

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b><u>PREAMBULE</u></b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b><u>PROCEDURE</u></b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b><u>LES MODIFICATIONS PROJETEES ET LEURS JUSTIFICATIONS</u></b>	<b>4</b>
3.1.	IDENTIFIER UN NOUVEAU CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE A.	4
3.2.	MODIFIER LE REGLEMENT ECRIT AFIN DE CLARIFIER CERTAINES DISPOSITIONS ET FACILITER L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME.	6
<b>4.</b>	<b><u>TABLEAU DE SURFACE DES ZONES</u></b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b><u>COMPATIBILITE DU PROJET</u></b>	<b>12</b>
5.1.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :	12
5.2.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) :	17
5.3.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL :	17
5.4.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SDAGE ADOUR GARONNE :	17
5.5.	PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT AIR ENERGIE DANS LE PROJET :	19
5.6.	PRISE EN COMPTE DU SRADDET	19
5.7.	PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE	21
5.8.	PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES	23
5.9.	PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT, DES SITES ET PAYSAGES	23
<b>6.</b>	<b><u>CONCLUSION</u></b>	<b>23</b>
<b>7.</b>	<b><u>ANNEXE : LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONE A</u></b>	<b>24</b>
	ANNEXE 1 : LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONE A	24
	ANNEXE 2 : DOSSIER CDPENAF	25
	ANNEXE 3 : DOSSIER CAS PAR CAS	26

## 1. PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Cestayrols a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16/12/2015. Il a fait l'objet d'une modification approuvée en date du 16/09/2019.

Les articles L153-45 à 48 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes d'engager une modification simplifiée du document d'urbanisme lorsque le projet de modification a pour objet :

- Soit la rectification d'une erreur matérielle.
- Soit de majorer de moins de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

«Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

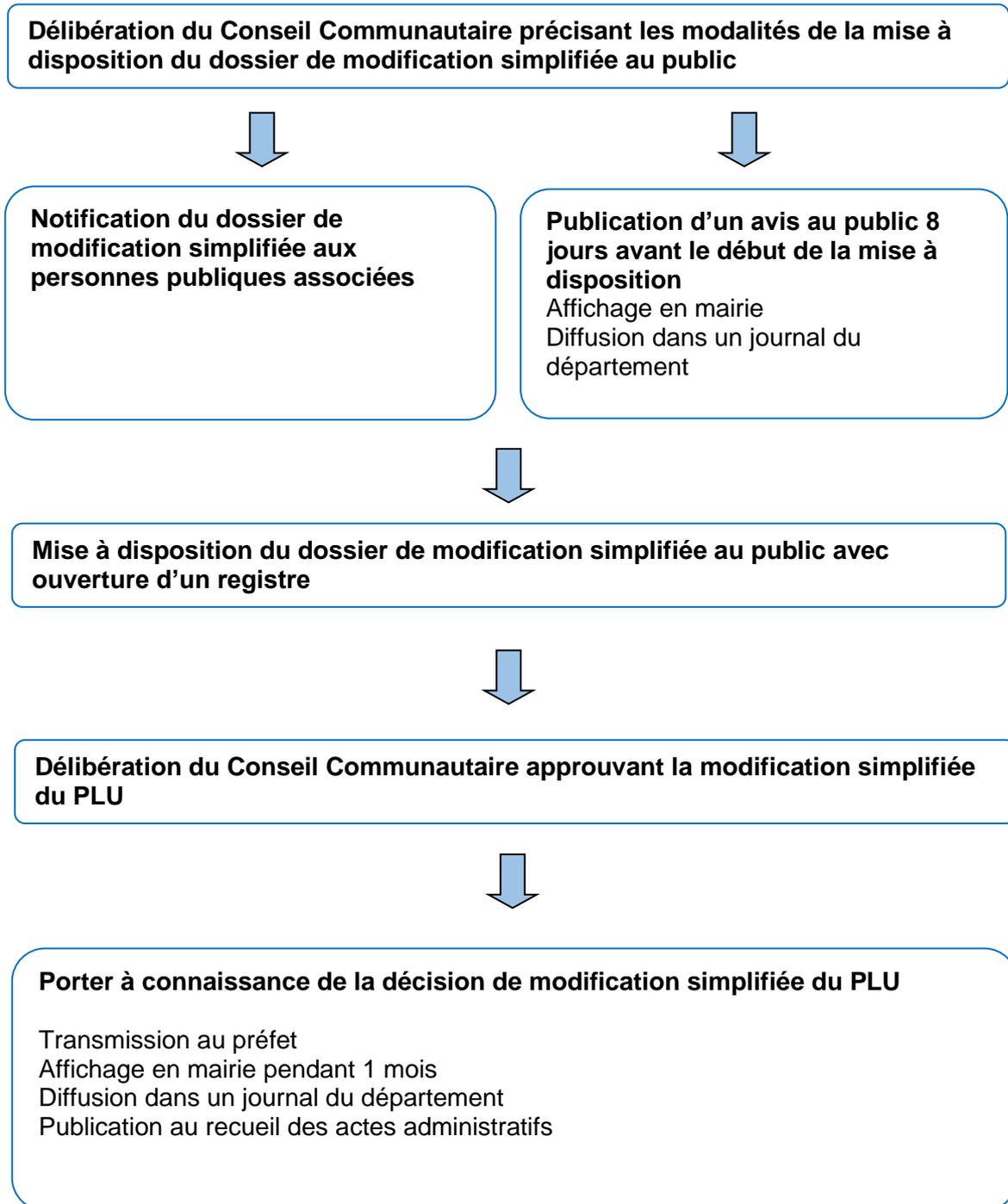
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée».

**La communauté d'agglomération Gaillac Graulhet compétente en matière de document d'urbanisme a engagé la modification simplifiée n°2 du PLU de Cestayrols par arrêté en date du 10/03/2023.**

**La modification simplifiée consiste à identifier un nouveau changement de destination en zone A et à modifier le règlement écrit afin de clarifier certaines dispositions et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et.**

## 2. PROCEDURE

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :



### 3. LES MODIFICATIONS PROJETÉES ET LEURS JUSTIFICATIONS

#### 3.1. Identifier un nouveau changement de destination en zone A.

- Problème rencontré :

42 changements de destination ont été identifiés en 2015 lors de l'élaboration du PLU et en 2019 lors de la première modification du PLU. Ces bâtiments comportent un intérêt architectural ou patrimonial. La commune a été sollicité pour le changement de destination d'un bâtiment autorisé pour de l'artisanat en 1996, qui n'a pas été terminé. Un projet de transformation de ce bâtiment artisanal est demandé, mais il n'est pas possible du fait de l'absence d'identification dans le PLU car situé en zone A. Actuellement ce bâtiment est une verrière dans le paysage local dans un secteur disposant des commodités en terme de réseaux et d'accès sans contact avec l'activité agricole périphérique.

- Modification apportée :

La liste des changements de destination modifiée pour intégrer ce bâtiment. Elle figure en annexe 1.

La liste des changements de destination est ainsi complétée :

#### 43 Le Bouysset

Références cadastrales : B 762

Dénomination : atelier artisanal commencé



- Justifications apportées :

Les bâtiments ont été identifiés selon les critères suivants :

- intérêt architectural : anciennes granges, pigeonnier ou dépendances.
- absence d'élevage à proximité et surfaces d'épandage
- matériaux de constructions (mur en pierre recouverts d'une toiture en tuile)
- volume du bâti permettant la création de logements (habitation ou hébergement touristique)
- proximité avec les constructions avoisinantes (raccordement aux réseaux)
- distance par rapport aux vignes (traitement).

Seul le critère lié aux matériaux n'est pas respecté dans le cas présent. Le projet constitue une dérogation à ces critères du fait du caractère exceptionnel de ce cas de figure. Il n'y a pas d'autre bâtiment d'activité non terminé sur Cestayrols.

