

DEPARTEMENT DU TARN



COMMUNAUTE DE COMMUNES
THORE MONTAGNE NOIRE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5 - ANNEXES

5.4 - DIAGNOSTICS DU PLUi

5.4.1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Arrêté le :
08/07/2021

Enquête
publique : Du
14/02/2022 au
17/03/2022

Approuvé le :

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal prescrit le
29 septembre 2014

soletcité

Atelier d'Urbanisme
et d'Architecture

Architectes DPLG - Urbanistes OPQU
23 route de Blagnac 31200 TOULOUSE
☎ 05.61.57.86.43
✉ contact@soletcite.com

artifex

Ingénierie en environnement
4 rue Jean Le Rond d'Alembert
Bâtiment 5 - 1^{er} étage
☎ 05.63.48.10.33
✉ contact@artifex-conseil.fr

5.4.1

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA HAUTE VALLEE DU THORE

RAPPORT DE PRÉSENTATION

DIAGNOSTIC THEMATIQUE

ARRÊT DU PROJET DE P.L.U.I	
APPROBATION DU P.L.U.I	



Sommaire

PREAMBULE	7
L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	13
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) (L.151-5 ET R.151-5)	14
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) (L.151-6 ET R.151-5)	14
DIAGNOSTIC THEMATIQUE	17
I. UN TERRITOIRE A L'ATTRACTIVITE FRAGILE	18
I.1 UN PORTRAIT SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ENTRE DECLIN ET REPRISES	18
I.1.1 TRANSFORMATION DU PAYSAGE DEMOGRAPHIQUE	18
I.1.2 DES SITUATIONS CONTRASTEES	26
I.1.3 CONTEXTE D'INFLUENCE ET PERSPECTIVES SOCIODEMOGRAPHIQUES	29
I.2 L'OFFRE DE LOGEMENTS AU PRISME DE L'ATTRACTIVITE TERRITORIALE	33
I.2.1 UN MARCHÉ ATONE ET UN FAIBLE RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENT	33
I.2.2 INADAPTATION DU PARC AUX BESOINS POTENTIELS ET PROGRESSION DE LA VACANCE	37
I.3 L'ACCES AUX SERVICES ET EQUIPEMENTS, L'EQUILIBRE DES CENTRALITES DANS UN TERRITOIRE DE VIE ELARGI	42
I.3.1 UNE ORGANISATION TERRITORIALE TRES INFLUENCEE PAR LA RD 612 ET LES POLES ECONOMIQUES ENVIRONNANTS	42
I.3.2 COUVERTURE ET ACCESSIBILITE DES EQUIPEMENTS ET SERVICES	44
I.3.2.1 Transports, mobilités et accessibilité numérique	45
I.3.2.2 Services au public du quotidien : commerces, services	51
I.3.2.3 Services de santé et sociaux	53
I.3.2.4 Education	55
I.3.3 LA RECHERCHE D'UN EQUILIBRE DE L'ARMATURE URBAINE	56
II. LA HAUTE VALLEE DU THORE ENTRE RESSOURCES PASSES, PRESENTES ET FUTURES	58
II.1 L'AGRICULTURE ET LA FORET, PILIERS DE L'ECONOMIE LOCALE	58
II.1.1 L'AGRICULTURE	58
II.1.1.1 Un potentiel agricole qui se maintient	58
II.1.1.2 Une production agricole dominée par les activités d'élevage	59
II.1.1.3 Des perspectives d'évolution favorables	61
II.1.2 SYLVICULTURE	63
II.1.2.1 Un territoire forestier marqué par une dissymétrie paysagère	63
II.1.2.2 Une propriété forestière morcelée et des modes de gestion variés	64
II.1.2.3 Une industrie du bois dynamique et des perspectives de diversification à étudier	66
II.2 QUEL NOUVEAU DESSEIN INDUSTRIEL ?	69
II.2.1 UNE PLACE ENCORE TRES NETTE DE L'ACTIVITE INDUSTRIELLE ET PRODUCTIVE DANS LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL MAIS UN GLISSEMENT PROGRESSIF VERS UNE BASE RESIDENTIELLE	69

II.2.2	LES INFRASTRUCTURES ECONOMIQUES, REFLET D'UNE ECONOMIE EVOLUTIVE	73
II.3	LE TOURISME, VECTEUR DE RELANCE DE L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ?	79
II.3.1	DES ATOUTS PATRIMONIAUX MAIS UNE ECONOMIE TOURISTIQUE QUI RESTE FAIBLE SUR LE TERRITOIRE	79
II.3.1.1	Des atouts patrimoniaux...	79
II.3.1.2	... supports de pratiques de loisirs sur le territoire ...	82
II.3.1.3	... mais une économie touristique qui reste peu développée	83
II.3.2	LE PARC NATUREL REGIONAL, LEVIER DE VALORISATION ET DE STRUCTURATION DE L'OFFRE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS?84	
II.3.2.1	Le Parc, un outil pertinent pour la préservation et la valorisation du patrimoine de la Haute Vallée du Thoré	84
II.3.2.2	L'identité « Parc », un levier de promotion et de structuration de l'offre	85
II.3.3	DES OPPORTUNITES A CONSOLIDER	86
II.3.3.1	Une relative accessibilité depuis les pôles urbains environnants	86
II.3.3.2	Un potentiel pouvant être crédible et pertinent au regard de la demande	86
II.3.3.3	Des ambitions politiques fortes	86
II.4	LES ENERGIES RENOUVELABLES, DE L'OPPORTUNITE AU PROJET TERRITORIALISE	87
II.4.1	DES DEMARCHES EN FAVEUR DES ENERGIES RENOUVELABLES DEJA EXISTANTES	87
II.4.1.1	Une énergie éolienne bien implantée au développement raisonné	87
II.4.1.2	L'énergie hydroélectrique sur le territoire	88
II.4.2	DU POTENTIEL EN ENERGIE BIOMASSE	89
II.4.2.1	Un contexte porteur pour le développement de l'énergie biomasse	89
II.4.2.2	La filière bois-énergie : un développement crédible	89
II.4.2.3	Un territoire dominé par l'activité d'élevage : source de potentialités pour la méthanisation	90
II.4.3	DES DEMARCHES A MENER POUR PLUS DE SOBRIETE ENERGETIQUE	91
II.4.3.1	Un cadre porteur pour la sobriété énergétique	91
II.4.3.2	Un territoire qui s'engage	92
II.4.3.3	Un gros chantier à entreprendre : la rénovation des logements	92
III.	D'UNE GEOGRAPHIE URBAINE DE L'ABANDON A UN PROJET DE REAPPROPRIATION	93
III.1	MORPHOLOGIE DES BOURGS, EVOLUTION ET PROFILS TYPE	93
III.1.1	LABASTIDE-ROUAIROUX	97
III.1.2	LACABAREDE	99
III.1.3	ROUAIROUX – CENTRE BOURG	102
III.1.4	ROUAIROUX – ESPACES URBANISES EN FRANGE DE LACABAREDE	104
III.1.5	SAUVETERRE	106
III.1.6	ALBINE – SAUVETERRE	107
III.1.7	SAINT-AMANS-VALTORET	109
III.1.8	BOUT-DU-PONT-DE-L'ARN – CENTRE BOURG	111
III.1.9	BOUT-DU-PONT-DE-L'ARN – HABITAT DISPERSE	113
III.2	PROFIL TYPE ENTRE LINEARITE ET CONCENTRATION	115
III.2.1	LES VILLAGES-RUE	116
III.2.2	LES VILLAGES GROUPES	117
III.2.3	LE CHAPELET DE HAMEAUX	118

III.2.4	DEVELOPPEMENT PAVILLONNAIRE	119
III.2.5	BOURGS DECONCENTRES	120
III.3	LES ELEMENTS DE STRUCTURATION DE LA MORPHOLOGIE URBAINE, ENTRE PERMANENCE ET RUPTURES	122
III.3.1	DESCRIPTIF DES ELEMENTS DE STRUCTURE	122
III.3.1	LES ENTITES PAYSAGERES CARACTERISTIQUES	132
III.3.2	PRINCIPES ET PERSPECTIVES DE RECOMPOSITION URBAINE	136
IV.	ENJEUX ET SCENARII D'EVOLUTION	142
IV.1	EVITER LE FIL DE L'EAU, OPTER POUR UNE CROISSANCE POSITIVE MAIS RAISONNEE	142
ANNEXES		156

Table des figures

<i>Figure 1 - Gare des marchandises de Mazamet, expédition des laines</i>	19
<i>Figure 2 - Evolution démographique des communes entre 1968 et 2012, INSEE</i>	20
<i>Figure 3 - Densité lissée de la population en 2011, INSEE [Extrait PAC-DDT, 2015]</i>	20
<i>Figure 4 - Population de la CC Haute Vallée du Thoré par tranche d'âge en 2007 et 2012, INSEE</i>	21
<i>Figure 5 - Pyramide des âges de l'intercommunalité, 2011, INSEE [Extrait PAC-DDT, 2015]</i>	21
<i>Figure 6 - Modalité de l'évolution de la population, INSEE [Extrait PAC-DDT, 2015]</i>	22
<i>Figure 7 - Solde par tranche d'âge des migrations entrantes et sortantes, INSEE [Extrait PAC-DDT, 2015]</i>	22
<i>Figure 8 - Evolution du nombre de personnes de 15 ans et plus vivant seules selon l'âge entre 2007 et 2012, INSEE</i>	23
<i>Figure 9 - Part des ménages isolés en 2011, INSEE [Extrait PAC DDT 2015]</i>	24
<i>Figure 10 - Structures des actifs et inactifs, INSEE [Extrait PAC DDT 2015]</i>	25
<i>Figure 11 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2012, INSEE</i>	25
<i>Figure 12 - Evolution de la population entre 1999 et 2006, INSEE [Extrait PAC DDT 2015]</i>	26
<i>Figure 13 - Evolution de la population entre 2006 et 2011, [Extrait PAC DDT 2015]</i>	26
<i>Figure 14 - Evolution démographique de la population : taux de variation du au solde naturel (droite) et taux de variation du au solde migratoire (gauche), INSEE</i>	27
<i>Figure 15 - Evolution démographique de la population, INSEE</i>	28
<i>Figure 16 - Principaux flux de migrations résidentielles au départ et à l'arrivée de la CCHVT entre 2003 et 2008 (< ou =30) INSEE, [Extrait PAC DDT 2015]</i>	31
<i>Figure 17 - Solde par CSP des migrations entrantes et sortantes, INSEE, [Extrait PAC DDT 2015]</i>	31
<i>Figure 18 - Les logements neufs depuis 15 ans par catégorie de maître d'ouvrage, SITADEL [extrait PAC, DDT, 2015]</i>	33
<i>Figure 19 - La construction neuve de logements sur 15 ans, SITADEL/INSEE [extrait PAC, DDT, 2015]</i>	35
<i>Figure 20 - Localisation des permis de construire accordés par commune depuis 2001, [extrait PAC, DDT, 2015]</i>	36
<i>Figure 21 - Les logements neufs depuis 15 ans par mode, SITADEL [extrait PAC, DDT, 2015]</i>	36
<i>Figure 22 - Nombre de logements autorisés par typologie entre 2006 et 2014 sur le territoire intercommunal, SITADEL</i>	37
<i>Figure 23 - Evolution des taux de vacance intercommunal et départemental depuis 1968, INSEE [extrait PAC, DDT, 2015]</i>	39
<i>Figure 24 - Des habitations vacantes dans le centre ancien de Labastide-Rouairoux</i>	39
<i>Figure 25 - Part de logements vacants par commune en 2012, INSEE</i>	40
<i>Figure 26 - Part des résidences secondaires par commune en 2012, INSEE</i>	41
<i>Figure 27 - Pôle d'emploi en 2011, INSEE [Extrait PAC 2015]</i>	42
<i>Figure 28 - Les principaux flux domicile-travail en 2011, INSEE [Extrait PAC 2015]</i>	43
<i>Figure 29 - Profils des communes et aires urbaine, 2010, INSEE</i>	44
<i>Figure 30 - Bassin de vie en 2014, INSEE [extrait PAC, 2015]</i>	45
<i>Figure 31 - Plan des lignes de bus, Tarnbus, 2016</i>	46
<i>Figure 32 - Arrêts de transports en commun sur le territoire, sources Tarnbus</i>	47
<i>Figure 33 - Plan du réseau Libellus de transport urbain de l'agglomération de Castres-Mazamet, sources Agglomération Castres-Mazamet</i>	48
<i>Figure 34 - Couverture numérique du territoire intercommunal, Observatoire France Très Haut Débit, 2015, SDTAN 81</i>	49
<i>Figure 35 - Couverture 2G-3G tout opérateur confondu, 2014, SDTAN 81</i>	50
<i>Figure 36 - Couverture 4G tout opérateur confondu, 2014, SDTAN 81</i>	51
<i>Figure 37 - Taux d'équipement et de services de base en 2013, INSEE-BPE [extrait PAC, 2015]</i>	52
<i>Figure 38 - Taux d'équipement et de services intermédiaires en 2013, INSEE-BPE [extrait PAC, 2015]</i>	52
<i>Figure 39 - Activité et attractivité des médecins généralistes en 2012, ARS [extrait PAC, 2015]</i>	54

<i>Figure 40 - L'accès à pôle de santé de proximité, BPE [extrait PAC, 2015]</i>	55
<i>Figure 41 - Répartition des séjours d'hospitalisation des patients de l'EPCI en 2013, ARS [extrait PAC, 2015]</i>	55
<i>Figure 42 - Les espaces à vocation agricole sur le territoire de l'intercommunalité, Chambre d'agriculture du Tarn [Extrait diagnostic agricole, 2015]</i>	59
<i>Figure 43 - Orientations technico-économiques des communes de la CCHVT, Diagnostic agricole CCHVT, 2015</i>	60
<i>Figure 44 - Typologie de la valorisation des parcelles agricoles de l'intercommunalité, Chambre d'agriculture du Tarn [Extrait diagnostic agricole, 2015]</i>	61
<i>Figure 45 - Les espaces stratégiques de l'activité agricole : les plans d'épandage, Chambre d'agriculture du Tarn [Extrait diagnostic agricole, 2015]</i>	62
<i>Figure 46 - Cartographie de l'état des lieux des milieux forestiers de la Haute Vallée du Thoré, PNR</i>	63
<i>Figure 47 - Répartition de la domanialité forestière sur le territoire intercommunal, DDT Tarn [Extrait diagnostic agricole, 2015]</i>	64
<i>Figure 48 - Structure de la propriété foncière privée sur la Haute Vallée du Thoré, source CRPF</i>	65
<i>Figure 49 - Les activités de la filière sylvicole, source L'industrie de la seconde transformation du bois en Limousin, DRIRE, 2004</i>	67
<i>Figure 50 - Représentativité de l'emploi par secteur d'activité en 2000 (à gauche) et en 2010 (à droite), COMETE [Extrait PAC, 2015]</i>	69
<i>Figure 51 - Répartition des établissements industriels par secteur d'activité, ASTREE, 2013</i>	70
<i>Figure 52 - Répartition des entreprises par secteur d'activités, ASTREE, 2013</i>	70
<i>Figure 53 - Répartition de l'emploi par sphère économique, COMETE [Extrait PAC, 2015]</i>	71
<i>Figure 54 - Répartition des activités spécialisées (nombre d'établissements), ASTREE 2013</i>	71
<i>Figure 55 - Répartition des entreprises du territoire par secteur d'activité (comparaison Tarn et Hérault) et représentation du chiffre d'affaire, ASTREE 2013</i>	72
<i>Figure 56 - Répartition des déférentes typologies d'espaces économiques, Source : documents d'urbanisme et cadastre</i>	73
<i>Figure 57 - Espaces économiques existants et projetés en Haute Vallée du Thoré</i>	74
<i>Figure 58 - Principales friches présentes sur la Communauté de communes de la Haute Vallée du Thoré, 2016</i>	78
<i>Figure 59 - Musée du textile à Labastide-Rouairoux, www.tourisme-tarn.com</i>	79
<i>Figure 60 - Ancienne cheminée industrielle, www.cc-haute-vallee-thore.fr</i>	79
<i>Figure 61 - Monument et sites classés et inscrits de la Haute Vallée du Thoré et périmètres de protection- source PAC, DDT, 2015</i>	80
<i>Figure 62 - Dolmen de la Gante, www.voiesvertes-hautlanguedoc.fr/</i>	80
<i>Figure 63 - Château de Saint-Amans-Valtoret, www.annuaire-mairie.fr</i>	80
<i>Figure 64 - Château de Sauveterre, www.voiesvertes-hautlanguedoc.fr/</i>	80
<i>Figure 65 - Localisation des Espaces Naturels Sensibles, DDT [extrait PAC, 2015]</i>	81
<i>Figure 66- Carte des sentiers de randonnée en Haute Vallée du Thoré</i>	82
<i>Figure 67 - Extrait de la carte des communes de Midi-Pyrénées situées dans une zone favorable au développement éolien, SRCAE Midi-Pyrénées</i>	87
<i>Figure 68 - évolution de la tache urbaine de la Communauté de communes de la Haute Vallée du Thoré, PNRHL, PAC, 2015</i>	94
<i>Figure 69 - évolution de la tache urbaine, extrait PAC 2015</i>	95
<i>Figure 70 - Nombre de permis de construire délivrés, PAC PNR HL, 2015</i>	96
<i>Figure 71 - Profils altimétrique et simplifié Nord/sud de la Haute Vallée du Thoré, Document de référence des paysages du PNR du Haut Languedoc, 2015</i>	121
<i>Figure 72 - Séquencement de la RD 612 par profil type</i>	124
<i>Figure 73- Occupation du sol en 2012 et entités paysagères</i>	132
<i>Figure 74 - Projection tendancielle de la population à l'horizon 2030</i>	143
<i>Figure 75 - Projection évolutive de la population à l'horizon 2030 avec un taux de variation annuel moyen de 0,2 à l'échelle de la CCHVT et des projections équilibrées par commune</i>	144

PREAMBULE

Document stratégique et opérationnel de planification à l'échelle de la commune ou de la communauté de communes, le plan local d'urbanisme communal (PLU) ou intercommunal (PLUI) a été créé par la loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Le PLU se substitue au plan d'occupation des sols (POS) en matière de fixation des règles d'utilisation du sol et de développement urbain, le POS devenant caduc au 1er janvier 2016 ou au 27 mars 2017 pour ceux engagés dans une procédure de transformation/révision/élaboration PLU/PLUi – ALUR. Plus largement, le PLU/PLUI porte établissement d'un projet de territoire dans un document stratégique. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) n'est pas opposable au tiers, mais il qualifie et explicite la vision de la communauté quant au devenir de son territoire.

