



MAIRIE
DE
CAZAUBON
32150

STATION THERMALE
de
BARBOTAN-LES-THERMES

Département du GERS

COMMUNE DE CAZAUBON- BARBOTAN- LES-THERMES

P.L.U

RAPPORT DE PRESENTATION

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	17/07/06	14/02/07
Etudié par Gaïa, Immeuble Graphite, 436, Avenue de Verdun – 33 700 MERIGNAC Zéphyr, 11 allée de Saintonge 40 530 LABENNE				

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
CHAPITRE I - DIAGNOSTIC TERRITORIAL	6
<i>I 1 LA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE</i>	6
I 1.1 LA SITUATION GEOGRAPHIQUE	6
I 1.2 LA SITUATION ADMINISTRATIVE	7
I 1.3 APERCU HISTORIQUE	7
<i>I 2 L'ANALYSE DEMOGRAPHIQUE, SOCIALE ET ECONOMIQUE</i>	9
I 2.1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE	9
I 2.2 LES PARAMETRES ECONOMIQUES	13
I 2.2.1. – LA POPULATION ACTIVE	14
I 2.2.2 L'AGRICULTURE	18
I 2.2.3 – LA SYLVICULTURE	18
I 2.2.4 – LA PÊCHE	18
I 2.2.5 – LA CHASSE	18
I 2.2.6 – LES ACTIVITÉS ARTISANALES ET INDUSTRIELLES	18
I 2.2.7 – LE COMMERCE	19
I 2.2.8 – LES SERVICES	19
I 2.2.9 – L'ACCUEIL ET LE TOURISME	19
<i>I 3 HABITAT ET DEVELOPEMENT URBAIN</i>	20
I 3.1 LE PARC DES LOGEMENTS	20
I 3.2 L'ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION – RYTHME DE CONSTRUCTION	22
<i>I 4 LES EQUIPEMENTS</i>	23
I 4.1 L'ENSEIGNEMENT	23
I 4.2 LES SERVICES PUBLICS	23
I 4.3 LES SERVICES SOCIAUX	24
I 4.4 LA CULTURE ET LES LOISIRS	24
I 4.5 LES LIEUX DE CULTE	24
I 4.6	24
LES SPORTS	24
I 4.7 LES ASSOCIATIONS	24
I 4.8 MAISONS DE RETRAITE ET ETABLISSEMENTS DE SOINS	24
<i>I 5 LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE</i>	25
I 5.1 LA VOIRIE	25
I 5.2 LES PARKINGS	25
I 5.3 LES TRANSPORTS	25
<i>I 6 LES RESEAUX</i>	25
I 6.1 L'ASSAINISSEMENT	25
I 6.2 L'EAU POTABLE	26
I 6.3 LA SECURITE INCENDIE	26
I 6.4 LE RESEAU ELECTRIQUE	26
<i>I 7 LES DECHETS</i>	26
I 7.1 LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES ET ENCOMBRANTS	26

1 7.2 LE TRAITEMENT DES DECHETS.....	26
<i>1 8 LES SYNDICATS ET REGROUPEMENTS INTERCOMMUNAUX.....</i>	<i>27</i>
CHAPITRE II - ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT.....	28
<i>II 1 CONTEXTE GENERAL.....</i>	<i>28</i>
<i>II 2 GEOLOGIE ET HYDROGEOLOGIE (sources CAUE32).....</i>	<i>28</i>
<i>II 3 LE RELIEF ET L'HYDROGRAPHIE.....</i>	<i>30</i>
<i>II 4 LE CLIMAT.....</i>	<i>32</i>
<i>II 5 LE PAYSAGE ET LE MILIEU NATUREL.....</i>	<i>33</i>
II 5.1 LES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES.....	33
II 5.2 LES MILIEUX NATURELS.....	38
II 5.3 LES ESPACES NATURELS SENSIBLES.....	40
<i>II 6 LES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....</i>	<i>43</i>
<i>II. 7 L'ORGANISATION URBAINE.....</i>	<i>46</i>
II 7.1 LES COMPOSANTES DE L'URBANISATION.....	46
II 7.2 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL/RECOMMANDATIONS.....	49
<i>II 8 LES CONTRAINTES DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE.....</i>	<i>53</i>
II 8.1 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES.....	53
II 8.2 LES CONTRAINTES D'URBANISME.....	54
<i>II 9 LES BESOINS ET LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE.....</i>	<i>55</i>
CHAPITRE III - CHOIX RETENUS – ZONAGE ET REGLEMENT.....	64
<i>III 1 LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE LA COMMUNE ET LES BESOINS RESULTANTS.....</i>	<i>64</i>
III 1.1 LA DEMOGRAPHIE.....	64
III 1.2 L'ECONOMIE.....	64
III 1.3 LES EQUIPEMENTS.....	65
III 1.4 LA POLITIQUE DU LOGEMENT ET DES TRANSPORTS.....	65
III 1.5 LES OPERATIONS ET AMENAGEMENTS PROJETES - PERSPECTIVES D'EVOLUTION DES QUARTIERS.....	66
III 1.6 LA STRATEGIE FONCIERE.....	67
<i>III 2 LE ZONAGE et le reglement : principales orientations.....</i>	<i>68</i>
III 2.1 Généralités.....	68
III 2.2 Les grands principes de l'élaboration.....	68
III 2.3 Comparaison générale POS/PLU.....	70
A - ELEMENTS GENERAUX DE COMPARAISON.....	70
B – COMPARAISON DES ZONES.....	71
III 2.4 LE ZONAGE et le reglement : ELEMENTS DE JUSTIFICATION.....	74
III 2.5 LE POTENTIEL DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	84

CHAPITRE IV - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT - PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	90
<u>IV 1 RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PLU/DEFINITION DE LEUR IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT.....</u>	<u>90</u>
<u>IV 1.1 LA POLITIQUE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN.....</u>	<u>90</u>
<u>IV 1.2 LA PROTECTION DES PAYSAGES.....</u>	<u>91</u>
<u>IV 1.3 LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DU PATRIMOINE.....</u>	<u>91</u>
<u>IV 1.4 L'ESPACE AGRICOLE.....</u>	<u>93</u>
<u>IV 1.5 LE DEVELOPPEMENT DES RESEAUX ET DES EQUIPEMENTS.....</u>	<u>93</u>
<u>IV 2 PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE</u>	<u>94</u>
<u>IV 3 PRISE EN COMPTE DES LOIS EN VIGUEUR DANS LE PLU.....</u>	<u>96</u>

P.L.U. - RAPPORT DE PRESENTATION

PREAMBULE

L'article R.123.2 du Code de l'Urbanisme précise ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan d'Occupation des Sols.

ART. R.123.2 (Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001)

Contenu du RAPPORT DE PRESENTATION

- 1. Il propose un diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.
- 2. Il analyse**, en fonction de la sensibilité du milieu, **l'état initial de l'environnement** et évalue les incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur son évolution et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
- 3. Il explique** les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable retenu. Celui-ci peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.
- 4. Il expose** les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol, apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles.
- 5. Il justifie** la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat, lorsqu'ils existent.
- 6. Il peut comporter (sans obligation légale)** la superficie des différents types de zones urbaines et de zones naturelles ainsi que des espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1.



CHAPITRE I - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Art. L. 123-1 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000)

Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

I 1 LA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

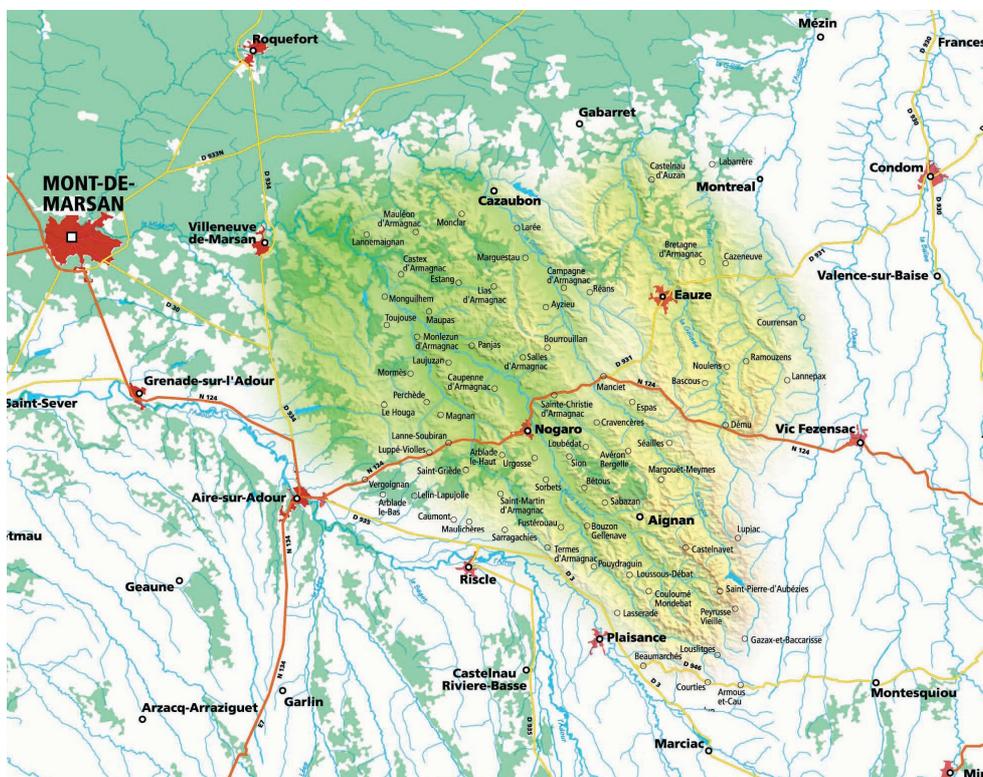
I 1.1 LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

Commune rurale située dans le Nord- Est du département du Gers, **CAZAUBON / BARBOTAN LES THERMES** s'étend sur 5 581 ha pour une population de **1545 habitants** (recensement de 1999)

Le territoire communal de **CAZAUBON** est proche des départements des Landes (Mont de Marsan est à 25 km) du Lot et Garonne (Agen est à 70 km), de Haute Garonne (Toulouse est à 140 km) et des Pyrénées Atlantiques (PAU est à une centaine de km).

La commune est desservie par les départementales D626, D 32 et D 35.

CAZAUBON est traversée, par ailleurs par l'Itinéraire à Grand Gabarit, empruntant la Nationale n°524.



I 1.2

LA SITUATION ADMINISTRATIVE

Chef lieu de canton du GERS, CAZAUBON est située à l'extrême Nord Ouest du département, dans la région du Bas Armagnac.

Elle est située à 40 kilomètres de MONT DE MARSAN dans les Landes et à 65 kilomètres d'AUCH.

Elle est entourée des communes de AYZIEU, CAMPAGNE d'ARMAGNAC, EAUZE, LAREE, MARGUESTAU, MONCLAR, REANS, dans le Gers, et des communes de GABARRET, LABASTIDE d'ARMAGNAC, LAGRANGE et PARLEBOSQ dans les Landes.



Source : office du tourisme de Barbotan-Les-Thermes.

I 1.3

APERCU HISTORIQUE

CAZAUBON semble trouver son origine dans la haute antiquité. L'origine probable du « vieux Cazaubon » se situe au V^{ème} siècle, au moment où les Aquitains s'abritaient des invasions en se fixant sur les hauteurs. Le site est entouré de remparts au XI^{ème} siècle ; à l'instar des remparts d'une bastide, ceux de Cazaubon sont percés de quatre portes. Le territoire comportait alors 8 paroisses dont les noms sont encore connus dans la commune : **CAZAUBON (Saint Martin), BARBOTAN (Saint Pierre), TAVERNES, SENTEX, CUTXAN, SAINTE FAUST, SAINT CHRISTAU et GARBIEY**. Des six derniers hameaux, il ne reste que 5 églises, GARBIEY ayant été démolie à la fin du XIX^{ème} siècle.

Le village médiéval de **CAZAUBON** garde la place de la mairie et ses arcades typiques sur les côtes nord et ouest, les portes d'Uzan ou Juzan (d'en bas) au sud et celle du Hourrat (le trou, en gascon), et surtout quelques vieilles maisons médiévales constituant le centre historique de la ville.

BARBOTAN tire son nom d'une famille de ce nom s'étant implantée dans le pays en y occupant un rôle prépondérant. A l'origine le site se serait appelé San Pé du Riou Caou, Ruisseau chaud, ruisseau né des sources situées autour de l'église Saint Pierre.

L'utilisation des eaux et des boues thermales dans un but thérapeutiques précède notre ère. Au cours du XVI^{ème} siècle, d'illustres personnages viennent y soigner leurs douleurs : le Maréchal Blaise de Monluc, Montaigne, Henri de Navarre.

Cette station thermale est l'une des rares stations qui permettent de soigner les affections veineuses et rhumatologiques.

En raison de la nature du sol, l'église Saint Pierre est construite sur pilotis. Datant du XII^{ème} siècle, elle se compose d'une travée et d'un bas-côté de style roman. Son fronton porte les armes de **CAZAUBON**.

Sous le porche, se trouve une porte de style Renaissance (1546)

L'église de **TAVERNES** possède un clocher a typique, reconstruit au XV^{ème} siècle.

L'église de **CUTXAN** possède un clocher octogonal du XV^{ème} siècle, également.



I 2 L'ANALYSE DEMOGRAPHIQUE, SOCIALE ET ECONOMIQUE

Sources INSEE 1999

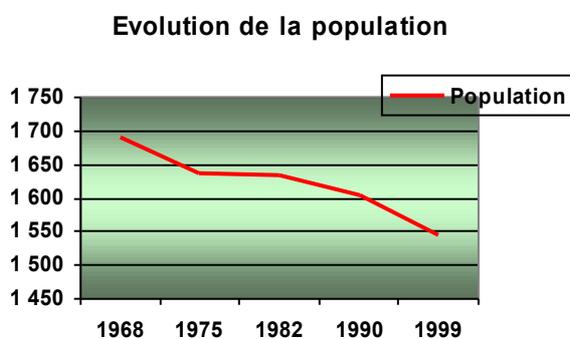
I 2.1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

La démographie communale

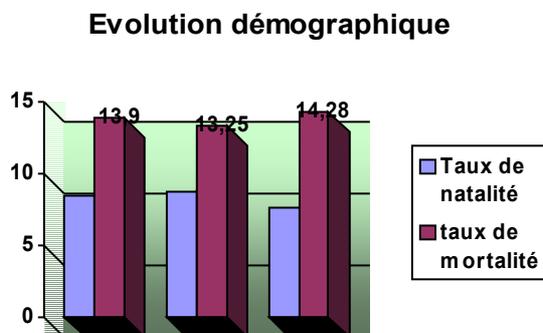
Une décroissance démographique de très longue date.

Les recensements successifs mettent en évidence une décroissance de la population de la commune, poursuivant ainsi un mouvement engagé depuis au moins 1968, sous l'effet d'un solde naturel fortement négatif. On note, toutefois, une certaine stagnation entre 1975 et 1982, puisque la commune ne perd que 3 habitants. De 1882 à 1990, elle perd 30 habitants, mais c'est de 1990 à 1999 que la baisse de population est la plus sensible avec chute importante de 60 habitants. En 1999, la population de CAZAUBON est de 1545 habitants.

Depuis 1999, la population a augmenté de 76 habitants soit une progression de 4,9 %.



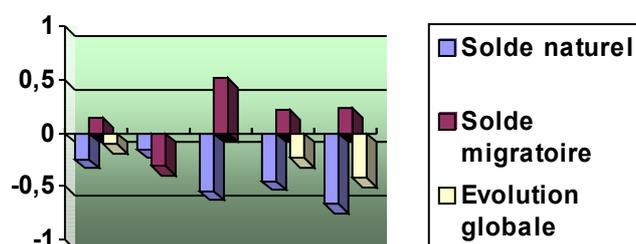
Une décroissance due principalement à un solde naturel fortement négatif.



Le taux de mortalité de la population de la commune est très élevé : entre 1990 et 1999 il était égal à quasiment le double du taux de natalité. Cette situation est l'un des signes de vieillissement de la population.

Bien que le solde migratoire, quant à lui, soit excédentaire depuis 1975, il ne suffit pas à combler le déficit de population de la commune : ainsi le taux d'évolution global reste largement négatif.

Taux de variation annuel moyen de la population

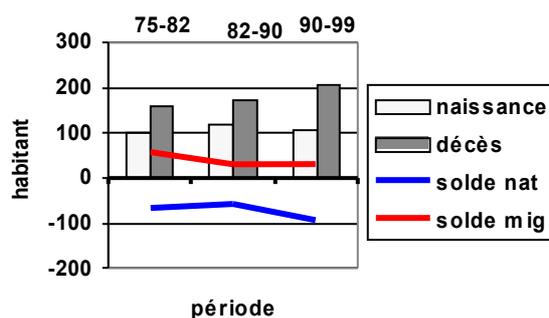


L'étude des soldes indique la décroissance régulière du solde naturel depuis les trente dernières années. Déjà négatif avant 1975, il l'est devenu largement depuis.

Le solde migratoire, après avoir atteint un pic entre 1975 et 1982 (+59), baisse entre 1982 et 1990 (-31) pour reprendre légèrement depuis 1990 (+6).

En moyenne ces chiffres correspondent environ à :

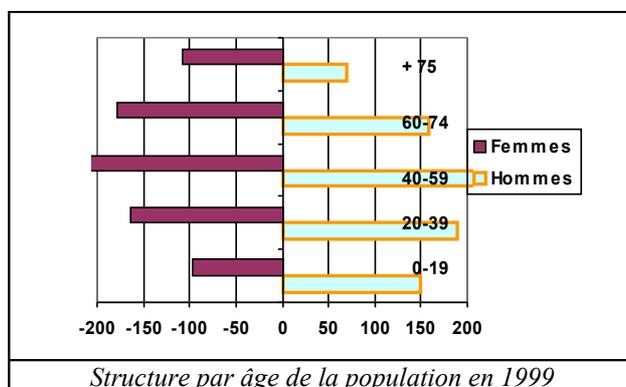
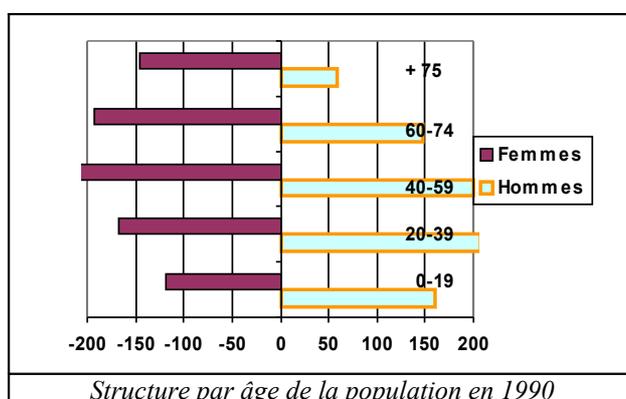
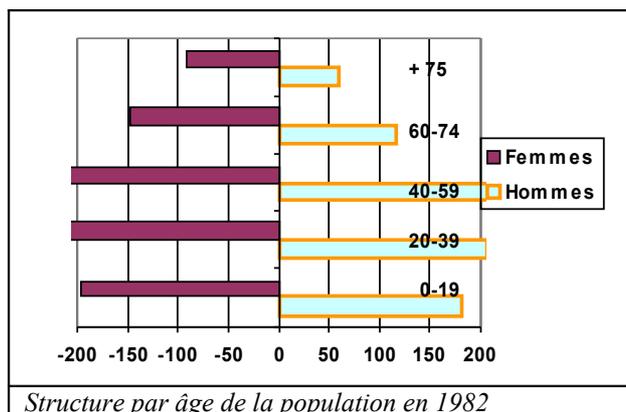
- 14 naissances et 23 décès par an entre 1975 et 1982
- 14 naissances et 21,5 décès par an entre 1982 et 1990
- 12 naissances et 23 décès par an entre 1990 et 1999



Evolution des soldes naturel et migratoire

On note donc une légère récession du nombre de naissance moyen par an depuis 1975. Par contre, le nombre de décès reste important.

La structure par âges

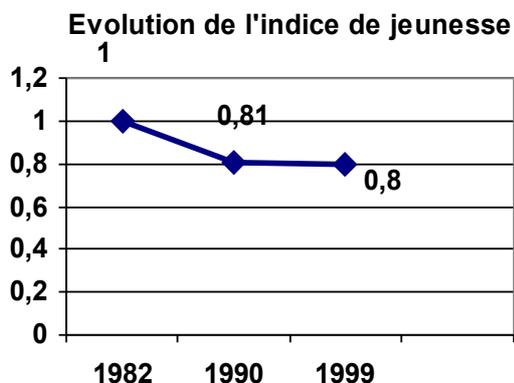


La population comporte une forte proportion de 20-59 ans mais celle-ci a tendance à baisser depuis 1990 au bénéfice des plus de 60 ans.

L'analyse des classes d'âge montre une faible représentation des moins de 20 ans (16 %, pour une moyenne départementale de 20 %) et une sur-représentation des 60-80 ans.

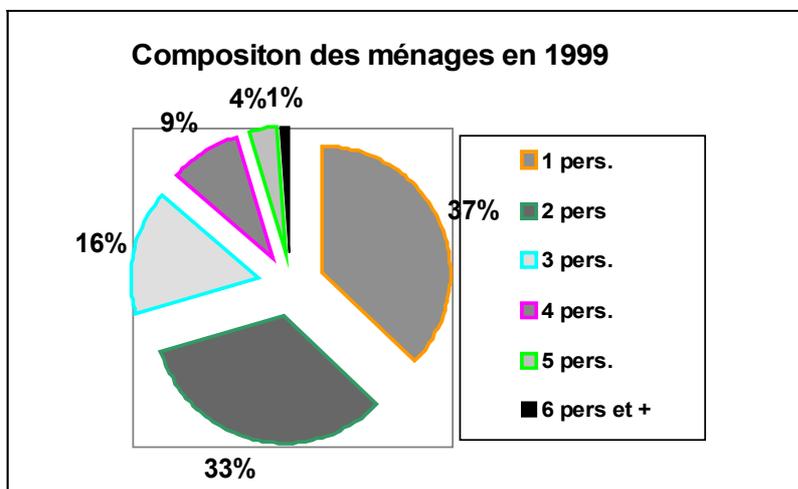
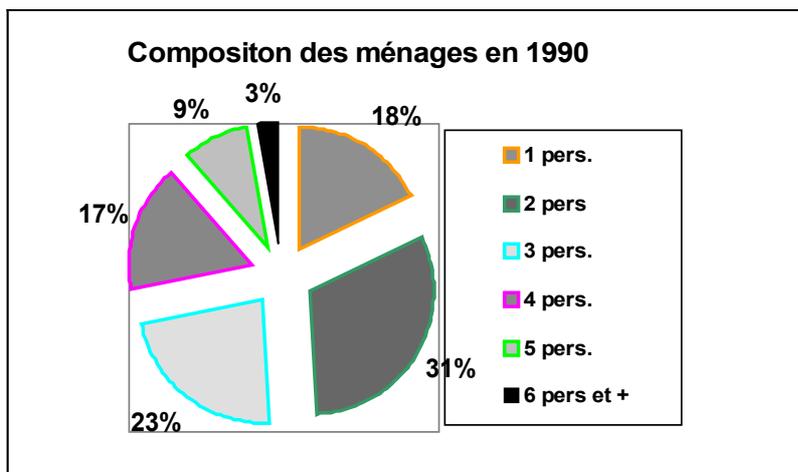
L'indice de jeunesse illustrant le rapport entre la tranche d'âge 0-19 ans et 60 et plus, a connu depuis 1982 une chute prononcée puisqu'il était devenu inférieur à 1 (0,81 en 1990).

En 1999, cet indicateur est de 0,8, confirmant la stabilité de ce phénomène, bien que l'on ait enregistré la reprise de la natalité.



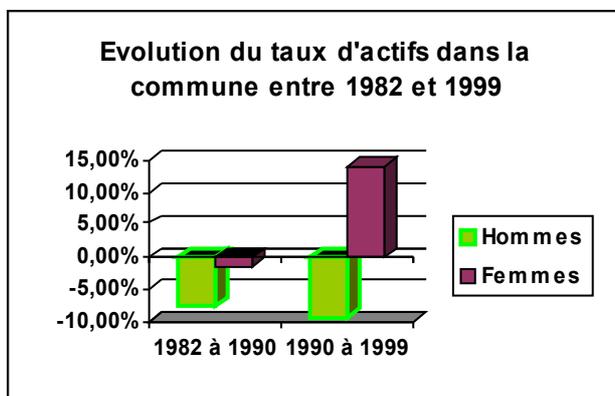
La taille des ménages

Le nombre d'occupants par logement continue de diminuer. C'est une tendance générale. Alors que la population des ménages a très peu augmenté, le parc des résidences principales de la commune a en décliné de 1 %. La taille des ménages de la commune ne déroge pas à la tendance générale du département : une majorité de ménages (31%) se constitue de deux personnes, 23% de ménages se composent de trois personnes, alors que 18% de ménages vivent seules. On note tout de même que 17% ménages se composent de 4 personnes et 10% de 5 personnes et plus.



I.2.2.1. – La population active

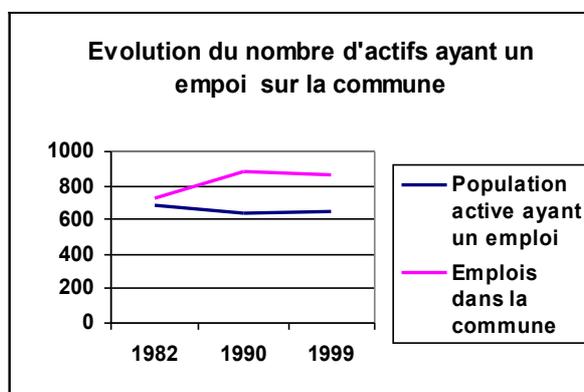
L'emploi s'est stabilisé entre 1990 et 1999, après une forte hausse entre 1982 et 1990. La population active ayant un emploi s'est également stabilisée sur la m^{me} période après une période de légère diminution.



L'activité principale s'organise autour du pôle thermal, dans les secteurs de la santé, de l'hôtellerie, des loisirs (casino). Parallèlement coexistent quelques entreprises liées à la valorisation des produits locaux (filrière bois, agroalimentaire...)

Bassin d'emploi

Bien que les relations domicile-travail se soient sensiblement développées au cours des dernières années, 68 % des actifs de Cazaubon travaillaient encore dans leur commune de résidence en 1999 (ils étaient 81 % en 1982). Les autres destinations de travail les plus représentées sont **Eauze, Monguilhem, Castelnau d'Auzan, Mont de Marsan et Gabarret**.



A contrario, les emplois offerts localement ne sont plus occupés qu'à 51 % par les habitants de **CAZAUBON** (75 % en 1982). La croissance de l'emploi s'est faite au profit des communes les plus proches (Larée, Eauze, Estang...), en particulier landaises : les résidents du département voisin occupent désormais 17 % des emplois (contre 7 % en 1982)

CAZAUBON reste aujourd'hui un pôle d'emploi important, organisé essentiellement autour de l'activité thermale. Cette situation a permis un essor remarquable de la commune tout en la protégeant des effets de la déprise agricole. Cependant, le nombre d'actifs n'habitant pas sur la commune mais y venant travailler ne cesse de croître : cela confère aujourd'hui à la commune une certaine fragilité.

1 2.2.2L'agriculture

Sources : recensements généraux agricoles 88 et 2000/Enquête auprès des agriculteurs.

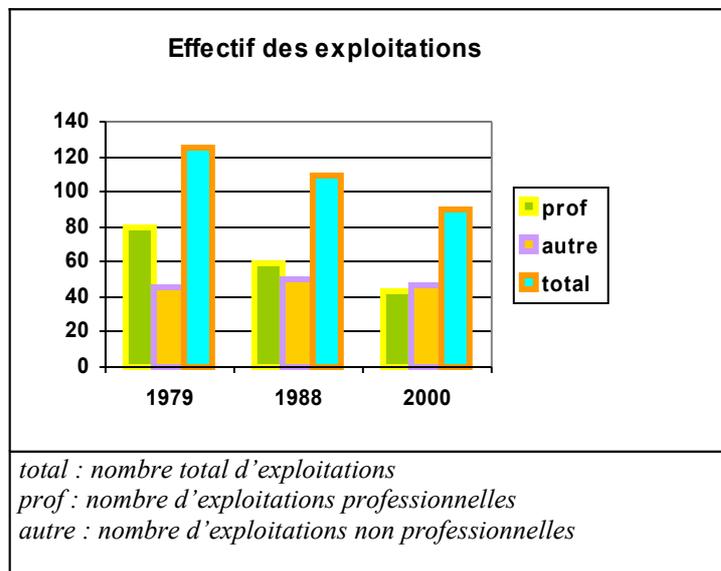
La commune du CAZAUBON se situe dans la région agricole du BAS ARMAGNAC, en zone défavorisée simple.

1 – Aperçu démographique

1.1 – Un tissu d'exploitations important

Le nombre total d'exploitations (*exploitations dont le nombre d'UTA est supérieur ou égal à 0.75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 ha en équivalent blé – UTA= unité de travail annuel, soit la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année*) :

En 2 000 le nombre d'exploitation tous types confondus est de 90 au sens du RGA (Recensement Général Agricole), dont 43 exploitations professionnelles et 47 non professionnelles. On compte également 22 exploitations de SAU (Surface Agricole Utile) de 95 ha de moyenne.



Depuis 1979, on assiste à un recul du nombre d'exploitations, ce recul étant plus marqué pour les exploitations professionnelles.

Dans le paysage agricole communal, le nombre d'exploitations professionnelles qui était largement dominant en 1979 tend à devenir bien inférieur à celui des autres exploitations. En 2 000, la majorité des exploitations sont à titre individuel.

1.2 – La main d'œuvre agricole

Nombre des chefs d'exploitation et co-exploitants

En 2 000, il est de 105 ; on constate une répartition des âges où 63% des chefs d'exploitations ont moins de 55 ans, et particulièrement 24% ont moins de 40 ans.

Cette répartition montre un dynamisme satisfaisant de la démographie des exploitants agricoles et indique également, en proportion, un rajeunissement en comparaison du recensement de 1979.

La main d'œuvre agricole

En 2 000, les chefs et co-exploitants à temps complets sont au nombre de 25 .La population familiale active correspond à 166 personnes et équivaut à 73 UTA sur les 97 UTA totales (unité de Travail Annuel).

