

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**

RAPPORT D'ENQUÊTE

+ Pieces annexes

**Les conclusions motivées du commissaire enquêteur font l'objet
d'un document séparé joint à ce rapport.**

SOMMAIRE

| | |
|--|----------|
| 1 - GENERALITES | 4 |
| Préambule | 4 |
| 1.1 Bilan de l'existant et analyse des besoins | 5 |
| 1.1.1 Contexte démographique | 5 |
| 1.1.2 Diagnostic du cadre foncier et du parc de logements | 6 |
| 1.1.3 Diagnostic du cadre socio-économique | 6 |
| 1.1.4 Equipements et services | 6 |
| 1.2 Etat initial de l'environnement et perspectives d'évolution | 7 |
| 1.2.1 Etat initial de l'environnement | 7 |
| 1.2.2 Diagnostic du paysage bâti | 8 |
| 1.2.3 Carte Communale - Abrogation | 9 |
| 1.2.4 Ambition en termes d'accueil de la population | 10 |
| 1.3 Choix et dispositions du projet de PLU | 10 |
| 1.3.1 Objectifs initiaux | 10 |
| 1.3.2 Le PADD | 11 |
| 1.3.3 Choix retenus pour établir les OAP | 11 |
| 1.3.4 Choix retenus pour établir les règlements (écrit et graphique) | 12 |
| 1.3.5 Bilan chiffré du PLU | 13 |
| 1.3.6 Dispositions réglementaires et compatibilité | 13 |
| 1.3.6.1 Dispositions relatives aux lois d'aménagement et d'environnement | 13 |
| 1.3.6.2 Compatibilité avec les prescriptions communales, intercommunales et supracommunales | 14 |
| 1.3.7 Servitudes d'Utilité Publique | 14 |
| 1.4 Analyse des incidences du projet du PLU sur l'environnement et mesures compensatoires envisagées | 15 |
| 1.4.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement | 15 |
| 1.4.2 Mesures d'Evitement, Réduction et de Compensation (ERC) et incidences résiduelles | 16 |
| 1.5 Cadre juridique de l'enquête | 16 |
| 1.6 Composition du dossier | 17 |



| | |
|---|---------------|
| 2 - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE | 18 |
| 2.1 Désignation du commissaire enquêteur | 18 |
| 2.2 Arrêté d'ouverture d'enquête | 18 |
| 2.3 Concertation avec le porteur du projet / visite des principaux sites concernés par l'enquête publique | 19 |
| 2.4 Programmation de l'enquête | 19 |
| 2.5 Indication des mesures de publicité | 19 |
| 2.6 Visa du dossier et du registre d'enquête | 20 |
| 3 - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE | 21 |
| 3.1 Permanences réalisées | 21 |
| 3.2 Comptabilisation des observations | 23 |
| 3.3 Clôture de l'enquête | 23 |
| 4 - PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) | 23 |
| 4.1 PPA consultées | 23 |
| 4.2 PPA ayant répondu à la consultation | 23 |
| 4.3 Avis des PPA (synthèses) et réponses du porteur du projet | 24 |
| 5 - ANALYSES DES OBSERVATIONS | 33 |



1 - GENERALITES

Avertissement préalable

Les informations présentées dans cette première partie du rapport sont issues, sauf indications contraires, du dossier soumis à enquête publique.

Elles ne préjugent en rien de l'avis du commissaire enquêteur qui sera présenté dans sa conclusion.

Préambule

La commune de Monestiés souhaite élaborer son Plan Local d'Urbanisme. Pour cette démarche, la commune a saisi l'opportunité de porter un regard prospectif sur l'avenir de son territoire et de se donner les moyens de mettre en cohérence les objectifs de développement avec la réalité des enjeux du territoire.

La commune dispose actuellement d'une Carte Communale, approuvée en date du 22 juillet 2011.

Par délibération du 22 janvier 2018, la commune a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, défini les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation. Le PLU permettra de remplacer l'actuelle Carte Communale, afin de disposer d'un document d'urbanisme en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Carmausin, Ségala, Causses et Cordais.

Les objectifs poursuivis par le PLU consistent à :

- déterminer les conditions d'un aménagement du territoire communal prévoyant des capacités de constructions et réhabilitations suffisantes pour satisfaire les 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.

SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Monestiés se situe dans la partie nord du département du Tarn. Elle s'étend sur une superficie d'environ 26,83 km² et compte 1393 habitants (DGF 2024). La commune affiche une densité de 51 habitants au km².

La commune rassemble plusieurs hameaux, dont les principaux sont : La Garrigue, La Vaissière, Canitrot, L'Ichardie Basse, Le Vic, La Trune et Le Couderc. Elle est traversée par les routes suivantes : RD 91, RD 80, RD 73 et RD 72. Le territoire est également innervé par de nombreuses voies communales. Le territoire communal bénéficie d'une bonne trame viaire. La commune se situe à 8 kilomètres de Carmaux, 22 kilomètres d'Albi, 66 kilomètres de Rodez et 100 kilomètres environ de Toulouse.

La commune de Monestiés est une commune rurale qui appartient au bassin de vie de Carmaux. Elle bénéficie également du rayonnement de l'agglomération albigeoise.

Le cadre rural et la proximité des grandes villes, telles que Albi ou Rodez, assurent une bonne attractivité à la commune en termes d'accueil de la population.

De plus Monestiés possède quelques services, commerces, équipements et également une offre touristique.

1.1 Bilan de l'existant et analyse des besoins

1.1.1 Contexte démographique

Après analyse :

- de l'évolution générale de la population communale,
- de l'évolution de la population, par tranches d'âge,
- des ménages,
- des prescriptions du SCoT,

les enjeux consistent à se positionner sur les questions suivantes :

- . selon quel équilibre ?
- . selon quelle répartition géographique ? (notamment entre le bourg et les différents hameaux vis à vis des réseaux ...),

ainsi, il convient d'envisager pour l'élaboration du présent PLU :

- de favoriser l'arrivée de nouveaux habitants et générer les conditions nécessaires pour que le solde migratoire demeure positif,
- de privilégier l'accueil des jeunes couples, en âge d'avoir des enfants ou ayant des enfants, afin de maintenir un équilibre démographique durable,
- de 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...),
- de 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.

1.1.2 Diagnostic du cadre foncier et du parc de logements

Suite aux constats observés au sujet :

- de la structure et des caractéristiques du parc de logements,
- des caractéristiques des résidences principales,
- des programmes pour l'habitat,
- de la demande de constructions, de l'urbanisation récente et du marché immobilier,
- des prescriptions du SCoT,

les objectifs ci-dessous :

- adapter l'offre en logements aux besoins de la population,
- assurer une mixité, générationnelle et sociale, en diversifiant le type d'habitat, notamment les biens en location et les petits logements,
- engager une politique plus économe de la consommation de l'espace en termes d'urbanisation,
- poursuivre la valorisation de l'existant (logements vacants, enjeux liés au caractère patrimonial du centre-bourg),
- privilégier une localisation des logements, à proximité des zones d'emplois et d'équipements,

ont été mis en avant pour l'élaboration du PLU.

1.1.3 Diagnostic du cadre socio-économique

Suite à l'analyse concernant :

- le secteur économique,
- la population active et l'emploi,
- le secteur touristique,
- l'agriculture,
- les prescriptions du SCoT,

les préoccupations ci-après :

- structurer le territoire de façon à réduire la place de la voiture (modes doux, multimodalité...),
- maintenir et/ou renforcer l'offre de proximité en termes de commerce et services,
- soutenir, renforcer et territorialiser l'activité économique en place, notamment dans son rayonnement local et extraterritorial,
- soutenir et renforcer un tourisme durable : conforter les activités touristiques existantes et innover en termes d'hébergement touristique,

ont été mises en avant pour l'élaboration du PLU.

1.1.4 Equipements et services

Suite aux constats suivants concernant :

- les équipements :
 - . multiples services publics présents sur la commune (mairie, poste, gendarmerie, etc...),
 - . une école, maternelle et primaire, (79 élèves en 2018, effectif plutôt stable),
 - . des équipements culturels (médiathèque, galerie) et sportifs (salle, terrain), nombreuses associations,
 - . 2 établissements dédiés aux personnes âgées et présence d'équipements liés à la santé (EHPAD, maison de santé),
- les déplacements :
 - . un bon maillage de routes, départementales et communales, desservant le bourg et les hameaux
 - . concentration du stationnement aux abords de la voirie et des places structurantes, stationnement suffisant pour la commune,
- les réseaux :
 - . un faible réseau de transport en commun mettant en évidence l'utilisation prépondérante de la voiture (aucune ligne régulière, TAD limité),
 - . un déploiement de la fibre prévu, téléphonie : pas de problème particulier,
 - . 1 STEP (capacité : 20 000 EH, charge maximale en l'entrée : 15 958 EH), assainissement collectif uniquement sur le bourg,
 - . eau potable : Pôle des Eaux du Carmausin, retenue de La Roucarié. Présence d'un périmètre de protection de captage lié à La Roucarié (périmètre qui va être modifié en raison d'un problème d'assainissement sur le hameau de Canitrot qui possède uniquement de l'assainissement autonome). Difficultés liées au bassin versant et assainissement non conforme (blocage des permis sur ce bassin versant, du fait de la zone de captage),
 - . défense incendie : 16 PEI recensés dont 8 en bon état de fonctionnement,

- . réseaux : gestion de l'eau pluviale, organisée à partir de fossés et de ruisseaux,
- . la Communauté de Communes a mis en place un SPANC,
- . collecte et transport des ordures ménagères : compétence intercommunale,
- . électricité : OYA énergies (travaux prévus sur le réseau du territoire),

et aux projets ci-après :

- requalification des espaces publics, liés à l'accueil aux cheminements, permettant de valoriser le cœur et le pourtour de la cité (signalétique, cheminements doux, valorisation de l'espace, aménagement des entrées, demandés par les villages de France) et organisation/création de stationnement (aménagement d'un parking côté gendarmerie, usage des visiteurs l'été et usage pour l'école),
- positionnement de la commune pour la réalisation d'une maison de services publics intercommunale (Monestiés étant repéré comme pôle relais par le SCoT),
- création d'un assainissement collectif sur le hameau de Canitrot et le pourtour du bourg,

les enjeux du présent PLU consistent à :

- maintenir, développer les services et équipements, culturels et sportifs du territoire,
- favoriser une mobilité plus durable des populations des communes sur les territoires proches (mobilité douce, transport en commun), afin de limiter la place de la voiture,
- qualifier les aires de stationnement en les intégrant au paysage (revêtement non minéral, délimitation...),
- favoriser le développement de la fibre dans les communes,
- encourager l'installation de services et de professionnels de santé pour répondre au vieillissement de la population,
- soutenir l'adéquation équipement/réponse aux besoins, notamment en ce qui concerne les réseaux et les ressources (AEP, assainissement, ...),
- soutenir la centralité du bourg,
- favoriser la mise en place et les conditions de desserte numérique.

1.2 Etat initial de l'environnement et perspectives d'évolution

1.2.1 Etat initial de l'environnement

Les constats suivants ont été répertoriés :

S'agissant :

- des énergies renouvelables, selon le PCAET :
 - . éolien : vitesse des vents peu favorable, pas de projet,
 - . photovoltaïque : 10 installations recensées,
- de l'environnement :
 - . des paysages identitaires : Le Ségala, Le Plateau Cordais,
 - . 1 ZNIEFF de type I,
 - . trame verte : bois de Saint-Hippolyte au sud-ouest/obstacle à la trame verte : urbanisation,
 - . trame bleue : Le Cérou, Le Céret/obstacle à la trame bleue : barrage de La Roucarié sur le Céret, à proximité de la commune de Monestiés (sur la commune de Trévien),
 - . selon le SCoT, 3 respirations paysagères (ou coupures urbaines) à affirmer.

- des risques :
 - . risque d'inondation couvert par le PPRI du Cérou,
 - . risque concerné par la zone sensible à l'eutrophisation et zone vulnérable aux nitrates,
 - . risque de feu de forêt, classe 4 (importante surface soumise à un aléa fort et très fort),
 - . risque sismique : aléa faible,
 - . risque de rupture de barrage : lié aux barrages de Saint-Géraud (doté d'un PPI), de Fontbonne et de La Roucarié,
 - . risque majeur de mouvements de terrains : prise en compte du PPR RGA (retrait gonflement des argiles),
 - . présence d'ICPE (élevage de porcs et usines),

ainsi le présent projet de PLU se propose de :

- favoriser et encadrer les énergies renouvelables sur la commune, en tenant compte des contraintes patrimoniales et environnementales existantes et en évitant les conflits d'usage avec les zones résidentielles,
- préserver le patrimoine naturel, paysager et environnemental, notamment le patrimoine identitaire, les points de vue et les jardins remarquables,
- maintenir et préserver de l'artificialisation les respirations paysagères,
- prévenir les risques et prendre en compte les évolutions réglementaires.

1.2.2 Diagnostic du paysage bâti

S'agissant du paysage bâti, les constats concernant la commune de Monestiés sont les suivants :

- à propos du patrimoine :
 - . monuments inscrits : Maison Lagrasse, l'église de Saint-Hippolyte et le château de Saint-Hippolyte,
 - . site inscrit : village de Monestiés,
 - . monuments classés : église Saint-Pierre et menhir de La Croix de Salvétat,
 - . présence de petits patrimoines (puits, croix, ...),
 - . archéologie : période du néolithique par la présence de mégalithiques.
- à propos du bâti :
 - . village construit sous la forme d'une bastide, maisons du XVème et XVIème siècles, à pans de bois, les matériaux dominants sont le schiste et le grès en façade, la tuile en toiture,
 - . à propos du centre-bourg dont le maillage est complété par de nombreux hameaux,
 - . à propos des éléments de patrimoine et de petit patrimoine,
 - . à propos des entrées du bourg et des espaces publics à qualifier.

Le projet aura pour objet la requalification des espaces publics liés à l'accueil et des cheminements permettant de valoriser le cœur et le pourtour de la cité.

Les enjeux suivants :

- encourager la mise en œuvre d'actions de protection, de gestion et de valorisation du patrimoine,
- affirmer la centralité du bourg et traiter les entrées au niveau paysager,
- hiérarchiser les espaces à enjeux entre le bourg et les principaux hameaux,
- préserver le village et les hameaux, leur permettre des évolutions, tout en préservant les espaces agricoles et en favorisant leur intégration paysagère,
- préserver la qualité architecturale du centre ancien et favoriser la réhabilitation du bâti,
- programmer et phaser l'urbanisation,

- organiser le développement du territoire, en intégrant des principes de gestion autonome de l'espace et en intégrant les contraintes locales,
- qualifier et ordonner le développement et l'extension des entités bâties,

devront contribuer à sauvegarder le patrimoine bâti.

1.2.3 Carte Communale - Abrogation

La commune dispose d'une Carte Communale, approuvée par l'arrêté préfectoral en date du 15 avril 2010. Celle-ci a été révisée afin d'ajouter un secteur réservé à un projet d'écovillage touristique. La révision a été approuvée par délibération du conseil municipal le 14 juin 2011 et par arrêté préfectoral le 22 juillet 2011.

La Carte Communale est un document d'urbanisme simple qui permet principalement de délimiter, à l'échelle communale, d'un côté, des secteurs constructibles et, de l'autre, des secteurs non constructibles.

La Carte Communale n'est pas un document d'urbanisme tenant lieu de PLU, du fait de l'absence de règlement écrit. Ce sont les dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui complètent les documents graphiques de la Carte Communale pour ce qui est de réglementer l'usage des sols.

Ainsi, la commune de Monestiés a souhaité élaborer un Plan Local d'Urbanisme, afin de répondre à certains défauts de la Carte Communale.

Il s'agira de définir des secteurs d'urbanisation en cohérence avec les réseaux. En effet, la Carte Communale n'avait pas intégré les enjeux liés au bassin versant de La Roucarié, où la réalisation de constructions nouvelles, avec un assainissement individuel, s'est fortement développée, pouvant générer des problématiques d'altération du milieu hydrographique.

L'objectif principal, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, est de réaliser un document plus structurant, permettant le développement de la commune tout en respectant les enjeux patrimoniaux et en préservant les milieux agricoles, naturels et forestiers.

La modernisation du PLU répond aux objectifs suivants :

- simplifier le règlement du PLU et son élaboration,
- offrir plus de souplesse aux auteurs du PLU pour s'adapter aux spécificités de tous les territoires,
- permettre le développement d'un urbanisme de projet, favorable à une augmentation de la production de logements,
- donner plus de sens au règlement du PLU et mieux le relier au projet de territoire.

Cette modernisation passe notamment par les évolutions suivantes :

- nouveau règlement structuré en 3 chapitres, répondant chacun à une question,
- l'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment prendre en compte mon environnement ?
- les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

Sa structure a été simplifiée et clarifiée.

L'utilisation accrue des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dans les PLU, a permis, ces dernières années, de valoriser une planification stratégique et thématique. Elles doivent ainsi rester un outil souple, capable d'intégrer toutes les modifications auxquels sont soumis les projets urbains, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation. Il s'agit d'accompagner l'évolution des pratiques d'aménagement locales vers une flexibilité encadrée de la règle pour permettre d'intégrer la démarche de projet de PLU, en évitant des modifications successives du document.

Ainsi, l'approbation du PLU projeté impliquera nécessairement l'abrogation de l'actuelle Carte Communale.

1.2.4 Ambition en termes d'accueil de la population

La projection du besoin en logements, pour le territoire de la commune de Monestiés, a été réalisée selon les variables suivantes :

- la croissance de la population projetée, qui s'appuie sur le taux de croissance annuel moyen (TCAM de +0,31%), établi à la vue des constats sur les dernières années et des objectifs démographiques de la commune ou du SCoT,
- de la taille moyenne des ménages en 2034 :
. 2,12 : taille moyenne des ménages observée en 2020.
. D'après l'INSEE, les ménages verront leur taille diminuer pour arriver à 2,07 personnes par ménage en 2038 (estimation pour le SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais). Rappel : « le desserrement des ménages » est le phénomène de baisse du nombre de personnes par ménage. Il est lié au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de cohabitation, tels que des séparations plus nombreuses, ou une vie en couple plus tardive. Ainsi, le nombre de ménages augmente, il faut donc construire de nouveaux logements.
- . La collectivité souhaite que 4,44% de sa production de logements, sur la prochaine décennie, soit issue du renouvellement du parc (changement de destination, reconquête de logements vacants, etc...). Cet objectif contribuera à maintenir un taux de vacance des logements relativement bas sur la commune et à promouvoir l'entretien et la valorisation de l'existant.

1.3 Choix et dispositions du projet de PLU

1.3.1 Objectifs initiaux

Cette élaboration de PLU a pour objectifs de :

- mettre le document d'urbanisme actuel en conformité avec le SCoT,
- déterminer les conditions d'un aménagement du territoire communal prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitations suffisantes pour satisfaire les besoins, en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales et touristiques,
- garantir la préservation des espaces naturels et agricoles.

1.3.2 Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est issu des conclusions du diagnostic territorial. Il prend également en compte les données supracommunales.

La stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des grands axes suivants :

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.

Ces objectifs ont été déclinés de manière à refléter au mieux la réalité locale et à définir plus clairement les orientations à suivre.

Il est à noter que les thèmes présentés sont parfois transversaux et peuvent être abordés sous plusieurs angles. Ainsi, une action peut très bien répondre à plusieurs objectifs (exemple : la protection de haies champêtres peut participer à la préservation des paysages, des milieux naturels, à la lutte contre l'érosion et à l'insertion paysagère des nouvelles constructions). En outre, certains objectifs ne relèvent pas directement de questions d'urbanisme mais renforcent la cohérence de la démarche initiée par la municipalité.

Ces orientations constituent un plan directeur à court et moyen terme, soit environ pour les 10 années à venir.