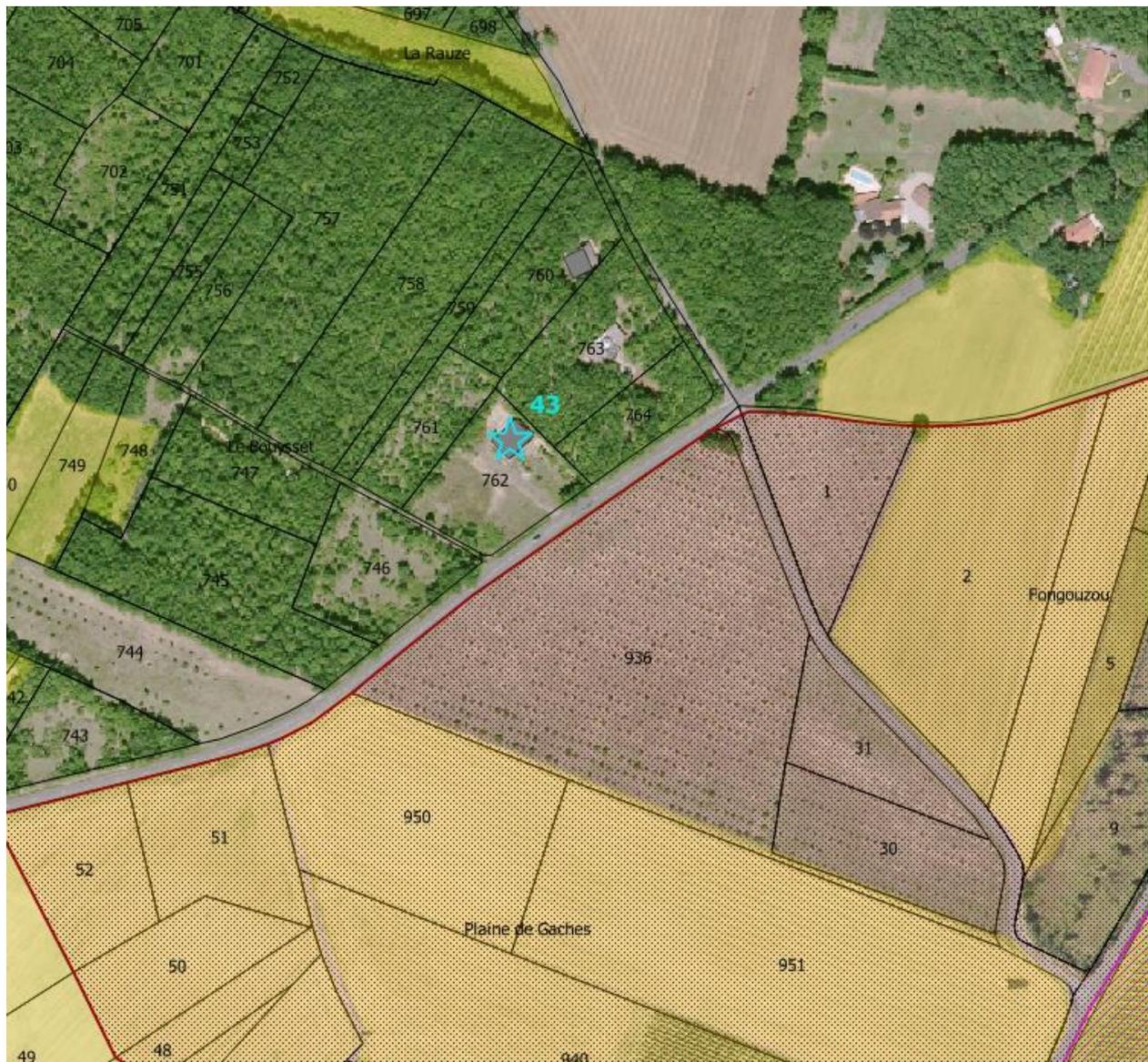
Le projet est destiné à accueillir un couple de jeune qui travaille à domicile (pas de déplacement domicile-travail). Le bâtiment mesure près de 170 m<sup>2</sup> et sera destiné à accueillir une habitation.

Il n'y a plus d'élevage sur la commune et le changement de destination est éloigné de ce dernier.

Le projet est situé à côté d'une habitation existante. Une piscine sera établie permettant son conventionnement avec le SDIS pour assurer la défense incendie.

L'accès ne pose pas de problème de sécurité routière. L'eau potable est en limite de parcelle, l'assainissement non collectif sera mis en place et l'électricité est à moins de 100 m. Son extension est prise en charge par le pétitionnaire.

Le bâtiment ne vient pas réduire une surface primée à la PAC, ni réduire une zone d'épandage, une zone irriguée ou drainée, ni une zone de non traitement. La carte des enjeux agricoles ci-dessus permet de montrer l'absence de gêne à l'activité agricole du changement de destination.



Ilots PAC  Zone AOC  Vignes  zone d'épandage 

Changement de destination 

La parcelle du projet 762 est située en zone A du PLU, elle comporte une très faible valeur agronomique (faible épaisseur de sol sur calcaire). La parcelle est déjà artificialisée.

Les parcelles 760 et 763 sont déjà bâties (habitations)

La parcelle 936 est plantée en truffier. Les parcelles cultivées ou en vigne sont éloignée du projet.

### **3.2. Modifier le règlement écrit afin de clarifier certaines dispositions et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

- Problème rencontré :

La rédaction de certains articles mérite quelques précisions qui permettent de lever toute ambiguïté sur l'application du règlement.

- Précisions apportées :

Les précisions ajoutées sont surlignées en vert et les formulations surlignées en rouge sont supprimées.

**Pour les zones U1, U2, AU1, A et N**

#### **ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11 :**

##### **1- Généralités**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie nécessiteront une notice explicative justifiant de l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les constructions doivent prendre en compte la charte architecturale annexée au rapport de présentation.

##### **2- Les constructions doivent respecter les règles ci-dessous :**

###### **Façades (s'applique également aux annexes)**

Les baies anciennes en pierre ou en brique devront être conservées.

Tout projet de modification de baies doit faire l'objet d'une présentation intéressant la totalité de l'élévation concernée. Les nouvelles baies doivent être conformes par leur proportion et leur aspect au caractère ancien de la façade.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (génoises, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre ou en brique, etc...) seront conservés et restaurés à l'identique.

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe du rapport de présentation.

### **Menuiseries (s'applique également aux annexes)**

Les menuiseries anciennes de qualité seront conservées autant que possible dans la mesure où leur état le permet, avec leurs éléments de serrurerie.

Les menuiseries neuves seront de style traditionnel local, en bois ou matériaux d'aspect similaire correspondant au caractère de la façade.

Les volets seront en bois ou matériaux d'aspect similaire, de style traditionnel. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Les fenêtres seront en bois ou matériaux d'aspect similaire, de style traditionnel correspondant à la baie.

Les teintes des ouvertures devront prendre en compte le nuancier en annexe du rapport de présentation.

### **Toitures (s'applique également aux annexes)**

Les bâtiments anciens existants devront conserver le système de tuile canal traditionnelle (privilégier notamment la pose de tuiles de récupération en couvert, pose de tuiles neuves à talon en courant).

Les nouvelles couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnelle ou matériaux d'aspect similaire, de teinte rouge brun vieilli s'harmonisant aux anciens toits.

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture devra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Les toitures-terrasses sont autorisées :

- seulement en façade sur « cour » ou façade arrière,
- uniquement pour de petits volumes d'annexes accolés à un bâtiment principal, sans rompre la continuité du bâti mitoyen,
- à condition qu'elles n'excèdent pas 40m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Ces dispositions s'appliquent également aux carports et ombrières.**

⇒ Cette rédaction permet de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

### **ARTICLE 1 U3 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

Toutes les constructions à l'exception de celles nécessaires aux équipements collectifs et de services publics.

**La zone U3 est destinée à accueillir des équipements publics.**

⇒ Cette rédaction permet de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Pour les zones U2, AU1, A et N

**ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11:**

**1- Clôtures**

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les clôtures sur rue seront établies en maçonnerie, en bois ou en ferronnerie traditionnelle.

Elles peuvent être constituées d'un mur bahut de 1 mètre de haut maximum et éventuellement surmonté d'une grille de serrurerie, d'un grillage ou d'un système de palissade en bois.

En façade des voies, les murs bahut ne devront pas excéder 1 m de hauteur. Ils peuvent être surmontés d'une grille de serrurerie, d'un grillage ou d'un système de palissade en bois. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2,00 m.

En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

⇒ Cette rédaction permet de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

**ARTICLE 12 AU1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :**

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup>.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à une place par logement. Il devra être situé au droit de l'accès.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il sera exigé une place supplémentaire de stationnement pour 2 lots à l'exception des logements à caractère social. Ces places seront matérialisées sur l'espace public.

Pour les véhicules non motorisés, il sera imposé une place de stationnement par logement.

⇒ Cette rédaction permet de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

**ARTICLE 7 A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

**Dans la zone A et les secteurs Ac et Ap:**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Les équipements d'intérêts collectifs peuvent également s'implanter à l'alignement des limites séparatives.

En cas d'extension d'une construction existante, l'implantation pourra se faire à une distance moindre que celles définies ci-dessus, sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

⇒ Cette rédaction permet de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

## Pour les zones A et N

### **ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Les annexes à l'habitation doivent être situées à 20 m au plus de l'habitation. Cette distance est comptée du pied des 2 **façades** **extrémités** les plus proches.

⇒ Cette rédaction permet de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

- Modifications apportées :

Les compléments de rédaction sont surlignés en vert et les suppressions en rouge

### **ARTICLE 12 U1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :**

Pour la création de nouveaux logements, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Cette disposition ne s'applique pas aux réhabilitations de l'existant.

**La suppression de place de stationnement existante est interdite**

⇒ Cette disposition permet de conserver le potentiel de stationnement dans le centre ancien en évitant la transformation de garage en partie habitable.

## Pour les zones U2 et AU1

### **ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions doivent être édifiées :

- à 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- à une distance des autres voies publiques **existantes ou à créer**, comprise entre 0 et 10 mètres mesurée de l'alignement des voies au pied de la façade pour la construction principale.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- Les aménagements et les extensions des constructions existantes pourront se faire dans le prolongement du bâtiment à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Les annexes devront s'implanter **à l'alignement ou** à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques (voies communales et chemins ruraux).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.), à la qualité du site et des monuments.

⇒ Cette disposition permet une implantation des annexes plus proche des voies comme pour le bâti principal.

## **ARTICLE 3 AU1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

### **2 - Voirie**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, de plus de 40 mètres, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle ayant au minimum 11 m de diamètre intérieur).

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

L'emprise publique des voies traversantes sera d'au minimum 8m de large et celle des impasses sera d'au minimum 6 m de largeur.

- ⇒ Cette disposition permet de différencier le gabarit des voies en fonction de leur capacité de desserte de manière à limiter l'artificialisation des sols.

## **ARTICLE 13 AU1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés:**

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il sera exigé au moins 5 % de la surface de l'opération en espaces verts.

Les surfaces de stationnement doivent être réalisées de manière à limiter le ruissellement.

