

commune de Gibel



carte communale

document établi le

7/11/03

rapport de présentation



vu pour être annexé
à la délibération du conseil municipal
en date du 17/11/03

le maire



vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral
en date du

16 JAN. 2004

le préfet

Pour le Préfet

Le Secrétaire Général de la
Préfecture de la Haute-Garonne

direction départementale
de l'Équipement de la Haute-Garonne



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Christophe MIRMAND

échelle 1/5 000 ème

référence: novembre 2003
c:\DACAD\Gibel\Zonage.dwg

S O M M A I R E

I^{ère} PARTIE

L'analyse de l'état initial de l'environnement.....

I - LES DONNEES PHYSIQUES

A- Situation et desserte.....
B- Une commune du Lauragais.....
C- Un paysage marqué par l'agriculture.....
D- Un bâti en mutation.....

II - LES COMPOSANTES SOCIAUX ECONOMIQUES

A- La population communale.....
B- Le parc immobilier.....
C- Emploi et chômage.....
D- Les services à la population.....
E- Les routes et les déplacements.....
F- Les contraintes à la construction.....

II^{ème} PARTIE

Les choix de développement.....

I - LES GRANDES ORIENTATIONS COMMUNALES

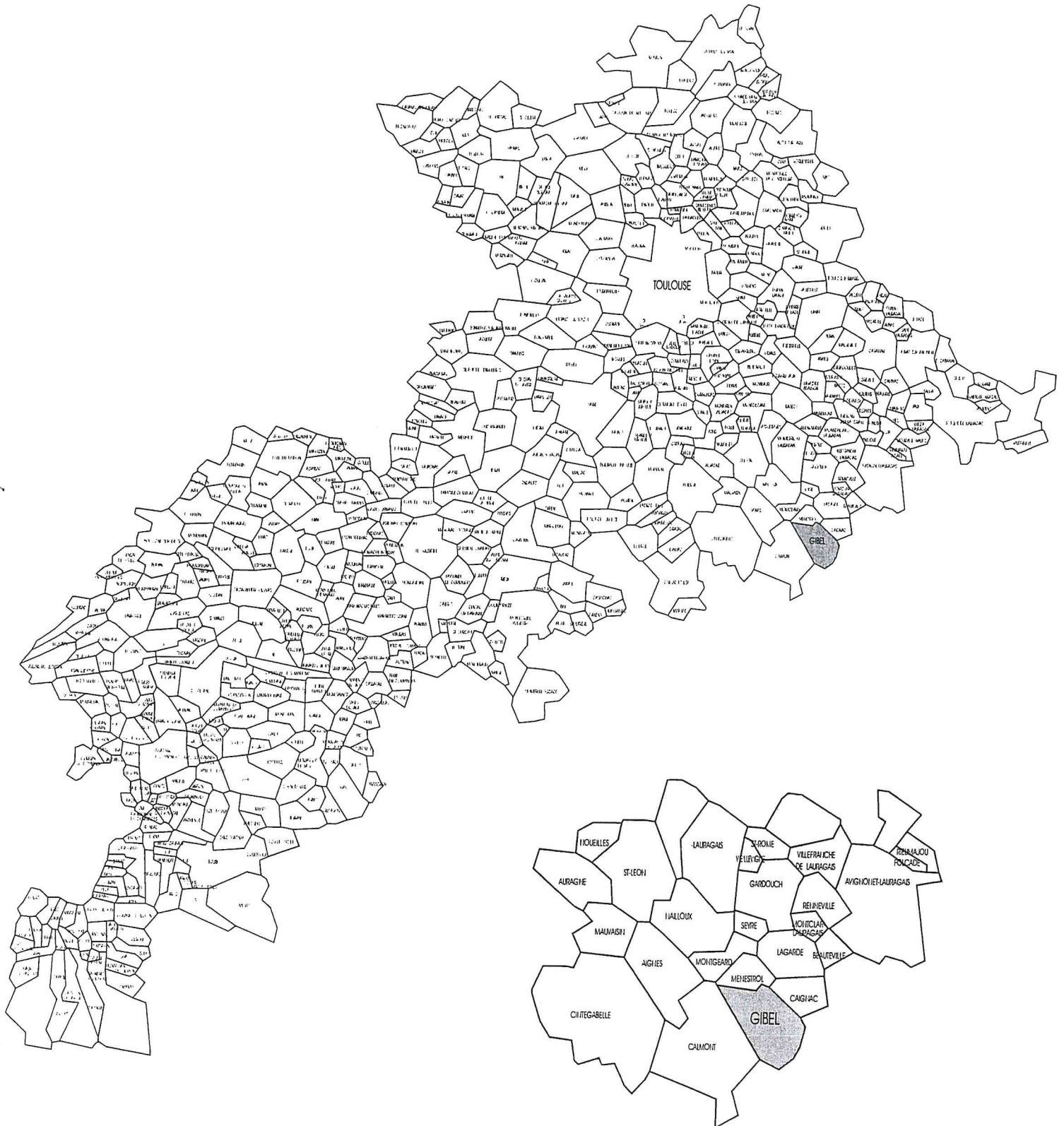
A- Quelle croissance démographique.....
B- Quelle urbanisation.....
C- Préservations, protections, préoccupations.....

II - LES JUSTIFICATIONS DU PARTI D'AMENAGEMENT ET DU ZONAGE

A- L'assainissement et le projet communal.....
B- Le zonage et ses justifications.....

III - LA CAPACITE D'ACCUEIL DE LA CARTE COMMUNALE

SITUATION DE LA COMMUNE



III^{EME} PARTIE

Les incidences des choix communaux sur la préservation de l'environnement.....

I - LES ORIENTATIONS COMMUNALES ET L'USAGE ECONOMIQUE DES SOLS

II - LES ZONES CONSTRUCTIBLES ET LE CADRE DE VIE

La valorisation du patrimoine bâti.....

III - UNE AGRICULTURE GARANTE DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT

- A- Un paysage aux couleurs changeantes.....
- B- Les pratiques agro environnementales.....
- C- L'impact du bâti agricole traditionnel.....
- D- Le devenir du bâti agricole traditionnel.....

I - LES DONNEES PHYSIQUES

A- SITUATION ET DESSERTE

La commune de Gibel, au XVI^{ème} siècle, une place forte protestant dans un Lauragais catholique, est située à une cinquantaine de kilomètres au Sud-Est de Toulouse en limite du département de l'Aude. D'une superficie de 1.940 hectares le territoire communal est traversé par l'A 66 reliant Toulouse à Pamiers par les RD 16, 16D, 19, 43 et 43H. Faisant partie du canton de Nailloux elle est entourée par les communes de Calmont, Montgeard, Monestrol, Caignac. Elle adhère à la Communauté de communes Colaur Sud et à l'association du Pays Lauragais.

B- UNE COMMUNE DU LAURAGAIS

Une succession de vallons orientés Est-Ouest, plus ou moins parallèles modelés par les ruisseaux qui se jettent dans l'Aïse donnent un paysage aux formes arrondies : les coteaux du Lauragais. Le terrefort, sol lourd, difficile à travailler mais de bonne valeur agronomique s'est développé sur un substratum molassique ou de produits de son altération.

Présentant les caractères climatologiques du Lauragais, la commune est soumise à un climat capricieux à tendance océanique et ouvert aux influences continentales et méditerranéennes.