Le projet de PADD traduit également les axes visant à :

- fixer des objectifs de modération, de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- arrêter les orientations générales en matière d'habitat, transport, déplacements, développement des communications numériques, équipement commercial, développement économique et loisirs.

1.3.3 Choix retenus pour établir les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) exposent la façon dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager, des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles sont établies dans le respect des orientations générales définies dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La commune de Monestiés a souhaité utiliser cet outil pour encadrer les projets qui pourraient émerger sur les secteurs de développement potentiels définis par le PLU. Ainsi, des Orientations et d'Aménagement et de Programmation ont été établies pour 2 secteurs.

Effectivement, 2 espaces du secteur Ub sont associés à une orientation de densité. La mise en place d'OAP sur ces secteurs s'explique par :

- leur superficie : il s'agit, en effet, de secteurs d'une superficie permettant la réalisation d'un minimum de 2 lots, conformément aux densités imposées par le SCoT et reprises dans le PADD du PLU (en tenant compte de la superficie nécessaire à la réalisation de la voirie). Une densité minimale leur a donc été appliquée, de façon à respecter les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain défini dans le PADD,

- leur localisation : leur position stratégique, dans le tissu urbain, leur confère divers enjeux (intégration paysagère et architecturale, continuité des circulations pour tous les modes de transport), c'est pourquoi la collectivité a choisi de prévoir un aménagement permettant de tenir compte de ces enjeux.

Ces 2 secteurs sont répartis sur les hameaux : La Gamasse et plaine de La Coste, zonés en secteurs Ub.

1.3.4 Choix retenus pour établir les règlements (écrit et graphique)

Conformément à l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU de la commune de Monestiés est constitué de deux documents distincts :

- le document graphique qui délimite les différentes zones (U, A et N), mises en place sur le territoire,

- le règlement écrit qui précise, pour chaque zone ou prescription, les règles d'occupation et d'utilisation qui s'appliquent.

Ces deux documents doivent permettre de mettre en œuvre les orientations inscrites dans le PADD et trouver une cohérence et une complémentarité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) élaborées sur certains secteurs.

Plusieurs principes ont guidé l'élaboration du règlement :

- l'intégration des évolutions législatives et réglementaires,
- la rédaction d'un règlement « modernisé ».

L'intégration des évolutions législatives et réglementaires :

Les pièces réglementaires du PLU ont intégré :

- les enjeux d'optimisation du foncier et de limitation de la consommation d'espaces, au travers de règles d'implantation des constructions « plus souples »,
- les enjeux liés à la préservation de la Trame verte et bleue avec une large zone naturelle et la mise en place de prescriptions graphiques pour les milieux constitutifs de cette trame,
- les enjeux de constructibilité limitée, dans les zones agricoles et naturelles, avec des possibilités d'évolution mesurée des constructions existantes notamment.

La rédaction d'un règlement « modernisé » :

La procédure d'élaboration du PLU de la commune de Monestiés a été prescrite par délibération, en date du 22 janvier 2018. Le PLU doit donc respecter les évolutions entrainées par l'ordonnance n°2015-1174 du 24 septembre 2015 (partie législative) et par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 (partie réglementaire).

Dans le cadre du règlement « modernisé », il est recommandé de respecter la nomenclature suivante lors de l'élaboration du règlement d'un PLU :

Destination des constructions, usage des sols et nature des activités :

- . interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations - articles R151-30 à R151-36 du Code de l'Urbanisme,
- . mixité fonctionnelle et sociale - articles R151-37 à R151-38 du Code de l'Urbanisme.

Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère :

- . volumétrie et implantation des constructions - articles R151-39 et R151-40 du Code de l'Urbanisme,
- . qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - articles R151-41 à R151-42 du Code de l'Urbanisme,
- . traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - article R151-43 du Code de l'Urbanisme,
- . stationnement - articles R151-44 à R151-46 du Code de l'Urbanisme.

Equipements et réseaux :

- . desserte par les voies publiques ou privées - articles R151-47 à R151-48 du Code de l'Urbanisme,
- . desserte par les réseaux - articles R151-49 et R151-50 du Code de l'Urbanisme.

Dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monestiés, les règles ont été définies en fonction de la vocation de la zone mais également, dans certains cas, en fonction du type d'occupation et d'utilisation du sol, selon les typologies rencontrées, selon la sécurité routière, etc..., en cohérence avec les enjeux identifiés dans les études préalables et les objectifs poursuivis par les élus, au travers du PADD et des OAP.

1.3.5 Bilan chiffré du PLU

Le tableau ci-dessous récapitule les zones projets du PLU :

| PLU Monestiés | Superficiés brutes en ha | | Espaces libres <small>(surfaces nettes, après déduction des espaces dédiés aux aménagements et équipements existants sur zones, le cas échéant, et avec une déduction de 50% de rétention foncière sur les parcelles en densification)</small> | |
|---------------------------|--------------------------|--------|---|--------|
| | ha | % | ha | % |
| Ua | 10,31 | 0,38% | 0,13 | 0,005% |
| Ub | 56,35 | 2,10% | 1,74 | 0,06% |
| Uf | 0,85 | 0,03% | | |
| Ux | 2,23 | 0,08% | | |
| Total zones urbaines | 69,74 | 2,60% | 1,87 | 0,07% |
| A | 1 577,95 | 58,81% | | |
| Ap | 165,94 | 6,18% | | |
| At | 0,45 | 0,02% | | |
| Total zone agricole | 1 744,34 | 65,01% | / | / |
| N | 867,68 | 32,34% | | |
| Nf | 1,24 | 0,05% | | |
| Total zones naturelles | 868,92 | 32,39% | / | / |
| TOTAL TERRITOIRE COMMUNAL | 2 683 | 100% | 1,87 | 0,07% |

1.3.6 Dispositions réglementaires et compatibilité

1.3.6.1 Dispositions relatives aux lois d'aménagement et d'environnement

Les lois « Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), Urbanisme et Habitat (UH), Grenelle 2, Loi de Modernisation de l'Agriculture (LMA), lois pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé (ALUR), Loi d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt (LAAAF), loi Macron, loi Elan, loi Climat et Résilience, etc...

Ces lois ont pour objectifs majeurs de réaliser la planification urbaine en maîtrisant l'expansion urbaine et les déplacements, en favorisant la mixité sociale, en pratiquant le renouvellement urbain, en assurant une gestion équilibrée du territoire dans le respect du développement durable.

1.3.6.2 Compatibilité avec les prescriptions communales, intercommunales et supracommunales.

Conformément à l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, le PLU soumis à évaluation environnementale doit décrire son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L122-4 du Code de l'environnement avec lequel il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Les articles L131-1 à 9, L132-1 à 3 et L152-3 du Code de l'Urbanisme indiquent une hiérarchie entre les divers documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité ou de prise en compte entre certains d'entre-eux.

Depuis la loi ENE de 2010, lorsqu'il existe un SCoT approuvé, les PLU/PLUi n'ont pas à démontrer formellement leur compatibilité ou prise en compte des documents de rang supérieur au SCoT. La loi ALUR, du 24 mars 2014, a modifié l'article L131-1 et suivants du Code de l'Urbanisme en renforçant le SCoT intégrateur qui devient l'unique document de référence pour les PLU (avec le PDU et le PLH).

Cela signifie que :

- le PLU est directement compatible, le cas échéant, avec le SCoT, les plans de mobilité, les plans locaux d'habitat et les plans climat-air-énergie,
- le SCoT est directement compatible avec l'ensemble des documents énumérés à l'article L131-1 du Code de l'Urbanisme et prend en compte ceux listés à l'article L131-2 de ce même code.

Le PLU de la commune de Monestiés est soumis à évaluation environnementale et s'applique sur un territoire intégré au SCoT Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais.

1.3.7 Servitudes d'Utilité Publique

La commune est concernée par des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) :

- servitudes AC1 :
 - . Eglise Saint-Hippolyte (arrêté du 13 juillet 1927)
 - . Eglise Saint-Pierre (arrêté du 27 septembre 1979)
 - . Maison Lagrasse, près de la porte fortifiée (arrêté du 21 juin 1971)
 - . Château de Saint-Hippolyte (arrêté du 18 mars 1999)
 - . Menhir, dénommé la Croix de Salvétat (arrêté du 24 juin 1981)
- servitude AC2 :
 - . Village de Monestiés (inscrit le 25 juin 1973)
- servitude AS1 :
 - . Périmètres de protection immédiate et rapproché et la zone sensible à la pollution autour du captage de La Roucarié (arrêté du 29 septembre 2004)
- servitudes PM1 :
 - . Plan de prévention du risque inondation du bassin versant du Cérou (arrêté du 22/04/2013)
 - . Plan de prévention du risque naturel prévisible « mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles », (arrêté du 13 janvier 2009)

1. 4 Analyse des incidences du projet de PLU sur l'environnement et mesures compensatoires envisagées

1.4.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet et ce dès les phases amont de réflexions. Elle sert à éclairer, tant le porteur de projet que l'administration, sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public.

L'environnement doit y être appréhendé dans sa globalité : population et santé humaine, biodiversité, terres, sol, eau, air et climat, biens matériels, patrimoine culturel et paysage, ainsi que les interactions entre ces éléments.

L'évaluation environnementale doit être proportionnée à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée, à l'importance et à la nature des travaux, ouvrages ou interventions et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine, notamment au regard des effets cumulés avec d'autres projets ou documents de planification. Les enjeux environnementaux doivent être préalablement hiérarchisés et une attention particulière doit être apportée aux enjeux identifiés comme majeurs pour le projet et le territoire. Sur la commune de Monestiés, le PLU s'est efforcé de trouver un équilibre entre le développement urbain, l'activité agricole et la protection des espaces naturels :

- en affirmant l'ouverture à l'urbanisation sur le bourg et les villages de Monestiés,
 - en définissant l'assiette des zones agglomérées (au sens constructible) à vocation d'habitat,
 - en réduisant les surfaces libres à vocation d'habitat,
 - en confortant le bourg de Monestiés dans son rôle de centralité,
 - en définissant les zones d'extension de l'urbanisation en continuité de l'existant,
 - en ajustant les besoins fonciers aux objectifs du PLU,
 - en accompagnant les futurs secteurs d'urbanisation, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, respectueuses du site pour certains espaces libres du secteur U, ce qui contribue notamment à une mutualisation et une rationalisation des équipements,
 - en diversifiant l'offre résidentielle (urbanisation au coup par coup, opérations d'aménagement d'ensemble, changement de destination, etc...) et en tendant vers une rationalisation et réduction de la taille moyenne des lots autour de 1000 m² par logement,
 - en réservant une large proportion de terrain à l'exploitation agricole, présente sur la commune au sein des zones A et Ap (65%), complétées par la zone N stricte (32,34%) soit 97,34% du territoire communal,
 - en préservant la richesse naturelle agricole, environnementale et patrimoniale de la commune :
 - . les zones naturelles agricoles liées au réseau hydrographique, zones humides, espaces boisés, coulées vertes, coupures de l'urbanisation, milieux naturels et environnementaux, etc...,
 - . les espaces identitaires, ayant conduit à la définition des coupures de l'urbanisation (N,A), etc...,
 - . les points de vue (exemple : depuis le viaduc de Vaur, etc...),
 - . les écrans paysagers des zones agglomérées (coupures de l'urbanisation, secteur N,A etc...).
- Pour la vocation résidentielle, le projet permet de passer d'une consommation de 1,38 ha en 2013 et 2023 à 1,87 ha nets entre 2024 et 2034.

1.4.2 Mesures d'Evitement, Réduction et de Compensation (ERC) et incidences résiduelles

L'application de la séquence : « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC) est une étape phare de la démarche d'évaluation environnementale. Cette séquence, initiée dès 1976, s'est vue renforcée par différentes lois, particulièrement ces dix dernières années, notamment récemment par la loi n°2016-1087 du 08 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. Elle a pour objectif d'éviter au maximum les atteintes des projets sur l'environnement.

La démarche itérative, basée sur la réalisation des inventaires terrain et leur analyse, permet de proposer des mesures destinées à supprimer, réduire et compenser les effets négatifs notables des projets et travaux. Cela suppose une identification, la plus exhaustive possible, des impacts et la meilleure évaluation du degré de perturbation.

Tout au long de la démarche, des propositions pour la définition d'éventuelles variantes de moindre impact et des mesures d'évitement et de réduction de manière générale seront réalisées. Ainsi, un travail de démarche itérative a été réalisé avec la commune de Monestiés, afin de prendre en compte les sensibilités environnementales de sa composition et de sa programmation.

Ainsi ont été proposées des mesures :

- préventives, pour éviter qu'un impact se réalise, pour éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement. Elles concernent les effets physiques et biologiques,
- réductrices, pour réduire les effets n'ayant pu être évités,
- compensatrices, pour les impacts résiduels, de manière à ne pas altérer l'état de conservation des espaces et habitats concernés,
- d'accompagnement, quand certains aménagements peuvent être réalisés pour améliorer une « plus-value » écologique pertinente au projet et montrer l'intérêt du maître d'ouvrage de bien prendre en compte la composante environnementale dans sa démarche.

1.5 Cadre juridique de l'enquête

- vu le Code l'Urbanisme et notamment les articles L153-19 et L153-20,
- vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants,
- vu le décret n°2011-2018, du 29 septembre 2011, portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- vu l'arrêté, du 24 avril 2012, fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique, mentionné à l'article R123-11 du Code de l'Environnement,
- vu l'ordonnance, du 3 août 2016, portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,
- vu l'ordonnance, du 26 janvier 2017, relative à l'autorisation environnementale,
- vu le décret n°2017-626, du 25 avril 2017, relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,
- vu la délibération, en date du 22 juillet 2011, du conseil municipal, approuvant la Carte Communale de la commune,
- vu la délibération, en date du 22 janvier 2018, du conseil municipal prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, selon les termes des articles L153-11 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- vu la délibération, en date du 20 février 2019, du conseil municipal désignant un groupe de travail et de suivi pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,
- vu la délibération n°2022D007, en date du 11 février 2022, du conseil municipal transcrivant le débat relatif au projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme,
- vu les délibérations n°2024D61 et n°2024D62, en date du 29 novembre 2024, du conseil municipal de la commune de Monestiés, tirant le bilan de la concertation, arrêtant son projet d'élaboration du PLU et autorisant, dès la procédure de l'élaboration du PLU en cours, l'application de la réglementation relative aux sous-destinations résultant du décret n°2023-195 du 22 mars 2023,
- vu les avis émis par les Personnes Publiques Associées (cf pièce 1.3.1 du dossier de PLU) et l'absence d'avis dans le délai légal de 3 mois,
- vu le courrier formulé par Monsieur le préfet, en date du 18 avril 2025, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, lequel demande de prendre en considération l'ensemble des réserves et remarques formulées,
- vu la délibération n°2025D28, en date du 19 juin 2025, du conseil municipal de la commune de Monestiés réarrétant son projet,
- vu les pièces du dossier d'élaboration du PLU de la commune de Monestiés, soumis à l'enquête publique, dont les avis émis par les Personnes Publiques Associées consultées,
- vu la décision du 4 septembre 2025, n°E25000158/31, de Madame la présidente du tribunal administratif de Toulouse, désignant Monsieur Luc DURAND, géomètre retraité, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Didier CANCE en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

Monsieur le maire de la commune de Monestiés a pris un arrêté (2025-AR19 modifié) le 4 octobre 2025, afin qu'il soit procédé à une enquête publique unique pour l'abrogation de la Carte Communale de Monestiés et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

1.6 Composition du dossier :

Le dossier est composé des pièces suivantes :

Pièce n°1 - PIECES ADMINISTRATIVES

- pièce n°1.1 - documents administratifs
- pièce n°1.2 - bilan de la concertation
- pièce n°1.3 - Avis des Personnes Publiques Associées
 - . pièce 1.3.1 : avis des Personnes Publiques Associées, suite à la consultation du premier arrêt du PLU, en date du 29 novembre 2024
 - . pièce 1.3.2 : avis des Personnes Publiques Associées, suite à la consultation du deuxième arrêt du PLU, en date du 19 juin 2025
 - . pièce 1.3.3 : réponses aux avis des Personnes Publiques Associées
- pièce n° 1.4 - pièces à fournir à l'issue de l'enquête publique
- pièce n° 1.5 - dossier d'abrogation de la Carte Communale

Pièce n°2 - RAPPORT DE PRESENTATION

- pièce n°2.1 - rapport de présentation
- pièce n°2.2 - annexes au rapport de présentation
 - . annexe 2.2.1 : évaluation environnementale

- . annexe 2.2.2 : annexe de l'état initial de l'environnement
- . annexe 2.2.3 : diagnostic agricole

Pièce n°3 - PADD ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- pièce n°3.1 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- pièce n°3.2- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pièce n°4 - DOCUMENTS GRAPHIQUES

Pièce n°5 - REGLEMENT

- pièce n°5.1 - règlement
- pièce n°5.2 - annexes au règlement
 - . annexe 5.2.1 : liste du patrimoine bâti, paysager et environnemental, selon le titre 2 du règlement
 - . annexe 5.2.2 : implanter une maison sur un terrain
 - . annexe 5.2.3 : recommandations pour l'intégration paysagère et la qualité architecturale des bâtiments agricoles
 - . annexe 5.2.4 : préconisation pour les nouvelles plantations

Pièce n°6 - ANNEXES

- pièce n°6.1 : servitudes d'utilité publique
- pièce n°6.2 : réseau d'alimentation en eau potable
- pièce n°6.3 : assainissement
- pièce n°6.4 : ordures ménagères
- pièce n°6.5 : Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)
- pièce n°6.6 : zones contaminées par plomb et termites
- pièce n°6.7 : risques

2 - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

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

2.2 Arrêté d'ouverture d'enquête

L'arrêté prescrivant l'enquête publique unique, pour l'abrogation de la Carte Communale de Monestiés et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, a été pris le 4 octobre 2025, par Monsieur le maire.

Dans cet arrêté, à l'article 8, il est notamment précisé que le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours, à compter de la date de clôture de l'enquête, pour transmettre à Monsieur le maire de la commune de Monestiés son rapport et ses conclusions motivées.

Simultanément, une copie du rapport et une copie des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront adressées :

- à Monsieur le préfet du département du Tarn,
- à Madame la présidente du tribunal administratif de Toulouse.

2.3 Concertation avec le porteur du projet / Visite des principaux sites concernés par l'enquête publique

Concertation avec le porteur du projet

Suite à la décision par laquelle Madame la présidente du tribunal administratif de Toulouse a désigné le commissaire enquêteur, ce dernier a eu un premier contact téléphonique avec Madame la secrétaire de mairie de Monestiés, le 15 septembre 2025.

Lors de cette communication, il a été convenu de fixer un rendez-vous à la mairie de Monestiés le 22 septembre 2025 à 14 heures.

Ce jour-là, en présence de :

- Madame Nathalie ALLIE (secrétaire de mairie),
- Monsieur Geoffray BLANC (oc'teha, concepteur-rédacteur du projet du PLU),
- Monsieur Didier GOULESQUE (adjoint à l'urbanisme),

Il a été remis au commissaire enquêteur le dossier de PLU et d'abrogation de la Carte Communale soumis à enquête publique.

Ont été définies ensuite les dates retenues pour le déroulement de l'enquête publique, les dates de permanences du commissaire enquêteur. Ce même jour, un courrier électronique, comprenant le dossier soumis à enquête publique, a été adressé par la mairie au commissaire enquêteur.

Lors de cette réunion, il a en outre été convenu de prévoir une visite des principaux sites concernés par l'enquête publique et la date du 13 octobre 2025 a été retenue.

