

ENQUETE PUBLIQUE

Du lundi 02/02/2026 au mercredi 04/03/2026

**Enquête publique relative à la modification du
Plan de Valorisation de l'Architecture et du
Patrimoine de la commune de Cestayrols
Département du Tarn**

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur : Christian BUZET

Réf. TA E25000203 / 31

Les conclusions et avis du commissaire enquêteur

Les conclusions

Sur la forme :

Inscrit sur la liste des commissaires enquêteurs de la Haute-Garonne, j'ai été désigné le 5 décembre 2025 (décision n° E25000203/31) par Mr Philippe GRIMAUD magistrat délégué par Mme la Présidente du Tribunal administratif de Toulouse, pour conduire l'enquête publique relative à la modification du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) relatif au Site Patrimonial remarquable de la commune de Cestayrols (81).

Monsieur Paul SALVADOR, président de la Communauté d'agglomération de Gaillac-Graulhet, a pris, le 5 janvier 2026, l'arrêté portant ouverture de l'enquête publique. En effet la procédure relative à l'élaboration ou la modification du PVAP doit être conduite par la collectivité en charge de la compétence urbanisme, et les communes membres de cette intercommunalité ont transmis à cette dernière ladite compétence.

Cette enquête publique s'est déroulée du lundi 02 février 2026 au mercredi 04 mars 2026. Le siège de l'enquête était situé au siège administratif de la Communauté d'agglomération (lieu-dit Le Nay 81600 Técoü). Le commissaire enquêteur a tenu permanence dans les bureaux de la mairie de Larroque à deux reprises, les 12 et 16 février 2026.

A la connaissance du commissaire enquêteur, la publicité légale par affichage et par voie de presse, en vue d'informer le public, a bien été réalisée dans les règles et délais prévus par la législation en vigueur. Le dossier d'enquête a donné lieu à dématérialisation en vue d'une consultation par voie électronique sur le site de la Communauté d'agglomération, ainsi que sur un poste informatique mis à disposition du public dans les locaux de la Communauté d'agglomération. Il était consultable en version papier au siège de l'intercommunalité et à la mairie de Cestayrols.

Le local affecté aux permanences du commissaire enquêteur était parfaitement adapté, le public pouvant s'exprimer librement sans contrainte de temps ou d'inconfort.

Sur la forme, le dossier d'enquête n'appelle pas d'observations.

Sur le fond :

a) Le projet :

Le Site patrimonial remarquable (SPR) de Cestayrols a été créé le 7 juin 1995, sous la forme, à l'époque d'une « zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager » (ZPPAUP). Désormais, les sites patrimoniaux remarquables (SPR) et leur

règlement associé, le Plan de valorisation de l'architecture et du Patrimoine se substituent à cet ancien dispositif de protection du patrimoine (loi du 7 juillet 2016). Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) constitue l'outil réglementaire instituant les règles de protection à l'intérieur dudit périmètre.

Le PVAP est arrêté, ou modifié, par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, après avis de l'Architecte des bâtiments de France, et après enquête publique. Il est annexé au plan local d'urbanisme dont il constitue une servitude.

La Communauté d'agglomération détenant la compétence urbanisme, et bien que les SPR soient définis à l'échelle communale, les PVAP étant respectivement rattachés à chacun des SPR, la procédure doit bien être engagée par l'intercommunalité compétente en matière d'urbanisme.

Le règlement actuel du SPR, étant ancien, ne prévoit pas la prise en compte des énergies renouvelables. Dans le cadre de la rédaction actuelle du règlement, les projets d'installation d'énergie renouvelable ou unités externes de climatiseurs se voyaient donc presque systématiquement refusés.

Le projet soumis à l'enquête publique vise donc à modifier ce règlement quant à l'intégration des équipements relatifs à la production d'énergie renouvelable.

Le rapport de présentation rappelle d'ailleurs 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.

Le projet soumis à enquête publique vise donc à rajouter quatre articles au règlement écrit, relatifs d'une part au secteur PU1 (noyau ancien du village et hameau du Théron), d'autre part au secteur PU2 (secteur de protection secondaire à l'Ouest du village). De plus, pour le secteur PU2, le projet porte aussi sur la modification du règlement graphique, en intégrant des perspectives remarquables à protéger, matérialisées par 8 cônes de vue, les panneaux solaires étant interdits sur les versants de toit visibles depuis ces cônes.

b) Les avis des personnes publiques associées :

Aucun avis défavorable n'a été formulé.

c) Les observations du public :

Rédaction du règlement pour la zone PN : Le projet de modification du règlement initial ne porte que sur les secteurs PU1 et PU2, la rédaction du règlement relatif à la zone PN (Zone naturelle) n'a pas été modifiée, les rédacteurs considérant que ce secteur n'étant pas constructible, les problématiques relatives aux systèmes de production

d'énergie renouvelable et aux climatiseurs ne trouveraient donc pas à s'appliquer. Or, on ne peut présager de l'évolution du plan local d'urbanisme, et certains suggèrent que les règles prévues pour le secteur PU2 soient aussi étendues au secteur PN.

La collectivité est favorable à cette extension, le commissaire enquêteur également.

Installation d'équipements techniques extérieurs dans le bourg : l'installation d'équipements extérieurs, de type climatiseurs, est interdite par le règlement, s'ils sont visibles depuis le domaine public. La configuration très étroite des espaces extérieurs pour les maisons du bourg rend dès lors très difficile l'installation de pompes à chaleur. Or, ces maisons étant souvent chauffées au fuel, le remplacement de ce type d'équipement par une installation plus compatibles avec la protection de l'environnement devient quasiment impossible. Certains ont donc demandé une nouvelle rédaction du règlement, afin de concilier l'impératif de préservation du patrimoine avec celui du développement des énergies renouvelables.