Progressivement au cours des dix dernières années, l'élaboration intercommunale des documents d'urbanisme est devenue principe général pour penser l'aménagement du territoire selon une démarche qualifiée par l'Association des Maires de France « logique du faire ensemble » qui permet de mutualiser et de gagner en compétences.

LES LOIS STRUCTURANTES

La loi Voynet (1999, Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire) avait énoncé les choix stratégiques de développement local par le biais des Schémas de services collectifs (article 2).

La loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbain) avait ouvert la voie vers un urbanisme rénové en établissant de nouveaux documents de planification. Avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) c'est la cohérence des territoires qui est affirmée à partir d'une vision prospective de leur développement/aménagement, avec le PLU se substituant au POS (Plan d'Occupation des Sols) c'est le cadre communal et/ou intercommunal qui devient le référent territorial support d'une démarche de développement durable, d'incitation à réguler la consommation d'espace par l'urbanisation. La loi SRU porte aussi obligation en termes de logements sociaux et de mixité sociale dans les villes.

Les lois Grenelle I (2009) et Grenelle II (2010, Loi ENE, Engagement National pour l'Environnement) traduisaient les engagements du Grenelle de l'environnement notamment en ce qui concerne l'eau, les déchets, la biodiversité, l'énergie/climat, l'agriculture, la forêt, les trames vertes et bleues, les

risques, la santé... en autant d'objectifs environnementaux à introduire dans les documents d'urbanisme (SCoT, PLU...) qui doivent être mis en conformité avec la loi. Ces lois portant obligation de penser le développement des territoires « durable » et les orientations d'aménagement « soutenables » ont accentué le besoin de répondre collectivement en termes de planification et d'urbanisation (trames vertes et bleues, mobilité et déplacements, gestion économe de l'espace ...).

Dans la continuité des lois « Grenelle », la loi ALUR (2014, Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) modifie le contenu des PLU et des SCoT afin de leur accorder davantage de moyens légaux pour mieux maîtriser la pression foncière, lutter contre l'étalement urbain et promouvoir un urbanisme économe en espace. Le tout avec le souci de restaurer et préserver la biodiversité. Elle reporte au 1er janvier 2017 l'échéance de la « grenellisation » des documents d'urbanisme.

L'évolution du contenu du PLU s'inscrit dans le décret de recodification du livre I du code de l'urbanisme.

Le Code de l'urbanisme définit quatre grands types de zones (R.151-17 à 26) : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Ces rubriques se déclinent en sous catégories de zones détaillées. Le zonage, cœur du PLU, repose sur une partition stricte, sans intersection possible, au sein de ces quatre types de zones. Les documents graphiques illustrent la délimitation de ces partitions.

Sous le titre Partie législative, le Livre Ier du Code de l'Urbanisme précise les Règles générales d'aménagement et d'urbanisme.

Sous le Titre II : Prévisions et règles d'urbanisme, le Chapitre Ier est consacré aux Dispositions générales communes aux SCoT, aux PLU et cartes communales dont en particulier les Dispositions générales (articles L.101-2 à L.102-2) et l'évaluation environnementale (articles L.104-1 à L.171-1). Le chapitre III traite des Plans locaux d'urbanisme (articles L.151-1 à L.171-1).

Sous la partie Réglementaire, Titre II : Prévisions et règles d'urbanisme, le chapitre III renvoie aux Plan Locaux d'urbanisme au travers de leur contenu, de leur élaboration, révision, modification, mise à jour...

Le Plan Local d'Urbanisme et le PLUI en référence aux articles R.151-51 à R.153-13 comprennent :

- un rapport de présentation qui doit assurer la cohérence de l'ensemble (diagnostic, enjeux, objectifs)
- un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans les conditions prévues à l'article L.151-6 pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, le patrimoine
- un règlement avec les documents graphiques et cartographiques qui délimitent les zonages, fixent règles et servitudes. Le règlement est opposable au tiers
- des annexes riches de toute information indispensable à la compréhension des choix matérialisés par le PLU

Le PLU/PLUI doit être compatible avec les Schémas, Directives et Chartes existants (SDAGE, SAGE, et charte du PNR, loi Montagne ...), ou avec le SCoT qui est le document « intégrateur », si celui-ci est approuvé.

Il doit prendre en compte d'autres documents de planification tel le Plan Energie Climat Territorial (PECT), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), les chartes de Pays...

Il naturellement associé au Programme Local de l'Habitat (PLH) et au Plan des Déplacements Urbains (PDU). Le PLUI peut valoir pour ces deux documents. Il doit également prendre en compte tout projet d'intérêt général (PIG).

LA MODERNISATION DU PLU/PLUI

Publié le 29 décembre 2015, le décret relatif à la modernisation du contenu du PLU/PLUI s'attache à proposer aux élus, de nouveaux outils, au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans leur mission. Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle (source, document ministériel « *Modernisation du PLU, les principales dispositions* » en date du 30 mars 2016). Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le PLU :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

Les nouveaux PLU qui intégreront cette réforme disposeront d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux évolutions dans le temps de leur territoire. Ils pourront répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée.

Il s'agit ainsi de redonner du sens au règlement du plan local d'urbanisme et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.

Le rapport de présentation	Il est complété pour isoler la justification de l'ensemble des règles et plus particulièrement les nouveaux outils introduits dans le décret (zones au RNU, OAP sans dispositions réglementaires, règles adaptées aux constructions existantes ou selon les destinations).
Le PADD (projet d'aménagement et de développement durables)	Le contenu du PADD est inchangé et il est intégralement regroupé en partie législative.
La délimitation des zones	Elle reste inchangée.
Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation)	Réglementation de 3 types d'OAP : les OAP sectorielles, les OAP de secteurs d'aménagement (sans dispositions réglementaires) et les OAP patrimoniales. Les autres OAP prévues en partie législative demeurent.
Le règlement	Les outils existants postérieurs à la loi ALUR sont conservés, ils sont complétés, restructurés et regroupés thématiquement (tous les outils, secteurs et documents graphiques relatifs à un thème sont regroupés dans la section 3-règlement).
Le POA (programme d'orientation et d'action)	Nouveauté de la loi ALUR dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme.



La nomenclature est articulée autour de 3 thèmes issus de la loi ALUR

I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : destinations, sous-destinations, usages, natures d'activités et mixité

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : volumétrie, implantation, espaces non-bâtis, stationnement

III. Équipement et réseaux : conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux

Au-delà de la clarification/simplification du règlement qui est souhaitée, quatre thématiques structurantes doivent conditionner les réponses contenues dans le PLU/PLUI :

1. Préserver le cadre de vie
2. Préserver l'environnement
3. Encourager l'émergence de projets
4. Favoriser la mixité et l'intensité urbaine

Les OAP sont définies selon trois catégories (sectorielles, sectorielles d'aménagement, patrimoniales).

COMPOSITION DU RAPPORT DU PLU/PLUI

Ainsi qu'il est précisé dans le Code de l'Urbanisme, **le rapport de présentation du PLUI** :

« 1° Expose **le diagnostic** prévu au deuxième alinéa de l'article L.151-4

2° Analyse **l'état initial de l'environnement**, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L.151-7, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.151.41.

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L.153-27 »

Ajoutons qu'il définit par le Programme d'Orientation et d'Action les objectifs, le contenu et les options scénarisées du projet de territoire à court (5ans) et moyen termes (15 ans).

Le PLUI est **LE** document d'urbanisme qui, à l'échelle de la communauté de communes, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il est le cadre d'instruction et de délivrance des autorisations d'urbanisme, mais il doit viser tout particulièrement à intégrer l'ensemble des politiques d'aménagement du territoire (transport, habitat, énergie, eau, environnement, patrimoine, économie, ...) dans la **perspective d'un véritable projet de développement et d'aménagement du territoire**.

Notre analyse du territoire et la vision prospective du projet d'aménagement et de développement durable (PADD, document présentant les objectifs du projet de territoire) prendront en compte la conjoncture démographique, les contraintes, les caractéristiques des milieux, l'état des ressources, l'économie locale... pour tracer les trajectoires possibles d'un développement durable. La procédure adaptée « marché public de prestations intellectuelles » précise les objectifs poursuivis par la communauté pour élaborer un PLUI moderne, pertinent et riche de contenu, contribuant à donner sens à une vraie « *identité visuelle de la Haute Vallée du Thoré* », identité visuelle et fonctionnelle.

L'ambition du projet de territoire est donc traduire en enjeux et actions les composantes majeures de l'espace communautaire, sur les plans environnemental, patrimonial, paysager, résidentiel, économique, urbain, ... avec recherche d'un développement équilibré, fédérateur et durable de toutes les communes associées.

METHODOLOGIE DE CONCERTATION

Le PLUI doit être un projet concerté dont les modalités sont inscrites dans la délibération de prescription du PLUI. La concertation des habitants et des élus est envisagée tout au long de la mise en œuvre du projet. Ainsi, en sus des outils d'information multi-canal, différentes instances ont été mises en place pour assurer une parole libre et ouverte et co-construire le projet avec les élus, les habitants et les techniciens de la CCHVT

- Réunions techniques de suivi
- Comités de pilotage
- Réunions publiques
- Ateliers Elus
- Ateliers « Citoyens »

ELEMENT DE STRUCTURE

Le PLUI est par excellence l'outil de gestion du territoire, expression résumée de la mémoire des lieux et dispositif spécifique de cohérence quant à la dimension prospective du projet de développement et d'aménagement porté par la collectivité.

Nous pensons qu'il doit impérativement être :

- **Cohérent** avec les caractéristiques du milieu et les systèmes de régulation administratifs
- **Pertinent** dans le dessein et la volonté de penser le développement durable
- **Fiable** dans sa capacité à amener des réponses justes et applicables
- **Fédérateur et donc partagé** pour assurer un développement équilibré et équitable des communes
- **Efficace** quant à la mise en marche du projet de territoire

Conformément aux articles du Code de l'urbanisme, il contient cinq rapports.

Le rapport de présentation (L.151-45 et R. 151-1)

Le rapport de présentation qui n'a pas valeur normative, constitue la première pièce fondamentale du PLUI autour d'une connaissance du territoire et d'un diagnostic raisonné et dynamique de la situation actuelle des communes associées. Il doit intégrer tous les éléments identifiés et répertoriés dans le « Porter à Connaissance » (PAC), élaboré par l'Etat, document qui a énoncé les « obligations » légales à traiter. Il est aussi le texte fondateur sur lequel va reposer le projet de territoire de la communauté et à ce titre, Il doit présenter la démarche partenariale et expliciter les choix et orientations de développement.

Dans un souci de clarté, de cohérence et d'efficacité, le présent rapport de présentation se démarquera de la trame classique et générale du PAC. Sans en omettre aucun des éléments, nous l'avons conçu à partir d'une démarche transversale, structurée autour des éléments constitutifs de l'identité singulière de la haute Vallée du Thoré : les patrimoines de nature et de culture (Paysages...), le tourisme et l'économie locale artisanale, industrielle et agricole, le contexte agro-environnemental et forestier, la dynamique résidentielle des bourgs centres (OPAH et programme de revitalisation rurale en projet) et l'attraction des villes de la périphérie (Castres et Mazamet), les risques et nuisances (révision du PPRI), l'axe de la RD 612 Béziers/Castres.

Cette construction du rapport de présentation aura ainsi pour but d'éviter le piège de l'analyse cumulative qui nuit à sa finalité même. Son contenu sera en permanence activé en fonction des enjeux de territoire et de l'identification des préconisations préalables à l'élaboration du PADD.

L'évaluation environnementale

L'analyse de l'état initial de l'environnement — les contraintes, les mécanismes de protection, de préservation et de valorisation, les caractéristiques de la biodiversité, les agencements géographiques des grandes unités paysagères... — donne lieu à une évaluation qui doit permettre de situer le projet de territoire dans son contexte environnemental et de situer les enjeux du PLUI sur ce plan. Il sera établi en fonction des objectifs du « Grenelle 1 et 2 » portant notamment sur les notions de ressources, de protection et préservation de la biodiversité, la restauration et la création de continuités écologiques... face aux besoins, aux usages et à la soutenabilité des projets.

Les orientations du PLUI seront mises en confrontation avec les différents Schémas, Directives ou Plans régionaux énoncés précédemment et avec objectifs du SCoT d'Autan et de Cocagne en révision pour assurer la bonne intégration des enjeux environnementaux dans le document réglementaire et faciliter la mise en place d'une démarche d'évaluation permanente. Celle-ci est de type stratégique dévoilant notamment la nature des contraintes et les conséquences de l'adoption du projet de territoire sur les conditions environnementales. Elle contribuera à la mesure des choix d'aménagement en terme de pertinence, de cohérence et d'efficacité au regard des enjeux environnementaux du territoire.

Les orientations envisagées à partir de ces évaluations porteront sur les aménités du cadre de vie et l'identité du territoire communautaire, sur la maîtrise du développement urbain et des flux accompagnant le développement des activités touristiques, sur la qualification des aménagements futurs liés aux activités agricoles, artisanales et industrielles, sur la protection/valorisation de l'environnement naturel, sur les opportunités de réappropriation des corridors écologiques.

L'ensemble de ces deux rapports d'évaluation situe les enjeux fondamentaux du PLUI.

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (L.151-5 et R.151-5)

Le PADD définit strictement le projet politique d'urbanisme, de développement durable et d'aménagement de la communauté, projet qui a pour finalité de consolider les enjeux de territoire en s'appuyant sur le principe d'équité entre les communes associées.

Il est la « clef de voûte » du PLUI et trouve son fondement dans les conclusions du diagnostic territorial. Élément central de la stratégie communautaire, il expose de façon synthétique les orientations globales d'aménagement (OA), partagées au niveau des communes, retenues selon une vision prospective du développement de la communauté et des communes. Ces orientations globales sont déclinées en Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentées, dans le détail, de façon simple et accessible à tous. Ces dernières définissent les choix concrets retenus pour le projet de territoire.

L'ensemble des orientations (OA et OAP) et les règlements afférents doivent être en cohérence avec le contenu du PADD, notamment avec les deux rapports préliminaires.

Le champ de ces orientations a été considérablement élargi par la loi Grenelle 2 (ENE). Elles doivent être suffisamment concrètes pour définir le projet urbain à mettre en œuvre et sa programmation dans le temps, en faisant apparaître ce qui est réalisable immédiatement et les perspectives à plus long terme.

Le PADD doit donc désormais

- Définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des systèmes de communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs...
- Etablir des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (L.151-6 et R.151-5)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), établies « dans le respect des orientations générales définies dans le PADD », seront ordonnées et hiérarchisées selon la volonté de la communauté. Elles peuvent être utilisées de manière complémentaire aux dispositions inscrites dans le règlement du PLUI, en reportant des principes d'aménagement spécifiques, écrits et graphiques.

Elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et établies selon un rapport de compatibilité avec les autres documents d'aménagement et d'urbanisme, schémas et SCoT notamment.

La loi ENE du 12 juillet 2010 a rendu obligatoire l'élaboration des OAP. Celles-ci sont de trois ordres et concernent l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements :

- En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la communauté et des communes. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles peuvent tenir lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH).
- En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles peuvent tenir lieu de Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Le règlement

Le règlement relève de l'application des articles du Code de l'urbanisme avec la possibilité d'introduire certaines dispositions spécifiques au regard du projet urbain.

Les trois sous chapitres de l'article L.151-46 et 57 sont à la base de l'argumentaire réglementaire. Ils concernent :

- L'usage du sol et la destination des constructions
- Les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques
- L'équipement des terrains

Dispositions générales

La Loi ENE a instauré de nouveaux dispositifs pouvant être inscrits dans le règlement du PLUI, afin de contribuer à la réduction des gaz à effets de serre (GES) et pour accompagner le renforcement des exigences liées aux performances énergétiques des constructions. Le règlement peut désormais

- Imposer le respect de performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit
- Autoriser un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation, lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent
- Imposer le respect de critères de qualité renforcés qu'il définit en matière d'infrastructure et réseaux de communication électroniques
- Délimiter, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)

La Loi ALUR est venue clarifier le règlement du PLUI. Il est désormais possible de

- Localiser, dans les zones urbaines, les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques
- Fixer des emplacements réservés aux espaces nécessaires aux continuités écologiques
- Définir des règles imposant une part minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de contribuer au maintien de la biodiversité en ville
- D'identifier et de préserver des espaces au titre de la Trame Verte et Bleue

La Loi LAAF (2014, Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt), apporte une réponse aux enjeux liés à l'évolution du bâti existant en zones agricoles, naturelles et forestières et redéfinit les possibilités de changement de destination et d'extension des bâtiments existants.