Visite des sites

Le 13 octobre 2025, le commissaire enquêteur a été accueilli par :

- Madame la secrétaire de mairie
- Monsieur Didier GOULESQUE (adjoint à l'urbanisme)
- Madame Sylvie RISSE (adjointe à la culture et à la vie sociale)
- Monsieur Roland BENAZECH (adjoint aux travaux)

Ensemble, ils ont récapitulé les pièces nécessaires pour la réalisation de l'enquête publique et, en suivant, se sont rendus sur le terrain : Monsieur Didier GOULESQUE, Monsieur Roland BENAZECH, Monsieur Marouane MOUKHLISS (responsable des services techniques) et le commissaire enquêteur, afin de visualiser différents sites, notamment ceux des zones concernées par une urbanisation future.

2.4 Programmation de l'enquête

- du samedi 25 octobre 2025 à 9 heures
 - au lundi 24 novembre 2025 à 12 heures
- Permanences du commissaire enquêteur :
- samedi 25 octobre 2025 de 9 heures à 12 heures
 - mercredi 5 novembre 2025 de 14 heures à 17 heures
 - lundi 24 novembre 2025 de 9 heures à 12 heures

2.5 Indication des mesures de publicité

L'affiche annonçant l'enquête publique a été apposée :

- à l'entrée de la mairie de Monestiés,
- en différents endroits de la commune et notamment, sur la place publique, au hameau de Canitrot.

Le registre d'enquête, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ainsi que le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et d'abrogation de la Carte Communale de Monestiés, au format papier, étaient déposés et consultables 31 jours consécutifs, du 25 octobre 2025 à 9 heures au 24 novembre 2025 à 12 heures, à la mairie de Monestiés, aux jours et heures habituels d'ouverture rappelés ci-après :

Horaires d'ouverture de la mairie de Monestiés (8 Place de la mairie - 81640 Monestiés) :

- du lundi au jeudi : de 8 heures 30 à 12 heures et, sur rendez-vous, de 13 heures 30 à 17 heures,
- vendredi : de 8 heures 30 à 12 heures.

Les pièces du dossier étaient également consultables sur un poste informatique réservé à cet effet, en mairie de Monestiés, aux jours et heures précités ci-dessus.

Le dossier d'enquête publique unique était aussi consultable, pendant toute la durée de l'enquête publique, sur le site : <https://www.monesties.fr/> .

Chacun pouvait prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions :

- soit sur le registre d'enquête, disponible à la mairie de Monestiés,
- soit les adresser au commissaire enquêteur, par voie postale, à la mairie de Monestiés :

Mairie de Monestiés

Enquête publique relative à l'abrogation de la Carte Communale de Monestiés et à l'élaboration du PLU :

A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur

8 place de la mairie - 81640 Monestiés –

- soit par courrier électronique, à l'adresse de la messagerie suivante : enquetepubliquemonesties@gmail.com ,

Toutes les observations étaient publiées, dans les meilleurs délais, sur le site internet de la commune : <https://www.monesties.fr/> ,

Pour être recevables, toutes les observations, propositions et contre-propositions, quel que soit le support utilisé, devaient être reçues avant la clôture de l'enquête publique unique, le lundi 24 novembre 2025 à 12 heures dernier délai.

Le public a été également informé par voie de presse, par l'intermédiaire de 2 journaux locaux et l'insertion d'un avis conforme à la réglementation, à la rubrique « annonces légales » :

- La Dépêche du Midi :

1^{ère} parution : le 8 octobre 2025

2^{ème} parution : le 27 octobre 2025

- Le Tarn Libre :

1^{ère} parution : le 10 octobre 2025

2^{ème} parution : le 31 octobre 2025

2.6 Visa du dossier et du registre d'enquête

Le dossier soumis à enquête publique a été paraphé par le commissaire enquêteur, afin d'authentifier les documents écrits et graphiques.

Le registre d'enquête a été ouvert par le commissaire enquêteur avant le début de la première permanence.

3- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Un bureau, à la mairie de Monestiés, a été mis à la disposition du commissaire enquêteur pour la réception du public.

3.1 Permanences réalisées

**Permanence du samedi 25 octobre 2025
de 9 heures à 12 heures
à la mairie de Monestiés**

Le commissaire enquêteur a été accueilli par Madame la secrétaire de mairie et par Monsieur Didier GOULESQUE (adjoint à l'urbanisme).

Au cours de cette permanence les personnes suivantes se sont présentées :

- Monsieur Jean-Claude THAUZIES, accompagné de sa fille Anne, représentant également Madame Francine PINGUET, née THAUZIES et Madame Brigitte REBULLIDA née THAUZIES
- Madame Céline BROUSSE
- Monsieur Pierre CARIVENC et Madame Léa TRENTAZ
- Monsieur Jean-Baptiste POISSON et Madame Dominique GRENIER
- Monsieur Christian et Madame Céline TARROUX, représentant Madame Simone TARROUX
- Monsieur Yvan CUBAYNES
- Monsieur Bernard et Madame Josette DURAND

**Permanence du mercredi 5 novembre 2025
de 14 heures à 17 heures
à la mairie de Monestiés**

Le commissaire enquêteur a été accueilli par Madame la secrétaire de mairie. Monsieur Roland BENAZECH (adjoint aux travaux) est venu s'informer de la participation du public par rapport à cette enquête publique.

Au cours de cette permanence, seul Monsieur Michel BARRAU est venu consulter le dossier soumis à enquête publique. Il a confirmé au commissaire enquêteur qu'il avait noté, le 30 octobre 2025, une observation sur le registre d'enquête.

**Permanence du lundi 24 novembre 2025
de 9 heures à 12 heures
à la mairie de Monestiés**

Le commissaire enquêteur a été accueilli par Monsieur Didier GOULESQUE (adjoint à l'urbanisme) et par Monsieur Jean-Philippe PIETROPOLI (conseiller municipal).

Au cours de cette permanence, les personnes suivantes se sont présentées :

- Monsieur Antonin HUDRISIER, avocat de Madame Denise RIGAL (présente) et de Madame Jane RIGAL (représentée)
- Madame Chantal RIVIERE (accompagnée de Monsieur Jean-Louis CAUSSE) représentant également Madame Marie-Thérèse RIVIERE)
- Monsieur Roger LARROQUE
- Monsieur Yvan CUBAYNES
- Monsieur David BOUDAILLE

A la fin de cette permanence,

- Monsieur le maire
- Monsieur Didier GOULESQUE (adjoint à l'urbanisme)
- Monsieur Roland BENAZECH (adjoint aux travaux)
- Madame Sylvie RISSE (adjointe à la culture-vie sociale)
- Monsieur Jean-Philippe PIETROPOLI (conseiller municipal)
- Madame la secrétaire de mairie

sont venus échanger avec le commissaire enquêteur.

Observations du public notées sur le registre d'enquête, hors permanence du commissaire enquêteur, par :

- Monsieur Michel BARRAU
- Monsieur Boris VEZINET
- Monsieur Julien DUCROS

Observations transmises par courrier électronique par :

- Madame Anne-Elodie LARROQUE
- Madame Céline et Monsieur Bernard DUCROS

3.2 Comptabilisation des observations

- 19 personnes ont été reçues par la 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

3.3 Clôture de l'enquête

L'enquête publique unique s'est terminée le lundi 24 novembre 2025 à 12 heures.

Le registre d'enquête, déposé à la mairie de Monestiés, a été clos et récupéré par le commissaire enquêteur, dans le même temps que le dossier soumis à enquête publique.

4 - PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

4.1 PPA consultées

- MRAe
- Préfecture du Tarn
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Chambre d'Agriculture
- Conseil Départemental du Tarn
- CDPENAF
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Tarn
- SDIS
- INAO
- Conseil Régional d'Occitanie
- le SI Pôle des Eaux Carmausin-Ségala
- l'UDAP
- le CAUE
- le CRPF
- le PETR
- la Communauté de Communes Carmausin-Ségala

4.2 PPA ayant répondu à la consultation

- MRAe
- Préfecture du Tarn
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Chambre d'Agriculture
- Conseil Départemental du Tarn
- CDPENAF
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Tarn
- SDIS
- INAO

4.3 Avis des PPA (synthèses) et réponses du porteur du projet

Avis de la MRAe - synthèse -

La MRAe n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 26 septembre 2025 (article R104-25 du Code de l'Urbanisme).

Cette information est à porter à la connaissance du public lors de l'enquête publique, Elle figure sur le site internet de la MRAe.

Réponse du porteur du projet

La collectivité prend note de cet avis.

Avis de l'Etat (Préfecture du Tarn) - synthèse -

Analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme (article L101-2 du Code de l'Urbanisme).

Dans sa nouvelle version, le projet de PLU répond de manière satisfaisante aux principes généraux de l'urbanisme.

Recommandations : le rapport de présentation et le PADD devront être actualisés au regard du choix du TCAM retenu et de la base de calcul à l'année 2023.

Réponse du porteur du projet

Concernant le TCAM retenu dans le PADD, la commune précise que celui-ci est modéré et permet l'accueil de nouvelles populations.

Elle rappelle également que le TCAM, initialement affiché dans le PADD, a été actualisé. Il est passé de 0,44% par an à l'horizon 2031 à 0.31% par an à l'horizon 2034 dans le PADD arrêté. La commune souligne en outre qu'entre 2021 (source INSEE) et 2024 (source DGF 2024) la population a augmenté de 1,24%, soit 0.31% par an.

Par conséquent, le TCAM retenu reflète la tendance observée ces dernières années. Ainsi, aucune modification ne sera apportée au rapport de présentation et au PADD.

Objectifs de logements.

Recommandations : les objectifs de production de nouveaux logements devront être actualisés au vu de l'analyse démographique mise à jour et harmonisés entre les différents documents du plan. L'étude du besoin de construction de logements, pour répondre au point de mort, devra être réalisée à l'échelle de la commune et sur une période récente.

Réponse du porteur du projet

La commune indique qu'aucune actualisation ne sera effectuée. Elle rappelle que les objectifs de production de nouveaux logements sont en deçà des objectifs fixés par le SCoT. Par conséquent, le projet de PLU est compatible avec les objectifs du SCoT.

Pour la consommation de l'espace.

Le rapport de présentation détaille le potentiel constructible à vocation d'habitat, en zone U, du projet de PLU :

- 1,75 ha en densification*
- 1,07 ha en extension*

Ce potentiel constructible doit être étudié en analysant :

- la compatibilité au regard du SCoT du Carmausin-Ségala-Causse-Cordais*
- la compatibilité au regard de la modération, de la consommation passée N-10 sur 2013-2023, imposée par l'article L151-4 et 5 du Code de l'Urbanisme*

Le projet de PLU est compatible avec le Code de l'Urbanisme.

Réponse du porteur du projet

La commune prend note de ces observations, lesquelles ne nécessitent pas de réponses particulières de sa part.

La conformité en regard de la loi CLIRE

Conformément à la loi CLIRE, le projet de PLU doit tendre vers une réduction de 50% de la consommation planifiée d'espace entre 2021 et 2031, par rapport à la décennie de référence 2011-2021 (3,8 ha), soit un objectif d'environ 1,9 ha.

Or, les nouvelles hypothèses fixent une consommation de 1,07 ha sur la période 2024-2034. Au prorata et, en intégrant les « coups partis », la consommation estimée pour 2021-2031 s'élève à 0,97 ha, soit une diminution de 75% par rapport au niveau de 2011-2021 (3,8 ha).

Le projet de PLU modifié est désormais conforme avec la loi CLIRE et, en ligne avec la trajectoire de réduction de la consommation de -55,9% définie par le SRADDET, approuvé le 11 juillet 2025.

Réponse du porteur du projet

La commune prend note de ces observations, lesquelles ne nécessitent pas de réponses particulières de sa part.

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

Recommandations : il convient de mettre en cohérence le PADD et le rapport de présentation afin de retenir un objectif de consommation de l'espace de 1,07 ha pour la période 2024-2034.

Réponse du porteur du projet

La commune indique que le chiffre, présenté dans le PADD, constitue une limite de consommation d'espace destinée à encadrer le développement urbain. L'objectif est de maîtriser le développement communal, afin de garantir sa cohérence avec les orientations retenues dans le PADD.

Dans cette perspective, le projet de PLU, tel qu'arrêté, demeure compatible avec ces objectifs et respecte la densité moyenne, définie par le SCoT, fixée à 1000 m² par logement.

Pour les zones urbaines (U) à l'écart de l'urbanisation - les hameaux isolés -

Recommandations : ces hameaux ne sont pas voués à se développer, ni à se densifier. Toutes les possibilités de construction étant atteintes, il conviendra de les classer en zone (A).

Réponse du porteur du projet

La commune indique que l'identification de ces secteurs a pour objectif d'encourager la densification. Il convient de rappeler que ces zones font déjà partie de l'espace urbanisé et qu'elles bénéficient, pour la plupart, d'équipements et de réseaux existants, ce qui permet de limiter la consommation de nouveaux espaces naturels, agricoles et forestiers.

Par conséquent, les élus ont souhaité définir un zonage Ub, respectant la forme urbanisée existante, en évitant les extensions périphériques qui entraîneraient un étalement urbain non maîtrisé. Cette démarche répond à la volonté de la commune de concilier développement urbain et préservation de l'environnement, tout en favorisant une urbanisation cohérente et équilibrée.

Hameaux de La Garrigue et de La Coste

Recommandations : ce secteur devra être zoné en STECAL agricole-habitat « Ah ». Une fois les maisons construites, les parcelles seront fondues en zone « A » lors de la prochaine évolution du PLU.

Réponse du porteur du projet

La commune prend note de cette observation.

Le cas du hameau de Canitrot (partie hors hameau de La Bouyssièrre)

Recommandations : la présence de la retenue d'eau de La Roucarié engendre la création de périmètres de captage d'eau potable, qui ont été majoritairement classés en zone agricole protégée « Ap » sur l'ensemble des parcelles agricoles, hors espaces boisés classés en zone naturelle stricte « N », inclus dans le bassin versant de La Roucarié.

Afin de préserver la qualité de la ressource en eau et en l'absence d'un système d'assainissement collectif efficace sur le secteur, le conseil municipal a fait le choix de ne pas ouvrir à l'urbanisation les parcelles au-delà de la route départementale.

Réponse du porteur du projet

La commune prend note de ces observations, lesquelles ne nécessitent pas de réponse particulière de sa part.

Identification des parcelles en densification/extension

Recommandations : l'étude devra affiner l'identification des parcelles en densification et en extension. Ces dernières, si elles sont bien considérées en extension, devront être comptabilisées dans la consommation d'espace. Compte-tenu de la surface concernée, la conformité du projet de PLU à la loi CLIRE n'en sera pas mise en cause.

Réponse du porteur du projet

La commune indique que les parcelles identifiées sont situées en grande partie dans la tranche urbaine et, plus largement, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Elles bénéficient, par ailleurs, d'une desserte existante, assurant un accès direct par la voirie.

En conséquence, ces espaces libres sont identifiés en densification et ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espace.

Extension d'urbanisation (OAP)

Recommandations : identifiées en extension de la zone U, la création de nouvelles habitations viendra renforcer l'urbanisation linéaire. Il faudra étayer la justification des choix d'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles.

Réponse du porteur du projet

Comme cela est indiqué dans la notice OAP, le site est localisé sur le hameau attractif de Canitrot, à proximité d'habitations existantes et en limite de la commune voisine. Sa position

stratégique, dans la continuité de l'urbanisation existante et à proximité d'axes routiers importants, confère à ce secteur divers enjeux :

- en termes d'intégration, paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux,
- d'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste du bourg.

Aussi, afin de préserver la fonctionnalité agricole des parcelles, l'OAP prévoit le maintien d'un accès agricole ainsi qu'une bande non aedificandi, afin de créer une transition qualitative entre espaces agricoles et urbanisés. De plus, une haie devra être plantée en fond de parcelle dans le but d'assurer une zone tampon entre le secteur habité et l'espace agricole.

Pour le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) « Nt »

Le Centre de Ressources Energétiques de Maraval (CREM) est présent sur les parcelles AR184, 188 et 260 pour une superficie de 1,1 ha.

En l'absence d'un projet de développement de l'activité, le STECAL « Nt » est délimité au droit des bâtiments existants.

Réponse du porteur du projet

La commune prend note de ces observations, lesquelles ne nécessitent pas de réponses particulières de sa part.

Analyse des pièces constitutives du dossier

Le rapport de présentation et le diagnostic agricole font référence aux autres communes du groupement de PLU dans lequel s'inscrit la commune de Monestiés.

Recommandations : il conviendra de restreindre les éléments de ces pièces à la seule commune de Monestiés.

Réponse du porteur du projet

La collectivité rappelle que le PLU de Monestiés est le fruit d'une démarche de PLU groupés. L'objectif d'une telle démarche était de mutualiser certaines étapes de travail sur le PLU et notamment le diagnostic territorial, afin de rationaliser les coûts de procédure pour chacune des communes.

Ainsi, seul le diagnostic territorial est commun aux six communes du groupement d'étude. Les autres parties du rapport de présentation sont spécifiques au projet de la commune de Monestiés.

Rapport de présentation - prise en compte de l'assainissement des eaux usées -

Recommandations : il conviendra d'actualiser le rapport de présentation, afin de tenir compte des objectifs de création de logements. Il s'agira aussi de justifier la capacité réelle de traitement de la station d'épuration au regard des prévisions démographiques actualisées. Enfin, le cas échéant, le volet relatif aux eaux pluviales devra être intégré dans le zonage d'assainissement.

Réponse du porteur du projet

La commune indique que le rapport de présentation fait état de l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement, engagé par le Pôle des Eaux du Carmausin.



Le règlement écrit

Recommandations : il conviendra de modifier le règlement écrit pour autoriser également les installations d'équipements collectifs, de nature technique ou industrielle.

Réponse du porteur du projet

La collectivité indique que le règlement écrit, tel qu'arrêté, n'interdit pas les installations d'équipements collectifs, de nature technique ou industrielle. En effet, le règlement des zones A et N précise que les locaux techniques et industriels des administrations, publiques et assimilées, sont autorisés sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, du terrain sur lesquels ils sont implantés.

Par ailleurs, la commune précise qu'une réunion de travail, avec les services de l'état, sera réalisée avant l'approbation du PLU, afin d'évoquer le sujet.

Les annexes

Comme déjà précisé, si le schéma directeur d'assainissement venait à être approuvé avant le présent projet de PLU, il devrait être annexé au plan.

Réponse du porteur du projet

La commune prend note de cette observation.

Format informatique du document d'urbanisme

En application de l'ordonnance n°2021-1310, du 7 octobre 2021, à compter du 1^{er} janvier 2023, le PLU et la délibération l'approuvant doivent être publiés sur le Géoportail national de l'urbanisme (GPU), accessible sur internet à l'adresse suivante : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>.

Réponse du porteur du projet

Les élus ont pris connaissance de ces informations et en tiendront compte le moment venu.

Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) - synthèse -

Rapport de présentation

La CCI du Tarn partage les objectifs de diversification de l'offre de logements, notamment à proximité des zones d'emplois et d'équipements, ainsi que la volonté de renforcer l'attractivité du territoire pour les jeunes ménages. La centralité du bourg, déjà affirmée dans le projet, est un levier essentiel pour structurer ce développement.

De la même manière, le maintien et le renforcement de l'offre commerciale et des services sont cruciaux pour la vitalité du bourg et des hameaux.

Concernant l'analyse socio-économique :

- nous avons bien noté le rappel méthodologique concernant les données socio-économiques et la différence de sources entre SIRENE Insee et RCS et l'intégration des données RCS au niveau de la Communauté de Communes du Carmausin Ségala,

- la CCI partage les enjeux définis : maintenir ou renforcer l'offre de proximité en termes de commerce et de services.

Réponse du porteur du projet

La commune prend note de ces observations, lesquelles ne nécessitent pas de réponse particulière de sa part.

Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La CCI soutient le choix des 4 axes stratégiques du PADD. Ces thèmes sont transversaux et tous contribuent au soutien de l'activité économique locale.

