

DEPARTEMENT DU TARN

Commune de Monestiés

ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUÊTE PUBLIQUE
réalisée du samedi 25 octobre 2025 à 9 heures
au lundi 24 novembre 2025 à 12 heures

**CONCLUSIONS MOTIVEES
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

1

Abrogation de la Carte Communale - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme -
Commune de Monestiés dossier n° E25000158/31



SOMMAIRE

1 - LE PROJET	3
1.1 Motivations du projet.....	3
1.2 Procédure	3
1.3 Le contenu des pièces du dossier (synthèse).....	4
1.4 Les caractéristiques les plus importantes du projet.....	4
1.5 La Carte Communale.....	4
1.6 Le PLU.....	5
2 - RAPPEL SUCCINCT DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE....	5
3 - SYNTHESE DES OBSERVATIONS.....	6
4 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	8
4.1 Abrogation de la Carte Communale.....	9
4.2 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme.....	9

1- LE PROJET

1.1 Motivations du projet :

La commune de Monestiés est actuellement couverte par une Carte Communale, approuvée par arrêté préfectoral, en date du 22 juillet 2011.

Lors de son élaboration, une réflexion avait été menée sur l'avenir de la commune et avait permis d'encadrer la réalisation de nouvelles constructions sur le territoire communal. Toutefois, la Carte Communale s'est avérée limitée, peu à même de répondre aux exigences législatives actuelles et aux besoins de la commune.

Ainsi, par délibération, en date du 22 janvier 2018, la commune a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui remplacera la Carte Communale de Monestiés. Cette élaboration vise à atteindre notamment les objectifs suivants :

- déterminer les conditions d'un aménagement du territoire communal prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour satisfaire aux besoins, en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales et touristiques,
- garantir l'équilibre entre la revitalisation du bourg et la sauvegarde de l'identité patrimoniale existante, notamment sur le centre-bourg historique,
- garantir la préservation des espaces naturels et agricoles.

Par ailleurs, l'élaboration de ce PLU a pour objet la création d'un projet tourné vers une gestion durable du territoire communal, en se dotant d'outils adaptés à la mise en œuvre de celui-ci.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été arrêté par délibération du conseil municipal, en date du 19 juin 2025. Les phases de consultations prévues par le Code de l'Urbanisme étant achevées, la commune de Monestiés a décidé de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de Plan Local d'Urbanisme et sur le projet d'abrogation de la Carte Communale.

1.2 Procédure :

La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est encadrée par les articles L151-1 et suivants et R151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Elle peut se schématiser ainsi :

- délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU - 22 janvier 2018 -
- études préalables - bilan des documents existants -
- élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- débat sur les orientations générales du PADD en conseil municipal - 11 février 2022 -
- élaboration des autres pièces du PLU
- bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU par le conseil municipal - 19 juin 2025 -
- consultation des Personnes Publiques Associées, du préfet et de la CDPENAF
- enquête publique
- examen et prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées et des conclusions du commissaire enquêteur
- approbation du PLU en conseil municipal
- PLU exécutoire, après transmission au préfet et prise des mesures de publicité



1.3 Le contenu des pièces du dossier (synthèse) :

Les pièces administratives :

- documents administratifs
- bilan de la concertation
- avis des Personnes Publiques Associées

Rapport de présentation

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- PADD : (article L151-5 du Code de l'Urbanisme)
- OAP (article L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- les plans de zonages (articles R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Le règlement

Pièces opposables du PLU (article L151-8 du Code de l'Urbanisme)

Les annexes

(article R151-51 à 53 du Code de l'Urbanisme)

1.4 Les caractéristiques les plus importantes du projet

De façon synthétique, les élus entendent établir un projet communal, alliant un projet urbain maîtrisé et la mise en valeur du patrimoine.

Ce projet de développement s'articule autour des 4 orientations suivantes :

- axe 1 : poursuivre et maîtriser le développement de la commune
- axe 2 : accompagner l'accueil de nouvelles populations par le renforcement, la mise à niveau ou la création d'équipements et de services
- axe 3 : soutenir l'activité économique de la commune
- axe 4 : protéger et valoriser les paysages agricoles et naturels

1.5 La Carte Communale

L'objectif de la Carte Communale est de délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas admises.

La Carte Communale peut élargir le périmètre constructible au-delà des parties déjà urbanisées ou créer un nouveau secteur constructible. Elle peut aussi réservier des secteurs à l'implantation d'activités et des secteurs incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Contrairement au PLU, elle ne peut pas réglementer, de façon détaillée, les modalités d'implantation sur les parcelles et elle ne peut pas contenir des orientations d'aménagement. Ce sont donc les dispositions du règlement national d'urbanisme qui s'appliquent alors aux constructions, aménagements et installations.



