

**En application d'une délégation du Comité Syndical**

**Séance du : 03 juin 2015**

**11/2015**

**L'an deux mille quinze, le 03 juin 2015 à 18h00.**

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la Mairie de Montferrand, siège administratif du Syndicat Mixte, sous la présidence de Monsieur Georges MERIC.

**Etaient présents :**

M. Georges MERIC,  
M. J-François PAGES,  
Mme Patricia RUIZ,  
M. Etienne THIBAUT,  
M. Guy BONDOUY,  
M. Michel GALANT,  
M. Patrick DE PERIGNON,  
M. Bertrand GELI,  
M. Louis PALOSSE,  
M. Christian PORTET,  
M. Robert LIGNERES,  
Mme Cathy PUIG,  
M. J-Pierre QUAGLIERI,  
M. Jacques DANJOU,  
M. J-Marie PETIT,  
M. Bernard VALETTE,

**Ont donné pouvoir :**

M. Bernard BARJOU à Louis PALOSSE,  
M. Serge CAZENAVE à Robert LIGNERES,  
M. Christian REBELLE à Jacques DANJOU

**En exercice : 24**

**Présents : 16**

**Procuration : 3**

**Nombre de votants : 19**



**Objet : Avis relatif au projet de révision de la carte communale de Palleville – Bassin de vie de Revel**

---

La commune de Palleville a transmis en date du 15 mai 2015 le dossier de révision de la carte communale.

La révision de la Carte Communale de Palleville doit s'inscrire dans le cadre des objectifs et des principes posés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des zones agricoles et naturelles en respectant les objectifs de développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

En outre, l'article L124-2 du Code de l'Urbanisme précise que la Carte Communale doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale.

Le SCOT du Pays Lauragais est exécutoire depuis le 05 février 2013, il est donc nécessaire que les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux appréhendent un rapport de compatibilité avec le SCOT.

\* \* \*

---

Monsieur le Président indique que ce projet a été analysé en Commission Urbanisme du P.E.T.R. du Pays Lauragais le 03 juin 2015 ; réunion à laquelle Madame le Maire a été convié à présenter son projet.

---

## **Présentation du territoire**

**Commune :** Palleville

**Superficie de la commune :** 644 ha.

**Situation géographique :** 7 km de Revel ; 28 km de Castres et 32 km de Villefranche de Lauragais, 25 km de Castelnaudary.

**Population en 2006 :** 432 habitants ;

**Communauté de communes d'appartenance :** Lauragais Revel Sorezois

**Bassin de vie de :** Revel

**Glossaire de hiérarchisation « SCOT Lauragais » :** commune non pôle

**Situation en matière de planification :** carte communale approuvée en 2007.

---

## Eléments principaux de diagnostic

### Typologies urbaines et positionnement de la commune:

- Une caractéristique forte de la commune, observable sur les cartes historiques, est l'absence de tissu ancien. L'occupation du territoire communal s'est résumée à l'établissement d'exploitations agricoles et de châteaux parfois en lien selon une urbanisation très diffuse répondant à une logique de mise en valeur des terres.
- Il n'existe donc pas de centre historique marqué : la présence de l'église n'a pas généré un tissu spécifique.
- Urbanisation récente, diffuse et linéaire le long des Routes Départementales (RD).
- Carte communale en vigueur très permissive qui a rendu possible le mitage de la commune.
- La carte communale ne donne pas d'outils pour définir des aménagements qualifiants et l'urbanisation de Palleville s'est faite au gré des intérêts privés sans cohérence globale ou mise en place d'espaces fédérateurs.

### Développement démographique 1999-2006

1990 : 256 habitants  
1999 : 273 habitants  
2009 : 420 habitants  
2011 : 432 habitants  
2014 : 487 habitants

### Evolution et composition de la taille des ménages :

Années	1999	2009 (Insee)
Habitants par logements	2.9 hab. /log.	2.7 hab. / log.

