



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 27/01/2026

Reçu en préfecture le 27/01/2026

Publié le 27/01/2026

ID : 081-200066124-20260119-07_2026DB-DE



**Direction Régionale
des Affaires Culturelles**

Le Préfet de la Région Occitanie,
Préfet de la Haute-Garonne

à

Monsieur le Président de la Communauté
D'Agglomération de Gaillac – Graulhet

Técou – BP 80133

81604 GAILLAC CEDEX

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

Albi, le 09/07/2025

RAPPORT DE PRESENTATION

COMMUNES DE CASTELNAU DE MONTMIRAL ET DE CAHUZAC SUR VERE

PROPOSITION DE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DE MONUMENT HISTORIQUE

1 – Cadre juridique et textes de référence :

1-1 Textes de référence :

La loi modifiée sur les Monuments Historiques et la loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (dite loi LCAP) introduit les Périmètres Délémités des Abords (PDA) qui sont une servitude d'utilité publique visant à remplacer les périmètres de 500 m autour des Monuments Historiques protégés (MH).

Cette servitude permet de limiter les abords de MH aux espaces les plus intéressants sur le plan patrimonial et qui participent réellement à l'environnement des monuments.

A l'initiative de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), la création du PDA peut se faire à tout moment autour des MH Classés ou Inscrits.

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Tarn
Hôtel de la Préfecture – place de la Préfecture – 81013 Albi Cedex 09
Tél. : 05 63 45 60 77
www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Occitanie

1/7

Cf la Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 (dite loi LCAP), notamment aux articles I et II, et L.621-31 portant sur les abords :

Article L 621-30 :

« I.- Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

II.- La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31.

Ce périmètre peut être commun à plusieurs Monuments Historiques ... »

Article L 621-31 :

« Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées.

Lorsque la proposition émane de l'Architecte des Bâtiments de France, elle est soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale. Lorsque la proposition émane de ladite autorité, elle est soumise à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. »

1-2 Immeuble protégé Monument Historique :

Le Monument Historique situé sur les communes de Cahuzac sur Vère et de Castelnau de Montmiral, objet du présent rapport et qui induit un périmètre de protection, est le suivant :

- Château de Mayragues et son pigeonnier : MH Inscrit par arrêté du 10 octobre 1961.

La partie château est située sur la commune de Castelnau de Montmiral, et la partie pigeonnier est située sur la commune de Cahuzac sur Vère. Ces deux parties font l'objet de la même protection MH.

Cet immeuble génère actuellement un rayon arbitraire de 500m.

2 - Présentation du site

Le site de Mayragues, à cheval sur les deux communes de Castelnau de Montmiral et de Cahuzac sur Vère, est situé dans une campagne de grande qualité paysagère, marquée notamment par l'activité de la vigne liée au château.

Ce site bien préservé est entouré de bois dans sa partie Nord et Est. Il présente dans son ensemble une esthétique et un pittoresque remarquables.

Toutefois, le domaine du château ne se distingue pas depuis des points de vue très éloignés, du fait de sa position relativement basse dans la topographie.

La végétation naturelle existante masque le domaine depuis la route Départementale D15, même si on le distingue par moments à travers les arbres. Il faut accéder par le chemin privé venant de la Départementale pour s'en rapprocher et le découvrir.

On distingue également le domaine légèrement depuis la route Communale à l'Ouest (route de Mazars).

Le périmètre actuel des 500m déborde au nord sur la commune du Verdier.

2-1 Analyse historique

La construction du château démarre au XVI^{ème} siècle, en position relativement basse au creux d'un petit vallon, et en bordure de deux ruisseaux constituant des protections défensives naturelles.