La répartition irrégulières des pluies sur l'année (650 mm) fait que seule la moitié est disponible pendant la période de végétation, les précipitations sont rares en été (orages violents).

Une période de sécheresse se situe au début de l'été avec des températures très élevées et de rares pluies. Cette sécheresse est accentuée par l'Autan, vent du Sud-Est, chaud, desséchant et violent.

L'activité agricole doit composer avec ces éléments.

C- UN PAYSAGE MARQUE PAR L'AGRICULTURE

Le territoire est depuis le Moyen Age essentiellement voué à l'agriculture, qui reste l'activité prépondérante de Gibel. La mécanisation, les engrais, l'irrigation ont cependant transformé le paysage bocager traditionnel. Sur d'immenses parcelles dominant aujourd'hui deux cultures les céréales et le tournesol. Ce mode d'exploitation intensif laisse peu de place aux autres modes d'occupation du sol.

Les boisements sont relativement peu présents sur la commune. Situés sur les versants ou en fond de vallon, ils occupent des terrains peu propices à l'agriculture (exposition, pente...). Les points de vue depuis les crêtes sont ainsi préservés. Du maillage bocager ancien, il subsiste quelques haies champêtres sous forme de lambeaux plus ou moins distendus constitués d'arbres, d'arbustes rustiques (aubépine, lilas, frênes, ormeaux...). Elles devaient jadis cloisonner les parcelles agricoles. Ces formations végétales sont importantes, elles constituent des points d'accrochage du regard.

LE TERRITOIRE COMMUNAL



D- UN BATI EN MUTATION

Le bâti traditionnel du Lauragais s'est implanté préférentiellement en ligne de crête et de manière plus ou moins ponctuelle sur des replats, sur les versants. L'habitat rural est disséminé ou regroupé en petits hameaux comme c'est souvent le cas dans le Lauragais. Les fermes comprenant plusieurs corps de bâtiments sont implantés de façon régulière sur l'ensemble de la commune. Dans l'organisation du bâti, le bourg apparaît comme une exception. Seule forme urbanisée lisible sa construction organisée en plan circulaire témoigne de l'existence d'ancienne murailles aujourd'hui disparues.

Gibel, village à la silhouette marquée, constitue un point d'accroche du regard en raison de sa position en belvédère pour les utilisateurs de l'A 66. Le bourg possède de limites franches qu'il convient de préserver. Toute greffe de nouvelles constructions devra être particulièrement réfléchie. Il en va de même pour les hameaux historiques.

▪ L'URBANISATION RECENTE :

Les nouvelles constructions se dispersent sur l'ensemble du territoire et se démarquent du bâti ancien traditionnel du Lauragais par les volumes; les hauteurs, l'aspect extérieur, les implantations (voies, vent d'Autan...). Il n'y a pas de hameaux pavillonnaires.

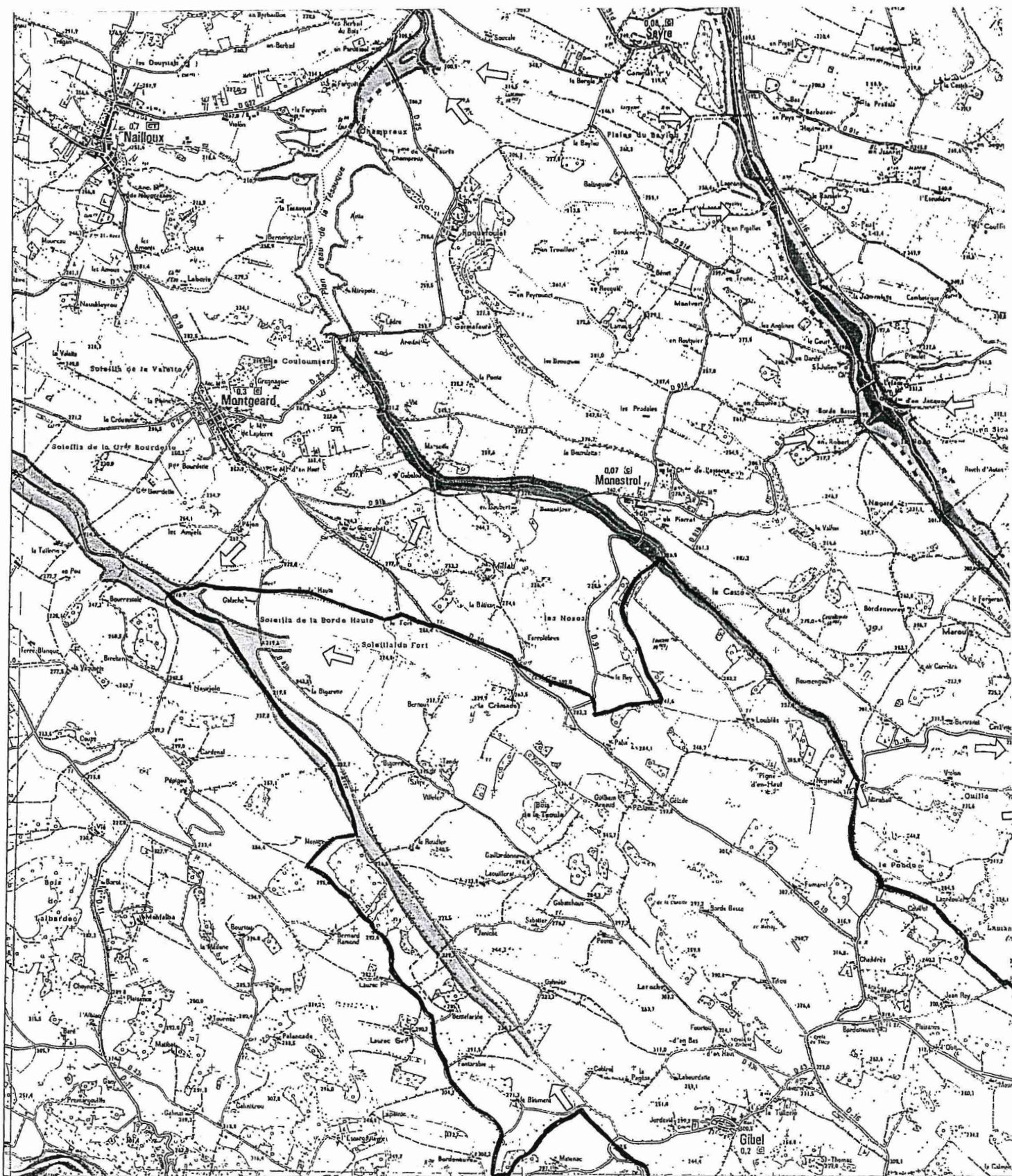
▪ LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES :

Les "bordes" simples bâtisses longitudinales couvertes de tuiles canal sur un toit à deux pentes sont pour partie encore sièges d'exploitations, pour parties reprises en tant que résidences principales par des néoruraux. Le problème majeur demeure celui des hangars.

▪ LES BATIMENTS A FORTE VALEUR PATRIMONIALE :

Il faut signaler la maison de "Coulom" inscrite sur la liste des Monuments Historiques, mais aussi d'autres maisons de maître avec leurs parc. Pour compléter cet inventaire on peut signaler quelques "bordes" réhabilitées avec intérêt, sans oublier le "petit patrimoine" pigeonniers, moulins.

