

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE
DE LA COMMUNE DE MONESTROL

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête réalisée du 15 janvier 2024 à 9h au 15 février 2024 à 17h

Sous la décision de nomination du Tribunal Administratif de Toulouse N° E23000158/31 du 01/12/2023

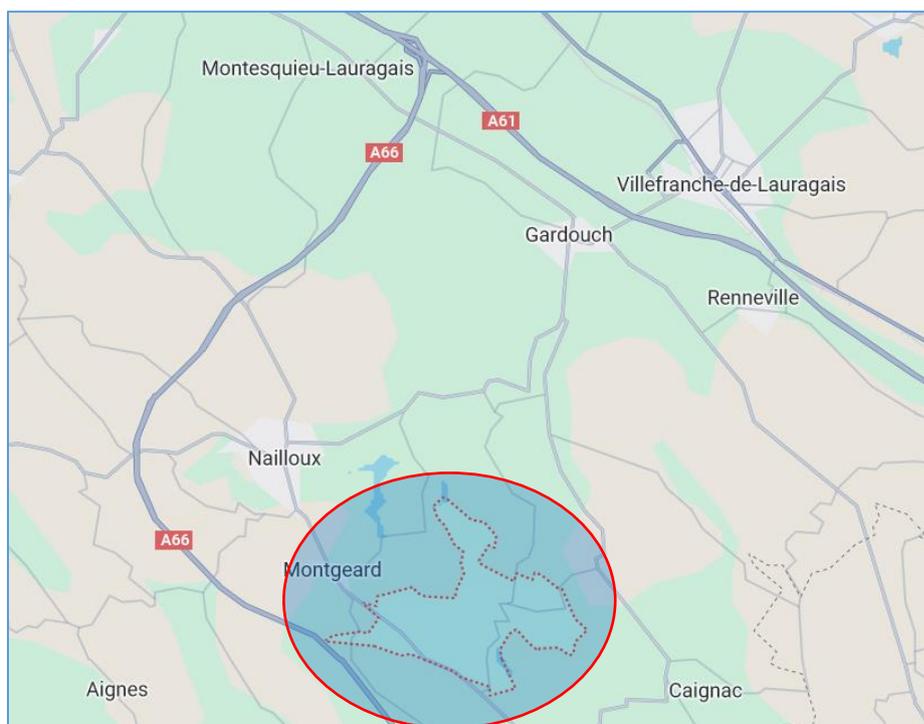
Prescrite par arrêté municipal de la commune de Monéstrol N° 2023-20 en date du 19/12/2023

1.	GENERALITES	3
1.1.	Cadre général du projet	3
1.2.	Objet de l'enquête publique.....	6
1.3.	Cadre juridique de l'enquête publique	6
1.4.	Présentation du projet	6
1.5.	Liste des pièces présentes dans le dossier	7
2.	ORGANISATION DE L'ENQUETE	8
2.1.	Désignation du commissaire enquêteur.....	8
2.2.	Arrêté d'ouverture de l'enquête publique.....	8
2.3.	Réunions avec le porteur de projet.....	8
2.4.	Visite de terrain	8
2.5.	Mesures de publicité.....	8
3.	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	10
3.1.	Programme des permanences	10
3.2.	Participation du public	10
3.3.	Clôture de l'enquête publique.....	10
4.	DECISION DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe).....	11
5.	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)	12
5.1.	Etat des lieux des réponses.....	12
5.2.	Les réserves formulées par les PPA.....	12
6.	OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	13
6.1.	La remise en question de l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle A148	13
6.2.	La parcelle A134 une alternative à l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle A148 ?...16	
6.3.	L'ouverture à l'urbanisation de la frange sud de la parcelle A41, une solution envisageable ?.....	18
	ANNEXES	21

1. GENERALITES

1.1. Cadre général du projet

Située entre Toulouse et Castelnaudary, la commune de Monéstrol bénéficie d'une bonne accessibilité via les autoroutes A61 et A66. Son environnement local est marqué notamment par les villes de Nailloux, Gardouch et Villefranche du Lauragais où sont implantés des commerces et des services.



Localisation de Monéstrol



Localisation de Monestrol

D'une superficie de 5,23 km², la commune est essentiellement tournée vers l'agriculture et plus précisément vers les cultures céréalières qui signent le paysage fertile et vallonné du Lauragais.

Le château de Monéstrol, présent au cœur du village, témoigne de la richesse passée de la région, liée à la culture du pastel et des céréales.

La commune compte 51 habitants et 23 logements en 2020 (source INSEE). A défaut de document d'urbanisme approuvé, l'urbanisme de Monéstrol est actuellement encadré par le Règlement National d'Urbanisme.

Monéstrol fait partie de la Communauté de communes Terres du Lauragais qui regroupe 58 communes. Selon le nombre d'habitants, elle est la deuxième plus petite commune de la communauté de communes qui compte 41 259 habitants (données INSEE 2020).

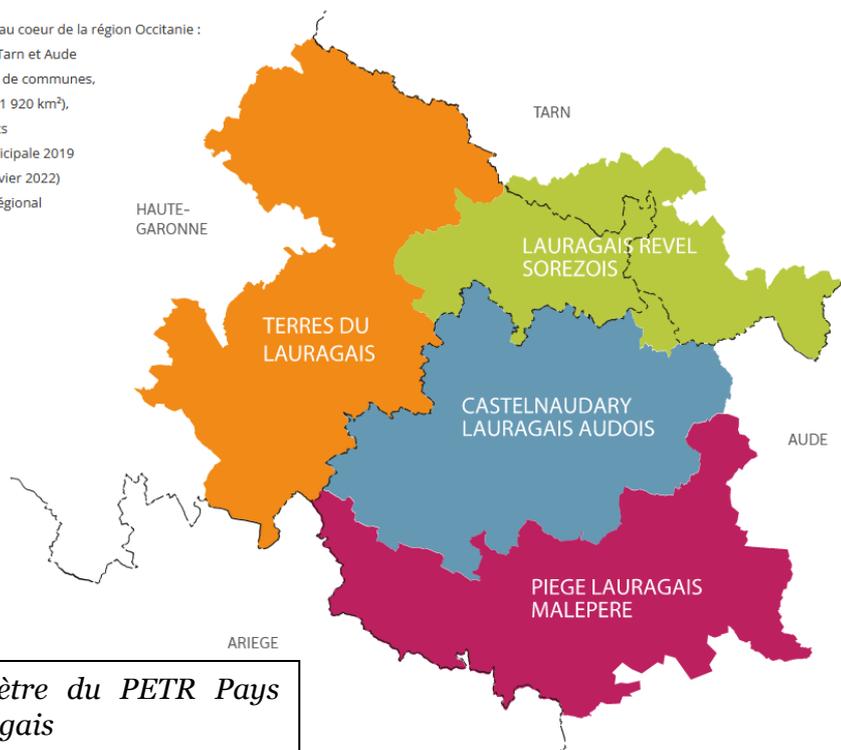


Périmètre de la communauté de Communes Terres du Lauragais

Enfin, la Communauté de Communes Terres du Lauragais fait partie du PETR (Pôle d'Equilibre Territorial) Pays Lauragais, aux côtés de 3 autres communautés de communes. Le PETR a élaboré et met en œuvre le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), approuvé en 2019 et applicable également à la commune de Monéstrol.

Le territoire

- 3 départements au cœur de la région Occitanie : Haute-Garonne, Tarn et Aude
- 4 Communautés de communes,
- 167 communes (1 920 km²),
- 105 655 habitants
- (Population municipale 2019 parue au 1er janvier 2022)
- 1 Parc Naturel Régional Haut-Languedoc



Périmètre du PETR Pays Lauragais

1.2. Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique a pour objet l'élaboration de la carte communale de Monéstrol.

Prescrite le 4 décembre 2020, l'élaboration de la carte communale a l'objectif de « maîtriser l'urbanisation future pour préserver le cadre de vie et mettre en valeur le territoire communal ».

