



PLU DE LA COMMUNE DE MONTJOIRE Contribution à l'enquête publique en l'absence d'avis PPA

Observations Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne

Suite à la saisie des élus de la Chambre d'agriculture par les exploitants agricoles de la commune de Montjoire, nous vous adressons cette contribution dans le cadre de l'enquête publique en cours sur le PLU de la commune de Montjoire.

Remarques sur les documents mis à disposition pour l'enquête publique :

Diagnostic :

Le diagnostic agricole (p41-45) **est insuffisant, il doit être étoffé et actualisé** (intégrer les dernières données du RGA et du RPG, localiser les terres irriguées (43 ha d'après le RGA 2020), les terres irrigables, localiser les terres cultivées en Agriculture Biologique (113 ha d'après le RGA 2020), compléter la carte de localisation des sièges d'exploitations pour intégrer les sièges d'exploitations manquants, les bâtiments de stockage, d'élevages, les serres, silos, ...). Il doit également permettre de localiser précisément les projets des exploitations existantes et les projets d'installation. La présence d'élevages doit être détaillée : type et taille du cheptel, installations relevant du RSD ou des ICPE avec spatialisation des périmètres afférents. Les données sur la SAU du RGA 2010 ne doivent pas être ramenées au territoire communal contrairement aux données du RPG. La SAU issue du RGA 2010 comptabilise les surfaces totales cultivées par les agriculteurs qui ont leur siège sur la commune, quel que soit la localisation de ces surfaces.

La commune de Montjoire fait partie du SCoT Nord Toulousain. Ce dernier prévoit localement des densités entre 10 et 20 logements par hectare pour les autres communes en assainissement collectif. **Nous préconisons de viser une densité minimale de 20 logements par hectare, en densification et en extension** : seuil haut des densités projetées par le SCoT.

Ces dix dernières années, d'après l'INSEE, la commune de Montjoire a accueilli en moyenne 13 habitants supplémentaires par an induisant la construction d'environ 8 logements par an. Un rythme soutenu qui a mené à une augmentation de la vacance passant de 4,7 % en 2008 à 7,5% en 2019. **Cette progression des logements vacants devra être étudiée par la municipalité ainsi que les modalités de résorption de la vacance.**

Concernant la densification, une analyse a été produite et est présentée dans le rapport de présentation p 106 et 107. **La production de logements en intensification devrait toutefois permettre d'atteindre un objectif de modération de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) plus ambitieux.**

Ces dix dernières années (2011-2021) 13,1 ha ont été consommés, d'après le portail de l'artificialisation, dont 12,6 ha pour de l'habitat. Soit une consommation moyenne d'environ 1 600m² par logement et une densité afférente particulièrement faible d'environ 6 logements par hectare. **Nous notons une différence importante vis-à-vis des densités prévues au SCoT sur la première tranche (avant 2022), rendant possible un rattrapage sur la seconde tranche (d'ici 2030).**

Contrairement aux chiffres annoncés dans le PLU, seulement 13,1 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers ont été consommé entre 2011 et 2021. **L'analyse doit être mise à jour avant l'approbation du PLU.**

La mobilisation des dents creuses et des divisions parcellaires notamment prend pour hypothèse une densification d'environ 10 logements par hectare et un coefficient de rétention. **Nous demandons que la densité moyenne soit augmentée.**

Le potentiel de densification concerne principalement des divisions parcellaires. Les objectifs de densité en zone U doivent tendre vers le haut de la fourchette définie par le SCoT. **La délimitation des zones urbaines doit être revue** pour supprimer les secteurs situés en extension (sud du village, sud-ouest du hameau, est et ouest du village... secteurs détaillés p161 et suivantes du Rapport de Présentation (RP) notamment). **L'étude de densification doit être complétée pour intégrer les secteurs non mobilisés au sud et à l'est du bourg notamment** (nord de la zone Ux, parcelles route de Bessières, résidence Les Oustalous...). **En l'état la zone AU de Bourdayre n'est pas suffisamment justifiée.**

PADD :

Il est prévu d'accueillir 140 habitants supplémentaires entre 2022 et 2032 (+1.15% par an) soit environ 14 habitants par an (depuis 10 ans la commune accueille 13 habitants par an en moyenne). **La commune souhaiterait atteindre 1 500 habitants.**

Pour accueillir ces nouveaux habitants, le besoin en logements est estimé à 110 logements (soit environ 11 logements par an, contre 8 logements par an ces dix dernières années) dont **50 logements en densification sur 4,3 ha et 60 logements en extension sur 4,9 ha, soit une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare.**

Le potentiel de logements doit intégrer les changements de destination, les opérations de résorption de la vacance,...

D'ici 2032, le besoin en foncier afférent est estimé à 9,4 ha (p 110 du RP). **Nous demandons une réduction, à minima, de moitié de la consommation d'ENAF en cohérence avec la législation en vigueur et notamment le ZAN ("Zéro Artificialisation Nette").**

Malgré des objectifs ambitieux dans le PADD ("Soutenir l'agriculture et pérenniser les exploitations agricoles", "Identifier les espaces agricoles et naturels à préserver"), les enjeux agricoles sont insuffisamment pris en compte dans le PLU communal.

Traduction réglementaire :

Comme précisé précédemment, la commune de Montjoire est intégrée au SCoT Nord Toulousain. Le PLU de la commune doit être compatible avec le SCoT et notamment avec la Trame verte et bleue qu'il a défini. Il doit également prendre en compte les éléments du SRCE.

La méconnaissance des enjeux agricoles liée à l'absence d'enquête auprès des exploitants agricoles locaux notamment conduit à une traduction réglementaire de la Trame verte et bleue approximative ayant des conséquences sur l'activité agricole localement.