- Le changement de destination des bâtiments existants est autorisé à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole, ni la qualité paysagère du site. Ces changements de destination devront être soumis à l'avis conforme de la CDPENAF pour les zones agricoles (A) et à l'avis conforme de la CDNPS pour les zones naturelles (N)
- L'extension des bâtiments existants à destination d'habitation est autorisée dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Documents graphiques du règlement

Le décret du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme précise que les documents graphiques du règlement-ci doivent faire apparaître s'il y a lieu :

- Les espaces de secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue
- Les secteurs dans lesquels des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées.
- Les secteurs dans lesquels des critères de qualité renforcée en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés.

Les annexes

Les annexes fournissent à titre d'information les périmètres et dispositions particulières résultant d'autres législations, notamment les servitudes d'utilité publique. Elles comportent des informations substantielles dans la mesure où elles portent sur des éléments déterminants des contraintes opposables sur l'utilisation du sol.

Diagnostic thématique

I. Un territoire à l'attractivité fragile

☞ En quelques mots :

- La transformation du paysage démographique depuis la fin du XX^{ème} siècle avec des stigmates encore lisibles sur le territoire (friches industrielles, vacance et insalubrité des logements, etc.)
- Les risques d'un vieillissement accru de la population cumulée avec une augmentation des ménages isolés : dépendance et isolement des personnes âgées
- Un territoire non homogène sur le plan de la dynamique démographique avec une partition Est/Ouest et une forte influence de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet
- Un parc de logements vieillissant et une forte proportion de logements vacants/résidences secondaires
- Un marché immobilier atone et un manque de produits d'investissement pour le locatif
- Des dynamiques environnantes prometteuses : arrivée de l'autoroute et ouverture facilitée vers Toulouse et attractivité des Hauts cantons de l'Hérault, capacité du territoire à regarder vers la Méditerranée
- Les perspectives d'un équilibre des centralités à l'échelle du bassin de vie.

I.1 Un portrait socio-démographique entre déclin et reprises

Particulièrement bouleversée l'évolution démographique du territoire témoigne des vicissitudes d'une histoire singulière marquée par le déclin de l'industrie lainière et textile. Loin d'être un espace rural isolé, ce territoire a été un bassin de production actif autour duquel se sont greffés des foyers de peuplement ouvrier importants dont témoignent aujourd'hui les nombreuses friches qui ponctuent le territoire et les formes urbaines typiques de l'habitat ouvrier.

Revenir sur la chronologie du déclin, c'est aller à la source de la composition urbaine actuelle, comprendre la superposition successive de différents profils d'habitat, la dynamique des centralités, les nouveaux facteurs d'attractivité.

I.1.1 Transformation du paysage démographique

Centre textile depuis le XVI^e siècle, le bassin de Mazamet était spécialisé autour de la production de draps de laine brute (cordelat). La force motrice du Thoré et de l'Arnette ainsi que les propriétés de leurs eaux ont pu contribuer à l'essor des activités de délainage. A partir de la seconde moitié du XIX^e, pour contourner un approvisionnement en matière première devenu difficile, des industriels mazamétains installent des comptoirs d'achat dans les grands pays producteurs (Argentine, Uruguay, Australie, Nouvelle-Zélande, Afrique du Sud). La technique du « délainage à l'échauffé » mise au point dans les usines mazamétaines qui permet pour la première fois de séparer la laine du cuir sans endommager aucune des deux matières va contribuer à l'essor de Mazamet et conforter son statut

de centre mondial du délainage. Les usines se multiplient et en 1912, plus de 32 millions de peaux sont traitées sur le bassin.

L'industrie du délainage a employé jusqu'à 2500 ouvriers, recrutés essentiellement localement, et comportait une forte proportion d'ouvriers-paysans.



Figure 1 - Gare des marchandises de Mazamet, expédition des laines

L'émergence des concurrents internationaux et les crises économiques successives du XX^e siècle ont fragilisé l'équilibre économique du territoire et engagé son déclin, contraint par une hyperspécialisation industrielle. L'exode de la population ouvrière à partir de la fin des années 1960 a engagé le déclin démographique du territoire et impacté lourdement les anciens centres industriels de la vallée du Thoré. La chute est particulièrement brutale à la fin des Trente Glorieuses où le rythme de perte atteint presque 2% par an. La population se stabilise au cours des années 1980 puis repart à la baisse au cours des années 1990 et 2000. La baisse fléchit toutefois progressivement, passant de -0,72% par an entre 1990 et 1999 à -0,42% par an entre 1999 et 2006 puis -0,14% par an entre 2006 et 2011.

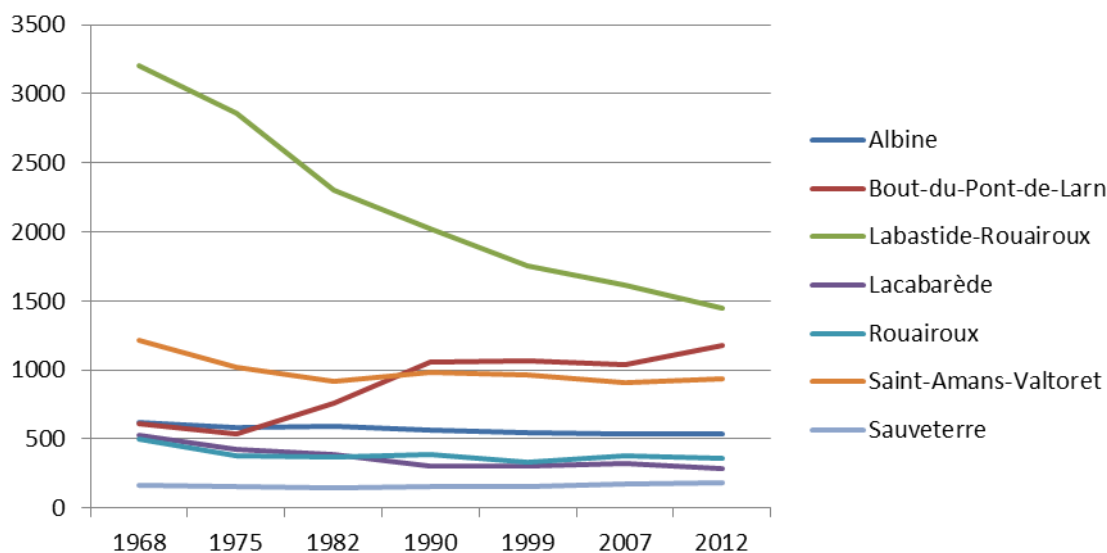


Figure 2 - Evolution démographique des communes entre 1968 et 2012, INSEE

La densité de population est aussi révélatrice de ce choc démographique. Au plus fort de l'activité industrielle la densité moyenne dépassait **les 100 hab/km²** dans l'axe de la vallée, elle a été divisée par deux au début des années 1970 et n'atteint désormais plus que 35.3 hab/km².

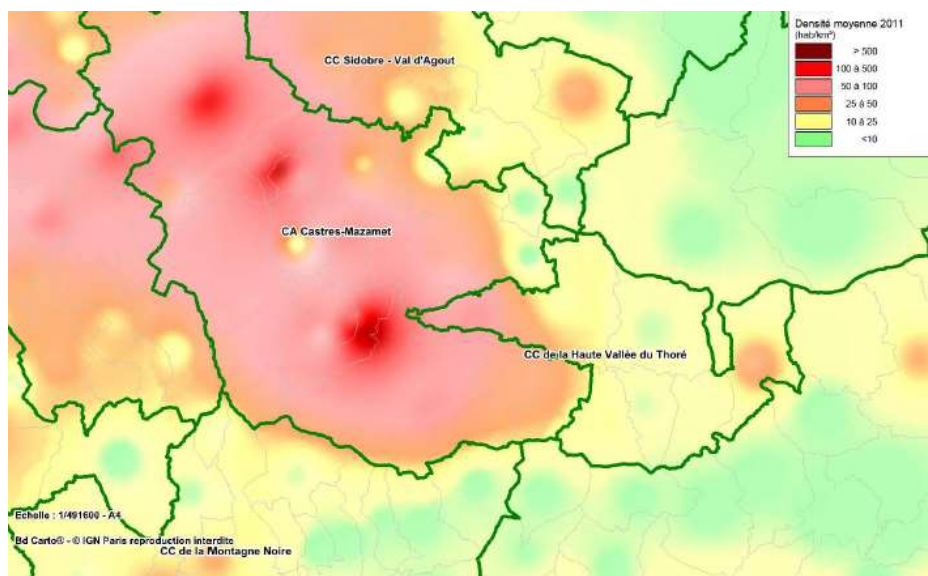


Figure 3 - Densité lissée de la population en 2011, INSEE [Extrait PAC-DDT, 2015]

Avec aujourd'hui 5000 habitants (4926 habitants recensés en 2012), le tableau sociodémographique a été profondément bouleversé par rapport à ce qu'il était au début du XX^{ème} siècle. **Une des marques fondamentales de cette évolution négative réside dans le vieillissement accrue de la population ; autre fait marquant, l'évolution du profil des ménages et la prégnance des formes de précarité sociale.**

La structure de la population intercommunale est marquée par une importante représentation des personnes de 60 ans et plus. Ils représentaient, en 2012, 38% de la population du territoire (1858 habitants). Chacune inférieure de 2 à 4 points aux moyennes départementales, les parts respectives des jeunes de 0 à 14 ans, des 15-29 ans et des 30-44 ans n'excédait pas 15% et tombait même à 11% pour les 15-29 ans (contre 15% à l'échelle du Tarn). L'évolution de la structure par âge de la population sur la période 2007-2012 révèle que les 15-44 ans sont en diminution alors que les 45-74 ans sont en progression. Le profil de la pyramide des âges confirme le poids du vieillissement actuel et laisse percevoir son augmentation dans les années à venir. Par rapport à l'ensemble du Département, la Communauté de communes affiche un net déficit des moins de 45 ans et une surreprésentation des plus de 55 ans.

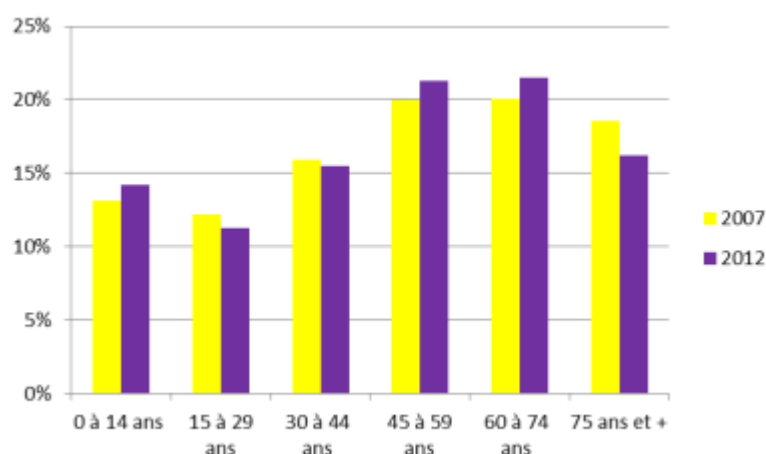


Figure 4 - Population de la CC Haute Vallée du Thoré par tranche d'âge en 2007 et 2012, INSEE

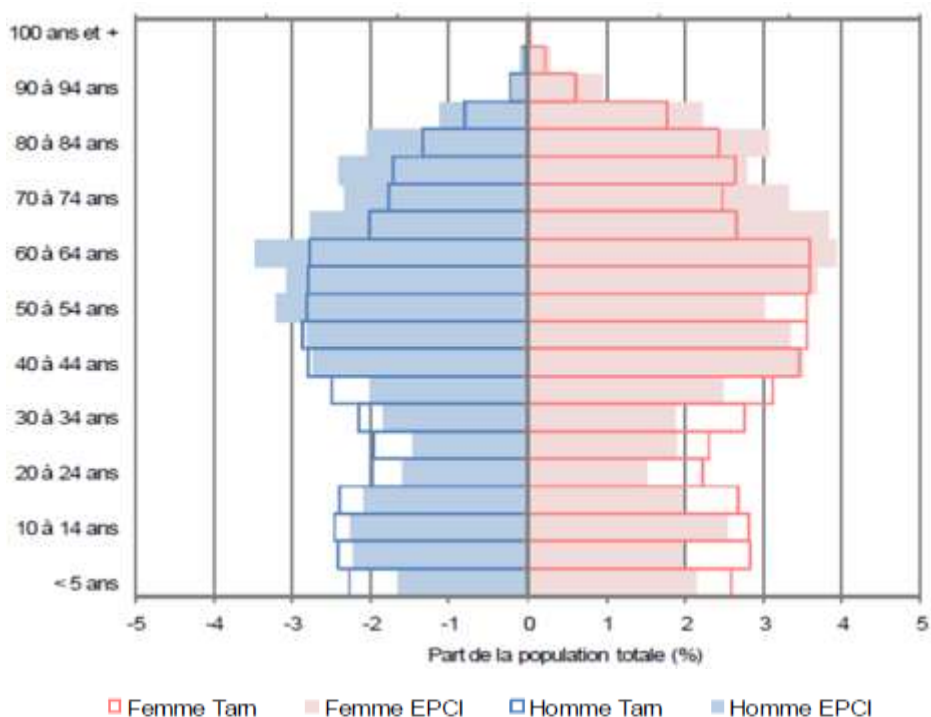


Figure 5 - Pyramide des âges de l'intercommunalité, 2011, INSEE [Extrait PAC-DDT, 2015]

L'indice de vieillissement¹ du territoire intercommunal est notablement plus élevé que la moyenne départementale. Les plus de 65 ans sont ainsi, à l'échelle intercommunale, plus de 1,5 fois plus nombreux que les moins de 20 ans. Cette situation n'est toutefois pas uniforme sur l'ensemble du territoire intercommunal où l'indice de vieillissement s'élève fortement à l'est et notamment à Labastide-Rouairoux. L'ancienne capitale textile de la vallée présente un taux presque trois fois plus élevé que sur l'ensemble du Département.

Dans un contexte où le volume des naissances n'équilibre pas les décès et où le solde migratoire positif est principalement lié à l'installation de populations âgées retraitées ou en fin de parcours professionnel, le processus de vieillissement engagé risque de s'accroître dans les vingt prochaines années.

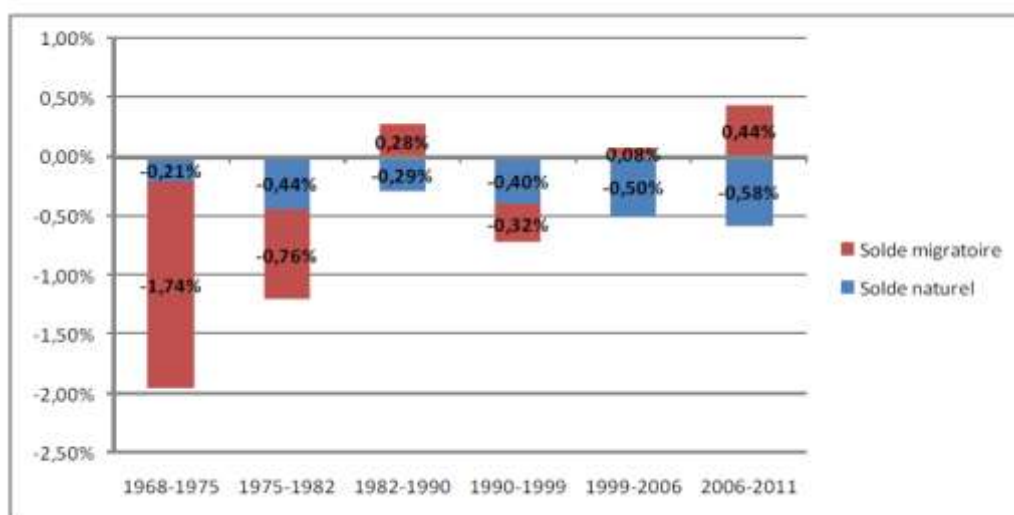


Figure 6 - Modalité de l'évolution de la population, INSEE [Extrait PAC-DDT, 2015]

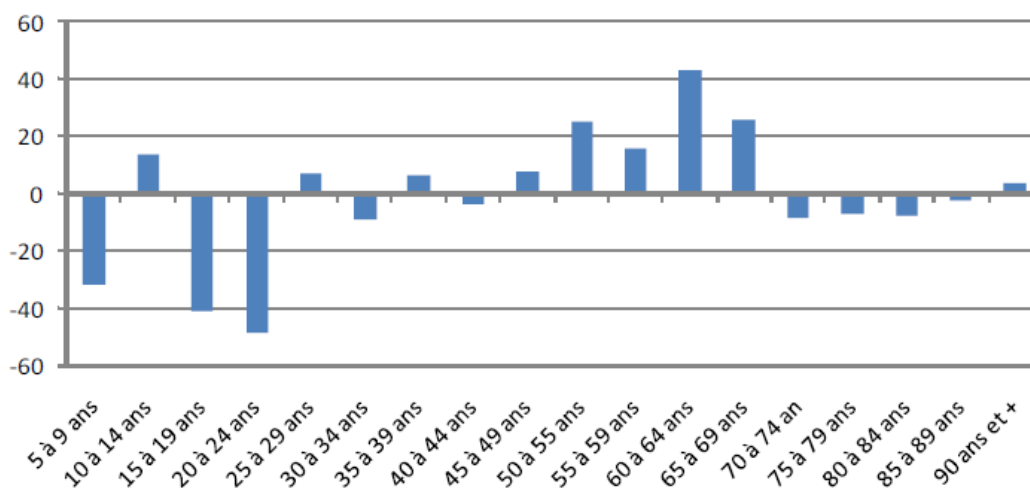


Figure 7 - Solde par tranche d'âge des migrations entrantes et sortantes, INSEE [Extrait PAC-DDT, 2015]

¹ Rapport entre les plus de 65 ans et les moins de 20 ans

Autre évolution notable et significative de ce tableau sociodémographique réside dans la **réduction de la taille des ménages** qui est aussi partiellement corollaire au vieillissement de la population de par l'augmentation du nombre de ménages isolés. Il s'agit là d'un phénomène national qui ici porte donc une teinte particulière. On observe ainsi qu'entre 2006 et 2011, le rythme de la baisse de la taille des ménages était légèrement plus soutenu sur le territoire intercommunal (-0.58%) que sur le territoire tarnais (-0.49%).