Réponse du porteur du projet

La commune prend note de cette observation, laquelle ne nécessite pas de réponse particulière de sa part.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La CCI n'a pas de remarque à formuler sur les OAP contenues dans ce dossier.

Règlements, graphique et écrit

Nous avons pris acte des classements :

- en zone dédiée à l'économie (UX) de parcelles destinées à une carrosserie automobile et à une ancienne casse automobile,*
- un secteur At (activité agricole tourisme) sur l'ancien centre équestre de La Roucarié.*

Réponse du porteur du projet

La commune prend note de ces observations.

Avis de la Chambre d'Agriculture du Tarn - synthèse -

Nos observations concernent la définition de la zone Ap.

Les surfaces agricoles sont concernées par 2 zones : la zone A pour 1578 ha et la zone Ap pour 166 ha.

Nous constatons que nos réserves, formulées dans l'arrêt initial et concernant la délimitation et le règlement de la zone Ap dans le secteur de Canitrot, n'ont pas été prises en compte.

Nous comprenons et partageons la volonté des élus de préserver la qualité de la ressource en eau du plan d'eau de la Roucarié. Toutefois, le règlement écrit de la zone Ap, tel qu'il a été arrêté, prévoit que toutes les nouvelles installations et constructions agricoles soient interdites en zone Ap, notamment tous les travaux concernant les mises aux normes.

Cette formulation obère le maintien et le développement des sites agricoles existant sur ce secteur.

En conséquence, nous vous demandons de trouver une solution à ce problème, par exemple en modifiant la zone Ap et en zonant en A classique une zone au pourtour de ces sites d'élevage, avec le règlement associé, pour permettre leur évolution.

Réponse du porteur du projet

La commune indique que, suite aux derniers échanges avec la CDPENAF et après concertation avec les propriétaires concernés, une modification du règlement graphique sera réalisée en vue de l'approbation du PLU, afin de détourner les bâtiments agricoles. Cette modification permettra la réalisation de mise aux normes et favorisera, le cas échéant, le maintien et le développement des sites agricoles existant sur ce secteur.

Avis du Conseil Départemental du Tarn - synthèse -

Après examen, le Département n'a pas d'observation à formuler, autres que celles énoncées dans son courrier, en date du 10 février 2025.

Sous réserve de la prise en compte de ces observations, le Département donne un avis favorable à cette nouvelle rédaction.

Réponse du porteur du projet

La commune prend note de ces observations.

Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels

Agricoles et Forestiers (CDPENAF) - synthèse -

Au terme des délibérations des membres de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers du Tarn, réunis en date du 25 avril 2024, la CDPENAF, émet un avis favorable concernant l'évolution du projet d'élaboration du PLU de la commune de Monestiés, assorti de la réserve suivante : la commission recommande soit de prévoir un assouplissement du règlement de la zone Ap, afin de permettre l'évolution des bâtiments agricoles existants, soit de détourner les bâtiments pour lesquels le règlement ne s'appliquerait pas.

Réponse du porteur du projet

La commune indique que des modifications au règlement graphique seront apportées en vue de l'approbation du PLU.

Avis portant sur la réalisation d'un Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) du PLU

Au terme des délibérations des membres de la CDPENAF, en date du 24 juillet 2025, la commission émet un avis favorable sur la demande de création de STECAL, conformément aux dispositions prévues par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Réponse du porteur du projet

La commune prend note de ces observations.

Avis portant sur les prescriptions concernant la constructibilité limitée en zone A du PLU (annexes et extensions du bâti existant)

Au terme des délibérations et des votes réalisés par les membres de la CDPENAF, réunis en date du 24 juillet 2025, la commission émet un avis favorable concernant le règlement des zones A et N du projet d'élaboration du PLU de Monestiés.

Réponse du porteur du projet

La commune prend note de ces observations.

Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat - synthèse -

Le PLU prévoit une urbanisation maîtrisée, avec des extensions limitées et une densification des tissus existants. Cette orientation est cohérente avec les objectifs de sobriété foncière, mais elle pourrait restreindre les possibilités d'implantation ou d'extension d'ateliers artisanaux, notamment en périphérie du centre de la commune. Il conviendra de veiller à ce que les règles de constructibilité permettent une certaine souplesse pour les artisans souhaitant développer leur activité sur leur lieu de résidence.

Réponse du porteur du projet

La commune prend note de ces observations et précise que les implantations ou extensions d'ateliers artisanaux seront possibles en périphérie du bourg.

La commune ne dispose pas actuellement de zone d'activités artisanales viabilisée. La zone de La Plaine, bien que classée en activité, ne semble pas aménagée et celle de Balarens est occupée par la station d'épuration.

Cette absence de foncier économique opérationnel constitue un frein au développement de l'artisanat local. Nous recommandons que le PLU identifie clairement des emplacements réservés ou des secteurs à urbaniser spécifiques pour l'accueil d'activités artisanales, en lien avec les besoins recensés.

Réponse du porteur du projet

Concernant le foncier économique présent sur le territoire, la commune indique que la zone Ux, identifiée dans le règlement graphique, correspond à une ancienne casse automobile. Souhaitant favoriser le développement de ce secteur, la commune a choisi de l'identifier dans le PLU.

En ce qui concerne d'autres secteurs à vocation économique, la commune rappelle qu'à l'échelle intercommunale, le territoire dispose d'une zone d'activité qui, à ce jour, n'est pas complète. Aussi, compte-tenu de la souplesse du règlement écrit en zone urbaine (Ua et Ub), l'installation d'un nouvel artisan sera possible, à condition que l'activité soit compatible avec la vocation résidentielle.

La forte patrimonialisation du centre-bourg, avec des prescriptions architecturales strictes, peut compliquer l'installation ou la modernisation de certains ateliers. Il est essentiel que les règles d'urbanisme prennent en compte les spécificités des activités artisanales, notamment en matière de stationnement, de livraisons ou de nuisances sonores, afin de ne pas décourager leur maintien au cœur du village.

Réponse du porteur du projet

Au sujet du bourg de Monestiés, la commune rappelle que celui-ci est situé au sein de périmètres de protection en raison de la présence de Monuments Historiques, à savoir l'Eglise Saint-Pierre et la Maison Lagrasse, près de la porte fortifiée. Par conséquent, toute nouvelle construction, ou modification de bâti existant, est soumise à l'avis de l'Architecte de Bâtiments de France (ABF).

La commune souligne également que le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) du Cérou ceinture le bourg, d'ouest en est, en passant par le sud et contraint ainsi tout type de construction.

Enfin, la protection de la ripisylve est assurée, conformément aux recommandations éditées par le SCoT.

Nous soulignons l'importance de la mixité fonctionnelle dans les zones urbaines et à urbaniser. Le maintien d'activités artisanales de proximité contribue à la vitalité économique et sociale des territoires ruraux. A ce titre, nous encourageons la commune à favoriser l'implantation d'activités artisanales dans les opérations d'aménagement futures, notamment dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En conclusion : La Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Tarn émet un avis favorable en souhaitant que le PLU intègre des dispositions concrètes en faveur du développement de l'artisanat local, notamment par la création de foncier économique adapté, la souplesse réglementaire pour les artisans en zone rurale et la reconnaissance de leur rôle structurant dans l'économie de proximité.

Réponse du porteur du projet

La commune prend note de ces observations, lesquelles ne nécessitent pas de réponse particulière de sa part.

Avis de la Chambre d'Agriculture du Tarn - synthèse -

La préservation du foncier agricole et la restructuration des exploitations agricoles restent des enjeux forts ainsi que la nécessaire gestion des interfaces entre zones urbanisées et zones agricoles.

Réponse du porteur du projet

La commune prend note de cette observation, laquelle ne nécessite pas de réponse particulière de sa part.

PADD

Le projet ne limite pas suffisamment l'étalement urbain sur les zones agricoles.

Réponse du porteur du projet

Se référer à la réponse ci-avant apportée à l'avis de l'Etat.

Avis du SDIS - synthèse -

Cet avis précise :

- l'accès au secours*
- la défense extérieure contre l'incendie*
- la défense de la forêt contre l'incendie*

Réponse du porteur du projet

La commune prend note des observations précisées dans cet avis qui ne nécessite pas de réponses particulières de sa part.

Avis de l'Institut National de l'Origine et de la qualité - synthèse -

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur le projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur l'AOP et les IGP concernées.

Réponse du porteur du projet

La commune prend note de ces observations qui ne nécessitent pas de réponses particulières de sa part.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses du porteur du projet aux avis émis par les PPA, étant entendu qu'il n'a pas à donner « un avis sur les avis » des PPA, mais qu'il peut se forger une opinion et prendre position dans l'avis final.

Le commissaire enquêteur rappelle également au porteur du projet que les avis des PPA devront être traités formellement avant de prendre l'arrêt définitif du PLU.

4 - ANALYSE DES OBSERVATIONS

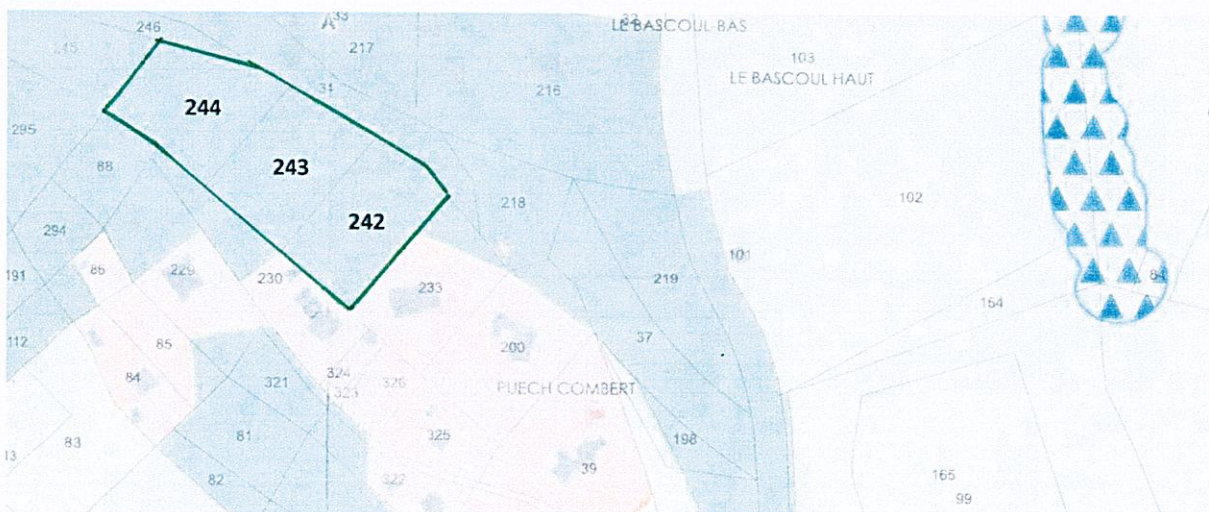
En préambule aux analyses ci-après, il est à noter que lors de la reconnaissance sur site effectuée le 13 octobre 2025 par le commissaire enquêteur, accompagné de Monsieur Didier GOULESQUE (adjoint à l'urbanisme), les parcelles susceptibles de faire l'objet d'observations du public, avaient été visitées.

Aussi, le commissaire enquêteur n'a pas été surpris de rencontrer, lors de ses permanences, les propriétaires des parcelles concernées.

Observation

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

Ils souhaitent que les 3 parcelles n°242, n°243 et n°244, situées à Puech-Combert (figurées en vert sur le plan ci-dessous, redeviennent constructibles



Réponse du porteur du projet :

La commune indique que l'accès aux parcelles mentionnées s'effectue uniquement par une servitude de passage, située au sud-ouest de celles-ci. De plus, si ces parcelles venaient à être urbanisées, l'accès existant ne serait pas suffisant pour permettre leur constructibilité.

Il est à noter également que ces parcelles ne sont pas desservies par les réseaux. Leur urbanisation nécessiterait une extension de ceux-ci, ce qui n'est pas souhaité par la collectivité. Enfin, les parcelles sont identifiées dans la Trame verte du SCoT, comme appartenant à la « sous trame boisée », un espace destiné à être préservé.

Par conséquent, la commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette requête.

Commentaire du commissaire enquêteur :

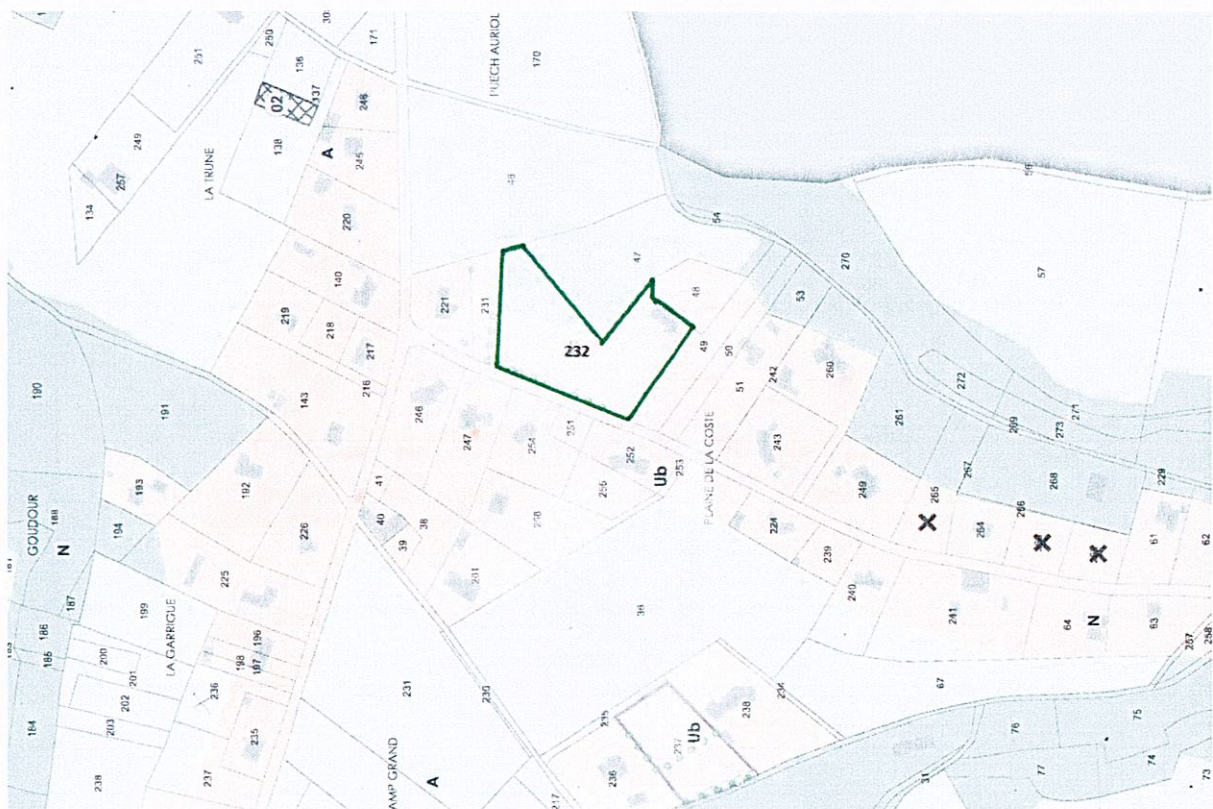
Le 13 octobre 2025, le commissaire enquêteur a effectivement pu constater que l'accès à la propriété THAUZIES s'effectue par une servitude de passage et que les réseaux ne desservent pas directement les parcelles concernées.

D'autre part, du fait que ces parcelles sont identifiées dans la Trame verte du SCoT, la réponse défavorable de la commune, à cette observation, semble justifiée.

Observation

Madame Josette DURAND et Monsieur Bernard DURAND.

Ils demandent que la parcelle n°232, chemin de La Coste soit classée en zone constructible dans son intégralité.



Réponse du porteur du projet :

La commune indique que seule la partie en continuité de l'urbanisation existante est classée en zone Ub (2036.64 m²), permettant la réalisation d'au moins 2 lots. Le fond de la parcelle a été classé en zone A.

La commune souligne toutefois que des annexes ou extensions seront possibles en zone A, comme le précise le règlement écrit. En effet, nous rappelons qu'en zone A les annexes et extensions sont autorisées : (...) L'extension des constructions ayant un usage d'habitat, sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole et pastorale, la qualité paysagère et/ou environnementale du site,
- de ne pas augmenter de plus de 100% l'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation de moins de 50 m²,

- de ne pas augmenter de plus de 50% l'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation comprise entre 50 m² et 100 m²,
- de ne pas augmenter de plus de 30% l'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation de 100 m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extension incluses).

L'appréciation de l'emprise au sol de la construction principale se fait à la date d'approbation du PLU ou de la date de changement de destination.

Les annexes des constructions, ayant un usage d'habitat, sont autorisées en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes (sauf installations de production d'énergie renouvelable pour de l'autoconsommation) :

- être situées à proximité de la construction principale, soit à une distance maximale de 30 mètres. En cas de contraintes avérées (topographie marquée, risque, servitude, etc...), un éloignement supplémentaire pourra être ponctuellement accepté (50 mètres maximum),
- avoir une emprise au sol de moins de 50 m² (hors bassins et piscines) pour la somme des annexes autorisées,
- de ne pas occasionner la création d'une nouvelle résidence principale ou secondaire (hors chambre d'hôtes),
- implanter la piscine à une distance minimale de 20 mètres des limites de propriété lorsqu'elles jouxtent une parcelle agricole cultivée, afin de prendre en compte les distances de non traitement.

Par conséquent, aucune modification ne sera apportée au dossier.

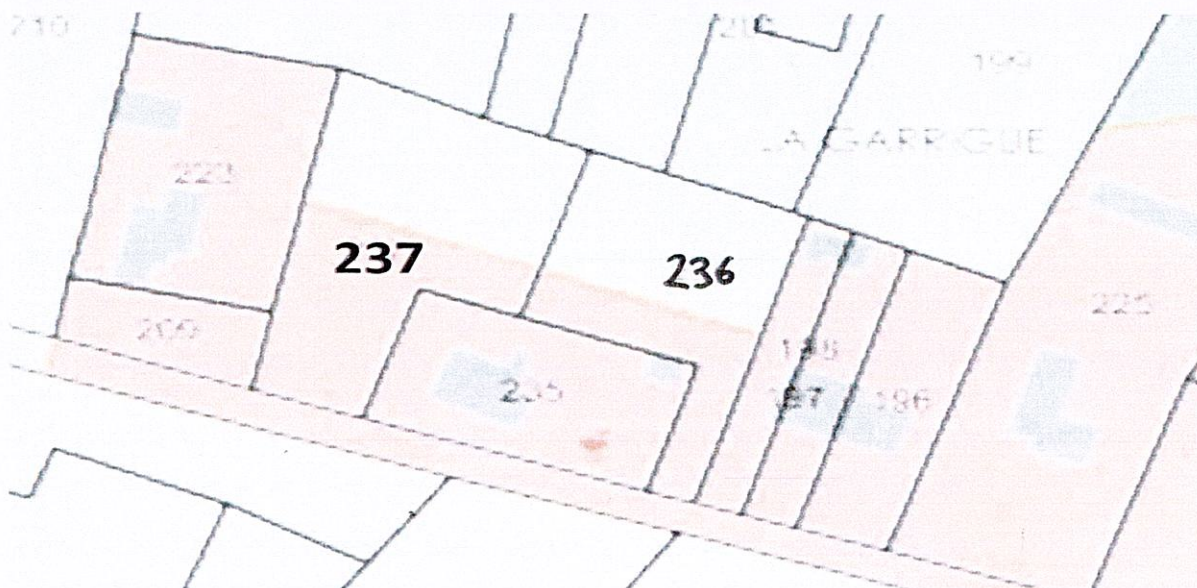
Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par le porteur du projet.

Observation

de Madame Céline BROUSSE.

