



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Régionale
des Affaires Culturelles**

Le Préfet de la Région Occitanie,

à

Monsieur le Président de la Communauté
d'Agglomération Gaillac-Graulhet

Técou – BP 80133

81604 GAILLAC CEDEX

Affaire suivie par : Pierre NOVELLA
Unité Départementale de l'Architecture
et du Patrimoine du Tarn
Tél. : 05 63 45 62 73 – 06 86 87 75 93
pierre.novella@culture.gouv.fr

Albi, le 05/09/2025

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Objet : CESTAYROLIS – Proposition de modification du règlement du SPR

Réf : PG/PN/2025.40
PJ : 15

A l'occasion des dernières Commissions Locales des Sites Patrimoniaux Remarquables organisées par la Communauté d'Agglomération, et lors de notre réunion en mairie de Cestayrols le 23/09/2024, la commune de Cestayrols a manifesté le souhait de modifier le règlement actuel du SPR (ancienne ZPPAUP), dans le but notamment de permettre une souplesse sur les projets concernant les énergies renouvelables et en particulier les panneaux solaires.

Le règlement actuel de l'ancienne ZPPAUP a été approuvé par arrêté préfectoral du 7 juin 1995. Il prescrit notamment pour les toitures le matériau de couverture traditionnel local qu'est la tuile canal.

A l'époque de l'élaboration de la ZPPAUP dans les années 1990, la question des panneaux solaires n'était pas d'actualité.

De nos jours, la transition vers les énergies renouvelables est de plus en plus pressante, et les dossiers de demande d'installation de panneaux solaires thermiques comme photovoltaïques sont de plus en plus nombreux dans les espaces protégés comme les SPR.

Les équipements techniques extérieurs de type climatiseurs sont également de plus en plus demandés.

Ces projets d'énergies renouvelables se heurtent généralement aux règlements écrits et aux prescriptions habituelles des UDAP dans les espaces protégés. Ils se voient donc généralement refusés.

Il convient de rappeler en préalable l'importance silencieuse mais fondamentale des toitures dans la composition des paysages remarquables en espaces protégés comme celui de Cestayrols. Les toitures anciennes, par leur continuité de teinte, de matière, de pente, de reflets et de patine, dessinent un horizon cohérent, omniprésent et profondément inscrit dans la mémoire collective. Elles participent activement à la valeur du SPR, par leur rôle structurant dans la perception du site. Dès lors, toute intervention susceptible de rompre cette unité — par sa brillance, sa dimension, son implantation ou son orientation — serait de nature à introduire une dissonance visuelle portant atteinte à ce bien commun.

Il est donc impératif que les règles proposées permettent d'encadrer avec rigueur l'insertion de nouveaux dispositifs techniques.

Contexte réglementaire :

Conformément aux dispositions du paragraphe III de l'article 112 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (dite « loi LCAP »), les règlements des ZPPAUP demeurant en vigueur peuvent faire l'objet de modifications, à condition que celles-ci ne portent pas atteinte aux dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces. Une telle modification est alors adoptée par délibération de l'autorité compétente en matière de documents d'urbanisme, en l'occurrence la Communauté d'Agglomération de Gaillac-Graulhet. Elle doit être précédée d'une enquête publique, puis d'une consultation de l'Architecte des Bâtiments de France et d'un accord du représentant de l'Etat dans la Région.

La procédure d'enquête publique nécessite les documents suivants :

- Note de présentation au titre de l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement
- Rapport de présentation des modifications proposées (présent document)
- Projet de règlement modifié (documents joints au présent rapport).

Par ailleurs, le projet de modification d'un SPR est possible à la condition que les adaptations proposées n'aient qu'un impact modéré sur le règlement du site patrimonial protégé, et ne remettent pas en cause la préservation générale du bâti et des espaces.

Ainsi la procédure de modification est admise, et une procédure plus lourde de révision de SPR peut être évitée.

Il convient de rappeler également que la circulaire interministérielle du 9 décembre 2022 relative à la production des énergies renouvelables en zones protégées, ainsi que le guide gouvernemental de l'insertion architecturale et paysagère de décembre 2023, encouragent l'installation de panneaux solaires, sous réserve de maintenir une qualité du cadre de vie urbain et paysager dans les espaces protégés notamment.

Le présent rapport présente une adaptation possible du règlement actuel afin de répondre à la demande de transition et aux impératifs d'intégration paysagère dans le SPR.

Ce document a été élaboré en concertation avec la mairie et a fait l'objet de diverses réunions de travail sur site.