Les tranches d'âges des 0-14 et 30-44 ans sont les plus représentées. La population communale est ainsi majoritairement composée de jeunes ménages avec enfants

### Données sur le logement (recensement 2006)

Entre 1999 et 2009 la commune a créé 63 logements pour atteindre en 2009 le nombre de 156 résidences principales, 16 résidences secondaires et 8 logements vacants.

- 39 constructions nouvelles ou réhabilitation de 2006 à 2013.
- Le parc de logements est presque exclusivement composé de résidences principales individuelles.
- En 2009, la moitié des ménages est venue s'installer depuis 10 ans.

### Activités économiques

- Activité agricole occupe 90% de son espace communal soit 588 ha.
- 7 sièges d'exploitation ;
- Peu d'activité économique sur la commune,
- Maison d'enfants de La landelle.

### Equipements/services Publics

- Salle polyvalente et école élémentaire proche de la Mairie et de l'église ainsi que des aires de jeux qui forment le centre de vie de la commune.

→ Station d'épuration dans le centre bourg.

### **Eléments paysagers et patrimoniaux**

- Commune se situant dans la plaine du Sor (PPRI) et à proximité de la Montagne Noire.
- Plaine agricole marquée par de nombreux canaux et fossés.
- Massifs boisés peu nombreux.
- Château de Las Touzeilles inscrit aux Monuments Historiques.

### **Transports et déplacements**

- Une desserte locale assurée par la RD 44, RD 84 permettant l'accès à Revel et à Puylaurens dans le Tarn.
  - Une forte dépendance à la voiture pour les trajets domicile – travail ;
  - Pas de transports en commun
- 

## **Les enjeux de la commune**

Les enjeux de la commune :

- Spatial : pour proposer des formes urbaines nouvelles, diversifiées et des espaces communs fédérateurs, et
- Social : à travers la création / structuration d'un véritable centre de vie.
- Amorcer un développement urbain qualitatif avec des aménagements fédérateurs en hiérarchisant les secteurs constructibles : mettre l'accent sur le centre bourg autour de l'aménagement de la parcelle communale.
- Diversifier l'offre en logements.
- Limiter l'impact sur les terres agricoles et l'environnement.

## **Le projet de révision de la Carte Communale**

La carte communale existante laisse plus de 25ha de terrains constructibles, ce qui est très largement excessif au regard des objectifs assignés par le SCOT.

La révision du document d'urbanisme doit permettre de se concentrer sur l'identification de terrains stratégiques en lien avec l'urbanisation observée et les équipements présents dans le centre.

La commune recentre toute son urbanisation dans le centre bourg. Sur les hameaux actuels ou extensions linéaires, toutes les dents creuses ont été retirées et le zonage constructible est limité au plus près des maisons.

Le nombre de lots présumé total reste en-deçà du maximum autorisé par le SCOT et la Communauté de Communes : 42 lots.

+ 4 coups partis dans la carte communale actuelle (dépôt de Certificat d'Urbanisme ou de Permis de Construire), ce qui reviendrait à 46 logements.

Hameaux / Nombre de lots présumés	Superficie des secteurs constructibles (en m <sup>2</sup> )	Superficie des secteurs constructibles sur des parcelles non encore bâties (en m <sup>2</sup> )
<b>Centre village « Eglise Mairie »</b> 34 logements présumés  Dont secteur présumé à construire de la parcelle communale : 17 logmts	142.463	36.860 (Y compris surfaces présumées du parking et de l'espace public) Hors ces surfaces : 26.951 Densité : 793m <sup>2</sup> /lot  8.367 (492m <sup>2</sup> /lot)
<b>Centre village « Château »</b> 2 lots présumés	33.610	1.719 (860m <sup>2</sup> /lot)
<b>RD44 - Brugues</b> 3 lots présumés	109.557	4.457 (1.486m <sup>2</sup> /lot)
<b>Les Terrisses</b> 3 lots présumés	60.984	5.393 (1.798m <sup>2</sup> /lot)
<b>Totaux</b> 42 lots présumés	<b>346.614</b>	<b>48.429</b> <b>(38.520)</b> <b>(917m<sup>2</sup>/lot)</b>