Après plusieurs années de traitement de l'urbanisme par le prisme restrictif du Règlement National d'Urbanisme (RNU), la carte communale permettra à la municipalité de poser les principes de sa politique d'accueil et d'aménagement et de bénéficier d'une certaine maîtrise de l'urbanisation sur son territoire. Néanmoins, l'absence d'orientations d'aménagement et de règlement écrit, limitent les possibilités d'encadrer les formes urbaines, les densités et l'esthétique des bâtiments.

La carte communale doit être compatible avec le SCOT du Pays Lauragais.

1.3. Cadre juridique de l'enquête publique

L'article L163-4 du Code de l'Urbanisme prévoit que la carte communale soit soumise à l'enquête publique.

Celle-ci a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

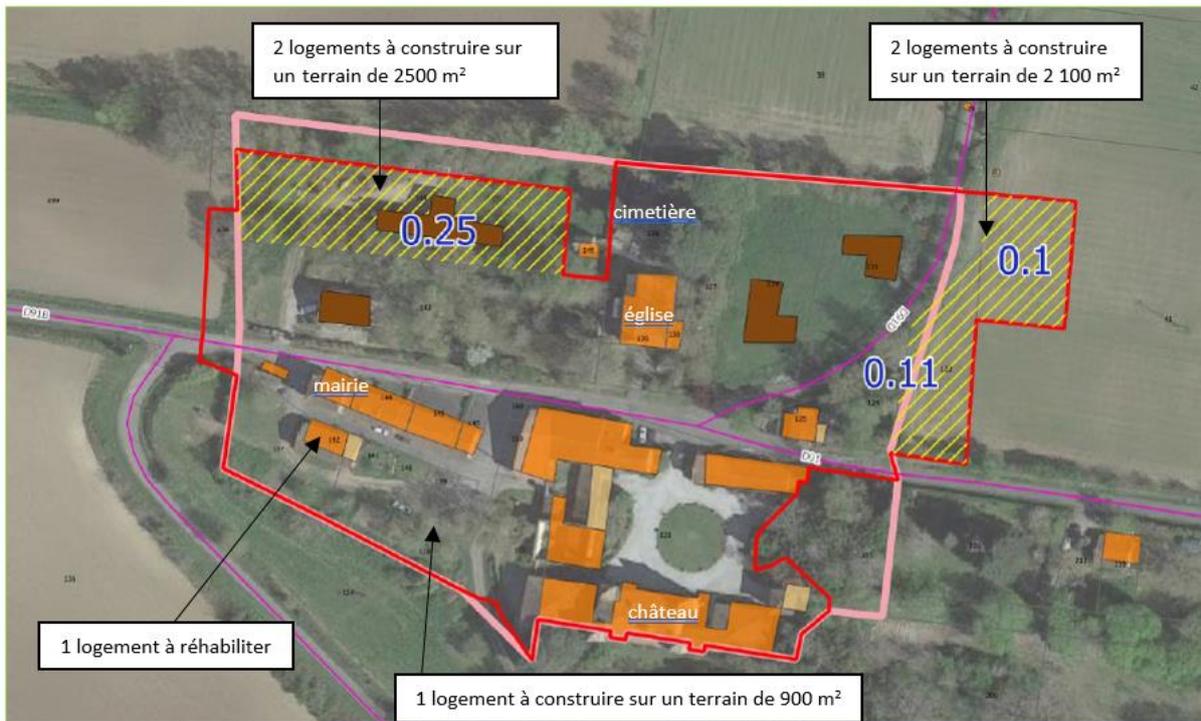
1.4. Présentation du projet

La commune a un objectif d'accueil de 66 habitants à l'horizon 2035. Cela représente 12 habitants supplémentaires par rapport aux prévisions 2022 de la commune (54 habitants).

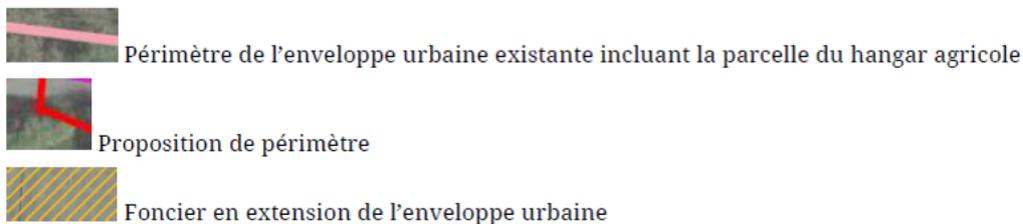
Selon les prévisions de la municipalité, l'arrivée de ces 12 nouveaux habitants nécessite la réalisation de 6 logements.

La municipalité prévoit la répartition suivante pour la réalisation des logements :

- 1 logement issu de la réhabilitation d'un bâti existant, situé derrière la mairie.
 - 1 logement réalisé par une construction nouvelle sur un terrain de 900 m², situé dans le bourg.
 - 2 logements sur un terrain de 2 500 m² situé en deuxième rideau d'urbanisation. Initialement dédié à un usage agricole, ce terrain est déjà artificialisé de par la présence d'un hangar agricole.
 - 2 logements sur une emprise de 2 100 m², détachée d'une grande unité foncière de 1,8 ha, actuellement dédiée à la culture de céréales.
- Du fait de l'utilisation agricole des terrains, les 4 derniers logements sont considérés comme des constructions en extension urbaine.



Fond de plan extrait du rapport de la carte communale



1.5. Liste des pièces présentes dans le dossier

Le dossier d'enquête publique contient les éléments suivants :

- la délibération de la collectivité de prescription de la l'élaboration de la carte communale,
- l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique,
- les annonces légales,
- l'avis d'enquête publique,
- l'avis de la MRAe
- les avis des PPA,
- le projet de carte communale comprenant le rapport de présentation et le plan,
- le registre de l'enquête publique.

2. ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par la décision E23000158/31 en date du 01/12/2023, madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné madame Adina Blanchet en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à l'élaboration de la carte communale de la commune de Monéstrol.

2.2. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

L'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique N° 2023-20 a été pris le 19 décembre 2023 par monsieur le maire de la commune. Il a été envoyé en préfecture le 21/12/2023.

2.3. Réunions avec le porteur de projet

Le jeudi 14 décembre 2023, une réunion en vue de l'organisation de l'enquête publique a eu lieu en mairie de Monéstrol, en présence de monsieur Guilhem RIAL, maire de la commune, madame Patricia ROUVIGNAC, secrétaire de mairie et madame Anne MIRASSOU, directrice d'études de Territoire +, le bureau d'études qui a accompagné la commune dans l'élaboration de la carte communale.

A cette occasion, il a été décidé

- De la période de déroulement de l'enquête publique,
- Des jours de l'enquête publique, comprenant notamment un samedi matin,
- Des conditions de l'enquête publique (mise en ligne du dossier d'enquête, création d'une adresse mail, afin de recueillir les avis du public à distance, mise à disposition du public du dossier papier en mairie).

De plus, le commissaire enquêteur a rappelé les différentes étapes de l'enquête publique, en insistant sur l'importance de la publicité légale et de l'affichage.

2.4. Visite de terrain

Les échanges techniques relatifs au projet de carte communale ont été nourris par une visite de terrain effectuée avec madame MIRASSOU, après la réunion en mairie du 14 décembre 2023.

Deux autres visites de terrain ont été réalisées le 15 janvier et le 15 février, afin d'approfondir certains points du dossier, notamment en lien avec les observations du public.

2.5. Mesures de publicité

L'enquête publique a été prévue du lundi 15 janvier à 9 h au jeudi 15 février 2024 à 17 h.

La commune de Monéstrol a satisfait aux obligations règlementaires de publicité légale.

Ainsi, l'avis d'enquête publique a été publié

- 15 jours au moins avant l'enquête publique, dans
 - la Dépêche du Midi, édition du mercredi 27/12/2023
 - la Voix du Midi, édition du jeudi 28/12/2023
- dans les 8 jours après le démarrage de l'enquête publique, dans

- la Dépêche du Midi, édition du mercredi 17/01/2024
- la Voix du Midi, édition du jeudi 18/01/2024

De plus, l'avis d'enquête publique a été affiché dans la commune et notamment à la mairie.