1.6 Le PLU

Le projet de PLU prévoit : une réduction des assiettes agglomérées, à vocation résidentielle de 3,57%, de 69,13 ha à 66,66 ha.

Tel qu'il est conçu, il permet la création de 45 nouveaux logements : 43 issus de nouvelles constructions et 2 créés à partir de bâtis existants. Il répond donc à l'objectif du PADD visant à la création d'environ 45 logements à l'horizon 2034.

De plus, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont conduit la collectivité à fixer des densités plus importantes que les objectifs fixés dans le PADD sur certains secteurs. Par ailleurs, il est important de souligner que l'attractivité communale est soutenue ces dernières années.

Parallèlement à la diversification de l'offre en logement, le projet intègre une volonté de rationalisation, voire de réduction de la taille moyenne d'espace consommé par logement.

La commune de Monestiés s'engage à mener une diversification du parc de logements en faveur des logements locatifs. La volonté de diversification du parc de logements s'exprime sur l'ensemble de la commune, avec des objectifs adaptés et distingués entre les espaces de centralité et les hameaux, afin de proposer une large offre de logements.

Cette volonté est traduite et garantie par le biais des principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ainsi, Le PLU répond aux enjeux communaux avec le souci de soutenir l'économie communale et de territoire, dans le respect de l'activité agricole en place et des enjeux environnementaux.

2 - RAPPEL SUCCINCT DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Le 4 octobre 2025, un arrêté prescrivant l'organisation d'une enquête publique pour l'abrogation de la Carte Communale de Monestiés et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été pris par Monsieur le maire.

Désignation du commissaire enquêteur

Elle a été effectuée par Madame la présidente du tribunal administratif de Toulouse, le 4 septembre 2025.

Préparation et organisation de l'enquête

Préalablement au démarrage de l'enquête, le commissaire enquêteur s'est rapproché de la commune et notamment de Madame la secrétaire de mairie et de Monsieur Didier GOULESQUE (adjoint à l'urbanisme) afin que l'enquête se déroule dans les meilleures conditions.

Période de l'enquête / Dates des permanences

L'enquête s'est déroulée :

- du samedi 25 octobre 2025 à 9 heures
- au lundi 24 novembre 2025 à 12 heures

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues à la mairie de Monestiés :

- le samedi 25 octobre 2025, de 9 heures à 12 heures



- le mercredi 5 novembre 2025, de 14 heures à 17 heures
- le lundi 24 novembre 2025 de 9 heures à 12 heures

Publicité concernant l'enquête

L'avis d'enquête publique a été affiché à l'entrée de la mairie et placardé aux lieux accoutumés et visibles du public.

Un certificat d'affichage, établi par Monsieur le maire, joint en pièce annexe au rapport d'enquête, justifie l'accomplissement de cette formalité.

L'ensemble des pièces du dossier était consultable à la mairie de Monestiés, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les pièces du dossier étaient également consultables sur un poste informatique, réservé à cet effet, à la mairie de Monestiés (8 place de la mairie 81640 Monestiés), aux jours et heures d'ouverture du secrétariat de mairie.

Le dossier d'enquête publique unique était aussi accessible, pendant toute la durée de l'enquête, sur le site : <https://www.monesties.fr/>. Le public a été également informé par voie de presse par l'intermédiaire de 2 journaux locaux (2 parutions dans La Dépêche du Midi et le Tarn Libre).

3- SYNTHESE DES OBSERVATIONS

- 19 personnes ont été reçues par le commissaire enquêteur
- 9 courriers ou pièces annexes aux observations ont été déposés, à l'attention du commissaire enquêteur
- 3 observations ont été notées sur le registre d'enquête, hors permanences du commissaire enquêteur
- 2 observations ont été transmises par courrier électronique
- 1 observation orale a été faite au commissaire enquêteur

Observations (analysées dans le rapport d'enquête)

- 10 observations concernent des demandes de modifications de zonages
- 5 observations du public concernent le zonage et le règlement projeté qui s'y rapporte, afin de s'assurer que la création de nouveaux bâtiments, ou l'aménagement de bâtiments existants, seront réalisables
- 1 observation indique le mauvais positionnement d'un bâtiment sur le document graphique soumis à enquête publique
- 2 observations, l'une orale, l'autre écrite sur le registre d'enquête, sont relatives à une simple consultation des documents graphiques soumis à enquête publique

Le commissaire enquêteur s'est attaché à décliner le projet en comparant les éléments positifs et les éléments négatifs, d'où le tableau ci-dessous :



