PLU de Cestayrols | rapport de présentation

Intégrant la modification simplifiée n°2

Notice explicative de la modification simplifiée n°2 approuvée le 08 juillet 2024	**p. 2**
Notice explicative de la modification n°1 approuvée le 16 septembre 2019	**p. 44**
Rapport de présentation de l'élaboration du PLU approuvée le 16 décembre 2015	**p. 82**

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

URBA2D

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

2. RAPPORT DE PRESENTATION

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

SOMMAIRE

1. PREAMBULE 2

2. PROCEDURE 3

3. LES MODIFICATIONS PROJETEES ET LEURS JUSTIFICATIONS 4

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

4. TABLEAU DE SURFACE DES ZONES 11

5. COMPATIBILITE DU PROJET 12

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

6. CONCLUSION 23

7. ANNEXE : LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONE A 24

ANNEXE 1 : LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONE A 24

ANNEXE 2 : DOSSIER CDPENAF 25

ANNEXE 3 : DOSSIER CAS PAR CAS 26

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

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.

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

2. PROCEDURE

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

Délibération du Conseil Communautaire précisant les modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public

Notification du dossier de modification simplifiée aux personnes publiques associées

Publication d'un avis au public 8 jours avant le début de la mise à disposition
Affichage en mairie
Diffusion dans un journal du département

Mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public avec ouverture d'un registre

Délibération du Conseil Communautaire approuvant la modification simplifiée du PLU

Porter à connaissance de la décision de modification simplifiée du PLU

Transmission au préfet
Affichage en mairie pendant 1 mois
Diffusion dans un journal du département
Publication au recueil des actes administratifs

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

3. LES MODIFICATIONS PROJETEES 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 verrue 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.

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

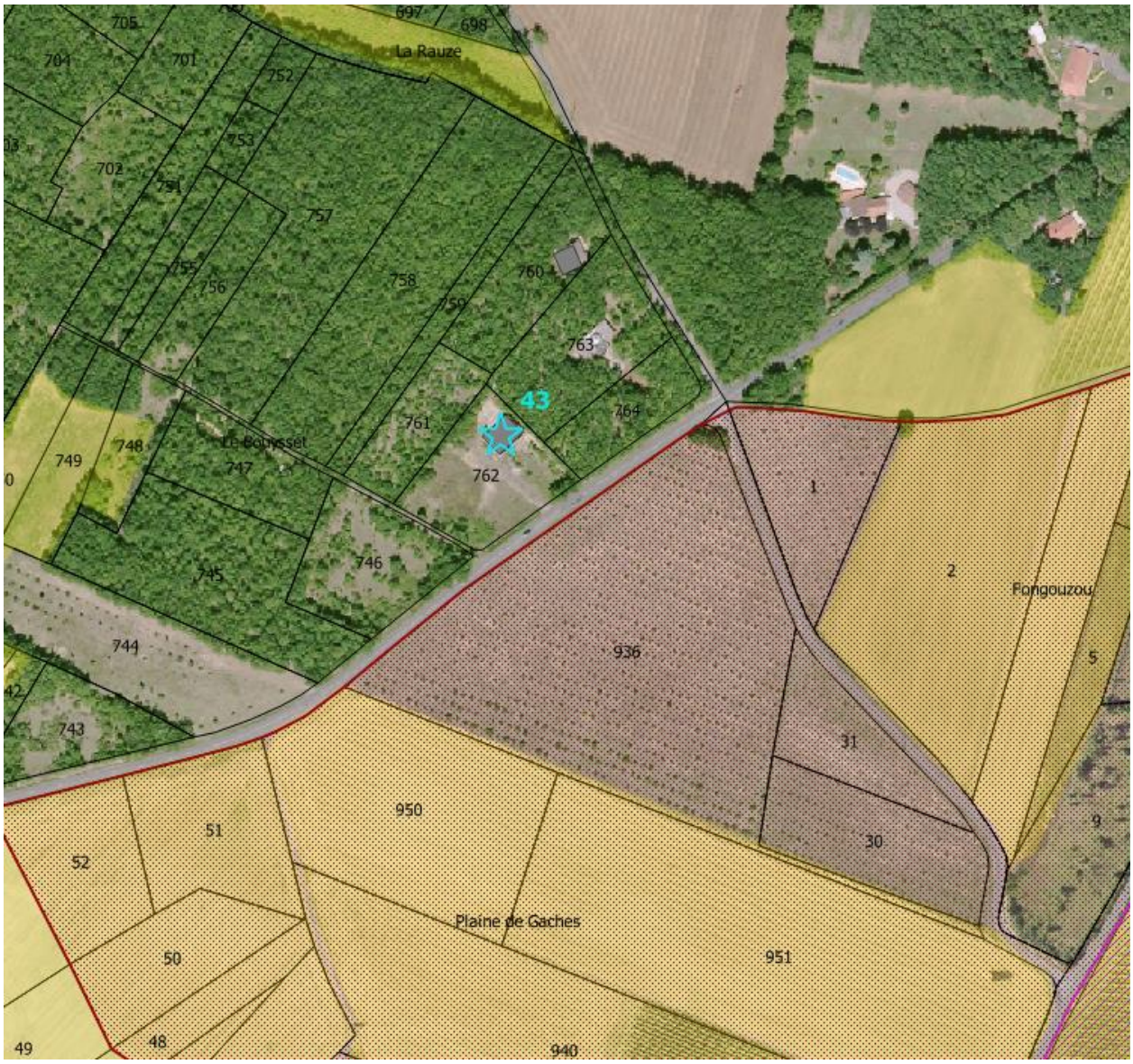
Le projet est destiné à accueillir un couple de jeune qui travaille à domicile (pas de déplacement domicile-travail). Le bâtiment mesure près de 170 m² et sera destiné à accueillir une habitation.

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

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

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.

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

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 40m² 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.**

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

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 m².
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'intérets 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**

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

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.**

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

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.**

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

4. TABLEAU DE SURFACE DES ZONES

Les surfaces des zones ne sont pas modifiées :

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

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

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'amenagement

✓ ***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**

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

✓ ***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'equipement

✓ ***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**

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

- 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 m²x 7 ans x 3 logements x coefficient de rétention de 1,5.

2014	Evolution	Objectifs 2021
480 habitants 212 résidences principales 20 logements vacants	**+ 40 habitants soit 1,2 %/ an + 21 logements neufs et 5 réhabilitations - 5 logements vacants**	520 habitants** 238 résidences principales 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 m² par logement à environ 1000 m² 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 ;

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

→ 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'entraine 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 preservation et de remise en état des continuites ecologiques

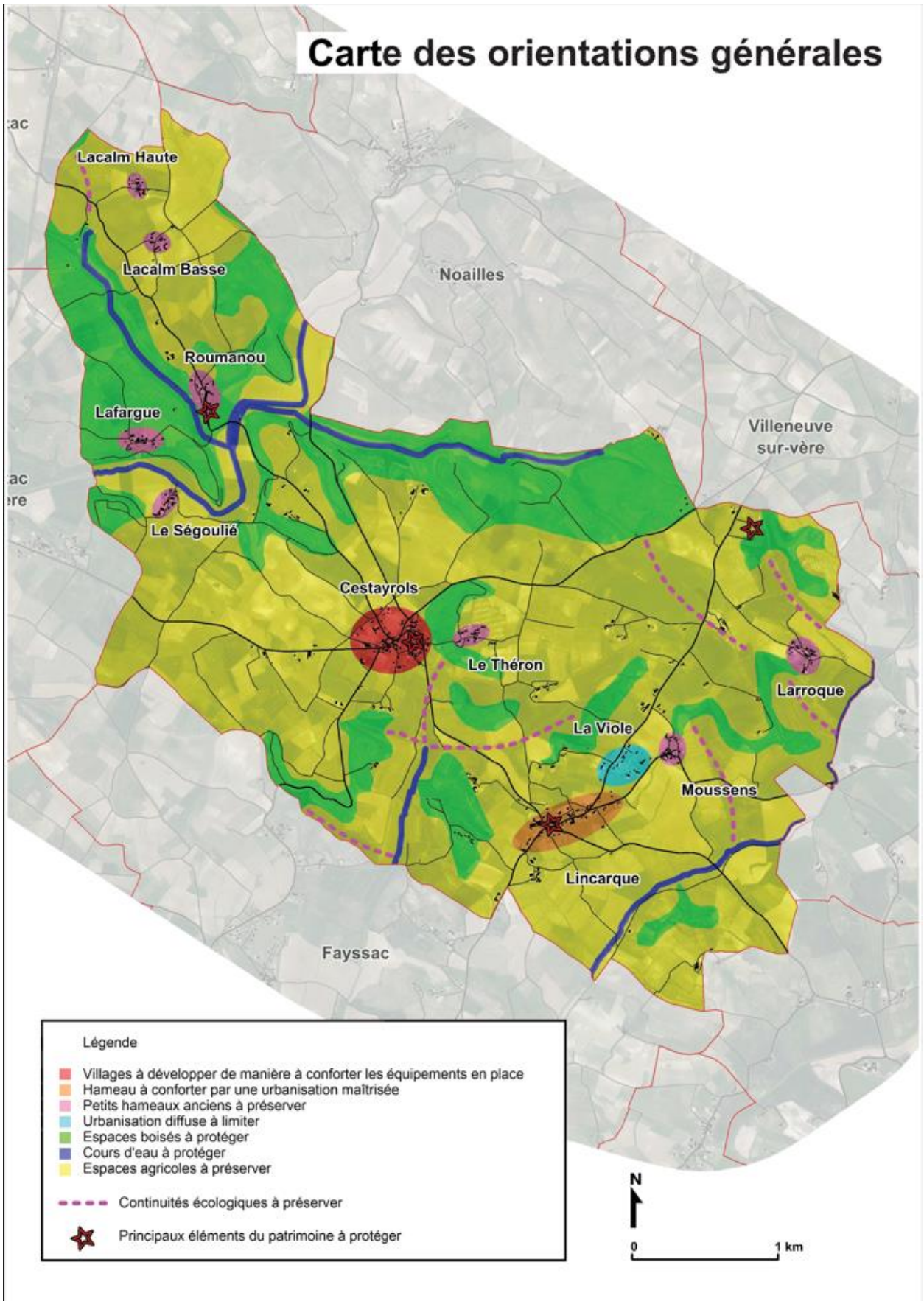
✓ ***Préserver les espaces boisés, les haies et les cours d'eau***

→ 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

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



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

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 entrainé 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.

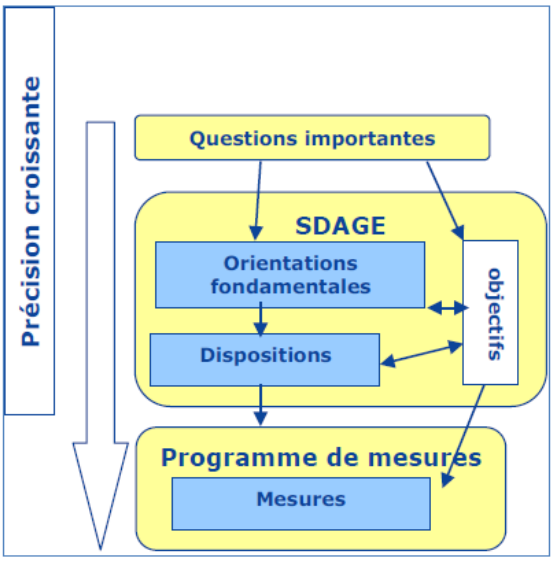
Le Projet d'Aménagement Stratégique n'est pas encore établi.

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.



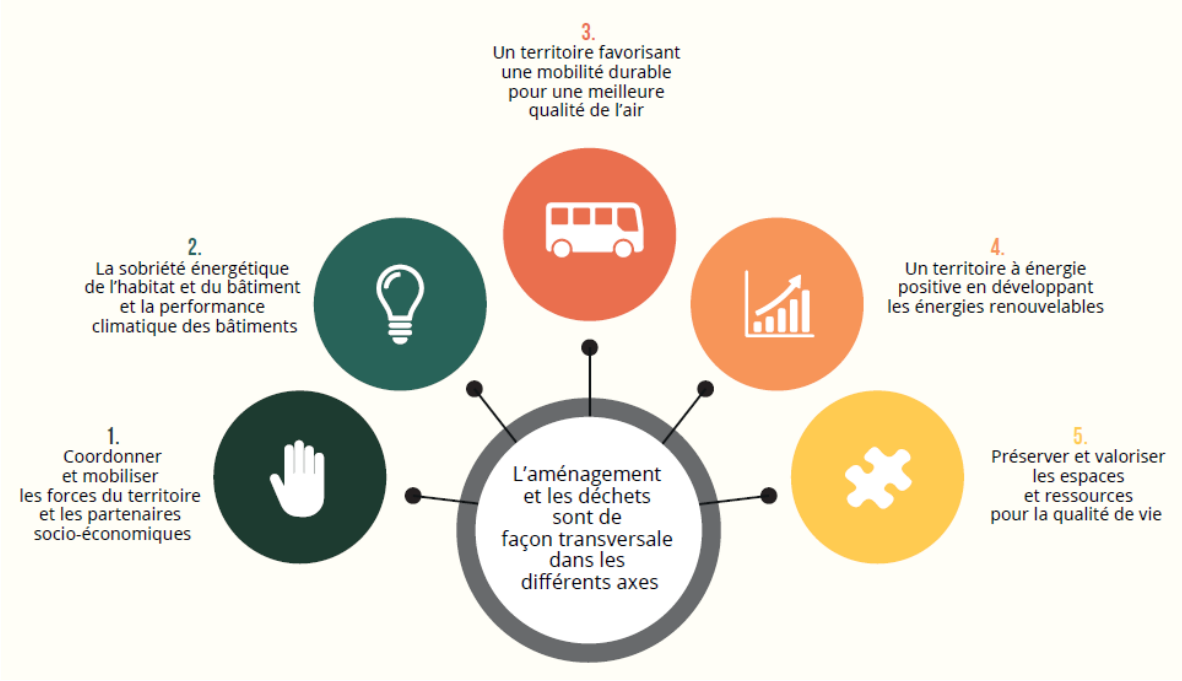
Envoyé en préfecture le 22/07/2024
Reçu en préfecture le 22/07/2024
Publié le 22/07/2024
ID : 081-200066124-20240708-131_2024-DE

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 identifiée, 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

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

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 une développement maitrisé qui ne créé 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,

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

- de prévention et de gestion des déchets.







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 intéractions 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 resssource 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**

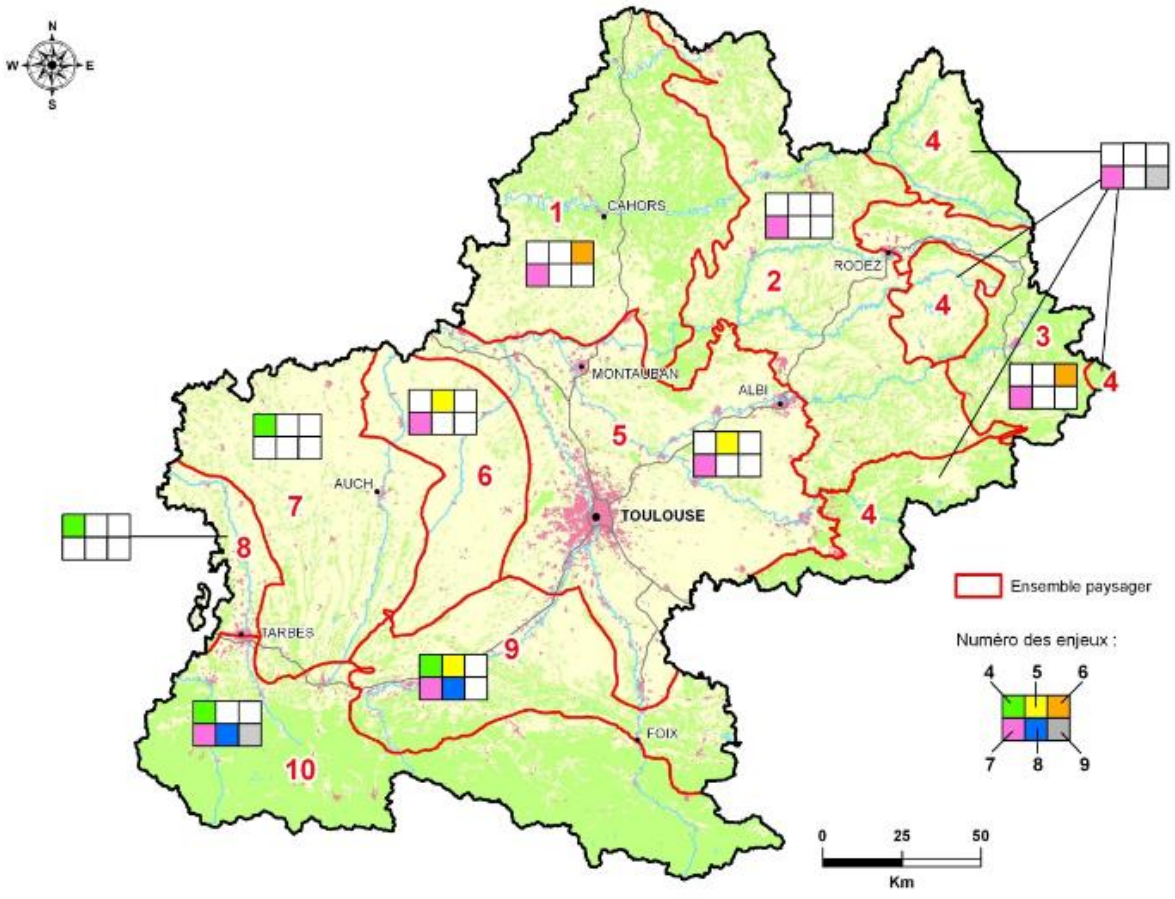
Envoyé en préfecture le 22/07/2024
Reçu en préfecture le 22/07/2024
Publié le 22/07/2024
ID : 081-200066124-20240708-131_2024-DE

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 :

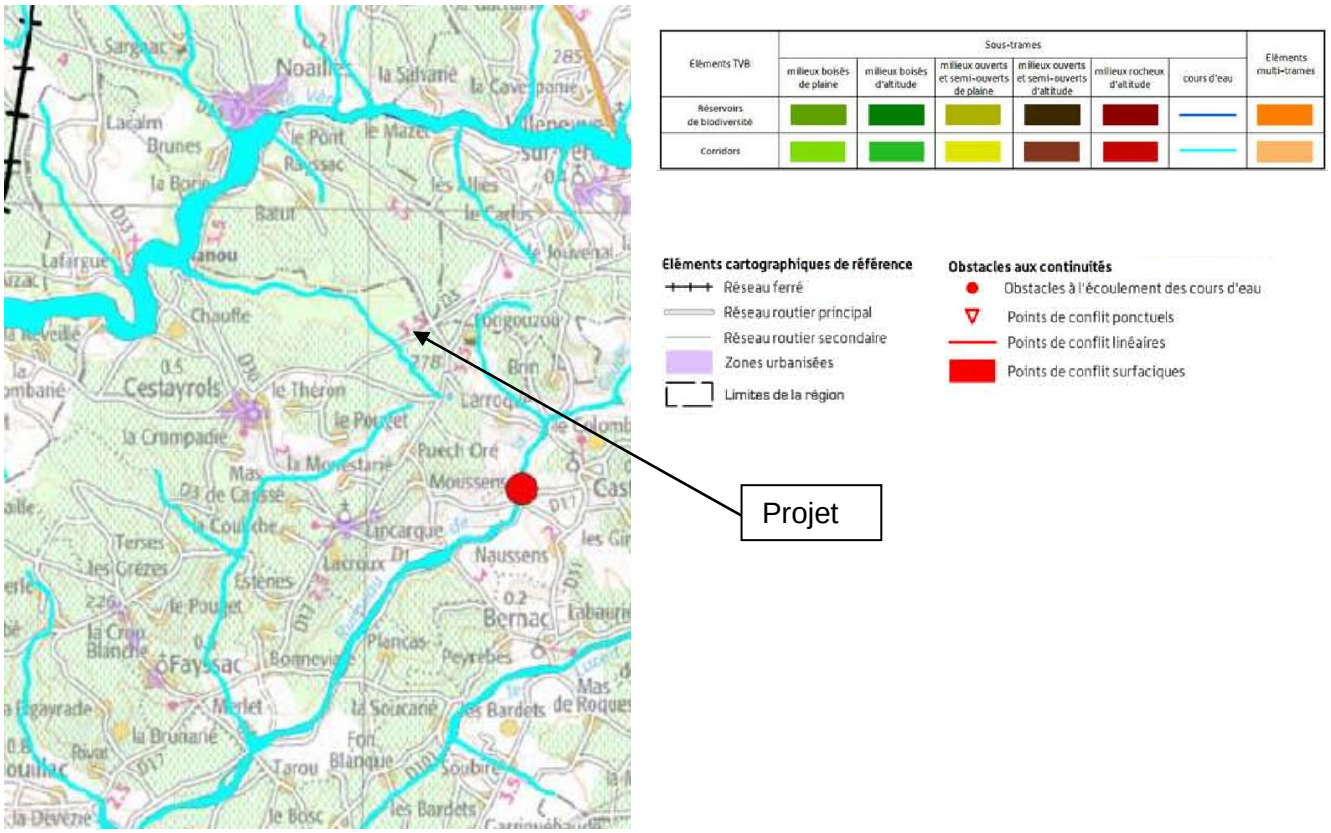
	Enjeux		Ensembles paysagers									
	N°	Intitulé de l'enjeu	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Enjeux régionaux	1	La conservation des réservoirs de biodiversité	concernent l'ensemble de la région									
	2	Le besoin de préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau										
	3	La nécessaire 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 :



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

Le territoire communal comporte un niveau de sensibilité limité :



N° d'enjeux	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 identifiée 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

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

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.

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

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

annexe 1 : Liste des changements de destination en zone A

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

annexe 2 : Dossier CDPENAF

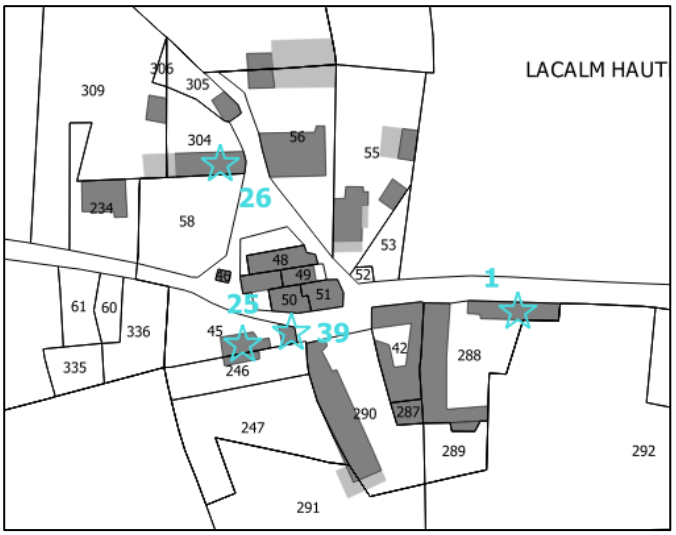
Envoyé en préfecture le 22/07/2024
Reçu en préfecture le 22/07/2024
Publié le 22/07/2024
ID : 081-200066124-20240708-131_2024-DE

annexe 3 : Dossier Cas par cas

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

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

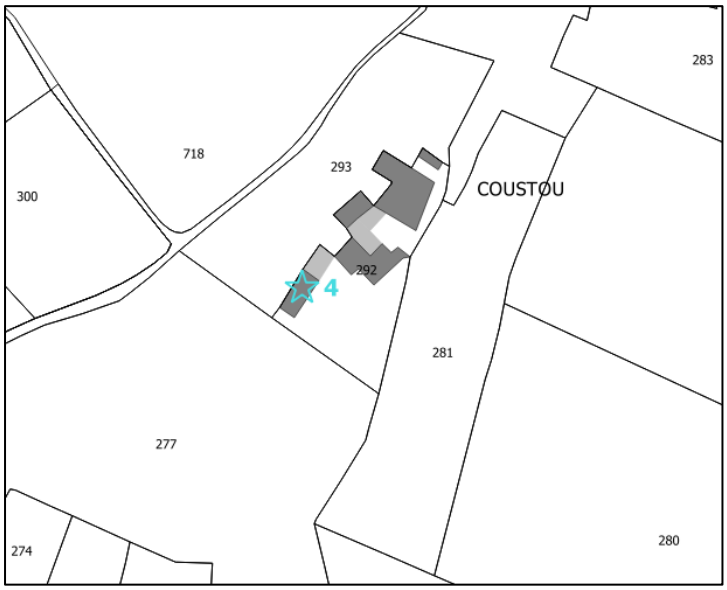




Envoyé en préfecture le 22/07/2024
Reçu en préfecture le 22/07/2024
Publié le 22/07/2024
ID : 081-200066124-20240708-131_2024-DE

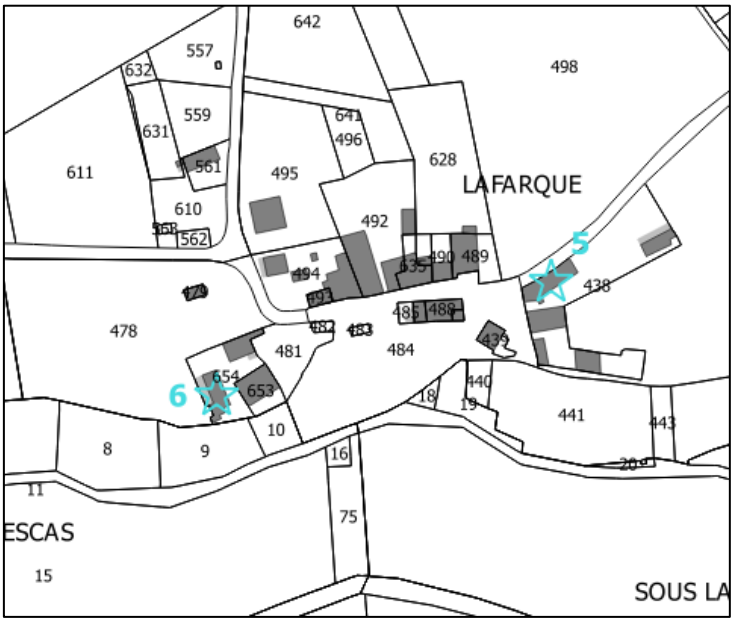
4 Coustou
Références cadastrales F 292
dénomination : grange





5 Laffarque
Références cadastrales : H 438
dénomination : grange





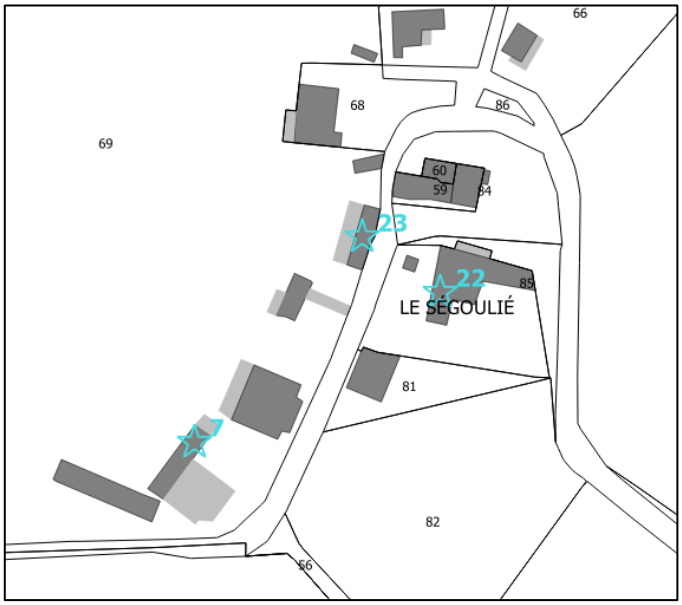
6 Lafarque
Références cadastrales : H 654
dénomination : grange



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

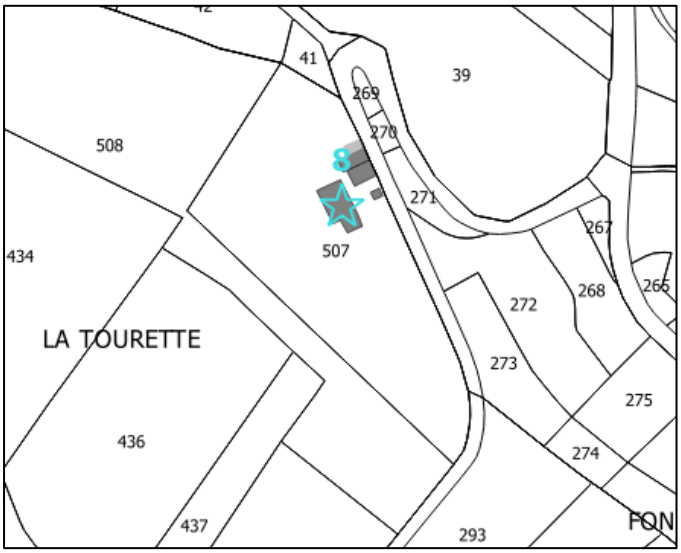
7 Ségoulié
Références cadastrales : ZB 69
dénomination : grange





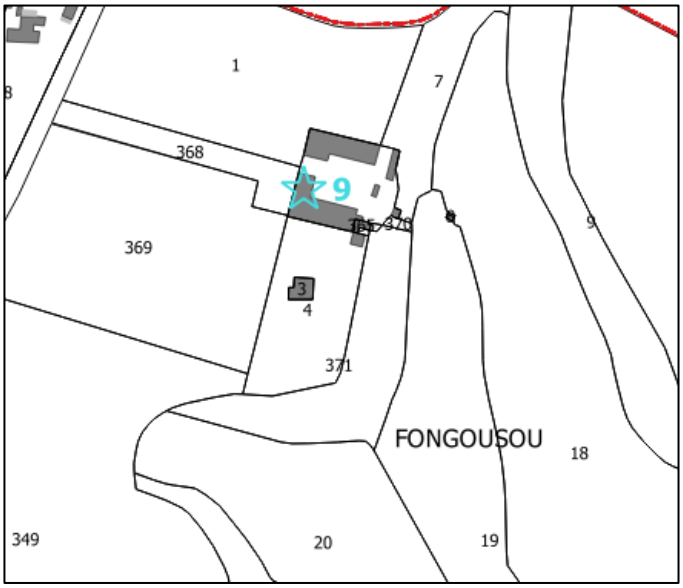
8 Tourette
Références cadastrales : A 507
dénomination : grange





9 Fongouzou
Références cadastrales : C 367
dénomination : grange

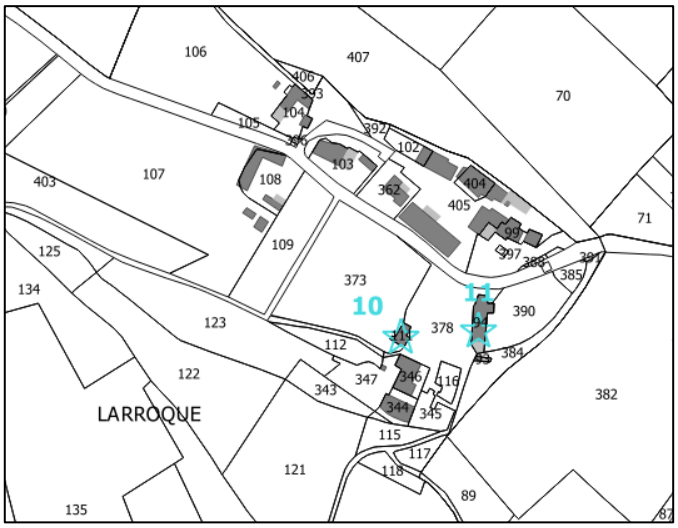




Envoyé en préfecture le 22/07/2024
Reçu en préfecture le 22/07/2024
Publié le 22/07/2024
ID : 081-200066124-20240708-131_2024-DE

10 Larroque
Références cadastrales : C 111
dénomination : grange



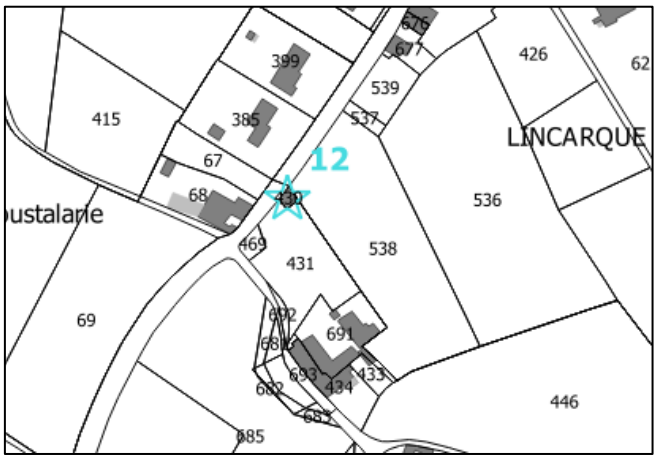


11 Laroque
Références cadastrales : C 94
dénomination : grange



12 Lincarque
Références cadastrales : D 430
dénomination : grange

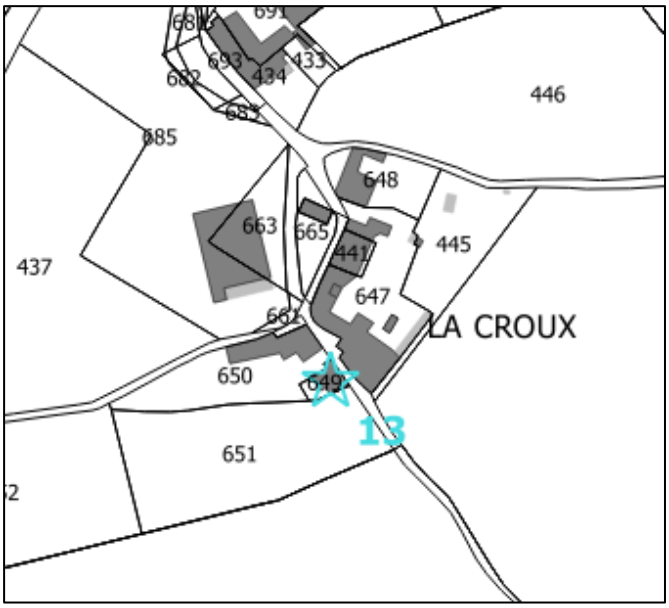




Envoyé en préfecture le 22/07/2024
Reçu en préfecture le 22/07/2024
Publié le 22/07/2024
ID : 081-200066124-20240708-131_2024-DE

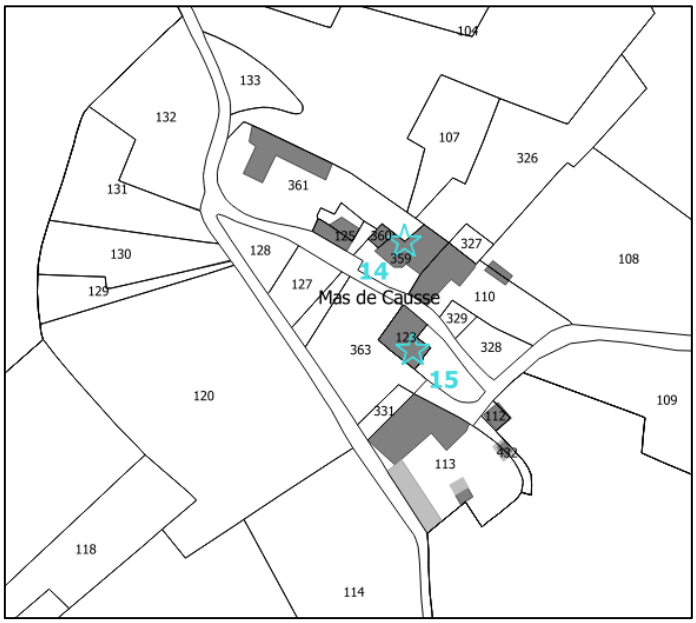
13 Lincarque
Références cadastrales : D 649
dénomination : grange





14 Mas de Causse
Références cadastrales : E 359
dénomination : grange





15 Mas de Causse
Références cadastrales : E 123
dénomination : grange



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

16 Moussens
Références cadastrales : D 18
dénomination : grange





17 Moussens
Références cadastrales : D 18
dénomination : grange



18 Moussens
Références cadastrales : D 12
dénomination : grange

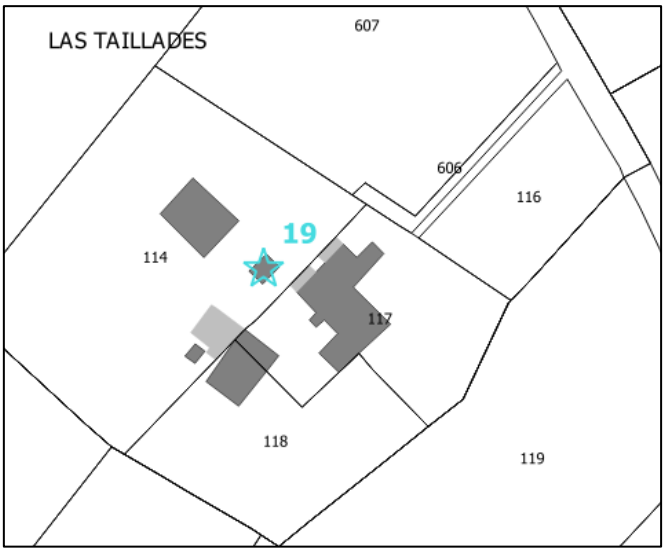




Envoyé en préfecture le 22/07/2024
Reçu en préfecture le 22/07/2024
Publié le 22/07/2024
ID : 081-200066124-20240708-131_2024-DE

19 Bonnefon
Références cadastrales : H 114
dénomination : grange





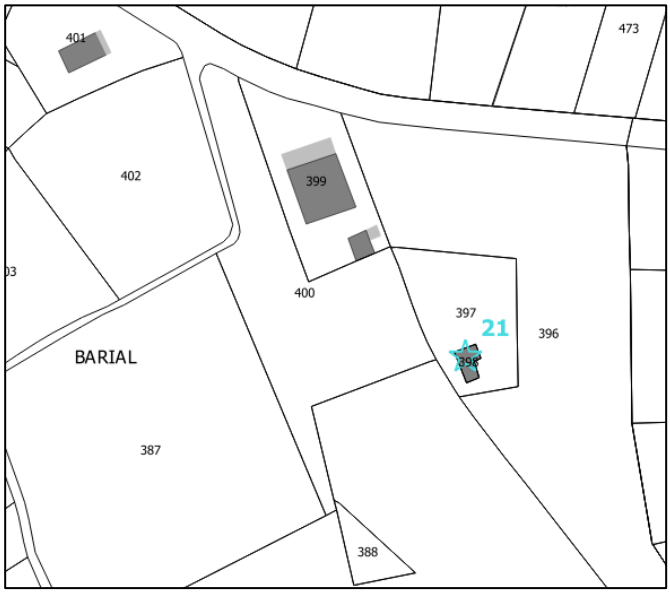
20 Chauffe
Références cadastrales : A 388
dénomination : ancienne étable





21 Barial
Références cadastrales : G 398
dénomination : remise





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

22 Ségoulié
Références cadastrales : ZB 58
dénomination : Grange



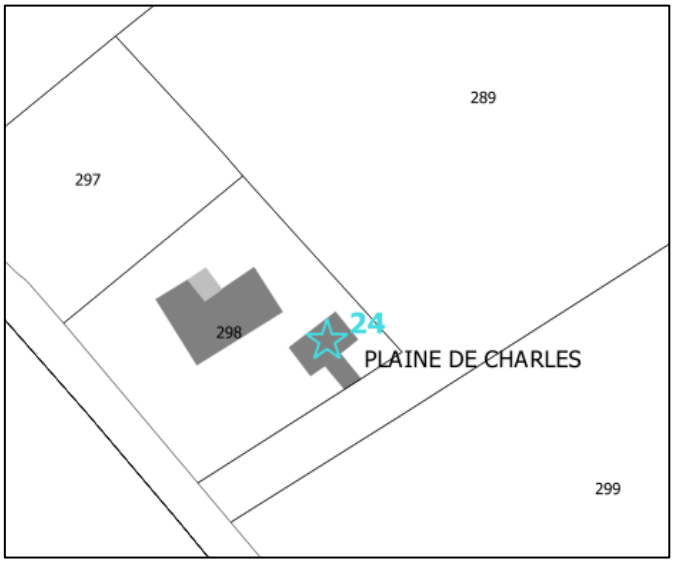


23 Ségoulié
Références cadastrales : ZB 69
dénomination : Grange



24 Chauffe
Références cadastrales : AO 298
dénomination : Grange

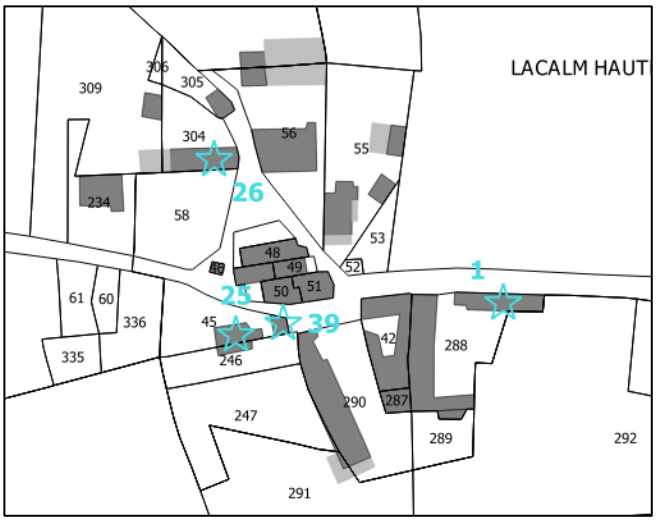




Envoyé en préfecture le 22/07/2024
Reçu en préfecture le 22/07/2024
Publié le 22/07/2024
ID : 081-200066124-20240708-131_2024-DE

25 Lacalm haute
Références cadastrales : I 246 et 45
dénomination : Grange





26 Lacalm haute
Références cadastrales : I 304
dénomination : Grange



27 Lacalm basse
Références cadastrales : I 284
dénomination : Grange





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

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





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

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





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

34 Moussens
Références cadastrales :D 10
dénomination : Grange





35 Moussens
Références cadastrales : D 11
dénomination : Grange



36 Moussens
Références cadastrales : D 323
dénomination : Grange





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

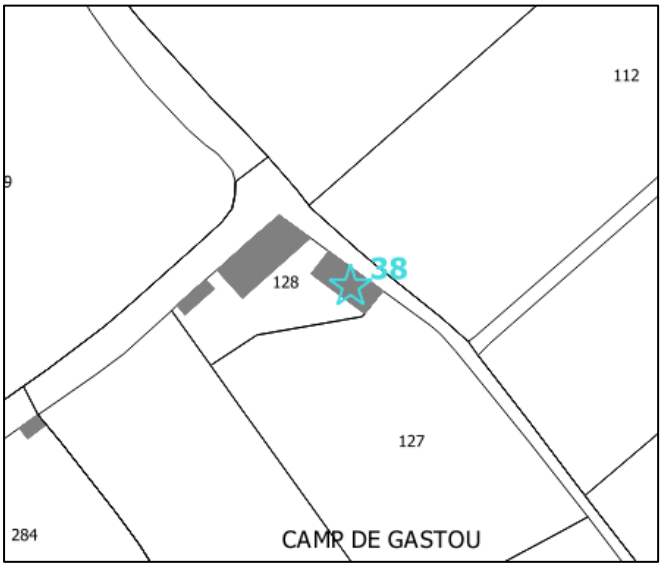
37 Lacalm Basse
Références cadastrales : I254
dénomination : Grange





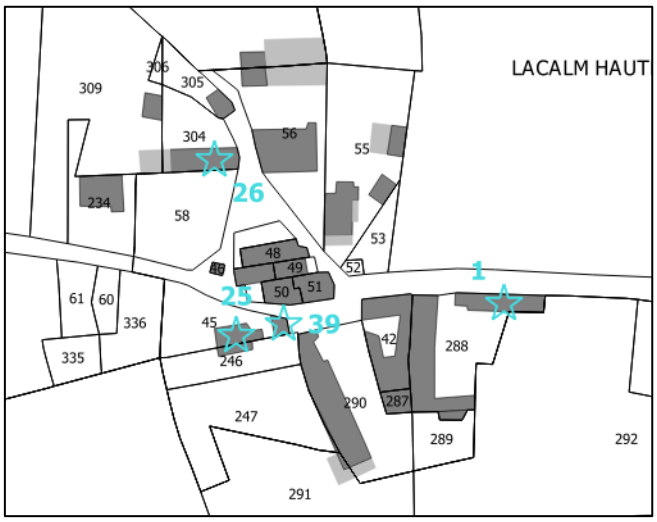
38 Lacalm Basse
Références cadastrales : I128
dénomination : Grange





39 Lacalm Haute
Références cadastrales : I 45
dénomination : Grange





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

40 Roumanou
Références cadastrales : H 590
dénomination : grange



41 Roumanou
Références cadastrales : H 342
dénomination : grange



42 Roumanou
Références cadastrales : H 342
dénomination : grange





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

43 Le Bouysset
Références cadastrales : B 762
Dénomination : atelier artisanal commencé





URBA2D

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 N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CESTAYROLS

Modification N°1 du PLU approuvée
par délibération communautaire
en date du 16/09/2019

M. le Président : Paul SALVADOR

Pour le Président,
Par délégation :

Pascal NEEL
Vice-Président

2. RAPPORT DE PRESENTATION

Gaillac-Graulhet AGGLOMÉRATION entre vignoble et bastides

Gaillac-Graulhet AGGLOMERATION entre vignoble et bastides

SOMMAIRE

1. PREAMBULE 2

2. LES MODIFICATIONS PROJETEES ET LEURS JUSTIFICATIONS 3

2.1. REDELIMITER LA ZONE AU1A ET AU1B EN FONCTION DES NOUVELLES UNITES FONCIERES AFIN DE PERMETTRE UN AMENAGEMENT D'ENSEMBLE EN ADAPTANT LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION. 3

2.2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT : 12

2.3.1. Modifier la nature des clôtures en zone U2, AU1, A et N 12

2.3.2. Prendre en compte les dispositions de la Loi Macron concernant les habitations et annexes en zone A 12

2.3. IDENTIFIER DE NOUVEAUX CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONE A. 14

3. TABLEAU DE SURFACE DES ZONES 15

4. COMPATIBILITE DU PROJET 16

4.1. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) : 16

4.2. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL : 16

4.3. PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT AIR ENERGIE DANS LE PROJET: 17

5. CONCLUSION 18

6. ANNEXE 1 : LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONE A 19

7. ANNEXE 2 : CARTE DES ENJEUX AGRICOLES 20

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.

La procédure de modification s'inscrit dans le respect de l'Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° 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 ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le Conseil communautaire par délibération en date du 25/04/2016 a prescrit la modification n°1 du PLU.

Le présent dossier présente la modification N°1 qui consiste à :

- **Redélimiter la zone AU1a et AU1b en fonction des nouvelles unités foncières afin de permettre un aménagement d'ensemble en adaptant les orientations d'aménagement et de programmation.**

- **Modifier le règlement écrit concernant les clôtures en zone U2, AU1, A et N, la largeur des voiries en zone AU1 et l'extension des habitations ainsi que les annexes en zone A (Loi Macron).**

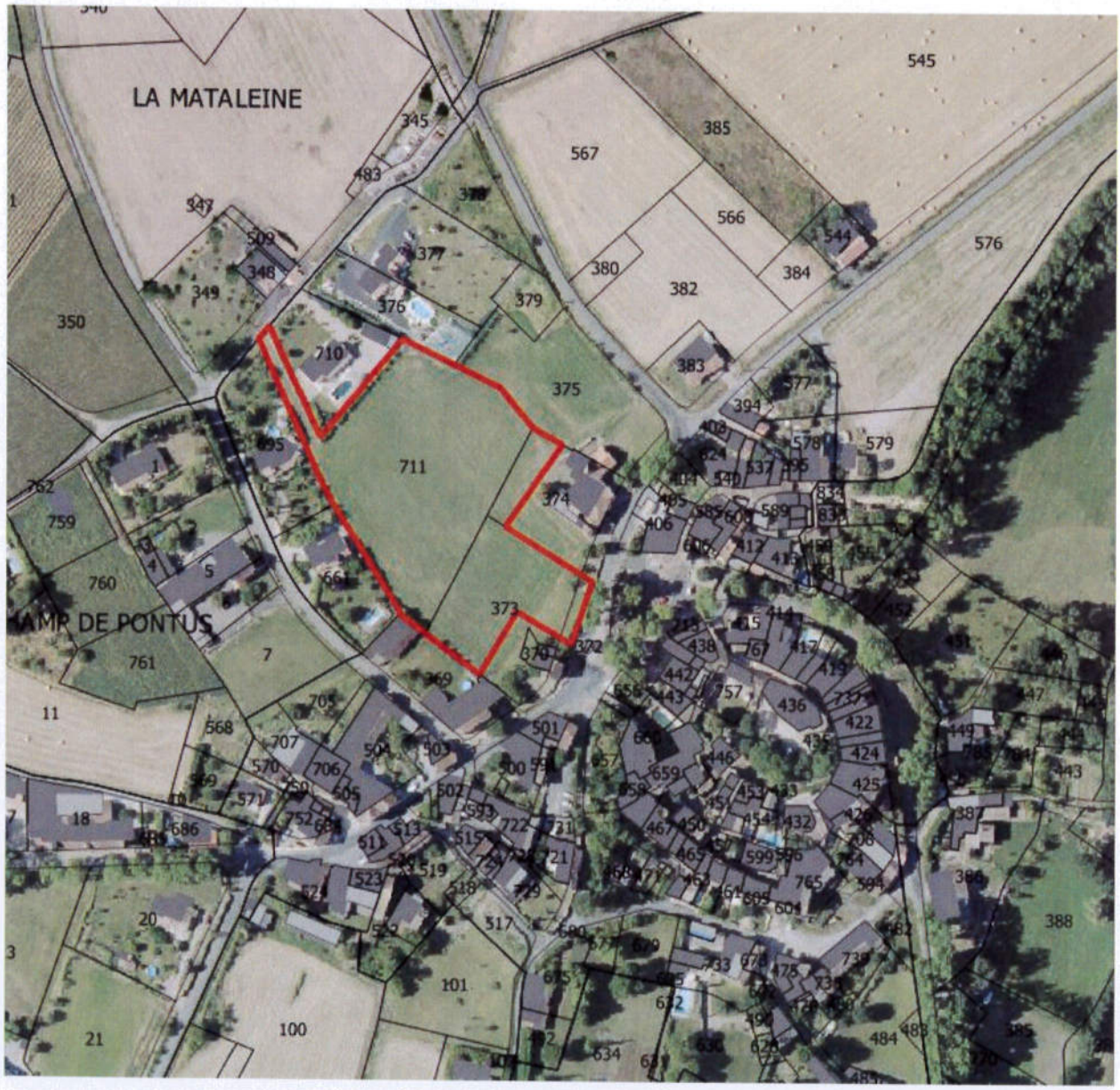
- **Identifier de nouveaux changements de destination en zone A.**

2. LES MODIFICATIONS PROJETEES ET LEURS JUSTIFICATIONS

2.1. Redélimiter la zone AU1a et AU1b en fonction des nouvelles unités foncières afin de permettre un aménagement d'ensemble en adaptant les orientations d'aménagement et de programmation.

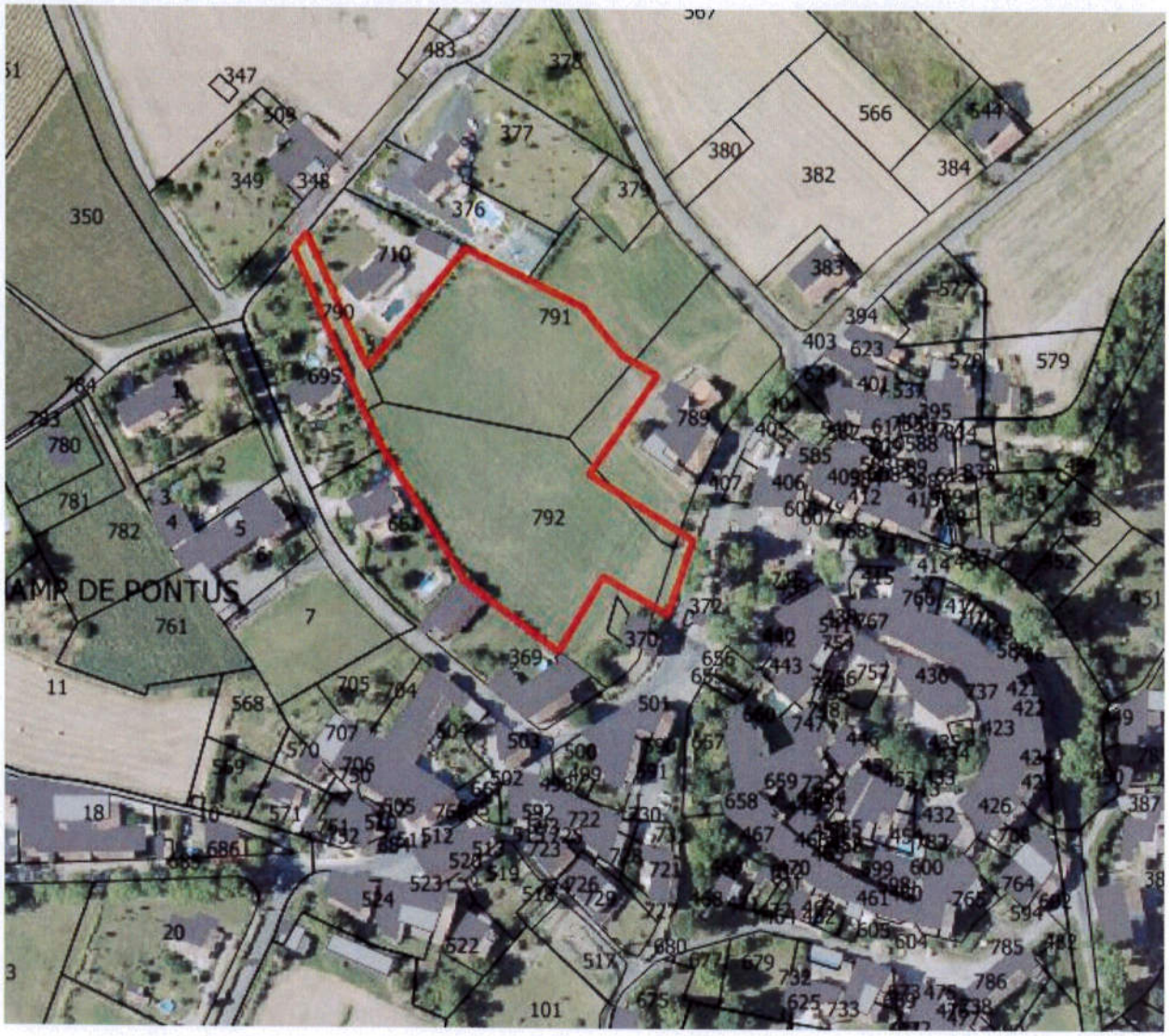
1 Localisation du projet

La modification des limites des zones AU1a et AU1b concerne les parcelles 711, 373 et 374 du cadastre en vigueur lors de l'élaboration du PLU.



Suite à un partage familial, la propriété à été divisée sans tenir compte des secteurs identifiés dans le PLU.

Le parcellaire est désormais le suivant :



2 Le problème posé :

Le propriétaire de la parcelle 792 souhaite réaliser un petit lotissement, mais les limites de la zone et des secteurs AU1a et AU1b n'est pas adaptée.

La commune souhaite pouvoir accueillir de nouvelles populations car l'école communale en RPI avec Fayssac est menacée par une baisse des effectifs.

3 Objectifs du projet :

Le projet permettra en particulier :
-de maintenir les effectifs scolaires qui vont diminuer sans accueillir de nouveaux habitants,
-de maintenir les commerces et services nécessaires à la vie du village.

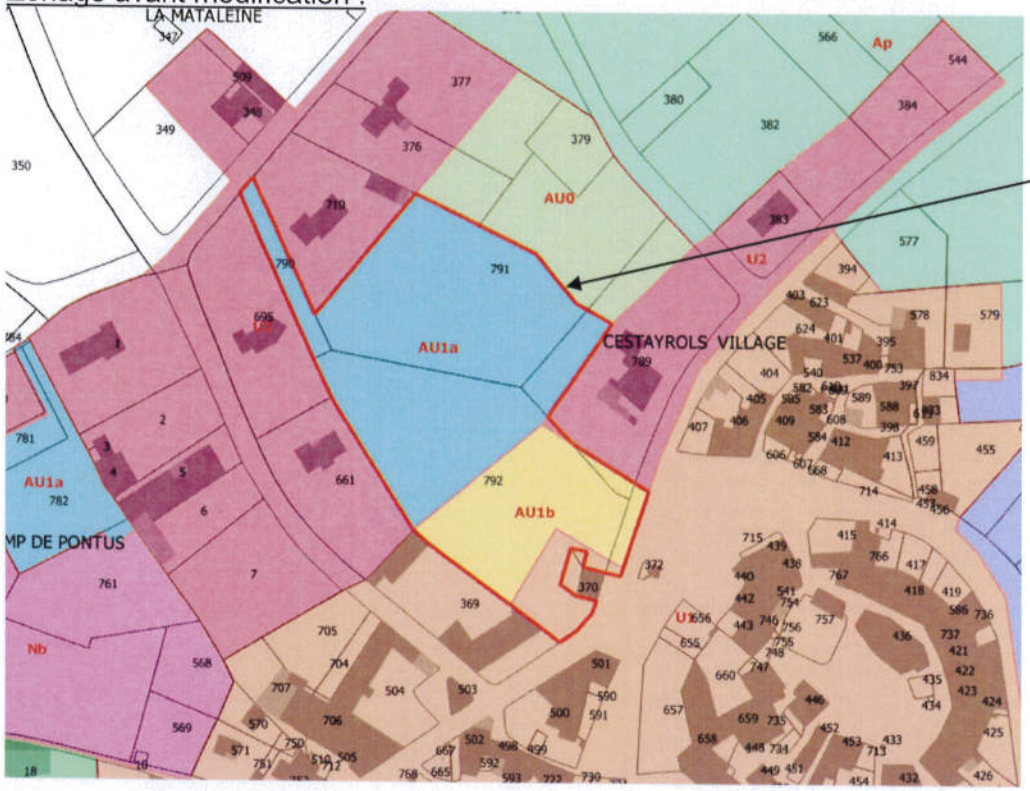
4 Le contenu de la modification :

La modification nécessite une nouvelle délimitation des zones AU1 et U2 et des secteurs AU1a et AU1b afin de prendre en compte les nouvelles unités foncières. Le projet nécessite de modifier les OAP et le règlement écrit.

5 Traduction du projet dans le PLU :

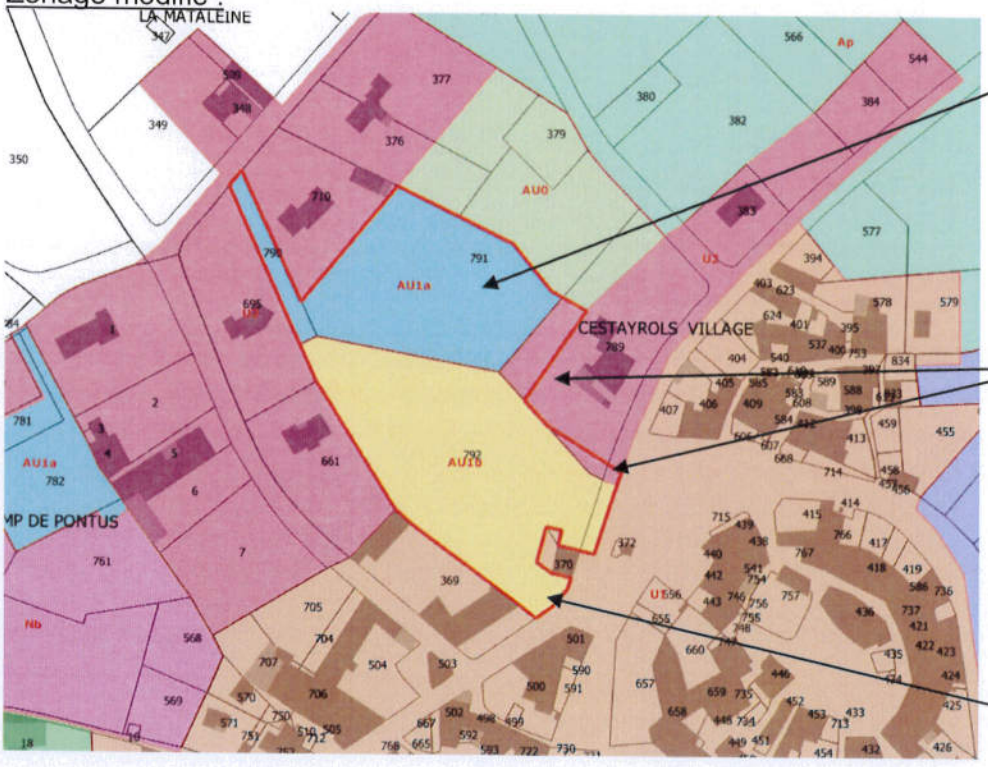
- Dans les documents graphiques :

Zonage avant modification :



Zones modifiées

Zonage modifié :



La parcelle 791 est classée en zone AU1a

La parcelle 789 est classée en zone U2

La parcelle 792 est classée en zone AU1b

Les surfaces évoluent de la façon suivante :

-Transfert de 732 m² de zone U1 vers zone AU1b
-Transfert de 636 m² de zone AU1a vers zone U2
-Transfert de 151 m² de zone AU1b vers zone U2
-Transfert de 3544 m² de zone U2 vers zone AU1b
-Transfert de 3640 m² de zone AU1a vers zone AU1b

- Dans le règlement écrit :

Modification de la dimension des voies :

Problème rencontré :
Les dimensions des voies sont prescriptives, le règlement prévoit : « Les voies primaires doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres d'emprise et 5 mètres de bande de roulement. » Pour une petite opération d'aménagement, les dimensions sont trop importantes. Il convient de supprimer cette disposition qui favorise l'imperméabilisation des sols et renchérit le coût de l'aménagement. Rappelons que les voies communales qui desservent les habitations ont une emprise publique très souvent inférieure à 7 m et une bande de roulement de 4 m.

Rédaction Article 3 de la zone AU1 avant modification :

> 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).
> **Les voies primaires doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres d'emprise et 5 mètres de bande de roulement.**
> 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.

Rédaction Article 3 de la zone AU1 modifiée :

> 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.

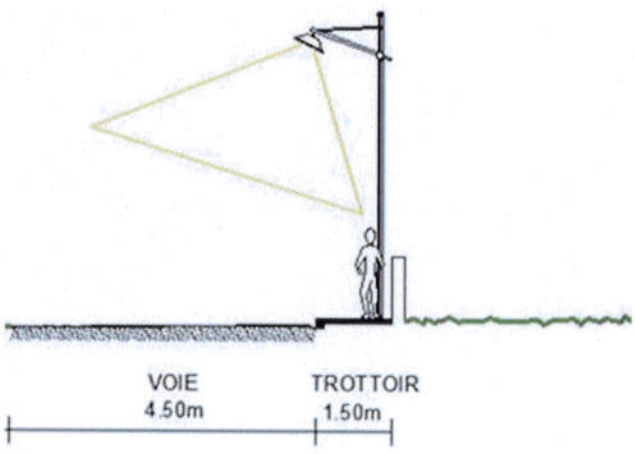
- Dans les orientations d'aménagement :

  Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comportent des précisions sur l'aménagement intérieur de la zone :

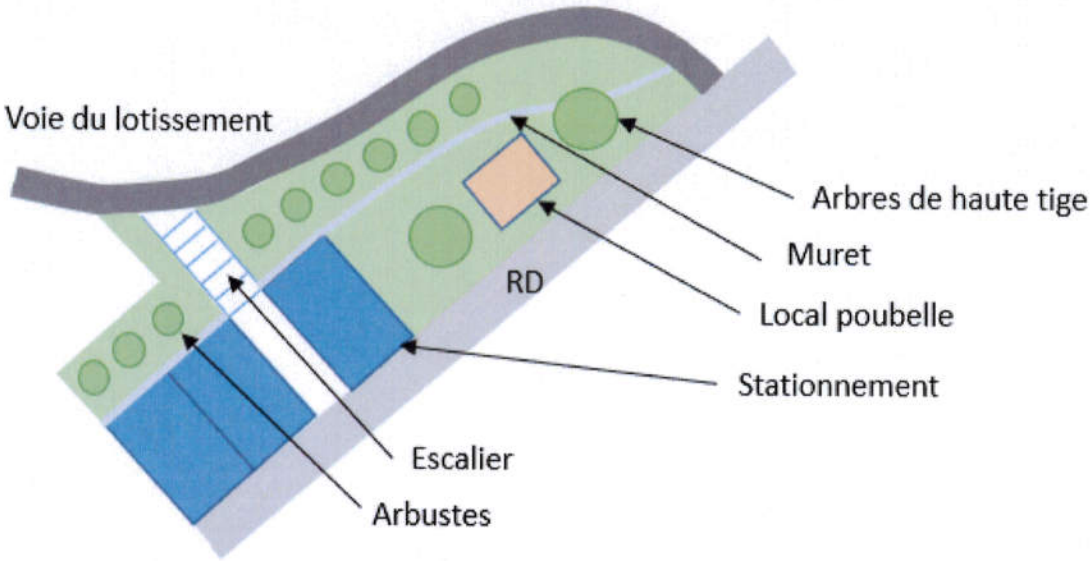
Les orientations d'aménagement retenues sont issues du schéma d'aménagement ci-dessous :



Traitement de la voie envisagé :
Revêtement en tricouche (moins impactant qu'un enrobé) de la bande de roulement et trottoir composé d'une petite bordure avec revêtement tricouche coloré ocre clair ou calcaire.

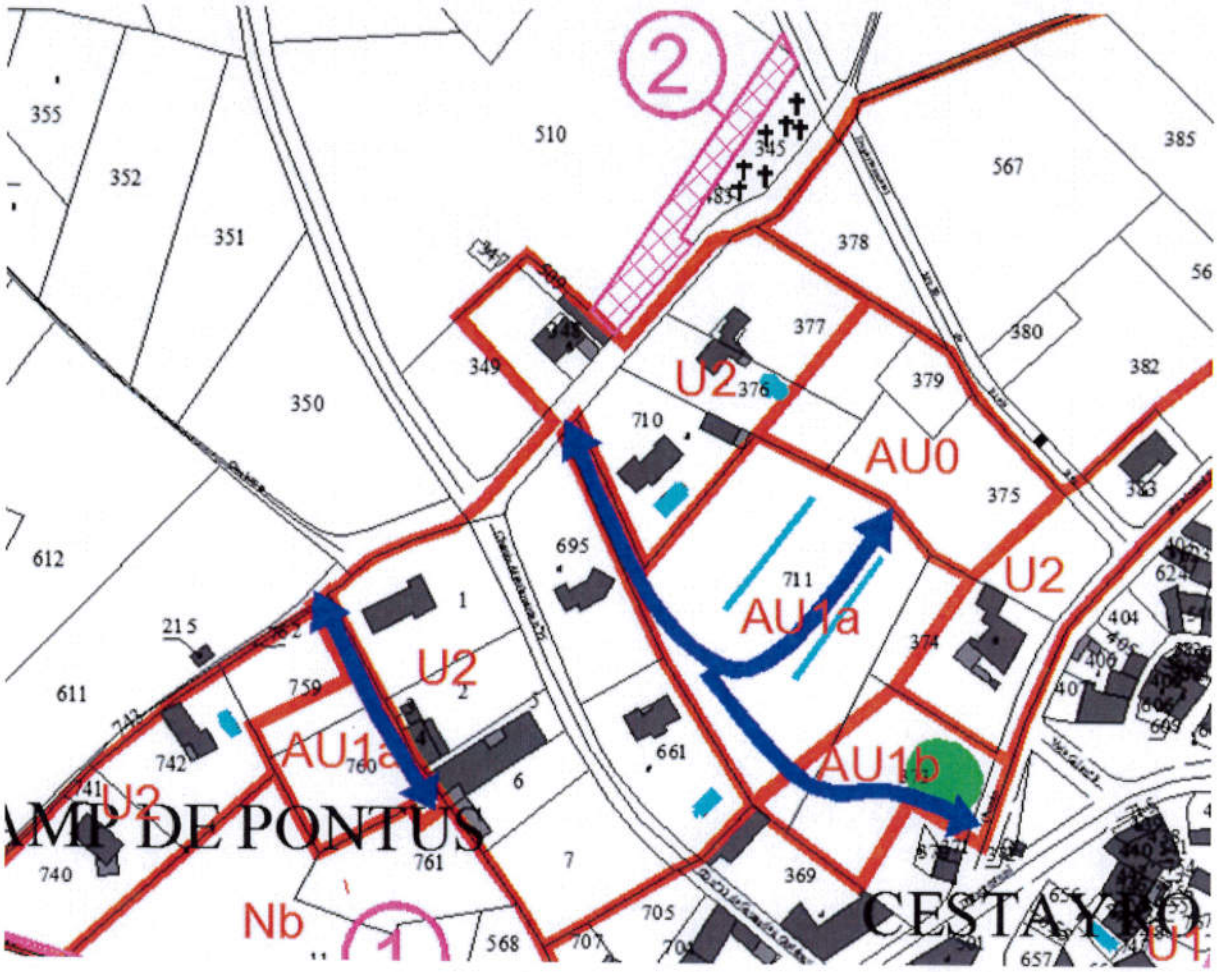


Traitement de l'espace public envisagé :
-3 places de stationnement accès par la voie en place,
-Petit local poubelle et boite aux lettres regroupées.
-Espaces verts aménagé en terrasses (muret en pierre) et accès piéton en escalier



- **Les orientations retenues :**
  - créer 7 lots sur les 5280 m² aménageables,
  - disposer d'un traitement paysager qualitatif (création d'une haie : intimité à l'intérieur des lots…),
  - relier la RD au Sud à la zone AU1a au Nord,
  - prévoir des cheminements piétons.
  -Les constructions seront raccordées à l'assainissement collectif.
  -La voirie interne suit les courbes de niveau.

Orientations d'aménagement avant modification :

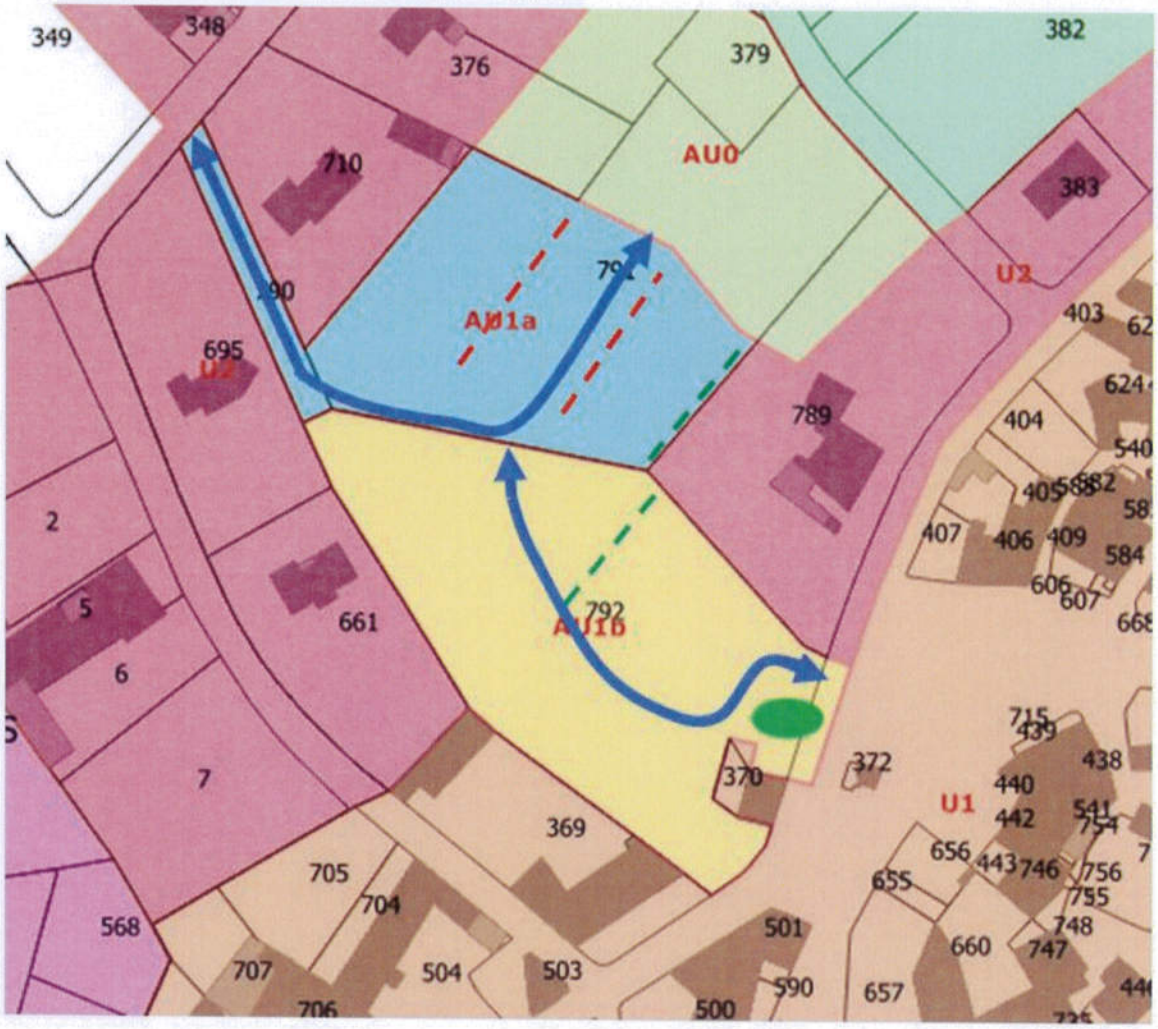


Orientation du bâti

Voie à créer

Espace vert et de stationnement.

Orientations d'aménagement modifiées :



Orientation du bâti

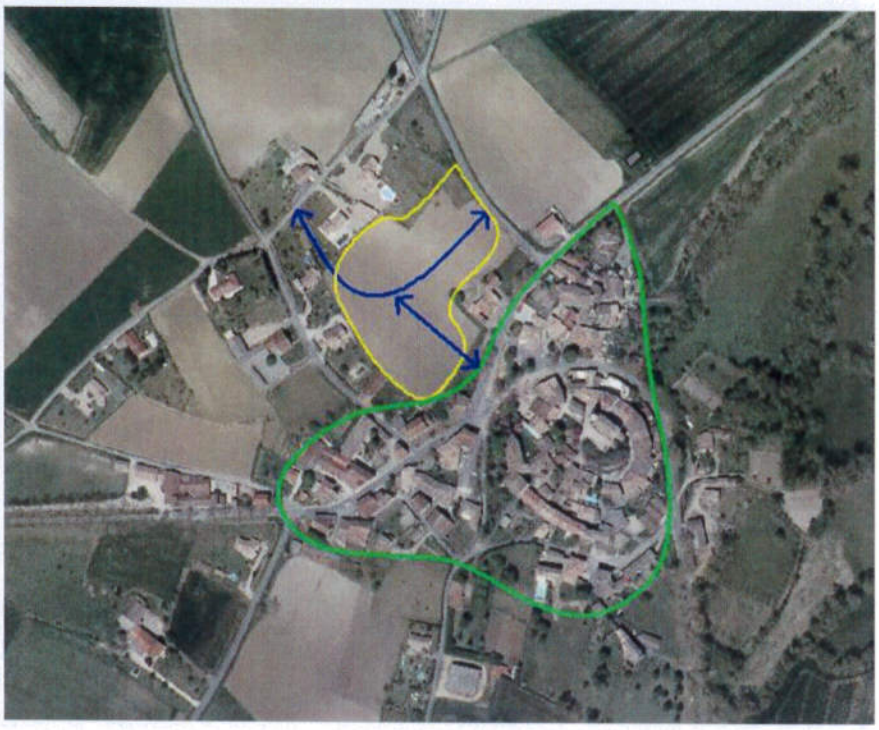
Voie à créer

Espace vert et de stationnement.

Haie à créer

5 Compatibilité du projet avec le PADD :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit le développement de l'urbanisation au Nord du centre ancien, comme le montre l'extrait du PADD ci-après :



Liaison routière à créer

Secteur de développement prioritaire

Centre ancien à réhabiliter

La politique d'aménagement du PADD a pour orientation :

✓ ***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 projet permet de conforter la centralité du bourg, par un habitat diversifié, une extension urbaine organisée, ainsi le projet est compatible aux orientations du PADD.

2.2. Modifications du règlement écrit :

2.3.1. Modifier la nature des clôtures en zone U2, AU1, A et N

- Problème rencontré :

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur bahut de 1,00 m de haut maximum et éventuellement surmonté d'une grille de serrurerie, ou d'un système de palissade en bois, mais ne peuvent pas être surmontées d'un grillage. Cette règle est adaptée à la zone U1 qui est une zone d'intérêt patrimoniale, mais elle ne se justifie pas dans les zones U2 et AU1 qui sont des zones d'habitat pavillonnaire et dans les zones A et N, où la plupart des clôtures sont déjà composées de grillage.

- Modification apportée :

Les clôtures en grillages sont ajoutées dans les matériaux de clôtures

Rédaction Article 11 des zones AU1, U2, A et N avant modification :

> Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.
> L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
> Elles peuvent être constituées d'un mur bahut de 1,00 m de haut maximum et éventuellement surmonté d'une grille de serrurerie, 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.

