

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

AVIS ET CONCLUSION 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

CONTEXTE GENERAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La présente enquête publique s'inscrit dans le projet d'élaboration de la carte communale de la commune de Monéstrol.

L'enquête publique a eu lieu du 15 janvier au 15 février 2024, à la mairie de Monéstrol.

Trois permanences ont eu lieu, comme prévu :

- 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

Une rencontre préparatoire s'est tenue le 14 décembre 2023 entre le commissaire enquêteur, la municipalité et le bureau d'études ayant accompagné la commune dans l'élaboration de la carte communale. Trois visites de terrain ont été effectuées pour spatialiser et contextualiser le projet, ainsi que les observations du public.

Enfin, une synthèse des observations a été rendue à monsieur le maire, suivie de ses réponses.

Les conditions requises ou recommandées par la procédure de l'enquête publique ont été réunies : mesures de publicité et d'affichage, mise à disposition du dossier d'enquête en mairie, ainsi que sur le site internet de la commune, jours et horaires des permanences variées (des jours ouvrés, un samedi, le matin et l'après-midi), possibilité de transmettre un courrier ou un email au commissaire enquêteur.

Le public a été au rendez-vous. J'ai échangé avec 6 habitants, soit un peu plus de 10 % de la population de Monéstrol. Les questions posées touchent au fond du dossier, car elles portent sur les zones ouvertes à l'urbanisation. Compte tenu de la taille réduite du bourg, elles ont permis de rebalayer la plupart des solutions étudiées par la commune dans la phase d'élaboration de la carte communale.

Le projet de la municipalité est d'accueillir 12 habitants supplémentaires jusqu'en 2035 et réaliser 6 logements, dont 2 en renouvellement et 4 en extension urbaine.

L'avis conforme de la MRAe précise que le projet de carte communale de Monéstrol n'est pas soumis à l'évaluation environnementale.

Parmi les personnes publiques consultées, les services déconcentrés de l'Etat (DDT), la CDPENAF et l'INAO ont répondu favorablement au projet de carte communale. La Chambre de l'Agriculture a émis un avis favorable assorti des trois 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'urbanisation pour l'habitat.

A noter que la CDPENAF a donné un avis favorable à l'unanimité des 13 suffrages.

LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

L'urbanisation de la commune de Monéstrol est actuellement encadrée par le Règlement National d'Urbanisme (RNU). En décembre 2020, le Conseil municipal a décidé de s'engager dans l'élaboration de la carte communale afin de « maîtriser l'urbanisation future pour préserver le cadre de vie et mettre en valeur le territoire communal. »

Située entre Toulouse et Castelnaudary, la commune de Monéstrol est accessible par les autoroutes A61 et A66. Essentiellement agricole, elle est tournée au quotidien vers Nailloux, Garouch et Villefranche du Lauragais pour leurs commerces et services. Elle compte 51 habitants et 23 logements, en 2020, selon l'INSEE. Sa superficie est de 5,23 km².

Elle est membre de la Communauté de communes Terres du Lauragais et du PETR Pays Lauragais. A ce titre, la commune doit prendre en compte le Scot du Pays Lauragais dans l'élaboration de la carte communale.

Le projet de la municipalité est d'accueillir 66 habitants jusqu'en 2035, soit 12 habitants supplémentaires, par rapport à la population de 54 habitants estimée de 2022. Cet objectif d'un accroissement démographique annuel de 1,7 % dépasse légèrement la moyenne de la communauté de communes (1,4 %). La municipalité justifie ce choix par les demandes reçues de terrains et de logements à l'achat et en location, par son attractivité due à la situation au sein de l'aire urbaine toulousaine et par le cadre de vie offert (paysage de collines, proximité de services).

Selon ses prévisions, elle a besoin de produire 6 logements pour atteindre son objectif démographique. Le Scot prévoit 10 logements supplémentaires pour la même période et une densité de 8 à 12 logements à l'hectare.