3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1. Programme des permanences

L'enquête publique s'est déroulée sur 32 jours consécutifs, du lundi 15 janvier, à 9 h au jeudi 15 février 2024, à 17 h.

Trois permanences ont eu lieu en mairie de Monéstrol :

- Le lundi 15 janvier 2024, de 9 h à 12 h
- Le samedi 27 janvier 2024, de 9 h à 12 h
- Le jeudi 15 février 2024, de 14 h à 17 h

Les conditions d'accueil ont été optimales.

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein.

La communication avec la mairie a été fluide.

3.2. Participation du public

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public en mairie, sous format papier, ainsi que sur le site internet de la ville www.monestrol.fr/.

Le public a eu la possibilité de transmettre ses observations et propositions

- Sur le registre d'enquête disponible en mairie,
- Par courrier adressé à Madame la commissaire enquêteur, Mairie de Monéstrol – le village, 31 560 Monéstrol,
- Par courrier électronique à l'adresse cartecommunale@monestrol.fr

Six personnes se sont exprimées oralement durant l'enquête publique. Les observations ont été retranscrites dans le registre d'enquête par le commissaire enquêteur.

Enfin, une synthèse des observations a été remise à monsieur le maire qui a apporté des réponses par la suite.

3.3. Clôture de l'enquête publique

Le jeudi 15 février 2024 à 17 h, l'enquête publique a pris fin. Le commissaire enquêteur a clos et signé le registre d'enquête publique.

4. DECISION DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe)

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale d'Occitanie a reçu le 4 août 2023 une demande d'examen au cas par cas relative au projet de carte communale de la commune de Monéstrol.

La MRAE a rendu un avis conforme qui précise que le projet n'est pas soumis à l'évaluation environnementale, car il n'est pas susceptibles d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et la santé humaine.

L'avis daté du 6 septembre 2023 a été publié sur le site internet de la MRAe Occitanie (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr), notifié à la commune et joint au dossier d'enquête publique.

5. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

5.1. Etat des lieux des réponses

Les Personnes Publiques Associées suivantes ont répondu à la consultation de la commune :

PPA	Date de rédaction de l'avis	Date de réception en mairie	Forme de réponse	Avis
Préfet de la Région Occitanie et de la Haute-Garonne	11/07/2023	NC	Courrier	Aucun avis formulé, juste des observations
Chambre de l'Agriculture	10/11/2023	NC	Courrier	Favorable avec des réserves
INAO	17/10/2023	NC	Courrier	Pas d'opposition
CDPNAF	16/11/2023	NC	Courrier	Favorable à l'unanimité (13 suffrages)

5.2. Les réserves formulées par les PPA

Parmi les avis des PPA, il me semble intéressant de faire un focus sur l'avis de la Chambre de l'Agriculture, la seule à formuler des réserves. Il s'agit des réserves suivantes :

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

Au sujet de la densification, la Chambre de l'Agriculture demande à ce que la commune vise une densité de 12 logements à l'hectare, dans le bourg, afin de limiter la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF). La Chambre demande que la parcelle A41 soit retirée de la zone constructible.

6. OBSERVATIONS DU PUBLIC

5 personnes sont venues à la permanence et j'ai échangé avec 1 personne dans le bourg, le 15 janvier, lorsque j'ai fait la visite de terrain. Il s'agit d'une mobilisation significative, compte tenu du nombre d'habitants de la commune.

6.1. La remise en question de l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle A148

Observations du public

5 des 6 personnes qui se sont exprimées, m'ont fait part de leurs réticences relatives au choix de la commune d'ouvrir à l'urbanisation la parcelle A148.



Localisation de la parcelle A148

Selon elles, plusieurs éléments remettraient en question le confort d'habitabilité de la parcelle :

- le manque de luminosité et le froid dus à l'orientation de la parcelle principalement au Nord,
- l'humidité induite par le ruisseau situé en contre bas,
- le manque d'ouverture sur l'environnement proche lié à la proximité d'un vallon,
- le voisinage du cimetière.

Par ailleurs, 2 des 5 personnes ont mentionné la présence de beaux arbres qui pourraient être abattus pour permettre l'implantation des maisons.

Réponse de monsieur le maire de Monéstrouil

Questionné par le biais du PV de synthèse, monsieur le maire de Monéstrouil a apporté des réponses.

a) Que pensez-vous de la constructibilité de la parcelle A148 au regard de son emplacement, sa configuration et son exposition ?

Le terrain est actuellement occupé par un hangar agricole désaffecté et très peu arboré (contrairement à ce que le rapport mentionne). La limite de la constructibilité est à bonne distance du cimetière (équivalente à celle de la parcelle A234 déjà construite à l'est du cimetière). Le ruisseau mentionné dans le PV ne coule que quelques semaines par an, son faible débit et l'absence d'eau stagnante ne génère aucun désagrément (ni humidité excessive, ni surpopulation de moustiques).

Conseils pris auprès de différents constructeurs, les maisons pourront être construites avec une légère surélévation permettant une orientation sud et la création d'espace de type garage sans que cela ne pose de problème technique. Toutefois, les périodes chaudes tendant à se multiplier et les périodes froides à disparaître, l'orientation pourra aussi représenter un atout pour maintenir une température adéquate dans les habitations.

Cette parcelle est adossée à un vallon à faible pente donnant sur le chemin de Labourdette. Une partie de la vue donne sur le charmant village de Montgeard à quelques kilomètres. Cette vue est semblable à bien des vues dont profitent d'autres habitations dans le village de Monestrol ou dans les villages alentours. Seules les habitations isolées ou en bordure sud de village proposent des vues différentes.

b) Quelles sont les raisons qui vous ont conduit à proposer la parcelle A 148 à l'urbanisation ?

Pour rappel : La loi climat et résilience du 22 août 2021 a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de

la consommation d'ENAF dans les dix prochaines années (2021-2031). Cette trajectoire progressive doit être déclinée territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme.

Cet élément de réponse devrait à lui seul être suffisant : il paraît logique que l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles commence par les parcelles de friches, comportant des bâtiments agricoles ou industriels désaffectés afin que notre démarche puisse s'inscrire dans un objectif plus global de préservation des espaces naturels et agricoles.

Toutefois, je rajouterai (comme déjà rapporté dans le rapport de Carte Communale mis à la disposition de la population) qu'une carte communale n'est pas un règlement esthétique et que dans un souci de protection du patrimoine « visuel » il avait été demandé lors du conseil municipal délibérant sur la création de la carte communale que soient privilégiées les parcelles dont la construction n'impacterait que faiblement l'esthétique générale du village (en l'absence de règlement « esthétique » on pourrait voir apparaître des bâtiments ne reprenant ni l'architecture ni les couleurs « locales ». Un toit plat à Monestrol ne se fondrait pas facilement dans le paysage...)

Avis du commissaire enquêteur

Le 15 janvier 2024, j'ai visité la parcelle A148 pour me rendre compte de la configuration des lieux. J'ai été accompagnée par la dame qui habite sur la parcelle voisine au sud, la A143.

Après un accès relativement pentu, on arrive sur une parcelle plate, occupée par un hangar agricole. Les lieux ne semblent pas être utilisés, mais le passage est entretenu.

Quoique peu spectaculaire, la vue depuis la parcelle est ouverte sur la campagne environnante, le vallon d'en face (côté nord) n'étant pas très haut. Le jour de la visite il y avait du brouillard, mais par temps clair la vue à l'ouest permet d'apercevoir le village de Montgeard.



Vue sud-nord de la parcelle A148

Le cimetière situé à l'est du terrain n'est pas visible, à l'exception d'une tombe située en dehors de celui-ci. Elle est construite en brique et ressemble à une petite maison, en accord avec l'architecture locale traditionnelle.

Les arbres présents sur la parcelle sont disposés à proximité des limites parcellaires nord et sud, ce qui permet de les conserver même en cas de constructions nouvelles. De plus, sur la limite parcellaire sud, ils pourront créer un écran entre la parcelle A148 et la parcelle A143, déjà occupée.