Rédaction Article 11 des zones AU1, U2, A et N modifiée :

> Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.
> L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
> Elles peuvent être constituées d'un mur bahut de 1,00 m de haut maximum et éventuellement surmonté 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.

2.3.2. Prendre en compte les dispositions de la Loi Macron concernant les habitations et annexes en zone A

- Problème rencontré :

De nombreuses habitations sont situées en zone A du PLU. Il s'agit d'habitation d'agriculteurs, d'anciens agriculteurs, mais aussi d'habitations sans aucun lien avec l'activité agricole. L'arrêt du projet de PLU (26/02/2015) étant antérieur à la Loi Macron (08/2015) et postérieur à la Loi ALUR (03/2014), le PLU de Cestayrols n'avait pas pu intégrer ces nouvelles dispositions.

Cette adaptation est possible depuis la promulgation de la Loi Macron du 06/08/2015 dont les dispositions sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La Loi est retranscrite dans l'Article L151-12 du CU qui précise que :
« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

- Modification apportée :

La rédaction de l'article 2 des zones A et N avant modification :

« - L'extension des constructions est limitée à 50% de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation de moins de 100 m² de la surface de plancher avant travaux à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions à usage d'habitation de 100 m² et plus de surface de plancher avant travaux, l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. »

La rédaction de l'article 2 des zones A et N modifiée :

« - Les extensions des habitations existantes de moins de 80m² sont limitées à 50 % de la surface de plancher existante. Pour les habitations existantes de plus de 80m² l'extension est limitée à 50 % de la surface de plancher existante pour les 80 premiers m² et à 30% pour les m² suivants.
- Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLUI sont limitées à 30 m² de surface de plancher par logement. Pour les piscines la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles.

Ils doivent :

- s'intégrer au contexte paysager.
- ne pas compromettre l'exploitation agricole.
- présenter les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux. »

L'article 8 des zones A et N est ainsi rédigé :
« 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 les plus proches.»

L'article 9 des zones A et N est complété en caractère gras et ainsi rédigé :
« L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
L'emprise au sol des habitations est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière **avec une surface d'emprise au sol maximum de 250 m². »**

L'article 10 de la zone A est complété en caractère gras et ainsi rédigé :
« La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.
En cas d'extension d'une construction existante de plus de 7 mètres de hauteur, celle-ci pourra se faire dans le prolongement de la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des annexes à l'habitation est limitée à 5 mètres du sol naturel avant travaux au sommet du toit. »

Ces dispositions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone par :

-Une emprise au sol des constructions limitée,
-Une surface limitée des extensions et des annexes,
-un éloignement limité des annexes vis-à-vis de l'habitation,
-une hauteur des habitations et des annexes limitées.

2.3. *Identifier de nouveaux changements de destination en zone A.*

- Problème rencontré :

21 changements de destination ont été identifiés en 2015 lors de l'élaboration du PLU.
21 bâtiments comportant un intérêt architectural et patrimonial ont dans certains cas été oubliés, dans d'autre cas les contraintes agricoles ont disparu (arrêt de l'élevage). Certains propriétaires souhaitent les transformer en logement ou en hébergement touristique (chambres d'hôtes ou gîtes). Il convient donc de compléter l'identification.

- Modification apportée :

La liste des changements de destination modifiée comporte 42 bâtiments. Elle figure en annexe1.

Ces 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).

La carte des enjeux agricoles en annexe 2 permet de montrer l'absence de gêne à l'activité agricole des changements de destination.

Les bâtiments les plus proches des vignes sont les n°2, 13, 18, 34, 35. Néanmoins les bâtiments identifiés sont liés aux exploitations des vignes. Notons que de nombreuses exploitations passent en bio, ce qui va limiter les traitements.

Aucun des bâtiments ne vient réduire une surface primée à la PAC, ni réduire une zone d'épandage, irriguée ou drainée.

Il ne reste qu'un seul bâtiment d'élevage sur la commune et les changements de destination sont éloignés de ce dernier.

La plupart des changements de destination sont dans des hameaux, seuls 9 changements de destination sont situés en dehors des hameaux (n°4, 8, 9, 19, 20, 21, 24, 33, 38).

On estime que 1/3 des bâtiments identifiés vont être transformés dans les 10 ans à venir. Parmi ces derniers, la moitié sera destinée à de l'hébergement touristique (chambre d'hôte, gîte…).
Ainsi, l'accueil de population est estimé à 17 habitants (7 résidences principales x 2.5 personnes par foyer).

3. TABLEAU DE SURFACE DES ZONES

Les mouvements de surface entre le zonage avant modification et après modification sont synthétisés sur le tableau suivant :

ZONE	AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	EVOLUTION
U1	**6,05 ha**	**5,98 ha**	**-0,0727 ha**
U2	**17,49 ha**	**17,55 ha**	**0,0638 ha**
U3	1,46 ha	1,46 ha	0,0000 ha
AU1a	**1,09 ha**	**0,74 ha**	**-0,3538 ha**
AU1b	**0,30 ha**	**0,66 ha**	**0,3632 ha**
AU0	0,47 ha	0,47 ha	-0,0002 ha
A	1412,83 ha	1412,83 ha	0,0000 ha
Ac	0,45 ha	0,45 ha	0,0000 ha
Ap	29,96 ha	29,96 ha	0,0000 ha
N	241,29 ha	241,29 ha	0,0000 ha
Nb	0,99 ha	0,99 ha	0,0000 ha
NL	0,50 ha	0,50 ha	0,0000 ha
Total	**1712,88 ha**	**1712,88 ha**	

4. COMPATIBILITE DU PROJET

Le point susceptible d'avoir une incidence sur les documents qui s'imposent au PLU est le projet de lotissement.
Les autres points sont liés à des évolutions législatives et règlementaires.

4.1. 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.

Le programme d'action a été modifié en date du 28 juin 2012. Une révision du PLH est en cours.

Pour Cestayrols, les objectifs consistent à produire 15% de forme dense dans le parc de nouveaux logements et de limiter la consommation d'espace par logement à 850 m² hors Voirie et Réseaux Divers (VRD). En outre, toute opération de plus de 8 logements devra faire l'objet d'une étude de faisabilité d'implantation de logement locatif à caractère social.

Le projet d'aménagement sera composé de 7 logements sur le Secteur AU1a et 6 sur le secteur AU1b ; le projet n'est donc pas concerné par cette règle. Chaque secteur faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble distinct. Néanmoins la zone AU1b comporte une densité de 13 logements /ha hors VRD et la zone AU1a de 10 logements /ha .

4.2. Compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territorial :

Le **SCoT** a été approuvé le 11 mai 2009. Le SCoT devient la règle locale supérieure. Chaque carte communale, POS, PLU doit être compatible avec le SCoT.
Il a subi une 1ère modification approuvée le 13 février 2013 qui a notamment territorialisé les orientations du SCOT.
L'objectif est d'organiser, pour les 5 à 10 années à venir, l'habitat, les déplacements, les activités économiques (zones d'activités, agriculture ...) et l'urbanisation à l'échelle du Pays.
Globalement le SCoT améliore la protection de l'environnement et des terres agricoles, donne des outils de maîtrise de l'étalement urbain, favorise la reconquête des friches en milieu urbain; agit sur l'offre de logements abordables, favorise la fluidité des déplacements, enfin il engage au partage des stratégies de développement économique.

Les objectifs démographiques sont estimés à 25% à l'échelle du Pays entre 2008 et 2025 pour les bourgs ruraux en émergence.

Les surfaces des parcelles sont estimées à environ 850 m² pour les bourgs ruraux en émergence (hors voies et espaces verts). La production de logements devra tendre vers 10% de forme dense dans le parc de nouveaux logements.

Le PLU approuvé en 2016 prévoyait l'accueil de 40 habitants supplémentaires à l'horizon 10 ans, soit une augmentation de 1,2% par an.

La population de 2014 était de 480 habitants et la population estimée au 1er janvier 2018 est de 460 habitants. L'évolution démographique a pris de retard par rapport aux objectifs fixés dans le PADD, le SCOT et le PLH. La crise économique y est pour beaucoup, mais le manque de terrain à bâtir disponible se fait sentir.

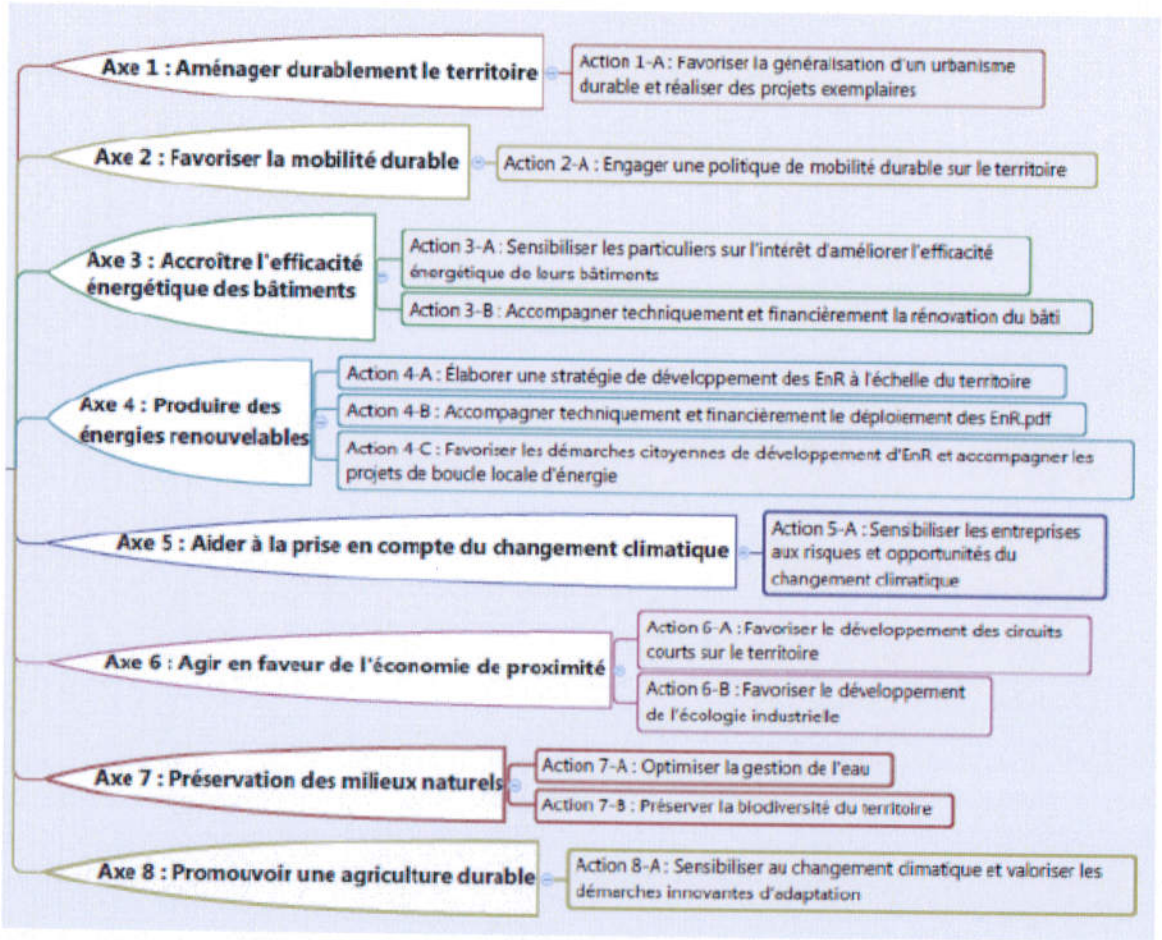
Ainsi le projet permettra de se rapprocher des objectifs fixé (+15 à 20 habitants) sans dépasser les objectifs fixés par le SCOT.

Concernant la taille des parcelles, elle est estimée à 754 m² par logements (hors VRD) donc inférieur aux limites fixées par le SCOT et les objectifs de densité sont supérieurs au minimum fixé puisque le secteur AU1b comporte une densité de plus de 13 logements par ha hors VRD.

4.3. Prise en compte du Plan Climat Air Energie dans le projet:

La Communauté de Communes Tarn et Dadou a approuvé son PCAET approuvé le 8/04/2015.

Le volet Territoire s'articule autour de **8 axes stratégiques et 13 actions**



Le projet est particulièrement concerné par les axes 1 et 7.

Le projet prend en compte le PCAET par une conception du projet respectueuse de l'environnement :

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

-exposition du terrain et des parcelles à bâtir au sud
-assainissement collectif des eaux usées
-intégration paysagère des constructions par des haies

5. CONCLUSION

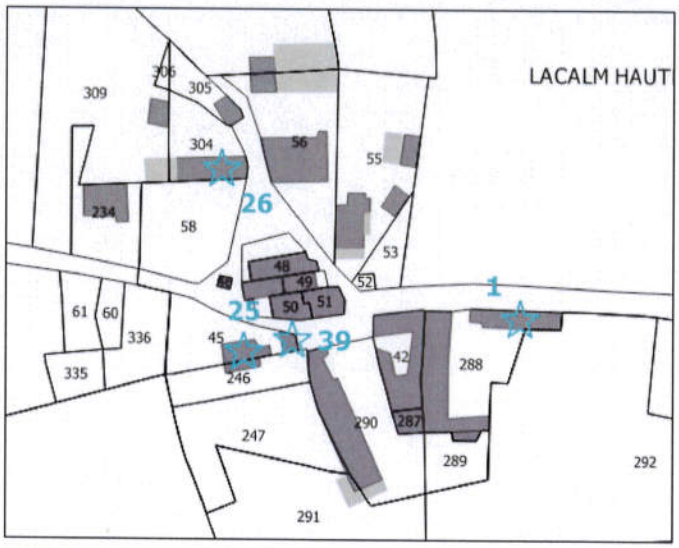
La modification ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des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

Cette modification est compatible aux orientations du SCOT et du PLH notamment en terme de densité, de mixité sociale et d'aménagement. Il prend en compte le PCAET de Tarn et Dadou.

6. ANNEXE 1 : LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONE A

1 Lacalm Haute
Références cadastrales : I 288
dénomination : grange





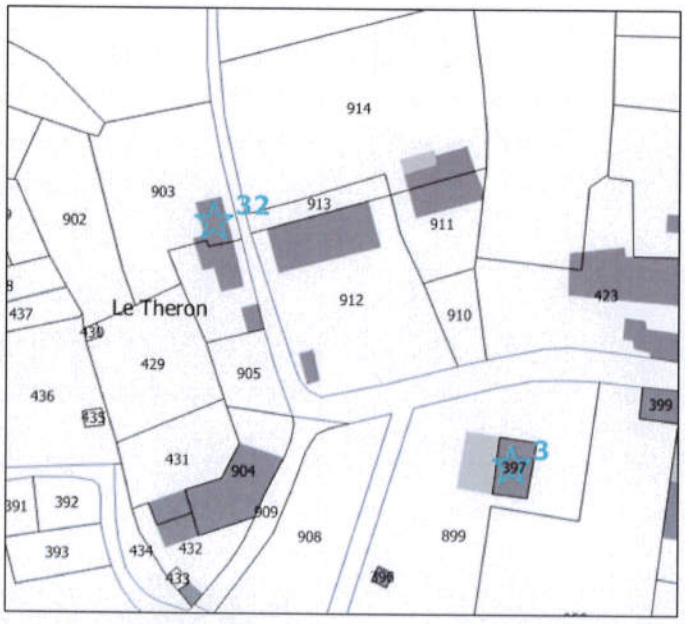
2 Lacalm Basse
Références cadastrales : I 147
dénomination : grange





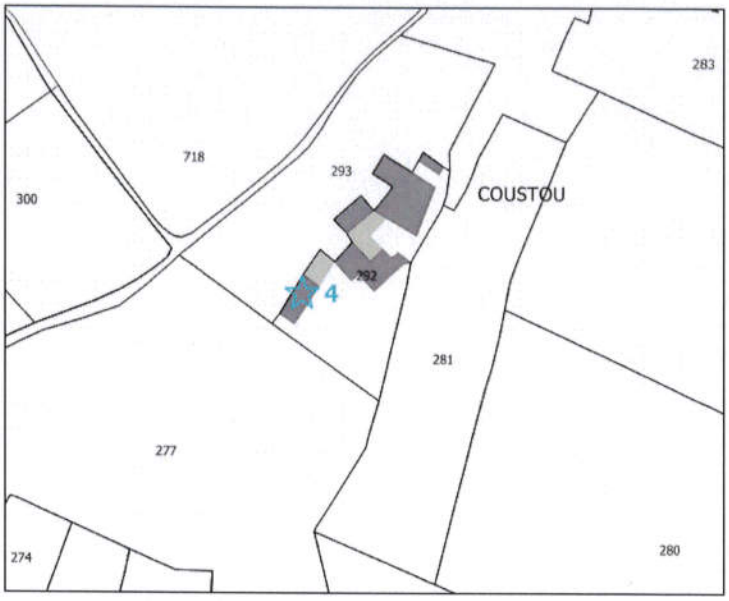
3 Théron
Références cadastrales : B 397
dénomination : grange





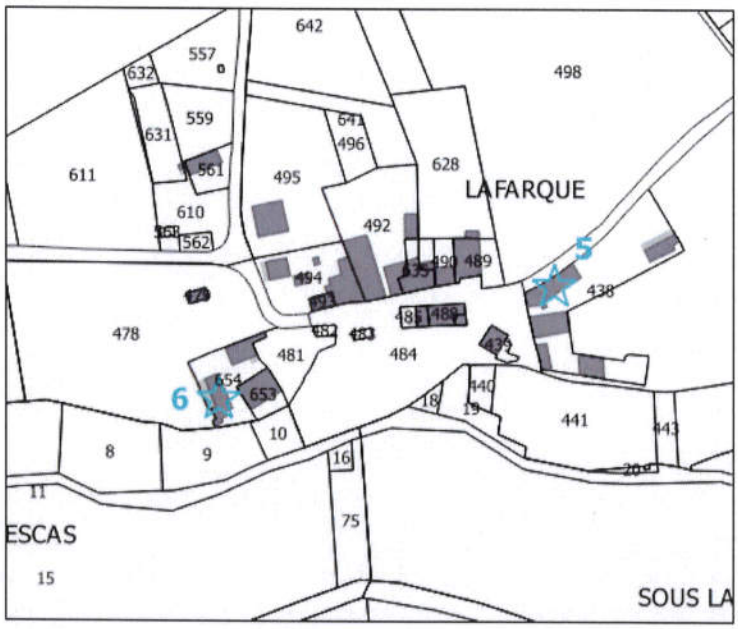
4 Coustou
Références cadastrales F 292
dénomination : grange





5 Laffarque
Références cadastrales : H 438
dénomination : grange



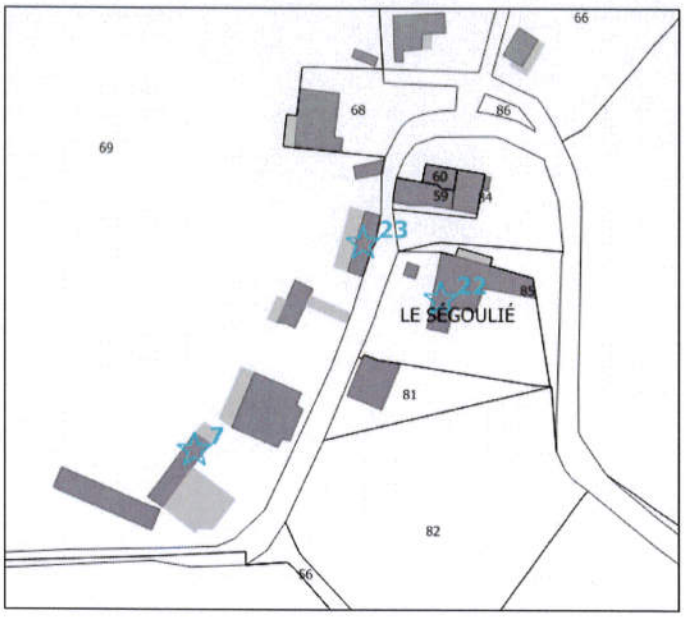


6 Lafarque
Références cadastrales : H 654
dénomination : grange



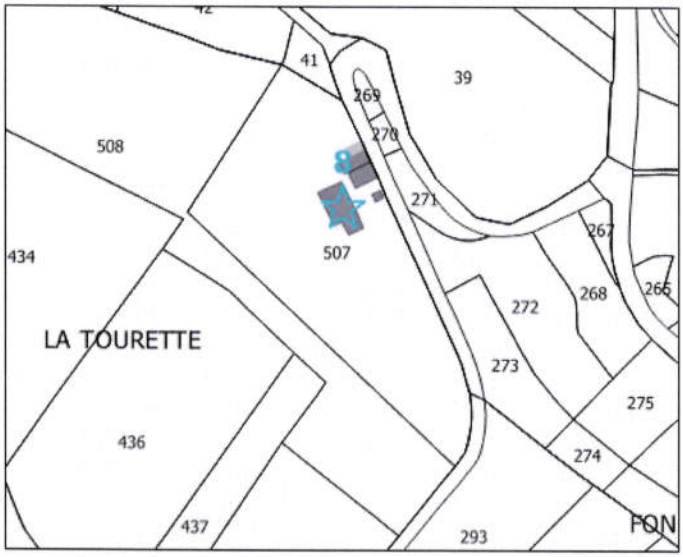
7 Ségoulié
Références cadastrales : ZB 69
dénomination : grange





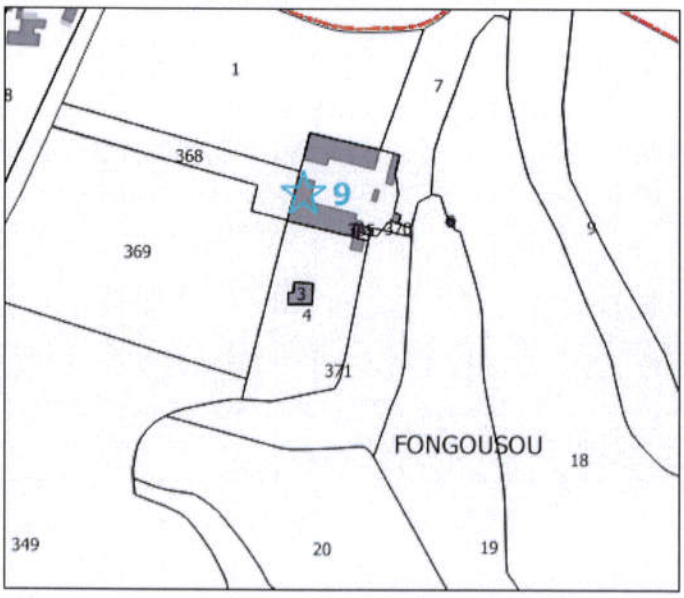
8 Tourette
Références cadastrales : A 507
dénomination : grange





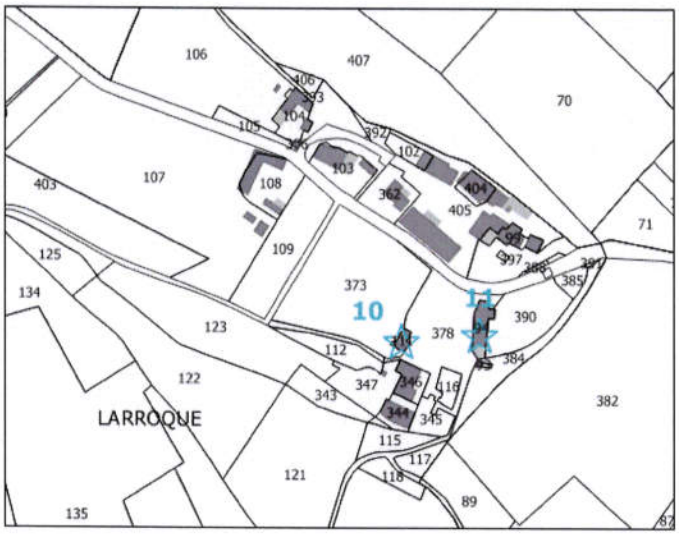
9 Fongouzou
Références cadastrales : C 367
dénomination : grange





10 Larroque
Références cadastrales : C 111
dénomination : grange



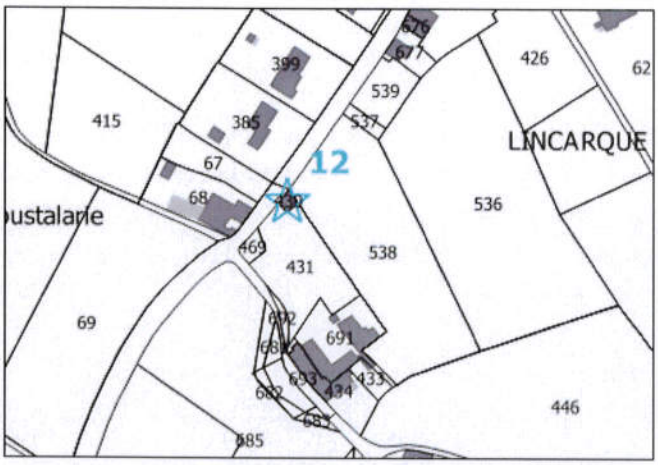


11 Laroque
Références cadastrales : C 94
dénomination : grange



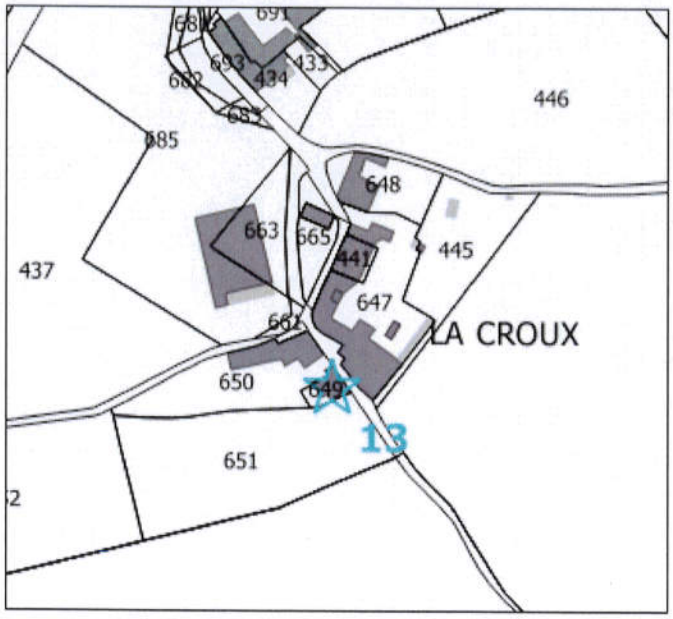
12 Lincarque
Références cadastrales : D 430
dénomination : grange





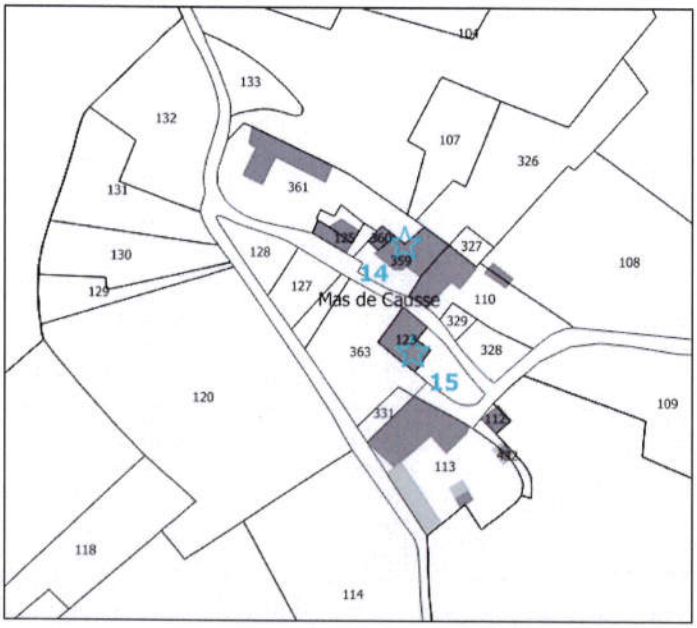
13 Lincarque
Références cadastrales : D 649
dénomination : grange





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



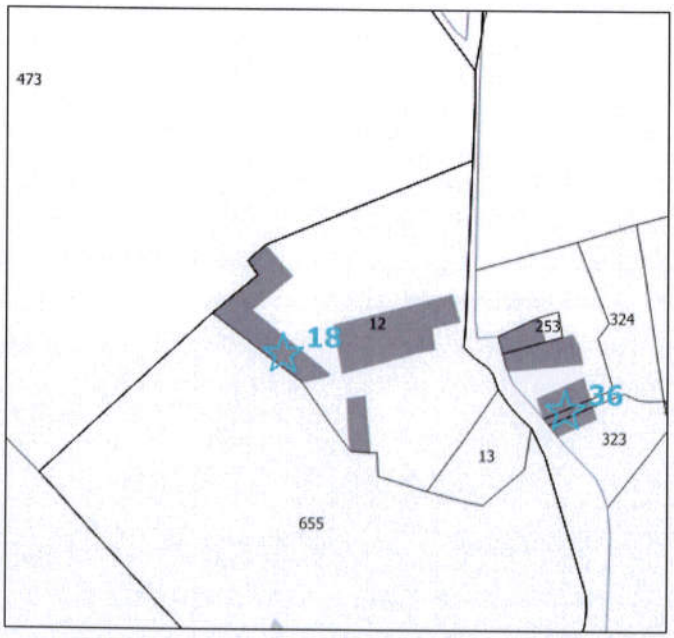


17 Moussens
Références cadastrales : D 18
dénomination : grange



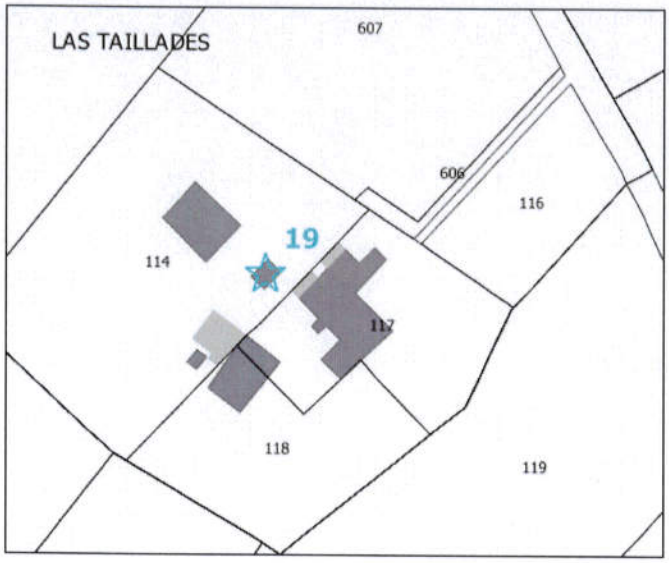
18 Moussens
Références cadastrales : D 12
dénomination : grange





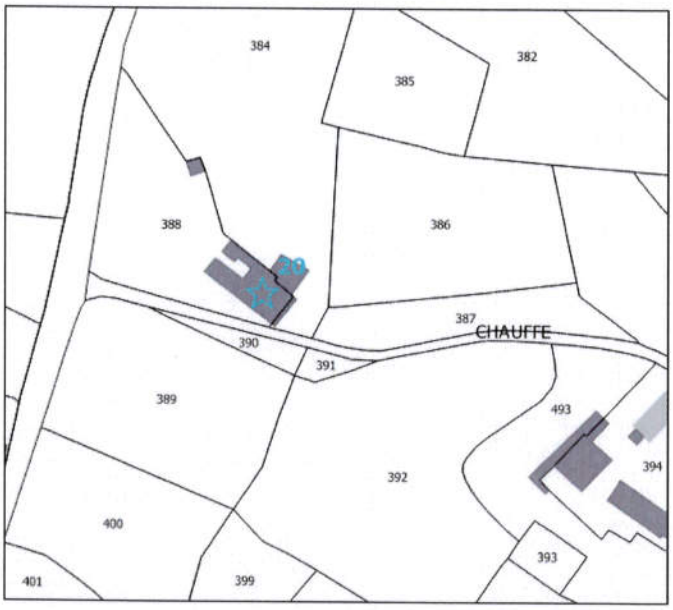
19 Bonnefon
Références cadastrales : H 114
dénomination : grange





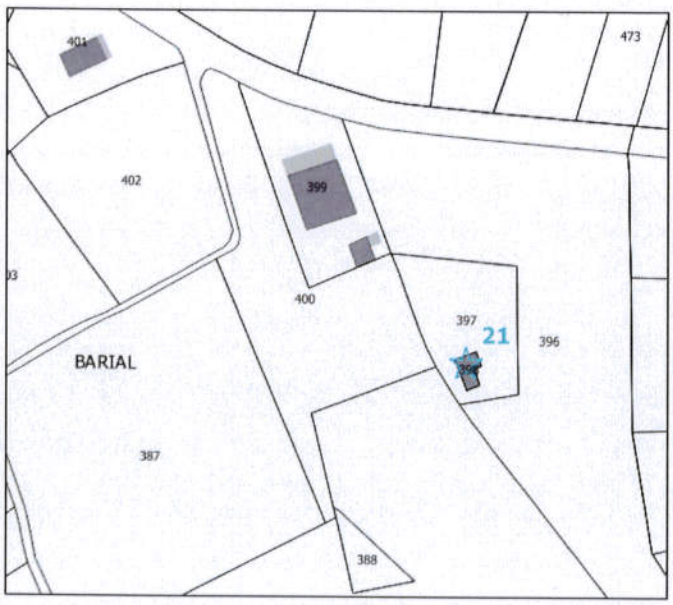
20 Chauffe
Références cadastrales : A 388
dénomination : ancienne étable





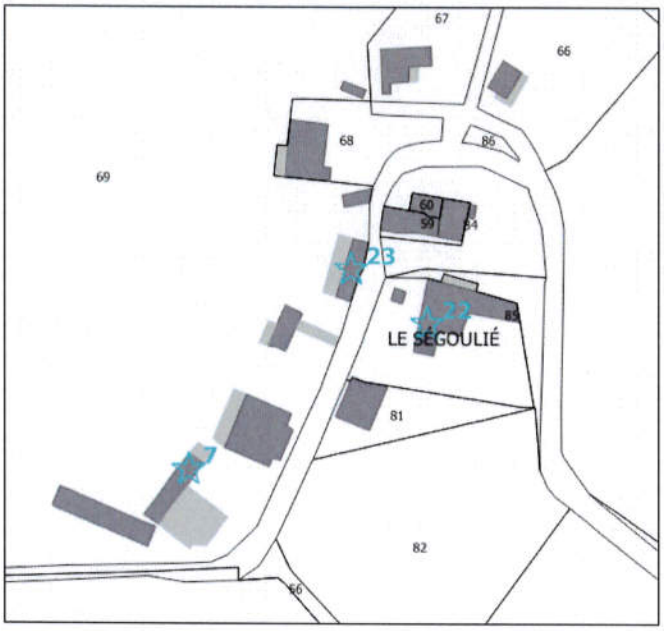
21 Barial
Références cadastrales : G 398
dénomination : remise





22 Ségoulié
Références cadastrales : ZB 58
dénomination : Grange



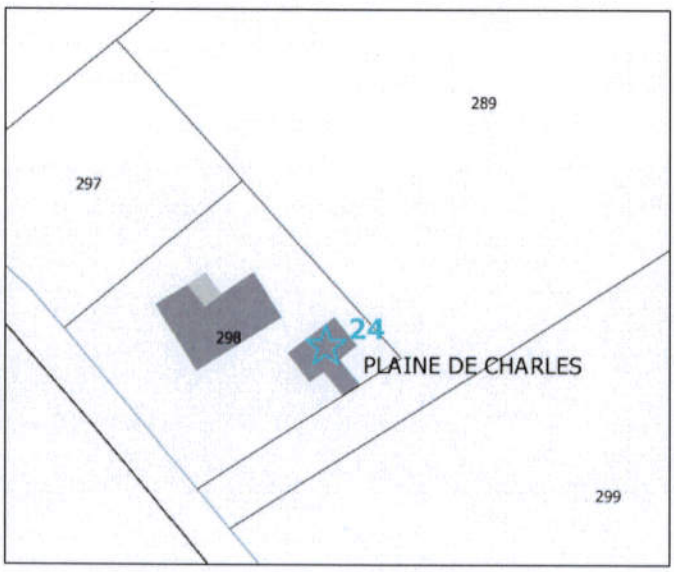


23 Ségoulié
Références cadastrales : ZB 69
dénomination : Grange



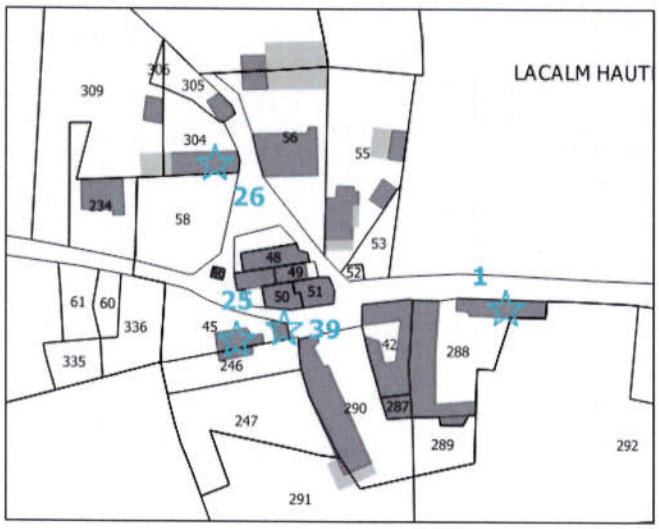
24 Chauffe
Références cadastrales : AO 298
dénomination : Grange





25 Lacalm haute
Références cadastrales : I 246 et 45
dénomination : Grange



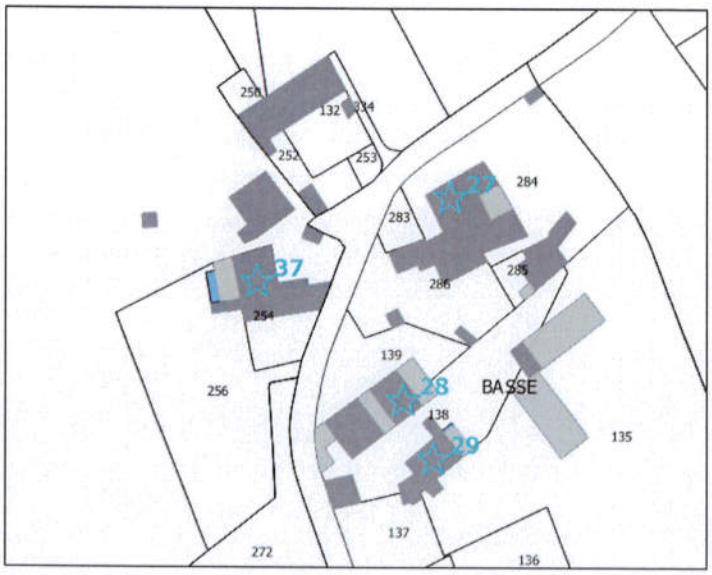


26 Lacalm haute
Références cadastrales : I 304
dénomination : Grange



27 Lacalm basse
Références cadastrales : I 284
dénomination : Grange





28 Lacalm basse
Références cadastrales : I 138
dénomination : Grange



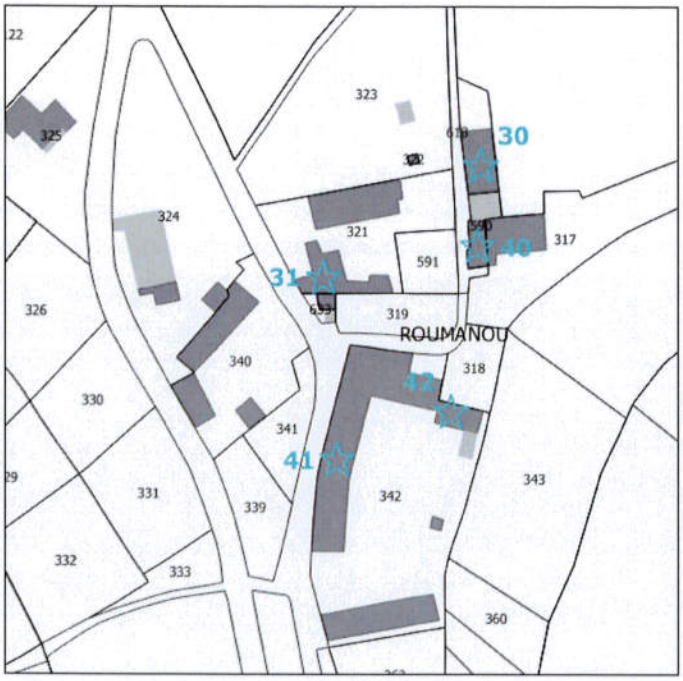


29 Lacalm basse
Références cadastrales : I 138
dénomination : Grange



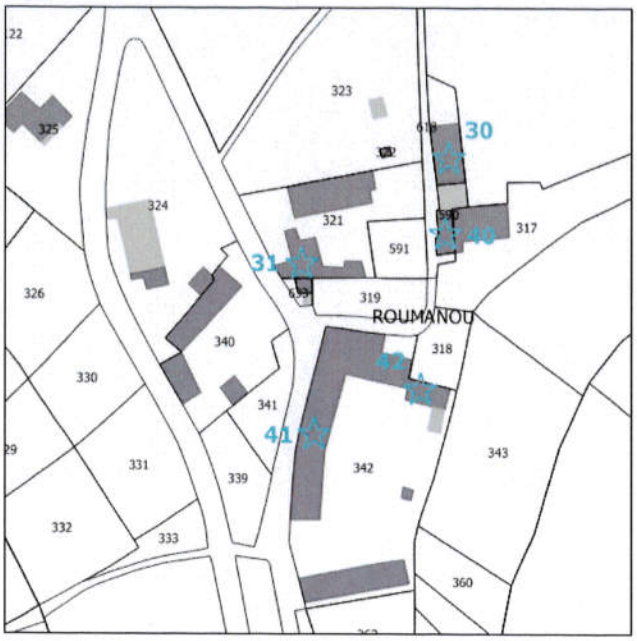
30 Roumanou
Références cadastrales : H 316 et 590
dénomination : Grange





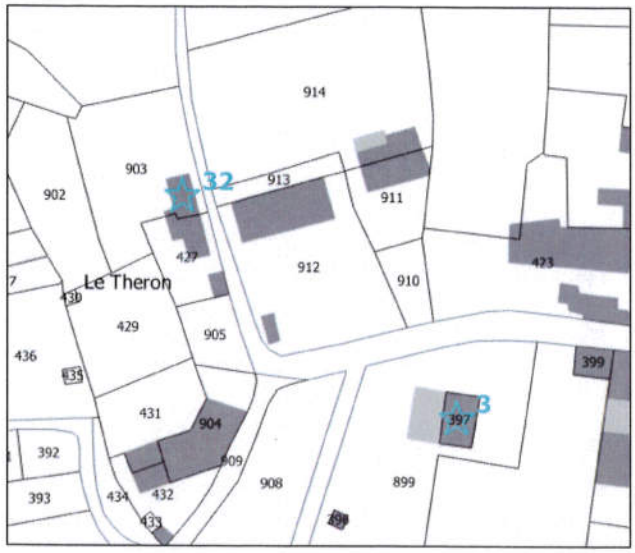
31 Roumanou
Références cadastrales : H 321
dénomination : Pigeonnier





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

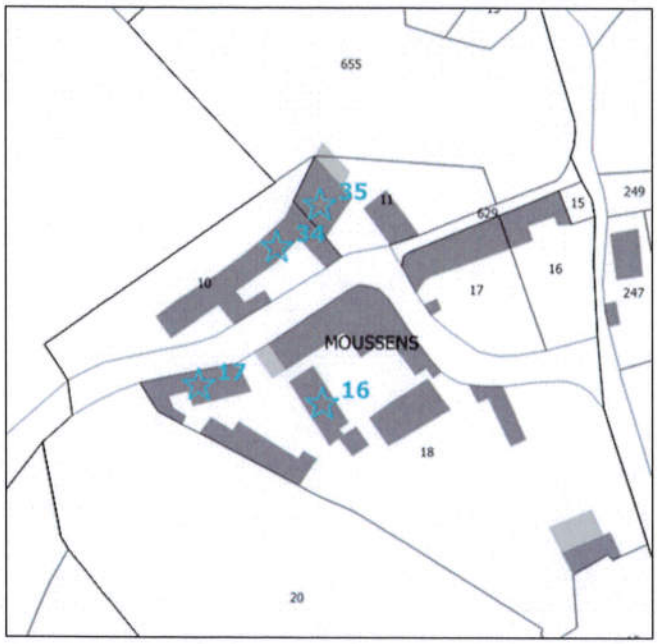


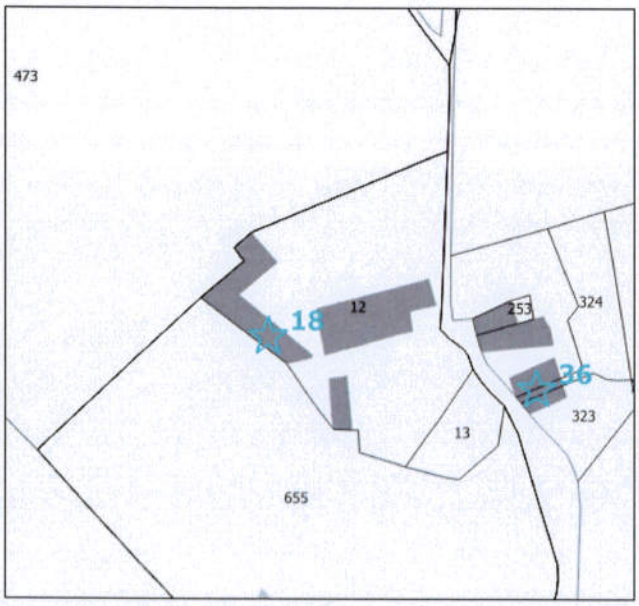
35 Moussens
Références cadastrales : D 11
dénomination : Grange



36 Moussens
Références cadastrales : D 323
dénomination : Grange







37 Lacalm Basse
Références cadastrales : I254
dénomination : Grange





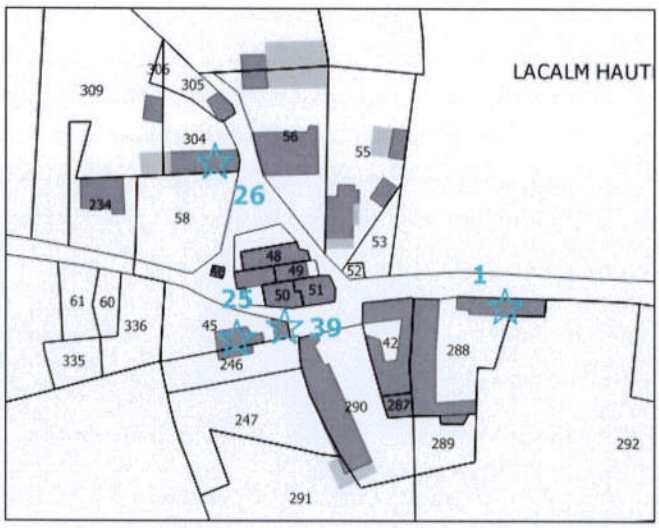
38 Lacalm Basse
Références cadastrales : I128
dénomination : Grange





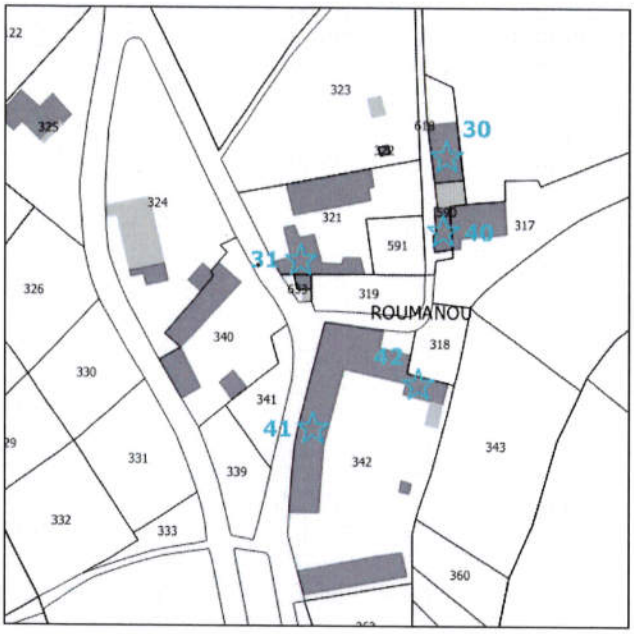
39 Lacalm Haute
Références cadastrales : I 45
dénomination : Grange





40 Roumanou
Références cadastrales : H 590
dénomination : grange





41 Roumanou
Références cadastrales : H 342
dénomination : grange



42 Roumanou
Références cadastrales : H 342
dénomination : grange



7. ANNEXE 2 : CARTE DES ENJEUX AGRICOLES

CARTE DES ENJEUX AGRICOLES

Légende

- zone AOC Gailllac
- surfaces drainées
- surfaces irriguées
- surfaces plantées en vigne
- surfaces primées PAC 2017
- périmètre de réciprocité (100m)
- changements de destination

CAMP DE PAILIASOU
BOUDET
BOSC REDON
CAMP DE BARRAOU
BOUISSOULES
ROUQUILLOUS
SAUS FOURCA
LAS GARRIGUES
AL BOSC
POUZAC
BONNEFON
CAMP DE GASTOU
PIEDMANEQ
LAS LISES BASSES
LES TAILLADES
FOULAYROL
LA CROUSETO
LAS LISES
BOIS DE BAGNOLS
PAS DE CAHUZAC
SOUQUARRAS
AS TOUID
BOIS DE LAMOTE
LAS TAILLADES
VUES DE NOAILLES
BAGNOLS
A LA BORNE
CRUVINS
LES LANDES
BONEFON
LA GRESO
RAIGADE
FOND SAINT-JEAN
JOURNAL
LISSART
ROUMATOU
LA GARDE
???
AL COUMBET
PAS DE LAS FEDOS
PRAT NOUBEL
COMBE DE LA RAUZE
AL TRACAYRE
LAFARQUE
LA MARTRIO
LA TOURETTE
COMBE DE FON R
LE SESCAS
SOUS LAFARGUE
PUECH-ROUSSEL
PRE GRAND
LA RAUZE
PLAINE DES LEB
CAXARC
PLAINE DE CHARLES
ESQUINO D'AZE
VIMENEDE
AL PRADAL
PRAT DE LA FOUN
LE SEGOULIÉ
CHAUFFE
PUECH SOUQUIE
BORIO DE BRENS
LE GRES
LE GRES
BOURGUES
LA LANDE
GARABELLES
CAPETES
PRE GRAUBERT
LA PERRINE
LA MATALEINE
LE PAYSSEL
As Clots
LE RESSORT
PESSE-LONGUE
MONTALS
LE PAURE
LE COUDERC
COMBELLES
CESTAYROLS VILLAGE
CHAMP DE PONTUS
Le Theron
BOSC RIGAL
PUECH GAILLARD
AU COLOMBIER
LA BORIO
BARIAL
PRE GIBERT
LA PEYRADE
PRAT MOUNDI
LES ESPINASSES
LA CROMPADIE
PUECH BIE
FELOU
FELOU
LA GUITALENQUE
FONTERILLE
GAXETES
FOND BERNARD
VIGNES BASSES
COUSTOU

1 2 5 6 7 8 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 37 38 39 40 41 42 X XX

N

0 500 1000 m

CARTE DES ENJEUX AGRICOLES

Légende

- zone AOC Gaillac
- surfaces drainées
- surfaces irriguées
- surfaces plantées en vigne
- surfaces primées PAC 2017
- périmètre de réciprocité (100m)
- changements de destination

LES LANDES
RNAL
NOUBEL
COMBE DE LA RAUZE
LA MARTRIO
AL TRACAYRE
COMBE DE FON RIVALS
Combe de la Rauze
La Rauze
PUECH-ROUSSEL
24 FOND ESCUR
LA RAUZE
PLAINE DES LEBADES
ESQUINO D'AZE
AINE DE CHARLES
Fonds Rivals
Bois de La Rauze
Le Bouysset
Les Carbonnelles
Fongouzou
BORIO DE BRENS
CHAUFFE
GARABELLES
Las Bordes
As Clots
Plaine de Gaches
FONGOUSOU
LA MATALEINE
LE PAYSSEL
PESSE-LONGUE
ERRINE
Plaine de Campotie
Peyrefique
LE COUDERC
CESTAYROLS VILLAGE
32
Le Theron
3
33
LA SOUQUE
COMBELLES
CHAMP DE PONTUS
L Aubari
La Plaine
AU COLOMBIER
LA BORIO
LARROQU
RE GIBERT
LA PEYRADE
Puech - Ore
LA CLAUX
PRAT MOUNDI
Le Pouget
FRONVIEL
LA CROMPADE
PUECH BIEL
DU
FELOU
LA GUITALENQUE
18
36
La Fraille
CAUDEBRUNE
RIOU DAS CAPPELOS
34
35
17
MOUSSENS
GAXETES
A Douat
La Tour
16
FOND BERNARD
COUSTOU
Puech Souquet
La Monestarie
LA TREILLE
14
Peyrelon
Mas de Causse
4
15
S BASSES
LA VIOLE
LA FIERE
La Combe
LA COMBE
LALBAREL
La Capelle
A Rest
CAUDE BRONDE
As Plots
LA PERIERE
A Blazi
AS TERMES
Lincarque
AL COUYOULET
LA CAPELLE
LES MOLES
LA VAYSSE
La Couliche
As Plots de Fondgrand
PLAINE DE DAURIOS
Al Guerte
LES BRUNERIES
SERMENTINES
LE GA
LINCARQUE
Daurios
Loustalane
LES BROUSCASSES
LESCOUDELOU
La Greze
12
RESPONDE
PUECH PUSATIER
13
Pouzols Bas
Combe de la Couliche
LA CROUX
LE VERDIER
LES BARTHES
Pouzols
LA BARONATE
COMBE MARTY
LES VIGNALS
LES ROUSSES
LE PRADEL
MESTRANCE
LES MOULINES

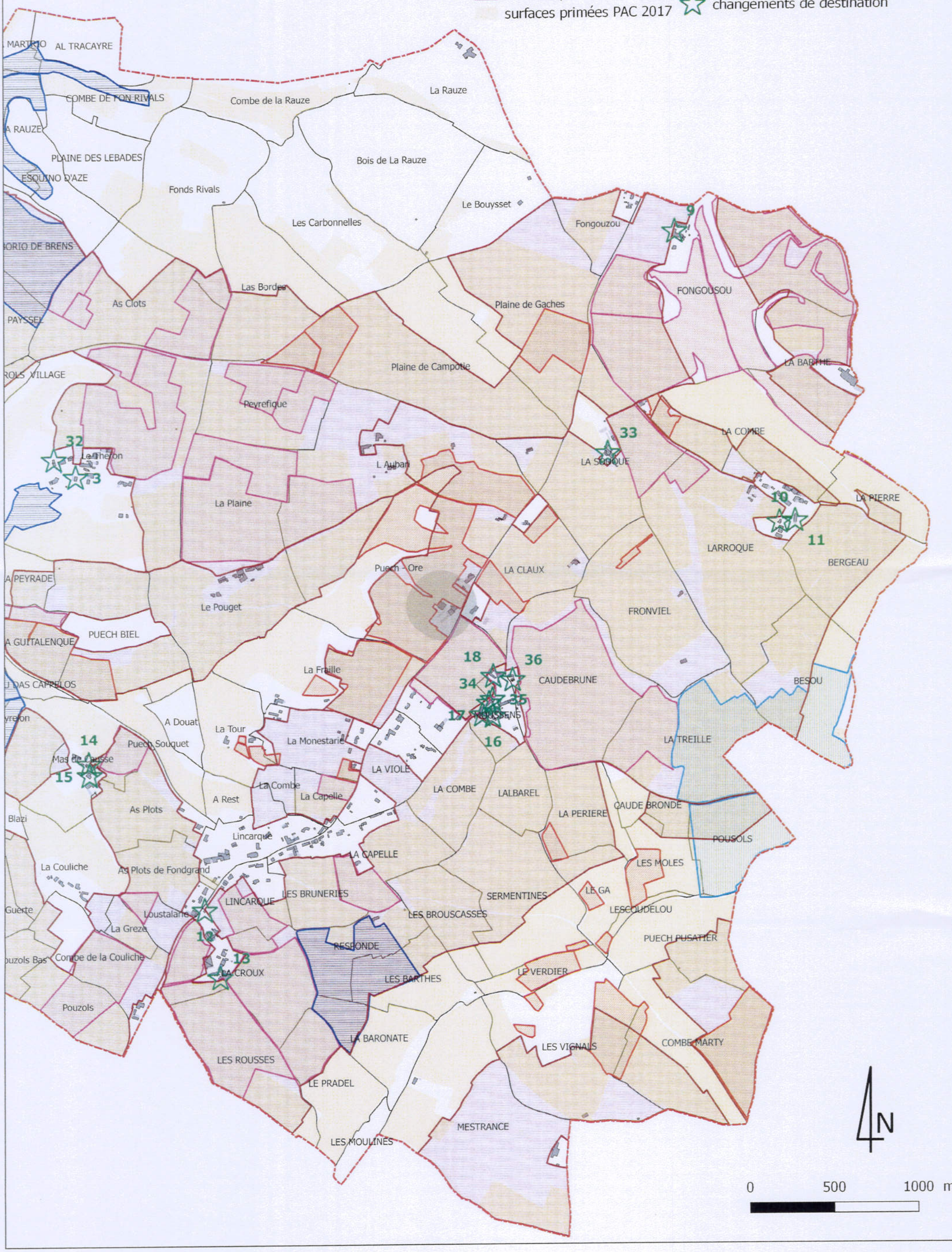
N

0 500 1000 m

CARTE DES ENJEUX AGRICOLES

Légende

- zone AOC Gaillac
- surfaces drainées
- surfaces irriguées
- surfaces plantées en vigne
- surfaces primées PAC 2017
- périmètre de réciprocité (100m)
- changements de destination



URBanisme Aménagement
et Développement Durable

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

URBA2D

DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNE DE CESTAYROLS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16/12/2015

Le Maire : M. Jean DERRIEUX

MAIRIE de CESTAYROLS (Tarn)

2. RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

A. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : MILIEU NATUREL ET BATI 7

1. PRESENTATION DU TERRITOIRE 8
1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE 8
1.2. LES CADRES INTER ET SUPRA COMMUNAL 8
1.3. LES AXES DE COMMUNICATION 12
2. LE MILIEU PHYSIQUE 14
2.1. LA TOPOGRAPHIE 14
2.2. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE 14
2.3. LA GEOLOGIE 15
2.4. PEDOLOGIE ET POTENTIEL AGRICOLE 17
2.5. L'HYDROLOGIE 19
2.6. LES RISQUES NATURELS 19
3. LE MILIEU NATUREL 23
3.1. LES COUVERTURES VEGETALES 23
3.2. LES ZONES D'INTERETS ECOLOGIQUE 24
3.3. LA BIODIVERSITE ET LES CONTINUITE ECOLOGIQUES 30
3.4. LA PRODUCTION DES GAZ A EFFET DE SERRE ET LA MAITRISE DE L'ENERGIE 34
4. LE PATRIMOINE PAYSAGER 37
4.1. LES UNITES PAYSAGERES 37
4.2. LES POINTS DE VUE 38
5. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL 41
5.1. MONUMENTS ET PATRIMOINE RURAL 41
5.2. L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE DE L'HABITAT 43
6. MORPHOLOGIE URBAINE 44
6.1. LA TRAME DE L'URBANISATION 44
6.2. UNE ZONE DE DEVELOPPEMENT RECENT « LA VIOLE » 45
6.3. UNE FORTE PROPORTION DE CONSTRUCTIONS ISOLEES 46
7. LE FONCTIONNEMENT URBAIN 47
7.1. LES VOIES DE COMMUNICATION DES ZONES AGGLOMEREES 47
7.2. LA PLACE DU PIETON, LE STATIONNEMENT ET LES ESPACES PUBLICS 48

B. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE 51

1. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE 52
1.1. EVOLUTION DE LA POPULATION 52
1.2. SOLDE NATUREL ET SOLDE MIGRATOIRE 53
1.3. STRUCTURE PAR TRANCHE D'AGE 54
1.4. EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES 54
2. LE CONTEXTE ECONOMIQUE 56
3. L'ACTIVITE ECONOMIQUE 59
3.1. LES COMMERCES ET ACTIVITES ARTISANALES 59
3.2. L'ACTIVITE AGRICOLE 59
3.3. L'ACTIVITE INDUSTRIELLE 60
3.4. L'ACTIVITE TOURISTIQUE 60
4. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT 61
4.1. EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS, PAR CATEGORIE 61
4.2. RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION 62
4.3. LE TYPE DE LOGEMENTS ET L'AGE DE L'HABITAT 62

4.4. LES CONSTRUCTIONS NEUVES ET LES REHABILITATIONS 63
5. EQUIPEMENTS ET SERVICES 64
5.1. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS 64
5.2. ENSEIGNEMENT 64
6. LES RESEAUX 65
6.1. L'ASSAINISSEMENT ET L'HYDRAULIQUE URBAINE 65
6.2. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE 66
6.3. LA DEFENSE INCENDIE 66
6.4. LE RESEAU VIAIRE 67
6.5. L'ELECTRICITE ET L'ECONOMIE NUMERIQUE 67
6.6. SYSTEME D'ELIMINATION DES DECHETS 68
6.7. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 69
7. LE BILAN DE L'URBANISATION 70
7.1. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PAR L'URBANISATION 70
7.2. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS 71
8. LES ENJEUX : PERSPECTIVES ET BESOINS 74
8.1. LES PERSPECTIVES ECONOMIQUES 74
8.2. LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ENVISAGEABLES 74
8.3. LES BESOINS EN MATIERE DE SURFACE AGRICOLES 76
8.4. LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT FORESTIER 76
8.5. LES BESOINS EN TERME D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE 76
8.6. LES BESOINS EN TERME D'ENVIRONNEMENT 76
8.7. LES BESOINS EN TERME D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT 77
8.8. LES BESOINS EN TERME DE TRANSPORT 77
8.9. LES BESOINS EN TERME D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES 77

C - DISPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 78

1. DISPOSITIONS GENERALES DU PLU 79
2. LES ZONES URBAINES 79
3. LES ZONES A URBANISER 79
4. LES ZONES AGRICOLES 80
5. LES ZONES NATURELLES 80
6. LES EMPLACEMENTS RESERVES 81
7. LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES 81
8. LES CLOTURES 81
9. LA ZONE INONDABLE 81
10. PERMIS DE DEMOLIR - ELEMENTS DE PAYSAGES 81
11. ADAPTATIONS MINEURES 82

D- MOTIFS DES CHOIX RETENUS 83

1. MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 84
1.1. JUSTIFICATION DU PADD AU REGARD DES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN. 84
1.2. JUSTIFICATION DU PADD AU REGARD DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES. 85
1.3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD ET LEUR TRADUCTION. 85
2. MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 88
3. MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT 89
3.1. JUSTIFICATION DES ZONES 89
3.2. MOTIFS DES REGLES 101

E – ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 107

1. LA CAPACITE D'ACCUEIL DES ZONES CONSTRUCTIBLES 108
2. LA NATURE DES SURFACES LIBRES 110

F. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES LOIS ET REGLEMENTS 111

1. COMPATIBILITE AVEC LES ARTICLES L110 ET L121-1 DU CODE DE L'URBANISME : 112
2. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT 115
3. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLH 117
4. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDAGE ADOUR GARONNE 118
5. PRISE EN COMPTE DU SRCE 119
6. PRISE EN COMPTE DU PCET 119

G - INCIDENCE DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT 122

1. EVALUATION DES INCIDENCES 123
1.1. EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE 123
1.1.1. INCIDENCE SUR LA TOPOGRAPHIE 123
1.1.2. INCIDENCE SUR L'HYDROLOGIE 123
1.2. EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL 124
1.2.1. LES INCIDENCES ECOLOGIQUES, FLORISTIQUES ET FAUNISTIQUES 124
1.2.2. INCIDENCE SUR LES BOISEMENTS 125
1.3. EFFETS SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE 125
1.3.1. LES IMPACTS VISUELS SUR LES PAYSAGES AGRICOLES ET NATURELS 125
1.3.2. LES IMPACTS SUR LES PAYSAGES URBAINS 125
1.3.3. LES NUISANCES AU REGARD DES HABITATIONS ET DU CADRE DE VIE GENERAL 126
1.4. LES INCIDENCES AU REGARD DE LA SECURITE ROUTIERE ET DE LA CIRCULATION URBAINE 127
1.5. INCIDENCE SUR L'AGRICULTURE 127
1.6. INCIDENCE SUR LE PATRIMOINE CULTUREL 128
1.7. INCIDENCE SUR LA PRODUCTION DE GAZ A EFFET DE SERRE ET LA MAITRISE DE L'ENERGIE 128
2. DISPOSITIONS QUI ASSURENT LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT 129

H- LES INDICATEURS PERMETTANT D'EVALUER L'APPLICATION DU PLU. 130

I- TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES 131

J - ANNEXES 132

1. CLASSIFICATION DU REGNE ANIMAL ET VEGETAL 133
2. LISTE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER 134
3. LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION POSSIBLES 135
4. DIAGNOSTIC AGRICOLE, RURAL ET FONCIER 136
5. CARTE DE SYNTHESE DES RESEAUX ET DES CONTRAINTES A L'URBANISATION 137
6. ETUDE DE LA FAUNE SAUVAGE 138
7. NUANCIER DE COULEUR (PALETTE CAUE81) 139
8. CHARTE ARCHITECTURALE 140
9. NOTE DE PRESENTATION 141

PREAMBULE

>> *Les lois SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain)*
UH (Urbanisme et Habitat)
ENL (Engagement National pour le Logement)
ENE (Engagement National pour l'Environnement)
ALUR (Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové)
LAAAF (Loi d'Avenir de l'Agriculture, de l'Alimentation et de la Forêt)

La loi relative à la *Solidarité et au Renouvellement Urbains* (SRU) traduit la volonté du Gouvernement et du Parlement de **promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable**. Elle améliore aussi les dispositions d'urbanisme s'appliquant au monde rural avec le même objectif.
Pour répondre à cet objectif, elle apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des transports des réformes profondes.
Sans faire une énumération complète des 209 articles de la loi, il convient d'en rappeler les **mesures essentielles** :

► **Une réforme profonde des documents d'urbanisme** (les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme) destinée à relancer la planification à l'échelle des aires urbaines et à permettre l'élaboration de documents plus simples dans leur procédure mais plus exigeants dans leurs contenus, en particulier au regard des exigences environnementales et de la nécessité de prendre en compte de façon globale et cohérente des enjeux jusqu'ici traités de façon sectorielle, et mieux concertés avec la population.

► **Une modernisation de la fiscalité et du financement de l'urbanisation** ainsi que des procédures de l'urbanisme opérationnel.

► Une nouvelle ambition donnée aux politiques de déplacement mises au service du développement durable, au travers notamment des plans de déplacements urbains rendus plus ambitieux et mieux articulés avec les documents d'urbanisme.

► La décentralisation au profit des Régions de l'organisation des transports ferrés régionaux de voyageurs.

► L'obligation faite aux communes des agglomérations de plus de 50 000 habitants de se doter progressivement d'un nombre minimal de logements locatifs sociaux afin d'assurer partout un meilleur respect du droit au logement et de la mixité sociale.

► **La pérennisation du parc locatif social** et un élargissement des compétences des organismes HLM.

► Des réformes apportées au fonctionnement des copropriétés pour prévenir et mieux traiter les phénomènes de dégradations.

► **Un accent mis sur le traitement de l'habitat privé dégradé** par la réforme des procédures de péril et d'insalubrité rendues plus simples et plus efficaces, ainsi que par la création de la «grande ANAH » regroupant au sein de l'agence l'ensemble des aides au logement privé.

► De nouveaux droits donnés aux locataires par la reconnaissance du droit à un logement décent, exigence nouvelle de qualité garantie à tous, et par le développement des mécanismes de concertation, notamment dans le parc locatif social.

Un accent est mis sur la protection de l'environnement au travers des Lois issues du grenelle de l'environnement. Un renforcement des principes de gestion économe des sols vient en particulier conforter la Loi SRU.

La commune de Cestayrols possède une carte communale élaborée en 2005 avant l'approbation du SCOT du Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou. Les communes de Bernac et Cestayrols se sont regroupées afin d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour chaque commune. Ce regroupement a permis d'engager une démarche commune sur la phase diagnostic et le projet de territoire, avec une vision plus globale et partagée.

Le Plan Local d'Urbanisme, qui remplace le Plan d'Occupation des Sols, permet aux conseils municipaux de mieux exprimer leur projet pour la commune, après avoir élaboré un diagnostic d'ensemble et une politique globale pour l'aménagement et le renouvellement de la ville ou du village.

Le plan local d'urbanisme précise le droit des sols :

- il délimite des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles ;
- il définie exactement ce que chaque propriétaire pourra ou ne pourra pas construire ou aménager, et comportera un règlement écrit et des documents graphiques qui sont opposables.

Le règlement du PLU délimite des zones, qui doivent couvrir toute la commune, à l'exception des parties couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Il n'existe plus que quatre types de zones :

- Les **zones urbaines**, zones U,
- Les **zones à urbaniser**, qui sont appelées "zones AU", sont des zones à aménager (à viabiliser notamment) avant d'y permettre des constructions,
- Les **zones agricoles** sont désormais appelées "zones A". Les zones A regrouperont les secteurs de la commune à protéger en raison de la richesse des terres agricoles
- Les **zones naturelles** et forestières appelées "zones N", regroupent l'ensemble des secteurs naturels qui seront protégés.

Les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques seront par ailleurs identifiés de façon particulière, quelle que soit la zone dans laquelle ils sont situés (de la même façon que les emplacements réservés ou les espaces boisés classés).

Le PLU comporte un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) qui expose les intentions de la municipalité pour les années à venir. C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens. Il définit les orientations générales qui composent le projet.

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les **règles générales d'utilisation du sol** pour l'ensemble du territoire communal. Il est élaboré par le Maire de la commune. Les services de l'Etat et les chambres consulaires y sont associés, ainsi qu'à leur demande, certaines personnes publiques (établissement en charge du SCOT).

Les **objectifs généraux du Plan Local d'Urbanisme** peuvent être définis comme suit :

- mieux organiser le fonctionnement des secteurs d'habitat ;
- prévoir le développement de l'urbanisation future ;
- sauvegarder les espaces naturels (sites, paysages, agriculture, chemins de randonnées) ;
- réserver les emplacements nécessaires aux équipements futurs ;
- définir avec clarté et certitude les droits attachés à chaque terrain.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme suppose dans un premier temps, une connaissance approfondie de l'environnement physique et humain de la commune.
Cette analyse de la situation actuelle est la base indispensable à la définition des perspectives de développement.

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est, pour le conseil municipal, l'occasion de réfléchir à l'avenir de la commune et d'affirmer un certain nombre de politiques ou d'orientations communales :

- démographique
- économique
- agricole
- environnementale
- de l'habitat
- foncières
- d'équipements publics
- financières

Le rapport de présentation du PLU définit successivement et comme prévu réglementairement:

- L'état initial de l'environnement
- Le diagnostic
- Les enjeux : perspectives et besoins
- Les motifs des choix retenus
- L'analyse de la consommation d'espace agricole
- La compatibilité avec les Lois et règlements
- L'incidence du PLU sur l'environnement
- L'évaluation de l'application du plan

Table des illustrations :

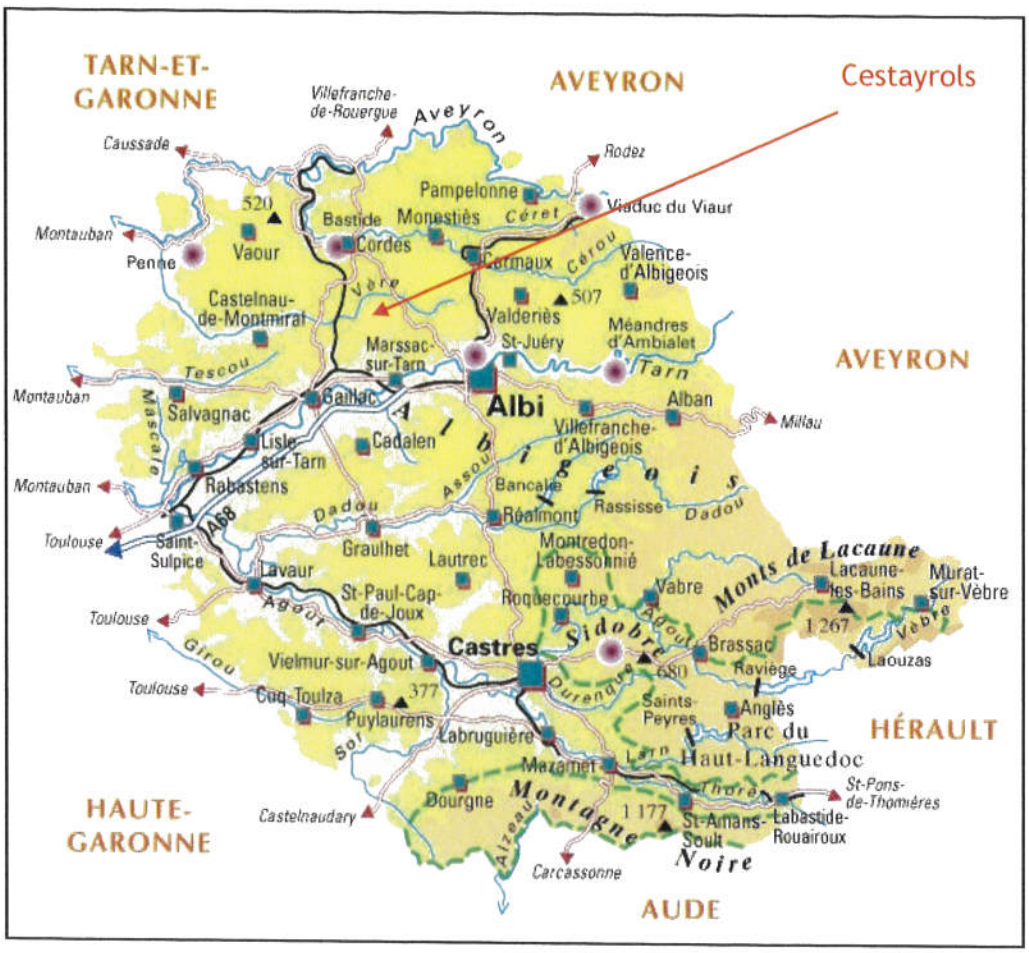
Page 13 verso carte du contexte topographique
Page 14 verso carte du contexte hydrographique
Page 22 verso carte du bilan de l'occupation du sol
Page 29 verso carte des continuités écologiques
Page 36 verso carte des unités paysagères
Page 40 verso Carte des intérêts naturels et culturels
Page 43 verso Trame de l'urbanisation
Page 66 verso Carte des voies de communication

A. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : MILIEU NATUREL ET BATI

1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Cestayrols est une commune rurale située au Nord-Est de Gaillac. Elle est rattachée au canton de Gaillac et fait partie de la Communauté de Communes Tarn & Dadou. Cestayrols compte **480 habitants** au recensement de 2011 pour une surface communale de **1703 ha**. Sa densité moyenne de population est de **28,2 habitants au km²**. La population communale est estimée à 480 habitants en 2014.



Cestayrols est située au sein de l'entité paysagère « Plateau Cordais» (Atlas des paysages du Tarn) : De nombreux ruisseaux et rivières ont évidé ce vaste plateau calcaire formant un relief de collines aux altitudes constantes et aux surfaces faiblement ondulées.

1.2. LES CADRES INTER ET SUPRA COMMUNAL

> *Canton de Gaillac*

Ce canton regroupe 12 communes : Bernac, Brens, Broze, Castanet, Cestayrols, Fayssac, Gaillac, Labastide de Levis, Lagrave, Montans, Rivières et Senouillac.

Superficie : 195.90 km²
Population : 22 672 habitants en 2009
Densité : 115,7 habitants/km²

> ***Communauté de Communes Tarn & Dadou***

Superficie : 582.90 km²
Population : 50 023 habitants en 2011
Densité : 85,8 habitants/km²

-Communes de moins de 500 habitants :
Aussac ; Bernac ; Broze ; Castanet ; Cestayrols ; Fayssac ; Fénols ; Lasgraisses ; Missècle ; Moulayrès ; Peyrole

-Communes de 500 à 1 000 habitants :
Busque ; Florentin ; Labastide-de-Lévis ; Labessière-Candeil ; Parisot ; Puybegon ; Rivières ; Saint-Gauzens ; Senouillac ; Técou

-Communes de 1 000 à 3 000 habitants :
Brens ; Briatexte ; Cadalen ; Lagrave ; Montans

-Communes de 3 000 à 5 000 habitants :
Lisle-sur-Tarn

-Communes de plus de 10 000 habitants :
Gaillac ; Graulhet



La loi prévoit deux catégories de compétences obligatoires :

1) L'aménagement de l'espace

Dans ce cadre Tarn & Dadou est compétente pour les points suivants :

- Les zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire : les zones d'activités économiques existantes et à créer (à l'exception de celles de moins de trois lots)
- La mise en place et la gestion d'un Système d'Information Géographique sur le territoire TARN et DADOU pour les couches d'informations définies comme étant d'intérêt communautaire :
- Documents d'urbanisme (POS, PLU, Cartes Communales, PPR, aléa d'inondation, cartes archéologies).
- Eau potable
- Assainissement
- Voirie
- Eclairage public
- Electricité
- Cimetières
- SPANC (Compétence intercommunale)
- Réseau de gaz

- Chemins de randonnées
- Fibre optique

2) Les actions de développement économique intéressant l'ensemble de la Communauté

Ici, Tarn et Dadou agit sur deux plans :

-L'aménagement, l'extension, la gestion et l'entretien des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire d'intérêt communautaire, et les actions de développement économique intéressant l'ensemble de la Communauté

-L'action de développement économique d'intérêt communautaire :

Les compétences optionnelles se décomposent en trois points :

- La politique du logement social d'intérêt communautaire et action par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées
- La mise en œuvre et suivi du Programme Local de l'Habitat intercommunal
- L'accompagnement et soutien financier au Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes de Tarn et Dadou.

