

commune de LABASTIDE-GABAUSSE

CARTE COMMUNALE

1- Rapport de présentation



Table des matières

INTRODUCTION.....	3
1) Situation actuelle en matière d'urbanisme.....	3
2) Motivation de la commune.....	3
3) Régime juridique de la carte communale.....	4
ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL.....	5
1) Situation géographique.....	5
2) Situation administrative de la commune.....	6
3) Voies de communication.....	6
4) Situation des communes limitrophes vis à vis des documents d'urbanisme.....	7
5) Description du territoire communal.....	8
5.1) Histoire.....	8
5.2) Géomorphologie.....	9
6) Démographie.....	10
6.1) Évolution de la population.....	10
6.2) Mouvement de population.....	10
6.3) Pyramide des âges.....	11
7) Logement.....	11
8) Emploi.....	13
8.1) Répartition de l'emploi.....	13
8.2) Lieu de travail des personnes actives.....	13
9) Activités économiques et services.....	14
10) Agriculture.....	14
11) Services publics – Vie associative.....	14
12) Équipements.....	15
12.1) eau potable.....	15
12.2) Électricité.....	15
12.3) Transport de gaz.....	16
12.4) Assainissement.....	16
12.5) Déchets.....	16
12.6) Réseau pluvial.....	16
12.7) Transports collectifs de personnes.....	16
13) Contraintes et risques.....	16
13.1) Risques.....	16
13.2) Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.).....	17
13.3) Servitudes d'utilité publique.....	17
13.4) Protection et gestion de l'eau.....	18
LE PROJET COMMUNAL ET LE PARTI.....	19
D'AMÉNAGEMENT RETENU.....	19
1) Les objectifs de la collectivité.....	19
2) Le parti d'aménagement retenu.....	20
INCIDENCES DU PARTI D'AMÉNAGEMENT SUR LE CADRE DE VIE, L'ENVIRONNEMENT ET IMPACT FINANCIER.....	33
1) Parti d'aménagement.....	33
2) Respect de l'espace agricole.....	33
3) Préservation des activités économiques.....	34
4) Prise en compte de la qualité de vie et de la sécurité.....	34
5) Prise en compte des paysages et de l'environnement.....	34
6) Impact financier.....	34

Introduction

1) Situation actuelle en matière d'urbanisme

L'urbanisme de la commune est actuellement géré sur la base d'une carte communale.

L'initiative de l'élaboration avait été prise par le Conseil Municipal de Labastide- Gabausse par délibération du 06 mai 2002. Le projet de carte communale présenté au conseil municipal avant d'être soumis à l'enquête publique a été approuvé par délibération du conseil municipal le 17 décembre 2003.

Le document a ensuite été approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 novembre 2004.

2) Motivation de la commune

L'initiative de la révision de la carte communale a été prise par le conseil municipal de Labastide-Gabausse par délibération du 30 octobre 2007. La commune a souhaité engager la procédure en demandant la mise à disposition des services de la direction départementale de l'équipement et de l'agriculture, aujourd'hui direction départementale des territoires, pour la révision de la carte communale en application de l'article L 121.7. du Code de l'Urbanisme.

La municipalité souhaite réviser son document d'urbanisme adapté aux communes rurales pour déterminer, après concertation, les zones qui seront réservées à l'urbanisation et celles qui en seront préservées.

Par cette démarche, elle poursuit un double objectif. D'une part, diminuer de deux tiers son potentiel constructible afin de l'adapter à la capacité des réseaux à desservir des nouvelles parcelles tout en préservant la vocation des espaces naturels et agricoles, et d'autre part, ouvrir à l'urbanisation les zones les plus appropriées à l'accueil des jeunes ménages et situées dans les secteurs les plus prégnants du territoire communal.

La carte communale permet en outre de planifier le développement de la commune avec cohérence sur un moyen terme (**7 ans environ**) en fonction des capacités d'accueil et des enjeux du territoire.

La commune ouvrira donc des terrains à la construction sur le village et les hameaux existants pour stimuler la venue de populations nouvelles. Elle souhaite également conserver en zone constructible des hameaux sans potentiel, afin de permettre aux habitants de les densifier et d'y faire évoluer leurs habitats .

En résumé, l'objectif de la commune est de constituer un zonage cohérent afin de :

- ✓ gérer et maîtriser son développement,
- ✓ conforter et protéger le village et quelques hameaux par une intégration des constructions nouvelles au bâti existant,
- ✓ permettre le renouvellement des générations en favorisant la création d'habitats sur des parcelles de petites surfaces,
- ✓ assurer une gestion économe de l'espace,

- ✓ préserver l'agriculture et les paysages,
- ✓ permettre le maintien de l'activité agricole en évitant toute forme d'urbanisation dispersée dans les espaces naturels et agricoles,
- ✓ prendre en compte tous les risques et servitudes connus,
- ✓ ne pas compromettre la sécurité routière, notamment lors de la création d'accès nouveaux sur les routes les plus importantes,
- ✓ tenir compte des réseaux existants et des projets d'extension.

3 Régime juridique de la carte communale

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a conféré à la carte communale le véritable statut de document d'urbanisme.

Désormais soumise à enquête publique, elle devient un document d'urbanisme opposable aux tiers.

La réalisation de la carte communale de Labastide-Gabausse a été effectuée notamment au regard des articles R.124-1 à R.124-3 du code de l'urbanisme, à savoir:

- *Art. R.124-2: Le rapport de présentation:*

1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique;

2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations;

3° Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

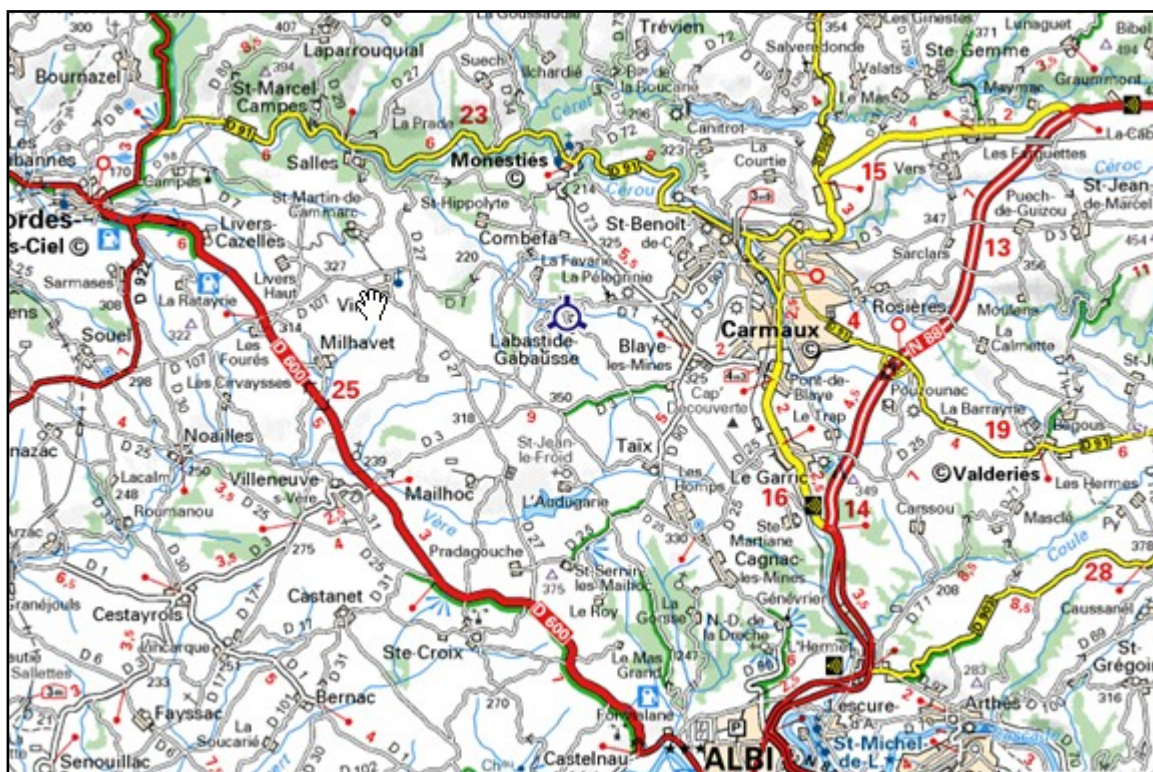
- *Art. R.124-3: Le ou les documents graphiques:*

► **Ils délimitent** les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne le sont pas, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

► **Ils peuvent préciser** qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

► **Ils délimitent**, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisé.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1er, du titre 1er, du livre 1er, et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.



2 Situation administrative de la commune

La commune de Labastide-Gabausse appartient administrativement à l'arrondissement d'Albi et au canton de Carmaux-sud (Blaye-les-Mines, Carmaux, Labastide-Gabausse, Taïx). Elle est rattachée à la Communauté de Commune du Ségala Carmausin depuis le 19 mars 1993 et fait également partie du Pays des Bastides et de l'Albigeois.

L'école de Labastide-Gabausse est organisée en Regroupement Pédagogique Intercommunal (R.P.I) avec les communes de Blaye-les-mines et de Taïx.

3 Voies de communication

Le territoire communal est traversé par plusieurs axes routiers :

- Au nord, il est traversé de part en part par la départementale 7 qui relie Saint-Benoit-de-Carmaux à Marnaves, via Cordes-sur-Ciel.

- La départementale 3 traverse, quant à elle, le sud du territoire communal. Elle relie Saint-Jean de-Marcel à Gaillac, via Blaye-les-Mines.

- L'est du territoire communal est bordé par la départementale 73 et la départementale 90. La RD 73 relie Montirat à Blaye-les-Mines et la RD 90 relie Carmaux à Lescure-d'Albigeois. Ce sont des axes principaux de desserte avec une circulation importante.

- Vers le hameau de la Teyssonarié, la Départementale 27 passe en limite communale. Elle relie Saint-Christophe à Cagnac-les-Mines.

Le maillage de la commune est ensuite complété de routes de desserte locale.