On compte en 2000, 23 salariés agricoles permanent. La présence des femmes est à noter avec 20 chefs d'exploitation féminins.

Le travail d'inventaire réalisé en mairie pour l'élaboration du PLU a montré que pour l'ensemble des exploitations professionnelles, le nombre d'emploi à temps complet sur la commune, est d'environ 31 personnes. Il existe 4 double-actifs et des saisonniers sont embauchés pour les travaux ponctuels.

Le RGA indique d'autre part que la répartition des âges des chefs d'exploitation confirme la présence d'un tissu de petites structures maintenues par des retraités. Au final, l'âge moyen des exploitants professionnels reste jeune et permet d'envisager le maintien des exploitations sur les dix ans à venir, dans une proportion de plus de 70%.

2 – La mise en valeur des terres et les structures d'exploitations

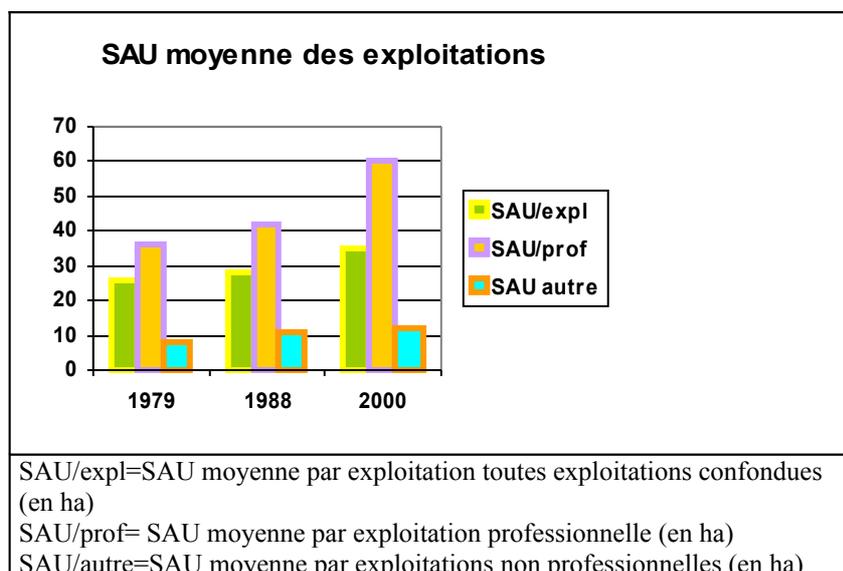
Définition : La **surface agricole utile (SAU)** est un concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. La SAU est composée de :
 terres arables (grande culture, cultures maraîchères, prairies artificielles...),
 surfaces toujours en herbe (prairies permanentes, alpages),
 cultures pérennes (vignes, vergers...)
 Elle n'inclut pas les bois et forêts. Elle comprend en revanche les surfaces en jachère (comprises dans les terres arables).

En 2 000, 57 % de la surface de la commune est utilisée comme surface agricole utile : 3 165 ha sur les 5 564 ha du territoire communal.
 Les exploitations communales rassemblent une SAU de 3 031 ha essentiellement située sur le territoire communal.

2.1 – Les exploitations professionnelles communales représentent 85 % de la SAU communale en 2000 (soit 2580 ha).

La taille moyenne des exploitations professionnelles est de 60 ha alors qu'elle est de 12 ha pour les autres.

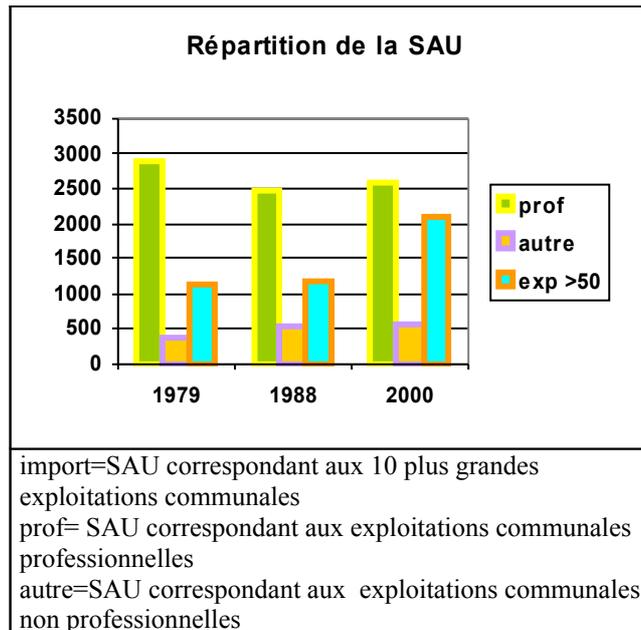
Dans le paysage agricole communal, l'ensemble des petites exploitations représente une surface négligeable puisqu'elle est de l'ordre de 15% de la SAU communale.



Il existe en 2000, 22 principales exploitations de surface moyenne de 95 ha équivalent à 69% (soit 2090 ha) de la SAU totale communale.

La réduction du nombre d'exploitation professionnelle s'est accompagnée de la concentration des terres et d'un phénomène d'augmentation des structures non professionnelles.

La répartition de la SAU en 2000 montre un léger recul de la SAU des exploitations professionnelles depuis 1979, accompagné par une augmentation marquée de la taille moyenne des exploitations, ainsi que de la part des exploitations de plus de 50 ha.



Les surfaces en fermage correspondent à presque 1526 ha en 2000 soit environ de 50% de la SAU communale.

Le fermage qui est un indicateur de la maîtrise du foncier reste important montrant que de nombreux exploitants ne sont pas maître des terres qu'ils exploitent.

La disponibilité du foncier agricole reste réduite en accession que ce soit en location ou en propriété.

Les impacts du succès de l'immobilier dans la région font que de nombreuses propriétés sont intégrées pour l'agrément, réduisant ainsi le foncier agricole exploitable.

Les terres sont en partie irriguées.

2.2 – Les activités agricoles chiffres 2000

Les activités sont diversifiées sur la commune et représentent le paysage de polyculture-élevage :

- Elevage bovin viande et lait (en déclin), et volaille (canard gras, poulets, chapons)
- Culture du maïs, protéagineux, céréale (blé), tournesol et tabac, asperges
- Vignes en AOC Armagnac, Floc ou Vin de Pays
- Un apiculteur (structure importante)

Production végétale

Les terres labourables constituent une surface de 2152 ha (71 % de la SAU des exploitations communales environ) en 2 000.

Les céréales occupent 60% de la surface des terres labourables avec 1 294 ha.

La superficie fourragère principale est de 586 ha en 2 000, soit un peu plus de 19% de la SAU des exploitations communales, avec des surfaces toujours en herbe (prairies) correspondant à 395 ha soit 67,5% des surfaces fourragères.

Maïs grain et maïs semence occupent 1185 en 2000 soit 55% des surfaces labourables.

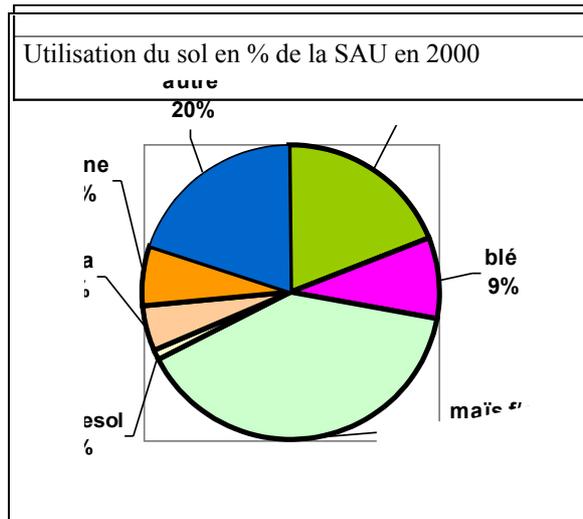
On constate depuis 1979, une intensification de la culture du maïs et le développement du soja qui correspond à 159 ha en 2000.

De nombreuses exploitations possèdent quelques hectares de vigne.

Le RGA ne renseigne pas la vigne mais elle peut être estimée à 200 ha sur la commune.

A noter la présence de terres en jachère non renseignées dans le RGA 2000.

Une exploitation spécialisée dans les productions végétales est en filière biologique.



Productions animales

L'élevage bovins viande et volaille restent les activités dominantes.

Le RGA 2000 recense :

- Un troupeau de 516 vaches à viande et vaches allaitantes
Il existe sur la commune une vingtaine exploitations en filière bovine viande avec des troupeaux moyens de 30 UGB environ. Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement est à noter. Cette activité génère des besoins en terre d'épandage et les bâtiments d'élevage impliquent des contraintes d'éloignement par rapport aux habitations tierces.
- Un cheptel volaille correspondant à 24 720 volailles, en majorité de filière canard gras et poulets.
- Des productions sous label sont à noter (label Sud-Ouest...).

3 - Les perspectives

La commune se situe dans un bassin touristique lié au thermalisme où le tourisme génère des besoins en hébergement notamment.

La qualité patrimoniale de nombreux bâtiments agricole est à noter et devra faire l'objet d'une réflexion pour en prévoir le devenir dans le cadre du PLU.

Quelques exploitations envisagent cette diversification (gîte, camping, agrotourisme) qui existe aujourd'hui de façon très ponctuelle (gîtes).

Au niveau des productions, la diversité des productions et la qualité du terroir permettent à certaines productions d'être commercialisées en direct auprès des consommateurs (marché ou vente à la ferme), notamment pour le vin.

La commune est située dans l'AOC Armagnac, Floc d'Armagnac (à vérifier la délimitation de l'AOC) et dans une région en appellation Vin de Pays, Vins de Pays de Qualité Supérieure...

Les activités d'élevage génèrent des contraintes qu'il sera nécessaire d'intégrer dans les choix de zonage et de règlement du PLU.

Compte tenu de la qualité patrimoniale du bâti agricole, de la présence de bâtiments vacants, et de la volonté de maintenir une agriculture vivante sur la commune, la réflexion devra s'attacher à respecter les entités agricoles fonctionnelles, à prévoir les possibilités de développement de certaines exploitations, et de maintenir le patrimoine bâti traditionnel.

I.2.2.3 – La sylviculture

Un important massif boisé marque le Nord de la commune, signe de l'influence Landaise. Au Nord de l'hippodrome, à l'Est de la commune un massif remarquable est également présent. Les forêts de la commune font l'objet d'activités sur la filière bois (œuvre, chauffe...)

I.2.2.4 – La pêche

La Pêche est gérée par la fédération départementale des Associations agréées de Pêche et de Pisciculture du Gers et par l'Association locale, le « Goujon du Bas Armagnac ».

La pêche est autorisée dans le cadre de la réglementation publique de la pêche fluviale. Les rivières sont classées en 2° catégories.

I.2.2.5 – La chasse

Deux Associations de Chasse Agréée assure la gestion de la chasse sur la commune où l'on compte 250 sociétaires. Le principal gibier chassé, est, selon la saison, le Chevreuil, le Sanglier, le Lapin et le Lièvre ainsi que l'avifaune (Palombe, Anatidés).

I.2.2.6 – Les activités artisanales et industrielles.

Les structures en présence sont les suivantes :

Entreprises	Emplois
Thermes de Barbotan	35 (hors saison) à 150 (en pleine saison thermale)
Casino	33
Cave coopérative Vivadour	11
TOTAL	79 à 229

Les thermes de Barbotan sont le premier employeur de la commune. On observe que la plupart des employés sur la commune ont du mal à trouver un terrain à bâtir sur le territoire communal. L'objectif majeur du PLU consiste à offrir à ces personnes la possibilité de résider sur la commune.

Entreprises artisanales	Emplois
Maçons	Environ 15
Ebénisterie, menuiserie, charpenterie	5
Plombier	Plus de 5
Bricolage, dépannage	Environ 10
Electricien	Environ 5
Peintres	Environ 5
Décorateur	1
Ferronnier	1
Scierie	5
TOTAL	Environ une soixantaine

L'artisanat offre un panel de services qui répondent aux besoins des administrés de la commune.

Entreprises	Emplois
Auto-école	2
Transports/Ambulances/Taxi	Plus de 5
Architectes	2
Assurances	Environ 5
Mécanique générale	Environ 5
Stations services	Environ 5
Photographe	1
TOTAL	Environ 25

I.2.2.7 – Le commerce

Le commerce et les services marchands représentent des fournisseurs d'emplois importants et variés. Le commerce correspond aux commerces de proximité et à la restauration, à l'habillement, à l'esthétique, au tourisme...

Commerce	Emplois
Epicerie dont le supermarché	Plus de 15
Prêt à porter	8
Cadeaux-souvenirs	4
Bar-cafés	Plus de 30
Coiffure	Plus de 15
Esthétique	1
Chaussures	1
Couture	1
Laverie-pressing	2
Fleuristes	2 à 5
Presse	2
Tabac-Photo	1
Bricolage	Plus de 3
Optique	1
Produits régionaux	Plus de 10
Boucherie-charcuterie	Plus de 15
Boulangerie-pâtisseries	Plus de 20
TOTAL	Plus de 130 emplois

Les chiffres et la variété des enseignes parlent d'eux-mêmes. Il n'y a pas actuellement de projets de commerces supplémentaires. Les commerces existants répondent aux besoins de la population résidente en même temps qu'ils s'adressent aux thermalistes et touristes.

I.2.2.8 – Les services

Ils sont représentés par les services publics :

Services	Emplois
Mairie	7
Police municipale	2
Service technique municipal	22 + 1 apprenti
Agents d'entretien	15
Base de plein air de l'Uby	3 + 1 emploi jeune
Poste	1 receveur
Ecoles maternelles et primaires	5 dont 2 ATSM
Collège	
Bibliothèque*	bénévoles
Office municipal de tourisme	2
Communauté de communes	30
TOTAL	Environ 90 emplois

Il a été signée une convention de « point lecture » le 17 janvier 2005 entre le Conseil général et la commune pour le prêt de documents dont 15 documents sonores prêtés par la bibliothèque départementale.

I.2.2.9 – L'accueil et le tourisme

La commune de par son activité thermale propose une multitude d'hébergements privés (meublés, gîtes...) ou en hôtel.

Sur la commune, et aux environs immédiats, les structures d'accueil suivantes offrent :
hôtels représentant une capacité d'accueil de 473 chambres

- résidences représentant une capacité d'accueil de 927 appartements.

- Le camping sur le site du lac de l'Uby accueille également de nombreux emplacements.
- Des gîtes ruraux existent sur la commune.
- 3 campings à la ferme offrent pour certains d'entre eux des chalets en plus des emplacements.

Actuellement, la commune offre plus de logements d'accueil destinés aux visiteurs qu'elle n'en reçoit, l'activité thermale ayant marqué un certain recul depuis quelques années. La question de la reconversion de ces appartements (souvent des studios) se pose.

I 3 HABITAT ET DEVELOPEMENT URBAIN

I 3.1 LE PARC DES LOGEMENTS

Type de logement et statut d'occupation

Le parc de logements a fortement augmenté entre 1982 et 1990 (plus de 50 %).

L'occupation majoritaire est celle de propriétaire dans un parc de logements où dominent les résidences principales, avec une forte proportion de résidences secondaires.

Désignation	1982	1990	1999	Variation en % (90-99)
<i>Parc immobilier</i>	1421	2285	2263	-1,0%
<i>Résidences Principales(logements)</i>	589	666	724	+ 8,7%
<i>Logements vacants (1)</i>	113	133	84	- 24,8%
<i>Résidences secondaires (%)</i>	719	1486	1455	- 3,29%

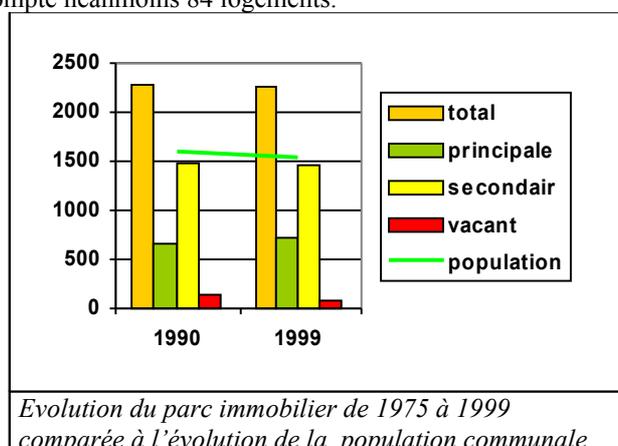
(1) Les logements vacants comprennent les immeubles en construction lors du recensement.

En 1999, les résidences principales constituent 32 % du parc de logement contre 29,4 % en 1990. C'est d'ailleurs le nombre de résidence principale qui a le plus fortement progressé depuis 1990 (+8,7%, soit un rythme de 1 % environ par an). Cette tendance indique que le phénomène enregistré en 1990, qui mettait en évidence la baisse de la construction en résidence secondaire s'est confirmée.

La stabilité du rythme de construction, proche désormais de 3 logements par an est très éloigné de celui observé pour la période 1980-1990 sous l'impulsion du développement de la capacité d'accueil touristique du site thermal (près de 100 logements par an).

Les résidences secondaires représentent en 1999 presque 65 % des logements contre un peu plus de 65 % en 1990. Le nombre de résidences secondaire s'est ralenti, avec un taux de -3,29% sur 10 ans, soit une moyenne annuelle de -0,3% par an.

Les logements vacants, avec une variation entre 1990 et 1999 de -24,8% représentent une part relativement faible mais compte néanmoins 84 logements.



La structure du parc de logements laisse apparaître un profil très atypique pour la commune :

- les propriétaires occupants ne représentent que 18 % du parc total des logements.
- une majorité de résidences secondaires (environ 65 %)

Elle laisse apparaître également :

- 991 maisons individuelles (sur l'ensemble soit 43,8%) à rapprocher avec le fait que 56,8 % des 723 occupants des résidences principales sont propriétaires, soit une baisse de -2,4%, entre 1990 et 1999 ;
- Une proportion de 33,6 % locataires (+37,3% de 1990 à 1999) ;
- Un parc social public occupant une place limitée avec 29 logements (essentiellement réalisés entre 1971 et 1977) ;
- Une proportion importante de résidences principales de 4 pièces et plus : 67,4%.

Le Logement locatif : une indisponibilité chronique

L'offre en logement locatif s'est accrue depuis une dizaine d'années : + 37,3 % depuis 1990.

Aujourd'hui, la demande locative reste encore très soutenue, de même que la demande en accession (terrain ou construction,) : une liste d'attente de 15 personnes atteste de cette demande en 2006.

La demande locative et de terrains constructibles est le fait non seulement de personnes travaillant sur la commune (on a observé une forte demande de locatif de la part du personnel du casino, lorsque celui-ci s'est agrandi) mais également de curistes souhaitant s'installer sur la commune ou d'habitants des environs relativement immédiats.

Paradoxalement, le nombre de studios dédiés à l'activité thermale est plus important que le nombre de demande. D'autre part, la demande en locatif concerne davantage des appartements ou des maisons avec jardins de type F3 ou F4.

Le prix du locatif F3/F4 est en moyenne de 500 € par mois.

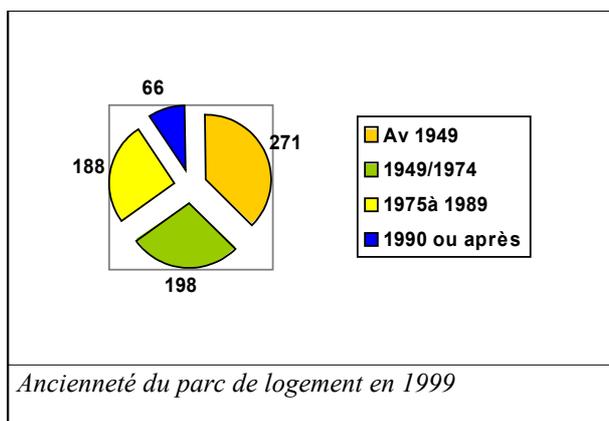
La commune pour répondre à ces demandes a construit des lotissements dont un de 26 lots, tous partis aujourd'hui. Un autre lotissement a vu toutes ses habitations réservées avant que d'être construites.

Face à cette situation la commune souhaite libérer suffisamment de terrains constructibles pour répondre favorablement à une demande pressante et toujours grandissante.

Age des immeubles et taux de confort

La répartition des logements selon leur ancienneté montre :

- avant 1949 : 271 soit 37,5% du parc de logements
- entre 49 et 74 : 198 soit 27,4 % du parc de logements
- entre 75 et 89 : 188 soit 26 % du parc de logements
- depuis 1990 : 66 soit 9 % du parc de logements



Le parc immobilier de la commune s'est rajeuni : 37,5 % des logements ont été construits avant 1949 ; cette proportion était de 49 % en 1990.

Quant au taux de confort des résidences principales, en 1999, 98 % des logements peuvent être considérés comme confortables.

I 3.2

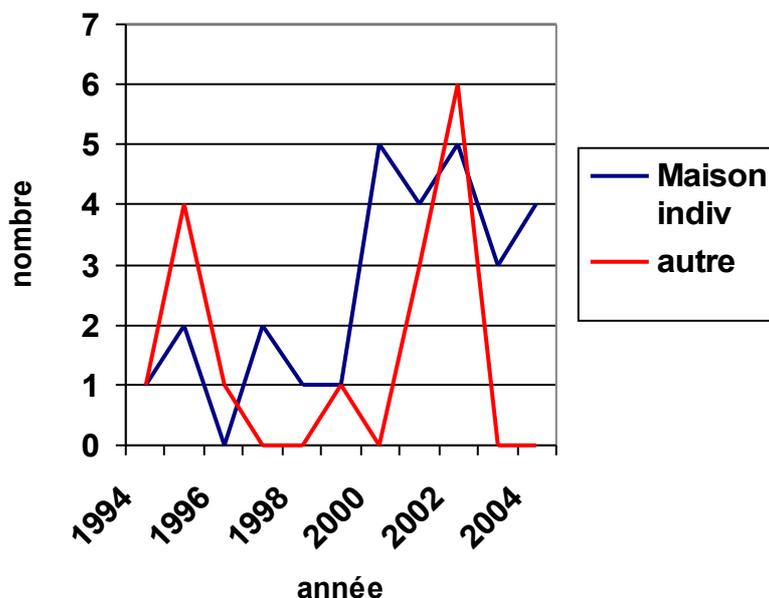
L'ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION – RYTHME DE CONSTRUCTION

Entre 1999 et 2004, 29 permis de construire ont été délivrés pour des résidences principales, soit une moyenne d'environ 4 logements par an correspondant au rythme moyen enregistré entre 1999 et 2004.

On enregistre tout de même une demande (retraités) de plus en plus importante en terrain à bâtir ou logement à acquérir ; cette pression foncière est liée à la vocation thermale de la commune et à son cadre de vie. Par ailleurs, la commune souhaite développer les possibilités d'offres foncières afin de pouvoir accueillir sur son territoire les personnes qui y viennent travailler.

Evolution du nombre de permis accordés depuis 1994

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Maison individuelle	1	2	0	2	1	1	5	5	5	3	4
Bâtiment agricole											
Hangar activité			1			1			1		
Bâtiment touristique									5		
Équipement public											
Total	1	2	1	2	5	8	5	5	11	3	4



I 4 LES EQUIPEMENTS

I 4.1 L'ENSEIGNEMENT

La commune comporte une école maternelle et une école primaire dans des bâtiments dissociés. Le ramassage scolaire est assuré ainsi qu'une garderie périscolaire et une cantine.

Les équipements scolaires sont constitués de :

- 1 école maternelle comprenant 3 classes,
- 1 école primaire comprenant 4 classes, une bibliothèque et un bureau de psychologue scolaire,
- une cantine, une garderie après école (matin, midi et soir) et d'un centre de loisirs (mercredis et vacances scolaires) située au château de Moutiques,
- un collège.

Une augmentation des effectifs est tout à fait possible dans la mesure où les locaux sont adaptés pour ce faire. Après le collège, les élèves sont dirigés vers les lycées de Nogaro, Condom, ou Mont de Marsan.

	CLASSES	EFFECTIFS
MATERNELLE	Petite et TPS	26
	MS	18
	GS	12
	Total	56
	Capacité maximale	+/-90
PRIMAIRE	CP	17
	CE 1 et 2	34
	CM 1 et 2	30
	Total	81
	Capacité maximale	+/-120

Une augmentation des effectifs est possible au regard de la capacité d'accueil des équipements scolaires, leur capacité maximale n'étant pas atteinte. La commune n'a donc pas à envisager la réévaluation de ces équipements.

I 4.2 LES SERVICES PUBLICS

Ils sont constitués par :

- deux bureaux de poste (Cazaubon et Barbotan) avec un seul receveur,
- la mairie,
- les écoles et le collège,
- la garderie,
- la cantine,
- la salle des fêtes (Pôle)
- une salle de réunion,
- les bibliothèques (Cazaubon et Barbotan)
- le stade municipal,
- la piscine et la base de l'Uby.

La gendarmerie fait l'objet d'un projet de construction nouvelle. Ce projet est en cours d'approbation par la Gendarmerie Nationale.

Les services publics offrent à ce jour toutes les commodités aux administrés de la commune à l'exception de la poste qui, malgré deux bureaux ne détient qu'un seul receveur.

I 4.3 LES SERVICES SOCIAUX

La commune dispose d'un Centre d'Action Social, ouvert aux heures d'ouverture de la mairie et d'une assistante sociale du conseil Général, rue de la Porte du Hourrat, ainsi que d'une assistante sociale dépendant de la MSA. Un relais d'assistantes Maternelles accueil les tous petits et leur propose des animations.

I 4.4 LA CULTURE ET LES LOISIRS

Les circuits de randonnées sont nombreux sur la commune et sont complétés par la Voie Verte du Marsan et de l'Armagnac sise sur l'ancienne voie ferrée.

Un centre de loisirs associé à l'école offre un accueil aux enfants scolarisés avant 9h le matin et après 17h le soir (hors heures scolaires) et après le repas de midi avant la prise en charge des enfants par les instituteurs. Il les accueille également le mercredi. Un centre de loisirs sans hébergement accueille les enfants durant les vacances scolaires.

Une salle d'exposition, une salle de jeux, de travaux manuels et de réunions sont à la disposition des habitants de la commune.

Deux bibliothèques, une dans chacun des principaux bourgs sont également à la disposition des habitants de la commune.

Un espace culturel a été aménagé dans la vieille église. La Maison des sociétés est le siège de l'association d'animation culturelle.

I 4.5 LES LIEUX DE CULTE

7 églises sont à dénombrer sur l'ensemble de la commune dont 6 sont des lieux de culte. L'église est située au centre-bourg. Une aumônerie protestante est présente sur la commune. On décompte 6 cimetières dont un avec columbarium.

I 4.6 LES SPORTS

Les équipements sportifs comprennent un terrain de rugby, une salle de judo, de karaté et de gymnastique volontaire, d'un gymnase associé au collège, un hippodrome, les arènes et le site nautique de l'Uby où se pratiquent l'aviron, le Canoë-Kayak, le pédalo, la planche à voile, la voile, la pêche et la baignade, et les randonnées pédestres.

La commune dispose d'une piscine sise sur le site de l'Uby. Elle a pour projet la construction d'une salle de sport pour offrir à ses concitoyens plus de possibilités.

I 4.7 LES ASSOCIATIONS

Le tissu associatif est très largement présent sur la commune : il compte 45 associations dédiées au sport, à la culture, à l'animation de fêtes, à la scolarité et divers.

I 4.8 MAISONS DE RETRAITE ET ETABLISSEMENTS DE SOINS

Les maisons de retraite les plus proches sont situées à Labastide d'Armagnac (12km), Gabarret (10 km) et Eauze (18 km)

Les hôpitaux les plus proches sont ceux de :

- Mont de Marsan (40 km) : centre hospitaliers + maternité,
- Cliniques privées de Mont de Marsan et d'Aire sur l'Adour (35 km).

La commune dispose de :

- un établissement thermal,
- 2 cabinets de kinésithérapie,
- 2 cabinets d'infirmiers,
- 1 podologue et 2 pédicures podologues,
- 1 orthopédiste,
- 15 médecins,
- 1 dentiste.

I 5 LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

I 5.1 LA VOIRIE

Deux axes principaux de circulation traversent la commune:

- la route départementale n° 626 qui relie EAUZE, CAZAUBON et les Landes vers MONT DE MARSAN
- la route nationale n°524 qui relie CAZAUBON, BARBOTAN et GABARRET dans les landes en direction d'AGEN

Les autres routes départementales et les voies communales se rattachent à cette trame.

I 5.2 LES PARKINGS

Les parkings sont nombreux sur les deux centres de la commune et, notamment, sur Barbotan qui accueille les curistes durant la saison thermale. On doit noter une affluence des campings-cars sur les parkings dévolus aux véhicules légers.

En tout état de cause ils suffisent aux besoins des visiteurs.

I 5.3 LES TRANSPORTS

La commune est desservie par les lignes de transport de voyageurs à destination de MONT DE MARSAN, d'AGEN et de TOULOUSE en passant par AUCH.

Il existe plusieurs lignes régulières reliant CAZAUBON à MONT DE MARSAN, MARMANDE, AGEN, TOULOUSE assurant certaines correspondances avec la SNCF et le TGV.

Il existe aussi des dessertes journalières scolaires par 5 autocars.

I 6 LES RESEAUX

I 6.1 L'ASSAINISSEMENT

La commune possède un réseau d'assainissement collectif raccordé à la station d'épuration par lagunage réalisée en 1989.

Les habitations non raccordées sont équipées d'assainissement autonome.

Le schéma directeur d'assainissement a été réalisé. Celui ci joint en annexe délimite les zones d'assainissement collectif et celles où l'assainissement autonome est autorisé ainsi que les techniques d'assainissement autonome qui y sont admises.

La station d'épuration de Cazaubon a une capacité de traitement équivalente à 7000 habitants, afin de faire face, durant la période estivale, à la fréquentation de la station thermale de Barbotan-les-Thermes.

Cette installation comprend, entre autres :

- 1 dessableur
- 1 dégraisseur
- 1 lagune primaire
- 1 lagune secondaire
- 1 filtre bactérien

En situation « hiver », le traitement se fait par les deux lagunes (primaire et secondaire)

En situation « été », le traitement se fait :

- 1) par la lagune primaire
- 2) par le filtre bactérien
- 3) par la lagune secondaire.