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus doivent être végétalisés. Les enrochements de plus de 1 mètre de hauteur sont interdits.

- ⇒ Cette disposition permet de densifier l'urbanisation future sans augmenter de plus de 20% la capacité d'accueil de construction.

## **ARTICLE 10 A - Hauteur maximale des constructions :**

### **Constructions à usage agricoles :**

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres (mesurée du sol naturel au sommet de la construction). Cette limite ne s'applique pas aux éléments techniques accessoires au bâtiment principal. Les toitures monopentes sont interdites. Les longueurs du rampant des toitures devront respecter un rapport minimum de 2 tiers /1tiers.

- ⇒ Cette disposition permet de limiter l'impact paysager des constructions agricoles.

#### 4. TABLEAU DE SURFACE DES ZONES

Les surfaces des zones ne sont pas modifiées :

Zones du PLU	surface des zones	% de la commune
U1	<b>5,98 ha</b>	<b>0,35%</b>
U2	<b>17,55 ha</b>	<b>1,02%</b>
U3	1,46 ha	<b>0,09%</b>
AU1a	<b>0,74 ha</b>	<b>0,04%</b>
AU1b	<b>0,66 ha</b>	<b>0,04%</b>
AU0	0,47 ha	<b>0,03%</b>
A	1412,83 ha	<b>82,48%</b>
Ac	0,45 ha	<b>0,03%</b>
Ap	29,96 ha	<b>1,75%</b>
N	241,29 ha	<b>14,09%</b>
Nb	0,99 ha	<b>0,06%</b>
NL	0,50 ha	<b>0,03%</b>
<b>Total</b>	<b>1712,88 ha</b>	

## 5. COMPATIBILITE DU PROJET

Le projet de modification fait l'objet d'un avis simple de la CDPENAF et d'un avis conforme de la CDPENAF au titre de l'autorisation d'urbanisme.

### **5.1. Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :**

La compatibilité avec le PADD est retranscrite en rouge.

Le PADD est construit autour de 6 thèmes :

- la politique d'aménagement

- ✓ **Conforter l'urbanisation sur le bourg de Cestayrols**

→ La commune souhaite maîtriser le développement du village par une urbanisation préférentielle qui doit majoritairement se faire au Nord du bourg afin de densifier ce secteur qui a connu une urbanisation récente ;

→ Le développement de l'urbanisation doit majoritairement se faire par des opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'organiser les déplacements, la forme urbaine et la maîtrise de la consommation d'espace agricole ;

→ Les zones de développement urbain seront reliées avec les zones urbaines périphériques par des liaisons routières, douces et des espaces publics qui renforcent les liens entre les populations ;

→ Les opérations d'ensemble seront privilégiées dans les zones d'assainissement collectif afin d'assurer une gestion économe de l'espace et une densité du bâti en harmonie avec l'urbanisation ancienne ;

➤ **Le changement de destination ne concerne pas ce chapitre**

➤ **Les modifications du règlement écrit sur les zones U1, U2, U3 et AU1 permettent de conforter l'urbanisation sur le bourg**

- ✓ **Limiter le développement des principaux hameaux et stopper l'étalement urbain**

→ Le développement maîtrisé de Lincarque se traduira par des extensions limitées de la zone qui amélioreront la forme urbaine garante de la préservation des paysages et de l'activité agricole ;

→ La zone d'habitat diffus de La Viole connaîtra un développement très limité afin de stopper le mitage du paysage néanmoins une amélioration de la forme urbaine sera recherchée (dans les limites de l'enveloppe des constructions existantes) dès lors que l'activité agricole et les paysages ne sont pas impactés.

➤ **Le changement de destination ne concerne pas ce chapitre**

➤ **Les modifications du règlement écrit sur les zones U2, permettent de limiter le développement des principaux hameaux et stopper l'étalement urbain**

- ✓ **Protéger le bâti de caractère en privilégiant l'évolution du bâti**

→ Les hameaux et les constructions isolées qui comportent du bâti de caractère pourront le faire évoluer (changement de destination, extensions et annexes) dans le respect de l'architecture ancienne et des paysages et sans gêner l'activité agricole périphérique.

➤ **Le changement de destination s'intègre au contexte paysager et ne vient pas gêner l'activité agricole**

➤ **Les modifications du règlement écrit sur les zones A et N, permettent protéger le bâti de caractère en privilégiant l'évolution du bâti**

✓ **Conforter les activités économiques**

→ Les activités compatibles avec l'habitat, notamment dans le village, seront permises de manière à conforter les services à la population. Le stationnement et les déplacements doux y seront développés afin de les rendre plus attractifs ;

→ L'activité touristique sera confortée au niveau des activités en place (camping notamment), dans le respect du contexte naturel et paysager ;

→ L'activité agricole et ses voies de diversification (agro-tourisme) seront privilégiées à proximité des exploitations en place.

- **Le changement de destination ne concerne pas ce chapitre**
- **Les modifications du règlement écrit sur les zones A et N, permettent conforter les activités économiques**

- la politique d'équipement

✓ **Conforter les équipements publics :**

→ Le maintien des services et des équipements publics dans le village permettra de renforcer l'attractivité de la commune ;

→ Une bande inconstructible sera conservée autour de la salle des fêtes afin de ne pas exposer de nouvelles habitations aux nuisances potentielles ;

→ Les équipements publics et en particulier l'école disposent d'une capacité suffisante pour le maintien de la croissance démographique observée depuis 10 ans.

- **Le changement de destination ne concerne pas ce chapitre**
- **Les modifications du règlement écrit sur la zone U3, permettent conforter les équipements publics**

✓ **Aménager les espaces publics et sécuriser les déplacements :**

→ Les accès sur les RD (voie de transit) seront limités en dehors des parties urbanisées. L'aménagement de la traversée du village permettra d'assurer la sécurité des usagers, d'améliorer le cadre de vie et de renforcer l'attractivité touristique de la commune ;

→ L'aménagement des espaces publics et des ruelles du centre ancien permettra d'améliorer le cadre de vie, de faciliter l'accès aux équipements et services et de limiter l'usage de la voiture dans le centre du village.

- **Le changement de destination ne concerne pas ce chapitre.**
- **Les modifications du règlement écrit sur les zones U1, U2, permettent d'aménager les espaces publics et sécuriser les déplacements**

✓ **Limiter les investissements en terme de réseaux :**

→ Les secteurs de développement de l'urbanisation, qui présentent des équipements insuffisants, en termes d'accès ou de réseaux notamment (extension des zones de collecte de l'assainissement...), connaîtront un développement urbain différé afin de planifier l'urbanisation et de prévoir le financement des travaux ;

→ Sur les hameaux, la capacité des réseaux électriques, d'eau potable y est limitée et la défense incendie doit être renforcée, l'assainissement collectif n'est pas envisageable en dehors des zones prévues au schéma d'assainissement, c'est pourquoi les possibilités de développement sont réduites afin de ne pas générer d'investissements importants et de limiter l'incidence sur le milieu naturel et agricole ;

→ Le développement des modes de communications numériques sera favorisé en particulier sur les zones habités (village et hameaux) afin d'assurer une attractivité optimale de la commune.

- **Le changement de destination ne nécessite aucun investissement public**
- **Les modifications du règlement écrit sur les zones U1, U2 et AU1 permettent de limiter les investissements en terme de réseaux**

- la politique d'urbanisme

✓ **Maintenir la croissance démographique actuelle en consommant moins d'espace :**

La commune de Cestayrols compte 480 habitants. Compte tenu du nombre important de logements vacants, l'objectif communal est d'assurer le renouvellement de sa population par un développement urbain maîtrisé, permettant une croissance démographique équivalente à la décennie passée et ainsi atteindre environ 520 habitants à l'horizon 2021.

Pour cela la commune doit permettre la création de 3 logements neufs par an soit une consommation d'espace estimée à environ 3,2 ha\* sur 7 ans. Cette surface ne comprend pas les surfaces en densification des espaces urbanisées.

\* Besoins en surfaces estimée à  $1000 \text{ m}^2 \times 7 \text{ ans} \times 3 \text{ logements} \times \text{coefficient de rétention de } 1,5$ .

2014	Evolution	Objectifs 2021
480 habitants	<b>+ 40 habitants soit 1,2 %/ an</b>	520 habitants**
212 résidences principales	<b>+ 21 logements neufs et 5 réhabilitations</b>	238 résidences principales
20 logements vacants	<b>- 5 logements vacants</b>	15 logements vacants

\*\* en prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages (-20 habitants).

La consommation par logement observée ces 10 dernières années est excessive au regard des besoins générés pour l'implantation d'une construction qui doit être réduite afin de préserver les terres agricoles de la commune.

La consommation d'espace devrait ainsi passer de  $2502 \text{ m}^2$  par logement à environ  $1000 \text{ m}^2$  par logement (voie et espaces publics inclus), soit une réduction de plus de 50%.

**La surface globale consommée par an était de 0,75 ha sur les 12 dernières années et passera à 0,34 ha /an.**

- **La population communale a baissé. Le changement de destination permettra de limiter la baisse amorcée. Rappelons que la création de logement est le fruit de réhabilitations d'habitation existante et très peu de constructions nouvelles du fait de l'absence de foncier disponible à la vente.**
- **Les modifications du règlement écrit sur les zones U1, U2 et AU1 permettent de maintenir la croissance démographique actuelle en consommant moins d'espace.**

✓ **Développer la mixité sociale:**

→ Le développement du locatif renforcera la vie sociale du village et des hameaux et permettra d'assurer un renouvellement de population qui sert de tremplin pour l'accession à la propriété ;

→ La création de logements à caractère social dans le bâti ancien est privilégiée afin d'assurer l'accueil de jeunes actifs.