Les compétences facultatives se décomposent en trois points :

-Le développement et l'aménagement sportif de l'espace communautaire : construction, aménagement, entretien et gestion des équipements sportifs d'intérêt communautaire
- La protection et la mise en valeur de l'environnement d'intérêt communautaire
- Les actions en faveur de la petite enfance, enfance et jeunesse

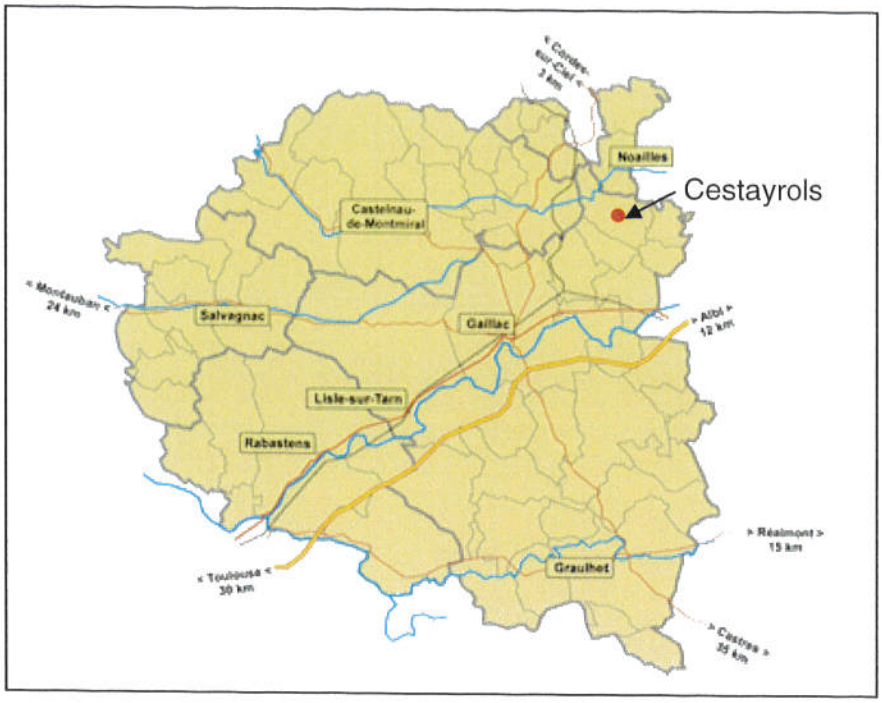
La communauté de communes a réalisé un PLH (Programme Local de l'Habitat), qui classe Cestayrols : « bourg en émergence». Le PLU doit être compatible avec le PLH.

Le programme d'action a été modifié en date du 28 juin 2012.

Pour Cestayrols, les objectifs consistent à produire 10% de forme dense dans le parc de nouveaux logements et de limiter la consommation d'espace par logement à 850 m² hors VRD. En outre toute opération de plus de 8 logements devra faire l'objet d'une étude de faisabilité d'implantation de logement locatif à caractère social.

> *Le Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou*

Le Pays regroupe les communautés de communes de Tarn & Dadou, Vère Grésigne et le Rabastinois (CORA). Cela représente en tout 64 communes sur environ 1200 km² et regroupant près de 68150 habitants. Son rôle est de porter une réflexion stratégique d'aménagement et de développement cohérent et équilibré du territoire : un projet de développement du territoire, en matière de développement économique, de gestion de l'espace et d'organisation des services.
Le Pays a récemment été transformé en Pole d'Equilibre Territorial et Rural.



Les communautés de communes ont transféré leur compétence « schéma de cohérence territoriale » au pays.

→ Des compétences :
- Leader+
- Contrat de Pays
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
- Tourisme

→ Des projets : habitat et Foncier, expérimentation wimax haut débit, culture, 3ème âge, schéma territorial des équipements sportifs, schéma territorial d'infrastructures économiques, Grand projet de Pays, Pôle d'Excellence Rurale, ...

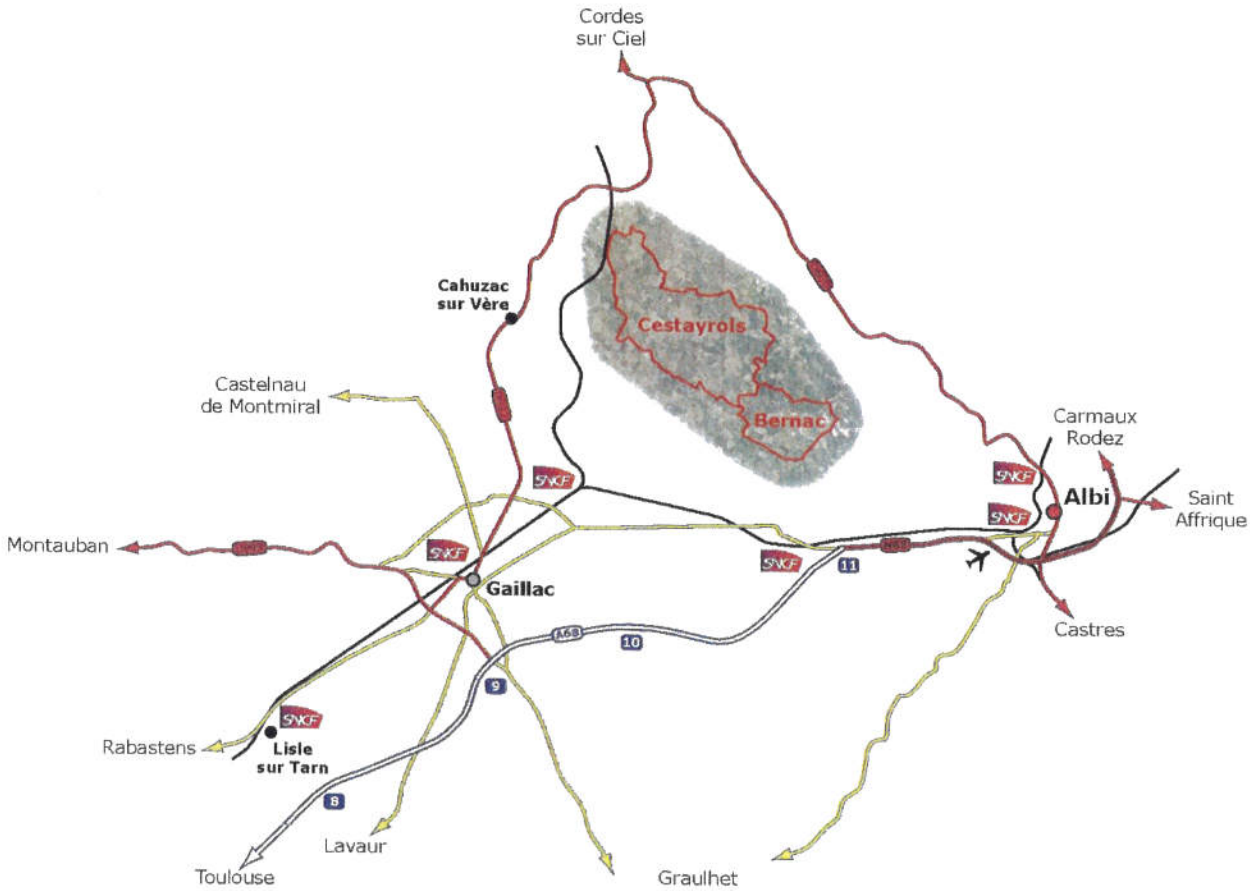
Le **SCoT** a été approuvé le 11 mai 2009. Le SCoT devient la règle locale supérieure. Chaque carte communale, POS, PLU doit être compatible avec le SCoT.
Il a subit une 1ère modification approuvé le 13 février 2013 qui a notamment territorialisé les orientations du SCOT.
L'objectif est d'organiser, pour les 5 à 10 années à venir, l'habitat, les déplacements, les activités économiques (zones d'activités, agriculture ...) et l'urbanisation à l'échelle du Pays.
Globalement le SCoT améliore la protection de l'environnement et des terres agricoles, donne des outils de maîtrise de l'étalement urbain, favorise la reconquête des friches en milieu urbain; agit sur l'offre de logements abordables, favorise la fluidité des déplacements, enfin il engage au partage des stratégies de développement économique.
Concernant la rétention foncière, elle est estimée par un coefficient de 1,5 pour les bourgs ruraux en émergence (Cestayrols).
Les objectifs démographiques sont estimés à 25% à l'échelle du Pays entre 2008 et 2025 pour les bourgs ruraux en émergence.
Les surfaces des parcelles sont estimées à environ 850 m² pour les bourgs ruraux en émergence (hors voies et espaces verts).

1.3. LES AXES DE COMMUNICATION

Cestayrols n'est pas directement desservi par des grands axes de communication.
L'échangeur autoroutier le plus proche est celui de Marssac à 15 km de Cestayrols en direction d'Albi et celui de Gaillac à 20 km en direction de Toulouse.

Voici les temps indicatifs de parcours en voiture:

Villes	Gaillac	Albi	Montauban	Toulouse
Temps entre Cestayrols	15 minutes	20 minutes	1 heure	1 heure
Distance entre Cestayrols	14 km	19 km	65 km	75 km



La voiture particulière est le mode déplacement privilégié en zone rurale et c'est le cas sur Cestayrols. Une aire de covoiturage est en place au niveau de l'échangeur de Gaillac sur l'A68, une autre à Marssac. Chaque automobile stationnée permet de réduire de 160g la quantité de CO2 que le véhicule aurait parcourus sur une distance de 30km.

En ce qui concerne les liaisons ferroviaires, Cestayrols se situe à ¼ d'heures en voiture de la gare de Gaillac et 10 minutes de celle de Tessonières. De cette gare, Toulouse est accessible en 45 minutes en TER et Albi est à 15 minutes depuis la gare de Marssac.

Les gares de Marssac, Tessonières et Gaillac sont desservie par 2 lignes TER:

- 02 - Toulouse - Albi - Rodez
- 921 Montauban - Gaillac - Albi

Une connexion au réseau Tarn Bus est également présente.

Conclusion

→ Cestayrols se situe dans l'entité paysagère du plateau cordais

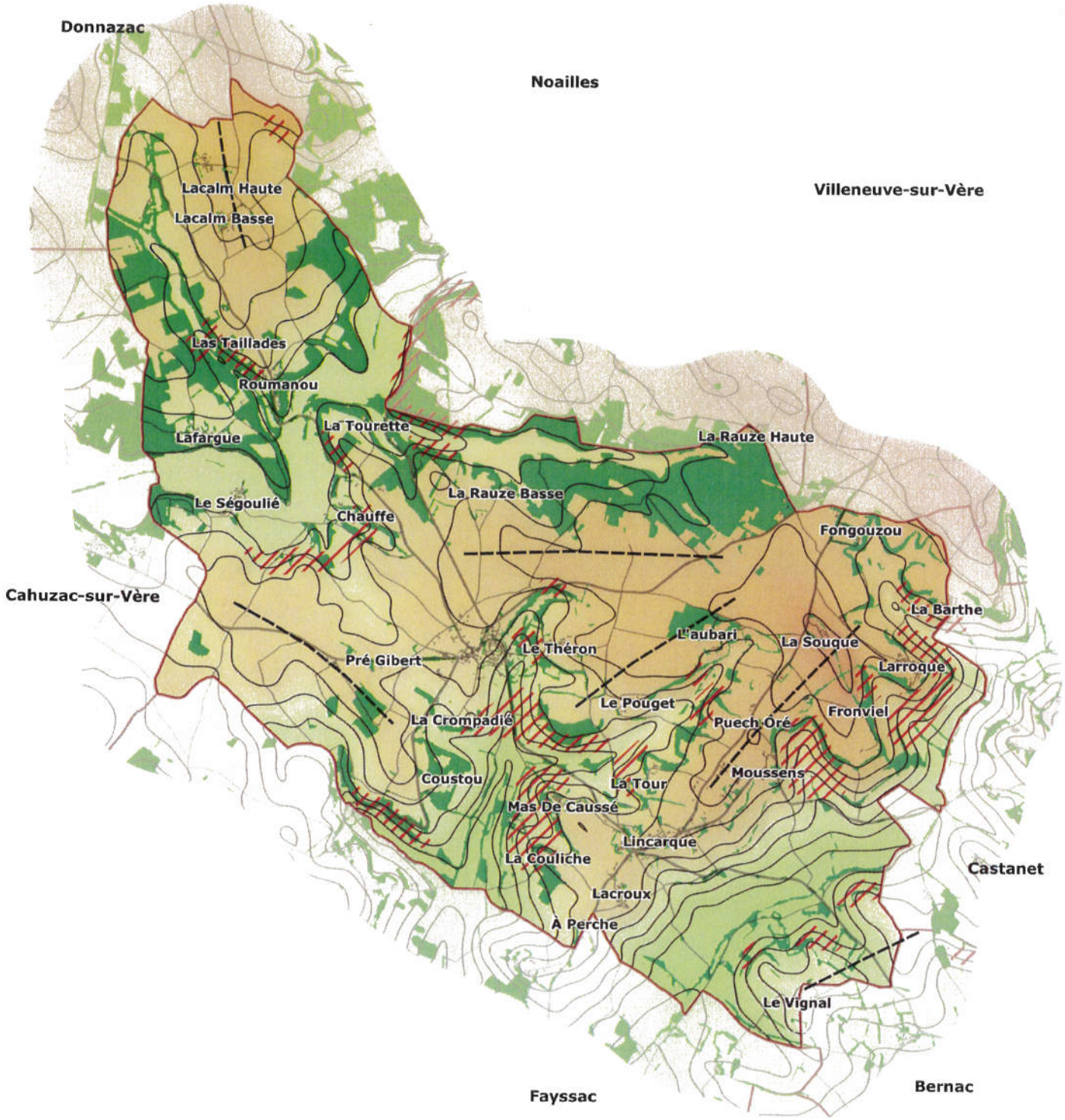
→ Un cadre intercommunal développé avec une communauté de communes aux multiples compétences et un pays porteur du SCOT.

→ Un SCoT et un PLH en vigueur, pour un urbanisme durable et partagé à l'échelle du Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou. Le PLU doit être compatible avec eux.

→ Commune rurale située à ¼ d'heure de Gaillac et 20 minutes d'Albi

→ Un accès de l'A68 à environ 20 minutes.

Le contexte topographique



Légende

- crêtes
- pentes
- végétation
- 150 m
- 225 m
- 300 m

0 1 km

N

©IGN - BD Topo®

2. LE MILIEU PHYSIQUE

2.1. LA TOPOGRAPHIE

L'altitude est comprise entre 180 m et 283 m, soit un dénivelé de 103 m. Le point le plus bas d'altitude est situé par le ruisseau de La Caude et le point culminant se situe à l'Est de la commune à une altitude de 283 m au lieu-dit La Souque.

La topographie est marquée par un relief vallonné. Les collines sont majoritairement orientées selon un axe Nord-Est/Sud-Ouest.

On observe des lignes de crête entre chaque vallée.

La carte topographique ci-contre nous montre également les lignes de crêtes qui procurent des perspectives visuelles importantes sur les paysages lointains. A ce titre une table d'orientation est en place au domaine Lacroux à Lincarque. Depuis cette table, on observe les monts d'Alban ainsi que la montagne noire. Par temps clair, on peut également y observer les Pyrénées.





Vue depuis la table d'orientation

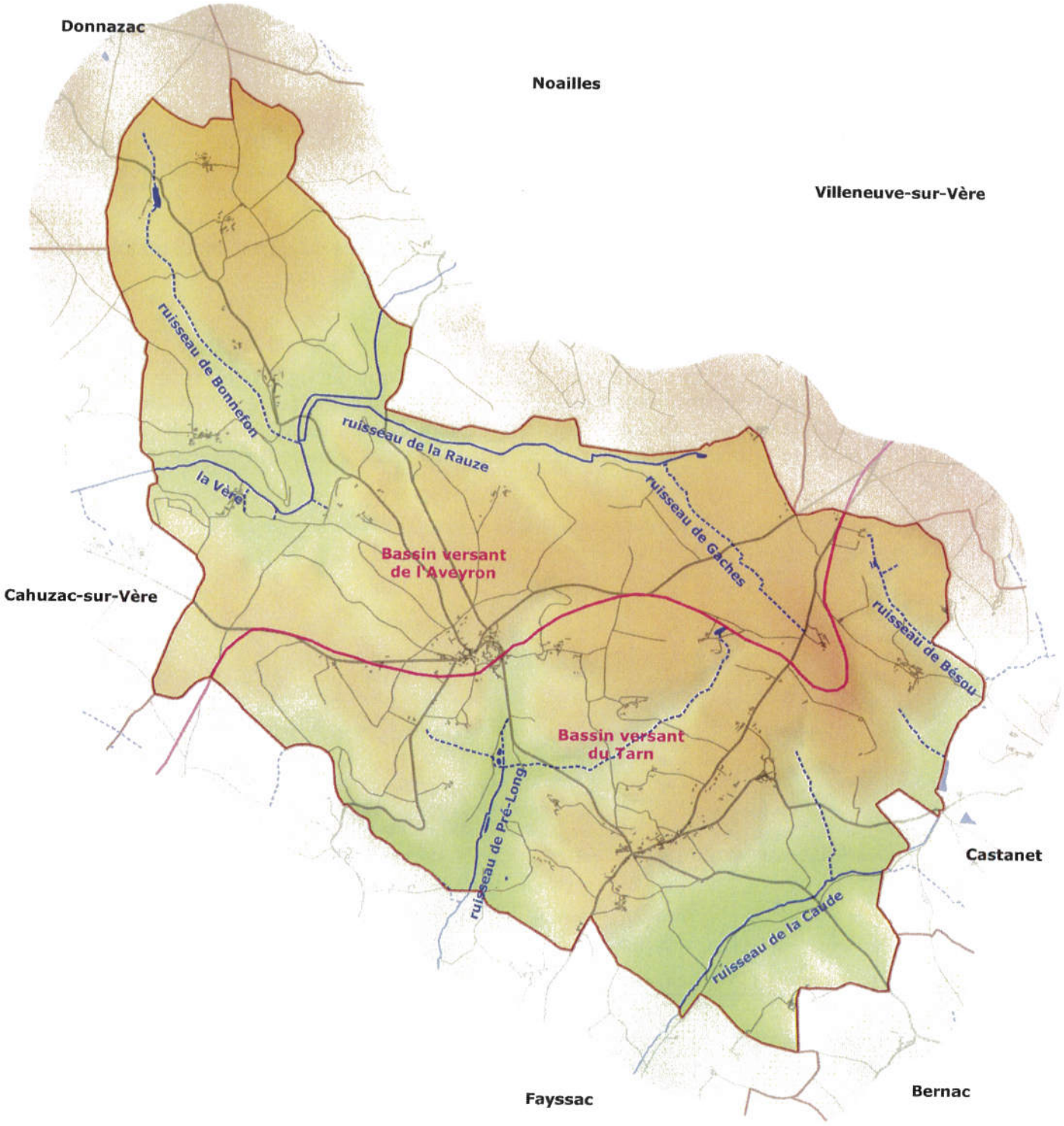
2.2. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

La commune est classée en zone sensible à l'eutrophisation mais elle n'est pas en zone vulnérable au lessivage des nitrates. Cestayrols est néanmoins classée en zone de répartition des eaux.
La carte du contexte hydrographique page suivante localise les cours d'eau et la limite du bassin versant du Tarn et de l'Aveyron.

L'hydrographie de Cestayrols est marquée par la Vère qui traverse la commune au Nord, ainsi que de nombreux ruisseaux:

- Ruisseau de Vieulac ou Caude
- Ruisseau de Pré-Long
- Ruisseau de Bésou
- Ruisseau de la Rauze
- Ruisseau de Bonnefon

Le contexte hydrographique



Légende

- cours d'eau permanent
- cours d'eau intermittent
- plan d'eau
- limite de bassin versant

0 1 km

N

©IGN - BD Topo®

Nous disposons de données sur la qualité des cours d'eau sur 2 masses d'eau de rivière :

code	Masses d'eau rivière	Etat écologique	Etat chimique	Objectif état écologique	Objectif état chimique	Objectif état global
FRFR353	La Vère de sa source au confluent de la Vervère	Médiocre en 2007	bon en 2007	bon en 2021	bon en 2015	bon en 2021
FRFRR314B_9	Ruisseau de Vieulac	Moyen en 2007	bon en 2007	bon en 2021	bon en 2015	bon en 2021

L'état écologique des cours d'eau est à améliorer afin de respecter les objectifs du SDAGE. Notons que le SDAGE a classé la Vère « axe à migrateur Amphihalin » pour l'anguille du Barrage de Fonroque à la confluence avec l'Aveyron. Un contrat de rivière est en place sur les bassins versant de la Vère et du Cérou.

Le territoire n'est pas couvert par un SAGE.

2.3. LA GEOLOGIE

La carte géologique d'Albi ci-après précise les caractéristiques de ce secteur. La géologie de la région est complexe et très différenciée.

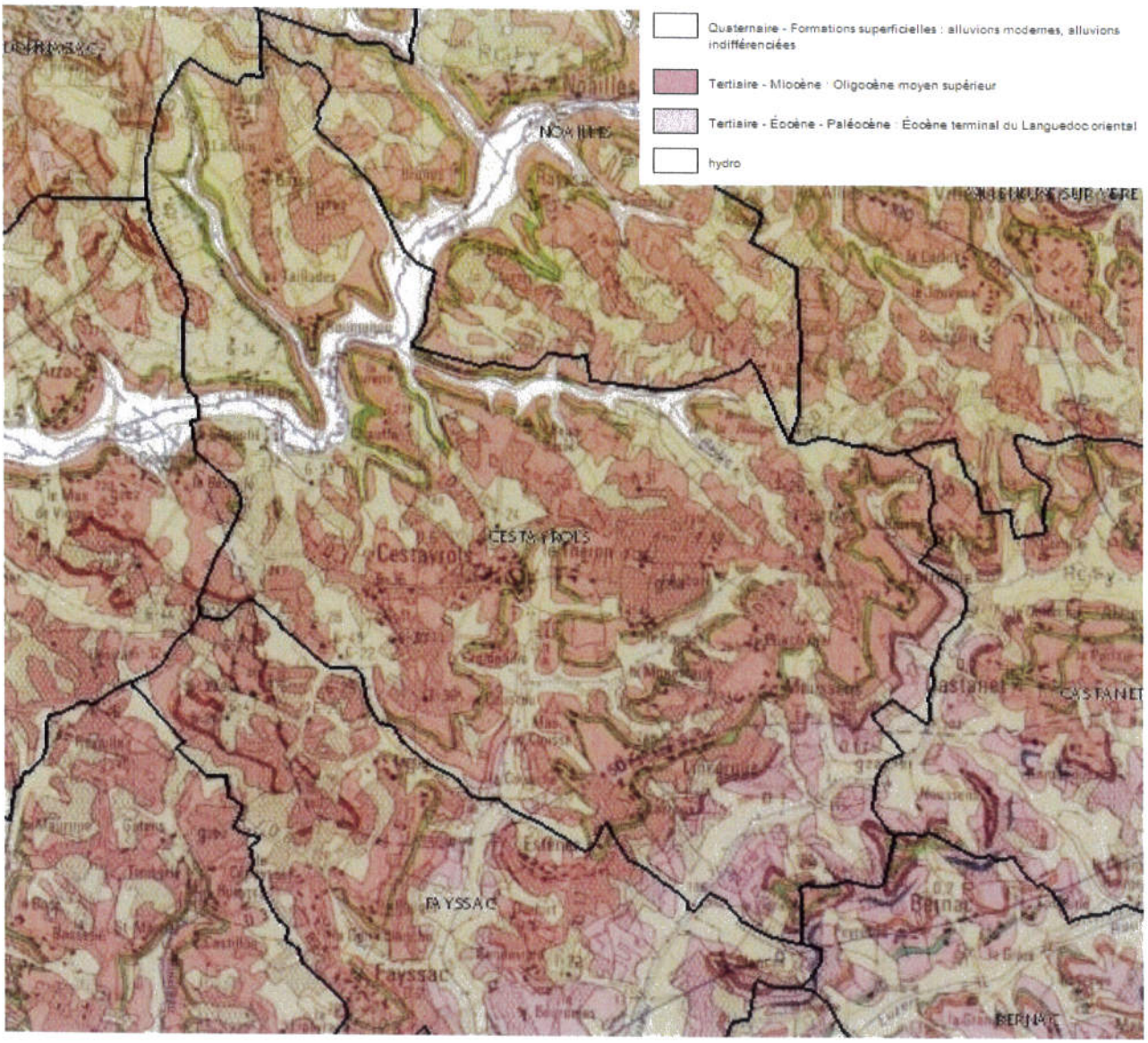
Les substrats dominants sont :

-Les molasses inférieures de Fayssac (g2b2) :
Ces faciès calcaires passent aux argiles calcaires et aux calcaires très argileux, parfois silteux . Ces faciès marneux contiennent de puissantes lentilles de grès à stratifications obliques et entrecroisées, tels les niveaux de grès du Mazart, de la Bourriette et du Verdier. Les molasses supérieures de Fayssac sont semblables aux précédentes.

-Les Calcaires de Bernac et de Cassagne et faciès molassiques (g2a2-bi) qui les accompagnent dominent sur Bernac. Dans la région des Mirgouzes (Labastide-de-Lévis), les molasses associées aux calcaires de Marssac montrent un ensemble de faciès palustres composés d'argiles carbonatées plus ou moins silteuses où s'intercalent des lentilles de grès distribuées sporadiquement ou intriquées entre elles et formant alors de véritables bancs.

-Les Formations de pentes (Rc-Fy), colluvions anciennes et modernes des topographies post-indéliennes. Le pays est disséqué par de très nombreuses petites vallées et thalwegs. Ils sont encombrés, en leur fond, d'une plus ou moins épaisse couche de divers produits de solifluxion, des éboulis divers (GP), des grèzes (E) en région de Causse. Si l'on excepte le premier mètre à partir de la surface du sédiment, on peut considérer que le reste de cette formation est wurmien. On les retrouve communément sur les deux communes sur les bas de pente.

-Les alluvions actuelles et modernes des rivières secondaires et des ruisseaux (Fz3). Ces alluvions, dont le dépôt a débuté au Wurm, sont composées de plusieurs niveaux. Ils s'intriquent sur les bords des vallons avec les colluvions provenant de leurs flancs.



Faciès à dominante palustre et lacustre, Faciès à dominante conglomératique (matériaux essentiellement mis en place par des écoulements de nappe). Niveaux supérieurs

Faciès à dominante conglomératique (matériaux essentiellement mis en place par des écoulements de nappe). Argiles à graviers de l'Albigeois et du Carmausin

Faciès à dominante détritique (...), Faciès à dominante palustre et lacustre et Faciès à dominante conglomératique (...). Grès et argiles molassiques des Mingouzes

Faciès à dominante détritique (matériaux essentiellement de type fluviatile), Faciès à dominante palustre et lacustre et Faciès à dominante conglomératique (matériaux essentiellement mis en place par des écoulements de nappe). Calcaires de Marssac

Faciès à dominante palustre et lacustre, Faciès à dominante détritique (matériaux essentiellement de type fluviatile). Calcaires supérieurs de la Jarrade et d'Andillac

Faciès à dominante palustre et lacustre. Calcaires de Larroque-Naussens et de la Crouzatié

Faciès à dominante détritique (matériaux essentiellement de type fluviatile), Faciès à dominante palustre et lacustre, faciès à dominante conglomératique (...). Molasses de Sainte-Croix et de Labastide-de-Levis

Faciès à dominante palustre et lacustre. Calcaires de Puech Armand

Faciès à dominante palustre et lacustre. Niveaux inférieurs

Dépôts de pente et résiduels. Colluvions anciennes et modernes des topographies post-mindeliennes

Faciès à dominante détritique (matériaux essentiellement de type fluviatile), Faciès à dominante palustre et lacustre. Argiles molassiques

Faciès à dominante détritique (matériaux essentiellement de type fluviatile). Poudingues de Vors et Gradille

Faciès à dominante palustre et lacustre. Calcaires supérieurs de Donnazac (niveau de la carrière de Pélegri)

Faciès à dominante palustre et lacustre. Calcaires inférieurs de Donnazac et de Fontalzanière, niveau inférieur de la carrière Peyrole

Faciès à dominante palustre et lacustre. Calcaires inférieurs de Donnazac et de Fontalzanière, niveau inférieur de Fontalzanière

Faciès à dominante palustre et lacustre. Calcaires inférieurs de Donnazac et de Fontalzanière, niveau supérieur

Faciès à dominante détritique (matériaux essentiellement de type fluviatile), Faciès à dominante palustre et lacustre, faciès à dominante conglomératique (...). Molasse

Faciès à dominante détritique (matériaux essentiellement de type fluviatile). Molasse inférieure de Fayssac, marnes d'Itzac-Delazens (biozone d'heimersheim)

Faciès à dominante palustre et lacustre, Faciès à dominante détritique (matériaux essentiellement de type fluviatile). Calcaires inférieurs de la Jarrade et d'Andillac

2.4. PEDOLOGIE ET POTENTIEL AGRICOLE

Le guide des sols du Tarn nous indique 3 unités de sols dominants:

UC 24b : Plateaux sur calcaire tendre (tertiaire) - Plateaux du Tarn

Plateaux sur calcaires tendres, friables, plus ou moins épais, avec souvent des intercalations de petits bancs marneux (Cordais, Albigeois, Labruguière). Plateaux faiblement à moyennement ondulés où l'on trouve en association, des rendzines (sols caillouteux superficiels) et des sols bruns calcaires (argilo-calcaires).

Les calcaires sont hétérogènes, à bancs d'épaisseurs variées (entre le décimètre et le mètre) et souvent intercalés de marnes rouges ou brunes. (Debat P. et al, 1979) (Collomb P. et al, 1989).

Les variations des dépôts correspondent aux différentes périodes de sédimentation au cours du tertiaire :

- Roche calcaire lorsque les dépôts se font en condition lacustre. Les dépôts sont d'autant plus calcaires que le lac est profond et ainsi plus indépendant des dépôts alluviaux.
- Marnes et argiles calcaires lorsque les dépôts sont continentaux : ce sont les alluvions calcaires déposées dans de vastes plaines où les fleuves divaguaient. Les marnes brunes sont souvent issues de l'érosion des Pyrénées. En bordure du Massif Central, les marnes sont souvent rouges suite à l'érosion des sols rouges fersiallitiques qui recouvraient ce vieux massif.
- Les argiles à graviers sont des dépôts continentaux fluviatiles à palustres, essentiellement mis en place par des écoulements en nappe, issus du Massif Central suite à l'érosion des sols rouges fersiallitiques et d'altérites de socle. Ces argiles rouges, graveleuses, acides se sont déposées sur la bordure du Massif Central.

Ces différentes formations tertiaires sont très imbriquées. Elles passent de l'une à l'autre verticalement et latéralement.

Les calcaires de Bernac ont souvent des faciès plus argileux.

Les calcaires de Cordes se présentent soit sous forme de puissantes assises bien individualisées de calcaires lacustres, soit sous forme de bancs calcaires plus minces alternant avec des faciès argilo-carbonatés. Les faciès argileux sont souvent rouges.

UC 16 : Coteaux sur marnes et calcaires - Tarn

Coteaux molassiques sur marne, avec présence de nombreuses barres calcaires : versants marneux à pentes moyennes à fortes, affleurement rocheux et barres calcaires qui arment le sommet des collines, buttes témoins et petits plateaux calcaires résiduels. Les sols sont le plus souvent des terreforts calcaires : sols bruns calcaires plus ou moins caillouteux reposant sur la marne et parfois sur le calcaire.

C'est une succession de petits plateaux calcaires étroits et disséqués, de collines résiduelles aux sommets calcaires, de collines armées par des barres calcaires qui affleurent localement. Les versants sont souvent abrupts sur calcaire ; ils ont des pentes moyennes à fortes sur molasse.

Suite à la présence de ces barres calcaires qui arment le relief, les pentes sont souvent plus fortes que sur les coteaux molassiques mais ce n'est pas systématique. Lorsque les cours d'eau sont peu encaissés, les pentes restent alors modérées. Les affleurements calcaires sont souvent occupés par de maigres taillis de chênes, des buissons (genévriers, genêts d'Espagne, ...). Les versants raides sont généralement réservés aux taillis de chênes et à la prairie permanente.

La surface fourragère est variable suivant les régions agricoles. Elle est faible au nord de Gaillac (secteur viticole) ; elle est élevée au sud d'Albi (secteur de polyculture - élevage).

Dans cette unité sur marnes et calcaires (cf. figures 1 et 2), la plupart des sols sur marnes et des sols sur calcaires se retrouvent mais dans des proportions différentes.

-Dans les zones calcaires, quelques lithosols (unité 1) et rendzines blanches (unité 2) ainsi que des sols bruns calcaires, caillouteux, plus ou moins profonds (superficiels, moyennement profonds à profonds sur calcaires) (unité 3) (cf. UC 24c).

-Dans les zones marneuses (qui sont les plus fréquentes), les sols sont typiques des terreforts calcaires (Revel et al., 1993)

Au sud-est d'Albi, la zone sur marnes brunes et calcaires (figure 2) passe vers l'est à une zone sur marnes rouges, calcaires et argiles à graviers (figure 3), puis à des coteaux sur argiles à graviers. Cette unité sur marnes rouges a été rattachée à l'unité sur marnes et calcaires. La répartition des sols est schématisée dans la figure 3.

Cette répartition se distingue de celle sur marnes et calcaires par :

-La présence fréquente d'argiles à graviers qui couvrent le sommet des collines, donnant naissance à des régosols sur argiles à graviers.

-La présence, sous les marnes rouges, d'un niveau d'argiles à graviers plus anciens. Au pied des collines, les sols sont ainsi peu à moyennement profonds, hydromorphes et reposent sur ces argiles à graviers : sols bruns calciques rouges ou sols bruns colluvio-alluviaux.

UC 13a : Coteaux argilo-calcaires peu à moyennement accidentés

Paysage vallonné ou de collines où les sols calcaires dominent sur les versants à pente marquée et les sols calciques sur les pentes faibles. Les sols évoluent par érosion surtout depuis la mise en culture.

Ces dépôts sont constitués essentiellement de marnes (limons argileux calcaires) ; mais on trouve également :

- des calcaires lacustres en bancs épais de 0,5 à 5 m d'épaisseur intercalés dans les dépôts marneux ; cependant, ils n'affleurent que sur 1 % de la surface ;
- des dépôts sableux compacts peu à non calcaires généralement, formant des lentilles dans la marne ;
- des dépôts limono-argileux à argileux non calcaires sur les zones de pente faible et couvrant 5 % de la surface qui sont en fait des sols anciens, ou Paléosols décarbonatés et rubéfiés en surface.

Le potentiel agronomique des sols est plus fort sur les zones de colluvions et d'alluvions. On y retrouve des cultures de céréales, maïs, tournesol...

Sur les calcaires argileux de Bernac, les prairies et céréales à paille sont plus présentes.
Sur les molasses calcaires, le vignoble est dominant.

2.5. L'HYDROLOGIE

➢ *La ressource en eau potable :*

Il n'existe pas sur la commune de captage pour les besoins en eau potable.

➢ *Les masses d'eau souterraine*

La commune de Cestayrols comporte 4 masses d'eaux souterraines :

code	Masses d'eau souterraine	Etat quantitatif	Etat chimique	Objectif état quantitatif	Objectif état chimique	Objectif état global
FRFG082	sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud AG	Mauvais en 2008	bon en 2008	bon en 2027	bon en 2015	bon en 2027
FRFG083	Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne	bon en 2004	bon en 2004	bon en 2015	bon en 2015	bon en 2015
FRFG089	Molasses du bassin du Tarn	Non classé	mauvais en 2004	bon en 2015	bon en 2021	bon en 2021
FRFG090	Molasses du bassin de l'Aveyron	bon en 2004	mauvais en 2004	bon en 2015	bon en 2021	bon en 2021

L'état chimique des molasses du Tarn et de l'Aveyron est à améliorer afin de respecter les objectifs du SDAGE.
Le mauvais état quantitatif passe par une réduction des prélèvements.
Les molasses du bassin de l'Aveyron, comportent un mauvais état chimique dégradé par la présence de pesticides. L'objectif fixé par l'agence de l'eau est un bon état en 2021.
Les molasses du bassin du Tarn, comportent un mauvais état chimique dégradé par la présence de nitrates. L'objectif fixé par l'agence de l'eau est un bon état en 2021.

La sensibilité est forte par rapport à la répartition des cultures, à l'utilisation d'azote organique et minérale.

Les sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud AG (Adour Garonne) comportent un bon état chimique mais un mauvais état quantitatif (pression moyenne des prélèvements d'eau potable).

L'objectif fixé par l'agence de l'eau est un bon état en 2027. Le mauvais état quantitatif passe par une réduction des prélèvements.

2.6. LES RISQUES NATURELS

➢ Risque Feux de forêt :

Cestayrols n'est pas classée à risque pour les feux de forêt bien que la partie nord de Cestayrols soit très boisée.

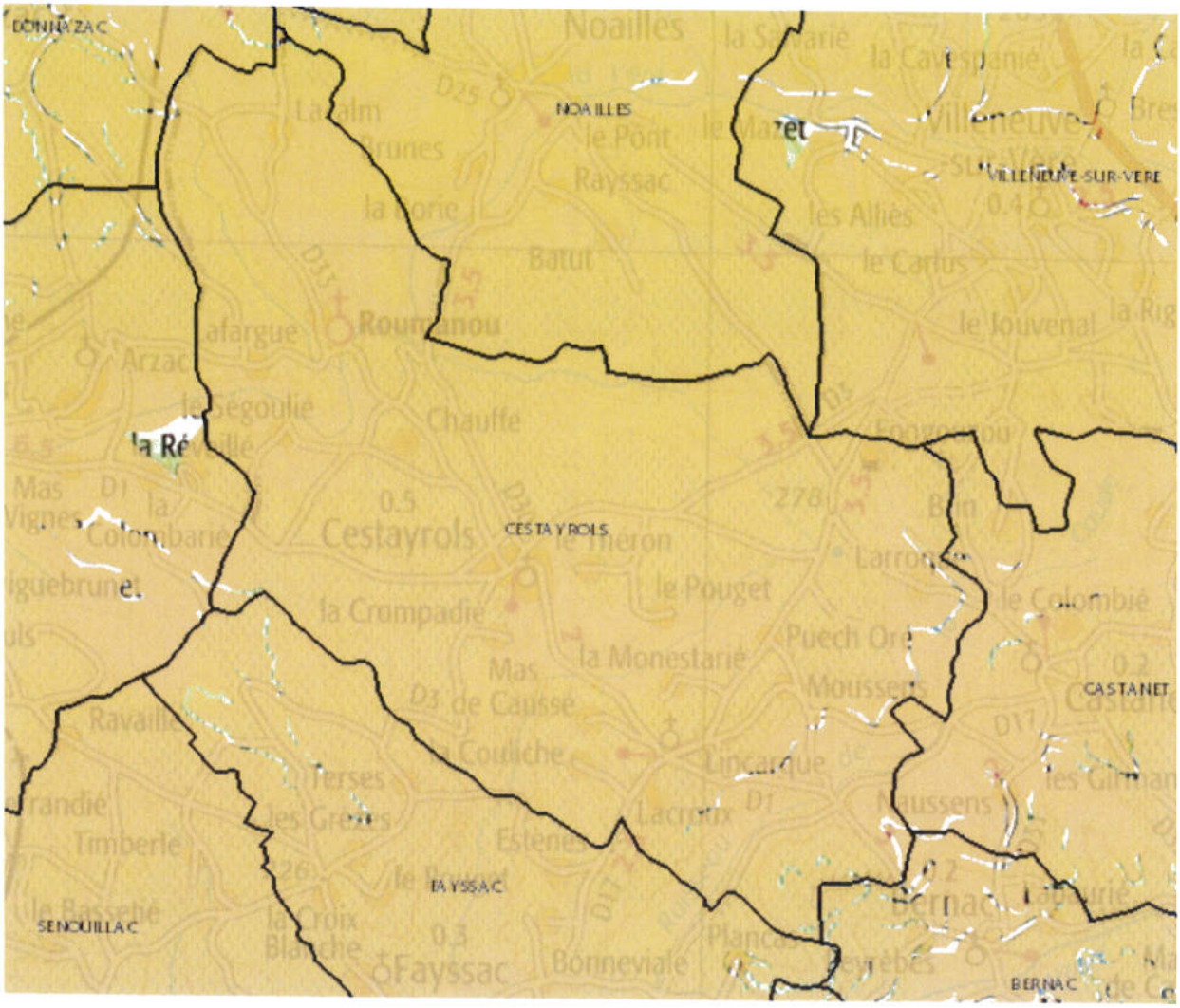
➢ Risque Sismique :

Cestayrols est classée en zone 1 (risque très faible).

➢ Risque de mouvement de terrain :

Cestayrols, comme l'ensemble du département du Tarn, est soumise au Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain approuvé en date du 13/01/2009.

Cestayrols est intégralement classée en aléa moyen par rapport au phénomène de rétractation des argiles.



Aléa faible

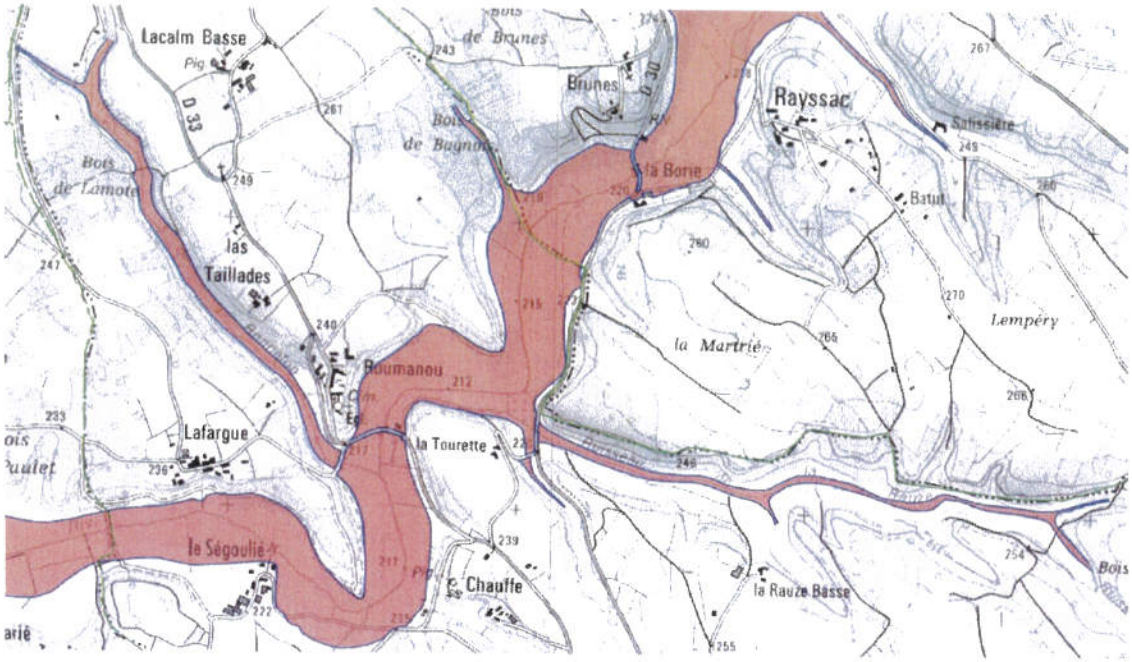
Aléa fort

Aléa moyen

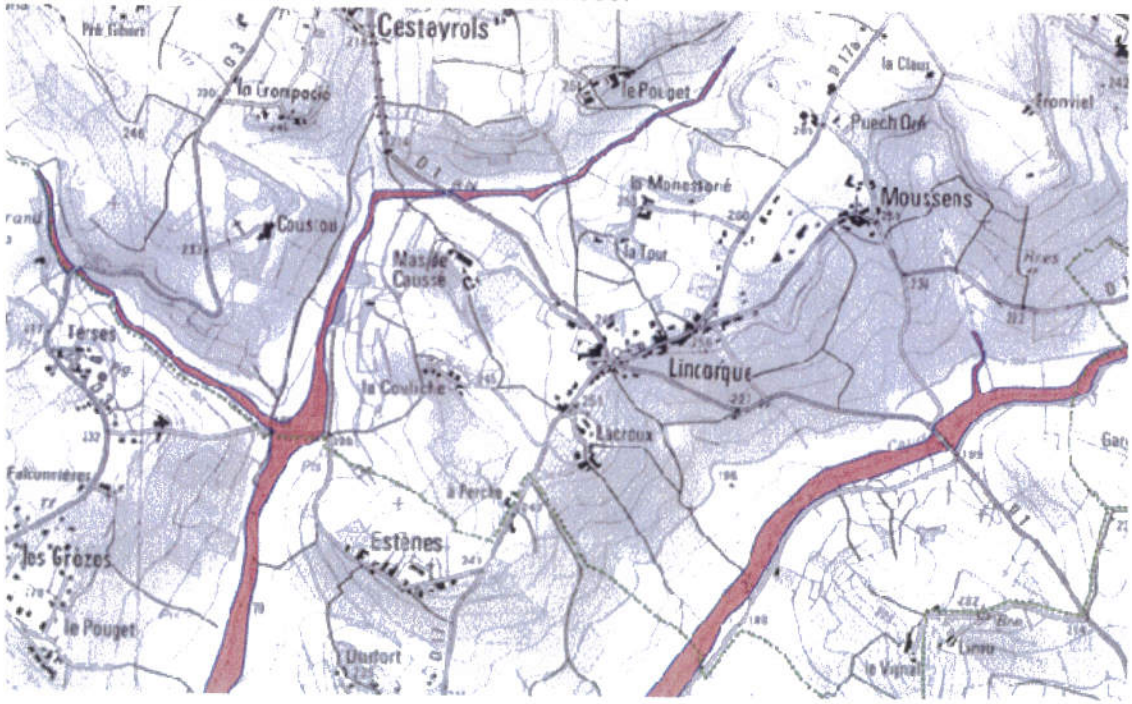
Pas d'aléa

- Risque d'inondation :

Cestayrols est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vère approuvé en date du 06/05/2013. La zone inondable de la Vère s'étend dans le fond de vallée.
Seul un ancien moulin à l'Est de Roumanou est dans la zone rouge du PPRI, le hameau de Ségoulié est lui en bordure de la zone inondable.



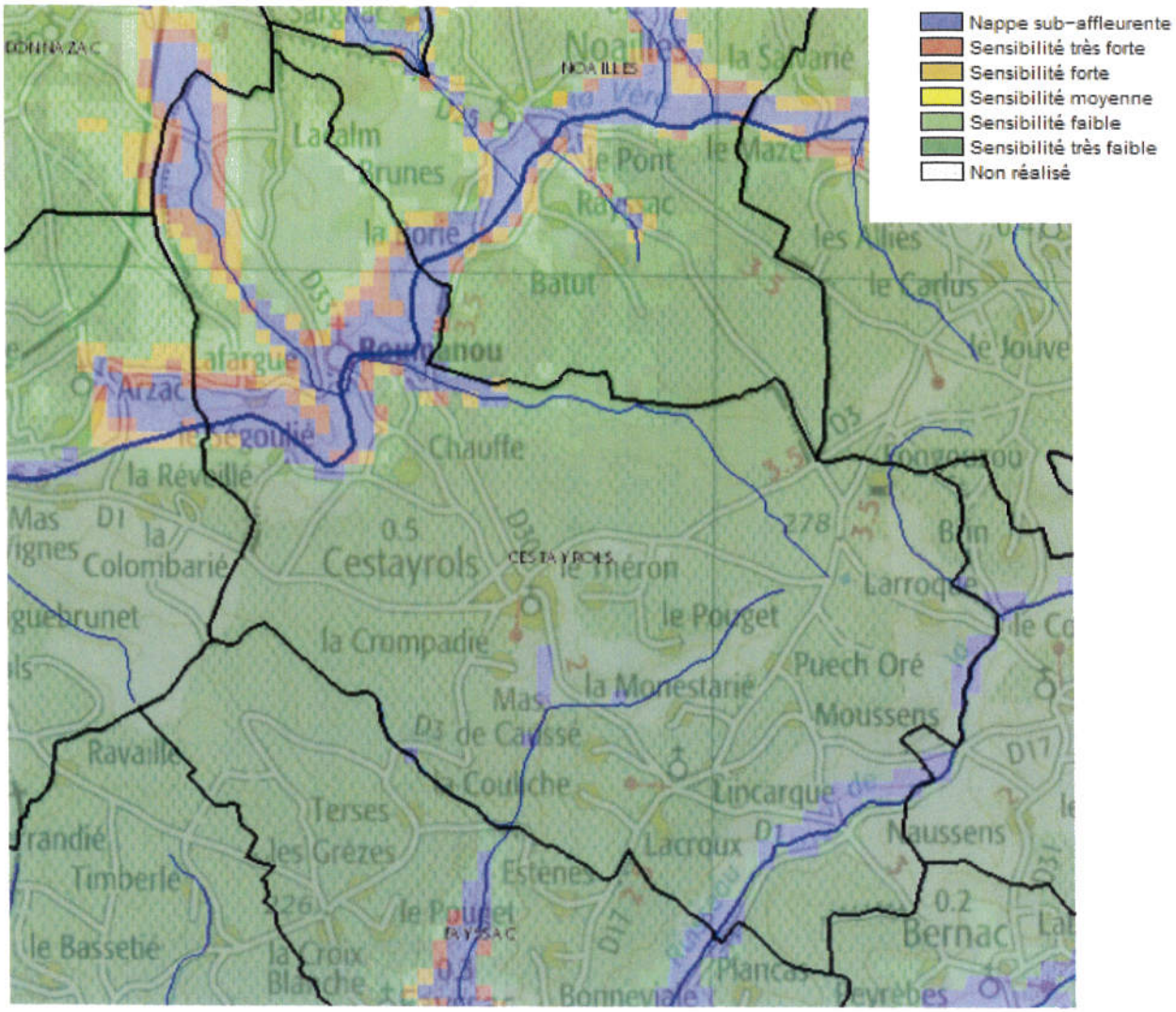
Elle est également concernée par des risques d'inondation : PPRI Tarn aval en cours d'approbation pour le ruisseau de Vieulac.
Le ruisseau de Vieulac comporte une zone inondable peu étendue de part et d'autre du ruisseau. Elle n'affecte aucune zone urbanisée.



Les zones de risque d'inondation sont délimitées de manière plus précise sur la carte de synthèse en annexe.

➢ Risque de remontée de nappe :

Cestayrols est concernée par la sensibilité liée aux remontées de nappe. La carte ci-dessous identifie en particulier les vallées avec une nappe sub-affleurente.



Deux zones humides sont recensées sur la commune, elles sont identifiées sur les documents graphiques du PLU. Elles sont situées dans la vallée de la Vère au Sud-Est et à l'Ouest de Roumanou.

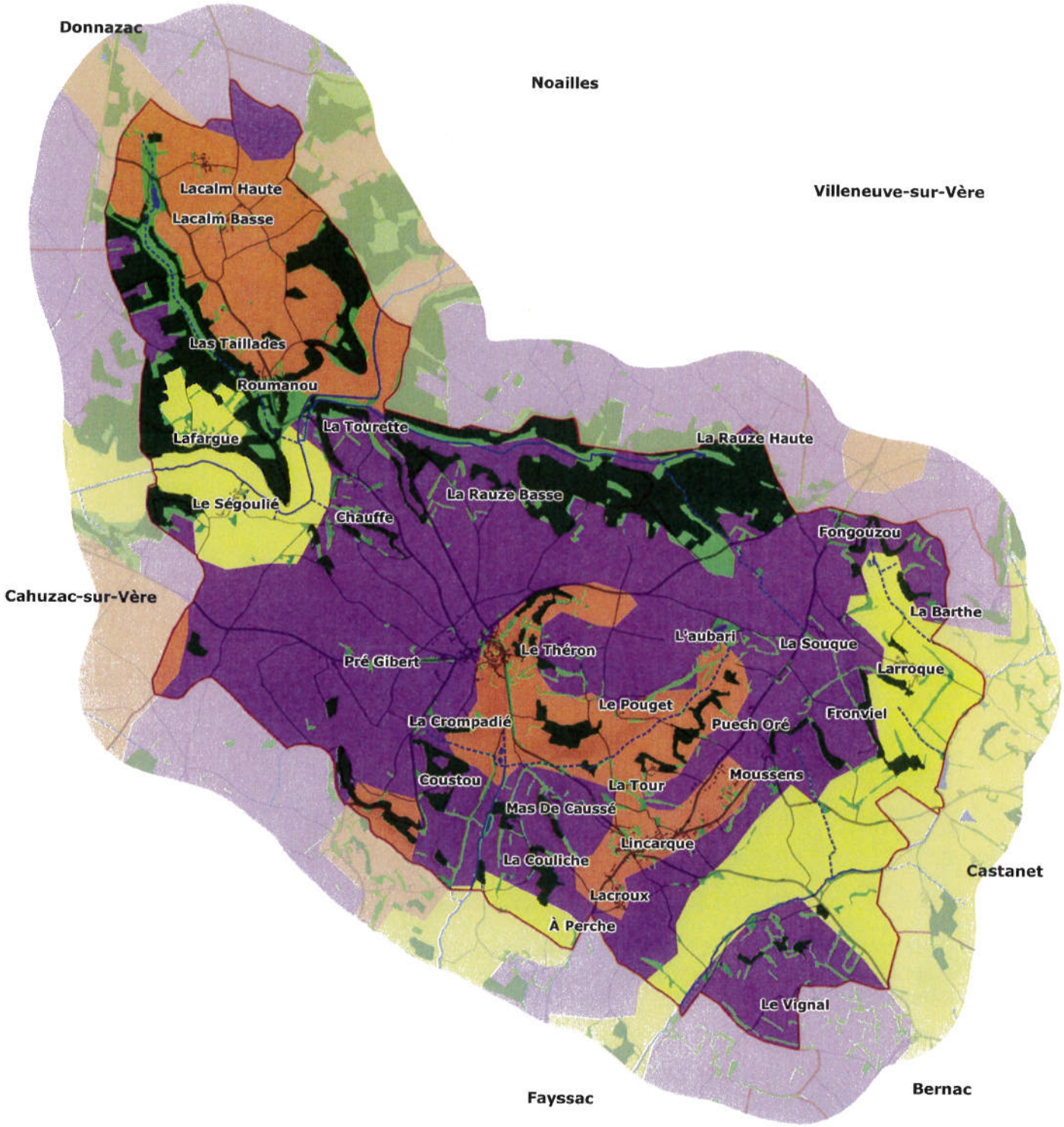
Conclusion

→ Une altitude comprise entre 180 et 283 m avec parfois de fortes pentes (plus de 15%) qui offrent des points de vue intéressants.

→ Des sols très diversifiés avec une hydromorphie hétérogène

→ Une zone inondable sur la Vère (PPRI de la Vère) et le Vieulac (PPRI Tarn Aval).

Carte de l'occupation des sols et de la végétation



Légende

Corine Land Cover (2006)

- terres arables hors périmètre d'irrigation
- systèmes culturaux et parcellaires complexes
- vignobles
- forêt de feuillus

végétation

- Bois
- Forêt
- Haie

0 1 km

N

©IGN - BD Topo®

3. LE MILIEU NATUREL

Cestayrols offre un paysage de champs cultivés (polyculture), des vignes et de prés. L'activité agricole est organisée autour des exploitations, elles-mêmes disséminées sur le territoire et le plus souvent sur des points d'altitude pour répondre aux exigences de fonctionnements ancestraux.

La forte diminution du nombre d'exploitation et l'agrandissement de celles-ci ainsi que la mécanisation de l'agriculture ont contribué à quelques modifications du paysage dans quelques sites : évolution vers de grands espaces avec des talus arasés, des haies détruites, et des chemins ruraux effacés, des talwegs cultivés.

D'une manière générale, les zones de forte pente sont boisées ce qui assure le maintien des sols et diversifie le milieu à dominance agricole. Le maintien de ces espaces préservés constitue un atout paysager pour le développement du tourisme rural et la qualité du cadre de vie.

3.1. LES COUVERTURES VEGETALES

La carte de bilan de l'occupation du sol ci-contre nous montre la prédominance des espaces cultivés sur les espaces boisés.



> Espace agricole 80%
L'espace agricole est composé :

- **à 25 % par les terres arables (cultures de céréales et oléo-protéganineux)**
- **à 50 % par le vignoble**
- **à 25 % par les systèmes culturaux complexes (mélange de prairies et de cultures)**

> Espaces boisés 20%
Les principaux boisements sont situés sur la partie Nord de Cestayrols en périphérie de la vallée de la Vère.

Il existe de nombreux bosquets disséminés sur les zones de forte pente qui apparaissent sur la carte de la végétation ci-après.

Notons la présence d'un alignement de Platanes le long de la RD 1 qui structurent le paysage aux abords du village.



3.2. LES ZONES D'INTERETS ECOLOGIQUE

Aucun inventaire ZNIEFF n'a été recensé sur la commune, ni aucune protection pour le compte du réseau Natura 2000. Néanmoins, cela ne veut pas dire que la commune ne dispose d'aucun atout environnemental et de biodiversité. Au contraire, l'ensemble de son territoire constitue une richesse reconnue en termes de trames végétales et de ripisylves des nombreux cours d'eau. Ce cadre environnemental de qualité est complété par les quelques boisements et zones humides qui participent à la biodiversité du territoire.

On pense également aux haies et aux fourrés qui ceinturent les pentes et qui procurent ce paysage à la fois ouvert et diversifié.

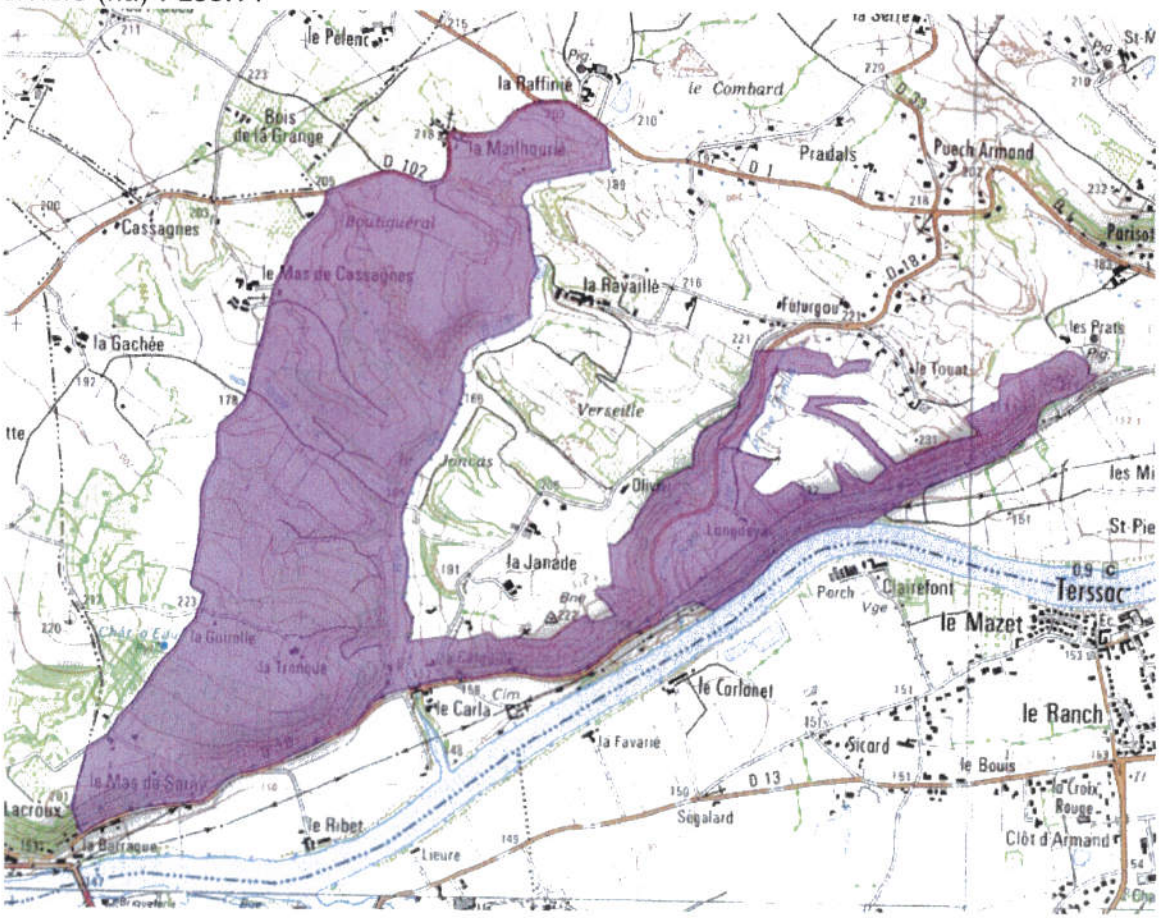
Sur les communes limitrophes de Cestayrols on ne trouve aucune zone d'inventaire. Les plus proches sont situées sur la commune de Castelnau de Lévis, il s'agit de 3 ZNIEFF de type 1 et 1 ZNIEFF de Type 2.

Ces zones sont situées à plus de 5km des zones de développement du village de Cestayrols.

Elles sont décrites ci-dessous :

3.2.1. ZNIEFF de type I de nouvelle génération:

► **Plateau et escarpement de la Tronque**
Identifiant MNHN : 730010121
Identifiant régional : Z1PZ0588
Superficie (ha) : 238.91



- Milieux déterminants :

31.81 Fourrés médio-européens sur sol fertile	5 %
32 Fruticées sclérophylles	15 %
34.11 Pelouses médio-européennes sur débris rocheux	7 %
34.32 Pelouses calcaires sub-atlantiques semi-arides	7 %
34.33 Prairies calcaires subatlantiques très sèches	7 %
41.71 Chênaies blanches occidentales et communautés apparentées	10 %
62 Falaises continentales et rochers exposés	7 %

- Espèces déterminantes :

oiseaux

Autour des palombes
Pipit rousseline
Oedicnème criard
Bruant ortolan
Pie-grièche écorcheur
Alouette lulu
Héron bihoreau, Bihoreau gris
Hibou petit-duc, Petit-duc scops
Fauvette pitchou

flore vasculaire

Parmi les espèces déterminantes de flore, la majorité est liée aux pelouses et sols rocailleux ; une bonne part de ces dernières est inscrite sur la liste rouge régionale plaine et/ou Massif central comme l'Aphyllanthe de Montpellier (Aphyllanthes monspeliensis), la Catananche bleue (Catananche caerulea), le Liseron des Cantabriques (Convolvulus cantabrica), le Chardon bleu (Echinops ritro), la Lavande à larges feuilles (Lavandula latifolia), la Germandrée des montagnes (Teucrium montanum) ou la Phalangère à fleurs de lis (Anthericum liliago).

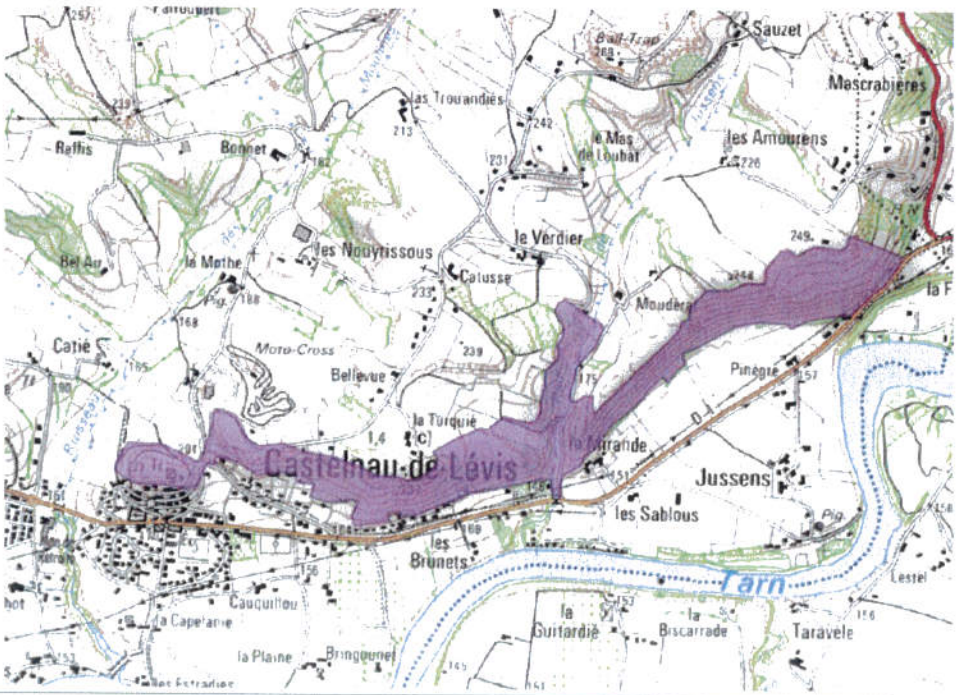
Cette ZNIEFF possède un intérêt pour ses habitats préservés, et en particulier ses pelouses sèches et ses fruticées thermophiles qui se trouvent disséminées soit en milieu bocager soit en zone escarpée. Dans le détail, les habitats peuvent se décliner en fruticées à buis, rocailleuses, landes à genévriers, lisières xérothermophiles, ourlets mésoxérophiles, forêts thermophiles de pente, chênaies pubescentes claires, pelouses à aphyllanthes, médio-européennes du Xerobromion, rochers nus exposés, etc .

► **Coteaux de Castelnau-de-Lévis, la Mirande et Pinègre**

Identifiant MNHN : 730010118
Identifiant régional : Z1PZ0587
Superficie (ha) : 48.30

- Milieux déterminants :

34.32 Pelouses calcaires sub-atlantiques semi-arides 10 %
34.33 Prairies calcaires subatlantiques très sèches 30 %
34.5131 Communautés annuelles calciphiles de l'ouest méditerranéen 5 %

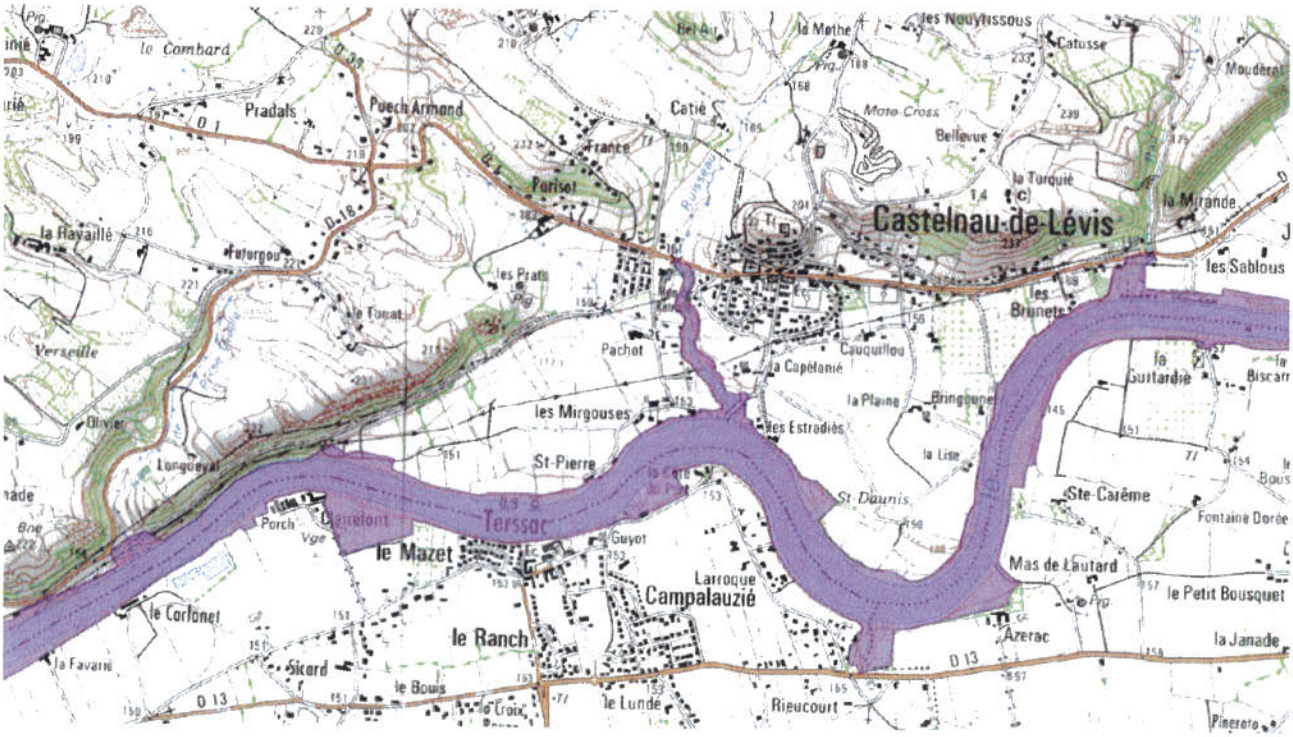


- Espèces déterminantes :

flore vasculaire
Ces coteaux sont assez pentus et exposés au sud, et portent ainsi une riche flore thermophile.
La plus intéressante est indéniablement la Céphalaire de Transylvanie (Cephalaria transsylvanica), abondante ici, espèce méditerranéenne protégée en Midi-Pyrénées que l'on ne trouve dans cette région qu'aux environs d'Albi. De même, le Scolyme d'Espagne (Scolymus hispanicus) est une espèce très rare dans la région, inscrite à la liste rouge « plaine » de Midi-Pyrénées. Ces deux espèces prennent plutôt place dans les zones enfrichées, avec l'Azurite (Echinops ritro), espèce très localisée dans le Tarn. Les marnes blanches offrent cependant encore de belles pelouses semi-arides (Mesobromion) à très sèches (Xerobromion), dont les composantes les plus notables sont l'Aphyllanthe de Montpellier (Aphyllanthes monspeliensis), la Catananche bleue (Catanche caerulea), le Liseron des Cantabriques (Convolvulus cantabricus), le Plantain toujours vert (Plantago sempervirens), l'Ophrys de la Passion (Ophrys passionis) ou bien encore la Stéhéline douteuse (Staehelina dubia).
Dans les parties les plus érodées se développent des communautés annuelles calciphiles dans lesquelles on notera la présence du Gnaphale dressé (Bombycilaena erecta) et de la Sauge fausse verveine (Salvia verbenaca), espèces caractéristiques. Notons enfin que le Romarin (Rosmarinus officinalis), présent sur ce site, n'y est vraisemblablement que naturalisé.

3.2.2. ZNIEFF de type II de nouvelle génération :

► **Basse vallée du Tarn**
Identifiant MNHN : 730030121
Identifiant régional : Z1PZ2214
Superficie (ha) : 3623.46



- Milieux déterminants :

Néant

- Autres milieux :

24 Eaux courantes	80 %
3 Landes, fruticées, pelouses et prairies	1 %
44 Forêts riveraines, forêts et fourrés très humides	10 %
81 Prairies améliorées	2 %
82 Cultures	3 %
83 Vergers, bosquets et plantations d'arbres	2 %

- Espèces déterminantes :

oiseaux
Rousserolle turdoïde
Chevalier guignette
Canard pilet
Canard souchet
Sarcelle d'hiver
Canard siffleur
Sarcelle d'été
Canard chipeau
Oie cendrée
Pipit rousseline
Héron pourpré
Fuligule milouin
Fuligule morillon
Oedicnème criard
Bécasseau variable
Bécasseau minute
Guifette noire
Aigrette garzette
Bruant ortolan
Bruant des roseaux
Foulque macroule
Bécassine des marais
Échasse blanche
Pie-grièche écorcheur
Goéland cendré
Goéland brun
Barge à queue noire
Alouette lulu
Guêpier d'Europe
Nette rousse
Courlis cendré
Héron bihoreau, Bihoreau gris
Hibou petit-duc, Petit-duc scops
Balbuzard pêcheur
Chevalier combattant, Combattant varié
Grèbe huppé
Avocette élégante
Hirondelle de rivage
Sterne pierregarin
Fauvette pitchou
Grèbe castagneux
Tadorne de Belon
Chevalier arlequin, sylvain, aboyeur, culblanc, gambette

poissons
Grande Alose
Anguille européenne
Brochet
Bouvière
Rotengle
Tanche

orthoptères
Grillon des torrents
Oedipode aigue-marine

mollusques
Belgrandie du Languedoc
Moitessierie commune

flore vasculaire

La zone héberge une flore riche. Une grande partie des espèces appartient aux communautés annuelles thermophiles des pentes abruptes surplombant la rivière, comme par exemple l'Égilope ovale (*Aegilops ovata*), le Pallénis épineux (*Asteriscus spinosus*) et le Brachypode à deux épis (*Brachypodium distachyon*). Remarquable est la présence sur ces pentes, aux environs d'Albi, d'une plante très rare en France : la Céphalaire de Transylvanie (*Cephalaria transsylvanica*), espèce protégée en Midi-Pyrénées. La ripisylve présente çà et là quelques belles stations de Primevère acaule (*Primula vulgaris* subs p .*vulgaris*) et sur quelques falaises suintantes des bords du Tarn la Capillaire de Montpellier (*Adiantum capillus-veneris*). Les sables des bords de la rivière portent localement la Glaucienne jaune (*Glaucium flavum*), papavéracée rare à l'intérieur des terres en France. Enfin, la flore des bosquets thermophiles est également bien représentée, notamment avec l'Asperge à feuilles aiguës (*Asparagusa cutifolius*), le Jasmin jaune (*Jasminum fruticans*) et le Chêne vert (*Quercus ilex*).

3.2.4. Natura 2000 :

Néant sur la commune et les communes limitrophes.

Les zones Natura 2000 les plus proches sont :
-le SIC FR7300951 « Forêt de Grésigne » située à plus de 15 km de Cestayrols.
-la ZPS FR7312011 « Forêt de Grésigne et ses environs » située à plus de 13 km de Cestayrols.

Nous décrivons ci-après la ZPS aux limites les plus proches de Cestayrols. Elle couvre une superficie de 27 701 ha.

Classes d'habitats	Couverture
Forêts caducifoliées	63%
Prairies améliorées	9%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	7%
Cultures céréalières extensives (incluant les cultures en rotation avec une jachère régulière)	6%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	5%
Pelouses sèches, Steppes	3%
Autres terres arables	3%
Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas)	2%
Forêts de résineux	2%

- Autres caractéristiques du site :

Le site est caractérisé au nord et à l'ouest par des plateaux calcaires aux sols peu profonds, entaillés par les gorges de l'Aveyron et la vallée de la Vère. Au centre, au sud et à l'est, les régions vallonnées correspondent à des formations de grès, boisées pour l'essentiel.

- Qualité et importance :

Onze espèces de l'annexe 1 se reproduisent régulièrement sur le site, parmi lesquelles 7 espèces de rapaces. Le site accueille des populations remarquables de rapaces rupestres (Faucon pèlerin, Grand-Duc d'Europe) et forestiers (Aigle botté, Circaète Jean le Blanc). La densité de couples nicheurs de Faucon pèlerin compte parmi les plus importantes de France. Les populations de Pic mar, concentrées sur le massif de Grésigne sont également remarquables. Le Milan royal a été observé à plusieurs reprises sur le site en période de reproduction mais sa nidification n'a pas été mise en évidence.
Les boisements de feuillus dominent largement le site. Les milieux ouverts à semi-ouverts sont moins bien représentés mais jouent un rôle fonctionnel essentiel en contribuant à l'alimentation de la majorité des espèces d'oiseaux.

- Vulnérabilité :

La fermeture du milieu constitue le principal facteur de vulnérabilité pour ce site. Le développement des activités touristiques représente une seconde problématique qui mérite une attention particulière.

- Evaluation des espèces :

Oiseaux visés à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil

NOM francais	NOM	STATUT	CONSERVATION	GLOBALE
Aigle botté	Hieraaetus pennatus	Reproduction	Bonne	Bonne
Bondrée apivore	Pernis apivorus	Reproduction		
Milan noir	Milvus migrans	Reproduction		
Milan royal	Milvus milvus	Reproduction		
Circaète Jean-le-Blanc	Circaetus gallicus	Reproduction	Bonne	Bonne
Busard Saint-Martin	Circus cyaneus	Reproduction		
Faucon pèlerin	Falco peregrinus	Résidence	Bonne	Bonne
Grand-duc d'Europe	Bubo bubo	Résidence	Bonne	Bonne
Engoulevent d'Europe	Caprimulgus europaeus	Reproduction	Bonne	Bonne
Pic mar	Dendrocopos medius	Résidence	Bonne	Bonne
Alouette lulu	Lullula arborea	Résidence		
Pie-grièche écorcheur	Lanius collurio	Reproduction		

Oiseaux migrateurs non visés à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil

NOM francais	NOM	STATUT	CONSERVATION	GLOBALE
Hibou petit-duc, Petit-duc scops	Otus scops	Reproduction		
Martinet à ventre blanc, Martinet alpin	Tachymarptis melba	Reproduction	Bonne	Bonne
Fauvette passerinette	Sylvia cantillans	Reproduction		

Au regard de l'éloignement des zones de protection, des milieux et espèces protégées et de l'absence de continuités écologiques entre ces zones et la commune de Cestayrols, nous pouvons affirmer l'absence d'incidences potentielles du projet de PLU sur ces espaces.

