MÉMOIRE DE DÉPOSITION

Objet : Demande de modification de zonage – Révision générale du PLU de Cazaubon

Le Requérant :
M. Xavier-Luc MARSEILLE
Domaine L'Enclos du Lac
602 Rue des Pique-Prunes
32150 CAZAUBON
Tél : 06 15 48 31 60
Email : xavier-luc.marseille@jardin-digital.fr

Propriétées concernées :
Parcelles : Section ZA n° 401 et n° 402
(Anciennement ZA 209)
Superficie globale : 35 793 m²
Zonage actuel : ATvb
Date : 6 novembre 2026

À l'attention de :
Monsieur le Commissaire Enquêteur
Madame la Maire de Cazaubon &
Présidente de la CC du Grand Armagnac

Portée : Demande de requalification en zone constructible (U ou AU) ou, à défaut, création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation éco-touristique sur une frange de 5 000 m² (sur la propriété globale de 35 793 m² actuellement classée ATvb).

Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Madame la Maire,

En tant que propriétaire d'une unité foncière d'une superficie de 35 793 m² située sur la commune de Cazaubon (parcelles ZA 401 et ZA 402), je sollicite formellement, dans le cadre de l'actuelle enquête publique, la requalification en zone constructible d'une bande de 5 000 m² située à l'angle droit formé par la Rue des Pique-Prunes et l'Avenue de l'Uby.

Cette démarche légitime vise la juste régularisation et le parachèvement d'une situation de fait. Elle s'appuie sur une parfaite cohérence d'aménagement, une viabilisation technique totale et un principe fondamental d'équité territoriale, en totale adéquation avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) arrêté le 8 juillet 2026, l'attractivité touristique de la commune et les exigences de la loi Climat & Résilience.

La présente demande est motivée par vingt-deux arguments techniques, écologiques, juridiques et d'opportunité territoriale majeurs, directement étayés par les pièces officielles du dossier de révision et la réalité géographique du terrain :

I. Compatibilité réglementaire et cohérence d'aménagement urbain

1. Compatibilité absolue avec les quotas de sobriété foncière (ZAN) : Conformément aux objectifs du SCoT de Gascogne et du SRADDET Occitanie, la Communauté de communes du Grand Armagnac a attribué à Cazaubon une enveloppe maximale de consommation d'espaces de 17,22 hectares à l'horizon 2035. Le projet de PADD arrêté ne prévoit qu'une consommation de 10,70 hectares sur la période 2025-2035. Le Rapport de Présentation écrit noir sur blanc que *« le projet conserve ainsi une marge d'environ 4 hectares »*. L'intégration de ma frange de 5 000 m² (soit 0,5 ha) est donc parfaitement compatible avec les quotas réglementaires de la commune.

2. Non-concurrence avec les objectifs de production de logements : Cette extension demandée ne vient pas concurrencer ou saturer les objectifs de production de logements de la zone « AU2 Route d'Eauze ». Elle propose une destination strictement différenciée et complémentaire : le développement d'une activité éco-touristique. Bloquer cette frange au motif que la zone AU2 résidentielle suffit traduirait une confusion entre les besoins en habitat et la dynamique de développement économique et touristique de Cazaubon.

3. Cohérence de la géométrie urbaine et suppression de l'effet « dents de scie » : Le dossier d'enquête délimite une zone à urbaniser à vocation d'habitat intitulée « AU2 Route d'Eauze ». Ce secteur de projet s'interrompt de manière arbitraire juste avant ma prairie, alors que ma frange de terrain subit la même réalité physique et urbaine. Clore l'urbanisation en alignant le tracé de la zone AU2 sur mon angle permet d'assurer une continuité linéaire et harmonieuse de la rue, évitant un urbanisme incohérent.

4. Alignement stratégique avec la vocation thermale et touristique locale : Le projet de PADD insiste fortement sur la nécessité de consolider et de diversifier l'économie touristique et thermale de Cazaubon-Barbotan-les-Thermes. En proposant une offre d'hébergement nature écoresponsable, mon projet répond précisément à cette orientation. Il permettra de capter une nouvelle clientèle (courts séjours, accompagnants de curistes) en quête d'immersion verdoyante, sans amputer le foncier dédié à l'habitat résidentiel.

5. Inopérance des restrictions de la zone AU2 résidentielle pour le tourisme : L'argument consistant à dire que les besoins d'extension de la commune sont déjà couverts par la zone « AU2 Route d'Eauze » est juridiquement et techniquement inopérant. Le règlement type de la zone AU2 est exclusivement fléché vers l'habitat résidentiel et restreint ou interdit l'émergence de structures d'hébergement touristique commercial d'envergure. Refuser ma demande reviendrait à interdire purement et simplement le développement de la compétence touristique voulue par le PADD sur ce secteur d'entrée de ville.