- **Non concerné**

✓ **Préserver l'urbanisation ancienne du centre-bourg**

→ La forme urbaine du bourg sera pérennisée au contact du centre ancien tant par le volume des constructions, que par leur implantation afin de conserver l'identité patrimoniale du village.

- **Non concerné**

- la politique de paysage

✓ **Préserver et mettre en valeur les paysages**

→ L'aménagement des espaces publics sera poursuivi afin d'améliorer le cadre de vie, et de sécuriser la place du piéton ;

→ L'intégration paysagère des constructions sera assurée par des règles d'implantation, de volume, d'aspect extérieur et de plantations qui garantissent une perception harmonieuse du territoire ;  
 → Les entrées de village seront protégées afin de limiter l'impact paysager des constructions.  
 → Les points de vue sur le village et les vues lointaines seront protégés afin de conserver les perspectives sur le patrimoine bâti et architectural par la mise en place d'espaces de protection des paysages agricoles ;  
 → Le petit patrimoine (pigeonnier, bâti de caractère ...) sera protégé afin d'assurer sa transmission aux générations futures et d'agrémenter les chemins de randonnée.

➤ **Le règlement assure l'intégration paysagère. Le projet permettra d'éliminer une verrue dans le paysage**

- la politique de protection des espaces agricoles et Forestiers

✓ ***Préserver l'activité agricole***

→ L'emprise de l'urbanisation sur les espaces agricoles sera limitée au besoin identifié précédemment afin de permettre le développement des structures agricoles et leurs outils de production ;  
 → Les zones de réciprocité et les zones d'épandage seront préservées afin de limiter les conflits d'usage.

➤ **Le changement de destination n'entraîne aucune gêne à l'activité agricole.**

➤ **Les modifications du règlement écrit sur la zone A permettent de limiter l'impact paysager des bâtiments agricoles sans bloquer l'installation de toitures photovoltaïque.**

- la politique de préservation et de remise en état des continuités écologiques

✓ ***Préserver les espaces boisés, les haies et les cours d'eau***

→ Les espaces forestiers sont majoritairement situés sur les coteaux bordant les vallées. Ces derniers constituent des trames vertes à préserver et leur exploitation ne devra pas compromettre cette entité naturelle ;

→ Les vallées forment une trame bleue en liaison avec les communes voisines. Des corridors entre les trames vertes et bleues constituent également des continuités écologiques qui seront protégés.

→ Les bois, les haies et les arbres remarquables seront protégés afin de conserver les qualités paysagères et écologiques principalement dans les zones urbanisées ;

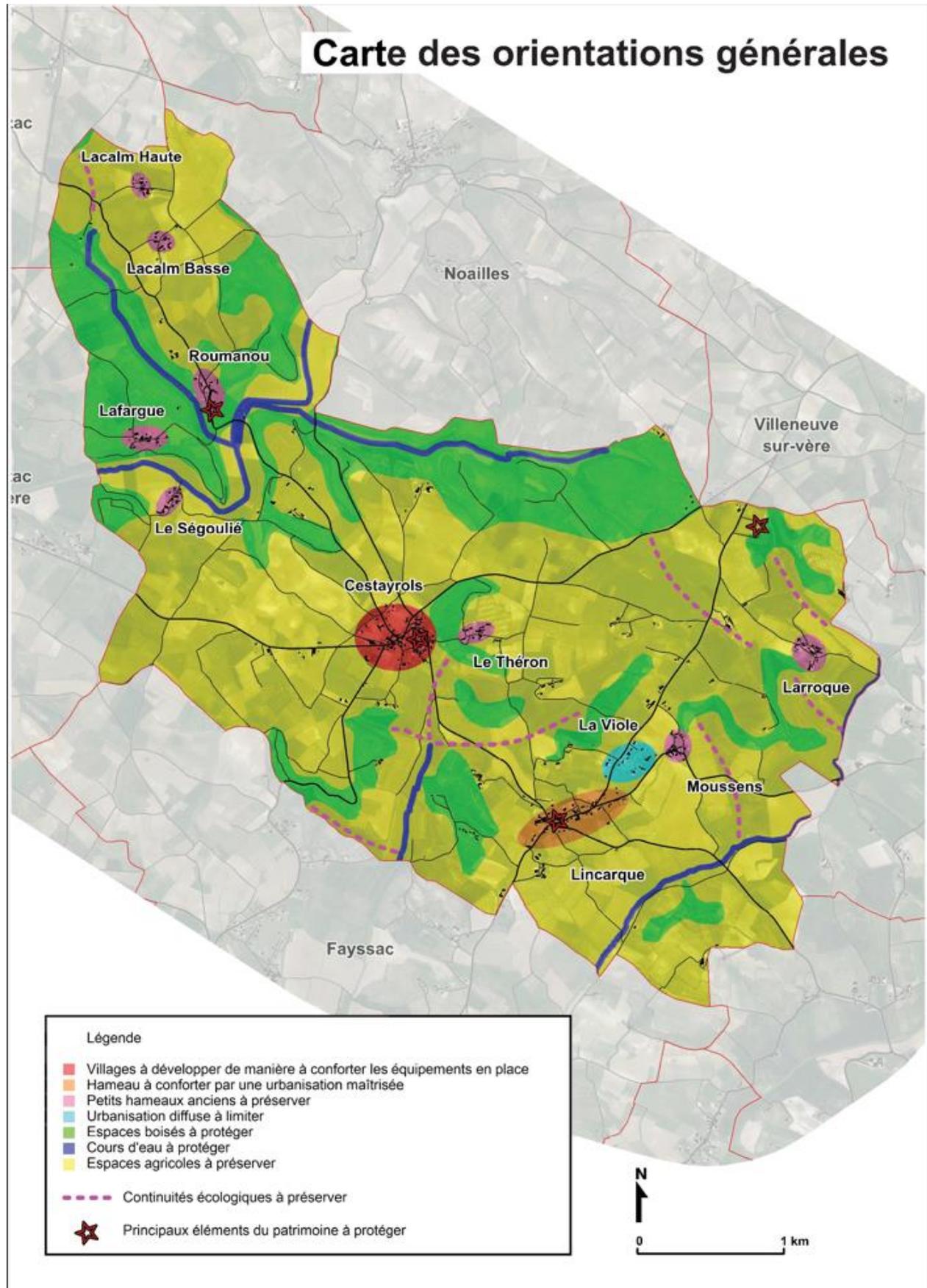
→ Les abords des cours d'eau et en particulier de la Vère seront préservés afin d'assurer la conservation de leur biodiversité et de limiter les risques d'inondation.

➤ **Le changement de destination n'empiète pas sur un espace boisé. Les trames vertes et bleues ne sont pas impactées du fait de l'existant. La continuité écologique sera préservée par une clôture perméable.**

➤ **Les modifications du règlement écrit sur les zones A et N n'impact pas les continuités écologiques**

- Les orientations sont matérialisées sur le territoire de Cestayrols sur la carte des orientations générales

## Carte des orientations générales



## **5.2. Compatibilité du projet avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) :**

La Communauté de Communes Tarn et Dadou a réalisé un PLH, qui classe Cestayrols : « bourg en émergence ». Le PLU doit être compatible avec le PLH.

### **Ce programme 2020-2025 prévoit :**

190 logements neufs et 15 réhabilitations pour les 12 communes concernées dont fait partie Cestayrols soit environ 3 logements /an sur 5 ans.

Le projet de modification simplifiée permet la production d'un seul logement supplémentaire sachant que le nombre de logement autorisé depuis 10 ans est de 1.2 logement/an (données SITADEL 2013-2022).

**Nous retiendrons que la population communale baisse par manque de disponibilité foncière et immobilière. Considérant que le potentiel de réhabilitation est très faible sur la commune (23 logements vacants en 2019 soit 7.6 % seulement). Depuis, le COVID a entraîné un regain pour les espaces ruraux et aujourd'hui le marché du logement est très tendu. Le projet de modification vient compenser la faible disponibilité immobilière et foncière. Ainsi nous considérons que la modification est compatible aux orientations définies par le PLH en matière de production de logement.**

## **5.3. Compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territorial :**

Le SCoT est en cours d'élaboration à l'échelle de l'agglomération Gaillac Graulhet.

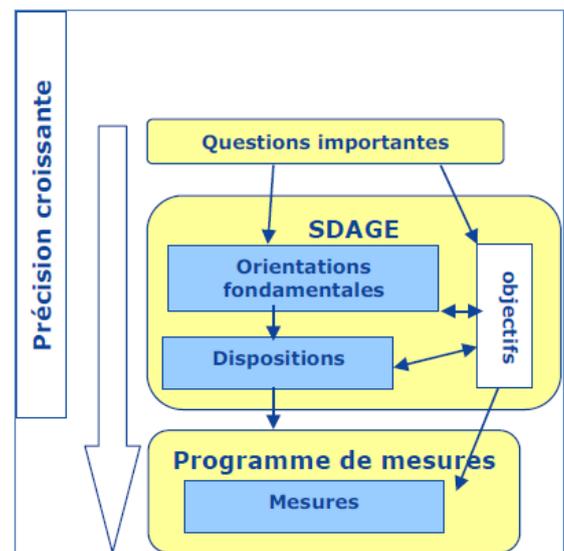
Le Projet d'Aménagement Stratégique n'est pas encore établi.