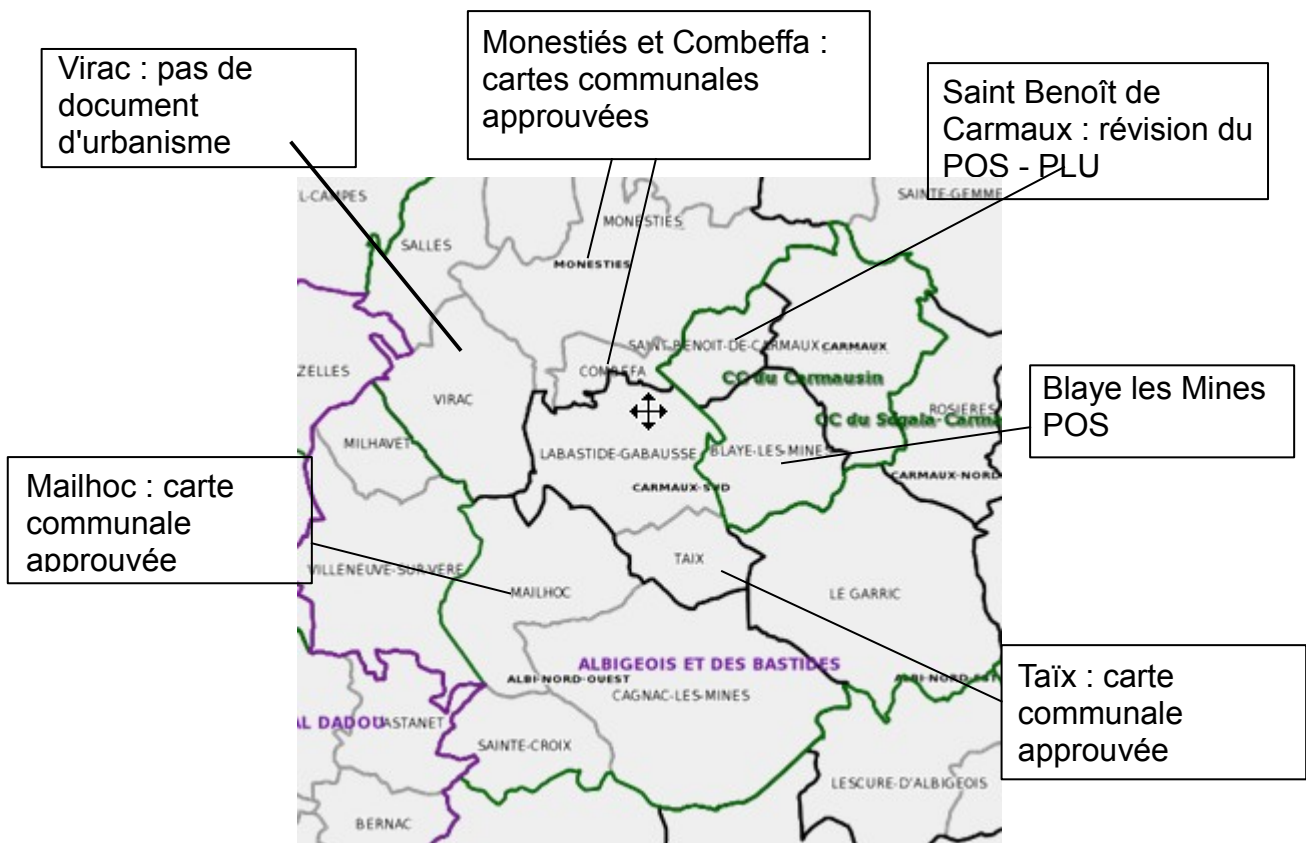
Le village de Labastide-Gabause se situe à 22 kilomètres de l'axe autoroutier Toulouse-Albi, par la bretelle d'accès de Marssac-sur-Tarn.

Les routes départementales situées sur le territoire communal sont classées selon les catégories suivantes:

route départementale 73	2 ^{ème} catégorie
route départementale 90	2 ^{ème} catégorie
route départementale 3	3 ^{ème} catégorie
route départementale 7	3 ^{ème} catégorie
route départementale 27	3 ^{ème} catégorie

La gare ferroviaire la plus proche se situe à Carmaux, à 5 km. Cette ligne ferroviaire relie Toulouse à Rodez.

J4 Situation des communes limitrophes vis à vis des documents d'urbanisme



5 Description du territoire communal

.5.1) Histoire:

Les données recueillies proviennent de l'étude « Labastide-Gabausse – portrait d'une commune », élaborée par le Pays de l'Albigeois et des Bastides.

Le nom d'origine de Labastide-Gabausse vient de « Gabales », habitants du Gévaudan qui ont émigré en albigeois à la suite de l'assassinat par les romains de leur évêque Saint-Privât. D'autres sources attribuent cette dénomination au mot occitan « gavach » qui signifie « personne venant de la montagne, étranger ». Des familles originaires de Lozère ou d'Aveyron se seraient installées il y a plus de 1000 ans dans les collines boisées du sud-ouest de Monestiés. Ces « gavaches » ne parlaient pas le même patois et vécurent à l'écart.

L'église portait en 1116 le nom de Santa Maria de Gavauzas. Le nom actuel de la commune provient d'un amalgame des termes de Labastide de Bouisson (ancienne dénomination de Labastide-haute) et de la paroisse de Notre Dame de Gabausse.

L'église est située au centre de la paroisse mais le lieu d'habitat le plus important sur la commune est Labastide-Haute. C'était un site fortifié au 15^{ème} siècle. A cette époque le village était habité par des artisans et des laboureurs. Le château vieux, délaissé par la suite pour le château Neuf de la Feuillée (démoli au cours du 19^{ème} siècle) et certainement détruit avant la Révolution, surplombait le rocher. Le faubourg s'étendait à côté du village, le long de la route en direction de la Favarié.

Les alentours de l'église étaient certainement peuplés en 1225 mais pour des raisons de sécurité, la population a abandonné ce lieu par la suite. Les habitants se sont installés à Labastide-Haute qui, située sur un promontoire rocheux, dominait la vallée. En 1730 Labastide-Basse n'est donc plus habitée que par le prêtre. Vers 1765 un nouveau presbytère est construit près de l'église près de laquelle plusieurs artisans s'installèrent par la suite.

A partir de 1407, les seigneurs de Labastide sont des descendants de la famille d'Arpajon, seigneur de Tanus. L'insécurité règne sur le territoire au cours des guerres de religion (1562-1598) qui exposent la population à de nombreux pillages. L'église Notre Dame de Gabausse connaît des réparations en 1613 (charpente du chœur, toiture).

Fin 1628, une épidémie de peste touche l'ensemble du territoire. En 1631 un registre indique que 54 familles ont été touchées par la peste. L'épidémie laisse derrière elle 143 personnes pauvres, dont beaucoup de veuves.

Un relevé de capitations établi en 1695 pour la levée d'un nouvel impôt royal dénombre 94 foyers à Labastide pour une population de 374 habitants (soit l'équivalent exact des chiffres de population de 1999).

En 1703 le registre des capitations indique 350 habitants, dont 78 sur le village de Labastide-Haute.

En 1829, Labastide-Gabausse compte 538 habitants, et en 1833, l'ensemble des membres de l'assemblée communale décide de l'ouverture d'une école à Labastide.

Avant 1840, un large plateau s'étendait du village de Labastide-Haute vers la route de Blaye à Monestiés. Le paysage a été fortement modifié par l'exploitation de la pierre calcaire pour la fabrication de la chaux. Les routes épargnées surplombent aujourd'hui des falaises de plusieurs mètres de hauteur dues à l'extraction massive de la roche blanche

pendant de nombreuses années.

En 1844, 7 propriétaires de Labastide-Haute, la Péligrinié, le Colombié et du Chemin Grand possédaient déjà des fours à chaux à usage industriel et agricole. Le développement de l'exploitation des mines de charbon de Carmaux au cours du XX^{ème} siècle a engendré le déplacement de la population sur la commune. Des mineurs se sont alors installés à proximité des mines. Au début du siècle, la population de Labastide-Gabause était de 506 habitants.

De nombreux ouvriers et artisans de Labastide sont embauchés aux Houillères du Carmausin. Ils continuent de résider à Labastide où ils travaillent quelques terres pour produire des légumes, de la vigne, des arbres fruitiers ou élever des volailles, dans la lignée des paysans-mineurs du 19^{ème} siècle.

En 1920, 70 mineurs vivent à Labastide-Gabause.

.5.2) Géomorphologie

La commune de Labastide-Gabause est située dans le grand ensemble du pays cordais. Hormis quelques bois, les haies et les prairies constituent les principaux éléments naturels observés



Prairies et cultures s'alternent au fil d'un paysage marqué par la présence d'espaces boisés de type « haie », à flanc de colline.

C'est dans cette entité paysagère de collines que sont situés le village et la majorité des hameaux de la commune.

La rivière de la Zère et ses affluents sillonnent le territoire communal au travers de vallées légèrement encaissées à la végétation marquée.

Les altitudes les plus hautes (320 à 345 mètres) se situent au sud du territoire communal. Vers la Teyssonarié et le Pouzat, le plateau se dessine avec une prédominance de vastes parcelles cultivées. Les surfaces boisées sont ici quasiment inexistantes.

5.3) Architecture

La commune de Labastide-Gabausse possède un bâti traditionnel ancien de qualité.

L'église Notre Dame est située dans le hameau de Labastide-Basse, en déconnexion du village de Labastide-haute. L'église date du 12^{ème} siècle et présente un clocher avec un couronnement de type flèche. Plusieurs éléments de l'église sont classés au répertoire des objets des Monuments Historiques.

Le petit patrimoine rural constitue une des richesses majeures de la commune avec la présence de plusieurs éléments qui s'offrent au regard des promeneurs, pigeonniers, lavoirs, croix de rogations et cazelles en pierre calcaire.

6 Démographie

.6.1) Évolution de la population

La commune comptait 422 habitants au recensement de 2007. L'évolution de la population par rapport à 1999 est de 48 habitants supplémentaire, soit 1,6 % d'augmentation par an. La densité du nombre d'habitants est de 34,6 habitants au km² (Tarn : 63 hab/km²)

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	417	426	425	409	374	422

Les données issues de l'INSEE entre 1999 et 2007 font apparaître que l'augmentation de la population est dû essentiellement à un solde migratoire positif, le solde naturel sur ces huit dernières années étant proche de zéro.

.6.2) Mouvement de population

Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant	2007	%
Le même logement	306	76,7
Un autre logement de la même commune	5	1,3
Une autre commune du même département	62	15,5
Un autre département de la région	4	1
Une autre région	14	3,5
Hors de France métropolitaine ou d'un DOM	8	2

76,7 % des personnes habitant la commune n'ont pas déménagé depuis 5 ans.

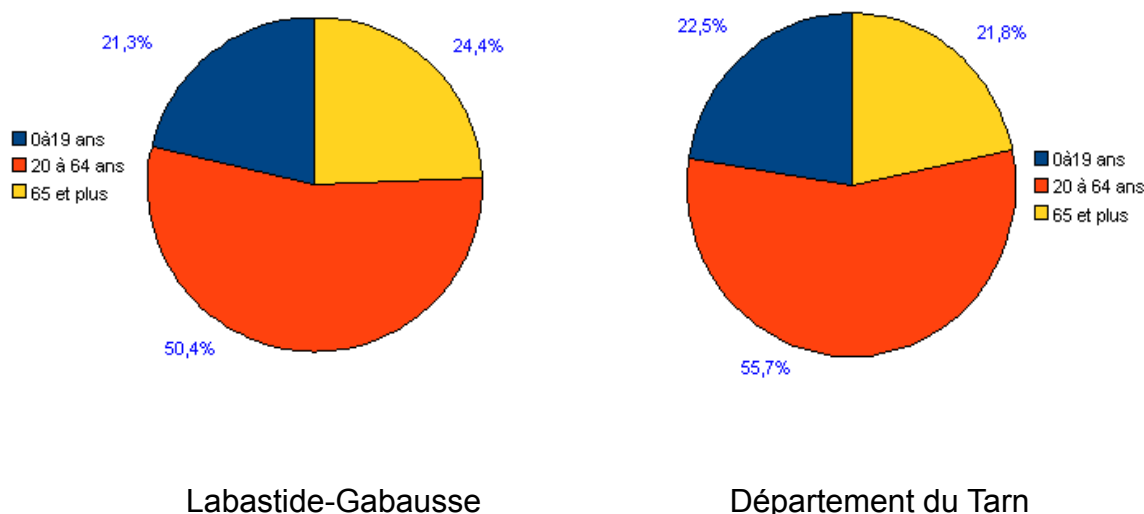
La part des personnes qui se sont relogées sur la commune est faible avec un taux de 1,3 %.

Le territoire est attractif avec 15,5 % des personnes venant d'une autre commune du département.