LA ZONE INONDABLE de la Hyse et la Tésauque



conception et réalisation graphique les Gargons - Toulouse

1/25000



lit ordinaire
crue très fréquente (d'ordre annuelle)
crue fréquente (recours de 5 à 15 ans)
crue exceptionnelle

encaissant (limite extrême des crues historiques)
de pente abrupte
de pente faible

• Zones inondables •

← chenal de crue

← flux d'inondation locale
et limite de l'étude

digues, remblais, levées



hauteur à l'échelle

information
ponctuelle de crue

PHEC : Plus Hautes
Etiages Connues

Stations de référence

Néant

R = repère de crue
z = altitude
e = épaisseur d'eau

Documents de référence
Photographies aériennes IGN, 1993
Dossier départemental sur les risques majeurs
CARIP/Préfecture de la Haute-Garonne, 19

▪ **LES ACCIDENTS ET LES AMENAGEMENTS DE VOIRIE :**

A l'occasion de l'élaboration de la carte communale il faudra faire le point sur les problèmes de sécurité routière pour ne pas augmenter le trafic dans des secteurs accidentogènes (RD 43H).

▪ **LES INSTALLATIONS CLASSEES, LE REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL ET LES ELEVAGES :**

Un élevage porcin situé au lieu-dit "Ciré" (6.000 places) et un élevage bovin implanté au lieu-dit "Paradou" (44 vaches laitières) sont soumis au régime des installations classées. Trois autres exploitations d'élevages sont soumises au Règlement Sanitaire départemental (R.S.D.). Des périmètres de protection sont déterminés dans chaque cas (cf. diagnostic agricole) avec depuis la loi d'orientation agricole (09.07.99) l'instauration du principe de réciprocité. Une activité relevant de la législation sur les installations classées ne peut s'implanter à moins de 100 m d'une habitation, de même une habitation nouvelle ne peut s'implanter à moins de 100 m d'un élevage. La distance de 100 m est ramenée à 50 m dans le cas de référence au RSD.

▪ **LES SITES ARCHEOLOGIQUES :**

Bien qu'aucun site susceptible de receler des vestiges archéologiques ne soit recensé sur Gibel, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) sera consultée dans le cadre de l'élaboration de la carte communale.

Dans le cas de découverte fortuite de site archéologique, une déclaration doit être faite dans les meilleurs délais à la DRAC.

LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT

I - LES GRANDES ORIENTATIONS COMMUNALES

A- QUELLE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ?

En se basant sur l'évolution démographique entre les deux derniers recensements (1990-1999), Gibel a gagné 54 habitants soit un gain de 6 habitants par an. Cette progression semble se poursuivre. Depuis 1999, 4 logements ont été édifiés et hébergent une dizaine de personnes. Fin 2002 ce sont entre 275 et 280 personnes qui résident à Gibel. En poursuivant la tendance sur les dix prochaines années soixante personnes environ viendront vivre à Gibel qui verra sa population osciller autour de 350 habitants et son parc de logement progresser d'une vingtaine d'unités, que ce soit des pavillons individuels ou des réhabilitations d'anciennes demeures, réhabilitations rendues possibles par la création du réseau collectif d'assainissement.

Les objectifs de la commune sont de développer l'urbanisation pour accueillir de nouveaux habitants tout en maîtrisant celle-ci afin que les équipements collectifs y correspondent.

B- QUELLE URBANISATION ?

Le C.A.U.E. a produit une plaquette faisant un diagnostic paysager du territoire et plus particulièrement des secteurs pressentis pour l'urbanisation.

Parallèlement à la carte communale a été lancée la réalisation d'un schéma communal d'assainissement (SCA). Un réseau collectif d'eaux usées et une station d'épuration dessert pratiquement tout le village. Des scénarios ont été élaborés et présentés au Conseil Municipal, lequel a retenu le scénario consistant à poursuivre le réseau collectif sur le noyau ancien et sa périphérie. Les îlots diffus utiliseront des systèmes autonomes pour traiter les effluents.

A partir de ces données et après examen d'autres critères les actions prioritaires suivantes contribueront à une meilleure gestion de l'urbanisation :

- conforter et densifier le centre du village autour des équipements publics (mairie, école...) en incluant dans ce périmètre les terrains libres en particulier ceux venant en prolongement du bâti continu le long de la rue. Il faudra composer avec l'implantation récente d'une habitation située en retrait au milieu de la parcelle à l'opposé des recommandations du CAUE ;
- préserver la perception du noyau ancien à l'identique au lieu-dit "Las Vignasses". En effet depuis l'A 66 on a une vue privilégiée sur Gibel. De même en venant de Calmont en circulant sur l'A 66 la perception du noyau ancien doit être protégée avec en premier plan la ferme de Jardivié ;
- limiter en nombre et en surface les petits hameaux "historiques". Les terrains constructibles viendront se greffer sur le bâti ancien disposant de peu de surfaces autour de l'habitation et n'engendreront pas une urbanisation linéaire très étendue malgré une surface minimale de parcelle de 2.500 m² liée à la mise en place de système d'assainissement individuel. On privilégiera l'arrêt de l'urbanisation sur la dernière parcelle bâtie, mais on pourra tenir compte de cas particuliers pour assurer les seules possibilités d'extension du hameau ;

- réaliser des réserves foncières pour ne pas être pris de court dans le cas de création ou d'extension d'un équipement public indispensable avec l'arrivée de nouveaux résidents. Bien que cette option ne puisse pas se traduire sur le zonage de la carte communale, le rapport de présentation pourra lui consacrer un paragraphe pour sensibiliser la population.

C- PRESERVATIONS, PROTECTIONS, PREOCCUPATIONS

Ces trois mots peuvent résumer les principales actions à mettre en œuvre pour la prise en compte du milieu naturel.

⇒ PRESERVATIONS DES ESPACES AGRICOLES :

Depuis le Moyen Age le territoire communal est essentiellement voué à l'agriculture. Aujourd'hui encore elle reste l'activité prépondérante. Elle demande toujours plus d'espace pour rester compétitive.

L'essor d'une puissante mécanisation demande des champs toujours plus vastes. Le bocage traditionnel a disparu au profit d'immenses parcelles consacrées aux céréales et au tournesol. Ce mode d'exploitation n'est pas compatible avec la prolifération de zones constructibles tous "azimuts" pouvant entraîner des tensions entre agriculteurs et néo ruraux. Des nuisances de bruit, d'odeur, de tranquillité sont la contre partie de cette céréaliculture intense.

Les élevages soulèvent d'autres problèmes. On délimitera des périmètres inconstructibles autour des élevages relevant de la législation sur les installations classées ou du Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.).

Le principe de réciprocité introduit par la loi d'orientation agricole (09.07.1999) est une garantie pour les éleveurs. Une construction agricole doit respecter une certaine distance par rapport à des habitations, une habitation doit elle aussi respecter une distance par rapport à l'exploitation agricole. Ainsi dans le cadre d'une extension de l'activité agricole l'agriculteur ne se trouve pas confronté à la proximité de maisons.

Pour les périmètres irrigables mis en place avec des fonds de l'Etat, ces terres seront logiquement laissées hors zone constructible. Il en est de même si les terrains ont été drainés.

⇒ LA PROTECTION DES PAYSAGES

Les paysages du Lauragais sont caractérisés à la fois par les espaces naturels, mais aussi par un bâti traditionnel de qualité.