Avec 2258 ménages en 2012, le territoire de la Haute Vallée du Thoré était marqué par une représentation importante des ménages de petite taille. Près d'un tiers d'entre eux étaient des ménages d'une personne et les couples sans enfants représentaient plus de la moitié des ménages avec famille(s). Les couples avec enfant(s) représentaient à peine un quart des ménages intercommunaux (539 ménages, soit 23.9%) et la part des familles monoparentales était faible (137 ménages, soit 6% des ménages de l'intercommunalité).

La part des ménages isolés du territoire intercommunal est proche de celle du Département (30.5% en 2011 pour l'intercommunalité et 32.3% pour le Tarn) avec cependant des particularités importantes. La répartition par âge des personnes vivant seules révèle que les personnes de 65 ans et plus représentent une importante majorité (62%) des ménages isolés, avec parmi eux, une sur-représentation des personnes de 80 ans et plus, une part qui était en légère augmentation entre 2007 et 2012. La part des « jeunes actifs » (25-39 ans) vivant seuls est également en sensible progression. Elle l'est également d'une manière plus prononcée pour les 55-64 ans avec le départ des enfants du foyer. Le vieillissement de la population va donc de pair une progression des ménages isolés.

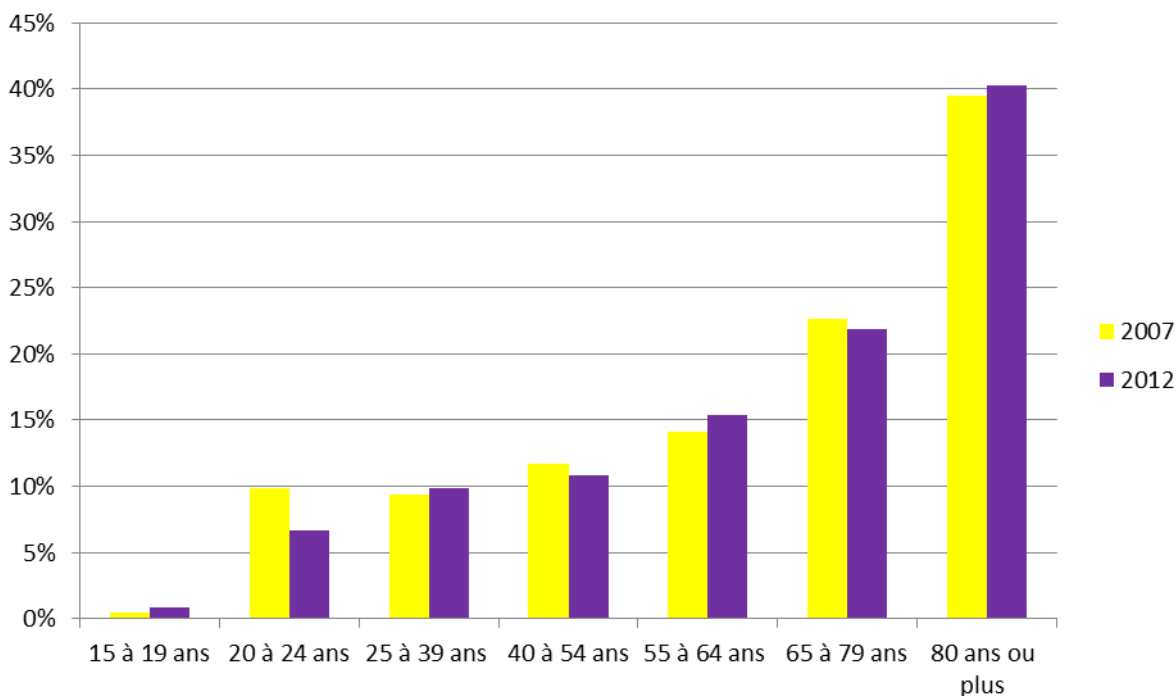


Figure 8 - Evolution du nombre de personnes de 15 ans et plus vivant seules selon l'âge entre 2007 et 2012, INSEE

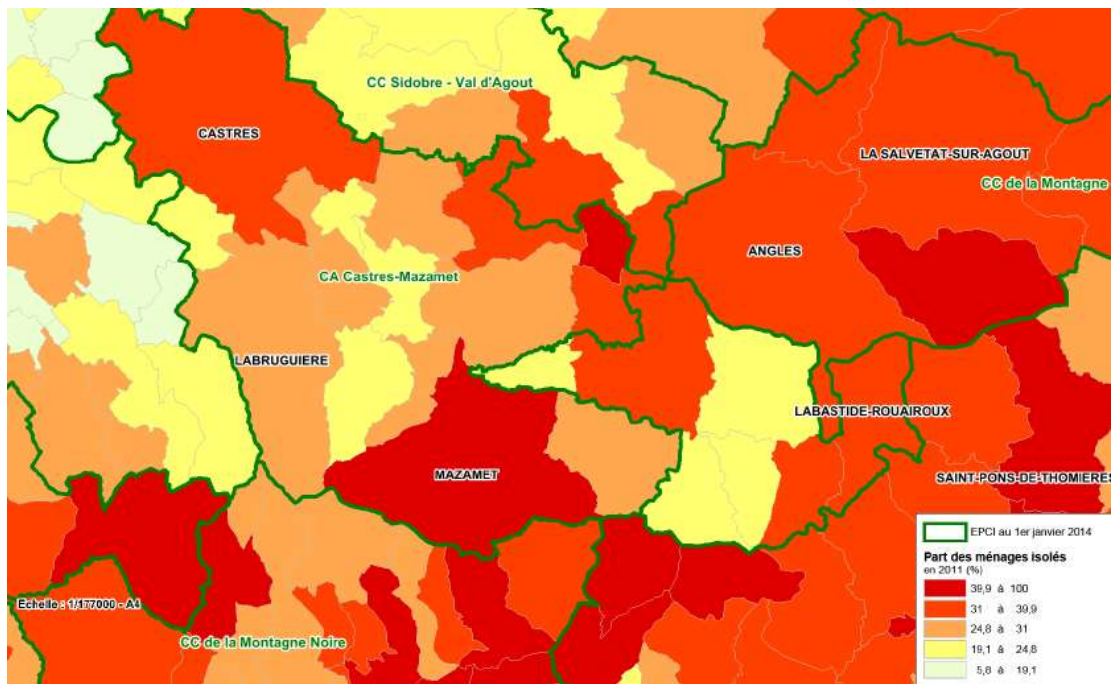


Figure 9 - Part des ménages isolés en 2011, INSEE [Extrait PAC DDT 2015]

Structure de la population, taille des ménages, la composition sociologique traduit aussi des évolutions cependant plus nuancées au niveau des catégories socio-professionnelles observées. Les couches d'ouvriers et employés sont encore bien représentées, respectivement 16 % (près de 3 points supérieurs à la moyenne départementale) et 13 % de la population totale en 2011, marque d'un bassin productif encore présent.

Les évolutions majeures se situent au niveau des catégories supérieures, on notera ainsi la part croissante des cadres et professions libérales présentant 4% d'évolution moyenne par an et représentant en 2011 2,5% de la population totale, ainsi que celle des professions intermédiaires représentant près de 8% de la population totale. Aussi, la part des commerçants et retraités sont en constante évolution avec une part des retraités atteignant près de la moitié de la population totale. Enfin, autre évolution importante la baisse constante de la part des exploitants agricoles. Autrefois ouvrier-paysans, la classe des exploitants agricoles a radicalement évolué en se professionnalisant participant dans cette évolution au mouvement national de restructuration du monde agricole (mécanisation, augmentation de la taille et baisse du nombre des exploitations).

	EPCI			Tarn		
	Part 2006	Part 2011	Evol.moy. /an	Part 2006	Part 2011	Evol.moy. / an
Agriculteurs exploitants	3,1%	1,4%	-15,4%	2,2%	1,8%	-4,0%
Artisans, Commerçants	4,3%	4,8%	1,9%	3,9%	4,1%	1,6%
Cadres et Prof. Intellectuelles sup.	2,0%	2,5%	4,0%	5,0%	5,6%	2,9%
Prof. intermédiaires	7,6%	7,9%	0,3%	11,9%	12,4%	1,4%
Employés	10,9%	13,1%	3,4%	15,5%	15,9%	1,1%
Ouvriers	15,9%	15,8%	-0,4%	13,1%	12,3%	-0,7%
Retraités	42,1%	43,3%	0,2%	31,9%	33,3%	1,5%
Autres sans activité	14,0%	11,2%	-4,7%	16,4%	14,7%	-1,6%

Figure 10 - Structures des actifs et inactifs, INSEE [Extrait PAC DDT 2015]

La représentation des catégories socio-professionnelles est le reflet d'une structure économique qui évolue, d'une base productive vers une base domestique et résidentielle. Ce passage n'est cependant pas homogène, l'emploi dans les services ne compensant pas toujours l'employabilité des secteurs productifs avec pour incidence majeure l'augmentation du taux de chômage et une inactivité « chronique ».

Avec 2776 personnes âgées de 15 à 64 ans en 2012, la Communauté de communes de la Haute Vallée du Thoré présente un taux d'actifs similaire à celui du Département (72%). Les actifs ayant un emploi représentaient alors 60,9% et 10,6% de la population en âge de travailler était au chômage. Parmi les 28,5% d'inactifs du territoire, les retraités et pré-retraités en représentaient 13%, les « autres inactifs » 8,9%.

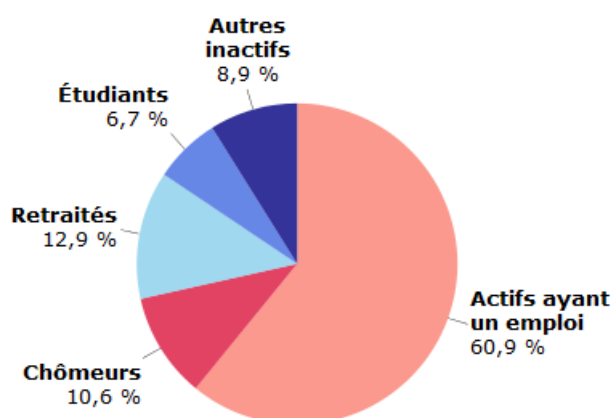


Figure 11 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2012, INSEE

En 2012, le taux de chômage au sens du recensement enregistré pour l'intercommunalité était de 14,8%, supérieur de 2 points au taux départemental. Les jeunes actifs de 15 à 24 ans de l'intercommunalité étaient plus durement touchés que les jeunes du Département. Le taux de chômage des jeunes hommes y était de 6 points supérieur à la moyenne tarnaise tandis que celui des jeunes femmes le dépassant de 8 points.

Taux de chômage et revenu médian témoignent d'une certaine vulnérabilité sociale de la population résidente. En 2013, l'INSEE recensait 2286 ménages fiscaux sur le territoire intercommunal (5053 personnes) dont la moitié était imposable et un revenu disponible médian par unité de consommation qui s'élevait à 17 687€.

La transformation du paysage démographique de la Haute Vallée du Thoré est intimement liée à son histoire industrielle. Déclin démographique, vieillissement de la population, réduction de la taille des ménages, mobilités socio-professionnelles et précarisation sociale sont les composantes essentielles de cette évolution. Si l'histoire permet de cerner cette trajectoire d'évolution, la géographie nous enseigne les disparités à l'œuvre sur un territoire qui d'Est en Ouest est loin de porter un diagnostic homogène. On retrouve là, dans cette géographie, les « lignes de fuite »² nécessaires pour identifier les marqueurs essentiels, bien que parfois infimes d'un renouveau résidentiel.

1.1.2 Des situations contrastées

L'influence des agglomérations castraise et mazamétaine et la périurbanisation de l'ouest du territoire fait apparaître des situations très contrastées sur le plan de l'évolution sociodémographique. En effet, les communes en amont de la vallée du Thoré souffrent aujourd'hui de leur éloignement des pôles de Castres et Mazamet et ne bénéficient pas d'une attractivité résidentielle périurbaine. Labastide-Rouairoux cumule ainsi à la fois un fort vieillissement et un déficit migratoire structurel depuis l'arrêt des industries textiles. En revanche, certaines communes plus à l'ouest ont réussi à profiter des effets du desserrement des pôles urbain castrais et mazamétain, leur permettant de stabiliser leur population (Saint-Amans-Valtoret) voire de l'augmenter sur la période récente (Bout-du-Pont-de-L'Arn). En effet, Bout-du-Pont-de-l'Arn présente le taux de variation annuel moyen le plus élevé des sept communes avec +2,4% entre 2007 et 2012. Cette augmentation se traduit par l'attractivité migratoire de la commune (+1,8%) conforté par un solde naturel positif (+0,7%).

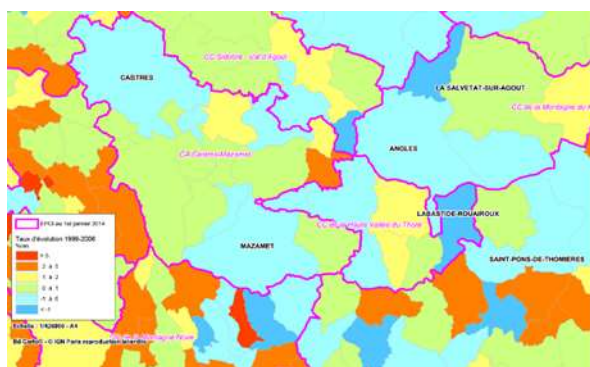


Figure 12 - Evolution de la population entre 1999 et 2006, INSEE [Extrait PAC DDT 2015]

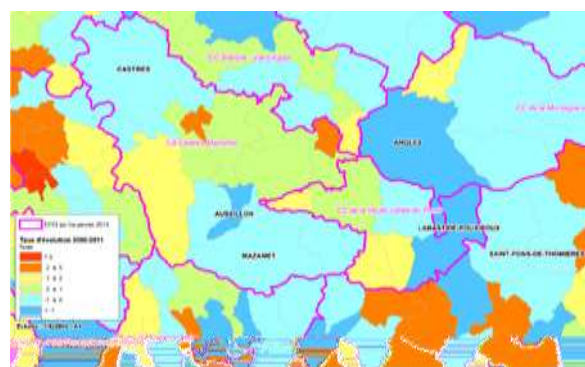


Figure 13 - Evolution de la population entre 2006 et 2011, [Extrait PAC DDT 2015]

² DELEUZE, GUATTARI, Mille Plateaux, Paris, Éditions de Minuit, 1980

L'analyse des moteurs de l'évolution démographique (solde naturel et solde migratoire) sur la période 2006 et 2011 appuie cette dichotomie est/ouest du territoire intercommunal. Bout-du-Pont-de-l'Arn, Albine, Saint-Amans-Valtoret et Sauveterre gagnent de nouveaux résidents par la progression de leur solde migratoire qui peut, dans les cas de Saint-Amans-Valtoret et Sauveterre compenser un solde naturel négatif. En revanche, en amont de la vallée, Rouairoux, Labastide-Rouairoux et Lacabarède présentent une diminution de leur population résidente du fait d'un accroissement naturel et d'un solde migratoire négatif.

