

ELABORATION

Arrêté le :

19 juin 2025

Approuvé le :

09 mars 2026

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

VISA

Date : 09 mars 2026


Le Maire,
Denis MARTY

Modifications - Révisions - Mises à jour

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3.1

Préambule

Pour répondre aux enjeux de son territoire, la commune de Monestiés a décidé de procéder à l'élaboration de son PLU (Plan Local d'Urbanisme). Elle a saisi l'opportunité de s'associer à cinq autres communes dans le cadre d'une procédure groupée.

Cette procédure est l'occasion pour les élus et les habitants de se pencher sur les problématiques rencontrées sur leur territoire et sur les atouts et opportunités à saisir pour leur commune. Ce moment de réflexion partagée est également l'occasion de dessiner les contours d'un projet de territoire qui mêle réalisme et volonté de développement en proposant des aménagements à court, moyen et long terme.

En amont de la définition du PADD pour chaque commune, un diagnostic et un pré-PADD ont été travaillés conjointement par les six communes.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la municipalité et retranscrites dans le PADD doivent notamment respecter les objectifs et principes édictés par les articles L.101-1 et 2 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-5, le présent document, PADD de la commune de Monestiés, énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui sous-tendent et structurent le projet de territoire :

- Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- Il définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs afin de fixer des objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD communal constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage à court et à long terme.

Les orientations du PADD sont compatibles avec le PADD du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais. Les huit axes majeurs du SCoT ont donc guidé la réflexion des élus de la commune de Monestiés sur le devenir de leur territoire :

- Favoriser l'émergence d'une nouvelle armature territoriale structurée et équilibrée ;
- Favoriser le développement de modes d'habiter diversifiés et durables ;
- Favoriser les échanges entre les territoires du SCoT pour contribuer à rééquilibrer l'armature territoriale ;
- Bâtir le projet de SCoT en s'appuyant sur les équilibres agri-environnementaux ;
- Favoriser l'émergence d'un territoire à énergie positive ;
- Valoriser le foncier économique existant et réhabiliter les anciens espaces industriels et miniers ;
- Favoriser une politique commerciale en adéquation avec les différents niveaux de l'armature territoriale ;
- Favoriser le potentiel touristique par une politique d'excellence territoriale.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Il est issu des conclusions du diagnostic territorial dressé à l'échelle des communes de Monestiés, Pampelonne, Sainte-Gemme, Taïx, Tanus et Valderiès, et découle des orientations fixées par le SCOT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais.

La stratégie de développement durable de la commune de Monestiés s'articule autour des grandes orientations suivantes :

Axe 1 : Poursuivre et maîtriser le développement de la commune

Axe 2 : Accompagner l'accueil de nouvelles populations par le renforcement, la mise à niveau ou la création d'équipements et de services

Axe 3 : Soutenir l'activité économique de la commune

Axe 4 : Protéger et valoriser les paysages agricoles et naturels

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

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

Axe 1 : Poursuivre et maîtriser le développement de la commune



Lices de Candeze - Monestiès



EHPAD Le Domaine- Monestiès

1.1. RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE AFIN DE POURSUIVRE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

Pour rappel, selon l'armature territoriale du SCoT, la commune de Monestiès se classe parmi les **Pôles relais de l'espace périurbain sous polarité carmausine**.

Entre 2008 et 2018, une croissance démographique annuelle moyenne de **0,44%** a été observée. Cela se traduit par l'arrivée de **58 habitants supplémentaires** sur le territoire communal, soit +5,8 habitants par an.

L'attractivité de la commune s'explique notamment par la **proximité du pôle Carmausin**, par le **caractère patrimonial du bourg** et sa proximité avec le **village de Cordes-sur-Ciel**, la proximité de la **RN88** desservant notamment Carmaux, puis Albi et Rodez, et un **foncier plus accessible que sur les pôles urbains**.

Poursuivre la croissance démographique et tendre vers un objectif de 1 429 habitants à l'horizon 2034, soit une croissance annuelle moyenne de population de 0,31% par an et soit l'équivalent d'environ 61 habitants supplémentaires.

Prévoir la création d'environ 45 logements, dont 43 logements neufs auxquels s'ajouteront 2 logements au minimum créés par réinvestissement du bâti existant.

Optimiser le foncier en respectant une densité de 10 logements par hectare, afin de prendre en compte les objectifs de modération de la consommation d'espace, et en ouvrant environ 4,3 Ha à l'urbanisation.