Les collines molassiques aux formes lourdes et arrondies offrent des paysages remarquables aux couleurs changeantes avec les cultures. Tout ce qui est boisement, parcs, haies, plantations d'alignement, bois, doit faire l'objet d'une vigilance, un arbre met longtemps à pousser.

Le bâti est également sujet à protection que ce soit des constructions à forte valeur patrimoniale (maison Coulom) ou des édifices représentant les principales caractéristiques du bâti traditionnel agricole ou pas : pigeonnier, moulin, lavoir, puits. Ce bâti peut être aussi réhabilité, il ne faut pas oublier le 1 % Paysager en liaison avec l'A 66.

La majeure partie de ces dispositions peuvent être mises en œuvre aussi bien en zone constructible qu'en zone naturelle et peuvent relever de simples règles d'implantation, de hauteur, d'orientation s'appuyant sur les différents articles du RNU.

⇒ **LES PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES**

Une des principales préoccupations concerne le traitement des eaux usées. Gibel dispose d'un réseau collectif d'assainissement qui dessert le bourg ancien et amène les effluents à une station d'épuration d'une capacité de 200 équ./habitants. Son fonctionnement est surveillé par le SDEA. Parallèlement aux réflexions de la carte communale a été mis à l'étude un schéma communal d'assainissement. Ainsi grâce à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel les systèmes les mieux adaptés seront mis en place et le milieu récepteur protégé.

Dans ce paragraphe sur les préoccupations environnementales on peut recenser les actions mises en place contre les nuisances liées au bruit.

L'A 66 figure au classement sonore des itinéraires de transport terrestre et à ce titre des zones de protection sont instituées de part et d'autre de la voie. L'impact de cette mesure est minime, l'autoroute se situant en zone naturelle.

La pollution atmosphérique par les gaz d'échappement lors des déplacements motorisés peut être diminuée par un nombre restreint de hameaux évitant des allers et retours fréquents.

Les itinéraires pédestres ou cyclables quant à eux limitent les pollutions tout en offrant une découverte des paysages sensibles.

II - LES JUSTIFICATIONS DU PARTI D'AMENAGEMENT ET DU ZONAGE

Le Conseil municipal s'est engagé dans une politique de préservation de la qualité de son "environnement et du caractère rural de la commune".

A- L'ASSAINISSEMENT ET LE PROJET COMMUNAL

- Le parti d'aménagement retenu privilégiera une urbanisation avec raccordement au réseau collectif d'eaux usées au niveau du noyau ancien et de sa périphérie. L'environnement y trouvera son compte les effluents seront traités dans les meilleures conditions. Le fonctionnement d'une station d'épuration est plus surveillé que celui des systèmes autonomes. Le raccordement à un réseau collectif supprime la taille minimale des parcelles ce qui entraîne une consommation moins forte de terrains. Il faut également ajouter le côté financier. De nombreux raccordements rentabiliseront les investissements très lourds entraînés par la réalisation des tuyaux et de la station d'épuration.

Par contre l'extension des hameaux historiques pour des raisons de volume des effluents (très faible), de distance entre les hameaux (canalisations de liaison) et de topographie ("montagnes russes") se fera avec des systèmes d'assainissement individuels préconisés par la carte d'aptitude des sols. Pour des raisons de salubrité la taille minimale préconisée pour les parcelles constructibles sera de l'ordre de 2.500 m².

Cette dualité de traitement des eaux usées aura pour conséquence d'offrir sur le marché des terrains de superficies différentes permettant une diversité de l'habitat. Il ne faut pas oublier les possibilités de réhabilitation ou de changement d'affectation de bâtisses desservies par le réseau collectif.

- Une autre justification du parti d'aménagement mis en œuvre par la municipalité dans le cadre de la carte communale réside dans le fait que le noyau central doit conserver un rôle prépondérant par rapport aux hameaux. C'est là que sont les équipements, les réseaux, la centralité, l'animation. Quant aux hameaux, il doit être recherché un équilibre entre le nombre des habitations existantes et les possibilités de bâtir ouvertes dans la carte communale.
- Pour terminer avec le parti d'aménagement et ses justifications, il faut évoquer une activité agricole prépondérante au niveau économique. On ne mordra pas au niveau du zonage sur les terrains ayant fait l'objet du remembrement, sur les terres irriguées ou drainées, sur les périmètres de protection autour des élevages.

B- LE ZONAGE ET SES JUSTIFICATIONS :

Deux remarques seront introduites en préalable pour une meilleure approche :

- pour le classement en zone U, on partira sur le principe d'une desserte AEP et électricité prise en charge par la commune avec les extensions adéquates demandées aux deux syndicats ;
- pour une meilleure localisation géographique on délimitera à l'intérieur des zones étudiées des entités homogènes. Cette carte sera intégrée au rapport de présentation avec la numérotation suivante :
 - ① Le noyau central
 - ② Derrière le Village (assainissement collectif)
 - ③ Derrière le Village (assainissement individuel)
 - ④ Jardivié
 - ⑤ Pointe de Titou
 - ⑥ Souleilla de Sirvent
 - ⑦ Camp d'Aouta
 - ⑧ Hameau du Moulin

Les hameaux de Loubiez et Marty bien individualisés ne seront pas numérotés.

1- LES LIEUX-DITS DESSERVIS PAR LE RESEAU EAUX USEES

On intégrera dans ce chapitre le noyau villageois et les terrains disponibles "Derrière le village".

■ LE BOURG :

Sur Gibel l'organisation du bâti présente une exception par rapport au Lauragais c'est le bourg. Seule forme urbanisée lisible, organisée en plan circulaire, il témoigne de l'existence d'anciennes murailles.

Village à la silhouette marquée en position de belvédère, il possède des limites franches qu'il convient de préserver. L'esplanade communale matérialise l'emprise du bourg par opposition au domaine de l'agriculture.

Il en est de même au lieu-dit "Camp d'Auta" en bordure à la voie d'accès à la station d'épuration ; la route marque la limite entre le bâti et l'agricole. On signalera de plus l'existence de fortes pentes dans lesquelles les adaptations au sol de futures constructions provoqueraient des "cicatrices".

"Dans le village" le zonage de la carte communale classe en zone constructible les terrains en bordure de la rue passant devant la Mairie. Il faudrait inviter les constructeurs à se rapprocher de la route et par là même des réseaux collectifs pour laisser en zone verte les abords du talweg.

Au lieu-dit "Jardivié" la limite de la zone constructible s'arrêtera au cimetière. L'exploitation agricole sera laissée en zone naturelle. On préférera un "statu quo" entérinant l'existant que ce soit au niveau végétation qu'au niveau bâti et mettant en exergue ce paysage visible de l'A 66 et donnant une image flatteuse de Gibel.

■ L'EXTENSION DU VILLAGE AU LIEU-DIT "DERRIERE LE VILLAGE"

L'extension urbaine à cet endroit repose sur le choix, par la Municipalité, d'un scénario d'assainissement stipulant que les parcelles situées en exposition Sud le long du chemin rural du Cerc seront desservies par l'assainissement collectif, les travaux n'étant pas trop importants pour assurer le raccordement.

Pour la partie orientale du secteur après la pose de 100 ml de canalisation en surprofondeur sous la RD 43 on peut évacuer gravitairement les eaux usées par une conduite posée dans le talweg derrière la mairie.

