

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

**Procès-verbal de synthèse des observations
émises pendant la durée de l'enquête**

**Pièces jointes : - copies des observations notées sur le registre
d'enquête
- copies des documents reçus**

1

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



Rappelons que l'enquête publique porte sur l'abrogation de la Carte Communale de Monestiés et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Par décision, en date du 4 septembre 2025, Madame la présidente du tribunal administratif de Toulouse a désigné Monsieur Luc DURAND en qualité de commissaire enquêteur (dossier n° E25000158/31).

L'arrêté 2025-AR19, en date du 4 octobre 2025, pris par Monsieur le maire de la commune de Monestiés, précise notamment à l'article 1, que l'enquête publique se déroulera du samedi 25 octobre 2025 à 9 heures au lundi 24 novembre 2025 à 12 heures.

Les observations du public pouvaient être consignées :

- soit sur le registre d'enquête, ouvert à cet effet à la mairie de Monestiés,
- soit être adressées au commissaire enquêteur, par voie postale, à la mairie de Monestiés,
- ou bien être transmises, par courrier électronique, à l'adresse de la messagerie suivante : enquetepubliquemonesties@gmail.com .

Le procès-verbal comporte un résumé comptable de la participation du public et les requêtes soulevées par celui-ci.

A/ Résumé comptable de la participation du public

- 19 personnes ont été reçues par le commissaire enquêteur
- 9 courriers ou pièces annexes aux observations ont été déposées 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

Les rédactions ci-après ne sauraient dispenser de la lecture complète des documents remis au cours de l'enquête.

B/ Observations du public notées sur le registre d'enquête et exposées oralement lors des permanences du commissaire enquêteur

Permanence du samedi 25 octobre 2025

Observation n°1

- Monsieur Jean-Claude THAUZIES, accompagné de sa fille Anne, représentant également Madame Francine PINGUET, née THAUZIES et Madame Brigitte REBULLIDA née THAUZIES.

Ces personnes demandent que les 3 parcelles n° 242 - 243 et 244, situées à Puech-Gombert, soient incorporées à la zone constructible. Ces 3 parcelles appartiennent à une même fratrie et celle-ci est d'accord pour les vendre en 1 seul lot. La fratrie THAUZIES, à la demande des voisins a, en février 2024, déboisé partiellement ces parcelles, cela afin de réduire les risques d'incendie. Une zone de retournement potentielle a également été déboisée. Ces 3 parcelles, à l'origine, étaient constructibles.



Observation n°2

- Madame Josette et Monsieur Bernard DURAND

Ces personnes sont propriétaires notamment de la parcelle n°232, chemin de La Coste (Plaine de Lacoste) et elles demandent que la zone constructible prévue soit agrandie sur l'arrière.

Observation n°3

- Madame Céline BROUSSE

S'agissant de la parcelle n°237, au lieudit La Garrigue, acquise en 2021, Madame BROUSSE souhaite qu'elle reste totalement constructible, sachant que la parcelle attenante : n°236, a été construite en 2023-2024, la « dent creuse », créée par le projet de PLU, mettant à mal la cohérence du zonage.

Cela met en péril son projet de construction, si elle conserve ce terrain, ou son projet de vente de terrain en cours, engageant une lourde perte financière (réf : annexe A ci-après).

Observation n°4

- Monsieur Pierre CARIVENC et Madame Léa TRENTAZ

Ces personnes ont exposé les projets suivants :

Projet a : construction d'un bâtiment, atelier + stockage de matériel, dans le cadre d'une activité d'entreprise de travaux agricoles. Ce bâtiment ne sera pas réalisé dans le cadre agricole (demandeur non exploitant) mais dans le cadre d'une EI - Entreprise Individuelle, bailleur de biens ruraux-), (réf : annexe B ci-après).

Projet b : projet de reprise de l'exploitation familiale, avec changement de production (vaches à viande - brebis laitières). Cette évolution entraînera une modification (agrandissement) du bâtiment d'élevage existant (réf : annexe C ci-après).

Projet c : construction d'un bâtiment de stockage (fourrage et matériel) pour le fonctionnement de la ferme (réf : annexe D ci-après).

Nota : si le **projet a** n'est pas réalisable sur la parcelle n°39, serait-il réalisable sur la zone c ?

Projet d : rénovation d'une maison à l'adresse suivante : 1454, route du Truel (parcelle 62) avec réalisation d'ouvertures (réf : annexe D ci-après).

Observation n°5

- Madame Dominique GRENIER et Monsieur Jean-Baptiste POISSON

Ces personnes demandent que la parcelle cadastrée, section BE n°292, soit rendue entièrement constructible (réf : annexe E ci-après).

Observation n°6

- Madame Céline et Monsieur Christian TARROUX pour Madame Simone TARROUX

Ces personnes souhaitent que la zone constructible, prévue sur la parcelle n°58, au lieudit : Les Ponts, soit étendue afin de respecter plus facilement les prospects par rapport à la route et au propriétaire riverain.

Observation n°7

- Monsieur Yvan CUBAYNES

Cette personne souhaite que la parcelle n°56, au lieudit : Les Combes, soit rendue pour tout ou partie constructible comme la parcelle attenante n°54 (réf : annexe F ci-après).



Permanence du lundi 24 novembre 2025

Observation n°8

- Monsieur Antonin HUDRISIER, avocat de Madame Denise RIGAL (présente) et de Madame Jane RIGAL (représentée)

Synthèse de la pièce jointe (réf : annexe G) déposée ce jour.

Dans le projet de Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique, la parcelle cadastrée (section AT n°354), au hameau de Canitrot, est désormais susceptible d'être classée, dans sa quasi-totalité, en zone Ap, ce qui interdit toute construction nouvelle de logement.

Sachant notamment que cette parcelle se situe dans un secteur largement urbanisé (zone Ub sur le PLU projeté), les propriétaires sollicitent l'augmentation de la surface constructible sur cette parcelle.

- Madame Chantal RIVIERE (accompagnée de Monsieur Jean-Louis CAUSSE) représentant également Madame Marie-Thérèse RIVIERE

Madame RIVIERE est venue vérifier dans quelle zone du PLU projeté se situaient les bâtiments constituant sa propriété, ceci afin de connaître les possibilités d'aménagement autorisées.

- Monsieur Roger LARROQUE

Cette personne est venue rencontrer le commissaire enquêteur afin de s'assurer qu'il avait bien reçu le courrier électronique transmis par sa fille, Madame Anne-Elodie LARROQUE.

Voir ci-dessous : en D/ observations transmises par courrier électronique.

- Monsieur Yvan CUBAYNES

Cette personne est venue s'assurer que l'observation, qu'il a noté sur le registre d'enquête, lors de la première permanence, serait bien examinée.

- Monsieur David BOUDAILLE

Cette personne est venue consulter le PLU soumis à enquête publique et n'a pas fait d'observation particulière sur le registre d'enquête.

C/ Observations du public notées sur le registre d'enquête, hors permanence du commissaire enquêteur

Observation n°9

- Monsieur Michel BARRAU

Cette personne précise que le bâtiment représenté sur la parcelle n°364, au lieudit : Le Moulin de Flottes, est en réalité sur la parcelle n°366 - section BH - (réf : annexe H ci-après).

- Monsieur Boris VEZINET

Cette personne est venue consulter le PLU projeté et précise que, pour sa part, il n'a rien à signaler.



Observation n°10

- Monsieur Julien DUCROS

Cette personne souhaite que la parcelle cadastrée, section BE n°160, soit rendue constructible dans le cadre du PLU, afin d'y permettre l'implantation d'une maison de fonction liée à l'exploitation agricole (réf : I ci-après).

D/ Observations transmises par courrier électronique

Observation n°11

- Madame Anne-Elodie LARROQUE

Madame Anne-Elodie LARROQUE précise que, depuis de nombreuses années, Monsieur le maire de Monestiés a, comment dire, décidé sous la pression des agriculteurs locaux de ne plus permettre de zones constructibles sur la commune de Monestiés et notamment au lieudit : Le Vic. Pourtant, à ma grande stupeur, de nouvelles constructions se font au Vic, étonnant tout cela. Pourtant, d'après Monsieur le maire, cela était impossible puisque cela impliquait de nouveaux travaux sur la commune... Je demande donc, étant propriétaire d'un terrain (section AY n°58) au lieudit : Al Riou, avec mon père, Monsieur Roger LARROQUE, que le PLU de ce lieudit soit étudié, dans les plus brefs délais et que la situation se débloque rapidement, pour nous, propriétaires de terres, qui souhaitons potentiellement les vendre (réf : annexe J ci-après).

- Madame Céline et Monsieur Bernard DUCROS

Le courrier électronique, transmis par ces personnes, confirment la demande ci-dessus, faite par Monsieur Julien DUCROS (réf : annexe I ci-après).

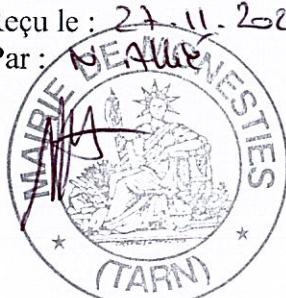
Conformément à la réglementation, le mémoire comportant l'ensemble de vos réponses et les commentaires, que vous jugerez utiles, devra me parvenir dans les meilleurs délais.

Dans l'attente, je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma parfaite considération.

Luc DURAND
Commissaire enquêteur



Reçu le : 27.11.2025
Par :



REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE

Registre ouvert le

...25.../...10..../...2025....à....9heures

Registre clôturé le

....24./...11..../...2025....à....12....heures

Observations du public

M THAUZIES Jean-claude accompagné de sa fille Anne
représentant également Mme PINKETT née THAUZIES Françoise
et Mme REBULLIDA née THAUZIES Brigitte

Demande : souhaitent que les 3 parcelles n°s 242-243 et 244
situation à PUECH-GOMBERT soient incorporées à la zone
constructible

Ces 3 parcelles appartenant à une même fratrie qui est
d'accord pour la vendre en un seul lot:

La fratrie THAUZIES a déboisé partiellement les parcelles
à la demande des voisins pour réunir contre elles
des ventes [effectuées notamment en février 2024]
Une zone de retourement a également été déboisée
en 2025

Ces 3 parcelles étaient d'origine constructibles

M. et Mme DURANT BERNARD et Josette
Demande : que la parcelle N° 238 Chemin de
la Coste "Plaine de La Coste"
- Agrandisseant de la zone constructible
à l'ancienne.

25/10 Je BRONSE Céline

Demande : Parcelle N° 237 (lieu dit laparipue)
Je souhaite que la parcelle N° 237 acquise en
2021 totalement constructible le reste.

Sachant que la parcelle attenante (N° 236)
a été construite (2023-2024) et cela vise une "dent
heure" mettant à mal la cohérence du zonage →

Observations du public

(ela met en péril mon projet de construction si je conserve ce terrain ou mon projet de vente du terrain en cours (engageant une lourde perte financière pour moi) - MERCI de votre attention.

Dossier a été remis au commissaire enquêteur ce soir.

Monsieur CARIVENC Pierre et Mme TRENTEZ Léa

Projet A: Construction bâtiment stockage matériel et atelier dans le cadre d'une activité entreprise d'exploitation Agricole (le bâtiment ne sera pas réalisé dans le cadre agricole (Demandeur non exploitant) mais dans le cadre d'une ET (entreprise individuelle bailleur de bien ruraux)

Projet B: Projet de reprise de l'exploitation familiale, cette reprise avec changement de production (vache à viande → brebis laitière) dans le cadre de ce changement, modification (agrandissement) du bâtiment d'élevage existant.

Projet C: Construction d'un bâtiment de stockage fourrage et matériel pour le fonctionnement de la ferme. Nota: si le projet A n'est pas réalisable, savoir s'il réalisable sur la zone C.

Projet D: Renovation d'une maison à l'adresse suivante: 1454 Route du Truel (parcelle 62) avec réalisation d'ouvertures.

Dominique GRENIER et Jean-Baptiste POISSON.

Nous demandons que la parcelle BE 292 soit rendue extérieurement constructible. Nous avons justifié cette demande de faire un courrier au nom remis au Commissaire enquêteur, le 25 octobre 2015.

Observations du public

Christian & Céline TARRIUX, pour Mme TARRIUX Simone

Afin de respecter les prospects, par rapport à la route et au propriétaire riverain, nous souhaitons étendre la zone constructible de la parcelle N°58 au lieu dit des Ponts.

Gibaudine Yvan

Je souligne que la parcelle 56 au lieu dit des de Combes soit rendu tout au poste constructible comme sur la parcelle 54
En view du projet initial.

Mr BAARAU Michel

Parcelle 366 => lieu d'implantation de la batisse

Le PLU mentionne la maison sur la parcelle 364.

La parcelle 366 fait mention sur le doc PLU d'une X => batisse non cadastrée".

La Parcelle 364 est très pentue et ne compte aucune construction.

30.05.25.