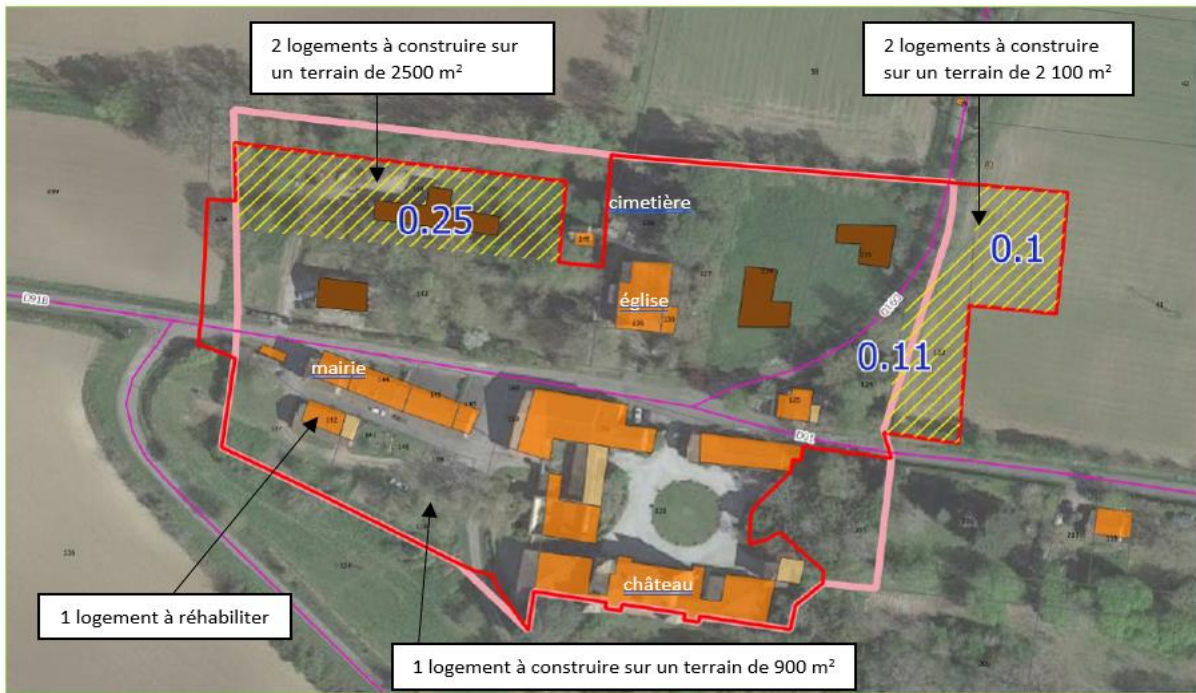
La commune envisage la répartition suivante pour la réalisation des logements :

- 1 logement par la réhabilitation d'un bâti existant, situé dans le bourg ;
- 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. Ce terrain est occupé par un hangar agricole.
- 2 logements sur une emprise de 2 100 m² de terrains cultivés en céréales.

Du fait de l'utilisation agricole des terrains, les 4 derniers logements sont considérés par les services de l'Etat comme des constructions en extension urbaine, soit une superficie de 4 600 m². A noter que dans le cas du terrain occupé par le hangar agricole, il s'agit d'un terrain déjà artificialisé.

La consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) pour la décennie 2011-2021 est de 3 000 m² correspondant à la construction de 2 logements individuels dans le bourg. L'objectif fixé par la loi Climat et résilience est de diviser par 2 la consommation d'ENAF de 2021 jusqu'en 2031. En l'occurrence, la commune de Monéstrol peut consommer à l'heure actuelle 1 500 m² d'ENAF.

A noter, qu'une surface minimale d'un hectare est garantie à toutes les communes couvertes par un document d'urbanisme prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026, pour la période 2021-2031. Cette garantie communale peut être mutualisée au niveau intercommunal à la demande du maire (loi 2023-630 du 20 juillet 2023, article 4).



Périmètre de l'enveloppe urbaine existante incluant la parcelle du hangar agricole



Proposition de périmètre



Foncier en extension de l'enveloppe urbaine

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Une implication forte des élus

La carte communale soumise à l'enquête publique est l'aboutissement d'un travail démarré il y a 3 ans. Les élus et particulièrement monsieur le maire sont très impliqués dans le projet. Ils ont associé les services supra communaux et notamment de l'Etat tout au long de l'élaboration du document. De plus, des réunions publiques ont été organisés pour impliquer les habitants. De nombreuses hypothèses ont été analysées pour parvenir au document actuel.