Axe 1 : Poursuivre et maîtriser le développement de la commune

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



Source : SCoT du Carmausin, Ségala, Causse et Cordais

- **Densifier les espaces vides** (dents creuses, friches...)

- **Recomposer le tissu urbain** (découpage ou groupement de parcelles...)

- **Favoriser le renouvellement urbain** (bâti vacant, immeubles délaissées...)

Diversifier le parc de logements afin de faciliter le parcours résidentiel des jeunes actifs et familles mono parentales et de permettre leur maintien sur le territoire.

Cibler le développement urbain sur le bourg et les villages (taches urbaines principales) :

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

Afin de limiter l'étalement urbain des constructions à vocation d'habitation.

Pour rappel, entre 2008 et 2018, **27%** des nouvelles habitations ont été construites **sur Canitrot** (7 habitations), **23%** sur le secteur de **La Vayssière** (6 habitations), et 15% sur la Trune.

Axe 1 : Poursuivre et maîtriser le développement de la commune



Bâti neuf - La Coste



Lotissement - La Coste

1.2. PENSER LE LOGEMENT COMME UNE VALORISATION DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

Requalifier et conforter l'existant et prioriser le réinvestissement des logements vacants.

Encourager les opérations de renouvellement urbain et de recomposition urbaine.

Identifier les bâtiments pouvant changer de destination, sous réserve d'être desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité, de limiter l'impact sur l'activité agricole et de veiller à ne pas générer de conflits de voisinage.

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

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

Apprécier les choix du projet au regard de la présence et de la suffisance des réseaux, et notamment les réseaux énergétiques et d'adduction en eau potable.

Penser les secteurs de développement de l'urbanisation selon des logiques paysagères et dans le respect des limites qu'elles imposent : poursuite des logiques d'implantation traditionnelle, visibilité des nouvelles constructions depuis les vues lointaines.

Intégrer la connaissance des risques à la réflexion sur les secteurs de développement urbain.

Axe 1 : Poursuivre et maîtriser le développement de la commune



Bâti rénové - La Garrigue

Eviter la production standardisée de logement, en encourageant la construction d'habitat diversifié sous réserve d'une implantation adaptée (covoisibilité, intégration paysagère, etc) et d'une desserte conforme en réseaux.

Adapter la réglementation de l'aspect extérieur pour concilier innovations architecturales et empreintes locales (matériaux, méthodes, hauteurs, etc) et favoriser l'éco-conception des constructions.

Axe 2 : Accompagner l'accueil de nouvelles populations par le renforcement, la mise à niveau ou la création d'équipements et de services



Mairie - Monestiès



EHPAD Plaisance - Monestiès

2.1. LA NÉCESSITÉ AFFIRMÉE DE MAINTENIR ET CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

Le bourg dispose déjà d'une école, d'une médiathèque, d'un bureau de poste, de terrains de sport (football, tennis), d'un distributeur automatique de billets, et de deux sites culturels.

A cela s'ajoutent de multiples services tels que les deux EHPAD de la commune (Le Domaine, Plaisance), la maison de santé, etc.

Affirmer la centralité du bourg de Monestiès par l'accueil d'équipements.

Favoriser le maintien et le renforcement des équipements et services au public.

S'assurer du maintien et du développement des structures d'accueil spécialisées (EHPAD, etc). Encourager les projets innovants de maintien des seniors en autonomie (maisons partagées, etc).

Maintenir un niveau d'équipements de loisirs satisfaisant les populations permanentes et temporaires.

Assurer l'accessibilité des équipements et services, et notamment par l'aménagement et le renforcement des liaisons douces.

Intégrer la réflexion de la desserte en réseaux de télécommunication en lien avec le déploiement en cours de la fibre optique. Permettre le développement de tiers-lieux et sites de co-working en réponse aux besoins des télé-travailleurs.

Axe 2 : Accompagner l'accueil de nouvelles populations par le renforcement, la mise à niveau ou la création d'équipements et de services



Place du Foirail - Monestiès

2.2. AMÉLIORER LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES LIÉS AUX MOBILITÉS

La commune n'est desservie par aucune ligne de bus régulière.

Faciliter les solutions de déplacement comme des alternatives à l'usage de la voiture individuelle.

Poursuivre les évolutions liées aux nouvelles mobilités (présence de deux bornes de recharge pour véhicules électriques, etc).

Mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite des lieux publics de la commune.

Penser le développement de la commune en intégrant les logiques de circulation continue et d'accessibilité.

Prévoir l'aménagement de circulations douces vers les équipements existants et à venir.

Qualifier le coeur et le pourtour de la cité de Monestiès afin de recentrer l'urbanisation communale et sécuriser les circulations par des aménagements adaptés.

Faciliter le partage de la route entre les différents usagers, notamment entre les cyclistes et les automobilistes.

Assurer la continuité des liaisons douces, piétonnes et cyclistes avec les communes limitrophes afin de créer des liens entre les communes ; Maintenir le réseau de sentiers pédestres, notamment pour ceux inscrits au PDIPR.

Prévoir des aménagements facilitant l'inter-modalité, et notamment des modes doux (stationnements pour vélos, etc).

Axe 3 : Soutenir l'activité économique de la commune



Paysage agricole - Canitrot



Elevage bovin - Canitrot

3.1. CRÉER DES CONDITIONS FAVORABLES À LA PÉRENNITÉ DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET FORESTIÈRE DANS SES DIMENSIONS D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET DE GESTION DU PAYSAGE

Plusieurs exploitations du territoire sont en plein développement et pourraient devenir des **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** dans les prochaines années.

Protéger les outils de travail agricoles en tenant compte des caractéristiques de chacun des sites.

Protéger les bâtiments agricoles des installations de tiers pour maintenir une activité viable et sereine en prévoyant une zone d'extension des bâtiments pour les exploitations en activité, lesquelles devront permettre d'éviter les conflits d'usage avec les lieux habités.

Veiller à l'évolution des exploitations agricoles, et notamment celles susceptibles de faire l'objet d'un classement en Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, suivant le contexte de chacun des sites.

Maintenir un accès aux exploitations agricoles adapté aux besoins de l'activité.

Soutenir la diversification des exploitations agricoles.

3.2. RENFORCER ET PÉRENNISER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE

La commune ne dispose d'aucune zone d'activité économique.

Les **commerces** sont en faible nombre sur la commune en raison notamment de la proximité de Carmaux.

On note toutefois la présence sur la commune d'**artisans** (Garage automobile, Boulanger...) ou **autres activités de services** (restaurants, sites culturels, etc).

Axe 3 : Soutenir l'activité économique de la commune



Maisons en bande - Monestiès

En ce qui concerne les zones urbaines existantes et futures, favoriser la mixité des fonctions (équipements, commerces, professions libérales, artisans ne générant pas de nuisances vis-à-vis des riverains) afin que les équipements et services de proximité soient facilement accessibles.

Prioriser le maintien et le développement de l'offre commerciale, de l'accueil de services dans la tâche urbaine principale, voire en reconquête du vacant.

Développer une offre commerciale complémentaire de l'offre Carmausine, innovante et adaptée aux évolutions sociétales (ex : multi-services, circuits-courts, regroupement de producteurs locaux, vente à distance, etc).

Assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

3.3. LE TOURISME, UN ATOUT À DÉVELOPPER

Valoriser le patrimoine historique de la commune, et notamment le coeur historique de Monestiès ; Y compris le petit patrimoine.

Encourager le développement d'un accueil touristique «diffus» et diversifié : tourisme à la campagne, tourisme à la ferme, etc.

Diversifier et adapter l'offre en hébergements touristiques.

Permettre le développement de nouvelles activités de plein air sous réserve d'une intégration paysagère et environnementale de qualité.

Développer les pratiques en lien avec la retenue de la Roucarié (pêche, nautisme, etc).

Poursuivre la valorisation des sentiers de randonnée et des équipements associés, ainsi que les circuits de cyclotourisme ; Valoriser le liens avec Cordes-sur-Ciel par la vallée du Cérou.



Porte de Candeze - Monestiès

Axe 4 : Protéger et valoriser les paysages agricoles et naturels



Les dalles engazonnées donnent l'assurance d'un revêtement stable, propre à supporter le poids des véhicules, sans altérer la perméabilité du sol.

4.1. IDENTIFIER ET PROTÉGER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

Intégrer les éléments pré-identifiés par le SCOT et leur traduction au sein de la trame verte et bleue dans la démarche de PLU :

- Préserver les enjeux majeurs constitués des corridors alluviaux principaux du Cérou et du Céret, ainsi que les zones humides de la Zère.
- Affirmer les respirations paysagères du territoire afin de maintenir la transparence écologique au sein des trames agro-pastorale ou boisée.
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur les sous-trames agro-pastorale et boisée.