"

Jo

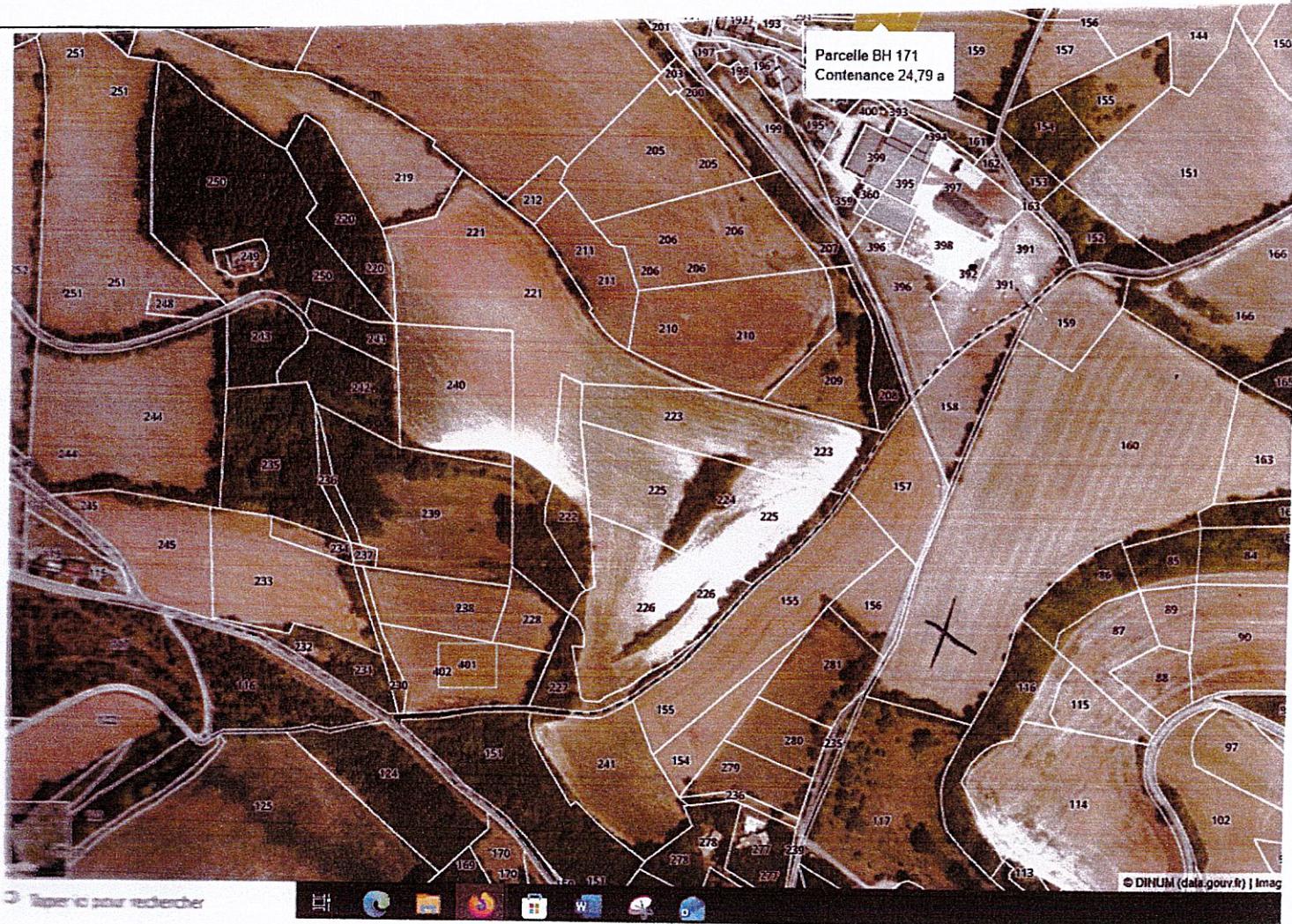
Observations du public

Vézinet Boris -

je suis venu consulter le plus afin de vérifier les parcelles correspondant à ma propriété. Bien à signaler =

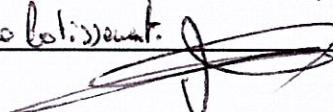
Ducros Julien

Je souhaite avoir confirmation de la possibilité de construction sur la parcelle 160 proche de l'exploitation indiquée sur l'annexe



Observations du public

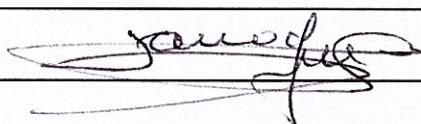
24.11.2025 M^e HODRISIER, maire de l'^{ne} Denize Rijel (présente)
et M^e Jue Rijel (représentante).

Je déplore et envoi une note juridique de 17 pages +
une PJ, portant sur la parcelle concernée action AT n°354,
Projet de bâtiement.  Mme Hodrisier.

Rivière Chantal je suis venue vérifier dans quelle zone de situate
les bâtiments constituent ma propriété et les possibilités d'aménagement
autorisées

LARROQUE Roger

Je suis venu rencontrer le commissaire
auxquerre pour vérifier qu'il avait bien
signé le mail transmis par ma fille
Madame LARROQUE Anne-Elodie



ANNEXE A

Carte parcelles



Parcelle concernée

N° 237.

BROUSSSE Céline

SI

ANNEXE A



CH

ANNEXE A

copie pour l'Enquêteur
pour le Maire
Mairie de Monestiés

BROUSSE Céline
593 route de la Barrière
81380 LESCURE D'ALBIGEOIS
07 89 76 09 69
linauttes@gmail.com

Monsieur le Maire
Mairie de Monestiés
Place de la Mairie
81640 MONESTIÉS

**Objet : Recours gracieux relatif au classement
d'un terrain dans le projet de PLU**

À Monestiés,
le 08/09/2025.

Monsieur le Maire,

Je me permets de vous adresser ce recours gracieux concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme actuellement en cours de validation, qui affecte directement le terrain dont je suis propriétaire, cadastré Parcelle n°237, d'une superficie de 2 011 m², acquis le 24 juin 2021.

Lors de cette acquisition, 2 011 m² de ce terrain étaient classés en zone constructible. Or, le projet de PLU prévoit désormais de réduire de moitié cette surface constructible. Une telle décision entraîne pour moi des conséquences particulièrement préjudiciables :

- D'une part, mon intention initiale était de construire sur la partie du terrain aujourd'hui menacée de déclassement. Cette évolution compromettrait donc mes projets personnels si je souhaite conserver ce terrain.
- D'autre part, j'étais engagée dans un projet de vente de ce terrain, qui se trouvera fortement compromis en raison de la perte significative de valeur induite par cette réduction de constructibilité.

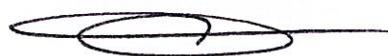
Je comprends les impératifs d'aménagement du territoire et les objectifs poursuivis par la municipalité. Toutefois, je ne saisis pas les motivations particulières qui conduisent à une telle restriction sur ma parcelle, alors même qu'elle avait été identifiée comme constructible lors de mon acquisition récente.

Aussi, je sollicite respectueusement votre bienveillance afin que la municipalité reconsidère cette décision avant l'approbation définitive du nouveau PLU, et que la totalité de la partie constructible initiale (2 011 m²) soit maintenue.

J'ai sollicité un rendez-vous pour en discuter directement avec vous ce jour. J'espère que vous pourrez me recontacter.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Céline BROUSSE



GP

ANNEXE A

Annexe technique – Situation du terrain concerné par le projet de PLU

Propriétaire : BROUSSE Céline

Adresse : 81 route de St Hippolyte, 81460 MONESTIÉS

Terrain : Commune de Monestiés – Section cadastrale Parcelles N°237 (constructible) + N°238 (non constructible).

Superficie totale : 5 400 m²

Superficie initialement constructible (Carte communale en vigueur lors de l'acquisition, 24/06/2021) : 2 011 m²

Superficie constructible prévue dans le projet de PLU en cours : non communiquée.

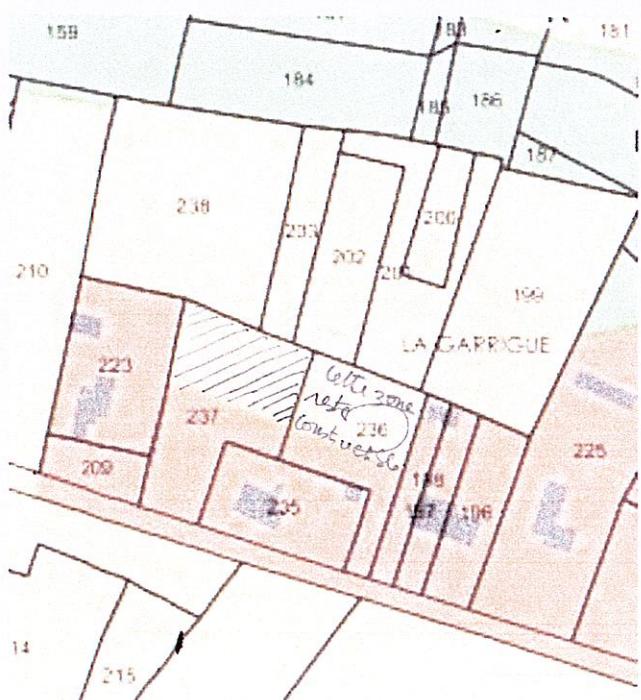
1. Contexte

- Acquisition du terrain le 24 juin 2021, sur la base d'un classement constructible partiel (2 011 m²).
- Projet personnel de construction prévu sur la partie menacée de déclassement si conservation de la propriété du terrain.
- Vente en cours interrompue en raison de la révision du zonage.

2. Conséquences du nouveau zonage

- Perte de droits à construire sur une partie du terrain pourtant classée constructible lors de l'achat.
- Atteinte à la valeur patrimoniale du terrain, compromettant le projet de cession engagé.
- Absence de motivation spécifique pour justifier la réduction de constructibilité sur cette parcelle en particulier.

3. Schéma simplifié du terrain



- En orange : partie du terrain restée constructible.

- En jaune rayé : partie initialement constructible qui deviendrait non constructible selon le projet de PLU.

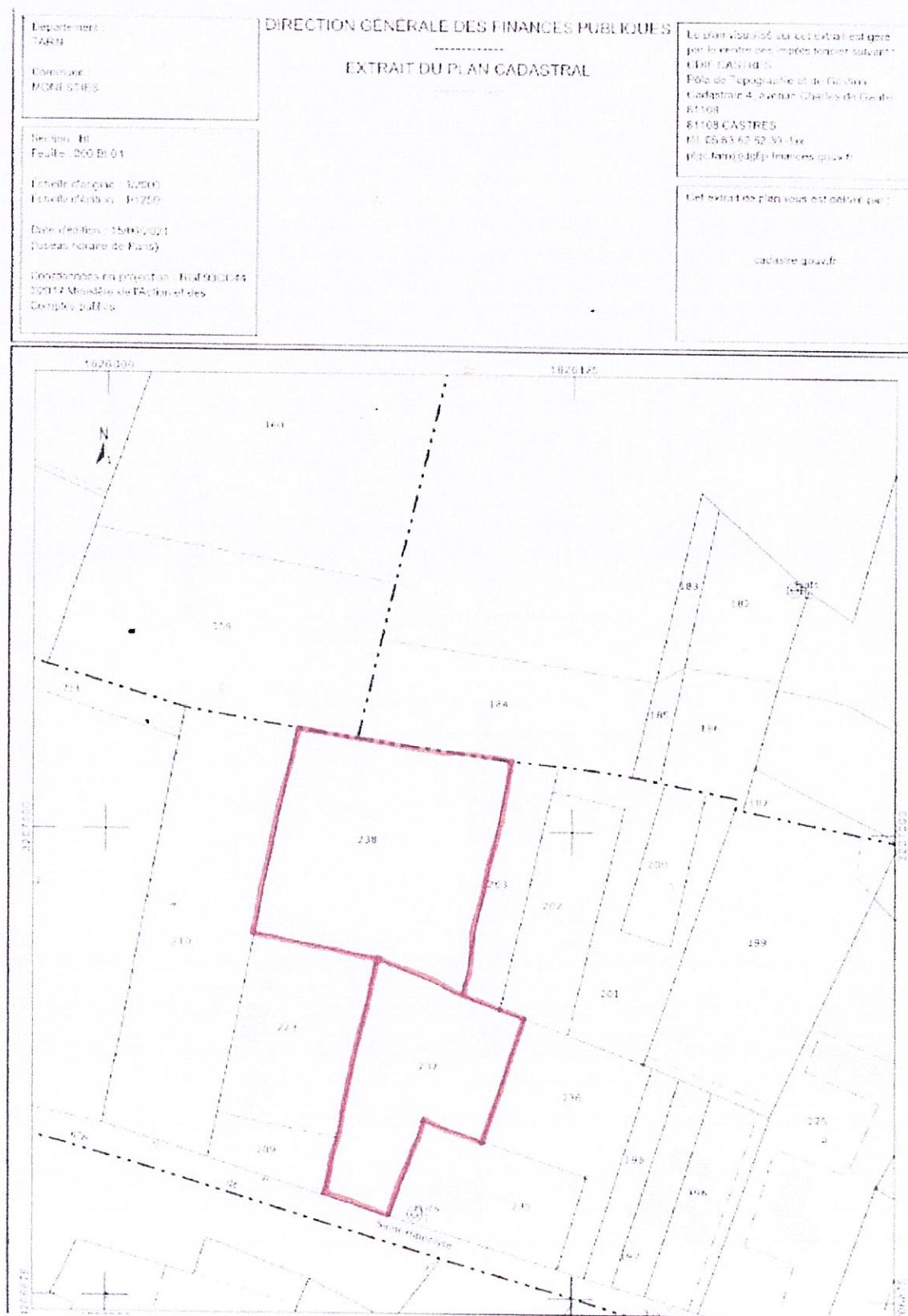
(Parcelle 236 déjà construite depuis plus d'un an donc ne sera pas déclassée).