.6.3) Pyramide des âges:

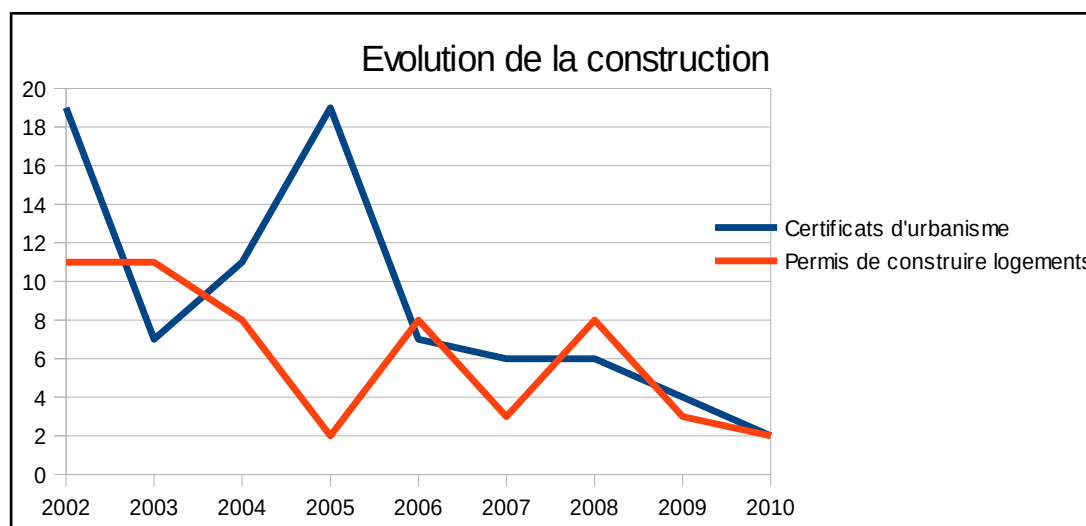
La pyramide des âges de la commune de Labastide-Gabause est globalement identique à celle du département du Tarn, avec des écarts relativement faibles.

On notera cependant que la proportion des personnes de 20 à 64 ans sur la commune est inférieur de 5 % à celle du département, et que la population âgée de plus de 64 ans est légèrement supérieure.



7 Logement

Autorisations délivrées	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Certificats d'urbanisme	19	7	11	19	7	6	6	4	2
Permis de construire logements	11	11	8	2	8	3	8	3	2



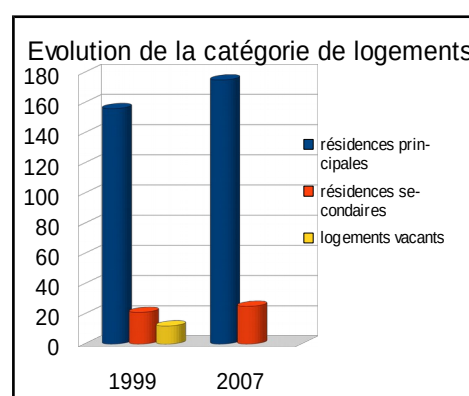
Le développement de l'urbanisation est constant, avec une moyenne de 6 constructions neuves par an au cours des dix dernières années. En revanche, la courbe représentant le nombre de certificat d'urbanisme décroît légèrement. La pression foncière qui s'exerce sur la commune vient pour moitié de l'agglomération albigeoise et pour l'autre moitié de l'agglomération carmausine.

La consommation foncière des logements neufs est élevée, dépassant les 2500m² par logement.

Les maisons individuelles représentent la totalité du parc de logement sur Labastide-Gabause. Il n'y a en effet pas d'habitat collectif.

La municipalité n'a pas engagé de procédure d'opération programmée d'amélioration de l'habitat revitalisation rurale. De plus, l'absence de PLH sur le territoire du Ségala Carmausin entraîne un déficit de logements sociaux sur la commune.

L'habitat traditionnel n'est plus prépondérant sur la commune de Labastide-Gabause, 34 % des résidences ont été achevées entre 1975 et 2003. L'urbanisation s'est donc fortement développée sur le territoire communal au regard du bâti ancien existant.



	1999	2007
résidences principales	156	175
résidences secondaires	21	25
logements vacants	12	

Sur un total de 175 logements à titre de résidence principale en 2007, 162 sont occupés par des propriétaires (92,6 %), 9 sont loués (5,1 %) et 4 sont occupés à titre gratuit (2,3%).

Depuis 2007, la commune possède 2 logements communaux à loyer maîtrisé, dont l'un en convention PALULOS offrant des plafonds de loyer et de ressources équivalentes à ceux du parc social.

8 Emploi

.8.1) Répartition de l'emploi

La population de 15 à 64 ans est passée de 229 personnes en 1999 à 255 personnes en 2007, dont 135 hommes et 120 femmes.

Cette population de 15 à 64 ans, par type d'activité, se répartit comme indiqué ci-dessous:

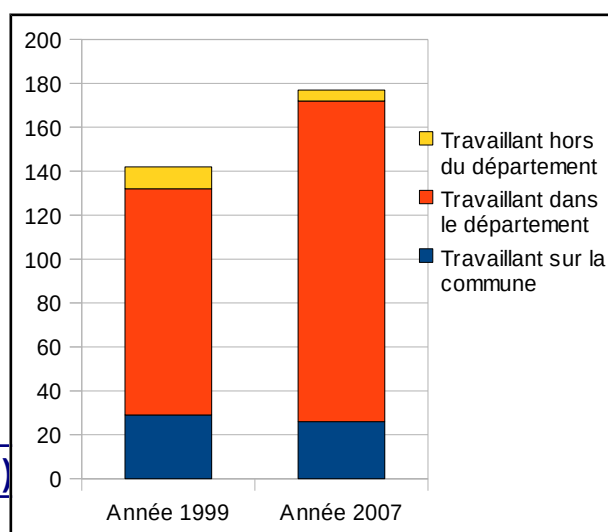
% (15-64ans)	dans la commune en 1999	dans la commune en 2007	dans le Tarn en 1999	dans le Tarn en 2007
Actifs employés	61,6	69,4	58,6	62,4
Actifs chômeurs	5,2	4,7	9,5	8,1
Inactifs (élèves, stagiaires non rémunérés,...)	10	9,4	10,9	9,6
Inactifs (retraités, pré retraités, autres)	23,2	16,5	20,7	20

Source INSEE 2009

Le pourcentage de personnes actives ayant un emploi est en augmentation entre 1999 et 2007, et reste supérieur à celui du département.

.8.2) Lieu de travail des personnes actives

Actifs de Labastide-Gabausse	Année 1999	Année 2007
Travaillant sur la commune	29	26
Travaillant dans le département	103	146
Travaillant hors du département	10	5



Sur l'ensemble des personnes actives résidant sur la commune en 2007, 14,7 % travaillent sur le territoire communal et 82,5 % travaillent sur une autre commune du département.

Activités économiques et services

L'essentiel de l'activité économique de

Labastide-Gabausse est générée par l'agriculture. La commune dispose cependant d'un petit potentiel artisanal faisant travailler au total une vingtaine de personnes.

Le nombre de salariés est régulièrement en baisse depuis 2000. Ils étaient 30 en 2000 et 20 en 2005.

Une entreprise de fabrication de chaux emploie, quant à elle, 13 personnes actuellement.

La commune ne dispose pas de commerce de proximité. Les commerces les plus proches se trouvent sur le territoire de la commune de Carmaux (alimentation, supermarché, médecin, poste).

)10 Agriculture

A la demande de la commune, un diagnostic foncier rural et agricole a été réalisé par la chambre d'agriculture en mai 2009.

La surface exploitée à Labastide-Gabausse représente environ 65% de la surface de la commune. Sur ces 65 %, 86 % le sont en terres labourables, réparties de la façon suivante:

- 109 hectares de prairie naturelle
- 181 hectares de prairie temporaire
- 562 hectares de céréales et oléo-protéagineux
- 8 hectares d'autres cultures

Entre 2000 et 2006, le potentiel agricole se maintient. La surface déclarée est de 873 hectares en 2006.

Le nombre de déclarants PAC diminue légèrement, passant de 26 déclarants en 2000, à 23 déclarants en 2006.

31 exploitations travaillent des parcelles sur le territoire de Labastide-Gabausse, dont 16 ont leurs sièges sur le territoire communal.

Les 31 exploitations possèdent ensemble 40 ateliers de production, 20 ateliers liés à une production végétale et 20 ateliers de production liés à l'élevage.

)11 Services publics – Vie associative

La mairie, ouverte au public quatre matinées par semaine, constitue le seul service public présent sur la commune.

L'école du village, construite en 1954, accueillait 41 élèves en 2009, répartis en 4 classes du CE1 jusqu'au CM2. Les classes de maternelles et de CP sont assurées dans les écoles des autres communes du regroupement pédagogique intercommunal (RPI), Taïx et Blaye-les-Mines.

L'école emploie deux personnes pour la cantine, la garderie et le ramassage scolaire.

En dehors des heures de classe, l'accueil des enfants se fait dans les centres de loisirs des communes avoisinantes, Taïx, Monestiés et Blaye-les-Mines.

Un relais d'assistantes maternelles a été mis en place sur le territoire par la communauté

de communes du Ségala Carmausin.

La création d'une nouvelle école est actuellement en projet, Elle remplacerait celles existantes sur les trois communes du RPI. Elle devrait se situer sur le périmètre de la base de loisirs de Cap Découverte, à proximité de la commune de Labastide-Gabause.

En dehors de la salle polyvalente accueillant quelques manifestations sportives, les équipements sportifs les plus proches sont situés sur les communes de Carmaux et de Blaye-les-Mines.

les associations constituées sont :

- l'association Maison des Jeunes et de la Culture,
- le club du 3ème âge « Lou Soulel »,
- l'association de Sauvegarde du Patrimoine « Les Bastidols », dont le but est de protéger et faire découvrir les sites et bâtiments de la commune,
- le comité des fêtes,
- l'association des parents d'élèves,
- l'association de chasse.

L'accueil des personnes âgées se fait dans les unités d'accueil situées dans les communes avoisinantes (Carmaux, Monestiés).

La commune de Labastide-Gabause est couverte par le Centre Local d'Information et de Coordination pour les personnes âgées (CLIC) « Accord'âge » intervenant sur la partie nord du Pays. Cette structure propose des services aux problèmes de la vie quotidienne des personnes âgées.

Elle est également couverte par l'ADMR (Aide à Domicile en Milieu Rural) située à Blaye-les-Mines. Ce type d'association permet notamment de bénéficier d'un service de portage de repas à domicile ou encore d'une aide au ménage et d'un accompagnement lors des déplacements, favorisant ainsi le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite.

12 Équipements

.12.1) eau potable

Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) de la Roucarié est maître d'ouvrage sur la commune pour la distribution d'eau potable.

Il n'existe pas de captage sur le territoire communal.

.12.2) Électricité

L'alimentation électrique est gérée par le Syndicat d'Electrification Rural du Carmausin (SERC).

.12.3) Transport de gaz

La commune est fournie en gaz par TIGF sur le village et certains hameaux.

.12.4) Assainissement

La commune de Labastide-Gabausse dispose d'un système d'assainissement collectif sur la partie habitée « Le Grand-Chemin ».

Un projet de réseau collectif a vu le jour en 2010 sur le secteur de Labastide-Haute.

Dans le cadre de la loi sur l'eau du 12 janvier 1992, le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) a été mis en place par la communauté de communes du Ségala Carmausin.

.12.5) Déchets

La commune ne dispose pas d'installation de traitement et de valorisation des déchets ménagers. La collecte des déchets est assurée par le Syndicat Intercommunal de Collecte et de Tri des Ordures Ménagères de Combeffa.

