

**Mairie de Cazaubon**

Place de la Mairie  
32150 CAZAUBON



Tel. : 05.62.69.50.01

Fax. : 05.62.09.58.98

Email : [mairie.cazaubon@wanadoo.fr](mailto:mairie.cazaubon@wanadoo.fr)

*REVISION SIMPLIFIEE DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
COMMUNE DE CAZAUBON  
CREATION D'UNE ZONE U<sub>P</sub>  
(URBAINE PHOTOVOLTAIQUE)*

## Révision simplifiée du PLU

---

### Dossier d'Enquête Publique



Maîtrise d'œuvre  
280, rue de Péchabout  
BP 90174  
47004 AGEN CEDEX  
Tél. 05 53 77 90 40  
Fax 05 53 77 90 41  
[contact@ambreconsultant.fr](mailto:contact@ambreconsultant.fr)

## **I. SOMMAIRE**

---

<b>II. LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....</b>	<b>1</b>
A. PRESENTATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE.....	1
B. CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE .....	2
<b>III. L'ETAT INITIAL.....</b>	<b>3</b>
A. LA SITUATION.....	3
B. LE SITE .....	3
C. LE PLAN LOCAL D'URBANISME.....	6
D. LE PROJET .....	7
<b>IV. L'EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....</b>	<b>9</b>
A. LE ZONAGE.....	9
B. LE REGLEMENT.....	9
<b>V. LES INCIDENCES DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....</b>	<b>10</b>
<b>VI. CONCLUSIONS .....</b>	<b>11</b>

## II. LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### A. PRESENTATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de CAZAUBON a été approuvé le 14 Février 2007. Il définit les règles d'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire communal.

La présente révision simplifiée du PLU de Cazaubon consiste à créer une zone Up (urbaine photovoltaïque), accompagnée de son règlement, au lieu-dit « Les Sables », situé au nord-ouest du bourg et au nord de la route départementale n° 626. La zone Up aura une superficie d'environ 10 ha et sera réservée à l'installation d'une centrale photovoltaïque, aux installations techniques nécessaires à son fonctionnement et à son entretien, ainsi qu'au gardiennage et à la sécurité de la zone.

La création de cette zone Up (urbaine photovoltaïque) permettra à l'entreprise Volta Développement d'exploiter une centrale photovoltaïque se trouvant sur des terrains appartenant à un propriétaire privé. Comme les panneaux photovoltaïques produisent une énergie de nature renouvelable, sans émission de gaz à effet de serre, la création de cette centrale photovoltaïque et de la zone Up afférente va dans le sens de la lutte contre le réchauffement climatique et de la diversification de l'approvisionnement énergétique français. Elle possède donc un caractère d'intérêt général.

Etant donné que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Cazaubon n'indique aucune orientation concernant les énergies renouvelables et que le site concerné par la révision simplifiée n'est pas intéressé par une orientation particulière du PADD, l'économie générale du PADD n'est pas remise en cause.

Enfin, les zones d'habitat restant éloignées de la zone photovoltaïque (distance supérieure à 100 m pour la plus proche), la création de cette zone Up ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Ces trois raisons permettent de dire que la procédure de révision simplifiée peut s'appliquer à la création de cette zone Up dans les documents graphiques du PLU et le règlement.

En effet, selon l'article L 123.13 du code de l'urbanisme, « Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon **une procédure simplifiée** ».

## **B. CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE**

La révision simplifiée concerne le document graphique et le règlement. Les autres pièces du PLU restent inchangées.

Sur la carte de zonage du PLU, la zone Up (urbaine photovoltaïque) sera créée au niveau des parcelles K 59 – 61 – 62 – 63 – 82 – 83 – 84 – 85 - 88 (voir extrait du document graphique en annexe).

Le règlement de la zone U sera complété avec l'introduction d'un secteur Up. Le règlement complet de la zone Up est en annexe.

### III. L'ETAT INITIAL

#### A. LA SITUATION

La commune de Cazaubon se situe au nord-ouest du Gers, en limite des Landes (40), à environ 40 km de Mont-de-Marsan (40) et de Condom (32).