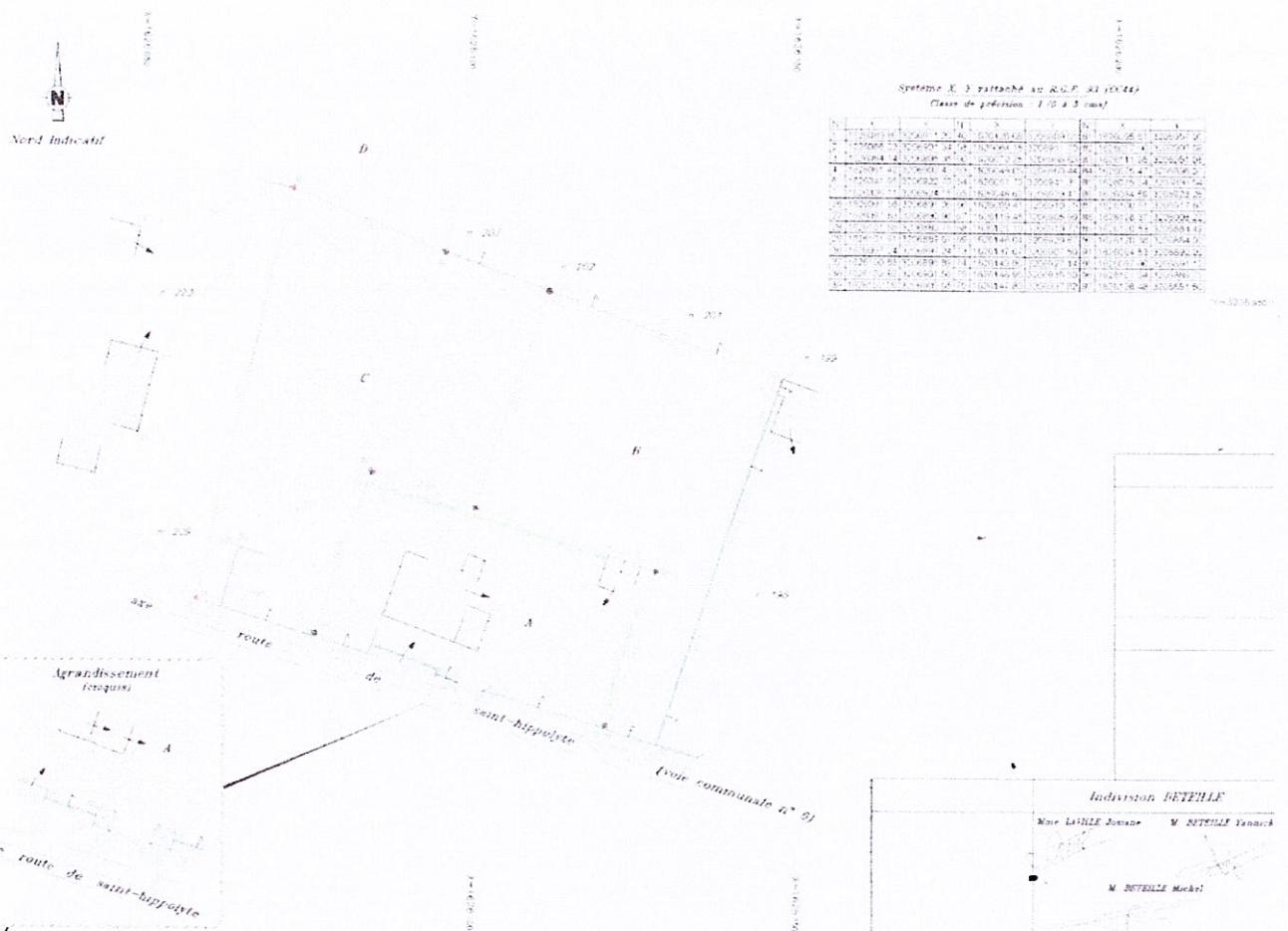
GA

ANNEXE A

4. Demande

Je sollicite le maintien intégral de la surface constructible initiale ($2\ 011\ m^2$) sur ce terrain, afin de préserver mes droits légitimes, la cohérence de mes projets et la valeur patrimoniale de mon bien.







ANNEXE A

MONESTIES
DIRECTION DE L'URBANISME

*Copie pour
le Comptable
Organisateur*

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL

Délivré par le maire au nom de la commune de MONESTIES

Opération réalisable

Si vous souhaitez obtenir des informations sur votre dossier, adressez-vous :

8 PLACE DE LA MAIRIE 81640 MONESTIES

Dossier : CU 081170 25 00025	Demandeur :
Déposé le : 01/09/2025	MADAME BROUSSE CÉLINE
<u>Descriptif du projet</u> : Construction d'habitation principale + Garage	593 ROUTE DE LA BARRIÈRE
<u>Adresse des travaux</u> : 81 ROUTE DE SAINT HIPPOLYTE - 81640 MONESTIES	81380 LESCURE D'ALBIGEOIS

Le Maire de MONESTIES,

Vu la demande présentée le 01/09/2025 par Madame BROUSSE Céline demeurant route de la Barrière - 81380 LESCURE D'ALBIGEOIS , en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré 000BI0237,
- sur un terrain situé 81 ROUTE DE SAINT HIPPOLYTE 81640 MONESTIES ,
- et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en Construction d'habitation principale + Garage.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu la carte communale approuvée et révisée par délibération du conseil municipal en date du 14 juin 2011 et par arrêté préfectoral en date du 22 juillet 2011, ;

Vu la procédure en cours et l'adoption prochaine du PLU (Plan Local d'Urbanisme) ;

Vu la délibération 2022D007 du 11/02/2022 validant les orientations générales du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) ;

Vu l'avis favorable du POLE DES EAUX DU CARMAUSIN-SEGALA REGIE EAU POTABLE du 10/09/2025 ;

Vu l'avis favorable du SICAE DU CARMAUSIN du 15/09/2025 ;

Vu l'avis favorable avec réserves du POLE DES EAUX DU CARMAUSIN-SEGALA - SPANC du 09/09/2025 ;

CERTIFIE

ARTICLE 1 : DECISION

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au droit du terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

ANNEXE A

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme, ainsi que les limites administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est situé dans une commune dotée du document d'urbanisme susvisé .

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-9,et L.111-10 R.111-2 et R.111-4 et art. R.111-26, R.111-27

Zonage : Le terrain est situé en zone U de la carte communale.

Servitudes d'Utilité Publique et Contraintes :

- P.P.R. R.G.A. - Plan de prévention des risques naturels prévisibles-Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles-approuvé par arrêté préfectoral en date du 13 janvier 2009.

ARTICLE 3 : DROIT DE PRÉEMPTION

Le terrain n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain.

ARTICLE 4 : ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU PRÉVUS

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

EQUIPEMENT	TERRAIN DESSERVI	CAPACITE SUFFISANTE	GESTIONNAIRE DU RESEAU
EAU POTABLE	OUI	OUI	Pôle des Eaux Carmausin-Ségala
ELECTRICITE	OUI	OUI	Oya
ASSAINISSEMENT	NON	NON	Pôle des Eaux Carmausin-Ségala
VOIRIE	OUI	OUI	Commune

ARTICLE 5 : RÉGIME DES TAXES, REDEVANCES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

ARTICLE 5.1 : TAXES ET REDEVANCES

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

Taxe d'Aménagement – part communale	4.00
Taxe d'Aménagement – part départementale	1.80
Taxe d'Archéologie Préventive	0.40

ARTICLE 5.2 : PARTICIPATIONS

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de déclaration préalable ou de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date tacite du permis ou de la non opposition à une déclaration préalable.

ANNEXE A

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

ARTICLE 6 : FORMALITÉS ADMINISTRATIVES

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- demande de permis d'aménager ou déclaration préalable
- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes

Date de transmission au Préfet :	Fait à MONESTIES, le <u>19.09.2015</u> Le Maire, <u>Adjoint Didier GUILLEMIN</u> Denis MARTY
----------------------------------	--



«le terrain peut actuellement être utilisé pour l'opération décrite dans la demande. Toutefois, la commune a par délibération du conseil municipal en date du 22/01/2018 prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, un sursis à statuer pourrait être opposé aux demandes de permis ou déclaration préalable conformément à l'article L424-1 du code de l'urbanisme »

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES :

La présente décision est transmise au représentant de l'état dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux (le tribunal peut être saisi par la voie de l'application informatique 'Télérecours citoyens' accessible depuis le site internet www.telerecours.fr). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par période d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ANNEXE A

Observation à l'enquête publique sur le projet de PLU de Monestiés

Nom, Prénom : **BROUSSE Céline, Lucette, Marcelle**
Adresse : **593 route de la Barrière, 81380 LESCURE D'ALBIGEOIS**
Terrain concerné : **Section cadastrale 237 –**
superficie : 2 011 m² classés constructibles au 24/06/2021

Objet de l'observation

Je souhaite attirer l'attention du commissaire enquêteur sur le déclassement partiel envisagé de mon terrain dans le cadre du projet de PLU.

Constat

- Lors de mon acquisition le 24 juin 2021, 2 011 m² étaient classés en zone constructible.
- Le projet de PLU réduit cette surface de moitié, sans motivation claire ni justification apparente mis à part une nécessité de réduire les surfaces constructibles sur la commune (décision de provenance nationale appliquée par le responsable du service urbanisme de la collectivité territoriale sur des données qui ont évoluées et ne paraissent plus logique à l'heure actuelle).

En effet, Mr le Maire ainsi que le responsable du service urbanisme m'ont expliqué, lors d'un entretien le 07/10/2025, qu'ils avaient réduit la surface de mon terrain pour que les zones constructibles soient harmonisées sur la base de la carte communale communale en vigueur au moment des décisions. Cependant, entre temps la parcelle voisine (N°236) a été construite et la partie non constructible sur ce terrain va rester constructible.

en
• 23/10/2024 Cela aurait pour effet de créer une « dent creuse » totalement injustifiée en terme d'urbanisme.

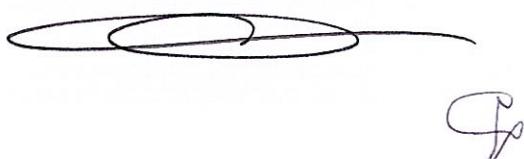
Conséquences

- Atteinte à mes projets personnels : je comptais, si je conserve ce terrain, construire sur la partie appelée à devenir inconstructible.
- Préjudice économique : cette modification compromet un projet de vente en cours et entraîne une perte de valeur très significative de mon bien.

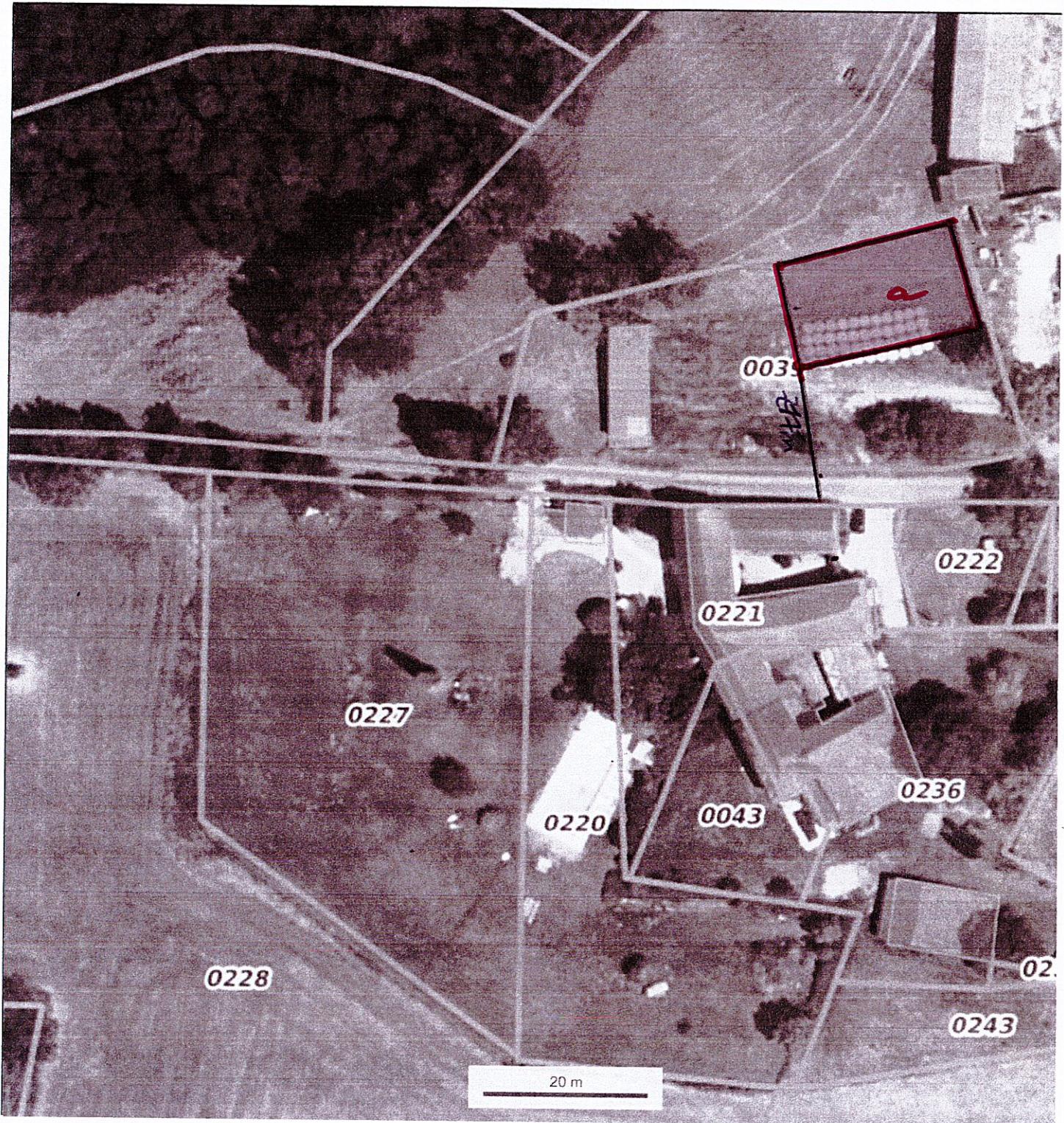
Demande

Je sollicite avec vigueur le maintien de l'intégralité de la surface constructible initiale (2 011 m²), afin de préserver mes droits légitimes, la cohérence du zonage et la valeur patrimoniale de mon terrain.