La collectivité propose de modifier le règlement, en autorisant les équipements extérieurs des pompes à chaleur, à condition qu'ils soient masqués ou habillés sans en gêner le fonctionnement. Le commissaire enquêteur est d'accord avec cette proposition.

Systèmes de production d'énergie renouvelable dans le secteur PU1 : La pose de panneaux solaires est interdite dans ce secteur, à l'exception du hameau du Théron, la pose desdits panneaux y étant autorisée « *...en toiture, à condition que les versants de toit qui les supportent ne soient pas visibles dans les cônes de vue remarquables...* ».

Il est suggéré d'adopter la même rédaction pour l'ensemble du secteur, donc y compris pour le bourg. Ceci paraît d'autant plus cohérent que lesdits cônes de vue sont surtout destinés à protéger le bourg.

La collectivité est favorable à cette modification du règlement, le commissaire enquêteur également.

Les aides éventuelles aux travaux : une observation porte sur le fait que les contraintes du PVAP entraînent d'importants surcoûts en cas de rénovation des bâtiments anciens. Des aides publiques sont-elles envisageables pour ces travaux ? La collectivité indique qu'il n'y a pas d'aide spécifique pour les rénovations en zone SPR.

d) Les observations du commissaire enquêteur :

- **Observation relative aux cônes de vue :** les cônes de vue 1 et 2 n'intègrent pas la parcelle F 635. Or sur cette parcelle, à proximité immédiate du village, est implanté un bâtiment agricole disposant d'une importante toiture susceptible d'accueillir des panneaux solaires. Celui-ci étant en zone N, il n'est affecté par aucune interdiction de ce chef. Ne conviendrait-il pas d'élargir l'angle de l'un de ces deux cônes de vue afin d'y inclure lesdites toitures ?

La collectivité est d'accord pour modifier l'angle du cône de vue afin d'y intégrer la parcelle F635.

- **Observation relative à la rédaction du règlement** : plusieurs dispositions du projet de règlement visent à interdire divers équipements s'ils sont visibles « depuis l'espace public » ou « depuis le domaine public ». Il paraît souhaitable, pour une meilleure compréhension du texte d'adopter une terminologie identique (domaine public ? espace public ? voie publique ?).

La collectivité propose l'utilisation du terme « domaine public » dans toutes les situations.

e) **Conclusions du commissaire enquêteur :**

Quant à la régularité du déroulement de l'enquête : Le Commissaire-enquêteur n'a pas d'observations à formuler, toutes les phases s'étant déroulées correctement et conformément à la législation en vigueur : prise des différentes décisions par la collectivité, mesures de publicité préalables à l'enquête publique, tenue des permanences, accueil du public, communication avec la collectivité durant l'enquête, clôture de l'enquête, traitement du procès-verbal de synthèse des observations.

Quant au dossier soumis à l'enquête, la complétude et la qualité de celui-ci n'appellent pas d'observations.

Quant au projet de modification du PVAP :

Le bilan de ce projet peut se résumer ainsi :

1 Aspects négatifs :

- ce règlement créé des sujétions importantes pour les propriétaires situés dans le périmètre, mais également des contraintes financières plus fortes que pour les propriétaires situés hors du PVAP ;

2 Aspects positifs :

- la réflexion sur la mise en place des secteurs différenciés a été très bien conduite ;
- la mise en place de cette modification du PVAP va permettre de concilier les impératifs de protection de l'environnement avec celui de préservation d'un patrimoine de qualité ;

En conséquence, il ressort de ce bilan que les aspects positifs du projet l'emportent sur ses aspects négatifs, et qu'au demeurant certains de ces derniers peuvent encore être atténués dans la phase finale d'adoption du PVAP.

L'AVIS

Aux motifs :

- Que les modalités de l'enquête publique ont été respectées, à savoir la publicité légale, le contenu et la forme du dossier soumis à l'enquête, la formulation des observations du public, la tenue des permanences ainsi que l'ouverture et la fermeture des registres d'enquête ;
- Que le dossier présenté est complet et bien élaboré ;
- Qu'aucune remarque émanant des personnes publiques associées ne remet en cause le projet ;
- Qu'aucune observation du public n'est susceptible de remettre en cause ce projet ;
- Que les aspects positifs l'emportent sur les aspects négatifs ;

Je, soussigné Christian BUZET Commissaire-enquêteur en charge de cette enquête publique, **donne un avis favorable** à la modification du Plan de valorisation et de l'architecture et du patrimoine de la commune de Cestayrols.

Cet avis est cependant assorti, d'une part **des recommandations suivantes** :

- Réfléchir, pour le bourg, à une solution permettant d'intégrer les équipements externes des climatisations aux moyens de dispositifs compatibles avec la protection du patrimoine ;
- Reprendre pour la zone PN, la rédaction retenue pour la zone PU2 quant aux systèmes de production d'énergie renouvelable et aux équipements techniques extérieurs ;
- Reprendre, pour l'ensemble de la zone PU, la rédaction déjà retenue pour le hameau du Théron en ce qui concerne les panneaux solaires ;
- Modifier l'un des cônes de vue (1 ou 2) afin d'y intégrer la parcelle F635 ;
- Retenir pour l'ensemble du règlement une terminologie unique (« domaine public » ou autre).

Fait à Toulouse le 3 avril 2026

Le Commissaire-enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'CB', written on a light-colored background.

Christian BUZET