6. Effet juridique du panneau d'agglomération et intégration avérée au bourg : Le déplacement récent du panneau officiel d'entrée d'agglomération, positionné en aval de ma prairie, acte juridiquement et policièrement l'intégration de cette frange de terrain dans le tissu urbain continu de Cazaubon. Les dispositions d'inconstructibilité de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme ne s'appliquant qu'« en dehors des espaces urbanisés des communes », elles n'ont plus aucun fondement légal sur ma frange.

7. Caractérisation en « Partie Actuellement Urbanisée » (PAU) : Le tissu bâti environnant, notamment les quatre habitations modernes nées de la création de la Rue des Pique-Prunes, et la présence immédiate de l'ensemble des réseaux confèrent à cette frange toutes les caractéristiques d'une « partie actuellement urbanisée » au sens de la jurisprudence du Code de l'urbanisme. Le maintien d'un zonage strictement agricole (A) au cœur d'un secteur opérationnel et équipé constitue une erreur manifeste d'appréciation géographique.

8. Orientation officielle de l'étude d'entrée de ville : L'étude d'entrée de ville (Pièce 1.5) confirme explicitement que l'aménagement de cet axe (RD 824 / ex-N 524) sous sa dénomination locale d'Avenue de l'Uby vise le « parachèvement de l'urbanisation du secteur ». Classer cette frange en zone agricole stricte s'inscrit en contradiction frontale avec les propres études du dossier de révision "Amendement Dupont".

9. Erreur manifeste d'appréciation géocadastrale et enclavement agricole : Le maintien d'un classement agricole strict (ATvb) sur cette frange relève d'une approche purement théorique et déconnectée du terrain. Il s'agit d'une dent creuse dont la valeur du sol est nulle en raison de la présence de sable-fauves. Enserrée entre l'Avenue de l'Uby (axe routier majeur réaménagé) et la Rue des Pique-Prunes, cette frange de 5 000 m² n'a plus aucune viabilité économique ni praticité pour une exploitation agricole mécanisée moderne.

II. Infrastructures, équité et aspects financiers

10. Équité de traitement face à la rupture historique des charges publiques : La Rue des Pique-Prunes a été créée en 1989 grâce au don gratuit de 1 100 m² de ma propriété originelle. Ce don historique et patrimonial a permis de viabiliser le terrain opposé, qui compte aujourd'hui 4 habitations. Bloquer mon côté de la rue sous un zonage agricole strict constitue une rupture flagrante d'égalité devant les charges publiques au sens de la jurisprudence administrative.

11. Viabilisation technique totale existante à coût zéro : L'ensemble des réseaux nécessaires (électricité, eau potable et réseau d'assainissement collectif via la servitude accordée en 1989) traverse déjà directement ma propriété. Ma demande n'engendrera aucun frais d'infrastructure ou d'extension pour la collectivité.

12. Performance sanitaire via le raccordement à l'assainissement collectif : Sur le plan environnemental, le raccordement direct de mon projet au réseau public d'assainissement collectif (via la servitude historique de 1989) garantit une parfaite maîtrise des rejets et la protection de la nappe phréatique. Cette solution est infiniment supérieure, sur le plan de la salubrité publique, aux projets touristiques isolés en zone rurale devant recourir à des systèmes d'assainissement autonomes. Données d'infrastructures officielles concernant la capacité de la station d'épuration (7000 EH nominal / 1808 EH actuel) charge maximale mesurée lors des pics d'activités en 2024.

13. Contribution fiscale nette positive pour la commune : À l'inverse des ouvertures de zones AU classiques qui imposent souvent à la commune des investissements, ce projet est neutre pour les finances publiques. Il sera immédiatement générateur de fiscalité locale stable (Taxe d'Aménagement commerciale, versement de la taxe de séjour, dynamisation des commerces du bourg).

14. Sécurité routière et application de l'OAP Mobilités : Conformément aux exigences de l'OAP Mobilités qui exige la concentration des accès pour la sécurité routière sur la RD 824, l'accès des véhicules se fera exclusivement par la Rue des Pique-Prunes, garantissant une parfaite visibilité et écartant tout risque d'accident sur l'axe majeur.