Il est important de souligner cette démarche partenariale, de dialogue et de recherche de solutions.

Un projet d'accueil de population cohérent et nécessaire

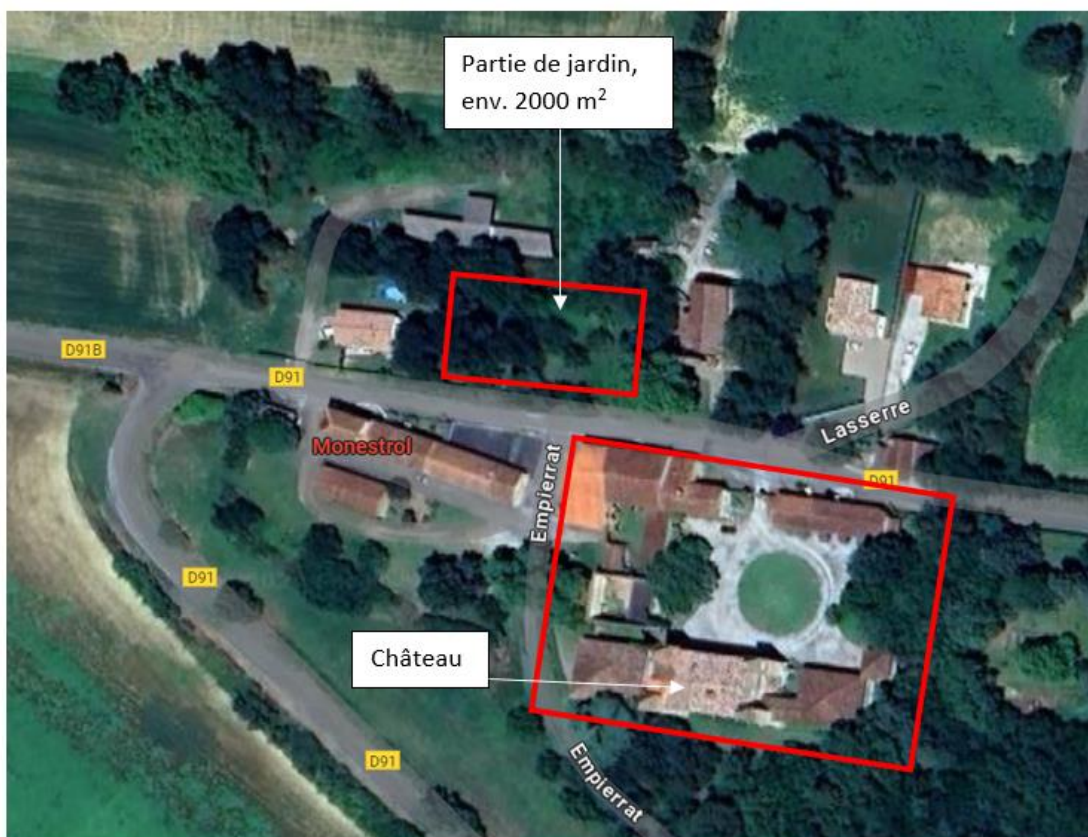
La commune souhaite accueillir 6 habitants supplémentaires jusqu'en 2035 et réaliser 6 logements. Ce choix est cohérent avec la politique d'accueil communautaire qui prévoit 10 logements pour quasiment la même période.

A mon avis, l'accueil de nouveaux habitants est nécessaire pour renforcer le dynamisme de cette commune qui connaît un vieillissement de la population et un solde migratoire négatif ces dernières années.

Une sous-estimation du potentiel foncier (bâti et non-bâti) de la zone urbaine

Dans l'analyse du potentiel de renouvellement urbain, la commune a retenu une maison à réhabiliter et un terrain de 900 m² fléché pour accueillir un logement.