Préciser les enjeux, selon les éléments précités et la classification du SCOT, sur les secteurs pressentis à développement pour anticiper les contraintes.

Assurer la protection de la qualité des eaux en protégeant les linéaires des cours d'eau et favoriser la préservation et/ou la restauration des ripisylves, talus végétalisés et boisements situés le long des cours d'eau.

Réduire les surfaces imperméabilisées (accès, circulation sur parcelles, parc de stationnement,...) et favoriser la rétention et l'infiltration des eaux de pluie sur place.

Prévoir les outils adaptés de protection des milieux humides, améliorer la connaissance des zones d'alimentation des zones humides, et prévoir une réglementation adaptée pour leur préservation si les connaissances sur leur périmètre sont suffisantes.

Sensibiliser aux bonnes pratiques en matière de plantations au sein des secteurs de projet afin d'éviter l'introduction d'espèces invasives et la concurrence sur les niches écologiques.

Axe 4 : Protéger et valoriser les paysages agricoles et naturels



Entrée du hameau - Le Vic



Le Candeze - Monestiés

4.2. ASSURER UNE GESTION ÉQUILIBRÉE DES RESSOURCES FACE AU DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Maîtriser les rejets aux milieu naturel en veillant notamment à la conformité des systèmes d'assainissement, qu'ils soient collectifs ou individuels.

Gérer la ressource en tenant compte de sa capacité quantitative et des besoins d'alimentation en eau potable et encourager la maîtrise de la consommation.

Tendre à une réduction de la consommation d'énergies :

- En incitant à la conception de bâtiments moins énergivores.
- En limitant le recours à la voiture personnelle pour les trajets du quotidien.

Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et permettre l'émergence de projets et/ou programmes les mettant en oeuvre tout en veillant à la bonne intégration paysagère de ces dispositifs de production d'énergies renouvelables.

4.3. VALORISER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE DU SÉGALA CARMAUSIN ET DU PLATEAU CORDAIS

Préserver les premiers plans de paysage perçus depuis les principaux axes routiers (RD91, RD91A, RD72, RD73).

Permettre des aménagements qui valorisent les espaces naturels sans engendrer d'incidences écologiques (parcours découverte, panneaux explicatifs, parcours de randonnées, petits lieux remarquables...)

Préserver l'écrin boisé autour du bourg de Monestiés.

Définir des espaces de rupture entre les zones urbanisées ou à urbaniser et les zones agricoles, notamment via la préservation des haies, qui jouent un rôle de barrière face à la propagation des particules.