Le ruisseau situé en limite nord de la parcelle n'est pas visible et la carte communale prévoit un retrait de 10 m par rapport à celui-ci, afin d'empêcher l'implantation de constructions à proximité. Les lieux ne semblent pas particulièrement humides.



Vue ouest-est de la parcelle A148

Etant situé en deuxième rideau d'urbanisation, le terrain est moins exposé au bruit que les maisons implantées le long de la rue.

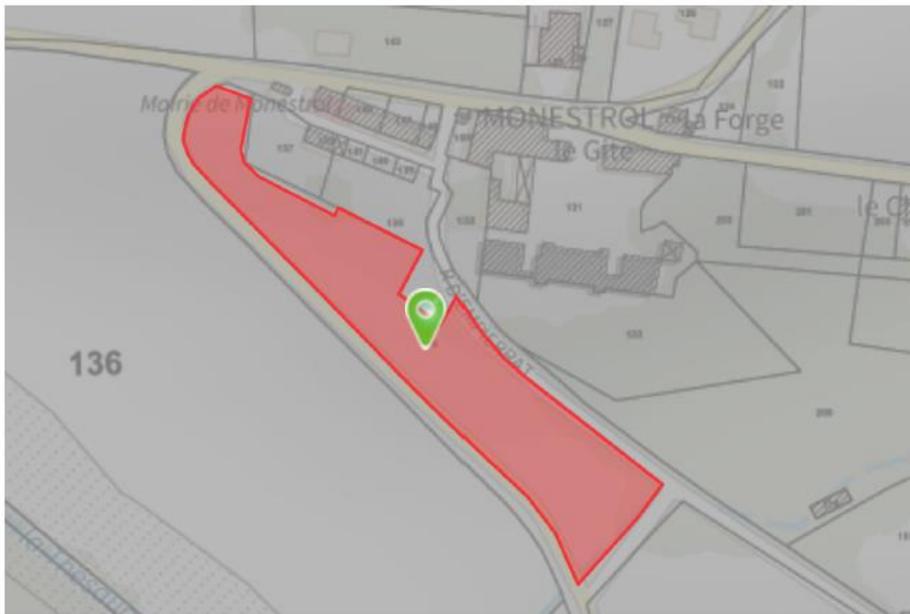
Enfin, sa proximité par rapport au tissu urbain existant, son statut de terrain artificialisé constituent autant d'atouts en faveur de l'ouverture à l'urbanisation.

Par conséquent, je considère que le choix d'urbaniser ce terrain est pertinent.

6.2. La parcelle A134 une alternative à l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle A148 ?

Observations du public

4 personnes ont proposé l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle A134 à la place de la parcelle A148, car elle est orientée sud-est et offre des vues sur les vallons du Lauragais et sur les Pyrénées.



Localisation de la parcelle A134

Réponse de monsieur le maire de Monéstreol

- c) **Est-ce qu'une urbanisation de la parcelle A 134 a été envisagée, étudiée ? Si oui, pourquoi cette hypothèse n'a pas été retenue ?**

Lors de l'élaboration de la carte communale, l'ensemble des parcelles formant bourg ont été visitées et étudiées, parcelle A314 incluse. Une urbanisation de ladite parcelle a donc été étudiée :

- *Les services de l'état ont considéré que l'inclusion de cette parcelle dans la zone constructible constituerait une extension non nécessaire du périmètre urbanisable*
- *La topographie du terrain (forte pente) engendrerait un surcoût de plus de 20% du prix des constructions et ne permettrait pas l'aménagement de jardin. Cela rendrait leur commercialisation plus difficile : il faudrait forcément des acheteurs avec de forts moyens financiers pour assurer le surcoût de la construction, ces derniers n'étant pas intéressés par des terrains pentus, non aménageables et non « piscinables ». Cela serait aussi un frein à la mixité sociale.*
- *Le risque de défiguration du village serait très élevé sur cette parcelle, puisque directement visible de la D91. Un risque à écarter tant les discussions préliminaires à l'élaboration de la carte communale ont soulevé ce point comme très problématique.*

Avis du commissaire enquêteur

J'ai visité la parcelle A134 le 15 janvier, avec l'habitante de la parcelle A143 et je suis revenue le 15 février.

La configuration en pente du terrain présente l'avantage d'une vue dégagée et l'inconvénient d'un surcote important pour la construction.

De plus, l'orientation de la parcelle vers la D91, adossée et en contre-bas du bourg, ne permettrait pas à ce nouveau quartier de s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant.

Enfin il s'agit d'un terrain naturel qui n'a pas encore été artificialisé, contrairement à la parcelle A148.

Pour ces raisons, l'urbanisation de ce terrain ne me semble pas opportune.

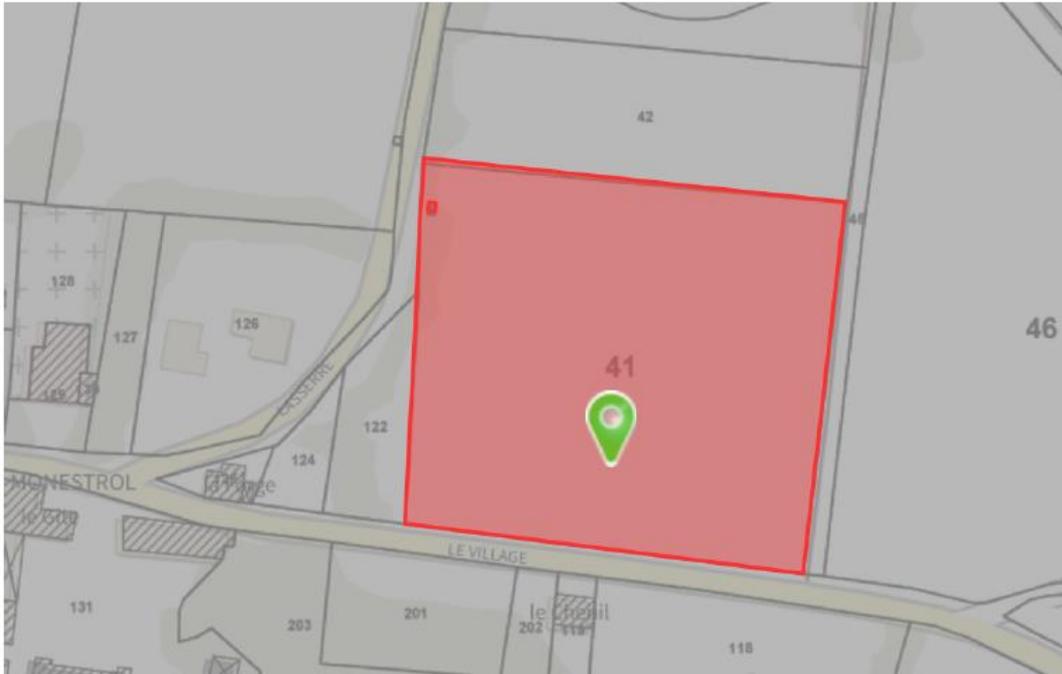


Vue nord-sud de la parcelle A134

6.3. L'ouverture à l'urbanisation de la frange sud de la parcelle A41, une solution envisageable ?

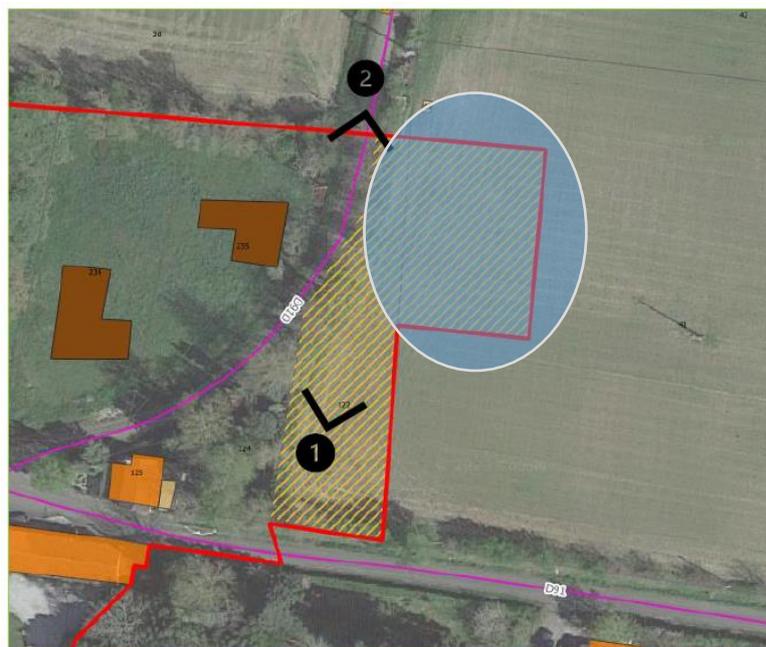
Observations du public

Plusieurs personnes ont proposé la frange sud de la parcelle A41 pour son orientation et son accessibilité, à la place de la parcelle A148.