15. Densification linéaire et optimisation des infrastructures routières : Le projet s'inscrit dans une logique de densification linéaire le long de voies déjà structurées (Avenue de l'Uby et Rue des Pique-Prunes). Contrairement à un aménagement en second rideau qui nécessiterait la création d'une voie de desserte interne (génératrice d'imperméabilisation), l'exploitation de cette frange utilise au mieux l'armature existante.

III. Engagements écologiques et insertion dans le milieu naturel

16. Synergie et valorisation directe de l'investissement public de la Voie Douce : Mon projet a été conçu pour devenir un point d'appui logistique et touristique majeur pour la nouvelle voie douce créée en 2026. En proposant des hébergements adaptés aux cyclotouristes (démarche type label « Accueil Vélo »), ce projet valorise directement l'investissement public réalisé par la commune pour cette infrastructure d'écomobilité.

17. Absence intrinsèque de risques naturels et adaptation technique (Pieux anti-gonflement) : Le secteur concerné est topographiquement sain, plat et exempt de risques naturels majeurs. Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles, l'ingénierie moderne permet une parfaite maîtrise du bâti : les structures légères des écolodges seront intégralement fondées sur des pieux spécifiques anti-gonflement (plots ou pieux vissés), garantissant la pérennité absolue des constructions et le respect du sol.

18. Impact ZAN quasi nul par réversibilité totale des structures : Au sens des critères fixés par la loi Climat & Résilience, l'implantation d'hébergements légers sur pieux vissés, sans dalle de béton ni affouillement, ne constitue pas une artificialisation définitive. Le sol conserve sa perméabilité et ses fonctions biologiques, assurant un impact ZAN quasi nul.

19. Gestion alternative exemplaire des eaux pluviales à la parcelle (Zéro Rejet) : Le projet intègre une gestion alternative et vertueuse des eaux pluviales à la parcelle. L'absence de fondations en béton et le recours à des noues paysagères d'infiltration garantiront que 100 % des eaux de pluie seront absorbées naturellement sur site, écartant tout risque de surcharge des réseaux communaux en aval lors d'orages.

20. Sobriété énergétique, autonomie et contribution aux ambitions du SCoT (TEPOS) : En cohérence avec les ambitions du SCoT et du PADD en matière de transition énergétique, les écolodges viseront une performance environnementale de haut niveau. Par l'intégration discrète de solutions de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque intégré ou chauffe-eau solaires) et une conception bioclimatique, le site limitera au maximum son empreinte sur les réseaux publics.

21. Engagement écologique fort : Sanctuarisation active de la Trame Verte et Bleue : Le classement actuel en zone ATvb se veut protecteur mais reste totalement passif. Mon projet propose au contraire un engagement environnemental fort et proactif, en totale adéquation avec la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) :

- **Sanctuarisation majeure :** Je m'engage formellement à sanctuariser 86 % de ma propriété globale (soit 30 793 m²) qui restera classée en zone ATvb pour préserver le cœur de la biodiversité.
- **Restauration paysagère et réparation historique :** Sur les 5 000 m² requalifiés, je financerai intégralement la création d'une "zone tampon" paysagère avec replantation d'un nouveau verger d'arbres fruitiers d'essences locales et de nouvelles haies champêtres. Cette démarche réparera un préjudice cumulé : elle fera écho au verger de pommiers et à la haie de 100 mètres linéaires entièrement détruits en 1989 lors du don gratuit des 1 100 m² pour la création de la rue, mais viendra également compenser l'arrachage en 2026 des reliques de ces haies d'origine (qui correspondaient encore à 50 mètres linéaires). Ces dernières ont été définitivement supprimées lors des récents travaux municipaux de la voie douce, pour lesquels j'ai consenti à l'échange d'une bande de 130 m² afin de permettre à la commune d'atteindre les 3 mètres de largeur nécessaires à son infrastructure.

IV. Demande réglementaire subsidiaire alternative

22. Alternative réglementaire : La création d'un STECAL éco-touristique dédié : Si l'enveloppe globale des zones U ou AU de la commune devait faire l'objet de restrictions insurmontables au titre de la sobriété foncière, je sollicite subsidiairement l'application de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme par la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sein de la zone A. Ce sous-secteur, strictement circonscrit à la frange des 5 000 m², autoriserait exclusivement des constructions légères, réversibles et démontables à vocation éco-touristique.

Je vous remercie par avance de l'équité, de la vision pragmatique et de la bienveillance que vous porterez à l'examen de ce dossier. Je reste à votre entière disposition pour tout échange complémentaire ou visite sur site.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur, Madame la Maire et Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Commune : 32-01
Cazaubon (96)

Numéro d'ordre du document d'arpentage
.....
Document vérifié et numéroté le .....
A .....
Par .....