Elle demande que la parcelle n°237 (lieudit La Garrigue) soit totalement constructible. Elle indique que la parcelle attenante (n°236) a été construite entre 2023 et 2024 et que cela créé une « dent creuse », mettant à mal la cohérence du zonage. Cela pourrait également mettre en péril les projets envisagés (construction ou vente du terrain).



Réponse du porteur du projet :

La commune indique qu'un permis de construire a été autorisé, le 9 décembre 2021, sur la parcelle voisine n°236. Ainsi, la parcelle n°237 se trouve bien en « dent creuse » de l'enveloppe urbaine et peut être intégrée dans la zone Ub du secteur.

La commune précise également que le règlement graphique sera modifié, afin d'intégrer la parcelle n°237 dans la zone constructible, pour une superficie de 1983,22 m².

Par ailleurs, ce hameau est identifié dans le PADD comme secteur de développement. La commune rappelle toutefois que, la densité imposée par le SCoT du Carmausin, du Ségala, du Cause et du Cordais, est de 1000 m² par logement.

Commentaire du commissaire enquêteur

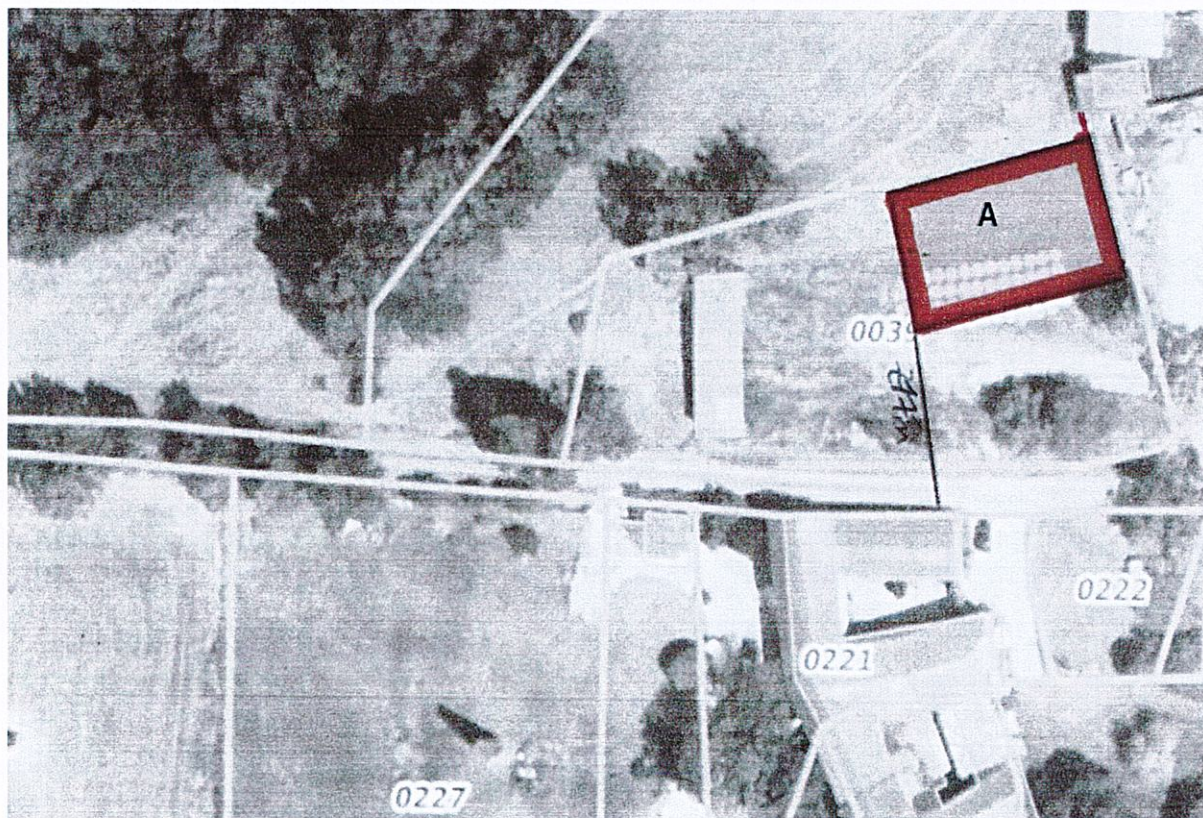
Etant donné la présence d'une construction sur la parcelle voisine, n°236 (bâtiment très récent, pas encore représenté sur les documents cadastraux), la demande de Madame BROUSSE de rendre sa parcelle n°237 totalement constructible est tout à fait justifiée, ce qui fera effectivement disparaître une « dent creuse » à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. S'agissant des surfaces précisées, avec 2 chiffres au-delà de la virgule, le commissaire enquêteur est dubitatif. En effet, pour connaître la surface réelle d'une parcelle, elle doit être précisée après bornage contradictoire, effectué par un géomètre expert et cela en présence des propriétaires riverains.

Observation

de Monsieur Pierre CARIVENC et Madame Léa TRENTAZ.

Ils indiquent avoir 4 projets sur la commune.

Projet A : construction d'un bâtiment, atelier + stockage de matériel, dans le cadre d'une activité d'entreprise de travaux agricoles. Ce bâtiment sera réalisé dans le cadre d'une EI (entreprise individuelle, bailleur de biens ruraux).



Réponse du porteur du projet :

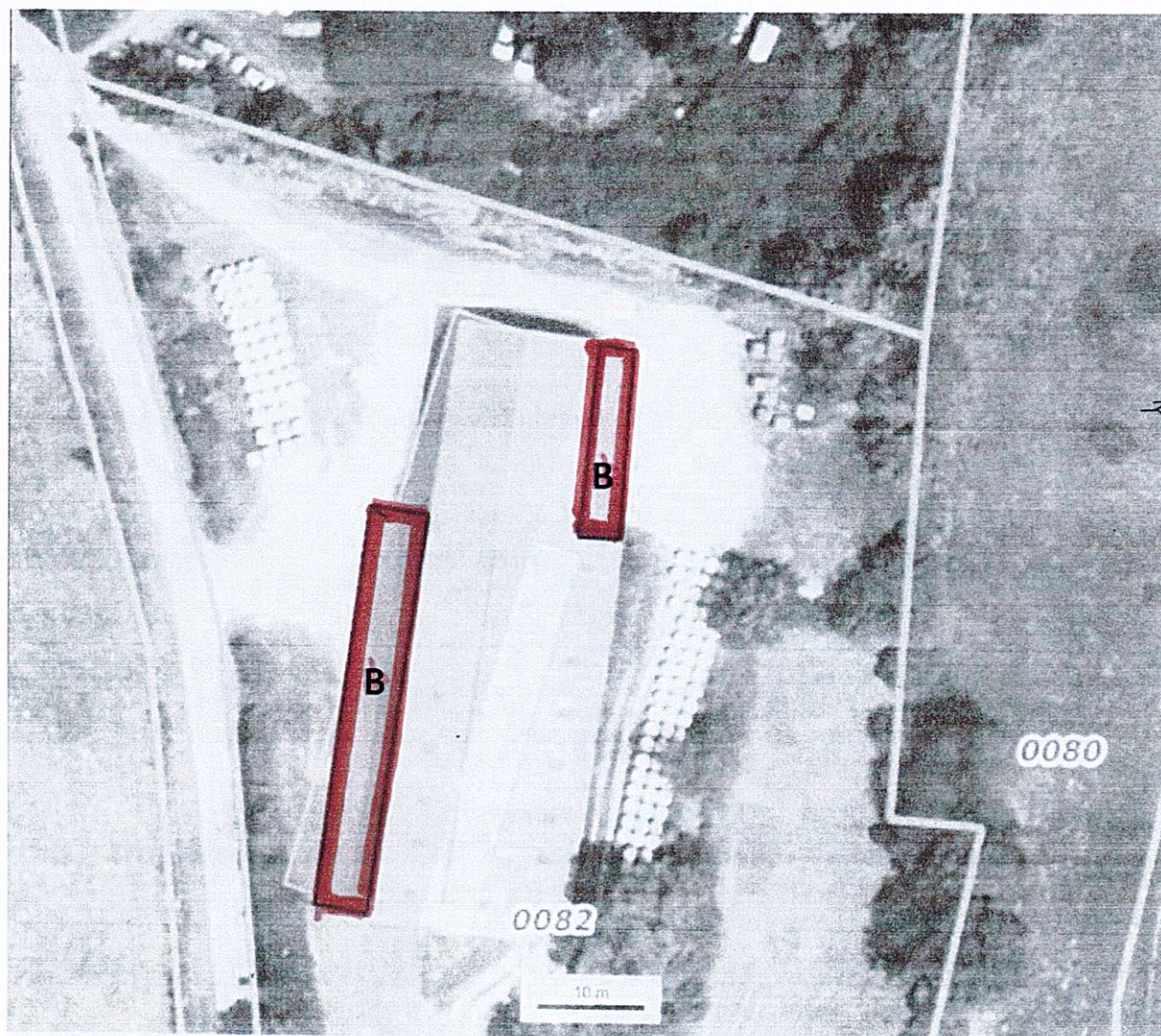
La commune souhaite accompagner le pétitionnaire dans la construction d'un bâtiment de stockage de matériel et d'un atelier dans le cadre d'une activité d'entreprise de travaux agricoles. Par conséquent, un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) Ax-agricole à vocation économique - sera défini sur la parcelle AB39, afin de permettre la réalisation du projet. Ce STECAL représentera une superficie d'environ 600 m², en densification, compte-tenu de son insertion dans l'enveloppe bâtie existante.

Il est enfin rappelé que cette modification ne pourra être mise en œuvre qu'à la condition que la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) émette un avis favorable à ce projet.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par le porteur du projet.

Projet B : reprise d'une exploitation familiale avec changement de production (vache à viande → brebis laitières). Dans le cadre de ce changement, modification (agrandissent) du bâtiment d'élevage existant.

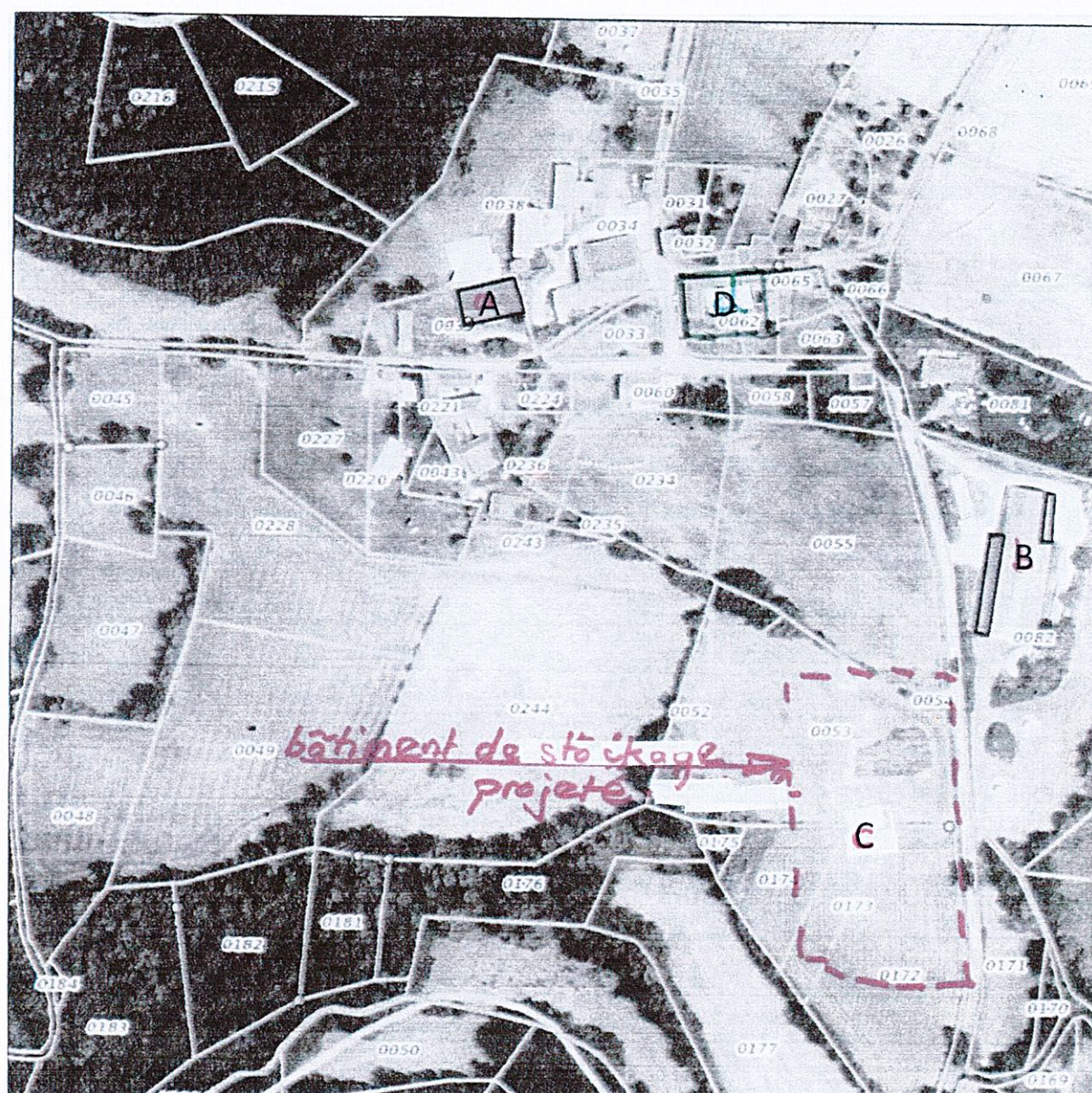


La commune indique que, dans le cadre du PLU, les extensions de bâtiments agricoles, situées en zone A, seront autorisées.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par le porteur du projet.

NB : si le projet A n'est pas réalisable, sera-t'il réalisable en zone C ?

Projet D : il consiste à la rénovation d'une maison à l'adresse suivante : 1454, route du Truel (parcelle 62) avec réalisation d'ouvertures.



Réponse du porteur du projet :

Pour le projet C : la commune précise que ce projet est également autorisé, dans la mesure où il est lié à l'exploitation agricole et implanté en zone A du PLU, zone dans laquelle les constructions, nécessaires à l'activité agricole, sont admises.

En effet, les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, tels que ceux destinés au stockage, à la transformation ou à l'habitation du chef d'exploitation, pourront être autorisés dans cette zone sous conditions (articles L151-11 et R151-23 du code de l'urbanisme).

Pour le projet D, relatif à la rénovation d'une maison existante, la commune indique que la réhabilitation de celle-ci est possible, sans modification du PLU. Elle rappelle toutefois que toute modification des ouvertures doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

La commune rappelle également qu'en zone A, pour les constructions à usage d'habitation, la réalisation d'annexes ou extensions seront possibles, comme le précise le règlement écrit : (...) L'extension des constructions ayant un usage d'habitat, sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole et pastorale, la qualité paysagère et/ou environnementale du site,
- de ne pas augmenter de plus de 100% l'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation de moins de 50 m²,
- de ne pas augmenter de plus de 50% l'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation comprise entre 50 m² et 100 m²,
- de ne pas augmenter de plus de 30% l'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation de 100 m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extension incluses).

L'appréciation de l'emprise au sol de la construction principale se fait à la date d'approbation du PLU ou de la date de changement de destination.

Les annexes des constructions, ayant un usage d'habitat, sont autorisées en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes (sauf installations de production d'énergie renouvelable pour de l'autoconsommation) :

- être situées à proximité de la construction principale, soit à une distance maximale de 30 mètres. En cas de contraintes avérées (topographie marquée, risque, servitude, etc...), un éloignement supplémentaire pourra être ponctuellement accepté (50 mètres maximum),
- avoir une emprise au sol de moins de 50 m² (hors bassins et piscines) pour la somme des annexes autorisées,
- de ne pas occasionner la création d'une nouvelle résidence principale ou secondaire (hors chambre d'hôtes),
- implanter la piscine à une distance minimale de 20 mètres des limites de propriété lorsqu'elles jouxtent une parcelle agricole cultivée, afin de prendre en compte les distances de non traitement.

Commentaire du commissaire enquêteur pour le projet C

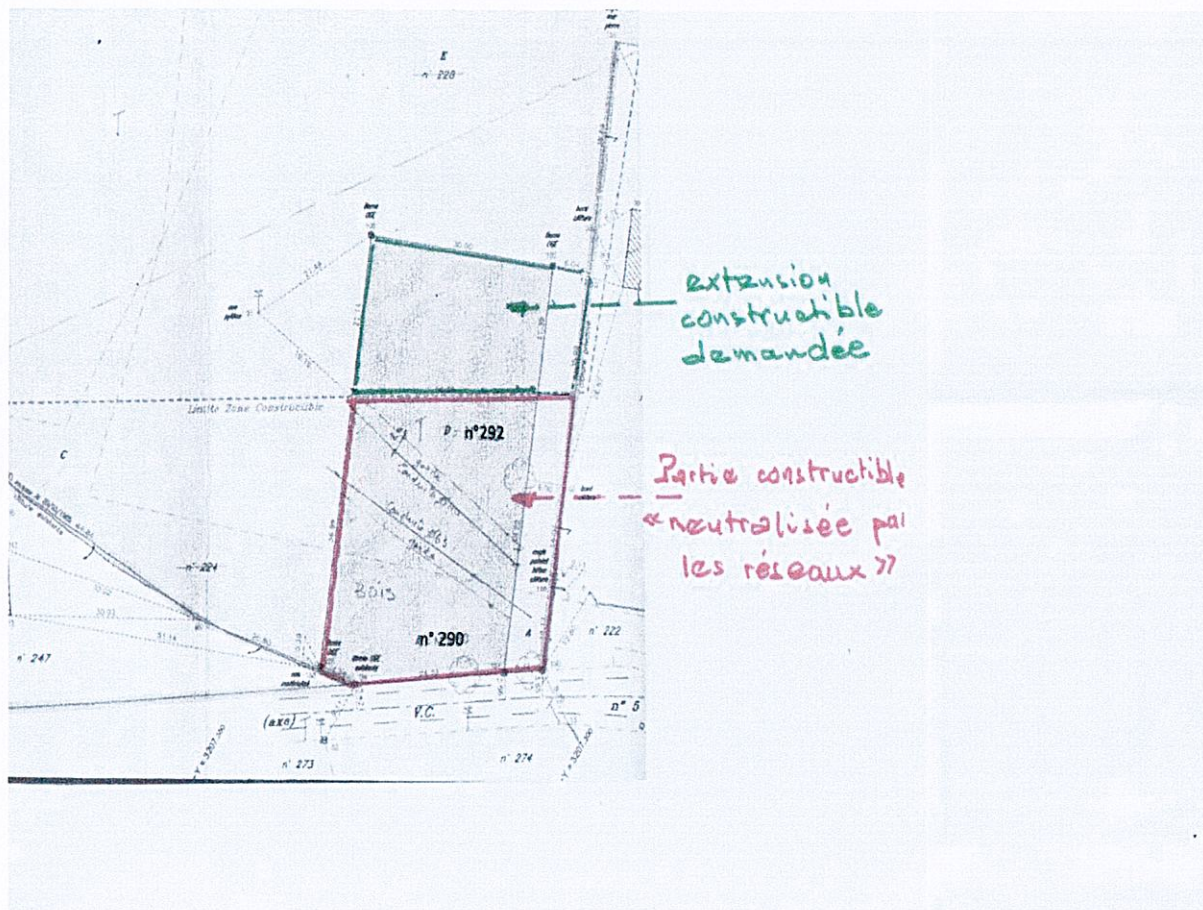
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par le porteur du projet.

Commentaire du commissaire enquêteur pour le projet D

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par la commune, réponse qui fait référence au règlement applicable à la zone A.

