

MONSIEUR GUILHEM RIAL  
MAIRIE DE MONESTROL  
LE VILLAGE

31560 MONESTROL

Réf : GD.JB.SD.2023\_403  
Service urbanisme et foncier  
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES/Aude VIELLE  
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 10 novembre 2023

**Siège social**  
32 rue de Lisieux  
CS 90105  
31026 **Toulouse** Cedex 3  
Tél. : 05.61.10.42.50  
Fax : 05.61.23.45.98

**Antennes**  
Château de Capdeville  
140 allée du château  
31620 **Fronton**  
Tél. : 05.61.82.13.28  
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque  
31460 **Caraman**  
Tél. : 05.61.27.83.37  
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Éaunes  
31605 **Muret** Cedex  
Tél. : 05.34.46.08.50  
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot  
31800 **St-Gaudens**  
Tél. : 05.61.94.81.60  
Fax : 05.61.94.81.65

## **Objet : Avis sur le projet de Carte Communale de Monestrol**

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 2 octobre 2023, vous nous avez adressé le projet de Carte Communale de Monestrol.

Vous trouverez ci-dessous nos remarques et avis sur ce dossier.

### **Observations**

#### **Rapport de présentation :**

La commune de Monestrol fait partie du SCoT du Pays Lauragais en tant qu'autre commune non-pôle sans assainissement collectif. Les densités minimales brutes attendues varient entre 8 à 12 logements par hectare. La commune est actuellement au RNU.

Entre 2012 et 2022, la commune a consommé 0,3 ha d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) à vocation d'habitat.

Depuis les années 90, la population communale se situe entre 50 et 60 habitants (51 habitants en 2020 selon l'INSEE) et compte une vingtaine de logements (23 logements en 2020 d'après l'INSEE).

#### **Volet agricole du diagnostic :**

Le volet agricole du diagnostic, p 60, est très succinct, alors que l'activité agricole est importante sur le territoire communal.

Nous rappelons que **le SCOT du Pays Lauragais comprend une fiche technique sur le contenu du diagnostic agricole**. Nous demandons que le diagnostic agricole soit, à minima, conforme au contenu méthodologique de cette fiche technique. **Il doit donc être repris et complété, les enjeux agricoles doivent être mis à jour.**

Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants :

La commune projette d'atteindre une population de 66 habitants en 2035, soit 12 habitants supplémentaires par rapport à la population estimée par la commune en 2022 (54 habitants).

Le nombre de logements nécessaires pour permettre cet accueil démographique est estimé à 6, ce qui est en accord avec les objectifs du SCoT, qui fixe un nombre de 10 logements supplémentaires à l'horizon 2030.

Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers :

Entre 2012 et 2022, la commune a consommé 0,3 ha d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) à vocation d'habitat (2 logements), avec une densité moyenne de 6 à 7 logements par hectare. Ce chiffre est cohérent au regard des données disponibles. Cette urbanisation a été réalisée au sein du bourg au bénéfice de logements individuels.

Pour rappel, la fourchette de densité prévue par le SCOT à l'horizon 2030 est de 8 à 12 logements/ha.

**En conséquence la densité constatée au cours des 10 dernières années est en deçà du seuil fixé par le SCOT. La Chambre d'agriculture demande que soit retenu le haut des fourchettes de densité prévues par le SCoT pour limiter la consommation foncière.**

Capacité de densification des espaces urbanisés :

L'analyse est présentée dans le rapport de présentation, p 69, elle fait apparaître un potentiel brut à vocation d'habitat dans le bourg de 1 logement. Elle compte également 1 logement en mutation du bâti existant.

La commune envisage également de mobiliser une parcelle occupée par un hangar agricole non utilisé d'environ 2 500 m<sup>2</sup>, soit un potentiel de 2 à 3 logements en appliquant les densités du SCoT. La commune a retenu la possibilité de faire 2 logements.

Le potentiel en densification des parcelles existantes (mobilisation de jardins) n'a pas été pris en compte. Nous considérons que 2 à 3 logements sont également possibles dans ce cadre en tenant compte des densités du SCoT (parcelle entre 833 et 1250 m<sup>2</sup>).

Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

La commune prévoit de consommer 0,46 ha en extension dont une partie occupée par un bâtiment agricole.

**Les surfaces en extension devront être optimisées après réévaluation du potentiel d'accueil en intensification et application d'une densité de 12 logements par hectare, notamment dans le but d'attendre une réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, comme le prévoit la Loi Climat et résilience. Nous demandons que la parcelle A41 soit retirée de la zone constructible.**

Sur la forme, les constructions nouvelles doivent être pastillées sur le document graphique pour une meilleure lecture des possibilités d'urbanisation.

### **Avis**

Nous soulignons la démarche d'élaboration d'une carte communale engagée par la commune.

Cependant des améliorations sont à apporter au dossier pour renforcer la préservation des espaces et de l'activité agricole.

En conséquence, **nous émettons un avis favorable**, au projet arrêté, **sous réserve de prise compte des observations formulées ci-dessus.**

Nous insistons notamment sur :

- La reprise du diagnostic agricole,
- La nécessité d'accentuer la densification du bourg,
- La nécessité de revoir la localisation et la taille des secteurs d'extension de l'urbanisation pour de l'habitat.

Nous vous précisons que nous souhaitons être informés des suites données au présent avis.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes meilleures salutations.

Guillaume DARROUY,  
**Vice-Président**