Section : ZA
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : régulier <20/03/80

Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/2000
Date de l'édition : 13/02/2026

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFiP)

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)

Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

~~A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;~~

~~B - En conformité d'un piquetage effectué sur le terrain ;~~

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 13/02/2026 par M Jérôme BASTARD, géomètre à EAUZE (32800)

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A Cazaubon, le 13/02/2026

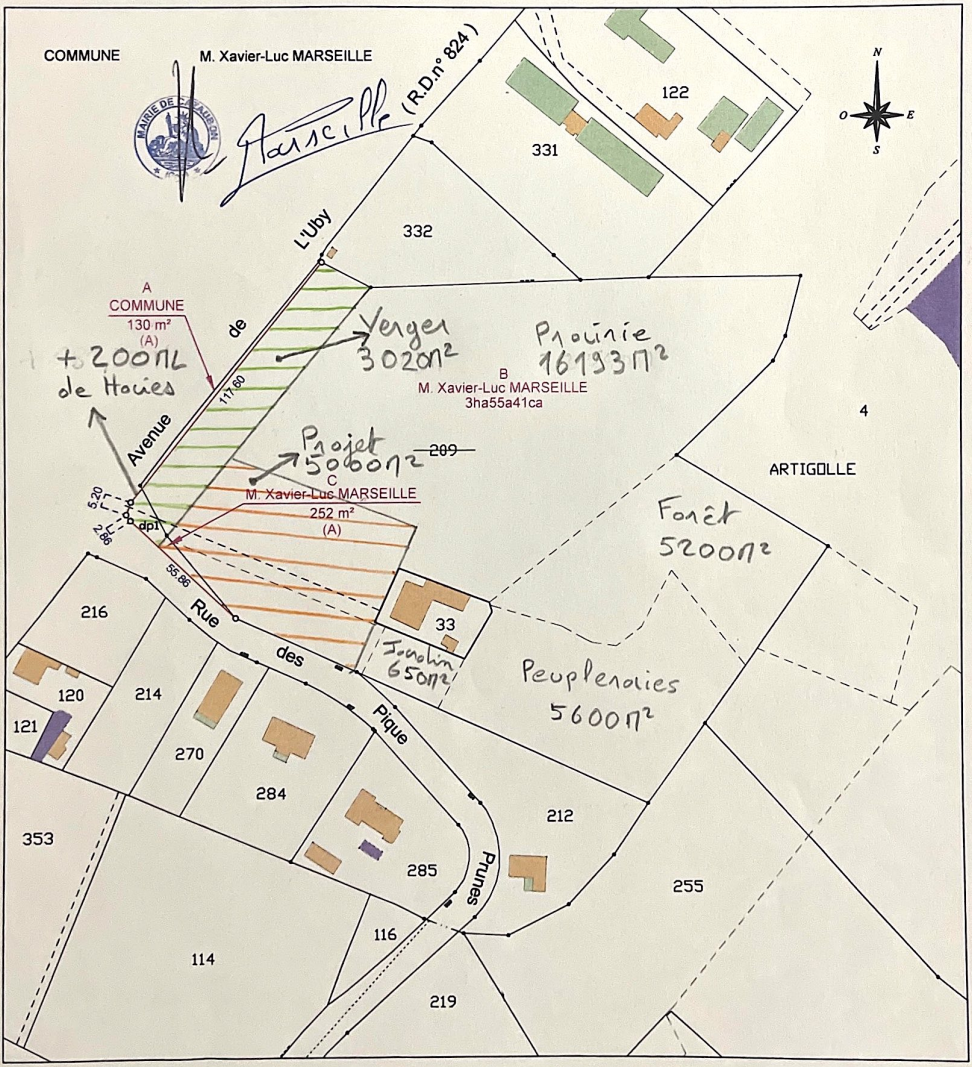
COPIE

Cachet du rédacteur du document :

Document dressé par
Jérôme BASTARD
à EAUZE
Date 13/02/2026
Signature :

ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS
Jérôme BASTARD
32800 EAUZE
Tél. : 05 62 09 85 08
N° d'Inscription 5344

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...).
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualifié de l'autorité expropriant).