Les parcelles situées sur la partie occidentale peuvent être desservies par un tuyau implanté en bas de pente amenant les effluents à un poste de refoulement renvoyant les eaux sur la canalisation existante dans le village au coin du foyer rural.

Ces travaux sont possibles grâce à l'existence d'une capacité résiduelle de traitement des eaux usées par la station d'épuration qui permet le raccordement de l'ensemble des constructions.

La justification du classement de tout ce secteur géographique en zone constructible repose sur :

- la situation de la zone attenante au village entraînant un renforcement de la centralité ;
- la volonté d'offrir des terrains s'affranchissant des tailles minimales des parcelles demandées dans le cas d'assainissement individuel favorisant une mixité urbaine et une densification du tissu urbain ;
- le raccordement d'un maximum de terrains au réseau collectif rentabilisant les lourds investissements réalisés par la commune.

2- LES TERRAINS NON DESSERVIS PAR LE RESEAU COLLECTIF

Autour des hameaux éloignés ont été tracés les périmètres dans lesquels a été réalisée la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel. Les délimitations retenues ne préjugent en rien du zonage de la carte communale. Il nous appartient à partir de ce premier document, à partir des dessertes par les différents réseaux de l'existence ou non d'une partie actuellement urbanisée, de cerner les zones constructibles.

A - L'URBANISATION DIFFUSE AU NIVEAU DU BOURG

Dans le cadre du schéma communal d'assainissement, un périmètre très large a été délimité autour du bourg pour réaliser la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel. Dans le développement qui va suivre, on traitera pas des extensions possibles avec les systèmes d'assainissement individuels et cela secteur par secteur.

■ *Terrain en bordure de la RD 43h, aux lieux-dits "Fourtou" et "Pointe du Titou".*

- au lieu-dit Fourtou les parcelles restent en zone agricole, les constructions sont très éloignées les unes des autres, les pentes sont de l'ordre de 15 %, le rejet des effluents est difficile ;

5

↳ - au lieu-dit Pointe de Titou, c'est la tête de pont de l'urbanisation de Gibel qui s'affirme. Ce n'est plus un espace agricole avec des enjeux forts.

Les dessertes en électricité ou AEP sont satisfaisantes. La mise en place de systèmes d'assainissement individuels correspondants à l'aptitude des sols a été étudiée et s'avère possible.

Pour ne pas voir les silhouettes des maisons se détacher sur la ligne de crête, un décrochement a été institué sur le replat sommital.

▫ *Les parcelles à l'Est du "Souleilla de Sirbent" :*

Le classement des parcelles 3 et 4 en zone constructible est étroitement lié à celui des terrains au lieu-dit "Pointe de Titou" situés de l'autre côté de la RD 43h.

La viabilité existe (AEP, électricité, voirie) des systèmes d'assainissement individuels peuvent être mis en place avec toutes les garanties de bon fonctionnement (rejet au ruisseau du Cerc).

▫ *Les terrains situés au lieu-dit "Derrière le village" au Nord du chemin du Cerc :*

Cet îlot est en contact avec la zone de "Derrière le village" délimitée par le chemin du Cerc et desservie par l'assainissement collectif.

Un classement en zone constructible est envisageable pour les terrains en haut du versant à proximité du chemin du Cerc. Les terrains en bas du versant sont trop pentus pour l'assainissement individuel. Certaines parcelles devront trouver une solution pour arriver à un milieu hydraulique superficiel (ruisseau du Cerc).

L'engagement de la mairie sur la réalisation des travaux pour rendre constructibles les terrains le long du chemin du Cerc permet le classement des terrains en zone constructible, mais tout est à faire : voirie, réseau AEP, électricité.

▫ *Parcelles bordant la RD 43 au lieu-dit "Jardivie" :*

Si on exclut les bâtiments de la ferme de "Jardivié" on se retrouve avec des terrains vierges de toutes constructions, présentant une végétation arbustive visible de l'A 66.

Les limites de la zone constructible seront très serrées et engloberont uniquement le cimetière catholique et un terrain lui faisant face avec des pentes oscillant autour de 15 % nécessitant l'ouverture d'un fossé sur 200 m pour rejoindre un ruisseau en contrebas, fossé à créer sur la même unité foncière classée constructible.

Un périmètre de protection est mentionné par la Chambre d'Agriculture autour de la ferme en raison du stockage de céréales.

▫ *Espace en contrebas de la RD 43 au lieu-dit "Le Moulin" et "Camp d'Auta" :*

Les parcelles comprises dans le périmètre visé ci-dessus se développent sur des terrains en fortes pentes en particulier en bordure de route.

La zone constructible prendra en compte tout ou partie des parcelles 7, 8, 9, 10 et 11 en faisant attention à la réalisation des accès. Une ligne électrique suit la route de même qu'une canalisation AEP de 100 mm de diamètre.

Par contre, le long de la route menant à la station d'épuration, la taille des parcelles cadastrales (plusieurs hectares) et l'appropriation par un seul exploitant laissent à penser que l'activité agricole est solidement ancrée à cet endroit pour les années à venir, ce qui est confirmé par le remembrement agricole récemment achevé. La vocation agricole est maintenue.

Un terrain d'une superficie d'environ 3.000 m², en continuité avec l'esplanade et les dernières maisons du bourg, se calant contre le jardin existant au-delà du talus abrupt, permettra l'édification de deux constructions individuelles ne pénalisant ni la vue de Gibel et son environnement naturel ni l'activité agricole (pas de décrochement autour de nouvelles maisons). Le maintien en zone naturelle de tout le versant protège de l'urbanisation les périmètres de protection de la station d'épuration si besoin en est.

Après l'inventaire, des secteurs d'urbanisation diffuse et pavillonnaire on va aborder l'extension de Gibel dans ses divers hameaux historiques.

B - L'URBANISATION DIFFUSE DANS LES HAMEAUX HISTORIQUES

▫ Le hameau du Moulin :

Il apparaît après l'élimination d'une urbanisation non maîtrisée autour du bourg. Un secteur avec de l'habitat sur de petites parcelles, avec des maisons mitoyennes, avec des bâtiments à l'alignement des voies ou avec un faible recul, autant d'éléments caractérisant un hameau historique. Le cœur du hameau se situe au carrefour entre la RD 43 et la voie communale. Il a été conforté par quelques constructions plus récentes de part et d'autre de la RD 43.

On arrêtera la zone constructible le long du chemin rural à l'endroit où celui-ci n'est plus empierré ; le long de la RD 43 la zone constructible correspondra aux terrains à faible pente entre 3 et 5 % avec possibilité d'assainissement individuel.

Les dessertes en AEP et en électricité ne posent pas de problèmes de capacité sur l'ensemble du hameau

Un point est à noter, la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel n'a pas été réalisée au lieu-dit "Souleilha de Claverie", le maintien en zone naturelle a été acté dès le début des études on ne revient pas sur le classement.

La capacité d'accueil de ce hameau est de 2 maisons suite à des redécoupages.

▫ Le hameau de "Loubiez" :

C'est le plus éloigné du bourg, il se compose de quelques constructions anciennes groupées en point haut et d'un pavillon récent isolé au Nord-Ouest. L'extension de ce hameau sera limitée afin d'éviter une suprématie du bâti moderne sur le bâti traditionnel du Lauragais.