La commune, possédant 1622 habitants en 2007 (*source : INSEE*), est le chef-lieu d'un canton de 14 communes.

D'une superficie d'environ 5564 ha, la commune comprend la station thermale de Barbotan-les-Thermes dont les eaux et les boues ont pour particularité de soigner les affections rhumatismales et phlébologiques (*Source : IES Ingénieur Conseil, Etude d'impact – Parc photovoltaïque sur la commune de Cazaubon*).



Situation de Cazaubon

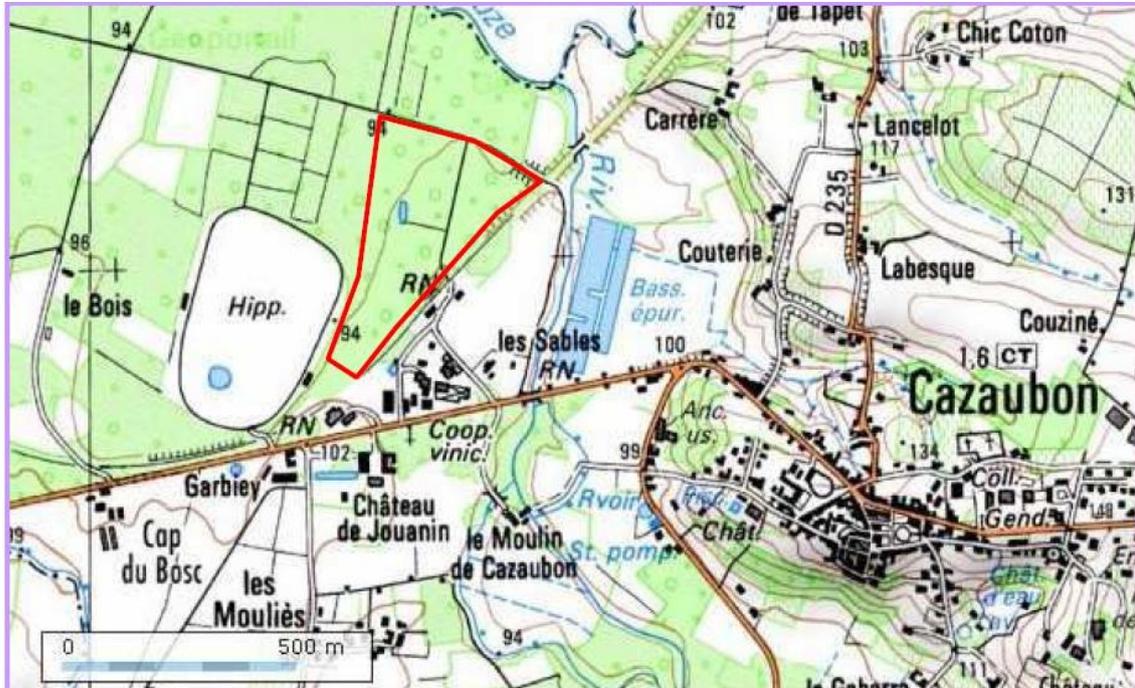
#### B. LE SITE

La zone concernée est située au lieu-dit « Les Sables », au nord-ouest du bourg, au nord de la route départementale n° 626 et au nord-est d'une zone d'activité Ui, où se trouvent notamment la déchetterie, l'ancienne gare et des locaux techniques.

La zone se trouve également à l'est de l'hippodrome.

Les parcelles du site sont actuellement en friche suite à une tempête. Elles constituaient une ancienne peupleraie.

De plus, le site se situe dans une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II du « Bassin versant de la Douze » (n° 730010669), qui apparaît être une zone de reproduction et de déplacement des Cistudes d'Europe, une zone de dispersion de la Loutre et une zone de nidification du Héron pourpré et du Faucon Hobereau.