Le tri sélectif a été mis en place sur le territoire de la commune avec des containers en différents points de collecte.

.12.6) Réseau pluvial

Le réseau pluvial s'organise à partir de fossés à ciel ouvert. La topographie des terrains permet une bonne évacuation dans les zones urbanisées.

.12.7) Transports collectifs de personnes

Labastide-Gabausse se trouve sur la ligne de bus Cagnac-Cordes.

Les transports scolaires primaires et secondaires sont organisés par les services départementaux (FEDERTEEP).

13 Contraintes et risques

.13.1) Risques

La commune de Labastide-Gabausse est soumise à quatre aléas identifiés comme risques majeurs:

- **mouvements de terrain,**

Un Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) retrait et gonflement d'argiles a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 03 septembre 2003 et approuvé le 13 janvier 2009;

- **feux de forêts,**

L'ensemble des bois et landes situé sur le territoire de la commune peut être exposé à des feux de forêts.

- **accidents de transports de matières dangereuses,**

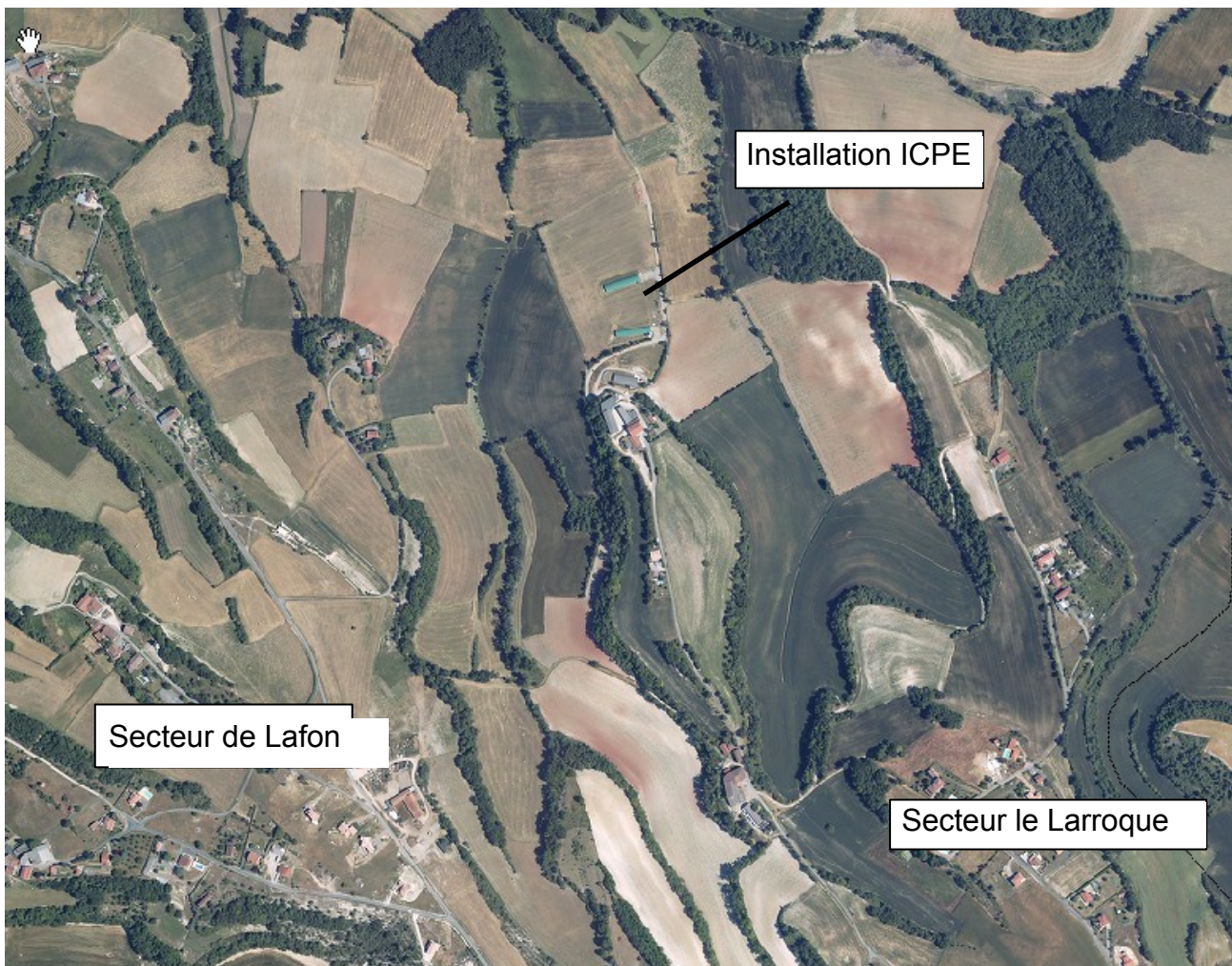
Ce risque concerne principalement le transport de produits chimiques et pétroliers par la route.

- **rupture de barrage,**

La commune est concernée par le risque de rupture de barrage de la « Roucarié »

.13.2) Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.)

Le territoire communal est concerné par la présence d'une installation classée pour la protection de l'environnement. Il s'agit d'une exploitation de production avicole, l'EARL de Pommès, située à l'écart des zones d'habitats.



.13.3) Servitudes d'utilité publique

Il existe deux servitudes d'utilité publique sur le territoire communal de Labastide-Gabausse.

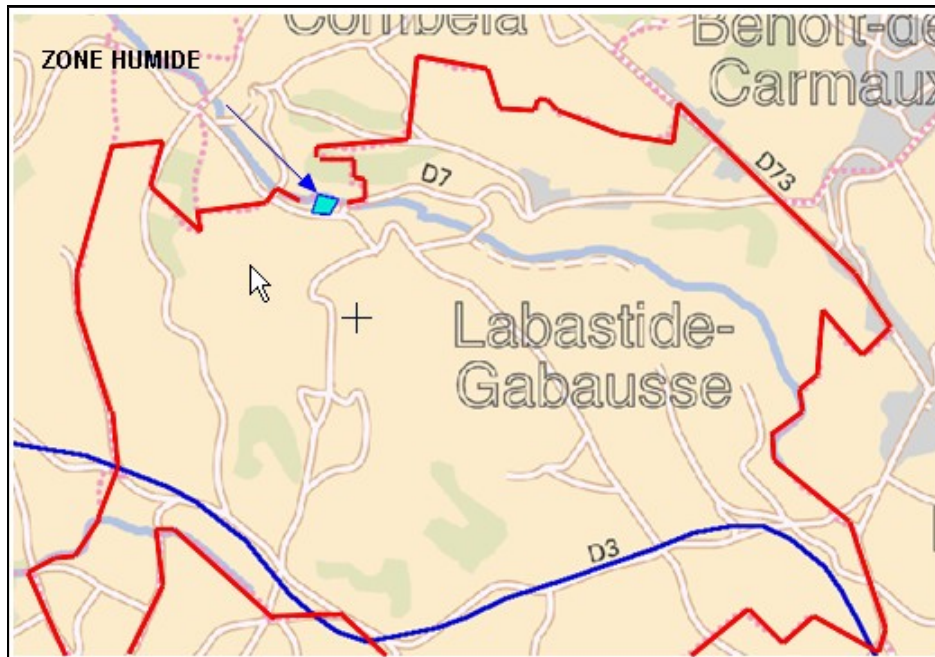
- Une servitude électrique au sud-est de la commune, dont le tracé n'impacte pas les zones ouvertes à l'urbanisation.
- Une servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et distribution de gaz. La canalisation traverse une partie de la zone de Larroque.

13.4) Protection et gestion de l'eau

En matière de protection et de gestion de l'eau, le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) Adour-Garonne, opposable depuis le 17 décembre 2009, a reconduit les principes de préservation des zones d'expansion des crues dans les secteurs non urbanisés.

De plus, la commune de Labastide-Gabausse se situe dans le périmètre du contrat de rivière « Cérou-Vère » qui comprend 63 communes et le conseil général du Tarn dans une structure unique adaptée pour organiser une gestion locale et durable de l'eau.

Enfin, il convient de noter la présence d'une zone humide inventoriée par le « pôle départemental zones humides ». Ce site régi par la loi sur l'eau devra être préservé tant sur le plan fonctionnel que patrimonial.



LE PROJET COMMUNAL ET LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

1) Les objectifs de la collectivité

Après analyse de l'urbanisation actuelle et du recueil de toutes les contraintes environnementales, géographiques, topographiques, économiques et agricoles, le conseil municipal a pris le parti de réduire les zones ouvertes à l'urbanisation afin de les adapter à la demande et à la présence des réseaux.

A la lecture du diagnostic, le besoin moyen en logements nouveaux a été estimé par le conseil municipal à 6 ou 7 habitations par an.

En application de la charte d'urbanisme, à raison d'une consommation d'espace moyenne de 1500m² par construction, les besoins en surface constructible sont :

1500m² x 1,2 x 6 habitations = 10 800m² environ chaque année. Ce nombre intègre le coefficient correcteur qui tient compte de la rétention foncière (1,2).

L'ouverture à l'urbanisation sera concentrée sur le village de Labastide-Haute ainsi que sur certains hameaux existants.

La zone de Larroque sera d'une part, étendue afin de permettre une urbanisation à proximité de l'axe Albi-Carmaux pour répondre aux besoins de la population, et d'autre part, une zone d'aménagement différée sera étudiée afin de permettre à la municipalité d'acquérir les terrains et maîtriser les constructions sur ce secteur.

L'activité agricole et la préservation des espaces naturels sont deux enjeux majeurs à ne pas compromettre par le projet de carte communale.

L'aspect sécurité routière est également pris en compte dans le sens où une attention particulière a été apportée à la limitation des implantations de maisons de façon linéaire en bordure des routes départementales traversant la commune.

La carte communale respecte scrupuleusement les servitudes énoncées dans les paragraphes précédents.

En résumé, l'objectif de la commune est de constituer un zonage cohérent afin de:

- gérer son développement,
- conforter le bourg et les principaux hameaux existants,
- protéger l'identité du village de Labastide-Basse,
- assurer une gestion économe de l'espace en réduisant de deux tiers la surface constructible actuelle,
- préserver l'agriculture et les paysages en évitant toute forme d'urbanisation dispersée dans les espaces naturels et agricoles
- prendre en compte tous les risques et servitudes connus (inondations et mouvements de terrain),
- ne pas compromettre la sécurité routière, notamment lors de la création d'accès

- nouveaux sur les routes les plus importantes, tenir compte des réseaux d'alimentation existants (eau, électricité) et des projets d'extension.

2 Le parti d'aménagement retenu

La carte communale qui est présentée organise l'urbanisation future autour du village de Labastide-Haute, des hameaux de La Durantié, Grazalou, Lafon, Montagu, Laroque, et le Pouzat.

Les hameaux de Labastide-Basse et Grand-Chemin seront intégrés à la partie constructible de la carte communale dans le but d'en permettre la densification.

Le zonage de la carte communale qui intègre les surfaces déjà urbanisées et les zones ouvertes à l'urbanisation future représentent une surface totale de 46 hectares soit 3,8 % de la superficie totale de la commune, la surface restant à urbaniser à l'issue de la révision de la carte communale représentera pour sa part 8,7 hectares.