Observation

de Madame Dominique GRENIER et Monsieur Jean-Baptiste POISSON.
Ils demandent que la parcelle BE292 deviennent intégralement constructible.



Réponse du porteur du projet :

Compte-tenu de la présence des réseaux, la commune répond favorablement à cette requête afin de rajouter, en extension, une surface d'environ 1765 m².

Ainsi, le hameau de La Borie de Groc sera classé en zone Ah (agricole résidentielle), permettant l'urbanisation des parcelles BE 290 et 292, tout en préservant l'équilibre entre activité agricole et habitat, conformément aux objectifs du PLU.

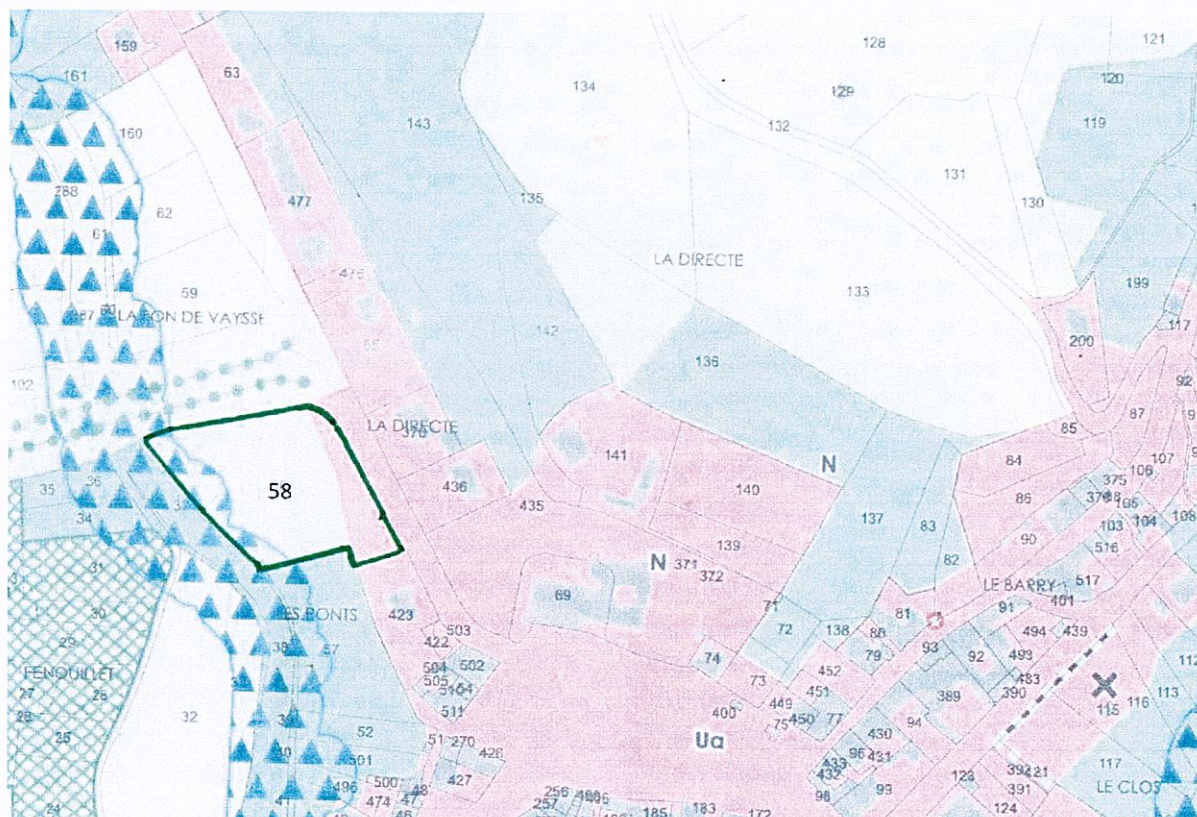
Commentaire du commissaire enquêteur

La neutralisation de fait, due à la présence de réseaux sur la partie de la parcelle constructible, telle qu'elle est envisagée sur le document graphique projeté, fait que la commune répond favorablement à la requête des demandeurs, ce que le commissaire enquêteur juge tout à fait cohérent.

Observation

Madame Céline et Monsieur Christian TARROUX pour Madame Simone TARROUX.

Ces personnes souhaiteraient que la zone constructible soit plus étendue sur la parcelle n°58 au lieudit « Les Ponts ».



Réponse du porteur du projet :

La commune rappelle qu'une grande partie de la parcelle AN58 est concernée par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) du Cérou. Cette information figure à l'annexe 6.1.3.4 du dossier de PLU.

Ce document détermine des mesures d'interdiction, de prescription ou de prévention, visant à répondre aux objectifs fixés en matière de gestion des zones inondables, à savoir :

- interdire des implantations humaines dans les zones les plus exposées où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut pas être garantie intégralement,
- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont ou en aval,
- sauvegarder l'équilibre des milieux concernés par les petites crues, ainsi que la qualité des paysages, souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère naturel des vallées.

Le PPRI distingue 2 zones : la zone bleue et la zone rouge.

La parcelle AN58 se situe majoritairement en zone rouge du PPRI. Par conséquent, aucune construction à usage d'habitation n'est autorisée sur cette partie du site. C'est la raison pour laquelle la commune a choisi de n'autoriser l'urbanisation qu'à l'est de la parcelle, en dehors du périmètre du PPRI, afin de permettre au pétitionnaire la réalisation d'au minimum 1 lot constructible. Le reste de la parcelle peut être utilisé comme jardin.

. A savoir que, comme l'indique le règlement du PPRI, il reste néanmoins possible, par exemple :

- de créer un bâtiment au niveau du sol, de moins de 10m² d'emprise au sol, sous réserve qu'il soit adossé à un bâti existant,
- construire une piscine non couverte.

Enfin, la commune rappelle que la parcelle, étant située dans l'agglomération de Monestiés, les règles d'implantation se réfèrent au PLU et non au schéma routier départemental.

En conséquence, aucune modification ne sera accordée au dossier de PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par le porteur du projet.

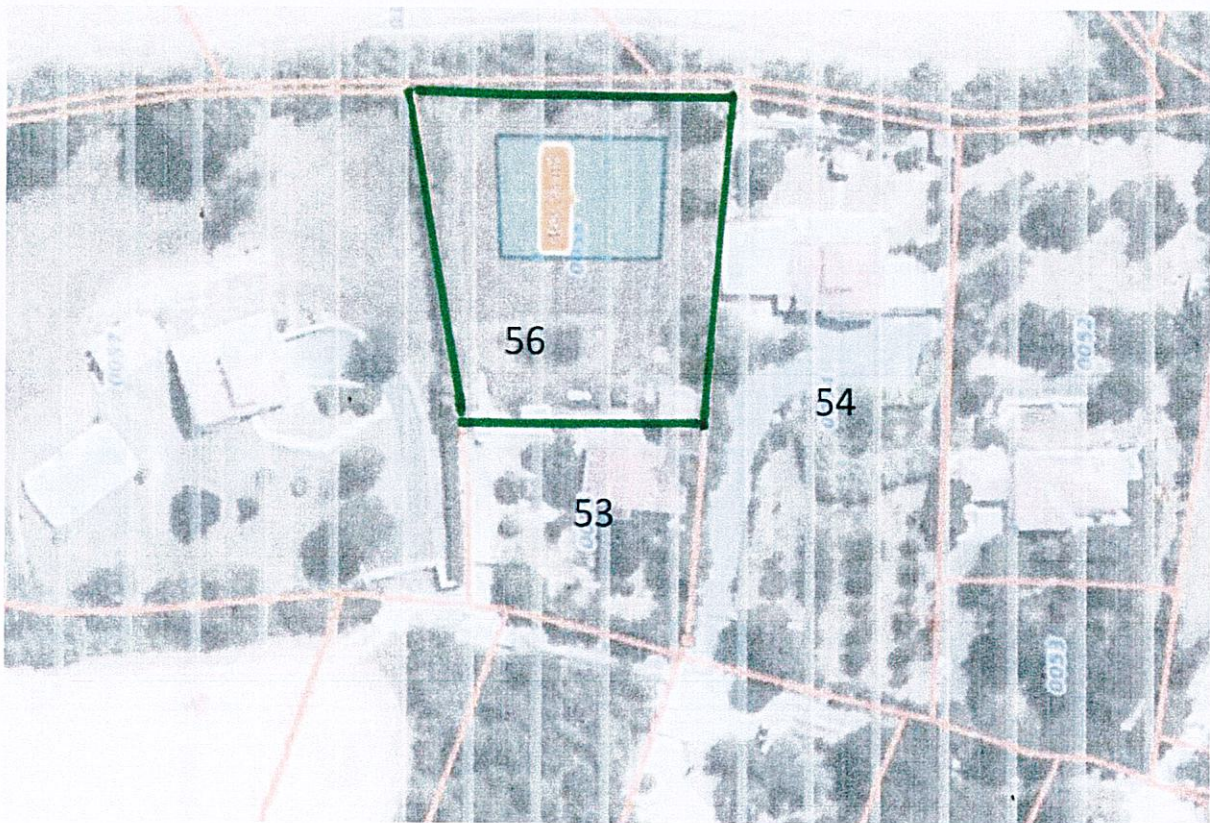
Observation

de Monsieur Yvan CUBAYNES.

Il souhaite que la parcelle n°56, (teintée en vert sur le document ci-dessous), sise au lieudit « Les Combes », soit rendue constructible dans son intégralité, comme l'est la parcelle n°54. Il souhaiterait réaliser un projet de petite habitation pour une location, saisonnière ou à l'année et, à terme, accueillir sa mère pour ses vieux jours.

Il précise que ce n'est pas un projet à court terme et qu'il n'envisage pas le début des travaux avant plusieurs années.

Aussi, il indique qu'en mesure compensatoire du reclassement de sa parcelle, il propose de céder gratuitement (mairie, association ou autre), une parcelle agricole (BN n°19) d'environ 3600 m², située également à Monestiés qui est en bordure du chemin de randonnée : « La Borie Blanche », équipée d'une table et d'un abri.



Réponse du porteur du projet :

Soucieuse de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la commune souhaite répondre favorablement à cette requête en élargissant légèrement la zone Ub, afin d'intégrer une partie du jardin de la construction existante, cela dans le but de permettre la réalisation d'un lot. Cette portion se situe déjà au sein de l'enveloppe urbaine.

Pour le reste de la parcelle, située en zone A, la commune rappelle que des annexes ou extensions seront possibles en zone A, comme le précise le règlement écrit. En effet, nous rappelons qu'en zone A les annexes et extensions sont autorisées (...) L'extension des constructions ayant un usage d'habitat, sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole et pastorale, la qualité paysagère et/ou environnementale du site,
- de ne pas augmenter de plus de 100% l'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation de moins de 50 m²,
- de ne pas augmenter de plus de 50% l'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation comprise entre 50 m² et 100m²,
- de ne pas augmenter de plus de 30% l'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation de 100 m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extension incluses).

L'appréciation de l'emprise au sol de la construction principale se fait à la date d'approbation du PLU ou de la date de changement de destination.

Les annexes des constructions, ayant un usage d'habitat, sont autorisées en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes (sauf installations de production d'énergie renouvelable pour de l'autoconsommation) :

- être situées à proximité de la construction principale, soit à une distance maximale de 30 mètres. En cas de contraintes avérées (topographie marquée, risque, servitude, etc...), un éloignement supplémentaire pourra être ponctuellement accepté (50 mètres maximum),
- avoir une emprise au sol de moins de 50 m² (hors bassins et piscines) pour la somme des annexes autorisées,
- de ne pas occasionner la création d'une nouvelle résidence principale ou secondaire (hors chambre d'hôtes),
- implanter la piscine à une distance minimale de 20 mètres des limites de propriété lorsqu'elles jouxtent une parcelle agricole cultivée, afin de prendre en compte les distances de non traitement.

Commentaire du commissaire enquêteur

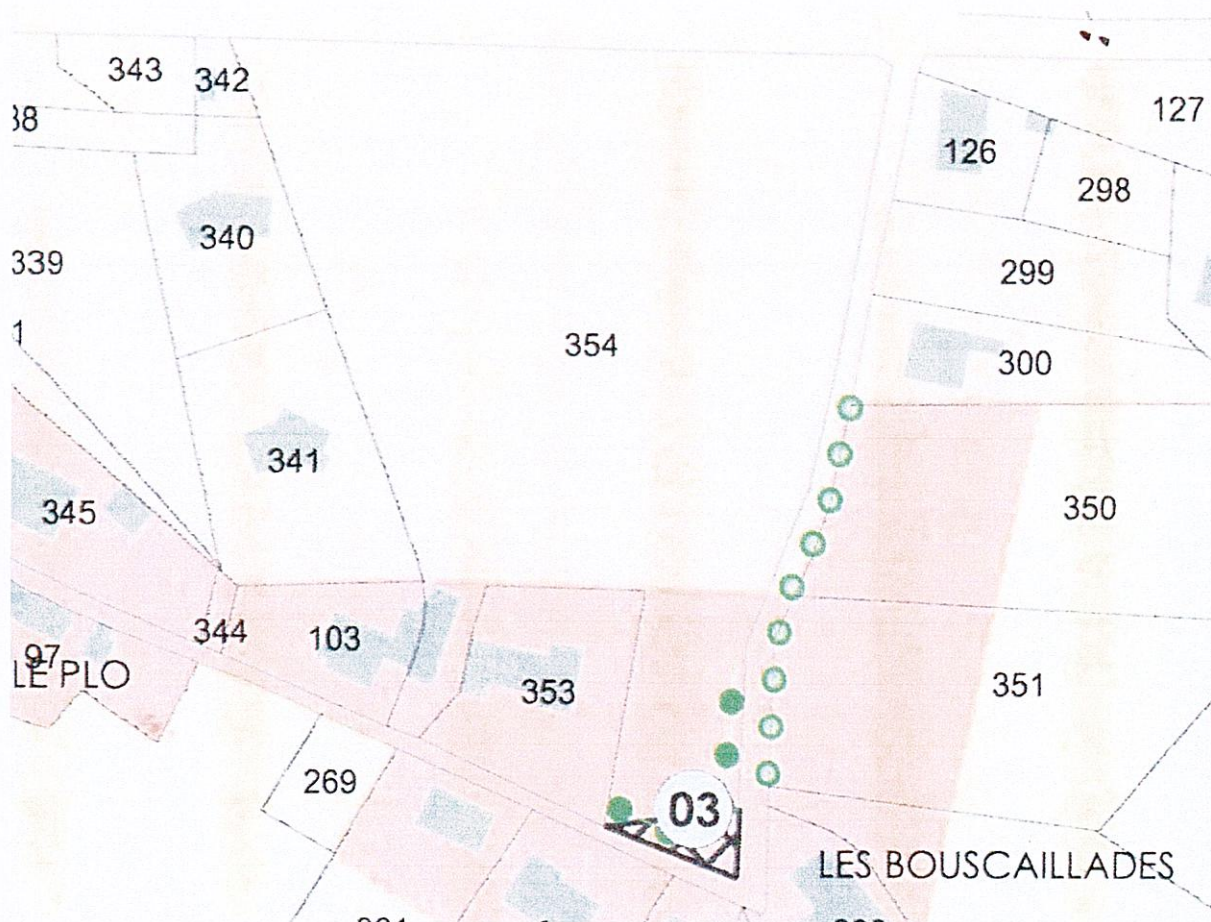
Supprimer une « dent creuse » au sein de la zone Ub projetée, en n'impactant que très légèrement la zone A, apparaît tout à fait justifié.

Observation

de Maître HUDRISIER, avocat de Madame Denise RIGAL (présente) et de Madame Jane RIGAL (représentée).

Ces personnes sont venues déposer et annexer une note juridique de 17 pages ainsi qu'une pièce jointe, portant sur la parcelle cadastrée, section AT n°354.





Réponse du porteur du projet :

La commune tient à rappeler que la parcelle mentionnée se situe dans l'aire de calcul du bassin versant de la retenue d'eau de « La Roucarié » (cf. partie C.2.2.3 du rapport de présentation aux zones agricoles).

En effet, la collectivité a souhaité, par la définition du secteur Ap (agricole protégé), préserver ce bassin versant de toute construction nouvelle, afin de garantir la qualité de la ressource en eau. Comme indiqué dans le rapport de présentation, bien que ce secteur bénéficie d'une position géographique attractive, du fait de sa proximité des axes principaux et du bassin d'emploi du Carmausin, l'urbanisation y a été volontairement limitée afin d'éviter tout risque de pollution par ruissellement vers la retenue de « La Roucarié ».

La délimitation de ce secteur Ap repose sur plusieurs éléments techniques :

- le calcul du bassin versant, réalisé à partir d'un Modèle Numérique de Terrain (MNT), a permis d'identifier les zones d'écoulement alimentant la retenue d'eau de « La Roucarié ». Cette approche vise à prévenir toute source potentielle de pollution. Il convient toutefois de rappeler que cette délimitation, fondée sur un modèle théorique, doit être interprétée avec prudence,
- la réduction de la zone urbaine (Ub), afin de limiter les possibilités de construction au sein du bassin versant et la réévaluation des espaces libres en conséquence,
- la requalification de la zone agricole, en secteur Ap, interdisant toute nouvelle construction, y compris à usage agricole et n'autorisant que des extensions limitées ou annexes rattachées aux habitations existantes.

Compte-tenu des enjeux environnementaux, liés au bassin versant de « La Roucarié » et après visite sur site, en présence du commissaire enquêteur, la commune propose d'adapter son PLU en intégrant uniquement la partie sud de la parcelle, soit environ 3925m², en zone Ub. Cette portion se situe en dehors de l'aire d'écoulement vers la retenue, évitant tout risque de pollution.

Ce secteur fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (AOP) permettant d'encadrer le projet dans le respect de la densité imposée par le SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais, à savoir 1000 m² par logement. Un principe de voirie en boucle sera également retenu, afin d'éviter les impasses, sens uniques et aires de retournement, fortement consommatrices d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Concernant l'assainissement, la commune exigera que les écoulements, générés par l'aménagement ne se dirigent, en aucun cas, vers la retenue d'eau de « La Roucarié ». Enfin, les haies présentes en périphérie de la parcelle devront être préservées autant que possible, afin d'assurer une meilleure insertion paysagère du projet et de maintenir les continuités écologiques.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le 13 octobre 2025, le commissaire enquêteur a fait remarquer, à Monsieur Didier GOULESQUE (adjoint à l'urbanisme), qu'une partie de la parcelle n°354, objet de cette observation, ne se situait pas sur le bassin versant des eaux d'écoulement vers la retenue de « La Roucarié ». Aussi, cette requête, présentée lors de la troisième permanence, n'a pas surpris le commissaire enquêteur et l'adaptation du PLU, envisagée par la commune, est des plus cohérente.

Observation

de Monsieur Michel BARRAU.

Il précise que le bâtiment, représenté sur la parcelle n°364, au lieudit « Le Moulin de Flottes », est en réalité sur la parcelle section BH n°366.

Réponse du porteur du projet :

La commune indique que l'affichage du bâti, dans les planches graphiques du PLU, est présenté à titre informatif et n'a aucune valeur juridique.

Ainsi, pour toute correction concernant l'emplacement du bâti, - notamment s'il doit être positionné sur la parcelle BH n°366 plutôt que sur la parcelle BH n°364 - la commune invite à prendre attache auprès du service du cadastre, afin de procéder à la mise à jour de cette modification.