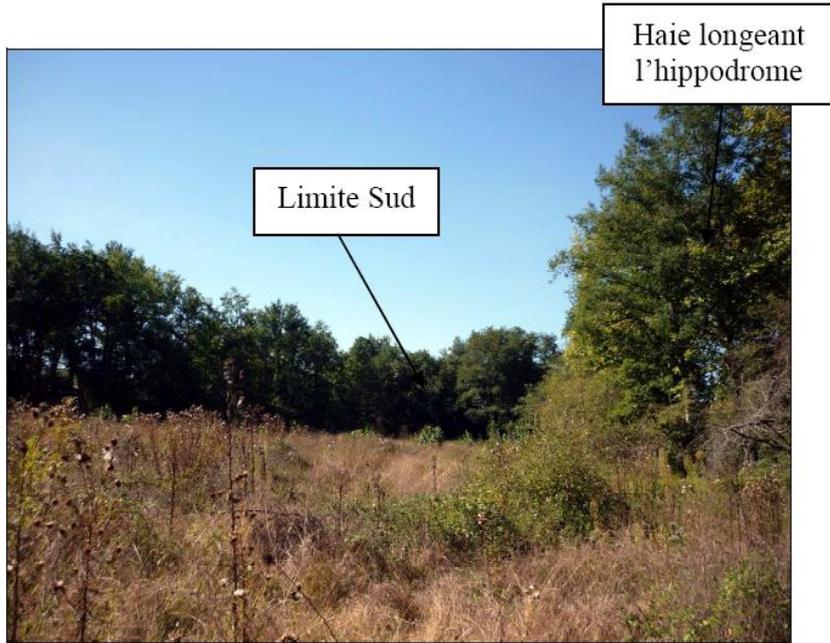
**Localisation du site (IGN)**

Source : IES Ingénieur Conseil, Etude d'impact – Parc photovoltaïque sur la commune de Cazaubon



**Photo aérienne du site (Géoportail)**

Source : IES Ingénieur Conseil, Etude d'impact – Parc photovoltaïque sur la commune de Cazaubon



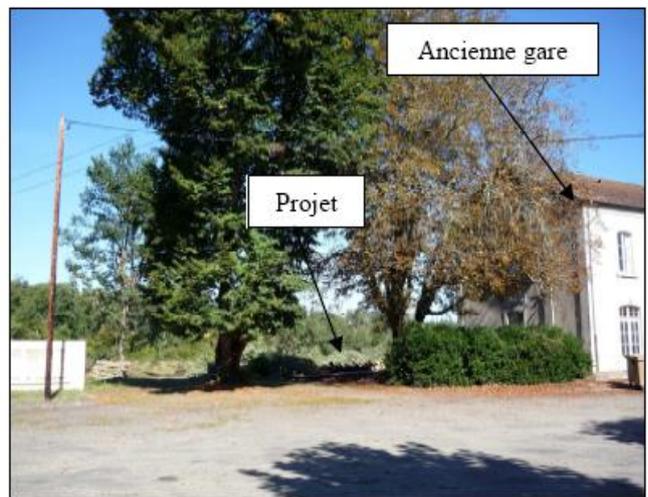
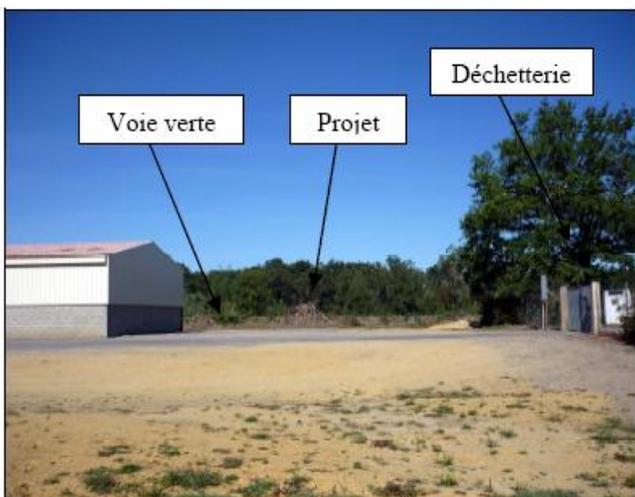
**Vue de la limite Sud du site**