Le SCoT sera approuvé en 2025 et le PLUI qui viendra remplacer le PLU sera opérationnel en principe en 2026.

## **5.4. Compatibilité du projet avec le SDAGE ADOUR GARONNE :**

Les mesures du **SDAGE Adour-Garonne** se divisent en 4 orientations fondamentales. Les orientations qui concernent l'urbanisation de la commune de Florentin sont les orientations A, B et D.

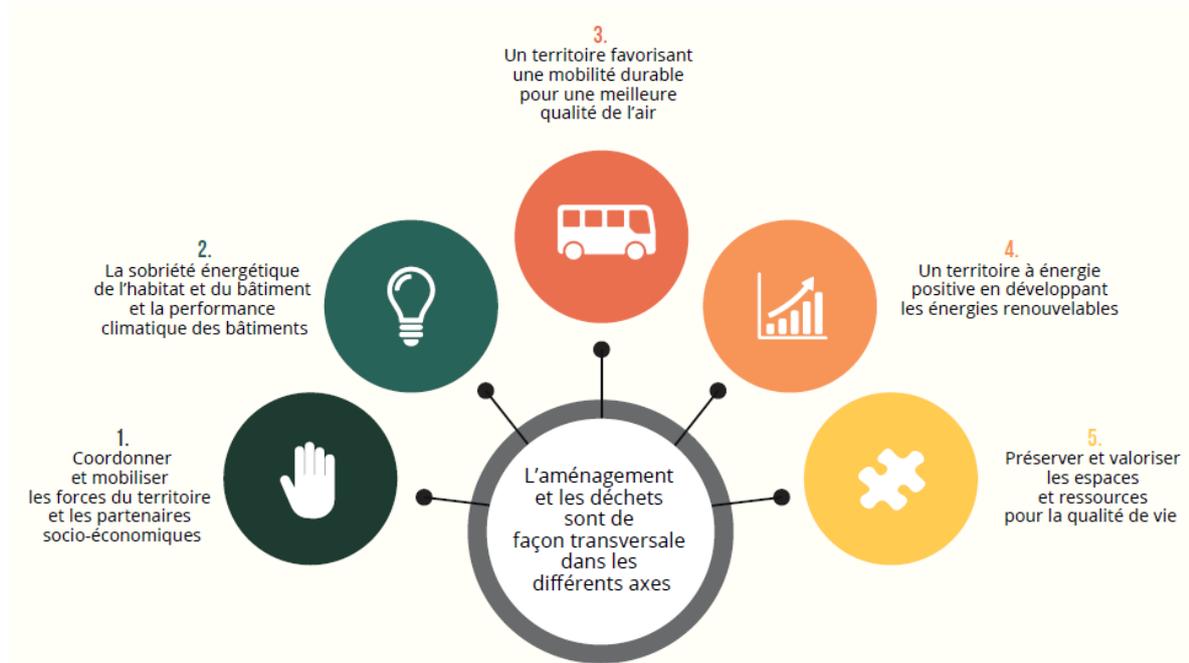
Plus particulièrement la A34, qui concerne l'accessibilité des informations sur le territoire pour les documents d'urbanisme, les B2, B3, B6 et B22 visant la réduction des pollutions et enfin les D27, D29, D33 et D50 qui assurent la protection des fonctionnalités des milieux aquatiques.



N° d'enjeux	Intitulé	Sensibilité sur le territoire	Incidence du projet
B2	Réduire les pollutions dues au ruissellement d'eau pluviale	Faible du fait du caractère rural de la commune	Pas d'incidence
B3	Macropolluants : fixer les niveaux de rejets pour atteindre ou maintenir le bon état des eaux	Modérée : assainissement collectif en place	Pas d'incidence
B6	Micropolluants : fixer les niveaux de rejets pour atteindre ou maintenir le bon état des eaux	Modérée : assainissement collectif en place	Pas d'incidence
B22	Améliorer la protection rapprochée des milieux aquatiques	Faible : Absence de captage d'eau potable	Pas d'incidence
D27	Préserver les milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux	Faible : Absence de zones humides identifiées, mais présence d'une zone inondable aux abords des cours d'eau	Pas d'incidence
D29	Préserver les zones majeures de reproduction de certaines espèces	Faible : Absence de cours d'eau majeurs	Pas d'incidence
D33	Pour les migrateurs amphihalins, préserver et restaurer la continuité écologique et interdire la construction de tout nouvel obstacle	Faible : Absence de cours d'eau majeurs	Pas d'incidence
D50	Adapter les projets d'aménagement	Faible du fait d'un développement urbain limité	Pas d'incidence

### **5.5. Prise en compte du Plan Climat Air Energie dans le projet :**

La Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet a approuvé son PCAET approuvé le 24/10/2022  
Une stratégie locale construite autour de 5 axes stratégiques



**Le projet prend en compte le PCAET par un développement maîtrisé qui ne crée pas d'étalement urbain et pas d'emprise sur les espaces agricoles.**

### **5.6. Prise en compte du SRADDET**

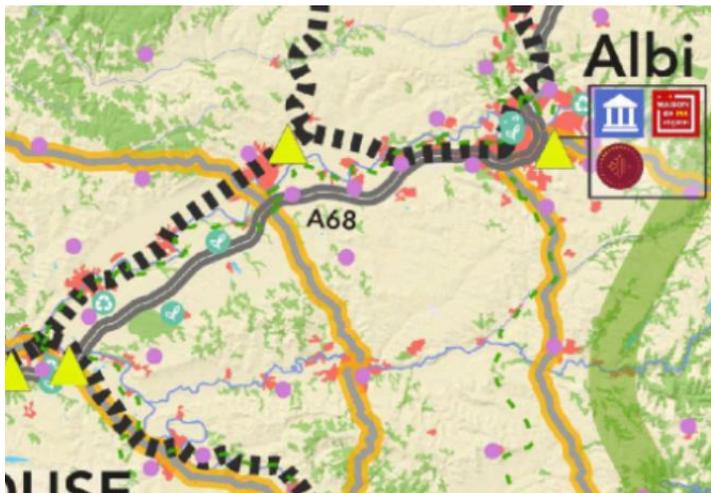
Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) qui incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040 a été adopté le 30 juin 2022. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire.

Le PLU doit prendre en compte les objectifs du SRADDET :

Le SRADDET fixe ainsi les objectifs de moyens et longs termes de la Région en matière :

- d'équilibre et d'égalité des territoires,
- d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional,
- de désenclavement des territoires ruraux,
- d'habitat,
- de gestion économe de l'espace,
- d'intermodalité et de développement des transports,
- de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique et la pollution de l'air,
- de protection et de restauration de la biodiversité,

- de prévention et de gestion des déchets.



#### Le défi du rayonnement pour un développement vertueux de tous les territoires

##### Optimiser les connexions régionales vers l'extérieur

- Développer les portes d'entrées du territoire
- ⊕ Renforcer la complémentarité du réseau des aéroports
- ↔ Finaliser les lignes à grande vitesse
- ↔ Renforcer les ouvertures interrégionales par le RRIIR

##### Valoriser l'ouverture économique et touristique de tous les territoires

- ▲ Conforter les OZE (Occitanie Zone Economique)
- Accompagner l'ouverture touristique autour des GSO (Grands Sites d'Occitanie)
- Structurer le réseau de Voies Vertes et Véloroutes national et européen

##### Faire de l'espace méditerranéen un modèle de développement vertueux

- ⊕ Faire du littoral une vitrine de la résilience
- ⊕ Développer la complémentarité entre les ports de commerce
- ↔ Favoriser les exportations

#### Le défi de l'attractivité pour accueillir bien et durablement

Garantir l'accessibilité pour tous aux services et soutenir le développement local

- Conforter les Bourgs Centres
- Accompagner les territoires via les Maisons de la Région

Réussir le zéro artificialisation à l'échelle régionale et atteindre la non perte nette de biodiversité à l'horizon 2040

- Territoires artificialisés
- Territoires agricoles
- Espaces naturels et forestiers

Devenir une région à énergie positive et faire des déchets une ressource

- ⊕ Développer l'éolien flottant
- ⊕ Développer la valorisation organique
- ⊕ Prioriser l'incinération avec valorisation
- ⊕ Renforcer le tri

#### Le défi des coopérations pour renforcer les solidarités territoriales

Renforcer les synergies territoriales

- Conforter les villes universitaires d'équilibre
- ⊕ Faire rayonner les équipements culturels régionaux
- ⊕ Soutenir les projets sportifs de territoire

Favoriser les relations et les échanges d'échelle régionale

- S'appuyer sur le réseau ferroviaire régional
- Connecter les pôles urbains et économiques par le RRIIR (Réseau Routier d'Intérêt Régional)
- Rouvrir les 6 lignes ferroviaires prioritaires des EGRIM (Etais Généraux du Rail) et de l'Intermodalité

Prendre appui sur la diversité des territoires pour une région plus équilibrée

- ⊕ Développer une montagne attractive, ouverte et innovante
- Conforter les Bourgs Centres
- Favoriser le développement durable des métropoles

Le PLU doit être compatible aux règles du SRADDET. Le projet de modification du PLU de Cestayrols répond de manière positive aux règles qui la concerne :

- UN RÉÉQUILIBRAGE RÉGIONAL POUR L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES

Des solutions de mobilité pour tous : **Absence de mobilité douce**

Des services disponibles sur tous les territoires : **sans objet**

Des logements adaptés aux besoins des territoires : **sans objet**

Un rééquilibrage du développement régional : **sans objet**

Des coopérations territoriales renforcées : **Cestayrols dispose d'équipements scolaires mutualisés et le projet prend en compte les interactions avec les territoires voisins, il intègre les continuités écologiques, les flux de déplacements...**

- UN NOUVEAU MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT POUR RÉPONDRE À L'URGENCE CLIMATIQUE

Réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à horizon 2040 : **Le projet ne consomme pas d'espace s'agissant d'une parcelle déjà artificialisée**

Atteindre la non perte nette de biodiversité : **les continuités écologiques sont préservées malgré la présence d'une continuité écologique**

La première Région à énergie positive : **sans objet**

Un aménagement adapté aux risques et respectueux de la ressource en eau : **Le faible développement prend en compte la ressource en eau du territoire qui est suffisante. Le projet n'est pas exposé à ne des risques naturels ou technologiques**

Un littoral vitrine de la résilience : **sans objet**

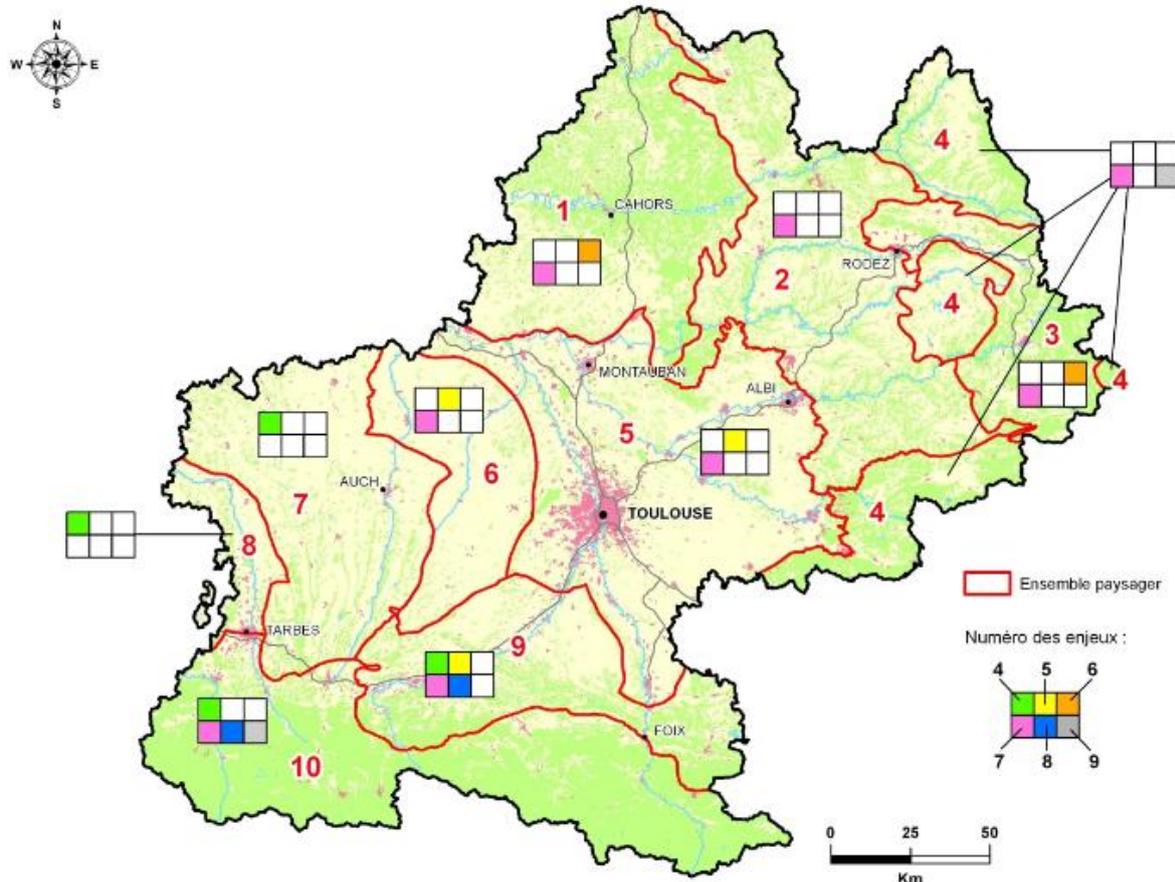
Réduire la production des déchets avant d'optimiser leur gestion : **sans objet**

### 5.7. Prise en compte du SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

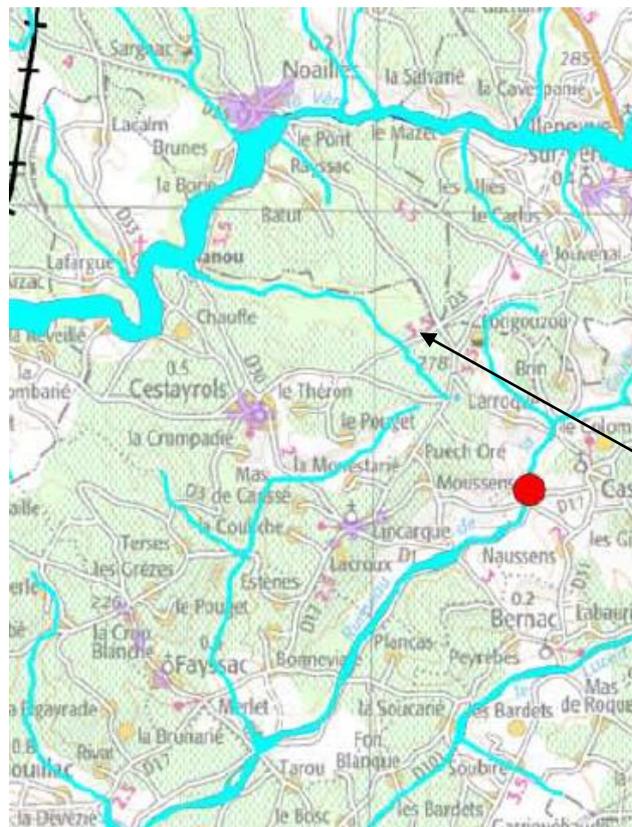
Sur les 9 enjeux sur SRCE qui sont définis, 3 qui concernent l'ensemble de la région :

	Enjeux		Ensembles paysagers									
	N°	Intitulé de l'enjeu	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Enjeux régionaux	1	La conservation des réservoirs de biodiversité	concernent l'ensemble de la région									
	2	Le besoin de préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau										
	3	La nécessaire continuité longitudinale des cours d'eau										
Enjeux spatialisés	4	Le maintien des déplacements des espèces de la plaine : du piémont pyrénéen à l'Armagnac							x	x	x	x
	5	L'amélioration des déplacements des espèces de la plaine : le bassin de vie toulousain et ses alentours					x	x			x	
	6	Le maintien des continuités écologiques au sein des Causses	x		x							
	7	Le besoin de flux d'espèces entre Massif Central et Pyrénées pour assurer le fonctionnement des populations	x	x	x	x	x	x			x	x
	8	Les nécessaires déplacements des espèces au sein des Pyrénées particulièrement entravés dans les vallées									x	x
	9	Le rôle refuge de l'altitude pour les espèces dans le contexte du changement climatique				x						x

Le territoire est également concerné par les enjeux 5 et 7 qui sont spatialisés :



Le territoire communal comporte un niveau de sensibilité limité :



Éléments TVB	Sous-trames						Éléments multi-trames
	milieux boisés de plaine	milieux boisés d'altitude	milieux ouverts et semi-ouverts de plaine	milieux ouverts et semi-ouverts d'altitude	milieux rocheux d'altitude	cours d'eau	
Réservoirs de biodiversité							
Corridors							

#### Éléments cartographiques de référence

	Réseau ferré
	Réseau routier principal
	Réseau routier secondaire
	Zones urbanisées
	Limites de la région

#### Obstacles aux continuités

	Obstacles à l'écoulement des cours d'eau
	Points de conflit ponctuels
	Points de conflit linéaires
	Points de conflit surfaciques

Projet

N° d'enjeu	Intitulé	Sensibilité sur le territoire	Incidence du projet
1	Conservation des réservoirs	Présence d'un réservoir de biodiversité sur la commune (Milieu boisé de plaine)	Pas d'incidence
2	Préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau	Absence de zones humides identifiées sur la commune et absence de cours d'eau principaux	Pas d'incidence
3	Nécessaire continuité longitudinale des cours d'eau	Absence de cours d'eau principaux	Pas d'incidence
5	Amélioration des déplacements des espèces de plaine	Limitée sur l'ensemble du territoire	Pas d'incidence
7	Besoins de flux d'espèces entre le massif central et les Pyrénées	Limitée sur l'ensemble du territoire	Pas d'incidence

### **5.8. Prise en compte des risques et nuisances**

Les risques naturels et technologiques identifiés sur la commune :

- Inondation : PPRi du Tarn aval approuvé en date du 18/08/2015 et PPRi de la Vère approuvé en date du 06/05/13.
- Retrait et Gonflement des Argiles : PPR RGA approuvé en date du 13/01/2009
- Feux de forêt : Risque faible sur la commune, mais bois de la Rauze situé en continuité du projet
- Radon : faible
- pollution : ancien dépôt situé à plus de 100 m
- Sismique : Risque très faible

**Les projets est concerné par le PPR retrait et gonflement des argiles. Aucune nuisance n'est identifiée.**

### **5.9. Prise en compte de l'environnement, des sites et paysages**

La commune de Cestayrols dispose d'un SPR, le site du projet ne comporte pas d'intérêt patrimonial d'intérêt majeur, mais le relief vallonné offre des perspectives sur les paysages naturels intéressants. Elle comporte des espaces boisés qui ne sont pas réduits par le projet.