Commentaire du commissaire enquêteur

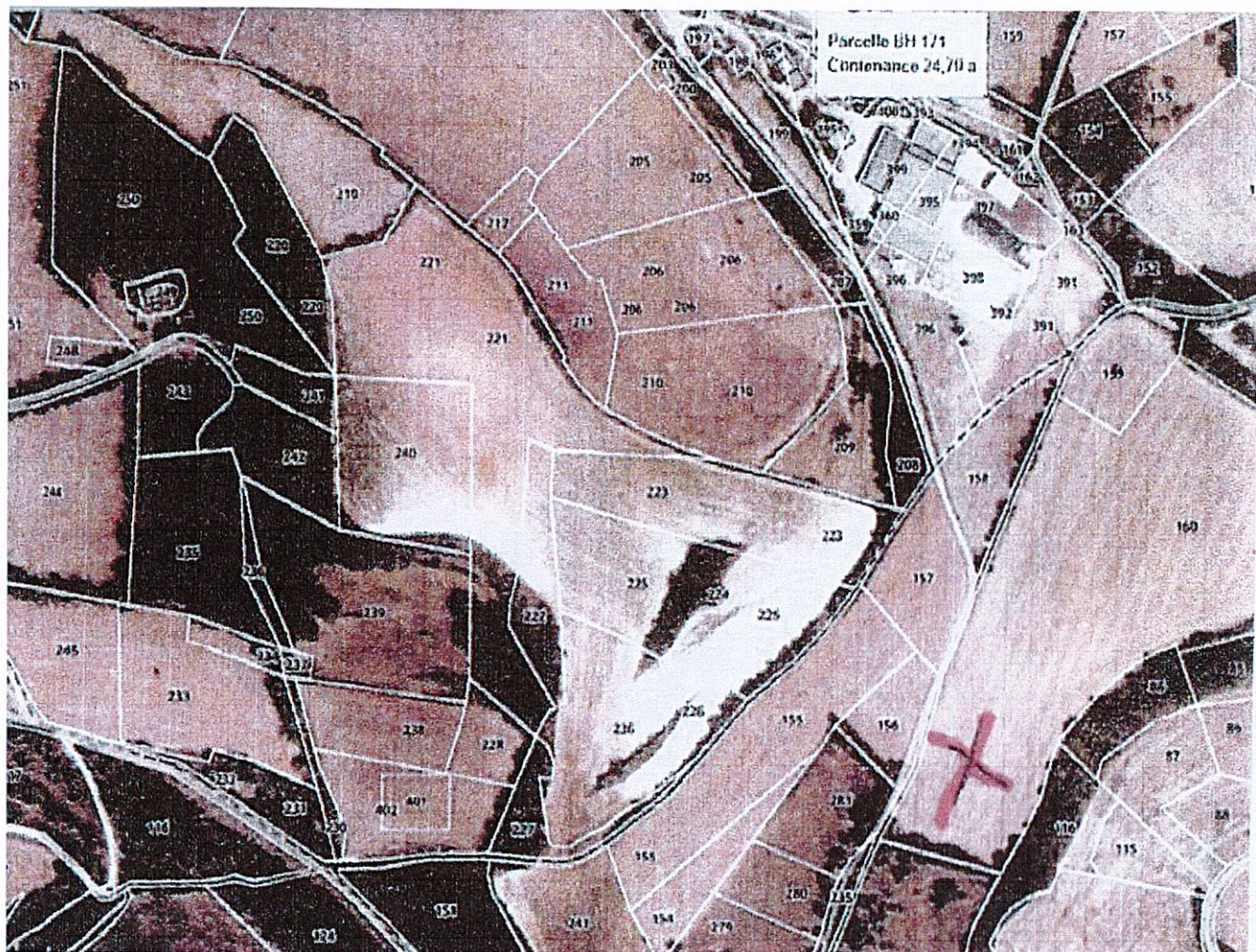
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par le porteur du projet.

Observation

de Monsieur Julien DUCROS.

Il 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.





Réponse du porteur du projet :

La commune indique que, dans le cadre du PLU, tel que présenté à l'enquête publique, ce type de projet est autorisé en zone agricole, sous réserve d'être lié et nécessaire à l'exploitation agricole.

En effet, les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, tels que ceux destinés au stockage, à la transformation ou à l'habitation du chef d'exploitation, pourront être autorisés dans cette zone, sous conditions (articles L151-11 et R151-23 du code de l'urbanisme).

Le classement, en zone constructible, n'est donc pas nécessaire pour permettre le développement de l'activité agricole, dès lors que le projet respecte la réglementation applicable et le lien direct avec l'exploitation.

Afin d'apprécier la pertinence et la faisabilité du projet, la commune invite à prendre attache auprès des services de la Chambre d'Agriculture.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pour le commissaire enquêteur, le projet d'implantation d'une maison de fonction, liée à l'exploitation agricole, lui semble être un mitage de la zone agricole. Cependant, il ne peut que respecter la réglementation applicable, étant entendu, comme le précise la commune, que la faisabilité du projet devra être présentée après attache des services de la Chambre d'Agriculture.

Observation

de Madame Anne-Elodie LARROQUE.

Propriétaire de la parcelle cadastrée, section AY n°58, elle souhaite que cette parcelle soit classée en zone constructible.



Réponse du porteur du projet :

Le secteur de Vic est identifié, dans le PADD, comme secteur à développer. Ainsi, compte-tenu de la localisation de la parcelle, à proximité directe des réseaux (eau, électricité) et de la voirie, la commune propose d'intégrer environ 1000 m² en zone constructible. Cette extension, réalisée en continuité directe de l'urbanisation existante, permettra la création d'un lot, tout en assurant le développement cohérent et maîtrisé du secteur.

Concernant le fond de la parcelle, resté classé en zone A, la commune rappelle que des annexes ou extensions seront possibles en zone A, comme le précise le règlement écrit. En effet, nous rappelons qu'en zone A, les annexes et extensions sont autorisées (...) L'extension des constructions, ayant un usage d'habitat, sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole et pastorale, la qualité paysagère et/ou environnementale du site,
- de ne pas augmenter de plus de 100% l'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation de moins de 50 m²,
- de ne pas augmenter de plus de 50% l'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation comprise entre 50 m² et 100 m²,
- de ne pas augmenter de plus de 30% l'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation de 100 m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extension incluses). L'appréciation de l'emprise au sol de la construction principale se fait à la date d'approbation du PLU ou de la date de changement de destination.

Les annexes des constructions, ayant un usage d'habitat, sont autorisées en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes (sauf installations de production d'énergie renouvelable pour de l'autoconsommation) :

- être situées à proximité de la construction principale, soit à une distance maximale de 30 mètres. En cas de contraintes avérées (topographie marquée, risque, servitude, etc...), un éloignement supplémentaire pourra être ponctuellement accepté (50 mètres maximum),
- avoir une emprise au sol de moins de 50 m² (hors bassins et piscines) pour la somme des annexes autorisées,
- de ne pas occasionner la création d'une nouvelle résidence principale ou secondaire (hors chambre d'hôtes),
- implanter la piscine à une distance minimale de 20 mètres des limites de propriété lorsqu'elles jouxtent une parcelle agricole cultivée, afin de prendre en compte les distances de non traitement.

Commentaire du commissaire enquêteur

Comme le précise la commune, la localisation de la parcelle desservie en voirie, eau et électricité, située à proximité immédiate d'une zone d'habitation, peut justifier son intégration au secteur à développer.

Fait à CASTRES
le 22 décembre 2025

Le commissaire enquêteur
Luc DURAND



PIECES ANNEXES

- 1 - Désignation du commissaire enquêteur
- 2 - Arrêté 2025-AR19 prescrivant l'enquête publique
- 3 - Avis d'enquête publique
- 4 - Avis de parution dans La Dépêche du Midi
- 5 - Avis de parution dans Le Tarn Libre
- 6 - Certificat d'affichage



DECISION DU
04/09/2025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° E25000158 /31

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

La présidente du tribunal administratif

E- Décision désignation commission ou commissaire du 04/09/2025

Vu enregistrée le 29/08/2025, la lettre par laquelle M. le Maire de la Commune de Monestiés demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Monestiés et l'abrogation de la carte communale ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

Vu l'arrêté de délégation du 1er mars 2025 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Luc DURAND est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Didier CANCE est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la Commune de Monestiés, à Monsieur Luc DURAND et à Monsieur Didier CANCE.

Fait à Toulouse, le 04/09/2025

Le magistrat délégué,

Philippe GRIMAUD



G



2

ARRETE 2025-AR19 modifié
Prescrivant l'enquête publique unique
pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Monestiés
et l'abrogation de la Carte Communale de Monestiés

Le Maire de la commune de Monestiés,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-19 et L.153-20 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

Vu le décret n°2011-2018 du 29 septembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

Vu l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du Code de l'Environnement ;

Vu l'ordonnance du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

Vu l'ordonnance du 26 janvier 2017, relative à l'autorisation environnementale ;

Vu le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

Vu la délibération en date du 22 juillet 2011 du Conseil municipal, approuvant la Carte Communale de la commune ;

Vu la délibération en date du 22 janvier 2018 du Conseil municipal, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, selon les termes des articles L.153-11 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération en date du 20 février 2019 du Conseil municipal, désignant un groupe de travail et de suivi pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération n°2022D007 en date du 11 février 2022 du Conseil municipal transcrivant le débat relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les délibérations n°2024D61 et n°2024D62 en date du 29 novembre 2024 du Conseil municipal de la commune de Monestiés, tirant le bilan de la concertation, arrêtant son projet d'élaboration du PLU et autorisant, dès la procédure de d'élaboration du PLU, en cours, l'application de la réglementation relative aux sous-destination résultant du décret n°2023-195 du 22 mars 2023 ;

Vu les avis émis par les personnes publiques associées (cf. pièce 1.3.1 du dossier de PLU) ; et l'absence d'avis dans le délai légal de trois mois ;

Vu le courrier formulé par Monsieur le Préfet, en date du 18 avril 2025, dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, lequel demande de prendre en considération l'ensemble des réserves et remarques formulées ;

Vu la délibération n°2025D28 en date du 19 juin 2025 du Conseil Municipal de la commune de Monestiés réarrétant sont projet

Vu les pièces du dossier d'élaboration du PLU de la commune de Monestiés, soumis à l'enquête publique, dont les avis émis par les personnes publiques associées consultées ;

Vu la décision du 04/09/2025, n°E25000158/31, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse, désignant Monsieur Luc DURAND, géomètre retraité, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Didier CANCE, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

[Signature]



ARRÊTE

ARTICLE 1 modifié (date de début) - Il sera procédé à une enquête publique unique pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Monestiés, dans sa version arrêtée, ainsi que pour l'abrogation de la Carte Communale de Monestiés, pour une durée de 31 jours consécutifs, du 25 octobre 2025 à 9h00 au 24 novembre 2025 à 12h00.

Dès le lancement de cette procédure, les élus de la commune ont précisé les objectifs poursuivis par la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit de :

- Déterminer les conditions d'un aménagement du territoire communal prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristique,
- 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, les élus ont insisté sur la nécessité de construire un projet résolument tourné vers une gestion durable du territoire communal, en se dotant d'outils adaptés à la mise en œuvre de celui-ci.

Les élus entendent donc établir un projet alliant un développement urbain maîtrisé à la préservation et la mise en valeur du patrimoine (environnemental, architectural, etc.).

La retranscription en principales orientations, de ces différents enjeux a été mise en forme au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définissant la stratégie de développement durable de la commune.

L'ensemble des informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête (dont l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, ainsi que le mémoire y répondant) sont jointes au dossier et peuvent donc être consultées dans les mêmes conditions.

ARTICLE 2 – Ont été désignés par la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse : Monsieur Luc DURAND en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Didier CANCE, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

ARTICLE 3 modifié (date de début) – Le dossier d'élaboration du PLU englobe les pièces suivantes : les pièces administratives, le rapport de présentation et ses annexes, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), les documents graphiques, le règlement écrit et ses annexes, les annexes (dont par exemple les Servitudes d'Utilité Publique).

Par ailleurs, conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Environnement, le dossier d'élaboration du PLU comprend notamment les pièces suivantes :

- Le rapport sur les incidences environnementales,
- Un résumé non technique précisant les coordonnées du responsable du projet, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête a été retenu ; la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'approbation ;
- Les avis émis sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;
- Le bilan de la concertation.



Le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, ainsi que le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le dossier d'abrogation de la Carte Communale, au format papier, seront déposés et consultables 31 jours consécutifs, du 25 octobre 2025 à 09h00 au 24 novembre 2025 à 12h00, à la Mairie de Monesties, aux jours et heures habituels d'ouverture, rappelés ci-après :

Horaires d'ouverture de la Mairie de Monesties (8 place de la Mairie, 81640 MONESTIES) :

- Du lundi au jeudi, de 08h30 à 12h00 et sur rendez-vous de 13h30 à 17h00,
- Vendredi de 8h30 à 12h00.

L'ensemble des pièces des dossiers sera également déposé et consultable sur un poste informatique réservé à cet effet en Mairie de Monesties (8 place de la Mairie, 81640 MONESTIES), aux jours et heures précitées ci-dessus.

Le dossier d'enquête publique unique est aussi consultable, pendant toute la durée de l'enquête publique unique, sur le site <https://www.monesties.fr/>

Chacun pourra prendre connaissance des dossiers et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions :

- Soit sur le registre d'enquête disponible à la Mairie de Monesties ;
- Soit les adresser au commissaire enquêteur par voie postale à la Mairie de Monesties :

Mairie de Monesties
Enquête publique relative à l'élaboration du PLU de Monesties (ne pas ouvrir)
A l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur
8 place de la Mairie
81640 MONESTIES

- Soit par courrier électronique, à l'adresse de messagerie suivante : enquetepublicquemonesties@gmail.com

Toutes les observations seront publiées, dans les meilleurs délais sur le site internet de la commune : <https://www.monesties.fr/>

Pour être recevables, toutes les observations, propositions et contre-propositions, quel que soit le support utilisé, devront être reçues avant la clôture de l'enquête publique unique, le 24 novembre 2025 à 12h00, dernier délai.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique unique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

ARTICLE 4 modifié (date de début)– Le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites et orales, lors des permanences suivantes :

- Le samedi 25 octobre 2025 de 09h00 à 12h00 ;
- Le mercredi 05 novembre 2025 de 14h00 à 17h00 ;
- Le Lundi 24 novembre 2025 de 09h00 à 12h00.

[Signature]



Article 5 - Par décision motivée, le Commissaire enquêteur peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'elle décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête.

Les observations du public sont consultables et communicables gratuitement à toute personne qui souhaite en prendre connaissance. Cependant, toute demande de copie est aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête. Des informations sur les projets soumis à enquête publique unique peuvent être demandées auprès de Monsieur Denis MARTY, Maire de la commune de Monesties, responsable du projet.

Article 6 - Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux ci-après (*deux journaux habilités diffusés dans le département*) :

- Le Tarn Libre
- La Dépêche du midi

Cet avis sera également publié sur le site de la commune de Monesties : <https://www.monesties.fr/>

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée aux dossiers d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Article 7 - A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le Commissaire enquêteur.

Le Commissaire enquêteur dresse, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, le procès-verbal de synthèse des observations du public qu'elle remet à Monsieur le Maire de la commune de Monesties. Ce dernier dispose de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 8 - Le Commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre à Monsieur le Maire de Monesties, son rapport et ses conclusions motivées.

Simultanément, une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire enquêteur sera adressée au Préfet du département du Tarn et à la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

Si ce délai de 30 jours ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du Commissaire enquêteur, par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.

Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées seront rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet : <https://www.monesties.fr/>

Et sur support papier à la Mairie de Monesties (8 place de la Mairie, 81640 MONESTIES), durant un an à compter de la clôture de l'enquête publique unique.

Article 9 - Après l'enquête publique unique, les projets, éventuellement modifiés, seront approuvés par le conseil municipal pour ce qui relève de l'élaboration du PLU.



Envoyé en préfecture le 04/10/2025

Reçu en préfecture le 04/10/2025

Publié le

ID : 081-218101707-20251004-2025AR19M-AT

S²LO 2

Article 10 - Les informations relatives à l'enquête publique unique pourront être consultées sur le site Internet suivant : <https://www.monesties.fr/>

Article 11 – Monsieur le Préfet, Monsieur le Maire et Monsieur le Commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Monesties, le 4 octobre 2025.

Le Maire, Denis MARTY



7

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'abrogation de la Carte Communale de la commune de Monestiés

Par arrêté municipal n°2025-AR19 modifié le 4 octobre 2025, M. le Maire de la commune de Monestiés a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique sur le projet d'élaboration du PLU, procédure prescrite par délibération du conseil municipal du 22 janvier 2018, en vue de son approbation par le conseil municipal ainsi que sur le projet d'abrogation de la Carte Communale de la commune de Monestiés.

Cette enquête publique unique se déroulera pendant une période de 31 jours consécutifs :

DU SAMEDI 25 OCTOBRE 2025 à 09H00

AU LUNDI 24 NOVEMBRE 2025 à 12H00.

Le dossier d'élaboration du PLU, et notamment son rapport de présentation, décrit le territoire, explique le projet et évalue les incidences du projet sur l'environnement. L'ensemble des informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête (dont l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, ainsi que le mémoire y répondant) sont jointes au dossier et peuvent donc être consultées dans les mêmes conditions. Le dossier d'abrogation des cartes communales est composé d'une note de présentation.

A cet effet, ont été désignés par Madame la Présidente du tribunal administratif de Toulouse : Monsieur Luc DURAND en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Didier CANCE, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, ainsi que le dossier de PLU et la note de présentation de l'abrogation de la Carte Communale, au format papier, seront consultables du samedi 25 octobre 2025 à 09h00 au lundi 24 novembre 2025 à 12h00, soit une durée de 31 jours, en Mairie de Monestiés, aux jours et heures habituels d'ouverture, rappelés ci-après.

Horaires d'ouvertures de la Mairie de Monestiés (8 place de la Mairie, 81640 MONESTIES) :

- Du lundi au jeudi, de 08h30 à 12h00 et sur rendez-vous de 13h30 à 17h00,
- Vendredi de 08h30 à 12h00.

L'ensemble des pièces des dossiers sera également déposé et consultable sur un poste informatique réservé à cet effet, en Mairie de Monestiés.

Le dossier d'enquête publique unique est aussi consultable, pendant toute la durée de l'enquête, sur le site internet de la commune : <https://www.monesties.fr/>

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête ; les adresser par écrit à la Mairie, à l'attention de M. le commissaire enquêteur ou les adresser par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepublicquemonesties@gmail.com

Toutes les observations seront publiées, dans les meilleurs délais sur le site internet : <https://www.monesties.fr/> ; et seront recevables jusqu'au lundi 24 novembre 2025 à 12h00, dernier délai, quel que soit le support utilisé.

LE COMMISSAIRE ENQUETEUR SE TIENDRA A LA DISPOSITION DU PUBLIC EN MAIRIE DE MONESTIES :

- LE SAMEDI 25 OCTOBRE 2025 DE 09H00 A 12H00,
- LE MERCREDI 05 NOVEMBRE 2025 DE 14H00 A 17H00,
- LE LUNDI 24 NOVEMBRE 2025 DE 09H00 A 12H00.

Son rapport et ses conclusions transmis à M. le Maire dans un délai d'un mois à expiration de l'enquête seront tenus à disposition du public en Mairie et sur le site internet : <https://www.monesties.fr/>

Toute information concernant les projets d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et d'abrogation de la carte communale suscitée pourra être demandée à Monsieur le Maire.

Le Maire,
Denis MARTY



LA DÉPÊCHE

REJOIGNEZ-NOUS SUR
NOS RÉSEAUX SOCIAUX
& SUIVEZ L'ACTU EN LIVE!

