



URBanisme Aménagement
et Développement Durable

📍 1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
☎ 05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com

Département du Tarn

Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CESTAYROLS

**Modification simplifiée N°2 du PLU
Approuvée en Conseil de Communauté du 08 juillet 2024**

M. le Président : Paul SALVADOR



URBanisme Aménagement
et Développement Durable

1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com

Département du Tarn

Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CESTAYROLS

Modification simplifiée N°2 du PLU

Approuvée en Conseil de Communauté du 08 juillet 2024

M. le Président : Paul SALVADOR

1 PIECES ADMINISTRATIVES

ARRÊTÉ N°19_2023A

portant engagement de la modification simplifiée n°2 du PLU de Cestayrols

Le Président de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet,

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu le décret n°2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové,

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I^{er} du Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cestayrols approuvé par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2015, modifié le 16 septembre 2019,

Vu l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2016 portant sur les statuts de la Communauté d'agglomération et notamment l'article 6.1.2 – compétences en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,

Vu le règlement d'intervention communautaire en matière d'urbanisme approuvé par le conseil de la Communauté d'agglomération du 3 juillet 2017, modifié le 17 janvier 2023,

Vu la délibération cadre n°136_2021 du conseil de la Communauté d'agglomération du 21 juin 2021 fixant les modalités de mise à disposition du public des dossiers de modification simplifiée des PLU communaux ;

Vu le courrier de la commune de Cestayrols sollicitant l'engagement de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Cestayrols par la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet,

Vu la délibération du 2 février 2023 du Conseil Municipal de Cestayrols demandant le lancement de la modification simplifiée n°2 par la Communauté d'agglomération,

Vu le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Cestayrols présenté en Commission Aménagement en date du 5 janvier 2023,

Considérant que la modification a notamment pour objet de :

- l'ajout de bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination,
- La correction d'éléments ponctuels du règlement,

Considérant que cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence :

- « Soit de majorer de plus 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. »,

ARRETE

Article 1^{er} :

A la demande de la commune, la procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Cestayrols est mise en œuvre en application des articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 2 :

La modification simplifiée n°2 du PLU de Cestayrols porte notamment sur les points suivants :

- l'ajout de bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination,
- La correction d'éléments ponctuels du règlement

Article 3 :

Le dossier devra être mis à disposition du public en mairie et à la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet durant un mois aux jours et heures d'ouverture au public habituels, accompagné d'un registre permettant au public de présenter ses observations. Ces modalités seront portées à la connaissance du public par voie d'affichage au siège de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet et à la mairie de Cestayrols et par insertion d'un avis dans un journal d'annonces légales du département au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du dossier au public et pendant toute sa durée.

Article 4 :

Le conseil de communauté sera convoqué une fois le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Cestayrols et l'exposé de ses motifs portés à la connaissance du public pendant un mois en vue de lui permettre de formuler ses observations.

A l'issue de la mise à disposition, le bilan sera présenté devant le conseil de communauté qui pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Cette délibération fera l'objet d'un affichage en mairie et au siège de la Communauté d'agglomération durant un mois et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Cette délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures précitées et sa transmission à Monsieur le Préfet dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Conformément à l'article L. 153-22 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme modifié sera tenu à la disposition du public.

Article 5 :

Au titre du contrôle de légalité, le présent arrêté sera transmis :

- à Monsieur le Préfet du Tarn, Place de la Préfecture, 81013 ALBI Cedex 9.

Fait à Técoou, le 10 mars 2023

Le Président,
Paul SALVADOR



Conformément aux articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, la présente décision pourra faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité territoriale dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. La décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif dans les deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi grâce à l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le 14 MARS 2023

Publication - Mise en ligne le 14 MARS 2023 et/ou Notification le



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme
de dispense d'évaluation environnementale,
rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme,
sur la 2^{ème} modification simplifiée du PLU de CESTAYROLS (81)**