3.2.5. Arrêté de Biotope :

Néant sur la commune.

3.2.6. Site naturel classé et inscrits:

Aucun site naturel classé n'est présent à proximité de Cestayrols.

Le site inscrit le plus proche est celui du village de Castelnau de Lévis. Créé en date du 8/03/1943.



Les continuités écologiques



Légende

- trame verte principale
- trame verte secondaire
- trame bleue secondaire
- corridor écologique

0 1 km

N

©IGN - BD Topo®

3.2.7. Zones humides

Deux zones humides sont identifiées sur la commune de Cestayrols dans la vallée de la Vère.

Elles figurent sur la carte de synthèse en annexe.



3.3. LA BIODIVERSITE ET LES CONTINUITE ECOLOGIQUES

Le grenelle de l'environnement a introduit de nouveaux outils en faveur de la protection de l'environnement et en particulier :

La trame verte constituée de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons.

Elle est complétée par une **trame bleue** formée des cours d'eau et masses d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours et masses d'eau.

Elles permettent de créer une continuité territoriale.

L'identification de trames vertes et bleues ci-contre met en évidence les nombreux liens entre les continuités naturelles du territoire ainsi qu'avec les communes voisines.

Ces trames sont liées entre elles par des corridors écologiques. Il existe de nombreux liens entre ces corridors majeurs et les trames vertes et bleues identifiées par des liaisons transversales qui ont également une importance considérable en terme de déplacement, de nourrissage, de reproduction ou de repos de la faune sauvage.

Les continuités écologiques sont formés d'une part, par les trames vertes et bleues (entités naturelles de grande taille) elles-mêmes, puisqu'elles constituent des zones d'échanges et d'autre part, par des entités naturelles (végétales ou topographiques) plus réduites composées de haies, bosquets, talus, talwegs, ravins...

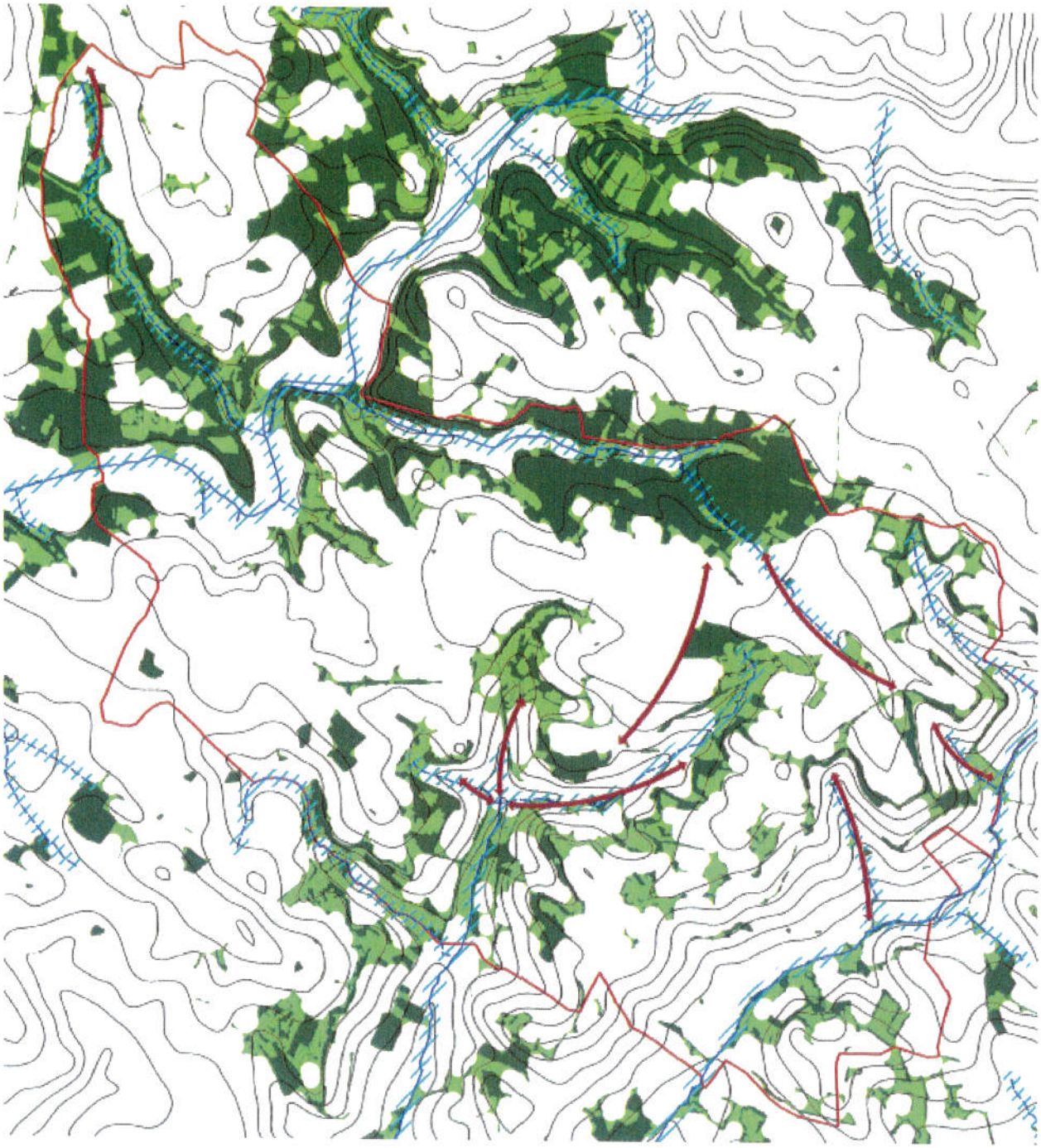
Les corridors sont des couloirs de liaison pour la faune sauvage aussi bien pour les animaux terrestres, aquatiques que pour les oiseaux et les insectes. Leur rôle étant en particulier très important lors de la pollinisation des végétaux par exemple. Ces continuités ont été identifiées en croisant les éléments (hydrographiques ruisseau à écoulement permanent et temporaire) et de végétation (haie et bosquets). Cette analyse a été élargie à 1 km des limites communales. Un tampon de 100 m autour ces éléments a permis de faire ressortir des zones reliées entre elles que nous avons schématisé par des flèches.

Dans le document graphique du PLU ces flèches sont traduites par une trame dont la largeur varie en fonction de la nature des continuités et de la topographie :

-Environ 100 m pour la Vère et ses abords (trame verte et bleue secondaire).

-Environ 200 m pour le réseau de fossés, de cours d'eau et de haies situés au sud du village (continuité de trame verte secondaire : milieu ouvert de plaine).
-Environ 300 m pour le réseau de fossés de cours d'eau et de haies situés au Sud de Lincarque reliant le Bois de la Rauze à Bernac (continuité de trame bleue secondaire et de trame verte secondaire : milieu ouvert de plaine).

La carte ci-dessous met en évidence les éléments végétaux, l'hydrographie, avec un tampon (dilatation de 50 m et érosion : zone de dispersion) ainsi que la topographie.



Légende

- corridor écologique
- végétation
- dilatation érosion de la végétation (50 m)
- cours d'eau permanent
- cours d'eau intermittent
- tampon cours d'eau (50 m)
- courbes de niveaux

Le tableau ci-dessous montre le rôle important des trames vertes :

milieu	role physique	rôle biologique	rôle écologique
haies	pouvoir absorbant sur l'eau, brise vent, fixation des sols	diversité	nourrissage, refuge de la faune
ripisylves	pouvoir absorbant sur l'eau, brise vent, fixation des sols	diversité	nourrissage, refuge de la faune
bois	pouvoir absorbant sur l'eau, brise vent, fixation des sols	conservation des espèces	nourrissage, refuge de la faune

Les continuités écologiques sont des réservoirs biologiques tant au niveau du règne animal que végétal :

		animaux dominants							
continuités écologiques	milieu	poissons	oiseaux	mammifères	reptiles	amphibiens	invertébrés	arthropodes	insectes
Trame verte principle	foret, bois		rapaces, pics, chouette, hibou, coucou, pigeons	chevreuil, sanglier, cerf, blaireau, renard, lievre, lapin, rongeurs	vipères		myriapodes, annélidés	arraignées	coléoptères, héminoptères
Trame verte secondaire	bosquet et haies		rapaces, pics, chouette, hibou, coucou, pigeons, passeraux	chevreuil, blaireau, lievre, lapin, rongeurs	vipères		myriapodes, annélidés	arraignées	coléoptères, héminoptères
Trame bleue secondaire	cours d'eau permanent et ripisylve	carpe, gardon, brochet, truite	canards, passereaux, râles, héron	ragondins,	aspic	grenouilles	myriapodes, annélidés		diptères, odonates, lépidoptère
corridor	cours d'eau temporaire et ripisylve		canards, passereaux, râles, héron	ragondins,		grenouilles	myriapodes, annélidés		diptères, odonates, lépidoptère

		végétaux dominants				
continuités écologiques	milieu	arbres	arbustes	autres	fonction	vulnérabilité
Trame verte principle	foret, bois	chêne, érable, charme, frêne, orme,	cornouiller, sureau, noisettier, églantier	champignons, mousses	refuge, nourrissage	faible
Trame verte secondaire	bosquet et haies	chêne, érable, charme, frêne, orme,	cornouiller, sureau, noisettier, églantier	champignons, mousses	refuge, nourrissage	moyenne
Trame bleue secondaire	cours d'eau permanent et ripisylve	saule, peulplier aulne, frêne, bouleaux	aubépine, fusain, cornouiller, églantier, sureau viorne	mousses,jonc, iris, phragmites, carex, roseaux	refuge, nourrissage	moyenne
corridor	cours d'eau temporaire et ripisylve	saule, peulplier aulne, frêne, bouleaux	aubépine, fusain, cornouiller, églantier, sureau viorne	mousses,jonc, iris, phragmites, carex, roseaux	refuge, nourrissage	moyenne

Les tableaux de classification du règne animal et végétal en annexe permettent de mieux connaître les familles et espèces citées dans les tableaux précédents.

La vulnérabilité des continuités écologiques est liée à son exploitation et à son environnement proche. Ainsi les ripisylves et les haies sont plus vulnérables du fait de la pression agricole qu'elles peuvent subir au travers des aménagements fonciers (remembrements, drainages...) des infrastructures terrestres (routes, lignes à Haute tension...) et à leurs caractère irréversible. Néanmoins l'agriculture assure également le maintien des continuités écologiques par l'entretien des haies, le nourrissage des animaux...)

Les bois sont situés sur des sols pentus, leur destination n'est pas menacée du fait de la pente des terrains et de la maigre valeur agronomique des sols (causses). Seule la sur exploitation forestière pourrait entraîner une mutation du milieu.

Les continuités écologiques sont assurées sans rupture notable. Néanmoins les ripisylves des cours d'eau et les haies sont des éléments singuliers du paysage composés d'une grande diversité biologique aux rôles importants y compris pour la faune commune.

Une étude réalisée par la Fédération des chasseurs du Tarn a été réalisée afin de recenser les lieux de passages de la grande faune, mais aussi les zones de réserves de chasse.... Cette étude permet de localiser les zones à enjeux pour la faune sauvage et les corridors à l'échelle communale.

Les cartes de cette étude sur la faune figurent en annexe 6.

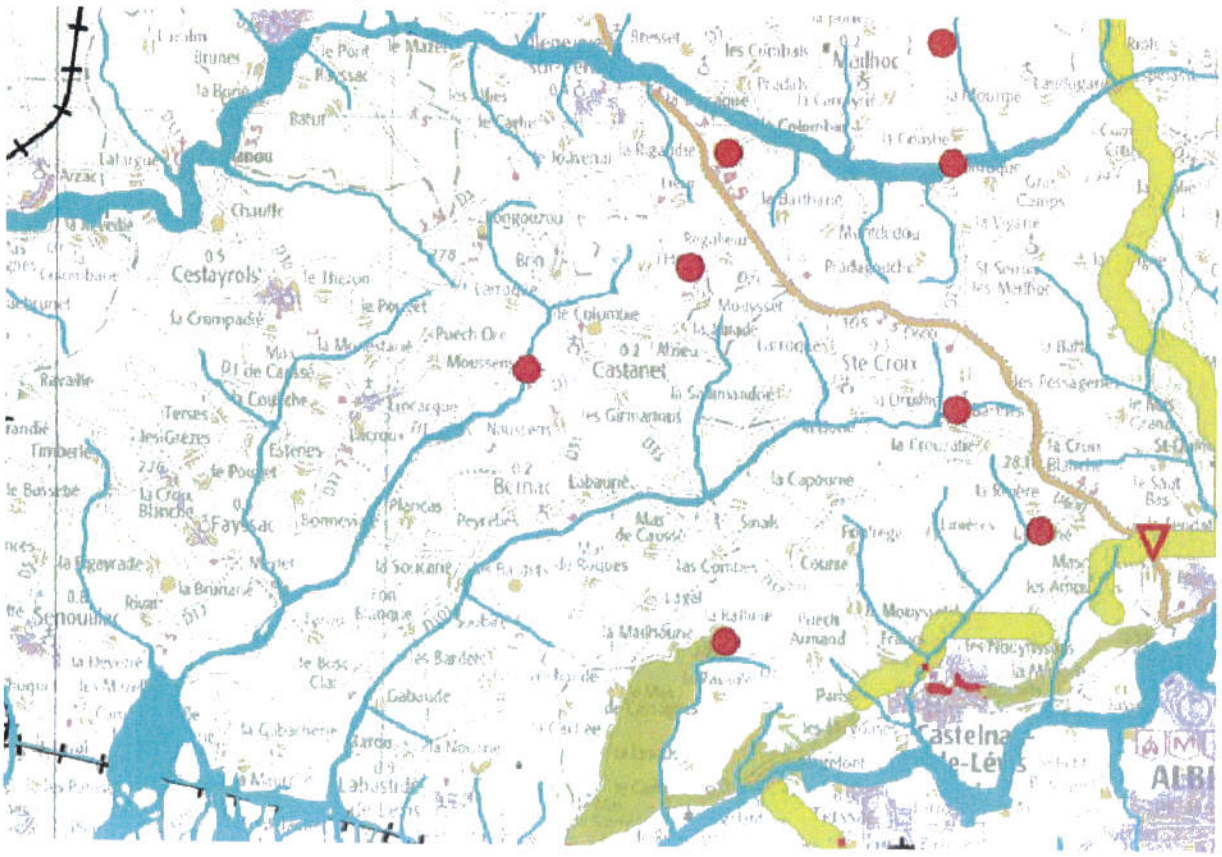
Les enjeux sur la faune sauvage qui ressortent de l'étude réalisées par la Fédération des chasseurs sont semblables aux continuités écologiques que nous avons schématisées au verso de la page 29.

Les enjeux en matière de continuité écologique peuvent être synthétisés ainsi :

-préservation des cours d'eau à écoulement permanent (trame bleu secondaire),
-préservation des ensembles de boisements important en surface (Trame verte principale),
-préservation des ensembles de bosquets (Trame verte secondaire),
-préservation des corridors formés par les cours d'eau à écoulement temporaire et les ensembles de haies et bosquets qui assurent le lien entre les trames vertes et bleues.

3.2.8. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

La carte ci-après nous montre les continuités identifiées par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), nous retiendrons :
- Absence de continuités liées aux sous trame des milieux boisés de plaine
- Absence de continuités liées aux sous trame des milieux ouverts et semi ouverts de plaine
- Présence de sous trame de cours d'eau, avec un obstacle à l'écoulement en limite communale entre Cestayrols et Castanet (point rouge)
- Présence sur la commune de Castelnau de Lévis de réservoir de biodiversité des milieux ouverts et semi ouverts de plaine (vert foncé)



Eléments TVB	Sous-trames						Eléments 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							

Eléments 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

L'obstacle à l'écoulement identifié en limite communal avec Castanet a fait l'objet d'une enquête administrative et de terrain qui conclue à l'absence de mesures spécifiques à court ou moyen terme.
Il s'agit d'une retenue d'eau qui capte les eaux du ruisseau de la Caude. Cette retenue est équipée d'une surverse (cf photo) et d'une vanne qui permet de régler le débit de fuite de l'ouvrage en période d'étiage.



Dans la cadre de la mise en place de la Trame Verte et Bleue, les enjeux du SRCE pour la commune de Cestayrols sont :
- la nécessaire continuité longitudinale des cours d'eau
- le besoin de préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau
- l'amélioration des déplacements des espèces de la plaine : le bassin de vie toulousain et ses alentours.

3.4. LA PRODUCTION DES GAZ A EFFET DE SERRE ET LA MAITRISE DE L'ENERGIE

■ La production de gaz à effet de serre :

Les gaz à effet de serre (GES) sont des composants gazeux qui absorbent le rayonnement infrarouge émis par la surface terrestre, contribuant à l'effet de serre. L'augmentation de leur concentration dans l'atmosphère terrestre est un facteur soupçonné d'être à l'origine du récent réchauffement climatique.

Par nos activités quotidiennes, comme allumer la lumière, faire bouillir de l'eau ou conduire une voiture, nous émettons des gaz à effet de serre, qui contribuent au réchauffement de la planète. Ces émissions de gaz, tels que le dioxyde de carbone, créent une barrière qui piège les rayons du soleil dans l'atmosphère et provoque le réchauffement de la surface de la terre, qui finit par affecter son climat.

Nous devons réduire fortement ces émissions pour empêcher que ce réchauffement n'atteigne des niveaux dangereux. L'Union européenne s'est engagée à réduire ses émissions de gaz à effet de serre d'au moins 20 % par rapport à 1990 d'ici 2020, et de 30 % en cas d'accord international satisfaisant sur la question.

L'origine de la production de gaz à effet de serre est liée à :
-L'utilisation massive de combustibles fossiles (pétrole, charbon, gaz naturel)
-La déforestation
-L'utilisation des CFC dans les systèmes de réfrigération et de climatisation (réglementée par le Protocole de Montréal)
-La production de gaz comme le protoxyde d'azote et le méthane

Un ménage Français émet 17 t de CO2 par an (source ADEME) soit 6,5 tonnes par an et par habitant. Les émissions sont très dépendantes de la situation économique. Plus la consommation est élevée, plus les émissions le sont également.

Plus localement, le territoire ne dispose pas de données plus détaillées. Néanmoins, on peut considérer que l'éloignement des actifs de leur lieu de travail est un critère important à prendre en compte ainsi que l'âge de l'habitat.

- La maîtrise énergétique :

=>*réduire la consommation énergétique :*

Selon l'union Européenne, la consommation par les bâtiments pourrait être réduite d'un tiers. Des mesures ont été prises (NRT2005, NRT2012 en particulier) afin que les bâtiments soient mieux conçus et utilisent des systèmes d'éclairage, de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude moins énergivores.
Il est prévu d'abaisser les émissions des voitures à 120 g de CO2/km d'ici à 2012 et pour promouvoir les véhicules consommant peu. Les transports publics, les transports non motorisés et le télétravail seront également encouragés comme moyens de substitution à la voiture.
La performance énergétique des produits industriels a été examinée et des normes d'éco-conception seront appliquées à certains produits comme les chaudières, les téléviseurs et les systèmes d'éclairage afin d'améliorer leurs performances énergétiques
En réduisant de 20 % la consommation énergétique d'ici à 2020, l'Union Européenne espère abaisser les émissions de près de 800 millions de tonnes par an et économiser 100 milliards d'euros.

=>*produire une énergie plus propre :*

En passant aux énergies renouvelables, nous pourrions réduire la consommation de carburants fossiles de 200 à 300 millions de tonnes par an et réduire les émissions de CO2 de 600 à 900 millions de tonnes par an.
Les industries de haute technologie bénéficieront également des nouvelles perspectives économiques, puisque les technologies permettant de réduire ou de supprimer les émissions visent à exploiter le potentiel des sources d'énergie renouvelable telles que le vent, le soleil, l'eau et la biomasse.
Le poste des transports et du logement sont les plus énergivores.

- Le PCET du Département :

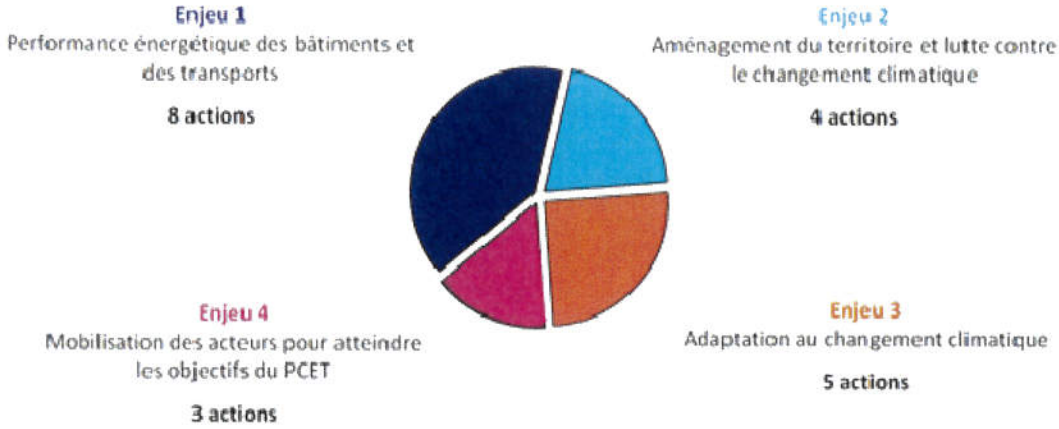
Le département du Tarn a adopté son Plan Climat Energie en date du 21/06/2012.

Comme tout programme d'action en faveur de lutte contre le changement climatique le PCET du Tarn reprend les objectifs européens, il fixe 3 objectifs principaux :

► Réduire de 20% la consommation d'énergie d'ici 2020

- Réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020 par rapport à leur niveau de 1990
- Porter à 23% la part d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale d'ici 2020

4 enjeux ont été définis pour atteindre ces objectifs :



20 actions sont inscrites dans le champ des compétences du Conseil Général pour la période 2012-2016. Elles sont regroupées en 6 grandes orientations :

- Accentuer l'effort sur la maîtrise de la demande en énergie sur le territoire et le conseil apporté aux particuliers et aux élus,
- Prioriser la lutte contre la précarité énergétique,
- Favoriser la politique en faveur des transports collectifs,
- Promouvoir le développement maîtrisé des énergies renouvelables,
- Prévoir les conditions pour s'adapter au changement climatique,
- Créer un observatoire départemental de l'énergie et du climat.

- Le PCET de Tarn et Dadou:

Il est en cours d'élaboration. Les actions sont détaillées p120 et 121.

Conclusion

→ Dominance de la polyculture et de la Vigne

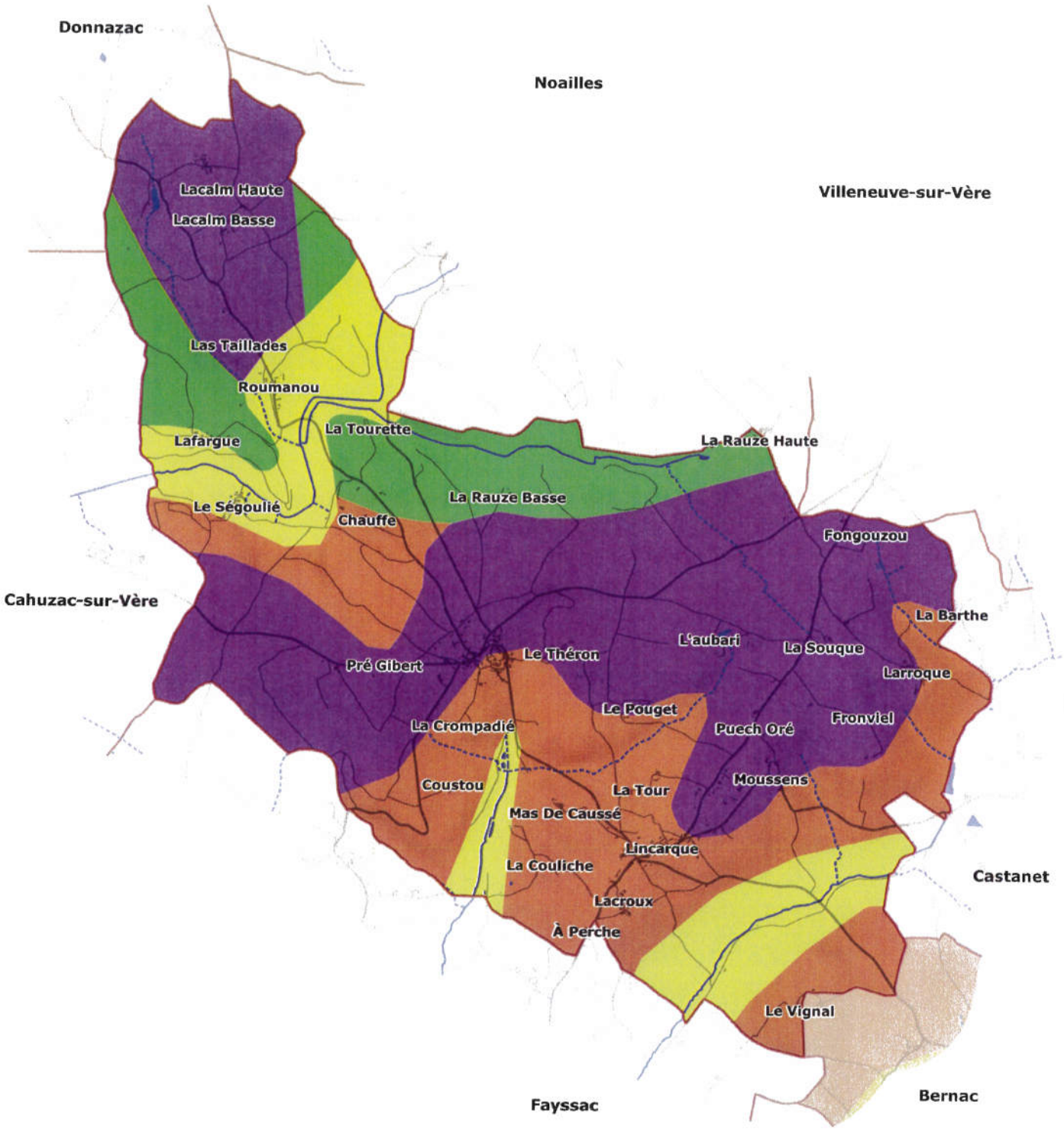
→ Boisements importants au Nord de la commune

→ Les ripisylves, les haies, les alignements d'arbres, sont particulièrement importants et structurants, il est possible de préserver ces éléments valorisant le cadre environnemental notamment au contact de l'urbanisation

→ Le patrimoine naturel dont le fonctionnement est représenté par l'identification des trames vertes, bleues et de corridors écologiques montre une certaine richesse.

→ La réduction des gaz à effet de serre et la maîtrise de l'énergie comporte des intérêts communs notamment en terme de transport et de construction, en améliorant la performance énergétique des bâtiments et en favorisant les déplacements les plus propres.

Carte des paysages



Légende

- coteaux boisés
- coteaux viticoles
- coteaux agricoles
- vallées

0 1 km

N

©IGN - BD Topo®

4. LE PATRIMOINE PAYSAGER

4.1. LES UNITES PAYSAGERES

C'est le relief et la végétation qui marque ici les différentes unités du paysage de Cestayrols. Au sein de ces unités paysagères identifiées sur la carte ci-contre, on distingue des nuances, en raison de l'habitat très dispersé et du relief très irrégulier.
Les éléments qui construisent le paysage et fondent son identité sont :

- la dissémination de son patrimoine bâti sur les points hauts, correspondant aux habitudes agricoles traditionnelles, aujourd'hui ce bâti est en grande partie restauré dans un but de logement principal, secondaire, ou de location d'hébergements touristiques
- la présence du patrimoine architectural (églises, château...) et du patrimoine rural (nombreux pigeonniers et bâtisses de caractère)
- les trames végétales qui structurent le paysage, comme les alignements de platane le long de la route

L'ensemble de ces éléments que l'on appelle « codes visuels » sont les symboles d'un paysage agricole qui semble immuable et rassurant. En effet, un paysage est le fruit de la représentation que l'on s'en fait. Ce type de paysage remarquable et authentique est attrayant pour le développement d'un tourisme vert : les touristes sont à la recherche d'une campagne idéalisée. Il faut cependant garder à l'esprit qu'il s'agit d'un paysage agricole, dessiné par la main des agriculteurs pour le besoin de leur activité : attention aux décalages des représentations et aux conflits d'usages.

4 grandes unités se dégagent et figurent sur la carte des entités paysagères ci-contre:

-Les vallées

On distingue donc l'unité paysagère des vallées, aux paysages plus fermés par les coteaux boisés notamment au niveau de la Vère. Les cours d'eau sillonnent ces vallées avec une fine ripisylve.



-Le plateau viticole

Le plateau viticole domine la partie Nord du village de Cestayrols. Les parcelles de vignes sont mêlées aux cultures de céréales à pailles et oléo-protéagineux. Les parcelles restent de taille modeste et les haies sont peu nombreuses.



-Les collines agricoles

Les collines agricoles sont dominées par les cultures et les prairies, prépondérantes sur la partie Sud de la commune. Les unités foncières agricoles sont plus grandes, les talus ont souvent été arasés et les affleurements sont bien marqués.



-Les coteaux boisés

Les coteaux boisés bordent la vallée de la Vère et forment un massif important.
Dans ces grands massifs, on retrouve principalement des feuillus et en particulier du chêne.

Dans les haies et bosquets, les essences sont liées à la géomorphologie. Ainsi dans les fonds de vallée, on trouve une plus grande variété d'arbres et d'arbustes en particulier des saules et des frênes.



4.2. LES POINTS DE VUE

➢ Les perceptions visuelles:

> Les perspectives lointaines :

Les points de vues depuis les voies de dessertes sont limités en raison de la végétation et des nombreux vallons.
Une ligne de crête au niveau de Lincarque, offre des points de vue remarquables sur le sud du territoire et portant bien au-delà des limites de la commune.



> Les perceptions visuelles du centre-bourg de Cestayrols :

Sur le plan de l'impact visuel (observation à distance), le clocher de l'église attire le regard en se détachant de l'horizon. Mis à part cet élément fort du paysage général du centre-bourg, les constructions épousent la forme du coteau sur lequel elles se sont implantées. Le bâti se fond dans le paysage par une faible coloration des façades et une homogénéité des toitures. L'utilisation de matériaux locaux (pierre calcaire pour les murs et tuiles canal pour les toitures) renforce cette homogénéité de traitement.



Sur le secteur de Lincarque, le contexte est différent, car l'urbanisation est structurée par la RD17 qui est située en crête. De ce fait, l'impact paysager est d'autant plus grand que les constructions sont situées sur les pentes Sud visibles depuis la RD1.

Sur les hameaux, les vues sont moins marquées, néanmoins leur positionnement en situation dominante leur procure une forte sensibilité.

- Les entrées du village :

Les entrées de village sont les zones les plus sensibles en terme de perception paysagère.
Au niveau de la RD1, les alignements de platanes structurent ce paysage, sur les autres axes, les limites de zones urbanisées sont floues et méritent une matérialisation des limites du village.



Entrée Sud-Ouest



Entrée Ouest

En agglomération les voies et leurs abords ne sont pas aménagés. Mais dans le centre du village le carrefour au droit de la place de la mairie fait l'objet d'une étude d'aménagement.

Cette opération permettra une mise en sécurité du carrefour et une meilleure prise en compte des déplacements doux.



Entrée Nord-Est



Entrée Sud-est

L'entrée est a connu un développement récent de l'urbanisation sans liaison piétonne. Un traitement de cette entrée de village est nécessaire à la sécurisation des piétons et à l'attractivité paysagère de ce secteur. Les emprises publiques sont suffisantes pour assurer un aménagement qualitatif.

Le développement du village :



Le développement urbain est prévu entre les zones d'habitat récent et le centre ancien. Les terrains sont bien exposés pour l'ensoleillement. La pente du terrain est faible.



Légende

- bati remarquable
- calvaire
- camping
- centre historique
- église
- lavoir
- pigeonnier
- point de vue
- porte
- puit
- sentier de Roumanou
- sentier des côteaux
- Fayssac Passion
- sentier tombé en désuétude
- circuit des Bastides Albigeoise

0 1 km

N

Conclusion

→ 4 grandes unités paysagères : vallées, plateau viticole, collines agricoles et coteaux boisés

→ Perceptions visuelles des villages à protéger au niveau des entrées

5. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

5.1. MONUMENTS ET PATRIMOINE RURAL

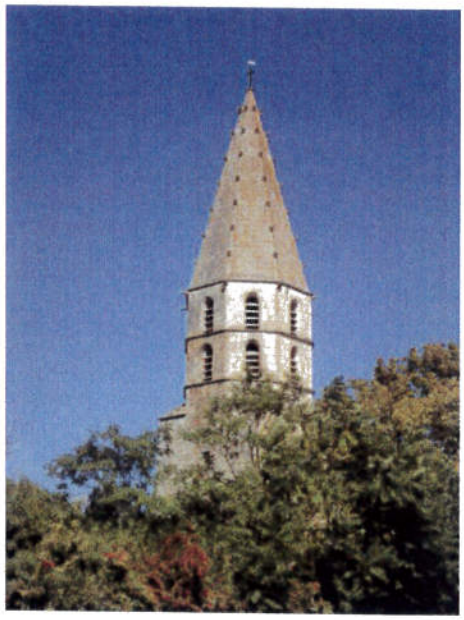
La **vie paysanne et la pratique religieuse** ont marqué le territoire et des sites sont remarquables par la présence d'édifices religieux ou liés à l'activité agricole traditionnelle.

Cestayrols compte 3 Monuments Historiques :

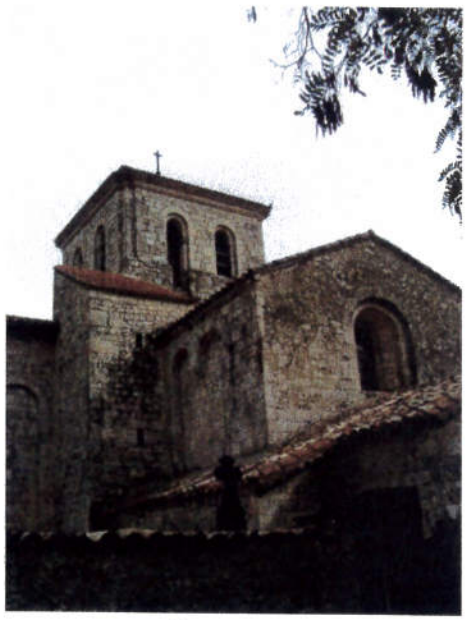
- église du village : MH inscrit en date du 18 juin 1927 (le périmètre de 500 m. antérieur autour de l'édifice a été remplacé par le périmètre de la ZPPAUP),
- église de Lincarque : MH inscrit en date du 18 juin 1927,
- église de Roumanou : MH classé en date du 2 mai 1988.



Cestayrols



Lincarque



Roumanou

La commune de Cestayrols est concernée par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) : village de Cestayrols et de ses abords (arrêté préfectoral du 7 juin 1995)

Il convient de noter que, conformément au Code du patrimoine modifié (article L.642-8) et au décret n° 2011-1903 du 19/12/2011 sur les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), la ZPPAUP actuellement en vigueur ne sera plus en application à partir de 2016.

En concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, il a été proposé que la ZPPAUP ne soit pas transformé en AVAP, mais le règlement écrit du PLU ou la charte architecturale reprendront les dispositions règlementaires en matière d'urbanisme de la ZPPAUP afin d'assurer la préservation du caractère patrimonial de la cité.

Les éléments du patrimoine sont recensés sur la carte des intérêts naturels et culturels ci-contre. La liste des éléments protégés figure en annexe 2.





Porte du château



Ruelle non aménagée avec du bâti vacant



Ruelle aménagée

Les ruelles du centre ancien sont étroites et pentues, toutes ne sont pas accessibles en voiture et certaines méritent un traitement approprié.
De nombreux pigeonniers sont présents sur le territoire avec des formes différentes. On trouve des pigeonniers murs (en façade des constructions) des pigeonniers isolés ou contigus au corps de ferme.
Les pigeonniers sont recensés sur la carte des intérêts naturels et culturels, leur protection permettra de mettre en valeur le patrimoine et le cadre de vie.
Aucun site archéologique n'est recensé sur la commune.

5.2. L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE DE L'HABITAT

L'architecture ancienne de Cestayrols se caractérise par des maisons sur deux niveaux (R+1+comble).

L'observation du paysage environnant et des constructions existantes nous montre ce que nous pouvons et ce que nous ne devons pas faire. Nous tenterons donc de trouver des analogies de formes et de volumes avec les constructions existantes. Les proportions entre les pleins (murs) et les vides (percements de fenêtres), ainsi que les proportions de percements seront recherchées.

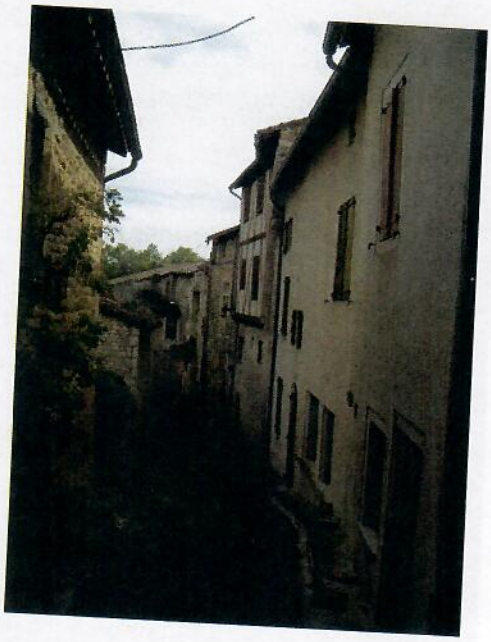
La présence de belles maisons anciennes mérite une attention particulière. Il conviendra d'être particulièrement attentif à leur réhabilitation et de sensibiliser les propriétaires à leur patrimoine.

Les matériaux traditionnellement utilisés sont : la pierre calcaire pour les murs et la tuile canal pour les toits. On observe des génoises sous toitures. La plupart des constructions anciennes sont aujourd'hui en pierres apparentes.

Quelques constructions possèdent des terrasses couvertes avec également des colombages.



Terrasses couvertes



Colombages

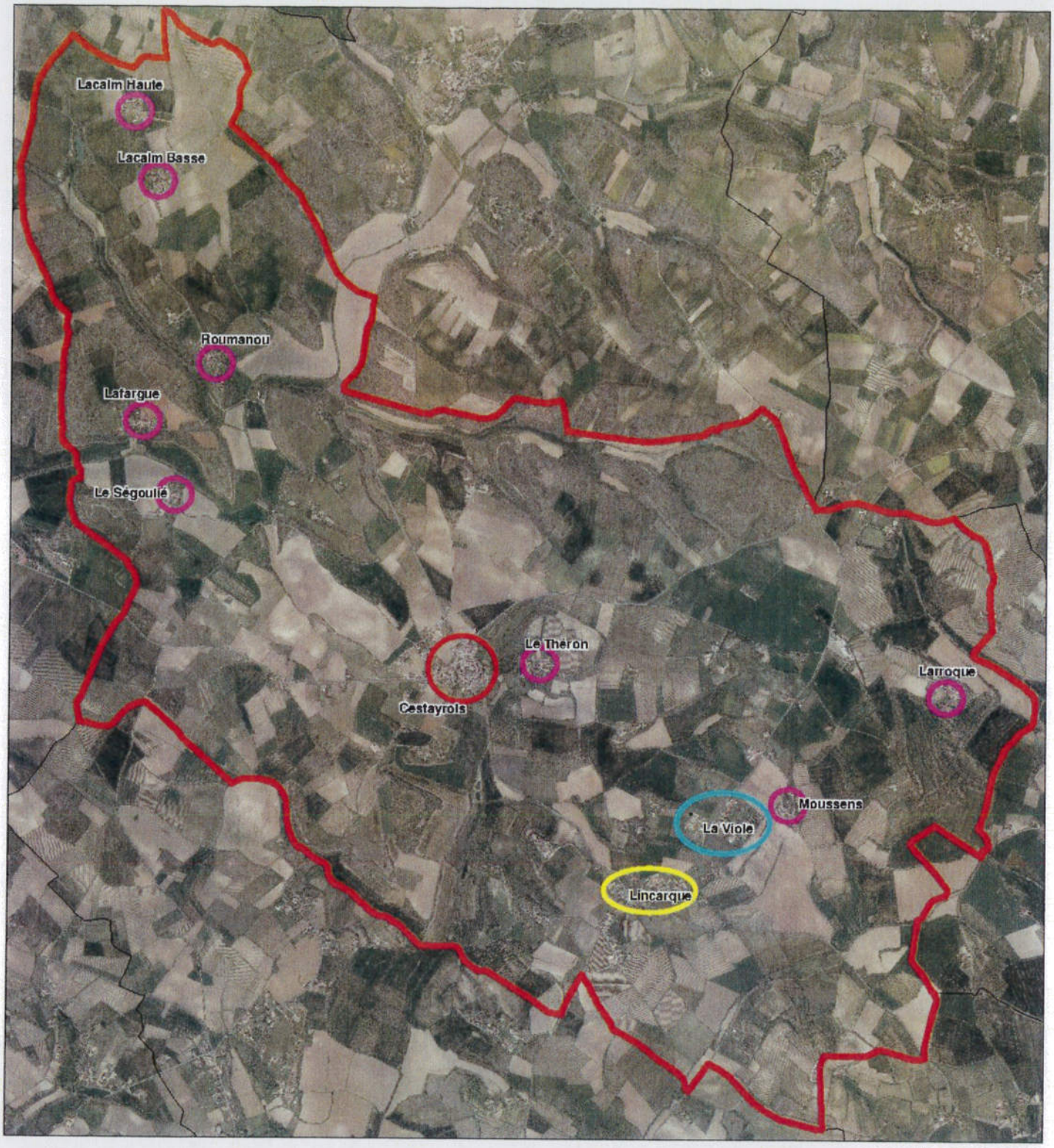
Conclusion

→ *Un patrimoine architectural à mettre en valeur*

→ *De nombreux pigeonniers.*

→ *Une architecture traditionnelle utilisant la pierre calcaire et la tuile.*

Trame de l'urbanisation



Village

Hameaux

Petits hameaux anciens

Zones de développement récent de l'urbanisation

N
W E
S

Echelle 1/30 000

6. MORPHOLOGIE URBAINE

6.1. LA TRAME DE L'URBANISATION

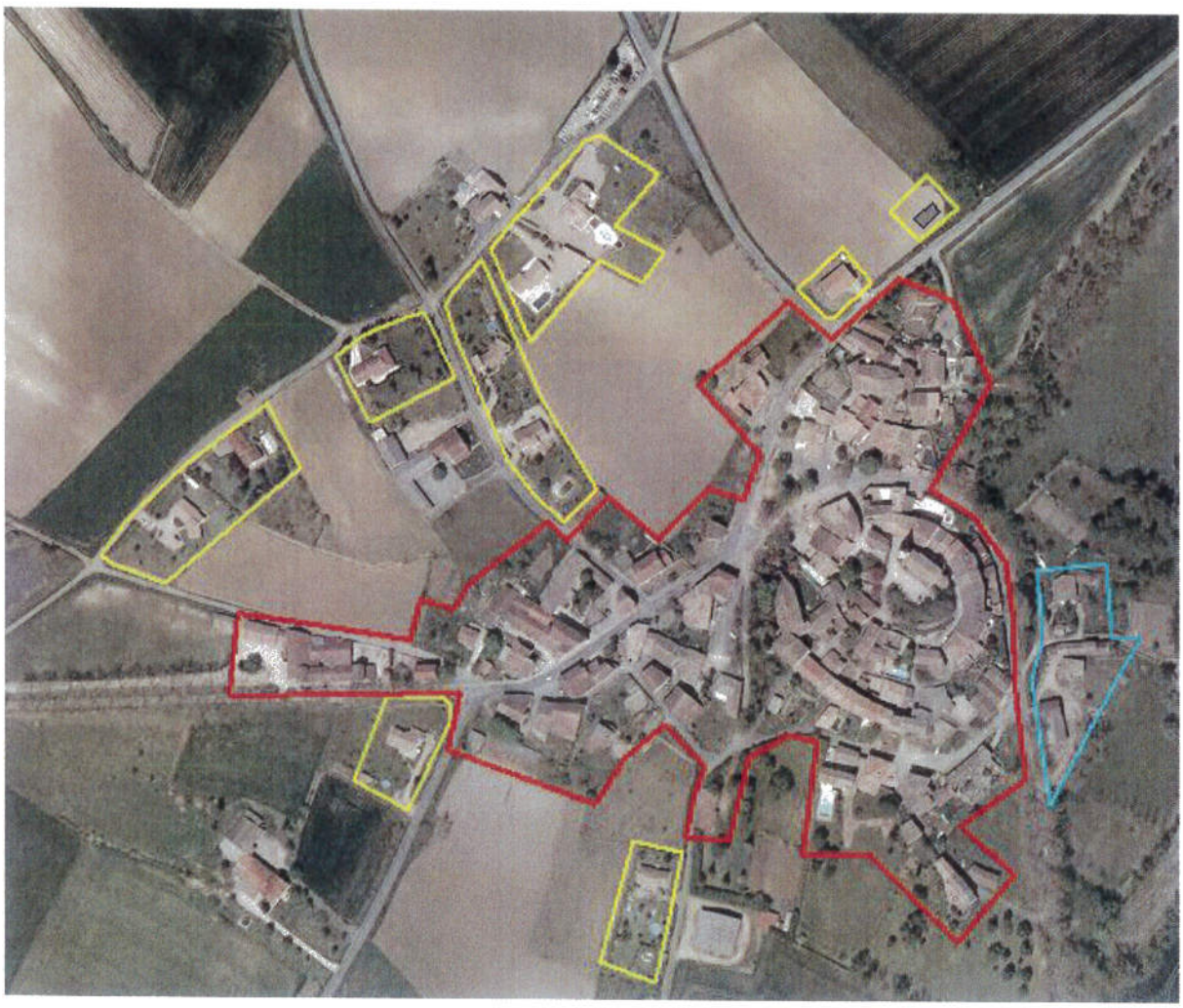
La trame de l'urbanisation est représentée sur la carte ci-contre qui hiérarchise les formes urbaines.

La commune de Cestayrols est composée par:
-Le village de Cestayrols.
-Le hameau de Lincarque qui par ses proportions est le plus important.
-Les petits hameaux dans lesquels le bâti ancien est quasi exclusif (Roumanou, Moussens...).
-Les zones de développement récent de l'urbanisation (la Viole).
-de nombreuses anciennes fermes isolées

Le centre ancien (rouge) est dominant et le développement récent (jaune) est essentiellement constitué d'habitations individuelles. Les constructions en bleus sont un peu plus anciennes (1960 à 1980).

L'espace public joue un rôle central et doit permettre de structurer le développement urbain.

Le village de Cestayrols :



Le hameau de Lincarque :

La partie ancienne (rouge) est structurée par la RD 17 et la topographie du site. Le développement récent (jaune) est établi le long de la voie pour la partie Ouest et permet de relier le secteur de Lacroux (vert). Sur la partie Nord, la zone de développement récent encercle le bâti ancien et complète l'urbanisation avec la formation d'impasse (pointillé noir).
Entre les constructions construites dans les années 60 à 80, de nombreuses dents creuses sont apparentes.



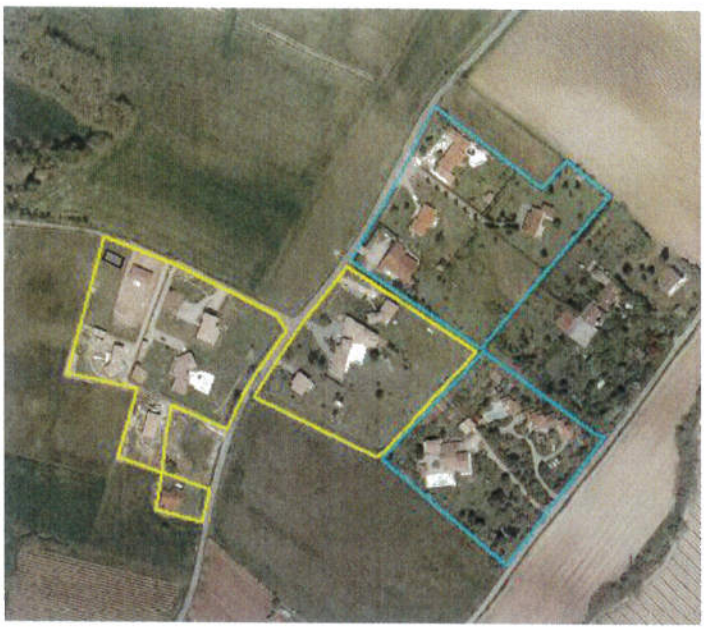
6.2. UNE ZONE DE DEVELOPPEMENT RECENT « LA VIOLE »

Le développement de l'habitat sur ces secteurs a conduit à miter le paysage par une implantation du bâti en milieu de parcelle et une consommation d'espace importante.
Dans ce secteur, le développement n'a pas fait l'objet d'opération d'ensemble, mais de découpages parcellaires favorisant l'implantation des constructions au centre de la parcelle.
Les accès en drapeau ne sont pas ou sont succinctement aménagés ce qui laisse une perception visuelle de médiocre qualité.
Il s'agit d'un secteur d'habitat diffus composé d'une urbanisation récente de type pavillonnaire sans organisation interne.

L'urbanisation en drapeau assure la desserte du deuxième rideau de construction. Ce mode de découpage conduit bien souvent à des conflits de voisinage notamment en cas de revente des habitations.

Les fonds de parcelles sont inoccupés sur les constructions alignées à la RD17a (route de Villeneuve)

Le parcellaire est plus morcelé sur la partie Ouest.



6.3. UNE FORTE PROPORTION DE CONSTRUCTIONS ISOLEES

L'importance de l'habitat diffus n'est pas du tout négligeable et son évolution ne fait plus de doute : nombre de fermes ont changé de destination et sont occupées à titre de résidences principales ou secondaires par des populations ne relevant plus de l'activité agricole. Les fermes ou corps de fermes sont majoritairement isolés et ont subi des aménagements et des améliorations. Ils sont répartis de manière homogène sur le territoire.

Dans ces écarts l'évolution du bâti existant (changement de destination, extension et réhabilitation) est à privilégier notamment lorsque l'activité agricole a disparue.

> *Conclusion* <

→ Des extensions récentes le long de routes sur un parcellaire plus généreux

→ Une multitude d'écarts liés à l'activité agricole

→ Un développement urbain récent important et consommateur d'espace

→ Des constructions nouvelles et/ou d'architecture contemporaine, à intégrer à l'urbanisation existante

→ Inciter à la réhabilitation du bâti ancien

7. LE FONCTIONNEMENT URBAIN

7.1. LES VOIES DE COMMUNICATION DES ZONES AGGLOMEREES

Les routes départementales sont des voies de transit et peuvent avoir une fonction de desserte dans la zone agglomérée. En revanche, les voies communales ont un rôle de desserte des zones urbanisées et celles nécessaires au développement de l'urbanisation.

Les cartes ci-dessous nous indiquent la hiérarchisation des voies sur les zones agglomérées de Cestayrols et de Lincarque.

Les voies de transit (RD) sont influencées par le relief (courbes topographique en orange). Les voies de dessertes (en pointillé) assurent des liaisons entre les voies de transit ce qui permet de sécuriser les déplacements.

Sur Cestayrols, les voies de transit (RD) sont influencées par le relief (courbes topographique en orange). De ce fait, l'urbanisation ancienne située sous le plateau et épouse les pentes sans empiéter sur les parcelles planes, conservées pour l'agriculture.

Les voies de dessertes (en pointillé) assurent des liaisons entre les voies de transit ce qui permet de sécuriser les déplacements. Elles ont permis le développement urbain récent en particulier dans la partie Nord Ouest du village.



Sur le secteur de Lincarque, la RD17 qui possède un trafic routier plus réduit, supporte le développement urbain en particulier en direction de Villeneuve sur Vère.
Les voies de dessertes secondaires sont peu nombreuses et le développement désordonné et déconnecté de la partie Nord Est du hameau a provoqué une urbanisation très diffuse.



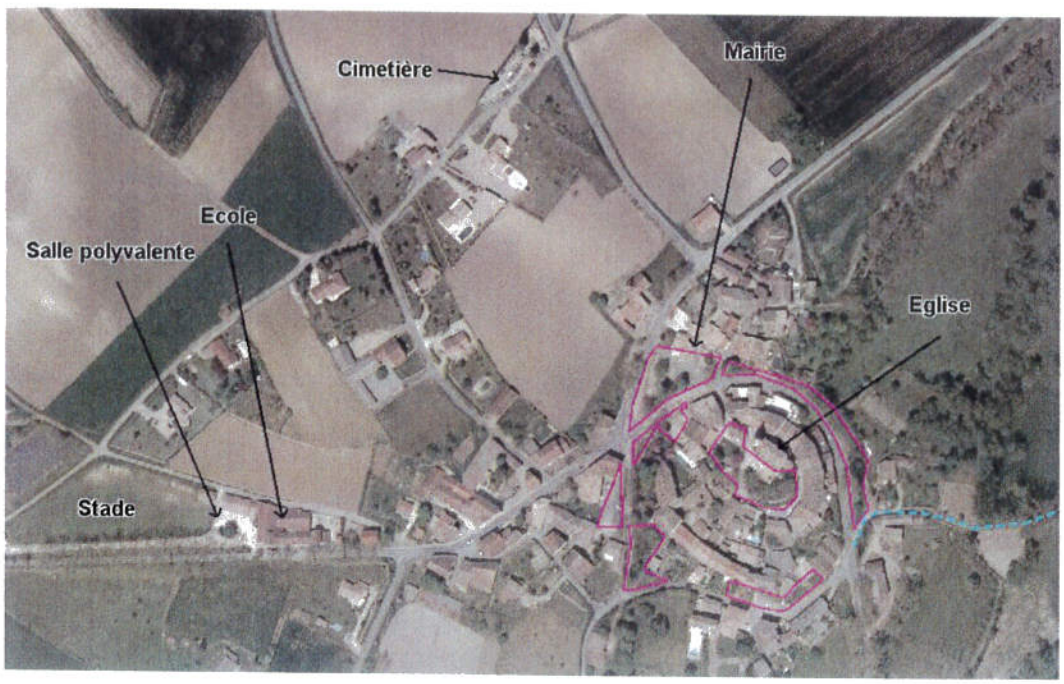
7.2. LA PLACE DU PIETON, LE STATIONNEMENT ET LES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics (en rose) sont nombreux au niveau du centre ancien, mais sont absent sur les zones de développement.

Une liaison piétonne (en bleu) est en place entre le village et le hameau du Théron par un chemin rural.

Dans l'ensemble les espaces publics méritent des aménagements pour renforcer le caractère patrimonial du centre ancien.

Seule la place de la Mairie et une partie de celle de l'église est aménagée.





Place de la Mairie

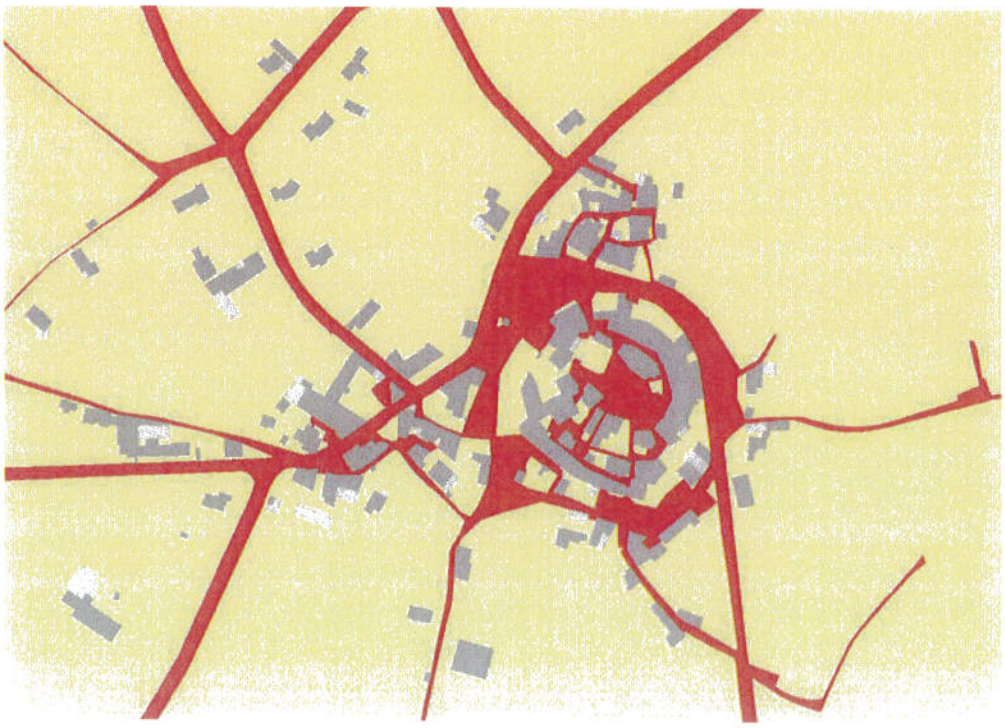


Place de l'Eglise

Devant la porte Sud du château, l'espace public mérite un aménagement afin de mettre en valeur le patrimoine. L'enfouissement des lignes électrique aurait un effet visuel positif et important.



L'extrait ci-dessous nous montre l'importance de l'espace public du centre historique de Cestayrols. On constate que l'espace public (rouge) occupe plus de place que l'espace bâti (gris)



Lincarque :

Le hameau de Lincarque ne comporte pas de véritable espace public aménagé excepté la patte d'oie entre les RD 17a et 17b à l'Est.

Le bâti est beaucoup moins dense et le bâti est orienté parallèle à la voie, ce qui permet aux constructions de bénéficier d'un panorama et d'une exposition « plein Sud »





Deux espaces de stationnement sont identifiés sur Cestayrols :

- devant la mairie de Cestayrols : cet espace permet le stationnement d'une dizaine de véhicules légers. Un abribus est également en place
- devant l'église de Lincarque : cet espace permet le stationnement d'une dizaine de véhicules légers.

Pour ces deux espaces, il n'y a pas d'espace de stationnement et de recharge des véhicules électriques. Les espaces de stationnement pour vélo ne sont pas matérialisés.

> *Conclusion* <

→ Des espaces publics à aménager (voies et espaces verts)

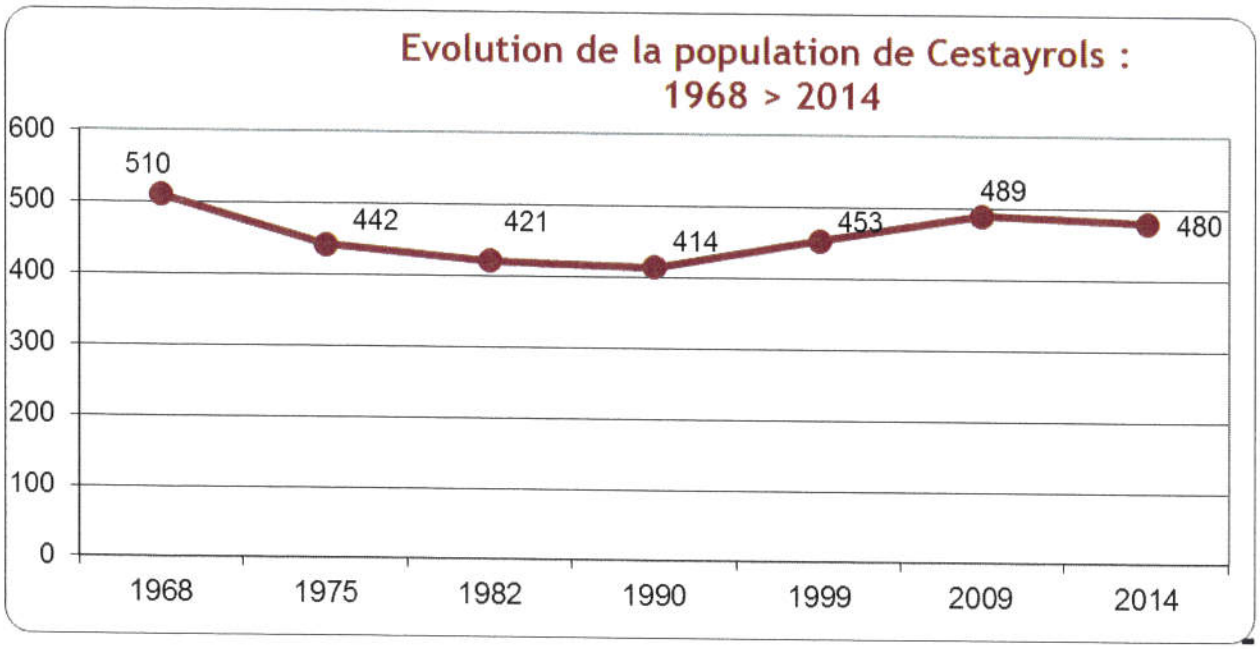
→ Des voies influencées par la topographie qui ont guidées l'urbanisation ancienne.

→ Des voies de dessertes secondaires qui accueillent le développement récent de l'urbanisation.

B. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

1. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

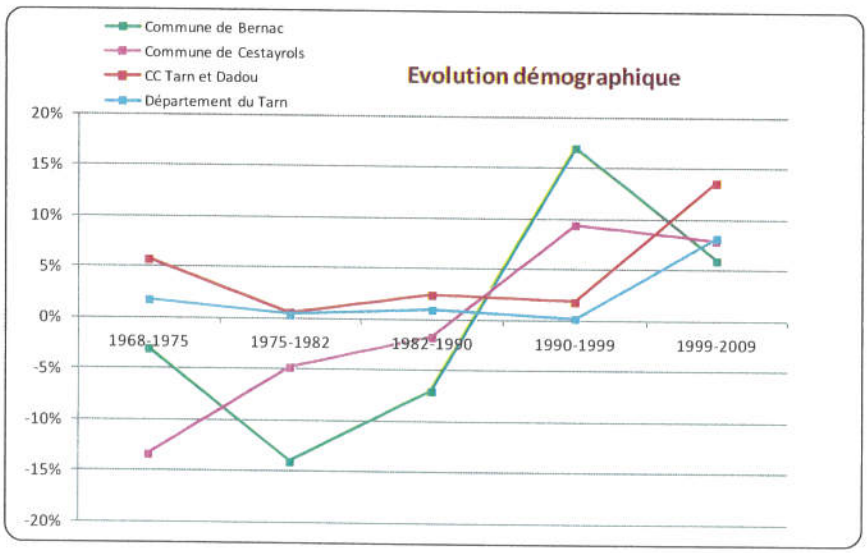
1.1. EVOLUTION DE LA POPULATION



La population communale retrouve son niveau de 1968 avec 480 habitants en 2014 après avoir perdue près de 100 habitants entre 1968 et 1990. **En 2014, la population communale est estimée à 480 habitants.**

Le pourcentage d'augmentation de la population de Cestayrols entre 1990 et 1999 était de 9 % et entre 1999 et 2009, il était de 7 %. Sur la dernière période la population communale a légèrement diminuée.

Le graphique ci-dessous nous montre une évolution démographique négative jusqu'en 1990 et une évolution très importante entre 1990 et 1999.



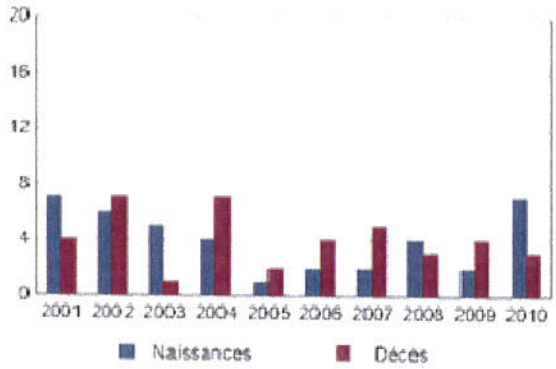
1.2. SOLDE NATUREL ET SOLDE MIGRATOIRE

Commune de Cestayrols	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	-2,00	-0,70	-0,20	1,00	0,80
- due au solde naturel en %	-0,10	-1,00	-0,40	0,20	0,00
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-2,00	0,30	0,10	0,20	0,80
Taux de natalité en ‰	13,10	5,60	9,30	9,30	9,20
Taux de mortalité en ‰	13,70	15,80	12,90	7,00	9,40

La valeur qui provoque l'augmentation annuelle moyenne de la population est le solde Apparent (ou Migratoire). Le solde naturel est lui à l'équilibre, c'est-à-dire qu'il y a autant de naissances que de décès. Le solde apparent est de +0,8 %. La variation annuelle de population de Cestayrols pour cette période entre 1999 et 2009 s'établit donc à +0,8 %.

De manière générale, pour la période allant de 1990 à 2009, c'est surtout par l'accueil de nouvelles populations (solde apparent) que la commune de Cestayrols a pu voir sa population augmenter. Le nombre de naissance et de décès est à l'équilibre.

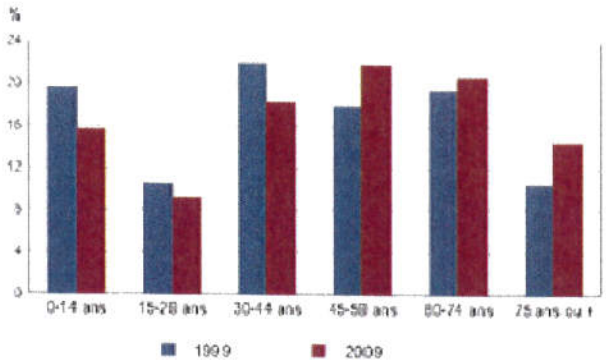
Naissances et décès à Cestayrols



Cependant, si on affine dans le temps les valeurs du solde naturel, on se rend compte de la fluctuation de cet indice. Néanmoins, un lien entre l'accueil de nouvelles populations et l'augmentation des naissances peut être avancé, ce qui traduit l'installation sur le territoire de jeunes couples.

1.3. STRUCTURE PAR TRANCHE D'AGE

Population par tranche d'âge à Cestayrols



Entre 1999 et 2009, on note une augmentation des tranches d'âge supérieures à 45 ans au détriment des tranches d'âge plus jeunes, ce qui traduit un vieillissement.

L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de plus de 60 ans. Un indice inférieur à 1 traduit un territoire âgé. Mais cela est à replacer dans un contexte global de vieillissement, sensible sur de nombreux territoires français.

A Cestayrols, l'indice de jeunesse est de 0,55, ce qui dénote une population assez âgée.

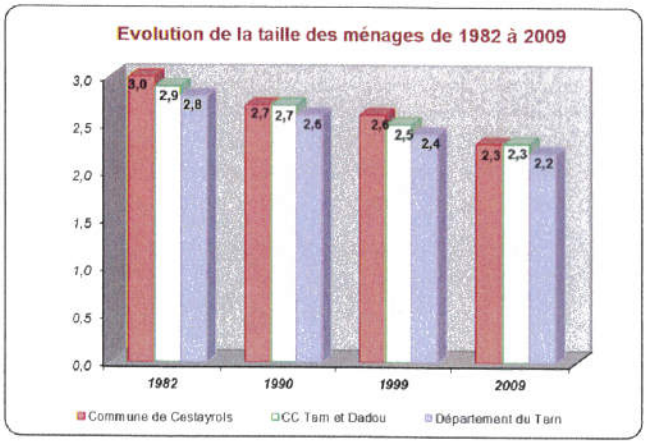
2009	Moins de 20 ans	Plus de 60 ans	Indice de jeunesse
Commune de Cestayrols	19,2%	35,2%	0,55
CC Tarn et Dadou	23,2%	27,9%	0,83
Département du Tarn	22,4%	28,0%	0,80

1.4. EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES

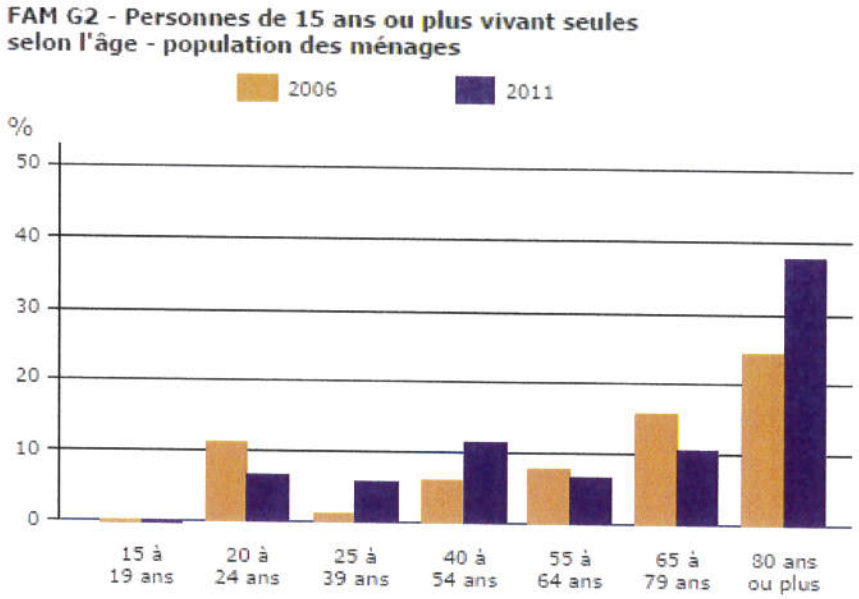
Comme on peut le constater à tous les niveaux que la taille moyenne des ménages diminue régulièrement, c'est ce qu'on appelle le desserrement des ménages.

En 2011, la taille des ménages est de 2,3 personnes par foyer sur Cestayrols.

Ce taux, en baisse est caractérisé par le phénomène de décohabitation, ce qui suppose un nombre de logement plus important pour accueillir un même nombre d'habitant.



Le graphique ci-dessous, nous montre qu'entre 2006 et 2011, le nombre de personnes vivant seul a fortement augmenté notamment dans la tranche des personnes de plus de 80 ans.



Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Cela signifie que la précarisation des personnes les plus vulnérables par l'isolement progresse sur Cestayrols pour la tranche d'âge la plus élevée.

Ceci nous laisse supposer une diminution prochaine de la taille des ménages liée au vieillissement et à la décohabitation (séparation : la tranche des 40 à 54 ans est également touchée).

> ***Conclusion*** <

→ Une population en 2014 estimée à 480 habitants

→ L'augmentation constante de la population depuis la fin des années 90, mais qui se stabilise

→ Un solde naturel à l'équilibre entre 1999 et 2009

→ La taille moyenne des ménages qui baisse à 2,3 personnes par foyer.

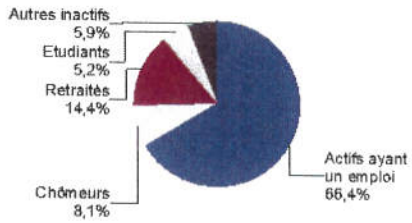
2. LE CONTEXTE ECONOMIQUE

2.1. Population active

Commune de Cestayrols	2009	1999
Ensemble	**277**	**260**
Actifs en %	74,5%	66,5%
dont :		
actifs ayant un emploi en %	66,4%	63,1%
chômeurs en %	8,1%	3,1%
Inactifs en %	25,5%	33,5%
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	5,2%	8,8%
retraités ou préretraités en %	14,4%	11,5%
autres inactifs en %	5,9%	13,1%

En 2009, la part des actifs de la population des 15/64 ans représente 74,5 % sur la commune de Cestayrols. Ce qui représente une progression moyenne de 8 point par rapport au recensement de 1999.
Les retraités représentent 14,4 % de la population active de Cestayrols. La part des retraités et des préretraités augmente sur Cestayrols entre 1999 et 2009.

Type d'activité en 2009



La fraction des actifs ayant un emploi est supérieure à 66 % à Cestayrols, signe que la population en place est active.

	2009	1999
Nombre d'emplois dans la zone	59	61
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	186	164
Indicateur de concentration d'emploi	31,8	37,2
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	50,6%	47,5%

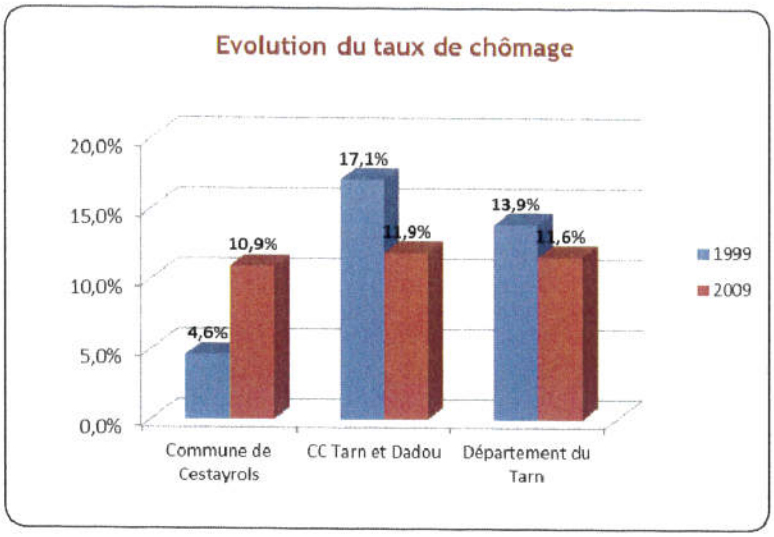
L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

L'indicateur de concentration d'emploi défini que le niveau des actifs ayant un emploi situé dans la zone est faible à 31,8 %. De plus, cet indicateur baisse sensiblement sur Cestayrols entre 1999 et 2009.

La mobilité vers d'autres zones d'emploi est notable. Ce phénomène est dû à la proximité du pôle urbain Albigeois et Toulousain, ainsi qu'à l'accessibilité de l'autoroute A68.

Le taux de chômage sur la commune de Cestayrols s'établit à 10,9 % en 2009.

Le taux de chômage est conforme aux données communautaires et départementales.



	1999	2009	Evolution 1999/2009
Commune de Cestayrols	4,6%	10,9%	8 points
CC Tarn et Dadou	17,1%	11,9%	- 3,1 points
Département du Tarn	13,9%	11,6%	-2,3 points

2.2. Conditions d'emplois

La part des salariés représente plus de 70 % de la population active. L'activité à temps partiel est d'environ 20 % des personnes salariées, dont plus la moitié sont des femmes.

	Nombre	%	dont % temps partiel	dont % femmes
Ensemble	186	100	19,2	48,4
Salariés	138	74,2	19,3	54,1
Non-salariés	48	25,8	19,1	31,9

Le développement des services à la personne apparait comme un facteur déterminant de la diminution du chômage des femmes.

2.3. La mobilité quotidienne des actifs

	2009	%	1999	%
Ensemble	186	100	164	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	48	25,8	45	27,4
dans une commune autre que la commune de résidence	138	74,2	119	72,6
située dans le département de résidence	118	63,2	107	65,2
située dans un autre département de la région de résidence	18	9,9	9	5,5
située dans une autre région en France métropolitaine	1	0,5	2	1,2
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	1	0,5	1	0,6

Plus de 70 % de la population active, ayant un emploi, travaillent hors commune. Cependant, la part des personnes qui travaillent dans une commune située dans le département de résidence, reste importante, en effet elle représente plus de 60 %.

Ces chiffres s'expliquent par la proximité géographique de la commune vis-à-vis des villes de Gaillac et d'Albi, ainsi qu'à la qualité des infrastructures routières.

> Conclusion <

→ *70 % de la tranche des 15/64 ans sont des actifs ayant un emploi*

→ *Un taux de chômage en hausse*

→ *1/4 des actifs travaillent sur la commune de résidence.*

→ *Un indicateur de concentration d'emplois faible et stable*

→ *Proximité des bassins d'emploi local dynamique : Albi et Gaillac*

3. L'ACTIVITE ECONOMIQUE

3.1. LES COMMERCES ET ACTIVITES ARTISANALES

Le tissu artisanal et commercial est très limité.

- Commerces :

- Restaurant Lou Cantoun à Cestayrols

- Artisanat et Services :

- Garage SALANHAC (réparation automobile) à Lincarque
- STEEL' INOX (tuyauterie - soudure - ferronnerie),
- DELPECH Michel (réparation cycles - motos - tondeuses) à Lincarque

A noter la présence sur la commune de Cestayrols d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Il s'agit du garagiste à Lincarque localisé sur la carte ci-contre.

3.2. L'ACTIVITE AGRICOLE

L'étude agricole et foncière figure en annexe.

Le système de production en vigne-polyculture est dominant sur Cestayrols.

En 2012, 44 Exploitations agricoles exploitent sur la commune dont :
- 20 ont leur siège sur la commune
- 24 ont leur siège hors de la commune (dont 4 sont sur Bernac)
- 9 exploitants ont plus de 55 ans dont 5 sont sans succession.

La SAU communale représente 1298 ha soit 76% de la surface communale.

La commune est incluse :
- dans l'aire géographique de production du lait et de transformation de l'appellation d'origine contrôlée (AOC) fromagère "Roquefort",
- dans l'aire géographique des AOC : "Gaillac",
- dans l'aire géographique des IGP suivantes : "Comte-Tolosan", "Côtes du Tarn", "Jambon de Bayonne", "Veau de l'Aveyron et du Ségala" et "Canard à Foie Gras du Sud-Ouest.