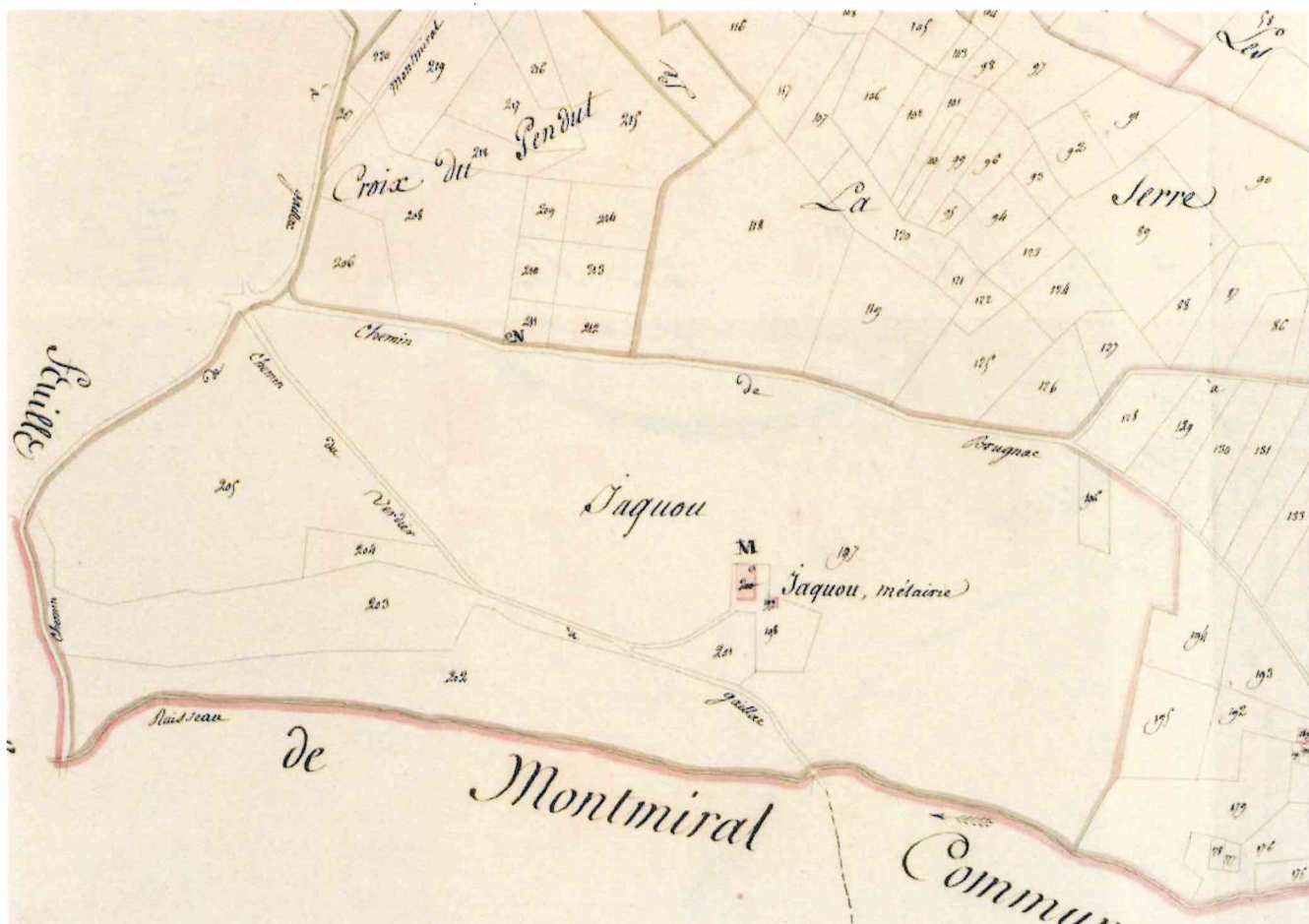
Le pigeonnier est présent au XVIII^{ème} siècle, et apparaît sur le cadastre napoléonien de 1812.