Source : IES Ingénieur Conseil, Etude d'impact – Parc photovoltaïque sur la commune de Cazaubon



**Vue de la limite Est du site**

Source : IES Ingénieur Conseil, Etude d'impact – Parc photovoltaïque sur la commune de Cazaubon

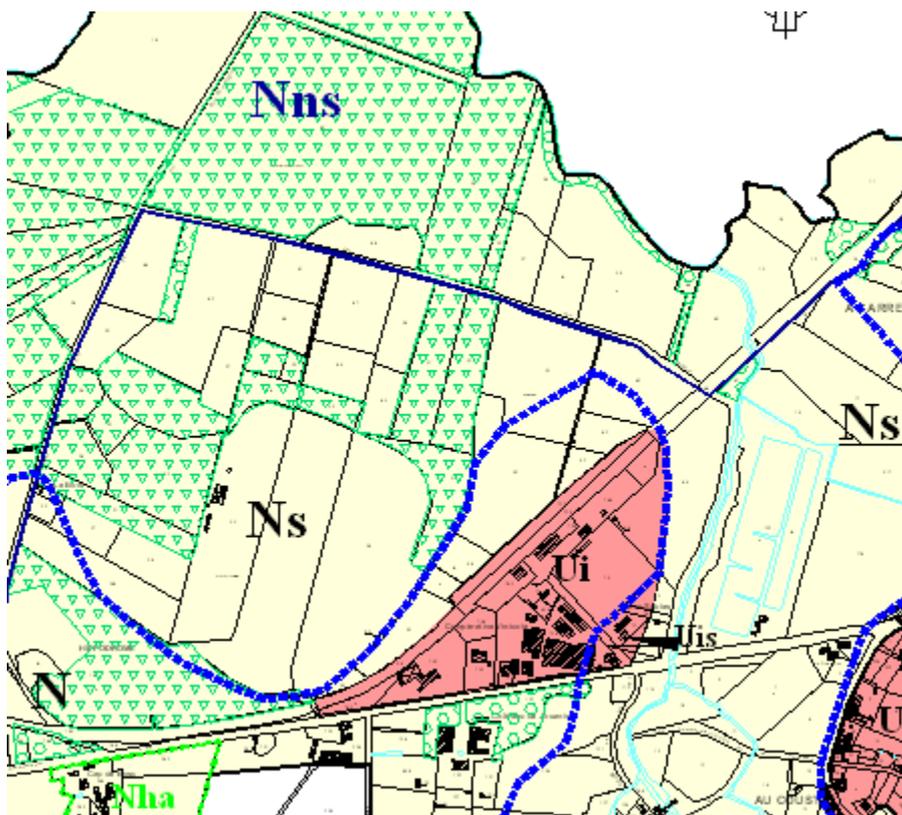




### Vue sur la limite Ouest

Source : IES Ingénieur Conseil, Etude d'impact – Parc photovoltaïque sur la commune de Cazaubon

## C. LE PLAN LOCAL D'URBANISME



### Extrait du PLU

Source : [www.gers.equipement.gouv.fr](http://www.gers.equipement.gouv.fr)

Actuellement, le site est en zone naturelle (N) et en zone naturelle inondable (Ns), au Nord. La zone inondable provient de l'Atlas départemental des zones inondables du Gers.

Le règlement de ces deux types de zones interdit toute construction ou installation à l'exception de quelques occupations et utilisations du sol particulières comme, par exemple, certains défrichements, affouillements et exhaussements de sols, les équipements légers liés à la fréquentation du milieu naturel, la restauration, la réfection, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants, etc. à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

## D. LE PROJET

La création de la zone Up (urbaine photovoltaïque) permettra l'installation d'une centrale photovoltaïque d'une puissance de 3 MWc sur une superficie totale d'environ 10 ha.