Actuellement, avec 4 000 équivalents-habitants, la station est loin d'être saturée.

I 6.2 L'EAU POTABLE

L'eau exploitée en régie communale provient d'un captage protégé situé à l'Est de la commune et d'achats au SIAEP d'Estang. Il dessert l'ensemble des habitations. Des renforcements seront à prévoir pour assurer à certaines zones de développement une capacité d'adduction en eau potable suffisante.

I 6.3 LA SECURITE INCENDIE

La défense incendie est assurée par 22 poteaux incendies répartis sur l'ensemble du territoire communal. Ils sont branchés sur des canalisations d'eau potable de diamètre 100. Le Service Départemental d'Intervention et de Secours (SDIS) contrôle annuellement l'état de ces poteaux. En 2005, le rapport informait l'endommagement d'un couvercle de poteau. Le SDIS rappelle que :

« Au regard de la réglementation, les moyens de secours assurant les ressources en eau pour la défense incendie et notamment dans les zones constructibles en milieu rural (bourgs, lotissements...) doivent être constitués d'un poteau incendie normalisé de diamètre 100mm délivrant un débit minimum de 60 m³/h pendant 2 heures au moins.

Le poteau incendie doit être à 400 m du bâtiment le plus éloigné par voie carrossable pour la défense d'un risque courant. Cette distance est ramenée à 200 m lorsqu'il s'agit de défendre un bâtiment comptant un risque particulier ou important. Toutefois, si les canalisations existantes ne permettent pas le respect de cette prescription, il pourra être créée une réserve artificielle (enterrée ou à l'air libre) de 120 m³ d'un seul tenant (ou de capacité réduite du double du débit horaire de l'appoint si la réserve est alimentée par un réseau de distribution). Celle-ci pourra être remplacée par un point d'eau naturel existant (cours d'eau, étang...) à condition qu'en toute saison, il puisse fournir 120 m³ en 2 heures et qu'il soit implanté à une distance du risque respectant la réglementation en vigueur.

Les massifs forestiers représentant un risque majeur dans la commune, il convient de prévoir et privilégier l'aménagement ou la création de points d'eau naturels, artificiels et des chemins ou pistes forestières conformes à la réglementation. »

En tout état de cause, la défense incendie n'est pas un facteur limitant sur la commune.

I 6.4 LE RESEAU ELECTRIQUE

Le réseau électrique dessert l'ensemble des zones habitées de la commune.

I 7 LES DECHETS

I 7.1 LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES ET ENCOMBRANTS

La commune de CAZAUBON adhère au SICTOM Ouest de Nogaro. Le ramassage s'effectue 2 fois par semaine.

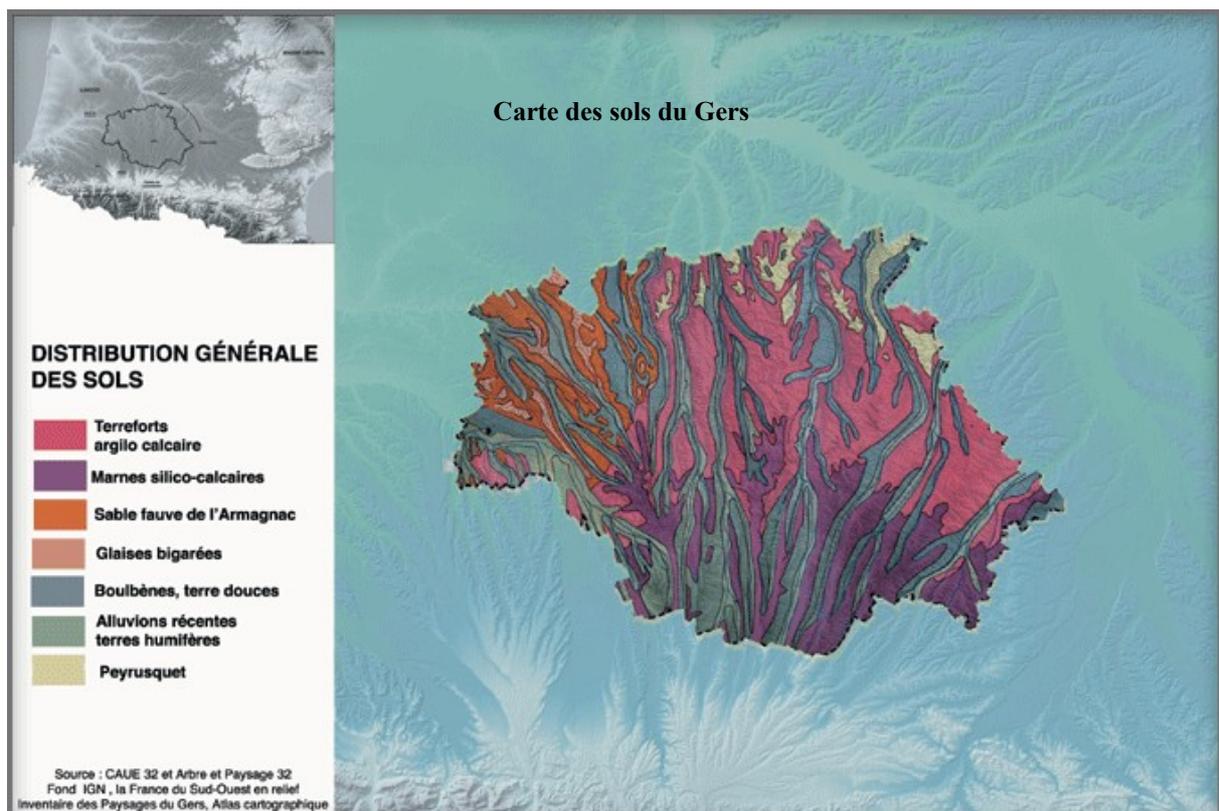
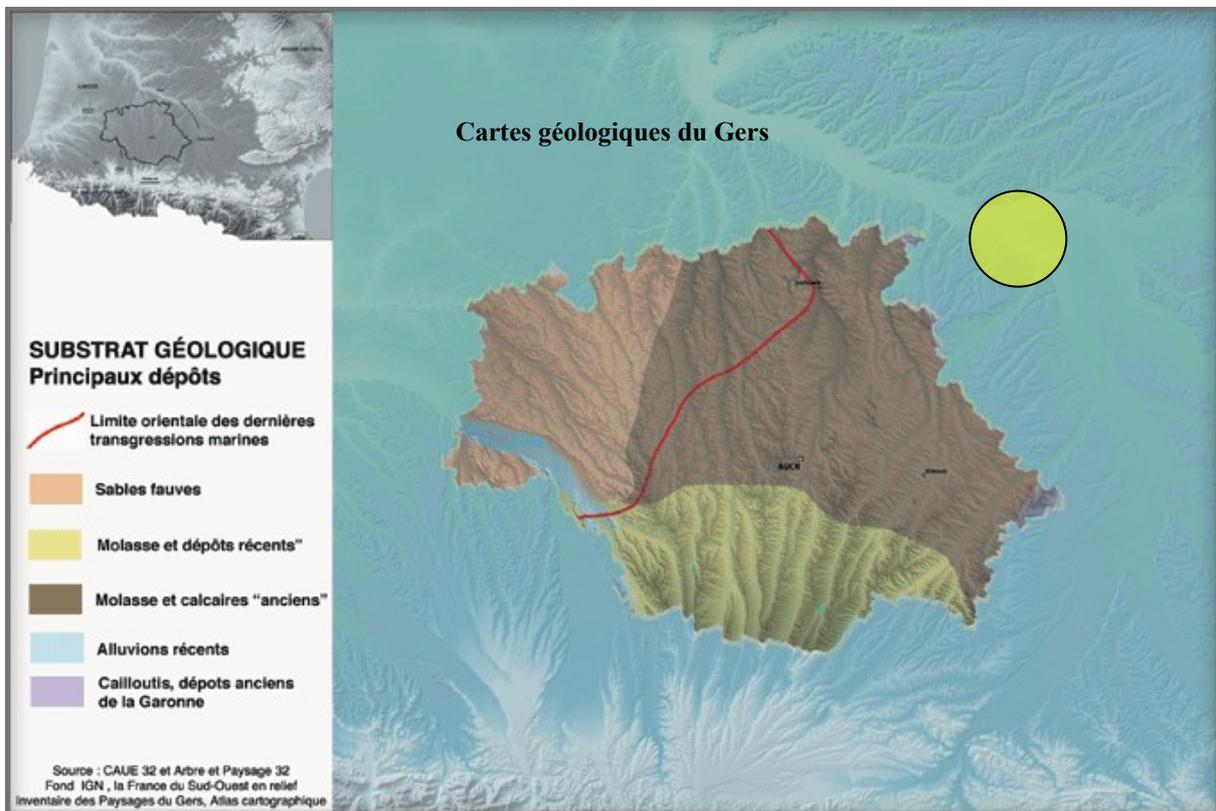
I 7.2 LE TRAITEMENT DES DECHETS

Le traitement des déchets ménagers est réalisé par enfouissement vers Auch.

I 8 LES SYNDICATS ET REGROUPEMENTS INTERCOMMUNAUX

La commune appartient à 4 groupements intercommunaux :

- Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Région de la Douze (en cours de dissolution et de regroupement avec le Syndicat des vallées du Midour, de l'Izaute et de la Douze),
- SICTOM secteur Ouest : collecte et traitement des déchets – Secteur de Nogaro,
- Syndicat d'Electrification du Bas-Armagnac,
- Communauté de communes du Grand Armagnac (CCGA) regroupant en tout 14 communes du canton de Cazaubon.

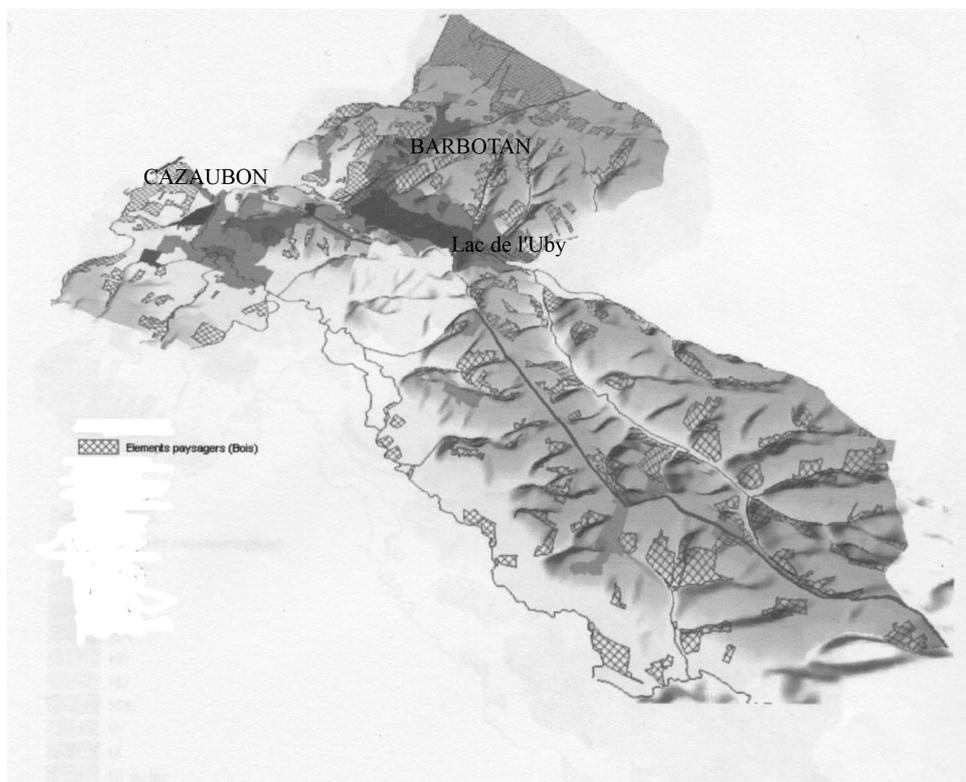


II 3 LE RELIEF ET L'HYDROGRAPHIE

Le relief moyen de la commune est d'environ 138 m NGF : il varie de 183 m NGF au SUD-EST (limite communale, lieu dit Cap Pelat), à environ 93m NGF sur sa limite Centre Ouest au niveau de la rivière la Douze ou Doulouze.

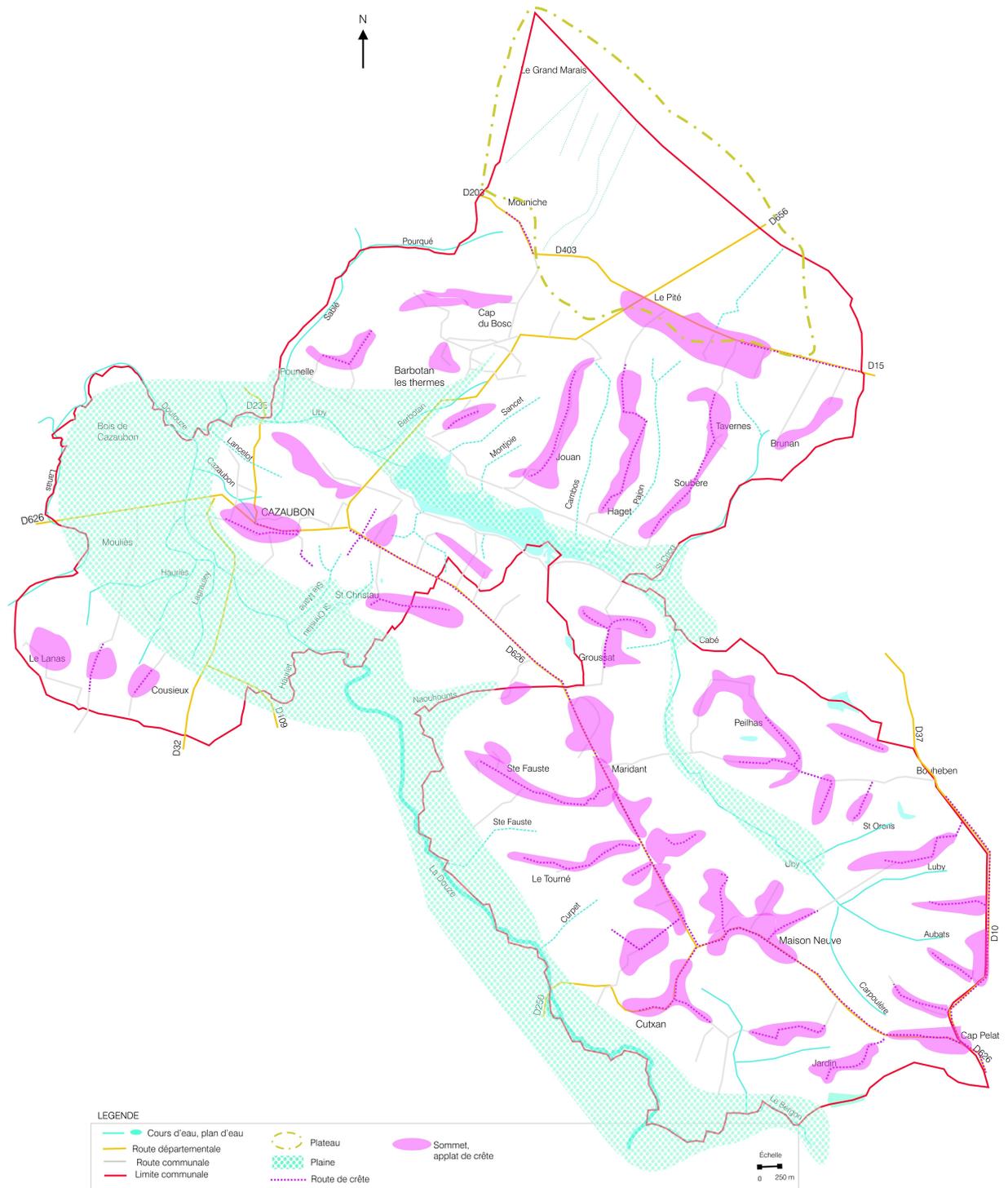
Le relief s'organise en grands ensembles homogènes et caractéristiques :

- les zones de plaine de la Douze avec sa vallée dissymétrique, de l'Uby et de leur confluence, intégrant le lac de l'Uby
- le plateau Nord caractérisé par un maillage de fossés et un contexte marécageux
- les zones de collines aux pentes douces, modelées par le réseau hydrographique formant un effet harmonieux de drapé, avec des lignes de crêtes secondaires parallèles, orientées Nord-Est/Sud-Ouest, perpendiculaires au cours de l'Uby et de la Douze, notamment sur la zone Sud. Au Sud, les axes principaux du relief correspondent à l'orientation de la Douze avec succession des creux de plaine de la Douze et de l'Uby entre lesquelles s'intercale la ligne de crête principale de la D626. Autour du Lac de l'Uby, cette organisation alignent des crêtes perpendiculaires à l'axe du lac du fait du découpage des collines alentours par des thalwegs affluents, perpendiculaires au lac.



Les pentes offrent des lignes souples, avec des aplats de crête relativement spacieux, qui ont permis l'installation des exploitations au milieu de leur champs.

L'orientation du relief privilégie également des pentes exposées Sud ou Nord, dont l'exploitation différenciée contribue à l'effet homogène du territoire (pente Sud en vignoble, Nord en forêt).



Le réseau hydrographique est un élément omniprésent dans le paysage, que ce soit dans les plaines avec les fossés et ruisseaux, dans les collines entaillées par les thalwegs humides.

Les principaux éléments du réseau hydrographique sont : la rivière de la Douze ou Doulouze, orientée Sud Est Nord Ouest, le ruisseau de l'Uby et leurs principaux affluents.

Ces affluents sont les suivants, du Nord au Sud :

Douze : ruisseau de Cazaubon, du Lanas, d'Hauriès, Lagrauley, Ste Marie, St Christau, Hauriet, Las Naouhounts, St Faust, Curpet, le Bergon,

Uby : ruisseau Lancelot, du Sablé ou Pourquoié, ruisseau de Barbotan, ruisseau de Sancet, Montjoie, Cambos, de Pajon, ruisseau de St Cricq, de Cabé, St Orens, Luby, Aubars, Carpoulère.

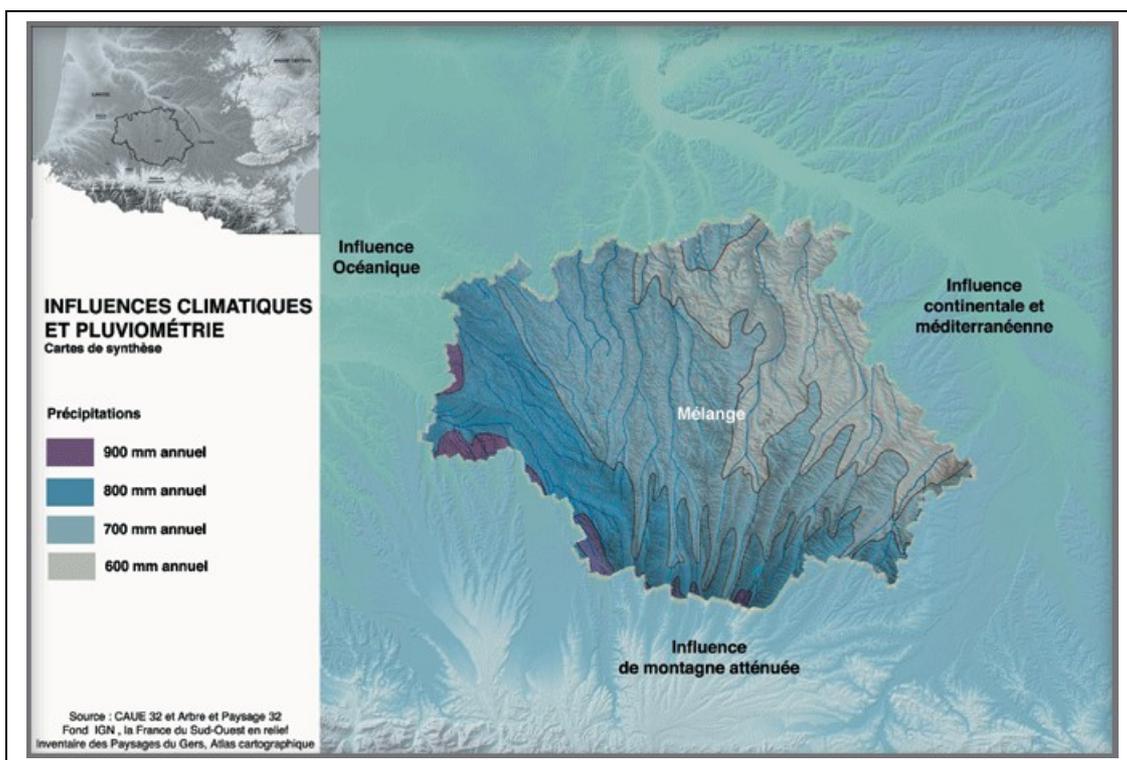
Les zones inondables : des zones inondables ont été relevées concernant certains de ces ruisseaux et notamment celui de la Douze ; elles ont été cartographiées, et reportées sur le document de zonage.

II 4 LE CLIMAT

La commune répond à des caractéristiques climatologiques océaniques.

La région, en effet, n'est pas aussi ensoleillée que le midi-méditerranéen (la différence d'ensoleillement atteignant son maximum en novembre) et les quantités de pluie sont assez faibles pour le Sud-Ouest : 76 cm répartis sur 145 jours.

De part la présence de nombreuses vallées Nord-Sud, la région est affectée de Novembre à Janvier par la présence de brouillards tenaces.



Moyenne annuelle de températures minimales	7,5°C
Moyenne annuelle de températures maximales	17,8°C
Moyenne de pluie annuelle	76 cm
Nombre de jours par an avec gelées	46

II 5 LE PAYSAGE ET LE MILIEU NATUREL

Le territoire communal appartient à l'entité paysagère du « Bas Armagnac », zone intermédiaire entre le massif forestier des Landes et les espaces agricoles ouverts du Gers.

Ce territoire aux lignes souples voit le passage de la Douze en une vaste plaine dominée par des coteaux qui ondulent à perte de vue laissant parfois au loin deviner les silhouettes sombres des massifs boisés à la frontière de l'influence landaise.

Tout ici respire un petit air de métissage avec l'influence Landaise. Le territoire communal en lui-même exprime parfaitement cette situation d'influence en déroulant des unités de paysages très tranchées, qui illustrent chacune leur spécificité.

Pays de vignoble au terroir ordonné et dessiné, espace de grande plaine ouverte, entité boisée...le territoire propose des ambiances très diverses, souvent vécues à l'échelle des grands panoramas...et portant, au détour d'un chemin, au fond d'une combe, un site intime se dévoile par son paysage bigarré ou par l'exceptionnelle qualité de son bâti.

II 5.1 LES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES

Ainsi, le parcours de l'espace communal permet d'identifier différentes entités paysagères du Nord au Sud:

1- Le Plateau Landais Nord

Vaste espace dont la surface plane tranche avec les espaces de coteaux plus au Sud, cette entité du territoire constitue une frontière nette du fait de l'effet de lisière imposante, en marge des espaces agricoles de polyculture élevée.

L'autre fait marquant, est la quasi-absence du bâti qui tranche fortement avec l'implantation dispersée et régulière sur les autres parties du territoire communal. Un site d'implantation, en marge du plateau, au niveau des trois maisons/le Pité est à noter. Il a l'avantage ici de s'inscrire dans une trame boisée qui donne une ambiance particulière à ce quartier.

Caractérisé par une dominance de boisements en pins, associant de vastes zones humides d'intérêt, offrant quelques espaces en boisement feuillus, cette unité de paysage offre également les prémices des grands champs maïsicoles gagnés par défrichement sur la forêt.

Les perspectives lointaines sont absentes, et cet espace se présente un peu comme inaccessible, comme le bout du monde, uniquement traversé par les pistes forestières.

L'aspect marécageux est également prégnant, insufflant un abord un peu inhospitalier, sombre en contraste avec les paysages haut en couleur du Sud.

On notera un site remarquable, le château du Marais dont le parc a fait l'objet d'un classement en ZNIEFF.

Traits dominants :

Plateau boisé marquant l'influence Landaise, zones marécageuses

Masses végétales : boisements, ponctuellement grands champs de maïs

Lignes végétales : effet fort de lisière en venant du Sud

Bâti : rare, le quartier des trois maisons, à noter le site du Château du Marais pour sa qualité

CARACTÈRE ET FONCTION PAYSAGERS

Marque de l'influence landaise

Effet de contraste fort et perception lointaine de cette lisière sombre

RECOMMANDATIONS ET POTENTIEL

Zone naturelle ne présentant pas de potentiel de développement exception faite du quartier des trois maisons

Espaces sensibles à protéger

2- les zones de plaine de la Douze et de l'Uby

Ces deux plaines présentent une vallée aux versants dissymétriques : la Douze avec un versant Est abrupt, l'Uby au versant Sud plus marqué.

Ces espaces de plaine dégagent des couloirs majoritairement ouverts entre les collines qui forment le contexte général du paysage.

Occupé par les activités agricoles, et ponctuellement par des formations boisées ou des plantations de peupliers, cet espace est exempt de bâti exception faite de l'entrée Ouest du territoire, dans le secteur de la coopérative vinicole.

Ces espaces s'offrent en perspective depuis les crêtes dominantes des coteaux, et procurent un sentiment « d'aération », en tranchant dans l'effet immuable de la perception des collines onduyantes. Le maillage bocager, ou les ripisylves sont ainsi très lisibles et agrémentent cette ambiance très champêtre.

A l'inverse, ces plaines dégagées assurent une découverte exceptionnelle par un effet de recul sur ces mêmes crêtes, notamment aux abords de sites remarquables tels que le hameau de St Christau, Ste Fauste, Cuxtan...

En ce qui concerne la plaine de l'Uby, elle offre la même fonction notamment en contrebas de la Bastide de Cazaubon (depuis la D656), puis l'effet du lac creusé dans son cours et enchâssé dans un pourtour boisé est largement différent par son intimité.

Le Lac de l'Uby est un site classé pour sa valeur paysagère. Dominé par un cirque de crêtes boisées, il reste un espace relativement confidentiel, exception faite de quelques perspectives filtrantes depuis la D656, ou depuis les crêtes dominant le site.

Traits dominants :

Espace de plaine ouverte relativement large, en contraste avec le rythme des ondulations des collines ; le site du lac se caractérise par un site intimiste boisé.

Masses végétales : boisements feuillus, peupleraies, bosquets

Lignes végétales : haies, ripisylves

Bâti : absent sauf un camping aux abords du lac de l'Uby.

CARACTÈRE ET FONCTION PAYSAGERS

Unité paysagère ouverte mettant en scène la Bastide ou les hameaux situés sur les crêtes dominant la plaine

Espace agricole traditionnel, bocage

Site intimiste du lac de l'Uby qui reste un espace emblématique de la commune

RECOMMANDATIONS ET POTENTIEL

Préservation de l'activité agricole et de la qualité de ce paysage

Qualité des espaces naturels de plaine aux abords de la Douze (boisements humides du Bois de Cazaubon, site de Tourné – Natura 2000).

Développement non recommandé

Zone inondable

3- les collines de la confluence Douze/Uby

Cette entité occupe la partie centrale du territoire et comporte les deux bourgs de la commune.

Elle illustre donc les espaces historiques d'implantation des villages.

L'organisation de ces collines privilégie des zones de crêtes aux larges aplats qui ont permis d'accueillir le bâti.

La partie Sud du lac :

Cet espace est marqué par une orientation dominante du fait de la ligne de crête matérialisée par la D626, sur laquelle s'est implanté la Bastide de Cazaubon et ses extensions ; puis perpendiculairement à cet axe, dominant le lac de l'Uby ou la plaine de la Douze, des crêtes secondaires marquent l'orientation des collines.

Le fait majeur est l'implantation systématique du bâti sur ces espaces de crêtes, très boisées côté lac, ouvertes côté Douze.

On notera également la présence d'un hameau remarquable, le hameau de St Christau.

Les boisements jouent un rôle de filtre très important sur de tels sites :

intégrité de l'enceinte du lac de l'Uby et intégration du bâti de crête

accompagnement d'un bâti de caractère, comme élément de repère pour le Château de Moustique, pour le Casino...

ornement de la colline d'où émerge le vélum de la Bastide de Cazaubon, vue depuis le Sud, mettant en valeur ce site de qualité depuis la plaine

Sur cet espace, la présence du vignoble commence à marquer les influences du Bas Armagnac qui se confirmeront plus au Sud.

Compte tenu des contraintes topographiques, le développement récent du bâti a privilégié un étirement linéaire le long de la crête, qui reste dommageable pour la lisibilité du tissu urbain ; une réflexion sur les entrées de villes, le respect de perspectives sur le lac et sur le hameau de St Christau permettrait une mise en scène de ce paysage, et un accompagnement de l'organisation du bâti.

La partie Nord du lac

Ici, le vignoble se fait beaucoup plus discret, enchâssé dans les bois ou simplement plus morcelé et ponctuel.

Le modelé dominant des collines privilégie une orientation perpendiculaire au site du lac.

Les mêmes observations sont formulées au sujet des aplats de crêtes dominant le lac.

Le village thermal de Barbotan s'est implanté sur les premières hauteurs au-dessus du ruisseau de Barbotan.

Village rue dédiée aux activités thermales, sa porte est emblématique du site.

Les boisements en arrière plan du village de Barbotan assurent l'insertion des volumes bâtis et participent à l'intégration des édifices.

Le développement du village thermal mérite une réflexion en terme d'entrée de ville, d'étalement urbain, et de sites de développement cohérents.

Sur les autres espaces de collines, le bâti s'est préférentiellement implanté sur les sommets qui dégagent des aplats au centre desquels la ferme traditionnelle s'est implantée au milieu de ses terres.

L'implantation du bâti reste dispersée par touches successives regroupant plusieurs bâtiments. La qualité patrimoniale de ce bâti soulève la question de sa pérennité et une réflexion sur un accompagnement réglementaire et des possibilités de changements de destination (pour les bâtiments à usage agricole, dans la zone agricole) ou de démolition seront à envisager.

On distingue toutefois des quartiers plus conséquents tels que le Campagnol, Chic coton, Cap de Bosc.

Le lotissement Cap du Bosc, isolé, reste un site confidentiel du fait du contexte boisé environnant ; il est en limite des espaces de vignoble.