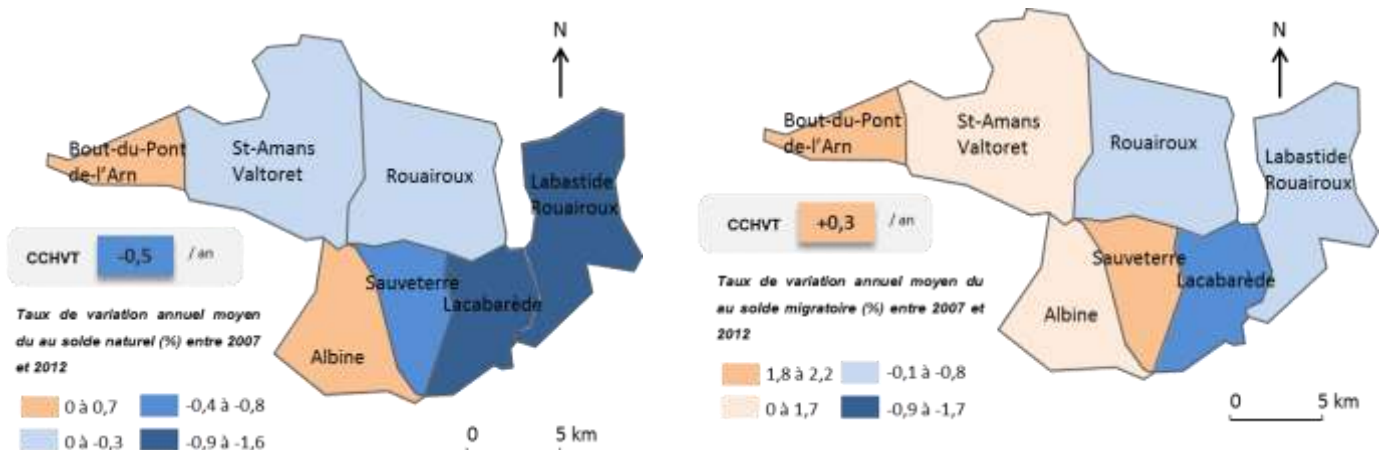


Figure 14 - Evolution démographique de la population : taux de variation du au solde naturel (droite) et taux de variation du au solde migratoire (gauche), INSEE

Malgré une situation démographique générale déclinante, un regain démographique est à l'œuvre. Lié au desserrement résidentiel des agglomérations de Castres et Mazamet, ce regain se manifeste principalement à l'ouest du territoire sur Bout-du-Pont-de-l'Arn mais aussi sur les communes « cœur » de l'intercommunalité comme Albine, Sauveterre ou Saint Amans Valtoret qui réussissent à attirer cette population urbaine mais aussi une population jeune retraitée. Ces dernières ayant aussi la particularité de présenter un foncier peu cher encore disponible, un cadre de vie privilégié avec des centres-bourgs en retrait de la D612 et d'avoir entrepris, comme à Albine, la création de lotissements communaux. Il est à noter cependant la difficulté de certaines communes (Saint Amans Valtoret) à remplir leurs lotissements. L'attractivité relative de ces communes est aussi liée à la proximité de Saint Amans de Sout qui constitue à bien des égards une centralité secondaire.

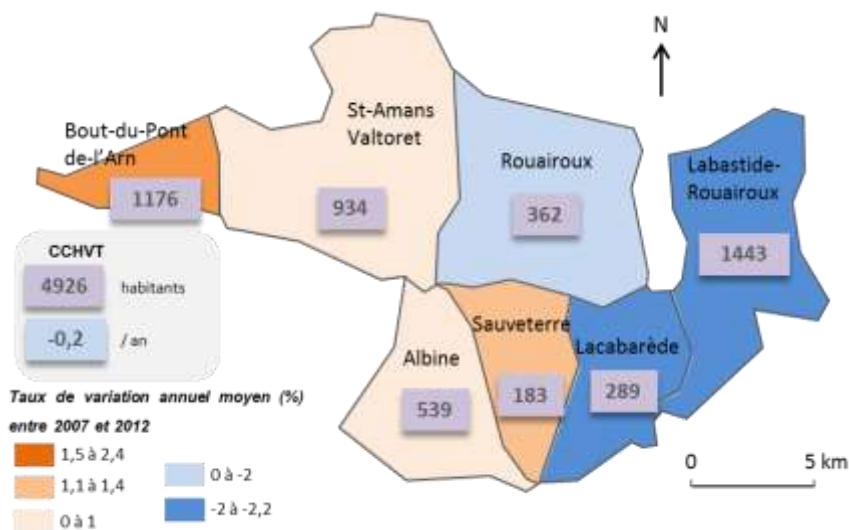


Figure 15 - Evolution démographique de la population, INSEE

Ce phénomène d'extension urbaine dans l'influence des pôles de Mazamet et Castres entraîne des disparités socio-spatiales importantes entre l'est et l'ouest. En témoigne la fiscalité des ménages, à l'ouest, les communes du Bout-du-Pont-de-l'Arn et Saint-Amans-Valtoret présentent un revenu disponible supérieur (respectivement 19 500€ et 18 400€) tandis que les résidents de Labastide-Rouairoux, Albine et Sauveterre disposent d'un revenus disponible médian proche de 16 500€. Celui-ci est même équivalent à 15 000€ pour la commune de Lacabarède. Aussi, l'indice du vieillissement conjugué à la faiblesse des revenus laisse présumer un cumul des risques sociaux et médicaux sur ces secteurs, une grande précarité sociale cumulée à une vulnérabilité médicale.

Dans ce tableau contrasté, les principales caractéristiques par commune se déclinent ainsi d'est en ouest:

Labastide Rouairoux, ancienne polarité du territoire, de son dynamique dépend l'équilibre du territoire entre l'est et l'ouest. La commune connaît un déclin démographique très marqué depuis le déclin de l'activité laitière sur le territoire. La volonté publique de pérenniser ce pôle a été marquée par de nombreuses réalisations, dont la plus récente est la maison de santé inaugurée en 2015, qui lui permettent aujourd'hui de développer de nouvelles fonctions avec cependant une dynamique d'attractivité résidentielle qui reste atone (-2,2% entre 2007 et 2012).

Lacabarède, commune en bordure de la RD612, marquée par des nuisances importantes pour l'accueil résidentiel. Commune très contrainte par le PPRI, son relatif dynamisme résidentiel s'est déporté sur les communes de Rouairoux et Sauveterre (croissance pavillonnaire).

Rouairoux, est une commune marquée par la dispersion de son habitat sous forme de petits hameaux et quartiers. Le centre bourg est à l'écart des principales infrastructures routières. Pour remédier à l'isolement de ses habitants la commune a mis en place un service de transport à la demande.

Sauveterre, commune constituée autour d'un centre historique isolé autour de son château et un développement urbain satellitaire connecté aux dynamiques des communes voisines de Lacabarède et d'Albine. Avec 183 habitants en 2012, son dynamisme reste dépendant des aménités offertes par les communes voisines (commerces, services, etc.). Avec son château et sa typicité villageoise, le bourg présente des potentialités intéressantes sur le plan de la valorisation patrimoniale et touristique.

Albine, commune relativement à l'écart de la RD612, elle se concentre sur un bourg unique (pas de hameau) et porte un certain dynamisme de centre-bourg (école, mairie, poste et espaces de stationnement) valorisé au travers d'un urbanisme qualifié. Elle porte la particularité d'avoir un camping municipal adossé au lac d'Albine.

Saint Amans Valtoret, commune qui fonctionne en binôme avec Saint Amans Soult. A elles deux, elles constituent un pôle d'équilibre pour le territoire. Néanmoins le dynamisme de la commune connaît un certain fléchissement qui malgré un certain regain démographique entre 2007 et 2012 n'a pas permis de compenser la perte de dynamisme marqué par le déclin des commerces, la difficulté à remplir les lots pavillonnaires, etc. La commune présente de nombreux hameaux et constitue la deuxième commune du département pour sa couverture forestière.

Bout du Pont de l'Arn, commune jeune de 1176 habitants (recensement 2012) située aux portes de l'agglomération de Mazamet. Elle connaît une attractivité importante que ce soit sur le plan résidentiel qu'économique. Cette attractivité s'est traduite par le développement d'espace économique à vocation commerciale et artisanale (ZAC Castagnolette, Zone de Lauze ou encore la zone des Plans Basse) et par l'urbanisation progressive des coteaux en versant sud. La morphologie du bourg ne présente pas véritablement de centralité et se développe comme une excroissance de la dynamique métropolitaine mazamétaine.

Dans un tableau d'ensemble marqué par la chronique du déclin, les disparités et les dynamiques de reprises, bien qu'infimes méritent d'être interrogées. Sont-elles annonciatrices d'un renouveau résidentiel sur la Haute Vallée du Thoré ? Le territoire peut-il être compris comme une destination choisie et non subie ? Autrement dit, la CCHT peut-elle accompagner cette dynamique et comment ?

Il s'agit là de replacer la Haute Vallée du Thoré dans un contexte territorial plus large, intégrant le pôle Mazamet-Castres et l'influence de la métropole Toulousaine, intégrant aussi les dynamiques de redéploiement à l'œuvre sur le Parc Naturel du Haut Languedoc et notamment, les hauts cantons de l'Hérault avec lequel le territoire tisse des relations socio-économiques historiques. Qu'impliquent-elles en matière de politique de logements et d'accessibilité des services publics ? Que nous enseignent-elles sur l'atypicité de l'organisation spatiale en présence ?

1.1.3 Contexte d'influence et perspectives sociodémographiques

Considéré plus largement, le territoire de la Haute Vallée du Thoré s'inscrit aujourd'hui au cœur de dynamiques démographiques positives. D'abord, l'intercommunalité est aux confins d'un département qui, après une longue période de stabilité, est aujourd'hui marqué par une croissance démographique accélérée depuis le début des années 2000 portée par sa proximité avec la métropole toulousaine. Le regain démographique du Tarn est cependant surtout porté par le dynamisme de l'axe Toulouse-Albi. Eloigné de l'A68, le bipôle Castres-Mazamet a lui enregistré une évolution démographique négative ces dernières années.

La future liaison autoroutière Castres-Toulouse prévue pour 2022 permet de porter un regard à long terme et laisse entrevoir de nouvelles opportunités de développement pour l'intercommunalité. Présentée dans le SCoT actuel du Pays d'Autan et de Cocagne comme un accélérateur du dynamisme de l'économie locale, l'autoroute Toulouse-Castres devrait permettre au territoire de se positionner

comme un territoire d'appui au développement maîtrisé de la métropole toulousaine. Si les scénarios envisagés antérieurement à l'annonce du nouveau tracé autoroutier affectaient une partie de la croissance projetée de l'aire urbaine en premier lieu aux villes moyennes, desservies par l'autoroute à une heure de Toulouse (Montauban, Albi, Carcassonne, Pamiers-Foix et Castelnaudary), l'axe Toulouse-Castres ouvre de nouvelles perspectives. Les prévisions du SCoT actuel se positionnerait alors davantage sur une hypothèse de développement proche de celle de Montauban, Albi ou Carcassonne, représentant pour le territoire l'arrivée de 10 000 résidents à l'horizon 2030 (SCOT).

Porte ouverte vers la Méditerranée et les réseaux grande vitesse sud-est de la France, l'axe Albi-Castres-Mazamet-Béziers structuré autour de la D612 ouvre, à l'est, le sillon du Thoré sur des territoires héraultais portés aujourd'hui par un dynamisme démographique. Situé dans le Parc naturel du Haut Languedoc, les Hauts Cantons de l'Hérault présentent une trajectoire proche de celle de la vallée du Thoré. Anciens bassins industriels, ils ont connu un regain d'image avec le développement de pôles de compétences locomotives du territoire (thermalisme, secteur médical et paramédical, industries de pointe) et l'établissement de résidences secondaires. Les intercommunalités nord-héraultaises (Grand Orb, Saint Ponais ...) connaissent ainsi une croissance démographique depuis quinze ans portée par un solde migratoire positif. Voisine de Labastide-Rouairoux, Saint-Pons-de-Thomières s'inscrit dans ce réseau de ville du nord de l'Hérault avec Bédarieux, Olargues, Saint-Gervais-sur-Mare qui polarisent les migrations résidentielles et s'établissent comme des pôles d'emplois et de services.

Aujourd'hui, malgré des migrations résidentielles sortantes plus importantes, on note des imports non négligeables sur le territoire notamment en provenance des agglomérations castraise et mazamétaine.

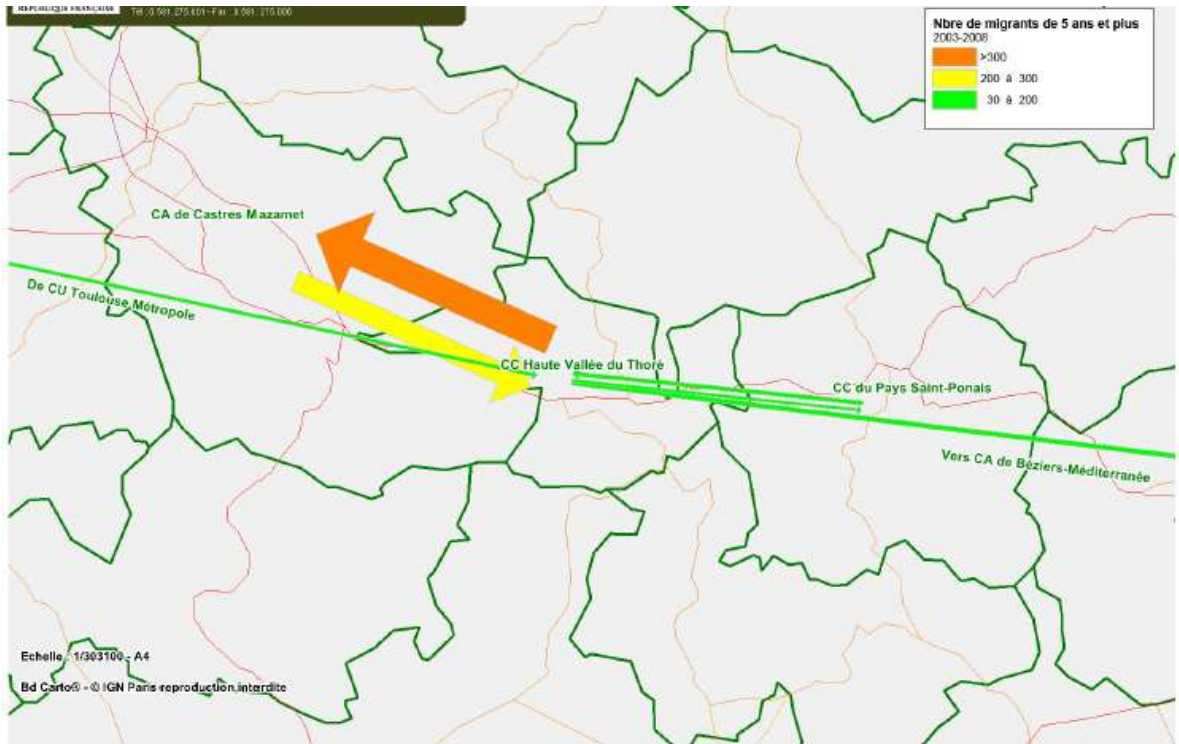


Figure 16 - Principaux flux de migrations résidentielles au départ et à l'arrivée de la CCHVT entre 2003 et 2008 (< ou =30) INSEE, [Extrait PAC DDT 2015]

Le solde entre entrants et sortants par catégories socio-professionnelles montrent son excédent important auprès des ouvriers et des employés, justifié par l'attractivité encore vive du bassin productif local porté par les secteurs du commerces de détail, la construction et l'industrie. La représentation des retraités est également excédentaire. En revanche, le territoire est déficitaire auprès des cadres et professions intellectuelles supérieurs, des professions intermédiaires et des artisans, commerçants, chefs d'entreprise poussés par les opportunités professionnelles offertes par les aires urbaines.

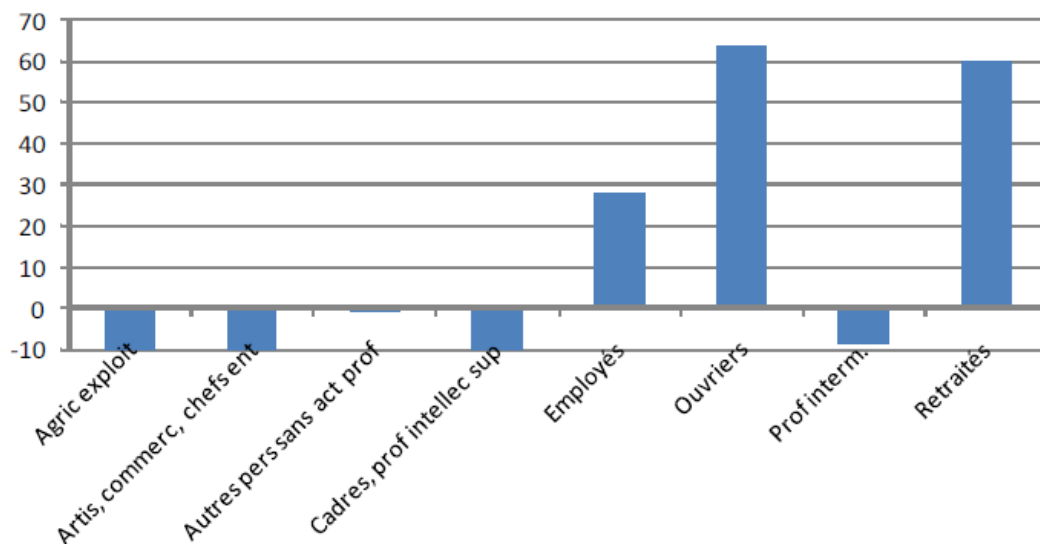


Figure 17 - Solde par CSP des migrations entrantes et sortantes, INSEE, [Extrait PAC DDT 2015]

Dans cette relation d'interface, se pose la question de la place de la Haute Vallée du Thoré au sein de ce système d'influence. A l'extrême sud du département, le territoire demeure relativement à l'écart de l'influence des pôles urbains métropolitains environnants. Néanmoins des synergies sont à construire afin de capter les effets d'un renouveau résidentiel et qualitatif à l'œuvre dans le secteur des Hauts cantons de l'Hérault mais aussi de l'ouverture potentiellement permise sur le Grand Toulousain par la future liaison autoroutière prévue en 2022. Dans cet écheveau de dynamiques, le territoire devra être en capacité de se positionner, de proposer une offre d'accueil résidentielle adaptée aux besoins (logements, services, cadre de vie, encadrement de l'urbanisation) mais aussi une offre économique (infrastructures, gestion des ressources, maintien du tissu productif, etc.) lui permettant de capter les effets des recompositions territoriales à l'œuvre à l'échelle de la grande Région.