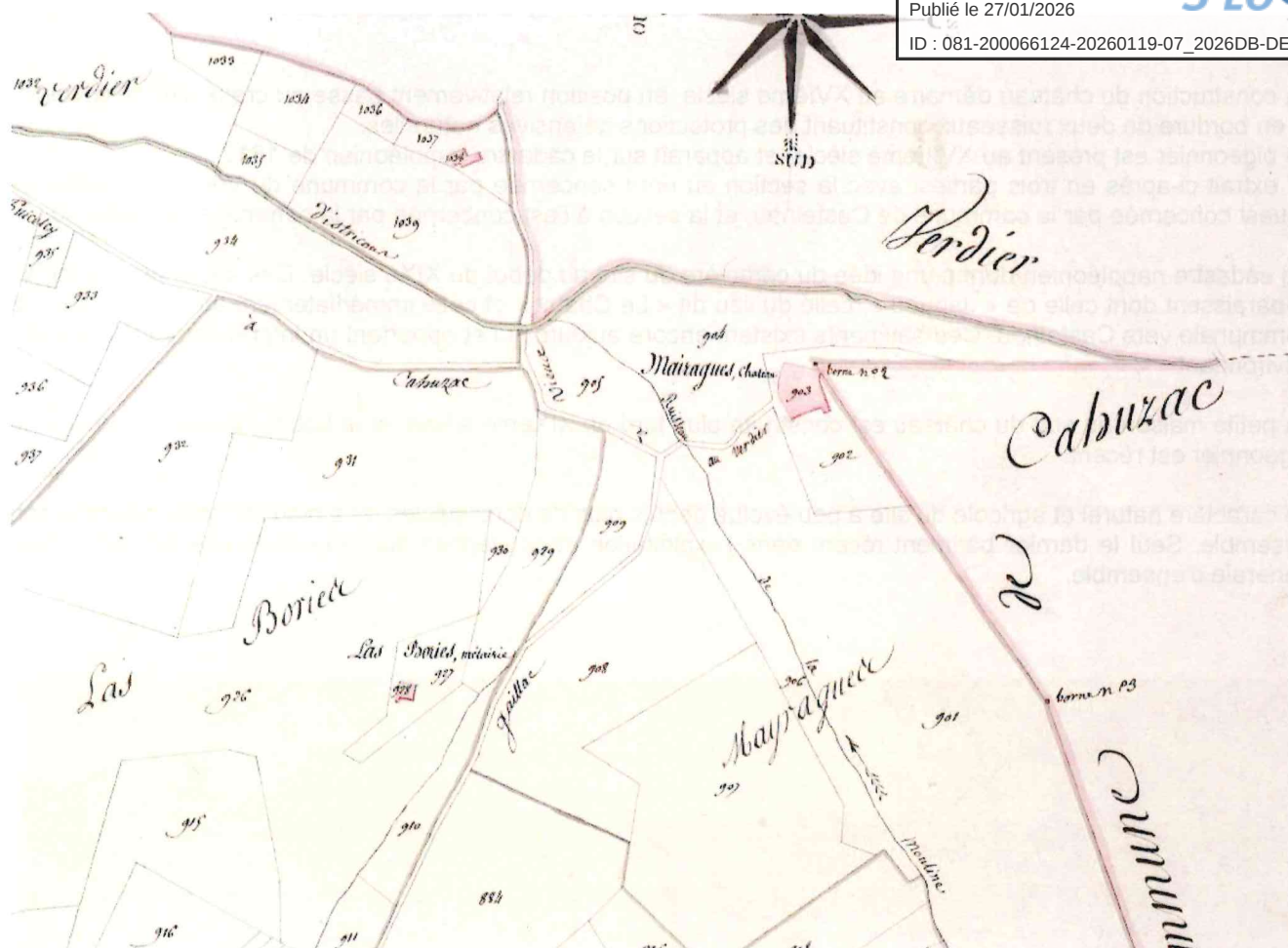
Cf extrait ci-après en trois parties, avec la section au nord concernée par la commune du Verdier, la section à l'ouest concernée par la commune de Castelnau, et la section à l'est concernée par la commune de Cahuzac.

Ce cadastre napoléonien donne une idée du caractère du site au début du XIX^e siècle. Des anciennes métairies apparaissent dont celle de « Jaquou », celle du lieu dit « Le Chaux » et celle immédiatement au sud sur la route communale vers Castelnau. Ces bâtiments existent encore aujourd'hui et apportent un intérêt patrimonial au site environnant.

La petite maison au sud du château est construite plus tard au XIX^{ème} siècle, et le bâtiment agricole au sud du pigeonnier est récent.

Le caractère naturel et agricole du site a peu évolué depuis plus de deux siècles, et a bien été préservé dans son ensemble. Seul le dernier bâtiment récent dans l'exploitation et couvert en fibrociment dénote de l'esthétique générale d'ensemble.





2-2 Analyse du site

La valeur patrimoniale du site que l'on peut apprécier encore aujourd'hui est apportée par la qualité des immeubles anciens du domaine dont le château et don pigeonier, puis par les bâtiments anciens des métairies qui l'entourent. Ce qui est remarquable également est l'esthétique du paysage environnant.

La propriété est assez discrète par sa position basse et par la végétation naturelle qui l'entoure. Elle se découvre réellement à proximité lorsqu'on accède par le chemin privé à l'Est.

L'espace en lien visuel qui entoure le monument est donc relativement restreint.

Il convient de préserver cet environnement proche pour sa grande qualité paysagère, et pour une mise en valeur correcte du monument.

3 - Note Justificative

3-1 Synthèse et orientation de protection des abords du Monument

Il est donc proposé de retenir dans le périmètre du futur PDA cet environnement proche et de qualité :

Au nord, le château se distingue légèrement depuis la route D15 et depuis le chemin vers Ténugé. La propriété intéressante de Jaquou, assez proche du château, mérite d'être intégrée au périmètre.

A l'Est, la propriété de « Jaquou » et la D15 avec l'entrée du chemin au domaine de Mayragues constituent la limite logique.

A l'ouest, l'ancienne métairie située au sud du Claux et en bordure de la route communale est intéressante et proche du château. Elle mérite d'être conservée avec la perspective depuis cette route vers le château.

Au sud, il convient de conserver les parcelles rapprochées du monument qui constituent son environnement visuel de qualité et son écrin naturel.

Cet ensemble cohérent et d'intérêt paysager présente un lien visuel direct avec la propriété, et participe à la mise en valeur de ses abords.

3-2 Objectifs de qualité architecturale urbaine et paysagère

Dans ce futur PDA, la préservation de la qualité paysagère sera nécessaire pour la mise en valeur du monument protégé.