N°Saisine : 2023-012620

N°MRAe : 2024ACO22

Avis émis le 05 février 2024

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 septembre 2022, 19 juillet 2023 et 4 septembre 2023 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2023-012620 ;**
- **2^{ème} modification simplifiée du PLU de CESTAYROLS (81) ;**
- **déposée par la personne publique responsable, Gaillac-Graulhet Agglomération ;**
- **reçue le 07 décembre 2023 ;**

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis conforme qui suit :

Article 1^{er}

Le projet de 2^{ème} modification simplifiée du PLU de CESTAYROLS (81), objet de la demande n°2023 - 012620, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Article 2

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Cet avis a été adopté par délégation par Philippe JUNQUET conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Ce dernier atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

**Service
Territoires**

Chambre d'agriculture du Tarn
96 rue des agriculteurs
CS 53270
81011 ALBI Cedex 9
Tél. : 05 63 48 83 83
Email : accueil@tarn.chambagri.fr

Antenne Gaillacois
510 av. François Mitterrand
81600 GAILLAC
05 63 57 70 63

Antenne Lauragais
34 av. Jacques Besse
81500 LAVAUR
05 63 58 01 64

Antenne Ségala
Bâtiment C - 96 rue des Agriculteurs
81011 ALBI Cédex 9
05 63 48 83 87

Antenne Montagne
Espace ressources - Le Causse
81115 CASTRES

Bureau Lacaune
Maison France Service
8 rue Antoine Cambon
81230 LACAUNE
05 63 37 06 21

Bureau Lautrec
20 rue du Mercadial
81440 Lautrec
06 69 49 03 48

**Communauté d'Agglomération
Gaillac-Graulhet
Le Nay - Técou
BP 80133**

81604 GAILLAC CEDEX

Albi, le 4 décembre 2023

N/Réf : JCH/CH/YP
Objet : Avis sur le projet M2 PLU Cestayrols

Dossier suivi par Claire HERMET
urbanisme@tarn.chambagri.fr

Monsieur le Président,

Par mail en date du 29 novembre 2023, vous nous avez adressé le projet de Modification simplifiée n° 2 du PLU de CESTAYROLS.

Cette modification du PLU porte sur l'ajout d'un bâtiment susceptible de pouvoir changer de destination en zone Agricole.

Le PLU a déjà identifié 42 changements de destination lors de l'élaboration du PLU en 2015 et lors de la 1ere modification en 2019.

Le bâtiment objet de cette modification M2 est une construction autorisée pour un atelier artisanal en 1996 débutée mais non achevée (absence de toiture). Le projet actuel est de créer une habitation sur cette parcelle de 3 940 m². Cette parcelle n'est pas exploitée sur le plan agricole et est de très faible valeur agronomique.

Ce projet de création d'habitation n'impacte pas, à ce jour, l'activité agricole. Toutefois, ce changement de destination ne correspond pas aux critères fixés par la Charte Départementale en matière d'Urbanisme puisqu'il ne présente pas une valeur patrimoniale et architecturale avérée, qu'il est isolé et parce qu'il n'est pas achevé. Cet état de non achèvement peut s'apparenter à l'état de ruine ou de friche industrielle et ne peut en aucun cas permettre un changement de destination pour habitation en zone Agricole.

Nous émettons en conséquence, sur le plan agricole, un avis défavorable à ce projet.

Veuillez croire, Monsieur le Président, à l'expression de nos meilleures salutations.

Le Président,

Jean-Claude HUC



Albi, le

- 2 AOUT 2023

Service économie agricole et forestière

**Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
(CDPENAF)**

- Vu** le code de l'urbanisme notamment l'article L153-16 pour les projets de plan local d'urbanisme et la dérogation à l'article L142-5 en l'absence de SCOT applicable;
- Vu** le code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L 112-1-1 et D 112-1-11 ;
- Vu** le décret n° 2015-644 du 09 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Vu** le décret du Président de la République du 26 janvier 2022 portant nomination de monsieur François-Xavier LAUCH en qualité de préfet du Tarn ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2015, portant nomination des membres de la CDPENAF du Tarn, modifié le 28 juin 2023 ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 15 mars 2023 portant délégation de signature à monsieur Maxime CUENOT et de subdélégation à son adjoint et aux chefs de service du 16 mars 2023 ;
- Vu** la demande de consultation relative au projet de modification allégée n°2 du plan local d'urbanisme de **Cestayrols** et de la demande de consultation relative à la dérogation à l'urbanisation limitée présentée le 05/07/2023 ;
- Vu** les votes recueillis lors de la commission qui s'est réunie le 27 juillet 2023.