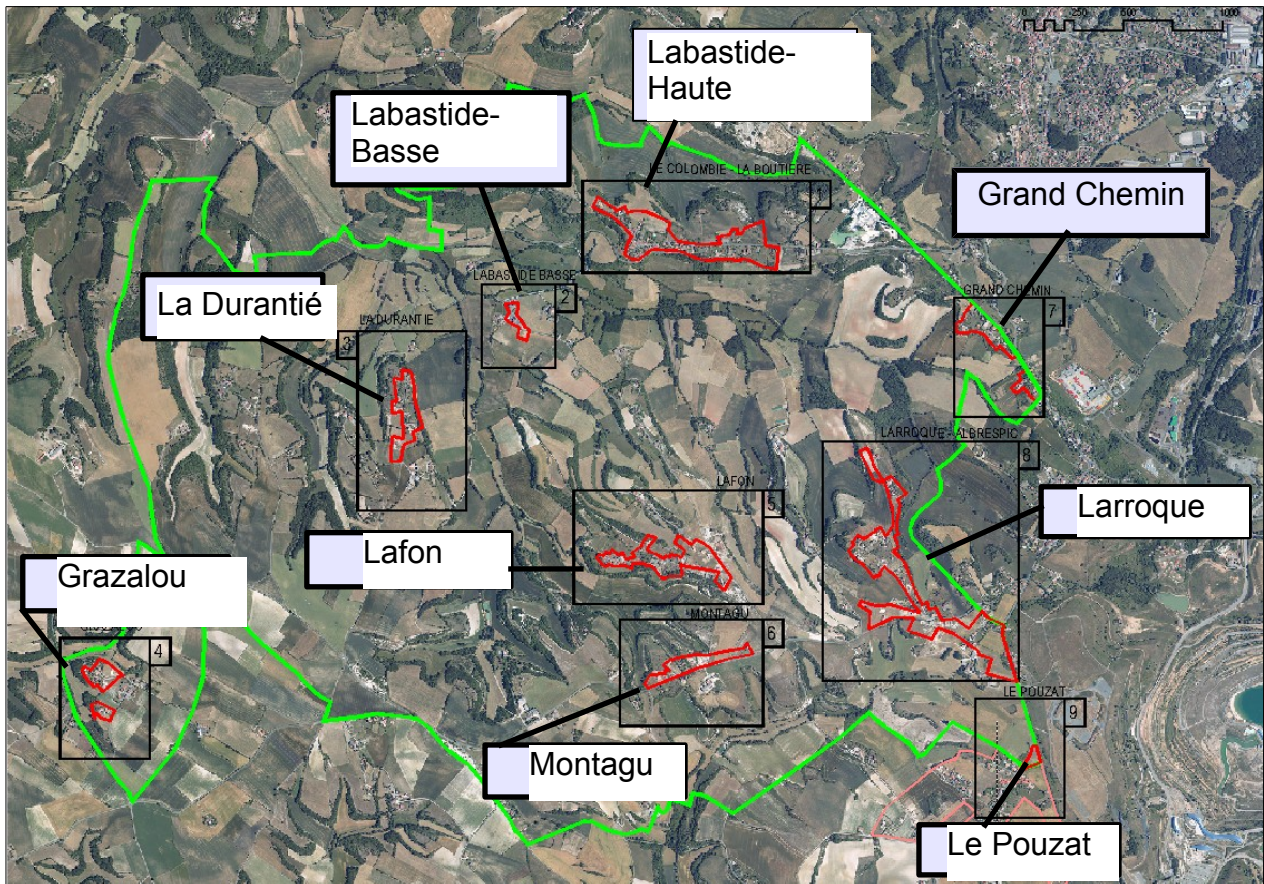
Tableau récapitulatif des surfaces des zones ouvertes à l'urbanisation avant et après la révision.

Zone	Surface urbanisée totale en m ² après révision	Surface restant à urbaniser avant révision en m ²	Surface restant à urbaniser après révision en m ²	Potentiel constructible en nombre de logement
Le Colombié Labastide-Haute	100216	51215	25106	17
Labastide-Basse	9595	34163	0	0
La Durantié	37956	14680	1200	1
Grazalou	21192	19878	1042	1
Lafon	63701	19903	8296	6
Montagu	23305	34965	12636	7
Grand-Chemin	39549	17533	0	0
Larroque	159315	98596	(21 605 ZAD) + 33 443	21
Le Pouzat	5097	0	5097	4
TOTAL	45 9926	290934	86 820 (+ZAD)	57

Le potentiel constructible de 8,7 hectares permettra de répondre aux besoins de la

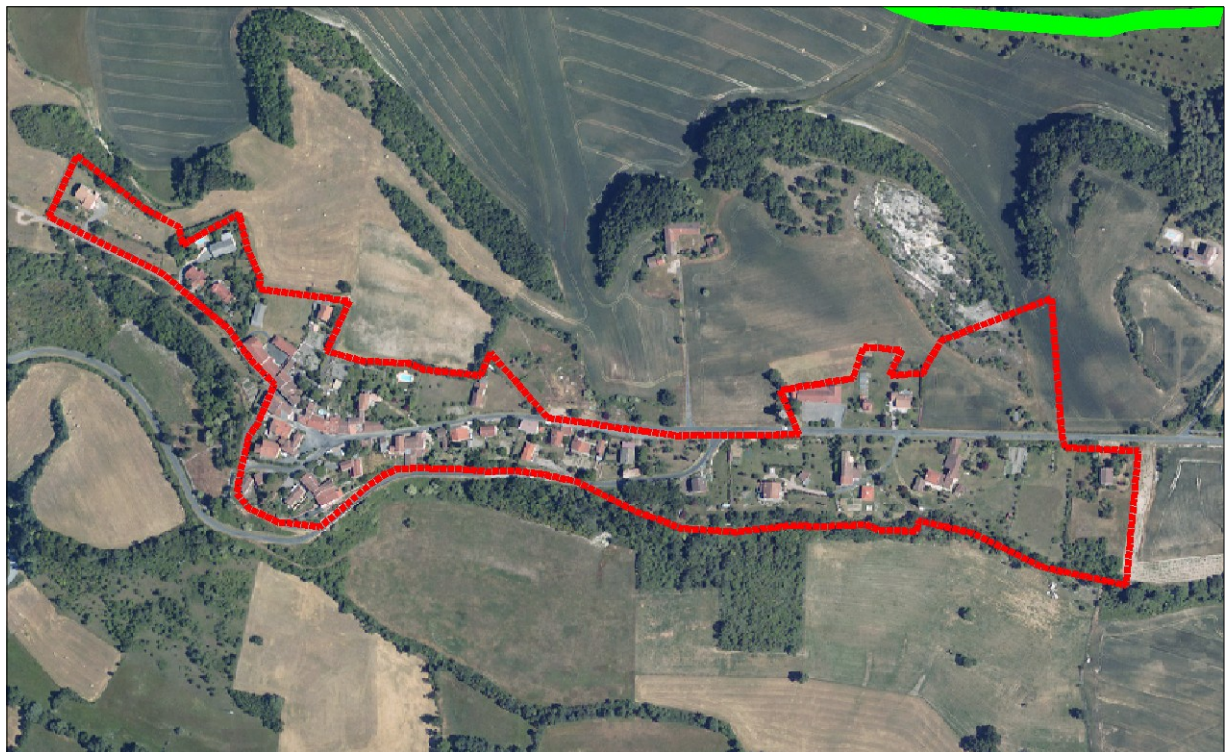
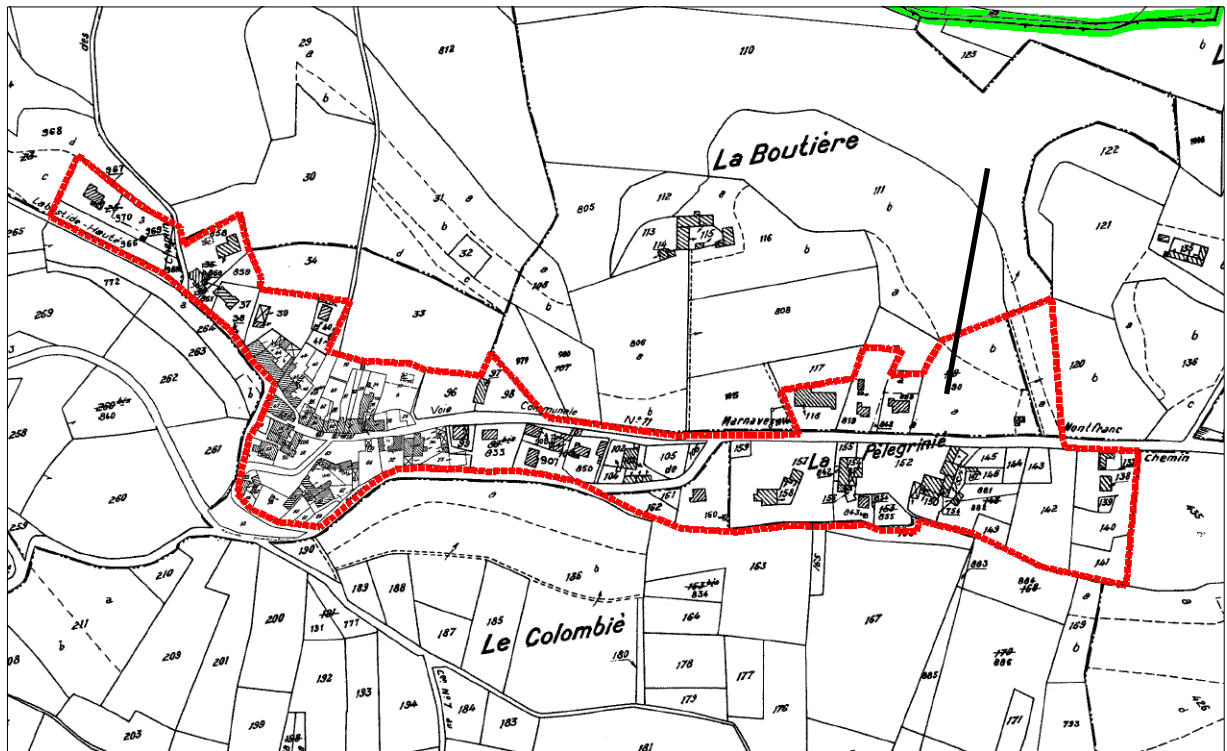
commune en matière de logements nouveaux pendant 7 à 8 ans.

Plan général de la commune de Labastide-Gabausse



- **Secteur Colomnier - Labastide-Haute (détail 1)**

Projet de
lotissement



Ce secteur, au nord du territoire communal, est situé à proximité du village voisin de Blayes-les-Mines. Il est en partie traversé par la route départementale N°7, prolongée au centre du village par la voie communale N°11.

L'agriculture est présente autour de ce lieu-dit par un parcellaire agricole peu dense. En outre, aucun bâtiment agricole n'est identifié.

4 exploitations sont concernées par ce secteur, dont seule l'une d'entre elles épand des effluents d'élevage sur un îlot herbagé au sud.

La municipalité a souhaité retirer les terrains à l'est et à l'ouest de la partie constructible actuelle, et ajouter une parcelle à l'est dans le but de permettre la réalisation d'un lotissement.

L'accès à ce lotissement se fera par une voie commune à tous les lots, sur la parcelle 120a, face aux parcelles 142 et 143, tel qu'il a été demandé par le conseil général lors de la réunion des personnes publiques associées à la révision du document.

Le potentiel constructible sera de 17 nouvelles habitations dans un premier temps. La commune envisage une seconde tranche au lotissement, celle-ci ne pourra se réaliser qu'à l'issue d'une prochaine révision de la carte communale.