L'installation se composera de 12800 modules photovoltaïques sur une superficie d'environ 7,4 ha. La surface restante sera occupée par trois locaux techniques qui abriteront huit onduleurs, ainsi que des chemins permettant l'accès aux installations.



### **Le plan masse du projet de centrale photovoltaïque**

Source : IES Ingénieur Conseil, Etude d'impact – Parc photovoltaïque sur la commune de Cazaubon



**Photomontage du projet de centrale photovoltaïque**

*Source : IES Ingénieur Conseil, Etude d'impact – Parc photovoltaïque sur la commune de Cazaubon*

## **IV. L'EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **A. LE ZONAGE**

Au lieu-dit « Les Sables », est créée une zone Up (urbaine photovoltaïque) réservée à l'implantation d'une centrale photovoltaïque, aux équipements nécessaires à son fonctionnement, à son entretien, ainsi qu'au gardiennage et à la sécurité de la zone. Au nord de la zone, un indice « s » sera ajouté (Ups) pour marquer le caractère inondable de la partie nord de la zone.

Cette nouvelle zone a une superficie d'environ 10 ha sur les parcelles suivantes : K 59 – 61 – 62 – 63 – 82 – 83 – 84 – 85 – 88.

L'extrait du nouveau zonage du PLU de Cazaubon est en annexe.

### **B. LE REGLEMENT**

La création de la zone Up entraîne la modification du règlement de la zone U. Le règlement de la nouvelle zone Up est créé.

La zone Up peut uniquement recevoir les occupations et utilisations du sol en rapport avec la centrale photovoltaïque, à savoir un champ de panneaux photovoltaïques, les installations techniques nécessaires à cette opération (fonctionnement, entretien...) et celles liées au gardiennage et à la sécurité de la zone.

Aucune utilisation ou occupation du sol non nécessaire à l'activité de la centrale photovoltaïque n'est autorisée.

A la demande de la Direction Départementale des Territoires du Gers, une règle sur l'implantation des panneaux en fonction de l'altitude a été imposée dans le secteur Ups :

- L'implantation de panneaux photovoltaïques est interdite à une côte inférieure à 95 m.
- Entre la côte 95 m et 96 m, le bas des panneaux photovoltaïques doit être implanté à la côte minimale de 96,20 m.

De plus, les bâtiments nécessaires au fonctionnement, à l'entretien ou au gardiennage de la centrale photovoltaïque ne devront pas être situés dans la zone inondable de la Douze (zone Ups).

Ensuite, l'article Up 11 est modifié. Une règle a été ajoutée indiquant que les clôtures bordant la zone Up devront être transparentes hydrauliquement à 95 %.

Enfin, une règle spécifique est ajoutée à l'article Up 13. En effet, la DDT demande à ce qu'en zone Up, une haie paysagère soit plantée sur les bords des parcelles jouxtant les espaces d'ordre public.

Le règlement complet de la zone Up est en annexe.

## V. LES INCIDENCES DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La révision simplifiée du PLU a une incidence sur la zone naturelle de Cazaubon. En effet, environ 10 ha de la zone N sont reclassés en zone Up (urbaine photovoltaïque) et Ups (urbaine photovoltaïque inondable).

Néanmoins, les parcelles concernées par cette zone sont actuellement en friche suite à une tempête et l'étude naturaliste effectuée lors de l'étude d'impact du parc photovoltaïque n'a relevé aucune espèce animale ou variété végétale à valeur patrimoniale particulière. De plus, « les espèces visées par les fiches ZNIEFF et sur les sites NATURA 2000 proches ont été spécifiquement recherchées et n'ont pas été rencontrées sur le site. » (*Source : IES Ingénieur Conseil, Etude d'impact – Parc photovoltaïque sur la commune de Cazaubon*).

En ce qui concerne le risque inondation, la zone Ups est soumise à inondation de la Douze lors de crue exceptionnelle. Des hauteurs d'eau allant de 0 à 150 cm et une vitesse moyenne de l'ordre de 0,10 m/s sont observables. Néanmoins, les panneaux photovoltaïques seront placés hors d'eau et seront automatiquement déconnectables en cas d'inondation.