Identification de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N du PLU de Cestayrols

Considérant que le règlement intérieur de la commission préconise la consultation au stade de l'examen du PLU des bâtiments susceptibles de changer de destination, celle-ci n'étant pas obligatoire à ce stade, pour limiter des avis conformes potentiellement défavorables au stade de l'autorisation d'urbanisme ;

Considérant que le projet identifie une construction non achevée, dont l'autorisation de permis de construire est désormais réputée invalide ;

Considérant que le projet est situé en zone agricole sur une parcelle d'accrus naturels réputée de très faible valeur agricole, en lisière d'un massif boisé de plus de 20 ha ;

Considérant que le projet ne relève pas d'une activité agricole, mais ne lui porte pas atteinte ;

Aux termes des délibérations des membres de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers du Tarn réunis en date du 27 juillet 2023, la CDPENAF, sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur départemental adjoint des territoires, émet un avis **défavorable** concernant le projet de modification allégée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de **Cestayrols**.

Les membres de la commission ne s'opposent pas au projet, le bâtiment n'ayant pas à ce jour une utilisation agricole, même si sa vocation pourrait l'être.

En revanche, les membres demandent à ce que la construction soit légalisée avant de permettre son identification en tant que susceptible de changer de destination, afin de ne pas créer un précédent.

Pour le préfet et par délégation,
Le président de la CDPENAF
Le directeur adjoint


François LECCIA

Courrier ARRIVÉE le

05 FEV. 2024



**Direction
départementale
des territoires**

Envoyé en préfecture le 22/07/2024
Reçu en préfecture le 22/07/2024
Publié le 22/07/2024
ID : 081-200066124-20240708-131_2024-DE

Albi, le 01 FEV. 2024

Service connaissance des territoires et urbanisme
Pôle urbanisme
Bureau planification
Affaire suivie par : Laurène GIULIANI
Tél. : 05 81 27 51 24
Mèl. : laurene.giuliani@tarn.gouv.fr

Monsieur le président,

Par courriel en date du 29 novembre 2023, vous m'avez adressé pour avis le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cestayrols visant à identifier un bâtiment susceptible de changer de destination et à corriger des éléments ponctuels du règlement.

Ce dossier appelle quelques observations de la part de mes services :

1 – Les objets de la procédure

En premier lieu, l'arrêté de prescription de la modification simplifiée n°2 du PLU de Cestayrols pris par la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet le 10 mars 2023 fait mention de 2 objets :

- l'ajout de bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination,
- la correction d'éléments ponctuels du règlement.

Pour autant, le deuxième objet de la prescription n'apparaît pas dans le dossier.

2 – La construction objet de la demande de changement de destination

La construction visée est, en l'état actuel, constituée de murs en parpaings non crépis et d'une charpente métallique sans toiture.

D'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, un bâtiment est une construction **couverte et close**. Le bâtiment en question n'ayant jamais été fini, ce dernier ne correspond pas aux critères de définition et n'a donc jamais répondu à son usage initial d'artisanat.

Par ailleurs, d'un point de vue administratif et jurisprudentiel, les travaux n'ayant pas été achevés, l'autorisation d'urbanisme délivrée n'est pas considérée comme exécutée en totalité. A ce titre, la construction ne répond pas aux critères de définition d'un bâtiment susceptible de pouvoir changer de destination.

3 – Changement de destination

La CDPENAF réunie en date du 27 juillet 2023, a rendu un avis défavorable concernant le projet de modification simplifiée du PLU de Cestayrols considérant que le bâtiment n'a pas, à ce jour, une utilisation artisanale. Les membres ont demandé que la construction soit régularisée avant de permettre son identification puis, le cas échéant, son changement de destination.

Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF, le présent dossier notifié n'apporte aucun complément justificatif ni autre élément pouvant démontrer une évolution favorable de la situation.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur le fait que l'identification d'un possible changement de destination dans un document d'urbanisme, ne préjuge pas de la suite qui sera réservée aux demandes d'autorisation d'urbanisme. En effet, au stade de cette demande et suivant l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

En conclusion, au regard du dossier présenté, de l'avis défavorable de la CDPENAF rendu le 2 août 2023 et des éléments dont je viens de vous faire part, je suis au regret de ne pas pouvoir donner un avis favorable au projet de modification simplifiée n°2.

Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur départemental des
territoires



Maxime CUENOT

Monsieur Paul SALVADOR
Président de la communauté
d'agglomération Gaillac-Graulhet
Le Nay TECOU – BP 80133
81600 GAILLAC cedex 4



**Direction Générale Adjointe
des Mobilités, de l'Aménagement Durable,
de l'Environnement et des Citoyennetés**
Direction des Routes
Pôle d'Aménagement Ouest
Affaire suivie par Gilles DESCAMPS
☎ : 05.63.42.82.52
Mail : pole-amenagement.ouest@tarn.fr
Réf. : ADR-POLEO202301913

Courrier

Envoyé en préfecture le 22/07/2024
Reçu en préfecture le 22/07/2024
Publié le 22/07/2024
ID : 081-200066124-20240708-131_2024-DE

07 DEC. 2023



MONSIEUR JEAN-FRANCOIS BAULES
VICE PRESIDENT
GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION
TECOU
BP 80133
81604 GAILLAC CEDEX

Albi, le 1 DEC. 2023

Monsieur le Vice-Président,

Vous avez transmis au Conseil départemental, par courriel du 29 novembre, le projet de modification simplifié N° 2 du PLU de Cestayrols.

Après l'examen des diverses pièces de ce dossier, je tiens à vous faire part des observations suivantes.

En ce qui concerne le recul des constructions hors agglomération par rapport aux routes départementales, je vous rappelle les préconisations en la matière contenues dans le Référentiel urbanisme et sécurité routière du Département.

Pour les routes départementales de 3ème catégorie, le recul par rapport à l'axe de la route doit être de 15 m à porter à 20 m en cas de plantations d'alignement.

Le rapport de présentation du PLU fait part en page 10 de la continuité écologique préservée par une clôture perméable, le Référentiel urbanisme et sécurité routière du Département fixe les règles suivantes relatives aux clôtures hors agglomérations :

- Règles 1 :
A proximité de carrefours, d'intersections : la hauteur des haies et des clôtures aveugles, situées en bordure des voies, ne doit pas dépasser de plus de 1m le niveau de la chaussée (et non de l'accotement) sur une distance de 50 m de part et d'autre de l'intersection. Les arbres à haut jet doivent être élagués sur une hauteur de 3m dans un rayon de 50m, comptés du centre du carrefour.
- Règles 2 :
Courbes et virages : Dans un virage, la hauteur des haies et les clôtures aveugles situées en bordure de la voie ne doit pas dépasser de plus de 1m le niveau de la chaussée sur une distance de 30m sur les alignements adjacents, côté petit rayon. Les arbres à haut jet, situés à moins de 4m de la limite du domaine public routier, sur tout le développement du tracé des courbes du côté du petit rayon et sur une longueur de 30m dans les alignements droits adjacents, doivent être élagués sur une hauteur de 3m.
Etant précisé que toute plantation nouvelle supérieure à 2m de haut est à placer à plus de 4m du bord de chaussée.

WWW.TARN.FR

- **Règles 3 :**

Pour d'autres configurations routières dangereuses (autres que carrefours et virages) nécessitant d'être vigilant sur les conditions de visibilité, il peut toujours être recommandé de limiter à 1m la hauteur des haies pour raison de sécurité.

Sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessus, j'émet un avis favorable au projet de PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Vice-Président, l'expression de ma considération distinguée.

**P/Le Président,
Le Directeur Général Adjoint
des Mobilités, de l'Aménagement Durable,
de l'Environnement et des Citoyennetés,**



Jean BARILLOT.