Le lotissement sera réalisé conformément à l'avis du paysagiste conseil, avec des murets en pierre et une implantation des habitations de manière à préserver l'entité paysagère au nord. Pour une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans cet environnement rural, il est recommandé que les espaces verts et les haies qui seront plantées soient en harmonie avec la structure et les essences végétales en place. Cette démarche participe aussi à la protection de la biodiversité végétale et animale.

Une voie piétonne permettra les déplacements du lotissement jusqu'à l'arrêt de bus au centre du village. De plus, afin de limiter la vitesse sur la route départementale N°7, un aménagement routier de type marquage au sol sera réalisé aux abords du futur lotissement. Il conviendra également de veiller à ce que l'arrêt de bus scolaire soit sécurisé.

La partie centrale du village est raccordée à l'assainissement collectif.

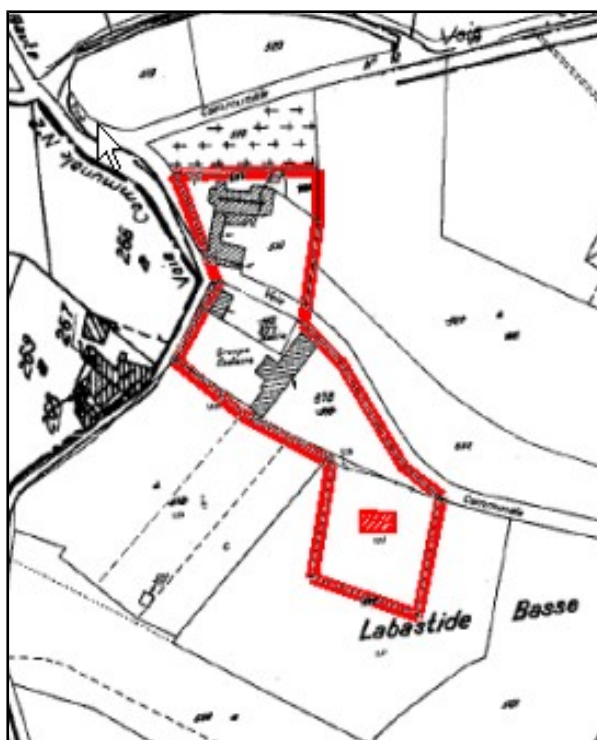
Les parcelles seront toutes alimentées en eau potable sans qu'il soit nécessaire de renforcer le circuit d'eau existant.

Afin de raccorder les lots au réseau électrique, un poste supplémentaire sera créé au niveau du lotissement.

La topographie des lieux permettra l'évacuation des eaux pluviales par les fossés existants pour les parcelles non raccordées au réseau.

	SUPERFICIE DE LA ZONE	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE
Labastide Haute	10 ha	2,5 ha

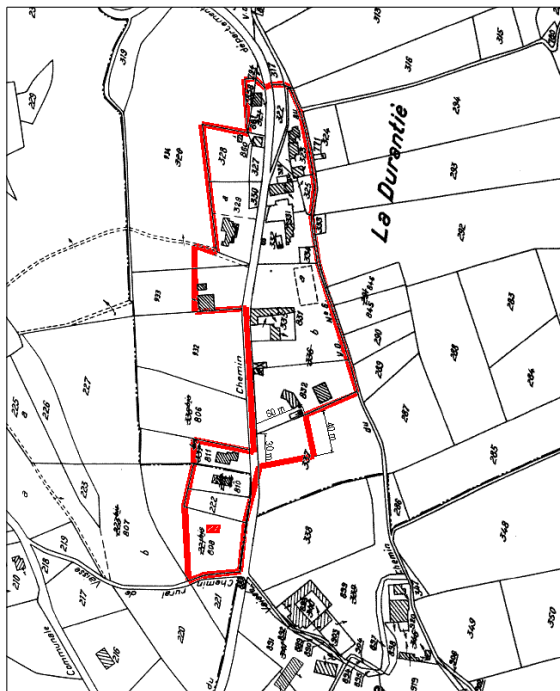
- **Secteur de Labastide-Basse (détail 2)**



Ce secteur, situé au sud ouest du précédent et composé essentiellement de la mairie, de l'église et de l'école, n'offrira plus de possibilité de construction nouvelle. La municipalité a en effet souhaité réduire la zone constructible actuelle afin de protéger le caractère ancien du hameau. Une exploitation agricole contiguë à la zone, a volontairement été exclue de la partie constructible.

	SUPERFICIE DE LA ZONE	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE
Labastide-Basse	0,95 ha	0 ha

- **Secteur de La Durantie (détail 3)**



Ce secteur, situé à l'ouest du territoire communal a également vu sa surface constructible diminuer par rapport à l'ancienne carte communale, passant de 1,5 ha à 0,12 ha. Il est traversé du nord au sud par la route départementale N°3.

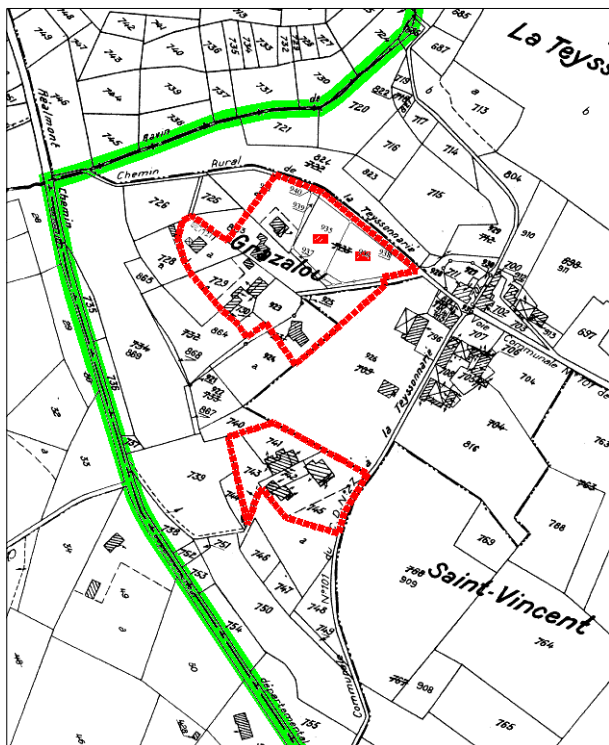
La municipalité a souhaité conserver une parcelle constructible au sud de la zone. Cette parcelle d'une surface de 1200 m² permettra l'implantation d'une construction nouvelle. Elle se trouve au delà de la zone de réciprocité (100m) des parcelles avoisinantes recevant des effluents d'élevage.

L'accès à la parcelle se fera par un chemin existant. Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont suffisamment dimensionnés sur ce secteur.

L'assainissement des eaux usées sera de type non collectif et conforme à la réglementation en vigueur.

	SUPERFICIE DE LA ZONE	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE
La Durantie	3,80 ha	1200 m²

- **Secteur de Grazalou (détail 4)**



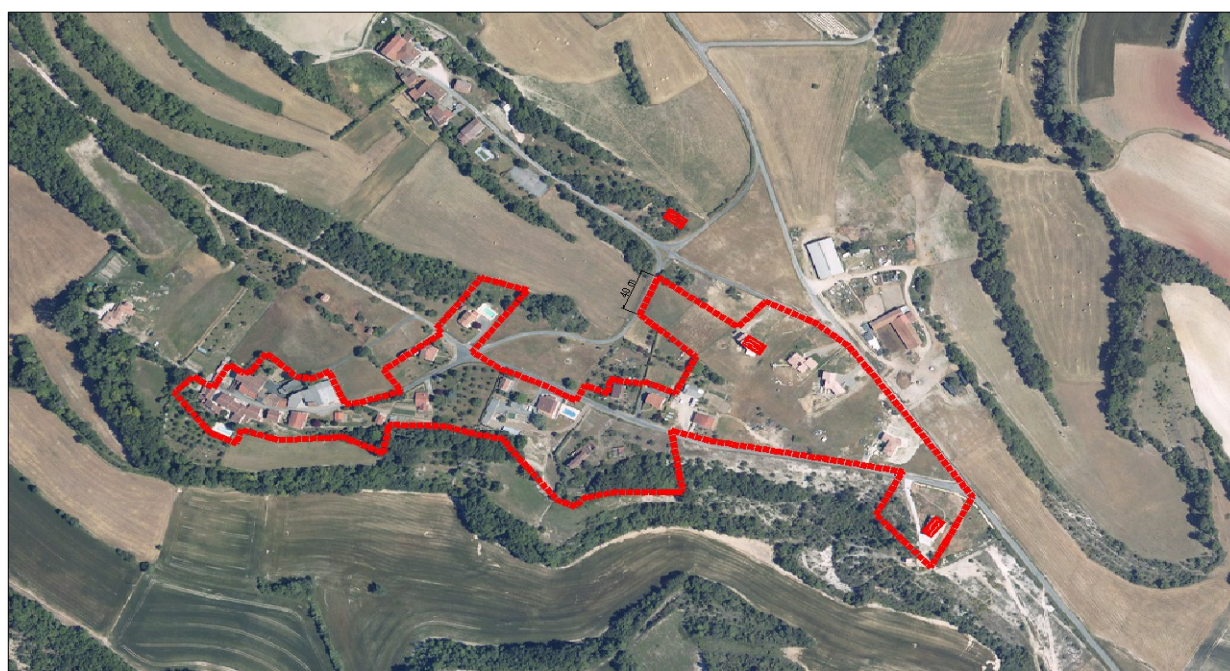
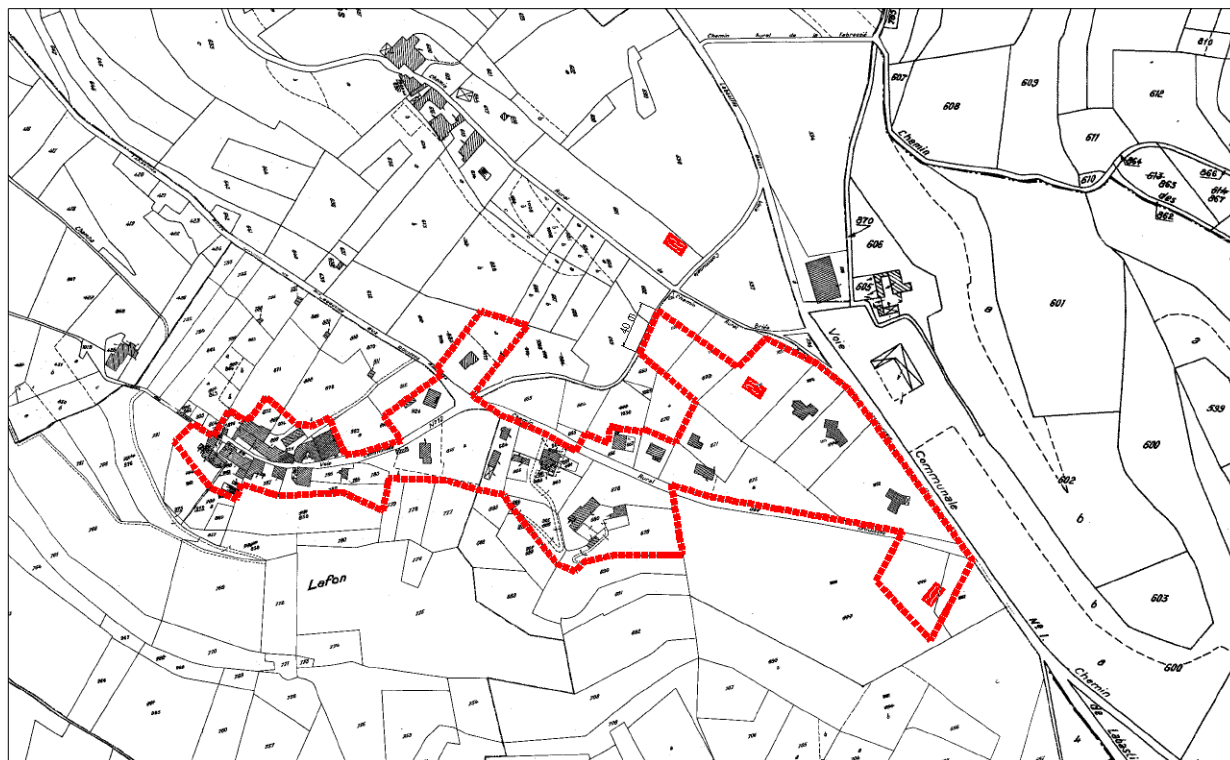
Comme le secteur précédent, celui de Grazalou a été réduit par rapport à l'ancienne carte communale de manière à limiter l'extension du hameau, tout en permettant aux constructions existantes de pouvoir s'agrandir. Une seule construction devrait voir le jour sur une parcelle de 1040 m².