Néanmoins, entre l'église et la maison située en face de la mairie, le jardin de la maison (un peu plus de 2 000 m²) pourrait accueillir 2 logements individuels ou des maisons en bande.



Le château et les dépendances n'ont pas été pris en compte. Le château développe une surface bâtie de 1 500 m², sur 3 niveaux et les dépendances 2 600 m² sur 2 niveaux. Au total, cela représente plus de 4 000 m² de surface bâtie sur une parcelle cadastrée de moins de 5 000 m². Aujourd'hui cette propriété représente un seul logement, car une seule personne y habite. Il est évident que ce lieu peut loger bien plus de personnes, en 1 ou plusieurs logements. Il peut également être le support d'activités économiques.

Selon moi, il est important de prendre en compte ces potentiels. Le fait que les propriétaires ne manifestent pas l'intention de vendre n'est pas un frein au développement de projets.

Des capacités de densification à reconsidérer

La forme urbaine retenue est la maison individuelle sur des parcelles de 1000 à 1250 m².

Ce choix est orienté d'une part par l'intérêt de la population, en général, pour ce type de logement, surtout dans un contexte rural, mais aussi par la nécessité d'équiper les logements d'un assainissement autonome.

Néanmoins, au centre-bourg il existe un alignement de maisons en bande, dont la mairie fait partie.

A mon avis, poursuivre une urbanisation dans le même registre de maisons en bande en deuxième rideau permettrait d'optimiser le foncier disponible tout en gardant une cohérence architecturale avec le front bâti du centre-bourg. Cela pourrait participer à la structuration d'un noyau plus dense au cœur du bourg et participer au renforcement d'une centralité autour de la mairie, à condition de trouver des solutions pour l'assainissement.

Le choix judicieux de valoriser une friche agricole

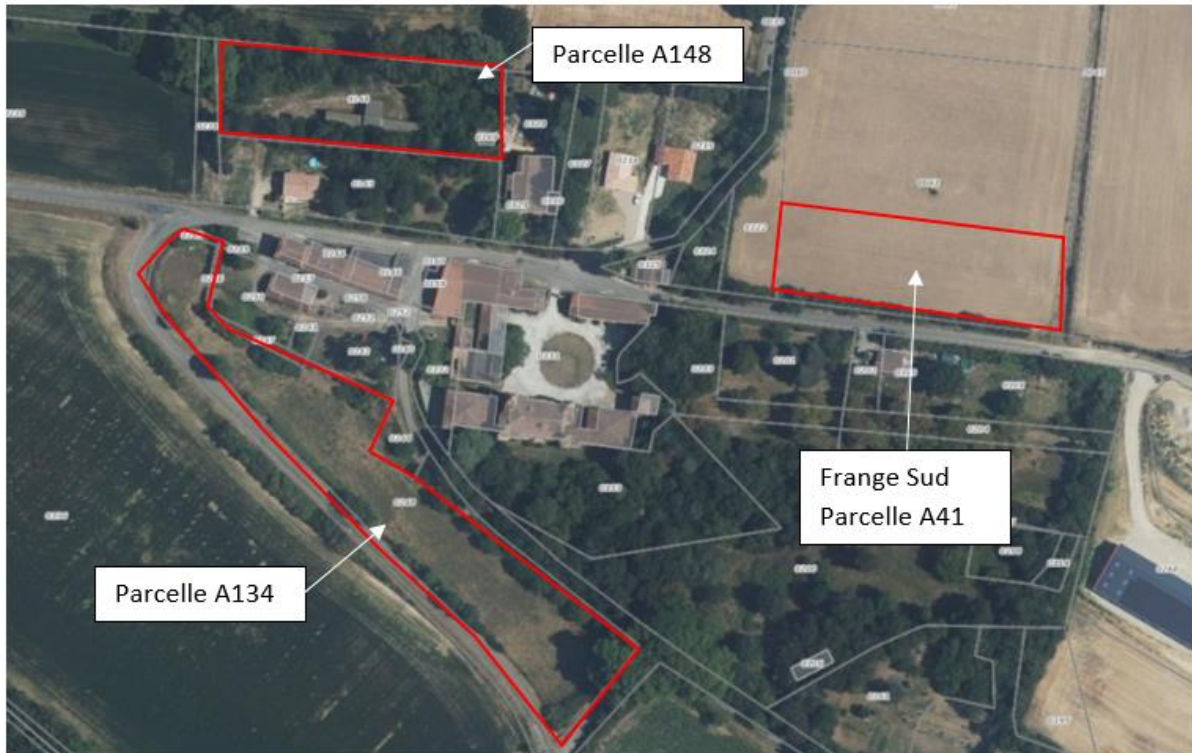
Un terrain de 2 500 m² (parcelle A148), actuellement occupé par un hangar agricole désaffecté intègre la zone urbaine. 2 logements sont préconisés par la commune sur ce foncier déjà artificialisé.