Les boisements des pentes permettent également de filtrer l'impact du bâti sur les espaces en crêtes, produisant un lissage du paysage communal.

Certains espaces comme les abords du ruisseau de Pourquoi restent très boisés compte tenu des fortes pentes.

Traits dominants :

Espace de collines mixtes ouvert et boisé, avec au Sud une nette présence du vignoble

Masses végétales : bosquets, boisements de pentes, quadrillage du vignoble

Lignes végétales :

Bâti : très présent, bourg, hameaux, quartiers, et habitat dispersé. Ilot bâti ouvert en dehors de bourg.

CARACTÈRE ET FONCTION PAYSAGERS

Implantation de l'habitat sur les crêtes

Rythme paysager par alternance des boisements

Qualité du bâti traditionnel

Emblèmes : Bastide de Cazaubon, hameau de St Christau, porte de Barbotan

RECOMMANDATIONS ET POTENTIEL

Réflexion sur le développement des bourgs pour éviter l'étalement urbain et qualifier les entrées de village

Une attention est à porter sur l'importance des boisements dans l'intégration du bâti, sur le maintien de certaines perspectives (lac, bastide, hameau St Christau...) ainsi que sur la qualité de certaines haies ou clôtures dans des environnements agricoles ou naturels.

Préservation de l'activité agricole eu égard à son rôle économique et d'équilibre dans le paysage

Potentiel à étudier au cas par cas en privilégiant les espaces équipés : secteur de Belle Aurore, Lancelot, bourg de Cazaubon, bourg de Barbotan, Cap du Bosc.....

4- Les collines du Bas Armagnac

Cette entité occupe le tiers Sud de la commune, s'inscrit sur les marges des plaines de la Douze et de l'Uby et est traversé par l'axe de crête dominant qu'est la départementale 626.

Les collines offrent un paysage homogène traduisant le terroir du Bas Armagnac. Exception faite de quelques secteurs de développement le long de la départementale, l'organisation générale reste très harmonieuse .

Le paysage offre une orientation très perceptible du fait des lignes parallèles de la plaine de la Douze, de la crête principale (D626), du couloir de l'Uby et de la crête des coteaux ce l'Uby.

Cet axe principal est relayé par des lignes de crête de directions perpendiculaires qui jalonnent le parcours des crêtes principales.

Préservant de vastes aplats, elles offrent un site privilégié pour l'implantation du bâti : isolé, sous forme de grosse propriétés viticoles agrémentées de leur accompagnement végétal (cèdre, pin parasol...), ou hameaux remarquables tels Ste Fauste et Cuxtan, dont le site de l'église est classé.

Cet ensemble de collines offre ainsi des points de vue panoramiques privilégiés. L'occupation des sols est colorée : graphisme du vignoble sur les pentes Sud, silhouette des arbres d'accompagnement, pentes Nord

sombres en boisement, vallon agricoles en cultures ou en prairies, combes ouvertes ou boisées...traduisant les activités de culture et d'élevage associées à la viticulture.

Caractérisé par un recul conséquent du bâti par rapport à la D626, cette entité a parfois connu un développement récent qui rompt l'harmonie générale.

Malgré tout, cet ensemble paysager reste majoritairement très harmonieux malgré une sensibilité générale du fait de l'ouverture dominante et de la forte perceptibilité des crêtes et offre une image identitaire à la commune.

Traits dominants :

Paysage marqué par le vignoble, harmonie générale de cet ensemble de collines

Vision panoramique notamment depuis la D626, crête principale

Masses végétales :prairies, pentes boisées, cultures, bosquets

Lignes végétales : arbres isolés avec effet de silhouette, éléments de repère dans ce paysage ouvert, haies,

Bâti : habitat traditionnel isolé et ponctuel, hameaux de qualité, activités et quartiers récents sur la D626. Ilot bâti ouvert en milieu rural.

CARACTÈRE ET FONCTION PAYSAGERS

Beauté et harmonie

Image emblématique de ce terroir

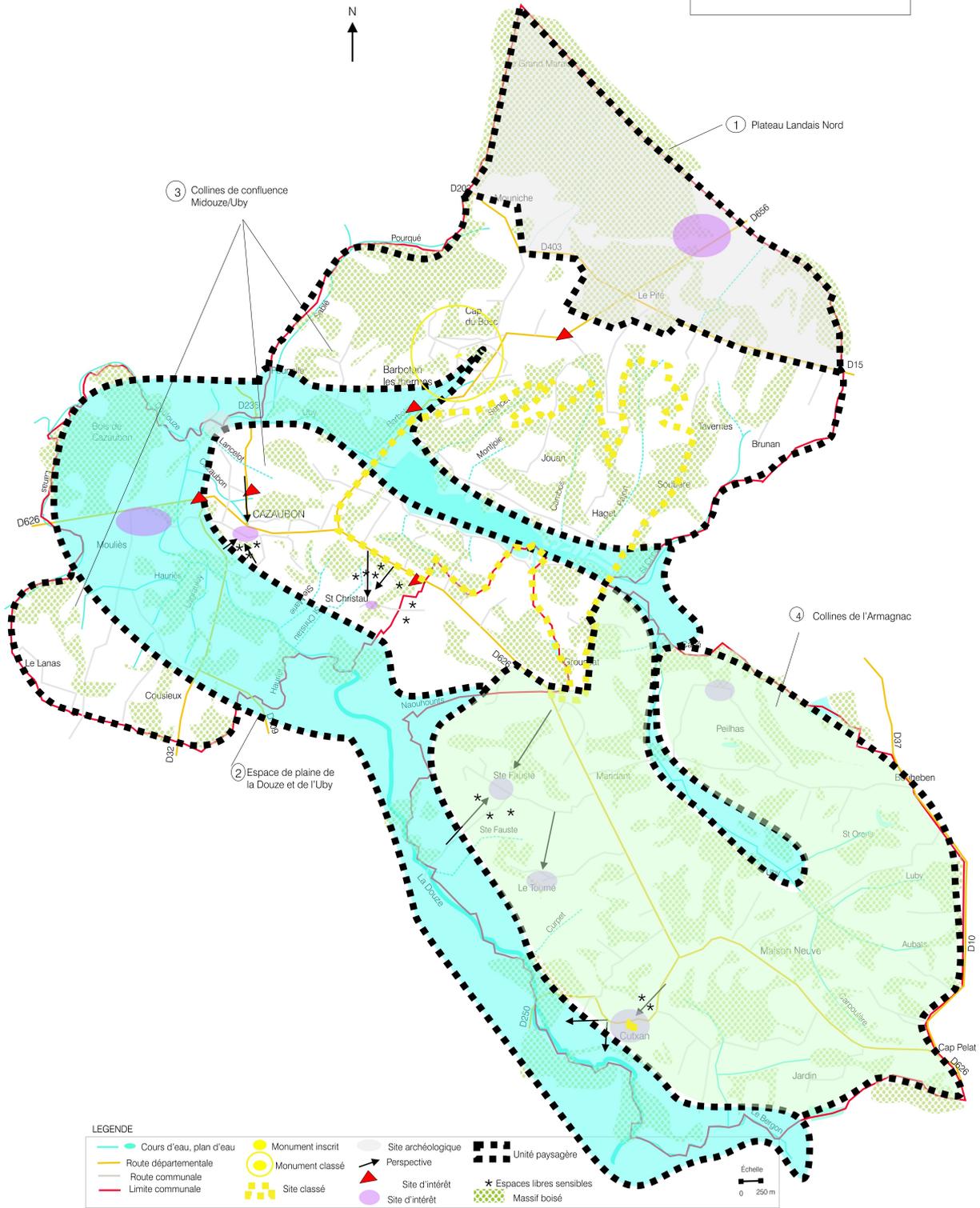
Ouverture

RECOMMANDATIONS ET POTENTIEL

Potentiel ponctuel à étudier au cas par cas du fait de la sensibilité de ce grand paysage.

Respect de l'éloignement depuis la D626, maintien des perspectives majeures

Attention à porter à l'accompagnement végétal (haie) et aux clôtures



Les Espaces Naturels sensibles

Les contrastes du territoire communal privilégient une biodiversité remarquable.

Le réseau hydrographique, les zones humides diverses et la multitude de retenues collinaires, privilégient des espèces patrimoniales tant au niveau des mammifères, des amphibiens, des reptiles et des insectes.

En outre, la configuration des espaces permet des liens fonctionnels au niveau des différents systèmes écologiques, notamment entre la Douze et l'Uby, et le couloir ruisseau de Pourquoi/zone du Marais.

Diverses espèces à valeur patrimoniale ont été inventoriées et ont motivé la mise en place de zones e ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique ou Floristique) qui couvrent quasiment l'ensemble du territoire communal.

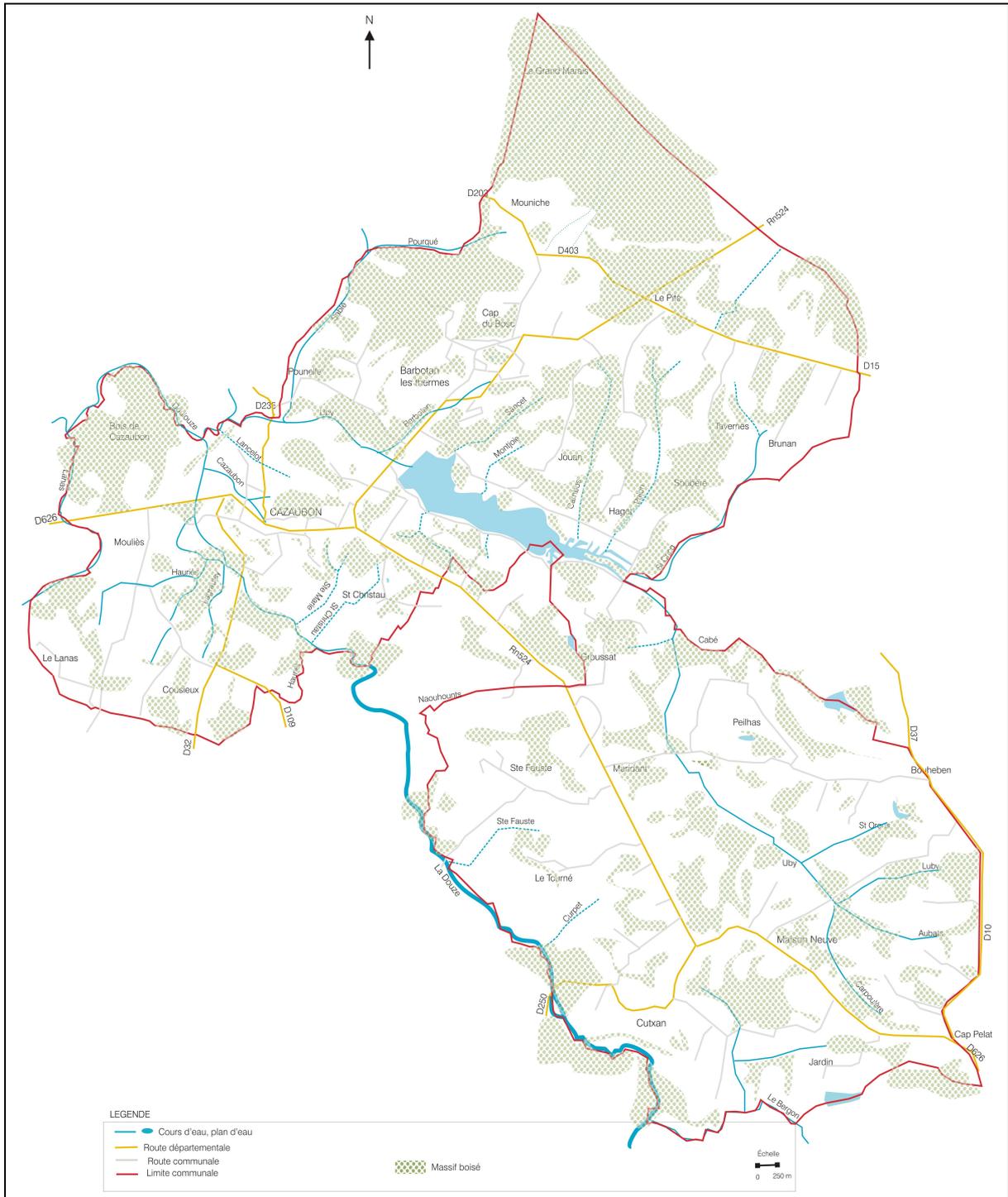
Deux zones Natura 2000 ont également été prédéfinies, avec des documents d'objectifs en cours de réalisation.

Les boisements :

La couverture boisée de la commune est importante et constitue, à l'échelle locale un espace écologique fonctionnel et continu sur une surface étendue, faisant le lien avec les zones humides des cours d'eau, les zones ouvertes agricoles.

La structure des boisements est hétérogène. On trouve ainsi :

- des taillis, haies, alignements à base d'Aulnes, Frênes, Chênes, Saules, Erables, Peupliers le long des ruisseaux ou dans les plaines
- des mélanges futaies-taillis et taillis sous futaie dominée par la série du Chêne pédonculé, avec du Châtaignier dans des associations diversifiées, avec notamment les Chênes, ponctuellement le Robinier. Quelques reliques du Chêne liège montrent ainsi la proximité de l'aire de cette espèce. Ces formations s'inscrivent dans les modelés des pentes des collines, en limite des aplats, sur les zones les moins intéressantes pour la mise en valeur agricole
- des espaces de pinèdes localisés sur la partie Nord du territoire amorçant l'ensemble du massif landais, avec un faciès humide très prononcé, offrant des espaces de landes humides et de marécages



Les espaces agricoles

Ces espaces contribuent à l'équilibre écologique en diversifiant le paysage et offrant des ensembles ayant diverses vocations (gagnage, reproduction...).

Les prairies de fauche constituent des espaces importants pour la diversité de l'entomofaune et des petits rongeurs.

Le réseau de haie et de petits bosquets contribuent à maintenir des réseaux fonctionnels.

Les vergers relativement fréquents sont également des milieux de diversification propices à l'entomofaune et à l'avifaune.

Les retenues collinaires et les cours d'eau, les fonds de vallons humides :
Ce sont des espaces à forte diversité biologique.

II 5.3 LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- .les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional
- .les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

La Z.N.I.E.F.F. est un outil de connaissance. Il constitue un élément d'expertise dans de nombreuses négociations avec les décideurs de l'aménagement et sert à programmer des mesures de protection spécifiques dans le cadre des directives européennes.

L'absence de prise en compte de l'existence d'une ZNIEFF relève d'une erreur manifeste d'appréciation dans l'établissement de l'état initial de l'environnement. Le projet risque alors de voir sa procédure administrative aboutir défavorablement ou faire l'objet d'un recours.

L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. Il rationalise le recueil et la gestion de nombreuses données sur les milieux naturels, la faune et la flore. Etabli pour le compte du Ministère de l'environnement, il constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de la nature. Il n'a pas de valeur juridique directe mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel. Ainsi, l'absence de prise en compte d'une Znieff lors d'une opération d'aménagement relèverait d'une erreur manifeste d'appréciation susceptible de faire l'objet d'un recours. Les Znieff constituent en outre une base de réflexion pour l'élaboration d'une politique de protection de la nature, en particulier pour les milieux les plus sensibles : zones humides, landes etc.

La commune est concernée par six ZNIEFF qui ont été reportées sur la carte des servitudes et contraintes de la commune :

☞ ZNIEFF de type 2 n° 556 et n°557 : Bassin Versant de la Douze, étangs, rivières, marais

Son périmètre englobe la partie Ouest /Sud du territoire.

Cet espace constitue un ensemble écologique reconnu du fait de la rivière Douze offrant une diversité d'habitat (intérêt halieutique, zones humides, prairies inondables, faciès marécageux et zones humides, boisements capables d'assurer le maintien d'espèces diversifiées et de grands gabarit et jouant un rôle essentiel dans les régulation hydrologiques).

Des reliques de forêts alluviales des zones de vasières, les espaces de bocage ainsi que la présence de vieux arbres à cavité privilégient des espèces d'intérêt : Lamproie, Loutre, Vison, Cistude, plantes de vasières,

Chauve-souris (grand Rhinolophe...), Grand Capricorne, Lucane... ; une partie de ce bassin versant est concerné par un site Natura 2000 en bas de Ste Fauste (site Tourné/Ste Faust).

☞ ZNIEFF de type 2 n° 552 : Ensemble forestier du Marais

Son périmètre englobe la pointe Nord du territoire. .

Cet espace constitue un ensemble écologique reconnu du fait de sa rareté au niveau régional.

Son faciès marécageux privilégie des espèces rares et protégées.

Les milieux en présences associent landes humides et sèches, tourbières dégradées, mares et boisements feuillus avec présence du Chêne Tauzin.

Ces espaces privilégient des espèces rares (Cistude, Chauve Souris, Insectes divers...)

Ce site fait également l'objet d'une inscription au titre de Natura 2000.

☞ ZNIEFF de type 1 n° 552 : Forêt et Parc du Château

Localisé sur le site du Château du Marais, cet espace a été inventorié en ZNIEFF eu égard à la qualité de ces boisements séculaires.

☞ ZNIEFF de type 1 n° 552 : lande humide du Marais

Incluse dans la ZNIEFF de type 2, n°552, cette zone présente un intérêt botanique majeure du fait de la présence des espèces spécifiques de la lande atlantique, rares sur le plan régional.

☞ ZNIEFF de type 1 n° 556 : parc du château de Jouanin

Inventoriée du fait de la présence de Chênes lièges séculaire et de la qualité du parc, ce site présente un intérêt écologique (botanique, entomologique...).

Pour l'ensemble de ces espaces naturels, le PLU a veillé à préserver, notamment par la protection stricte en zones Nn, par la maîtrise du mitage et par la sauvegarde d'une composante majeure de ces paysages : les bois, notamment dans l'ensemble forestier du Marais à protéger.

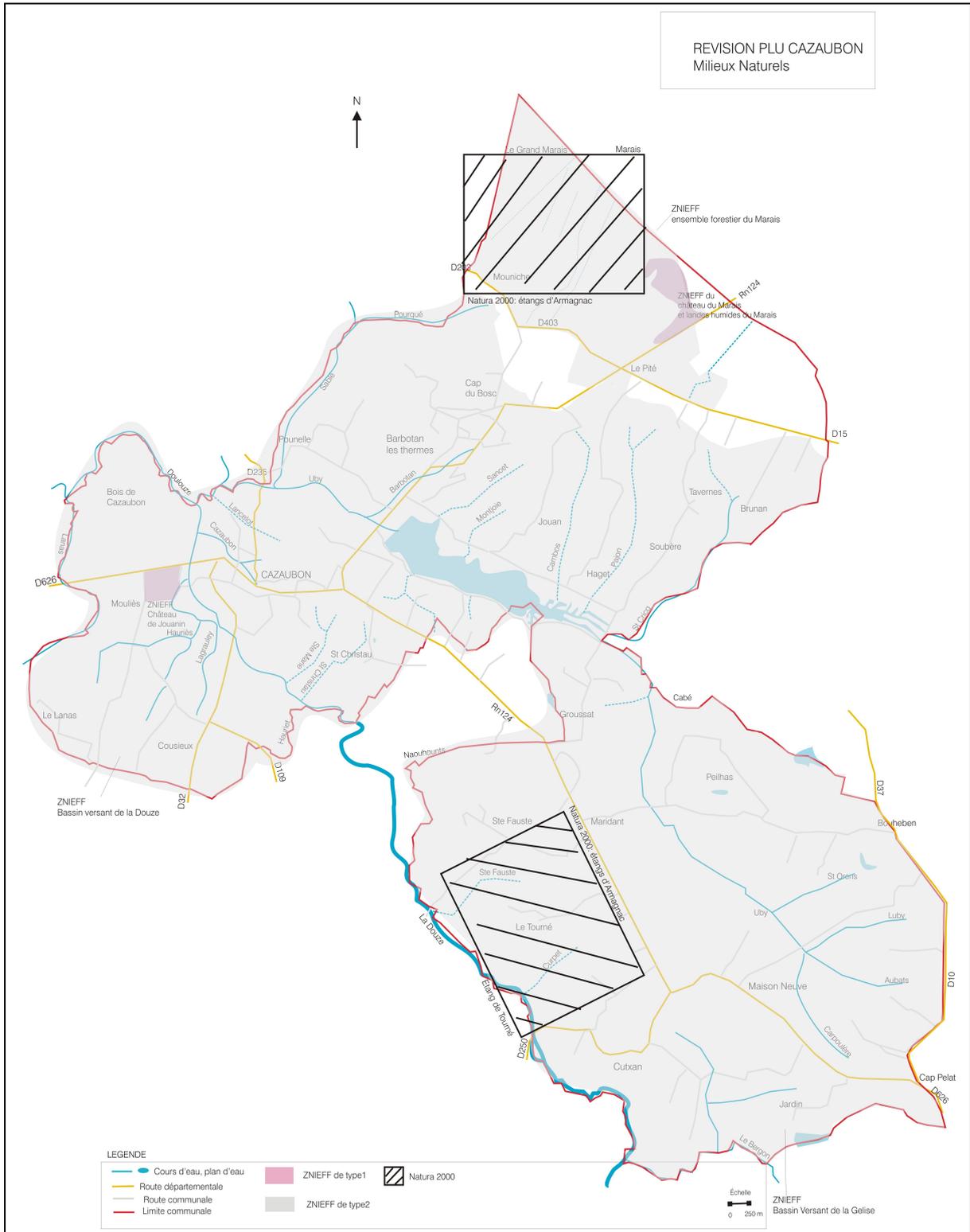
Les zones d'intérêt écologiques (Nn) reprennent la réserve naturelle et ses espaces de franges, les ruisseaux émissaires avec des boisements rivulaires à dominante feuillue comportant une richesse spécifique très importante (soit plus que le contour des ZNIEFF).

Par ailleurs, les mesures de protection ont également porté sur le classement d'une majorité des boisements (massifs boisés, bosquets ponctuels, alignements d'arbres remarquables...) en zone naturelle N n'autorisant des équipements (existant ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel, ainsi que les constructions nécessaires à l'activité agricole et sylvicole.

Ainsi la qualité des milieux associés au réseau hydrographique est assurée.

Enfin, la zone NATURA 2000 des étangs d'Armagnac fait l'objet d'un classement en zone N et Nn dans sa majeure partie.

REVISION PLU CAZAUBON
Milieux Naturels



LES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

La commune de Cazaubon-Barbotan-les-Thermes, se situe au Nord-Ouest du département du Gers. Elle voisine le département des Landes (40 km de Mont de Marsan).

Elle se caractérise par une activité principale : le pôle thermal entraînant plusieurs secteurs d'activités comme la santé, l'hôtellerie, les loisirs.

Paramètres démographiques

Une population en baisse constante

La population communale a décliné régulièrement depuis 40 ans du fait principalement d'un solde naturel fortement négatif. Le solde migratoire excédentaire depuis 1975 ne parvient pas à renverser la tendance.

Une population vieillissante

On observe une faible représentation des moins de 20 ans (16% contre une moyenne départementale de 20 %) et une sur-représentation des 60-80 ans.

Cette tendance risque de perdurer dans la mesure où une demande croissante de la part de retraités souhaitant s'établir sur la commune est à observer. Parallèlement, les actifs travaillant sur la commune et les jeunes peinent à trouver des terrains constructibles pour rester durablement sur leur lieu de vie.

Un rythme de construction stable. Un profil atypique en matière d'occupation du parc de logement.

3 logements par an environ sont construits sur la commune. Cette moyenne est très éloignée de celle observée durant la période 1980-1990 sous l'impulsion du développement de la capacité d'accueil touristique du site thermal (près de 100 logements par an). Cazaubon présente donc 2/3 de résidences secondaires avec des propriétaires occupants ne représentant que 18% du parc total. En revanche, le parc locatif est relativement développé (près de 30% des résidences principales) mais le parc social public n'occupe qu'une place limitée.

La stabilisation de l'emploi mais des emplois créés au profit des communes proches, en particulier landaises

L'emploi s'est stabilisé entre 1990 et 1999, après une forte hausse entre 1982 et 1990, liée à l'activité thermique. Les relations domicile-travail se sont développées au cours des dernières années, mais 68 % des actifs de Cazaubon travaillent encore dans leur commune de résidence en 1999, contre 81% en 1982. Les résidents du département voisin occupent désormais 17% des emplois contre 7% en 1982.

ENJEUX

- La maîtrise du développement démographique et le rajeunissement de la population constituent des enjeux importants de ces 10 prochaines années.
- La possibilité d'accueillir la population active travaillant sur la commune mais logeant sur les communes ou le département des Landes voisins et de retenir les jeunes constitue l'un des principaux enjeux du PLU. Il repose sur la capacité de la commune à favoriser la construction.
- L'offre de logement locatif vis à vis d'actifs travaillant sur la commune, actuellement faible, permettra entre autre action de relever cet enjeu.

Paramètres économiques

Cazaubon reste aujourd'hui un pôle d'emploi important, organisé essentiellement autour de l'activité thermale. Cette situation a permis un essor remarquable de la commune tout en la protégeant des effets de la déprise agricole, mais lui confère aujourd'hui une certaine fragilité : devenir à long terme du bâti récent, des copropriétés, équilibre entre les différents secteurs du parc immobilier... Les conditions d'une éventuelle diversification économique se posent également du fait de l'existence du nouvel Itinéraire à Grand Gabarit lié à l'airbus A 380.

Equipements et services publics

La commune de **Cazaubon** présente un panel de services et d'équipements publics étendu qui permet de satisfaire les besoins de sa population tant du point de vue des équipements publics, des services socio-médicaux, que des équipements sportifs, associatifs, équipements culturels et de loisirs.

Les infrastructures

L'équipement communal permet de satisfaire aux besoins des habitants de la commune et peut faire face à la venue de nouvelles populations.

Les réseaux

Les réseaux ne présentent pas de difficultés majeurs. Cependant, la commune sera amenée à renforcer la capacité du réseau d'adduction en eau potable sur certains secteurs de développement.

ENJEUX

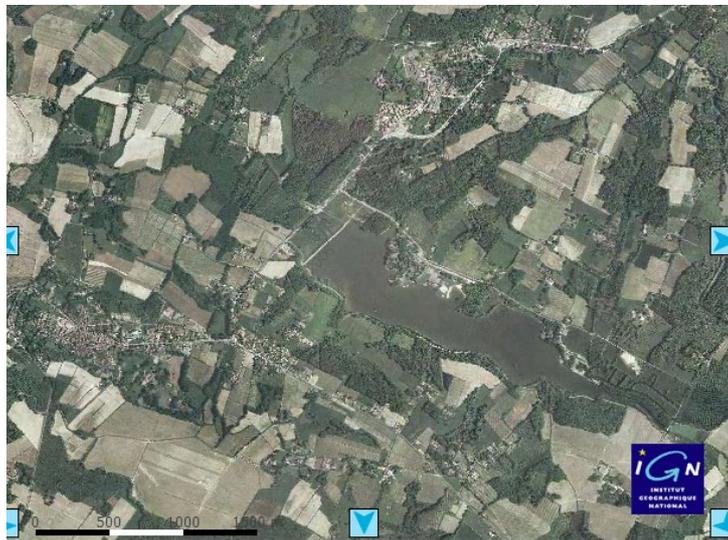
- La création d'opportunités foncières pour favoriser l'établissements de nouvelles activités économiques sur la commune devrait permettre de diversifier le pôle d'emploi communal, axé essentiellement sur l'activité thermale, s'essouffant quelque peu aujourd'hui. L'activité touristique liée au site du Lac de l'Uby doit être soutenue.
- La commune doit pouvoir développer des zones constructibles en cohérence avec ses équipements d'infrastructures (réseaux AEP, EDF, assainissement...) et rentabiliser ceux-ci. Elle doit pouvoir assurer ce développement grâce à des réserves foncières lui permettant l'aménagement d'équipements publics (accès, voiries...)