Le terroir viticole en rive droite occupe les coteaux argilo-calcaires vallonnés de la rive droite du Tarn, jusqu'à la vallée de la Vère. Ces terres profondes contiennent une réserve en eau qui permet d'alimenter la vigne au cours des étés souvent secs. L'altitude varie de 140 mètres (altitude moyenne de Gaillac) à près de 300 mètres (Castelnau-de-Montmiral). Le vignoble est souvent implanté en pente : les bas-fonds plats ne sont pas favorables à la vigne et les sommets sont souvent boisés. C'est le terroir où mauzac et fer servadou expriment pleinement leur caractère et potentiel viticole. Les blancs secs y sont souples, élégants, longs en bouche et supportent une vinification et un élevage en barrique. Les vins blancs doux y sont riches, aromatiques, équilibrés entre douceur et fraîcheur. Les vins rouges sont charpentés, amples, fruités et épicés. (Source : INAO)

Les ICPE sont localisées sur la carte de synthèse agricole en annexe.

Pour Cestayrols, il s'agit :
-Elevage bovin lait à La Souque
-9 Préparation et conditionnement de vin à Le Ségoulié, Les Vignals, Lacroux de Lincarque, Roumanou, Moussens, Larroque, Lincarque, Lafargue

On dénombre 3 projets agricoles sur Cestayrols.

Sur Cestayrols c'est le vignoble qui est le facteur dominant à prendre en compte.

Notons que peu de parcelles sont délaissées et que lors des cessations d'activité la SAU est reprise. Les mutations foncières sont néanmoins importantes dans les prochaines années du fait des successions qui ne sont pas assurées dans le cadre familiales.

Plusieurs exploitations font de la vente directe notamment les viticulteurs.

3.3. L'ACTIVITE INDUSTRIELLE

Aucune activité industrielle n'est présente.

3.4. L'ACTIVITE TOURISTIQUE

Cestayrols propose une gamme variée d'hébergements de tourisme, pour une capacité totale de près de 50 personnes.
-1 Camping naturiste à la Couliche
-3 Chambres d'hôtes
-13 Gîtes et locations

Notons la proximité avec la base de loisirs d'Ayguelèze (commune de Rivières).

Les atouts du territoire sont liés à la qualité du patrimoine architectural, le cadre environnemental préservé et reposant (chemins de randonnée...), la proximité de services et commerces, le vignoble Gaillacois...

Le circuit des bastides et du vignoble Gaillacois traverse Cestayrols depuis Noailles par la RD 30 puis le RD17 en direction de Castanet.

La commune de Cestayrols est concernée par trois itinéraires de randonnée inscrits au plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR) :
- le sentier des coteaux (01/10/1999),
- le circuit du Roumanou (22/12/1989),
- le linéaire Roumanou-Cestayrols-Villeneuve sur Vère (22/12/1989).

Ils figurent sur la carte des intérêts culturels.

> *Conclusion* <

→ Une activité viticole dominante.

→ Un tissu artisanal et commercial limité.

→ Un potentiel touristique qui permet une diversification des activités agricoles et une valorisation des productions locales (vin, produits fermiers).

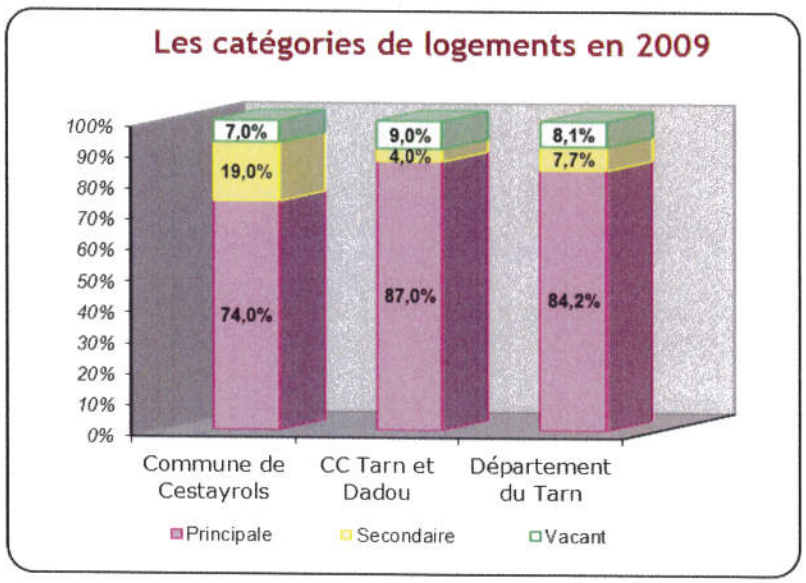
4. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT

Le PLU devra être compatible avec le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes Tarn et Dadou approuvé le 15 juillet 2008. Le programme d'action a été modifié en date du 28 juin 2012.
Notons que Cestayrols est concernée par l'OPAH en cours de réalisation.

4.1. EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS, PAR CATEGORIE

2009	Principale	Secondaire	Vacant	Total
Commune de Cestayrols	210	54	20	284
CC Tarn et Dadou	20673	962	2136	23771
Département du Tarn	161610	14700	15585	191895

Les données concernant les catégories de logements sont comparables aux données intercommunales et départementales sauf les résidences secondaires qui sont plus nombreuses sur la commune. Le nombre total de logements, en 2009, est de **284** pour Cestayrols.



Le nombre de résidences principales qui représente environ les 3/4 du parc de logements sur la commune de Cestayrols, est similaire aux indicateurs locaux.

	Evolution en nb 1999 > 2009	Evolution en % 1999 > 2009
Résidence principale	+37	+21%
Résidence secondaire	-12	-18%
Logements vacants	-7	-26%
Total	18	+6,8%

On observe une diminution des résidences secondaire et vacantes entre 1999 et 2009 et une augmentation du nombre de résidences principales. Les résidences secondaires ont été transformées en résidences principales.

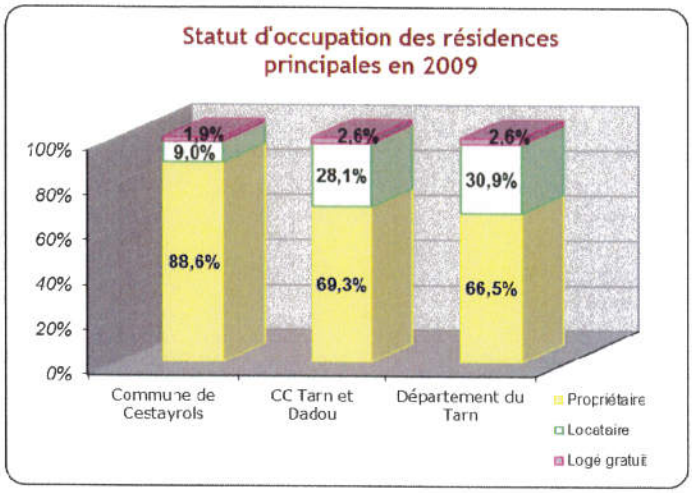
4.2. RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION

2009	Propriétaire	Locataire	Logé gratuit
Commune de Cestayrols	186	19	4
CC Tarn et Dadou	14331	5809	533
Département du Tarn	107514	49916	4179

Le parc locatif est inférieur aux statistiques observées à l'échelle intercommunale et départementale. Ce qui est cohérente avec le caractère rural de la commune.

En corrélation, le nombre de propriétaire de résidences principales est très important, environ 20 % de plus que les chiffres constatés sur le territoire de la Communauté de Communes Tarn & Dadou ou sur le département du Tarn.

	Evolution en nb 1999 > 2009	Evolution en % 1999 > 2009
Propriétaire	47	+34%
Locataire	2	+12%
Logé gratuit	-13	-76%



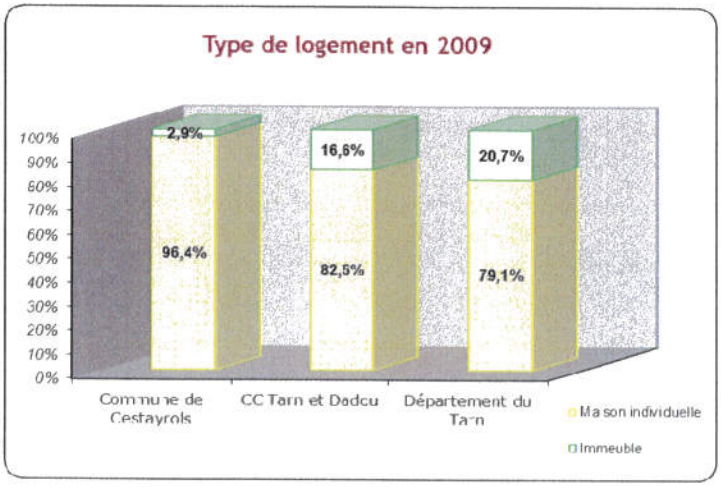
Le nombre de propriétaire est en forte progression et le nombre de locataire est faible.

Cestayrols dispose d'un logement ayant bénéficié d'un financement PLAI, mais il n'y a pas d'Habitation à Loyer Modéré (HLM).

4.3. LE TYPE DE LOGEMENTS ET L'AGE DE L'HABITAT

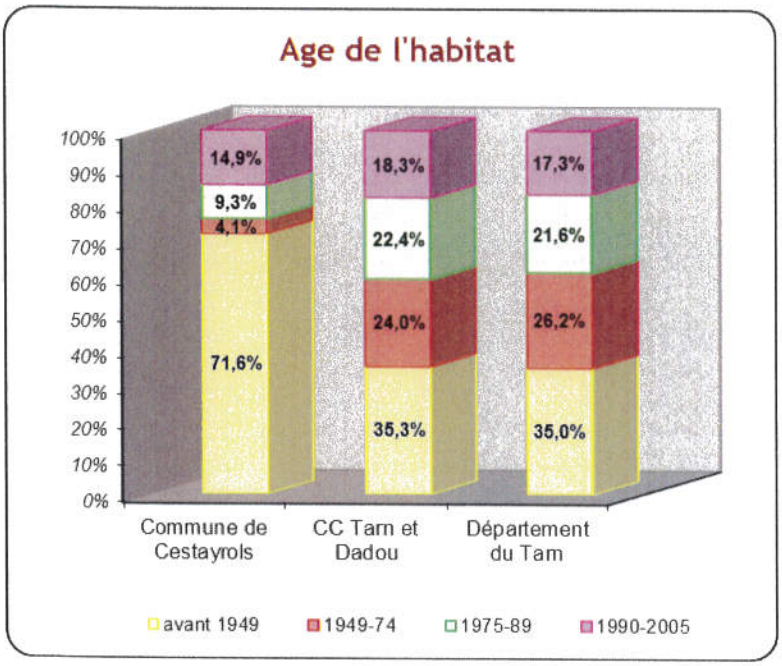
La typologie des logements montre la prédominance des habitations de type individuel, en corrélation avec le caractère rural de ces communes.

	Evolution en nb 1999 > 2009	Evolution en % 1999 > 2009
Maison individuelle	+ 26	+11%
Immeuble collectif	0	+0%



L'augmentation des pavillons individuels par rapport aux immeubles entre 1999 et 2009 confirme le caractère rural du territoire.

L'âge de l'habitat est déséquilibré dans le temps mais reste marqué par l'urbanisation ancienne qui représente plus des 2/3 des logements.

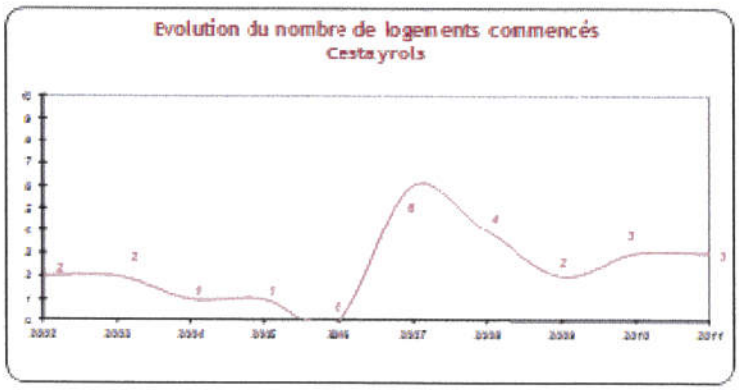


4.4. LES CONSTRUCTIONS NEUVES ET LES REHABILITATIONS

Cestayrols a connu une accélération de la construction neuve depuis la fin des années 2000. Le rythme moyen de constructions autorisées est de **3.6 logements par an entre 2007 et 2011** à Cestayrols.

Le rythme de construction n'est pas régulier. Il est lié à la volonté des propriétaires de vendre des parcelles.

Cette accélération de la construction s'est accompagnée d'une augmentation de la consommation foncière en faveur de l'habitat individuel.



L'évolution du nombre de logement, peut être mise en relation avec le dynamisme économique des bassins du Gaillacois et de l'Albigeois.

Cependant ce développement périurbain peut pénaliser les ménages accédant en termes d'éloignement vis-à-vis des lieux d'emplois et de services intermédiaires en favorisant l'augmentation des coûts de déplacement dû à l'absence d'offre régulière et adaptée de transport en commun.

> *Conclusion* <

→ 284 logements en 2009, en augmentation depuis les années 90

→ 20 logements vacants en 2009 : un potentiel à exploiter pour accueillir de nouvelles populations dans de l'existant

→ 88 % de propriétaires, 9 % de locataires : effort nécessaire pour développer la mixité sociale

→ Parc de logement très ancien, plus des 2/3 des logements datent d'avant 1949

→ Un rythme moyen de construction faible.

5. EQUIPEMENTS ET SERVICES

5.1. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

Cestayrols dispose d'une salle polyvalente d'une capacité de 150 personnes, d'un terrain de sport et d'une agence postale.
Pour tout autre service, les communes sont très proches de Gaillac et d'Albi.

5.2. ENSEIGNEMENT

Cestayrols est en Regroupement Pédagogique Intercommunal avec Fayssac.

- Le SIRP Cestayrols Fayssac

Le regroupement compte 83 élèves réparties en 4 classes.
L'école compte 40 élèves en maternelle et 43 en primaire.
-école de Cestayrols : deux classes de maternelle et CP
-école de Fayssac : deux classes du CE1 au CM2

Transport scolaire : le règlement départemental en la matière prévoit une prise en charge des élèves en dehors des trois kilomètres de distance entre le domicile et l'établissement scolaire. De fait, toutes nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation devront soit être incluses dans les 3 km, soit être desservies par un service de transport scolaire.
Les communes de Bernac, Cestayrols, Fayssac, Labastide de Lévis, Rivières et Sénouillac ont décidé de soutenir l'association des Elfes des vignes qui a mis en place, depuis 2007, un service d'ALSH (Accueil de Loisirs Sans Hébergement).
En maintenant une croissance régulière de sa population conforme à la décennie passée, les communes n'auront pas à prévoir d'extension de ses équipements scolaires.

> Conclusion <

→ Des équipements publics limités

→ Des écoles sur chaque commune à pérenniser par un renouvellement de la population

6. LES RESEAUX

6.1. L'ASSAINISSEMENT ET L'HYDRAULIQUE URBAINE

Cestayrols

Le bourg de Cestayrols bénéficie d'un réseau unitaire des eaux usées équipé d'un poste de refoulement (secteur de l'école). Les effluents collectés ont pour exutoire la station de traitement par lagunage, située au sud du bourg, en contre bas de la Départementale D1. Sa capacité nominale de traitement est de 250 équivalent-habitant.
La station est composée de deux bassins de lagunage naturel d'une surface de 1250 et 2000 m^2.
Les bilans d'Auto surveillance Règlementaire sont réalisés régulièrement par le SATESE.

Le débit moyen journalier par temps sec est de 50 m^3/j et le débit moyen journalier par temps de pluie est de 62 m^3/j. La station d'épuration est exploitée en régie et ne possède pas de dispositif d'auto surveillance. Le nombre de branchement desservi est de 62 et le nombre potentiel d'abonnés de la zone d'assainissement collectif est de 75.
Les rendements épuratoires obtenus sont inférieurs au niveau de rejet (sauf en 2010). Toutefois la qualité de l'effluent « traité » est satisfaisante et n'a pas d'impact visuel.
Le volume journalier reçu à la station est de l'ordre de 13,5 m^3 ce qui représente 90 EqH. La station reçoit donc théoriquement 36% de sa charge nominale.

Le réseau et la zone d'assainissement collectif figurent sur la carte de synthèse en annexe.

Une modification du zonage d'assainissement est en cours de réalisation et sera soumise à l'enquête publique conjointement au PLU, afin de le mettre ces deux documents en compatibilité. Notamment pour supprimer de la zone d'assainissement collectif les parcelles inconstructibles et d'intégrer les parcelles constructibles raccordables au réseau en tenant compte de la capacité des ouvrages épuratoires.

La gestion de l'assainissement non collectif (SPANC) est assurée par la Communauté de Commune Tarn & Dadou. Ce service a pour vocation d'assurer le contrôle des systèmes d'assainissement des immeubles non raccordés à un réseau public d'assainissement, en accompagnant les usagers dans leurs démarches administratives, techniques et financières.
Aucun rejet industriel n'est recensé sur le territoire communal de Cestayrols.

La synthèse du contrôle des assainissements non collectif de la commune de Cestayrols, réalisé en 2010, par la Lyonnaise des Eaux, précise que le parc des installations d'assainissement individuel est relativement ancien, en effet près de 60% des dispositifs possèdent, soit un puisard, soit aucun traitement. Sur la totalité des installations, à savoir 71 dispositifs assainissement non collectif contrôlés, 76 % sont considérées comme non conforme et près de 60% des propriétaires devront réaliser des modifications importantes pour se mettre aux normes en vigueur.

La mise en place d'un assainissement collectif sur le hameau du Théron a été étudié, il en ressort que le cout par branchement est supérieur à la mise en place d'un traitement individuel (environ 7000 à 8000€). Il en est de même sur le secteur situé au-dessus de la salle des fêtes.

6.2. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le Syndicat d'Alimentation en Eau Potable du Gaillacois assure l'alimentation en eau potable de près de 30 000 personnes réparties sur les 27 communes membres.

Le plan du réseau d'eau potable figure sur la carte de synthèse en annexe.

Capacité des réseaux sur les principales zones d'habitat :

secteurs	Diamètres des canalisations
Village de Cestayrols	Arrivée en 125 Puis 80 à 50
Hameau de Lincarque	100
Roumanou	60 et 80
Lafargue	60
Le Ségoulié	50
Larroque	50
Le Théron	50
Moussens	40
Lacalm Haute	90 et 40
Lacalm basse	80 et 40
La Viole	100

On retiendra une bonne capacité des réseaux sur le village, Lincarque et la Viole et une faible capacité des réseaux sur Roumanou, Lafargue, Le Ségoulié, Larroque, Le Théron et Moussens.

6.3. LA DEFENSE INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie ne couvre pas, à l'heure actuelle, l'ensemble des secteurs de la commune.

Pour répondre aux exigences réglementaires (responsabilité du Maire), la défense incendie doit être constituée de points d'eau :

- poteau incendie avec débit de 60 m^3/h sous un bar pendant deux heures (ces performances sont obtenues généralement sur des canalisations de diamètre supérieur à 100 mm) ;
- ou : réserve d'eau de 120 m^3.

L'un ou l'autre de ces points d'eau doit être situé à moins de 200 m des bâtiments à défendre. Cette distance peut être portée à 400 m (ou le volume de la réserve réduit à 60 m^3) en cas de risque faible et isolé.

A noter également que les voies desservant les constructions doivent permettre la circulation des engins de secours et de lutte contre les incendies.

Les voies de communication



Légende

ROUTE

- voies départementales
- voies communales
- chemins communaux
- bâti
- végétation

0 1 km

N

©IGN - BD Topo®

Défense incendie sur les principales zones d'habitat :

secteurs	Dispositif en place
Village de Cestayrols	2 bornes
Hameau de Lincarque	néant
Roumanou	néant
Lafargue	néant
Le Ségoulié	néant
Larroque	néant
Le Théron	néant
Moussens	néant
Lacalm Haute	néant
Lacalm basse	néant
La Viole	1 borne

Les moyens de lutte contre les incendies sont très limités. Il conviendra de prévoir des dispositifs de lutte contre les incendies dans les secteurs de développement de l'urbanisation.

Sur le bourg, le secteur de la salle des fêtes et de l'école ne dispose pas de borne d'incendie et le réseau est de faible capacité, une réserve artificielle pourraient être mise en place dans le secteur du stade.

Sur le hameau de Lincarque, une borne d'incendie pourrait être installée sur la conduite en diamètre 100 qui longe la RD 17a au niveau du carrefour avec la RD1

Sur les autres hameaux, le réseau d'eau potable ne permet pas d'installer des bornes d'incendie.

6.4. LE RESEAU VIAIRE

Le réseau principal est constitué des routes départementales.

La carte des voies de communication ci-contre nous montre un maillage important, avec un réseau de voirie dense.

Le carrefour de Lincarque a été aménagé. Sur le village une étude d'aménagement est en cours.

Les voies communales sont de faible gabarit ce qui ne permet pas d'envisager un développement urbain important.

6.5. L'ELECTRICITE ET L'ECONOMIE NUMERIQUE

Toutes les habitations à titre de résidences principales sont desservies par le réseau électrique. Sur le village une ligne moyenne tension dessert la zone. Elle passe sur les terrains concernés par le développement urbain. Il conviendra dans le cadre de l'aménagement d'ensemble de déplacer la ligne en limite de la zone.

Le territoire est couvert par le Haut Débit via le NRA (les centrales de Cestayrols et de Villeneuve sur Vère) qui proposent du non dégroupé.

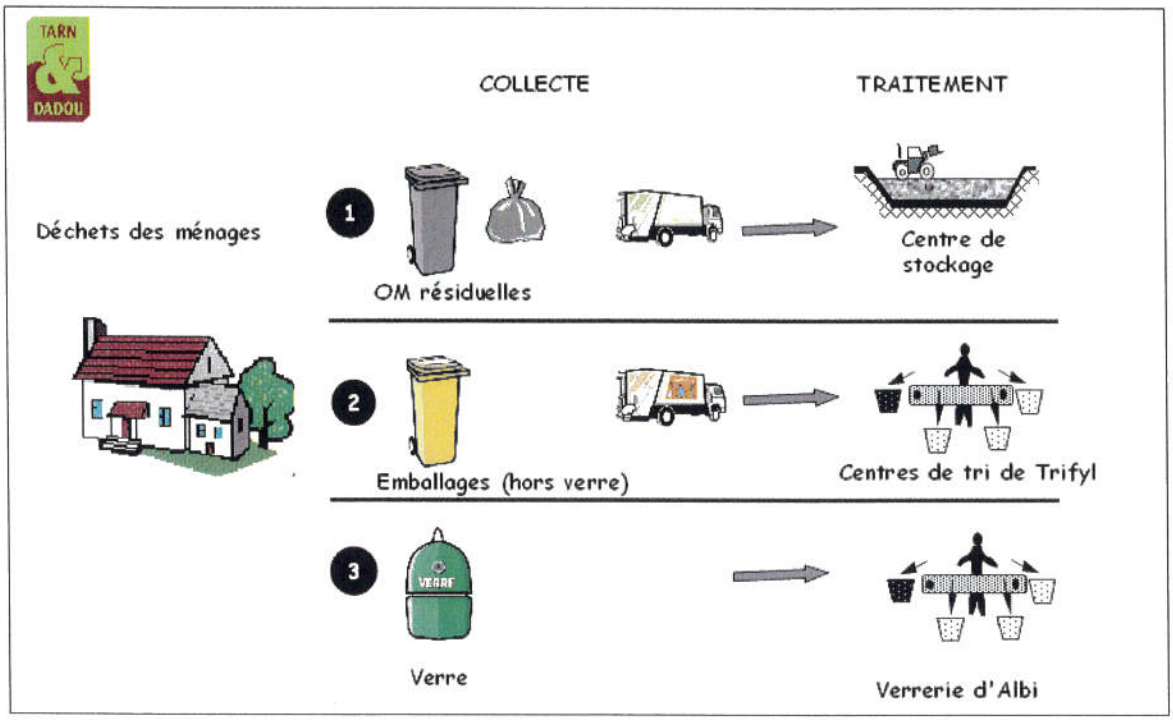
La commune n'est pas desservie ni par la fibre optique, ni par le wimax.

Le dégroupage total permet un flux plus important qui peut permettre le développement du travail à domicile.

6.6. SYSTEME D'ELIMINATION DES DECHETS

La gestion des déchets est assurée par la communauté de communes.

Tarn & Dadou organise sur l'ensemble de son territoire la collecte des déchets selon trois catégories de déchets :
- les déchets ménagers résiduels et assimilés,
- les emballages ménagers recyclables (hors verre),
- les emballages ménagers en verre.

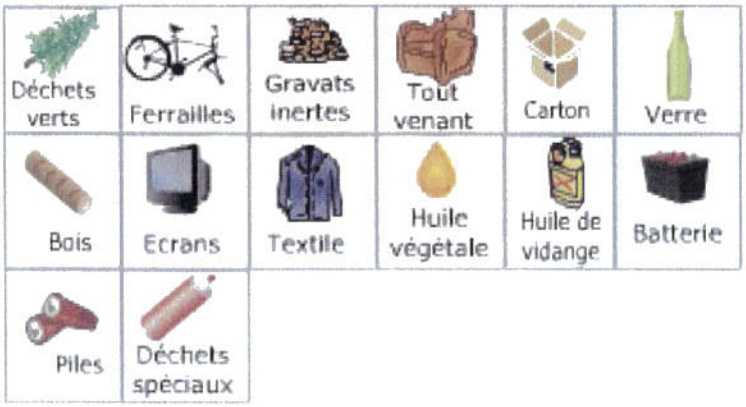


Les déchets résiduels et les emballages ménagers recyclables produits sur le territoire de Tarn & Dadou sont collectés soit en régie (personnels de la collectivité), soit en prestation de service.

Deux prestataires de collecte se partagent la collecte des déchets résiduels et emballages recyclables sur les 18 communes en prestation : la Coved Midi-Atlantique basée à Saint-Sulpice (81) et la Sita Sud-Ouest basée à Montans (81).

Le ramassage des ordures ménagères et des recyclables se fait une fois par semaine.

La déchetterie de Gaillac est la plus proche. Les déchets acceptés sont :



6.7. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont nombreuses sur le territoire:

AC 1c: ***Eglise de Roumanou classée*** *en date du 02/05/1988*
Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine

AC 1i: ***Eglise de Cestayrols inscrite*** *en date du 08/06/1927*
Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine
Eglise de Lincarque inscrite *en date du* 18/06/1927
Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine

AC 4: ***ZPPAUP « le village de Cestayrols et ses abords***
Arrêté préfectoral du 07/06/1995
Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine

PM1 : Plan de Prévention des Risques Naturels « **Mouvement de terrain retrait-gonflement des argiles** »
Arrêté préfectoral du 13/01/2009
Préfecture du Tarn

PM1 : Plan de Prévention des Risques Naturels « **inondation de la Vère et ses affluents** »
Arrêté préfectoral du 06/05/2013
Préfecture du Tarn

PM1 : Plan de Prévention des Risques Naturels « **inondation du Tarn en Aval d'Albi ses affluents** »
Arrêté préfectoral du / /2015
Préfecture du Tarn

Les servitudes sont localisées sur la carte de synthèse en annexe.

> *Conclusion* <

→ Des réseaux d'eau potable de bonne capacité sur le village et Lincarque

→ Assainissement collectif uniquement sur le village

7. LE BILAN DE L'URBANISATION

7.1. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PAR L'URBANISATION

L'urbanisation de 2000 à 2012 (en dehors des constructions agricoles) a consommé 9 ha pour 36 constructions soit environ 2500 m² par logement.

Cette consommation d'espace est répartie de la façon suivante :

lieu	surface consommée	nombre de logement	surface consommée par logement
Le Bourg	22368 m²	11	2033 m²
Lincarque	67720 m²	25	2709 m²
total	**90088 m²**	**36**	**2502 m²**

Le zonage de la carte communale comporte 74 ha de zones constructibles et laisse apparaître de nombreuses surfaces libres (14 ha) qui se décomposent comme suit :

lieu	surface constructible	surface libre	nombre de construction possible
Le Bourg	141000 m²	48065 m²	48
Lincarque	232800 m²	62999 m²	63
Roumanou	27570 m²	3637 m²	4
Le Théron	232800 m²	22396 m²	22
Lacalm basse	30280 m²	7136 m²	7
Lafargue	26040 m²	3891 m²	4
Lacalm haute	12860 m²	0 m²	0
Larroque	35580 m²	0 m²	0
total	**738930 m²**	**148124 m²**	148

Le nombre de construction possible est estimé selon une taille de parcelle de 1000 m².

Les surfaces libres représentent plus de 14 ha dont 4,8 ha sur le bourg de Cestayrols et 6,3 ha sur Lincarque. Le zonage de la carte communale favorise l'étalement urbain et le mitage de l'espace par l'urbanisation linéaire de certains hameaux, surtout sur Lincarque.

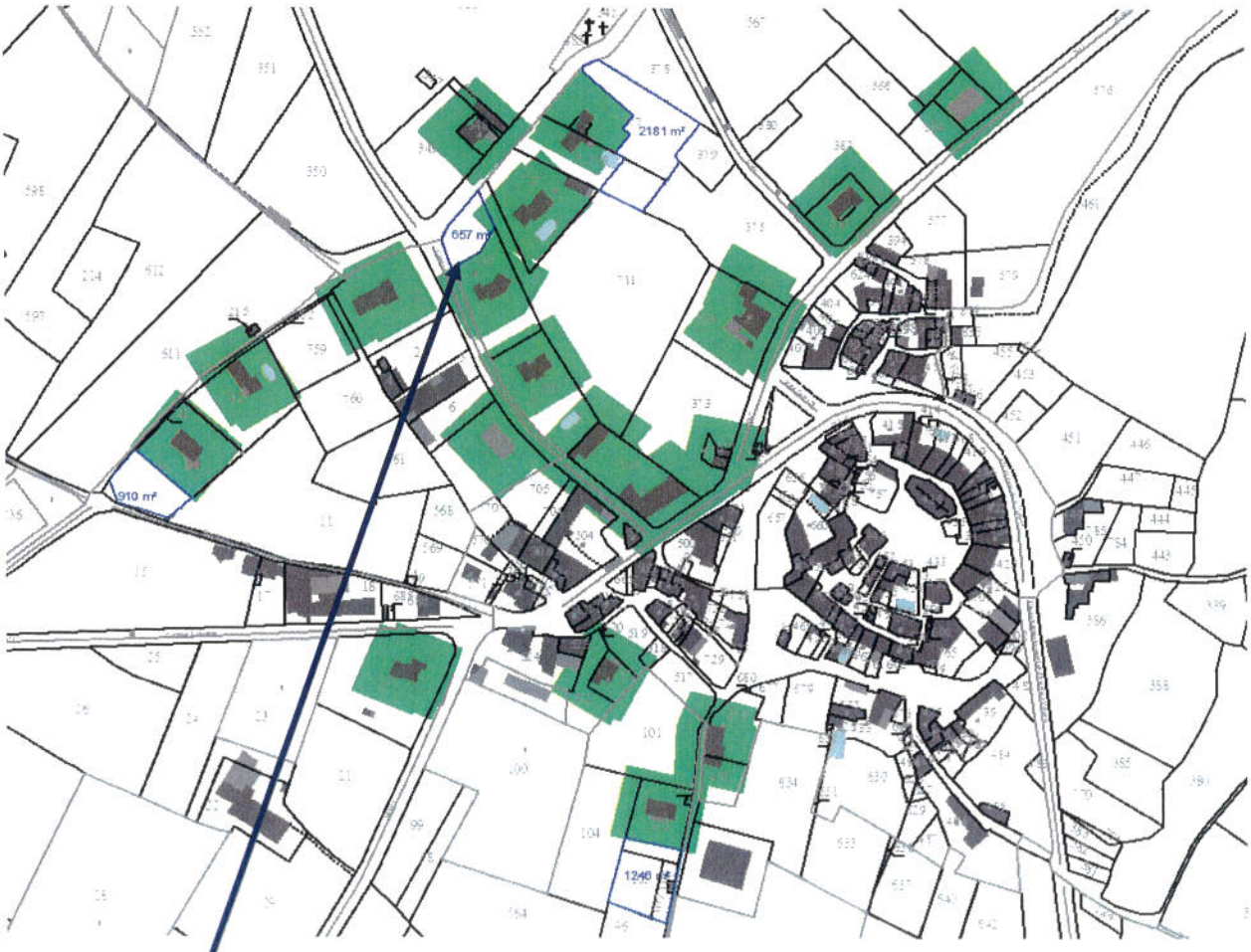
La carte communale est incompatible avec les orientations du SCOT et des dispositions nouvelles du code de l'urbanisme.

7.2. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

En dehors du village, la densification des espaces bâtis est limitée par le système d'assainissement individuel. On constate que l'essentiel du bâti à vocation d'habitat est implanté sur des parcelles d'environ 2000 m², mais que les constructions sont quasi systématiquement implantées en milieu de parcelle ce qui ne permet pas de libérer un espace constructible supplémentaire. On peut considérer que l'urbanisation en assainissement individuel est réalisable sans contrainte si la surface des parcelles est d'environ 1000 m². Pour les surfaces inférieures, les constructions sont possibles, mais elles nécessitent des dispositifs compacts plus onéreux.

En délimitant une bande de 15 m autour des habitations (en vert sur les extraits ci-après), on peut en déduire les surfaces qui pourraient accueillir de nouvelles constructions (trait bleu) pour l'habitat individuel de type pavillonnaire.
Sur le village de Cestayrols, la densification du bâti est possible en partie Nord-Est sur les fonds de parcelles qui pourront être desservis par l'arrière dans le cadre du développement sur ce secteur. Sur les autres parcelles bâties la densité et l'implantation des constructions existantes ne permet pas une densification significative.

Sur le Village, la carte ci-dessous nous montre 3 constructions possibles sans contraintes de surfaces. C'est le cas des parcelles 377, 740 et 105. Pour la parcelle 695, la surface est plus faible et l'occupation du sol n'est pas favorable à l'implantation d'une nouvelle construction.



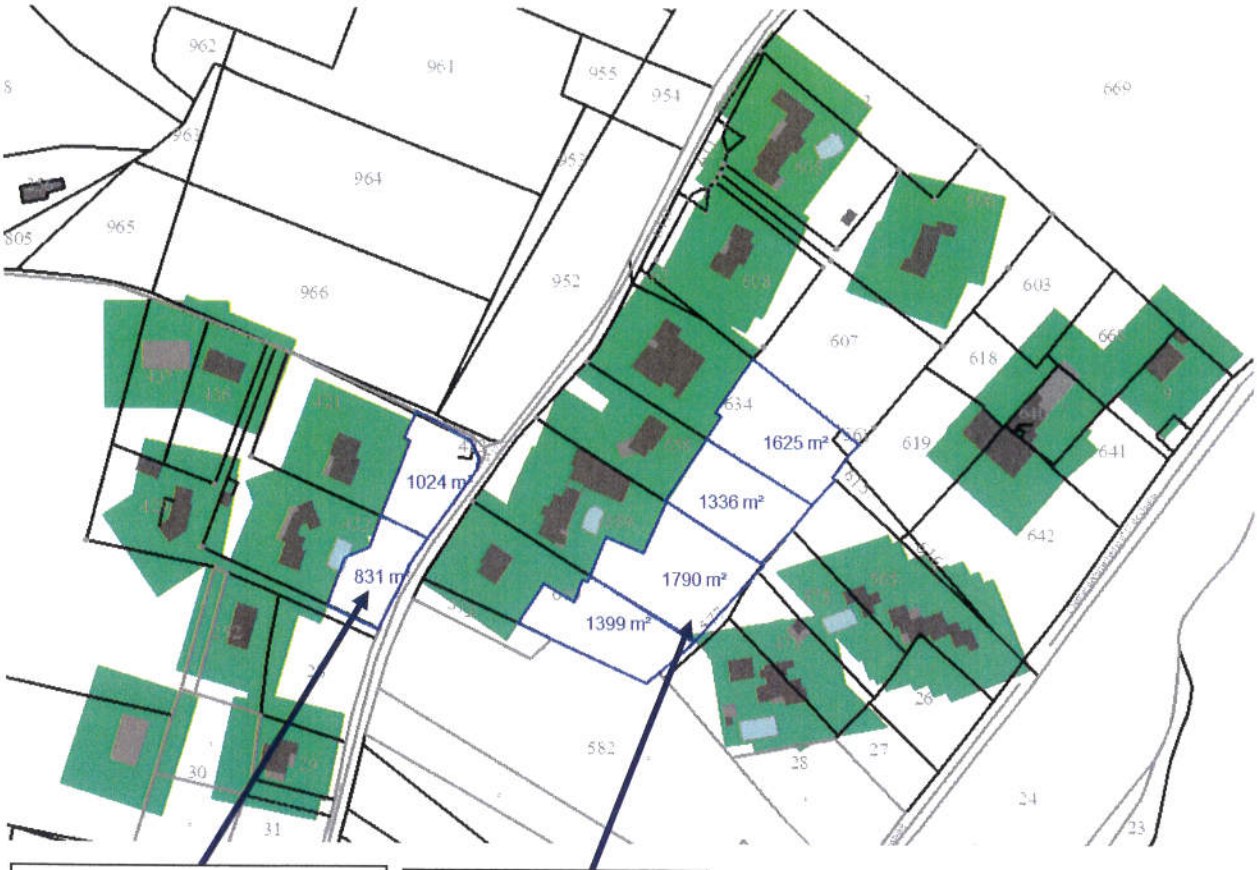
Contraintes de surface

Sur le secteur de Lincarque, quelques parcelles bâties peuvent accueillir de nouvelles constructions sans créer d'étalement urbain. C'est le cas des parcelles 427, 417, 418, 413 et 43. Pour les autres parcelles bâties, la surface résiduelle permettra l'implantation d'annexes à l'habitation et la mise aux normes des assainissements individuels le cas échéant.



Plusieurs sites présentent néanmoins des contraintes de forme des parcelles et d'occupation du sol (dépôt) qui limitent leur potentiel urbanisable.

Sur le secteur de la Viole, 6 parcelles comportent des surfaces de 800 m². Le potentiel de densification est important, mais les contraintes d'accès sont importantes notamment pour les parcelles 658 et 659.



Globalement on peut estimer à près d'une vingtaine d'habitations qui pourraient s'implanter par densification des parcelles déjà bâties.

> Conclusion <

→ Une consommation d'espace par logement importante

→ Des surfaces libres dans la carte communale trop importantes

→ Une densification possible des secteurs d'habitat pavillonnaire

8. LES ENJEUX : PERSPECTIVES ET BESOINS

8.1. LES PERSPECTIVES ECONOMIQUES

- L'activité artisanale lorsqu'elle est compatible avec l'habitat, peut se développer dans le tissu urbain, voir en reconversion de bâtiments agricoles délaissés.
- L'hébergement touristique peut se développer dans le bâti ancien à réhabiliter;
- Un tissu commercial et de services à renforcer sur le village en améliorant le stationnement et l'aménagement de l'espace public;
- Une activité agricole et viticole à protéger d'une urbanisation qui limiterait son développement.

8.2. LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ENVISAGEABLES

L'hypothèse la plus réaliste est d'établir un rythme de constructions régulier en fonction du nombre moyen de logements autorisés ces dernières années soit 3 par an.

Le nombre de logement vacant pourrait être diminué de 5 logements et permet l'accueil de 12 habitants supplémentaires.
Le phénomène de desserrement des ménages devrait se traduire par une baisse du nombre de personnes par foyer dans le parc de logements existant. Nous estimons cette baisse de population à 20 habitants en moins sur les 7 prochaines années.
En prenant pour hypothèse :

-une durée moyenne du PLU de 7 ans
-un nombre de constructions neuves moyen de 3 constructions neuves par an
-un nombre de réhabilitations de 5 logements (logements vacants) sur la période de 7 ans.

Les tableaux ci-dessus nous montre la répartition envisageable en terme de création de logements et les répercutions en terme de surface consommée et de population.

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE CESTAYROLS

Nombre de permis envisagés	2 constructions	3 constructions	4 constructions
Nombre moyen de personnes par foyer		2,3	
Nbre d'habitants supplémentaires par an	5	7	9
Nbre d'habitants supplémentaires sur 7 ans par les constructions nouvelles	32	48	64
Nbre d'habitants supplémentaires sur 7 ans par la réhabilitation du bâti ancien		12	
Nbre d'habitants en moins par le desserrement des ménages		20	
Nombre total d'habitants à l'horizon 2020	**504**	**520**	**534**

SURFACES A RESERVER A L'URBANISATION

Nombre de permis envisagés	2 constructions	3 constructions	4 constructions
Taille moyenne des parcelles à construire		1000 m²	
Surface à réserver sur 7 ans en m²	14000 m²	21000 m²	28000 m²
Rétention foncière		1,5	

Surfaces à réserver à l'urbanisation sur 7 ans	**2,1 ha**	**3,2 ha**	**4,2 ha**

La surface par logement est estimée en fonction de la surface nécessaire pour chaque type de logement et leur localisation. L'assainissement non collectif nécessite plus d'espace que dans les secteurs raccordés au réseau d'assainissement du bourg.

Le nombre d'habitant est évalué en fonction de la taille des ménages constatés lors du dernier recensement de 2011 (2,3 pour Cestayrols).

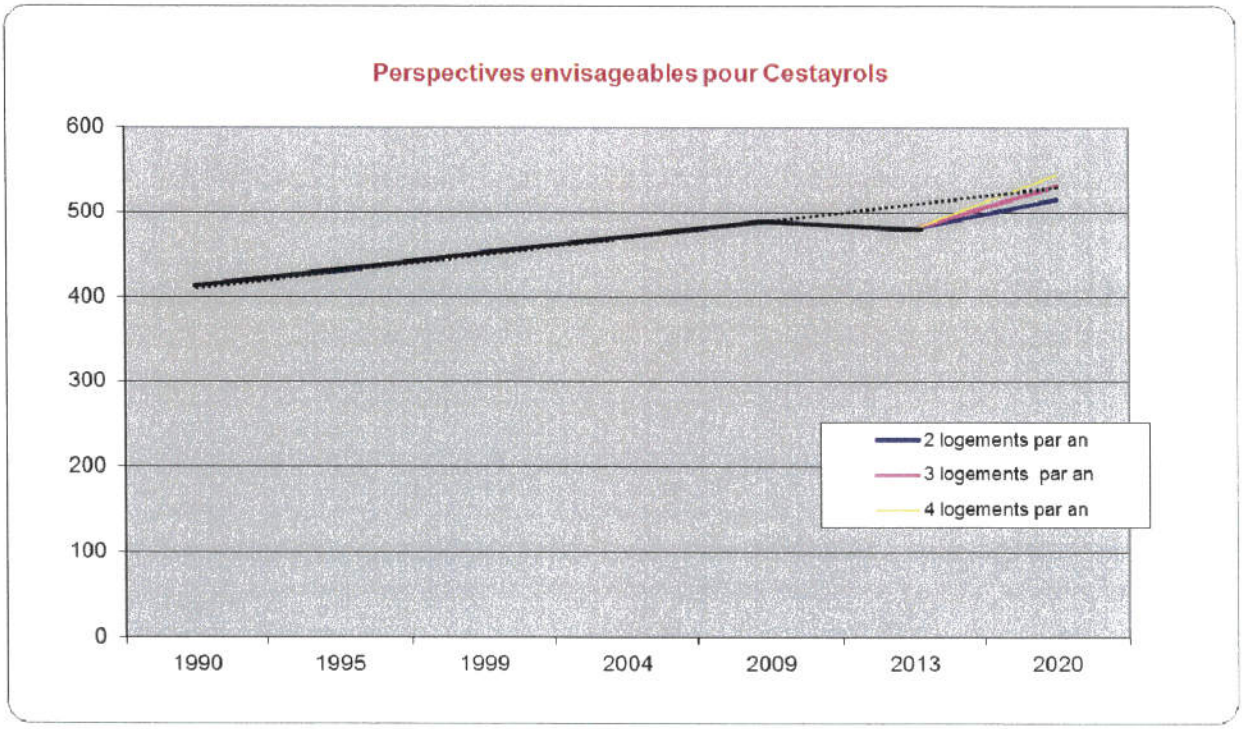
Les espaces liés à l'aménagement sont évalués à 20% pour la création des voies et des espaces verts, de ce fait la surface consommée est évaluée à 1000 m².

Un coefficient de 1,5 est appliqué pour tenir compte de la rétention foncière (propriétaires qui ne veulent ni vendre ni construire).

L'espace à réserver pour les constructions peut être estimé à environ 3,2 ha pour un accueil de population de 40 habitants en 7 ans (en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages).

Le phénomène de desserrement des ménages est lié d'une part au vieillissement de la population et à la décohabitation des ménages. En effet, lorsque les ménages s'installent sur une commune, ils ont des enfants qui grandissent et qui partent du foyer. On observe également un nombre important de ménage qui se séparent ce qui a une incidence sur le nombre de personnes par foyer.

Le graphique ci-dessous nous montre que le rythme de 3 nouveaux logements créés permet de conserver une croissance linéaire.



8.3. LES BESOINS EN MATIERE DE SURFACE AGRICOLES

La SAU communale représente plus de 80% de la surface communale ce qui montre l'importance de l'agriculture et en particulier de l'élevage.

L'évolution du nombre d'exploitant laisse présager une augmentation de la SAU par exploitation. Il est donc indispensable de **limiter l'emprise de l'urbanisation** sur les parcelles agricoles aux justes besoins de développement de la commune.

- Limiter la consommation d'espaces agricoles

8.4. LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT FORESTIER

Les espaces boisés sont quasi absents. Les perspectives de développement sont relativement limitées du fait de la faible valeur de boisement.

Le développement de l'activité n'est possible qu'en **maintenant les surfaces boisées** sur le territoire.

- Limiter la consommation d'espaces boisés

8.5. LES BESOINS EN TERME D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

- Poursuivre l'aménagement des espaces publics;
- Protéger les entrées de village et des éléments patrimoniaux;
- Protéger les abords des cours d'eau;
- Réduire l'urbanisation diffuse et l'étalement urbain;
- Réduire la consommation d'espace agricole;

8.6. LES BESOINS EN TERME D'ENVIRONNEMENT

Il est évident que le territoire bénéficie d'atouts majeurs en termes de cadre environnemental (cf chapitre sur l'état initial de l'environnement). Il faut cependant garder à l'esprit que c'est un paysage profondément agricole, et qu'il est donc le siège d'activités agricoles. Il s'agit en conséquence de garder le caractère agricole de cet espace en préservant la vocation agricole des hameaux.

En outre, les berges des cours d'eau sont stratégiques en termes de préservation de la biodiversité.

- Préserver le paysage agricole par le maintien de l'activité et préservation de zones plus spécifiques (cours d'eau, ensembles boisés...).

8.7. LES BESOINS EN TERME D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

- Diversifier l'offre en logement en créant des logements locatifs à caractère social;
- Développer les déplacements doux (piéton) afin de sécuriser les déplacements vers l'école;
- Il est également important de **favoriser le locatif,** qui sert bien souvent de tremplin pour l'accession à la propriété.

8.8. LES BESOINS EN TERME DE TRANSPORT

Les déplacements sont essentiellement réalisés en voiture. Les trajets quotidiens des différentes lignes de bus étant limitée, **le covoiturage** semblerait la solution la plus indiquée pour réduire la facture énergétique et environnementale.

- Créer des liaisons transversales afin de limiter les impasses;
- Stopper l'étalement de l'urbanisation le long des routes.

8.9. LES BESOINS EN TERME D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES

- Faciliter l'accès aux arrêts de bus, aux équipements, au village par des sentes piétonnes;
- Sécuriser les voies qui desservent les zones de développement;
- Optimiser la capacité de l'école par un développement mesuré

C - DISPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. DISPOSITIONS GENERALES DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Cestayrols.
Le plan de zonage délimite les effets juridiques du PLU sur le terrain : il divise le territoire communal en différentes zones selon l'affectation actuelle, l'aptitude et l'utilisation future du sol.
Il existe quatre grands types de zones : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones naturelles et les zones agricoles.
Le plan indique aussi les emplacements réservés pour les projets d'équipements, de voies ou d'ouvrages publics.
Le règlement a été établi selon les articles L. et R.123 du Code de l'Urbanisme. Il détermine la vocation de chaque zone, fixe la nature des utilisations et occupations du sol, en précise les conditions et les règles d'implantation, définissant ainsi les droits attachés à chaque parcelle.
Les différents articles du règlement du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux Règles Générales d'Urbanisme, à l'exception des articles suivants :

- R111.2 : Salubrité et sécurité publique
- R111.4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R111.15 : Respect des préoccupations environnementales
- R111.21 : Respect des prescriptions en faveur du patrimoine naturel, urbain et historique

Les règles définies dans le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, sauf pour des adaptations mineures indispensables.
Les prescriptions des servitudes d'Utilité Publique demeurent indépendantes des dispositions propres au Plan Local d'Urbanisme.

2. LES ZONES URBAINES

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Art. R. 123-5 du code de l'urbanisme.
Ce sont des zones de développement immédiat de l'urbanisation.

Les règles d'occupation des sols autorisent sur cette zone, toute construction, installation ou mode d'occupation du sol, justifié en milieu urbain.
Les constructions nouvelles doivent avoir une qualité architecturale adaptée et respecter certaines prescriptions quant à leur aspect extérieur.
Le raccordement au réseau d'assainissement doit, dans la mesure du possible, être assuré.

3. LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites AU. Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Art. R. 123-6 du code de l'urbanisme

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement sont inexistants ou insuffisants pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le PLU pourra être modifié pour ouvrir à l'urbanisation ces terrains à terme.
L'ouverture à l'urbanisation nécessitera une délibération motivée du Conseil Municipal qui justifiera de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone.

4. LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites zones A. Sont classées en zones Agricoles les secteurs de la commune équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Art. R. 123-7 du code de l'urbanisme.

Ce sont les zones qui regroupent l'ensemble des espaces productifs nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.
Elles sont protégées pour assurer aux exploitants la sauvegarde de leurs terres, tant pour leur activité actuelle que pour l'avenir.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.
A titre exceptionnels peuvent être autorisés des constructions nouvelles dans des secteurs de taille et de capacité limitée (dénommées STECAL) à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

5. LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières sont dites N. Sont classés en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipé ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel Art. R. 123-8 du code de l'urbanisme.

Ce sont des zones, d'une part, de protection des richesses naturelles (sites, paysages pittoresques ou équilibre écologique), d'autre part, de prévention contre des risques naturels ou artificiels (inondations, éboulements, nuisances...).
Aucune construction ne peut être autorisée, à l'exception des servitudes d'habitations existantes, des constructions destinées aux services publics, ou aux loisirs pour certains secteurs.
La réglementation est sévère pour affirmer la volonté de protection et de prévention. Cependant, la réhabilitation du patrimoine bâti existant est permise.
A titre exceptionnels peuvent être autorisés des constructions nouvelles dans des secteurs de taille et de capacité limitée (dénommées STECAL) à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

6. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Ils sont destinés à la réalisation ou l'aménagement d'équipements ou de voies prévus par la commune, le département ou l'Etat (voiries, équipements publics, ouvrages publics, etc.).
Ces emplacements ne peuvent pas être affectés à une autre opération que celle prévue initialement.
Le propriétaire d'un terrain touché par un emplacement réservé peut mettre la collectivité en demeure de l'acquérir dans un délai d'un an (article L.123 du Code de l'urbanisme).

7. LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Afin de respecter la Loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001».

8. LES CLOTURES

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable selon la délibération du conseil municipal.

9. LA ZONE INONDABLE

Les constructions et aménagements doivent respecter les dispositions en matière de gestion des risques dans la zone inondable tramée sur le document graphique.
Les dispositions règlementaires des PPRI « Vère et ses affluents » et « Tarn Aval »s'appliquent sur chacune de ces zones inondables identifiées.

10. PERMIS DE DEMOLIR - ELEMENTS DE PAYSAGES

Dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques du PLU en vertu de l'article R123-11 h du code de l'urbanisme, toute démolition concernant les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
Dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques du PLU en vertu de l'article L123-1 - 5-III.2 du Code de l'urbanisme, toute destruction concernant les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, est subordonnée à la délivrance d'une autorisation préalable. La suppression de moins de 4 arbres d'alignement (platane), n'est pas assujettie à cette protection dès lors qu'elle concerne la sécurité routière.

11. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le Caractère des constructions avoisinantes.
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

D- MOTIFS DES CHOIX RETENUS

Suite à l'analyse de l'état des lieux du territoire (le diagnostic territorial), et de l'état initial de l'environnement, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) a été réalisé (voir pièce n°3 du dossier de PLU). Il a été retranscrit sous la forme d'un zonage auquel correspondent des limites administratives d'utilisation du sol consignées dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Ce volet du rapport de présentation a pour objet d'expliquer les choix retenus dans les documents régissant la gestion du territoire :

- en expliquant les choix retenus pour établir le P.A.D.D.
- en expliquant les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation.
- en exposant les motifs des délimitations du zonage de manière générale et de manière sectorielle
- en justifiant l'évolution des règles d'utilisation et d'occupation du sol

1. MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1.1. JUSTIFICATION DU PADD AU REGARD DES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.

L'urbanisation de 2000 à 2012 (en dehors des constructions agricoles) a consommé 9 ha pour 36 constructions soit environ 2500 m² par logement (cf page 69) et en grande partie sur le village et Lincarque et la Viole (habitat diffus). Cette perte d'espace agricole s'est réalisée sur des parcelles cultivées le long des voies de desserte locales. Il ne s'agissait pas de terres à fort potentiel agronomique.
Cette consommation est excessive au regard des besoins générés pour l'implantation d'une construction et doit être réduite afin de préserver les terres agricoles de la commune.
La consommation d'espace devrait ainsi passer de 2502 m² par logement à 1000 m² par logement, soit une réduction de plus de 50%. Cette surface est estimée à 1000 m² en incluant les voies et espaces publiques à créer et en tenant compte de la pente des terrains et de la mise en place de l'assainissement individuel pour les secteurs de Lincarque et la Viole.

Le projet lutte contre l'étalement urbain, par :

- Un développement qui est limité aux parcelles situées dans la continuité topographique des entités bâties du village sans compromettre l'activité agricole périphérique.
- Un développement très limité des zones d'habitat diffus qui améliore la forme urbaine (résorbe les dents creuses) sans extension le long de voies.

Le développement de l'habitat ne consommera réellement que 2,65 ha pour les 7 prochaines années soit 1062 m² par logement en fonction des zones car les parcelles en rétention foncière ne seront pas urbanisées.
Le développement de l'urbanisation hors des parties actuellement urbanisées ne concerne que le village afin de construire un véritable village.

-Une maîtrise du développement par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble :
Un développement de l'habitat qui assure une urbanisation en opération d'aménagement d'ensemble (environ 1,87 ha de zone AU1 et AU0) ce qui représente 48% des surfaces libres du PLU.
Des règles de densité qui ne limitent la densification du bâti que pour les secteurs d'activité diffus (Ac et NL).

-Une maîtrise foncière renforcée par l'organisation urbaine :
Les zones AU0 donnent la possibilité à la commune de maîtriser le développement en panifiant l'ouverture à l'urbanisation. La zone AU0 a tout de même été comptabilisée en surface libre même si elles risquent de s'urbaniser au-delà des 7 prochaines années.
Mais elles permettent d'élargir la négociation avec les autres propriétaires. Notons que la commune ne compte aucune réserve foncière actuellement.

Ainsi la commune pourra engager une modification de son PLU pour ouvrir à l'urbanisation progressivement en fonction des besoins et de la libération du foncier, les parcelles qui jouxtent le village.

1.2. JUSTIFICATION DU PADD AU REGARD DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES.

L'objectif de développement de l'urbanisation est basé sur une évolution linéaire de la population communale (cf page 76). Ainsi le développement est équivalent à ce qui a été observé et permet de compenser la baisse démographique observée entre 2009 et 2012 qui est liée à la crise économique. Ce projet est réaliste au regard :

- de la proximité de Gaillac et d'Albi et des zones d'activités (Mas de Rest notamment),
- du cadre de vie et des équipements publics du village (école) et ainsi accueillir de jeunes couples.

Cet objectif permet de satisfaire une demande des jeunes qui travaillent sur des zones d'emploi proches et n'entraînent pas d'investissements démesurés pour la commune.
Ces objectifs permettent une croissance démographique d'environ 40 habitants supplémentaires en 7 ans soit 6 habitants par an.
Ainsi la population communale devrait atteindre les 520 habitants soit une croissance de 1,2 % /an.
Cet objectif prend également en compte le phénomène de desserrement des ménages (baisse du nombre de personnes par foyer). En effet, le nombre de personnes par foyer devrait baisser à l'horizon 2020 et passer de 2,26 (480 habitants pour 212 logements) à 2,18 personnes par foyer (520 habitants pour 238 logements).

1.3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD ET LEUR TRADUCTION.

1.3.1. La politique d'aménagement

Objectifs généraux	Justification des orientations	Traduction dans le PLU
1. Conforter l'urbanisation sur le bourg de Cestayrols.	• Gérer l'utilisation de l'espace de manière économe pour préserver les espaces naturels et ruraux du territoire. • Maîtriser le développement urbain de façon à garantir la mise en adéquation progressive des équipements et des réseaux. • Rentabiliser les réseaux existants.	Document graphique : Zone AU1 Règlement écrit : Articles 1 et 2
2. Limiter le développement des principaux hameaux et stopper l'étalement urbain.	• Permettre quelques constructions dans les zones d'habitat diffus sans gêner l'activité agricole en comblant les dents creuses. • Assurer un renouvellement démographique adapté aux réseaux en place.	Document graphique : Zone U2 de la Viole et de Lincarque de capacité réduite Règlement écrit : Articles 1 et 2

3. Protéger le bâti de caractère	• Pérenniser le bâti traditionnel. • Exploiter le potentiel de développement du tourisme rural.	Document graphique : Zone A, L123-1-5-III-2 du CU Changement de destination Règlement écrit : Articles 1 et 2
4. Conforter les activités économiques	• Accueillir des activités compatibles avec l'habitat • Conforter l'activité touristique sur le site actuel • Permettre le développement de l'activité agricole • Permettre la création d'emploi localement qui limitera les déplacements domicile travail. • Maintenir la vie économique et sociale dans le village	Document graphique : Secteur Ac, NL Règlement écrit : Articles 1 et 2 zones U2 Document graphique : Zone A Règlement écrit : Articles 1 et 2 zones U2

1.3.2. La politique d'équipement

Objectifs généraux	Justification des orientations	Traduction dans le PLU
1. Conforter les équipements publics	• Maintenir les équipements en place et notamment l'école • Ne pas exposer la population aux nuisances liées à la salle des fêtes • Optimiser la capacité de l'école	Document graphique : Zone U3, secteur Nb (bruit)
2. Aménager les espaces publics et sécuriser les déplacements.	• Améliorer le cadre de vie et rendre le village attractif. • Faciliter l'accès aux équipements.	Document graphique : Zonage qui ne permet pas d'extension urbaine le long des routes Règlement écrit : Article 1, 2 et 4
3. Différer le développement sur les secteurs insuffisamment desservis.	• Limiter les extensions de réseaux à court terme • Améliorer la forme urbaine en développant d'abord en continuité du village.	Document graphique : Zone AU0 Règlement écrit : Articles 1 et 2
4. Limiter le développement des zones d'habitat à la capacité des réseaux.	• Limiter les investissements publics, les réseaux sont présents et de capacité suffisante pour le développement prévu. • Prendre en compte la possibilité de mise en œuvre de l'assainissement individuel.	Document graphique : Zone U2 sur La Viole et Lincarque Règlement écrit : Article 1, 2 et 4

1.3.3. La politique d'urbanisme

Objectifs généraux	Justification des orientations	Traduction dans le PLU
1. Maintenir la croissance démographique actuelle en consommant moins d'espace.	• Accueillir de jeunes ménages • Loger les actifs qui vont travailler sur les zones de développement de l'activité économique • Limiter la consommation d'espace par le développement urbain à vocation d'habitat.	Document graphique : Zones U2, AU1 et AU0 Règlement écrit : Articles 1 et 2

2. Développer le locatif	• Assurer un renouvellement de la population • Faire vivre le village	Règlement écrit : Articles 6, 7, 10 permettent des constructions denses
3. Préserver l'urbanisation ancienne du centre-bourg	• Intégrer l'urbanisation nouvelle au village ancien	Règlement écrit : Articles 6, 7, 10 permettent des constructions denses

1.3.4. La politique en matière de paysage

Objectifs généraux	Justification des orientations	Traduction dans le PLU
1. Préserver et mettre en valeur les paysages	• Conserver l'attractivité paysagère sans bloquer l'agriculture • Intégrer les constructions nouvelles • Protéger le patrimoine rural	Document graphique : Secteur Ap autour du village L123-1-5-III-2 du CU Règlement écrit : Articles 6, 7, 11 et 13

1.3.5. La politique de protection des espaces agricoles et forestiers

Objectifs généraux	Justification des orientations	Traduction dans le PLU
1. limiter l'emprise de l'urbanisation aux besoins de développement	• Maintenir l'outil de production agricole qu'est la terre • Permettre le développement des exploitations agricoles	Document graphique : Zone A Règlement écrit : Articles 1 et 2
2. Prendre en compte les règles de réciprocité	• Limiter les conflits de voisinage • Permettre aux exploitations en place de fonctionner et de s'étendre si elles ne sont pas déjà bloquées	Document graphique : Zone A Règlement écrit : Articles 1 et 2

1.3.6. La politique de préservation et de remise en état des continuités écologiques

Objectifs généraux	Justification des orientations	Traduction dans le PLU
1. Ne pas scinder les continuités écologiques	• Assurer la continuité des fonctions écologiques (nourrissage, reproduction, repos...) de la faune sauvage • Conserver les espaces de richesse reconnues : haies, cours d'eau. • Transmettre aux générations futures un milieu naturel préservé.	Document graphique : Trame continuité écologique Règlement écrit : Articles 1 et 2 limitent les constructions autorisées
2. Protéger les haies et les cours d'eau	• Conserver la diversité biologique et limiter l'impact paysager.	Document graphique : Zone N, L123-1-5-III-2 du CU Règlement écrit : Articles 1 et 2

2. MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent la zone d'urbanisation future à vocation d'habitat : AU1.

Les liaisons viaires à créer :

Le but de cette voie est d'assurer une liaison entre l'urbanisation existante et l'urbanisation future. Elle est définie pour ne pas créer d'impasse à terme et ne pas déconnecter les quartiers entre eux. Ces dispositions permettent en outre de faciliter la gestion des services publics (distribution du courrier, ramassage des ordures ménagères, accès pompier...) et de faciliter les relations entre les populations : facteur d'intégration. Les liaisons prennent également en compte l'aspect sécurité des débouchés sur les voies existantes.

Orientation du bâti :

Afin de permettre une bonne intégration paysagère, il est important que la façade du bâti soit implanté parallèle à la pente. Cette configuration permet de plus d'exposer les façades au Sud ce qui permet de profiter des rayons du soleil dans le but d'économiser l'énergie.

Densité de construction :

Dans les secteurs AU1a, la densité de construction doit permettre la réalisation d'environ 10 logements /ha afin d'assurer une gestion économe de l'espace.
Dans le secteur AU1b, la densité de construction doit permettre la réalisation d'environ 13 logements /ha afin de permettre une densité plus importante compatible avec l'urbanisation ancienne.

Une orientation d'aménagement et de programmation concerne plusieurs parcelles afin de limiter la consommation d'espace. Il s'agit d'imposer une division parcellaire afin d'obtenir une densité de construction compatible au caractère de la zone.
Les parcelles concernées sont de taille importante et permettent l'implantation d'au moins 2 constructions sur chaque parcelle:
-Parcelle 101 à Cestayrols
-Parcelle 45 à Lincarque

Les dispositions permettant d'assurer un aménagement cohérent de chaque zone sont détaillées dans les orientations d'aménagement et de programmation en pièce 4.

3. MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

3.1. JUSTIFICATION DES ZONES

3.1.1. Liste des différentes zones créées

Sur l'ensemble du territoire communal sur lequel s'applique le zonage du Plan Local d'Urbanisme, quatre types de zones sont établis. Certaines sont sectorisées pour leur vocation ou pour leurs contraintes.

Les zones urbaines

La zone U1 englobe le centre ancien de Cestayrols à vocation principale d'habitat, composé d'une urbanisation ancienne implantée en limite des voies et des limites séparatives.
La zone U2 a été mise en place pour permettre une densification du village de Cestayrols à vocation principale d'habitat, par la résorption des espaces interstitiels non bâtis.
La zone U3 ne permet que les équipements collectifs et de services publics en continuité de ceux existants.

Les zones à urbaniser

La zone AU1 permet d'assurer le développement préférentiel à court terme de l'urbanisation à vocation d'habitat, au Nord du village de Cestayrols par une opération d'aménagement d'ensemble pour chaque secteur.
La zone AU0 permet d'anticiper sur le développement futur et donc de planifier le développement urbain. Les réseaux y sont absents ou insuffisant aujourd'hui et elle demeure inconstructible sans modification ou révision du PLU.

Les zones agricoles

La zone A a été mise en place pour permettre l'implantation du bâti nécessaire à l'activité agricole en continuité des sièges d'exploitation existants et projetés et permet une évolution limitée des habitations non liées à l'activité agricole sans compromettre l'activité agricole périphérique.
Le secteur Ac permet une évolution du bâti existant à destination de l'activité artisanale (extension, adaptation, changement de destination des constructions existantes ainsi que les annexes) et un développement de l'activité artisanale.
Les secteurs Ac sont des secteurs de taille et de capacité limitée dans lesquels des constructions sont autorisés sans compromettre l'exploitation agricole. Les secteurs Ac sont liés à de l'activité économique existante dont le développement est limité par la taille de ces secteurs (4489m²).
Le secteur Ap, en interdisant toute construction nouvelle (agricole et non agricole) à l'exception des équipements collectifs (transfo edf...), a pour fonction de protéger les paysages agricoles et limiter les conflits de voisinages.

Les zones naturelles

La zone N permet d'assurer la protection de la ressource biologique, des paysages et des boisements, en y interdisant toute nouvelle construction.
Le secteur Nb identifie une zone de bruit au nord de la salle des fêtes
Le secteur NL englobe le camping présent au lieu La Couliche

3.1.2. Caractéristiques fonctionnelles des zones

Les zones urbaines

La localisation et les limites sont justifiées sont détaillées p 94 et suite.

La zone U1

La vocation

La vocation principale de la zone U1 est d'accueillir de l'habitat, des commerces, des bureaux, des services et des équipements ainsi que des activités compatibles avec l'habitat.

Les caractéristiques

La zone U1 comporte un bâti ancien implanté en limite des voies et des limites séparatives. Les constructions comportent le plus souvent un niveau sur rez de chaussée. Cette zone comporte un grand intérêt patrimonial notamment par l'aspect extérieur des constructions et leur implantation.

La zone U2

La vocation

La vocation principale de la zone U2 est d'accueillir de l'habitat, des commerces, des bureaux, des services et des équipements ainsi que des activités compatibles avec l'habitat.

Les caractéristiques

Les zones U2 comportent un tissu majoritairement pavillonnaire avec un parcellaire morcelé. Elles ont pour objectif d'accueillir des constructions nouvelles dans ses espaces résiduels au sein des parties déjà urbanisées, en remplissant les dents creuses. Les parcelles sont équipées (présence des réseaux).

La zone U3

La vocation

La vocation principale de la zone U3 est de pérenniser les équipements publics existants (stade, salle des fêtes, école, ateliers municipaux).

Les caractéristiques

La zone U3 est composée de bâtiments volumineux et d'espaces de stationnement mutualisés entre les équipements.

La zone AU1

La vocation

Bien qu'elles aient un caractère résidentiel prépondérant, les zones AU1 ont aussi pour vocation d'assurer une certaine mixité urbaine et peuvent donc accueillir divers types de fonctions (habitat, activités commerciales, services de proximité, etc.) compatibles entre elles.

Les caractéristiques

Globalement, il s'agit de zones équipées en limite de zone à l'heure actuelle (réseaux AEP, assainissement collectif, accès, électricité, etc.), et sur lesquelles la commune envisage un développement de l'urbanisation à court terme. Elle concerne une grande parcelle destinée à accueillir les extensions du village. La zone AU1 sera urbanisée sous forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine du développement.
En terme de morphologie et d'organisation urbaines, l'objectif principal est d'intégrer au mieux ce futur quartiers au centre ancien.

La zone AU0

La vocation

Sa vocation principale, lorsqu'elle sera ouverte à l'urbanisation, est identique à celle de la zone AU1.

Les caractéristiques

Les zones AU1 et AU0 se distinguent par l'échelonnement de l'urbanisation qui leur est appliqué. Les zones AU0 ne sont pas encore desservies par les réseaux et sont destinées à être urbanisées à plus long terme. Elles ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du PLU.

La zone agricole

La zone A

La vocation

Elle est réservée aux activités agricoles et la construction de bâtiments à usage d'habitation y est autorisée dans la mesure où elle est nécessaire à cette activité. Les autres constructions doivent également être nécessaires à l'exploitation. Néanmoins, l'évolution du bâti non agricole (habitations existantes) ou qui a perdu sa vocation agricole est permise tout en préservant l'architecture traditionnelle.
A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aucune construction nouvelle d'habitation ne pourra s'y implanter.

Les caractéristiques

Le tissu urbain potentiellement implantable (bâtiments liés à l'activité agricole, habitations diffuses, etc.) est en règle générale peu dense, mais avec des volumes importants. Le bâti agricole existant dans la zone sert de référence quant à la définition des dispositions réglementaires de la zone.

La localisation et les limites

Cette zone regroupe les terres cultivées et les pairies utilisées par l'activité agricole, situées sur l'ensemble du territoire communal. Elles sont généralement de taille importante. Tous les bâtiments agricoles utilisés par les agriculteurs sont en zone A.
Les zones A ont été établies de manière à permettre la création de nouveaux bâtiments à proximité de ceux existants pour limiter les extensions de réseaux, les navettes avec les bâtiments existants.

Sont identifiés par une étoile les bâtiments qui pourraient changer de destination afin de permettre la création de nouveaux logements. Leur intérêt architectural ou patrimonial mettra en valeur le caractère rural du territoire. La liste et le descriptif de ces bâtiments figure en annexe 3.

Le secteur Ac

La vocation

La commune par ce zonage, souhaite à titre exceptionnel permettre l'évolution des activités artisanales en place tout en préservant l'activité agricole périphérique.

Les caractéristiques

Les contraintes existantes et le caractère limité des réseaux notamment, ne permettent pas d'envisager de développement urbain à proprement parler, mais simplement une prise en compte de l'existant (entrepôt et boulangerie artisanale).

La localisation et les limites

Un entrepôt est présent à l'Ouest du bourg de Cestayrols et une boulangerie artisanale est installée à l'Est de Lincarque.

Le secteur Ap

La vocation

Ce secteur a une fonction de protection des terres agricoles et des paysages agricoles autour du village de Cestayrols et du hameau de Lincarque.

Les caractéristiques

Il permet d'assurer l'exploitation agricole des terres sans constructions nouvelles.
Ces parcelles sont en contact direct avec les habitations de tiers. Les entrées du village sont ainsi protégées en conservant des vues les plus emblématiques.

La localisation

Ce secteur couvre les parcelles cultivées entourant le village de Cestayrols. Seul le Nord du village ne bénéficie pas de protection particulière du fait de l'absence de vues particulière sur le centre ancien.

La zone naturelle

La zone N

La vocation

La zone N n'autorise que des équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle assure la protection du milieu biologique, en particulier de la faune et de la flore.

Les caractéristiques

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles liées à l'exploitation forestière, aucune construction nouvelle ne pourra s'y implanter.

La localisation et les limites

Les zones N sont disséminées sur l'ensemble du territoire et sont de taille importante. Elles correspondent globalement aux espaces boisés (bois et bosquets de plus de 5000 m²) et aux abords des cours d'eau (bande de 20 mètres de part et d'autre des cours d'eau). A l'Est du village, la zone N assure la protection paysagère de la combe qui sépare le village du hameau du Théron.

Le secteur NL

La vocation

La commune par ce zonage, souhaite à titre exceptionnel permettre l'évolution des activités de loisirs en place tout en préservant l'activité agricole périphérique.

Les caractéristiques

Les contraintes existantes et le caractère limité des réseaux notamment, ne permettent pas d'envisager de développement important, mais simplement une prise en compte de l'existant (camping).

La localisation et les limites

Un camping est présent à la Couliche. Le secteur prend en compte uniquement les emplacements des caravanes et toiles de tente.

Le secteur Nb

La vocation

La commune par ce zonage, souhaite geler la constructibilité pour des contraintes de bruits liées à la présence de la salle des fêtes.

Les caractéristiques

Les contraintes existantes et le caractère limité des réseaux notamment, ne permettent pas d'envisager de développement à court ou moyen terme.

La localisation et les limites

Le secteur prend en compte les parcelles non urbanisées et proches de la salle des fêtes.

Les documents graphiques font apparaître également :

-Les éléments de patrimoine bâti et les immeubles à protéger au titre de l'Article L123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Leur suppression devra faire l'objet d'un permis de démolir.

Ainsi la commune pourra s'opposer à la suppression des éléments identifiés sur les documents graphiques :

-croix
-Pigeonniers
-Lavoir
-bâti de caractère du centre historique

Le descriptif du patrimoine bâti à protéger figure en annexe 2.

-Les éléments de paysage à protéger au titre de l'Article L123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Leur suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable. Ainsi la commune pourra s'opposer à la suppression des éléments identifiés : Haies et alignements d'arbres

Les haies situées au contact des continuités écologiques ont été identifiées, elles pourront être supprimées si une replantation est prévue cf article A13 du règlement écrit. Ceci permet de conserver un maillage végétal sans bloquer les réaménagements du parcellaire agricole.

-4 emplacements réservés destinés :
- -à l'extension du cimetière de Cestayrols,
- -à l'élargissement d'une voie au Nord du village,
- -à la création d'une voie dans le centre ancien,
- -à la création d'un espace public devant l'église de Lincarque.

-Les continuités écologiques **qui ne doivent pas être scindés par des bâtiments agricoles.**

-Les zones inondables de la Vère et du Tarn Aval et de leurs affluents bénéficiant d'un plan de prévention des risques d'inondation approuvé. Elles sont recensées au titre de l'article R123-11b du code de l'urbanisme.

-Les zones humides identifiées par le conseil général situées dans la vallée de la Vère au Sud de Roumanou.

3.1.3. La localisation des zones constructibles et leurs limites

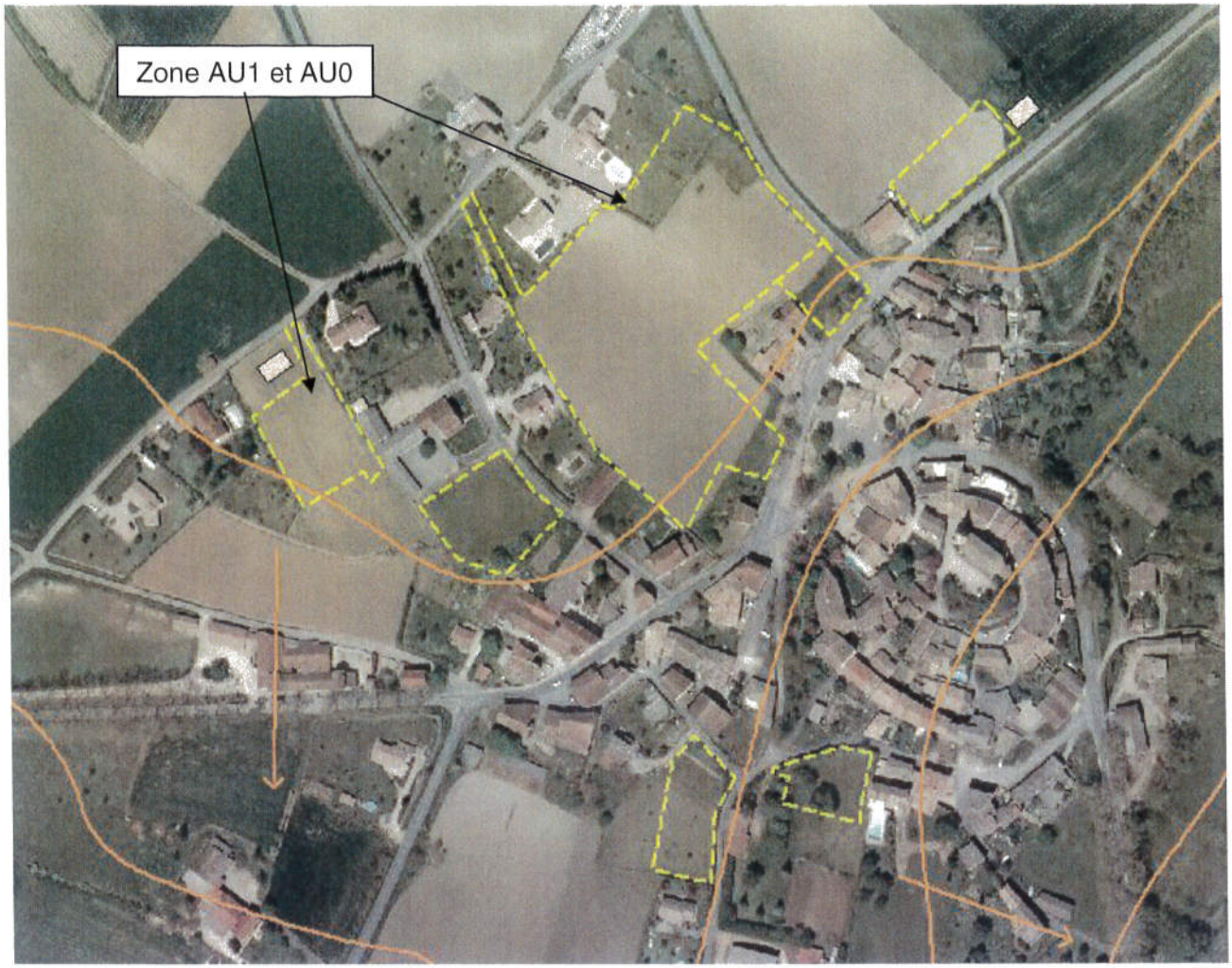
Le zonage laisse apparaître des zones constructibles sur le village de Cestayrols, sur le hameau de Lincarque, sur le secteur de la Viole et sur 3 STECAL (Secteur de Taille Et de CApacité Limitée).