Axe 4 : Protéger et valoriser les paysages agricoles et naturels



Vue paysagère - Le Vic

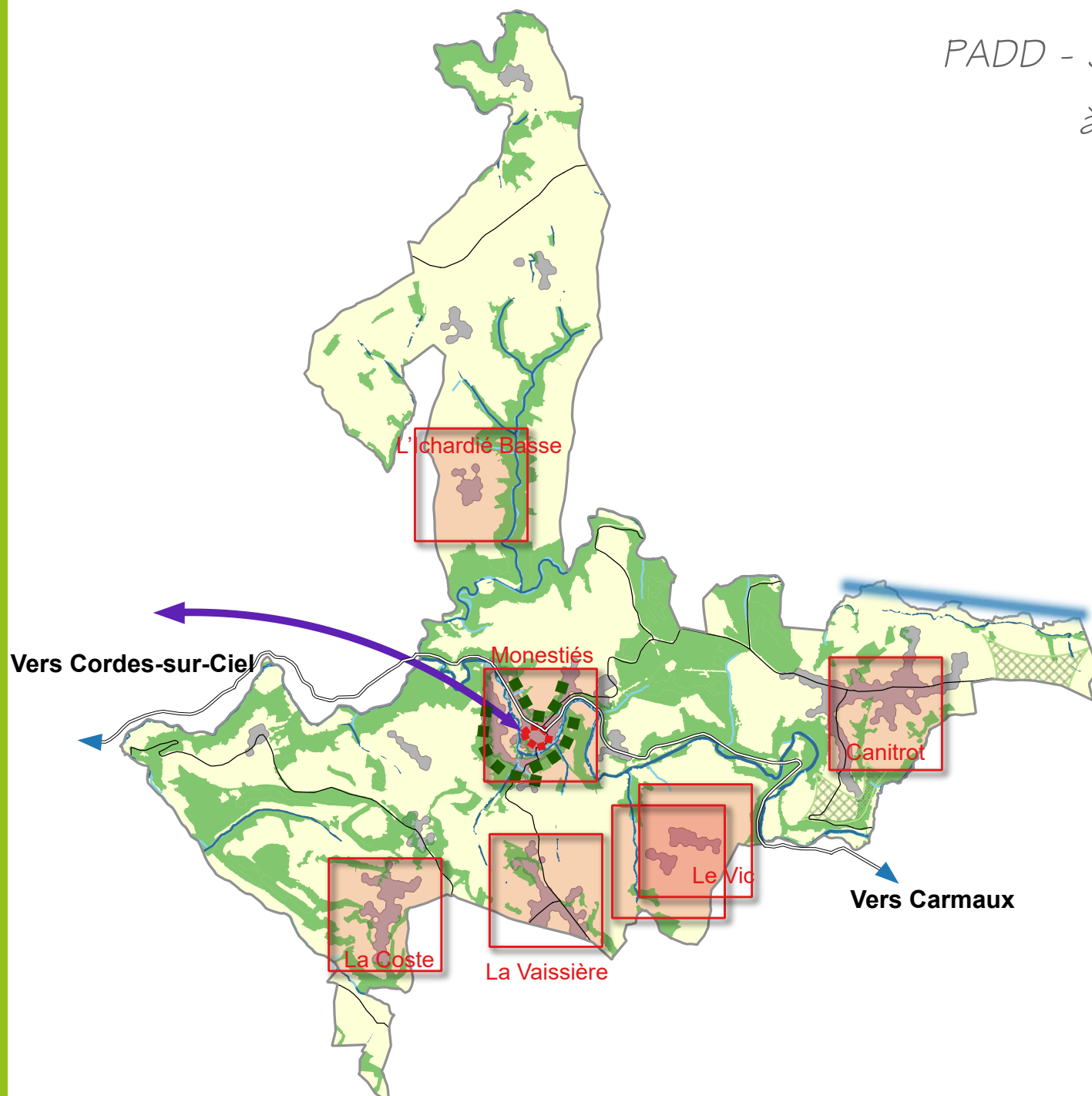
Conserver les marqueurs ruraux, notamment les haies ou murets délimitant les espaces et les jardins créant des espaces de respiration.

Définir et valoriser des respirations paysagères et limites à l'urbanisation afin de préserver le caractère naturel de certains secteurs.

Apporter une attention particulière à la maîtrise de l'intégration paysagère des nouveaux habitats et activités.

Protéger le patrimoine bâti ainsi que le patrimoine vernaculaire.

*PADD - Synthèse cartographique
à l'échelle de la commune*



AXE 1 : POURSUIVRE TOUT EN MAÎTRISANT LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

1.1. Renforcer l'attractivité du territoire afin de poursuivre la croissance démographique de la commune



Bourgs et villages à développer (taches urbaines principales) :

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

AXE 2 : ACCOMPAGNER L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS PAR LE RENFORCEMENT OU LA CREATION D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

2.2. Améliorer les équipements et services liés aux mobilités



Qualifier le coeur et le pourtour de Monestiés afin de recentrer l'urbanisation communale et sécuriser les circulations par des aménagements adaptés

AXE 3 : SOUTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

3.1. Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole et forestière dans ses dimensions d'activité économique et de gestion du paysage



Protéger les outils de travail agricoles en tenant compte des caractéristiques de chacun des sites

3.3. Le tourisme, un atout à développer



Développer les pratiques en lien avec la retenue de la Roucarié



Valoriser le lien avec Cordes-sur-Ciel par la vallée du Cérou

AXE 4 : PROTEGER ET VALORISER LES PAYSAGES AGRICOLES ET NATURELS

4.1. Identifier et protéger la trame verte et bleue du territoire



Préserver les enjeux majeurs constitués des corridors alluviaux principaux du Cérou et du Céret



Affirmer les respirations paysagères du territoire



Protéger les linéaires des cours d'eau



Favoriser la préservation et/ou la restauration des ripisylves, talus végétalisés et boisements situés le long des cours d'eau



Protéger les milieux humides

4.3. Valorsier les Paysages et le patrimoine du Ségala Carmausin et du Plateau du Cordais



Préserver l'écrin boisé autour du bourg de Monestiés