<p style="text-align: center;"><u>L'environnement</u></p> <p>La commune dispose d'un site de loisirs remarquable : le lac de l'Uby. Ce site fait l'objet d'une protection particulière.</p> <p>De façon générale la commune détient un environnement naturel de qualité, contenant de nombreuses zones naturelles d'intérêt écologique, et une zone Natura 2000.</p> <p>Du point de vue du bâti, la commune outre son patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques détient un bâti traditionnel d'intérêt isolé ou présents dans les 7 hameaux de la commune.</p> <p style="text-align: center;"><u>L'agriculture</u></p> <p>Bien qu'étant encore une activité essentielle de la commune, l'agriculture connaît comme dans le reste du pays, une déprise.</p>	<p style="text-align: center;"><u>ENJEUX</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Eviter la dégradation d'un environnement naturel et du bâti de qualité en protégeant les boisements, en respectant les zones sensibles du lac. • Protéger les éléments de paysage conférant à la commune son cadre de vie. • Protéger le patrimoine bâti en permettant un développement mesuré ou non de nouvelles constructions (Ste Faust...) • Permettre à la population d'origine rurale de rester sur la commune ; maintien des espaces agricoles et de l'activité agricole actuels ; • respecter les règles d'éloignement des bâtiments d'exploitations par rapport aux habitations ; porter attention aux plans d'épandages
---	---

II.7 L'ORGANISATION URBAINE

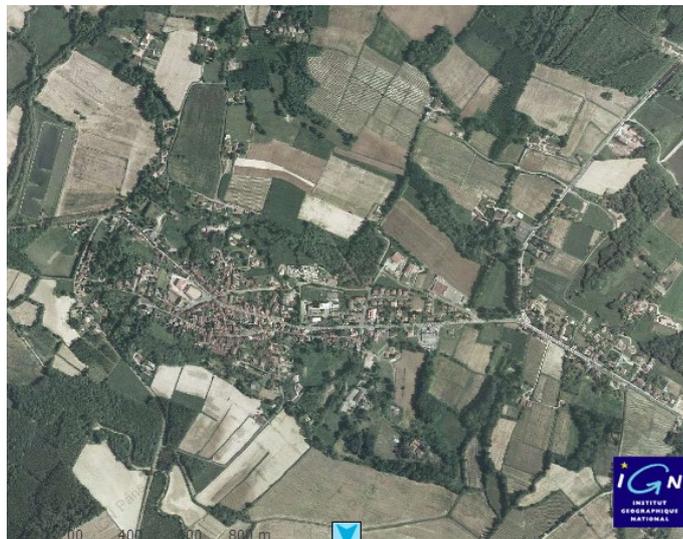
II.7.1 LES COMPOSANTES DE L'URBANISATION

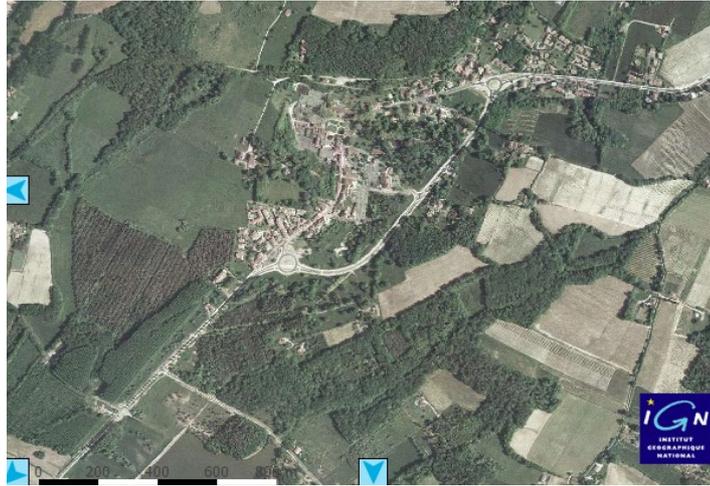
« L'habitat qui pourrait paraître plus groupé qu'ailleurs, est simplement plus concentré sur les hauteurs. Fermes, maisons, villages s'égrainent, sur les plateaux, le long de routes qui suivent les coteaux ou nichent, isolés, sur les collines évitant soigneusement les basses terres. L'omniprésence des bois, atténue l'empreinte du bâti dans le paysage et dissimule un patrimoine bâti d'une extraordinaire hétérogénéité, méconnue et sous-estimé. Plus discret, le patrimoine est aussi plus dégradé. Il a souffert et souffre encore d'un déclin démographique et économique que rien ne semble enrayer et de la moindre résistance des matériaux. À l'écart des grandes routes et des principaux centres urbains, le Bas-Armagnac est un pays qui s'endort et vieillit. Dans ce territoire enclavé, Eauze, Nogaro et Cazaubon, dominent un réseau dense de villages délaissés et une campagne aux terres parfois ingrates où la nature généreuse reprend ses droits au fur et à mesure que l'homme l'abandonne. » (source : CAUE 32 : inventaire des paysages du GERS)



Les zones urbanisées sont réparties en 2 pôles principaux:

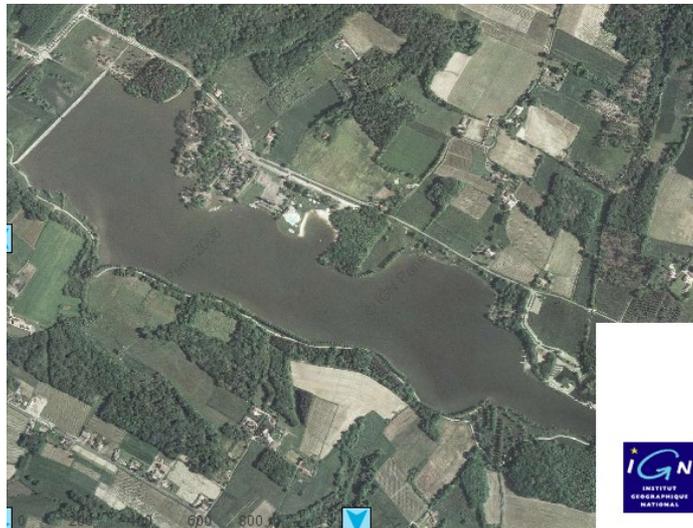
- -le bourg au Sud





- -le quartier thermal de BARBOTAN au Nord

Les 2 pôles agglomérés sont séparés par le lac de l'Uby, qui est un élément fort du paysage. Cette base de loisirs est une réserve d'eau artificielle qui se développe sur 80 hectares; la plage, le camping et la base nautique sont situés en rive Nord.



Il s'agit d'un habitat dense autour des 2 axes routiers.

Une dizaine de hameaux importants sont dispersés sur les territoires.

Les fermes sont souvent implantées au milieu des terres agricoles du territoire, sur les plateaux Sud, cette entité au paysage en majeure partie fermé, présente ponctuellement des percées visuelles ou des panoramas permettant d'apprécier sa vastitude.

L'influence de la proximité des Landes apparaît nettement dans la partie Nord Ouest de la commune, où l'on trouve des fermes traditionnelles de type landais:

- couvertures de tuiles canal, pignons Est à colombages, grandes croupes à l'Ouest, à longs pans, toitures à 2 versants avec rives débordants largement en auvent en façade Est baies avec encadrements en bois
- matériaux d'influence landaise: pans de bois, enduits de teinte ocre ou similaire, tuiles canal, menuiseries peintes, colombages à torchis

Cependant, de nombreuses fermes se délabrent faute d'entretien et compte tenu de la fragilité de ces matériaux.

En dehors de ce secteur, cette influence diminue au profit d'une architecture plus typiquement gersoise: baies plus larges que hautes, tuiles canal, croupe à l'Ouest ...

Des plantations d'accompagnement d'importance et de qualité (pins parasol,...) marquent souvent la présence de ces constructions anciennes et leurs accès.
Les cônes de vues

La circulation le long des routes principales montre un certain nombre de points de vue à préserver.

La route nationale n° 524 apporte une vue intéressante à protéger à l'entrée Est de CAZAUBON en direction du Sud.

La zone située en contrebas du village sur les routes départementales n° 626 et 32 côté Est comprend des vues sur l'enceinte de CAZAUBON.

La route nationale qui relie CAZAUBON et BARBOTAN se caractérise par ses vues sur une partie du lac et sur BARBOTAN.

Les voies qui ceinture le lac élément fort du paysage comportent plusieurs vues lointaines.

- Les voies d'accès et l'urbanisation :

Les voies routières de communication sur la commune conditionnent beaucoup son urbanisation actuelle. La facilité de desserte, la proximité des réseaux le long de ces axes et souvent le possibilité de bénéficier d'un environnement de meilleure qualité (crête, habitat peu dense) justifient la présence de constructions à ces endroits.

- Les caractéristiques du tissu ancien :

Le cœur ancien du village de CAZAUBON est délimité par les anciennes fortifications circulaires du castelnau. Il est découpé en parcelles étroites et profondes desservies par un réseau dense de ruelles approximativement orthogonales et organisées autour de la place centrale.

La hauteur des constructions est assez homogène (2 niveaux).

L'extension urbaine de la fin du XVIIIème siècle et tout au long du XIXème siècle s'établit selon un tracé plus lâche, propice à l'édification de grandes demeures bourgeoises, à l'installation des activités commerciales et artisanales.

Les extensions plus récentes sont le plus souvent constituées d'habitations individuelles de faible hauteur.

BARBOTAN, autre pôle aggloméré, est l'un des hameaux de la commune. La rue centrale, la rue des Thermes, est caractérisée par une construction continue de faible hauteur (2, 3 plus rarement 4 niveaux). L'occupation des sols est forte posant par-là même des problèmes de stationnement. L'établissement thermal de part et d'autre de la rue des thermes dispose d'un parc important.

Ailleurs, la construction est très discontinue voire dispersée.

Le porche de l'église de BARBOTAN du XII^{ème} siècle, l'église et le cimetière de Cuxtan ont été inscrits à l'inventaire des monuments historiques. La zone entourant le lac de l'Uby est un site inscrit.

Parmi les curiosités locales figurent l'escalier de la mairie de CAZAUBON, les églises de Taverne, Saint Cristaud, Sainte Fauste, mais aussi les lotus roses dans le parc thermal.

Certaines des fermes traditionnelles seront difficiles à conserver en l'état compte tenu de leur fréquent délabrement.



Recommandations (sources : CAUE 32)

La construction d'une maison neuve doit faire prendre conscience du contexte dans lequel le constructeur souhaite l'intégrer, que ce contexte soit un centre-bourg, un lotissement, un hameau. Pour ce faire, il convient de s'imprégner de l'esprit des lieux pour ne pas faire de la maison un objet parachuté.

Dans les hameaux traditionnels, les constructions neuves doivent donc prolonger les constructions voisines, en reprendre les rythmes généraux, les couleurs et en utilisant des matériaux concordant avec ceux utilisés par l'architecture traditionnelle.

Elles devraient être accompagnées de murs de clôtures ou de haies et épaulée de végétaux cohérents avec ceux qui existent.

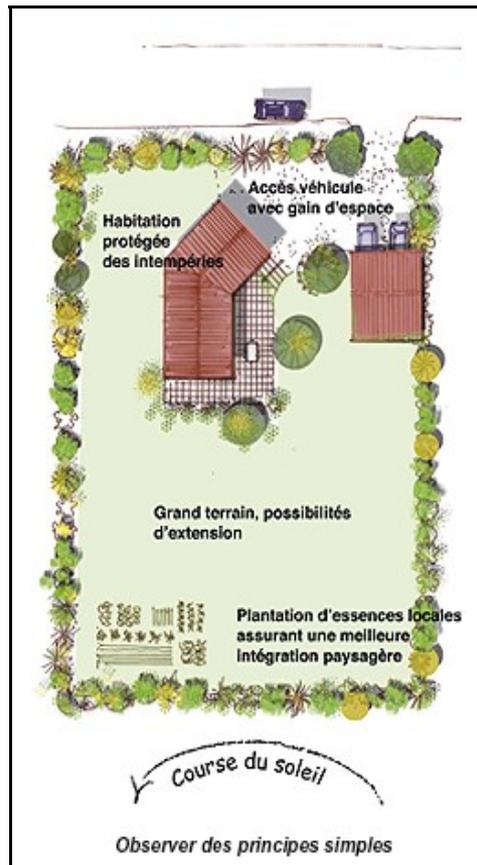
Le choix de la couleur, notamment pour les enduits et les menuiseries extérieures en privilégiant des teintes qui s'intègrent aisément dans l'environnement, et ce quels que soient les matériaux choisis.

Certaines options d'aménagement, ne s'avèrent pas toujours les plus pertinentes et souvent de fausses bonnes idées :

- s'implanter sur la partie la plus haute du terrain : c'est souvent là que l'on a la meilleure vue mais c'est également l'endroit le plus visible, où la maison est la plus exposée aux vents et aux intempéries ;
- s'implanter en milieu de parcelle : c'est souvent une des plus mauvaises configurations : difficulté pour se créer une réelle intimité, jardin morcelé en plusieurs sous-espaces souvent peu exploitables, déconnexion et rupture par rapport au tissu urbain avoisinant qui rend l'intégration paysagère difficile.

L'implantation de ces constructions nouvelles ne doit pas écarter les éléments de réflexion suivants :
- le jardin doit être le prolongement du plan de la maison : en l'étudiant en même temps que la maison, on peut avantageusement profiter des vues, vues protéger des voisins...

L'ensoleillement est essentiel : il faut donc s'assurer que les pièces de séjour sont bien éclairées dans la journée, que les pièces de nuit peuvent bénéficier du soleil levant (sud-est l'hiver et nord-est l'été). Pour une lumière pénétrant en profondeur dans une pièce, il vaut mieux une fenêtre très haute et verticale que large et horizontale. Traditionnellement, les maisons ouvraient leur façade noble au sud et se protégeaient des vents du nord ;



La situation par rapport à la voie doit être réfléchi : la façade parallèle à la rue ne s'impose que dans les bourgs ; en dehors, on s'inspirera de l'implantation des anciennes constructions : le soleil commandait l'orientation.

Le volume de la construction joue un rôle important dans son intégration. Les maisons contemporaines sont souvent plus épaisses et plus basse que les constructions anciennes, les pentes des toitures sont souvent elles-mêmes plus faibles. Dès lors que la construction prolongera des constructions existantes, il serait souhaitable de reprendre des pentes de toiture équivalentes et de réduire les épaisseurs du volume principal de la construction, quitte à l'épaissir par des extensions arrières.

Le choix des matériaux de façade doit être cohérent avec les matériaux traditionnels. Aujourd'hui sont produits des enduits à base de liants hydrauliques souvent prêts à l'emploi ; il est nécessaire qu'ils soient aussi foncés et nuancés que les enduits anciens. Certaines constructions répondent à des critères de construction économique. Sans imaginer de voir ces constructions bâties à l'aide des maçonneries traditionnelles, la multiplicité des matériaux modernes de construction permet d'intégrer la construction à son environnement sans que cela implique un surcoût.

L'agrandissement d'une maison traditionnelle ou la construction d'annexe implique la reprise des matériaux des constructions principales évitant les matériaux métalliques ou de fibrociment. Le bois peut être une très bonne solution. Il se marie souvent mieux avec les maçonneries anciennes qu'un enduit moderne.

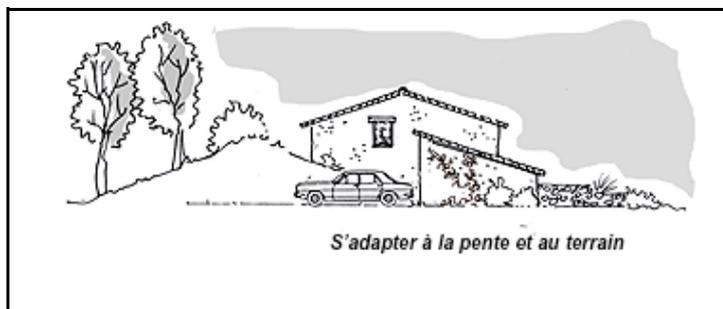
Les locaux d'activité, agricoles, artisanal ou sportif pourront être utilement intégrés au paysage en recourant à un matériau de couleur neutre tels que le bois, le fibrociment ou le bardage de tôle de teinte proche de la couleur des maçonneries anciennes ou de couleur vert foncé pour s'intégrer à la végétation. Les plantations peuvent être conçues sous la forme de haies parallèles à la construction ou sous la forme d'un bosquet d'arbres. Il convient de s'en tenir à des volumes simples.

La construction d'une maison doit prendre en compte le rapport entre celle-ci et son environnement, et notamment le rapport entre la maison et la parcelle. Les deux éléments clefs pour intégrer un ouvrage ou une construction, quels qu'ils soient, sont le **choix du terrain et l'implantation de l'ouvrage par rapport au terrain.**

Si le site est mal choisi, malgré tous les efforts, on ne pourra jamais intégrer le nouvel ouvrage dans le paysage. À l'inverse, un site bien choisi permet de réduire au minimum le coût des «aménagements paysagers» qui seraient à réaliser. Et, une fois choisie la localisation du projet, il reste un réel travail de conception pour que le projet s'adapte au site : en fonction des orientations et des pentes, de la nature du sol, des vues depuis le terrain

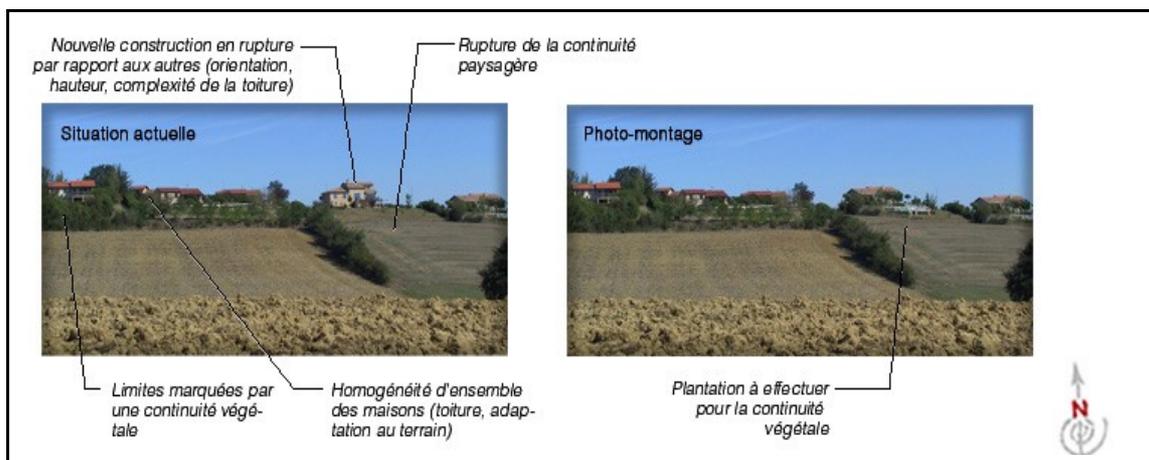
et sur le terrain, des espaces alentours et de l'environnement (voirie, éléments bâtis, naturels...). Combien de bâtiments agricoles, locaux industriels, maisons neuves, issus de modèles pré-fabriqués à l'architecture standardisée, sont « posées » indifféremment sur leur terrain quel que soient les caractéristiques de la parcelle qui les accueille et cela souvent à grand renfort de terrassements.

C'est la maison qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.



Dans la majorité des cas, on se contente souvent de dissimuler les ouvrages, plutôt que de les insérer ou les intégrer dans le paysage. La plupart du temps, face à l'urgence, on conçoit et on réalise le projet puis ce n'est qu'à posteriori que l'on s'occupe de son insertion dans le paysage.

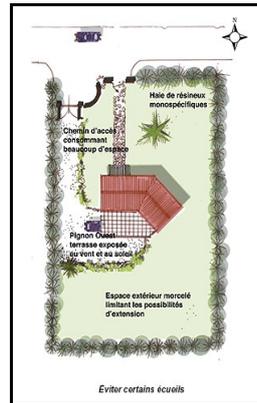
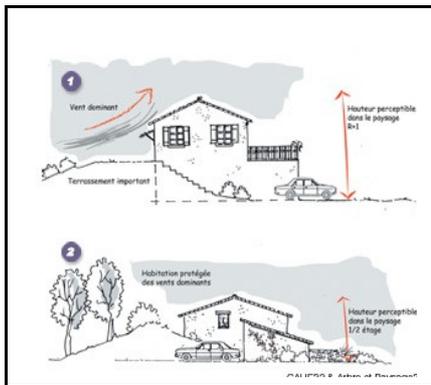
Or tout l'enjeu est là, **dans une prise en compte en amont des préoccupations paysagères**, dès la conception. Une prise en compte globale, car l'intégration paysagère est autant une question d'architecture que d'urbanisme ou d'environnement. Sans doute même, est-ce avant tout une affaire d'urbanisme, car le choix de l'implantation compte souvent bien plus que la qualité esthétique de la construction et l'approche paysagère doit déjà être prise en compte dans le choix du site.



L'aménagement des abords est tout aussi essentiel et notamment les plantations. Ces dernières doivent occuper une place à part entière dès la conception du projet et ne pas être seulement des plantations « prétextes » décidées à l'issue du projet, un alibi d'une quelconque qualité esthétique. Il ne faut pas simplement « paysager » l'ouvrage en ajoutant ici et là, quelques arbres. Par ailleurs, pour planter encore faut-il prévoir initialement des réservations suffisantes et choisir des végétaux adaptés à la situation et au type de sol, ce qui est rarement le cas sur des terrains réaménagés avec déblais et remblais.

Le choix des essences est également important. Les projets de dissimulation avec des plantations de haies mono spécifiques de végétaux exotiques utilisés indifféremment dans toute la France ne font que banaliser les paysages et sont rarement des solutions techniques adaptées par rapport aux rôles que peuvent jouer les plantations (brise-vent, dissimulation, ornement, filtre...) Il convient de privilégier les essences locales qui s'intègrent et garantissent la pérennité de l'aménagement. Il est aussi possible de concevoir de véritables projets paysagers ambitieux, de « mise en scène » mais en s'assurant de l'adaptation des plants aux types de sols et au climat gersois.

Les vents dominants doivent être aussi intégrés. La maison peut elle-même protéger des espaces de terrasse confortables ; des murs de haies peuvent également être utilisés.



D'une manière générale, la croissance relativement rapide de ces formes de périurbanisation s'est accompagnée de paysages parfois inachevés : paysages de transition entre terrains en friche, constructions récentes en matériaux standardisés en milieu de parcelles ; clôtures d'une parcelle bâtie à l'autre sans homogénéité : simple grillage, murets et arbustes, cupressus d'une hauteur supérieures à 2 mètres...

II 8 LES CONTRAINTES DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

La commune n'est concernée ni par un Projet d'Intérêt Général, ni par une Opération d'Intérêt National.

II 8.1 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES

Les servitudes suivantes sont existantes sur le territoire de la commune :

A5	DDE des Landes Servitude relative aux canalisations publiques d'eau et assainissement <i>Interdiction de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien ou à la conservation de l'ouvrage. Un permis de construire peut être accordé sous réserve de déplacement des canalisations.</i> D.U.P. du 19.09.1974
AC1	MINISTERE DE LA CULTURE/Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine. Servitude relative à la protection des monuments historiques Loi du 31 décembre 1913 Immeubles inscrits : - Eglise de Barbotan : portail renaissance, Interdiction d'affichage dans un rayon de 100m (09.06.1925). - Porte de ville de Barbotan (16.02.1926)
AC2	MINISTERE DE LA CULTURE/Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine/ MINISTERE DE L'ENVIRONNEMENT, DRE/Direction générale des Affaires Culturelles. Servitude relative à la protection des sites et monuments naturels Loi du 2 mai 1930. Sites inscrits : - Ensemble constitué par l'église, le cimetière de Cutzan et leurs abords immédiats comprenant les parcelles 183 et 184, section F, et les 2 pins parasols à 50 m au Sud-Est sur la parcelle 185 dite « Enclos du Midy » de Touja (17.08.1944). - Ensemble formé sur la commune de Cazaubon-Barbotan par la zone entourant le lac et délimitée comme suit : au Sud et Sud-Ouest : par les routes de crête n°626 et 656 de Cazaubon à Barbotan ; au Nord et Nord-Est : par la courbe de niveau 150 depuis la RN n°656 ; à l'Est : la courbe de niveau 150 jusqu'au cv n°3, le cv n°3 jusqu'à la RN n°626 (08.12.1969 rectifié le 18.10.1970).
AS1	CONSERVATOIRE DES EAUX PROTECTION EAUX POTABLES ET MINERALES Servitude relative aux captages de : - Tillot 1 et 2, les périmètres de protection sont définis et la procédure de régularisation d'autorisation portant déclaration d'utilité publique est encours ; - Saint pierre 1 et 2 exploités par la Chaîne Thermale du Soleil, autorisé par arrêté préfectoral du 6 août 1993 et bénéficiant d'un périmètre sanitaire de protection de 30 mètres ; - deux captages d'adduction en eau potable, Lotus 1 et 2, sont aussi utilisés par les thermes. <i>L'ensemble de ces captages sont reportés sur le plan des servitudes d'utilité publique et contraintes.</i>
I4	MINISTERE DE L'INDUSTRIE/EDF Servitudes relatives à l'électricité et à l'établissement des lignes électriques. Loi du 15 juin, modifiée. <i>Nécessité de prévenir l'entreprise exploitante au moins 1 jour avant les travaux (dossier D.I.C.T. consultable en Mairie).</i> Barbotan-Arthez 63 kv
INT14	DDASS Servitude relative au voisinage du cimetière. <i>Interdiction d'élever aucune habitation, ni de creuser aucun puits, ni de restaurer ou augmenter les bâtiments existants à moins de 100 m sans autorisation. à l'établissement des canalisations électriques.</i>
PT1	MINISTERE DE LA DEFENSE Servitudes contre les perturbations électromagnétiques Centre de Gabarret CCT 040.53.051 / décret du 07/04/ 1970 <i>Obligation d'obtenir une autorisation avant la mise en service de matériel électrique susceptible de provoquer des perturbations radioélectriques.</i>
PT2	France TELECOM Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques Faisceau Hertzien de Mont de Marsan CCT 040.22.002 A Gabarret CCT 040.22.003 <i>Zone primaire et secondaire de dégagement</i> MINISTERE DE LA DEFENSE/BORDEAUX-ARMEES Centre de Gabarret CCT 040.53.051
PT3	France TELECOM Servitude relative aux télécommunications téléphoniques et télégraphiques Obligation de déclaration 1 mois avant travaux de démolition, réparation, surélévation ou clôture
T7	DDE du GERS Servitude relative aux relations aériennes des zones hors dégagement installations particulières. <i>Cette servitude concerne tout le territoire communal hors des zones dégagement des aérodromes. Sont soumises à cette autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées toutes installations de plus de 50 mètres de hauteur hors agglomération et de plus de 100 mètres en agglomération.</i>

Des contraintes sont aussi présentes sur le territoire:

Antiquités Historiques 001	DRAC Loi du 27 septembre 1941 ; loi n°2004-707 du 1er avril 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 ; Décret n°2004-490 du 3 juin 2004. <i>L'inventeur des vestiges archéologiques est tenu d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune. Des prescriptions particulières ou interdictions peuvent être édictées.</i> Trouvé au lieu-dit Pont de l'Uby et au Nord du lieu-dit Carrère des éléments archéologiques qui ont servi à construire le pont. Il s'agit de chapiteaux en marbre, de bases en marbre, de poutres et de moellons.
	DDE du Gers Servitude relative aux mouvements de terrains type retrait-gonflement des argiles <i>Règles constructives à mettre en œuvre pour les constructions.</i> Etude géologique de pré zonage.
Risques naturels	DDE du Gers Risques naturels d'inondation : la Douze, le Bergon, l'Uby.
ZNIEFF de type 2	DIREN <i>Grand ensemble naturel riche et peu modifié, ou qui offre des potentialités biologiques importantes.</i> - Bassin versant de la Douze, rivières, marais (ZNIEFF n°556) ; - Ensemble forestier du Marais (ZNIEFF n°552)
ZNIEFF de type 1	<i>Secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable.</i> - Forêt et parc du château du Marais (ZNIEFF n°552 0002) ; - Lande humide du marais (ZNIEFF n°552 0001) ; - Alignement de chênes du château de Jouanin et parc (ZNIEFF n° 556 0001).

II 9 LES BESOINS ET LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

COMMUNE DE CAZAUBON - BARBOTAN-LES-THERMES - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Urbanisation et Equipement

Activités économiques

Permettre l'accueil de nouvelles activités

Extension, création/Affirmation des Z.A.E.



Zone d'activités existantes



Future Zone d'activités

Protéger les zones à fort potentiel agricole



Zones agricoles : cultures, vignes...

Assurer la pérennité des activités en place en prenant en compte les besoins d'extension et, également, les problèmes d'accessibilité, de compatibilité des zones et de sécurité



Arenes



Présence de commerces, hôtels, bar-restaurants...