Localisation de la parcelle A41

Dans son projet, la commune propose la partie nord-ouest de la parcelle A41, dans la continuité de la parcelle A122, tel que présenté sur le schéma ci-contre.



Réponse de monsieur le maire de Monéstrol

d) Pourquoi avoir privilégié l'urbanisation de la partie nord-ouest de la parcelle A41, plutôt que la frange sud qui longe la D91 ?

Lors de l'élaboration de la carte communale, l'ensemble des parcelles formant bourg ont été visitées et étudiées, parcelle A41 incluse. Une urbanisation de ladite parcelle a donc été étudiée comme décrit dans la question (à savoir la frange sud longeant la D91) :

- *Les services de l'état ont considéré que l'inclusion de cette parcelle dans la zone constructible constituerait une extension non nécessaire du périmètre urbanisable (même si l'habitation dite du chenil aurait pu servir de limite est)*
- *Le risque de l'achat d'une parcelle rectangulaire de plusieurs milliers de mètres carrés allait à l'encontre de la densification de l'habitat demandée par les services de l'état et le SCOT/PETR*
- *La parcelle est traversée sur cette frange par une ligne de transport électrique (moyenne tension raccordée à un transformateur)*

- *Cette solution a d'ailleurs été présentée dans les premières versions du zonage mais a dû être retirée à la demande des personnes publiques associées.*

Avis du commissaire enquêteur

La frange sud de la parcelle A41 offre un potentiel d'urbanisation indéniable, car elle se situe en continuité du tissu urbain. A cela se rajoute un linéaire de plus de 100 m, directement accessible depuis la D91.

Néanmoins, avec les parcelles A42, 43 et 122, la parcelle A41 fait partie d'une grande unité foncière utilisée pour la culture de céréales.

L'ouverture à l'urbanisation de la frange sud de parcelle A 41 n'est cohérente ni avec les besoins exprimés de la commune, ni avec les principes consommation économe d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

De ce fait, je considère que l'écartement de cette hypothèse est fondé.



Vues de la frange sud de la parcelle A41



Vues est-ouest de la parcelle A 41

ANNEXES

**DESIGNATION DU COMMISAIRE ENQUETEUR PAR LE
TRIBUNAL ADMINSTRATIF DE TOULOUSE**

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation commission ou commissaire du 01/12/2023

Vu enregistrée le 30/11/2023, la lettre par laquelle Monsieur le maire de la commune de Monestrol demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

l'élaboration de la carte communale de la commune de Monestrol ;

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 2023 ;

Vu l'arrêté de délégation du 1er septembre 2023 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Adina BLANCHET est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

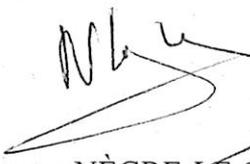
ARTICLE 2 : Monsieur Jean-Louis VENET est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

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 Monsieur le maire de la commune de Monestrol, à Madame Adina BLANCHET et à Monsieur Jean-Louis VENET.

Fait à Toulouse, le 01/12/2023

La magistrate déléguée


Florence NÈGRE-LÉ GUILLOU



ARRETE MUNICIPAL PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE



MAIRIE DE MONESTROL
Le Village
31560 MONESTROL

Liberté- Egalité-Fraternité

Arrêté Municipal ARR N°2023_20
PORTANT OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET D ÉLABORATION
DE LA CARTE COMMUNALE DE LA COMMUNE DE MONESTROL

Le Maire,

VU les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du code de l'environnement

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R.163-4;

VU la délibération en date du 04 décembre 2020 prescrivant l'élaboration de la carte communale

VU la décision n° E23000158/31 de la Présidente du Tribunal Administratif en date du 1^{er} décembre 2023 relative à la désignation du commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique ;

VU les pièces du dossier de carte communale de la commune de Monestrol à soumettre à l'enquête publique ;

Monsieur le Maire précise que l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique se sont faites après concertation avec la commissaire enquêteur.

ARRÊTE

ARTICLE 1 : OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur l'élaboration de la carte communale de la commune de Monestrol.

ARTICLE 2 : DATE ET DUREE DE L'ENQUETE

L'enquête publique se déroulera du 15 janvier 2024 à 9h au 15 février 2024 à 17h soit un total de 32 jours consécutifs.

ARTICLE 3: PUBLICITE DE L'ENQUETE

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

En outre, cet avis sera publié par voie d'affichage en mairie, à la salle des fêtes, à la mairie de Gibel et à la mairie de Nailloux, sur le site internet de la mairie <http://www.monestrol.fr/> quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

ARTICLE 4 : COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision en date du 1er décembre 2023, le Tribunal Administratif de Toulouse a désigné **Madame Adina BLANCHET**, urbaniste, en qualité de commissaire enquêteur.

ARTICLE 5 : CONSULTATION DU DOSSIER

Pendant toute la durée de l'enquête, l'ensemble des pièces du dossier de la carte communale sur support papier, visées par la commissaire enquêteur, comprenant notamment le rapport de présentation, le document graphique, les annexes et les avis peuvent être consultées en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture soit les lundi et jeudi de 9h à 12h.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier est également consultable et téléchargeable sur le site internet de la Mairie : <http://monestrol.fr> et sur un poste informatique mis à disposition du public en Mairie.

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, sera tenu à disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture précitées ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

REÇU
LEVAULT

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter les propositions ou contre-propositions :

- Sur le registre d'enquête, déposé en Mairie
- Par voie postale au commissaire enquêteur, qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visées, à l'adresse suivante :

Madame la Commissaire Enquêteur, Mairie de Monestrol, le village, 31560 Monestrol

- Par voie électronique à l'adresse email : cartecommunale@monestrol.fr

En outre, toute personne pourra sur demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

ARTICLE 6 : PERMANENCE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie Monestrol pour recevoir les observations ou contre-propositions écrites ou orales aux jours et heures suivants :

- o Lundi 15 janvier 2024 de 9h00 à 12h00
- o Samedi 27 janvier 2024 de 9h00 à 12h00
- o Jeudi 15 février 2024 de 14h00 à 17h00

ARTICLE 7 : CONSULTATION DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par la commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, la commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine Monsieur le maire et lui communiquera les observations écrites et orales, consignées dans un procès-verbal de synthèse dédié. Le Maire disposera ensuite d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles en réponse. Enfin, la commissaire enquêteur devra établir son rapport et ses conclusions motivées dans un document séparé dans le délai de 30 jours à l'issue de l'enquête publique.

Le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en Mairie et sur le web de la Mairie <http://www.monestrol.fr/> pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêteur sera adressée par Monsieur le Maire à Monsieur le préfet de la Haute-Garonne.

ARTICLE 8 : DECISION POUVANT ETRE ADOPTEE AU TERME DE L'ENQUETE

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal approuvera par délibération le projet d'élaboration de carte communale éventuellement modifiée pour tenir compte des avis des personnes publiques associées joints au dossier, des observations et propositions du public en cours d'enquête et des conclusions motivées de la commissaire enquêteur.