- *Le village de Cestayrols : Les zones U1, U2, U3 et les zones AU1 et AU0*

Sur les extraits de photo aérienne ci-après sont localisés en pointillé jaune les parcelles libres classées en zone U1, U2, AU1 et AU0. Les courbes de niveau apparaissent en orange ainsi que le sens de la pente.

Les surfaces libres classées en zone U1 et U2 sont équipées en terme de réseaux et leur remplissage au coup par coup sans opération d'ensemble permet de limiter les investissements en matière de voies et de réseaux. Ces parcelles ont un accès sur les voies en place et les réseaux d'eau, d'électricité passent au droit de la parcelle.
La zone AU1 est de grande taille et sa constructibilité est subordonnée à un aménagement d'ensemble préalable. Ceci permet d'assurer une gestion économe de l'espace et d'optimiser les réseaux et équipements à apporter.

Les surfaces libres des zones U2 peuvent s'urbaniser avec une implantation du bâti structurée par les voies en place et complètent l'espace urbain du village en améliorant la forme urbaine.



On observe que les zones de développement permettent de relier l'urbanisation récente située au Nord-Ouest du centre ancien à ce dernier. Dans la partie Sud, les deux zones urbanisables sont directement au contact du centre ancien et permettent de combler des espaces libres.

Sur les extraits du document graphique du PLU ci-après figurent les surfaces libres en orange qui montrent un développement dans les parties actuellement urbanisées du village. La surface en m^2 est indiquée en orange.

La zone U1 reprend le contour des constructions anciennes implantées en alignement des voies et des limites séparatives. Elle permet de pérenniser la forme urbaine et architecturale du centre ancien. La zone U2 est délimitée par les constructions plus récentes implantées en retrait des voies et des limites séparatives. Les possibilités de constructions supplémentaires entre des constructions existantes sont identifiées en orange sur l'extrait ci-dessous.

Ce choix de développement est lié à la présence d'une combe située à l'Est du village qui forme une coupure naturelle. L'entrée Ouest est marquée par la zone U3 (vocation d'équipement public) avec un secteur Nb (bruit) lié à la présence de la salle des fêtes qui est susceptible de générer des nuisances incompatibles avec un développement urbain. C'est pourquoi les parcelles libres proches de salle des fêtes sont exclues de la zone constructible.



Le secteur AU1a (parcelle 711) permet l'implantation d'environ 7 constructions et la zone AU0 d'environ 4 autres constructions. Le secteur AU1b permet l'implantation d'au moins 4 logements. Ces parcelles agricoles comportent une faible valeur agronomique et sont entourées d'habitation et sont donc plus difficiles à exploiter. Ce secteur fera donc l'objet d'un permis d'aménager afin de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.
Le secteur AU1a du champ de Pontus (parcelles 259 et 260) permet l'implantation de 2 constructions supplémentaires (un permis de construire a été déposé en bordure de la voie) en zone U2. Ce secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif et l'aménagement pourra être prolongé (placette de retournement en attente) lorsque les contraintes de bruits liées à la salle des fêtes seront résolues. Ce secteur fera donc l'objet d'un permis d'aménager afin de créer une voie et ce point de retournement.
La capacité de développement est adaptée au besoin de développement du village. Au Sud du bourg, la parcelle 101 n'a pas été retenue dans son intégralité afin de limiter la consommation d'espace et ne pas créer un deuxième rideau de constructions. Il en est de même pour la parcelle 382 au Nord-Est du village. La parcelle 101 devra faire l'objet d'une division parcellaire (cf orientations d'aménagement et de programmation).
Les entrées de village Nord-Est et Sud sont préservées par un secteur Ap afin de protéger les paysages agricoles des abords de l'urbanisation existante. Cette disposition permettra également de limiter les éventuels conflits de voisinage.

L'emplacement réservé 1 permettra d'élargir le chemin rural. L'emplacement réservé 2 permettra d'étendre le cimetière et de créer un espace de stationnement à proximité de celui-ci.

L'emplacement réservé 3 permettra de faciliter la desserte du centre ancien en créant une liaison routière de faible gabarit nécessaire aux riverains assurant la liaison avec la rue basse.

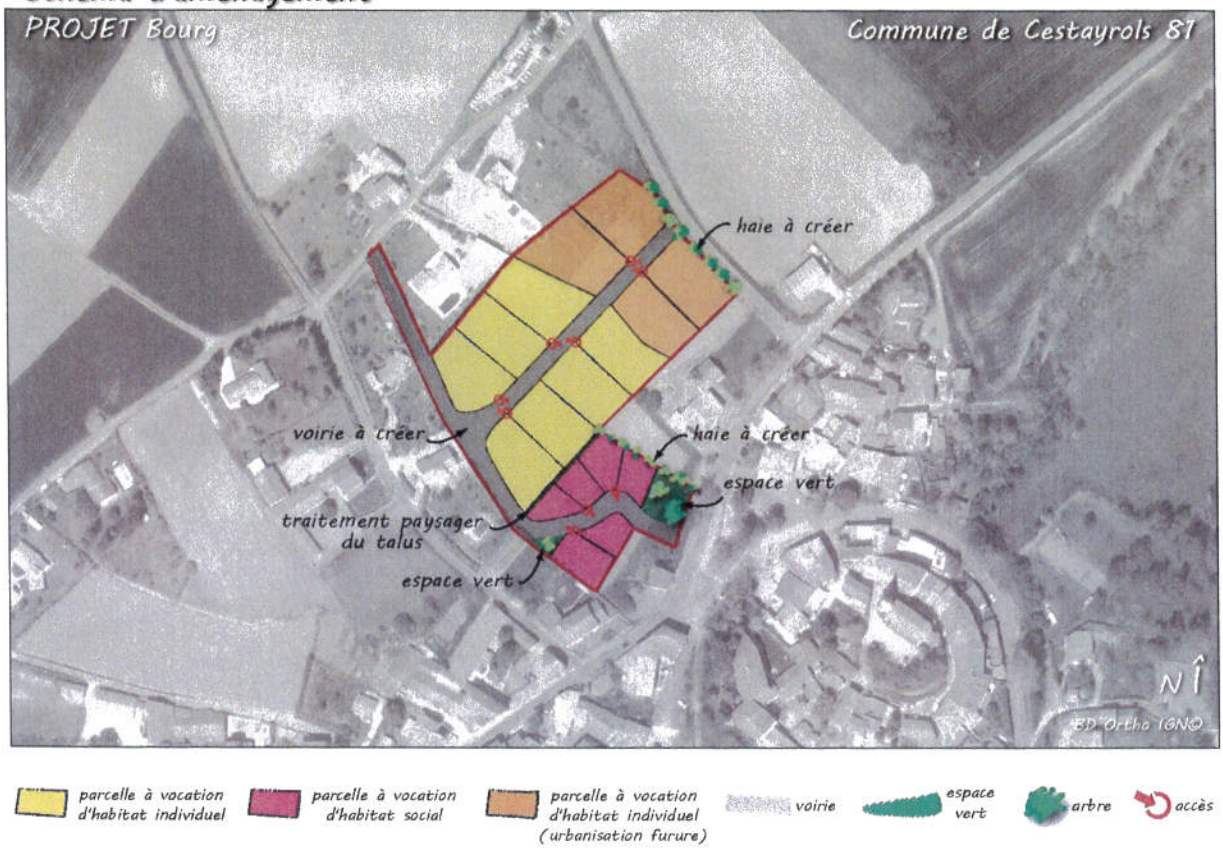
Les fonds de parcelles 376 et 377 ont été intégrés à la zone AU0 afin de permettre une densification du bâti et une structure urbaine plus cohérente.

Le schéma d'aménagement a été réalisé en prenant en compte les évolutions du village à plus long terme. Cette organisation a servi de base à l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation sur la zone AU1.

Une étude a été engagée pour implanter du logement à caractère social sur cette zone de développement du village, mais les opérateurs publics n'ont pas souhaité aller plus loin dans la démarche du fait de contraintes techniques (pente des terrains) et financières.

La partie rose sur le schéma ci-dessous pourra néanmoins être conservée en locatif. Cette partie est classée en secteur AU1b afin d'obtenir une densité plus importante au contact du centre ancien.

Schéma d'aménagement

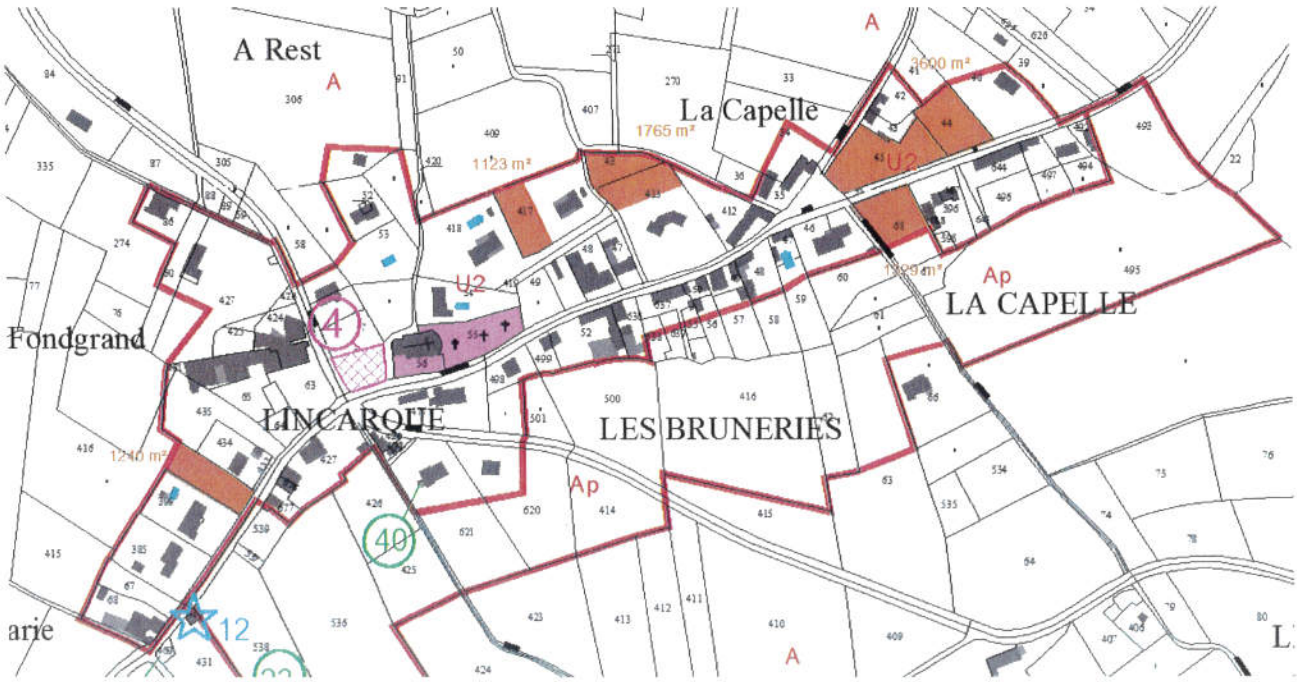


▶ *Lincarque: Zone U2*

La zone U2 est délimitée par les constructions existantes. Elle permet de pérenniser la forme urbaine. Le secteur est délimité par les constructions en place avec 7 constructions supplémentaires possibles.
Le pourtour de ce secteur est constitué de terres agricoles cultivées.
Le coteau Sud comporte de belles vues sur les paysages lointains, il est intégré à un secteur Ap afin de protéger les paysages sans bloquer l'exploitation agricole présente au Sud-Ouest.



Notons que la parcelle 417 comporte un verger ce qui risque de bloquer cette surface libre. Les surfaces identifiées permettent de boucher des dents creuses. Notons que la parcelle 45 devra faire l'objet d'une division parcellaire (cf orientations d'aménagement et de programmation).



L'emplacement réservé 4 permettra de créer un espaces public qui mettre en valeur les abords de l'église.

- *La Viole: Zone U2*

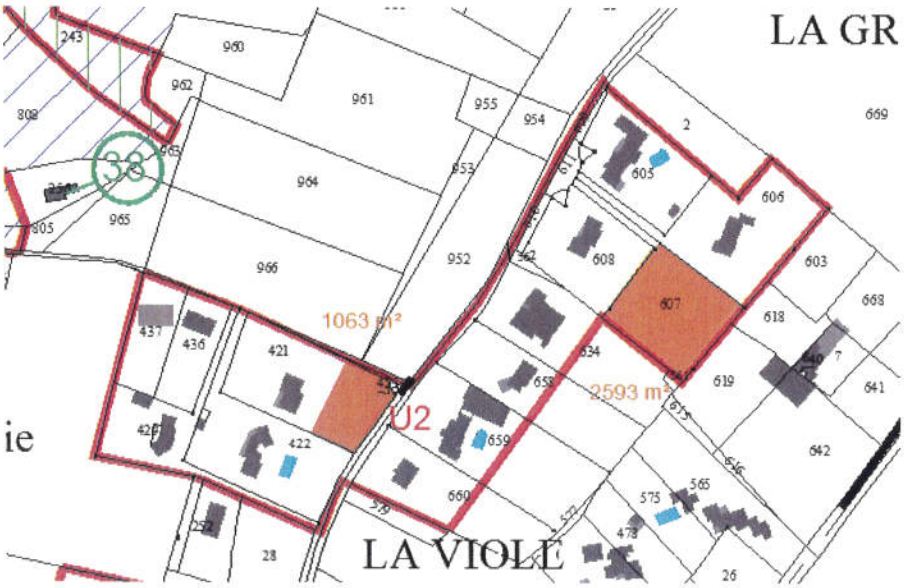


Ce secteur est situé à proximité de Lincarque.

Ce secteur comporte 2 surfaces libres identifiées qui permettent de résorber des dents creuses sans impacter les espaces agricoles périphériques.

Les fonds de parcelles des habitations en place n'ont pas été retenus du fait des contraintes d'accès.

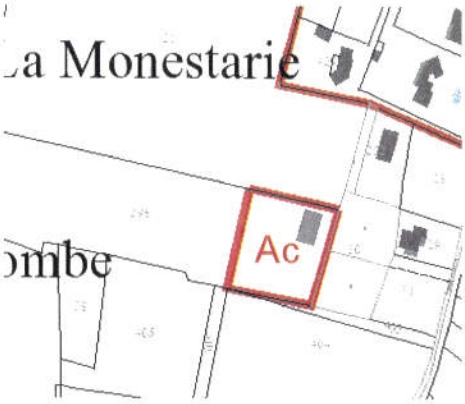
Sur les 2 possibilités de constructions, 1 doit en préalable être divisée. La libération du foncier risque d'être plus lente. Le réseau d'eau potable est de capacité suffisante. Au Sud de la zone, la capacité du réseau d'eau ne permet pas d'extension urbaine. La parcelle 2 n'est pas intégrée afin de limiter l'urbanisation linéaire et donc l'étalement urbain.



Les zones U2 de Lincarque et de la Viole sont en assainissement individuel, ainsi les surfaces libres inférieures à 1000 m² n'ont pas été comptabilisées.

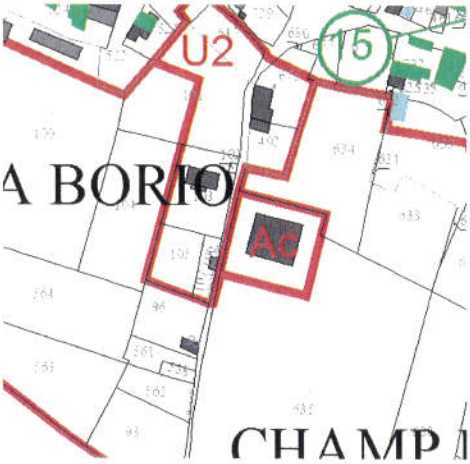
- *les STECAL :*
  -La viole : Secteur Ac

Ce secteur est entouré de terres agricoles cultivées. La construction est récente, il s'agit d'un boulanger qui cultive et transforme son blé en farine puis fabrique du pain et le commercialise sur place.
La surface de ce secteur est de 2651 m².



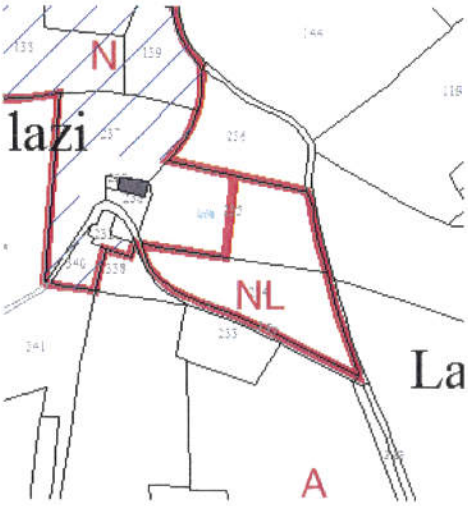
-Cestayrols : *Secteur Ac*

Ce secteur est entouré de terres agricoles cultivées. La construction est un bâtiment sans intérêt architectural qui n'est actuellement pas utilisé, mais qui pourrait accueillir une activité artisanale. Il était auparavant utilisé par une ancienne CUMA.
La surface de ce secteur est de 1838 m².



-La Couliche : *Secteur NL*

Ce secteur est situé en limite d'un espace boisé. Le camping comporte une dizaine d'emplacement. Seule la partie camping a été classée en zone NL.
La surface de ce secteur est de 5030 m².



Les secteurs Ac et NL sont en assainissement individuel. Leur développement potentiel est limité par le zonage afin de protéger les espaces agricoles périphériques.

Les secteurs Ac et NL sont établis à titre exceptionnel (2 secteurs Ac et un secteur NL) afin de permettre le maintien de l'activité artisanale et de Loisirs pour une surface totale de moins d'1 ha.
Le caractère exceptionnel de ces secteurs est lié au nombre restreint de secteurs (seulement 3) et aux surfaces concernées (moins d'1 ha).

3.2. MOTIFS DES REGLES

3.2.1. Objectifs généraux du règlement

Certaines règles, s'appliquant aux différentes zones instituées, constituent des limitations au droit de propriété et des contraintes de constructions.
Les différentes zones créées répondent au PADD sur le plan foncier et visent à satisfaire des besoins d'intérêt général que ce dernier organise.
Certains principes réglementaires s'appliquant à toutes les zones visent les objectifs généraux suivants :

Objectifs principaux...	...interprétés dans les articles suivants
Garantir la mise en place des réseaux nécessaires.	3, 4
Garantir une desserte et des accès : • sécurisés • adaptés aux opérations projetées	 3
Respecter les règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, etc.).	3
Respecter la réglementation en vigueur en matière d'assainissement, et l'environnement en général. Mettre en cohérence le PLU et le zonage d'assainissement.	4, 5
Diffuser les ruissellements et limiter les pollutions.	4
Valoriser les paysages urbains et naturels, le cadre de vie.	4, 12, 13
Améliorer les services publics : • en facilitant la mise en place des installations et constructions qui leur sont nécessaires ou qui sont utiles à la collectivité, • tout en respectant l'environnement et la sécurité et l'évolution urbaine.	 1, 6, 7, 10, 11
Limiter indirectement la consommation d'espaces naturels en favorisant la densification des secteurs bâtis.	9, 14

3.2.2. Objectifs particulier du règlement par article

Sur les 16 articles du règlement, 5 n'ont pas été réglementés : 5, 8, 14, 15 et 16 ceci de manière à favoriser la densité de l'habitat dans les zones d'urbanisation et prendre en compte les dispositions de la Loi ALUR.

Les autres articles ont globalement été réglementés, de manière à assurer une cohérence entre les différentes zones. Ainsi, les zones ayant la même vocation comportent des règles semblables, en termes d'implantation, d'aspect extérieur, etc.

Les articles 1 et 2 permettent d'assurer des occupations et utilisations compatibles entre elles afin de limiter les conflits d'usage et les nuisances en tout genre (bruits, odeurs, vibrations...).
Les entrepôts et activités artisanales sont limitées à 50 m² de surface de plancher afin de limiter les conflits d'usage en zone U2.

En sone A et N, L'extension des constructions est limitée à 50% de surface de plancher pour les constructions de moins de 100 m² de la surface de plancher avant travaux à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions de 100 m² et le plus de surface de plancher avant travaux, l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Cette disposition permet de favoriser l'extension des petits logements et de préserver le caractère agricole et naturel des lieux pour les logements déjà importants.
Dans les continuités écologiques, les exhaussements et affouillements sont interdits afin de conserver ces continuités. Les bâtiments agricoles ne doivent pas scinder les continuités par leur implantation, leur volume ou leur orientation. (ex: Un bâtiment de plus de 50 m de longueur créé un écran qui peut impacter une continuité). Le pétitionnaire devra démontrer dans sa demande de permis comment son projet ne coupe pas une continuité (en montrant ou peut passer la faune par exemple). La protection des éléments du patrimoine bâti (pigeonniers, croix...) permet de conserver le caractère rural du territoire et renforce l'intérêt architectural et patrimonial de la commune de manière conforter l'intérêt touristique de la commune et à transmettre aux générations futures un cadre de vie de qualité.

Les articles 3 et 4 déterminent les conditions de desserte et de raccordement aux réseaux nécessaires aux opérations.
Pour la gestion des eaux pluviales, un stockage de 15 l /m² de surface de plancher est imposé afin de limiter les rejets au milieu naturel et économiser l'eau potable. En effet, cette réserve peu contraignante à mettre en œuvre permet une réutilisation au moins pour l'arrosage. Une pluie de 15 mm sur une surface d'habitation de 100 m² au sol représente 1,5 m3. Sur une année, elle peut se remplir 3 à 4 fois pendant la période de mai à septembre. Ce dispositif permet d'économiser environ 5 m3 d'eau potable par an.
En termes d'accès lorsque les lots à bâtir sont jumelés, les accès groupés sont imposés en zone U2 et AU1. Cette disposition permet de faciliter la gestion des services publics (distribution du courrier ramassage est déchets.

Les articles 6 et 7 assurent une forme urbaine homogène, permettant de concilier la création de projets et la sécurité routière notamment par des règles différentes selon l'appartenance de domanialité.
En zone A un recul de 15 m de l'axe des RD est imposé conformément aux préconisations des services du Conseil Général. Pour les autres voies, un recul de 5 m est imposé afin de limiter les risques routiers (un véhicule peut se stationner sans rester sur la voie). En zone U2, un recul de 15 m minimum de l'axe des RD est imposé pour les mêmes raisons. Dans les zones AU1 et U2, les constructions doivent être implantées dans une bande de 0 à 10 m de l'emprise publique des autres voies afin de structurer des fronts bâti le long des voies de dessertes des parcelles.

Les constructions en zone U2 et AU1 peuvent être établies en limite séparative afin de favoriser la densification du bâti. Dans la zone A et le secteur Ac un recul de 5 m est imposé afin de faciliter l'intégration du bâti par des plantations. Cette rédaction prend en compte la limitation de la hauteur des bâtiments agricoles à 10 m, car si on appliquait le RNU, c'est le recul qui serait imposé.

L'article 9 limite à 50% l'emprise au sol des constructions dans le secteur Ac, afin d'assurer le traitement des eaux usées et l'intégration paysagère des constructions et de garantir un traitement paysager à proximité des bâtiments qui peuvent être volumineux.

L'article 10 limite la hauteur des constructions, afin de diminuer leur impact paysager et de les intégrer à l'existant. Dans la zone U1 la hauteur est limitée à 10 m du sol naturel à l'égout du toit comme pour les constructions existantes. En zone U2 et AU1, la hauteur est limité à 7 m à l'égout soit des constructions en R+1. Les futurs bâtiments agricoles sont également limités à 10 m de hauteur du sol naturel au faitage de manière à atténuer les impacts visuels. En zone U3, la hauteur est limitée à 12 m du sol naturel au faitage afin de prendre en compte la nécessité fonctionnelle des équipements autorisés dans la zone.

L'article 11 permet d'assurer une qualité et une homogénéité de traitement des constructions, afin de faciliter leur intégration dans l'environnement et dans le tissu urbain. Les bâtiments d'activités et agricoles sont peu limités, afin de faciliter leur implantation. Les règles imposées permettent d'affirmer le caractère rural du territoire par l'utilisation de matériaux et de teintes en cohérence avec l'existant afin de proposer un cadre de vie harmonieux. Le règlement fait référence à la palette du CAUE concernant les teintes des façades. Il fait également référence à une charte architecturale élaborée à partir des règles présentes dans le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architecturale, Urbain et Paysager et annexée au rapport de présentation.
Notons que la commune n'a pas souhaité convertir sa ZPPAUP en AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine).

La commune a souhaité règlementer les clôtures, une délibération du Conseil Municipal sera prise lors de l'approbation du PLU. Cette disposition permet de limiter l'impact paysager des murs de clôtures lorsqu'ils sont en limite du domaine public. De plus, ils risquent de réduire la visibilité au droit des accès, c'est pourquoi la hauteur des murs est limitée à 1 m.
Pour les constructions traditionnelles, le style local est rappelé dans les règles concernant la pente des toitures, le type de couverture et d'enduits.

Les articles 12 et 13 assurent un traitement minimum des abords et des règles homogènes concernant le stationnement lié au logement afin de mieux intégrer les constructions à l'environnement, notamment pour les dépôts d'activité, d'adapter les besoins générés par l'utilisation généralisée de l'automobile et de préserver l'attractivité communale.
En zone U2 et AU1, une place de stationnement doit être positionnée au droit de l'accès afin de limiter les surfaces imperméabilisées. Dans les lotissements, une place est exigée pour 2 lots (en dehors des lots) afin de permettre le stationnement des visiteurs.
En zone A, les plantations autour des bâtiments agricoles seront imposées afin de permettre une meilleure intégration paysagère.
Les enrochements sont limités à 1 m de hauteur et les haies mono spécifiques sont interdites afin de protéger les paysages ruraux et favoriser la diversité biologique.
La protection des haies, des zones humides permet de conserver le caractère naturel du territoire et renforce l'intérêt écologique de la commune de manière à assurer une gestion de l'eau équilibrée et à transmettre aux générations futures une biodiversité et des paysages préservés.

3.1.1. Objectifs particulier du règlement par zone

Espaces habités existants en zone agglomérée : zone U1, U2 et U3

Objectifs principaux...	...interprétés dans les articles suivants
<u>Zone U1</u>	
• Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, services, commerces, équipements, etc.), dans le respect du site, de ses caractéristiques et de l'environnement.	1, 2
• Favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle.	4
• Préserver l'urbanisation ancienne avec une implantation du bâti en alignement des voies	6
• Respecter et valoriser la composition urbaine, le cadre de vie (forme, hauteur, organisation, traits architecturaux, etc.).	7, 10, 11 et 13

• Limiter l'impact paysager des constructions et des aménagements	10,11,12 et 13
Zone U2	
• Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, services, commerces, équipements, etc.), dans le respect du site, de ses caractéristiques et de l'environnement.	1, 2
• Favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle.	4
• Adapter les règles d'implantation par rapport aux voies structurantes.	6
• Respecter et valoriser la composition urbaine, le cadre de vie (forme, hauteur, organisation, traits architecturaux, etc.). Mettre en cohérence et intégrer les nouvelles constructions avec l'existant.	7, 10, 11 et 13
• Limiter l'impact paysager des constructions et des aménagements	10,12,13
• Limiter les surfaces imperméabilisées en privilégiant un espace de stationnement au droit de l'accès	12
• Limiter les enrochements et végétaliser les talus	13
Zone U3	
• Limiter les usages à sa vocation d'équipement public.	1, 2,
• Respecter la forme, l'organisation urbaine et favoriser la mise en valeur du cadre vie, du site dans son ensemble. Respecter le caractère rural des lieux.	6, 7, 10, 11, 13

Les futurs espaces habités des zones AU1 et AU0

Objectifs principaux...	...interprétés dans les articles suivants
Zone AU1	
• Réaliser une urbanisation dans le cadre d'un aménagement cohérent et échelonné.	1, 2
• Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, services, commerces, équipements, etc.), dans le respect du site, de ses caractéristiques et de l'environnement.	1, 2
• Sécuriser les déplacements automobiles et adapter la voirie en fonction des opérations envisagées.	3, 6
• Favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle.	4

• Limiter les surfaces imperméabilisées en privilégiant un espace de stationnement au droit de l'accès	12
• Limiter l'impact paysager des constructions et des aménagements	10, 11 et 13
• Limiter les enrochements et végétaliser les talus	13
<u>*Secteur AU1a*</u>	
• Assurer une densité minimale de 10 logements /ha.	2
<u>*Secteur AU1b*</u>	
• Assurer une densité minimale de 13 logements /ha.	2
<u>*Zone AU0*</u>	
• *Permettre l'implantation des réseaux d'intérêt collectif sans compromettre l'aménagement futur de la zone.*	1, 6, 7

L'espace agricole de la zone A et des secteurs Ac et Ap

Objectifs principaux...	...interprétés dans les articles suivants
<u>*Zone A*</u>	
• Favoriser le développement des activités agricoles existantes et la mise en place de nouvelles exploitations.	1, 2
• Permettre une évolution limitée du bâti existant (extensions, changements de destination) sans compromettre le caractère des lieux.	1, 2,9
• Adapter les règles d'implantation selon l'appartenance de domanialité, le classement des routes départementales et les nécessités fonctionnelles générées par l'activité agricole.	6
• Limiter la hauteur de l'habitat pour le mettre en cohérence avec celui développé dans les autres zones.	10
• Limiter la hauteur des bâtiments agricoles pour faciliter leur intégration.	10
• Intégrer les constructions et installations en général. Respecter la forme et l'organisation urbaines des activités agricoles existantes dans les autres zones. Améliorer le cadre de vie.	6, 7, 10, 11 et 13

<u>*Secteur Ac*</u> • Permettre une évolution du bâti existant à vocation activité artisanale sans compromettre le caractère des lieux. • Respecter la forme, l'organisation urbaine et favoriser la mise en valeur du cadre vie, du site dans son ensemble. Respecter le caractère rural des lieux.	1, 2,9 6, 7, 10, 11, 13
<u>*Secteur Ap*</u> • Limiter l'occupation et l'utilisation du sol, de manière à limiter les conflits d'usage entre les zones habitées et les activités agricoles, mais aussi à protéger les vues sur le village et Lincarque.	1 et 2

Les espaces naturels de la zone N et des secteurs NL et Nb.

Objectifs principaux...	...interprétés dans les articles suivants
<u>*Zone N*</u> • Protéger les espaces boisés, et les cours d'eau en limitant fortement les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol.	1, 2
<u>*Secteur NL*</u> • Permettre les aménagements nécessaires aux activités de loisirs sans compromettre le caractère des lieux. • Respecter la forme, l'organisation urbaine et favoriser la mise en valeur du cadre vie, du site dans son ensemble. Respecter le caractère rural des lieux.	1 et 2 6, 7, 10, 11, 13
<u>*Secteur Nb*</u> • Limiter l'occupation et l'utilisation du sol, de manière à limiter les conflits d'usage entre les zones habitées et les activités nuisantes (salle des fêtes).	1 et 2

E - ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

1. LA CAPACITE D'ACCUEIL DES ZONES CONSTRUCTIBLES

La consommation par logement observée précédemment 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 répartition des surfaces libres à vocation d'habitat par zone figure sur le tableau ci-dessous :

Estimation des surfaces libres à vocation d'habitat

Zones constructibles à vocation d'habitat	U1	U2	AU1	AU0	Total surface libre en ha	surface libre utilisable en ha	surface moyenne par parcelle	Nb de constructions théorique	Coefficient de sécurité	Nb de constructions hors rétention foncière
village	1124 m²	6750 m²	14017 m²	4659 m²	2,66 ha	2,28 ha	850 m²	26,8	1,5	17,9
Lincarque	0	9057 m²	0	0	0,91 ha	0,91 ha	1200 m²	7,5	1,5	5,0
La Viole	0	3656 m²	0	0	0,37 ha	0,37 ha	1200 m²	3,0	1,5	2,0
Total général	0,11 ha	1,95 ha	1,40 ha	0,47 ha	3,93 ha	3,55 ha		37 constructions		25 constructions

Sur l'ensemble du territoire communal, les zones à vocation d'habitat permettent la création de 37 constructions sur une période de 7 ans, soit 5,28 constructions par an. En déduisant les terrains qui risquent de ne pas être mis sur le marché (rétention foncière), on estime que le projet permet la création de 25 constructions sur les 7 prochaines années ce qui correspond à 3,5 constructions par an, ce qui est légèrement supérieur aux objectifs de développement démographique définis au cours des phases précédentes et notamment dans le PADD. Néanmoins 3 parcelles en particulier sur Lincarque et la Viole sont des parcelles déjà bâties ce qui nécessite un redécoupage parcellaire. Il est en effet peu probable que ces parcelles s'urbanisent dans les prochaines années, du fait que les propriétaires sont de jeunes couples qui sont venus s'installer sur de grandes parcelles en quête d'espaces pour leurs enfants. **Ainsi le nombre de constructions possible est estimé à 22 (25-3) soit 3,15 constructions par an ce qui est plus réaliste et qui correspond aux objectifs du PADD.**

Sur le village de Cestayrols, nous avons estimé la surface des lots à bâtir à 850 m² hors voies et espaces publics ce qui répond au besoin des personnes qui cherchent des terrains à bâtir et qui correspond aux objectifs de gestion économe des sols. Sur Lincarque et la Viole, la surface est estimée à 1200 m² du fait de la mise en place de l'assainissement non collectif.

La surface qui sera consommée (voirie et espaces publics compris) est estimée de la façon suivante :
3,93 ha de surface urbanisable/ 37 constructions = 1062 m² par lot.
Sur les 25 constructions possibles hors rétention on peut également retrancher les 3 constructions en densification = 25 lots soit 22 constructions x 1062 m² = 2,34 ha

Ainsi la consommation foncière est estimée à 2,34 ha (22 constructions x 1062 m² en prenant en compte les surfaces nécessaires aux voies et espaces publics qui représentent environ 20% de la surface de l'opération d'aménagement).

La consommation d'espace devrait ainsi passer de 2502 m² par logement à 1062 m² par logement, soit une réduction d'environ 57%.

Plusieurs facteurs importants sont à prendre en compte :

- Les zones de développement urbain (AU1 et AU0) qui représente 1,6 ha ne sont urbanisables que par des opérations d'aménagement d'ensemble. Les propriétaires privés étant assez réticents à se lancer dans de telles démarches, certains secteurs risquent ne pas être urbanisés à court terme.
- De plus en 2011, la commune ne comptait que 20 logements vacants ce qui montre que le développement démographique ne peut se faire qu'en créant de nouveaux logements. On estime néanmoins qu'un maximum de 5 logements vacants pourraient être réhabilités en résidence principale.
- La commune de Cestayrols n'a aucune réserve foncière et ne peut donc envisager la maîtrise directe d'opération d'aménagement d'ensemble sur son territoire, alors que ce principe de développement est le plus adapté pour réaliser un développement cohérent du territoire dans un contexte très rural.
- 21 changements de destination ont été identifiés sur le document graphique du PLU, ces constructions sont peu adaptées (surfaces limitées, absence d'équipements d'assainissement, état général assez dégradé...) à créer de nouvelles résidences principales, elles conviennent en revanche mieux pour développer l'accueil en milieu rural (gîte rural chambres d'hôtes...) ou constituer une résidence secondaire. On estime que le potentiel de transformation en résidence principale est quasi nul.

La rétention foncière en milieu rural est généralement importante, et c'est le cas à Cestayrols où celle-ci est forte, néanmoins les propriétaires des zones AU1 sont vendeurs, mais les aménageurs sont frileux pour investir sur les petites communes rurales.

La forte rétention foncière s'explique, notamment, par le fait que:

-La plupart des surfaces libres sont des dents creuses situées en parties actuellement urbanisées. La mise sur le marché de la construction est très lente et souvent dépendante des générations futures (enfants des propriétaires qui font construire). Ces surfaces permettent d'assurer la cohérence du zonage au regard de la forme urbaine et ne peuvent être déclassées car elles répondent aux critères définis par le code de l'urbanisme.

-Certaines parcelles identifiées en surfaces libres, sont occupées par des espaces de parcs et jardins que les propriétaires ne souhaitent pas vendre pour en jouir pleinement.

Les mesures de lutte contre la rétention foncière ne sont pas toujours appropriées :

-La moitié des surfaces libres sont en zone AU0, donc non assujetties à la surtaxation du foncier non bâti, seul outil qui permettrait d'inciter les propriétaires à vendre. En effet ce régime de taxe ne peut être mis en place que pour les terrains classés en zone ouverte à l'urbanisation d'un document d'urbanisme.

Rappelons que la demande en terrain à bâtir est forte et qu'elle s'oriente sur des terrains de grande superficie.

2. LA NATURE DES SURFACES LIBRES

La nature des surfaces libres fait ressortir une prédominance des terres cultivées (1,86 ha) puis des parcs et jardins qui représentent 1 ha et des parcelles sans utilisation qui représentent 1,06 ha.

	surfaces libres	terres cultivées	parcs et jardins	sans utilisation
Cestayrols	26550 m²	18631 m²	3454 m²	4465 m²
Lincarque	9057 m²	0 m²	2888 m²	6169 m²
La Viole	3656 m²	0 m²	3656 m²	0 m²
Total	**39263 m²**	**18631 m²**	**9998 m²**	**10634 m²**
		47,5%	25,5%	27,1%

Les surfaces des parcelles cultivées sont de faible valeur agronomique. Ces parcelles sont en culture sèche. Elles ne sont ni irriguées, ni drainées. Elles ne font pas partie d'un plan d'épandage.

La qualité environnementale des zones de développement ne remet pas en cause un espace naturel sensible ni une zone répertorié au niveau de la richesse écologique. Elle ne forme pas non plus une continuité écologique.

Le projet permettra la réduction de consommation d'espace de 1440 m² par logement créé soit une économie d'espace de plus de 4300 m² par an.

F. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES LOIS ET REGLEMENTS

1. COMPATIBILITE AVEC LES ARTICLES L110 ET L121-1 DU CODE DE L'URBANISME :

Les objectifs des lois Solidarité et Renouvellement Urbain, Urbanisme et Habitat, Engagement Nationale pour le Logement et des Lois Grenelle de l'environnement et la Loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové sont repris dans les articles L110 et L121-1 du Code de l'urbanisme.

« Article L110 : Modifié par LOI n° 2009-967 du 3 août 2009 - art. 8

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

« Article L121-1 : Modifié par la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 132
Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables;

d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des

écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La compatibilité du PLU est appréciée au regard des justifications du PADD, de l'analyse de la consommation d'espace agricole et forestier décrit aux chapitres précédents et des dispositions qui assurent la protection de l'environnement répertoriés au chapitre concernant l'incidence du PLU sur l'environnement.

Les principales orientations qui permettent de respecter les objectifs de la Loi sont synthétisées ci-dessous :

1° L'équilibre

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

Le projet assure un développement urbain maîtrisé par un rythme de construction qui permettra une croissance démographique de 6 habitants par an sur les 7 prochaines années ce qui permettra de maintenir l'évolution démographique que la commune a connu dans les périodes précédentes. Le projet assure une densification du bâti dans les espaces urbanisés. Il permet d'optimiser l'école qui a besoin d'un renouvellement démographique pour maintenir ses effectifs.

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

Le chapitre précédent montre qu'il permettra une consommation d'espace par logement qui sera réduit de 57% et que l'emprise sur les parcelles agricoles est sans impact significatif sur l'activité agricole. L'emprise sur les espaces naturels est nulle et les emprises sur les terres agricoles sont très limitées (0,13% de la surface en zone A) au regard de la surface communale et de leur localisation en continuité de l'urbanisation existante.

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

Le patrimoine bâti et sa réhabilitation est favorisée par son évolution possible (changement de destination d'ancienne granges...). La préservation du bâti ancien et des écarts est assurée par des règles de hauteur et d'implantation du bâti qui prend en compte les caractéristiques du bâti ancien et les règles de la ZPPAUP.

d) Les besoins en matière de mobilité.

Le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU prévoit des mesures en matière de déplacement et en particulier pour les personnes à mobilité réduite.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

Les entrées de villes sont préservées par une zone Ap et le maintien des haies afin de limiter l'impact paysager des constructions nouvelles. Les zones de développement comportent des orientations d'aménagement et de programmation qui permet une implantation du bâti qui participe à son intégration.

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat...

La commune de Cestayrols est très rurale et les besoins en matière de logement à caractère sociale sont limités par le niveau d'équipement de la commune en particulier en terme de transport collectif, ainsi la création de logement locatif ou à caractère social est possible dans des constructions anciennes à réhabiliter et dans les zones de développement. La création de nouveaux logements à caractère social n'est pas strictement imposée mais une étude de faisabilité a été réalisée en partenariat avec les services de la communauté de communes.

Le projet de développement économique répond à un besoin de développement intercommunal et permettra ainsi une répartition géographique de l'emploi équilibrée qui rayonnera sur les communes périphériques sans gêne pour l'activité agricole.

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie...

Le développement démographique mesuré est le premier point qui garantit la maîtrise de la production de gaz à effet de serre et la consommation énergétique. Le deuxième point est lié à la possibilité de recourir à une architecture qui permet l'utilisation de matériaux et les modes de conception durable. Le troisième point est lié aux modes de transport, ainsi le PLU prévoit des dessertes piétonnes dans le village par la voie à créer dans le lotissement.

La protection du milieu naturel et en particulier des continuités écologiques est assurée :
-par le classement en zone N des boisements de plus de 5000 m² ainsi que des cours d'eau (bande de 20 m de part et d'autre des cours d'eau) ;
-par la préservation des terres agricoles et des paysages agricoles en secteur Ap autour du village.
Les risques naturels et technologiques ont été pris en compte afin de ne pas exposer la population aux risques.
-par la protection des continuités écologiques et des zones humides.

2. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT

Les mesures qui permettent au PLU d'être compatible aux dispositions du SCOT:

Les orientations du SCOT :	Les dispositions du PLU :
1. Les espaces et sites naturels à protéger 1.1. Protéger les espaces d'intérêt écologique majeur 1.2. Conforter les réseaux écologiques sur les plateaux et collines agricoles et dans les grandes vallées 1.3. Entretenir les milieux calcicoles pour préserver leur intérêt 1.4. Préserver les zones humides et poursuivre les efforts en matière de reconquête de la qualité écologique des rivières	Espaces boisés, abords des ruisseaux protégée par une zone N et les haies et ripisylves sont protégées au titre du L123-1-5-III.2
2. Les objectifs relatifs à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville 2.1. Protéger les paysages et le patrimoine 2.2. Mettre en valeur les routes et les entrées de ville 2.3. Maîtriser l'organisation des vallées	Zone Ap autour du village. Pas d'extension urbaine le long des RD.
3. La préservation de la ressource en eau 3.1. Garantir la sécurité de l'approvisionnement en eau potable 3.2. Poursuivre l'amélioration des systèmes d'assainissement des eaux usées	Développement limité sur l'ensemble de la commune et pour 40% en opération d'aménagement d'ensemble sur le village.
4. Les objectifs liés à la prévention des risques 4.1. Prévenir le risque inondation 4.2. Prévenir le risque feux de forêt 4.3 Prévenir le risque mouvement de terrain 4.4. Prévenir les risques technologiques	Pas de développement en zone de risques
5. Assurer la santé publique 5.1. Maîtriser les émissions de polluants et de gaz à effets de serre et réduire les consommations énergétiques 5.2. Prévenir l'exposition des populations aux nuisances sonores	Extensions urbaines sans créer d'étalement urbain (extensions de réseaux limitées) Orientation du bâti à édifier au sud dans les orientations d'aménagement retenues Utilisation possible de matériaux renouvelables et de techniques de constructions durables
6. Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles ou forestiers	Zones de développement en continuité du bourg, limite l'emprise sur les terres agricoles et zone AOC, préserve les structures agricoles (zone A) et limite les conflits d'usage (Ap)

7. Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés

7.1. Le principe d'organisation des extensions urbaines et périurbaines
7.2. Le principe de renforcement et de renouvellement des espaces urbains et des centres bourgs.
7.3. Le principe d'organisation qualitative du territoire

Des zones constructibles adaptées aux besoins de développement.
Protection des haies et des ruisseaux au titre du L123-1-5-III.2.

8. Les objectifs relatifs à la cohérence entre urbanisation et logements sociaux

8.1. Produire des logements en corrélation avec la croissance démographique
8.2. Diversifier l'offre de logements
8.3. Renforcer la mixité sociale
8.4. Maîtriser la consommation foncière et les conditions d'urbanisation des extensions urbaines

Pas de dispositions en matière de logement social mais l'étude de faisabilité a été réalisée.

9. Les objectifs relatifs à la cohérence entre urbanisation, besoins en déplacements, création de dessertes en transports collectifs

9.1. Les principes généraux de cohérence entre l'urbanisation et les besoins en déplacements
9.2. La prise en compte des modes de transports collectifs dans les politiques publiques et les pôles de développement
9.3. Le développement et la promotion des déplacements cyclables
9.4. L'amélioration et la préservation des réseaux routiers structurants du territoire
9.5. La prise en compte des grands projets d'équipements extérieurs au SCOT, liés aux déplacements

Développement essentiellement sur le village, proche des équipements et bien desservie
.
Les liaisons piétonnes imposées dans le règlement pour la création de voies nouvelles.

10. Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces ...

10.1. Les zones d'activités
10.2. L'activité commerciale
10.3. Le tourisme

Des changements de destination qui peuvent permettre le développement de l'accueil touristique.
Pas de zones d'activités sur la commune.
Un camping existant classé en zone NL

3. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLH

Le programme d'action pour la période 2008-2014 (reconduit sur la période 2014-2016) du Programme Local de l'Habitat modifié en 2012 a pour objectif de :

-Objectifs démographiques
Le PLH prévoit une augmentation démographique de 1,3% de croissance annuelle pour l'ensemble de la communauté de communes. Le PLU s'appuie sur des objectifs de 1,2% par an. Nous considérons que les objectifs du PLU sont compatibles au PLH.

-Combler le déficit d'offre en logements locatifs sociaux :
L'obligation de réaliser une étude de faisabilité de création de logement social pour les opérations de plus de 8 logements. Tarn habitat a été sollicité, le schéma d'aménagement a été conçu de manière à intégrer la possibilité de créer des logements sociaux, mais les opérateurs publics sont assez réticents à intervenir en milieu rural pour de petites opérations, du fait des coûts de l'opération (pas d'économie d'échelle) qui se répercuterait sur le prix du loyer. Le faible niveau de commerces et services est également un frein à l'attractivité du territoire pour des populations « fragiles ».

-Repenser le modèle de développement urbain :
La consommation d'espace est fixée à 850 m² hors VRD pour les bourgs en émergence. Le projet de PLU prend en compte ce critère pour le village de Cestayrols.
La production de forme urbaine dense est fixée à 10% de la création de logement. Le projet de PLU a pris en compte ce critère dans le cadre de l'étude de faisabilité de création de logement à caractère social, cet objectif est traduit dans le règlement écrit du PLU en assurant une densité de 13 logements/ha sur le secteur AU1b.

-Intervenir sur le parc privé ancien sur l'ensemble du territoire :
Pas de traduction dans le PLU. Seul le Droit de Préemption Urbain permettrait à la commune de produire du logement social dans le bâti existant.

-Mise en place d'une politique foncière au service de l'habitat :
Le Droit de Préemption Urbain permettra de répondre au problème de rétention foncière pour le futur.

-Intervenir sur les parcs anciens de logements sociaux :
La commune de Cestayrols, n'est pas concernée. Pas de traduction dans le PLU.

-Répondre aux besoins des publics spécifiques :
La commune de Cestayrols, n'est pas concernée. Pas de traduction dans le PLU.

-Animer et suivre la politique de l'habitat.
Pas de traduction dans le PLU.

4. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDAGE ADOUR GARONNE

Les mesures du SDAGE Adour Garonne se divisent en 6 orientations fondamentales :
A - Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance
B - Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques
C - Gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides
D - Assurer une eau de qualité pour des activités et usages respectueux des milieux aquatiques
E - Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique
F - Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire

Les orientations qui concernent l'urbanisation de la commune de Cestayrols sont les orientations C et D et plus particulièrement les mesures C5 et D1 visant à assurer la protection de la ressource en eau potable et des cours d'eau.
Les autres orientations n'ont pas de mesures qui affectent directement le PLU de Cestayrols.

Les mesures qui permettent au PLU de satisfaire aux dispositions du SDAGE Adour Garonne :

- **Qualité des eaux superficielles et souterraines :**

Les orientations du PLU assurent leur protection :
-Développement limité de la commune et recentré sur le village raccordé à l'assainissement collectif
-Dispositions réglementaires qui préservent la qualité des rejets au milieu naturel pour les zones habitées.

La principale activité qui peut avoir un impact sur la qualité des eaux est l'agriculture. Les programmes de mise aux normes permettent de réduire les impacts potentiels.

- **Aspects quantitatifs de la ressource en eau :**

-Un développement démographique limité à environ 6 habitants par an qui ne génèrera pas de besoins significatifs.
-Un projet sans impact sur la protection de captages, absents sur la commune.

- **Crues et risques d'inondations :**

-Absence de développement dans ces zones de risque qui sont très limités.
-Une gestion des eaux pluviale qui permet de limiter les débits évacués vers le milieu récepteur en favorisant la rétention et l'infiltration.

- **Protection et restauration des milieux aquatiques :**

-Mise en place d'une zone N qui limite l'implantation d'activité agricole aux abords des cours d'eau. Notons également la préservation des zones humides identifiées sur la commune.

- **Gestion des activités liées à l'eau :**

-Les activités sont essentiellement liées à la pêche qui induit des effets très limités.

5. PRISE EN COMPTE DU SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique identifie des enjeux limités sur Cestayrols (cf chapitre 328 page 33).

C'est essentiellement les cours d'eau qui sont identifiés en corridor. Le PLU prend en compte ces corridors par le classement en zone N dans une bande de 20 m de part et d'autre des cours d'eau et par le classement de la ripisylve au titre du L123-1-5-III.2 du CU.

Les documents graphiques identifient également des continuités écologiques identifiées par des études sur la faune sauvage.

6. PRISE EN COMPTE DU PCET

6.1. PCET du Tarn

Les enjeux du Plan Climat Energie Territorial du Tarn sont décrits au chapitre 3.4. page 31.

Les 20 actions du plan 2012-2016 :

1 Maîtriser les consommations énergétiques des bâtiments départementaux existants et dans les projets de construction :
La commune de Cestayrols, n'est pas concernée. Pas de traduction dans le PLU.

2 Développer l'appui technique aux élus en matière de projets neufs et de rénovation de bâtiments communaux ou intercommunaux :
Pas de traduction dans le PLU.

3 Encourager un gain énergétique dans la réhabilitation du patrimoine communal et intercommunal existant :
Pas de traduction dans le PLU.

4 Renforcer le rôle de l'espace info énergie du Tarn pour répondre aux enjeux de réduction de la facture énergétique dans le résidentiel :
Pas de traduction dans le PLU.

5 Renforcer l'action en faveur de la lutte contre la précarité énergétique des ménages modestes :
Pas de traduction dans le PLU.

6 Mettre en place les conditions favorables à la valorisation du tissu des professionnels du bâtiment :
La commune de Cestayrols, n'est pas concernée. Pas de traduction dans le PLU.

7 Agir sur les comportements individuels de mobilité (contrainte ou choisie) par une information et une sensibilisation adaptée, et l'utilisation de dispositifs et véhicules de transports plus sobres :
Pas de traduction dans le PLU.

8 Développer l'intermodalité et adapter l'offre pour faciliter l'usage des transports collectifs.
Pas de traduction dans le PLU.

9 S'appuyer sur les démarches de planification existantes pour intégrer la thématique Energie Climat dans les projets d'urbanisme :
Le PLU prend en compte la réduction de la consommation de l'énergie et la production des gaz à effet de serre en limitant l'étalement urbain et en permettant des constructions économes en énergie.

10 Soutenir les territoires pour favoriser l'économie de proximité (agriculture, éco construction, forêts, tourisme,...) et limiter les déplacements :
Pas de traduction dans le PLU.

11 Développer les techniques éco responsables d'entretien et de construction de routes départementales :
Pas de traduction dans le PLU.

12 Promouvoir le développement maîtrisé de projets d'énergies renouvelables ENR :
Le règlement du PLU autorise les constructions de bâtiments photovoltaïque ainsi que les éoliennes de moins de 12 m.

13 Progresser dans la connaissance des impacts locaux du changement climatique sur les ressources naturelles :
Pas de traduction dans le PLU.

14 Analyser les impacts du changement climatique sur les activités et les territoires dans le Tarn :
Pas de traduction dans le PLU.

15 Progresser dans la connaissance de la ressource en eau du territoire tarnais :
Pas de traduction dans le PLU.

16 Modifier les usages et le rapport à l'eau dans une perspective de changement climatique et de diminution de la ressource :
Pas de traduction dans le PLU.

17 Intégrer l'adaptation au changement climatique dans les politiques du Conseil général :
Pas de traduction dans le PLU.

18 Partager, valoriser les initiatives, les connaissances et opérations exemplaires dans le Tarn, concourant aux objectifs du Plan Climat Energie Territorial :
Pas de traduction dans le PLU.

19 Sensibiliser à la problématique du changement climatique sur les volets atténuation et Adaptation :
Pas de traduction dans le PLU.

20 Animer et évaluer le Plan Climat Energie Territorial du Tarn :
Pas de traduction dans le PLU.

6.2. PCET de Tarn et Dadou

Un programme d'action ci-dessous est en cours d'élaboration (version provisoire). Il comporte 20 actions à mettre en œuvre d'ici 2020 :

- Sur le volet territoire :

-8 axes d'intervention
-13 actions

Axe d'intervention	Objectifs	Gain GES
Axe 1 **Aménager durablement le territoire**	3 éco-hameaux 1 guide de l'aménagement durable avec formation des élus	**147** Teq CO_2
Axe 2 **Favoriser la mobilité durable**	+ 20 % de distances en transports en commun + 10 % de distances en covoiturage Augmenter de 15 % les pistes cyclables	**1 022** Teq CO_2
Axe 3 **Accroître l'efficacité énergétique des bâtiments**	300 rénovations énergétiques de logements/an	**1 045** Teq CO_2
Axe 4 **Produire des énergies renouvelables (EnR)**	+ 50 % d'énergies renouvelables sur le territoire 10 projets photovoltaïques participatifs 5 boucles locales d'énergie	**2 114** Teq CO_2
Axe 5 **Aider les entreprises à prendre en compte le changement climatique**	15 entreprises accompagnées dans leurs démarches d'adaptation au changement climatique	
Axe 6 **Agir en faveur de l'économie de proximité**	• 30 % de l'alimentation produite localement ; 30 % des marchés publics avec critères de « localité » • 9 entreprises en démarche d'économie circulaire	**4 650** Teq CO_2
Axe 7 **Préserver les milieux naturels**	• Campagne de sensibilisation aux économies d'eau ; Achat groupé de récupérateurs d'eau + marres de collecte • Atlas de la biodiversité → identification des trames vertes et bleues	
Axe 8 **Promouvoir une agriculture durable**	2 journées d'experts 7 projets expérimentaux (nouvelles pratiques culturales)	**3 000** Teq CO_2

- Sur le volet Patrimoine :

Cestayrols ne comporte pas d'équipement communautaire.

Pour Cestayrols, les mesures concernent principalement : la récupération des eaux de pluies, les déplacements, les continuités écologiques, le développement des énergies renouvelables, la rénovation thermique.

Ces éléments ont été prise en compte dans l'élaboration du PLU par les dispositions du règlement écrit :
-rétention des eaux pluviales à la parcelle
-conception des constructions économe en énergie

Les autres points n'ont pas de traduction dans le PLU, mais sont possibles.

G - INCIDENCE DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

1. EVALUATION DES INCIDENCES

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Cestayrols apporte une modification raisonnée et limitée du territoire sur différents aspects et notamment en termes d'occupation et d'utilisation du sol (organisées par le P.A.D.D., le zonage et le règlement qui lui sont associés).

Les actions proposées dans le PADD peuvent être rassemblées en deux grands ensembles :
- des actions de protection et de mise en valeur du patrimoine et de l'environnement,
- des actions visant au développement de la commune et devant être menées suivant un principe de cohérence et d'équilibre.

La première série d'actions a de fait, une incidence positive (ou non négative) sur l'environnement. Tandis que le second type d'actions conduit généralement à une mutation du territoire sur certains espaces naturels ou non urbanisés.

Les projets de développement de Cestayrols ne se réalisent pas sans effets sur le milieu naturel environnant. Les risques et les incidences sont mesurés au regard du diagnostic réalisé. Ils sont réduits ou compensés par des prescriptions règlementaires et des orientations d'aménagement et de programmation en cohérence avec les orientations du P.A.D.D.

1.1. EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE

1.1.1. INCIDENCE SUR LA TOPOGRAPHIE

L'essentiel du développement urbain de la commune est concentré au niveau du village de Cestayrols qui comporte des parcelles peu pentues.

Sur les zones U1, U2 et AU1 le projet urbain prend en compte le contexte topographique et va dans le sens d'une plus grande prise en compte de la déclivité et de la morphologie des zones urbanisées. Les modifications physiques et visuelles des zones d'urbanisation seront fortement atténuées par les dispositions prises au sein du règlement notamment (limitation des enrochements).

La forme, l'organisation urbaine sont autant d'éléments qui vont dans le sens d'une réduction des impacts sur le contexte topographique.

- Incidence négative : faible
- Incidence positive : faible

1.1.2. INCIDENCE SUR L'HYDROLOGIE

L'imperméabilisation des sols

La modification des caractéristiques hydrologiques de la commune sera essentiellement engendrée par l'imperméabilisation de terrains actuellement naturels ou cultivés, liée à l'urbanisation (activités ou habitat).

L'imperméabilisation des sols sera induite par la réalisation des opérations d'habitat sur les futurs secteurs d'urbanisation, et entraînera une augmentation des apports en eau dans les écoulements superficiels. Néanmoins, le règlement écrit impose au propriétaire ou à l'aménageur de réaliser les équipements nécessaires en matière de gestion des eaux pluviales

afin de résorber les eaux pluviales sur la parcelle. Une rétention à la parcelle est imposée pour l'habitat.
Sur l'ensemble du territoire, les projets de développement sont concentrés autour de l'existant, ce qui limite d'autant les impacts sur l'hydrologie en général.

La qualité des eaux

Les pollutions susceptibles d'altérer la qualité des eaux auront pour principale origine l'augmentation quantitative et qualitative des eaux usées émanant des zones urbaines.

Plus de la moitié des surfaces libres sont sur Cestayrols et les constructions seront raccordables à l'assainissement collectif. Sur Lincarque et la Viole les constructions sont en assainissement non collectif. Les constructions seront assainies par des systèmes autonomes adaptés à la nature du sol et à la réglementation en vigueur et contrôlé par le SPANC. Le développement limité des zones d'habitat diffus assure une gestion maîtrisée des rejets.

Le projet de PLU, par la prise en compte des enjeux en matière d'inondation, et de protection de la ressource en eau, prend tout à fait en compte les objectifs du S.D.A.G.E. Adour Garonne.

- Incidence négative : faible
- Incidence positive : faible

1.2. EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

1.2.1. LES INCIDENCES ECOLOGIQUES, FLORISTIQUES ET FAUNISTIQUES

Sur le plan écologique, faunistique et floristique, la protection des haies et des ripisylves est une disposition majeure en terme de protection du milieu naturel.
De plus, les continuités écologiques sont inclues dans des zones de protection stricte (N), ce qui limite considérablement les formes d'urbanisation potentielles et garantit leur protection au sens large.

Par ailleurs, les opérations de développement de l'habitat ont un impact minimum :
- Elles n'empiètent pas sur les espaces intéressants sur le plan écologique
- Elles sont limitées et organisées afin d'assurer une gestion économe des sols (opération d'aménagement d'ensemble). Elles se trouvent en continuité des espaces urbains existants.
- Elles n'entraînent pas de défrichement

En zone « N » seules sont autorisées les constructions et installations d'intérêt collectif.

L'identification des continuités écologiques garantit la protection des richesses faunistiques et floristiques en particulier sur les espaces agricoles.

Les impacts négatifs induits par le PLU sont donc faibles. Les impacts positifs sont majeurs puisque les zones sensibles (zone humides) et les continuités écologiques sont en zone N.

- Incidence négative : faible
- Incidence positive : forte

1.2.2. INCIDENCE SUR LES BOISEMENTS

Dans ce domaine, le projet du Plan Local d'Urbanisme n'a pas d'incidences négatives car le classement choisi préserve les milieux forestiers de toute occupation ou utilisation du sol inopportune.
Les espaces boisées sont peu nombreux, ils sont classés dans des zones de protection stricte (N), ce qui limite très fortement les possibilités d'urbanisation en les limitant aux équipements d'intérêt collectif.

- Incidence négative : nulle
- Incidence positive : forte

1.3. EFFETS SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

1.3.1. LES IMPACTS VISUELS SUR LES PAYSAGES AGRICOLES ET NATURELS

La construction de bâtiment agricole a souvent un impact important sur les paysages naturels de par la nature des matériaux et les couleurs.

Néanmoins, l'impact visuel sera limité par le nombre restreint de projet. En effet, très peu de constructions nouvelles y sont autorisées et elles seront situées à proximité immédiate des sièges d'exploitation existants. Les éventuels impacts seront en partie compensés par la réglementation mise en place.

Par ailleurs, le projet prend en compte le volet rénovation et adaptation du bâti existant en identifiant des constructions pouvant changer de destination en zone A. En raison notamment de leur homogénéité architecturale et de l'intérêt de leur bâti, ces espaces ne pourront accueillir que des réaménagements du bâti déjà construit.

- Incidence négative : faible
- Incidence positive : faible

1.3.2. LES IMPACTS SUR LES PAYSAGES URBAINS

Les impacts visuels de l'urbanisation à mettre en place sont faibles car le projet vise à conforter et densifier les espaces bâtis en permettant globalement une meilleure forme urbaine. Les ambiances paysagères de la commune ne seront pas perturbées au regard des choix du développement communal (concentration des extensions urbaines sur des espaces bâtis existants, protection des sites sensibles, des boisements, développements limités sur les petits hameaux, etc.).

Par ailleurs, la composition urbaine, le projet dans son ensemble et leurs traductions réglementaires et graphiques ont été définis de telle manière qu'ils soient compensés :

- La forme et l'organisation urbaines à mettre en place, spécifiques, à chaque secteur garantissent l'intégration des futures constructions au contexte urbain existant,
- Les aménagements paysagers internes aux zones intègrent les constructions et installations à mettre en place et améliorent aussi sensiblement le cadre de vie.

Concernant l'ambiance urbaine, les incidences du projet communal seront positives dans le sens où il s'agit d'étoffer les principaux espaces bâtis et de travailler le développement urbain du village de Cestayrols.

Le développement de toute forme d'urbanisation, qu'elle soit ponctuelle ou sous forme d'une opération d'ensemble a de fait un impact visuel et paysager plus ou moins important.

Seules les zones de développement urbain à usage d'habitat pourraient engendrer un impact mais elles ont été mises en place de manière à conforter et densifier les espaces bâtis existants. Le projet vise donc deux objectifs principaux :

- Relier et connecter des espaces bâtis dispersés entre eux en limitant « l'effet mitage » qui induit un impact important sur les paysages.
- Stopper l'étalement urbain, notamment le long des RD en travaillant le développement urbain en profondeur de manière à améliorer la forme urbaine.

Par ailleurs, l'approche réglementaire permet d'atténuer les impacts en imposant un certain nombre de règles liées à l'aspect extérieur et à la hauteur de constructions notamment.

La mise en place d'une zone Ap autour du village de Cestayrols permet d'assurer une protection paysagère du village très exposée depuis la RD1.

Les zones de développement urbain seront aménagées en partie, par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble qui assureront une certaine densité et une urbanisation cohérente de ces secteurs.

- ▶ Incidence négative : faible
- ▶ Incidence positive : forte

1.3.3. Les nuisances au regard des habitations et du cadre de vie general

Le développement et la mise en place d'activités économiques peut générer un certain nombre de nuisances directes ou indirectes non négligeables (sonores, olfactives, visuelles, etc.) et portant préjudice à des ensembles habités situés à proximité. Dans les espaces urbanisés ou à urbaniser, seules les activités compatibles seront autorisées.

La mise en place d'une zone Ap autour du village de Cestayrols permet de limiter l'impact de bâtiments agricoles tant au niveau paysager qu'au niveau des nuisances que ces derniers pourraient occasionner.

Les éléments de paysages (haies, alignement de platanes) sont protégés au titre du L123-1-5-III.2 du code de l'urbanisme ce qui assure leur conservation.

- ▶ Incidence négative : faible
- ▶ Incidence positive : forte

1.4. LES INCIDENCES AU REGARD DE LA SECURITE ROUTIERE ET DE LA CIRCULATION URBAINE

Les impacts négatifs du projet de développement en matière de déplacements urbains sont faibles du fait d'un développement très limité.

Sur les zones préférentielles de développement de l'urbanisation, la mise en place, de liens à créer par les voies de desserte interne présente des avantages en matière de déplacements en permettant :

- de desservir les parcelles de façon sécurisée et optimale
- de limiter les accès sur les routes de transit
- de reconnecter les différentes routes qui jalonnent le secteur en créant un maillage favorable à une plus grande fluidité et à une meilleure sécurité du trafic.

Sur les zones de densification de l'habitat (zones U2), les accès sont prévus sur les voies communales et départementales. Ces accès se situent au sein des parties déjà urbanisées, ce qui limite fortement leur impact sur la sécurité routière. Par ailleurs, le projet permet de stopper le développement linéaire puisque les zones U2 prennent en compte les habitations existantes mais ne vont pas plus loin pour ne pas créer d'étalement urbain.

D'une manière plus générale, le PLU est mis en conformité par rapport aux infrastructures routières présentes sur la commune, en adoptant les reculs préconisés par les services du département.

- Incidence négative : faible
- Incidence positive : forte

1.5. INCIDENCE SUR L'AGRICULTURE

Les impacts sur l'agriculture se manifestent par l'emprise des projets d'urbanisation sur des espaces actuellement cultivés, ou par des mesures de protection très strictes (zone Ap, haies protégées, continuités écologiques à ne pas scinder, etc...).

Concernant le développement de l'activité de l'habitat, l'étude préalable agricole a permis de prendre en compte le contexte agricole, afin de limiter l'incidence du projet sur l'agriculture.

Aucune des parcelles urbanisable n'est irriguée ou drainée. Seules les parcelles 382 et 384 à l'est de Cestayrols sont classées en zone AOC Gaillac (sans être en vigne), par contre le secteur de La Viole et une partie de Lincarque est en AOC Roquefort bien qu'aucun élevage ovin lait ne soit présent sur le territoire.

L'extension de l'urbanisation projetée (AU1 et AU0) s'étend sur des terres exploitées par un seul agriculteur sans compromettre la pérennité de l'exploitation. Les parcelles périphériques ne sont pas impactées par la réduction des zones d'épandage.

On peut donc en conclure que l'impact du développement urbain aura une incidence nulle sur les épandages agricoles.

La zone A recouvre plus de 82% du territoire communal.

- Incidence négative : faible
- Incidence positive : faible

1.6. INCIDENCE SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

Concernant les éléments patrimoniaux identifiés dans le diagnostic, aucune incidence négative n'est relevée, du fait de la prise en compte des points de vue sur le village, de la forme urbaine et des mesures d'intégration (aspect extérieur des constructions, implantation des constructions et plantations...) issues de la ZPPAUP et repris dans la charte architecturale.

Le projet permet également l'évolution du bâti, ce qui vise plus globalement à améliorer et mettre en valeur le patrimoine rural et l'architecture traditionnelle.

Les éléments du petits patrimoine sont protégés au titre du L123-1-5-III.2 du code de l'urbanisme ce qui assure leur conservation.

- Incidence négative : faible
- Incidence positive : faible

1.7. INCIDENCE SUR LA PRODUCTION DE GAZ A EFFET DE SERRE ET LA MAITRISE DE L'ENERGIE

Le développement limité à 6 nouveaux habitants supplémentaires par an aura un impact très limité sur la production des gaz à effet de serre. Les 260 t de CO2 supplémentaires produits par l'augmentation de population prévue par rapport aux 3120 tonnes de CO2 produites par la population actuelle (avec une production de 6,5 t de CO2 par habitant), correspond à une hausse de moins de 8,3%. Cette hausse n'est pas négligeable, mais elle doit être pondérée du fait de la taille de la commune.

Notons que la réduction potentielle des émissions de gaz à effet de serre est essentiellement liée aux transports et à l'habitat. Pour le transport, le covoiturage peut permettre une réduction importante de gaz à effet de serre.
Une voiture rejette environ 160 g de CO2 par km parcouru. Sur une distance de 30 km, et pour 220 jours de travail, une voiture émet donc chaque année dans l'atmosphère 30 km x 2 trajets (aller-retour) x 220 jours x 0.160g de CO2 = 2 112 kg de CO2.
Covoiturer avec une seule personne, c'est réduire de 2 tonnes l'émission de CO2 dans l'atmosphère.
Rappelons que Cestayrols est proche de Gaillac et Albi et que plus du quart des actifs travaillent sur la commune de Cestayrols, ainsi, le poste des transports génère moins de CO2 du fait des déplacements domicile travail qui sont plus faibles.

Concernant l'habitat, les nouvelles normes RT 2012 vont permettre également de réduire la production de gaz à effet de serre de manière significative. Pour le bâti ancien, l'OPAH en cours pilotée par la Communauté de Communes peut permettre de réduire la production de gaz à effet de serre en améliorant l'isolation des constructions.

Ces mesures permettant de réduire la production de gaz à effet de serres vont compenser la production liée à l'accueil de population.

- Incidence négative : faible
- Incidence positive : faible

2. DISPOSITIONS QUI ASSURENT LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

- Le classement en zone N assure la protection des espaces naturels et la biodiversité :
  -espaces boisés (trame verte secondaire)
  -cours d'eau et plan d'eau (trame bleue secondaire)

- Le classement en secteur Ap assure la protection des terres agricoles et la préservation des paysages autour du village

- L'urbanisation principalement sur le village de Cestayrols, Lincarque et La Viole permet de limiter l'étalement de l'urbanisation qui est préjudiciable aux paysages et consommateur d'espace.

- Le classement en zone N des abords des cours d'eau assure également la protection des trames bleues et des continuités écologiques.

- La protection des haies dans les continuités écologiques permettra de maintenir la biodiversité « ordinaire » et en particulier le gibier.

- La protection des zones humides permettra de maintenir la biodiversité.

- La prise en compte de l'exposition des terrains permet de favoriser l'utilisation d'énergie renouvelable ou la conception de construction économe en énergie et ainsi permettra de réduire la consommation d'énergie fossile et la production de gaz à effet de serre.

H- Les indicateurs permettant d'évaluer l'application du PLU.

Les indicateurs suivants permettront d'évaluer l'application du PLU :

thèmes	effet suivi	indicateur	fréquence
aménagement	répartition de l'urbanisation nouvelle	surface urbanisée par village et par zone	durée du PLU
	réhabilitation du bâti ancien	nombre de réhabilitation	tous les 3 ans
	réduction de l'étalement urbain	longueur de réseaux créée	tous les 3 ans
	développement de l'activité	nombre d'entreprise nouvelle	durée du PLU
équipement	effectifs scolaires	nombre d'élève	tous les 3 ans
	limitation des investissements	longueur de réseaux créée	tous les 3 ans
	déplacements	nombre de place de covoiturage	durée du PLU
urbanisme	construction	nombre de construction nouvelles	tous les 3 ans
	population communale	nombre d'habitant	tous les 3 ans
	logement	nombre de logement locatif	durée du PLU
	consommation foncière	surface moyenne des parcelles par logement	durée du PLU
	protection des éléments de paysages	Nombre d'intervention sur les éléments	durée du PLU
protection des espaces agricoles et forestiers	consommation d'espace agricole	surface agricole consommée	durée du PLU
	consommation d'espace forestier	surface forestière consommée	durée du PLU
préservation et de remise en état des continuités écologiques	protection des continuités écologiques	nombre de projet situés dans les continuités écologiques	durée du PLU

Ces indicateurs seront comparés aux données présentes dans le diagnostic du territoire et l'état initial de l'environnement.

I- Tableau des superficies des zones

CESTAYROLS			
Zones et secteurs	Superficie en ha	En % de la surface de la zone	En % de la surface totale
Zone U1	6,04 ha	24,17%	0,35%
Zone U2	17,47 ha	69,99%	1,03%
Zone U3	1,46 ha	5,84%	0,09%
Total zones urbaines	***24,97 ha***	***100%***	***1,47%***
Secteur AU1a	1,10 ha	59,02%	0,06%
Secteur AU1b	0,30 ha	16,03%	0,02%
Zone AU0	0,47 ha	24,95%	0,03%
Total zones à urbaniser	***1,87 ha***	***41%***	***0,11%***
Zone A	1403,77 ha	97,88%	82,43%
Secteur Ac	0,45 ha	0,03%	0,03%
Secteur Ap	29,98 ha	2,09%	1,76%
Total zones agricoles	***1434,20 ha***	***100%***	***84,22%***
Zone N	240,30 ha	99,31%	14,11%
Secteur NL	0,50 ha	0,21%	0,03%
Secteur Nb	1,16 ha	0,48%	0,07%
Total zones naturelles	***241,97 ha***	***100%***	***14,21%***
TOTAL GLOBAL	**1703,00 ha**	**100%**	**100%**

Les zones urbaines et vouées à l'urbanisation (U et AU), représentent 26,84 ha, soit de 1,58 % du territoire communal.

Les zones naturelles, qui correspondent aux espaces boisés, aux abords des cours d'eau représentent 14,11 % du territoire communal.

Les zones agricoles qui sont majoritaires représentent plus de 82 % du territoire.

