



MAIRIE  
DE  
**CAZAUBON**  
32150

STATION THERMALE  
de  
BARBOTAN-LES-THERMES

## Département du GERS

# COMMUNE DE CAZAUBON- BARBOTAN- LES-THERMES

---

## P.L.U

### Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Vu pour être annexé à la délibération en date du :  
Le Maire :

P.L.U.	PRESCRIT le	P.A.D.D. débat le	PROJET ARRETE le	APPROUVE le
	23 janvier 2004	16 février 2006	17 juillet 2006	14 février 2007
Etudié par Gaïa, Immeuble Graphite, 436, Avenue de Verdun – 33 700 MERIGNAC Zéphyr, 11 allée de Saintonge 40 530 LABENNE				

<b>PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE</b>	<b>P.L.U. CAZAUBON</b>
---	----------------------------

<b>SOMMAIRE</b>
-----------------

<u>CAZAUBON PLU/PADD – ORIENTATION 1.....</u>	<u>4</u>
<u>Un developpement urbain assurant la diversité de l’offre à bâtir.....</u>	<u>4</u>
<u>CAZAUBON PLU/PADD – ORIENTATION 2.....</u>	<u>5</u>
<u>La pérennité de l’activité agricole .....</u>	<u>5</u>
<u>CAZAUBON PLU/PADD - ORIENTATION 3.....</u>	<u>5</u>
<u>Le developpement économique.....</u>	<u>5</u>
<u>CAZAUBON PLU/PADD - ORIENTATION 4.....</u>	<u>6</u>
<u>La Biodiversité et la protection des espaces naturels sensibles.....</u>	<u>6</u>
<u>CAZAUBON PLU/PADD - ORIENTATION 5.....</u>	<u>6</u>
<u>La protection des paysages et sites identitaires de la commune.....</u>	<u>6</u>
<u>CAZAUBON PLU/PADD - ORIENTATION 6.....</u>	<u>7</u>
<u>La qualite des eaux.....</u>	<u>7</u>
<u>CAZAUBON PLU/PADD - ORIENTATION 7.....</u>	<u>7</u>
<u>Les transports.....</u>	<u>7</u>
<u>CAZAUBON PLU/PADD - ORIENTATION 8.....</u>	<u>7</u>
<u>Le Développement touristique thermal ou autre.....</u>	<u>7</u>

*Art. \*R.123-3 (D. n°2001-260, 27 mars 2001) – Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.*

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, est un outil au service d'une politique communale d'aménagement de développement cohérente, clairement affirmée.

C'est la notion de Projet de territoire qui est mise en avant.

La place du PADD dans la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Désormais, le PADD comprend deux volets distincts :

- Des orientations de politique générale, formant ce qu'il convient de toujours appeler le **PADD**, et qui doivent définir clairement la manière dont on envisage le développement de la ville dans les années à venir et les outils dont on souhaite se doter pour atteindre ces objectifs.
- Des orientations d'urbanisme, facultatives, qui s'intéressent en particulier à certains secteurs de la cité. Rassemblées au sein du **Document d'Orientations d'Aménagement**, elles détaillent cette fois des schémas d'aménagement d'un quartier ou d'une zone.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de CAZAUBON-BARBOTAN-LES-THERMES est en partie basé sur les conclusions d'un diagnostic territorial, état des lieux de la commune, et a mis en avant ses atouts et ses faiblesses. Forte de ce constat, la municipalité précise dans ce document la manière dont elle se projette dans l'avenir, et imagine son développement à long terme.

<p><b>CAZAUBON PLU/PADD – ORIENTATION 1</b>  <b>UN DEVELOPPEMENT URBAIN ASSURANT LA DIVERSITÉ DE L'OFFRE À BÂTIR</b>  <b>LE CONFORTEMENT DES BOURGS</b>  <b>UNE POLITIQUE DU LOGEMENT MAÎTRISÉE</b></p>	1
---	---

*CAZAUBON est un village rural composé de deux gros bourgs et de hameaux groupés autour de leur église (Ste Fauste, St Christau, Cuxtan, Tavernes), ainsi que de quartiers dispersés sur l'ensemble de ce vaste territoire communal.*

*La commune comprend, en son sein, le bourg de BARBOTAN-LES-THERMES, 2<sup>ème</sup> station thermale de la région Midi-Pyrénées, 7<sup>ème</sup> sur le plan national.*