Le projet prend en compte :

Les dispositions suivantes permettront de réduire la consommation d'énergie, limiterons les incidences du projet sur l'environnement.

- exposition du terrain
- assainissement des eaux usées individuel
- intégration paysagère des constructions par les boisements périphériques

## **6. CONCLUSION**

La modification ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

La modification du règlement écrit n'augmente pas de plus de 20% la capacité d'accueil de construction résultant de l'application des règles sur une même zone.

Cette modification est compatible aux orientations du PLH, du SDAGE Adour Garonne et du SRADDET d'Occitanie. Il prend en compte le SRCE d'Occitanie et le PCAET de l'agglomération Gaillac Graulhet.

## 7. ANNEXE : LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONE A

### **annexe 1 : Liste des changements de destination en zone A**

**annexe 2 : Dossier CDPENAF**

**annexe 3 : Dossier Cas par cas**

1 Lacalm Haute

Références cadastrales : I 288  
 dénomination : grange



2 Lacalm Basse

Références cadastrales : I 147  
 dénomination : grange

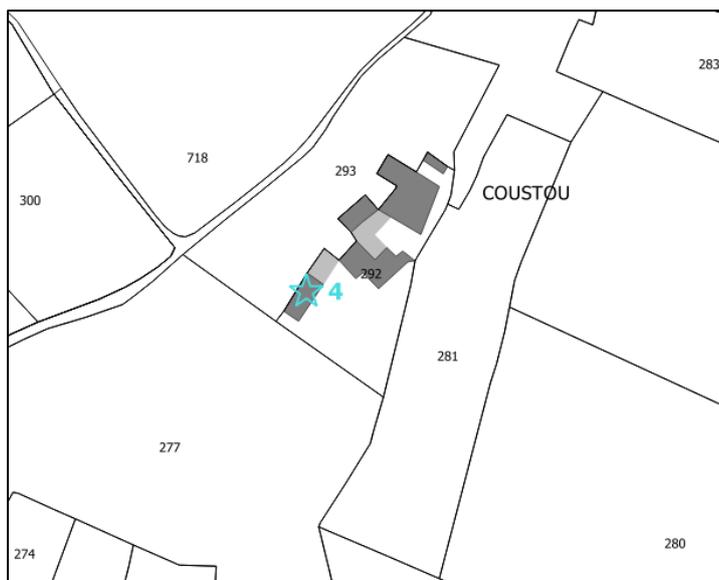


3 Théron

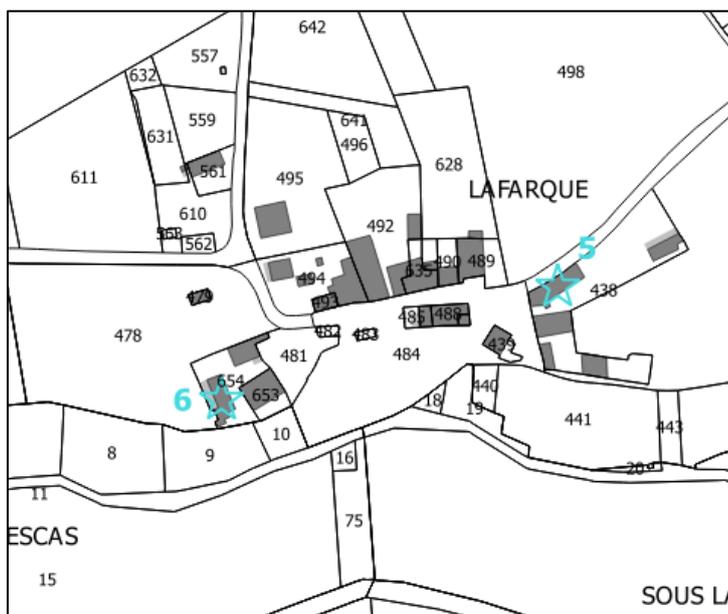
Références cadastrales : B 397  
 dénomination : grange