La grande majorité des habitants qui se sont exprimés pendant l'enquête publique ont manifesté des réticences à l'égard de la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de ce foncier. Ils ont invoqué l'orientation au nord, la situation encaissée, le voisinage avec le cimetière qui grèveraient le confort d'habitabilité de la parcelle. Se rajoute également la menace de couper les arbres pour construire.

A mon avis, le choix d'ouvrir à l'urbanisation la parcelle A148 est judicieux, car il se trouve dans la continuité du bourg et il est déjà artificialisé. Pour cette dernière raison, je n'adhère pas à la qualification de ce terrain en extension urbaine et consommateur d'ENAF (Espace Naturels Agricoles et Forestiers).

Lors de la visite de terrain, j'ai constaté que la vue est dégagée et que les arbres sont implantés en limite parcellaire, ce qui permettrait de les préserver lors de la construction.

Par ailleurs, les alternatives proposées par les habitants concernent des terrains naturels ou agricoles, en extension urbaine (parcelle A134 et frange sud de la parcelle A41). De plus, la parcelle A134 est en pente, ce qui engendrerait des surcoûts de construction importants. Pour ces raisons, il ne me semble pas opportun de les ouvrir à l'urbanisation.



La nécessaire limitation de l'extension urbaine sur des terrains agricoles

La commune propose aussi 2 100 m² de terrains actuellement cultivés. Il s'agit de la parcelle A122, en intégralité (1 045 m²) et d'une partie à détacher de la parcelle A41 (environ 1000 m²). Cette urbanisation se fait en extension urbaine. Elle est consommatrice d'ENAF (Espace Naturels Agricoles et Forestiers).

La parcelle A41 fait partie d'une unité foncière de 1,8 ha cultivée en céréales. Outre la consommation de terrain agricole, le découpage proposé va déstructurer la forme rectangulaire favorable au passage des engins agricoles.

Selon moi, l'extension dans ce secteur devrait être limitée à la parcelle A122. Elle est située au contact de la zone urbaine, en marge et dans un renforcement du champ cultivé, entre les deux routes départementales (D91 et D91D).

La partie à détacher de la parcelle A41 devrait être exclue de l'urbanisation et maintenue pour l'activité agricole. Le logement prévu sur cette parcelle pourrait être réalisé à l'intérieur de la zone urbaine.



CONCLUSION

Compte tenu d'une part

- De la démarche volontariste de la commune de maîtriser l'urbanisation du territoire ;
- De l'investissement de l'équipe municipale dans l'élaboration de la carte communale ;
- De la participation des habitants à l'enquête publique ;
- Du nécessaire dynamisme que l'arrivée de nouveaux habitants apporterait à la commune ;
- De la cohérence entre l'objectif d'accueil de population et le nombre de logements projeté ;
- De la cohérence avec les politiques supra communales et notamment les objectifs du SCOT

Et d'autre part

- de la nécessité d'approfondir et optimiser le potentiel de création de logements dans la zone urbaine afin de limiter la consommation d'espaces agricoles,

je donne un **avis favorable sous réserve de ne pas intégrer dans la zone urbaine la partie à détacher de la parcelle A41 et de reporter l'effort de création de logements sur les autres secteurs de la zone urbaine.**

Fait à Toulouse, en 2 exemplaires

Le 15 mars 2024

Adina Blanchet

commissaire enquêteur