Règlement actuel :

Le règlement graphique de la ZPPAUP ou plan de zonage présente trois zones. Cf plan joint de l'ancienne ZPPAUP avec zonage, et plan actuel de la délimitation du SPR :

- Les zones PU1 correspondent au noyau ancien du Village de Cestayrols et au hameau voisin du Théron, qui concentrent le bâti le plus intéressant à fort enjeu patrimonial.
Le règlement écrit de PU1 permet de protéger le caractère patrimonial ancien des bâtisses en prescrivant notamment la tuile canal traditionnelle en toiture.
Ce règlement doit être conservé, mais peut être adapté dans le principe des projets de règlements des autres SPR de l'Agglomération concernant les articles sur les énergies renouvelables et les équipements techniques extérieurs.
Pour le hameau du Théron, une tolérance peut être proposée sous réserve que les perspectives sensibles depuis l'espace public soient préservées.

Pour le centre du village qui est la partie patrimoniale la plus sensible, les panneaux solaires ne seront pas autorisés.

- La zone PU2 correspond à un secteur de protection secondaire à l'ouest du village et présente un bâti plus récent comme les bâtiments communaux et des maisons individuelles.
Le règlement écrit de PU2 permet également de protéger le caractère patrimonial du bâti ancien, et de proposer une harmonisation des constructions modernes dans la continuité du village.
Ce règlement pourrait être adapté en acceptant des projets de panneaux solaires, sous réserve de préserver notamment certaines perspectives sensibles.
Des prescriptions minimales doivent permettre une insertion correcte des installations dans le paysage.
Ces prescriptions s'inspireront notamment du guide gouvernemental de 2023 : aspect mat non brillant, teinte grise ou brun-rouge tuile de préférence (pas de bleu foncé), installation dans le plan du toit et en bas de pente ...
Le règlement peut encourager en particulier la pose de panneaux au sol dans un endroit discret d'un jardin, ou bien sur une extension de type véranda ou auvent métallique.
- La zone PN correspond à un secteur de protection visuelle qui a conservé son caractère naturel et qui n'a pas été bâti, à l'exception d'un bâtiment agricole au sud du village très visible depuis la route départementale venant d'Albi.
Le règlement écrit de PN permet de protéger le caractère naturel et agricole existant en interdisant notamment toute nouvelle construction. Le règlement n'a donc pas lieu d'être adapté et doit être conservé en l'état.

Le règlement existant ne traite pas non plus des demandes régulières concernant les équipements techniques extérieurs, de type appareils de climatisation, paraboles, câbles électriques ou de télécommunications divers. Quelques modifications du règlement écrit devraient permettre de répondre à ces sollicitations.

Règlement modifié :

Les propositions de modification du règlement actuel concernent les articles des zones PU1 et PU2, avec le rajout d'un document graphique permettant d'identifier les cônes de vues remarquables qui méritent une protection paysagère et une interdiction des panneaux solaires sur les versants de toit visibles depuis ces cônes.

Cf documents joints des extraits du règlement écrit avant modification et après modification, avec le rajout des articles PU1 – II. 11. 7 et 8, et des articles PU2 – II. 11. 4. 5 et 6.

Les perspectives remarquables à protéger sont identifiées dans des cônes de vues repérés dans le document graphique joint, avec photos illustrant ces perspectives. Ces cônes de vues sont au nombre de 8 :

Cône n°1 : Entrée sud dans le village par la route venant d'Albi et de Lincarque.

Du fait de l'alignement des grands arbres bordant la route, les perspectives lointaines sont peu significatives.
Le village ne se découvre vraiment qu'à l'arrivée dans l'agglomération marquée notamment par le panneau de signalisation routière.

Dès cette entrée, le panorama du village ancien avec son noyau médiéval apparaît et offre la vision des constructions traditionnelles construites en majorité en pierre locale. L'église avec son clocher domine les bâties. A gauche de la perspective et en premier plan, un beau corps de ferme participe à la qualité patrimoniale du site. L'esthétique de cette entrée a été préservée jusqu'à nos jours et doit être maintenue.

Cône n°2 : Entrée sud-ouest dans le village par la route venant de Gaillac.

Les perspectives dégagées depuis la route sont peu nombreuses.
Le village se découvre à l'arrivée dans l'agglomération marquée notamment par le panneau de signalisation routière.