4 Coustou  
 Références cadastrales F 292  
 dénomination : grange



5 Laffarque  
 Références cadastrales : H 438  
 dénomination : grange



6 Laffarque  
 Références cadastrales : H 654  
 dénomination : grange



7 Ségoulié

Références cadastrales : ZB 69

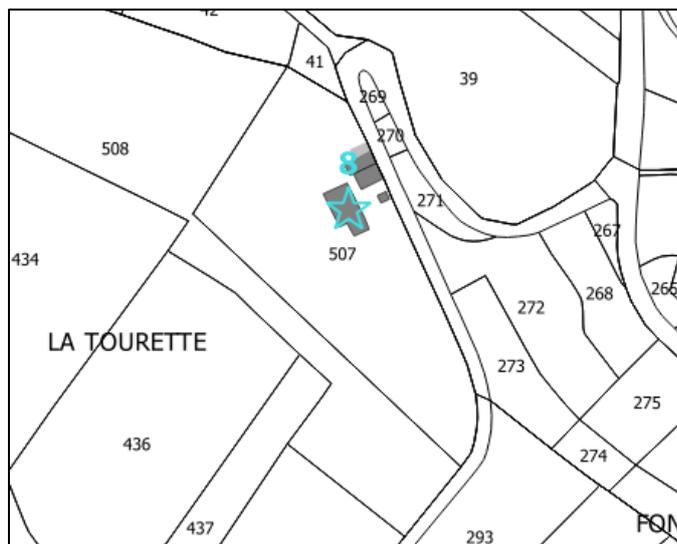
dénomination : grange



8 Tourette

Références cadastrales : A 507

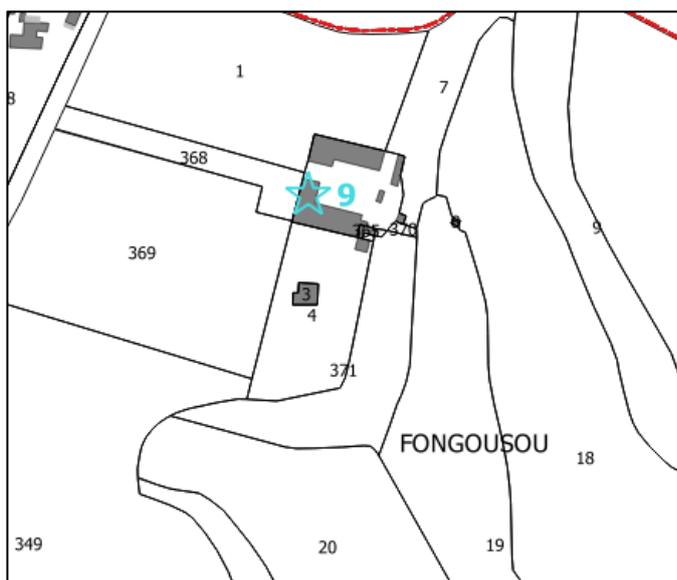
dénomination : grange



9 Fongouzou

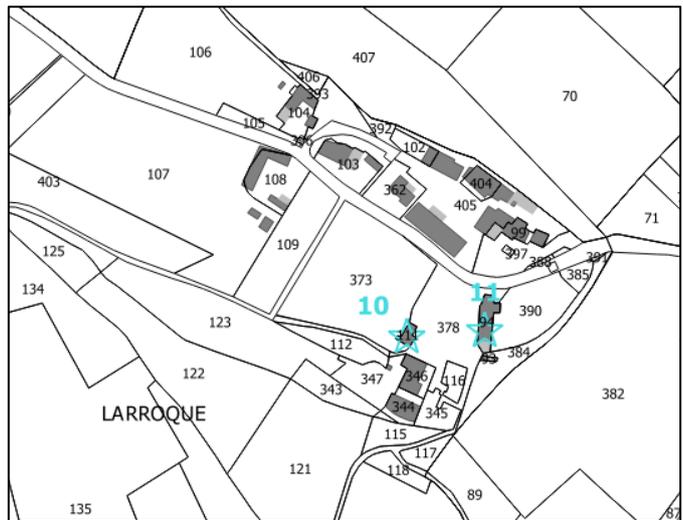
Références cadastrales : C 367

dénomination : grange



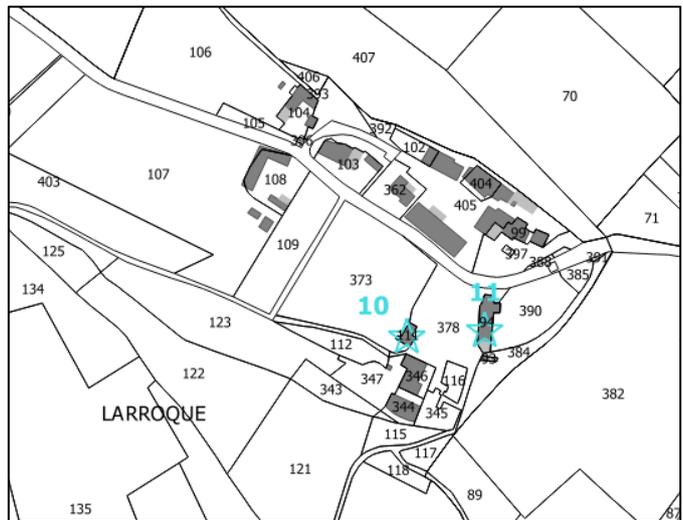
10 Larroque

Références cadastrales : C 111  
dénomination : grange



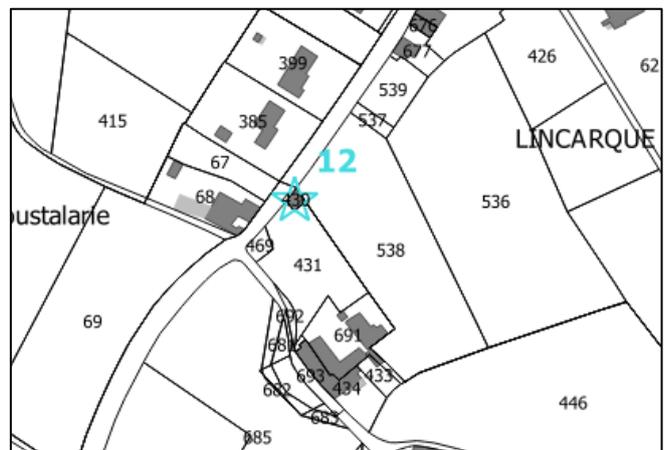
11 Laroque

Références cadastrales : C 94  
dénomination : grange



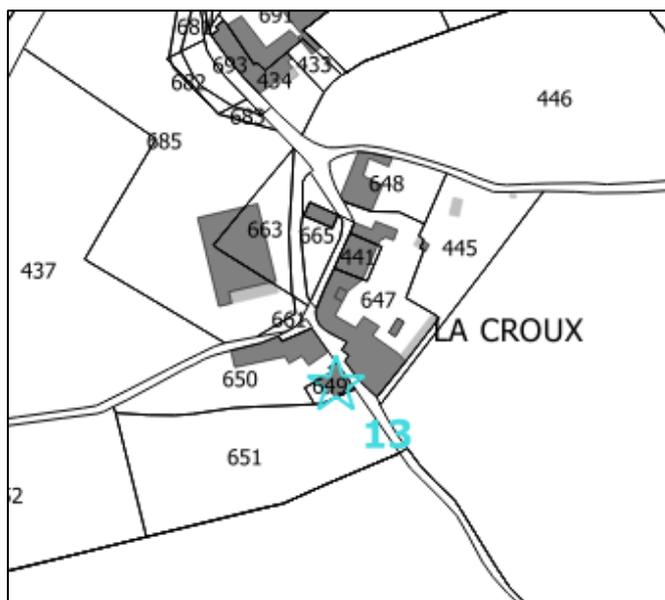
12 Lincarque

Références cadastrales : D 430  
dénomination : grange



13 Lincarque

Références cadastrales : D 649  
 dénomination : grange



14 Mas de Causse

Références cadastrales : E 359  
 dénomination : grange



15 Mas de Causse

Références cadastrales : E 123  
 dénomination : grange



16 Moussens

Références cadastrales : D 18  
dénomination : grange



17 Moussens

Références cadastrales : D 18  
dénomination : grange



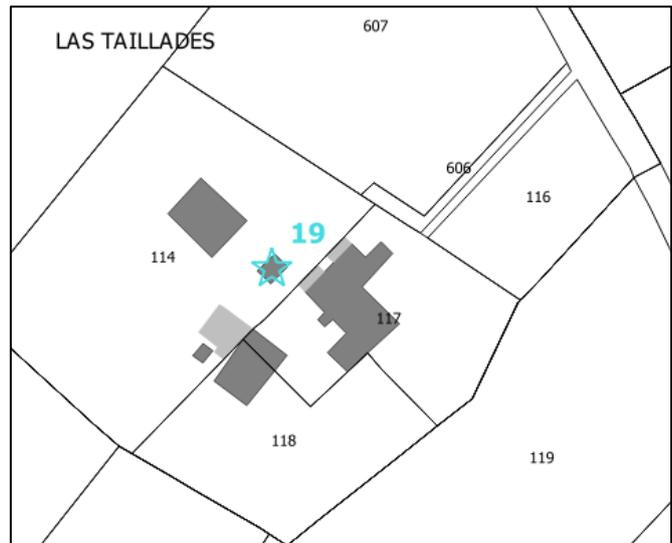
18 Moussens

Références cadastrales : D 12  
dénomination : grange



19 Bonnefon

Références cadastrales : H 114  
 dénomination : grange



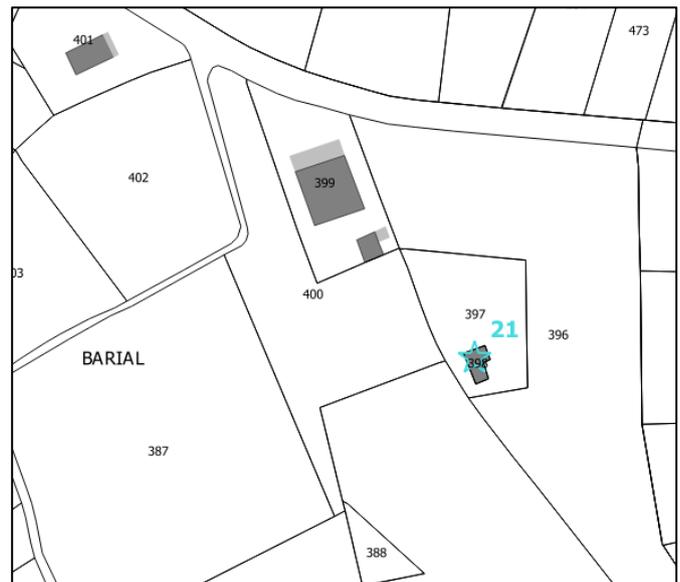
20 Chauffe

Références cadastrales : A 388  
 dénomination : ancienne étable



21 Barial

Références cadastrales : G 398  
 dénomination : remise



22 Ségoulié

Références cadastrales : ZB 58  
dénomination : Grange



23 Ségoulié

Références cadastrales : ZB 69  
dénomination : Grange



24 Chauffe

Références cadastrales : AO 298  
dénomination : Grange





28 Lacalm basse

Références cadastrales : I 138

dénomination : Grange



29 Lacalm basse

Références cadastrales : I 138

dénomination : Grange



30 Roumanou

Références cadastrales : H 316 et 590

dénomination : Grange



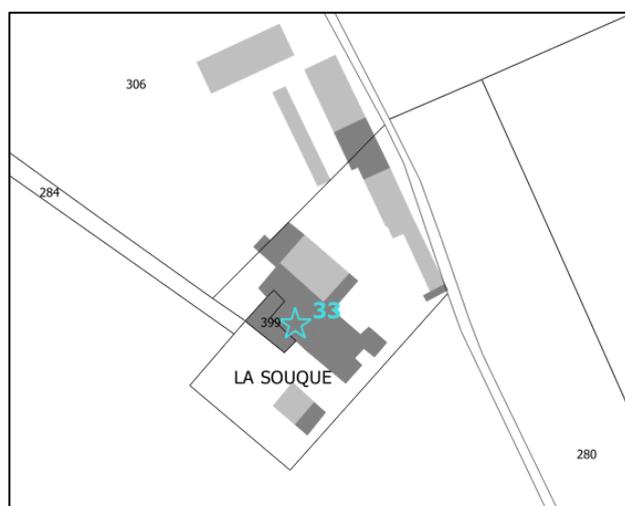
31 Roumanou  
 Références cadastrales : H 321  
 dénomination : Pigeonnier



32 Le Théron  
 Références cadastrales : ZB 69  
 dénomination : Grange



33 La Souque  
 Références cadastrales : C 398  
 dénomination : Grange



34 Moussens

Références cadastrales : D 10

dénomination : Grange



35 Moussens

Références cadastrales : D 11

dénomination : Grange



36 Moussens

Références cadastrales : D 323

dénomination : Grange



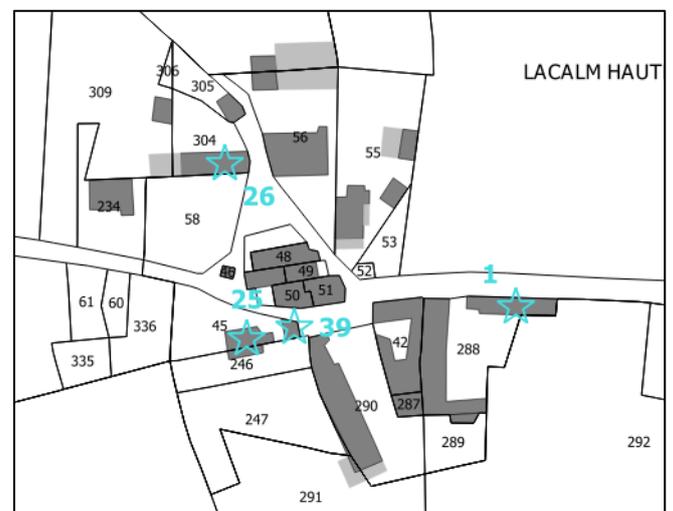
37 Lacalm Basse  
 Références cadastrales : I254  
 dénomination : Grange



38 Lacalm Basse  
 Références cadastrales : I128  
 dénomination : Grange



39 Lacalm Haute  
 Références cadastrales : I 45  
 dénomination : Grange



40 Roumanou

Références cadastrales : H 590

dénomination : grange



41 Roumanou

Références cadastrales : H 342

dénomination : grange



42 Roumanou

Références cadastrales : H 342

dénomination : grange



43 Le Bouysset

Références cadastrales : B 762

Dénomination : atelier artisanal commencé