Bien que la répartition entre zone agricole et zone naturelle soit globalement respectée, l'ensemble des espaces valorisés par l'agriculture doit être classé prioritairement en zone Agricole : une partie d'entre eux sont classés en zone Naturelle. **Nous demandons que ces espaces soient reclassés en zone agricole.**

L'ensemble des sièges d'exploitations doit bénéficier d'un traitement identique et d'un classement en zone agricole des installations et bâtiments agricoles existants; l'évolution des bâtiments agricoles n'étant pas autorisée en zone Naturelle. A minima 3 exploitations sont fortement impactées.

Le volet réglementaire doit permettre le développement de toutes les exploitations existantes et l'installation de nouveaux agriculteurs.

Par ailleurs, le tracé des corridors écologiques doit s'appuyer sur des éléments factuels. **Nous demandons la reprise des corridors strictement linéaires afin qu'ils prennent appui sur les réseaux et les pas japonais existants.**

Concernant les EBC, les terres déclarées au RPG ne doivent pas être impactées. Nous demandons la reprise de ces derniers au regard de la dernière photographie aérienne de 2022 et du dernier RPG disponible. A minima une exploitation est fortement impactée.

Concernant les secteurs visés par le L151-23 du Code de l'Urbanisme, de nombreuses parcelles déclarées au RPG sont concernées. Nous demandons que la traduction des corridors écologiques soit mieux justifiée et que la rédaction du règlement afférent soit revu pour intégrer le contenu de l'article R151-43 du Code de l'Urbanisme. La commune peut exercer un droit de regard sur les travaux non soumis à un permis de construire dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques par le biais d'une demande de déclaration préalable. Nous rappelons que le PLU n'est pas de nature à contraindre les pratiques agricoles et la valorisation des sols par celle-ci (type de culture, type d'engagement, etc.). La gestion des milieux naturels par l'homme doit également restée possible (contraindre uniquement la coupe rase et les travaux / aménagements susceptibles de compromettre l'existence et la fonctionnalité des continuités écologiques). Nous notons par ailleurs que plusieurs logements sont directement concernés par ce sur zonage. Nous demandons la quantification des espaces concernés. La réglementation afférente concernant les clôtures est adaptée.

La commune disposant de terres irriguées et potentiellement de terres irrigables et drainées nous demandons la suppression de l'interdiction d'affouillements et d'exhaussement des sols en zone Agricole et l'intégration des parcelles concernées à cette dernière. Les parcelles irriguées, irrigables et drainées ne doivent pas être classées en zone Naturelle.

Concernant les zones humides repérées au zonage en zone Nzh, seules deux des trois zones peuvent être considérées comme des zones humides avérées. La zone humide potentielle repérée par la commune n'a pas fait l'objet d'inventaires. Des relevés pédologiques sont nécessaires pour justifier de son maintien dans son intégralité ou même partiel en zone Nzh. La présence historique de landes, stade intermédiaire de développement de la végétation pas nécessairement humide, ne peut justifier le classement du site en zone Nzh et les contraintes afférentes sur l'activité agricole existante. De plus, cette zone n'apparaît pas dans la carte des ZPT (zones humides potentielles) fournie dans le porter à connaissance.

Par ailleurs, nous nous interrogeons sur la nécessité de la zone AU (4.9 ha) qui est surdimensionnée et dont l'ouverture doit être phasée et corrélée à la capacité des réseaux. Nous demandons une réduction conséquente de la zone AU. Nous demandons de viser le haut de la fourchette définie par le SCoT, soit 20 logements par ha pour limiter la consommation foncière.

Nous demandons la réduction des zones UX et UB au sud du village notamment s'agissant de secteurs en extension dont la nécessité est insuffisamment justifiée. Les zones d'activités communales doivent également s'inscrire dans la politique économique intercommunale.

Une OAP mériterait d'être définie à droite de la zone AU afin de permettre la mobilisation de ce secteur stratégique et de tendre vers un aménagement qualitatif.

L'OAP Bourdayre prévoit la construction de 60 logements individuels, soit une densité de 12.2 logements par hectare. Le choix de privilégier des maisons individuelles sur cette OAP diffère des ambitions portées par le PADD de formes d'habitat plus économes en consommation d'espace de type habitat intermédiaire. En conséquence, **l'OAP doit être revue.**

Plus d'une vingtaine de changements de destination sont identifiés. Le règlement actuel permet à minima 22 logements dans ce cadre.

Nous demandons la prise en compte de la résorption de la vacance et des 22 changements de destination dans le potentiel de logements à l'horizon 2032.

Les changements de destination doivent faire l'objet d'un argumentaire dans le rapport de présentation intégrant à minima une photo, la localisation du changement de destination sur le cadastre ainsi que la vocation actuelle des bâtiments concernés.

Les emplacements réservés définis sont conséquents et impactent des espaces valorisés par l'agriculture et déclarés pour certains à la PAC. La localisation de l'emplacement n°3 interroge. Le projet afférent notamment doit être intégré à la consommation d'ENAF.

La consommation de terres agricoles à termes est conséquente et dépasse les 9 ha.

Nous demandons la suppression des zones U au niveau du hameau pour ne permettre que l'évolution de l'existant sur l'ensemble des hameaux.

Les extensions des habitations existantes et leurs annexes permises en zones A et N doivent être conformes à la note de cadrage de la CDPENAF. Les extensions sont limitées à 30% de surface de plancher supplémentaire dans la limite de 200 m² d'emprise au sol et de surface de plancher totales ; 50 m² pour les annexes.

Nous vous recommandons vivement de prendre en considération l'ensemble des observations ci-dessus afin de préserver correctement l'espace et l'activité agricole sur votre commune.