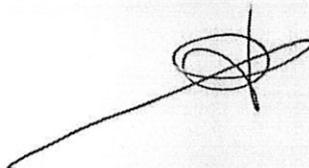
ARTICLE 9 : TRANSMISSION DU DOSSIER DE CARTE COMMUNALE AU PREFET

Le projet approuvé par le Conseil Municipal sera transmis au Préfet de la Haute-Garonne qui dispose d'un délai de deux mois pour l'approuver. A l'expiration de ce délai, l'autorité administrative compétente de l'Etat est réputée avoir approuvé la carte. La carte communale approuvée est tenue à disposition du public.

Fait à Monestrol, le 19 décembre 2023

Le Maire,
RIAL Guilhem

Affiché le 20/12/2023



ANNONCES LEGALES



legales-online.fr

le site des annonces légales de la vie juridique des entreprises

05 62 11 37 37

contact@legales-online.fr

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Réf : LDDM398606, N°171112) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : **La Dépêche Du Midi - 31**

Date de parution : 27/12/2023

Fait à Toulouse, le 22 Décembre 2023

Le Gérant

Jean-Benoît BAYLET

Consultation sur www.legales-online.fr; www.actulegales.fr: loi n°2012-387 art. 101 : « A compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce (...) est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale ».

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.



L'EXPERT DES ANNONCES LÉGALES

SNC L'Agence au capital de 1 000 000 €uros

Rue du Mas de grille – 34438 Saint Jean de Vedas Cedex

RCS Montpellier – 404 010 209 – CODE APE : 7312Z – SIRET : 404 010 209 00017 – TVA intracommunautaire :

FR22404010209

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PORTANT SUR L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE DE LA COMMUNE DE MONESTROL

Par arrêté n°2003-20 en date du 19/12/2023, Monsieur le Maire de la commune de Monestrol a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative au projet d'élaboration de la carte communale. A cet effet, Madame Adina BLANCHET, urbaniste, a été désignée en qualité de Commissaire enquêteur par la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

L'enquête se déroulera **du lundi 15 janvier 2024 à 9h au jeudi 15 février 2024 à 17h.**

Les pièces du dossier d'élaboration de la carte communale de Monestrol sont accessibles au public pendant toute la durée de l'enquête publique, en mairie, pendant les jours et horaires d'ouverture habituels, à savoir les lundis et jeudi, de 9h à 12h, ainsi que sur le site internet de la commune : <http://monestrol.fr>.

Madame Adina BLANCHET reçoit le public pendant ses permanences, à la Mairie de Monestrol les jours et heures suivants :

- Lundi 15 janvier 2024 de 9h00 à 12h00
- Samedi 27 janvier 2024 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 15 février 2024 de 14h00 à 17h00

Chacun pourra consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet ou les adresser au Commissaire enquêteur par écrit à l'adresse suivante : Mairie de Monestrol le village -31 560 MONESTROL ou par mail à l'adresse suivante : cartecommunale@monestrol.fr.

Le public pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions de la commissaire enquêteur à la mairie ou sur le site internet de la mairie <http://monestrol.fr>, pendant 1 an après la clôture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, la carte communale sera approuvée par délibération du Conseil Municipal.



ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Réf : LDDM398609, N°171110) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : **La Voix du Midi - 31**

Date de parution : 28/12/2023

Fait à Toulouse, le 22 Décembre 2023

Le Gérant

Jean-Benoît BAYLET

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PORTANT SUR L'ÉLABORATION DE LA CARTE COMMUNALE DE LA COMMUNE DE MONESTROL

Par arrêté n°2003-20 en date du 19/12/2023, Monsieur le Maire de la commune de Monestrol a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative au projet d'élaboration de la carte communale.

A cet effet, Madame Adina BLANCHET, urbaniste, a été désignée en qualité de Commissaire enquêteur par la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

L'enquête se déroulera **du lundi 15 janvier 2024 à 9h au jeudi 15 février 2024 à 17h.**

Les pièces du dossier d'élaboration de la carte communale de Monestrol sont accessibles au public pendant toute la durée de l'enquête publique, en mairie, pendant les jours et horaires d'ouverture habituels, à savoir les lundis et jeudis, de 9h à 12h, ainsi que sur le site internet de la commune : <http://monestrol.fr>.

Madame Adina BLANCHET reçoit le public pendant ses permanences, à la Mairie de Monestrol les jours et heures suivants :

- Lundi 15 janvier 2024 de 9h00 à 12h00
- Samedi 27 janvier 2024 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 15 février 2024 de 14h00 à 17h00

Chacun pourra consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet ou les adresser au Commissaire enquêteur par écrit à l'adresse suivante : Mairie de Monestrol le village -31 560 MONESTROL ou par mail à l'adresse suivante : cartecommunale@monestrol.fr.

Le public pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions de la commissaire enquêteur à la mairie ou sur le site internet de la mairie <http://monestrol.fr>, pendant 1 an après la clôture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, la carte communale sera approuvée par délibération du Conseil Municipal.

Consultation sur www.legales-online.fr; www.actulegales.fr: loi n°2012-387 art. 101 : « A compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce (...) est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale ».

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.



legales-online.fr

le site des annonces légales de la vie juridique des entreprises

05 62 11 37 37

contact@legales-online.fr

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Réf : LDDM399230, N°171113) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : **La Dépêche Du Midi - 31**

Date de parution : 17/01/2024

Fait à Toulouse, le 22 Décembre 2023

Le Gérant

Jean-Benoît BAYLET

Consultation sur www.legales-online.fr; www.actulegales.fr: loi n°2012-387 art. 101 : « A compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce (...) est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale ».

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.



L'EXPERT DES ANNONCES LÉGALES

SNC L'Agence au capital de 1 000 000 €uros

Rue du Mas de grille – 34438 Saint Jean de Vedas Cedex

RCS Montpellier – 404 010 209 – CODE APE : 7312Z – SIRET : 404 010 209 00017 – TVA intracommunautaire :

FR22404010209

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PORTANT SUR L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE DE LA COMMUNE DE MONESTROL

Par arrêté n°2003-20 en date du 19/12/2023, Monsieur le Maire de la commune de Monestrol a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative au projet d'élaboration de la carte communale. A cet effet, Madame Adina BLANCHET, urbaniste, a été désignée en qualité de Commissaire enquêteur par la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

L'enquête se déroulera **du lundi 15 janvier 2024 à 9h au jeudi 15 février 2024 à 17h.**

Les pièces du dossier d'élaboration de la carte communale de Monestrol sont accessibles au public pendant toute la durée de l'enquête publique, en mairie, pendant les jours et horaires d'ouverture habituels, à savoir les lundis et jeudi, de 9h à 12h, ainsi que sur le site internet de la commune : <http://monestrol.fr>.

Madame Adina BLANCHET reçoit le public pendant ses permanences, à la Mairie de Monestrol les jours et heures suivants :

- Lundi 15 janvier 2024 de 9h00 à 12h00
- Samedi 27 janvier 2024 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 15 février 2024 de 14h00 à 17h00

Chacun pourra consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet ou les adresser au Commissaire enquêteur par écrit à l'adresse suivante : Mairie de Monestrol le village -31 560 MONESTROL ou par mail à l'adresse suivante : cartecommunale@monestrol.fr.

Le public pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions de la commissaire enquêteur à la mairie ou sur le site internet de la mairie <http://monestrol.fr>, pendant 1 an après la clôture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, la carte communale sera approuvée par délibération du Conseil Municipal.



ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Réf : LDDM399229, N°1711111) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : **La Voix du Midi - 31**

Date de parution : 18/01/2024

Fait à Toulouse, le 22 Décembre 2023

Le Gérant

Jean-Benoît BAYLET

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PORTANT SUR L'ÉLABORATION DE LA CARTE COMMUNALE DE LA COMMUNE DE MONESTROL

Par arrêté n°2003-20 en date du 19/12/2023, Monsieur le Maire de la commune de Monestrol a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative au projet d'élaboration de la carte communale.