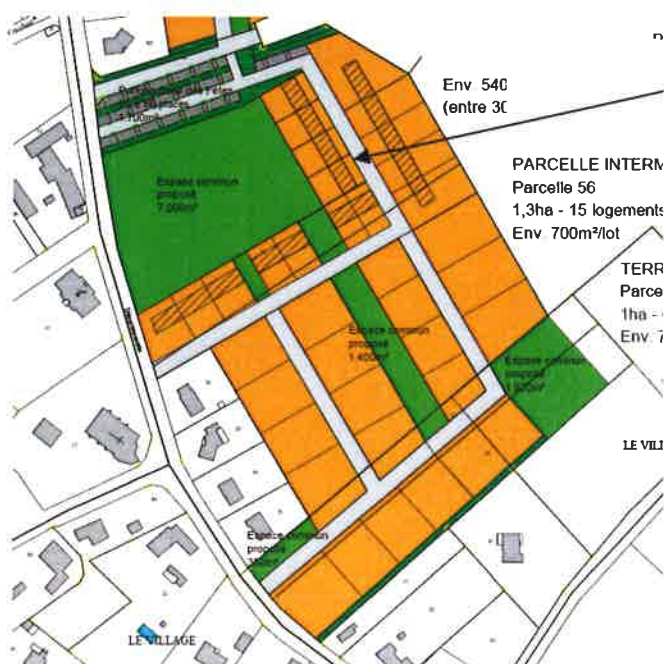
Les objectifs de densité sont respectés si l'on exclut les futures emprises de l'espace vert et du parking à créer sur le terrain communal (9.909m<sup>2</sup>).

En l'absence d'un projet communal défini, l'ensemble de la parcelle est reprise en terrain constructible bien que l'emprise présumée de la construction de logements ne représente que 8.367m<sup>2</sup> (y compris voiries). Cette valeur est retenue pour le calcul général de densité donnant un chiffre de 917m<sup>2</sup>/lot.

L'objectif central de la collectivité est respecté en privilégiant clairement le centre village et particulièrement la parcelle communale permettant ainsi d'amorcer la mutation urbaine de Palleville : du statut

d'une commune-dortoir au statut d'un centre d'habitat vivant et structuré autour de ses équipements.

En face de la mairie, la collectivité a fait l'acquisition d'un terrain d'environ 1,8ha destiné à la réalisation d'un espace vert, d'un parking et de logements.



La commune prévoit sur le foncier communal la réalisation de 17 logements mitoyens dont 4 collectifs (lots allant de 300 à 1000 m<sup>2</sup>).

La commune souhaite garder sur son emprise foncière un grand espace vert de 7 000m<sup>2</sup> qui servira de lieu de rencontre / de vie.

Un parking est créé face à la salle des fêtes.

La consommation présumée d'espaces agricoles dans la carte communale est d'environ 1,6ha, soit 0,28% de la SAU observée en 2010 (568ha).

\* \* \*

**Après débats, le Bureau Syndical, Oüi l'exposé de Monsieur le Président,  
Après en avoir délibéré, DECIDE, à l'unanimité, de :**

1°) – **de RENDRE** *un avis général favorable.*

2°) – **de DONNER** *mandat à Monsieur le Président pour signer toutes pièces utiles à cette affaire.*

3°) – **de NOTIFIER** *la présente délibération à Madame le Maire de Palleville, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Lauragais Revel Sorezois, à Monsieur le Préfet du Tarn et à Mr le Préfet de la Haute Garonne.*

Fait à Montferrand, le 03 juin 2015 à 18h00.

**Le Président,**



**Georges MERIC.**