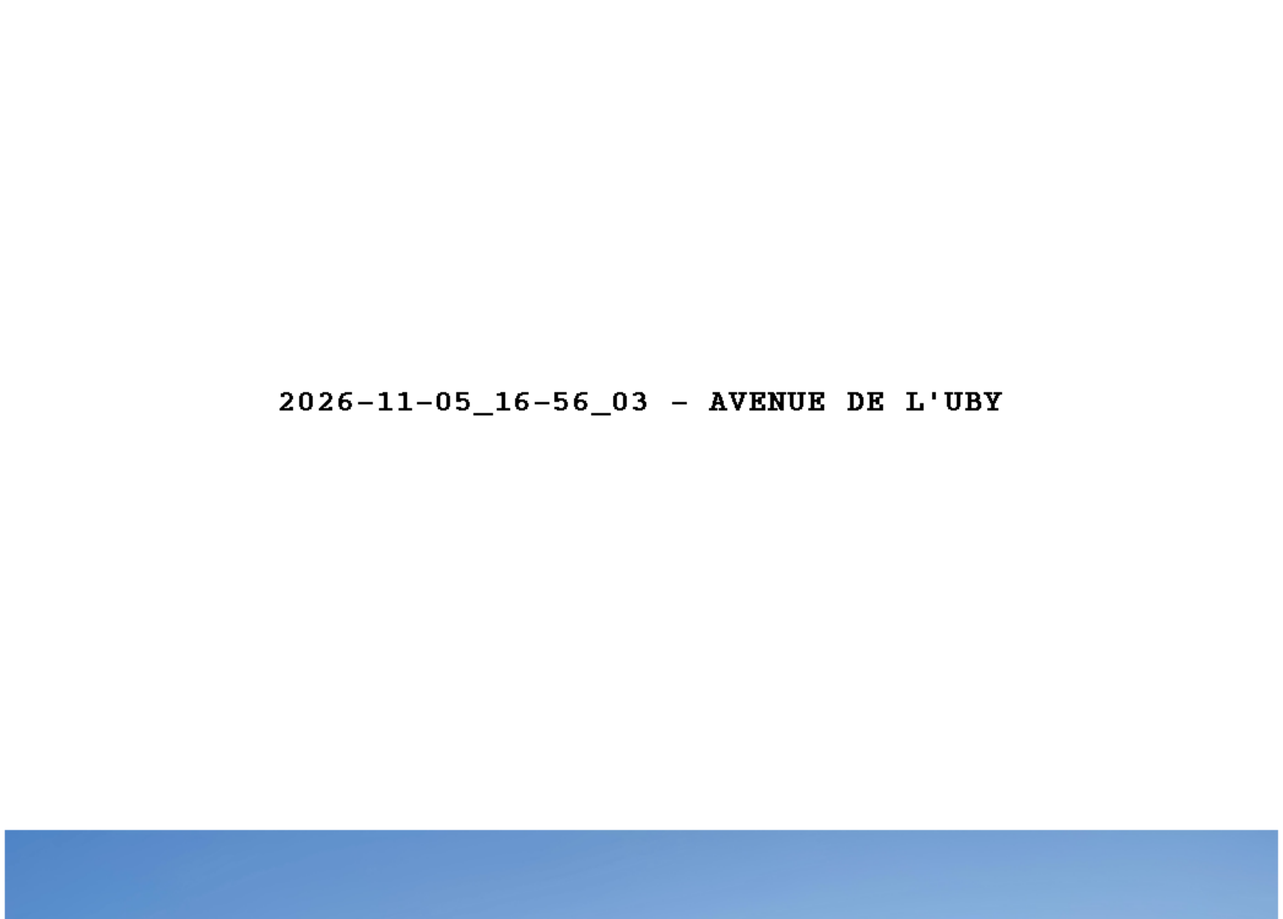




2026-11-05_16-56_03 - AVENUE DE L'UBY



2026-11-05_16-56_04 - RUE DES PIQUE-PRUNES



2026-11-05_16-58 - ENTREE DE COMMUNE



2026-11-05_17-01 - ANCIENNE ENTREE _FRUITIERS SENESCENTS



2026-06-02_11-36_02 - ARRACHAGE DES HAIES



2026-06-02_16-17_02 - DENT CREUSE



2026-10-12_16-57 - COFFRET DE RACCORDEMENT



2026-11-05_16-56_02 - VOIE DOUCE


Section I dite de Cazaubon 1ère Feuille
Section du Bois dite
Chemin de Cazaubon à Barbotan
Chemin de Cazaubon
Signal
Signal
Ruisseau
Ruisseau
Ruisseau



L'Enclos 1965-1980



L'Enclos 2000-2005



L'Enclos 2006-2010



L'Enclos 2011-2015



L'Enclos 2016-2020