Les futurs projets de Plan Local d'Urbanisme intéressant la commune devront tenir compte de ces paramètres, et préserver cet espace agricole et naturel en interdisant notamment les nouvelles constructions.

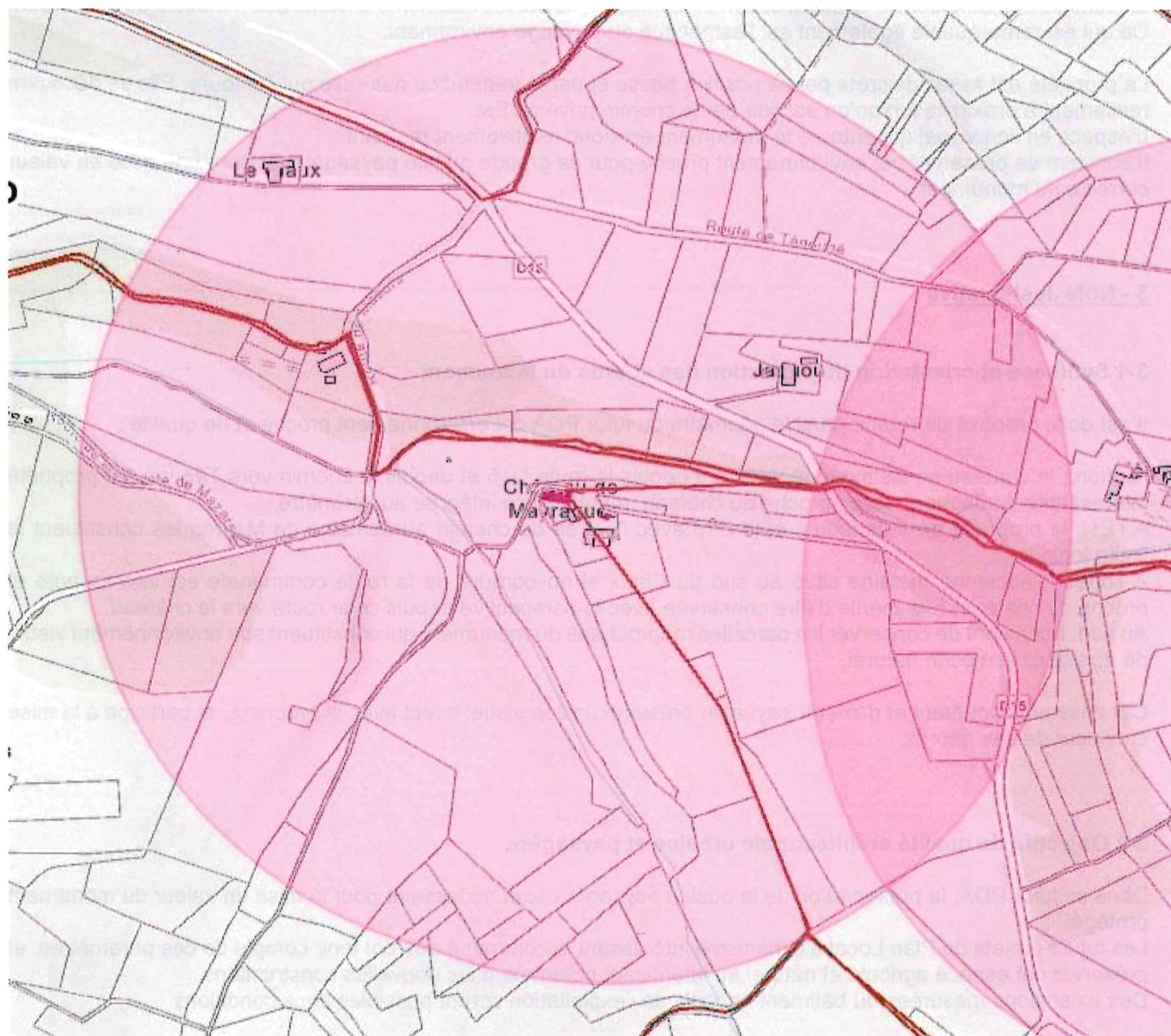
Des extensions mesurées du bâtiment agricole de l'exploitation seront possibles sous conditions.

4 Cartographie des périmètres de rayon de 500m actuel et du PDA proposé

La délimitation du PDA proposé est simple, facilement repérable sur le terrain comme sur la cartographie cadastrale.

Le nouveau PDA proposé représente un espace moins vaste que le périmètre actuel des 500m.

4-1 MH et rayon de 500 actuel



4-2 Comparatif rayon de 500m actuel et futur PDA

COMMUNE DE CASTELNAU DE MONTMIRAL PROPOSITION DE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