A l'est de la partie constructible, 3 bâtiments agricoles sont implantés. Il s'agit de site sans animaux. Au sud, deux parcelles classées au Régime Sanitaire Départemental (RSD) reçoivent des effluents d'exploitation. La partie habitée de ce secteur se trouve en dehors des contraintes liées à ces épandages. Les réseaux d'eau potable et d'électricité sur cette zone sont suffisants.

L'assainissement des eaux usées sera de type non collectif et conforme à la réglementation en vigueur.

	SUPERFICIE DE LA ZONE	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE
Grazalou	2,12 ha	1042 m²

- **Secteur de Lafon (détail 5)**



Ce hameau, situé au sud du territoire de Labastide-Gabausse, est traversé par une voie communale. La municipalité souhaite conserver une partie de la zone existante afin de densifier l'urbanisation tout en maîtrisant la consommation du foncier. Le choix du zonage a pris en compte les parcelles avoisinantes recevant des effluents d'élevage et leurs zones tampons (100m). 4 sites agricoles avec des bâtiments d'élevage sont présents à proximité de ce secteur, dont deux projettent la construction de nouveaux bâtiments, tant pour améliorer les conditions de travail que pour le bien-être des animaux. Il s'agit d'exploitations destinées à l'élevage de bovins viande et de caprins.

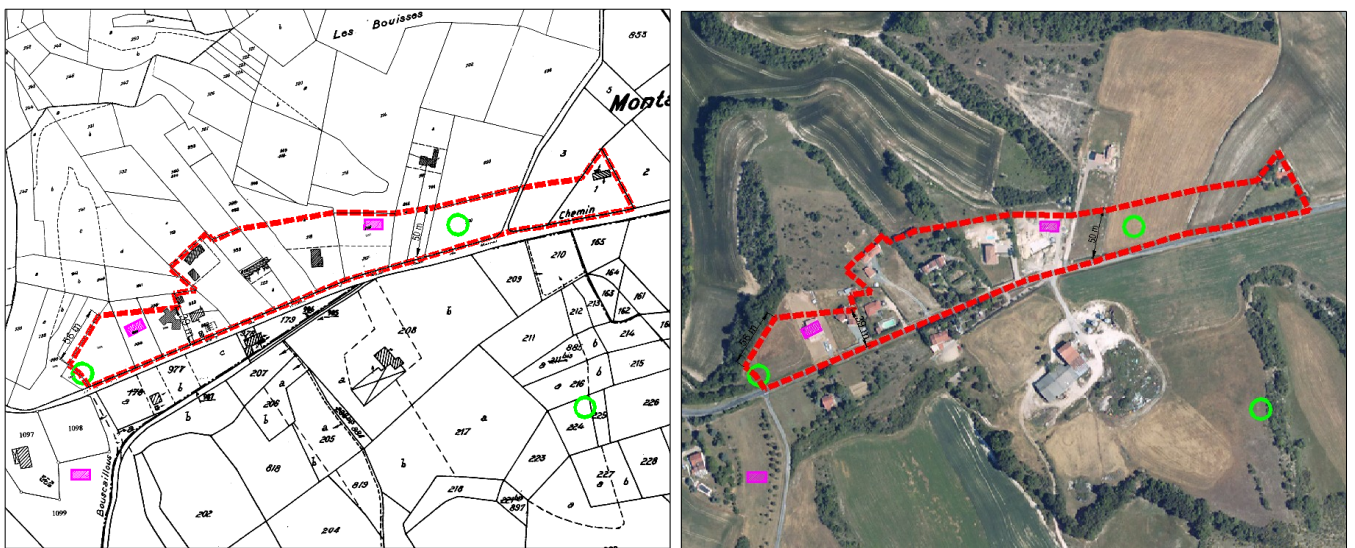
Le réseau d'alimentation en eau potable existant permet d'envisager l'implantation de 6 constructions nouvelles, sur une superficie de 0,8 hectares. De plus, selon les informations recueillies auprès du syndicat d'électrification rural du carmausin, la capacité du réseau électrique est suffisante.

L'assainissement des eaux usées sera de type non collectif et conforme à la réglementation en vigueur.

	SUPERFICIE DE LA ZONE	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE
Lafon	6,37 ha	0,8 ha

● Secteur de Montagu (détail 6)

En bordure de la départementale N°3, ce secteur a été réduit pour passer d'une surface restant à urbaniser de 3,49 ha avant la révision du document, à 1,26 ha à l'issue de celle-ci. Le but est d'y permettre l'implantation de 7 constructions, et de supprimer de la zone constructible, la partie à l'ouest du lieu-dit. La municipalité a décidé cette réduction en raison de la dangerosité des accès sur la partie située de part et d'autre d'un virage sur la



RD 3. De plus, pour la même raison, l'accès à la parcelle N° 1084 se fera le long de la parcelle 1091.

Les nouvelles constructions seront éloignées de la route départementale afin de ne pas créer, pour l'usager, un rétrécissement de la perspective paysagère.

Ceci maintiendra de bonnes conditions de visibilité aux carrefours et réduira les nuisances de bruits liées à l'infrastructure routière.

Le chemin existant à l'est de la parcelle N° 992 devra être conservé. De même, un chemin empierré entre les parcelles N° 3 et N° 700 devra être utilisé pour accéder à la parcelle N°3.

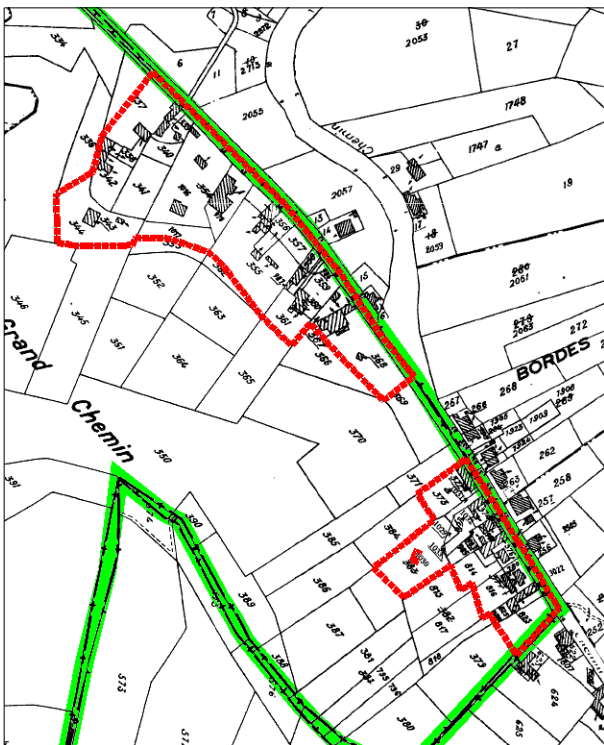
Un bâtiment agricole sans élevage est implanté à 90 m au sud de la zone constructible. Les parcelles avoisinantes ne reçoivent pas d'effluents.

Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont suffisants pour alimenter les nouvelles constructions sur ce secteur.

L'assainissement des eaux usées sera de type non collectif et conforme à la réglementation en vigueur.

	SUPERFICIE DE LA ZONE	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE
Montagu	2,33 ha	1,26 ha

● **Secteur Grand Chemin (détail 7)**



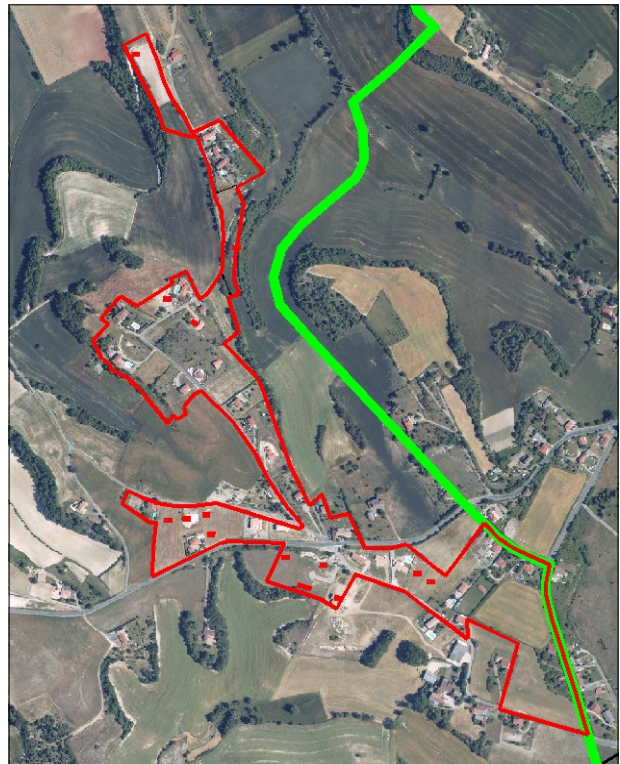
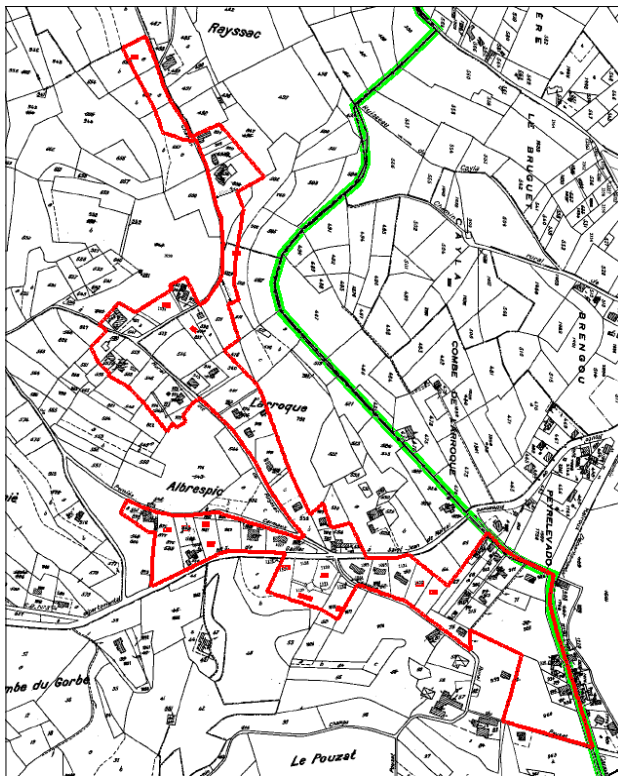
Ce secteur se situe à proximité du village voisin de Blaye-les-Mines, le long de la route départementale 73.