I.2 L'offre de logements au prisme de l'attractivité territoriale

I.2.1 Un marché atone et un faible renouvellement du parc de logement

La faible attractivité du territoire concourt à une relative atonie du marché immobilier. Le parc est aujourd'hui ancien avec plus du tiers des logements du territoire construit avant 1918 et près de 60% du parc actuel bâti avant 1967.

La dynamique démographique enregistrée n'a pas permis un renouvellement de ce parc hérité de l'essor des activités industrielles textiles dans la première moitié du XX^{ème} siècle. De fait le marché immobilier que ce soit dans le locatif ou l'accession à la propriété apparaît peu dynamique :

- le **marché du locatif privé** est aujourd'hui porté par le desserrement des ménages et l'emménagement des personnes âgées dans les centres-bourgs. Ce parc connaît aujourd'hui une faible rotation et est principalement représentée par des habitations individuelles de village ou de ville en bordure de la RD 612.

La faiblesse de l'investissement immobilier ne permet pas un étoffement du parc locatif, investissement aujourd'hui principalement porté par des ménages locaux sur de petits projets.

- De la même manière, avec près d'une centaine de **logements sociaux**, en 2013 le parc locatif social est peu développé, ayant même enregistré une baisse de son volume du fait de la démolition de logements trop anciens. Bien que 7 ménages sur 10 aient en 2013 des ressources compatibles à l'attribution d'un logement social, la pression sur le logement social reste faible avec 1 demande pour 9,3 logements sociaux enregistrée sur le territoire contre 1 demande pour 3,8 à l'échelle départementale. Cette faible pression sur le locatif social n'incite donc pas l'investissement des bailleurs sociaux sur le territoire.

	Particuliers	Promoteurs	Bailleurs sociaux	État et collec. Terr.	Autres et non renseigné
EPCI	99,7%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Tarn</i>	<i>76,3%</i>	<i>14,3%</i>	<i>5,3%</i>	<i>0,5%</i>	<i>3,6%</i>

Figure 18 - Les logements neufs depuis 15 ans par catégorie de maître d'ouvrage, SITADEL [extrait PAC, DDT, 2015]

- **L'accession à la propriété** par l'achat de logements anciens ou par la construction neuve est aujourd'hui relativement peu dynamique malgré les opportunités de marché constatées tant sur le marché de l'ancien que de la construction neuve. Sur **le marché de l'ancien**, trois profils cibles tissent l'essentiel de la demande (source DDT, PAC 2015) :
 - Une demande de proximité en provenance du Castrais et du Mazamétain, jeunes couples modestes venus chercher à l'ouest une première accession à

la propriété. Les biens plébiscités portent sur de la maison de village ou de l'habitat pavillonnaire avec des prix inférieurs de 10 à 20% par rapport à ceux pratiqués dans le castrais.

- Une demande en provenance des hauts cantons liés à un repli progressif des ménages les plus modestes le long de la vallée dans un gradient est-ouest en raison d'une pression importante du marché immobilier sur l'arrière-pays héraultais. La Haute vallée du Thoré présente pour ces populations des opportunités d'acquisition intéressantes avec un habitat pavillonnaire s'élevant aux alentours de 110 à 130 000 euros et moins de 100 000 euros pour les maisons de village avec cependant des coûts de rénovation pouvant s'avérer prohibitifs.
- Enfin des ménages étrangers plébiscitant des biens de caractère qui ont fui les marchés traditionnels (Provence, Périgord, etc.) pour porter leurs investissements sur des destinations moins onéreuses. C'est là un profil qui peut émerger sur le territoire de la vallée du Thoré.

Pour l'ensemble de ces clientèles, l'attractivité du territoire s'exerce dans une logique de repli par rapport à la situation du marché dans l'environnement extérieur, proche ou lointain. Le prix constitue donc un moteur essentiel d'installation.

Sur **la construction neuve**, le marché est essentiellement motivé par le desserrement des ménages et le dynamisme de l'agglomération castro-mazamétaine et se concentre quasi-exclusivement sur Bout-du-Pont-de-L'Arn qui a porté ces quinze dernières années 45% de la construction neuve du territoire, également sur les communes d'Albine, Rouairoux, et Saint Amans Valtoiret, seules communes en capacité d'offrir des espaces pavillonnaires en retrait de la route.

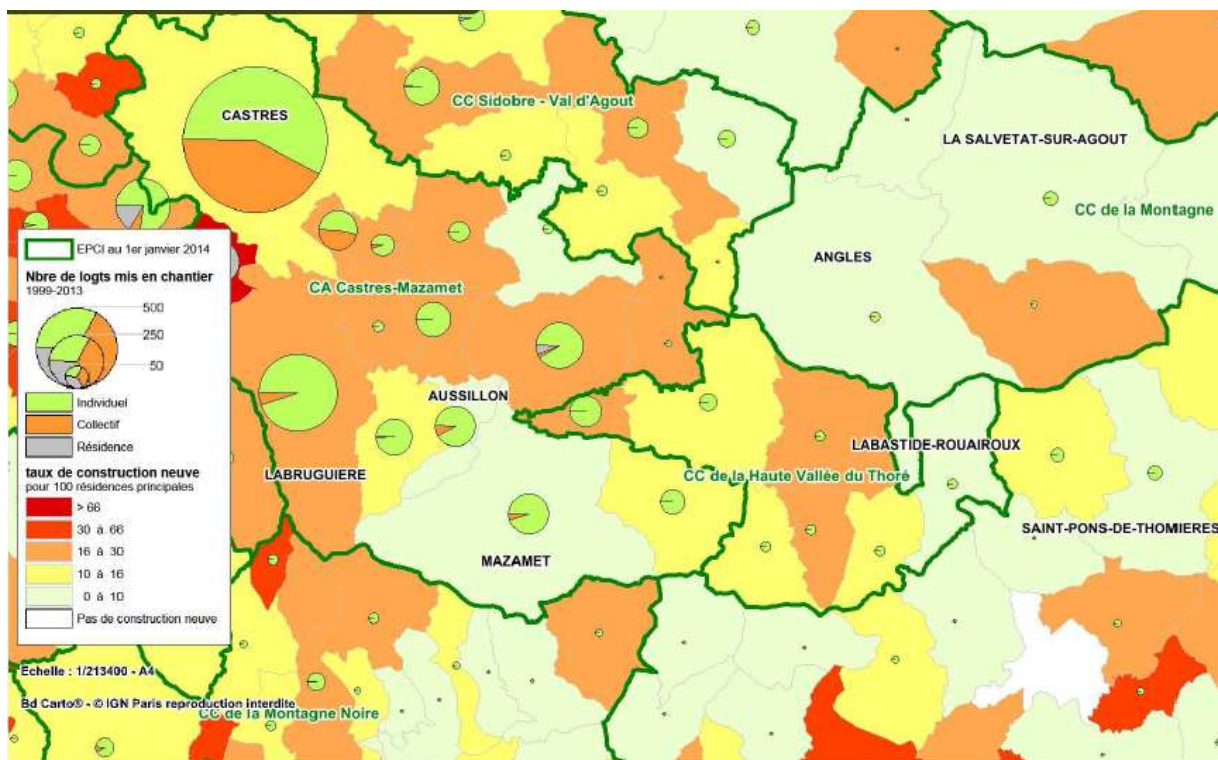


Figure 19 - La construction neuve de logements sur 15 ans, SITADEL/INSEE [extrait PAC, DDT, 2015]

Comparativement à la dynamique départementale, la production de logements neufs à l'échelle de l'intercommunalité a été relativement faible ces quinze dernières années. Seul une vingtaine de constructions neuves ont été engagées chaque année depuis le début des années 2000, le territoire affichant ainsi un taux de construction neuve de 4 points inférieur à celui du Département. Elle est portée quasi exclusivement par de la construction individuelle et destinée, pour 9 nouvelles maisons sur 10, à une occupation personnelle. La crise immobilière et économique engagée en 2008 a stoppé le rythme des constructions neuves et repositionné le territoire sur un rythme de construction proche de celui qu'il connaissait dans les années 1990.

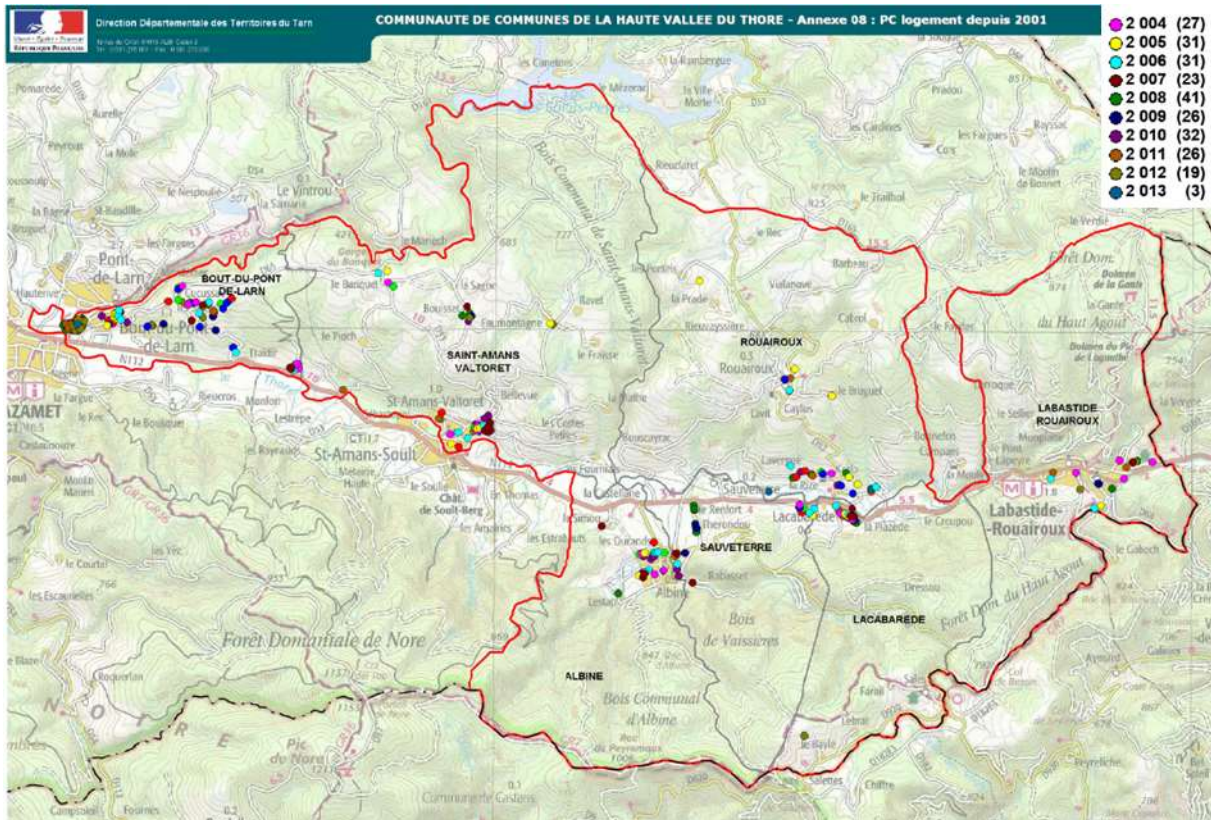


Figure 20 - Localisation des permis de construire accordés par commune depuis 2001, [extrait PAC, DDT, 2015]

	Mode d'occupation		Mode d'utilisation		
	Rés. Principales	Rés. Secondaires	Location	Occupation personnelle	Vente
EPCI	95,8%	4,2%	9,0%	88,9%	2,1%
<i>Tarn</i>	<i>98,5%</i>	<i>1,5%</i>	<i>18,0%</i>	<i>64,5%</i>	<i>17,5%</i>

Figure 21 - Les logements neufs depuis 15 ans par mode, SITADEL [extrait PAC, DDT, 2015]

La dynamique actuelle du marché locatif et la prédominance de propriétaires occupants en logement individuel laisse présager une aggravation à terme du phénomène de vieillissement de la population non contrebalancé par la rotation et le renouvellement de populations permis par une offre locative adaptée et attractive.

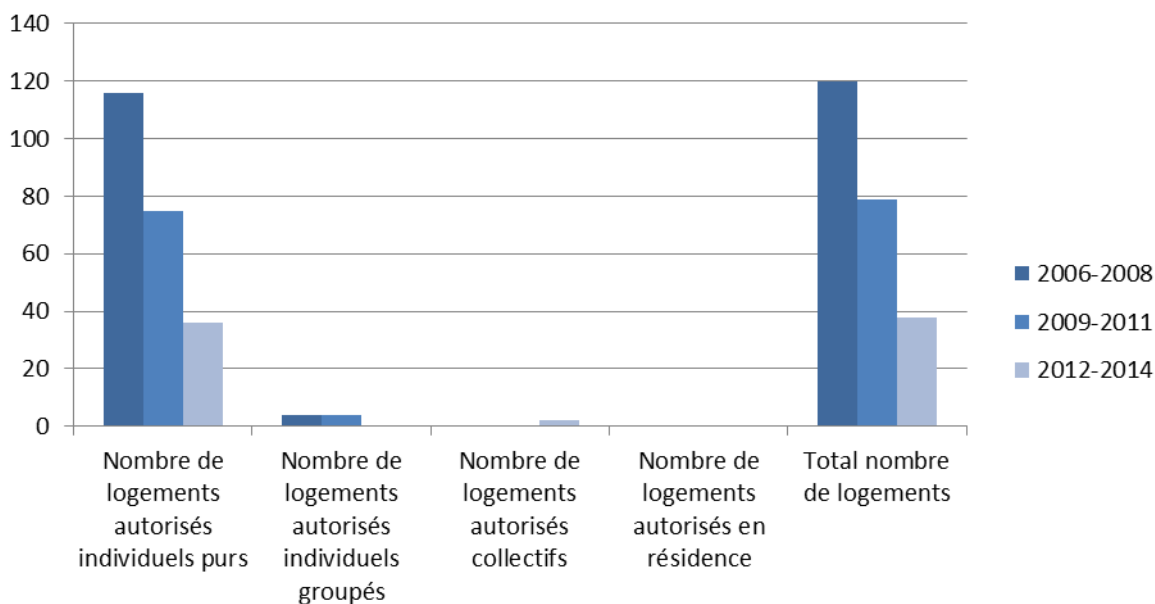


Figure 22 - Nombre de logements autorisés par typologie entre 2006 et 2014 sur le territoire intercommunal, SITADEL

La pression insuffisante du marché n'a pas permis un renouvellement du parc de logement. Il en résulte aujourd'hui un parc ancien, inadapté et parfois insalubre n'incitant par à l'installation et véhiculant une image négative du territoire. On touche là aux facteurs aggravant de vieillissement du parc qui ne permet pas d'inscrire le territoire dans une relance de son attractivité.

1.2.2 Inadaptation du parc aux besoins potentiels et progression de la vacance

Le parc de logements de la Communauté de communes de la Haute Vallée du Thoré était composé en 2012 de 3180 unités. L'axe routier traversant le territoire d'est en ouest, aujourd'hui D612, a accroché l'urbanisation des centres-bourgs. Le parc de logement présente le profil de nombreux bourgs ruraux avec des maisons mitoyennes, plutôt étroites et élevées sur trois niveaux avec un faible retrait par rapport à la route.

Ainsi, ce parc présente aujourd'hui des contraintes importantes de nuisance sonores et de qualités architecturales qui ne répondent plus aux normes locatives actuelles, notamment aux normes énergétiques mais aussi à l'évolution de la taille des ménages mais aussi des problématiques d'insalubrité. De fait, les centres-bourgs du territoire accusent une part importante de logements vacants.

La mise en perspective de l'état actuel du parc de logement et le profil des ménages intercommunaux, marqué par un grand nombre de personnes seules, retraités âgées ou en

proportion plus faible de familles monoparentales, révèle l'inadéquation qualitative et quantitative entre l'offre de logements actuelle du territoire et la demande des ménages.

- Ancienneté du parc : l'ancienneté du parc oblige les repreneurs à engager des travaux de rénovation et de mise aux normes, pouvant être lourds à porter par des migrants résidentiels relevant principalement de catégories socioprofessionnelles ouvrières, employées et retraitées. On notera ainsi une progression du parc privé potentiellement indigne supérieur de 4 points par rapport à la moyenne tarnaise (il représentait en 2011 13,3% du parc privé) avec une forte représentation sur Lacabarède (près de 30% du parc privé) et une représentation très faible sur Bout du Pont de l'Arn (inférieure à 5%)
- Faiblesse du parc locatif privé : La faiblesse du parc locatif est un autre témoin de l'inadaptation de l'offre par rapport aux besoins potentiels des seniors et des jeunes couples qui viennent s'installer sur le territoire. Le parc de résidences principales est très majoritairement habité par des propriétaires occupants (83% en 2012), le parc privé locatif étant ainsi proportionnellement deux fois moins important qu'à l'échelle du Département (12% du parc en 2013).
- Faiblesse et inadéquation du parc locatif social malgré une population résidente en situation de précarité sociale importante. Le parc social ne représente qu'une très faible part du parc intercommunal (3%, soit moins d'une centaine de logements aidés). Avec 51 logements sociaux, Labastide-Rouairoux porte plus de la moitié du parc locatif avec Albine (21) et Saint-Amans-Valtoret (16). Majoritairement collectif (sept logements sur dix), le parc social est l'héritage de l'ancien habitat social ouvrier. En effet, plus des deux tiers du parc a été construit il y a plus de cinquante ans, alors basés sur les formes familiales traditionnelles de l'époque et présentant ainsi aujourd'hui une majorité de grands appartements de quatre pièces et plus. N'ayant fait l'objet d'aucune nouvelle construction depuis le début des années 1990, le parc social n'a pas été adapté à l'évolution socio-démographique des résidents de l'intercommunalité.
- Taille des logements : Le parc intercommunal des résidences principales (2251 unités, soit 71% du parc de logements total) est marqué par des habitations de grande taille puisque la moitié des résidences comptent cinq pièces ou plus.