Le 24/10/2025
A Lescure d'Albigeois



ANNEXE B .Projet a



CARIVENC Pierre

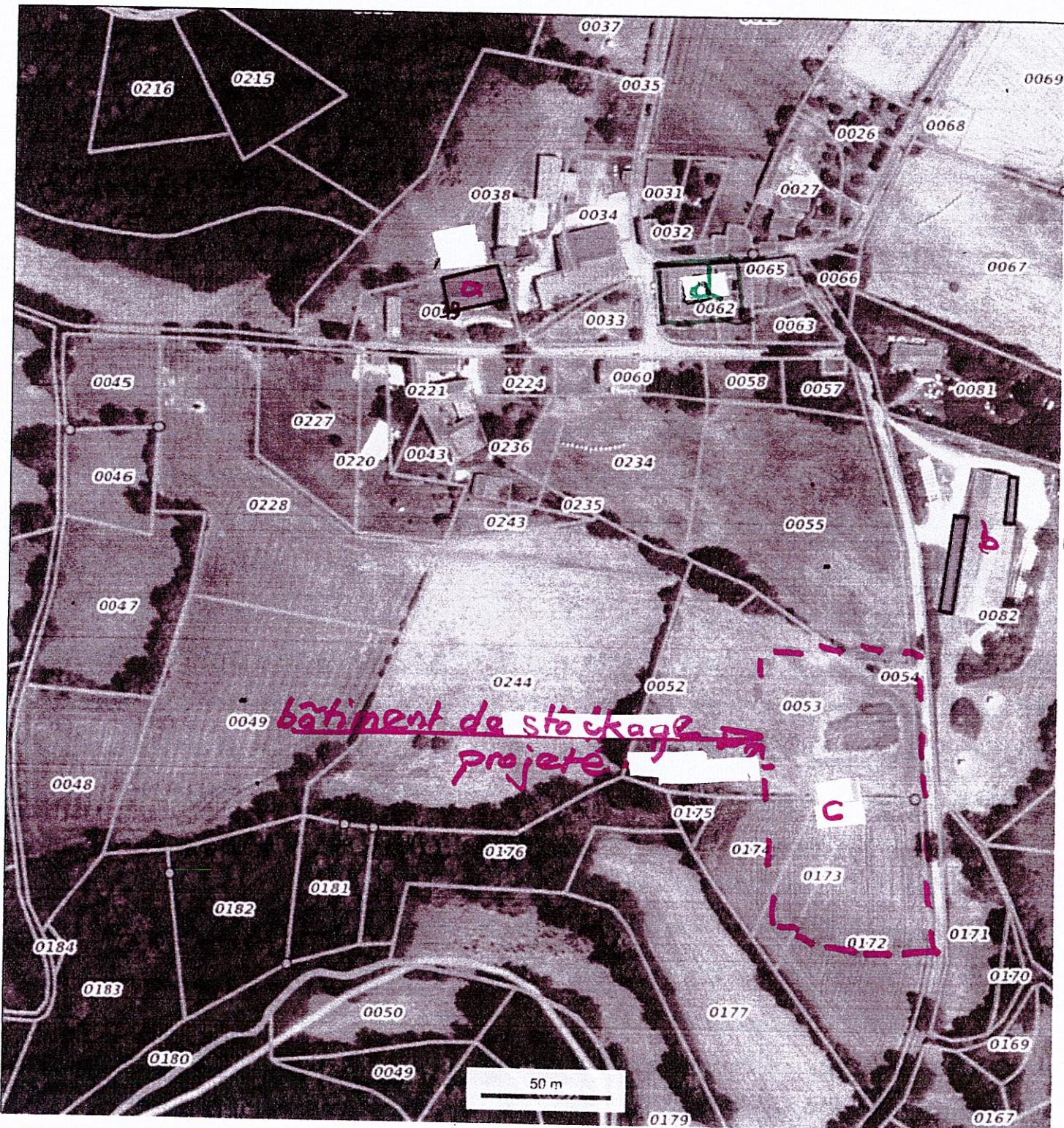
ANNEXE C Projet b.



GARIVENC Pierre

P

ANNEXE D Projets et d



CARIVENC Pierre

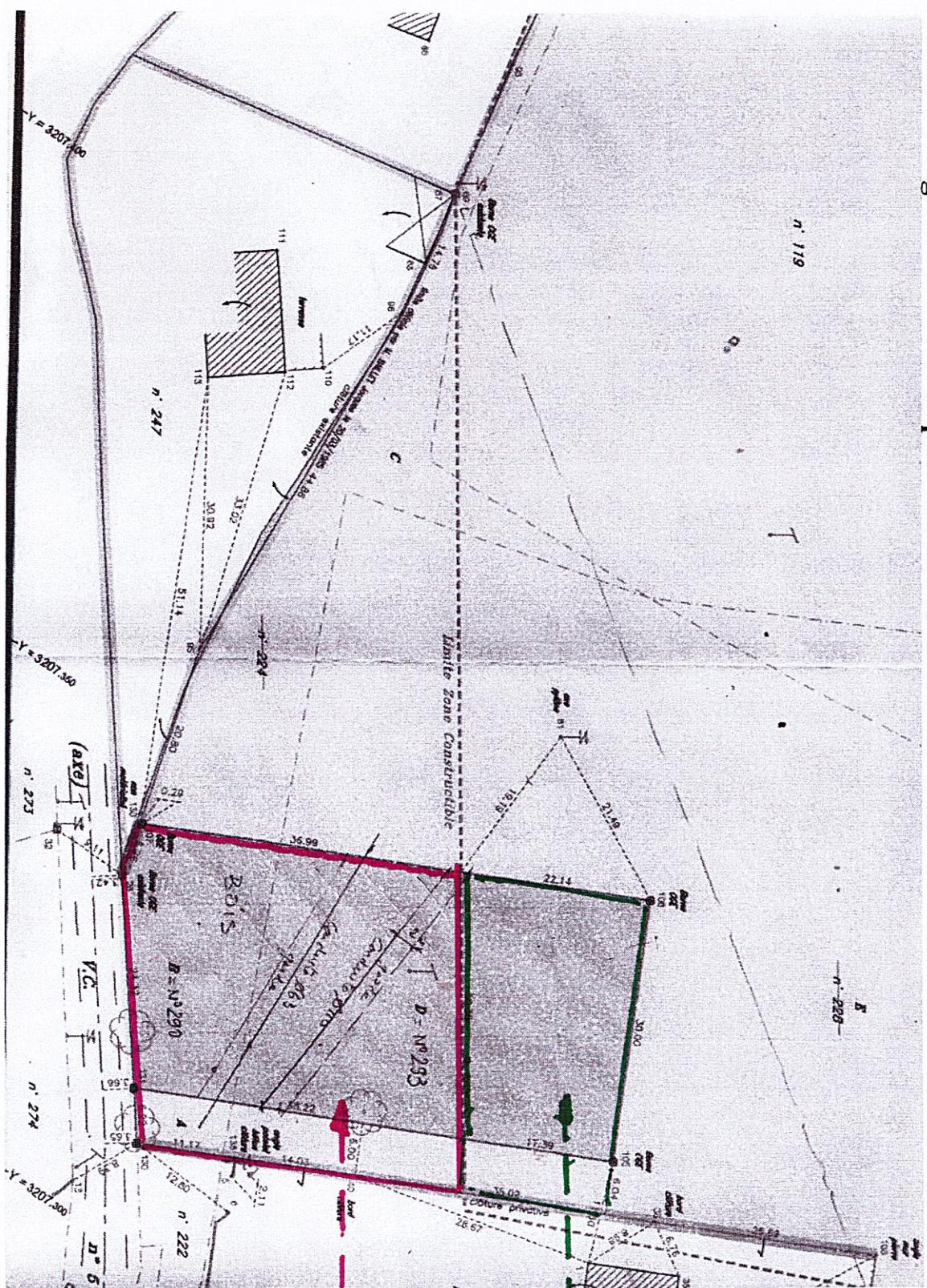
TRENTAZ Léa

D

PJ 5 – Plan géomètre avec implantation des conduites d'eau

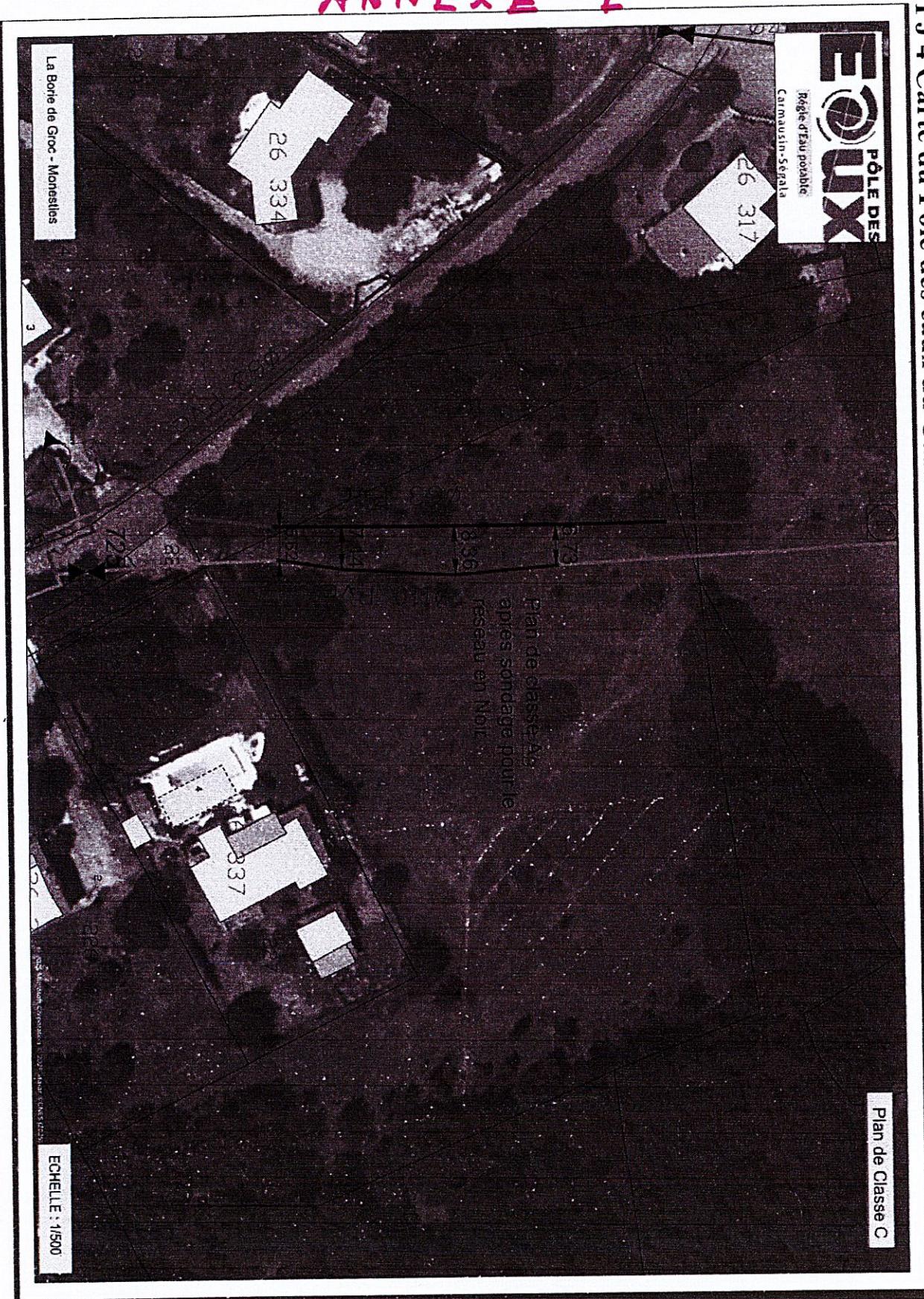
GT

ANNEXE E



ANNEXE E

PJ 4 Carte du Pôle des eaux du Carmausin



GA

ANNEXE E

PJ 2 Certificat d'urbanisme opérationnel

MONESTIES



MONESTIES
DIRECTION DE L'URBANISME

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL

Délivré par le maire au nom de la commune de MONESTIES

Opération réalisable

Si vous souhaitez obtenir des informations sur votre dossier, adressez-vous :
8 PLACE DE LA MAIRIE 81640 MONESTIES

CU 081170 24 A0033	
Dossier : CU 081170 24 A0033	
Déposé le : 30/10/2024	MONSIEUR POISSON JEAN BAPTISTE
<u>Descriptif du projet</u> : création d'un lot	6 ROUTE DE LA BOUYSSSE
Adresse des travaux : 6 ROUTE DE LA BOUYSSSE LA BORIE DE GROC 81640 MONESTIES	LA BORIE DE GROC 81640 MONESTIES

Le Maire de MONESTIES,

Vu la demande présentée le 30/10/2024 par Monsieur POISSON Jean Baptiste demeurant ROUTE DE LA BOUYSSSE - LA BORIE DE GROC 81640 MONESTIES , en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme:

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et cotisations d'urbanisme applicables à un terrain
- cadastré 000BE0224, 000BE1226
- sur un terrain situé 6 ROUTE DE LA BOUYSSSE LA BORIE DE GROC 81640 MONESTIES
- et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération constatant la création d'un lot.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1 R.410-1 et suivants

Vu la carte communale approuvée et révisée par le conseil municipal en date du 14 juillet 2011 et par arrêté préfectoral en date du 22 juillet 2011

Vu l'avis favorable avec réserves du service POLE DES EAUX DU CARMAUSIN-SEGALA PEGE EAU POTABLE du 06 novembre 2024 mentionnant la présence de deux canalisations d'eau potable sur le terrain;

Vu l'avis favorable du service SICAE DU CARMAUSIN du 26 novembre 2024.

CERTIFIE

ARTICLE 1 : DECISION

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée. Les futures constructions devront obligatoirement être implantées dans la zone constructible du terrain.

G

ANNEXE E

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au droit du terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme, ainsi que les limites administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est situé dans une commune dotée du document d'urbanisme susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-9, et L.111-10 R.111-2 et R.111-4 et art. R.111-26, R.111-27

Zonage : Le terrain est situé en zone constructible et non constructible de la carte communale.

Servitudes d'Utilité Publique et Contraintes :

- P.P.R. R.G.A. - Plan de prévention des risques naturels prévisibles 'Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles' approuvé par arrêté préfectoral en date du 13 janvier 2009.

ARTICLE 3 : DROIT DE PRÉEMPTION

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel il existe un droit de préemption urbain.

ARTICLE 4 : ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU PRÉVUS

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

EQUIPEMENT	TERRAIN DESSERVI	CAPACITE SUFFISANTE	GESTIONNAIRE DU RESEAU
EAU POTABLE	OUI	OUI	Pôle des Eaux Carmaisin-Ségala
ELECTRICITE	OUI	OUI	Oya
ASSAINISSEMENT	NON	NON	Pôle des Eaux Carmaisin-Ségala
VOIRIE	OUI	OUI	Commune

Assainissement: l'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. A cette fin, une étude des sols pourra vous être demandée. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) du POLE DES EAUX DU CARMAUSIN-SEGALA - 14 RUE AMPERE- 81400 CARMAUX pourra être utilement consulté.

Eau potable: Présence de deux canalisations d'eau potable sur le terrain. Interdiction de construire sur une bande de 4 mètres (deux mètres de part et d'autre de la canalisation). Le pétitionnaire devra contacter la régie d'eau potable pour que lui soit indiqué précisément la position de la canalisation.