Collège

Affirmer l'identité des bourgs



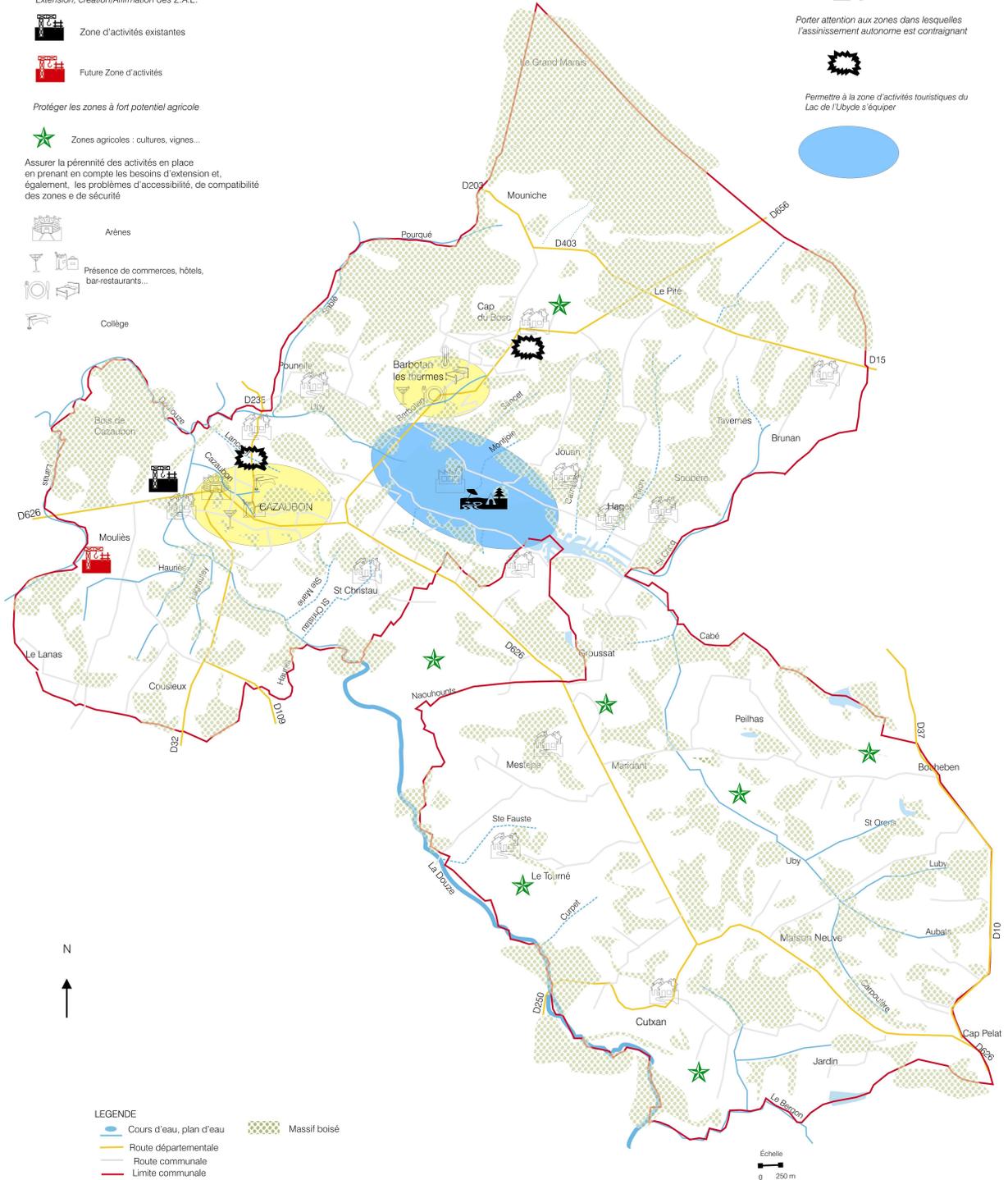
Conforter et Délimiter les principaux hameaux



Porter attention aux zones dans lesquelles l'assainissement autonome est contraignant



Permettre à la zone d'activités touristiques du Lac de l'Ubyde s'équiper



COMMUNE DE CAZAU BON - BARBOTAN-LES-THERMES - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Environnement

Protection des espaces naturels majeurs

-  Unité paysagère
-  Massif boisé
-  Espaces libres sensibles

Protection des sites et monuments patrimoniaux

-  Monument inscrit
-  Monument classé
-  Site classé : lac de l'Uby (périmètre de protection large)

Préservation des vues et perspectives lointaines

-  Perspective
-  Cônes de visibilité
-  Site d'intérêt

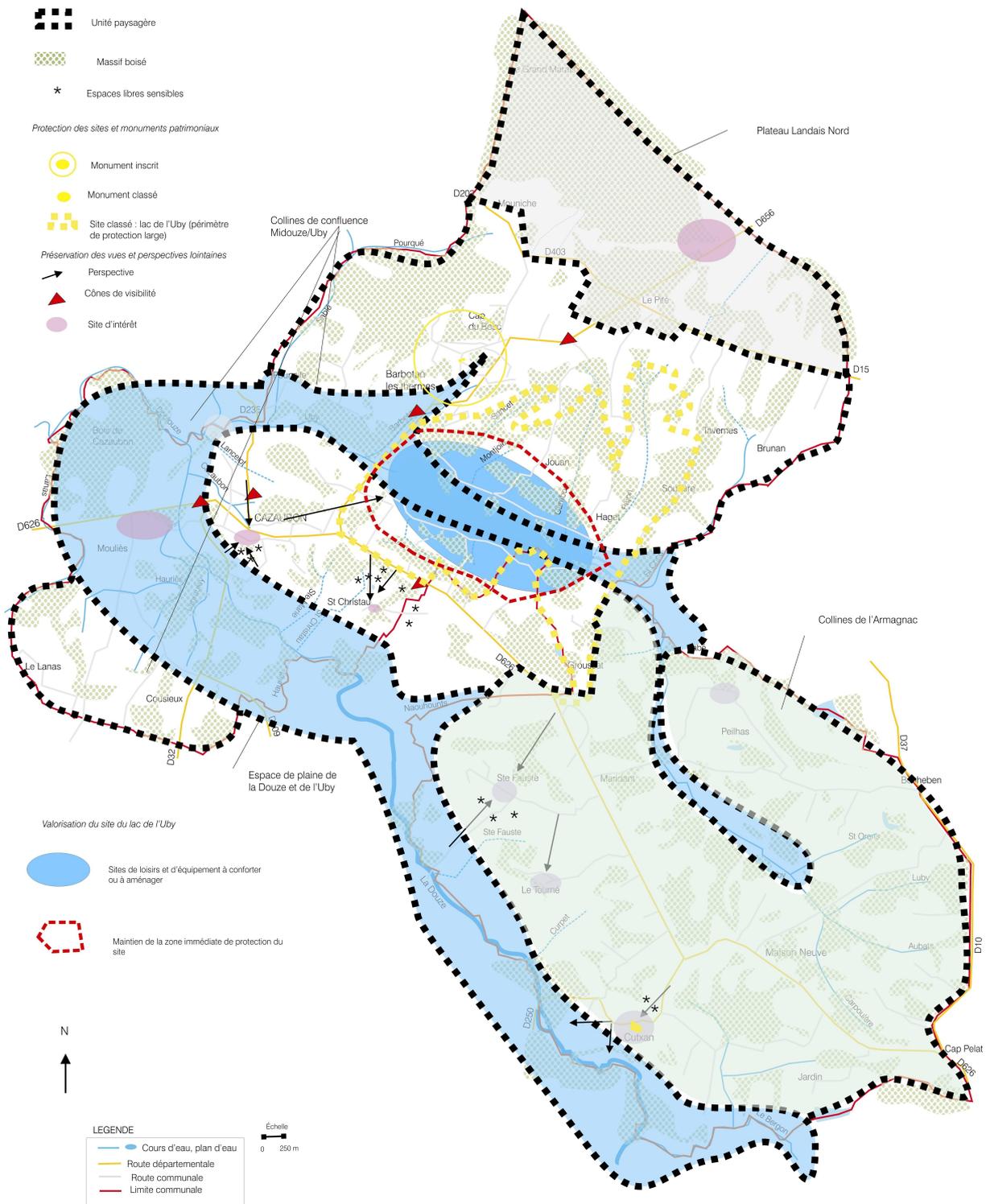


Tableau récapitulatif des besoins et des objectifs de la commune

Thématique	Localisation	Nature et enjeux du site	Objectifs	Orientations
Le développement démographique	Une politique maîtrisée du logement dans les bourgs (Cazaubon et Barbotan) et dans les quartiers	Avoir un potentiel d'accueil permettant une augmentation de population d'ici 10 ans en tenant compte de la capacité des équipements et des infrastructures actuels ou à faire évoluer.	Favoriser l'accueil de nouvelles populations ; Favoriser le maintien ou l'installation des jeunes sur la commune et des personnes y travaillant	- Redéployer les possibilités de développement en mettant un terme à la veille foncière et à la hausse des prix du foncier sur la commune ; - prise en compte de la construction de lotissements et d'un projet touristique sur Saint aubain; - débloquer les terrains constructibles en zone U
Logement	Zones des bourgs, lotissements, logements locatifs, logements résidentiels.	L'analyse des besoins en logements indique une forte demande de la part de jeunes, de nouvelles populations et les personnes travaillant sur la commune souhaitant s'installer sur la commune avec leur famille.	Lien des différentes zones d'habitat avec le bourg et les équipements ; Une attention particulière sera portée à la cohérence urbaine, à la sécurité des accès, à la capacité des équipements et des infrastructures.	Possibilité de réserver dans le PLU des emplacements au bénéfice de la commune pour concrétiser la politique du logement

Thématique	Localisation	Nature et enjeux du site	Objectifs	Orientations
Equipements et réseaux	Sur l'ensemble des secteurs développés	La capacité des équipements doit être compatible avec le développement envisagé.	<ul style="list-style-type: none"> - Besoins, capacités à faire évoluer ces équipements - Assurer la desserte des zones à développer 	<ul style="list-style-type: none"> - Inventaire et diagnostic effectué pour faire le point des équipements et des réseaux - s'assurer des rendements nécessaires en AEP, électricité, défense incendie, sur la zone d'activités notamment ; - protéger les zones dans lesquelles la carte d'aptitude des sols ne permet pas l'assainissement collectif
Un développement urbain traduisant la diversité des entités en présence	Sur l'ensemble du territoire.	La commune est caractérisée par une très grande richesse dans son bâti traditionnel ainsi que dans ses paysages. Un équilibre doit être établi entre les zones de développement urbain les paysages, les hameaux de caractère, l'activité agricole.	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver l'identité des entités paysagères dépendant des hameaux, bourgs et constructions anciennes dispersées ; - conserver l'identité architecturale des constructions anciennes dans les bourgs, les hameaux, et le reste du territoire communal ; - stopper le développement linéaire hétérogène le long des axes routiers. 	<ul style="list-style-type: none"> - Identifier les différentes séquences paysagères de la commune ; - identifier et localiser sur une carte le bâti traditionnel remarquable ; - respecter les physionomies bâties en présence à travers un zonage et un règlement prenant en compte ces spécificités ; - respecter les zones de transition paysagère, les perspectives et les panoramas. - limiter le mitage - prendre en compte les zones inondables

Thématique	Localisation	Nature et enjeux du site	Objectifs	Orientations
<p>Un développement urbain favorisant la cohérence des bourgs, les entrées de ville, les espaces délaissés</p>	<p>Sur l'ensemble des bourgs et des hameaux développés à l'urbanisme. Entrées de ville de Cazaubon et de Barbotan</p>	<p>Assurer un développement urbain homogène des bourgs et des hameaux. Habitat ponctuel isolé à proximité de zones de développement, espaces libres sans vocation à intégrer dans un zonage. L'entrée Est de Cazaubon est marquée par la présence de la Nationale 524 et par une vue en direction du sud intéressante à protéger, et par les routes 626 et 32, à l'Est de Cazaubon, avec des vues sur l'enceinte de Cazaubon. La route 656 reliant Cazaubon et Barbotan est également marquée par ses vues sur une partie du lac et sur Barbotan. Les voies ceinturant le lac, élément fort du paysage comportent aussi plusieurs vues lointaines à préserver. Une déviation est à l'étude sur Cazaubon qu'il convient de prendre en compte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - localiser les espaces libres, ou indéfinis dans les bourgs ; - éviter le développement linéaire hétérogène le long des axes routiers d'entrée de ville (RD 656, RN 524) 	<ul style="list-style-type: none"> - identifier des espaces de parkings ; - respecter les zones de transition paysagère, les perspectives, les panoramas par le zonage et le règlement - respecter l'emplacement réservé de la déviation du bourg sur Cazaubon.

Thématique	Localisation	Nature et enjeux du site	Objectifs	Orientations
<p>Le développement économique</p>	<p>Sur la VC n°7 dite de Garbiey, et sur la RD 626, Cazaubon. Affirmation des zones consacrées aux activités thermales et touristiques : lac de l'Uby, classé en zone naturelle à usage de loisirs, Barbotan.</p>	<p>Affirmation de la zone d'activités existante à l'Ouest de Cazaubon, création d'une zone d'activités sur le site Garbiey.</p> <p>Extension, création ou affirmation de secteurs dédiés à l'activité thermique et touristique, activités essentielles de la commune.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Redonner aux zones d'activités une importance et une attractivité ; - pratiquer une politique offensive en faveur de l'implantation économique de services et d'artisanat ; - implanter des activités artisanales ou commerciales pour les propriétaires locaux ; - Mettre en place des activités de gabarit compatible avec la proximité de l'habitat - Porter attention à l'intégration, des secteurs dédiés au tourisme dans le paysage naturel ou habité environnant. 	<ul style="list-style-type: none"> - définir les activités, la destination de la zone d'activités ; - offrir de locatif aux artisans locaux ; - porter attention aux commerces de centre-ville ; - accompagnement du zonage et du règlement pour éviter les nuisances activités/constructions d'habitation

Thématique	Localisation	Nature et enjeux du site	Objectifs	Orientations
La pérennité de l'activité agricole	Voir carte	Equilibre entre l'activité agricole et le développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre un terme à l'exception gersoise en permettant à la population d'origine rurale de rester sur la commune ; - maintien des espaces agricoles et de l'activité agricole actuels ; - favoriser l'installation d'exploitants. - Respecter les règles d'éloignement des bâtiments d'exploitations / aux habitations - Porter attention aux plans d'épandages (le plan d'épandage sur l'hippodrome, notamment). 	<ul style="list-style-type: none"> - Localisation des exploitations et des espaces agricoles ; - Définir des zones d'habitat limité en faveur des exploitants - bien identifier les zones NC et les zones agricoles afin d'éviter des conflits entre zone d'habitat et zone agricole ; - repérer les installations agricoles classées - affirmer les secteurs à forte vocation agricole - envisager des zones mixtes agricoles ; - bien identifier les plans d'épandage des grandes, des petites et moyennes exploitations afin d'éviter les risques de nuisances ; - porter attention aux zones irriguées

Thématique	Localisation	Nature et enjeux du site	Objectifs	Orientations
<p>La protection et la mise en valeur de l'environnement et du patrimoine</p>	<p>Voir carte</p>	<p>Respect des entités paysagères, des espaces naturels de qualité et des hameaux traditionnels recensés ; Identité des villages de Cazaubon, Barbotan et des différents hameaux de la commune (Cuxtán, Taverne, St Cristaud, Ste Fauste...) Préservation du site du lac de l'Uby et des cônes de vues sur le site</p>	<p>Préserver la biodiversité en respectant les zones d'intérêts faunistiques, floristiques et naturelles, de même que les zones Natura 2000 en présence sur la commune Affirmation du caractère sylvicole de la commune Préserver les monuments et les sites de la commune (églises de Taverne, St Cristaud, Ste Fauste, église et cimetière de Cuxtán, porche de l'église de Barbotan, lotus roses dans le parc thermal de Barbotan...) mais aussi le petit patrimoine (fermes, fontaines, lavoirs, chemins de randonnée...)</p>	<p>Qualité et cohérence des paysages, des perspectives et des ambiances à préserver ; Prendre en compte l'existence des installations classées ; Maintien des entités agricoles, des clairières pour la diversité des paysages... favoriser dans les hameaux et dans l'aire d'influence de ce petit patrimoine l'harmonie, cohérence des nouvelles constructions avec le bâti traditionnel : volume du bâti, couverture (tuiles canal), enduit, menuiseries peintes, colombages à torchis, clôtures... ne pas favoriser les implantations de nouvelles constructions pouvant grever les perspectives, les paysages structurants, les sites inscrits...</p>

Thématique	Localisation	Nature et enjeux du site	Objectifs	Orientations
La circulation et les transports	Voie de désengorgement à la traversée de Cazaubon ; Itinéraire à Grand Gabarit (RN 524) ; Nombreux emplacements réservés pour favoriser la desserte et la sécurité de plusieurs secteurs ; Préservation et affirmation du réseau de sentiers de randonnées	<ul style="list-style-type: none"> - respecter l'emplacement réservé dédié à la déviation nord de Cazaubon ; - Respecter la mise en conformité de la nationale 524 ; - favoriser la desserte des secteurs et la sécurité des voies publiques ; - affirmer le réseau de sentiers de randonnées et de découverte. 	Favoriser les déplacements, les dessertes et assurer la sécurité routière	<ul style="list-style-type: none"> - limiter au maximum les accès directs sur les voies les plus dangereuses (RN 524, RD 626) - Préserver les circuits de randonnées de l'urbanisation ; - Mettre et maintenir des emplacements réservés pour assurer la desserte, la mise en conformité des voies publiques

CHAPITRE III - CHOIX RETENUS – ZONAGE ET REGLEMENT

Art. L. 121-1 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000) – *Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :*

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrées des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

III 1 LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE LA COMMUNE ET LES BESOINS RESULTANTS

III 1.1 LA DEMOGRAPHIE

Malgré des contraintes réelles en terme d'inondation, de protection du patrimoine, la commune dispose d'une offre diversifiée qu'elle souhaite valoriser. La veille foncière constatée sur de nombreux terrains ainsi que la hausse des prix du foncier à bâtir engage la commune à mettre un terme à ces phénomènes en redéployant les possibilités de développement.

Il est nécessaire de :

- permettre aux employés des secteurs publics ou marchands, aux commerçants, médecins, hôteliers qui travaillent ou exercent dans la commune de pouvoir s'installer avec leur famille sur leur lieu de travail ;
- mener une politique d'accueil des populations nouvelles attirées par le cadre et l'art de vivre le territoire de la commune ;
- favoriser le maintien des jeunes dans la commune.

A cette fin, et dans le cadre de la présente élaboration du PLU, la commune se fixe la création d'un potentiel d'accueil permettant une augmentation de population sur les dix ans à venir, de façon à assurer un développement cohérent et progressif de la commune et des équipements qui y sont liés.

III 1.2 L'ÉCONOMIE

L'agriculture

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 de 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.

L'économie

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.

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

III 1.3 LES EQUIPEMENTS

La commune de **Cazaubon-Barbotan-les-Thermes** présente un panel étendu de services et d'équipements publics qui permet de satisfaire les besoins de sa population tant du point de vue des équipements publics, des services socio-médicaux, que des équipements sportifs, associatifs, équipements culturels et de loisirs.

Les points clés des besoins engendrés par le développement urbain communal sont les suivants :

Les infrastructures

L'équipement communal est globalement satisfaisant. L'aménagement, de voirie de desserte, l'élargissement de certaines voies font partie des objectifs du PLU pour soutenir le développement de secteurs urbains. Des emplacements réservés existant au POS et non effectués ont été reportés sur le PLU pour y être effectifs. D'autres ont été créés.

Les réseaux

L'assainissement

Le réseau d'assainissement collectif ne pose pas de problèmes actuellement.

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.

L'adduction en eau potable :

Les réseaux d'eau potable seront renforcés sur les secteurs défaillants lors des aménagements de ces zones.

La sécurité incendie :

La sécurité incendie ne souffre pas de difficultés majeures. Il conviendra cependant de vérifier la capacité de des poteaux incendies dans les zones développées dans les écarts (Versailles, Chic Coton...)

Les équipements publics

Ils ne soulèvent aucune difficultés. Au contraire, leur capacité maximale est loin d'être atteinte (équipements scolaires...).

Une salle de sport est en projet afin de compléter le maillage d'offres d'activités sportives recouvrant déjà le territoire communal.

III 1.4 LA POLITIQUE DU LOGEMENT ET DES TRANSPORTS

L'habitat

L'offre en logement locatif s'est accrue ; la commune a réalisé des lotissements pour pallier cette demande.

Aujourd'hui, la demande locative reste très soutenue. La demande en accession (terrain ou construction) est également très importante.

Malgré l'installation croissante de retraités sur la commune, on enregistre tout de même une demande importante en terrain à bâtir ou logement à acquérir de la part d'actifs travaillant sur la commune et souhaitant y résider; cependant, ils ont du mal à satisfaire leur demande au regard des prix du foncier pratiqué sur la commune.

Le constat de la difficulté du logement sur la commune, en dehors des opérations menées par la collectivité amène le Conseil Municipal à prévoir un potentiel de développement pour enrayer le déclin démographique et le vieillissement.

Les transports

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.

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.

III 1.5

LES OPERATIONS ET AMENAGEMENTS PROJETES - PERSPECTIVES D'EVOLUTION DES QUARTIERS

L'aménagement et le développement du territoire communal s'inscrit sur l'identité des espaces, dans un souci d'harmonie entre les espaces naturels, agricoles, forestiers et urbains.

La prise en compte des sensibilités telles que la qualité des eaux, les éléments paysagers, la qualité architecturale du patrimoine bâti, la fragilité des milieux et l'économie agricole est affirmée.

D'une façon générale, la maîtrise du développement urbain s'inscrit dans une démarche de respect de l'identité des espaces, de l'économie de l'espace et de la régulation des rythmes d'ouverture à l'urbanisation à travers les outils du PLU. La notion de plan d'ensemble à l'échelle des zones d'urbanisation future reste incontournable.

Le développement urbain linéaire le long des grands axes n'est pas une organisation retenue.

De façon générale, il a été convenu d'assurer un développement urbain homogène des bourgs et des hameaux.

L'habitat ponctuel isolé à proximité de zones de développement, les espaces libres sans vocation ont été intégrés dans un zonage.

Les quartiers

Les regroupements bâtis les plus importants sur la commune font l'objet d'un confortement mesuré selon les contraintes liés à l'exploitation des réseaux et aux objectifs de développement ; il prévoit en outre des zones futures de développement dans le long terme.

De manière générale, il a été convenu de :

- Conserver l'identité des entités paysagères ouvertes mettant en valeur les ensembles bâtis traditionnels notamment sur les hameaux de Cutxan, de Sainte Faust, Tavernes... ;
- Conserver l'identité des entités paysagères dépendant des hameaux, bourgs et constructions anciennes dispersées ;
- conserver l'identité architecturale des constructions anciennes dans les bourgs, les hameaux, et le reste du territoire communal ;
- Stopper le développement linéaire hétérogène le long des axes routiers.

Le patrimoine

L'ensemble du territoire communal compte des sites de patrimoine isolé ou non qui expriment l'identité de la commune à travers une diversité et une spécificité d'ambiances.

Le développement économique

La création d'une zone d'activité artisanale sur l'entrée Ouest de Cazaubon, à Garbey.
Pour répondre à la demande d'implantation d'activités de type tertiaire, la commune souhaite permettre l'implantation de nouvelles activités.

III 1.6 LA STRATEGIE FONCIERE

Dans le cadre du développement de la commune des emplacements réservés ont été établis ou conservés afin d'élargir des voies communales, de ménager des voies d'accès pour des zones de développement urbain.

Ancien zonage du POS	Nouveau Zonage PLU	CAZAUBON
UA	UA	- la zone centrale du Bourg reste classée en UA
UC	UC	- pas d'évolution sinon une intégration dans cette zone des zones NA du POS.
NAH	UH	-excepté la désignation, pas de changement.
NB NA	UC Um	- la zone du Moulies a été agrandie et classée en zone UC raccordable au réseau d'assainissement. - les zones NB suivantes ont été étendues et classées en Um (zone dans lesquelles l'assainissement est non collectif) : à Saint Christaud, Sainte Fauste, Cuxtan, Courbat, Barail du Hajet. A été intégrée en Um le quartier de Soubere.
NA		- Ces zones ont été reclassées au PLU en UC.
NAi NAH	AUi UH	- la zone artisanale NAi créée au Moulies est préservée et étendue et classée en AUi. - la zone NAH, à l'entrée Est de CAZAUBON, destinée aux activités hôtelières et commerciales a été renommée UH et conserve le même règlement que celui du POS.
IINA	UC	- les deux zones IINA au Nord du village ont été redéfinies en UC et en emplacement réservé destiné à la construction de logements sociaux.
NAC ND	UC N/Ns/A/As	- la zone est intégrée en UC. - maintien des protections autour du lac, en dehors du village de CAZAUBON et de la zone inondable de la Douze. L'indice « s » exprime le risque d'inondation de la zone.
NBb	UC/Uim	- zone intégrée à la zone Uc et amoindrie.

Ancien zonage POS	Nouveau Zonage PLU	BARBOTAN
UA, UAr	UA, UAr	- zone inchangée
UC, UCa		- la zone UC nouvelle englobera les zones Na, une partie de zone UB à Jouanlanne.
UT NDR UCa	UT Nn UCa	- le domaine thermal reste entièrement classé en zone UT ; la partie comprise dans la zone des sables molassiques, qui avait été est déclassée en zone NDR en raison de la forte instabilité des sols est reclassée en partie en UT et en Nn.
NA	UC, Auc, IIAU	- Ces zones sont reclassées en UC, AUc, IIAU, Aum ou IIAU
NAa	UC	- reclassée en UC
Uia	UC	- l'activité n'existe plus et est donc reclassée en UC.
NB	UC,UM	- les zones NB sont classées en zone UC ou Um. Le quartier de Jean-Marie est classé en Aum.
ND	Nn	- pas d'évolution de la protection autour du lac
NA	AU	- au Cerille, la zone NA a été redéfinie en Auc, sur des terrains raccordables au réseau d'assainissement

III 2.

LE ZONAGE ET LE REGLEMENT : PRINCIPALES ORIENTATIONS

III 2.1

GÉNÉRALITÉS

Le zonage défini dans le PLU s'est établi dans un souci de simplification et de clarté, en affichant les vocations essentielles de ces espaces, telles qu'elles ont été identifiées dans le diagnostic et les enjeux traduits dans le PADD.

Quant au règlement, une démarche de précision d'ordre architecturale et paysagère à travers les articles 11 et 13 notamment s'est imposée pour la traduction des objectifs du PADD.

Afin de préserver et conserver le patrimoine forestier de la commune, plusieurs mesures ont été retenues:

Les éléments paysagers couvrent la majeure partie des boisements feuillus et des boisements d'intérêt y compris les boisements de plus de 4 hectares dont la gestion est soumise à la réglementation du code forestier. Cette réglementation comprend une procédure d'autorisation de défrichement plus souple que celle des espaces boisés classés. Des Espaces Boisés Classés les complètent, en protégeant les massifs du Marais, au Nord de la commune et au Nord de l'hippodrome.

Des obligations de planter sur une partie des espaces libres sont imposées dans une proportion variant en fonction de la densité de construction de la zone.

Des emplacements réservés ont été définis ou conservés afin d'élargir les voies de circulation et d'accès à des zones développement, de prévoir des extensions, notamment pour :

- la création de logements sociaux dans la zone nord de Cazaubon,
- agrandissement du Centre d'Aide par le Travail, près du château de Moutiques.

III 2.2

LES GRANDS PRINCIPES DE L'ÉLABORATION

Le zonage défini dans le document graphique du PLU comporte différentes zones associées à des vocations traduites à l'issue de la réflexion urbaine :

les zones A : zones à protéger en raison de l'intérêt agricole de ces espaces.

Ces entités ont été reportées et présentent les espaces de mise en valeur culturelles nécessaires à la pérennité de l'activité agricole.

- La réglementation limite la constructibilité à l'activité agricole et aux exploitants agricoles.
- La définition de ces espaces, a conduit à une identification très précise des secteurs essentiels à vocation agricole, qui ne peut-être comparé aux anciennes zones NC du POS précédent : ces zones comportaient également les secteurs à vocation sylvicole.

Les principales entités agricoles se répartissent sur les trois-quarts de la commune.

La valeur paysagère des espaces agricoles ouverts, situés généralement aux abords des bourgs et des hameaux, pour préserver des perspectives est notée (hameaux de Saint Christau, Champagne, Tavernes...).

les zones N : zones naturelles

Plusieurs types de zones N ont été définies en fonction de leur vocation :

- La zone Nn, à protéger en raison de la valeur écologique et de la sensibilité de ces espaces. Ces espaces traduisent les secteurs d'intérêt patrimonial.

En comparaison aux zones ND de l'ancien POS, elles délimitent des secteurs plus précisément en terme de vocation écologique dans une vision fonctionnelle de ces espaces.

Sur le territoire communal, la zone Nn couvre essentiellement les massifs forestiers, dont le principal, le Massif du Marais au Nord de la commune. Elle couvre également les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison des risques d'inondation ou pour l'intérêt du site qu'il représente comme le site du Lac de l'Uby. Elle

comprend un secteur NL, où les activités sportives et de loisirs sont admises sous réserve de la prise en compte du site.

Le règlement reste strict avec une constructibilité liée à la vocation de ces espaces.

- la zone N, zone naturelle à vocation d'espace libre jouant un rôle dans l'équilibre du territoire naturel. Sur le territoire communal les boisements et les vallées des ruisseaux assurent une fonction économique, paysagère et écologique qui contribue à l'équilibre de l'espace.

Cette zone reste l'espace où doit s'apprécier la notion d'équilibre et de gestion économe de l'espace.

Le règlement reste également restrictif en terme de constructibilité mais permet plus de possibilités que dans la zone Nn précédente (carrières notamment).

Les boisements ont été étudiés et classés soit en éléments paysagers à préserver, soit en Espaces Boisés Classés (EBC) selon le L123-1 du Code de l'Urbanisme. La trame des EBC nouvelle par rapport au POS, protège ainsi pour leur rôle paysager structurant :

- Le massif boisé du Nord de la commune,
- Les boisements à l'Ouest de Cazaubon, au Nord de l'hippodrome.

Les éléments paysagers structurants reprennent ceux du Plan d'Occupation du Sol.

Enfin, dans le règlement, l'article 13 a été renseigné afin d'assurer une certaine densité arborée ainsi que le respect des physionomies et des espèces.

Une zone NHA a été créée qui n'est pas destinée à recevoir une urbanisation organisée ; mais si les réseaux existants le permettent, l'implantation de quelques bâtiments est admise. Elle concerne les exploitations agricoles.

Les zones U : zones urbaines équipées

Selon la densité, leur rôle paysager, différents types de zone U ont été définies.

Les zones urbaines comprennent les espaces déjà urbanisés et équipés, et les zones d'extensions où les constructions sont admises immédiatement compte tenu des équipements existants. On distingue :

ZONE UA C'est une zone centrale à dominante d'habitat. Elle devra conserver sa forme urbaine tant dans sa densité que dans sa volumétrie.

ZONE UC C'est une zone à caractère d'habitat où dominant les constructions pavillonnaires et où est assurée une certaine présence végétale.

ZONE UI C'est une zone d'activités.

ZONE UH C'est une zone réservée aux établissements thermaux.

ZONE UT C'est une zone exclusivement réservée à l'activité thermique.

Les zones AU : zones à urbaniser

- la zone I AU est une zone à urbaniser à usage d'habitat
- la zone AU_i, est une zone à urbaniser à usage d'activités
- la zone IIAU est une zone à urbaniser à long terme

Les zones à urbaniser viennent conforter généralement la périphérie des bourgs principaux de Cazaubon et de Barbotan, mais également quelques hameaux (Jean-Marie, Champagne...).

Les zones II Au, zones d'urbanisation à moyen ou long terme, nécessitent un plan d'ensemble et une procédure de modification ou de révision pour être ouvertes à l'urbanisation. Ces espaces ont été définis pour leur enjeu spatial et la modulation dans le temps du potentiel constructible.

Elles permettent d'afficher les intentions de développement dans le long terme, en cohérence avec la gestion des réseaux et des objectifs communaux :

- Cazaubon : le Moulies ;
- Barbotan : Au Treytine, A Lagarrière.

III 2.3

COMPARAISON GÉNÉRALE POS/PLU

A - ELEMENTS GENERAUX DE COMPARAISON

Comparer le zonage de l'ancien POS de la commune avec le zonage PLU doit s'effectuer en appréhendant le contenu réglementaire affiliée à chaque zone.

Dans un premier temps, la démarche de travail adoptée dans la révision du POS en PLU a été de « partir » à zéro, c'est à dire de réaliser un inventaire des structures agricoles (réunions agriculteurs), des boisements et espaces naturels de qualité, du patrimoine, des espaces urbanisés, des réseaux...

Ce support a permis une base de réflexion pour le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Cette démarche a volontairement mis le POS de côté, dans une première étape pour établir le zonage et le règlement du PLU en fonction du PADD et des données terrains.

La différence des intitulés des zones et de leur orientation réglementaire étant parfois grande, (notamment entre le zonage A et NC), la démarche de travail consiste plutôt à sensibiliser les élus sur une nouvelle façon de voir, qui exclut la référence au POS.

Effectivement, la portée de la zone A est très restrictive dans la mesure où la constructibilité est exclusivement réservée à l'agriculteur exploitant, excluant toute possibilité d'extension pour une maison d'habitation d'un non agriculteur en zone A.

Alors qu'en zone NC, cette disposition d'extension du bâti existant était possible pour un non agriculteur.

Cette différence notoire a pour conséquence une délimitation très précise des zones agricoles pour ne pas pénaliser le bâti existant des non agriculteurs, mais également une délimitation précise des zones de bâtis agricole afin de leur permettre une construction limitée de construction liée à l'habitat (10 % de la surface du terrain).