De toute manière et dans la situation actuelle une forte croissance ne peut être envisagée, la canalisation d'AEP ne permet de desservir qu'une ou deux habitations supplémentaires. Une demande de renforcement a été transmise par la municipalité au syndicat des eaux. On considérera que le renforcement est acquis.

Des constructions nouvelles pourraient s'implanter à l'arrière de l'habitat jointif existant au Sud du hameau. Dès lors une nouvelle contrainte apparaît, elle réside dans l'absence de fossés à proximité des terrains, fossés indispensables pour le rejet des effluents après passage dans un filtre à sable. L'ouverture à l'urbanisation des terrains est liée à la création d'un fossé sur une distance d'une centaine de mètres.

Dans la pointe délimitée par les CR n° 3 et CR n° 13 devraient prendre place trois maisons implantées sur des parcelles d'une superficie importante en rapport avec l'assainissement individuel.. Les rejets peuvent se déverser par la buse actuelle traversant la route (CR n° 3) dans le fossé situé entre les parcelles n° 66 et 67.

Il faudra être attentif à la hauteur des constructions futures, celles-ci étant implantées en point haut.

On inclura le pavillon récent dans la zone constructible. Au vu de la pente des terrains ce classement n'offrira pas de nouvelles possibilités de bâtir.

Si on veut augmenter légèrement la capacité du hameau on étendra l'urbanisation le long de la route à l'Est ; ainsi selon la volonté municipale ce sont 3, 4, 5 lots qui peuvent être délimités. La création des fossés ne pose pas de problème, ils concernent la même unité foncière que celle recevant les maisons.

Sur la totalité du hameau les capacités d'accueil peuvent être comprises entre 5 à 7 logements individuels.

▫ Le hameau de "Marty" :

Dans cet îlot bâti, une fois le virage amorcé, c'est la construction récente qui attire le plus la vue. Le hameau ancien localisé en contre bas de la RD 16 sur des terrains restreints s'intègre dans un environnement naturel boisé.

La délimitation de la zone constructible est confrontée à trois contraintes : la pente abrupte pour les terrains situés au Nord-Est ; la route départementale n° 16 sur laquelle les accès individuels seront interdits ; la préservation de l'agriculture sur un parcellaire important entre la RD 16 et le chemin de Marty :

- les possibilités de bâtir concerneront l'unité foncière située au carrefour de la RD 16 et du chemin de Marty (CR 20) où peut s'implanter une maison sur un parcellaire minimum et strict de 2.500 m² ou deux pavillons si on s'affranchit de la taille de 2.500 m² ;
- des pavillons individuels pourront par contre s'implanter le long du chemin de Marty à l'Est du hameau. Il serait intéressant que les deux propriétaires s'entendent pour tirer le meilleur parti de ce secteur qui pourrait recevoir deux ou trois maisons ;
- une dernière possibilité de bâtir peut exister au Nord du hameau sur un petit parcellaire qui nécessitera un accord entre plusieurs propriétaires pour arriver à la barre fatidique de 2.500 m².

Dans le hameau la desserte électrique semble correcte, par contre pour l'AEP (eau potable), comme il est mentionné dans l'avis du syndicat, des renforcements seront nécessaires. Pour l'assainissement eaux usées la carte d'aptitudes des sols à l'assainissement individuel détermine les dispositifs adaptés.

La capacité résiduelle de la zone constructible du hameau de Marty peut varier entre 4 et 6 possibilités sur 1,9 ha.

III - LA CAPACITE D'ACCUEIL DE LA CARTE COMMUNALE

Avec les nouvelles dispositions de la loi SRU, la durée de validité de la carte communale n'est plus limitée à quatre ans. Les prévisions de développement fixées par le Conseil Municipal peuvent porter sur des périodes variables pouvant aller de 5 à 10 ans.

La capacité d'accueil est liée aux choix communaux. Dans le cas de Gibel le rythme de croissance s'appuiera sur la réalisation de deux logements par an, en moyenne, ce qui semble refléter la tendance constatée depuis une grosse décennie.

Le zonage de la carte communale devra prévoir une capacité d'accueil de l'ordre d'une vingtaine de logements se répartissant sur l'ensemble des secteurs constructibles. Une estimation îlot par îlot se basant sur les surfaces disponibles sans tenir compte des volontés des propriétaires donne les chiffres suivants :

- le bourg au sens strict : cinq logements semblent possibles que ce soit des constructions nouvelles des changements d'affectation de locaux existants, des réhabilitations de logements vétustes. Dans les deux derniers cas, la réalisation du réseau d'assainissement collectif a certainement un effet déclencheur. Par contre on ne peut pas estimer encore l'impact de la mise en service de l'A 66 qui met Gibel à une trentaine de minutes de Toulouse ;
- au lieu-dit "Derrière le Village" : une huitaine de logements semblent pouvoir s'édifier sur des parcelles également desservies par le réseau collectif ;
- aux lieux-dits "Marty" et "Loubiez" : les deux hameaux peuvent accueillir, d'après le zonage arrêté, une petite dizaine de nouvelles habitations à parts égales entre les deux îlots.

Au total c'est une quarantaine de résidences nouvelles qui peuvent s'édifier sur le territoire communal y compris trois au quatre logements supplémentaires si l'on prend en compte les rares possibilités offertes en zone naturelle et en particulier les logements des agriculteurs exploitants.

Une quarantaine de logements possibles représentent le double des possibilités nécessaires pour être cohérent avec le rythme de la construction souhaité par la Municipalité. Cette marge de manœuvre significative a été conservée pour deux raisons : lutter contre une rétention spéculative des terrains à bâtir si ceux-ci avaient été rares ; faire une offre relativement forte due à une méconnaissance du marché immobilier sur la commune. Des facteurs comme la mise en place du réseau collectif d'assainissement, l'ouverture de l'A 66, peuvent avoir un effet "dopant" sur l'urbanisation. Il ne faudrait cependant pas que le marché explose, dans ce cas la commune aurait peut être des difficultés à suivre au niveau des équipements publics.

RECAPITULATIF DES CAPACITES DES ZONES CONSTRUCTIBLES

LIEUX-DITS	SUPERFICIE DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE	CAPACITE D'ACCUEIL	
		EN LOGEMENTS	EN HABITANTS
① Le noyau central	3,60 ha	au moins 4	12
② Derrière le village (assainis collectif)	2,00 ha	au moins 8	24
③ Derrière le village (assainis. Individuel)	2,10 ha	au moins 6)
④ Jardivié	0,7 ha	au moins 2)
⑤ Pointe de Titou	0,7 ha	au moins 3) 66
⑥ Souleilla de Sirvent	1,8 ha	au moins 4)
⑦ Camp d'Aouta, sous RD 43	1,9 ha	au moins 7)
⑧ Le hameau du Moulin	3,90 ha	Redécoupage	
Le hameau de Loubiez	3,90 ha	Autour de 7	21
Le hameau de Marty	1,90 ha	Autour de 4	12
Totaux	21,90 ha	45 logements	155

Ce tableau a été réalisé à partir des approches géographiques vues précédemment et englobe également les hameaux de Loubiez et de Marty.

Les chiffres portés dans ce tableau traduisent une approche tout à fait théorique de l'urbanisation possible sur Gibel.

Dans un village de 250 habitants, on ne peut être sûr de rien au niveau du développement de la commune.