ANNEXE E

ARTICLE 5 : RÉGIME DES TAXES, REDEVANCES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

ARTICLE 5.1 : TAXES ET REDEVANCES

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

Taxe d'Aménagement – part communale	4.00
Taxe d'Aménagement – part départementale	1.80
Taxe d'Archéologie Préventive	0.40

ARTICLE 5.2 : PARTICIPATIONS

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de déclaration préalable ou de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date tacite du permis ou de la non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-61-2° c et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

ARTICLE 6 : FORMALITÉS ADMINISTRATIVES

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- demande de permis d'aménager ou déclaration préalable
- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes

Date de transmission au Préfet	Fait à MONESTIES le 28.11.2024 Le Maire Adjoint Didier Goulesque
Denis MARTY	

RAPPELS RÈGLEMENTAIRES

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux (le tribunal peut être saisi par la voie de l'application informatique 'Télérecours citoyens' accessible depuis le site internet www.tlerecours.fr). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'Urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par période d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ANNEXE H

PJ 3- Extrait rapport PLU Monestiés ('81170_rapport_20110722 PLU Monestiés', page 16)

✓ La Borie du Groc. (détail 3)

Au nord de la zone précédente et au sud du Village, cette zone est traversée par le chemin communal N°5. Limitée à la zone construite actuelle, elle pourra faire l'objet d'une très légère densification. Le potentiel urbanisable présente une superficie de 0,86 ha. L'assainissement sera de type individuel et conforme à la réglementation en vigueur. En général, les espaces boisés environnants ont été préservés, sauf au nord, où deux habitations déjà implantées au cœur d'un espace arboré sont intégrées dans la zone constructible.



[Handwritten signature]

ANNEXE E

Dominique GRENIER - Jean-Baptiste POISSON
6, Route de la Bouysse, 81640 Monestiés
Mobile : 06 80 07 18 93 - 06 89 85 04 30
Mél : dominiquegrenier81@gmail.com - jeanba.poisson@gmail.com

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
Place de la mairie 81640 Monestiés

Monestiés, le 13 mai 2025

Objet : Demande de modification de la carte communale PLU

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de porter à votre attention mon souhait de demander une modification de la carte communale afin de rendre constructible la totalité de la parcelle cadastrée BE 292.

Cette parcelle et sa voisine BE 290 (repérées B et D sur le plan du géomètre PJ 1) ont été créées par division des parcelles BE 224 et 228 pour constituer un lot à bâtir, d'une contenance totale de 1 753 m², lequel a fait l'objet du certificat d'urbanisme opérationnel référencé CU 081170 24 A 0033 (PJ 2).

Ce certificat édicte une limitation pour la protection de conduites d'eau du réseau public (PJ 2, page 2, dernier alinéa). Cela rend quasi inopérante en l'état l'autorisation de construire.

En effet, la partie constructible du lot comprend :

- la parcelle BE 290 (contenance 454 m²), qui fait partie de la zone boisée dont la carte communale mentionne la préservation dans ce secteur (PJ 3, 81170_rapport_20110722 PLU Monestiés, page 16) ;
- la partie de la parcelle BE292 la plus proche de la route, d'une contenance de 700 m² environ (le reste de la parcelle 292 étant non constructible en l'état de la carte communale).

Or, les deux conduites d'eau potable du réseau public se situent précisément pour l'essentiel dans la partie constructible de BE292. Leur report avec leur zone de protection sur le plan géomètre (PJ 4 et 5) montre que la partie constructible de la parcelle 292 se trouve ainsi neutralisée aux 2/3.

La modification que j'ai l'honneur de porter à votre connaissance consiste donc à rendre constructible la totalité de la parcelle BE 292. L'extension de zone constructible ainsi opérée est très modeste, sa limite resterait nettement en retrait de l'enveloppe des parcelles constructibles situées de part et d'autre. Et cela permettrait de maintenir intacte la zone boisée.

À cette fin, je vous prie de bien vouloir inclure cette demande pour présentation à l'enquête publique sur l'établissement du PLU.

Dans cette attente, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à ma haute considération.

Dominique GRENIER
Jean-Baptiste POISSON

PJ ci-après (5)

GT

ANNEXE E

PJ 1 Plan géomètre

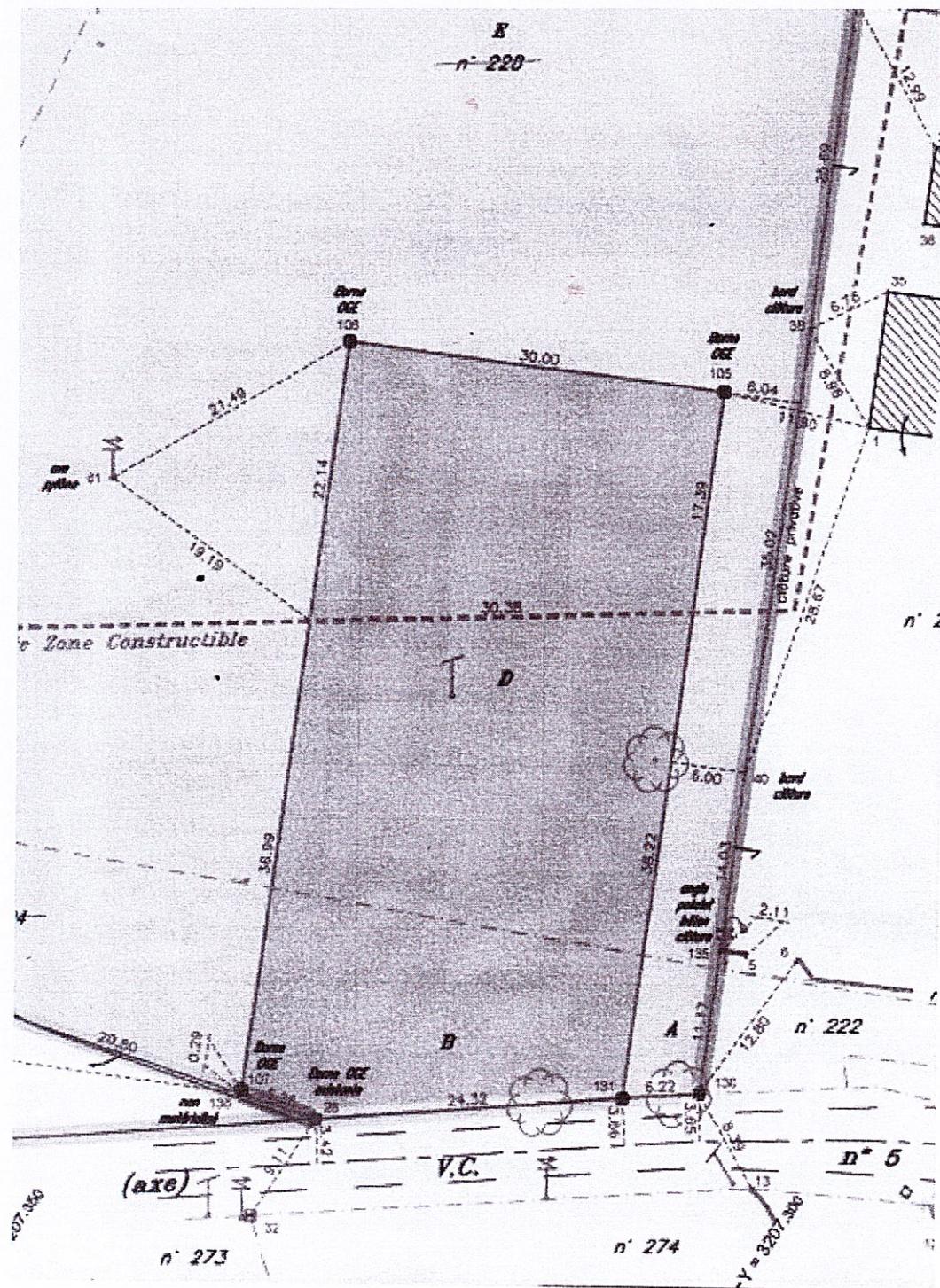
PJ 2 Certificat d'urbanisme opérationnel (3 pages)

PJ 3 Extrait du rapport PLU Monestiés, page 16

PJ 4 Carte du Pôle des eaux du Carmausin

PJ 5 Plan géomètre avec implantation des conduites d'eau

PJ 1 - Plan de division et de bornage - Extrait



GT

ANNEXE F

CUBAYNES Yvan

14 impasse des Combes 81640 MONESTIES

06 11 29 27 10 ivan.2131@hotmail.fr

Objet : Demande de classement en zone constructible de la parcelle cadastrée 000 BN 56 dans le cadre de l'élaboration du PLU

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'élaboration en cours du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MONESTIES, je souhaite par la présente attirer votre attention sur la situation de la parcelle cadastrée 000 BN 56, située au 14 impasse des Combes.

Actuellement classée en ZNC, cette parcelle présente, selon moi, un potentiel d'urbanisation cohérent avec le développement harmonieux de la commune et les orientations prévues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) car cette parcelle peut être considérée comme une dent creuse (voir plan en annexe 1).

Cette demande se justifie notamment pour les raisons suivantes :

- Sa proximité immédiate du centre-bourg et des réseaux existants (eau, électricité, voirie).
- La cohérence avec les secteurs déjà urbanisés alentour.
- La possibilité de contribuer à l'accueil de nouveaux habitants et à la dynamisation du village.

Dans cette perspective, je souhaiterais qu'une partie de ma parcelle soit reclasée en zone constructible (zone U ou AU selon les prescriptions du PLU), ce qui permettrait d'envisager un projet d'une petite habitation pour une location saisonnière ou à l'année et à terme accueillir ma mère pour ses vieux jours. Ce n'est pas un projet à court terme et je n'envisage pas le début des travaux avant plusieurs années.

En mesure compensatoire du reclassement de ma parcelle je propose de céder gratuitement (Mairie Associations...) une parcelle de terrain agricole (BN 19) d'environ 3600 m² située également à Monestiés (annexe 2) qui est en bordure du chemin de randonnée « la Borie Blanche) équipée d'une table et d'un abri.

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information ou pour participer aux réunions publiques et à la concertation en cours. Je me tiens également prêt à rencontrer les services compétents afin d'exposer plus en détail ma démarche.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ma demande et vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées.

YVAN CUBAYNES

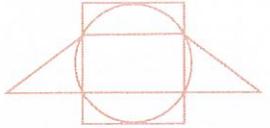


ANNEXE 1

ANNEXE 1



J



Droit public
Droit immobilier
Droit de la santé

ANTONIN HUDRISIER

Avocat
Barreau de Toulouse
Spécialiste en droit public
Chargé de cours à l'Université

MAIRIE DE MONESTIES
Enquête publique relative à
l'élaboration du PLU de Monestiés (ne
pas ouvrir)
A l'attention du Commissaire
enquêteur 8 Place de la Mairie
81640 MONESTIES

CANDICE ALBAREDE

Avocat
Barreau d'Albi
Docteur en droit public

Albi, le 21 novembre 2025

AMANDINE FERRE

Avocat
Barreau d'Albi
Master 2 Droit privé
Certifié en droit de l'urbanisme

Références à rappeler : RIGAL / MONESTIES COMMUNE

N/Réf. : 20250163 AH / AH

V/Réf. : Enquête publique MONESTIES

JULIE SANTIN

Avocat
Barreau de Toulouse
Master 2 Contentieux public
Médiateuse

NOTE AU COMMISSAIRE ENQUETEUR (OBSERVATIONS ET
PROPOSITIONS) – ENQUETE PUBLIQUE DU 25 OCTOBRE 2025 AU 24
NOVEMBRE 2025 - COMMUNE DE MONESTIES

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,
Monsieur le Commissaire-Enquêteur suppléant,

J'ai l'honneur d'intervenir devant vous dans les intérêts de :

- Madame Denise RIGAL, domiciliée 39 rue François Chenieux, 87000 LIMOGES, née le 16 juin 1938 à Carmaux ;
- Madame Jane RIGAL née FRAUDET, domiciliée 60 rue de la Négrouillère, 81000 ALBI, née le 13 février 1966 à Carmaux

Mes mandantes sont propriétaires de la parcelle cadastrée section AT n° 354 à MONESTIES, d'une contenance de 10858 m² (Titre de propriété annexé à la présente).

39 rue Croix-Baragnon
31000 Toulouse

82 rue Croix Verte
81000 Albi

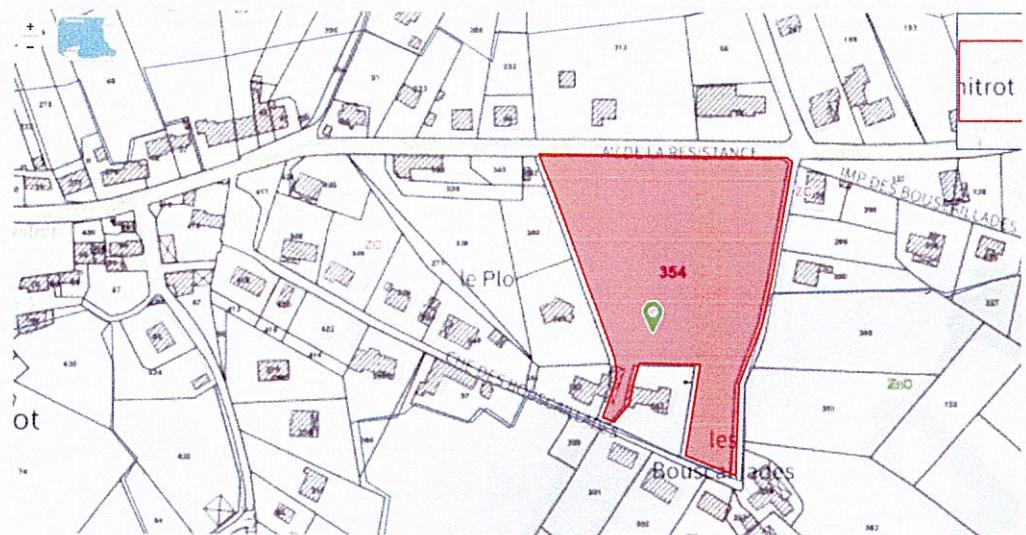
05 63 36 01 57
contact@thesiasavocats.com
thesiasavocats.com