L'incidence de la révision du PLU de la commune de Cazaubon est donc peu importante.

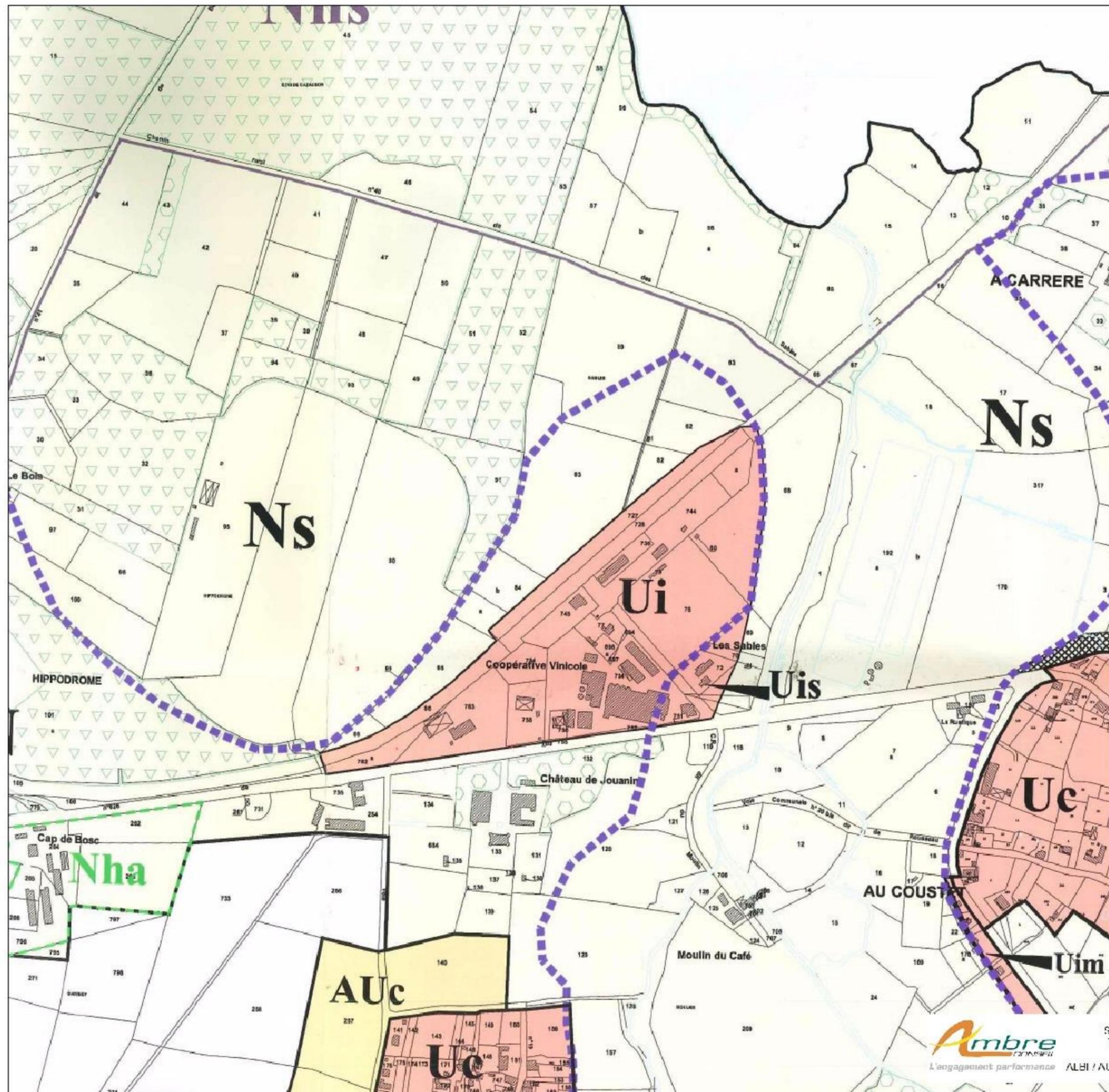
## **VI. CONCLUSIONS**

---

La révision simplifiée du PLU, qui permettra la création de la zone Up (urbaine photovoltaïque) au niveau du lieu-dit « Les Sables », afin de permettre l'implantation d'une centrale photovoltaïque et la modification du règlement de la zone U pour y intégrer la zone Up, présente un caractère d'intérêt général et ses effets auront un impact mineur sur le milieu.