Le panorama du faubourg ancien côté ouest du village apparaît partiellement, et offre une vision des constructions traditionnelles. Le clocher de l'église apparaît partiellement mais le bourg médiéval n'est pas visible. L'esthétique de cette entrée mérite d'être préservée pour la partie du faubourg qui est située en zone PU1 du règlement. Sur la gauche de la perspective, les maisons récentes et l'école communale situées en zone PU2 peuvent être sorties de la perspective à protéger.

Cône n°3 : Entrée ouest dans le village par les routes venant de Gaillac et de Cahuzac sur Vère.

Les perspectives dégagées depuis ces routes sont peu nombreuses également.

Le village avec son faubourg se découvre à l'arrivée dans l'agglomération marquée notamment par les bâtiments communaux et l'école.

Le panorama du faubourg ancien côté ouest du village apparaît partiellement après l'école, et offre une vision sur les constructions traditionnelles.

Le clocher de l'église et le bourg médiéval ne sont pas visibles.

L'esthétique de cette entrée mérite d'être préservée également pour la partie du faubourg qui est située en zone PU1 du règlement.

Cône n°4 : Entrée nord-ouest dans le village par la route venant de Noailles.

Une perspective dégagée depuis cette route apparaît non loin du cimetière, et offre un panorama de qualité.

Le village avec son bourg médiéval apparaît avec en fond l'église dominant l'ensemble. Ce panorama accompagné d'un écrin naturel et agricole est intéressant.

L'esthétique de cette entrée mérite également d'être préservée.

Cône n°5 : Entrée nord-est dans le village par la route venant de Villeneuve sur Vère.

Une perspective dégagée depuis cette route apparaît également et offre un panorama de qualité.

Le village avec son bourg médiéval apparaît avec en fond l'église dominant l'ensemble.

Le panorama s'accompagne d'un écrin naturel et agricole de qualité.

L'esthétique de cette entrée mérite également d'être préservée.

Cône n°6 : Entrée au hameau du Théron par le chemin communal.

Une perspective dégagée depuis ce chemin apparaît également et offre un panorama de qualité.

Le village apparaît en fond avec l'église. Sur la gauche quelques constructions du hameau du Théron sont perceptibles avec leur aspect traditionnel.

Ce panorama accompagné d'un écrin végétal et naturel présente une grande qualité paysagère.

L'esthétique de cette entrée mérite également d'être préservée.

Cône n°7 : Entrée au hameau du Théron par le chemin communal.

Une deuxième perspective moins dégagée mais intéressante apparaît sur les constructions traditionnelles du hameau. Le village et l'église ne sont pas perceptibles.

Cet ensemble bâti accompagné d'un écrin végétal présente une unité architecturale et paysagère de qualité depuis le chemin.

L'esthétique de cette perspective mérite d'être préservée.

Cône n°8 : Entrée au hameau du Théron par le chemin communal.

Une autre perspective intéressante apparaît sur les constructions traditionnelles du hameau. Le village et l'église ne sont pas non plus perceptibles. Seul le clocher apparaît très partiellement depuis certains emplacements.

Cet ensemble bâti accompagné d'un écrin végétal présente également une unité architecturale et paysagère de qualité depuis le chemin.

L'esthétique de cette perspective mérite également d'être préservée.

Les propositions de modifications du SPR décrites ont été validées dans leur principe en Commission Locale des SPR réunie en date du 13 mai 2025.

Ces propositions permettent de respecter l'économie générale du projet initial de la ZPPAUP, c'est-à-dire ne pas porter atteinte aux objectifs initiaux de conservation et de mise en valeur du patrimoine :

Le zonage initial de la ZPPAUP et les principes de protection sont maintenus.

Le nombre de toitures qui seraient concernées par la modification est relativement restreint. Il est rappelé que la zone PU1 du centre bourg et la zone N excluent les installations de panneaux solaires en toitures.

Les prescriptions architecturales et techniques rajoutées aux articles du règlement permettent de garantir la discréption des dispositifs, de limiter leur impact visuel et d'assurer une insertion paysagère correcte.

Du fait de ces adaptations modérées au règlement actuel, la procédure de modification est suffisante. Une procédure plus lourde de révision du dispositif n'est pas nécessaire.

Pour le Préfet et par délégation,
Le chef de l'Unité Départementale de l'Architecture
et du Patrimoine du Tarn

Architecte et Urbaniste en Chef de l'Etat
Architecte des Bâtiments de France

Patrick GIRONNET

Copies : Monsieur le Maire de Cestayrols



Vues du cône n°1



Vues dans le cône n°2



Vue dans le cône n°3



Vues dans le cône n°4



Vue dans le cône n°5



Vues dans le cône n°6



Vue dans le cône n°7



Vues dans le cône n°8