Cette inadéquation du parc concourt à une progression inexorable de la vacance avec laquelle se mélange sans s'y confondre le poids des résidences secondaires participant à une atmosphère vécue de « village fantôme ».

En 2012, le parc de logements de la Communauté de communes de la Haute Vallée du Thoré présentait ainsi un important un taux de vacances (12%), supérieur de trois points à la moyenne départementale et en accusait une progression marquée entre 2007 et 2012 (+4 points). Plus largement, la progression du taux de vacance est à relier au déclin de la population intercommunale à partir de la fin des années 1960 lié à la disparition des industries textiles. En effet, le taux de vacance est en progression à partir de 1968, dépassant la moyenne départementale dès le milieu des années 1970.

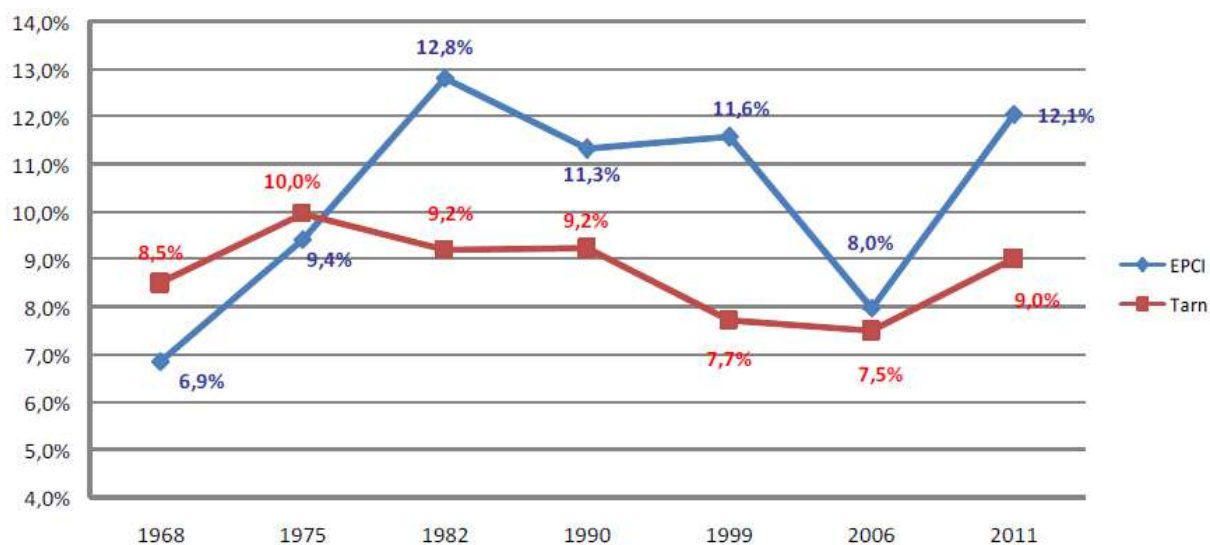


Figure 23 - Evolution des taux de vacance intercommunal et départemental depuis 1968, INSEE [extrait PAC, DDT, 2015]

La vacance marque la façade urbaine des bourgs adossés à la D612 et touche principalement les maisons mitoyennes anciennes en alignement direct avec la route. Elle pose aujourd'hui de réelles problématiques d'abandon et d'insalubrité et font peser un déficit d'image sur les villages traversés.



Figure 24 - Des habitations vacantes dans le centre ancien de Labastide-Rouairoux

Toutefois, les communes affichent, face à la vacance, des situations une fois encore variées. Albine, Sauveterre et Bout-du-Pont-de-l'Arn présentent les taux de vacance les plus faibles du territoire intercommunal, avec respectivement 3,6%, 3,7% et 6,2% de leur parc. En revanche, Labastide-Rouairoux et Lacabarède connaissent la vacance la plus importante avec des taux respectifs s'élevant à 16,6% et 19,3% et Saint-Amans-Valtoret, Lacabarède et Rouairoux enregistrent les plus fortes progressions sur la période 2007-2012.

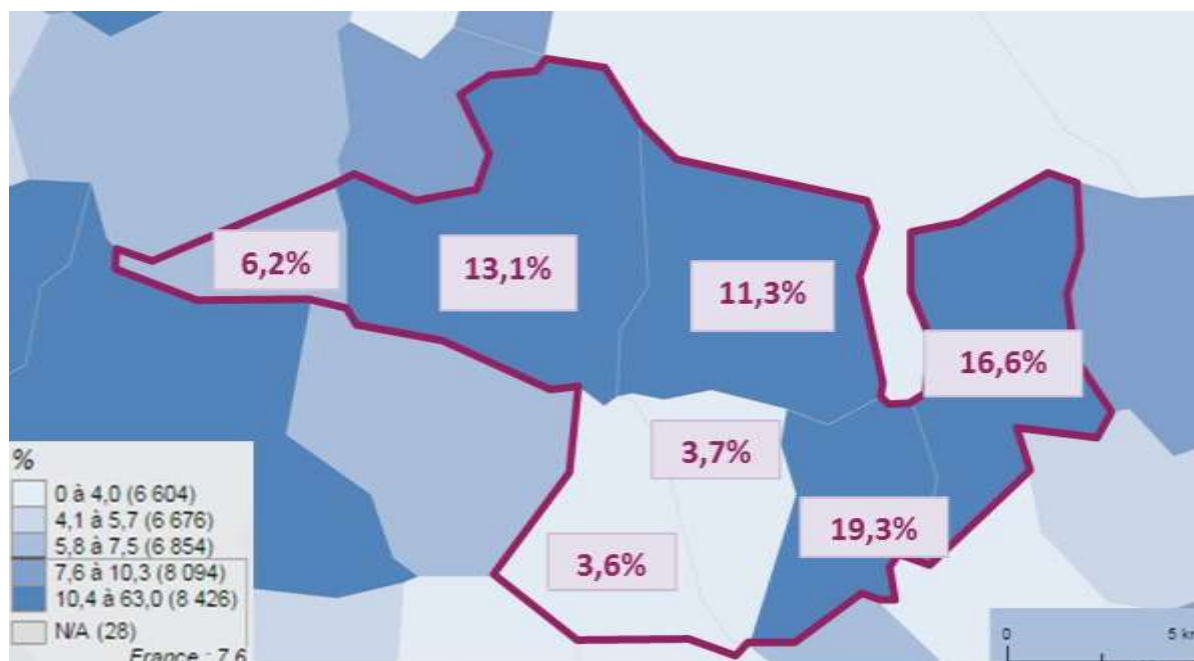


Figure 25 - Part de logements vacants par commune en 2012, INSEE

Aussi, l'importance du parc de résidences secondaires sur le territoire accentue indirectement le phénomène de vacance. Le parc de logements de la Communauté de communes compte une part notable de résidences secondaires et logements occasionnels (545 unités, soit 17%), en progression constante depuis les années 1960. Au départ, proche de la moyenne départementale, le taux des résidences secondaires sur le territoire intercommunal dépassait de 12 points la moyenne tarnaise en 2006. On observe depuis un léger recul du nombre des résidences secondaires qui reste tout de même 10 points supérieur au taux départemental. Toutefois, la faible occupation de ces résidences contribue aujourd'hui à augmenter le stock de « volets clos ».

Le taux de résidences secondaires et logements occasionnels est particulièrement élevé sur les communes en fond de vallée et sur les premiers versants de la Montagne Noire. Albine, Sauveterre, Lacabarède et Labastide-Rouairoux affichent des taux variant entre 21 et 25%. Il touche même les deux tiers du parc total de Rouairoux (+15 points par rapport à la moyenne intercommunale).

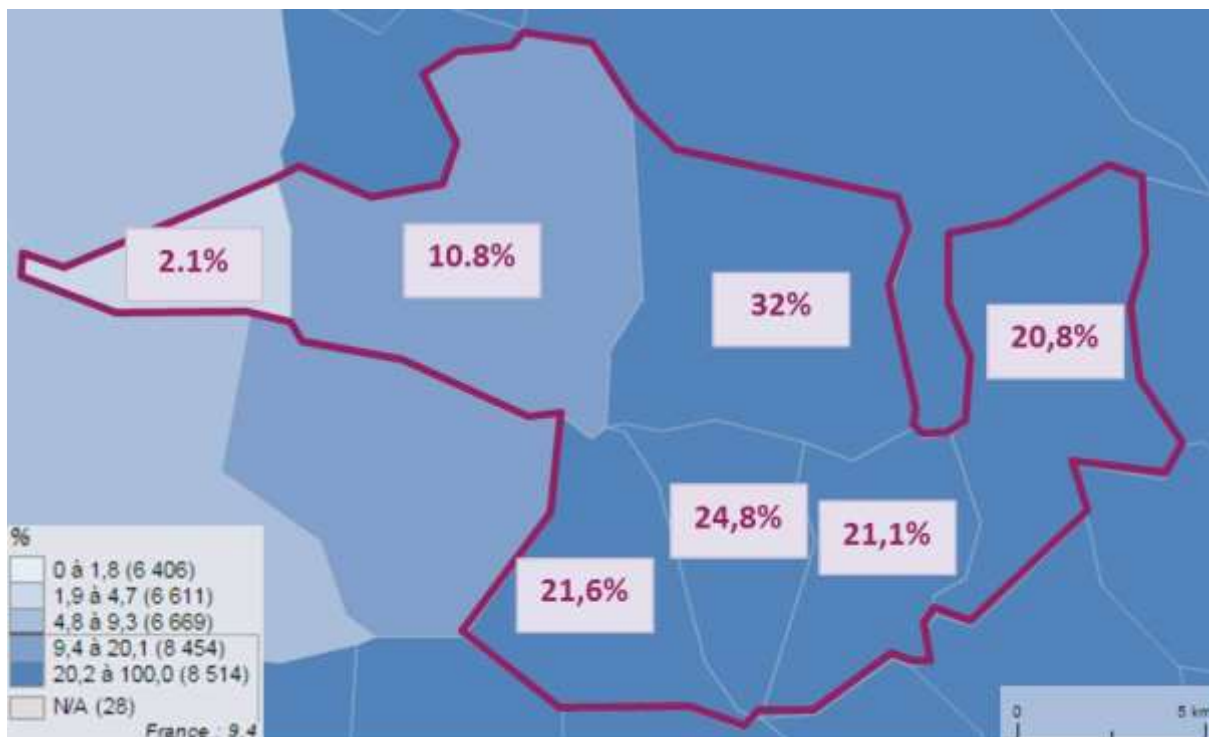


Figure 26 - Part des résidences secondaires par commune en 2012, INSEE

L'évolution démographique et sa traduction dans la dynamique de création de logements fait globalement état d'une trajectoire de l'abandon et du repli. Le territoire a connu moins une déprise agricole qu'une déprise sociale et de peuplement. Or cette déprise et cette situation de déclin masque des situations positives, notamment à l'ouest et sur les communes en retrait de la RD 612 pour lesquelles une dynamique, bien qu'infime est en marche. Ces disparités donnent à voir un territoire qui n'est pas complètement uniforme et qui ne subit pas les mêmes influences. L'aménagement du territoire passe inexorablement par un rééquilibrage est/ouest dans l'accueil de population et la création de logements, la répartition des services et équipements, le traitement de la vacance au cœur des villages-rue, le déploiement de l'armature commerciale et enfin plus généralement, dans l'organisation des centralités.

1.3 L'accès aux services et équipements, l'équilibre des centralités dans un territoire de vie élargi

1.3.1 Une organisation territoriale très influencée par la RD 612 et les pôles économiques environnants

Avec plus de 55% des actifs résidents qui travaillent à l'extérieur du territoire intercommunal, l'organisation du territoire de la Haute Vallée du Thoré est fortement influencée par les pôles d'emplois extérieurs. Les mobilités alternantes façonnent ce territoire de vie dont la RD 612 constitue la colonne vertébrale. Extrêmement polarisés par les pôles de Castres/Mazamet, les échanges n'en demeurent pas moins importants avec le Saint-Ponais.

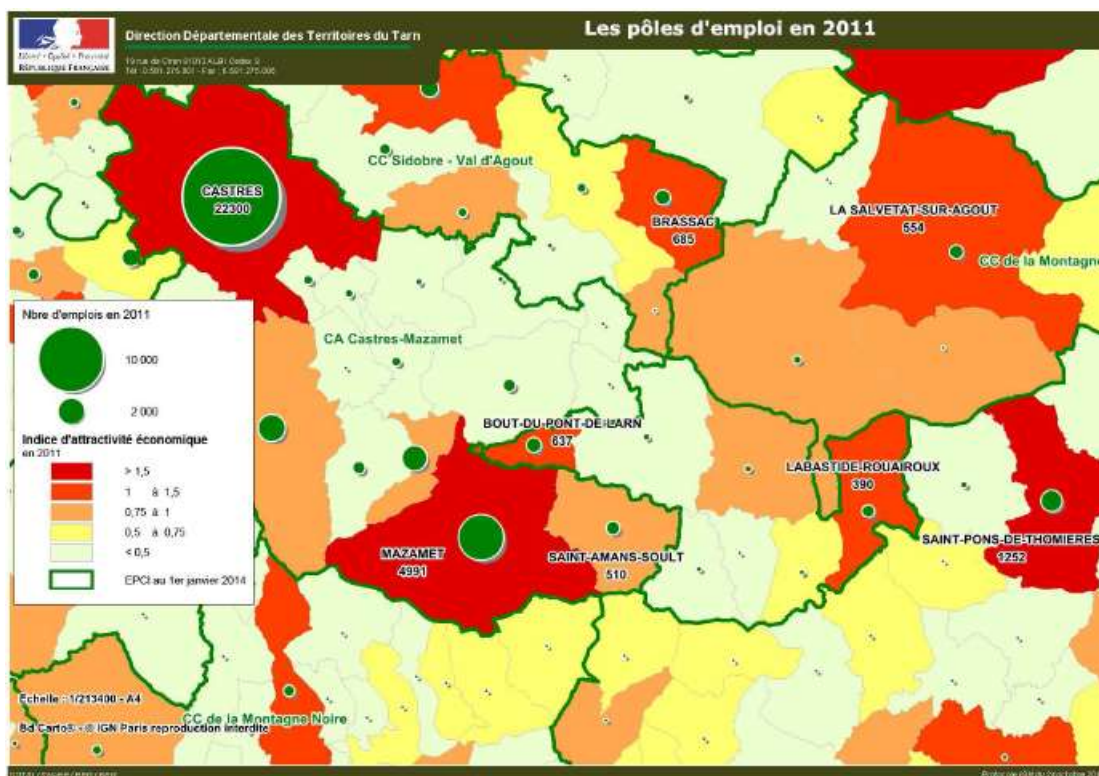


Figure 27 - Pôle d'emploi en 2011, INSEE [Extrait PAC 2015]

Conséquence des relations domicile-travail, la RD 612 porte aujourd'hui un trafic important avec une accidentologie faible (trafic de 9000 véhicules/jour). Classée Route à grande circulation par Décret n° 2009-615 du 3 juin 2009, l'évolution des flux entre 2012 et 2014 est en relative stagnation, passant de 9284 véhicules/jour en 2012 (comptabilisés en sortie de Saint Amans Soult) à 9029 en 2014. Cependant le trafic des poids lourds porte une part importante de ces flux, près d'un dixième des flux recensés, soit près de 900 véhicules/jours sur certains tronçons. Ces échanges constituent à la fois la marque d'un territoire en interconnexion avec les pôles environnants mais aussi la manifestation d'un territoire de passage entre l'Hérault et le Tarn, entre la plaine littorale et les hauts cantons, à l'interface de transits importants de matières premières et produits transformés.