ANNEXE G

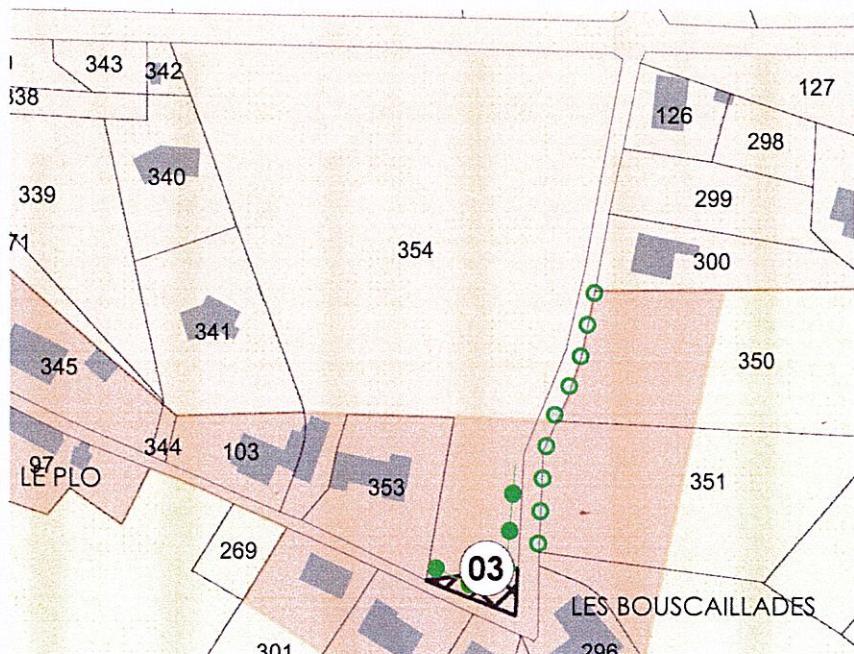
2

Cette parcelle est actuellement classée en zone constructible de la carte communale applicable à MONESTIES :



ANNEXE G

3



Extrait du projet de règlement graphique du plan local d'urbanisme

La surface maintenue en zone constructible est de moins de 1000 m² :



Outil mesure – Géoportal

Dans le règlement envisagé, en zone Ub, les constructions doivent être implantées :

ANNEXE G

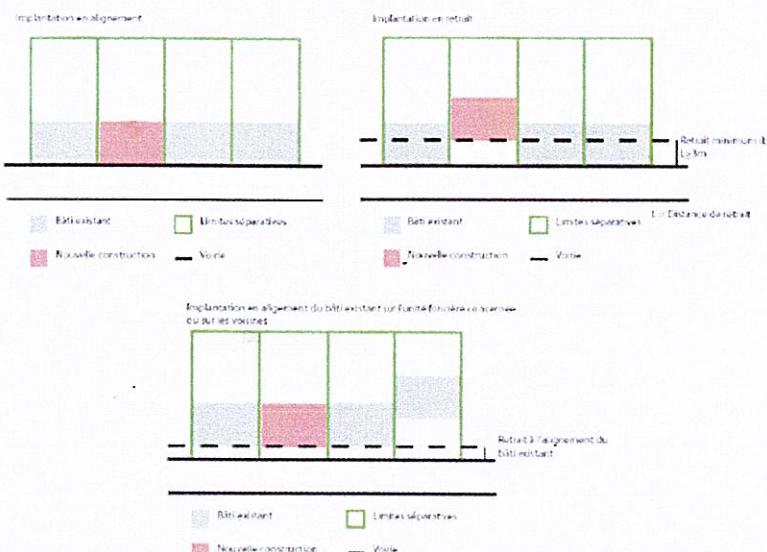
4

En secteur Ub

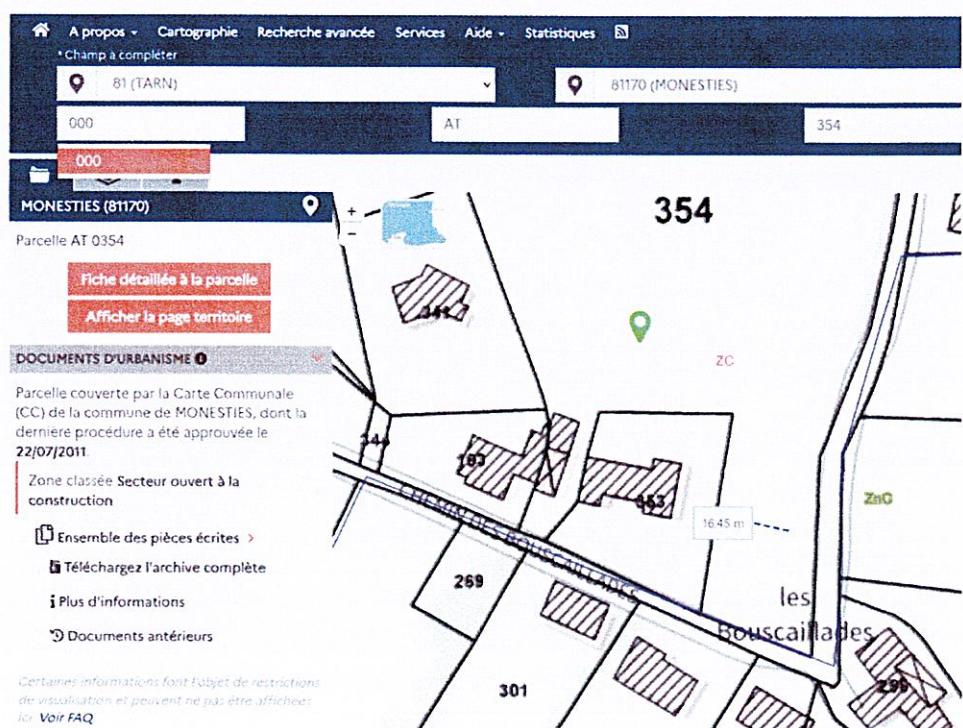
Par principe, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

- Ou en alignement par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue ;
- Ou à une distance minimale égale à 3 mètres, par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue ;
- Ou à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisines.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, sous réserve des nécessités techniques, notamment en matière de secours



La surface exploitable aurait donc, en tenant compte de la position de la haie indiquée sur le document graphique, une largeur de moins de 17 m



ANNEXE G

Extrait Géoportail et outil mesure

De plus et surtout, le déclassement de plus de 8000 m² de terrain constructible (nord de la parcelle) est particulièrement pénalisant pour mes mandantes.

Un tel classement, si il était finalement approuvé, serait totalement illégal (I), pour les raisons de droit et de fait qui suivent.

De plus, la proposition émise par mes mandantes, à savoir une augmentation de la surface de la parcelle classée dans une zone autorisant la construction de logements et habitations, est en revanche compatible avec le schéma de cohérence territoriale et l'ensemble des documents composant le plan local d'urbanisme (II).

I. Sur l'illégalité du classement envisagé

En droit.

L'article R. 151-22 (anciennement R. 123-7) du code de l'urbanisme dispose que :

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Le Conseil d'Etat considère que :

« 4. Si, pour apprécier la légalité du classement d'une parcelle en zone A, le juge n'a pas à vérifier que la parcelle en cause présente, par elle-même, le caractère d'une terre agricole et peut se fonder sur la vocation du secteur auquel cette parcelle peut être rattachée, en tenant compte du parti urbanistique retenu ainsi que, le cas échéant, de la nature et de l'ampleur des aménagements ou constructions qu'elle supporte, ce classement doit cependant être justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la collectivité concernée, à plus forte raison lorsque les parcelles



ANNEXE 6

6

en cause comportent des habitations voire présentent un caractère urbanisé. »

Voir en ce sens : CE, 6e et 5e chambres réunies, 24 novembre 2021, n° 435178

La doctrine précise :

« Pour apprécier les tenues présentant un potentiel agricole propres à être classées en zone A en vertu de l'article R. 123-7, il convient de se reporter au PADD et au rapport de présentation du plan de l'urbanisme (CAA Nantes, 15 juill. 2011, n° 10NT02654, Cne de Pommerit-le-Vicomte). »

Voir en ce sens : Code de l'urbanisme commenté LexisNexis, article R. 151-22.

Application.

En premier lieu, il est constant que la parcelle cadastrée section AT n° 354 ne dispose d aucun potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Contrairement à d'autres parcelles au nord, cette parcelle n'est pas identifiée au registre parcellaire graphique (2015), base de données géographiques qui permet, notamment, de caractériser et de suivre l'évolution du foncier agricole ainsi que l'usage du sol associé (Portail de l'artificialisation des sols).



Extrait Géoportail – carte agriculture (avec identification de la parcelle en point orange)

SG

ANNEXE G

7

Un classement de la parcelle cadastrée section AT n° 354 en zone agricole serait donc illégal.

En deuxième lieu, la parcelle cadastrée section AT n° 354 est classée, à ce jour, en zone constructible de la carte communale.

Dans le document d'urbanisme applicable à ce jour, la commune a donc considéré que la parcelle pouvait accueillir des constructions (habitations et logements).

Le projet de classement en zone agricole de la parcelle cadastrée section AT n° 354, tel que soumis à l'enquête publique, est donc manifestement incohérent, et de ce fait, illégal.

En troisième lieu, dans le document d'urbanisme soumis à enquête publique, la parcelle cadastrée section AT n° 354 se situe à l'est d'une vase zone dite Ub, qui autorise la construction de logements :

Habitation	Ua	Ub
Logement	V	V
Hébergement	V	V

Règlement écrit envisagé



Règlement graphique envisagé avec ajout par nos soins de l'identification de la parcelle des consorts RIGAL

G

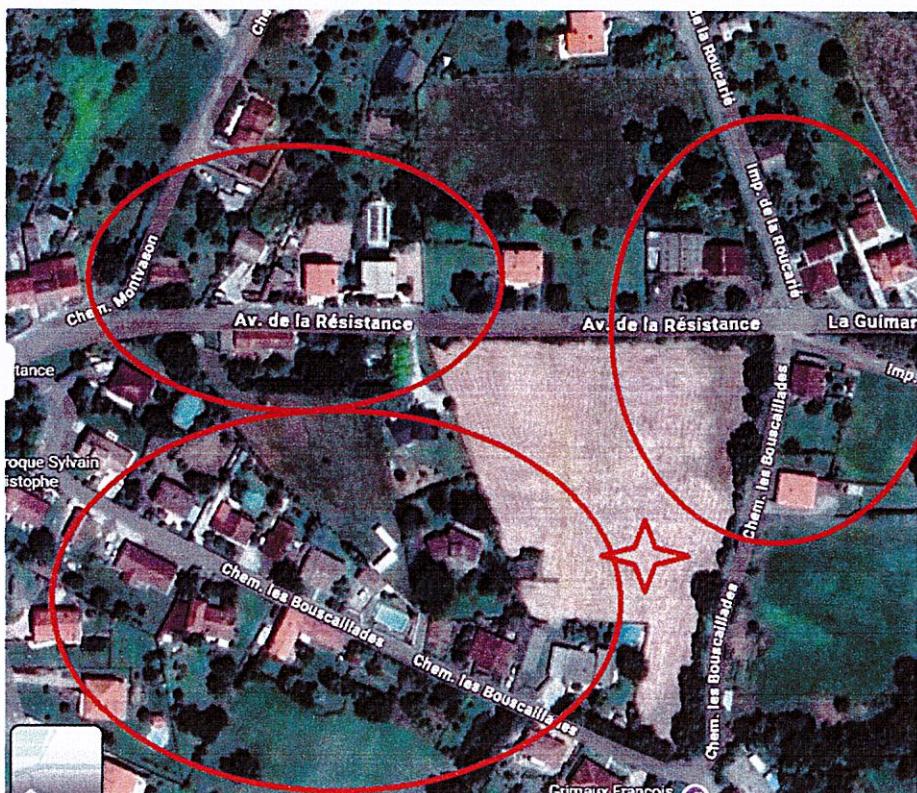
La commune de MONESTIES a donc projeté d'exclure la parcelle cadastrée section AT n° 354 d'un vaste couloir d'urbanisation, ce qui crée une dentelle creuse particulièrement illogique et incohérente.

Le projet de classement en zone agricole de la parcelle cadastrée section AT n° 354, tel que soumis à l'enquête publique, est donc manifestement illégal.

En quatrième lieu, le secteur est d'ores et déjà largement urbanisé.

Au nord, à l'est, au sud et à l'ouest de la parcelle cadastrée section AT n° 354, des constructions à usage d'habitations ont déjà été édifiées.

Le secteur est un secteur à destination de logements, avec notamment des maisons individuelles avec jardins et/ou piscines.



Extrait Google Maps avec annotations

La parcelle est plane et peut accueillir des logements.

ANNEXE G

9



Extrait Google Maps

Les réseaux (assainissement, eau, électricité) longent déjà la parcelle.

La parcelle dispose de trois accès :

- Chemin les Bouscaillades (est)
- Avenue de la Résistance (nord)
- Chemin les Bouscaillades (sud), avec un accès directement vers la parcelle du fait de la configuration développée ci-après

GA

ANNEXE G

10



Extrait Géoportail de l'urbanisme



Le classement en zone agricole Ap de la parcelle appartenant aux consorts RIGAL serait donc illégal si il était maintenu dans le futur plan local d'urbanisme.

JP

ANNEXE G

11

En cinquième lieu, le classement en zone agricole de la parcelle cadastrée section AT n° 354 est contraire au principe même d'aménagement qui a été imaginé et anticipé par la commune de MONESTIES.

Dans le plan local d'urbanisme applicable à ce jour, un emplacement réservé est prévu.



Extrait règlement graphique projeté

N° de l'emplacement réservé	Objet	Bénéficiaire	Surface
01	Extension du cimetière, création de voirie	Commune de Monestiés	4772
02	Extension du cimetière	Commune de Monestiés	475
03	Aménagement de la voirie existante	Commune de Monestiés	160

Extrait règlement graphique projeté

Le classement en zone agricole de la parcelle cadastrée section AM n°99 est donc, à ce stade, incohérent, alors même que la commune envisage d'aménager le chemin « *les Bouscaillades* ».

Il est évidemment impossible d'imaginer que la commune ait pu prévoir un tel emplacement réservé pour un accès à une parcelle agricole.

Le classement en zone agricole Ap de la parcelle appartenant à mes mandantes serait donc illégal si il était maintenu dans le futur plan local d'urbanisme.

Un classement, total ou partiel, dans une zone autorisant la construction de logements (U) aurait dû être retenu : il est tout à fait compatible avec le schéma de cohérence territoriale les documents composant le plan local d'urbanisme (II).

