

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le

ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

S²LO



MONTUSSAN

Plan Local d'Urbanisme



5. REGLEMENT

Tome II : Les autres éléments repérés au plan de zonage

PLU approuvé en conseil municipal le 3 juillet 2025

Juin 2025

Cabinet NOEL-COURTEY – GERA – S. FONTAINE

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le



ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE

SOMMAIRE

**LES EMPLACEMENTS RESERVES délimités en application de l'article
L.151-41-1°, 2°, 3° et 4° du code de l'Urbanisme _____ 4**

Considérations générales _____ 5

Liste des emplacements réservés _____ 6

**LES CHANGEMENTS DE DESTINATION IDENTIFIES AU TITRE DE
L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME _____ 8**

Considérations générales _____ 9

Liste des changements de destination identifiés _____ 10

**LES ELEMENTS DE PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU
CODE DE L'URBANISME _____ 13**

Considérations générales _____ 14

Liste du patrimoine identifié _____ 15

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le

ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE



LES EMPLACEMENTS RESERVES délimités en application de l'article L.151-41-1°, 2°, 3° et 4° du code de l'Urbanisme

CONSIDERATIONS GENERALES

Les emplacements réservés sont délimités au PLU en application de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés sont portés aux plans de zonage



Emplacement réservé

Ils sont réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire. Les emplacements réservés posent une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.

Au total, ce sont 19 emplacements réservés (dont certains décomposés en plusieurs parties) qui ont ainsi été délimités.

Les emplacements réservés concernent :

L'amélioration de la sécurité et des déplacements	La réalisation d'équipements d'intérêt collectifs
<ul style="list-style-type: none"> • L'élargissement de voies existantes (7) • La sécurisation d'un virage/carrefour (4) • La création d'un nouvel accès (1) • La création de cheminements doux (2) 	<ul style="list-style-type: none"> • La création d'une station d'épuration (1) • La création de bassins de rétention eaux pluviales (4)

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Désignation de l'opération	Surface ou emprise	Bénéficiaire
1	Création d'une nouvelle station d'épuration	Surface = 1,059 ha	Commune
2	Création voirie - Accès crématorium et zone 1AU	Emprise = 8 m	Commune
3	Elargissement voirie - Chemin de la Lagune	Emprise = 4 m	Commune
4	Elargissement voirie - Chemin des Graves	Emprise = entre 1 et 9 m	Commune
5	Sécurisation virage/ carrefour - Route des Mimosas/ Route de Mérigot	Surface = 40 m ²	Commune
6	Elargissement voirie - Route de Caussade	Emprise = entre 2 et 6 m	Commune
7	Elargissement voirie - Route de Caussade	Emprise = entre 2 et 9 m	Commune
8	Elargissement voirie - route de la Laurence	Emprise = 2 m	Commune
9	Elargissement voirie - Route des Mimosas	Emprise = 8 m	Commune
10	Sécurisation virage - Route de Sorbede	Surface = 90 m ²	Commune
11	Création de bassin de rétention eaux pluviales	Surface = 1450 m ²	Commune
12	Création de bassin de rétention eaux pluviales	Surface = 4810 m ²	Commune
13	Création de bassin de rétention eaux pluviales	Surface = 7450 m ²	Commune
14	Création de bassin de rétention eaux pluviales	Surface = 1,1 ha	Commune
15	Elargissement voirie - Route d'Yvrac RD 115-E6	Emprise = entre 2 et 8 m	Commune

16	Création d'un cheminement doux entre la route de Caussade (limite route d'Yvrac) et l'extrémité ouest du parc de Gourrège	Emprise = 3 m	Commune
17	Création d'un cheminement doux entre la route de Caussade et le parc de Gourrège	Emprise = 3 m	Commune
18	Sécurisation carrefour entre une bretelle de la RN 89 et la RD 115 ^{E6}	Surface = 290 m ²	Commune
19	Sécurisation virage route de Lalande	Emprise = 2 m	Commune

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le

ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE



LES CHANGEMENTS DE DESTINATION IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME

CONSIDERATIONS GENERALES

« Dans les zones agricoles ou naturelles ..., le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Afin de préserver des constructions ne présentant plus leur fonction d'origine, la commune a identifié des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (ils apparaissent avec une étoile « **bleu turquoise** » sur le plan de zonage).