J - ANNEXES

1. Classification du règne animal et végétal

CLASSIFICATION DU REGNE ANIMAL

classes	ordre	familles	espèces
insectes	coléoptères		scarabés, coccinelles
	dyptères		mouches, moustiques
	hyménoptères		fourmis, abeilles...
	odonates		libellules
	lépidoptères		papillons
	orthoptères		grillons
	autres		mantes, puces et blattes
vertébrés	poissons		
	oiseaux	passereaux	corbeaux, bruants, merles et grives
		pic et alliés	
		martinets et colibris	
		rolliers et alliés	
		engoulevents et alliés	
		chouettes et hibou	
		coucous et alliés	
		rapaces diurnes	faucons, aigles et alliés, balbuzard
		cigognes et alliés	
		pélicans et alliés	cormorans
		canards oies cygnes	
		plongeons	
		grèbes	
		pigeons et tourterelles	
		charadriforme	pingouin, mouettes, goélands, sternes
		grues et rales	
		galinacées	perdrix, poule, dinde, pintade
	mammifères	insectivores	herisson, taupe, musaraigne
		Chiroptères	chauves souris
		lagomorphes	lièvres, lapins
		rongeurs	rats, mulots, ecureuils, ragondin
		carnivores	félins, loup, renard, fouine, belette, ours
		pinnipèdes	phoques et otaries
		marsupiaux	kangourou, koala
		siréniens	lamantin
		ongulés	vaches, chevaux, cochon, chèvre, mouton
		primates	Macaque, gorille
		cétacés	baleine, dauphin, cachalot
	reptiles	tortues	
		sauriens et sepents	lézart, iguan, vipère
	amphibiens	salamandres et tritons	
		anoures	crapauds, grenouilles
invertébrés	plathémynthes		planaire, douve, ténia
	nématodes		
	myriapodes		scolopendre
	annélidés		sangsues, lombric
	mollusques	gastéropodes	escargots, limaces, nudibranches
		bivalves	moules, huîtres
		céphalopodes	poulpes, calmars, seiches,
arthropodes	arachnides	arraignées	mygales, scorpion
	crustacés		crabes, langouste
protozoaires			

CLASSIFICATION DU REGNE VEGETAL

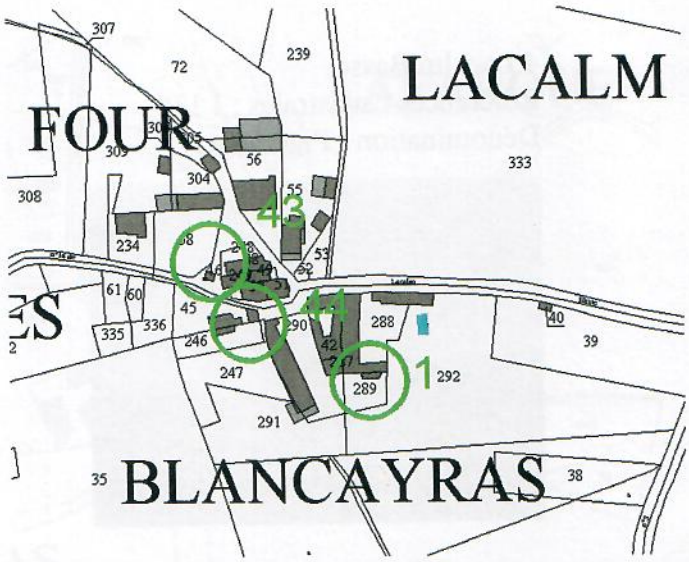
Classement	embranchements	classes	familles	espèces
thalophyttes	champignons			
	lichens			
cryptogames	bryophytes	mousses		
		sphaignes		
	fougères			
phanérogames	gymnosperme	conifères	pinacées	pins, sapins, melèzes,épicéas, douglas...
			cupressacées	cyprès, thuya,genevrier
			autres	ifs,séquoia...
	angiosperme	dicotylédones	Salicacées	peuplier, saule
			Juglandacées	Noyer
			Myricacées	Myrique, Arbre à suif
			Bétulacées	Aulne, bouleau, coudrier
			Corylacées	Noisetier
			Carpinacées	Charme
			Fagacées	Châtaignier, chêne, hêtre
			Ulmacées	Micocoulier, orme
			Hippocastanacées	Marronniers
			Cannabacées	Chanvre, Houblon
			Moracées	Mûriers
			Urticacées	Ortie, parietaire
			Santalacées	Gui
			Loranthacées	Ligaria
			Aristolochiacées	Asaret
			Polygonacées	Oseille
			Chénopodiacées	Betterave, épinard
			Amarantacées	Amarantes
			Portulacées	Pourpier
			Caryophyllacées	Oeillet
			Nymphéacées	Nénuphare
			Cératophyllacées	Cératophylle
			Renonculacées	Aconit
			Berbéridacées	Berberis
			Papaveracées	Coquelicot chélidoine, fumeterre
			Fumariacées	Fumeterre, corydale
			Crucifères	Chou, radis, navet, moutarde,colza, giroflée
			Résédacées	Réseda
			Sarracéniacées	Heliamphora, sarracénia
			Droséracées	Droséra
			Crassulacées	Orpin, joubarbe
			Saxifragacées	Saxifrage
			Parnassiacées	Parnassie
			Grossulariacées	Groseillers
			Rosacées	Cotonéaster,amandier,fraisiers,cerisiers,merisier,néflier,pêcher,poirier,pommier,prunier,rosier,sorbier,benoite
			Légumineuses	Fève, haricot,genet,robinier,trèfle,sainfoin
			Oxalidacées	Oxalis
			Géraniacées	Géraniums
			Linacées	Lin
			Euphorbiacées	Euphorbes
			Polygalacées	Polygala
			Platanacées	Platanes
			Acéracées	Erables
			Balsaminacées	Impatiens
			Rhamnacées	Nerprun, bourdaine
			Tiliacées	Tilleul
			Malvacées	Mauves
			Thyméléacées	Daphné, passerine
			Eléagnacées	Eleagnus, argousier
			Guttifères	Millepertuis
			Violacées	Violettes
			Tamaricacées	Tamaris
			Frankéniacées	Frankénie
			Elatinacées	Elatine, Bergia

Classement	embranchements	classes	familles	espèces
phanérogames (suite)	angiosperme (suite)	dicotylédones (suite)	Cucurbitacées	Courges,concombres
			Lythracées	Grenadier, salicaire
			Trapacées	Chataigne d'eau
			Onagracées	Onagre epilobe
			Cornacées	Cornouiller
			Ombellifères	Eryngium des Alpes, carotte, céléri, coriandre, fenouil, persil
			Pyrolacées	Pyrola
			Ericacées	Arbousier
			Empétracées	Carmarine
			Primulacées	Cyclamens,primeveres
			Plombaginacées	Plumbago, limonium
			Oléacées	lilas, jasmin, fosythia, troên, frêne, olivier
			Gentianacées	Gentianes
			Ményanthacées	Pervenche
			Rubiacées	Gaillet
			Convolvulacées	Liseron, belle de jour
			Hydrophyllacées	Phacélie, emenanthe
			Borraginacées	Consoude, viperine
			Verbénacées	Verveine, Thé
			Callitrichasées	Callitriche
			Lamiacées	Lamier tacheté, lavandes, menthes, romarin, sarriette, sauge, thym
			Buddléiacées	Buddléia
			Scrofulariacées	Bouillon-blanc, mufflier
			Globulariacées	Globulaire
			Orobanchacées	Melampyre
			Lentibulariacées	grassettes, utriculaires
			Plantaginacées	plantain
			Caprifoliacées	sureau, viorne, chevrefeuille
			Dipsacacées	Scabieuse
			Campanulacées	Campanules
			Astéracées	Achilé, aster, cirse, edelweiss, paquerette, pissenlit
		monocotylédones	Alismatacées	Plantain d'eau, sagittaire, fluteau nageant
			Hydrocharitacées	Elodée
			Potamogenotacées	Potamot
			Ruppiacées	Gaillet, aspérule
			Zostéracées	Zostères, phyllospadix
			Zanichelliacées	Althénie
			Naïadacées	Najas
			Liliacées	Ail, asperge, jacinthe, lys, poireau, tulipe
			Amaryllidacées	Nivéole, perce-neige, narcisse, jonquille
			Dioscoréacées	igname
			Iridacées	Crocus, freesia, glaieul, iris
			Aracées	Arum
			Lemnacées	Lentilles
			Sparganiacées	Rubanier
			Typhacées	Typhas, Massettes
			Orchidacées	Ophrys, orchis

2. Liste des éléments du patrimoine bâti à protéger

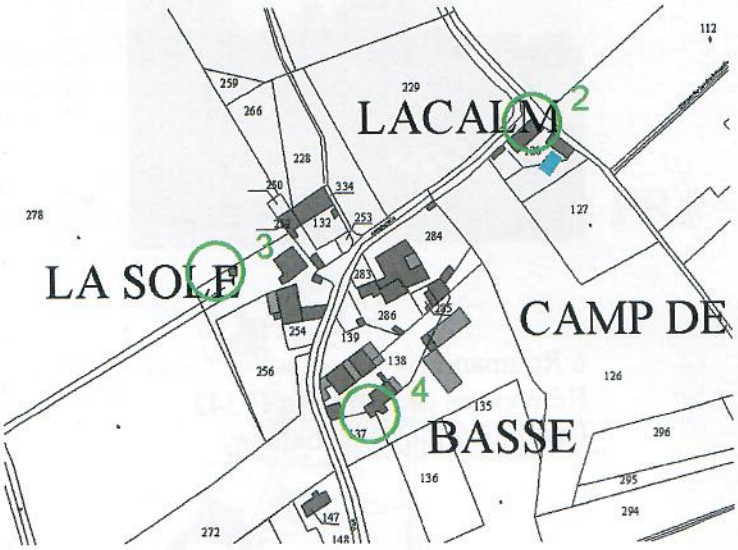
1 Lacalm haute
Références cadastrales : I 288
Dénomination : pigeonnier





2 Lacalm Basse
Références cadastrales : I 128
Dénomination : Porche



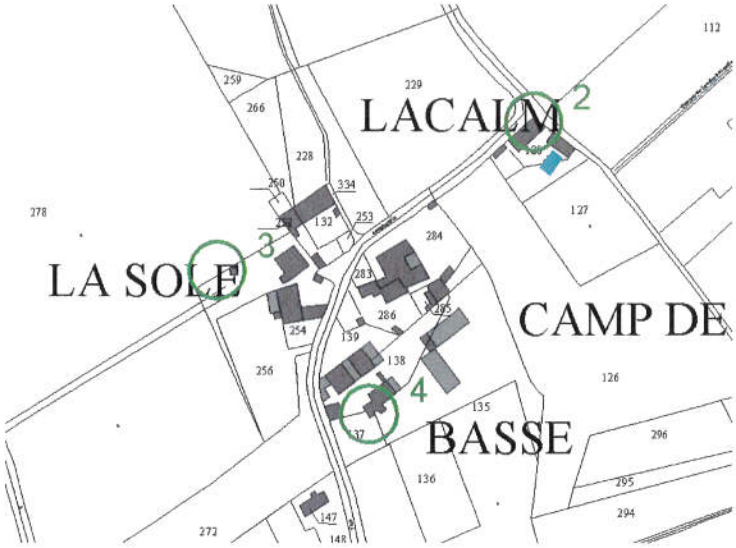


3 Lacalm Basse
Références cadastrales : I 254
Dénomination : Pigeonnier



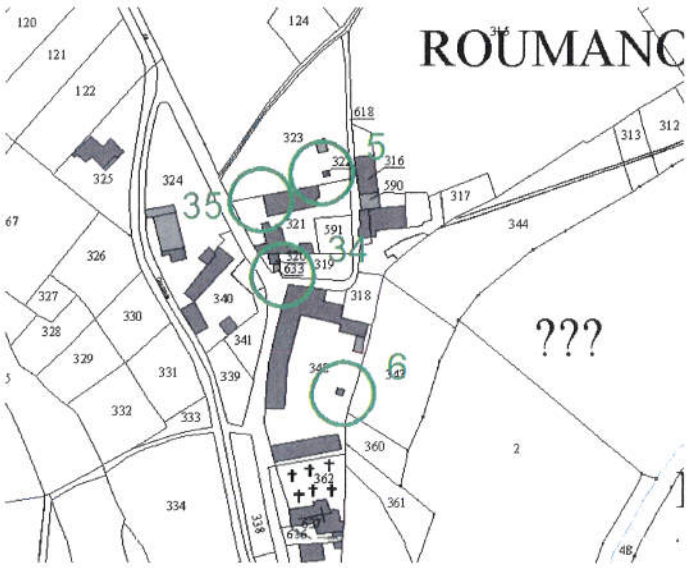
4 Lacalm Basse
Références cadastrales : I 138
Dénomination : Pigeonnier





5 Roumanou
Références cadastrales : H 322
Dénomination : Pigeonnier

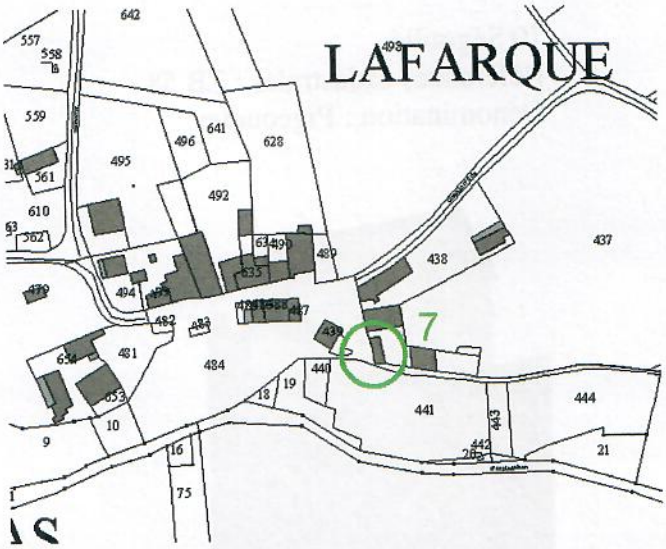




6 Roumanou
Références cadastrales : H 342
Dénomination : Pigeonnier

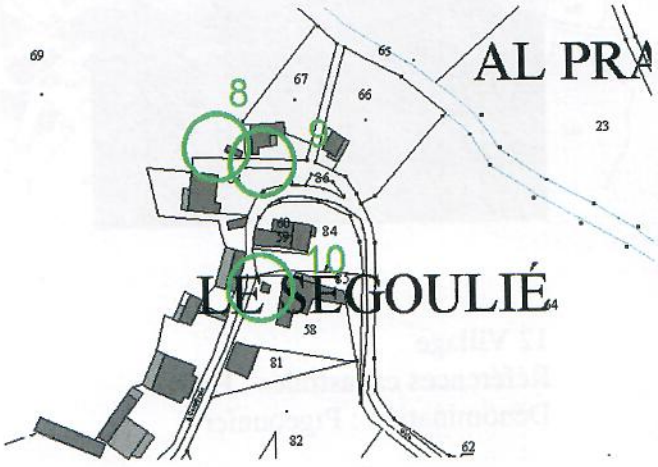
7 Laffarque
Références cadastrales : H 438
Dénomination : Pigeonnier





8 Segoulié
Références cadastrales : ZB 69
Dénomination : Pigeonnier



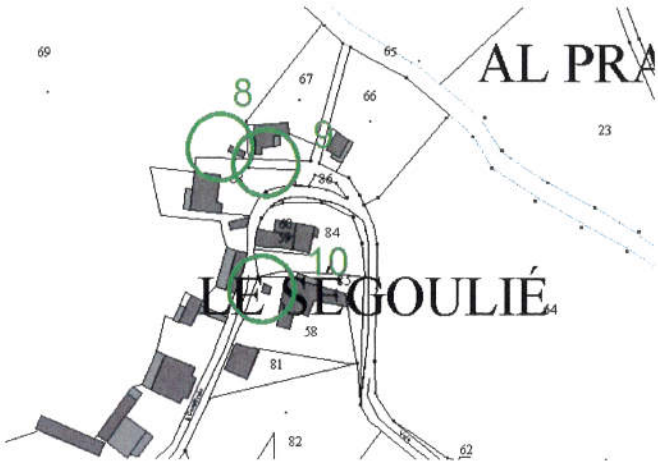


9 Segoulié
Références cadastrales : ZB 67
Dénomination : Pigeonnier



10 Ségoulié
Références cadastrales : ZB 58
Dénomination : Pigeonnier





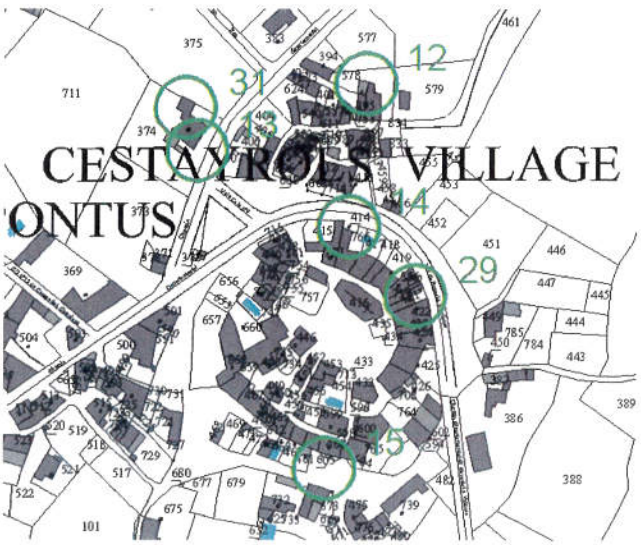
11 Chauffe
Références cadastrales : ZB 388
Dénomination : Pigeonnier





12 Village
Références cadastrales : F 578
Dénomination : Pigeonnier



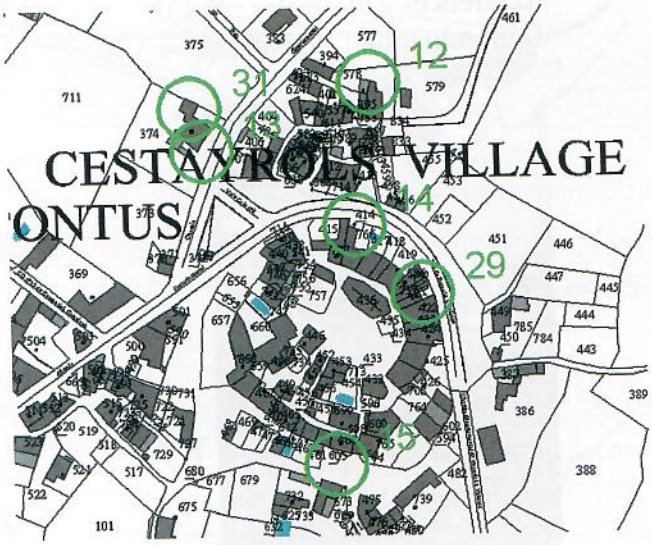


13 Village
Références cadastrales : F 374
Dénomination : Pigeonnier



14 Village
Références cadastrales : F 1026
Dénomination : Puits





15 village
Références cadastrales : patus
Dénomination : Puits

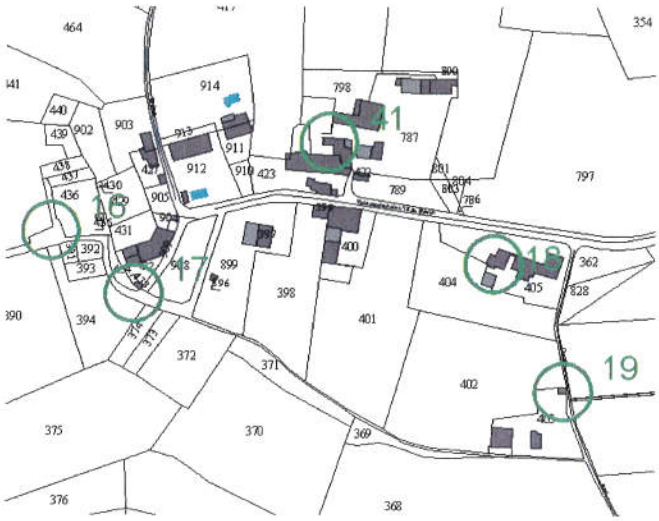


16 Théron
Références cadastrales : domaine public
Dénomination : lavoir



17 Théron
Références cadastrales : B 433
Dénomination : Pigeonnier



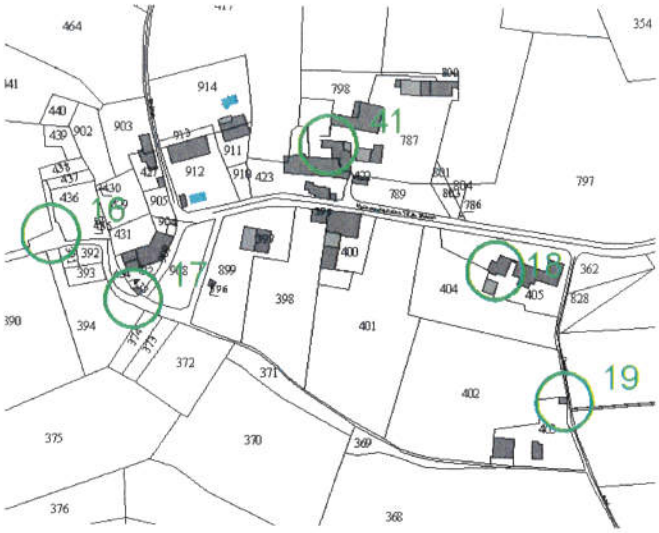


18 Théron
Références cadastrales : B 405
Dénomination : Pigeonnier



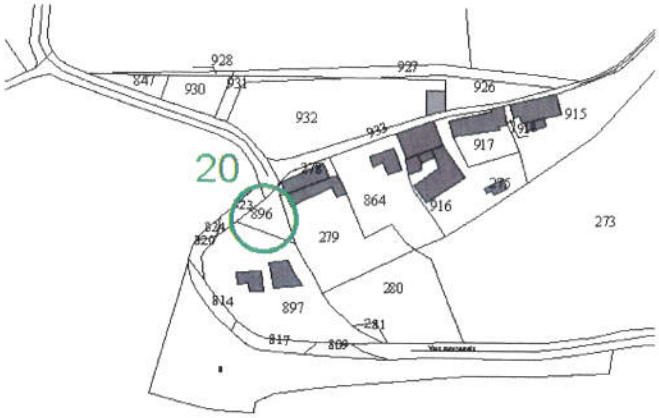
19 Théron
Références cadastrales : B 403
Dénomination : Pigeonnier





20 Le Pouget
Références cadastrales : B 896
Dénomination : Puits

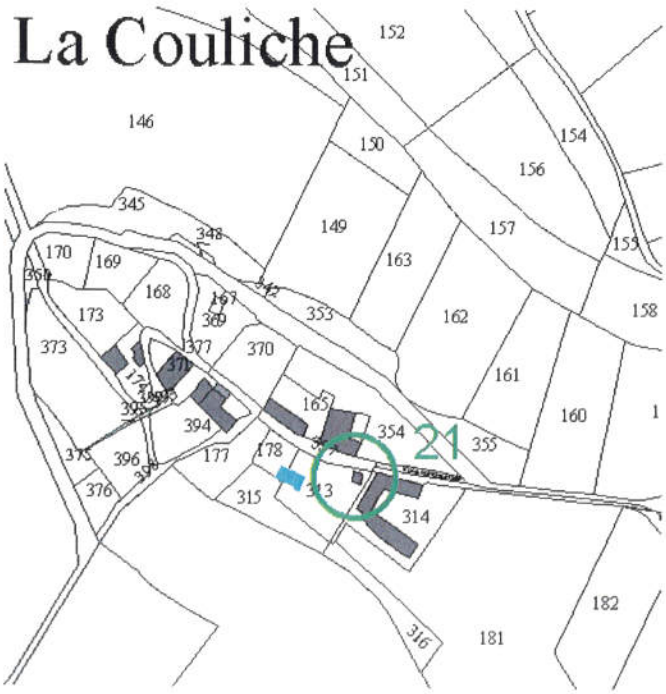






21 Couliche
Références cadastrales : E 313
Dénomination : Pigeonnier



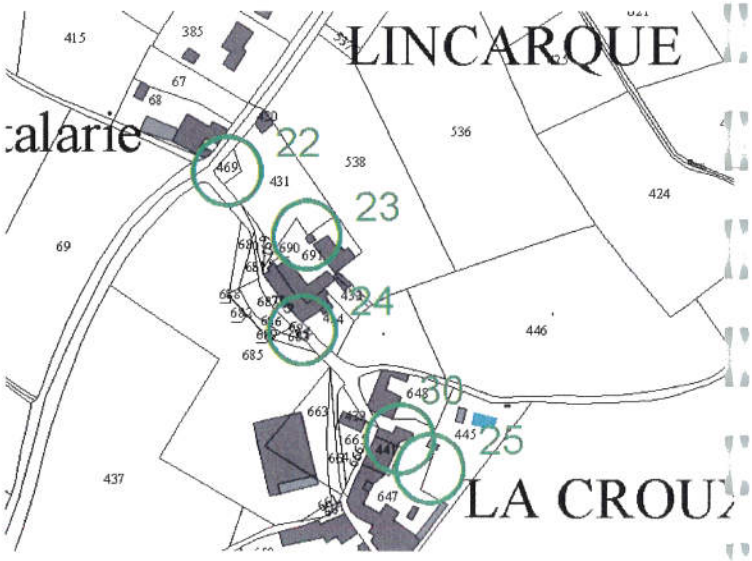


22 Lincarque
Références cadastrales : E 469
Dénomination : Croix



23 Lincarque
Références cadastrales : E691
Dénomination : Pigeonnier



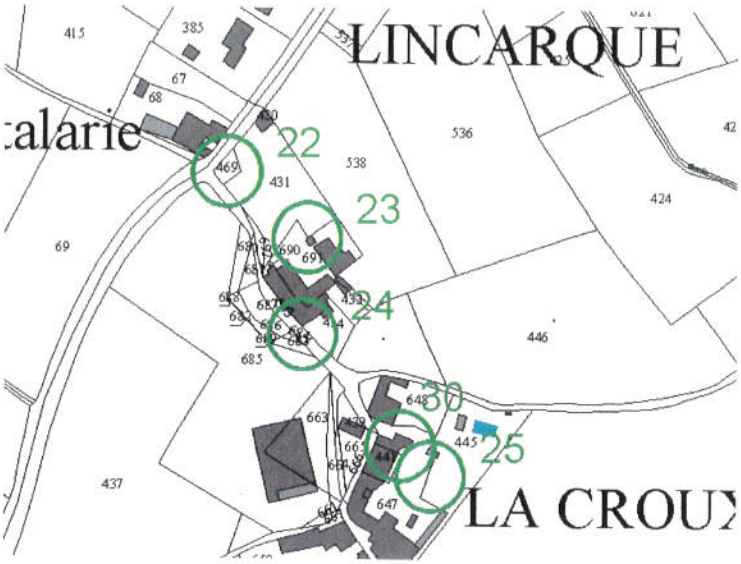


24 Lincarque
Références cadastrales : E 634
Dénomination : Pigeonnier



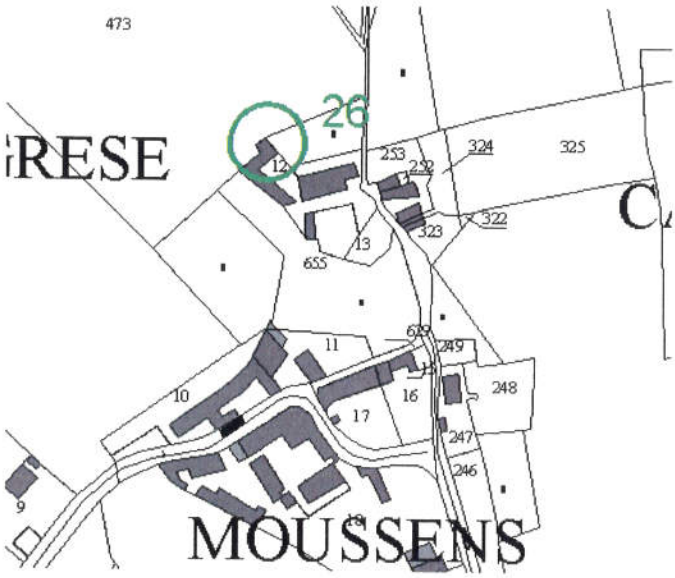
25 Lincarque
Références cadastrales : E 647
Dénomination : Croix





26 Moussens
Références cadastrales : D 12
Dénomination : Pigeonnier





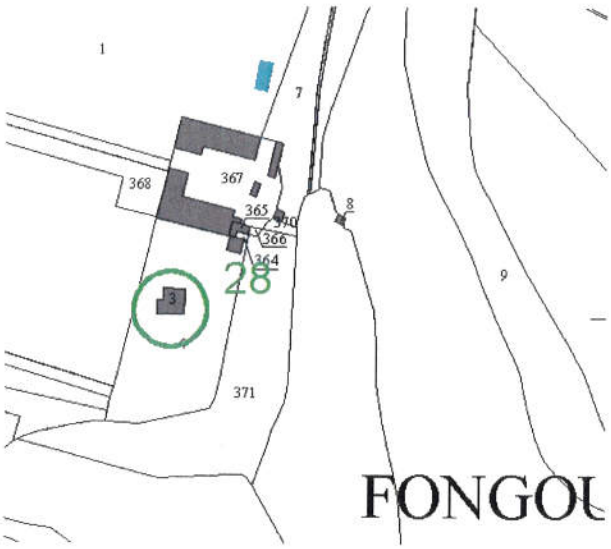
27 Carbonnelles
Références cadastrales : D 740
Dénomination : cabane





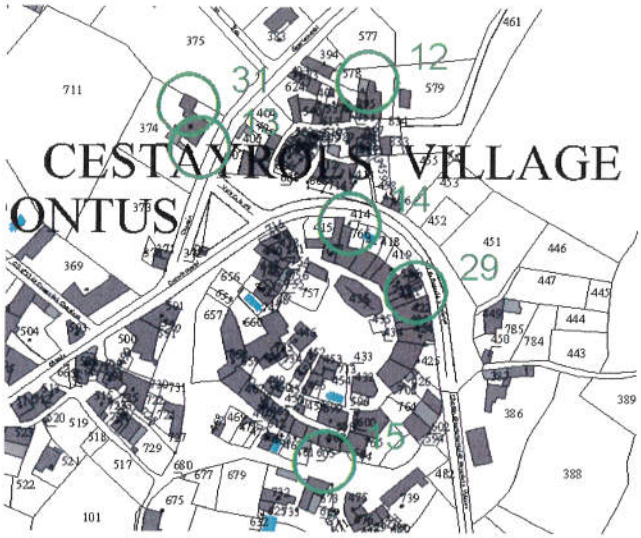
28 Château de Fongousou
Références cadastrales : D 4
Dénomination : château





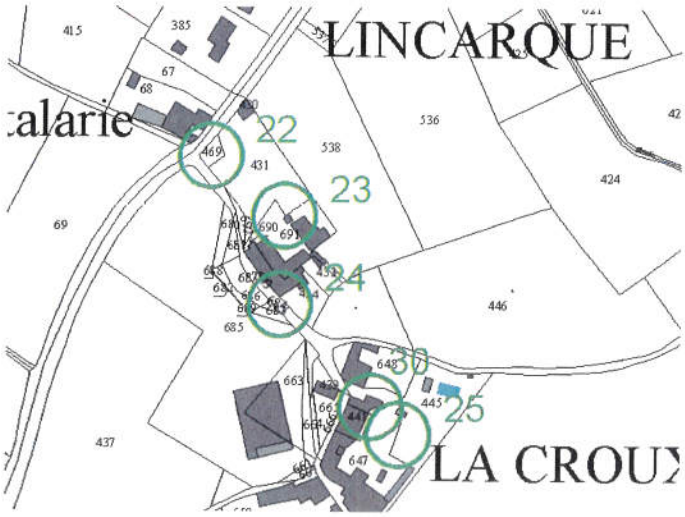
29 village
Références cadastrales : F 421
Dénomination : Fontaine





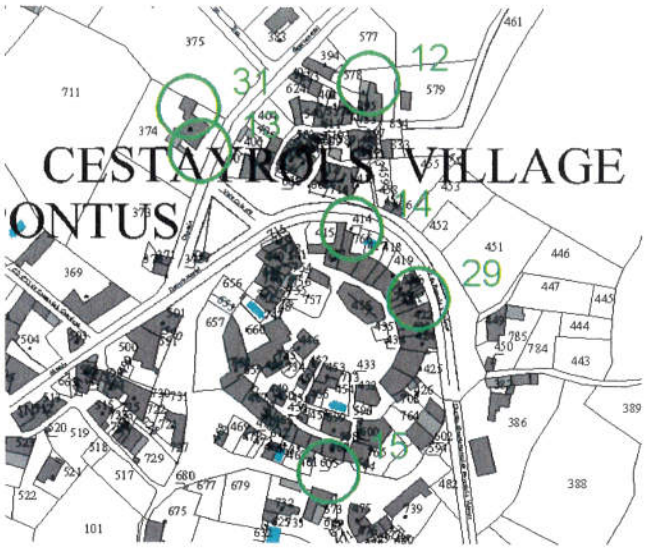
30 Lincarque
Références cadastrales : E 647
Dénomination : Pigeonnier





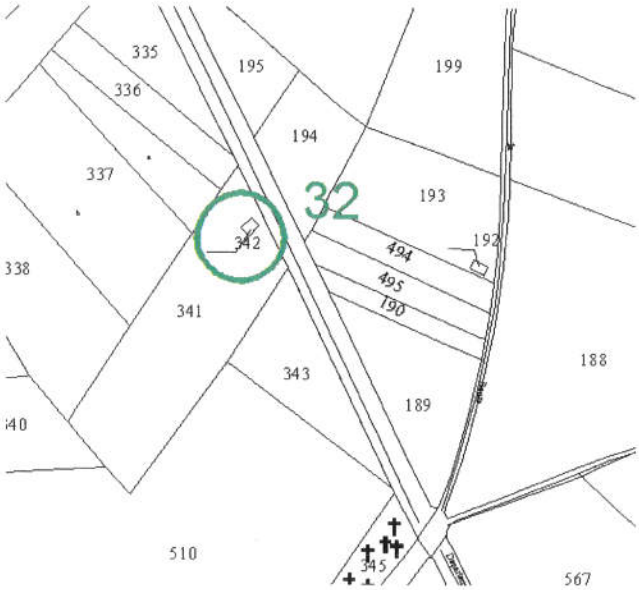
31 Village
Références cadastrales : F374
Dénomination : Pigeonnier





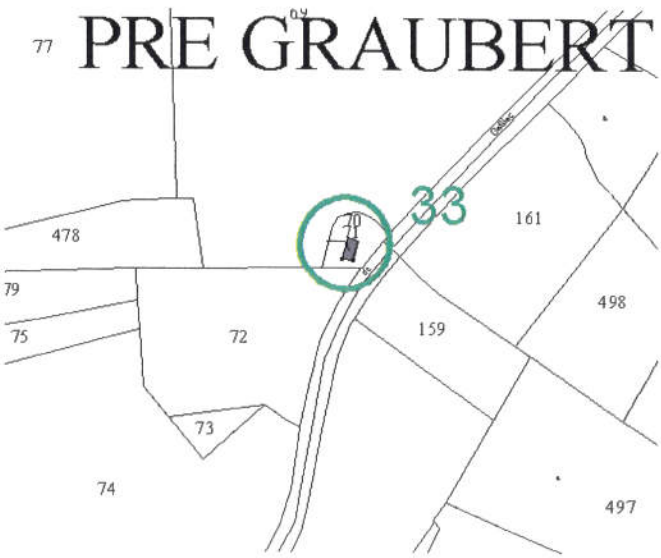
32 Village
Références cadastrales : A 342
Dénomination : Cabane





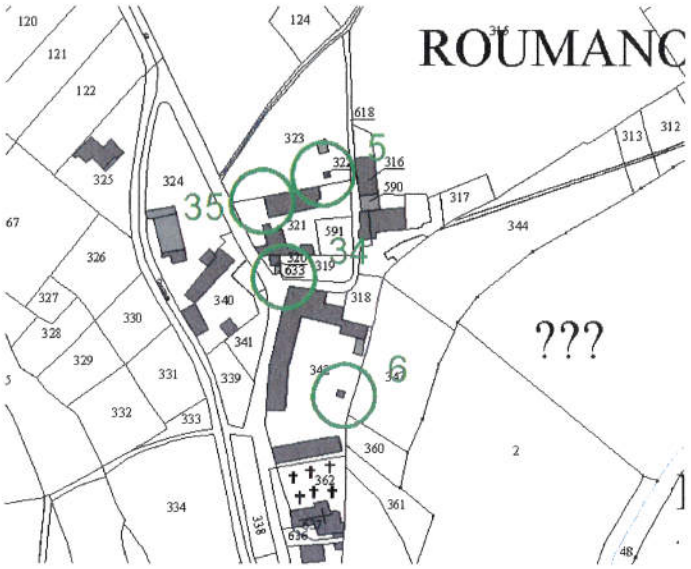
33 Montals
Références cadastrales : G 71
Dénomination : Cabane





34 Roumanou
Références cadastrales : H 319
Dénomination : puits



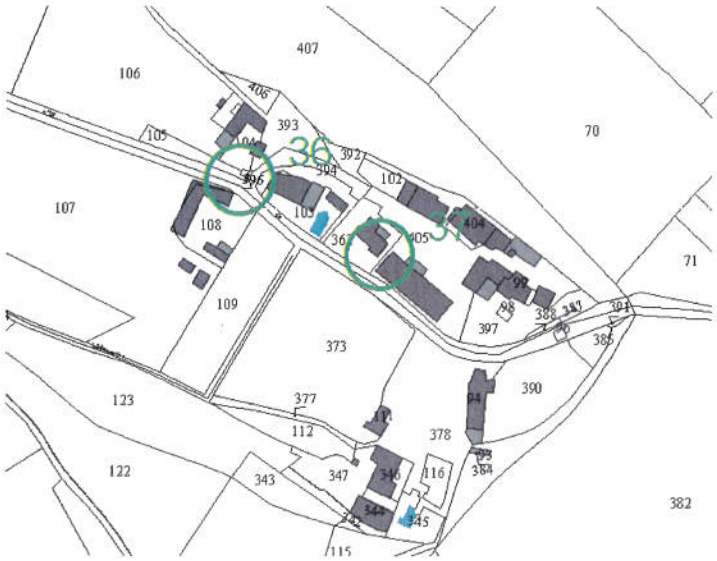


35 Roumanou
Références cadastrales : H 321
Dénomination : Pigeonnier



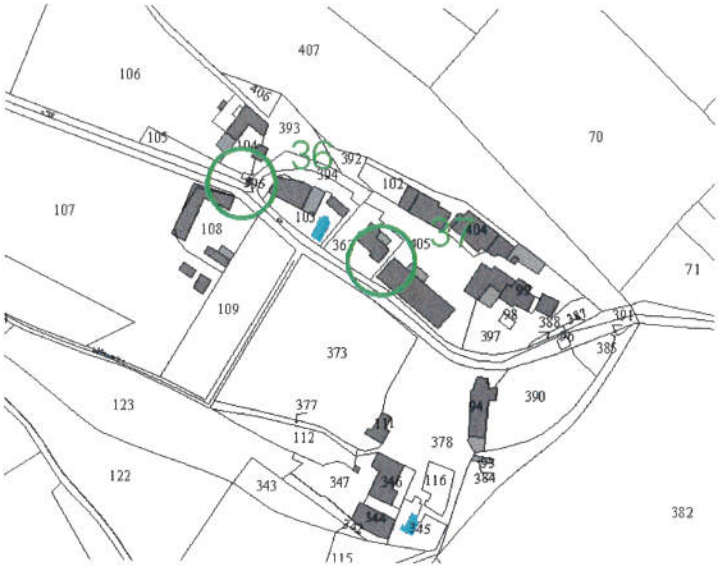
36 Larroque
Références cadastrales : C 396
Dénomination : puits





37 Larroque
Références cadastrales : C 362
Dénomination : Pigeonnier





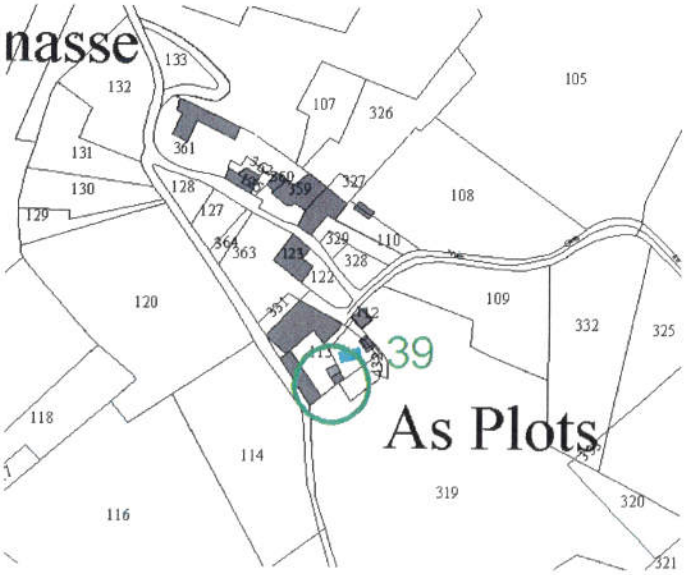
38 La Monestarié
Références cadastrales : B 256
Dénomination : Cabane





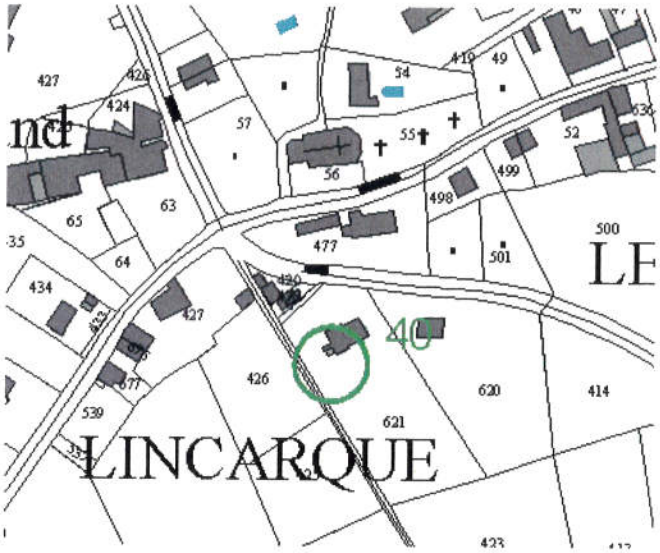
39 Mas du Causse
Références cadastrales : E 123
Dénomination : Pigeonnier





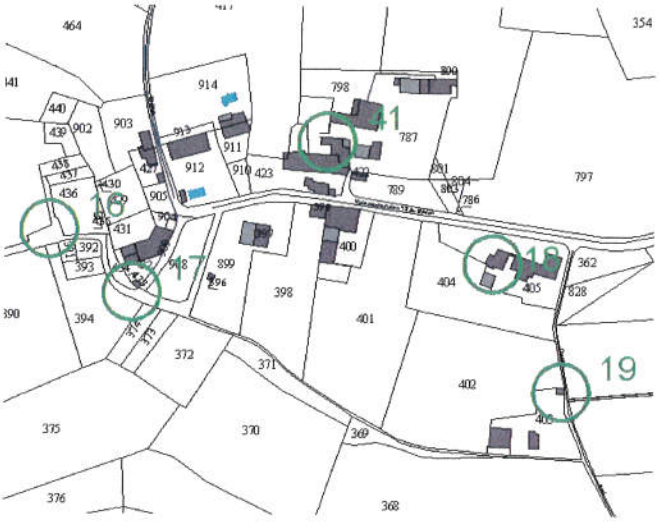
40 Lincarque
Références cadastrales : E 621
Dénomination : Pigeonnier





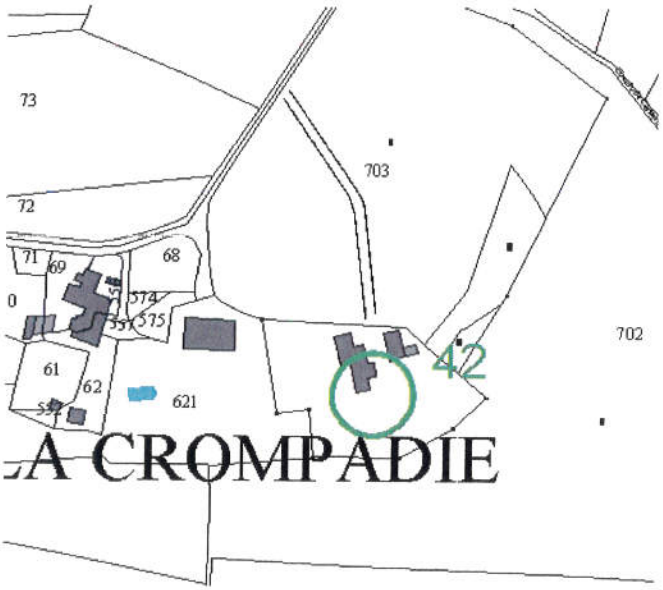
41 Théron
Références cadastrales : E 798
Dénomination : Pigeonnier





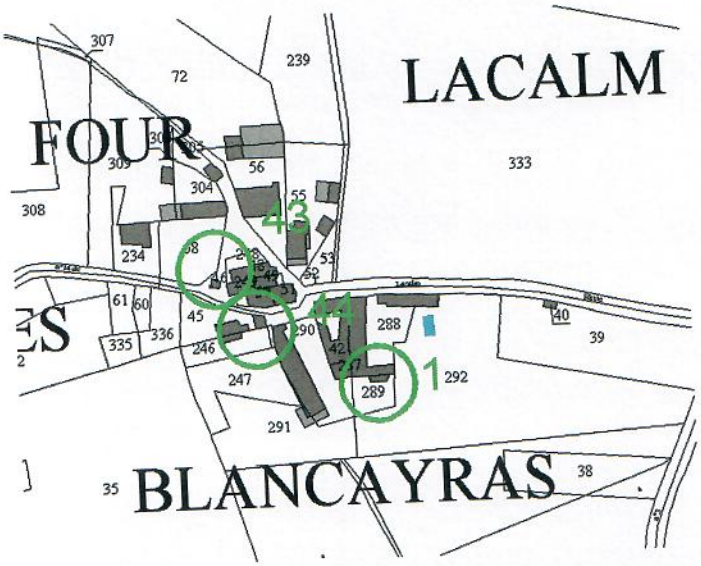
42 Crompadié
Références cadastrales : F 703
Dénomination : Pigeonnier





43 Lacalm Basse
Références cadastrales : I 254
Dénomination : Four





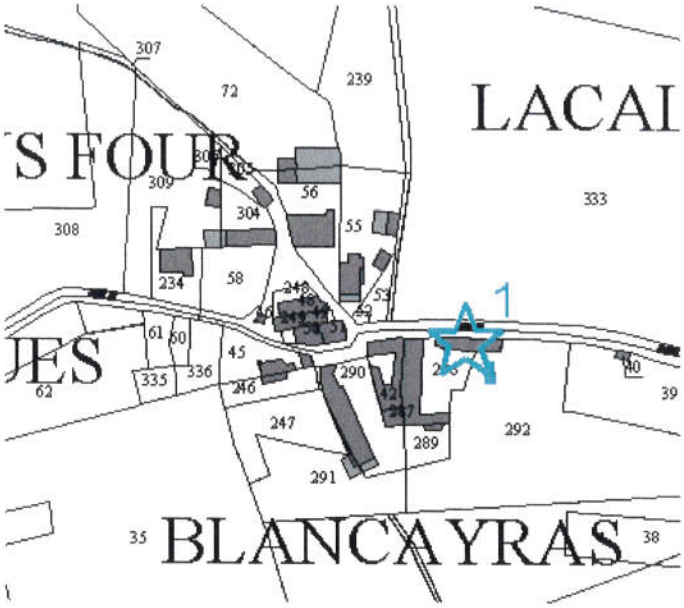
44 Lacalm Basse
Références cadastrales : I 186
Dénomination : Puits



3. Liste des changements de destination possibles

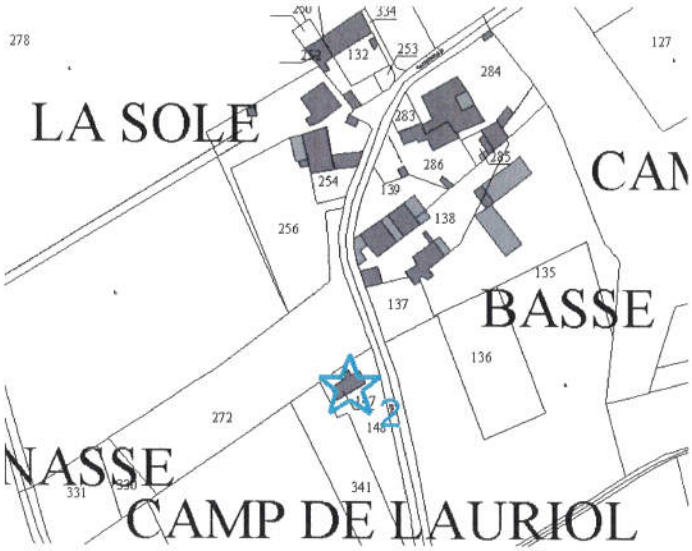
1 Lacalm Haute
Références cadastrales : I 288
dénomination : grange





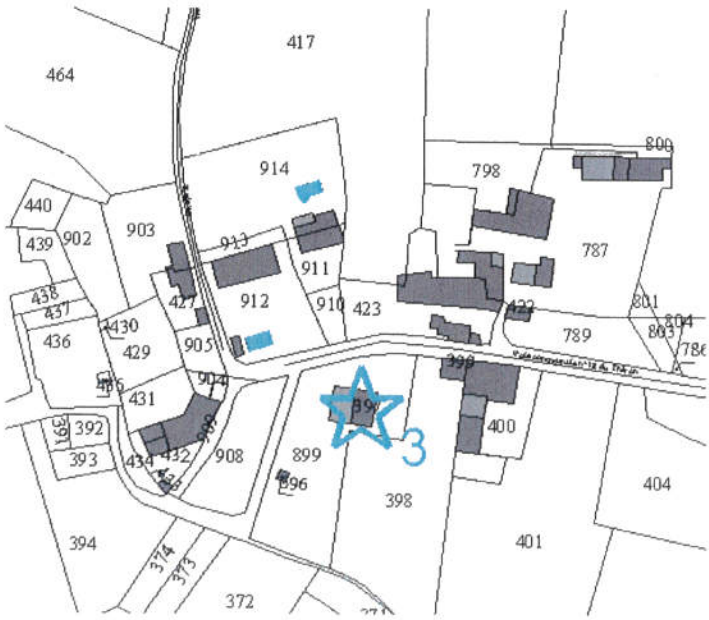
2 Lacalm Basse
Références cadastrales : I 147
dénomination : grange





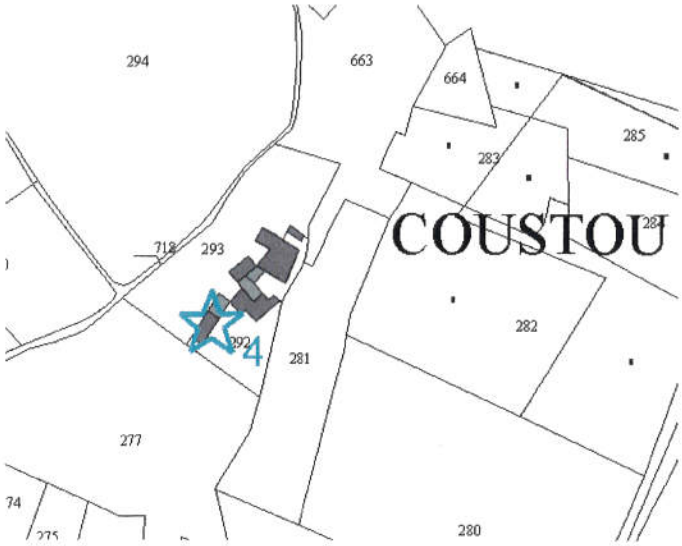
3 Théron
Références cadastrales : B 397
dénomination : grange





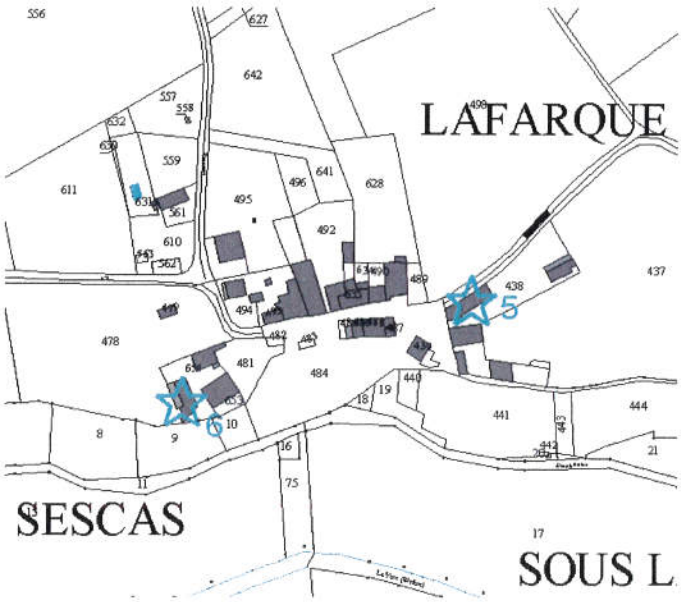
4 Coustou
Références cadastrales F 292
dénomination : grange





5 Laffarque
Références cadastrales : H 438
dénomination : grange



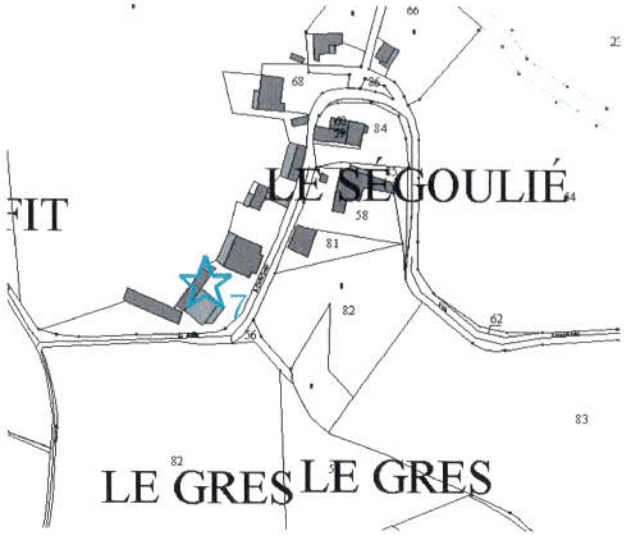


6 Laffarque
Références cadastrales : H 654
dénomination : grange



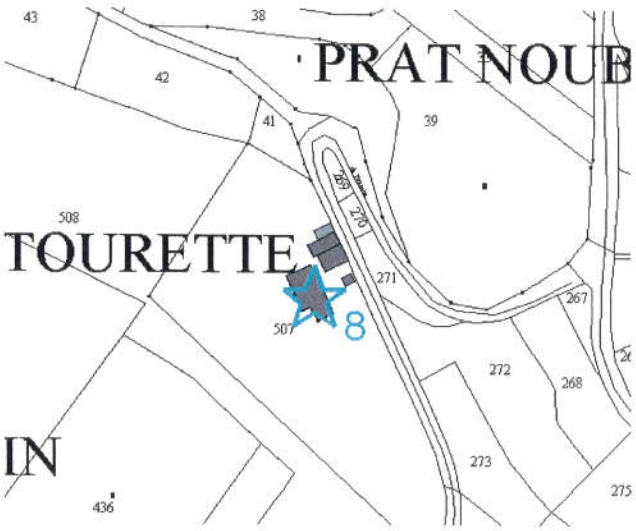
7 Ségoulié
Références cadastrales : ZB 69
dénomination : grange





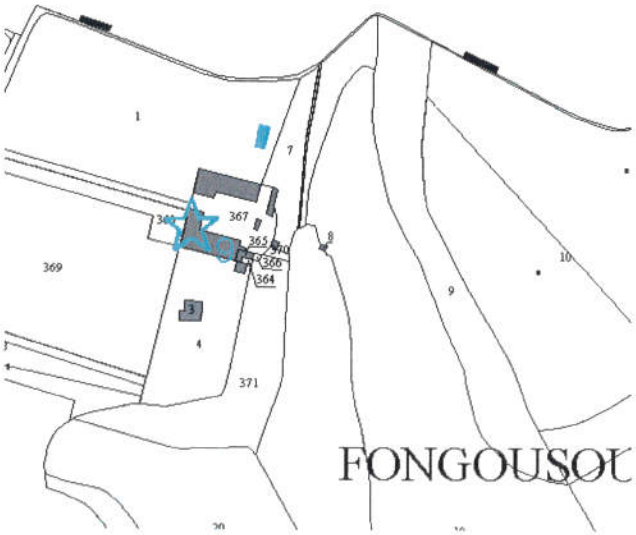
8 Tourette
Références cadastrales : A 507
dénomination : grange





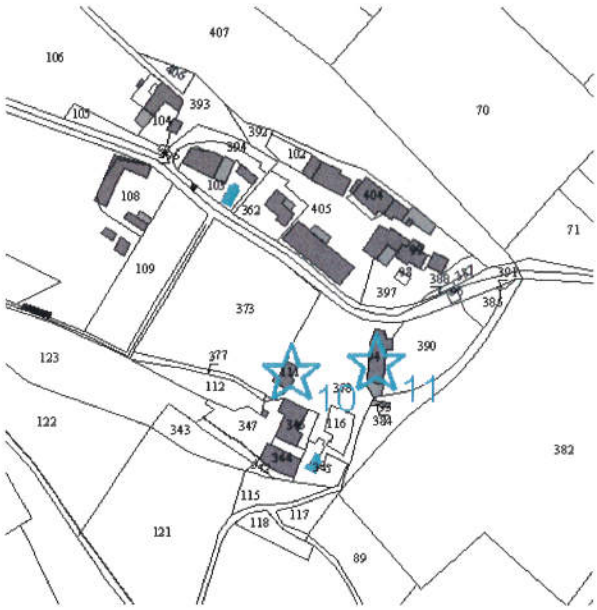
9 Fongouzou
Références cadastrales : C 367
dénomination : grange





10 Larroque
Références cadastrales : C 111
dénomination : grange



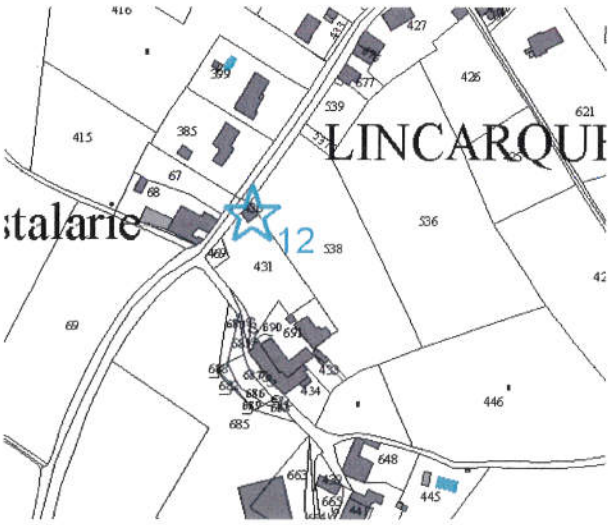


11 Laroque
Références cadastrales : C 94
dénomination : grange



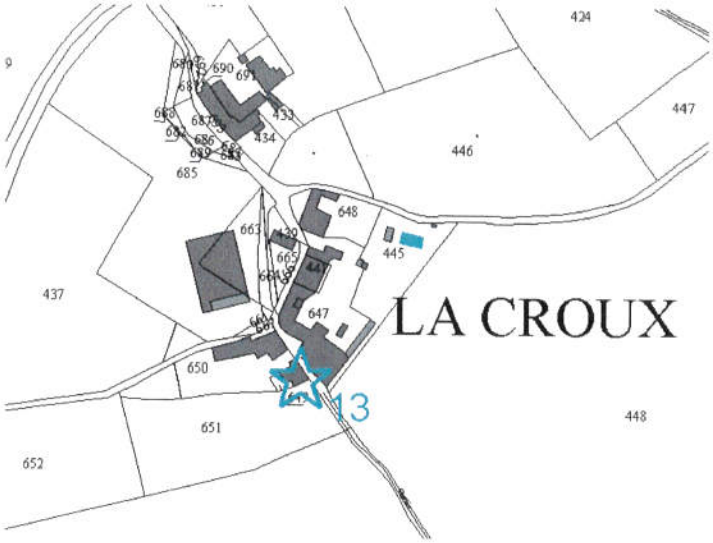
12 Lincarque
Références cadastrales : D 430
dénomination : grange





13 Lincarque
Références cadastrales : D 649
dénomination : grange



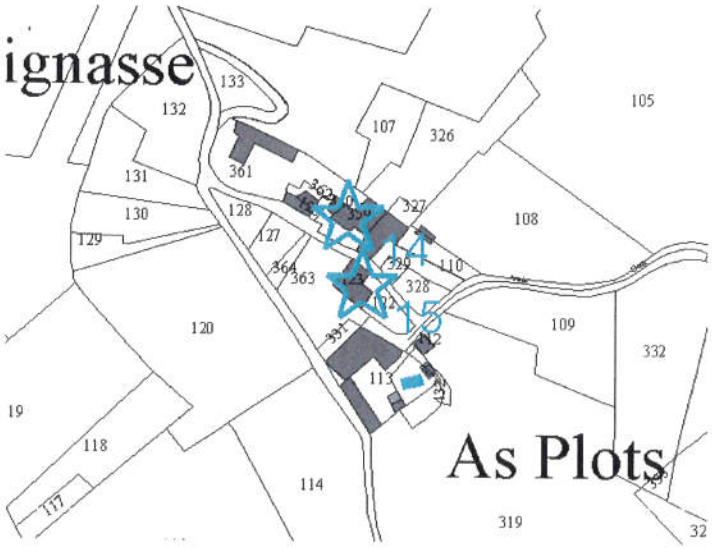


14 Mas de Causse
Références cadastrales : E 359
dénomination : grange



15 Mas de Causse
Références cadastrales : E 123
dénomination : grange



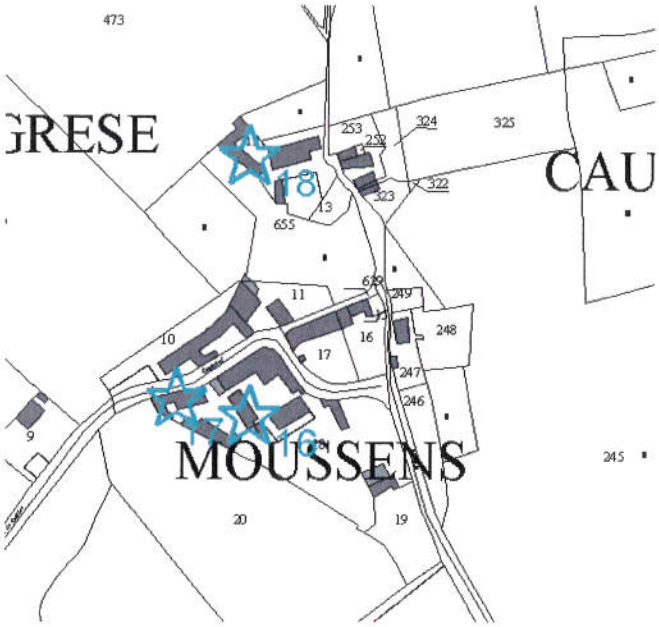


16 Moussens
Références cadastrales : D 18
dénomination : grange



17 Moussens
Références cadastrales : D 18
dénomination : grange



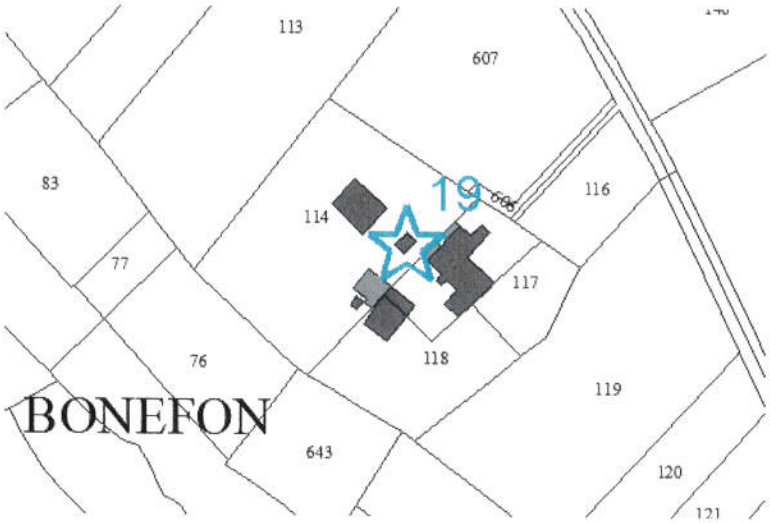


18 Moussens
Références cadastrales : D 12
dénomination : grange



19 Bonnefon
Références cadastrales : H 114
dénomination : grange





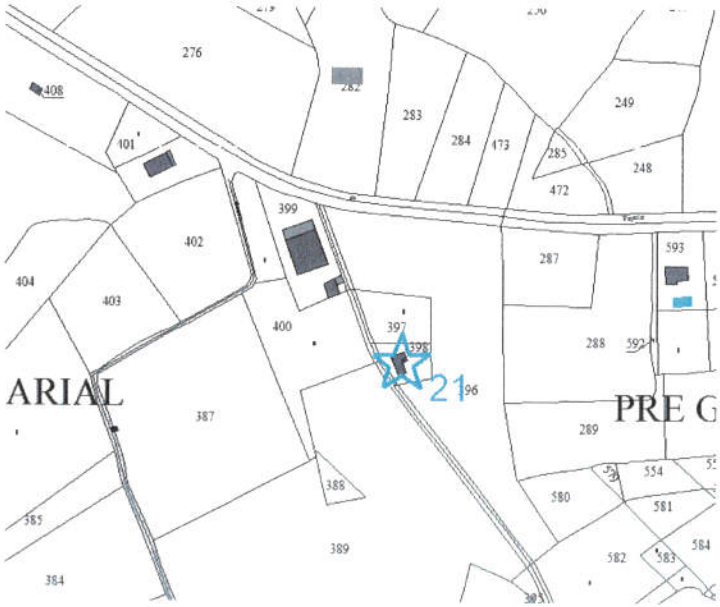
20 Chauffe
Références cadastrales : A 388
dénomination : ancienne étable





21 Barial
Références cadastrales : G 398
dénomination : remise



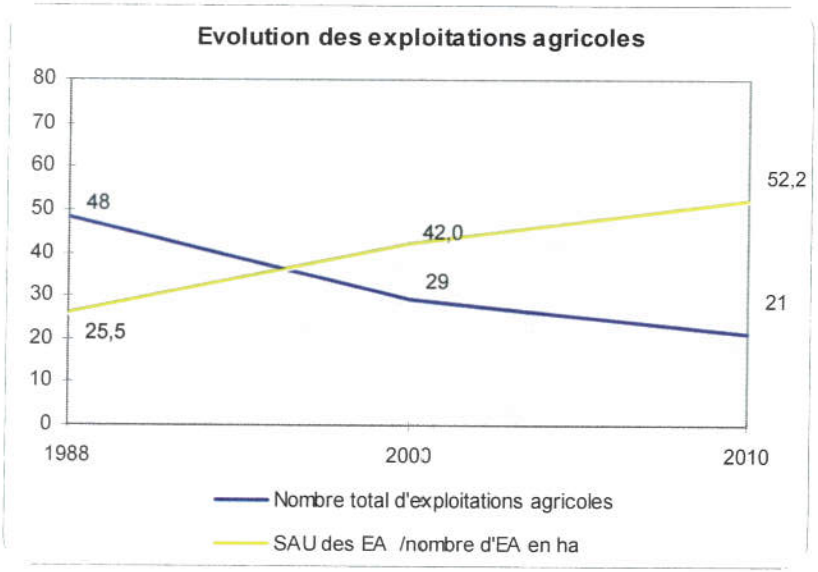


4. Diagnostic agricole, rural et foncier

Étude agricole et Foncière - Commune de Cestayrols

1 Évolution du nombre d'exploitations

En 20 ans, 27 structures ont disparu (56 %).



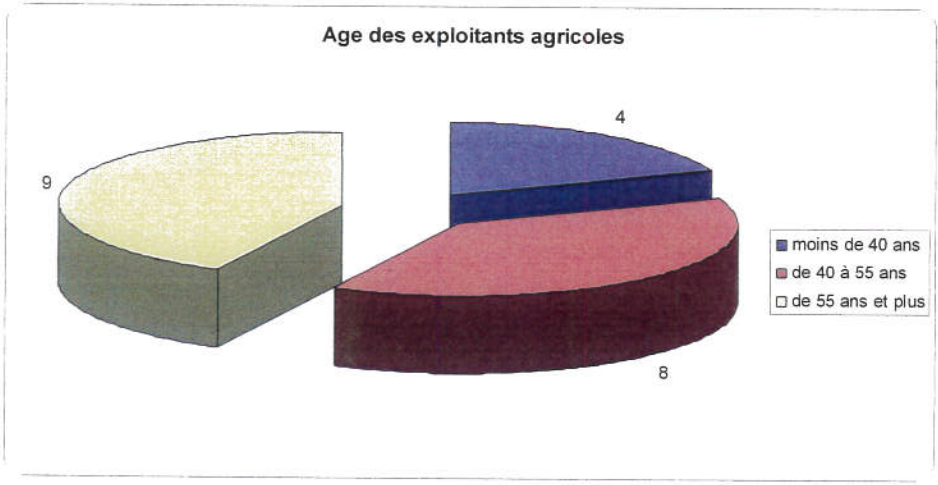
En 2012, 44 Exploitations agricoles exploitent sur la commune dont :

-20 ont leur siège sur la commune

-24 ont leur siège hors de la commune (dont 4 sont sur Bernac)

Étude agricole et Foncière - Commune de Cestayrols

2 Moyenne d 'âge des chefs d 'exploitation en 2012



- Les moins de 40 ans sont minoritaires: **20 %**
- Forte représentativité des 40-54 ans : **38 %**
- Les plus de 55 ans sont très nombreux : **42 %**

Les perspectives d 'évolution

9 agriculteurs de plus de 55 ans :

- **2 ont une succession assurée,**
- **2 a une succession incertaine.**
- **5 n'ont pas de succession,**

5 exploitations susceptibles de disparaître d'ici 5 à 10 ans (23,8%) **: mobilité foncière de 288 ha soit ¼ de la SAU communale.**

Les sièges d'exploitation et l'âge des exploitants figurent sur la carte ci-contre.

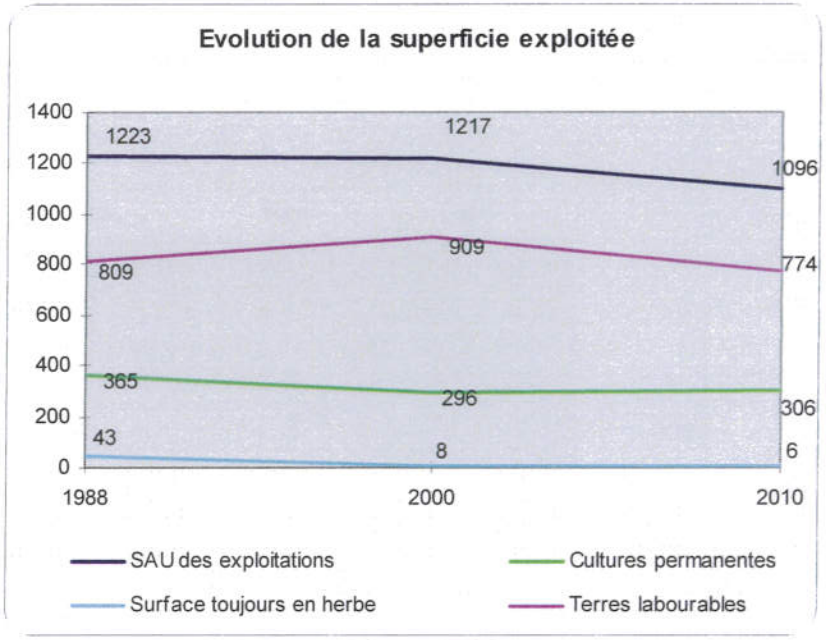
URBA2D ZA de Roumagnac 81600 Gaillac 09.66.04.11.95 sebastien.charruyer@urba2d.com

URBA2D

Étude agricole et Foncière - Commune de Cestayrols

3 Évolution de la SAU

- SAU communale en 2012 = 1298 ha (76 % du territoire qui couvre 1703 ha)
- SAU des exploitations ayant leur siège sur la commune : 971 ha soit 75% de la SAU communale
- SAU des exploitations ayant leur siège sur une autre commune : 328 ha soit 25% de la SAU communale



SAU moyenne sur Cestayrols des exploitations dont le siège est sur la commune est de 46 ha contre 16 ha pour les exploitations dont le siège est hors commune

Stabilité des surfaces en vigne qui représentent 28% de la SAU des exploitations

URBA2D ZA de Roumagnac 81600 Gaillac 09.66.04.11.95 sebastien.charruyer@urba2d.com

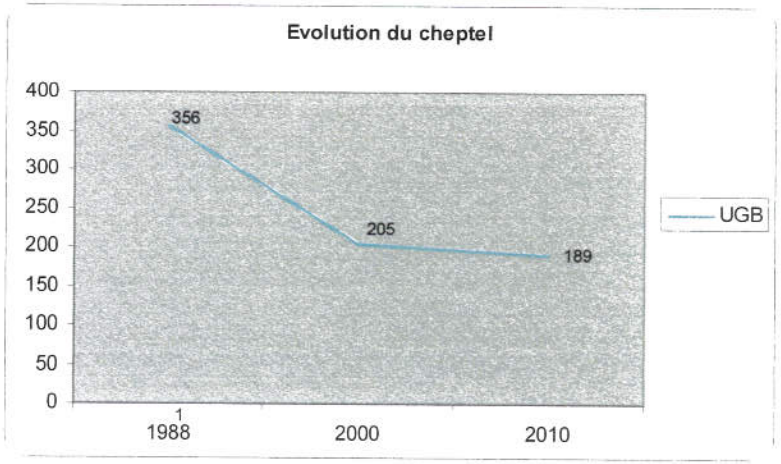
URBA2D

Étude agricole et Foncière - Commune de Cestayrols

4 Les productions agricoles des exploitations



10 exploitations en polyculture élevage





17 exploitations en polyculture



11 exploitations en polyculture et vigne



6 exploitations Viticoles strictes

URBA2D ZA de Roumagnac 81600 Gaillac 09.66.04.11.95 sebastien.charruyer@urba2d.com

URBA2D

Étude agricole et Foncière - Commune de Cestayrols

5 Les zones agricoles sur la commune

- Vignoble dominant au Nord du village et dans la partie Sud de Lincarque sur les zones de plateau et les coteaux (cf carte des cultures dominantes par îlot).
- Polyculture dans les bas de pente et les vallées.
- Exploitations dispersées sur l'ensemble du territoire.
- Les 20 exploitations sont implantées en dehors des espaces urbanisés.
- Surfaces drainées : 16 ha sans compter les drainages ponctuels (mouillères)
- Surfaces en plan d'épandage : 60 ha soit 5% de la SAU communale
- Surfaces irriguées ou irrigables : 41 ha soit 2,4% de la SAU communale
- Surfaces en fermage : 250 ha soit 20% de la SAU communale
- Zone AOC Roquefort concerne 533 ha à l'Ouest du bourg et de Lincarque
- Zone AOC Gaillac concerne 435 ha
- Zone AOC Gaillac première côte concerne 365 ha

Les zones AOC sont localisées sur la carte de synthèse agricole. Les zones irriguées, drainées et d'épandage figure sur les cartes spécifiques.

Étude agricole et Foncière - Commune de Cestayrols

❻ Les bâtiments agricoles

- 1 bâtiment d'élevage en Installation Classée (Bovin lait);
- 2 bâtiments d'élevage relevant du Règlement Sanitaire Départemental (Bovin viande) ;
- 9 chais en Installation Classée et 4 point de vente de vin

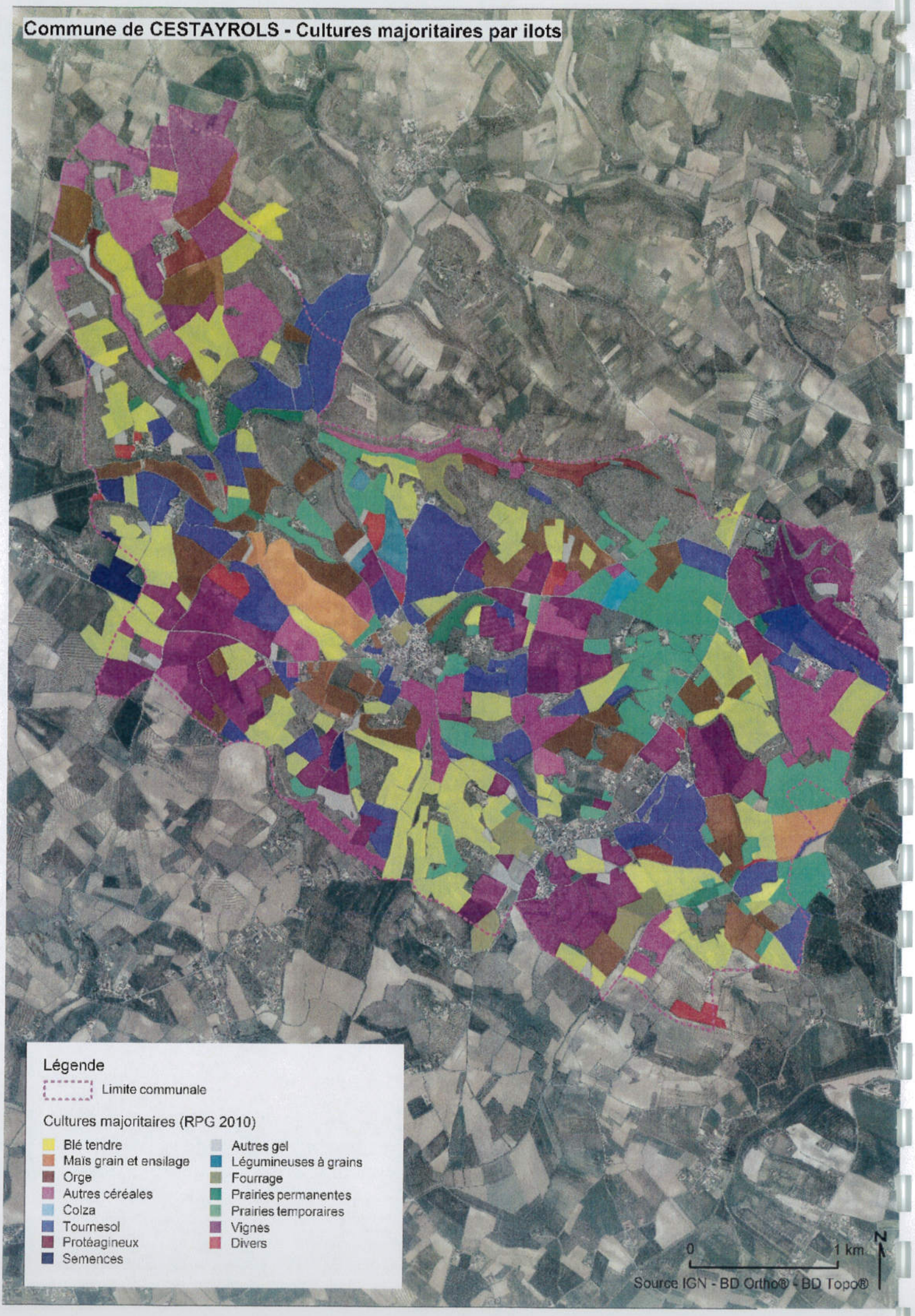
Les bâtiments agricoles et périmètres de réciprocités ainsi que les tiers sont localisées sur la carte de synthèse agricole.