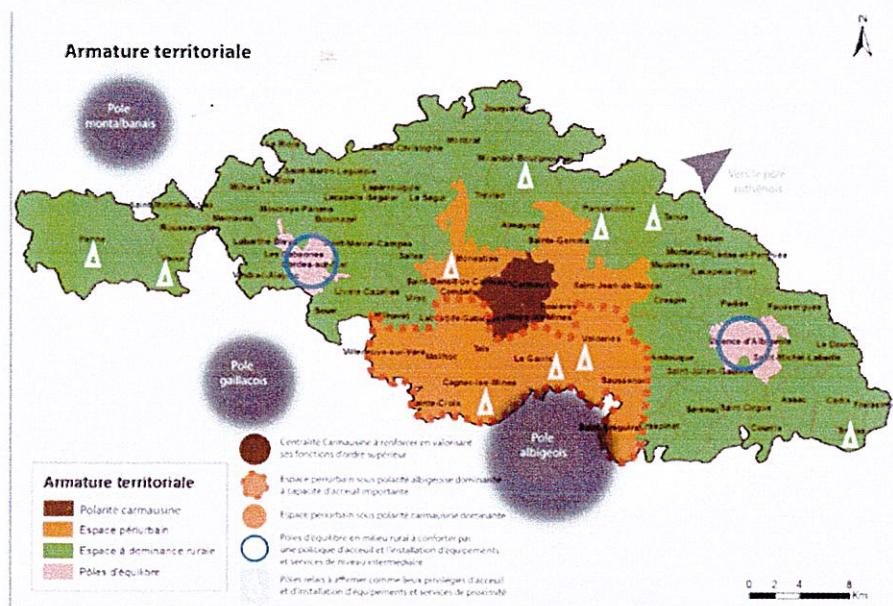
Une signature stylisée en bleu, qui semble être une forme de 'G' et 'P' accolées.

II. Compatibilité d'un classement en zone autorisant la construction

Un classement en zone autorisant la construction est tout à fait compatible avec le schéma de cohérence territoriale du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais approuvé le 4 mars 2019, mais également avec le plan d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme projeté et le rapport de présentation du plan local d'urbanisme projeté.

II.A. S'agissant de la compatibilité avec le SCOT

Dans le rapport de présentation du SCOT, la commune de Monestiès est identifiée et comme espace périurbain, et comme espace « polarité carmausine » :

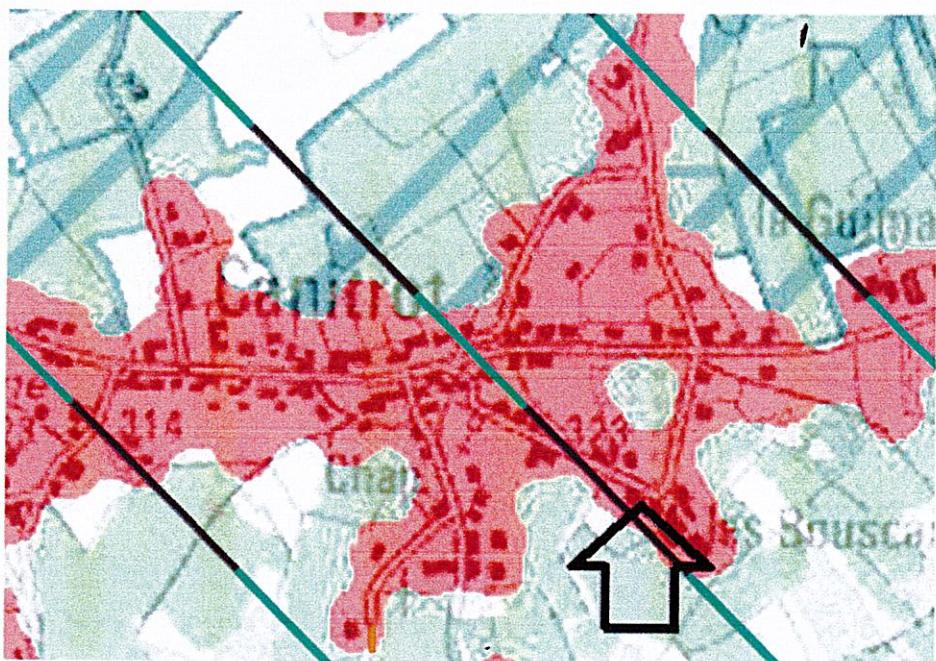


Extrait Rapport de présentation (résumé non technique) du SCOT

Plus précisément, la parcelle est située dans une zone identifiée par le SCOT comme espace artificialisé dans l'atlas des espaces agricoles :

ANNEXE G

13



Les espaces agricoles et leurs enjeux

- Espaces supports de la dynamique des productions
- Espaces agricoles particulièrement sensibles (réservoirs de biodiversité de la trame verte, zones humides et périmètres de protection des captages AEP)
- Espaces agricoles les plus menacés d'abandon (pente supérieure à 30 %)
- Espaces artificialisés (urbanisation, bâti diffus, carrières, cimetières, terrains de sports, ...)
- Zone d'activité actuelle ou en projet
- Zone vulnérable aux nitrates
- Parc éolien en service ou en projet
- Parc photovoltaïque autorisé / instruction

Enjeu recensé :

- | | | | |
|---------------------------------------|--|-------------------------------------|--|
| ● | Enclavement des parcelles agricoles par l'urbanisation | ◆ | Captage AEP classé Grenelle |
| ✖ | Gestion de la couronne péri-urbaine | ● | Captage AEP |
| | Sentiers et chemins | ▲ | Prélèvement agricole pour l'irrigation |
| ■ | Site de baignade | ■ | Surface en eau |
| ■ | Pêche | | |
| ■ | Pisciculture | | |
| ■ | Canoë-kayak | | |
| ■ | Vallée | | |

Extrait du SCOT (avec ajout d'une flèche d'identification par nos soins)
et légende de la carte du SCOT

Dans le document d'orientations et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale, la prescription n°7 encourage la densification pavillonnaire, en extension urbaine ou villageoise.

4) Encourager et maîtriser la densification pavillonnaire

PREScription 7

Le SCOT encourage la densification pavillonnaire : les nouveaux logements ainsi générés peuvent s'ajouter aux logements à créer en extension urbaine ou villageoise.

PREScription 8

Cette densification doit toutefois être maîtrisée pour garantir la bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement écologique, paysager et architectural.

ENJEUX

OBJECTIFS

NB / Le SCOT entend par « densification pavillonnaire » les nouveaux logements issus de divisions parcellaires au sein de quartiers déjà constitués

Sur le territoire du SCOT, les extensions du bâti se sont faites pour l'essentiel sous la forme pavillonnaire. Correspondant à des besoins à un certain moment de la vie des ménages, ces tissus pavillonnaires sont également un gisement de densification à explorer répondant ainsi à une demande autant sociale qu'environnementale.

Ces divisions parcellaires au sein des tissus pavillonnaires déjà constitués sont un gisement qui devra systématiquement être analysé afin d'encourager la démarche « BIMBY » (pour Build In My Back Yard, soit littéralement « construire dans mon arrière-cour »).

ANNEXE G

Un classement total ou partiel de la parcelle cadastrée section AT n° 354 dans une zone autorisant la construction d'habitations/logements serait donc totalement compatible avec le schéma de cohérence territoriale du Carmausin, Ségala, Causse et Cordais, applicable à Monestiés et approuvé le 4 mars 2019.

II.B. S'agissant du caractère compatible de la proposition avec le rapport de présentation et le plan d'aménagement et de développement durable

Le rapport de présentation du plan local d'urbanisme rappelle la répartition présentée par le SCOT :

Le DOO du SCOT souligne d'importants déséquilibres entre les différentes communes et souhaite se baser sur une croissance démographique positive et rationnellement partagée sur le territoire. Ainsi, pour remettre en cohérence les capacités d'accueil des communes et leurs dynamiques démographiques, le SCOT fixe la répartition suivante des populations nouvelles en se basant sur l'armature territoriale qu'il définit :

- 18% sur la centralité carmausine (soit +693 habitants pour la centralité carmausine);
- 14% sur les pôles d'équilibre (soit + 539 habitants pour les pôles d'équilibre) ;
- 45% au sein de l'espace périurbain, dont 25% sur les pôles-relais (soit + 1734 habitants pour l'espace périurbain dont Monestiés, Sainte-Gemme, Taïx et Valderiès font partie),
- 23 % au sein de l'espace rural, dont 13% sur les pôles-relais (soit + 886 habitants dans l'espace rural dont Pampelonne, Tanus font partie)

L'espace périurbain peut donc accueillir de nouveaux habitants.

Le rapport de présentation précise que l'un des enjeux est de renforcer l'offre de logements :

Enjeux

- Favoriser l'arrivée de nouveaux habitants et générer les conditions nécessaires pour que le solde migratoire demeure positif.
- Privilégier l'accueil de jeunes couples en âge d'avoir des enfants ou ayant des enfants afin de maintenir un équilibre démographique durable.
- Favoriser le maintien sur le territoire de la population en place (petits ménages, population vieillissante, etc.), et diversifier les capacités d'accueil (ex : saisonniers, personnes âgées, jeunes actifs, etc.).
- Renforcer l'offre de logements, d'équipements et d'emplois adaptés à la population en place et à celle que l'on souhaite accueillir, en s'appuyant sur l'existant.

Le rapport de présentation précise également :

**Il apparaît également que la maison individuelle avec terrain est recherchée et ce type de biens n'est pas localisé en centre-bourg (hameaux, périphéries).
Les appartements sont généralement situés en centre-bourg.**

Page 64 – Rapport de présentation

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme projeté précise, en axe n°1 :

Axe 1 : Pursuivre et maîtriser le développement de la commune

	Objectifs fixés par le SCoT à 20 ans	Observé sur les 10 dernières années	Projet de PLU à 10 ans	Évolution prévue	Consommation estimée en dents-creuses	Consommation estimée en extension
Surface consommée	14 Ha	5,84 Ha	4,3 Ha	-26%	35%	65%
Logements produits	163	26	43	+65%	35%	65%
Taille moyenne des lots	1 000 m ²	2 068 m ²	1 000 m ²	-52%	1 000 m ²	1 000 m ²

ANNEXE G

Il est également précisé :

Prioriser la densification des tâches urbaines principales, sous réserve de préservation des jardins et espaces de respiration, afin de préserver les espaces naturels agricoles et forestiers, marqueurs du territoire.

Il sera également nécessaire d'offrir des zones urbanisables, en continuité des agglomérations existantes, lesquelles soient une alternative au mitage et à l'étalement linéaire.

La parcelle cadastrée section AT n° 354 est située dans un « bourg ou village à développer » (Canitrot) dans le plan d'aménagement et de développement durable, page 17 :



Bourgs et villages à développer (tâches urbaines principales) :

- Bourg de Monestiés,
- Canitrot,
- La Vaissière
- La Coste,
- Le Vic / Combe-Longue,
- Lichardié Basse ;

Dès lors, le classement de tout ou partie de la parcelle cadastrée section AT n° 354 est compatible :

- Avec le SCOT
- Avec le rapport de présentation du PLU projeté
- Avec le PADD du PLU projeté

A titre d'exemple, une extension de la zone Ub, sur tout ou partie de la parcelle cadastrée section AT n° 354 serait donc parfaitement adaptée, totalement légale et compatible avec l'ensemble des documents d'urbanisme et de planification.



Extrait du PLU projeté avec identification de la parcelle

GJ

ANNEXE G

17

Mes mandantes sollicitent donc, par la présente, l'augmentation de la surface de la parcelle cadastrée section AT n° 354 classée dans une zone autorisant la construction de logements dans le futur plan local d'urbanisme, au besoin par extension de la zone Ub.

La présente vaut observations et propositions à examiner, synthétiser et analyser au sens de l'article R. 123-19 du code de l'environnement.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, Monsieur le Commissaire Enquêteur suppléant, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Antonin HUDRISIER



ANNEXE G



PARDEVANT Maître Pierre BRUNET, soussigné, notaire associé de la Société "Pierre BRUNET, Philippe de CAMBIAIRE, Alain PAPEIX et Renée-Claude MIRABEL, notaires associés", titulaire d'un office notarial à ALBI (Tarn), 34 Boulevard Carnot,

ONT COMPARU :

1°- Monsieur Georges David RIGAL, retraité, et Madame Jane FRAUDET, Institutrice, son épouse, demeurant ensemble à ALBI, 60 rue de la Négrouillère,

nés tous deux à CARMAUX,

. Monsieur RIGAL, le 26 Juin 1938,

. Madame RIGAL, le 16 Juin 1938,

mariés sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de MONESTIES (Tarn), le 14 Septembre 1965,

LESQUELS ont par les présentes fait donation entre vifs en avancement d'hoirie à leur fille unique,

Mademoiselle Denise RIGAL, militaire, demeurant à ALBI, 60 rue de la Négrouillère,

née à CARMAUX, le 13 Février 1966,

Ici présente et qui accepte expressément,

de la NUE PROPRIETE, les donateurs s'en réservant l'usufruit leur vie durant, des immeubles dont la désignation suit :

- D E S I G N A T I O N -

1°- Deux bandes de terre en nature de jardin sise à ALBI, rue Cantepau sans numéro indicateur, portant les numéros 26 et 27 du lotissement des JARDINS FAMILIAUX,

figurant à la matrice cadastrale rénovée de ladite commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
BH	198	rue Cantepau	7a 23ca
BH	199	"	7a 24ca

pour une superficie totale de

14a 47ca

=====

D R

G R.

→ R

G R.

ANNEXE G

- 2 -

2°- les deux/trente neuvièmes (2/39èmes) des parcelles numéros 333 de la section AM lieudit "rue Cantepau" d'une contenance de 5a 75ca, et numéro 212 de la Section BH, lieudit "rue Cantepau", d'une contenance de 16a 94ca.

constituant ensemble, la voie d'accès au lotissement

lesdits biens d'une valeur en pleine propriété de CENT MILLE FRANCS.

3°-et une parcelle de terre sise au lieudit "Le Plo" Commune de MONESTIES (Tarn), figurant à la matrice cadastrale révisée de ladite commune de la manière suivante :

<u>Section</u>	<u>Numéro</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Contenance</u>
AT	354	Le Plo	1ha 08a 58ca

ladite parcelle d'une valeur en pleine propriété de CENT SOIXANTE DIX HUIT MILLE FRANCS.