La municipalité a décidé de ne pas ouvrir de nouvelles parcelles à l'urbanisation.

Seules les extensions et les annexes aux constructions existantes ainsi que la densification sur les parcelles déjà urbanisées seront admises.

	SUPERFICIE DE LA ZONE	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE
Le Grand Chemin	3,95 ha	0 ha

● **Secteur de Larroque (détail 8)**



Ce secteur situé sur l'axe Albi-Carmaux, a également été réduit, passant de près de 10 ha à 3,34 ha de potentiel constructible. Le zonage a tenu compte des maisons existantes, mais aussi des certificats d'urbanisme et des permis de construire accordés à ce jour. Le but étant de permettre de densifier ce secteur à proximité de la RD 90.

Des terrains ont été retirés de l'ancienne zone constructible afin de ne pas créer d'accès supplémentaire sur la route départementale.

Tout nouvel accès devra impérativement se faire sur les voies communales.

Ce secteur présente une forte demande en permis de construire compte tenu de sa position aux abords de la route départementale 90. De plus, la communauté de communes du Ségala-Carmausin projette la construction d'un complexe scolaire près de ce secteur, au profit des communes de Labastide-Gabausse, Taix et Blaye-les-Mines. Un aménagement routier permettra de sécuriser l'accès à l'école.

La municipalité a souhaité maîtriser l'urbanisation sur les parcelles 928 et 960 en créant une zone d'aménagement différée dans ce secteur. La réserve foncière ainsi acquise permettra de créer un lotissement, tout en conservant suffisamment d'espace pour prévoir un aménagement routier sur la RD 90.

La zone de Larroque est impactée par la servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et distribution de gaz. La distance réglementaire par rapport à la conduite de gaz devra être respectée lors de l'implantation de nouvelles habitations sur les parcelles 960, 961 et 511.

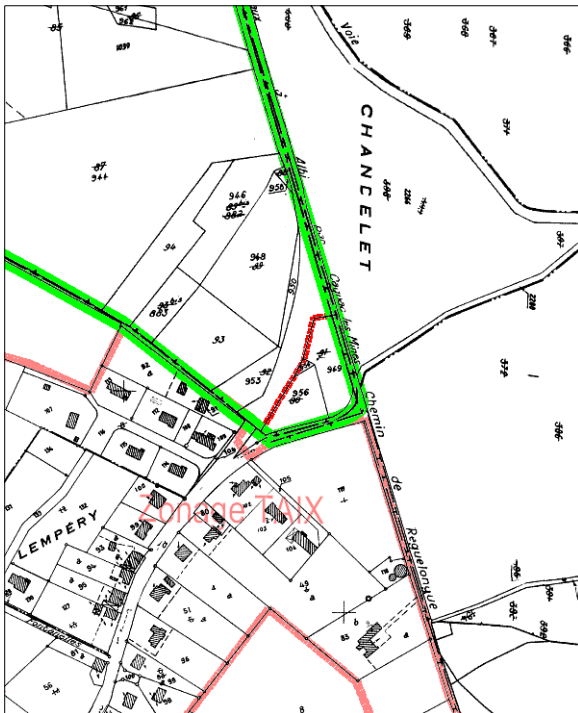
Le réseau d'eau potable existant est suffisamment dimensionné pour permettre l'implantation des 20 à 30 constructions nouvelles inscrites dans le projet communal. En revanche, le réseau d'eau potable n'assurant pas la défense incendie, la mairie prendra les dispositions nécessaires dans ce domaine.

Concernant le réseau d'électricité, Des postes seront implantés au fur et à mesure des

besoins.

	SUPERFICIE DE LA ZONE	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE
Larroque	16 ha	3,3 ha

● **Secteur de Le Pouzat (détail 9)**



Cette zone de 0,5 hectares se situe le long de la départementale 90 reliant Albi à Carmaux. Il s'agit d'un terrain appartenant à la commune sur lequel la municipalité projette d'implanter 4 nouvelles habitations. Le choix de ce secteur vient du fait qu'il se trouve à proximité du projet du futur groupe scolaire, et qu'il constitue une continuité d'urbanisation avec la commune de Taïx.

Aucun accès ne sera autorisé sur la départementale, l'accès aux futures parcelles se fera sur le chemin de Régulonquie.

Selon les informations recueillies d'une part, auprès du SIAEP de la Roucarié, et d'autre part, auprès du SERC, la capacité respective des réseaux d'eau potable et d'électricité est suffisante pour la desserte des nouvelles habitations.

En tant que maître d'ouvrage du futur groupe scolaire, le syndicat Agir pour le Ségala et le Carmausin par l'Economie (ACSE) se chargera de vérifier l'état des réseaux lors de la réalisation du projet sur les terrains de la base de loisirs de Cap Découverte.

	SUPERFICIE DE LA ZONE	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE
Le Pouzat	0,6 ha	0,6 ha

INCIDENCES DU PARTI D'AMÉNAGEMENT SUR LE CADRE DE VIE, L'ENVIRONNEMENT ET IMPACT FINANCIER

1) Parti d'aménagement

Le parti d'aménagement découle :

- de l'organisation ancienne et existante de l'urbanisation dans la commune,
- de la présence des équipements publics et des services de transports collectifs scolaires
- de la volonté de développer l'urbanisation dans les secteurs les plus prégnants et les plus proches des axes routiers permettant d'accéder aux localités d'Albi, Cordes et Carmaux,
- de réduire de 2/3 le potentiel constructible de la carte communale actuelle, afin d'éviter une urbanisation anarchique et difficilement maîtrisable en respectant les objectifs communaux.

Il répond également aux exigences multiples du respect de l'espace agricole, de la préservation des activités économiques, de la prise en compte de la qualité de vie, de la préservation des paysages, de l'environnement et de la sécurité publique.

2) Respect de l'espace agricole

Le souci du respect de l'activité agricole a présidé à l'élaboration du zonage de la carte communale, en se fondant sur les orientations suivantes :

- les zones ont été définies dans les hameaux où la demande est la plus prégnante, tout en tenant compte de la présence des équipements publics existants pour l'arrivée de nouvelles populations,
- l'essentiel des terrains constructibles se trouvent dans les secteurs déjà urbanisés et il a été tenu compte des exploitations agricoles et des plans d'épandage existants à proximité,
- la limitation des zones constructibles par rapport à la superficie globale de la commune.

La surface totale de la zone constructible y compris les parties déjà urbanisées et leurs espaces publics s'élève à 46 ha, ce qui représente environ 3,8 % de la superficie de la commune; les surfaces réservées à l'urbanisation future sont de 8,7 ha.

)3 Préservation des activités économiques

Les principales activités dans la commune sont tournées vers l'agriculture et les services dérivés. La restructuration des zones urbanisées n'affecte en aucun cas le développement économique de Labastide-Gabausse.

)4 Prise en compte de la qualité de vie et de la sécurité

Pour l'essentiel, les hameaux où se situent les zones constructibles sont à proximité des routes départementales. Les accès directs sur une route départementale ne sont pas autorisés lorsque les parcelles ou unités foncières sont desservies par des voies secondaires (voies communales ou chemins ruraux). Ces dernières seront privilégiées en terme d'accès. En cas d'impossibilité de sortir sur des voies secondaires, les accès à la route départementale seront tolérés à condition qu'ils soient positionnés au plus près d'accès existants ou en lieu et place d'accès existants à aménager. Les accès aux parcelles constructibles bordant la route départementale feront l'objet d'une consultation auprès des services départementaux de la voirie et des transports (D.V.T) du Conseil Général.

)5 Prise en compte des paysages et de l'environnement

L'urbanisation prévue doit permettre d'assurer une bonne qualité du cadre de vie tout en maintenant le caractère rural de la commune.

)6 Impact financier

La réduction des surfaces des secteurs existants a, entre autre, pour but de maîtriser la charge budgétaire non négligeable pour assurer la viabilité et la desserte des parcelles constructibles.

Dans le cas présent, la logique de réflexion qui a abouti au nouveau zonage a parfaitement intégré ce paramètre. En tenant le plus possible compte de l'état des réseaux existants et de leurs capacités résiduelles dans ces secteurs, le conseil municipal a limité l'impact financier que la commune aura à supporter pour accueillir de nouveaux habitants.

La commune financera les réseaux dans la zone d'aménagement différée par le biais des outils financiers de l'aménagement Participation pour Voies et Réseaux (PVR).

En outre, la commune se réserve la possibilité d'instaurer par délibération du conseil municipal, une majoration sur la valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones délimitées de la carte communale, conformément aux dispositions de l'article 54 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU).

Par ailleurs, la loi Engagement Nationale pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006 prévoit pour sa part, l'institution d'une taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles instaurée par le conseil municipal.

Ces dispositions présentent le double avantage d'abonder le budget municipal et de dissuader la rétention et la spéculation foncières.

7 Résultats de l'enquête publique

L'arrêté prescrivant l'enquête publique a été pris par monsieur le maire le 30 octobre 2011.

Par ordonnance en date du 03 octobre 2011, monsieur le Président du tribunal administratif de Toulouse a désigné monsieur Jean-Paul LAFOLLET commissaire enquêteur.

L'enquête publique s'est déroulée du 16 novembre 2011 au 15 décembre 2011, soit une durée de trente jours consécutifs.

22 observations ont été enregistrées, sur le registre d'enquête publique lors des permanences, soit par envoi postal.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a adressé un courrier au conseil municipal afin qu'il formule un avis sur chacune des requêtes. Le maire a adressé sa réponse au commissaire enquêteur le 29 décembre 2011, en émettant un avis favorable à l'ensemble des demandes particulières enregistrées au cours de l'enquête.

Malgré cela le commissaire enquêteur a donné et justifié son opposition à l'ensemble des demandes formulées au cours de l'enquête publique, excepté celle qui concerne l'ouverture à l'urbanisation de la totalité de deux parcelles 1101 et 1102 situées dans le hameau de Lafon.

Il a ensuite transmis son rapport et ses conclusions à la municipalité de Labastide-Gabause le 7 janvier 2012.

Le commissaire enquêteur donne un avis favorable au projet de carte communale présenté à l'enquête publique et préconise l'intégration de la totalité des parcelles 1101 et 1102 dans la partie constructible de la zone de Lafon.

Le conseil municipal de Labastide-Gabause a décidé de suivre les conclusions du commissaire enquêteur et d'approuver la carte communale en intégrant dans la zone constructible l'ensemble des parcelles 1101 et 1102 situées au hameau de Lafon

Le choix de rendre les deux parcelles constructibles intégralement va permettre aux propriétaires de bâtir les constructions en fond de parcelle, afin de libérer l'espace en bordure de voirie et ainsi permettre à la municipalité de traiter le problème actuel d'évacuation des eaux pluviales sur des parcelles adjacentes.

La carte communale a été modifiée en conséquence :

Zone	Surface urbanisée totale en m² après révision	Surface restant à urbaniser avant révision en m²	Surface restant à urbaniser après révision en m²	Potentiel constructible en nombre de logement
Lafon	63701	19903	10400	8

La surface constructible du hameau de Lafon passe de 8 296 m² à 10 400 m². Le secteur

devrait accueillir 8 nouvelles habitations.

Le plan ci-dessous (détail 5) remplace celui qui a été soumis à l'enquête publique.