Pour ce qui est du zonage N, la disparition des zones NB (cette zone n'existe pas dans le PLU) est également un facteur de réflexion sur le développement communal, et les choix qui sont pris n'ont pas une correspondance unique avec le POS : certaines zones NB seront en partie ou non en U, AU, A ou en N selon différents critères paysagers, agricoles, urbains... A cela s'ajoute la nécessité d'intégrer la réalité de la capacité des équipements (réseau notamment), car dès lors qu'une zone est intégrée en zone U, la commune a la charge de l'équiper, avec éventuellement la contribution de la « participation pour voirie et réseau » qui ne saurait être généralisée. Ceci nécessite, eu égard aux dépenses publiques pouvant être générées par le PLU une position vigilante.

Ainsi, l'approche du zonage « basique » a pour but de fixer le squelette du projet communal en terme de vocation, puis de le valider pour aller dans le détail.

Plus précisément :

- La zone A, constructibilité réservée aux agriculteurs exploitants, pour des constructions nécessaires à l'activité agricole.
- La zone N, elle n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions ; mais peut accepter des extensions modérées ou de légers aménagements. Elle peut se décliner en différents types de zones N le cas échéant, selon les problématiques :

Zone naturelle d'intérêt écologique majeur où la protection est stricte et les aménagements limités à la gestion de l'espace naturel

Zone naturelle de loisirs, où le type de loisirs ne nécessite pas un bâti important (aire naturelle, loisirs nautiques...)

La zone U, concerne les espaces dont les équipements sont existants ou programmés pour satisfaire aux besoins. Cette zone est déclinée en UA, UB, UC, Um en fonction de la densité, de l'occupation dominante (par exemple zone industrielle Ui) ou de la présence de l'assainissement collectif. Elle reste comparable aux zones U du POS.

Les zones AU, concernent des espaces non suffisamment équipés ou dont l'enjeu mérite un plan d'ensemble. Il existe deux type de zone AU, des zones ouvertes urbanisables rapidement et des zones d'urbanisation différées. Elles restent comparables aux zones NA et IINA du POS.

B – COMPARAISON DES ZONES

Les zones A du PLU et la zone NC du POS

Dans le PLU, elles ont une portée plus restrictives que dans le POS, ce qui explique l'écart de valeur entre zone NC et zone A.

La zone A s'est ainsi attachée à inclure les espaces agricoles fonctionnels inventoriés dans le diagnostic en enlevant tous les bâtiments, liés ou non liés à cette activité.

Dans le POS révisé et approuvé en 2002, la surface de la zone NC était de 4 838,90 ha.

Le PLU présente 2 042 ha environ en zone Agricole.

Il existe donc un écart d'environ 2 782 ha. Cet écart s'explique par le versement en zone NHA de 129,19 ha et par le versement en zone N d'un certain nombre d'hectares en plus. D'autres secteurs n'étant plus exploités ont été reversés en zone U : il s'agit de secteurs à la périphérie immédiate de zones urbanisées.

Les zones N du PLU et la zone ND du POS

Les zones N incluent des secteurs Nn (rôle dans la biodiversité) et Ni (loisirs) et NHA (habitat limité).

Elles intègrent dans le PLU des espaces d'exploitations forestières, la zone protégée du lac de l'Uby et les secteurs contribuant au maintien de la biodiversité et des fonctions écologiques, et ponctuellement la zone de loisirs. En dehors de ces secteurs spécifiques, la zone N comporte les franges intermédiaires d'équilibres entre les zones Agricoles et les zones urbanisées.

D'une façon générale hormis la zone inondable agricole, les zones ND ont été versées en Nn.

Les principales adaptations concernent :

Le versement en zone N de tous les espaces où des habitations (non liées à l'exploitation agricole) existaient en zone NC et ne pouvant être intégrées en A ou NHA.

L'identification des espaces naturels d'intérêt avec la zone Nn (site du Lac de l'Uby et zones naturels notamment), fond de vallon et coteaux des principaux ruisseaux ... Bassin Versant de la Douze, étangs, rivières, marais, Château du Marais, ensemble forestier du Marais, landes humides... notamment.

Le maintien des entités paysagères, au minimum a été conservé et affirmé : boisement au Nord de l'hippodrome, ensemble forestier du Marais, frontières Ouest et Sud-Ouest de la commune, plaine de Barbotan.

Dans le POS, la zone **ND** couvrait une surface de **434,60 ha** contre les **3 198,04 ha** des zones **N** du PLU. La zone NC couvrait 4 838,90 ha, alors que la zone A du PLU couvre 2 041,8 ha.

Zones N du PLU (3 198,04 ha) + zones A du PLU (2 041,8 ha) = 5 255,04 ha

Zones ND du POS (434,60 ha) + zones NC du POS (4 838,90ha) = **5 239,84 ha**

Le PLU perd donc 18,46 d'hectares de zones naturelles et agricoles par rapport au POS, au profit des zones de développement urbain.

Les zones urbaines

- Les zones NB du POS

Les 121,90 ha de zones NB du POS couvraient plusieurs espaces, sur l'ensemble de la commune.

Ces espaces ont été convertis selon la présence des équipements et l'opportunité de se développer en zones U, rarement en N.

Les espaces reconduits en zone constructibles sont les zones Um essentiellement ; elles relèvent de l'assainissement autonome.

La zone NB du POS couvrirait 121,90 ha, alors que la zone Um couvre 88,09 ha dans le PLU.

- Les zones U et AU du POS

L'enveloppe globale des zones U a été reconduite et remaniée pour tenir compte des éléments de réflexions introduits dans le PADD et des aspects spécifiques liés à la structure d'un PLU.

Les principales orientations concernent notamment les zones d'urbanisation future AU, AUi et IIAU.

Cazaubon : projet de développement important au Moulies incluant une zone artisanale, en déclinant le développement dans le temps et l'espace ; la zone Ouest AUc permet une extension sans co-visibilité avec la bastide. Extension de la zone d'activités. Confortement de la zone autour de Moutiques sans nuire à la perspective du glacis sud de la Bastide.

Barbotan : les franges Ouest et Sud du village ont été reconduites et majorées, notamment le secteur de Lagarriere.

Les zones UA du POS couvraient **19 ha** ; la zone UA, dans le PLU, couvre **21,77 ha**.

La zone UC du PLU couvre **119,16 ha** contre 36,00 ha dans le POS : cela s'explique par le reversement d'une partie des zones UB et NA du POS en zone UC du PLU.

Les zones Um du PLU (n'existant pas au POS) offrent **88,09 ha**.

La zone NA du POS représentait 87 ha. Le PLU offre **50,89 ha** en zone AU et **28,32 ha** en zone II AU du PLU. C'est donc dans les zones UC, Um et AU que s'exprime le potentiel de développement de la commune.

Au final le POS offrait **235,4 ha** en zones UA + UC + NA + NB ; le PLU offre **308,23 ha** en zones UA + UC + Um + AU + II AU.

Ceci exprime un rééquilibrage des zones et une politique de développement volontaire afin de répondre aux objectifs du PLU.

- **TABLEAU GENERAL DES SUPERFICIES**

SUPERFICIES en hectares			
ZONES du POS	Ancien P.O.S.	ZONES du PLU	Nouveau P.L.U.
UA	19,00	UA	21,77
UC	36,00	UC	119,16
-	-	Um	88,45
Ui	14,00	UI	15,25
UT	2,60	UT	4,61
NA	87,00	AU	48,73
NAH	4,90	UH	4,90
NAi	7,60	AUi	7,04
IINA	14,50	IIAU	28,32
NB	121,90	N	2 927
NC	4838,90	Nn	87,72
ND	434,60	NL	54,13
		A	2047,66
-	-	NHa	129,19
TOTAL		5581 hectares hectares	

Afin d'aborder cette partie de façon exhaustive et synthétique, une présentation en tableau par zone expose les principaux objectifs du zonage et du règlement.

ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION DES ZONAGE ET REGLEMENT		UA
Cette zone recouvre les centres anciens des bourgs de Barbotan et de Cazaubon. Elle se caractérise par un bâti traditionnel très dense, en ordre continu ou semi-continu et une desserte par l'assainissement collectif.		
Zonage	L'intitulé de la zone explicite le caractère de ces zones de bourg ancien marqué par un habitat de qualité patrimoniale et historique, dense, en continu sur la voie. Le contour de la zone s'inscrit sur l'existant.	
Article 1	Les constructions ou installations non compatibles avec l'habitat ont été interdites du fait du caractère de bourg d'habitat.	
Article 2	Des constructions, installations, extensions ont été assorties à la condition de compatibilité avec l'habitat ou de respect du patrimoine architectural pour éviter des conflits et des nuisances. Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour accompagner le devenir de ce patrimoine.	
Article 3	La configuration des voies doit assurer la sécurité et les accès aux espaces environnants pour limiter l'enclavement.	
Article 4	Le raccordement aux réseaux existants est imposé (espaces équipés) . L'enfouissement des réseaux procède du souci d'intégration paysagère.	
Article 5	La trame urbaine dense est une identité des bourgs de Cazaubon et de Barbotan. Le minimum parcellaire dès lors de la présence du réseau collectif n'a pas été introduit.	
Article 6	Le respect de l'alignement a été imposé afin de permettre l'évolution des aménagements routiers et paysagers. D'autres possibilités ont été toutefois maintenues pour assurer l'harmonisation des espaces bâtis.	
Article 7	Les modalités d'implantations par rapport aux limites séparatives ont été reconduites de façon à assurer le bon voisinage.	
Article 8	Afin d'éviter des implantations confuses, un recul de 3 m des constructions existantes a été imposé.	
Article 9	Compte tenu de la densité du site et des autres dispositions du règlement, cet article n'a pas été réglementé.	
Article 10	La hauteur est limitée à la hauteur des bâtiments les plus proches ou ne pas dépasser 3 niveaux afin d'assurer la cohérence au site urbain emblématique.	
Article 11	Afin de construire l'harmonie architecturale et de préserver le patrimoine existant, des règles ont été introduites, notamment au niveau des toitures, volumes et teintes, implantations.... Une trame caractérise le centre de Cazaubon, réglementant la modification des constructions	
Article 12	Le stationnement doit s'inscrire dans une démarche fonctionnelle et sécuritaire	
Article 13	La conservation ou la plantation d'arbres de haut jet est imposée avec une gamme végétale conseillée afin de respecter la physionomie des lieux.	
Article 14	Compte tenu de la densité du site et des autres dispositions du règlement, cet article n'a pas été réglementé.	

ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION DES ZONAGE ET REGLEMENT		UC
C'est une zone à caractère principal d'habitat où dominent les constructions pavillonnaires et où est assurée une certaine présence végétale. Le secteur UCa correspond à une zone d'habitat plus dense. Les zones UC se localisent à la périphérie des bourgs principaux.		
Article 1	Les constructions ou installations non compatibles avec l'habitat ont été interdites du fait du caractère d'habitat.	
Article 2	Des constructions, installations, extensions ont été assorties à la condition de compatibilité avec l'habitat pour éviter des conflits et des nuisances. Les bâtiments liés à l'activité ferroviaire ont été autorisés.	
Article 3	La configuration des voies doit assurer la sécurité et les accès aux espaces environnants pour limiter l'enclavement.	
Article 4	Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé conformément au zonage d'assainissement de la commune. L'enfouissement des réseaux procède du souci d'intégration paysagère.	
Article 5	Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Lorsque le réseau collectif d'assainissement n'existe pas encore, le dispositif d'assainissement autonome devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.	
Article 6	Le respect de l'alignement a été imposé afin de permettre l'évolution des aménagements routiers et paysagers. D'autres possibilités ont été toutefois maintenues pour assurer l'harmonisation des espaces bâtis.	
Article 7	Les modalités d'implantations par rapport aux limites séparatives ont été reconduites de façon à assurer le bon voisinage.	
Article 8	Afin d'éviter des implantations confuses, un recul de 3 m des constructions existantes a été imposé.	
Article 9	Compte tenu de la densité du site et des autres dispositions du règlement, cet article n'a pas été réglementé.	
Article 10	La hauteur est limitée à 2 niveaux pour harmoniser ces espaces. Dans les zones UCa, elle est limitée à 3 niveaux.	
Article 11	Afin de construire l'harmonie architecturale et de préserver le patrimoine existant, des règles ont été introduites, notamment au niveau des toitures, volumes et teintes, implantations....	
Article 12	Le stationnement doit s'inscrire dans une démarche fonctionnelle et sécuritaire	
Article 13	La conservation ou la plantation d'arbres de haut jet est imposée avec une gamme végétale conseillée afin de respecter la physionomie des lieux.	
Article 14	Le COS maximal est fixé à 0,40 et dans le secteur UCa, il est fixé à 2.	

ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION DES ZONAGE ET REGLEMENT		UH
Cette zone recouvre un seul secteur destiné aux établissements thermaux, para thermaux, hôteliers, équipements collectifs, commerces, bureaux ou services de sport.		
Zonage	La zone recouvre l'actuel casino de Cazaubon et ses équipements ainsi qu'une zone ceinte d'arbres remarquables.	
Article 1	Les constructions ou installations non compatibles avec un aménagement cohérent de la zone ont été interdites du fait de la destination thermale et de loisirs de la zone.	
Article 2	Des constructions, des équipements et installations, thermaux, paras thermaux, hôteliers, commerciaux ont été assortis à la condition de compatibilité avec les conditions d'accès définis à l'article 3.	
Article 3	Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.	
Article 4	Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé conformément au zonage d'assainissement de la commune. L'enfouissement des réseaux procède du souci d'intégration paysagère.	
Article 5	Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Lorsque le réseau collectif d'assainissement n'existe pas encore, le dispositif d'assainissement autonome devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.	
Article 6	Le respect de l'alignement a été imposé afin de permettre l'évolution des aménagements routiers et paysagers. D'autres possibilités ont été toutefois maintenues pour assurer l'harmonisation des espaces bâtis.	
Article 7	Les modalités d'implantations par rapport aux limites séparatives ont été reconduites de façon à assurer le bon voisinage.	
Article 8	Afin d'éviter des implantations confuses, un recul de 3 m des constructions existantes a été imposé.	
Article 9	Une emprise au sol de 50% de la surface du terrain a été imposée.	
Article 10	La hauteur est limitée à 2 niveaux pour harmoniser ces espaces.	
Article 11	Afin de construire l'harmonie architecturale, des règles ont été introduites, notamment au niveau des toitures, volumes et teintes, implantations....	
Article 12	Le stationnement doit s'inscrire dans une démarche fonctionnelle et sécuritaire et adapté aux besoins des installations nouvelles.	
Article 13	La conservation ou la plantation d'arbres de haut jet est imposée avec une gamme végétale conseillée afin de respecter la physionomie des lieux.	
Article 14	Le COS maximal est fixé à 0,40.	

ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION DES ZONAGE ET REGLEMENT		Um
Cette zone recouvre les secteurs d'habitat diffus du territoire communal caractérisé par une très faible densité, des espaces libres importants et une gestion de l'assainissement par des dispositifs autonomes.		
Zonage	L'intitulé de la zone explicite le caractère de ces espaces bâtis en disposition amples dans les zones rurales avec ponctuellement des édifices traditionnels de qualité. Le contour de la zone s'inscrit sur l'existant et les terrains équipés attenants.	
Article 1	Les constructions ou installations non compatibles avec l'habitat ont été interdites du fait du caractère d'habitat.	
Article 2	Des constructions, installations, extensions ont été assorties à la condition de compatibilité avec l'habitat.	
Article 3	La configuration des voies doit assurer la sécurité et les accès aux espaces environnants pour limiter l'enclavement.	
Article 4	Du fait de l'absence du réseau collectif, les dispositifs individuels conformes sont imposés. L'enfouissement des réseaux procède du souci d'intégration paysagère.	
Article 5	Le minimum parcellaire a été introduit pour répondre aux exigences de l'assainissement autonome.	
Article 6	Le respect de l'alignement a été imposé afin de permettre l'évolution des aménagements routiers et paysagers. D'autres possibilités ont été toutefois maintenues pour assurer l'harmonisation des espaces bâtis.	
Article 7	Les modalités d'implantations par rapport aux limites séparatives ont été reconduites de façon à assurer le bon voisinage.	
Article 8	Afin d'éviter des implantations confuses, un recul de 3 m des constructions existantes a été imposé.	
Article 9	Une emprise au sol de 50% de la surface du terrain a été imposée.	
Article 10	La hauteur est limitée à 2 niveaux pour harmoniser ces espaces.	
Article 11	Afin de construire l'harmonie architecturale, des règles ont été introduites, notamment au niveau des toitures, volumes et teintes, implantations....	
Article 12	Le stationnement doit s'inscrire dans une démarche fonctionnelle et sécuritaire.	
Article 13	La conservation ou la plantation d'arbres de haut jet est imposée avec une gamme végétale conseillée afin de respecter la physionomie des lieux.	
Article 14	Le COS maximal est fixé à 0,40.	

ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION DES ZONAGE ET REGLEMENT		Ui
<p>Zone destinée aux activités artisanales, industrielles ou commerciales . Cette zone correspond aux secteurs d'activités existants de la zone d'activité à l'entrée Ouest de Cazaubon. Elle recouvre des terrains destinés à l'implantation de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.</p>		
Zonage	Le zonage correspond à l'existant et aux extensions prévues sur les terrains équipés attendant conformément aux objectifs de développement des activités communales.	
Article 1	Carrières, constructions à usages agricoles et habitations non liées à l'activité ont été interdites pour éviter les incompatibilités et conflits d'usage.	
Article 2	L'habitation est limitée au logement nécessaire à l'activité sous réserve de contraintes de s'intégrer dans le volume du bâtiment d'activité et de ne pas dépasser une certaine surface afin d'éviter certains détournement et l'exposition aux nuisances d'une population .	
Article 3	La configuration des voies doit assurer la sécurité et les accès aux espaces environnants pour limiter l'enclavement.	
Article 4	Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé conformément au zonage d'assainissement de la commune. En cas d'eau de process, un prétraitement pourra être imposé. L'enfouissement des réseaux procède du souci d'intégration paysagère.	
Article 5	Le minimum parcellaire dès lors de la présence du réseau collectif n'a pas été introduit.	
Article 6	Les reculs ont été reconduits afin de permettre l'évolution des aménagements routiers et paysagers.	
Article 7	Les modalités d'implantations par rapport aux limites séparatives ont été prévues pour des raisons de sécurité et d'architecture.	
Article 8	Afin d'éviter des implantations confuses et d'assurer la sécurité des installations, un recul de 3 m des constructions existantes a été imposé.	
Article 9	Néant.	
Article 10	La hauteur est limitée à 10 m sauf pour des éléments techniques afin de limiter les impacts à l'échelle du grand paysage.	
Article 11	Des règles ont été introduites pour assurer une qualité paysagère et architecturale.	
Article 12	Le stationnement doit s'inscrire dans une démarche sécuritaire et paysagère.	
Article 13	Une gamme végétale est proposée afin d'assurer l'harmonisation de l'aménagement de l'espace bâti avec le cadre environnant.	
Article 14	Sans objet	

ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION DES ZONAGE ET REGLEMENT		UT
Zone destinée aux activités thermales. Cette zone correspond aux établissements de soins thermaux situés à Barbotan .		
Zonage	Le zonage correspond à l'existant et aux extensions prévues sur les terrains équipés attenants conformément aux objectifs de développement des activités thermales.	
Article 1	Carrières, constructions à usages agricoles et habitations non liées à l'activité ont été interdites pour éviter les incompatibilités et conflits d'usage.	
Article 2	L'habitation est limitée au logement nécessaire à l'activité.	
Article 3	La configuration des voies doit assurer la sécurité et les accès aux espaces environnants pour limiter l'enclavement.	
Article 4	Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé conformément au zonage d'assainissement de la commune. En cas d'eau de process, un prétraitement pourra être imposé. L'enfouissement des réseaux procède du souci d'intégration paysagère.	
Article 5	Le minimum parcellaire du fait de la présence du réseau collectif n'a pas été introduit.	
Article 6	Les reculs ont été reconduits afin de permettre l'évolution des aménagements routiers et paysagers.	
Article 7	Les modalités d'implantations par rapport aux limites séparatives ont été prévues pour des raisons de sécurité et d'architecture.	
Article 8	Afin d'éviter des implantations confuses et d'assurer la sécurité des installations, un recul de 3 m des constructions existantes a été imposé.	
Article 9	Une emprise au sol de 50% a été imposée pour des raisons de traitement paysager.	
Article 10	La hauteur est limitée à 2 niveaux.	
Article 11	Des règles ont été introduites pour assurer une qualité paysagère et architecturale.	
Article 12	Le stationnement doit s'inscrire dans une démarche sécuritaire et paysagère.	
Article 13	Des éléments paysagers identifiés devront être préservés et au moins 30 % des espaces libres doivent être plantés.	
Article 14	Sans objet	

ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION DES ZONAGE ET REGLEMENT		AU
<p><i>Zone naturelle, équipée ou non, réservée pour une urbanisation à court terme</i></p> <p>Cette zone recouvre des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à une urbanisation sous forme d'habitat.</p> <p>On distingue les sous secteurs suivants :</p> <p>AUc, AUm relatifs aux extensions situées aux abords respectivement des zones UC et Um</p> <p><i>Les équipements publics existants à sa périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.</i></p> <p>Il existe un sous-secteur AUmp, correspondant à une zone de projet touristique au sud de la commune (Compans)</p>		
Zonage	<p>Cette zone concerne des espaces situés à proximité de noyaux urbains existants dont l'extension est prévue sous forme d'opérations d'ensembles cohérentes. Plus particulièrement ont été définis les secteurs :</p> <p>AU pour le développement contigu aux périphéries des bourgs relevant de l'assainissement collectif ;</p> <p>AUm dans la continuité des zones UC sur les quartiers isolés relevant de l'assainissement autonome.</p> <p>Ces zones constituent effectivement les espaces de développement urbain envisagés par la commune pour assurer son développement et la diversité de son habitat.</p>	
Article 1	<p>La compatibilité avec l'habitat et la notion de schéma d'ensemble sont les critères formulés pour assurer la cohérence du développement.</p> <p>Le règlement reprend, selon les secteurs, celui correspondant aux zones UC et Um afin d'assurer la cohérence à terme des espaces.</p>	
Article 2		
Article 3	La configuration des voies doit assurer la sécurité et les accès aux espaces naturels pour éviter l'enclavement de certains espaces.	
Article 4	Les dispositions réglementaires sont naturellement imposées. La compatibilité avec les filières d'assainissement autonome s'il y avait lieu a été étudiée.	
Article 5	Afin d'assurer la cohérence des entités urbaines, les mêmes dispositions ont été reprises pour la zone AU et UC, et AUm et Um.	
Article 6	Les reculs par rapport aux voies départementales, communales et des autres voies a été reconduit afin de permettre l'évolution des aménagements routiers et paysagers. D'autres possibilités ont été toutefois maintenues pour assurer l'harmonisation des espaces bâtis et le respect des végétaux existants.	
Article 7	Les modalités d'implantations par rapport aux limites séparatives ont été calquées selon le secteur avec les règlements des zones UC ou Um.	
Article 8	Les modalités d'implantations ont été calquées selon le secteur avec les règlements des zones UC ou Um.	
Article 9	Une emprise au sol de 50% a été imposée pour des raisons de traitement paysager.	
Article 10	La hauteur est limitée à 2 niveaux, à l'exception du sous-secteur AUmp, dont la hauteur est limitée à R +3, en raison de sa vocation touristique (hôtel prévu)	
Article 11	Des règles ont été introduites pour assurer une qualité paysagère et architecturale.	
Article 12	Le stationnement doit s'inscrire dans une démarche sécuritaire et paysagère et doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles. Une superficie de 20 m ² y compris les accès est à prendre en compte. Des emplacements doivent être prévus en fonction du type de construction.	
Article 13	Une gamme végétale est proposée afin d'assurer l'harmonisation de l'aménagement de l'espace bâti avec le cadre environnant.	
Article 14	Un COS de 0,40 a été fixé.	

ELÉMENTS DE JUSTIFICATION DES ZONAGE ET REGLEMENT		AUi
<p>Cette zone recouvre des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à une urbanisation sous forme d'activités au Moulies, Cazaubon.</p> <p><i>Les équipements publics existants à sa périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.</i></p>		
Zonage	Le zonage correspond aux extensions prévues sur les terrains non équipés attenants conformément aux objectifs de développement des activités communales.	
Article 1	Toute construction en dehors de celles liées à l'activité et précisée au 2 est interdite	
Article 2	L'habitation est limitée au logement nécessaire à l'activité.	
Article 3	La configuration des voies doit assurer la sécurité et les accès aux espaces environnants pour limiter l'enclavement.	
Article 4	Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé conformément au zonage d'assainissement de la commune. En cas d'eau de process, un prétraitement pourra être imposé. L'enfouissement des réseaux procède du souci d'intégration paysagère.	
Article 5	Le minimum parcellaire dès lors de la présence du réseau collectif n'a pas été introduit.	
Article 6	Les reculs ont été reconduits afin de permettre l'évolution des aménagements routiers et paysagers.	
Article 7	Les modalités d'implantations par rapport aux limites séparatives ont été prévues pour des raisons de sécurité et d'architecture.	
Article 8	Afin d'éviter des implantations confuses et d'assurer la sécurité des installations, un recul de 3 m des constructions existantes a été imposé.	
Article 9	Non réglementé.	
Article 10	La hauteur est limitée à 10 m sauf pour des éléments techniques afin de limiter les impacts à l'échelle du grand paysage.	
Article 11	Des règles ont été introduites pour assurer une qualité paysagère et architecturale.	
Article 12	Le stationnement doit s'inscrire dans une démarche sécuritaire et paysagère et doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles. Des emplacements doivent être prévus en fonction du type de construction.	
Article 13	Une gamme végétale est proposée afin d'assurer l'harmonisation de l'aménagement de l'espace bâti avec le cadre environnant.	
Article 14	Sans objet	

ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION DES ZONAGE ET REGLEMENT		IIAU
<p>Cette zone recouvre des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à une urbanisation à long terme</p> <p>Les équipements publics existants à sa périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.</p>		
Zonage	<p>Cette zone concerne des espaces situés en continuité des quartiers existants dont le développement est différé dans le temps.</p> <p>Elles pourront être ouvertes à l'urbanisation par une procédure de révision ou de modification et leur développement sera soumis à la contrainte de s'inscrire dans un schéma d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Ce zonage permet de maîtriser dans le temps et dans l'espace le développement urbain et permet de mettre en attente des terrains tout en faisant évoluer la capacité des équipements nécessaires.</p>	
Article 1 à 14	L'ensemble des articles ne prévoit pas de constructions ou installations nouvelles autres que celles liées aux infrastructures publiques. Une exception est faite pour les bâtiments agricoles non destinés aux animaux. Il n'existe aucune construction dans cette zone.	

ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION DES ZONAGE ET REGLEMENT		A
<p>Zone naturelle à protéger en raison de la nature agricole des sols et de son intérêt dans l'économie agricole.</p>		
Zonage	La définition des périmètres agricoles reprend les entités agricoles fonctionnelles identifiées par le contact avec les agriculteurs et l'investigation de terrain. Elles ont pour projet de permettre le maintien à terme de l'outil de travail agricole en maintenant les unités fonctionnelles.	
Article 1	Conformément à la vocation de la zone, seul le bâti en relation avec l'activité agricole est autorisé dans le but de protéger cette activité. Le bâti lié aux productions horticole, maraîchère est autorisé sous réserve qu'une partie de la production soit réalisée sur le site.	
Article 2		
Article 3	La configuration des voies doit assurer la sécurité.	
Article 4	La desserte par les réseaux reprend les dispositions réglementaires.	
Article 5	Les dispositions en matières de traitement des eaux usées s'appliquent	
Article 6	L'implantation à l'alignement des voies a été reconduite afin de permettre l'évolution des aménagements routiers et paysagers.	
Article 7	Les modalités d'implantations par rapport aux limites séparatives ont été reconduites de façon à assurer le bon voisinage.	
Article 8	Afin d'éviter des implantations confuses, un recul de 8 m des constructions existantes a été imposé.	
Article 9	L'emprise au sol n'est pas réglementée compte tenu des surfaces des unités foncières en jeu	
Article 10	La hauteur est limitée à 2 niveaux pour les habitations mais n'est pas réglementée pour le bâti technique agricole.	
Article 11	Afin de construire l'harmonie architecturale et de préserver le patrimoine existant, des règles ont été introduites, notamment au niveau des toitures, volumes et teintes.	
Article 12	Le stationnement doit s'inscrire dans une démarche sécuritaire et paysagère.	
Article 13	La conservation ou la plantation d'arbres de haut jet est imposée pour assurer l'accompagnement paysager et l'insertion des projets dans les sites. Une gamme végétale est conseillée afin de respecter la physionomie des lieux	
Article 14	Sans objet	

ELÉMENTS DE JUSTIFICATION DES ZONAGE ET REGLEMENT		N
<p>Zone naturelle à protéger en raison de la nature sylvicole des terres, de ses espaces libres et de leur contribution à l'équilibre de l'utilisation de l'espace dans une optique de développement durable. Cette zone a pour vocation l'espace libre pour des raisons économique, sociale, paysagère et urbaine.</p> <p>Quatre sous-secteurs sont définis :</p> <p>Nl : secteur de loisirs</p> <p>Nn : secteur nécessaire au maintien des milieux naturels et de la biodiversité</p> <p>NHA : secteur d'habitat limité.</p> <p>NS : secteur inondable</p>		
Zonage	<p>Ces espaces ont été identifiés comme ceux contribuant à l'équilibre de l'espace. Il s'agit «d'espaces tampon », espaces libres à l'interface d'espaces sensibles ou de zones urbaines.</p> <p>La zone Nl se limite aux infrastructures de loisirs et de sports (aviron) du lac de l'Uby.</p> <p>La zone Nn reprend les entités écologiques fonctionnelles présentant un rôle essentiel au maintien de la biodiversité en permettant de protéger le site du lac, entre autre. La zone Ns prend en compte le périmètre de protection lié au risque d'inondation.</p>	
Article 1	<p>Cette zone n'a pas vocation à accueillir du bâti nouveau exception faite d'extension, ou de bâtiments liés à l'agriculture et à la forêt, sous réserve de leur compatibilité avec le site. Le changement de destination du bâti d'origine agricole est également autorisé sous réserve des réseaux nécessaires et de la compatibilité avec les activités agricoles et sylvicoles. Les équipements publics y sont autorisés.</p> <p>En dehors de la zone Nl et Nn, les carrières peuvent s'implanter sous réserve de respect d'une distance minimale depuis les habitations de même que l'extension des bâtiments existants.</p> <p>En zone Nn, le défrichement est limité aux opérations spécifiques de gestion du milieu ou des fouilles archéologiques.</p> <p>Ce contenu permet de limiter les occupations de sol nouvelles sur cet espace ayant vocation à rester libre.</p>	
Article 2		
Article 3	La configuration des voies doit assurer la sécurité. Afin de respecter le caractère naturel de ces espaces il est conseillé d'opter pour des matériaux filtrants	
Article 4	La desserte par les réseaux reprend les dispositions réglementaires.	
Article 5	Il n'y a pas lieu de réglementer la caractéristique du terrain.	
Article 6	L'implantation à l'alignement des voies a été reconduite afin de permettre l'évolution des aménagements routiers et paysagers.	
Article 7	Les modalités d'implantations par rapport aux limites séparatives ont été reconduites de façon à assurer le bon voisinage.	
Article 8	Afin d'éviter des implantations confuses, un recul de 3 m des constructions existantes a été imposé.	
Article 9	L'accueil de bâti nouveau n'étant pas la vocation de cette zone, l'emprise au sol n'est pas définie mais elle doit rester compatible avec la sensibilité du site. En zone NHA, l'emprise au sol ne peut excéder 10 % de la surface du terrain sauf en dans certains cas.	
Article 10	La hauteur du bâti sur cette zone ne pourra pas excéder un étage sur rez-de-chaussée et doit rester compatible avec la sensibilité du site.	
Article 11	Afin de construire l'harmonie architecturale et de préserver le patrimoine existant, des règles ont été introduites, notamment au niveau des toitures, volumes et teintes.	
Article 12	Le stationnement doit s'inscrire dans une démarche sécuritaire et paysagère.	
Article 13	Le végétal en présence doit être conservé afin de préserver ces espaces. Une gamme végétale est conseillée afin de respecter la physionomie des lieux	
Article 14	Sans objet	

Par ailleurs, le règlement intègre sur chaque zone selon les espaces concernés :

- par la zone inondable ,
- les sensibilités archéologiques,

à travers une trame sur le plan de zonage relayée dans le règlement par des dispositions spécifiques.