# Zonage avant la révision simplifiée du PLU de Cazaubon

## Annexes



Révision simplifiée du PLU

Commune de CAZAUBON

Décembre 2010



0 250 m

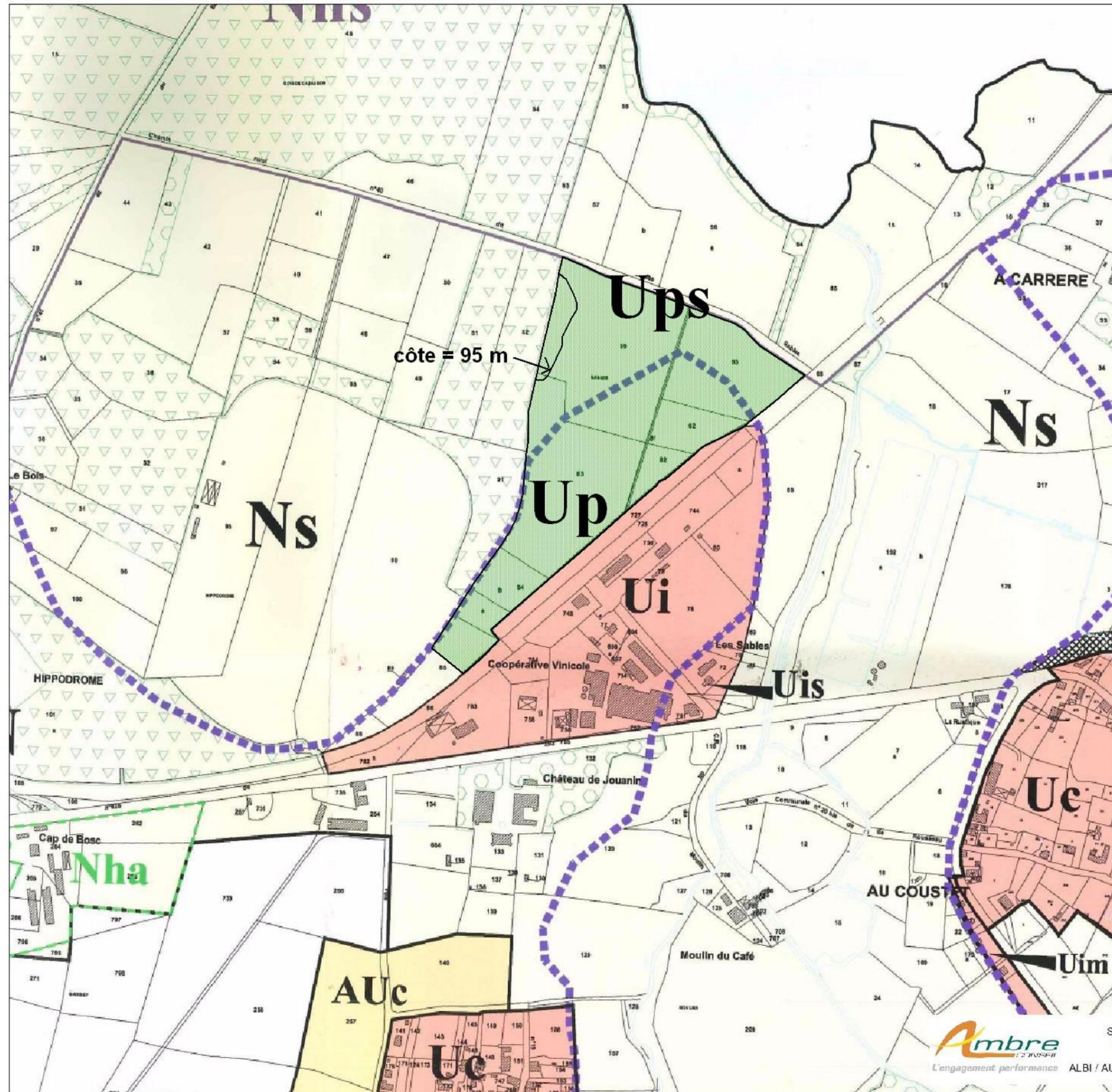
**Ambre**  
L'engagement performance

Siège social AGFN - 200, rue de Pâchabouit - D-P 90147 - 47004 AGFN Cedex  
Tél. 05 53 77 90 40 / Fax 05 53 77 90 41 / E-mail [contact@ambreconsultant.fr](mailto:contact@ambreconsultant.fr)  
SARL au capital de 124 900 € - RCS AGEN 0343 100 917 - APL 749 K



ALBI / AUCH / BORDEAUX / MONTAUBAN / MONT DE MARSAN / PERIGUEUX / TOULOUSE

Zonage après la révision simplifiée du PLU de Cazaubon



Révision simplifiée du PLU

Commune de CAZAUBON

Février 2011



Légende

Zone Up (urbaine photovoltaïque)



## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up

#### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### ARTICLE Up.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article Up.2 est **interdite**.

#### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### ARTICLE Up.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations des sols citées ci-dessous ne sont admises que sous réserve des conditions prévues dans cet article.

**A condition** qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et ne nécessitent pas de renforcement et la création des voies et réseaux publics assurant leur desserte **ne sont admises que :**

##### **En secteur Up :**

- Les panneaux photovoltaïques au sol,
- Les constructions ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à leur entretien, ainsi que les constructions nécessaires au gardiennage et à la sécurité de la zone.

##### **En secteur Ups :**

- Les panneaux photovoltaïques au sol à condition que les règles indiquées ci-dessous, concernant l'altitude, soient respectées :
  - L'implantation de panneaux photovoltaïques est interdite à une côte inférieure à 95 m.
  - Entre la côte 95 m et 96 m, le bas des panneaux photovoltaïques doit être implanté à la côte minimale de 96,20 m.

##### ARTICLE Up.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer à l'article 16 des conditions générales.

## ARTICLE Up.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Se référer aux articles 9, 10, 11 et 15 des conditions générales.

## ARTICLE Up.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Se référer à l'article 12 des conditions générales.

## ARTICLE Up.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1) Des implantations en retrait de l'alignement peuvent être imposées dans les cas suivants :
  - Lorsque la construction existante en bon état, édifiée en retrait de l'alignement.
  - Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article N 3.
  - Dans les opérations d'aménagement et sur proposition d'une composition d'ensemble.
  - Pour respecter les arbres de haut jet.
  - Dans les configurations d'angle entre deux voies.
  - Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, ou de reconstruction après sinistre.
- 2) Un recul des habitations de 25 mètres est obligatoire par rapport à l'axe de toutes les routes départementales.
- 3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE Up.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Quand la limite séparative est constituée par un ruisseau ou un cours d'eau, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 10 m minimum depuis la berge du ruisseau ou du cours d'eau.

Peuvent être implantés sur les limites séparatives les bâtiments annexes et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et autorisées à l'article N2.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :

- En cas de restauration d'un bâtiment existant,
- En cas de reconstruction après sinistre,
- Aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE Up.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Se référer à l'article 13 des conditions générales.

## ARTICLE Up.9 – ENPRISE AU SOL

Non réglementée.

## ARTICLE Up.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux, soit l'étage sur rez-de-chaussée.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE Up.11 - ASPECT EXTERIEUR – Aménagement des abords, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**En secteur Ups**, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement à 95 %.

## ARTICLE Up.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Up.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se référer à l'article 7 des conditions générales.

**En secteur Up et Ups**, une haie paysagère doit être plantée sur les limites de parcelles jouxtant les espaces publics.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE Up.14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.