- ORIGINE DE PROPRIETE -

a) de l'immeuble sis à ALBI

Cet immeuble dépendait de la communauté existant entre Monsieur et Madame RIGAL, donateurs, pour ces derniers l'avoir acquis au cours et pour le compte de ladite communauté moyennant un prix payé et quittancé, de :

. Monsieur Jacques Louis Jules CAVAILHES, retraité, demeurant à ALBI, 134 rue de Tersac, époux de Madame Madeleine Françoise Henriette AMILHAU,

. Monsieur Raymond Maurice Roger CAVAILHES, retraité de la Société Nationale des Chemins de Fer Français, demeurant à ALBI, 5 Boulevard de Strasbourg, époux de Madame Françoise Marie Bénédicte BLATTES,

. Madame Marie Rose CAVAILHES, institutrice honoraire, épouse de Monsieur Pierre MARAVAL, herboriste, avec lequel elle demeure à MAZAMET (Tarn) 5 rue Saint-Jacques,

. et Madame Suzanne CAVAILHES, Pharmacien, demeurant à SAINT JUERY, avenue Germain Téqui, veuve de Monsieur Georges Louis LEGUEVAQUE,

par acte reçu par Maître Alain PAPEIX, notaire associé à ALBI, le 8 Novembre 1986, publié au bureau des Hypothèques d'ALBI, le 13 Février 1987, Volume 4302, n° 34.

b) de l'immeuble sis à MONESTIES

Cet immeuble appartenait en propre à Madame RIGAL, par suite de la donation qui lui en a été faite en avancement d'hoirie, avec plus grande contenance, par ses père et mère,

Monsieur Louis Henri FRAUDET-FOURNIER, retraité, et Madame Lucienne Reine Cécile COUTOULY, son épouse, demeurant ensemble à ALBI, 37 rue Maréchal Brune,

par acte reçu par Maître Pierre BRUNET, notaire associé soussigné, le 24 Mars 1993, publié au bureau des Hypothèques d'ALBI, le 2 Avril suivant, Volume 1993 P, n° 1783.

Cette donation a eu lieu sans charge.

DR

GR

JP. f

JP

ANNEXE G

- 3 -

- CONDITIONS -

Mademoiselle RIGAL donataire sera propriétaire des biens objet des présentes à compter de ce jour, mais n'en aura la jouissance qu'à compter du jour du décès du dernier vivant des donateurs par suite de la réserve d'usufruit ci-dessus visée.

Elle prendra les biens donnés dans l'état dans lequel ils se trouveront le jour de son entrée en jouissance, avec leur contenance réelle exacte quelle qu'elle soit, avec leurs mitoyennetés, défauts d'alignement, vices du sol ou du sous-sol même cachés et avec leurs servitudes actives et passives pouvant exister le tout à ses risques et périls.

Et elle paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites.

- DECLARATIONS -

Monsieur et Madame RIGAL donateurs déclarent :

- . qu'ils sont nés et mariés comme il est dit ci-dessus,
- . qu'ils ne sont atteints d'aucune cause d'incapacité de nature à les priver du droit de disposer librement de leurs biens,
- . qu'ils n'ont qu'un enfant la donataire,
- . qu'ils n'ont consenti à cette dernière aucune autre donation entre vifs à un titre et sous une forme quelconque que celle consentie par acte reçu par le notaire soussigné, le 22 Juin 1994, enregistré à ALBI, Recette Divisionnaire le 19 Juillet 1994, Bordereau 404/1, le 19 Juillet 1994, pour un montant total de DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE FRANCS s'appliquant aux droits donnés par chacun des donateurs pour moitié,
- . et que les biens présentement donnés ont une valeur en pleine propriété de DEUX CENT SOIXANTE DIX HUIT MILLE FRANCS s'appliquant aux droits donnés par Monsieur RIGAL :
- . en pleine propriété pour CINQUANTE MILLE FRANCS
- . et en nue propriété pour TRENTE CINQ MILLE FRANCS,

et par Madame RIGAL :

- . en pleine propriété pour DEUX CENT VINGT HUIT MILLE FRANCS,
- . et en nue-propriété pour CENT CINQUANTE NEUF MILLE SIX CENTS FRANCS.

- PUBLICITE FONCIERE -

Le présent acte sera publié au bureau des Hypothèques d'ALBI dans le délai imparti par le décret du 4 Janvier 1955.

- DOMICILE -

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

DONT ACTE.

Fait et passé à ALBI,

En l'Etude,

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUATORZE,

Le vingt trois novembre,

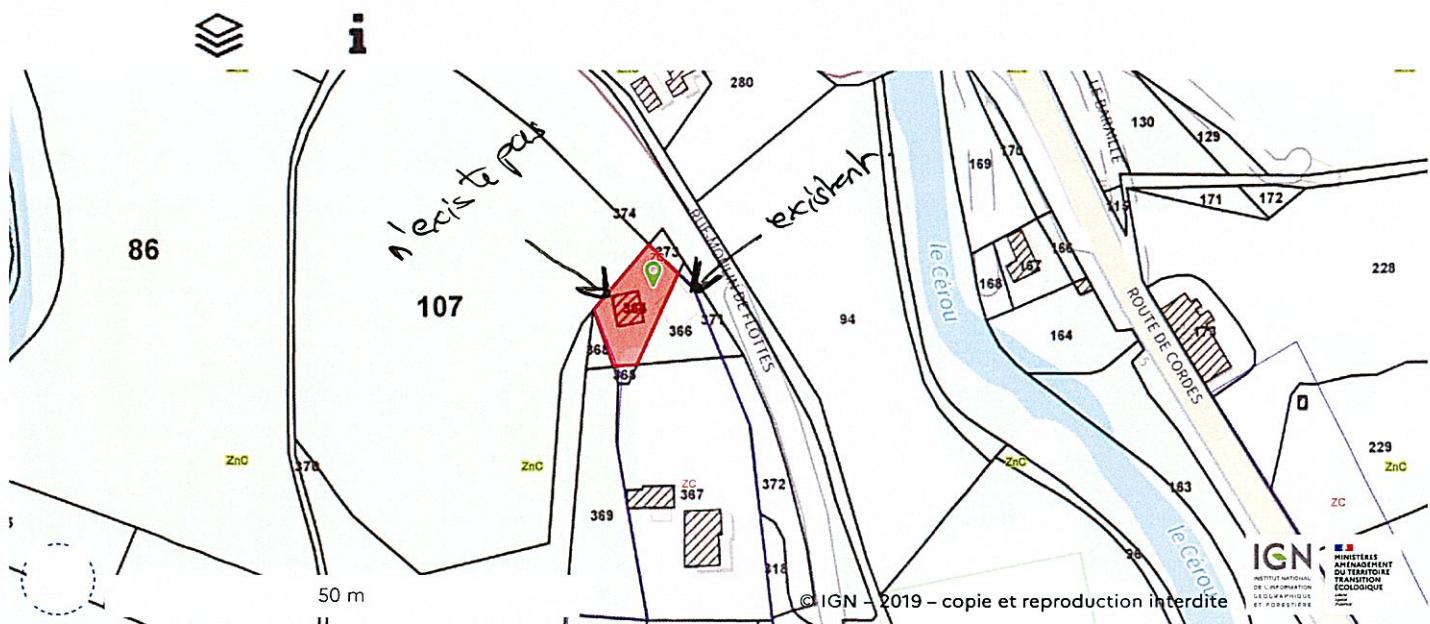
Lecture faite par Maître Pierre BRUNET aux parties en leur présence réelle et simultanée ces dernières ont signé avec lui,



ENREGISTRE à ALBI Recette Divisionnaire
le 30 NOV. 1994 Bordereau 404/1
REQU : Clue Gauthier Jules

fe établi
flors faces
Maitr. P. Brunet

geoportail-urbanisme



Objet de l'enquête

Arrêté d'ouverture de l'enquête

N° 1

- M / Mme le Maire
 M / Mme le Préfet

Commission d'enquête

Président de la commission d'enquête :

Titulaires :

M	Qualité de l'
Suppléments	
M	Qualité de l'

Durée de l'enquête

216

Siège de l'enquête

卷之三

Réception du public par le commissaire enquêteur ou membre de la commission

Registre d'enquête composait de _____ feuillets non-mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête. Il est tenu à la disposition du public pour y consigner ses observations, propositions et contre-propositions, ces dernières peuvent être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur ou du président de la commission à l'adresse du siège de l'enquêteur.

Le rapport et les conclusions du Commissaire et de la commission d'enquête sont rendus publiques et sont disponibles dès leur réception dans chaque lieu où s'est déroulée l'enquête

Duccos Julián
Se subió
en la construcción
indígena

Je souhaite avoir confirmation de la possibilité de construction sur la parcelle 160 parache de l'explication



ANNEXE I

Contact www.monesties.fr du 23-11-2025 20:28

ANNEXE i

www.monesties.fr <email-non-lu@monesties.fr>

dim. 23/11/2025 20:28

A :accueil@monesties.fr <accueil@monesties.fr>;

Vous avez reçu une demande de contact sur votre site www.monesties.fr

Nom : DUCROS
Prénom : Bernard
Adresse : 15 Route de la Bouysse
Adresse suite :
Ville : 81640 MONESTIES
Téléphone :
E-mail : celine-ducros@orange.fr
Message : Bonjour,

Ce message est à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur concernant l'arrêté 2025 AR19 sur le PLU de la commune de Monestiés.

Observations dans le cadre de l'enquête publique – Parcalle BE0160

Nous souhaitons demander que la parcelle BE0160 soit rendue constructible dans le cadre du PLU, afin d'y permettre l'implantation d'une maison de fonction liée à l'exploitation agricole.

Cette parcelle, située à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants, constitue l'emplacement le plus adapté pour assurer la surveillance permanente des troupeaux et garantir le bon fonctionnement de l'exploitation.

Il est également important de préciser que la parcelle dispose déjà des réseaux d'eau et d'électricité, ce qui facilite la réalisation du projet sans impact supplémentaire sur les infrastructures.

Pour ces raisons, nous demandons que la parcelle BE0160 soit classée de manière à permettre la construction de ce logement de fonction, indispensable au suivi et à la sécurité de l'exploitation agricole.

Cordialement,
Bernard et Céline DUCROS.



Département :
TARN

Commune :
MONESTIES

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : AY
Feuille : 000 AY 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

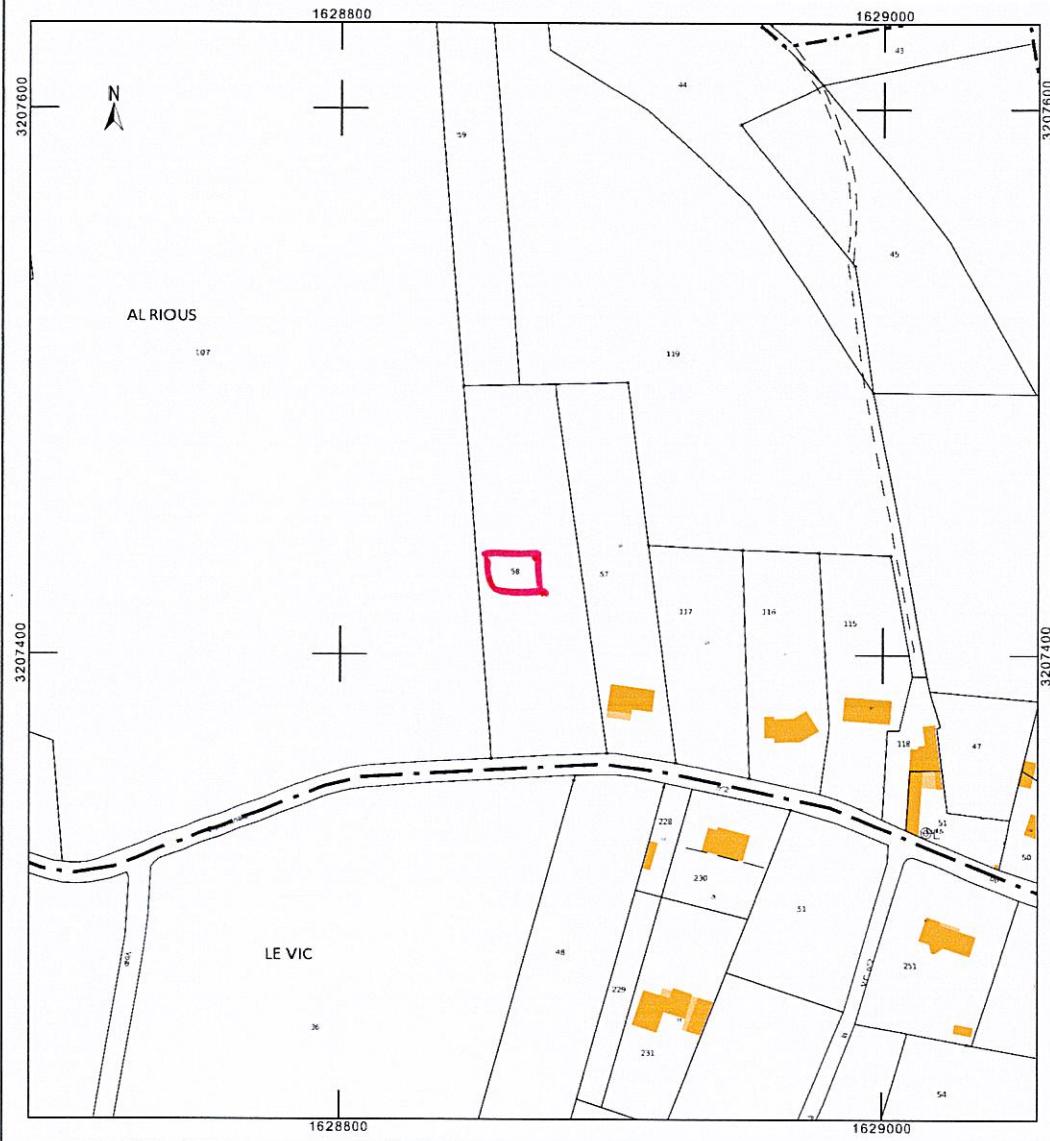
Date d'édition : 24/11/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances
PUBLIQUES

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF DU TARN
Pôle de Topographie et de Gestion
Cadastrale 4, avenue Charles de Gaulle
81108
81108 CASTRES
tél. 05 63 62 52 39 -fax
ptgc.tarn@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ANNEXE j

J