*L'offre en logement locatif, à la vente ou en terrain à bâtir est aujourd'hui déficiente en terme de réponse du fait de l'indisponibilité de terrains à bâtir, conjugué à une hausse des prix rendant l'achat difficile pour les personnes souhaitant s'installer.*

*Les bourgs de CAZAUBON, BARBOTAN et les hameaux présentent une identité à mettre en valeur et imposent une réflexion sur les espaces de développement possibles.*

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable soutient 6 orientations :**

- **volet 1 :** maîtriser dans le temps et dans l'espace, dans le respect des principes de la loi SRU, le rythme de développement urbain, en proposant un potentiel de développement diversifié alliant la maîtrise de certains espaces pour la mise en place d'opération par la collectivité, l'installation des jeunes de la commune, et d'activités liées à la proximité de l'habitat (lotissement communal, stratégie foncière pour la maîtrise du foncier pour les enjeux de développement...
- **volet 2 :** créer une zone d'activité destinée à des activités artisanales et de services
- **volet 3 :** permettre la réhabilitation, la restauration ou le changement de destination, le cas échéant, du patrimoine bâti non utilisé dans le respect des contraintes générales du projet, et notamment la sensibilité des espaces naturels et des espaces agricoles ou le souci d'économie de l'espace.
- **Volet 4 :** développer une stratégie foncière et une réflexion sur les besoins en équipements et espaces libres afin de réserver les espaces pour la collectivité.
- **volet 5 :** organiser tant en terme spatial temporel qu'économique, le développement des équipements en fonction des besoins générés par l'augmentation de population : extension, confortement des réseaux nécessaires en utilisant la participation pour voie et réseau afin d'équilibrer les charges communales.
- **volet 6 :** conforter les quartiers existants dans leur configuration en privilégiant des structures urbaines non linéaires, dans un souci d'optimiser les équipements, de diversifier l'offre à bâtir et de respecter les contraintes paysagères, agricoles et environnementales, notamment celles liées à l'assainissement individuel.

**CAZAUBON PLU/PADD – ORIENTATION 2**

**La pérennité de l'activité agricole**

**2**

*L'objectif minima est de maintenir les exploitations agricoles mais il s'inscrit dans la volonté de protéger le terroir communal et de ne pas grever dans l'avenir les terres de meilleur potentiel. La viticulture est un élément de patrimoine ce la commune en terme paysager, identitaire et architectural. La possibilité donnée aux exploitations du changement de destination à travers un zonage spécifique prenant en compte les bâtiments agricoles s'inscrit dans la volonté de maintenir le patrimoine rural.*

*La mise en place de « l'exception gersoises » s'inscrit dans l'optique d'une réflexion favorisant les espaces proches des sites urbanisés, et d'une manière exceptionnelle, sur un zonage spécifique au sein de l'espace agricole en limitant les impacts sur l'activité agricole et en minimisant les risques de nuisances et de sécurité.*

- en préservant l'outil de travail agricole qui lui sera nécessaire : c'est à dire éviter le morcellement des entités agricoles fonctionnelles et potentielles identifiées, par un développement urbain diffus, affirmer la vocation agricole des terres de qualité.
- en permettant une diversification de l'activité, source de revenus complémentaires : notamment des activités liées au tourisme (gîte, camping à la ferme, ferme auberge, chambres d'hôtes, atelier de transformation). Ces revenus ont une incidence non négligeable dans l'équilibre économique des structures agricoles.
- En appliquant l'exception gersoise, permettre à la population d'origine rurale de rester sur la commune, assurer la pérennité des exploitations par le règlement des successions qui posent souvent de gros problèmes financiers, et le cas échéant, assurer à l'exploitation en difficulté une source de revenus complémentaires.

**CAZAUBON PLU/PADD - ORIENTATION 3**

**Le développement économique**

**3**

*Le tissu économique mérite d'être développé sur la commune du fait de la saturation des zones d'activités existantes. Par ailleurs la volonté de développer des espaces d'activité touristique est confirmée par l'affectation de certains espaces au niveau du lac de l'Uby et du casino notamment.*

Dans le cadre de ses compétences, la commune de CAZAUBON souhaite privilégier un contexte favorable au développement des activités de commerces et services de proximité, ainsi qu'à l'installation d'activités artisanales et touristiques, tout en choisissant des sites compatibles à leur installation.