Les hypothèses de développement

Le calcul des hypothèses de développement est une étape importante de la justification du PLU, car il doit permettre de procurer des ordres de grandeurs suffisamment fiables pour étayer les superficies urbanisables retenues dans les documents graphiques.

L'expérience passée des documents de planification, tout comme les incertitudes récurrentes de la conjoncture, incitent toutefois à la plus grande prudence lorsqu'il s'agit de proposer des hypothèses réalistes de développement communal qui sous-tendent l'économie générale du PLU.

C'est pour cette raison que la municipalité a adopté une attitude volontariste, en choisissant les bornes recevables de développement démographiques conforme à sa vision de la gestion à moyen/long terme de son territoire communal.

Selon le projet des élus transcrit dans le préambule : « *Le constat de la difficulté du logement sur la commune, en dehors des opérations menées par la collectivité amène le Conseil Municipal à prévoir un potentiel de développement pour enrayer le déclin démographique et le vieillissement.*

En conséquence, il est nécessaire de :

- *permettre aux employés des secteurs publics ou marchands, aux commerçants, médecins, hôteliers qui travaillent ou exercent dans la commune de pouvoir s'installer avec leur famille sur leur lieu de travail ;*
- *mener une politique d'accueil des populations nouvelles attirées par le cadre et l'art de vivre le territoire de la commune ;*
- *favoriser le maintien des jeunes dans la commune.*

A cette fin, et dans le cadre de la présente élaboration du PLU, la commune se fixe la création d'un potentiel d'accueil permettant une augmentation de population sur les dix ans à venir, de façon à assurer un développement cohérent et progressif de la commune et des équipements qui y sont liés. »

Pour la communale cette évolution est l'occasion de rajeunir la population communale après une période de stagnation et de vieillissement démographique, avec un apport de population nouvelle tout en tablant également sur un certain renouvellement d'une partie de celle-ci pour compenser le vieillissement sur place.

Les superficies de zonage

Le tableau récapitulatif ci-dessous, indique de manière synthétique la part des grands types de zones par rapport à la superficie communale.

ZONES	SUPERFICIES (HA)	EN POURCENTAGE/Surface communale (5 581 ha)
Zones urbaines destinées essentiellement à l'habitat		
UA	21,77	0,39
UC	119,16	2,13
UH	4,90	0,08
Um	88,45	1,58
Sous-total	234,28 ha	4,18
Zones urbaines destinées aux activités industrielles et commerciales, et au tourisme		
Ui	15,25	0,27
UT	4,61	0,08
Sous-total	19,86	0,35
Zones d'urbanisation future à court terme, destinées essentiellement à l'habitat		
Auc	34,35	0,61
Aum	14,38	0,25
Sous-total	48,73	0,86
Zones d'urbanisation future à court terme, destinées essentiellement aux activités industrielles et commerciales		
Aui	7,04	0,12
Zones d'urbanisation future à long terme		
II AU	28,32	0,50
Zones agricoles		
A	2 047,66	36,69
Zones naturelles et forestières à protéger/Zones naturelles d'habitat limité		
Zones N	2 926,36	52,43
Zones Nn	87,72	1,57
NI	54,13	0,96
NHA	129,97	2,59
Sous-total	3 198,18	57,30
Total	5 581	100

L'analyse de la répartition des superficies démontre que les grandes orientations voulues par la Municipalité trouvent leur traduction dans l'organisation du zonage :

- **La valorisation et la protection des espaces "protégés" agricoles et naturels (A + N + Nn + NI)** s'inscrit fortement dans le PLU. Leur superficie représente au total près de **92 %** de la surface cadastrée du territoire communal. **Cazaubon-Barbotan-les-Thermes**, « commune verte » est une réalité.
- Les **zones urbanisées** (habitat et activités) représentent **4,50 %** du territoire communal, soit un apport de 3 % environ de plus par rapport à la dernière révision du POS.
- Les **zones d'urbanisation future** (habitat et activités) représentent **1,5 %** du territoire communal, dont près de 1 % réservés à l'urbanisation à court terme, dans le cadre de l'application du nouveau PLU et 0,50 % pour une zone IIAU, réservée à l'accueil d'activités.

De telles dispositions confirment ainsi la volonté de conserver l'environnement, l'agriculture et les paysages naturels de la commune. Elles confirment surtout, la volonté municipale de permettre le développement de projets d'habitations dans l'enveloppe urbaine actuelle en faveur des populations travaillant sur la commune et ne pouvant y loger et en faveur de ses jeunes.

Les capacités d'accueil du P.L.U.

La capacité d'accueil du zonage a été estimée, **pour chaque zone affectée principalement à l'habitat**, par deux types de calculs complémentaires :

- Pour les zones urbaines (Ua, Uc et Um).
- Pour les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat et immédiatement ouvrables à l'urbanisation (AU, AUm).

On soulignera qu'il ne peut s'agir que d'**ordres de grandeurs**, basés sur des paramètres de calcul calés sur les observations des phénomènes passés. Elles permettent de fixer une borne supérieure à l'usage des surfaces offertes à la construction pour les prochaines années.

Calcul pour les zones urbaines (UA, UC, Um)

Le calcul des capacités d'accueil

Dans les zones urbaines, seules ont été retenues les zones UA, UC et Um zones principalement ouvertes à l'habitat.

La capacité d'accueil du zonage a été estimée, pour chaque zone urbaine par des calculs adaptés aux spécificités des règlements qui les gèrent :

- Évaluation en pourcentage de la surface de la zone disponible pour la construction.
- Application d'un coefficient d'abattement pour tenir compte de la rétention foncière, différencié selon la zone.
- Prise en compte de la densité, par application d'un Indice d'Utilisation du Sol constaté généralement inférieur au C.O.S. du règlement lorsqu'il est fixé (article 14 du Règlement de la zone).
- Utilisation d'une surface moyenne de plancher par construction (S.H.O.N.) de 150 m².
- Application d'un nombre moyen de personnes par ménage de **2,1**, pour tenir compte d'un profil stable et a priori plus jeune de la nouvelle population.

Les résultats

Les résultats figurent dans les tableaux ci-après.

LES ZONES U :

Pour une meilleure compréhension, les tableaux appellent les commentaires suivants :

- Note de calcul général : surface opérationnelle = surface libre - 20%
- Base moyenne en autonome : 2000 m² pour un logement
- Note de calcul potentiel estimé en zone UC et Auc : Base moyenne en individuel : 1 logement sur 1000 m²

Pour relativiser les potentiels théoriques, nous avons donc pris une surface de lot de 2000 m² en moyenne pour les zones non raccordées et 1000 m² pour les lots raccordés à l'assainissement collectif.

Les potentiels ont également été minorés pour tenir compte de la rétention foncière qui a été estimée à 1 terrain sur 3 sur la commune, soit 20% des terrains libérables ; ce coefficient que l'on a extrapolé au vu de la situation de rétention sur la commune depuis le dernier POS, a été appliqué aux surfaces libres pour estimer le potentiel libérable. Si l'on se base sur le potentiel consommé du POS qui peut être évalué à 4,8 ha environ (3 permis par an en moyenne sur une surface de 2000 m², de 1997 à 2005), cette consommation correspond à 3,38% environ du potentiel POS des zones d'habitat.

- **Total des surfaces libérées à la construction sans prise en compte de la rétention foncière :**

<i>Zones U du PLU</i>	<i>UA</i>		<i>UC</i>		<i>Um</i>	<i>AUc</i>	<i>AUm</i>	<i>total</i>
	Cazaubon	Barbotan	Cazaubon	Barbotan				
<i>Surface libre</i>	30 157 m ²	1 500 m ²	401 292 m ²	193 172 m ²	663 480 m ²	324 430 m ²	214 724 m ²	182 ha soit 3,26 % du territoire communal
Population Assainissement collectif/autonome	65 personnes en collectif		1 247 personnes en collectif		695 personnes en non collectif	680 personnes en collectif	224 personnes en non collectif	1997 personnes en collectif 919 en non collectif
Potentiel possible En nombre de lots	31		594		331	324	107	1 387 lots
Population correspondante	65		1247		695	680	224	2 911 personnes

<i>RECAPITULATIF GENERAL</i>	
<i>Surface libre</i>	<i>182 ha environ</i>
<i>Potentiel possible</i>	1 387 LOTS
<i>Population correspondante en plus sur la commune</i>	<i>2 910 PERSONNES</i>

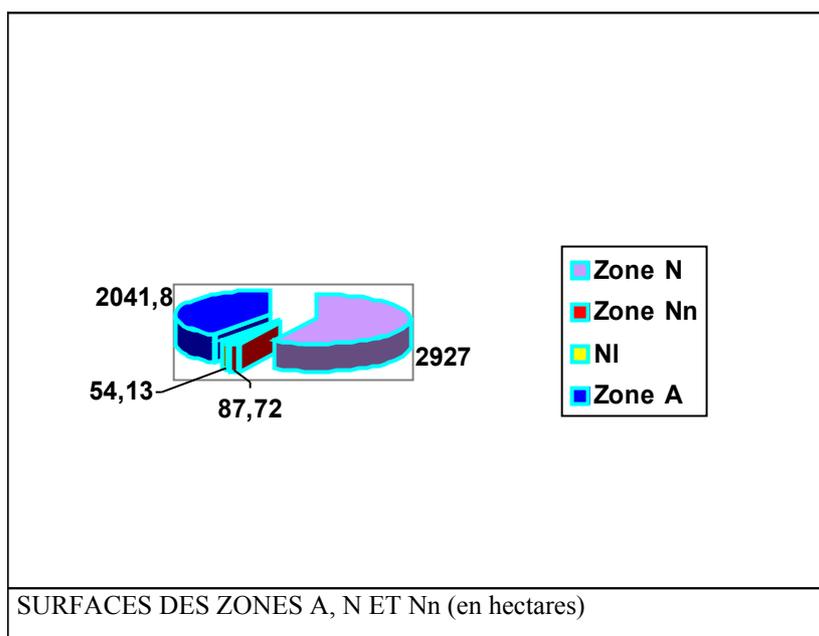
- **Total des surfaces libérées à la construction en prenant en compte de la rétention foncière :**

<i><u>TOTAL GENERAL</u></i>			
<i>Surface libre</i>	<i>Soit 182 ha environ</i>		
	Potentiel théorique approché	Potentiel estimé* * Note de calcul général : surface opérationnelle =surface libre -20%	Coefficient de rétention foncière estimé à 1/ 5 sur 10 ans d'objectif du PLU (par simplification potentiel divisé par 3)
<i>Potentiel possible</i>	1 387	1 109	369 lots
<i>Population correspondante</i>	2910	2 328	776 personnes
<i>Comparaison Chiffres population en 1999 et en 2015</i>	1 545 habitants en 1999		1 545 + 776 habitants = 2 330 habitants en 2015, soit 50 % de plus.

Le PLU offre un potentiel constructible important mais conforme aux objectifs de la commune. Celle-ci adopte donc un objectif de développement d'environ 780 habitants supplémentaires dans cette élaboration, soit une hausse de 50 % sur environ une quinzaine d'années.

Les zones naturelles et agricoles

Aucune construction nouvelle n'est créée dans ces zones.



CONCLUSIONS

Le PLU offre un potentiel de 182 ha environ dont 54 en zone AU.

La position de la commune est d'éviter la spéculation foncière en rendant disponible suffisamment de surfaces, sachant que la construction s'orientera de plus en plus vers les constructions nouvelles, le potentiel de restauration ayant été majoritairement consommé.

Au final, le PLU de la commune de Cazaubon-Barbotan-les-Thermes s'inscrit dans la philosophie d'aménagement du territoire, définie par le nouveau Code de l'Urbanisme.

Le zonage retenu ménage des potentialités de développement clairement définies pour les quinze prochaines années en tenant compte de l'évolution actuelle de la commune et de la volonté municipale d'encadrer cette évolution dans un cadre urbain rigoureusement délimité.

Il s'engage aussi pour les années suivantes en se donnant les moyens d'un aménagement qualitatif par la constitution de zones de réserve foncière à plus long terme.

La commune de Cazaubon-Barbotan-les-Thermes se dote à travers ce document d'un outil rigoureux, mais disposant de la souplesse nécessaire pour conduire sans heurts un aménagement et un développement durable de son territoire.



CHAPITRE IV - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT - PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

IV 1 RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PLU DEFINITION DE LEUR IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

IV 1.1 LA POLITIQUE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Elle procède d'un souci majeur de la commune d'offrir la possibilité à la population travaillant sur son territoire de se loger, de la diversité de l'offre au vu de l'identité communale, ainsi que de la gestion économe du territoire et des équipements.

Cette politique a pour objectif de favoriser le dynamisme des bourgs et des hameaux.

A ce titre sont affirmés certains principes :

- 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 politique du logement social (emplacements réservés), l'installation des jeunes de la commune, et d'activités commerciales et de services liés à la proximité de l'habitat. Cette volonté s'exprime également par l'extension limitée des quartiers constitués existants en conservant leur caractéristique propre, notamment au niveau de la densité des trames urbaines dans les villages et les hameaux existants.
- reconquérir un espace public diffus au centre-bourg en orientant son développement d'une part par la modulation des ouvertures à l'urbanisation, et d'autre part en définissant une stratégie de maîtrise foncière pour assurer les objectifs ainsi définis (emplacements réservés, DPU).
- respecter les physionomies bâties en présence à travers un zonage et un règlement prenant en compte ces spécificités, ce souhait procédant d'une approche paysagère et urbaine qui a mis en évidence les grandes entités en présence, les espaces libres entre-elles, et/ou les espaces de transitions. Protéger l'identité architecturale des hameaux et du bâti ancien de la commune.
- Maîtriser les développements, prendre en compte les projets existants.
- renforcer la zone d'activité destinée à des activités artisanales et de services.
- organiser tant en terme spatial temporel qu'économique, le développement des équipements en fonction des besoins générés par l'augmentation de population : extension ou confortement des réseaux nécessaires en utilisant la Participation pour voie nouvelle afin d'équilibrer les charges communales. Les espaces insuffisamment équipés peuvent être inclus dans des zones à urbaniser (AU) afin que les équipements internes à la zone ne soient pas à la charge de la collectivité.
- la qualité paysagère de la commune traduit une volonté de conserver des espaces emblématiques de la commune. De la même façon, et d'une manière générale, le patrimoine bâti et végétal constitutif de l'identité communale ont été assortis de mesures réglementaires pour en assurer l'accompagnement.
- l'extension maîtrisée des quartiers structurés dans les écarts, en privilégiant des physionomies groupées plutôt que linéaires le long des voies, dans un but d'intégration paysagère. Ces extensions s'accompagnent de la prise en compte de la qualité de chacun des espaces et du respect de ces identités afin de valoriser l'image de la commune : boisement, patrimoine architectural, forme urbaine, impact paysager...
- l'extension de la zone d'activités sur un secteur au potentiel d'accessibilité le plus favorable (sortie Ouest de Cazaubon) exprime la volonté d'organiser un site destiné aux activités.

Le développement urbain projeté s'effectue en continuité des zones urbaines existantes dans un souci d'intégration paysagère et urbaine.

IV 1.2

LA PROTECTION DES PAYSAGES

Le PLU affiche un choix volontaire de préservation des espaces de qualité paysagère (site du Lac de l'Uby, ensemble forestier du Marais...) recensés ou des zones d'intérêt patrimonial, par un classement en zone naturelle ou ne prévoyant pas de constructibilité nouvelle et limitant les extensions et restaurations, dans des conditions assurant le maintien du caractère traditionnel de ces espaces eu égard à leur valeur patrimoniale, historique et paysagère ; ils restent en outre une vitrine marquante de la commune.

D'une façon générale, le document prend en compte la qualité des boisements, soit par une protection stricte (Espace Boisé Classé), soit par une protection plus souple (Eléments paysagers à préserver) relevant de l'application de l'article L121-1-7 du Code de l'Urbanisme : massif boisé, alignement, haie, bosquet...

Le règlement permet également d'imposer le respect des logiques architecturales et végétales à travers les articles 11 et 13.

L'élaboration du PLU a permis d'intégrer au règlement la démarche paysagère qui a porté la réflexion de l'équipe municipale.

L'ensemble de ces mesures a pour objectif la prise en compte des paysages à travers leurs éléments structurants ou fondateurs d'ambiance. Elles conduisent à affirmer le caractère de certains lieux et accompagnent le développement dans un souci d'intégration.

Le patrimoine

L'existence affirmée du patrimoine historique communal a été prise en compte et relayée de différentes façons :

- approche paysagère générale et classement des espaces selon leur fonction paysagère (zones N, Espace Boisé...)
- trame indiquant les sites archéologiques sensibles et intégration de cette sensibilité lors de l'élaboration du zonage (exemple, la zone Nn des grottes de Cussac)
- dans le bourg de Cazaubon, tramé indique le recours au permis de démolir pour maîtriser le devenir de ce patrimoine

IV 1.3

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DU PATRIMOINE

Les espaces naturels

L'identification des espaces naturels d'intérêt a donné lieu à un zonage et règlement mettant en cohérence l'aspect fonctionnel des milieux, en préservant des continuités biologiques.

Les zones d'intérêt écologiques (Nn) reprennent la réserve naturelle et ses espaces de franges, les ruisseaux émissaires avec des boisements rivulaires à dominante feuillue comportant une richesse spécifique très importante (soit plus que le contour des ZNIEFF).

Les abords des ruisseaux non situés en zone naturelle Nn sont protégés par la réglementation Espace Boisé Classé ou Eléments paysagers à préserver (Application de l'article L121-1-7 du Code de l'Urbanisme). Ainsi la qualité des milieux associés au réseau hydrographique est assurée. La zone NATURA 2000 des étangs d'Armagnac fait l'objet d'un classement en zone N et Nn dans sa majeure partie.

Le patrimoine naturel fait donc l'objet d'une protection stricte sur ces espaces.

Les espaces naturels moins sensibles et participant à l'équilibre général du territoire ont été inclus dans la zone N qui limite la constructibilité à la restauration et l'extension limitée de l'existant.

Avec 3068 ha la zone naturelle représente plus de 52% du territoire ; 1,50 % du territoire communal à fort intérêt pour le maintien de la biodiversité sont préservés de façon très stricte à travers la zone Nn.

Le patrimoine

Le patrimoine architectural sera protégé par la présence des servitudes relatives à la protection des monuments historiques. Elles obligent notamment à réaliser des aménagements conformes à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, lorsque ces aménagements sont situés en covisibilité et à moins de 500 mètres d'un monument inscrit ou classé.

La présence des servitudes relatives à la protection des sites inscrits ou classés aide à la protection du site du lac de l'Uby. L'article 11 des zones concernées rappelle la nécessité de conformer les projets de construction au site.

Le patrimoine archéologique est préservé par la signalisation de ces sites sur les plans de zonage et le rappel dans le règlement de la nécessité de consulter préalablement le Service Régional de l'Archéologie. Celui-ci pourra imposer des prescriptions particulières pour la sauvegarde de ce patrimoine.

En zone A, la réhabilitation des constructions existantes de qualité architecturale intéressante est possible afin de protéger ce petit patrimoine qui, autrement, tomberait en ruine. Cette réhabilitation peut s'accompagner d'un changement de destination s'il n'induit pas de gêne à l'activité agricole.

La qualité de l'eau et la salubrité

Les zones d'assainissement collectif ont vu un programme de travaux établi pour l'extension et l'amélioration du réseau des eaux usées. Les articles 4 du règlement et les annexes définissent les conditions à respecter et les filières de traitement des eaux usées obligatoires.

De nombreux espaces naturels aquatiques ou participant à la régulation des eaux (ruisseaux, ensemble forestier du Marais, site du lac de l'Uby) ont été inscrits dans les secteurs d'intérêt écologique afin de préserver la ressource en eau.

Les risques

Les risques naturels ont été pris en compte notamment les zones inondables à travers la trame zone inondable dans le plan de zonage, relayée dans le règlement afin de prescrire le respect de la côte de la crue de fréquence élevée dans l'implantation et le niveau des habitations.

Le règlement a été adapté au caractère principal des zones d'habitat, afin notamment d'éviter des occupations ou utilisations des sols incompatibles avec cette vocation. Ainsi, les activités nuisantes, gênantes ou dangereuses pour le voisinage y sont interdites, mais admises en zones d'activités.

Le long des voies principales les plus circulées, et en dehors de la zone UA, des règles de recul ont été fixées pour les nuisances.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses admises en zone agricole ne pourront s'implanter qu'à plus de 200 mètres de toute zone à vocation d'habitat, afin de limiter les nuisances. La réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement peut imposer des règles plus contraignantes.

Une partie du secteur de BARBOTAN a été délimitée comme secteur à risques importants de mouvement de terrain, et rendue inconstructible.

IV 1.4

L'ESPACE AGRICOLE

L'inventaire des structures agricoles a permis d'identifier l'outil de travail et les zones agricoles fonctionnelles qui permettent un déploiement de l'activité agricole sans accumulations de contraintes liées notamment à la dispersion de l'habitat en zone rurale.

Ces structures ont été classées en zone d'habitat limité (NHA) afin de leur permettre un développement mesuré et organisé.

Le PLU s'est attaché à garantir le maintien de l'outil de travail agricole dans l'intérêt de cette activité économique, et des paysages communaux.

L'objectif de conserver un outil de travail fonctionnel pour aider à la pérennité de cette activité a guidé la définition des zones A du PLU.

Avec 2041,8 ha, soit la zone agricole correspond à 34% du territoire communal et affirme la volonté de préserver des terres à cultiver.

IV 1.5

LE DEVELOPPEMENT DES RESEAUX ET DES EQUIPEMENTS

Le projet urbain ne génère pas la création de nouvelles infrastructures lourdes et s'inscrit dans la programmation de l'extension du réseau d'assainissement issu de la réflexion intercommunale.

Les zones de développement projetées se situent dans le maillage des réseaux actuels, en s'appuyant sur des extensions ou renforcement en continuité de l'existant.

Pour ce qui est des équipements, l'aménagement de logements sociaux est d'ores et déjà intégré sur le foncier communal, par un emplacement réservé.

La politique de réserve foncière à travers les emplacements réservés est l'outil retenu pour l'implantation à terme d'équipements supplémentaires ou de projets liés au logement.

Le projet PLU ne génère pas en lui-même des besoins en équipements, tout au plus confirme-t-il les besoins ressentis actuellement (extension ou renforcement ponctuel pour l'eau potable).

IV 2 PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le PLU prend en compte les différentes servitudes d'utilité publique et notamment :

A5	DDE des Landes Servitude relative aux canalisations publiques d'eau et assainissement <i>Interdiction de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien ou à la conversation de l'ouvrage. Un permis de construire peut être accordé sous réserve de déplacement des canalisations.</i> D.U.P. du 19.09.1974
AC1	MINISTERE DE LA CULTURE/Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine. Servitude relative à la protection des monuments historiques Loi du 31 décembre 1913 Immeubles inscrits : <ul style="list-style-type: none"> - Eglise de Barbotan : portail renaissance, Interdiction d'affichage dans un rayon de 100m (09.06.1925). - Porte de ville de Barbotan (16.02.1926)
AC2	MINISTERE DE LA CULTURE/Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine/ MINISTERE DE L'ENVIRONNEMENT, DRE/Direction générale des Affaires Culturelles. Servitude relative à la protection des sites et monuments naturels Loi du 2 mai 1930. Sites inscrits : <ul style="list-style-type: none"> - Ensemble constitué par l'église, le cimetière de Cutzan et leurs abords immédiats comprenant les parcelles 183 et 184, section F, et les 2 pins parasols à 50 m au Sud-Est sur la parcelle 185 dite « Enclos du Midy » de Touja (17.08.1944). - Ensemble formé sur la commune de Cazaubon-Barbotan par la zone entourant le lac et délimitée comme suit : au Sud et Sud-Ouest : par les routes de crête n°626 et 656 de Cazaubon à Barbotan ; au Nord et Nord-Est : par la courbe de niveau 150 depuis la RN n°656 ; à l'Est : la courbe de niveau 150 jusqu'au cv n°3, le cv n°3 jusqu'à la RN n°626 (08.12.1969 rectifié le 18.10.1970).
AS1	CONSERVATOIRE DES EAUX PROTECTION EAUX POTABLES ET MINERALES Servitude relative aux captages de : <ul style="list-style-type: none"> - Tillot 1 et 2, les périmètres de protection sont définis et la procédure de régularisation d'autorisation portant déclaration d'utilité publique est encours ; - Saint pierre 1 et 2 exploités par la Chaîne Thermale du Soleil, autorisé par arrêté préfectoral du 6 août 1993 et bénéficiant d'un périmètre sanitaire de protection de 30 mètres ; - deux captages d'adduction en eau potable, Lotus 1 et 2, sont aussi utilisés par les thermes. <i>L'ensemble de ces captages sont reportés sur le plan des servitudes d'utilité publique et contraintes.</i>
I4	MINISTERE DE L'INDUSTRIE/EDF Servitudes relatives à l'électricité et à l'établissement des lignes électriques. Loi du 15 juin, modifiée. <i>Nécessité de prévenir l'entreprise exploitante au moins 1 jour avant les travaux (dossier D.I.C.T. consultable en Mairie).</i> Barbotan-Arthez 63 kv
INT14	DDASS Servitude relative au voisinage du cimetière. <i>Interdiction d'élever une habitation, ni de creuser aucun puits, ni de restaurer ou augmenter les bâtiments existants à moins de 100 m sans autorisation. à l'établissement des canalisations électriques.</i>
PT1	MINISTERE DE LA DEFENSE Servitudes contre les perturbations électromagnétiques Centre de Gabarret CCT O40.53.051 / décret du 07/04/ 1970 <i>Obligation d'obtenir une autorisation avant la mise en service de matériel électrique susceptible de provoquer des perturbations radioélectriques.</i>
PT2	France TELECOM Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques Faisceau Hertzien de Mont de Marsan CCT 040.22.002 A Gabarret CCT 040.22.003 <i>Zone primaire et secondaire de dégagement</i> MINISTERE DE LA DEFENSE/BORDEAUX-ARMEES Centre de Gabarret CCT 040.53.051

Ainsi le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cazaubon-Barbotant-Les-Terms a pris en compte dans le zonage la zone inondable, identifiée sur le document graphique par l'indice « s » ajouté au nom de la zone concernée par le risque : exemple : Ns, As... De même le PLU prend en compte le projet de Plan de Prévention des Risques quant au retrait et gonflement des argiles : une zone a été identifiée et reportée sur le document graphique, à Barbotant sous le nom de UAr. Une attention soutenue à la sécurité liée à la circulation routière a

été portée, par exemple en évitant la multiplication des accès le long des voies de circulation. Egalement, le document a pris garde aux installations classées en ne favorisant pas à leur proximité, par exemple, les zones constructibles.

IV 3 PRISE EN COMPTE DES LOIS EN VIGUEUR DANS LE PLU

Les dispositions du PLU à travers le zonage (document graphique) et le règlement sont compatibles avec les différents textes législatifs concernant l'urbanisme et notamment :

- Les Lois SRU (Solidarité et Renouveau Urbain) et UH (Urbanisme et Habitat) qui sont les outils fondamentaux de la présente élaboration
- LOI PAYSAGE (loi 93.24 du 8 janvier 1993, plan de paysage) à travers la prise en compte des paysages et sites d'intérêt de la commune
- LOI SUR L'EAU (loi n°92.3 du 3 janvier 1992) par la mise en place d'un schéma directeur et son intégration au PLU ; le souci de préservation des espaces aquatiques et les qualités des eaux est un élément affirmé dans le PLU.

Le territoire de la commune n'est couvert par aucun des mesures ou documents suivants :

- schéma directeur ou schéma de secteur
- directive territoriale d'aménagement
- schéma de mise en valeur de la mer
- directive de protection et de mise en valeur des paysages
- charte de parc naturel régional
- programme local de l'habitat
- programme de référence
- projet d'intérêt général

Le Plan Local d'Urbanisme respecte les servitudes d'utilité publique :

celles ci ont été évoquées en séances de travail

elles ont été reportées sur la carte de zonage et en annexe au Plan Local d'Urbanisme

dans la mesure du possible, le zonage a été adapté aux servitudes entraînant des contraintes fortes (inondation, sites notamment)

Lorsque l'urbanisation est restée possible, le règlement du Plan Local d'Urbanisme a été rédigé de façon à ne pas prévoir de dispositions contraires à celles imposées par la servitude et de façon à ce que celle ci puisse apporter au cas par cas des dispositions complémentaires.