Bâti identifié pour changement de destination
- art. L.151-11 du CU

En zone agricole et en zone naturelle, les bâtiments, qui ont été repérés comme tels dans le PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

En zone agricole, ce changement est soumis à l'**avis conforme de la CDPENAF** ; **en zone naturelle**, il est soumis à l'**avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)**.

La procédure à mettre en œuvre est la suivante :

- 1) *Le demandeur s'assure que le bâtiment pour lequel il dépose une demande d'autorisation d'urbanisme est désigné au PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.*
- 2) *Le demandeur justifie que son projet « ne compromet ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ».*
- 3) *Le maire envoie un exemplaire de la demande d'autorisation de travaux et les éléments justificatifs au secrétariat la CDPENAF ou de la CDNPS.*
- 4) *La CDPENAF ou la CDNPS rend un avis conforme. Une absence d'avis au-delà d'un mois vaut avis favorable.*

L'ensemble des bâtis ci-dessous est directement raccordable aux réseaux eau et électricité.

LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION IDENTIFIES

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLU	N° de parcelles	Photo
1	Ancien bâtiment agricole	Accueil œnotouristique (hébergement, salles de réception, ...)	La Sauveta Ouest Zone A	OA 1036	
2	Ancien bâtiment agricole	Accueil œnotouristique (hébergement, salles de réception, ...)	La Sauveta Est Zone A	OA 1036	
3	Ancien bâtiment agricole	Accueil œnotouristique (hébergement, salles de réception, ...)	Fonchereau Sud Zone A	OA 229	

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLU	N° de parcelles	
4	Annexes du château	Accueil œnotouristique (hébergement, de réception, ...) salle	Château de Puymiran Zone A	OA 259	
5	Annexes du château	Accueil œnotouristique (hébergement, de réception, ...) salle	Château de Puymiran Zone A	OA 259	
6	Anciens chais	Accueil œnotouristique (hébergement, de réception, ...) salle	Château de Puymiran Zone A	OA 259	

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLU	N° de parcelles	Photo
7	Grange	Accueil œnotouristique (hébergement, salle de réception, ...)	Château de Puymiran Zone A	OA 257	
8	Grange	Logement	La Grange Zone N	ZB 250	
9	Garages	Logement	Route de la Sorbède Zone N	OC 287	

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le

ID : 033-213302938-20250703-DEL2025_27-DE



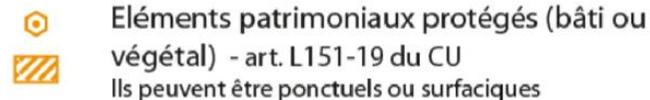
LES ELEMENTS DE PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

CONSIDERATIONS GENERALES

Les éléments de patrimoine à protéger (article L151-19 du code de l'urbanisme), à mettre en valeur ou à requalifier : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure ci-après.

Tout projet de travaux sur ces éléments identifiés doit faire l'objet au préalable d'une déclaration ou d'une autorisation (permis de construire, permis de démolir ...).

Deux grands ensembles d'éléments patrimoniaux ont été identifiés sur les documents graphiques : le patrimoine bâti, le patrimoine végétal



Eléments de patrimoine bâti identifiés :

La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés est interdite, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
- en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

Tout projet de travaux sera réalisé dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- des caractéristiques patrimoniales,
- des dispositifs et matériaux d'origine.

Eléments de patrimoine végétal ponctuels identifiés (arbres ou ensembles d'arbres) :

L'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés, et sous réserve d'une déclaration préalable :

- mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
- risque avéré pour la sécurité publique,
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Le caractère des arbres de grand développement sera respecté lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

La liste suivante classe les éléments de patrimoine (bâti et végétal) de la commune.

LISTE DU PATRIMOINE IDENTIFIE

N°	LIBELLE	Référence cadastrale et lieu-dit	PHOTOS
1	Pigeonnier	ZB 285 Taillefer	
2	Puits	OC 2279 Mérigot Sud	
3	Lavoir	Domaine public chemin de Sauveta Entre les parcelles OA 207 et 1015	

4	Magnolias	OD 844 Romain			
5	Double mur de soutènement du domaine de Lamothe (partie Est).	OA 1278 Château de Lamothe			