Thèmes	Aspects positifs	Aspects négatifs	Analyse du commissaire enquêteur	Bilan
Qualité du dossier	Dossier très complet	Dossier peut-être trop volumineux pour les personnes voulant le consulter dans le détail	La liste des pièces, présente en entête du dossier soumis à enquête, permet d'accéder aisément à l'information recherchée	Avis favorable
Abrogation de la Carte Communale	La Carte Communale a permis de délimiter des secteurs constructibles d'une part et des secteurs non constructibles d'autre part	Absence de règlement écrit	Nécessité de réaliser un document plus structural	Avis favorable à son abrogation
Bilan de l'existant et analyse des besoins	Equipements et services déjà existants sur la commune	Contexte démographique nouveau - cadre foncier et parc de logements non adaptés	Le cadre socio-économique doit évoluer afin de répondre aux préoccupations actuelles	L'élaboration du PLU est une évidence
Etat initial de l'environnement et perspectives d'évolution du village	Monuments : 3 monuments inscrits ou classés existant Village : Site inscrit	Cœur du village pas suffisamment valorisé actuellement	Le PLU permettra de requalifier les espaces publics et le patrimoine	Avis favorable
Choix et dispositions du projet de PLU	Mettre en conformité le document d'urbanisme avec le SCoT	La Carte Communale actuelle ne permet pas de déterminer un aménagement du territoire communal	Le projet de PLU permettra entre-autre de satisfaire aux besoins en matière d'habitat et d'équipements publics	Nécessité de faire évoluer le document d'urbanisme aujourd'hui en vigueur



Incidences du projet de PLU sur l'environnement	L'élaboration du projet va permettre de protéger l'environnement	Difficile de trouver un équilibre entre la préservation de l'environnement et une urbanisation même maîtrisée	L'environnement doit être appréhendé dans sa globalité (pas simple à réaliser)	Les mesures ERC permettront de limiter les incidences résiduelles
Analyses des différentes observations	Ces analyses permettent d'apporter certaines modifications justifiées au projet de PLU soumis à enquête publique	Consommation d'espaces naturels	Consommation d'espaces naturels mais de façon limitée	Avis divers précisés dans le rapport d'enquête (analyse des observations)

4 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Considérant :

- que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur
- que l'abrogation de la Carte Communale devient une évidence au vu des règles d'urbanisme
- que le bilan de l'existant et l'analyse des besoins :
 - . contexte démographique
 - . diagnostic du cadre foncier et du parc de logements
 - . diagnostic socio-économique
 - . équipements et services
- que l'état initial de l'environnement et les perspectives d'évolution :
 - . du paysage bâti
 - . de l'ambition en termes d'accueil de la population
- que les choix et dispositions du projet de PLU :
 - . objectifs initiaux
 - . PADD
 - . choix retenus pour les OAP
 - . choix retenus pour établir le règlement écrit
 - . bilan chiffré du PLU
 - . dispositions réglementaires et compatibilité
 - . dispositions relatives aux lois d'aménagement et d'environnement
 - . compatibilité avec les prescriptions communales, intercommunales et supracommunales

- . servitudes d'utilité publique que le projet prend en compte pour les incidences sur l'environnement
- que le dossier soumis à enquête publique est conforme à l'ensemble des documents exigés par la règlementation en vigueur
- que les publicités, les affichages à la mairie, en différents endroits de la commune et la mise en ligne du dossier sur le site internet de la commune ont été correctement réalisés et cela dans des délais réglementaires
- que le public pouvait prendre connaissance du dossier, notamment au cours des permanences du commissaire enquêteur et s'exprimer en toute liberté
- que les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions
- que le commissaire enquêteur a obtenu du porteur du projet tous les renseignements complémentaires, qu'il a jugé utiles pour la bonne compréhension du dossier

En conclusion,

Compte-tenu de ce qui précède :

- après étude du dossier
 - après entretien avec les élus
 - après l'examen des observations et des réponses apportées par le porteur du projet dans son mémoire réponse
- le commissaire enquêteur peut se déterminer pour donner ses avis :

4.1 Abrogation de la Carte Communale

L'abrogation de la Carte Communale apparaît justifiée dès lors qu'elle va permettre l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, adapté aux objectifs de développement maîtrisé et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Aussi, le commissaire enquêteur émet un :

AVIS FAVORABLE

à l'abrogation de la Carte Communale

4.2 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Etant donné :

- les éléments ci-dessus considérés pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
- la prise en compte par le porteur du projet de certaines observations du public,

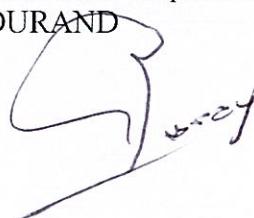
Le commissaire enquêteur émet un :

AVIS FAVORABLE

Au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

Fait à Castres
le 22 décembre 2025

Le commissaire enquêteur
Luc DURAND



9