LES INCIDENCES DES CHOIX COMMUNAUX SUR LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNE- MENT

1 - LES ORIENTATIONS COMMUNALES ET L'USAGE ECONOMIQUE DES SOLS

Les hypothèses de développement affichées par Gibel prévoient un rythme de la construction compris autour de deux à trois logements par an. Même si on prend "l'hypothèse haute" (trois logements) ce ne sont pas les 7.500 m² consommés par an qui provoquent un usage non économe des sols. De plus la réalisation d'un réseau collectif d'eaux usées permet de s'affranchir de la superficie de 2.500 m² par logement exigée, s'il y a mise en place d'un système d'assainissement autonome. Si les trois constructions annuelles sont raccordées au réseau collectif ce sont uniquement 2.000 à 3.000 m² qui seront consommés.

Pour conclure ce chapitre il faut indiquer que l'ensemble des zones constructibles couvre 23,9 ha ce qui est à rapprocher des 1.940 ha couverts par le territoire communal.

2 - LES ZONES CONSTRUCTIBLES ET LE CADRE DE VIE

La délimitation des zones constructibles telle que nous venons de les décrire et de les justifier est, pour bon nombre d'entre elles, sous-tendue par les possibilités offertes par le sous-sol pour l'implantation des systèmes d'assainissement individuel. En effet par le biais de la carte d'aptitude et en fonction des contraintes rencontrées c'est le système le plus pertinent qui est installé ; on supprime par là même les nuisances liées à la réalisation d'un système d'assainissement non adapté.

L'exigence des grandes parcelles pour les terrains en assainissement individuel entraîne une imperméabilité réduite du sol. Les eaux de pluie peuvent être pour partie infiltrées sur la parcelle ce qui évite la réalisation d'ouvrage (bassin d'orage) peu esthétique lorsqu'ils sont vides et dangereux lorsqu'ils ont pleins.

Les grands terrains ont un autre impact au niveau du cadre de vie. Ils permettent de nombreuses plantations, qui choisies à bon escient, font disparaître le bâti dans la verdure et peuvent rattraper des constructions à l'esthétique douteuse.

Au travers d'une urbanisation maîtrisée, on peut réguler le flux des nouveaux arrivants. Ainsi la municipalité n'est pas obligée de créer des équipements publics ou de les agrandir en sachant qu'ils seront rapidement désaffectés.

Lorsque les zones constructibles ne sont pas démesurées les besoins en matière de circulation ne sont pas importants. Certains peuvent être satisfaits par la réalisation de piétonniers, de piste cyclables, etc... Ils permettent de laisser la voiture au garage et de préserver la qualité de l'air.

L'absence d'habitat diffus du fait de l'extension de hameaux historiques, de la non prolifération "de paquets de maisons" évite l'interpénétration entre habitat et agriculture. De nombreux problèmes de voisinage sont par là même supprimés. Les conflits liés au bruit, aux odeurs nées des pratiques agricoles sont évités et la qualité de la vie en tire un grand bénéfice.

3 - LA VALORISATION DU PATRIMOINE BATI

Dans ce domaine, la volonté communale de protection s'applique aux bâtiments remarquables (maison de Coulom) mais aussi à d'anciennes "bordes" le plus souvent réaménagées avec soin dans le style du Lauragais ainsi qu'à des bâtiments traditionnels : pigeonniers, lavoirs, fontaines, abreuvoirs, moulins.

C'est pour cela que ce patrimoine bâti a été laissé en zone naturelle ; de la sorte sa perception n'est pas perturbée par les bâtiments situés dans leur cône de vision.

Une ou plusieurs trouées visuelles sont possibles depuis l'A 66. On veillera dans ces cas à présenter un panorama non défiguré du Lauragais. La réalisation de l'A 66 a permis de mobiliser le 1 % paysager pour rétablir, dans les meilleures conditions, l'esthétique des secteurs traversés par cette infrastructure pénalisante par endroit.

4 - UNE AGRICULTURE GARANTE DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT

En privilégiant l'agriculture qui reste l'activité économique prépondérante la municipalité privilégie les paysages et l'environnement, la réalisation d'un remembrement réussi en est la preuve.

⇒ UN PAYSAGE AUX COULEURS CHANGEANTES :

Il ne faut pas voir uniquement les désagréments de l'agriculture actuelle. Il faut également reconnaître que les agriculteurs sont les garants des paysages. L'intérêt des paysages vient de la juxtaposition des différentes couleurs des cultures, de l'absence de friches, de l'existence de boisements, etc. C'est l'agencement agricole qui donne au paysage toute sa valeur.

Une des limites de la carte communale est la protection des espaces boisés, des alignements, des parcs. La carte communale ne peut pas classer à protéger les boisements intéressants. On ne dispose que du RNU et plus précisément des articles R.111.21 et suivants.

⇒ DES PRATIQUES AGRO ENVIRONNEMENTALES :

Le respect de l'environnement se heurte à certaines pratiques agricoles. Les labours dans le sens de la pente accentuent l'érosion et l'appauvrissement des sols. Les agriculteurs mettent en œuvre des mesures de type travail simplifié du sol, création de bandes enherbées, reconversion de terres arables en prairie. Pour éviter les pollutions des méthodes agronomiques permettent d'ajuster les doses d'intrants en fonction de plusieurs paramètres. Ces mesures agro environnementales peuvent être réalisées dans le cadre des contrats territoriaux d'exploitation.

⇒ **L'IMPACT DES BATIMENTS AGRICOLES :**

Les problèmes que l'on rencontre avec les hangars, les silos, les stabulations sont liés à l'implantation, la hauteur, la couleur, les matériaux. Les hangars traditionnels sont trop petits pour les engins d'aujourd'hui. Les étables n'offrent pas toutes les possibilités des stabulations modernes. Les volumes de ces constructions sont difficilement intégrables même avec des écrans de verdure.

La disparition de nombreuses exploitations minimise le phénomène mais soulève deux autres problèmes. On fait moins mais on fait plus grand ; on fait quoi du bâti agricole traditionnel désaffecté.

⇒ **LE DEVENIR DU BATI AGRICOLE TRADITIONNEL :**

La disparition d'unités agricoles met sur le marché tout ou partie des corps de fermes : le logement de l'ancien exploitant et les bâtiments d'exploitation associés à l'habitation, le logement seul (on garde le hangar, etc.), les bâtiments agricoles seuls. Dans le cas d'acquisition de bâtiments agricoles seuls, l'achat est accompagné de réaménagements plus ou moins importants, de changements d'affectation plus ou moins autorisés.

La reprise de ces constructions par les néo ruraux et leur transformation en résidence principale peut présenter un double avantage :

- supprimer l'implantation d'une maison contemporaine ;
- restaurer, réaménager un patrimoine bâti de qualité en respectant les formes, les matériaux traditionnels.

Dans une approche comportementale, cette reprise peut très bien se passer, mais dans certains cas l'implantation de nouvelles habitations (suite à un changement d'affectation) en plein terroir agricole peut générer des conflits.

Plus on limitera les contacts entre parcelles constructibles (construites dans une deuxième phase) et les terres agricoles, plus les occasions de contentieux entre les agriculteurs (qui étaient là avant) et les néo ruraux se réduiront.

La carte communale de Gibel répond parfaitement à cette analyse, les faibles surfaces constructibles, le petit nombre de hameaux font que les risques de conflits sont réduits à la part congrue.