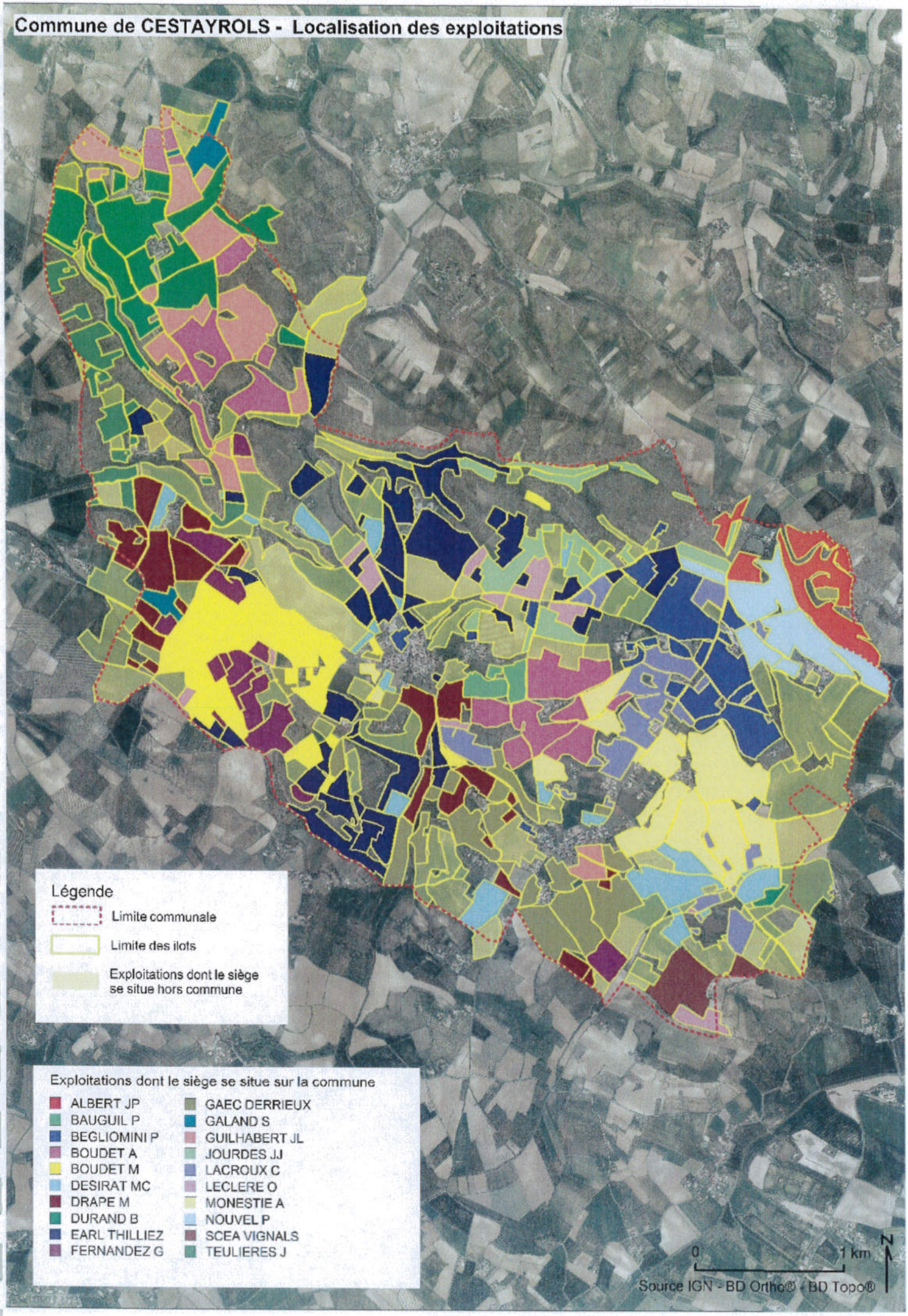
❼ Les projets de développement identifiés

3 projets recensés à court ou moyen terme :

- extension d'un bâtiment d'élevage à la Souque
- extension d'un stockage à Barial
- création d'un stockage au Théron


Commune de CESTAYROLS - Situation des sièges d'exploitation
Légende
Limite communale
Age des chefs d'exploitation
<55 ans
>55 ans - Succession assurée
>55 ans - Succession incertaine
>55 ans - Sans succession
0
1 km
N
Source IGN - BD Ortho® - BD Topo®


Commune de CESTAYROLS - Cultures majoritaires par ilots
Légende
Limite communale
Cultures majoritaires (RPG 2010)
Blé tendre
Maïs grain et ensilage
Orge
Autres céréales
Colza
Tournesol
Protéagineux
Semences
Autres gel
Légumineuses à grains
Fourrage
Prairies permanentes
Prairies temporaires
Vignes
Divers
0
1 km
N
Source IGN - BD Ortho® - BD Topo®


Commune de CESTAYROLS - Localisation des exploitations
Légende
Limite communale
Limite des ilots
Exploitations dont le siège se situe hors commune
Exploitations dont le siège se situe sur la commune
ALBERT JP
BAUGUIL P
BEGLIOMINI P
BOUDET A
BOUDET M
DESIRAT MC
DRAPE M
DURAND B
EARL THILLIEZ
FERNANDEZ G
GAEC DERRIEUX
GALAND S
GUILHABERT JL
JOURDES JJ
LACROUX C
LECLERE O
MONESTIE A
NOUVEL P
SCEA VIGNALS
TEULIERES J
0
1 km
N
Source IGN - BD Ortho® - BD Topo®

Commune de CESTAYROLS - Plan d'épandage des effluents d'élevage




Commune de CESTAYROLS - Irrigation et drainage
Légende
Limite communale
Parcelle irrigable
Parcelle drainée
0
1 km
N
Source IGN - BD Ortho® - BD Topo®


Commune de CESTAYROLS - Système de production des exploitations
Légende
Limite communale
Polyculture
Polyculture élevage
Polyculture viticulture
Viticulture
0
1 km
N
Source IGN - BD Ortho® - BD Topo®

5. Carte de synthèse des réseaux et des contraintes à l'urbanisation

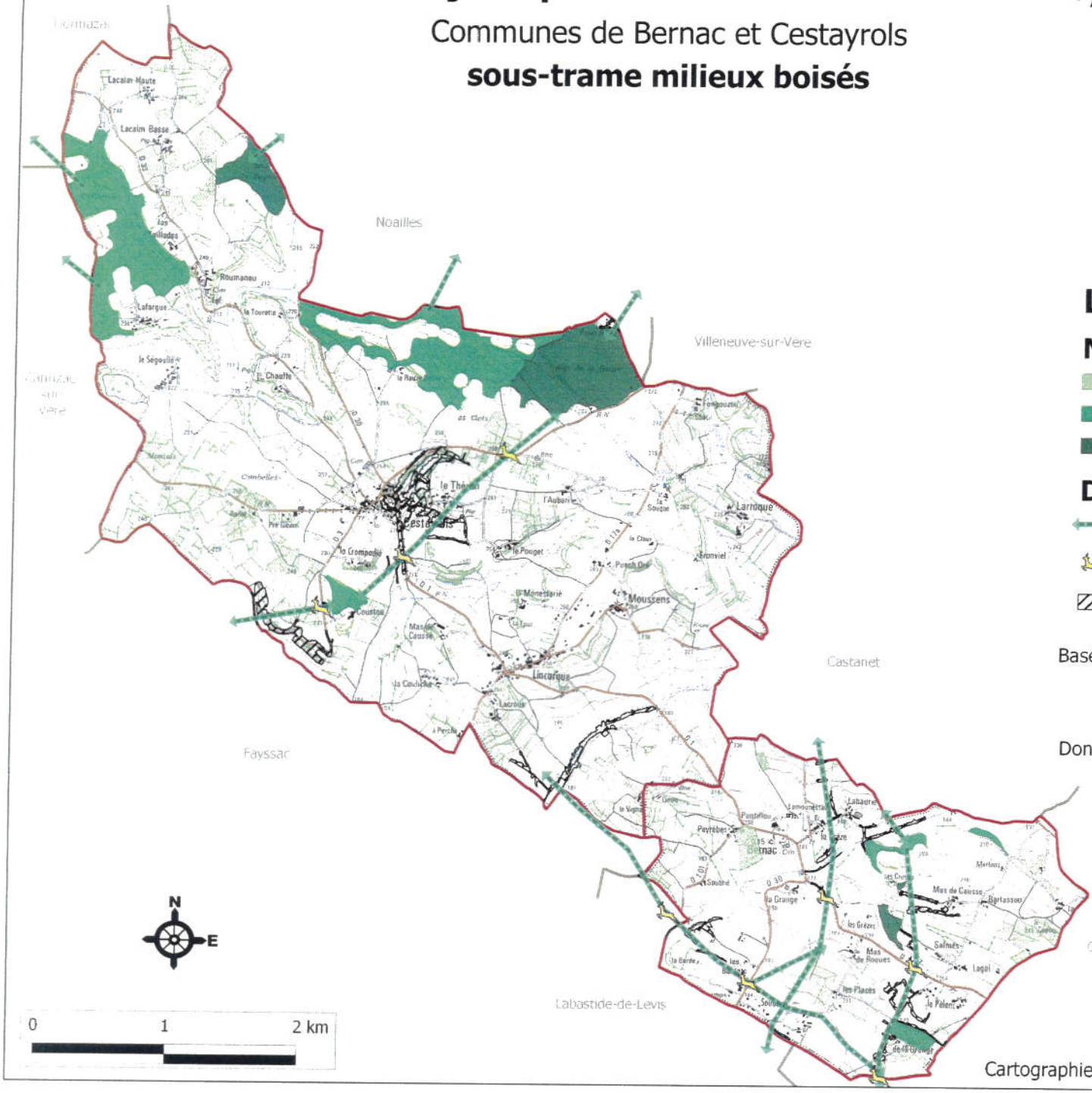
6. Etude de la faune sauvage

Carte n°1 - Zones à enjeux pour la biodiversité d'intérêt cynégétique

Communes de Bernac et Cestayrols

sous-trame milieux boisés

Fédérations des Chasseurs de Midi-Pyrénées



Légende

Niveaux d'enjeu

- Enjeu moyen
- Fort enjeu
- Très fort enjeu

Déplacements des ongulés

- Principaux axes de déplacement observés
- Zone de franchissements probable
- Boisements intersectant les déplacements

Basé sur le résultat de la compilation des principales zones de présence d'espèces préférentiellement forestières (chevreuil, sanglier, bécasse des bois, pigeon ramier)

Données : Fédération Départementale des Chasseurs du Tarn
Sociétés de Chasse de Bernac et Cestayrols
Juin 2013

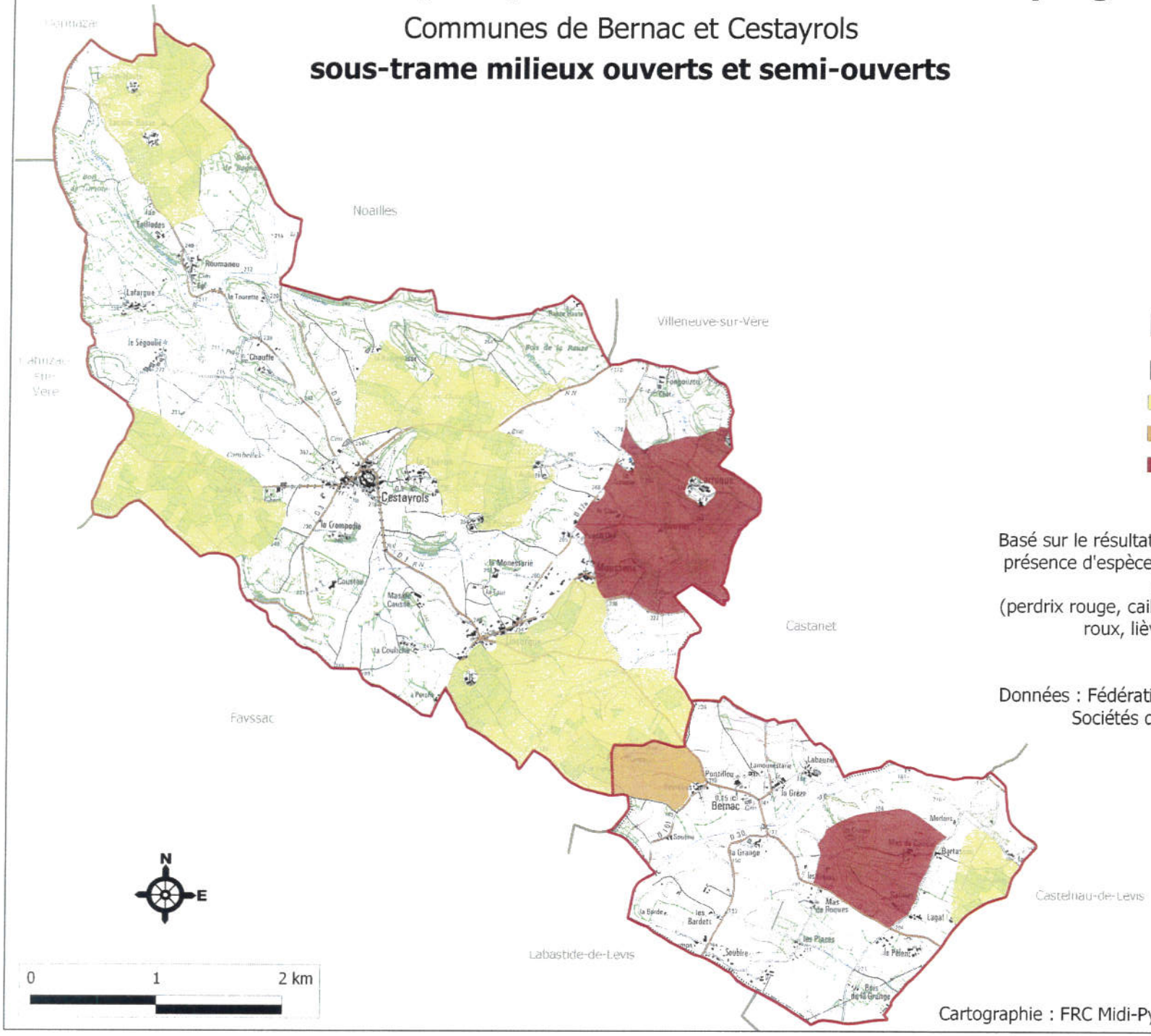
Cartographie : FRC Midi-Pyrénées - sources : IGN Scan25© & BD Topo©

Carte n°2 - Zones à enjeux pour la biodiversité d'intérêt cynégétique

Communes de Bernac et Cestayrols

sous-trame milieux ouverts et semi-ouverts

Fédérations des Chasseurs de Midi-Pyrénées



Légende

Niveaux d'enjeu

- Enjeu moyen
- Fort enjeu
- Très fort enjeu

Basé sur le résultat de la compilation des principales zones de présence d'espèces préférentiellement inféodées aux milieux ouverts et semi-ouverts
(perdrix rouge, caille des blés, faisan commun, grives, renard roux, lièvre d'Europe, lapin de garennes)

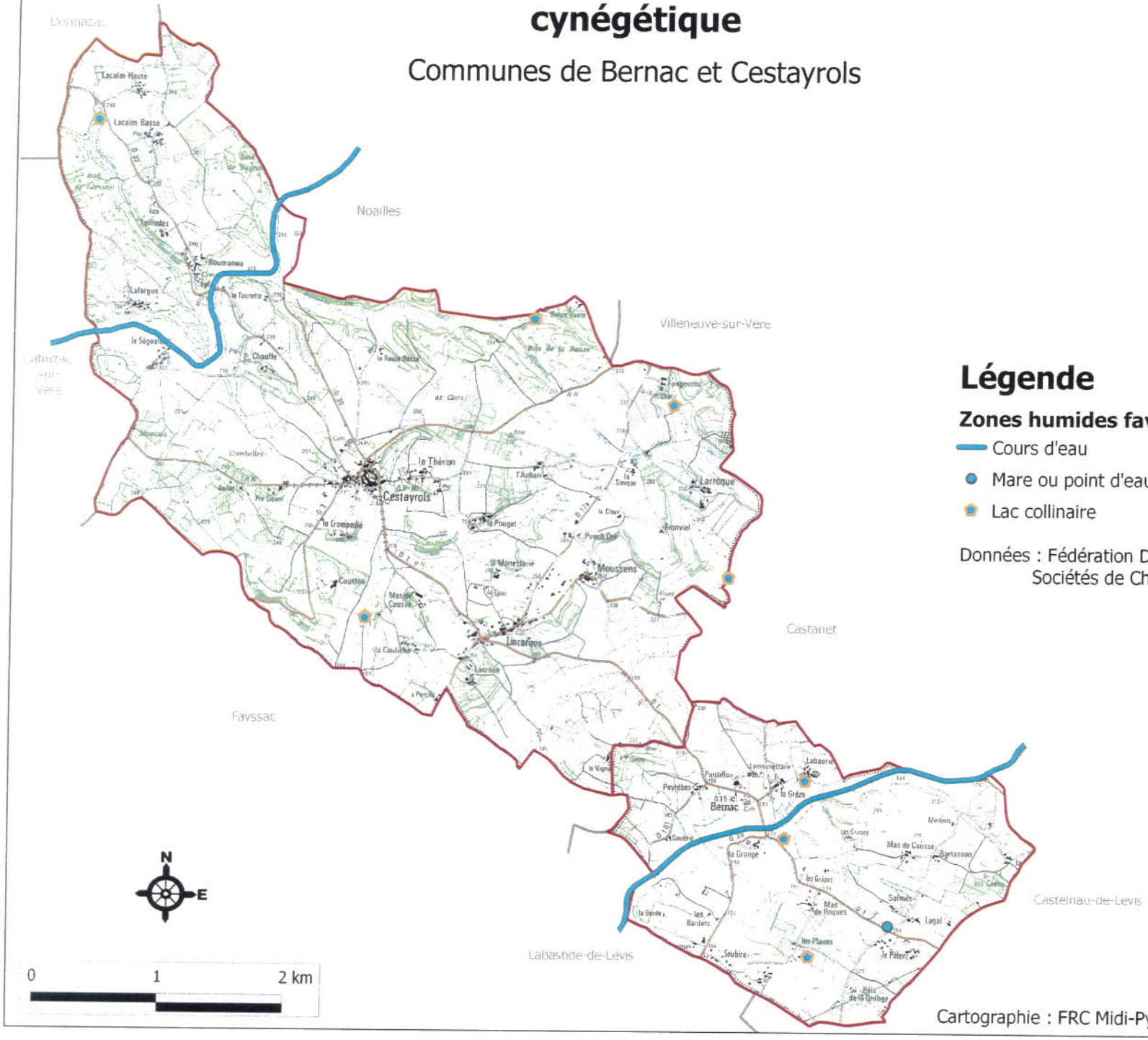
Données : Fédération Départementale des Chasseurs du Tarn
Sociétés de Chasse de Bernac et Cestayrols
Juin 2013

Cartographie : FRC Midi-Pyrénées - sources : IGN Scan25© & BD Topo©

Carte n°3 - Zones humides favorables à la biodiversité et à l'activité cynégétique

Communes de Bernac et Cestayrols

Fédérations des Chasseurs de Midi-Pyrénées



Légende

Zones humides favorables

- Cours d'eau
- Mare ou point d'eau
- Lac collinaire

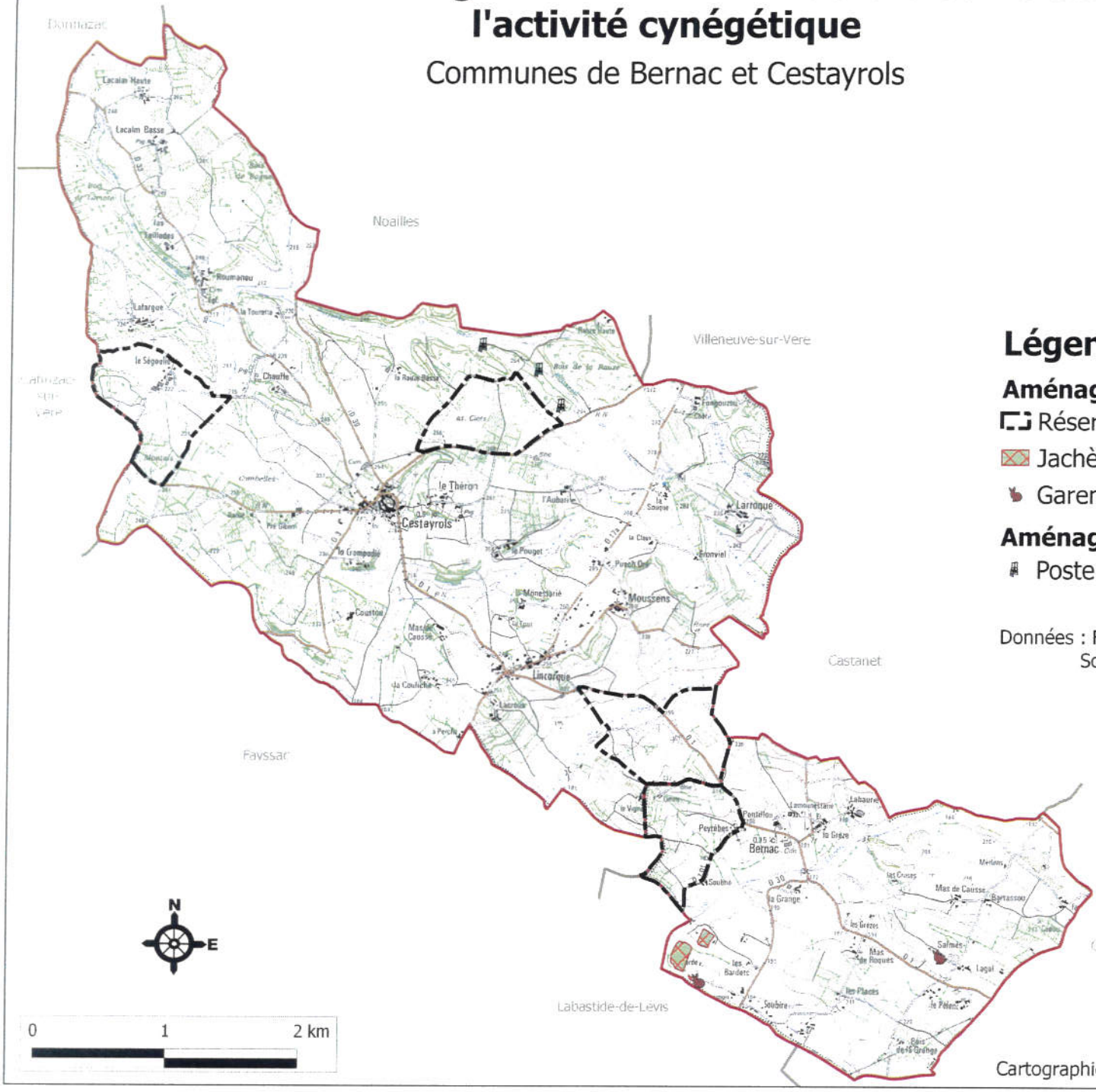
Données : Fédération Départementale des Chasseurs du Tarn
Sociétés de Chasse de Bernac et Cestayrols
Juin 2013

Cartographie : FRC Midi-Pyrénées - sources : IGN Scan25© & BD Topo©

Carte n°4 - Aménagements en faveur de la biodiversité et de l'activité cynégétique

Communes de Bernac et Cestayrols

Fédérations des Chasseurs de Midi-Pyrénées



Légende

Aménagements en faveur de la biodiversité

- Réserve de chasse et de faune sauvage
- Jachère Environnement Faune Sauvage
- Garenne artificielle

Aménagements en faveur de l'activité cynégétique

- Poste de tir

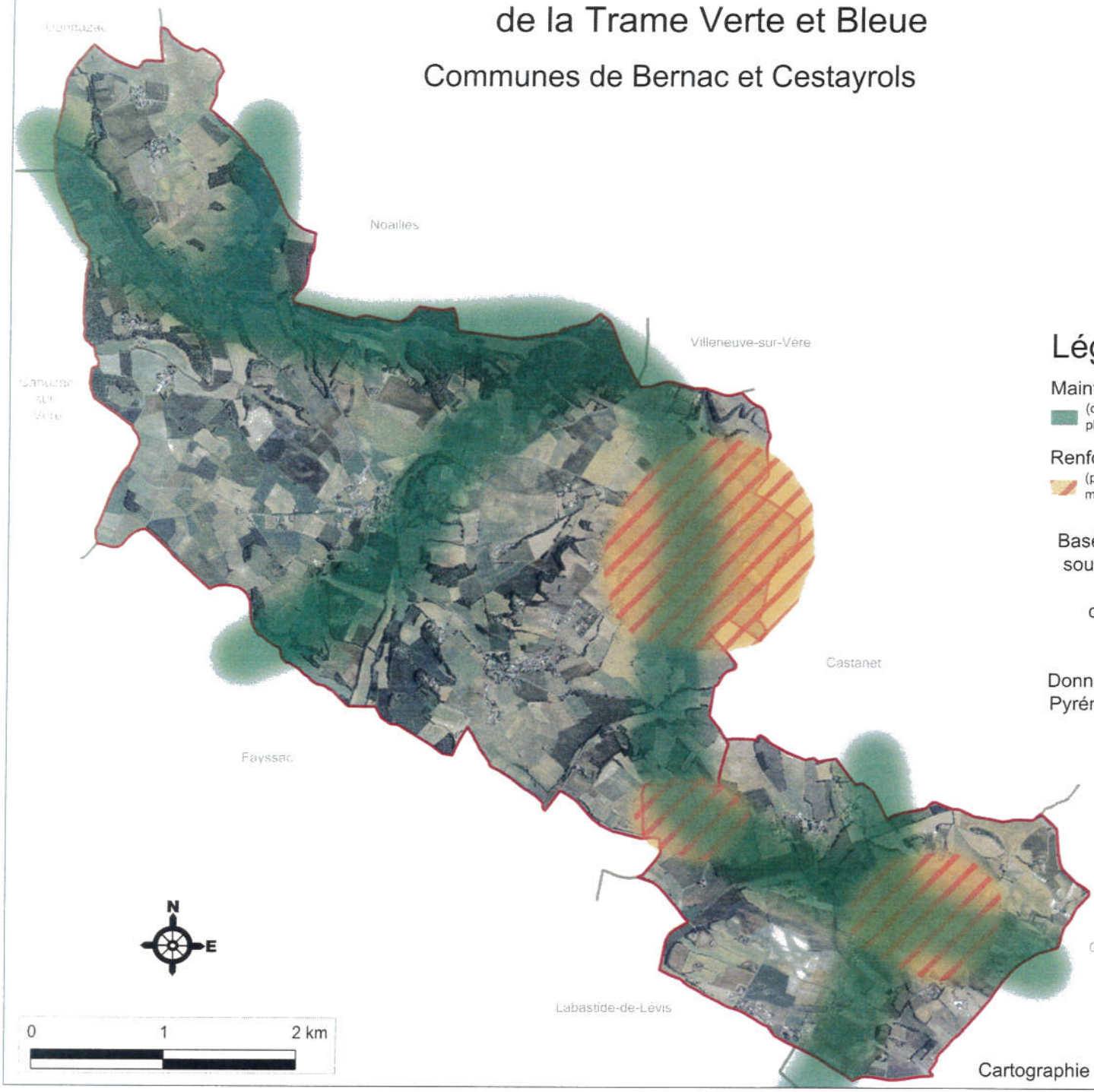
Données : Fédération Départementale des Chasseurs du Tarn, Société de Chasse de Bernac et Cestayrols.
Juin 2013

Cartographie : FRC Midi-Pyrénées - sources : IGN Scan25© & BD Topo©

Carte n°5 - Préconisations dans la perspective de la mise en oeuvre de la Trame Verte et Bleue

Communes de Bernac et Cestayrols

Fédérations des Chasseurs de Midi-Pyrénées



Légende

Maintenir/restaurer/recréer la fonctionnalité des milieux
(classement des éléments fixes, plantation d'éléments arborés et arbustifs, plantation de jachères, encouragement de la régénération naturelle, etc.)

Renforcer la capacité d'accueil des milieux agricoles
(promotion de bonnes pratiques agro-environnementales, sensibilisation et mesures contractuelles à destination des exploitants agricoles, etc.)

Basé sur le résultat de la compilation des enjeux relatifs à la sous-trame des milieux boisés, à la sous-trame des milieux ouverts et semi-ouverts, aux premiers éléments cartographiques du Schéma Régionale de Cohérence Ecologique de Midi-Pyrénées.

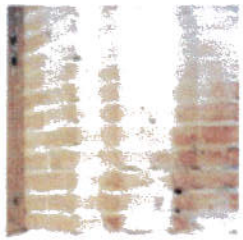
Données : Préfecture de la région Midi-Pyrénées, Région Midi-Pyrénées, Fédération Départementale des Chasseurs du Tarn, Société de Chasse de Bernac et Cestayrols.
Juin 2013

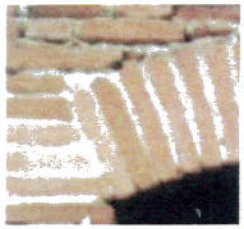
Cartographie : FRC Midi-Pyrénées - sources : IGN BD Ortho© & BD Topo©

7. Nuancier de couleur (palette CAUE81)

Emploi et mise en œuvre de la brique

Les murs





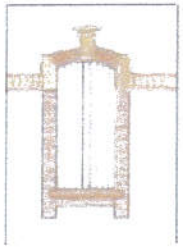


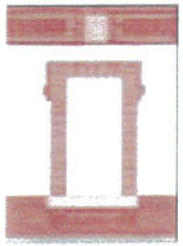
Détails
les éléments de modénature

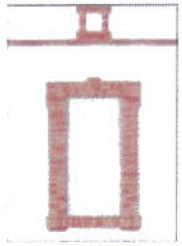




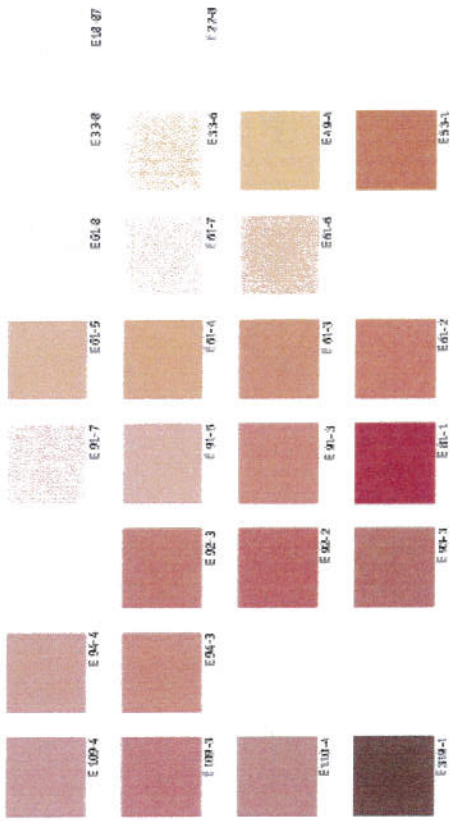








Les nuances existantes



Emploi et mise en œuvre du calcaire

Les murs



Détails



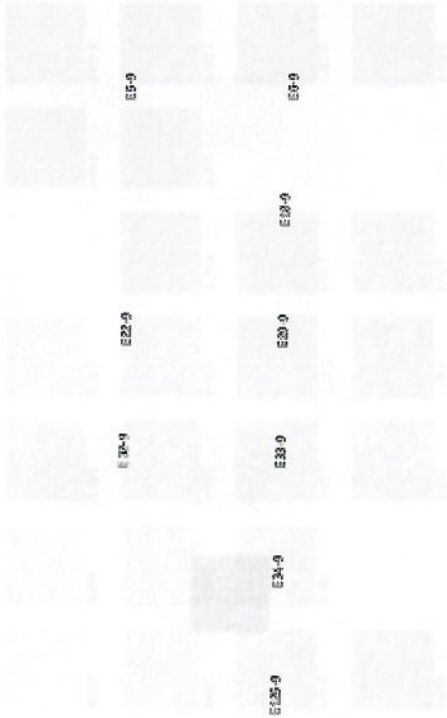








Les nuances existantes



BRIQUE : les Enduits



LES ROSÉS	LES OCRES ROUGES	LES ORANGÉS	LES OCRES JAUNES

matériaux existants / briques

E110-4 | E109-4 | E94-4 | E92-3 | E91-3 | E53-1 | E49-4 | E33-6 | E22-8 | E18-7

camaieux

E110-7 | E109-5 | E94-6 | E92-4 | E91-4 | E53-4 | E49-4 | E33-6 | E22-6 | E18-7

E110-8 | E109-7 | E94-8 | E92-6 | E91-6 | E53-5 | E49-5 | E33-8 | E22-7 | E18-8

E110-9 | E109-8 | E94-9 | E92-8 | E91-8 | E53-6 | E49-6 | E33-9 | E22-8 | E18-9 | E5-8

E109-9 | E75-9 | E76-9 | E53-7 | E49-7 | E22-9 | E5-9

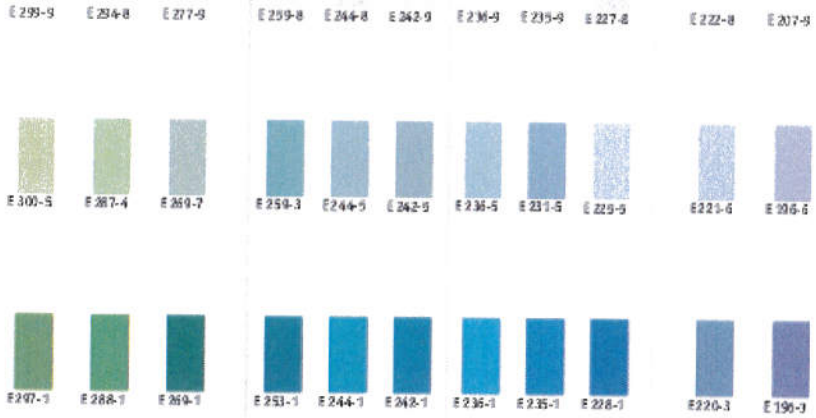
E53-8 | E49-8 | E2-9

E53-9 | E49-9

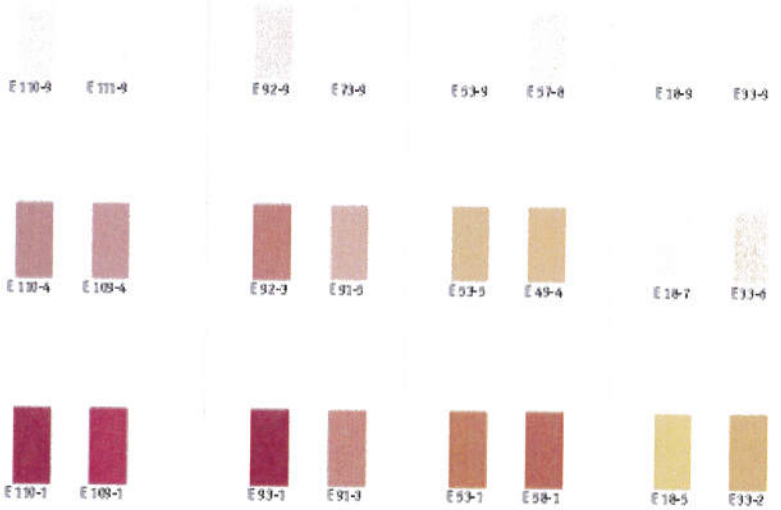
couleurs occasionnelles

E278-9 | E247-8 | E233-8 | E203-9

couleurs complémentaires



camaieux





CALCAIRE : les Enduits

matériaux existants/calcaires

E 124-9 | E 34-9 | E 31-9 | E 29-9 | E 22-9 | E 5-9

camaieux

E 18-7	E 35-8	E 33-8	E 29-8	E 22-7	E 5-9
	E 34-8	E 33-9	E 29-9	E 22-8	E 6-9
	E 34-9			E 22-9	E 18-9

les Volets, Portes et Ferronneries

couleurs complémentaires

camaïeux

8. Charte architecturale

Charte architecturale

Cette charte architecturale pour but de préserver le patrimoine architectural situé dans les périmètres des monuments historiques et zones de protection du patrimoine.

1. Dans la zone U1 :

1.1. Pour les réhabilitations des constructions existantes :

Façades

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.

Les balcons sur rue, ne sont autorisés que :

- s'ils correspondent à une seule ouverture,
- s'ils sont centrés sur l'ouverture,
- si le linéaire du balcon, n'excède pas 150% de la largeur de l'ouverture,
- si la saillie n'excède pas 1,00 m,
- s'ils sont unique par façade.

Les balcons sur « cour » ou façade arrière, ne sont autorisés que :

- s'ils correspondent à une seule ouverture,
- s'ils sont centrés sur l'ouverture,
- si le linéaire du balcon, n'excède pas 150% de la largeur de l'ouverture,
- si la saillie n'excède pas 1,00 m

Pour les rénovations, écrêtement, surélévation de bâtiments existants :

- La façade sera laissée en pierres apparentes rejointoyées au mortier selon le nuancier en annexe.
- Les constructions en pierre ne seront pas enduites si celles-ci sont en bon état.
- Si l'état de la pierre ne le permet pas la façade sera enduite avec une finition traditionnelle, en laissant si possible les encadrements apparents.

Les façades des murs devront être composées :

- soit de pierre de taille (locale) en apparent, ou tout autre matériau enduit.
- soit de brique traditionnelle pour les encadrements et éléments de modénature.
- de colombages réalisés en bois et remplissage par des matériaux enduits,
- de bardage bois.
- de placages qui peuvent être acceptés dans la mesure où ils restent dans la gamme des matériaux de façade préconisés.

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

Les verrières sont interdites sur rue. Pour les façades sur « cour » ou façade arrière elles sont autorisées à condition que leur aspect ne soit pas préjudiciable à l'ensemble de la construction.

L'encadrement de toutes les ouvertures sera :
- soit en pierre ou en brique foraine,
- soit recouvert par un enduit lissé.

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 descentes d'eau pluviales seront verticales, en métal (zing, cuivre), les plus discrètes possibles, les coudes seront évités (pas de traversée en diagonale sur les pignons).

Les cheminées seront en pierre ou en matériaux enduits, et sortiront en toiture, le plus près possible du faîtage.

Les appareils de climatisation ou de ventilation mécanique seront dissimulés. La pose d'appareils en façade et visible du domaine public est strictement interdite.

Les escaliers et perrons devront répondre aux mêmes exigences de matériaux que l'ensemble des façades.

Les marquises sont autorisées à condition que leur saillie ne dépasse pas 1 mètre,

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

Menuiseries

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 correspondant au caractère de la façade.

Les portes cochères ou portes d'entrée seront en bois à cadre mouluré.

Les volets seront en bois, de style local, à cadre mouluré ou à écharpe. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Les fenêtres seront en bois, de style traditionnel correspondant à la baie.

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

Toitures

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, 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 faîtages et arêtiers seront en tuiles canal de récupération, ou en tuile neuve de teinte rouge brun vieilli. Ils seront scellés au mortier traditionnel.

Les rives seront sans débords latéral, en tuiles canal ou en tuile neuve de teinte rouge brun vieilli, avec double recouvrement scellé au mortier.

Les mortiers de scellement seront de teinte similaire aux tonalités d'enduits anciens.

Le remplacement des tuiles plates, est possible si la pente ne permet pas la tenue des tuiles canal.

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 40m² de surface de plancher

Les débords en pignons ne sont pas autorisés.

Les débords en façades principales, seront d'une saillie d'au moins 0,30 m et réalisés par des bois saillants.

Les fenêtres de toits seront limitées en nombre et en taille : un châssis par tranche de 50 m² de surface de toiture, taille limitée à 80cm de haut par 55cm de large.

Les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public.

1.2. Pour les constructions nouvelles, les annexes et les extensions:

Façades

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

Les verrières sont autorisées sur les façades sur « cour » ou façade arrière et à condition que leur aspect ne soit pas préjudiciable à l'ensemble de la construction.

L'encadrement de toutes les ouvertures sera marqué soit par un encadrement en pierre ou en brique foraine soit par un enduit lissé.

Les descentes d'eau pluviales seront en métal (zing, cuivre) et verticales, les plus discrètes possibles, les coudes seront évités (pas de traversée en diagonale sur les pignons).
Les cheminées seront en pierre ou en matériaux enduits, et sortiront en toiture, le plus près possible du faîtage.

Les appareils de climatisation ou de ventilation mécanique seront dissimulés. La pose d'appareils en façade et visible du domaine public est strictement interdite.

Les escaliers et perrons devront répondre aux mêmes exigences de matériaux que l'ensemble des façades.

Les marquises sont autorisées à condition que leur saillie ne dépasse pas 1 mètre,

Les soubassements des terrasses, loggias, perrons, escaliers seront pleins, en pierre ou en matériaux enduits.

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

Menuiseries

Les portes d'entrée, volets et fenêtres seront en bois. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

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

Toitures

Les toitures présenteront des pentes de l'ordre de 30 à 35%.

Les nouvelles couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnelle de teinte rouge brun vieilli s'harmonisant aux anciens toits.

Le faîtage dominant sera parallèle à la façade donnant sur la voie.

Les faîtages et arêtiers seront en tuiles canal de récupération, ou en tuile neuve de teinte rouge brun vieilli. Ils seront scellés au mortier traditionnel.

Les rives seront sans débords latéral, en tuiles canal ou en tuile neuve de teinte rouge brun vieilli, avec double recouvrement scellé au mortier.

Les mortiers de scellement seront de teinte ocre-beige similaire aux tonalités d'enduits anciens.

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 que leur superficie n'excède pas 20% de l'emprise bâtie de la parcelle

Les débords en pignons ne sont pas autorisés. Les débords en façades principales, seront d'une saillie d'au moins 0,30 m et réalisés par des bois saillants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux verrières, marquises et abris de jardins.

Les fenêtres de toits seront limitées en nombre et en taille : un châssis par versant de toiture, taille limitée à 80cm de haut par 55cm de large.

Les paraboles visibles du domaine public sont interdites.

2. Dans la zone U2 :

2.1. Pour les réhabilitations des constructions existantes :

Façades

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.

Les balcons sur rue, ne sont autorisés que :

- s'ils correspondent à une seule ouverture,
- s'ils sont centrés sur l'ouverture,
- si le linéaire du balcon, n'excède pas 150% de la largeur de l'ouverture,
- si la saillie n'excède pas 1,00 m,
- s'ils sont unique par façade.

Les balcons sur « cour » ou façade arrière, ne sont autorisés que :

- s'ils correspondent à une seule ouverture,
- s'ils sont centrés sur l'ouverture,
- si le linéaire du balcon, n'excède pas 150% de la largeur de l'ouverture,
- si la saillie n'excède pas 1,00 m

Pour les rénovations, écrêtement, surélévation de bâtiments existants :

- La façade sera laissée en pierres apparentes rejointoyées au mortier selon le nuancier en annexe.
- Les constructions en pierre ne seront pas enduites si celles-ci sont en bon état.
- Si l'état de la pierre ne le permet pas la façade sera enduite avec une finition traditionnelle, en laissant si possible les encadrements apparents.

Les façades des murs devront être composées :

-soit de pierre de taille (locale) en apparent, ou tout autre matériau enduit.
-soit de brique traditionnelle pour les encadrements et éléments de modénature.
- de colombages réalisés en bois et remplissage par des matériaux enduits,
- de bardage bois.
- de placages qui peuvent être acceptés dans la mesure où ils restent dans la gamme des matériaux de façade préconisés.

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

Les verrières sont interdites sur rue. Pour les façades sur « cour » ou façade arrière elles sont autorisées à condition que leur aspect ne soit pas préjudiciable à l'ensemble de la construction.

L'encadrement de toutes les ouvertures sera :
- soit en pierre ou en brique foraine,
- soit recouvert par un enduit lissé.

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 descentes d'eau pluviales seront verticales, en métal (zing, cuivre), les plus discrètes possibles, les coudes seront évités (pas de traversée en diagonale sur les pignons).

Les cheminées seront en pierre, en brique foraine ou en matériaux peints ou enduits, et sortiront en toiture, le plus près possible du faîtage.

Les appareils de climatisation ou de ventilation mécanique seront dissimulés. La pose d'appareils en façade et visible du domaine public est strictement interdite.

Les escaliers et perrons devront répondre aux mêmes exigences de matériaux que l'ensemble des façades.

Les marquises sont autorisées à condition que leur saillie ne dépasse pas 1 mètre,

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

Menuiseries

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 correspondant au caractère de la façade.

Les portes cochères ou portes d'entrée seront en bois à cadre mouluré.

Les volets seront en bois, de style local, à cadre mouluré ou à écharpe. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Les fenêtres seront en bois de style traditionnel correspondant à la baie.

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

Toitures

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 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 faîtages et arêtiers seront en tuiles canal de récupération, ou en tuile neuve de teinte rouge brun vieilli. Ils seront scellés au mortier traditionnel.

Les rives seront sans débords latéral, en tuiles canal ou en tuile neuve de teinte rouge brun vieilli, avec double recouvrement scellé au mortier.

Les mortiers de scellement seront de teinte similaire aux tonalités d'enduits anciens.

Le remplacement des tuiles plates, est possible si la pente ne permet pas la tenue des tuiles canal.

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 40m² de surface de plancher

Les débords en pignons ne sont pas autorisés. Les débords en façades principales, seront d'une saillie d'au moins 0,30 m et réalisés par des bois saillants.

Les fenêtres de toits seront limitées en nombre et en taille : un châssis par tranche de 50 m² de surface de toiture, taille limitée à 80cm de haut par 55cm de large.

Les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public.

2.2. Pour les constructions nouvelles (extensions et annexes incluses):

<u>Façades</u>

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

Les verrières sont autorisées sur les façades sur « cour » ou façade arrière et à condition que leur aspect ne soit pas préjudiciable à l'ensemble de la construction.
L'encadrement de toutes les ouvertures sera marqué soit par un encadrement en pierre soit par un enduit lissé.

Les descentes d'eau pluviales seront en métal (zing, cuivre) et verticales, les plus discrètes possibles, les coudes seront évités (pas de traversée en diagonale sur les pignons).
Les cheminées seront en pierre ou en matériaux enduits, et sortiront en toiture, le plus près possible du faîtage.

Les appareils de climatisation ou de ventilation mécanique seront dissimulés. La pose d'appareils en façade et visible du domaine public est strictement interdite.

Les escaliers et perrons devront répondre aux mêmes exigences de matériaux que l'ensemble des façades.

Les marquises sont autorisées à condition que leur saillie ne dépasse pas 1 mètre.

Les soubassements des terrasses, loggias, perrons, escaliers seront pleins, en pierre ou en matériaux enduits.

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

Menuiseries

Les portes d'entrée, volets et fenêtres seront en bois.

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

Toitures

Les toitures présenteront des pentes de l'ordre de 30 à 35%.

Les nouvelles couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnelle de teinte rouge brun vieilli s'harmonisant aux anciens toits.

Le faîtage dominant sera parallèle à la façade donnant sur la voie.

Les faîtages et arêtiers seront en tuiles canal de récupération, ou en tuile neuve de teinte rouge brun vieilli. Ils seront scellés au mortier traditionnel.

Les rives seront sans débords latéral, en tuiles canal ou en tuile neuve de teinte rouge brun vieilli, avec double recouvrement scellé au mortier.

Les mortiers de scellement seront de teinte ocre-beige similaire aux tonalités d'enduits anciens.

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 que leur superficie n'excède pas 20% de l'emprise bâtie de la parcelle

Les débords en pignons ne sont pas autorisés. Les débords en façades principales, seront d'une saillie d'au moins 0,30 m et réalisés par des bois saillants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux verrières, marquises et abris de jardins.

Les fenêtres de toits seront limitées en nombre et en taille : un châssis par versant de toiture, taille limitée à 80cm de haut par 55cm de large.

Les paraboles visibles du domaine public sont interdites.

3. **Dans la zone AU1 :**

Façades

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

Les verrières sont autorisées sur les façades sur « cour » ou façade arrière et à condition que leur aspect ne soit pas préjudiciable à l'ensemble de la construction. L'encadrement de toutes les ouvertures sera marqué soit par un encadrement en pierre soit par un enduit lissé.

Les descentes d'eau pluviales seront en métal (zing, cuivre) et verticales, les plus discrètes possibles, les coudes seront évités (pas de traversée en diagonale sur les pignons).

Les cheminées seront en pierre, en brique foraine ou en matériaux peints ou enduits, et sortiront en toiture, le plus près possible du faîtage.

Les appareils de climatisation ou de ventilation mécanique seront dissimulés. La pose d'appareils en façade et visible du domaine public est strictement interdite.

Les escaliers et perrons devront répondre aux mêmes exigences de matériaux que l'ensemble des façades.

Les marquises sont autorisées à condition que leur saillie ne dépasse pas 1 mètre,

Les soubassements des terrasses, loggias, perrons, escaliers seront pleins, en pierre ou en matériaux enduits.

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

Menuiseries

Les portes d'entrée, volets et fenêtres seront en bois.

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

Toitures

Les toitures présenteront des pentes de l'ordre de 30 à 35%.

Les nouvelles couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnelle de teinte rouge brun vieilli s'harmonisant aux anciens toits.

Le faîtage dominant sera parallèle à la façade donnant sur la voie.

Les faîtages et arêtiers seront en tuiles canal de récupération, ou en tuile neuve de teinte rouge brun vieilli. Ils seront scellés au mortier traditionnel.

Les rives seront sans débords latéral, en tuiles canal ou en tuile neuve de teinte rouge brun vieilli, avec double recouvrement scellé au mortier.

4. Dans les zones A et N:

4.1. Pour les réhabilitations et changements de destination des constructions existantes à usage d'habitation et d'activité compatible avec l'habitat:

Façades

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.

Les balcons sur rue, ne sont autorisés que :
- s'ils correspondent à une seule ouverture,
- s'ils sont centrés sur l'ouverture,
- si le linéaire du balcon, n'excède pas 150% de la largeur de l'ouverture,
- si la saillie n'excède pas 1,00 m,
- s'ils sont unique par façade.

Les balcons sur « cour » ou façade arrière, ne sont autorisés que :
- s'ils correspondent à une seule ouverture,
- s'ils sont centrés sur l'ouverture,
- si le linéaire du balcon, n'excède pas 150% de la largeur de l'ouverture,
- si la saillie n'excède pas 1,00 m

Pour les rénovations, écrêtement, surélévation de bâtiments existants :
- La façade sera laissée en pierres apparentes rejointoyées au mortier selon le nuancier en annexe.
- Les constructions en pierre ne seront pas enduites si celles-ci sont en bon état.
- Si l'état de la pierre ne le permet pas la façade sera enduite avec une finition traditionnelle, en laissant si possible les encadrements apparents.

Les façades des murs devront être composées :
-de pierre de taille (locale) en apparent, ou tout autre matériau enduit.
-soit de brique traditionnelle pour les encadrements et éléments de modénature.
- de colombages réalisés en bois et remplissage par des matériaux enduits,
- de bardage bois.
- de placages qui peuvent être acceptés dans la mesure où ils restent dans la gamme des matériaux de façade préconisés.

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 descentes d'eau pluviales seront verticales, en métal (zing, cuivre), les plus discrètes possibles, les coudes seront évités (pas de traversée en diagonale sur les pignons).

Les cheminées seront en pierre, en brique foraine ou en matériaux peints ou enduits, et sortiront en toiture, le plus près possible du faîtage.

Les appareils de climatisation ou de ventilation mécanique seront dissimulés. La pose d'appareils en façade et visible du domaine public est strictement interdite.

Les escaliers et perrons devront répondre aux mêmes exigences de matériaux que l'ensemble des façades.

Les marquises sont autorisées à condition que leur saillie ne dépasse pas 1 mètre,

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

Menuiseries

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

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

Toitures

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 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 faîtages et arêtiers seront en tuiles canal de récupération, ou en tuile neuve de teinte rouge brun vieilli. Ils seront scellés au mortier traditionnel.
Les rives seront sans débords latéral, en tuiles canal ou en tuile neuve de teinte rouge brun vieilli, avec double recouvrement scellé au mortier.

Les débords en pignons ne sont pas autorisés.

Les débords en façades principales, seront d'une saillie d'au moins 0,30 m et réalisés par des bois saillants.

Les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public.

4.2. Pour les constructions nouvelles (extensions et annexes incluses) à usage d'habitation et d'activité compatible avec l'habitat:

Façades

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

Les verrières sont autorisées sur les façades sur « cour » ou façade arrière et à condition que leur aspect ne soit pas préjudiciable à l'ensemble de la construction.
L'encadrement de toutes les ouvertures sera marqué soit par un encadrement en pierre soit par un enduit lissé.

Les descentes d'eau pluviales seront en métal (zing, cuivre) et verticales, les plus discrètes possibles, les coudes seront évités (pas de traversée en diagonale sur les pignons).

Les cheminées seront en pierre ou en matériaux enduits, et sortiront en toiture, le plus près possible du faîtage.

Les appareils de climatisation ou de ventilation mécanique seront dissimulés. La pose d'appareils en façade et visible du domaine public est strictement interdite.

Les escaliers et perrons devront répondre aux mêmes exigences de matériaux que l'ensemble des façades.

Les marquises sont autorisées à condition que leur saillie ne dépasse pas 1 mètre,

Les soubassements des terrasses, loggias, perrons, escaliers seront pleins, en pierre ou en matériaux enduits.

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

Menuiseries

Les portes d'entrée, volets et fenêtres seront en bois.

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

Toitures

Les toitures présenteront des pentes de l'ordre de 30 à 35%.

Les nouvelles couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnelle de teinte rouge brun vieilli s'harmonisant aux anciens toits.

Le faîtage dominant sera parallèle à la façade donnant sur la voie.

Les faîtages et arêtiers seront en tuiles canal de récupération, ou en tuile neuve de teinte rouge brun vieilli. Ils seront scellés au mortier traditionnel.

Les rives seront sans débords latéral, en tuiles canal ou en tuile neuve de teinte rouge brun vieilli, avec double recouvrement scellé au mortier.

Les mortiers de scellement seront de teinte ocre-beige similaire aux tonalités d'enduits anciens.

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 que leur superficie n'excède pas 20% de l'emprise bâtie de la parcelle

Les débords en pignons ne sont pas autorisés. Les débords en façades principales, seront d'une saillie d'au moins 0,30 m et réalisés par des bois saillants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux verrières, marquises et abris de jardins.

Les fenêtres de toits seront limitées en nombre et en taille : un châssis par versant de toiture, taille limitée à 80cm de haut par 55cm de large.

Les paraboles visibles du domaine public sont interdites.

Les mortiers de scellement seront de teinte ocre-beige similaire aux tonalités d'enduits anciens.

Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve des 3 conditions suivantes:

- 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 que leur superficie n'excède pas 20% de l'emprise bâtie de la parcelle.

Les débords en pignons ne sont pas autorisés. Les débords en façades principales, seront d'une saillie d'au moins 0,30 m et réalisés par des bois saillants.

Les dispositions relatives aux toitures ci-dessus ne s'appliquent pas aux verrières, marquises et abris de jardins.

Les fenêtres de toits seront limitées en nombre et en taille : un châssis par versant de toiture, taille limitée à 80cm de haut par 55cm de large.

Les paraboles visibles du domaine public sont interdites.

9. Note de présentation

NOTE DE PRESENTATION

Le présent dossier est suivi par la DDT du Tarn. La maîtrise d'ouvrage est assurée par la commune de Cestayrols (Maire : Jean Derrieux) qui a mandaté le bureau d'études URBA2D (Gérant : S. Charruyer).

Il présente le projet d'élaboration du PLU de la commune de Cestayrols.

1. Les caractéristiques du projet :

Le projet de PLU s'appuie sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

1.1. LE PADD

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 ;

→ 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 ;

→ 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.

✓ ***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.

✓ ***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.

✓ ***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.

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.

✓ ***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.

✓ ***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.

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 ha* sur 7 ans.

* Besoins en surfaces estimée à 1000 m²x 7 ans x 3 logements x coefficient de rétention de 1,5.

2014	Evolution	Objectifs 2021
480 habitants	+ 40 habitants soit 1,2 %/ an	520 habitants**
212 résidences principales	+ 21 logements neufs et 5 réhabilitations	238 résidences principales
20 logements vacants	- 5 logements vacants	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 m² par logement à environ 1000 m² par logement (voie et espaces publics inclus), soit une réduction de plus de 50%.

✓ ***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.

✓ ***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.

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.

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.

La politique de préservation et de remise en état des continuités écologiques

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

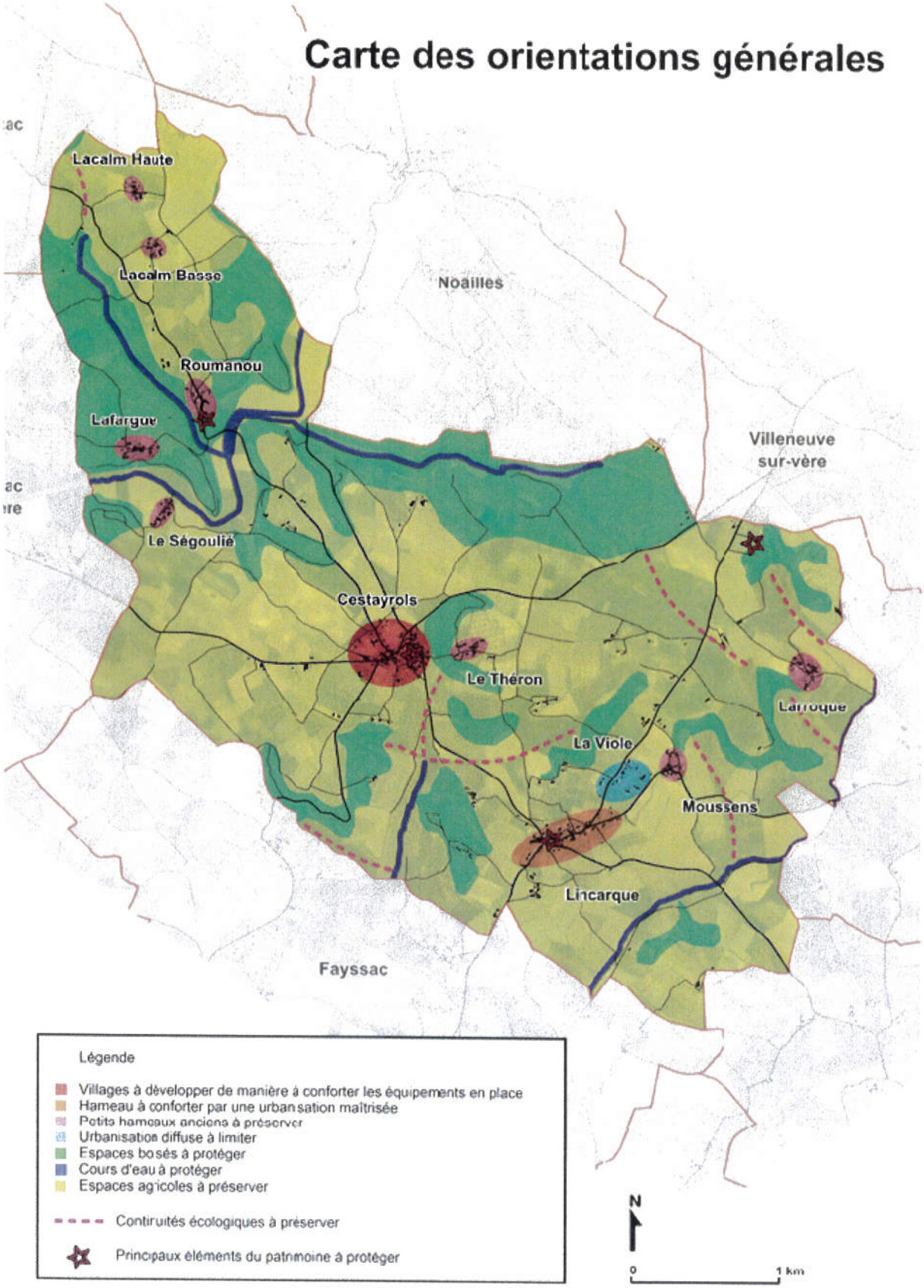
→ Les espaces forestiers sont majoritairement situés sur les coteaux bordant les vallées. Ces derniers constituent des trames vertes à préserver et leur exploitation ne devra pas compromettre cette entité naturelle ;

→ 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.

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



1.2. LE REGLEMENT

Les zones urbaines

La zone U1 englobe le centre ancien de Cestayrols à vocation principale d'habitat, composé d'une urbanisation ancienne implantée en limite des voies et des limites séparatives.
La zone U2 a été mise en place pour permettre une densification du village de Cestayrols à vocation principale d'habitat, par la résorption des espaces interstitiels non bâtis.
La zone U3 ne permet que les équipements collectifs et de services publics en continuité de ceux existants.

La zone U1

La vocation

La vocation principale de la zone U1 est d'accueillir de l'habitat, des commerces, des bureaux, des services et des équipements ainsi que des activités compatibles avec l'habitat.

Les caractéristiques

La zone U1 comporte un bâti ancien implanté en limite des voies et des limites séparatives. Les constructions comportent le plus souvent un niveau sur rez de chaussée. Cette zone comporte un grand intérêt patrimonial notamment par l'aspect extérieur des constructions et leur implantation.

La zone U2

La vocation

La vocation principale de la zone U2 est d'accueillir de l'habitat, des commerces, des bureaux, des services et des équipements ainsi que des activités compatibles avec l'habitat.

Les caractéristiques

Les zones U2 comportent un tissu majoritairement pavillonnaire avec un parcellaire morcelé. Elles ont pour objectif d'accueillir des constructions nouvelles dans ses espaces résiduels au sein des parties déjà urbanisées, en remplissant les dents creuses. Les parcelles sont équipées (présence des réseaux).

La zone U3

La vocation

La vocation principale de la zone U3 est de pérenniser les équipements publics existants (stade, salle des fêtes, école, ateliers municipaux).

Les caractéristiques

La zone U3 est composée de bâtiments volumineux et d'espaces de stationnement mutualisés entre les équipements.

Les zones à urbaniser

La zone AU1 permet d'assurer le développement préférentiel à court terme de l'urbanisation à vocation d'habitat, au Nord du village de Cestayrols par une opération d'aménagement d'ensemble pour chaque secteur.
La zone AU0 permet d'anticiper sur le développement futur et donc de planifier le développement urbain. Les réseaux y sont absents ou insuffisant aujourd'hui et elle demeure inconstructible sans modification ou révision du PLU.

La zone AU1

La vocation

Bien qu'elles aient un caractère résidentiel prépondérant, les zones AU1 ont aussi pour vocation d'assurer une certaine mixité urbaine et peuvent donc accueillir divers types de fonctions (habitat, activités commerciales, services de proximité, etc.) compatibles entre elles.

Les caractéristiques

Globalement, il s'agit de zones équipées en limite de zone à l'heure actuelle (réseaux AEP, assainissement collectif, accès, électricité, etc.), et sur lesquelles la commune envisage un développement de l'urbanisation à court terme. Elle concerne une grande parcelle destinée à accueillir les extensions du village. La zone AU1 sera urbanisée sous forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine du développement.
En terme de morphologie et d'organisation urbaines, l'objectif principal est d'intégrer au mieux ce futur quartiers au centre ancien.

La zone AU0

La vocation

Sa vocation principale, lorsqu'elle sera ouverte à l'urbanisation, est identique à celle de la zone AU1.

Les caractéristiques

Les zones AU1 et AU0 se distinguent par l'échelonnement de l'urbanisation qui leur est appliqué. Les zones AU0 ne sont pas encore desservies par les réseaux et sont destinées à être urbanisées à plus long terme. Elles ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du PLU.

La zone agricole

La zone A a été mise en place pour permettre l'implantation du bâti nécessaire à l'activité agricole en continuité des sièges d'exploitation existants et projetés et permet une évolution limitée des habitations non liées à l'activité agricole sans compromettre l'activité agricole périphérique.
Le secteur Ac permet une évolution du bâti existant à destination de l'activité artisanale (extension, adaptation, changement de destination des constructions existantes ainsi que les annexes) et un développement de l'activité artisanale.

Le secteur Ap, en interdisant toute construction nouvelle (agricole et non agricole) à l'exception des équipements collectifs (transfo edf...), a pour fonction de protéger les paysages agricoles et limiter les conflits de voisinages.

La zone A

La vocation

Elle est réservée aux activités agricoles et la construction de bâtiments à usage d'habitation y est autorisée dans la mesure où elle est nécessaire à cette activité. Les autres constructions doivent également être nécessaires à l'exploitation. Néanmoins, l'évolution du bâti non agricole (habitations existantes) ou qui a perdu sa vocation agricole est permise tout en préservant l'architecture traditionnelle.
A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aucune construction nouvelle d'habitation ne pourra s'y implanter.

Les caractéristiques

Le tissu urbain potentiellement implantable (bâtiments liés à l'activité agricole, habitations diffuses, etc.) est en règle générale peu dense, mais avec des volumes importants. Le bâti agricole existant dans la zone sert de référence quant à la définition des dispositions réglementaires de la zone.

La localisation et les limites

Cette zone regroupe les terres cultivées et les pairies utilisées par l'activité agricole, situées sur l'ensemble du territoire communal. Elles sont généralement de taille importante. Tous les bâtiments agricoles utilisés par les agriculteurs sont en zone A.
Les zones A ont été établies de manière à permettre la création de nouveaux bâtiments à proximité de ceux existants pour limiter les extensions de réseaux, les navettes avec les bâtiments existants.
Sont identifiés par une étoile les bâtiments qui pourraient changer de destination afin de permettre la création de nouveaux logements. Leur intérêt architectural ou patrimonial mettra en valeur le caractère rural du territoire. La liste et le descriptif de ces bâtiments figure en annexe 3.

Le secteur Ac

La vocation

La commune par ce zonage, souhaite à titre exceptionnel permettre l'évolution des activités artisanales en place tout en préservant l'activité agricole périphérique.

Les caractéristiques

Les contraintes existantes et le caractère limité des réseaux notamment, ne permettent pas d'envisager de développement urbain à proprement parler, mais simplement une prise en compte de l'existant (entrepôt et boulangerie artisanale).

La localisation et les limites

Un entrepôt est présent à l'Ouest du bourg de Cestayrols et une boulangerie artisanale est installée à l'Est de Lincarque.

Le secteur Ap

La vocation

Ce secteur a une fonction de protection des terres agricoles et des paysages agricoles autour du village de Cestayrols et du hameau de Lincarque.

Les caractéristiques

Il permet d'assurer l'exploitation agricole des terres sans constructions nouvelles.
Ces parcelles sont en contact direct avec les habitations de tiers. Les entrées du village sont ainsi protégées en conservant des vues les plus emblématiques.

La localisation

Ce secteur couvre les parcelles cultivées entourant le village de Cestayrols. Seul le Nord du village ne bénéficie pas de protection particulière du fait de l'absence de vues particulière sur le centre ancien.

La zone naturelle

La zone N permet d'assurer la protection de la ressource biologique, des paysages et des boisements, en y interdisant toute nouvelle construction.
Le secteur Nb identifie une zone de bruit au nord de la salle des fêtes
Le secteur NL englobe le camping présent au lieu La Couliche

La zone N

La vocation

La zone N n'autorise que des équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle assure la protection du milieu biologique, en particulier de la faune et de la flore.

Les caractéristiques

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles liées à l'exploitation forestière, aucune construction nouvelle ne pourra s'y implanter.

La localisation et les limites

Les zones N sont disséminées sur l'ensemble du territoire et sont de taille importante. Elles correspondent globalement aux espaces boisés (bois et bosquets de plus de 5000 m^2) et aux abords des cours d'eau (bande de 20 mètres de part et d'autre des cours d'eau). A l'Est du village, la zone N assure la protection paysagère de la combe qui sépare le village du hameau du Théron.

Le secteur NL

La vocation

La commune par ce zonage, souhaite à titre exceptionnel permettre l'évolution des activités de loisirs en place tout en préservant l'activité agricole périphérique.

Les caractéristiques

Les contraintes existantes et le caractère limité des réseaux notamment, ne permettent pas d'envisager de développement important, mais simplement une prise en compte de l'existant (camping).

La localisation et les limites

Un camping est présent à la Couliche. Le secteur prend en compte uniquement les emplacements des caravanes et toiles de tente.

Le secteur Nb

La vocation

La commune par ce zonage, souhaite geler la constructibilité pour des contraintes de bruits liées à la présence de la salle des fêtes.

Les caractéristiques

Les contraintes existantes et le caractère limité des réseaux notamment, ne permettent pas d'envisager de développement à court ou moyen terme.

La localisation et les limites

Le secteur prend en compte les parcelles non urbanisées et proches de la salle des fêtes.

Les documents graphiques font apparaître également :

-Les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'Article L123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Leur suppression devra faire l'objet d'un permis de démolir.

Ainsi la commune pourra s'opposer à la suppression des éléments identifiés sur les documents graphiques :

- -croix
- -Pigeonniers
- -Lavoir
- -bâti de caractère du centre historique
- -Haies et alignements d'arbres

-Les éléments de paysage à protéger au titre de l'Article L123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Leur suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable. Ainsi la commune pourra s'opposer à la suppression des éléments identifiés : les haies et les boisements de plus de 5000 m^2.
Les haies situées au contact des continuités écologiques ont été identifiées, elles pourront être supprimées si une replantation est prévue cf article A13 du règlement écrit. Ceci permet de conserver un maillage végétal sans bloquer les réaménagements du parcellaire agricole.

Le descriptif des éléments à protéger figure en annexe 2.

-4 emplacements réservés destinés :

- -à l'extension du cimetière de Cestayrols,
- -à l'élargissement d'une voie au Nord du village,
- -à la création d'une voie dans le centre ancien,
- -à la création d'un espace public devant l'église de Lincarque.

-Les continuités écologiques **qui ne doivent pas être scindés par des bâtiments agricoles.**

-Les zones inondables de la Vère et du Tarn Aval et de leurs affluents bénéficiant d'un plan de prévention des risques d'inondation approuvé. Elles sont recensées au titre de l'article R123-11b du code de l'urbanisme.

-Les zones humides identifiées par le conseil général situées dans la vallée de la Vère au Sud de Roumanou.

2. Justifications du projet en matière d'environnement:

Nous distinguerons les incidences potentielles positives liées aux orientations et règles mise en œuvre afin d'améliorer la situation actuelle et les incidences potentielles négatives liées aux dommages possibles que peut subir le contexte actuel par l'absence d'action ou par des actions préjudiciables.

Définition des incidences potentielles :

-Incidence négative nulle : action ou absence d'action qui ne dégrade pas la situation actuelle.
-Incidence négative faible : action ou absence d'action qui entraîne une dégradation non significative et non irréversibles.
-Incidence négative forte : action ou absence d'action qui entraîne une dégradation significative, irréversibles ou non.

-Incidence positive nulle : action ou absence d'action qui n'améliore pas la situation actuelle.
-Incidence positive faible : action ou absence d'action qui entraîne une amélioration de la situation actuelle sans effet significatif.
-Incidence positive forte : action ou absence d'action qui entraîne une amélioration significative de la situation actuelle.

Doivent faire l'objet de mesures compensatoires les incidences négatives fortes.

1. CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE

L'urbanisation de 2000 à 2012 (en dehors des constructions agricoles) a consommé 9 ha pour 36 constructions soit environ 2500 m² par logement.

Cette consommation d'espace est répartie de la façon suivante :

lieu	surface consommée	nombre de logement	surface consommée par logement
Le Bourg	22368 m²	11	2033 m²
Lincarque	67720 m²	25	2709 m²
total	**90088 m²**	**36**	**2502 m²**

Le zonage de la carte communale en vigueur comporte 74 ha de zones constructibles et laisse apparaître de nombreuses surfaces libres qui se décomposent comme suit :

lieu	surface constructible	surface libre	nombre de construction possible
Le Bourg	141000 m²	48065 m²	48
Lincarque	232800 m²	62999 m²	63
Roumanou	27570 m²	3637 m²	4
Le Théron	232800 m²	22396 m²	22
Lacalm basse	30280 m²	7136 m²	7
Lafargue	26040 m²	3891 m²	4
Lacalm haute	12860 m²	0 m²	0
Larroque	35580 m²	0 m²	0
total	**738930 m²**	**148124 m²**	148

Le nombre de construction possible est estimé selon une taille de parcelle de 1000 m².

Les surfaces libres représentent plus de 14 ha dont 4,8 ha sur le bourg de Cestayrols et 6,3 ha sur Lincarque. Le zonage de la carte communale favorise l'étalement urbain et le mitage de l'espace par l'urbanisation linéaire de certains hameaux, surtout sur Lincarque.

Le projet de PLU table sur une réduction importante de la consommation d'espace, passant d'une consommation d'9 ha sur la décennie passée à 3 ha pour une même production de logement dans les 7 prochaines années.

Cet objectif est retranscrit dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette réduction d'espace agricole est faible par rapport aux surfaces agricoles de la commune et adapté aux besoins d'accueil de population.

La mise en place du droit de préemption sur les grandes parcelles permettra d'assurer une gestion économe des sols par des aménagements d'ensemble permettant d'organiser le développement urbain.

Le projet assure une diminution importante de la consommation d'espace passant ainsi de 2502 m² par logement à moins de 1000 m² par logement. Ainsi la consommation d'espace par l'urbanisation sera divisée par 2.5 par rapport aux 10 dernières années.

Les parcelles encore libres de construction frappées par la règle de réciprocité (parcelles situées à moins de 100 m des bâtiments d'élevage pour les Installations Classées - ou à

moins de 50 m pour les élevages soumis au règlement sanitaire départemental) ont été exclues de la zone constructible.

D'une manière globale, la localisation des zones potentiellement constructibles, en continuité directe ou au sein même des parties urbanisées, évite d'empiéter sur des entités agricoles ou naturelles importantes.

Les zones constructibles ne consomment pas de boisements. Les zones à urbaniser se font sur des terres à faible valeur agronomique (prairies temporaires, terres graveleuse en surface et argileuse en profondeur).

- ⇨ incidences positives : fortes
- ⇨ incidences négatives : faibles

2. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Eaux pluviales :
Le développement limité n'entraîne pas de grandes surfaces imperméabilisées qui viendraient augmenter les risques de ruissellement des eaux pluviales dans les fossés et ruisseaux qui jalonnent le territoire. Sur le projet d'aménagement d'ensemble sur le village, une étude Loi sur l'eau définira la gestion à mettre en place.

Eaux usées :
Les zones urbanisables sont en grande partie en assainissement collectif (2/3 des nouveaux logements)

Paysage :
Les zones urbanisables sont centrées sur le village de Cestayrols (2/3 des nouveaux logements). Le développement prend en compte la topographie et la végétation en place ce qui permettra de limiter l'impact paysager des constructions vues depuis les routes départementales.
L'organisation urbaine prévue permettra également de limiter la taille des parcelles favorisant ainsi une urbanisation plus dense que l'urbanisation observée récemment.

Ecologie :
Les zones constructibles ne comportent ni boisements, ni ruisseaux, ni zones humides. Les zones constructibles ne scindent pas de continuités écologiques et sont éloignées des zones de protection (ZNIEFF et Natura 2000).
Les haies présentes dans les continuités écologiques ont été protégées au titre de l'article L123-1-5-7è du CU.

La zone constructible du village, la plus proche de la zone natura 2000 « la Forêt de Grésigne » est située à plus de 17 km (à vol d'oiseau) du site. L'éloignement du site et l'absence de continuité écologique aux abords des zones constructibles assurent une protection du milieu naturel.

La prise en compte de ces éléments assure la compatibilité du projet avec le SDAGE Adour Garonne.

- ⇨ incidences positives : fortes
- ⇨ incidences négatives : faibles

3. RISQUES ET NUISANCES

-Risque de mouvement de terrain :
Les surfaces constructibles sont situées sur des sols peu pentus et stables.
Les risques de mouvement de terrains sont faibles à moyens sur les zones constructibles.

-Risque d'inondation et de remontée de nappe :
Les zones constructibles sont éloignées des zones inondables

-Risque de feux de forêts :
Les zones constructibles sont éloignées des zones boisées

-Risque sismique :
Très faible sur l'ensemble de la commune

-Risque technologique :
Aucun risque technologique n'est recensé

-Nuisances :
Aucune nuisance n'est recensée.

- ⇨ incidences positives : fortes
- ⇨ incidences négatives : faibles

4. CONSOMMATION ENERGETIQUE ET CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le développement limité (3 constructions par an) permet de ne pas augmenter la consommation d'énergie pour rejoindre les zones d'emploi. Il permet également de se concentrer sur le bâti ancien afin de permettre sa réhabilitation.
Les normes constructives (RT 2012) notamment permettent de réduire la consommation d'énergie.
Aucune règle écrite ne vient limiter la possibilité d'utiliser des matériaux renouvelable ou une conception architecturale économe en énergie.

- ⇨ incidences positives : faibles
- ⇨ incidences négatives : faibles

5. RESSOURCE EN EAU

Le développement limité permet d'économiser la ressource. Notons que la ressource en eau potable est suffisante.

Les éventuels impacts sur l'eau seraient liés à deux facteurs :
- l'augmentation des rejets des eaux usées traitées dans les cours d'eau
- l'augmentation quantitative liée à une imperméabilisation des sols

Les abords de la Vère et des ruisseaux ont été conservés en zone naturelle, ce qui permet en cas de débordements, de ne pas exposer les constructions nouvelles.
En termes d'assainissement, les terrains sont plus ou moins favorables à l'assainissement individuel ; deux filières sont préconisées par le schéma d'assainissement : les filtres à sable drainés ou non.

Le réseau de fossés en place y permet également l'écoulement des eaux pluviales sans obstacles majeurs.
Par ailleurs, la faible importance du développement de l'urbanisation en assainissement individuel limite également les impacts.

⇨ incidences positives : faibles
⇨ incidences négatives : faibles

Globalement les incidences potentielles négatives sont faibles et les incidences potentielles positives sont faibles ou fortes :

thématiques	négative			positive		
	nulle	faible	forte	nulle	faible	forte
consommation de l'espace						
environnement						
risques et nuisances						
consommation energie et changement climatique						
ressource en eau						

Aucune mesure compensatoire n'est nécessaire.