@ladepechedumidi



@ladepeche87



SCANNER LE QR CODE

Contacts - Rencontres - Voyance

Contacts

VOYANCE

PROFESSEUR CABIR
Grand Voyant Medium
Résout tous vos problèmes
Amour - Santé - Argent - Voyance
Séances en ligne ou en personne
Résultats immédiats
06 74 11 57 13

RAPIDITE - EFFICACITÉ
en 3 jours
PAIEMENT APRES
RÉSULTATS
MONSIEUR PIERRE
Célèbre Voyant Medium
Amour - Chance - Protection
Famille - Détection - Travail -
Argent - Examen - Travail -
Commerces - Bonheur Conjugal -
Maladie - Souffrance - Protection
du couple - Affaires -
Développement - Chance aux jeux
Peut aider à résoudre
les cas les plus désespérés.
Déplacement possible sur RVV
100% garanti
06 11 05 31 14

MONSIEUR DANIEL
Célèbre voyant médium
Résout tous vos problèmes
Amour - Santé - Argent - Voyance
Séances en ligne ou en personne
Résultats immédiats
06 74 11 57 13

KARA VOYANCE
Voyant Medium Guérisseur
Résout tous vos problèmes
Amour - Santé - Argent - Voyance
Séances en ligne ou en personne
Résultats immédiats
06 43 38 67 50

Professeur MARZOUK
Voyant Medium Guérisseur
Résout tous vos problèmes
Amour - Santé - Argent - Voyance
Séances en ligne ou en personne
Résultats immédiats
07 46 29 79 37

MAITRE BAMBO
Voyant Medium Guérisseur
Résout tous vos problèmes
Amour - Santé - Argent - Voyance
Séances en ligne ou en personne
Résultats immédiats
07 83 28 59 96

MR MADOU
Voyant - Medium
Résout tous vos problèmes
Amour - Santé - Argent - Voyance
Séances en ligne ou en personne
Résultats immédiats
07 44 59 33 69

Rencontres union

FEMMES

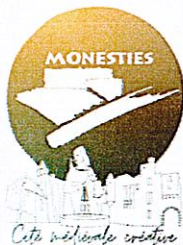
STOP CELIBAT
Rencontres Sérieuses
Recevez la liste de personnes
à contacter avec leur photo
06 45 20 24 17

06 14 59 17 90
Michèle séparée 49a
discrète, envie de se remettre
de temps en temps, reçoit chez moi

Divorcée vivant seule
Si vous ne pouvez plus
avoir de relations sexuelles
sans douleur, contactez-moi
06 14 59 17 90

Des expertises du
SEXE AU TÉLÉPHONE
le chauffant
EN DIRECT ET SANS ATTENTE
0895 895 738

2025-2026, 2027-2028, 2029-2030, 2031-2032, 2033-2034, 2035-2036, 2037-2038, 2039-2040, 2041-2042, 2043-2044, 2045-2046, 2047-2048, 2049-2050, 2051-2052, 2053-2054, 2055-2056, 2057-2058, 2059-2060, 2061-2062, 2063-2064, 2065-2066, 2067-2068, 2069-2070, 2071-2072, 2073-2074, 2075-2076, 2077-2078, 2079-2080, 2081-2082, 2083-2084, 2085-2086, 2087-2088, 2089-2090, 2091-2092, 2093-2094, 2095-2096, 2097-2098, 2099-2100, 2101-2102, 2103-2104, 2105-2106, 2107-2108, 2109-2110, 2111-2112, 2113-2114, 2115-2116, 2117-2118, 2119-2120, 2121-2122, 2123-2124, 2125-2126, 2127-2128, 2129-2130, 2131-2132, 2133-2134, 2135-2136, 2137-2138, 2139-2140, 2141-2142, 2143-2144, 2145-2146, 2147-2148, 2149-2150, 2151-2152, 2153-2154, 2155-2156, 2157-2158, 2159-2160, 2161-2162, 2163-2164, 2165-2166, 2167-2168, 2169-2170, 2171-2172, 2173-2174, 2175-2176, 2177-2178, 2179-2180, 2181-2182, 2183-2184, 2185-2186, 2187-2188, 2189-2190, 2191-2192, 2193-2194, 2195-2196, 2197-2198, 2199-2200, 2201-2202, 2203-2204, 2205-2206, 2207-2208, 2209-2210, 2211-2212, 2213-2214, 2215-2216, 2217-2218, 2219-2220, 2221-2222, 2223-2224, 2225-2226, 2227-2228, 2229-2230, 2231-2232, 2233-2234, 2235-2236, 2237-2238, 2239-2240, 2241-2242, 2243-2244, 2245-2246, 2247-2248, 2249-2250, 2251-2252, 2253-2254, 2255-2256, 2257-2258, 2259-2260, 2261-2262, 2263-2264, 2265-2266, 2267-2268, 2269-2270, 2271-2272, 2273-2274, 2275-2276, 2277-2278, 2279-2280, 2281-2282, 2283-2284, 2285-2286, 2287-2288, 2289-2290, 2291-2292, 2293-2294, 2295-2296, 2297-2298, 2299-2300, 2301-2302, 2303-2304, 2305-2306, 2307-2308, 2309-2310, 2311-2312, 2313-2314, 2315-2316, 2317-2318, 2319-2320, 2321-2322, 2323-2324, 2325-2326, 2327-2328, 2329-2330, 2331-2332, 2333-2334, 2335-2336, 2337-2338, 2339-2340, 2341-2342, 2343-2344, 2345-2346, 2347-2348, 2349-2350, 2351-2352, 2353-2354, 2355-2356, 2357-2358, 2359-2360, 2361-2362, 2363-2364, 2365-2366, 2367-2368, 2369-2370, 2371-2372, 2373-2374, 2375-2376, 2377-2378, 2379-2380, 2381-2382, 2383-2384, 2385-2386, 2387-2388, 2389-2390, 2391-2392, 2393-2394, 2395-2396, 2397-2398, 2399-2400, 2401-2402, 2403-2404, 2405-2406, 2407-2408, 2409-2410, 2411-2412, 2413-2414, 2415-2416, 2417-2418, 2419-2420, 2421-2422, 2423-2424, 2425-2426, 2427-2428, 2429-2430, 2431-2432, 2433-2434, 2435-2436, 2437-2438, 2439-2440, 2441-2442, 2443-2444, 2445-2446, 2447-2448, 2449-2450, 2451-2452, 2453-2454, 2455-2456, 2457-2458, 2459-2460, 2461-2462, 2463-2464, 2465-2466, 2467-2468, 2469-2470, 2471-2472, 2473-2474, 2475-2476, 2477-2478, 2479-2480, 2481-2482, 2483-2484, 2485-2486, 2487-2488, 2489-2490, 2491-2492, 2493-2494, 2495-2496, 2497-2498, 2499-2500, 2501-2502, 2503-2504, 2505-2506, 2507-2508, 2509-2510, 2511-2512, 2513-2514, 2515-2516, 2517-2518, 2519-2520, 2521-2522, 2523-2524, 2525-2526, 2527-2528, 2529-2530, 2531-2532, 2533-2534, 2535-2536, 2537-2538, 2539-2540, 2541-2542, 2543-2544, 2545-2546, 2547-2548, 2549-2550, 2551-2552, 2553-2554, 2555-2556, 2557-2558, 2559-2560, 2561-2562, 2563-2564, 2565-2566, 2567-2568, 2569-2570, 2571-2572, 2573-2574, 2575-2576, 2577-2578, 2579-2580, 2581-2582, 2583-2584, 2585-2586, 2587-2588, 2589-2590, 2591-2592, 2593-2594, 2595-2596, 2597-2598, 2599-2600, 2601-2602, 2603-2604, 2605-2606, 2607-2608, 2609-2610, 2611-2612, 2613-2614, 2615-2616, 2617-2618, 2619-2620, 2621-2622, 2623-2624, 2625-2626, 2627-2628, 2629-2630, 2631-2632, 2633-2634, 2635-2636, 2637-2638, 2639-2640, 2641-2642, 2643-2644, 2645-2646, 2647-2648, 2649-2650, 2651-2652, 2653-2654, 2655-2656, 2657-2658, 2659-2660, 2661-2662, 2663-2664, 2665-2666, 2667-2668, 2669-2670, 2671-2672, 2673-2674, 2675-2676, 2677-2678, 2679-2680, 2681-2682, 2683-2684, 2685-2686, 2687-2688, 2689-2690, 2691-2692, 2693-2694, 2695-2696, 2697-2698, 2699-2700, 2701-2702, 2703-2704, 2705-2706, 2707-2708, 2709-2710, 2711-2712, 2713-2714, 2715-2716, 2717-2718, 2719-2720, 2721-2722, 2723-2724, 2725-2726, 2727-2728, 2729-2730, 2731-2732, 2733-2734, 2735-2736, 2737-2738, 2739-2740, 2741-2742, 2743-2744, 2745-2746, 2747-2748, 2749-2750, 2751-2752, 2753-2754, 2755-2756, 2757-2758, 2759-2760, 2761-2762, 2763-2764, 2765-2766, 2767-2768, 2769-2770, 2771-2772, 2773-2774, 2775-2776, 2777-2778, 2779-2780, 2781-2782, 2783-2784, 2785-2786, 2787-2788, 2789-2790, 2791-2792, 2793-2794, 2795-2796, 2797-2798, 2799-2800, 2801-2802, 2803-2804, 2805-2806, 2807-2808, 2809-2810, 2811-2812, 2813-2814, 2815-2816, 2817-2818, 2819-2820, 2821-2822, 2823-2824, 2825-2826, 2827-2828, 2829-2830, 2831-2832, 2833-2834, 2835-2836, 2837-2838, 2839-2840, 2841-2842, 2843-2844, 2845-2846, 2847-2848, 2849-2850, 2851-2852, 2853-2854, 2855-2856, 2857-2858, 2859-2860, 2861-2862, 2863-2864, 2865-2866, 2867-2868, 2869-2870, 2871-2872, 2873-2874, 2875-2876, 2877-2878, 2879-2880, 2881-2882, 2883-2884, 2885-2886, 2887-2888, 2889-2890, 2891-2892, 2893-2894, 2895-2896, 2897-2898, 2899-2900, 2901-2902, 2903-2904, 2905-2906, 2907-2908, 2909-2910, 2911-2912, 2913-2914, 2915-2916, 2917-2918, 2919-2920, 2921-2922, 2923-2924, 2925-2926, 2927-2928, 2929-2930, 2931-2932, 2933-2934, 2935-2936, 2937-2938, 2939-2940, 2941-2942, 2943-2944, 2945-2946, 2947-2948, 2949-2950, 2951-2952, 2953-2954, 2955-2956, 2957-2958, 2959-2960, 2961-2962, 2963-2964, 2965-2966, 2967-2968, 2969-2970, 2971-2972, 2973-2974, 2975-2976, 2977-2978, 2979-2980, 2981-2982, 2983-2984, 2985-2986, 2987-2988, 2989-2990, 2991-2992, 2993-2994, 2995-2996, 2997-2998, 2999-3000, 3001-3002, 3003-3004, 3005-3006, 3007-3008, 3009-3010, 3011-3012, 3013-3014, 3015-3016, 3017-3018, 3019-3020, 3021-3022, 3023-3024, 3025-3026, 3027-3028, 3029-3030, 3031-3032, 3033-3034, 3035-3036, 3037-3038, 3039-3040, 3041-3042, 3043-3044, 3045-3046, 3047-3048, 3049-3050, 3051-3052, 3053-3054, 3055-3056, 3057-3058, 3059-3060, 3061-3062, 3063-3064, 3065-3066, 3067-3068, 3069-3070, 3071-3072, 3073-3074, 3075-3076, 3077-3078, 3079-3080, 3081-3082, 3083-3084, 3085-3086, 3087-3088, 3089-3090, 3091-3092, 3093-3094, 3095-3096, 3097-3098, 3099-3100, 3101-3102, 3103-3104, 3105-3106, 3107-3108, 3109-3110, 3111-3112, 3113-3114, 3115-3116, 3117-3118, 3119-3120, 3121-3122, 3123-3124, 3125-3126, 3127-3128, 3129-3130, 3131-3132, 3133-3134, 3135-3136, 3137-3138, 3139-3140, 3141-3142, 3143-3144, 3145-3146, 3147-3148, 3149-3150, 3151-3152, 3153-3154, 3155-3156, 3157-3158, 3159-3160, 3161-3162, 3163-3164, 3165-3166, 3167-3168, 3169-3170, 3171-3172, 3173-3174, 3175-3176, 3177-3178, 3179-3180, 3181-3182, 3183-3184, 3185-3186, 3187-3188, 3189-3190, 3191-3192, 3193-3194, 3195-3196, 3197-3198, 3199-3200, 3201-3202, 3203-3204, 3205-3206, 3207-3208, 3209-3210, 3211-3212, 3213-3214, 3215-3216, 3217-3218, 3219-3220, 3221-3222, 3223-3224, 3225-3226, 3227-3228, 3229-3230, 3231-3232, 3233-3234, 3235-3236, 3237-3238, 3239-3240, 3241-3242, 3243-3244, 3245-3246, 3247-3248, 3249-3250, 3251-3252, 3253-3254, 3255-3256, 3257-3258, 3259-3260, 3261-3262, 3263-3264, 3265-3266, 3267-3268, 3269-3270, 3271-3272, 3273-3274, 3275-3276, 3277-3278, 3279-3280, 3281-3282, 3283-3284, 3285-3286, 3287-3288, 3289-3290, 3291-3292, 3293-3294, 3295-3296, 3297-3298, 3299-3300, 3301-3302, 3303-3304, 3305-3306, 3307-3308, 3309-3310, 3311-3312, 3313-3314, 3315-3316, 3317-3318, 3319-3320, 3321-3322, 3323-3324, 3325-3326, 3327-3328, 3329-3330, 3331-3332, 3333-3334, 3335-3336, 3337-3338, 3339-3340, 3341-3342, 3343-3344, 3345-3346, 3347-3348, 3349-3350, 3351-3352, 3353-3354, 3355-3356, 3357-3358, 3359-3360, 3361-3362, 3363-3364, 3365-3366, 3367-3368, 3369-3370, 3371-3372, 3373-3374, 3375-3376, 3377-3378, 3379-3380, 3381-3382, 3383-3384, 3385-3386, 3387-3388, 3389-3390, 3391-3392, 3393-3394, 3395-3396, 3397-3398, 3399-3400, 3401-3402, 3403-3404, 3405-3406, 3407-3408, 3409-3410, 3411-3412, 3413-3414, 3415-3416, 3417-3418, 3419-3420, 3421-3422, 3423-3424, 3425-3426, 3427-3428, 3429-3430, 3431-3432, 3433-3434, 3435-3436, 3437-3438, 3439-3440, 3441-3442, 3443-3444, 3445-3446, 3447-3448, 3449-3450, 3451-3452, 3453-3454, 3455-3456, 3457-3458, 3459-3460, 3461-3462, 3463-3464, 3465-3466, 3467-3468, 3469-3470, 3471-3472, 3473-3474, 3475-3476, 3477-3478, 3479-3480, 3481-3482, 3483-3484, 3485-3486, 3487-3488, 3489-3490, 3491-3492, 3493-3494, 3495-3496, 3497-3498, 3499-3500, 3501-3502, 3503-3504, 3505-3506, 3507-3508, 3509-3510, 3511-3512, 3513-3514, 3515-3516, 3517-3518, 3519-3520, 3521-3522, 3523-3524, 3525-3526, 3527-3528, 3529-3530, 3531-3532, 3533-3534, 3535-3536, 3537-3538, 3539-3540, 3541-3542, 3543-3544, 3545-3546, 3547-3548, 3549-3550, 3551-3552, 3553-3554, 3555-3556, 3557-3558, 3559-3560, 3561-3562, 3563-3564, 3565-3566, 3567-3568, 3569-3570, 3571-3572, 3573-3574, 3575-3576, 3577-3578, 3579-3580, 3581-3582, 3583-3584, 3585-3586, 3587-3588, 3589-3590, 3591-3592, 3593-3594, 3595-3596, 3597-3598, 3599-3600, 3601-3602, 3603-3604, 3605-3606, 3607-3608, 3609-3610, 3611-3612, 3613-3614, 3615-3616, 3617-3618, 3619-3620, 3621-3622, 3623-3624, 3625-3626, 3627-3628, 3629-3630, 3631-3632, 3633-3634, 3635-3636, 3637-3638, 3639-3640, 3641-3642, 3643-3644, 3645-3646, 3647-3648, 3649-3650, 3651-3652, 3653-3654, 3655-3656, 3657-3658, 3659-3660, 3661-3662, 3663-3664, 3665-3666, 3667-3668, 3669-3670, 3671-3672, 3673-3674, 3675-3676, 3677-3678, 3679-3680, 3681-3682, 3683-3684, 3685-3686, 3687-3688, 3689-3690, 3691-3692, 3693-3694, 3695-3696, 3697-3698, 3699-3700, 3701-3702, 3703-3704, 3705-3706, 3707-3708, 3709-3710, 3711-3712, 3713-3714, 3715-3716, 3717-3718, 3719-3720, 3721-3722, 3723-3724, 3725-3726, 3727-3728, 3729-3730, 3731-3732, 3733-3734, 3735-3736, 3737-3738, 3739-3740, 3741-3742, 3743-3744, 3745-3746, 3747-3748, 3749-3750, 3751-3752, 3753-3754, 3755-3756, 3757-3758, 3759-3760, 3761-3762, 3763-3764, 3765-3766, 3767-3768, 3769-3770, 3771-3772, 3773-3774, 3775-3776, 3777-3778, 3779-3780, 3781-3782, 3783-3784, 3785-3786, 3787-3788, 3789-3790, 3791-3792, 3793-3794, 3795-3796, 3797-3798, 3799-3800, 3801-3802, 3803-3804, 3805-3806, 3807-3808, 3809-3810, 3811-3812, 3813-3814, 3815-3816, 3817-3818, 3819-3820, 3821-3822, 3823-3824, 3825-3826, 3827-3828, 3829-3830, 3831-3832, 3833-3834, 3835-3836, 3837-3838, 3839-3840, 3841-3842, 3843-3844, 3845-3846, 3847-3848, 3849-3850, 3851-3852, 3853-3854, 3855-3856, 3857-3858, 3859-3860, 3861-3862, 3863-3864, 3865-3866, 3867-3868, 3869-3870, 3871-3872, 3873-3874, 3875-3876, 3877-3878, 3879-3880, 3881-3882, 3883-3884, 3885-3886, 3887-3888, 3889-3890, 3891-3892, 3893-3894, 3895-3896, 3897-3898, 3899-3900, 3901-3902, 3903-3904, 3905-3906, 3907-3908, 3909-3910, 3911-3912, 3913-3914, 3915-3916, 3917-3918, 3919-3920, 3921-3922, 3923-3924, 3925-3926, 3927-3928, 3929-3930, 3931-3932, 3933-3934, 3935-3936, 3937-3938, 3939-3940, 3941-3942, 3943-3944, 3945-3946, 3947-3948, 3949-3950,



Enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'abrogation de la Carte Communale de la commune de Monesties

Certificat d'affichage de l'avis d'enquête

M. MARTY Denis, Maire de la commune de Monesties

certifie que l'avis d'enquête relatif à l'ouverture de l'enquête publique sur le projet susvisé, a été publié par voie d'affichage aux emplacements réservés pour les communications officielles, 15 jours au moins avant le début de l'enquête, soit à partir du 10 octobre 2025, et maintenu pendant toute la durée de celle-ci.

L'avis a également été publié le 8 et 27 octobre 2025 sur La Dépêche du Midi et le 10 et le 31 octobre sur le Tarn Libre.

L'ensemble des éléments ainsi que le registre sont accessibles sur le site internet de la Commune

Suivi du PLU

- > Documents PLU du 8 octobre 2025 - [AVIS d'enquête publique 2025 >>](#) et [ARRETE 2025-AR19 modifié >>](#)
- > 25 octobre 2025 - [Dossier complet à télécharger](#)
- > 12 novembre 2025 - [REGISTRE PLU Annexe](#)
- > 12 novembre 2025 - [REGISTRE PLU](#)

Monesties, le 21 novembre 2025

Le Maire,

Denis MARTY