- **volet 1 : la création d'une zone d'activité**
- **volet 2 : le développement des commerces et services de proximité dans le bourg**

**CAZAUBON PLU/PADD - ORIENTATION 4**

**La Biodiversité et la protection des espaces naturels sensibles**

**4**

La diversité des espaces et des paysages de la commune est un élément important d'identité et de qualité écologique ; la protection du vélum boisé périphérique à la Bastude et au bourg de Barbotan, des boisements des abords des ruisseaux est un choix reconduit dans cette révision. Les espaces identifiés dans le réseau NATURA 2000, les zones de diversité floristique ou faunistique, les espaces à forte valeur patrimoniale du fait de la présence d'espèces rares et/ou protégées constituent ainsi des espaces à protéger en valeur de leur qualité écologique. Le réseau fonctionnel (c'est à dire les liaisons et les complémentarités entre milieux) est pris en compte.

Cet objectif conduit à l'identification d'espaces naturels qualifiés de sensibles tant dans leur valeur intrinsèque que dans leur valeur relative, au vu notamment de leurs relations fonctionnelles avec les espaces avoisinants. Les outils règlement, zonage et Espace Boisé Classé permettent de préserver ces espaces.

**CAZAUBON PLU/PADD - ORIENTATION 5**

**La protection des paysages et sites identitaires de la commune**

**5**

*Le territoire communal présente une qualité paysagère liée d'une part à ses espaces naturels et agricoles, et d'autre part à la présence d'un petit patrimoine bâti traditionnel. La commune souhaite affirmer ce caractère et conserver la diversité de ce paysage.*

**❑ la protection du bâti traditionnel :**

De nombreuses fermes traditionnelles restent considérées comme une valeur patrimoniale historique. A ce titre, et au vu de leur caractéristique sur la commune, elles sont assimilées à des zones naturelles n'ayant pas vocation à se développer. La restauration, la réhabilitation et le changement de destination ainsi que des extensions mineures seront soumis à des conditions particulières.

**❑ L'identification du patrimoine bâti** eu égard à sa valeur historique, et identitaire

**❑ Diversité des paysages:** les alignements remarquables, les boisements structurants, les perspectives, les espaces libres mettant en valeur des sites agrémentant le territoire communal et forgent son originalité. A l'échelle de la commune, les ambiances bâties ou non bâties devront être respectées afin d'éviter une uniformisation des quartiers et une banalisation du paysage.

**❑ Les bourgs et hameaux** restent des entités emblématiques sur lesquels la réflexion s'attache à préserver la qualité architecturale, urbaine et paysagère

**CAZAUBON PLU/PADD - ORIENTATION 6**

**La qualité des eaux**

**6**

L'extension du réseau d'assainissement permettra d'optimiser le traitement des eaux dans certains secteurs.

Le développement urbain dans les zones non raccordées privilégie les secteurs favorables aux filières individuelles.

Enfin, le réseau hydrographique dans son ensemble est un espace sensible pris en compte à travers zonage, règlement (reculs) et la trame des éléments du paysage à conserver.

**CAZAUBON PLU/PADD - ORIENTATION 7**

**LES TRANSPORTS**

**7**

Le projet de voie de désengorgement à la traversée de Cazaubon, dans le cadre de l'Itinéraire à Grand Gabarit, est maintenu par la commune qui souhaite dans l'avenir permettre ce type de réalisation.

Egalement de nombreux emplacements réservés traduisent la volonté d'aménagement des voies et accès pour optimiser desserte et sécurité.

Enfin, la commune est concernée par la mise en conformité de la Nationale n°524 dans le cadre de l'itinéraire de grand gabarit

Enfin, le maintien du réseau de sentiers de randonnées et découverte piéton ou vélo est affirmé.

**CAZAUBON PLU/PADD - ORIENTATION 8**

**LE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE THERMAL OU AUTRE**

**8**

Malgré les difficultés liées à la situation conjoncturelle du thermalisme, la commune entend conforter sa vocation thermique en lui permettant des zones de développement pour qu'elle puisse se diversifier vers une offre spécifiquement touristique adaptée au contexte social actuel.