A cet effet, Madame Adina BLANCHET, urbaniste, a été désignée en qualité de Commissaire enquêteur par la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

L'enquête se déroulera **du lundi 15 janvier 2024 à 9h au jeudi 15 février 2024 à 17h.**

Les pièces du dossier d'élaboration de la carte communale de Monestrol sont accessibles au public pendant toute la durée de l'enquête publique, en mairie, pendant les jours et horaires d'ouverture habituels, à savoir les lundis et jeudis, de 9h à 12h, ainsi que sur le site internet de la commune : **<http://monestrol.fr>**.

Madame Adina BLANCHET reçoit le public pendant ses permanences, à la Mairie de Monestrol les jours et heures suivants :

- Lundi 15 janvier 2024 de 9h00 à 12h00
- Samedi 27 janvier 2024 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 15 février 2024 de 14h00 à 17h00

Chacun pourra consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet ou les adresser au Commissaire enquêteur par écrit à l'adresse suivante : Mairie de Monestrol le village -31 560 MONESTROL ou par mail à l'adresse suivante : **cartecommunale@monestrol.fr**.

Le public pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions de la commissaire enquêteur à la mairie ou sur le site internet de la mairie **<http://monestrol.fr>**, pendant 1 an après la clôture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, la carte communale sera approuvée par délibération du Conseil Municipal.

Consultation sur www.legales-online.fr; www.actulegales.fr: loi n°2012-387 art. 101 : « A compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce (...) est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale ».

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.

**PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET
MEMOIRE EN REponse DE LA COMMUNE**

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

de l'Enquête Publique relative l'élaboration de la carte communale de MONESTROL

CONTEXTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

SYNTHESE DES OBSERVATIONS

CONTEXTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le présent procès-verbal de synthèse répond aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement qui prévoit que le commissaire enquêteur communique au porteur de projet, dans un délai de 8 jours à compter de la réception du registre d'enquête et des documents annexes, les observations orales et écrites formulées durant l'enquête publique. Le porteur de projet est tenu de répondre dans les 15 jours suivant la remise du procès-verbal de synthèse par le commissaire enquêteur.

Le présent procès-verbal, ainsi que le mémoire en réponse seront insérés dans le rapport d'enquête publique et seront rendus publiques conformément à la réglementation en vigueur.

L'enquête publique relative à l'élaboration de la carte communale de la commune de Monéstrol, s'est déroulée du 15 janvier au 15 février 2024.

Trois permanences ont été prévues et réalisées :

- o Le lundi 15 janvier 2024, de 9h00 à 12h00
- o Le samedi 27 janvier 2024, de 9h à 12h00
- o Le jeudi 15 février 2024, de 14h00 à 17h00

Les obligations de publicité légale ont été accomplies, ainsi que l'affichage sur le territoire communal.

Les conditions d'accueil ont été optimales.

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein.

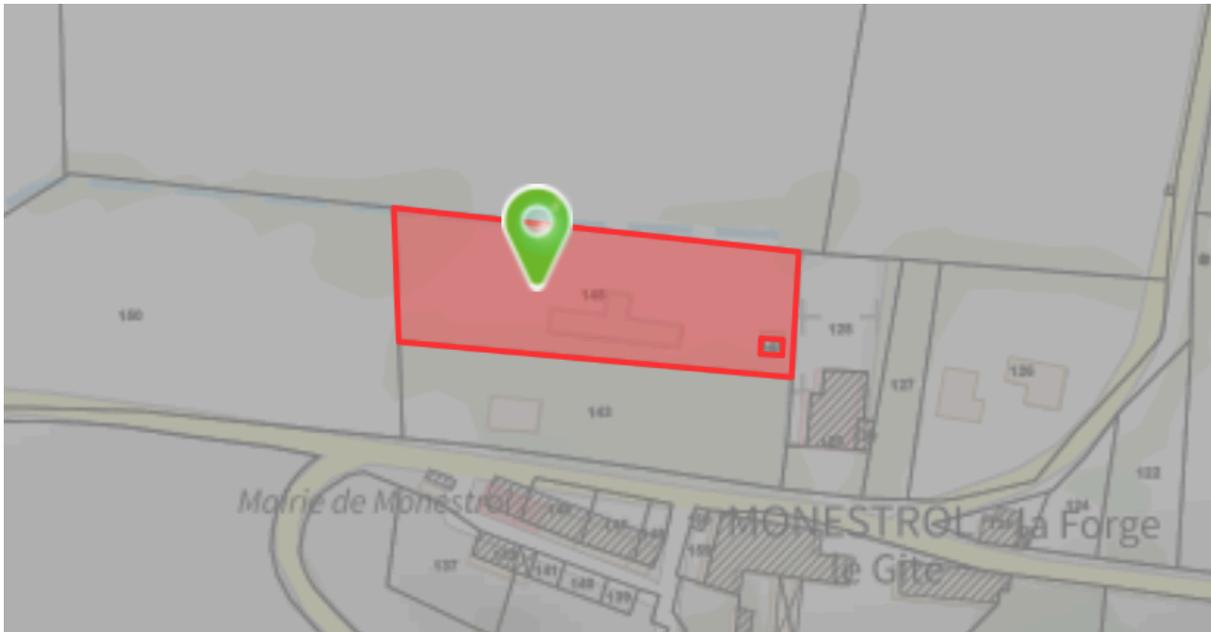
La communication avec les services a été fluide.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public en mairie, sous format papier, ainsi que sur le site internet de la ville.

Au total, 6 personnes se sont exprimées pendant cette enquête publique.

SYNTHESE DES OBSERVATIONS

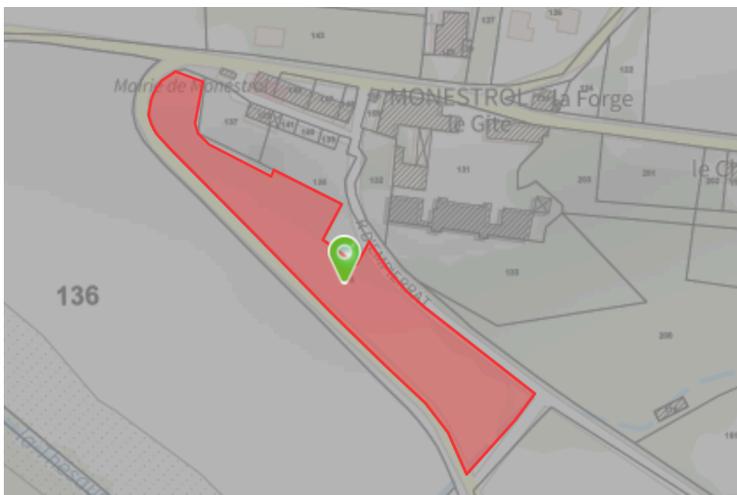
1/ La parcelle A148 est incluse dans la zone urbaine du projet de carte communale. Compte tenu de la topographie, les maisons seront orientées principalement au nord et auront une vue fermée (face à un vallon proche) et seront proches d'un ruisseau. De plus, la parcelle est limitrophe du cimetière. Enfin, le terrain est arboré. Pour permettre l'implantation des constructions, des arbres devront être coupés.



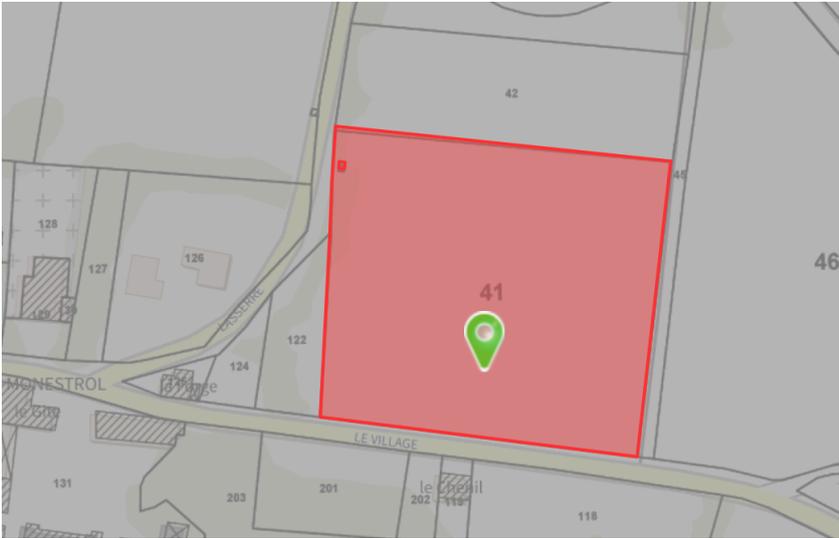
Ce choix interpellent plusieurs habitants qui se posent la question de la qualité de vie des futurs habitants (luminosité réduite du logement, humidité, froid en hiver, paysage fermé) et de ce fait de la commercialité des lots.