Les incidences des choix communaux sur la préservations de l'environnement c'est également cela, c'est la qualité de la vie dans une commune où l'on maîtrise l'urbanisation et où on peut intégrer du mieux possible les nouveaux arrivants.

**MAIRIE DE GIBEL
HAUTE GARONNE**

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille un le premier octobre à vingt heures quarante cinq minutes, le Conseil Municipal de la Commune de GIBEL dûment convoqué, s'est réuni en la salle de la Mairie, sous la présidence de Madame Jeanine FONTEZ, Maire.

Présents : MM. BARONS MC. MATHIEU G. MATTE JL. LAUTRE N.
PELOUS A. . ESTRADE P. MERIC J. AUGIER M. .

Absent représenté : M. FAUPIN R

Absent : M. CALVET G

Monsieur ESTRADE Patrick a été élu secrétaire

Objet : MISE EN PLACE DE LA CARTE COMMUNALE

Madame le Maire fait part au Conseil Municipal que compte tenu des demandes de construction à usage d'habitation, il serait nécessaire de délimiter les zones constructibles et les zones naturelles.

Oui cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité

- Décide de demander l'assistance de la DDE pour la mise en place de la carte communale.
- Donne tout pouvoir à Madame le Maire pour signer tout document rapportant à cette affaire.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Ampliation de la présente sera transmise à Monsieur le Préfet de la Haute Garonne pour le contrôle de sa légalité.

Au Registre sont les signature

Le Maire,

J. FONTEZ



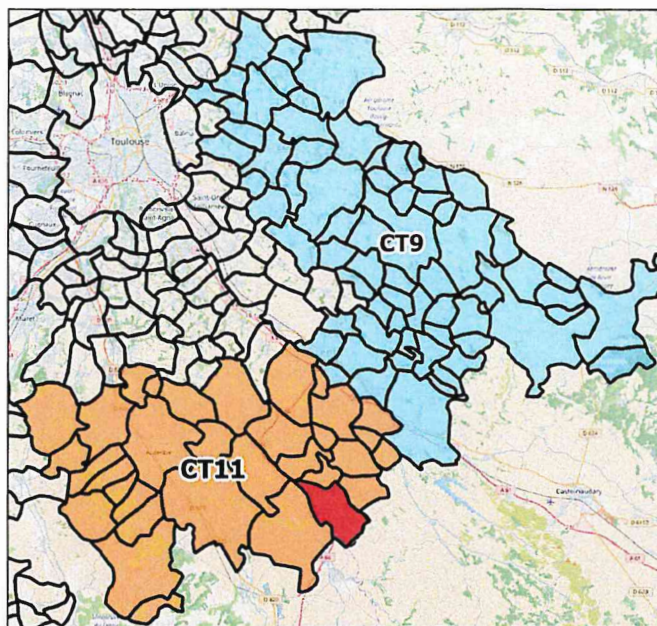
Date de mise à jour : 2017-04-28T17:51:05

Version : Version A

Commune de:	GIBEL
Compétence transférés au SMEA 31	Assainissement collectif complet
Population 2014	344 habitants
Abonnés Eau potable 2015	163
Consommation moyenne par abonné eau potable 2015	120 m³/an

Assainissement :

Présence d'un Assainissement collectif	OUI
Nombre de systèmes d'assainissement collectifs (réseau + Station d'épuration)	1
Système d'Assainissement collectif partagé avec une ou plusieurs communes limitrophes	NON
Nombre d'Abonnés assainis	51
Taux de desserte de l'assainissement collectif	31 %
Volume théorique d'eaux usées rejeté dans le réseau collectif estimé à partir des consommations en eau potable 2015	14 m³/j
Volume moyen entrant sur la ou les stations d'épuration (2015)	16 m³/j



Date du dernier diagnostic du réseau d'eaux usées	Aucun
Date du dernier Schéma directeur d'assainissement	2003
Date du dernier zonage de l'assainissement eaux usées	2003
Révision du schéma directeur d'assainissement en cours	NON

Urbanisme :

Documents	
Date du dernier document d'urbanisme en vigueur	2004
Nature du document d'urbanisme en vigueur	Carte communale
Révision du document d'urbanisme en cours	NON

SCOT	
SCOT en vigueur	SCOT Lauragais
Année d'objectif du SCOT en vigueur	2030

Population

Estimation de la population future à l'horizon du SCOT	410 habitants
Autre estimation de la population future	habitants
Origine de l'estimation de la population future	

Risques :

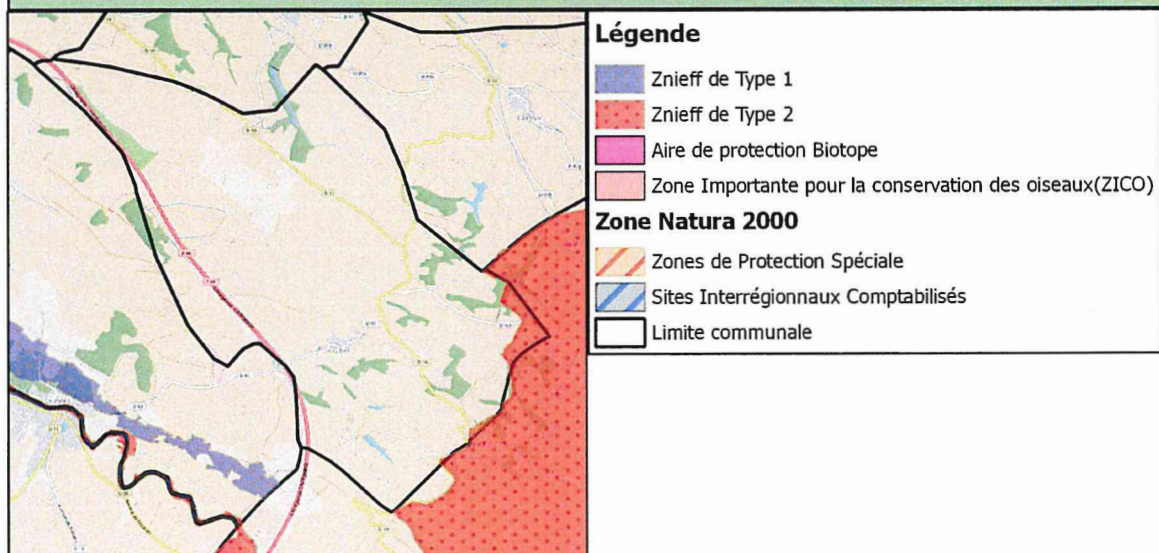
		Plan de prévention
Risque inondation	OUI	NON
Retrait gonflement d'argiles	OUI	NON

Risque sismique	Très faible
Mouvement de terrain	NON

Carte d'urbanisme et zone inondable



Carte des Contraintes Environnementales:



Date de mise à jour : 2017-04-27T12:27:22

Version : Version A

Nom de la Commune	GIBEL
Exploitant	RESEAU 31
Nom de la Station d'épuration	GIBEL
Nombre de Poste de Refoulement	0
Nombre d'abonnés assainis	51

Type de Réseau	séparatif	
Linéaire du Réseau gravitaire	1 km	
Etat général du réseau	Correct	

Nappe Basse		Nappe Haute
Volume d'ECPP	Inconnu	Inconnu
Surface active raccordée au réseau	Inconnu	

Points noirs signalés	Aucun
-----------------------	-------

Plan du réseau d'Eaux Usées et du zonage d'assainissement de GIBEL