Les habitants ayant soulevé ces questions trouveraient plus opportun d'urbaniser

- soit la parcelle A 134, orientée sud-ouest et offrant une vue sur les vallons du Lauragais et plus loin vers les Pyrénées,



- soit la partie de la parcelle A41 longeant la route du village (D91), car orientée sud.



Les questions qui se posent sont les suivantes :

- a) Que pensez vous de la constructibilité de la parcelle A148 au regard de son emplacement, sa configuration et son exposition ?
- b) Quelles sont les raisons qui vous ont conduit à proposer la parcelle A 148 à l'urbanisation?
- c) Est-ce qu'une urbanisation de la parcelle A 134 a été envisagée, étudiée? Si oui, pourquoi cette hypothèse n'a pas été retenue?
- d) Pourquoi avoir privilégié l'urbanisation de la partie nord-ouest de la parcelle A41, plutôt que la frange sud qui longe la D91?
- f) Pourquoi ne pas avoir rendues constructibles les parcelles A 203 et A201?

2/ Pourquoi la zone urbaine de la carte communale n'inclut pas les hameaux ?

Fait à Toulouse, le 23/02/2024

Adina Blanchet

Commissaire enquêtrice



Mairie de
Monestrol

RIAL Guilhem - Maire
Mariie de Monestrol
31560 MONESTROL
06 86 93 39 59
maire@monestrol.fr

A l'attention de Mme la commissaire enquêtrice.

Monestrol, le 25 février 2024.

Objet : Éléments de réponses apportés aux questions rapportées par Mme La commissaire enquêtrice.

Les réponses sont apportées à la suite des questions telles qu'énoncées dans le PV de synthèse.

Les questions qui se posent sont les suivantes :

a) Que pensez-vous de la constructibilité de la parcelle A148 au regard de son emplacement, sa configuration et son exposition ?

Le terrain est actuellement occupé par un hangar agricole désaffecté et très peu arboré (contrairement à ce que le rapport mentionne). La limite de la constructibilité est à bonne distance du cimetière (équivalente à celle de la parcelle A234 déjà construite à l'est du cimetière). Le ruisseau mentionné dans le PV ne coule que quelques semaines par an, son faible débit et l'absence d'eau stagnante ne génère aucun désagrément (ni humidité excessive, ni surpopulation de moustiques).

Conseils pris auprès de différents constructeurs, les maisons pourront être construites avec une légère surélévation permettant une orientation sud et la création d'espace de type garage sans que cela ne pose de problème technique. Toutefois, les périodes chaudes tendant à se multiplier et les périodes froides à disparaître, l'orientation pourra aussi représenter un atout pour maintenir une température adéquate dans les habitations.

Cette parcelle est adossée à un vallon à faible pente donnant sur le chemin de Labourdette. Une partie de la vue donne sur le charmant village de Montgeard à quelques kilomètres. Cette vue est semblable à bien des vues dont profitent d'autres habitations dans le village de Monestrol ou dans les villages alentours. Seules les habitations isolées ou en bordure sud de village proposent des vues différentes.

b) Quelles sont les raisons qui vous ont conduit à proposer la parcelle A 148 à l'urbanisation ?

Pour rappel : La loi climat et résilience du 22 août 2021 a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de

la consommation d'ENAF dans les dix prochaines années (2021-2031). Cette trajectoire progressive doit être déclinée territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme.

Cet élément de réponse devrait à lui seul être suffisant : il paraît logique que l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles commence par les parcelles de friches, comportant des bâtiments agricoles ou industriels désaffectés afin que notre démarche puisse s'inscrire dans un objectif plus global de préservation des espaces naturels et agricoles.

Toutefois, je rajouterai (comme déjà rapporté dans le rapport de Carte Communale mis à la disposition de la population) qu'une carte communale n'est pas un règlement esthétique et que dans un souci de protection du patrimoine « visuel » il avait été demandé lors du conseil municipal délibérant sur la création de la carte communale que soient privilégiées les parcelles dont la construction n'impacterait que faiblement l'esthétique générale du village (en l'absence de règlement « esthétique » on pourrait voir apparaître des bâtiments ne reprenant ni l'architecture ni les couleurs « locales ». Un toit plat à Monestrol ne se fondrait pas facilement dans le paysage...)

c) Est-ce qu'une urbanisation de la parcelle A 134 a été envisagée, étudiée ? Si oui, pourquoi cette hypothèse n'a pas été retenue ?

Lors de l'élaboration de la carte communale, l'ensemble des parcelles formant bourg ont été visitées et étudiées, parcelle A314 incluse. Une urbanisation de ladite parcelle a donc été étudiée :

- *Les services de l'état ont considéré que l'inclusion de cette parcelle dans la zone constructible constituerait une extension non nécessaire du périmètre urbanisable*
- *La topographie du terrain (forte pente) engendrerait un surcoût de plus de 20% du prix des constructions et ne permettrait pas l'aménagement de jardin. Cela rendrait leur commercialisation plus difficile : il faudrait forcément des acheteurs avec de forts moyens financiers pour assurer le surcoût de la construction, ces derniers n'étant pas intéressés par des terrains pentus, non aménageables et non « piscinables ». Cela serait aussi un frein à la mixité sociale.*
- *Le risque de défiguration du village serait très élevé sur cette parcelle, puisque directement visible de la D91. Un risque à écarter tant les discussions préliminaires à l'élaboration de la carte communale ont soulevé ce point comme très problématique.*

d) Pourquoi avoir privilégié l'urbanisation de la partie nord-ouest de la parcelle A41, plutôt que la frange sud qui longe la D91 ?

Lors de l'élaboration de la carte communale, l'ensemble des parcelles formant bourg ont été visitées et étudiées, parcelle A41 incluse. Une urbanisation de ladite parcelle a donc été étudiée comme décrit dans la question (à savoir la frange sud longeant la D91) :

- *Les services de l'état ont considéré que l'inclusion de cette parcelle dans la zone constructible constituerait une extension non nécessaire du périmètre urbanisable (même si l'habitation dite du chenil aurait pu servir de limite est)*
- *Le risque de l'achat d'une parcelle rectangulaire de plusieurs milliers de mètres carrés allait à l'encontre de la densification de l'habitat demandée par les services de l'état et le SCOT/PETR*
- *La parcelle est traversée sur cette frange par une ligne de transport électrique (moyenne tension raccordée à un transformateur)*

- *Cette solution a d'ailleurs été présentée dans les premières versions du zonage mais a dû être retirée à la demande des personnes publiques associées.*

e) Pourquoi ne pas avoir rendues constructibles les parcelles A 203 et A201 ?

Ces deux parcelles font parti du parc du château. Il n'apparaît pas judicieux de découper ce bien. De plus, les propriétaires ont fait savoir qu'ils ne seraient pas vendeurs.

f) Pourquoi la zone urbaine de la carte communale n'inclut pas les hameaux ?

Il n'y a pas de hameau à Monestrol. Référence est sûrement faite aux 2 bâtiments qui abritent 3 habitations au lieu-dit du « Casse ». Ce lieu est à plus de 1 kilomètre du centre bourg et typique des bâtis diffus sur le territoire communal ou dans les alentours. Les personnes publiques associées n'auraient soutenu aucune solution incluant l'extension de ces habitats diffus et isolés.

Guilhem RIAL

Maire de Monestrol