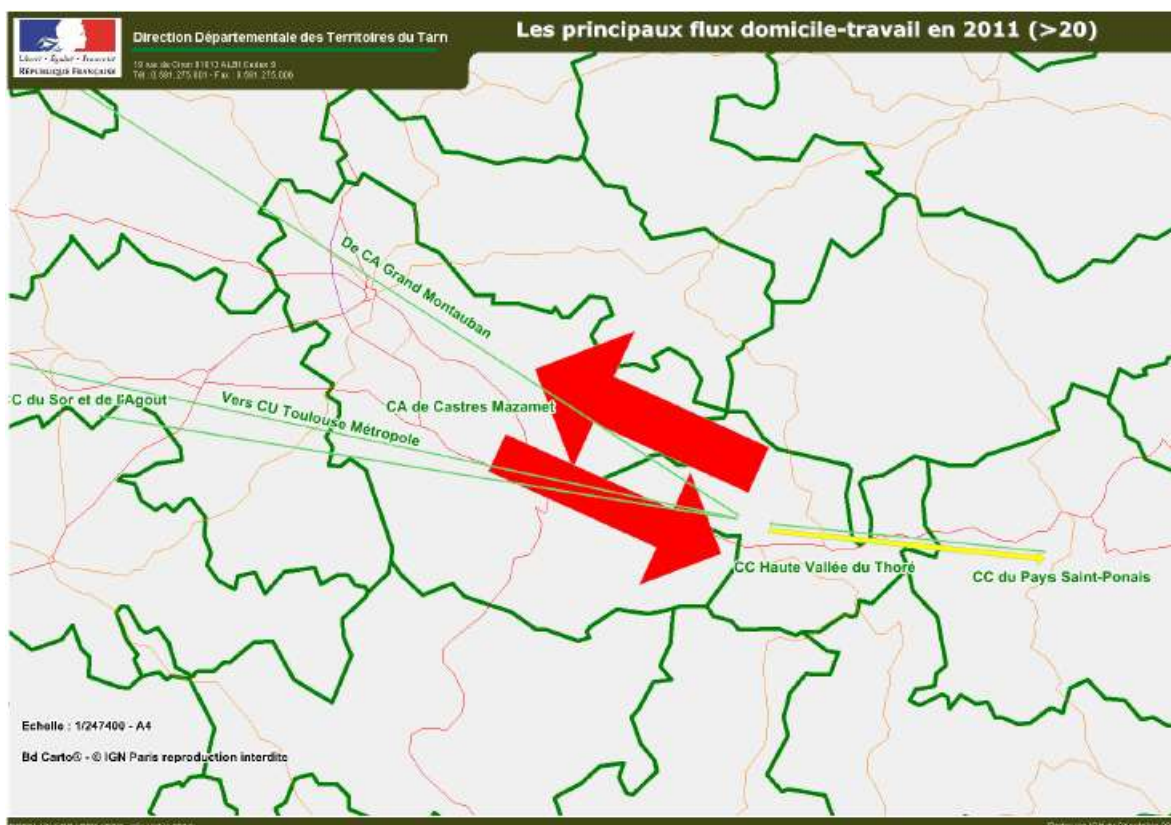


Figure 28 - Les principaux flux domicile-travail en 2011, INSEE [Extrait PAC 2015]

Le rôle des pôles extérieurs et notamment ceux de Castres-Mazamet ont une influence importante sur l'organisation des centralités sur ce territoire. Avec respectivement 1443 et 1176 habitants en 2012, les communes de Labastide-Rouairoux et Bout-du-Pont-de-l'Arn concentrent plus de la moitié (53%) de la population intercommunale et font office de centralités dans la répartition des équipements, commerces et services. D'un côté, une centralité ancienne qui peine à conserver sa dynamique d'influence, de plus en plus concurrencée par le Saint-Ponais et de l'autre, une commune qui se développe comme une excroissance du pôle de Mazamet. Le territoire intercommunal ne se définit pas autour d'une véritable centralité.

Aujourd'hui la commune de Bout du Pont est partie intégrante du pôle moyen de Mazamet (dénomination INSEE), une autre partie des communes de la communauté de communes sont dites « multipolarisées », enfin un dernier groupe de communes les plus à l'Est sont dites « hors influences des pôles ». Avec tous les écueils que cette approche et cette classification peut avoir, elle est néanmoins révélatrice de l'organisation particulière du territoire où malgré l'empreinte historique de Labastide-Rouairoux, il n'y a pas de centralité très marquée. A cela s'ajoute les « centralités cachées » perceptibles dans le binôme en conurbation Saint Amans Sault/Saint Amans Valtoret qui constitue un maillon important dans l'organisation et la répartition des équipements et services sur le territoire.

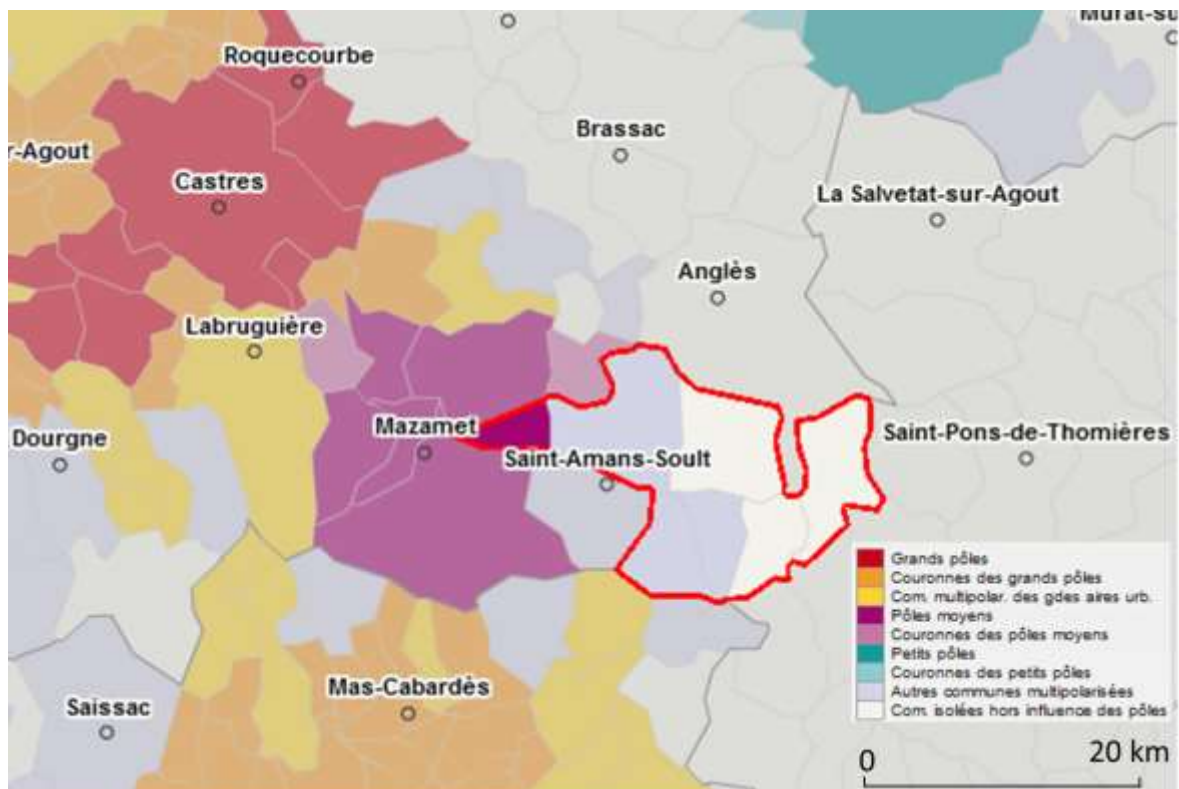


Figure 29 - Profils des communes et aires urbaine, 2010, INSEE

Cette absence de centralité véritable détermine un certain nombre de problématiques et difficultés dans l'accès aux services et équipements et réinterroge un enjeu majeur à terme l'équilibre du territoire entre l'Est et l'Ouest.

1.3.2 Couverture et accessibilité des équipements et services

L'organisation du territoire en bassin de vie donne une première lecture spatialisée de la répartition des équipements et services sur le territoire. Entre Saint-Ponais et Mazamétain, on retrouve cette dualité dans le fonctionnement quotidien du territoire liée à la proximité du pôle de Mazamet et à l'ouverture vers l'Est permise par la RD 612.



Figure 30 - Bassin de vie en 2014, INSEE [extrait PAC, 2015]

Cette première approche permet de pointer des premières difficultés en matière d'accessibilité des équipements, une partie du territoire se situant aux confins du Saint Ponais et encore très éloigné des services pourvus par l'agglomération Castres-Mazamet.

De la même manière, cette représentation pointe aussi les incohérences potentielles entre l'organisation administrative des services et équipements et la réalité des territoires vécus interrogeant les continuités fondamentales à créer avec Mazamet, avec Saint Amans Sault dans le champ des transports, des équipements et autres services publics.

1.3.2.1 Transports, mobilités et accessibilité numérique

La desserte en transports en commun est assurée par des lignes départementales et régionales.

- Ligne 762 assurée par le Conseil Général (Tarn Bus) qui assure le transport scolaire à destination des collèges de Labastide et Mazamet et le lycée de Mazamet. Cette desserte présente une fréquence adaptée aux migrations pendulaires, soutenue le matin vers Castres et élargie le soir aux départs des agglomérations.
- Ligne 953 des cars régionaux qui relie Valras-plage/Béziers à Castres et qui ne fonctionne qu'en période estivale avec une rotation par jour en fin de semaine.



Figure 31 - Plan des lignes de bus, Tarnbus, 2016

L'ensemble des arrêts sont positionnés le long de la RD avec des problématiques d'accès au réseau pour les communes les plus reculées : Rouairoux, Sauveterre et Albine. Pour ces communes, à minima des solutions de cheminements doux et sécurisées doivent être étudiés pour assurer leurs connexions aux arrêts. L'offre de transport apparaît aussi peu qualifiée et peu adaptée aux usagers (personnes âgées). En effet, l'information et les équipements du réseau de transport sont perçus comme très insuffisants pour les habitants pointant du doigt : le manque d'interconnexions, l'absence de matérialisation des arrêts, le manque d'information et d'informations actualisées, ainsi que le manque de sécurisation sur certains arrêts.

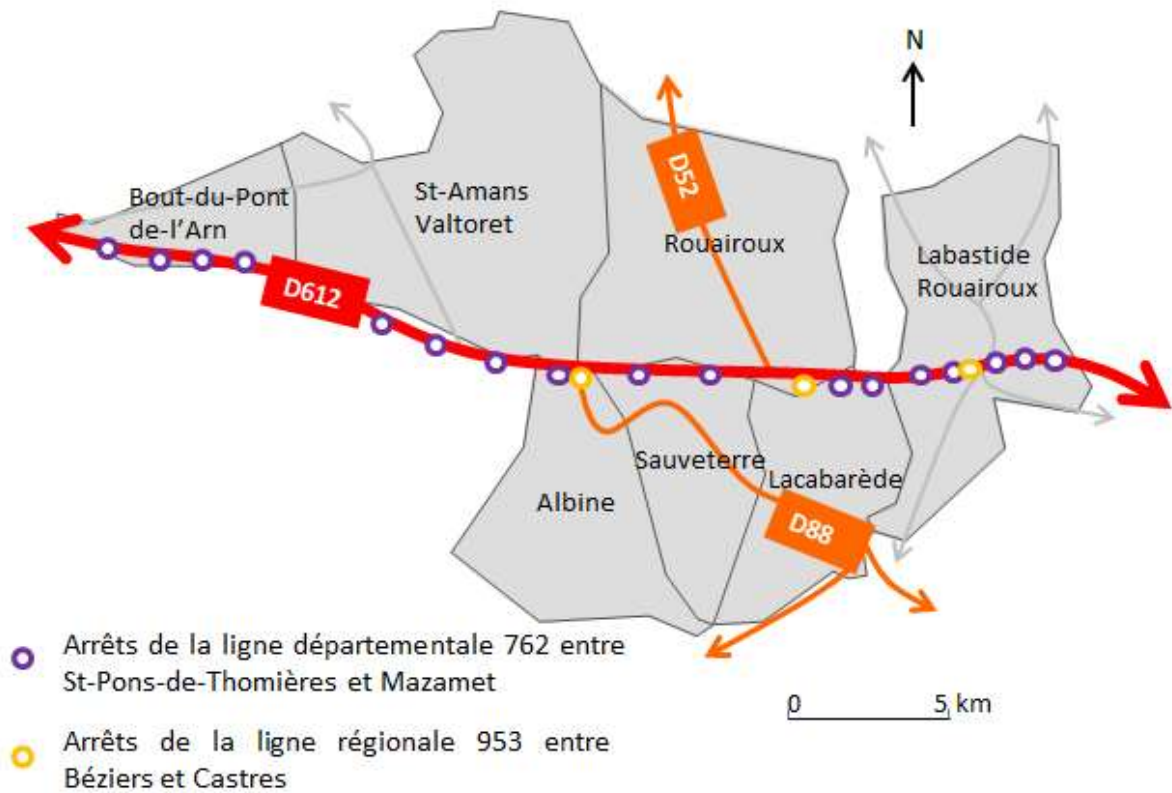


Figure 32 - Arrêts de transports en commun sur le territoire, sources Tarnbus

L'absence d'intégration de réseau interurbain de Castres-Mazamet (réseau Libellus) constitue un élément de rupture dans la gestion des mobilités à l'échelle du bassin de vie. Ce réseau relativement bien structuré aujourd'hui à l'échelle de l'agglomération de Mazamet s'arrête aux limites du territoire intercommunal (Saint Amans Soult) et ne présente aucune connexion sur Bout du Pont de l'Arn par exemple qui pourtant concentre une partie des activités commerciales et économiques du bassin de vie mazamétain.

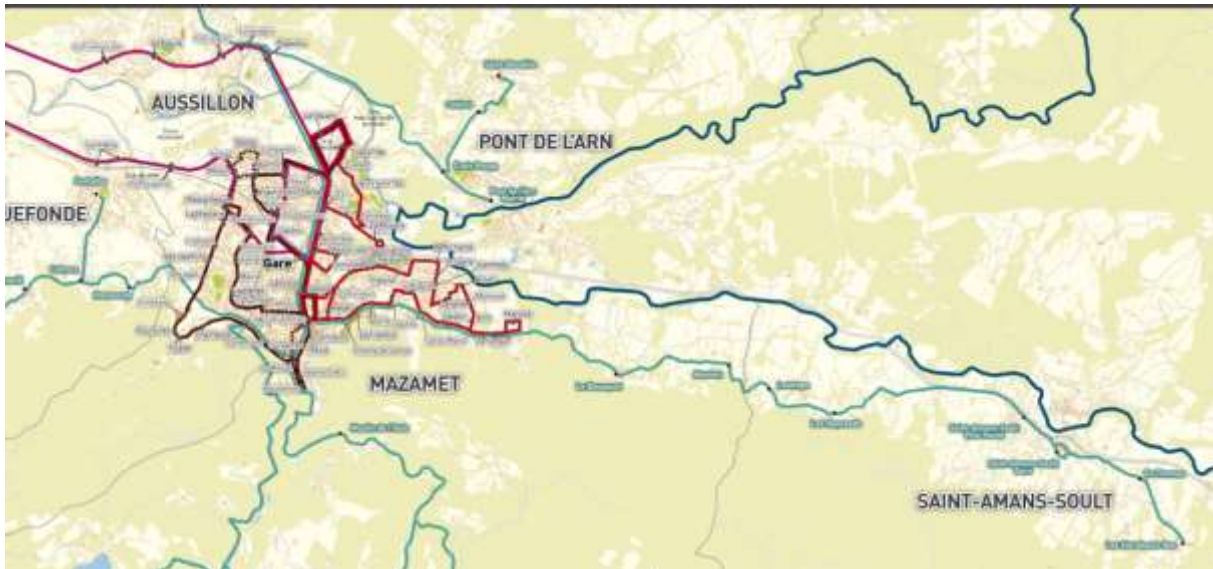


Figure 33 - Plan du réseau Libellus de transport urbain de l'agglomération de Castres-Mazamet, sources Agglomération Castres-Mazamet

En relative continuité avec le réseau de transport en commun, le train permet une certaine interconnexion avec les pôles castrais et toulousain. Une liaison ferroviaire relie Mazamet et Toulouse en passant par Castres avec un départ toutes les heures. La correspondance entre l'offre en TC et le train reste encore insuffisante selon les citoyens interrogés. Il apparaît aussi nécessaire de mieux informer les voyageurs (info horaire, applications mobiles, lisibilité du macro-réseau).

Enfin, l'intercommunalité présente peu de service de transport à la demande, seule la commune de Rouairoux développe ce service mais de manière informelle, pour ses habitants à destination de Labastide (1 trajet/15 jours). Le développement d'une offre de transport à la demande est néanmoins à l'étude par l'intercommunalité. Pourrait être aussi envisagé le développement d'un système de covoiturage afin de faciliter la mobilité sur le territoire.

Cette offre de transport aujourd'hui limitée et peu intégrée ne permet pas de limiter l'usage de la voiture individuelle. Les trajets domicile travail sont aujourd'hui principalement inféodés à l'usage de la voiture individuelle (85% se font en voiture individuelle contre 0,9% en transport en commun). La forte polarisation des flux vers les pôles d'emplois extérieurs, Mazamet notamment n'a pas pour autant donné lieu à la création d'aires de covoiturage bien que des espaces informels soient aujourd'hui pratiqués. On notera aussi la particularité de certaines communes qui présentent au contraire des taux d'habitants travaillant sur la commune élevée. C'est le cas notamment de Labastide Rouairoux avec 53% des résidents actifs travaillant dans la commune de résidence. C'est là une dynamique intéressante qui doit ouvrir des réflexions sur le plan du développement des mobilités douces intra-urbaines.

Le développement des infrastructures de déplacements doux sur le territoire peut constituer une opportunité pour relier les villages et l'offre de services. Aujourd'hui la voie verte, ancienne voie ferrée réhabilitée, constitue un axe structurant de premier plan pour développer la mobilité douce sur le territoire. Elle traverse la quasi-totalité des villages avec de nombreux points d'articulation avec les centre-bourg. Néanmoins l'intégration de la voie verte au tissu urbain reste à parfaire (équipements, signalétique, offre de services, etc. pour permettre une pénétration dans les bourgs des flux aujourd'hui touristiques qui l'empruntent (cf. infra).

De même, elle n'est pas vécue comme un outil support à la mobilité sur le territoire. En cela, il apparaît déterminant qu'un travail de maillage de la voie verte avec les cheminements existants soit réalisé pour en faciliter l'usage.

Le territoire souhaite, dans le cadre de la convention **Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte** engager le développement des mobilités alternatives (modes actifs, interconnexions avec les transports en commun et mise en place du transport à la demande). Aussi, l'installation de 4 bornes de chargement devrait soutenir le développement de l'électrique.

La couverture numérique du territoire intercommunal est inégale. **Labastide et Saint-Amans-Valtoret bénéficient des débits les plus rapides**, supérieurs à 30 Mbit/s.

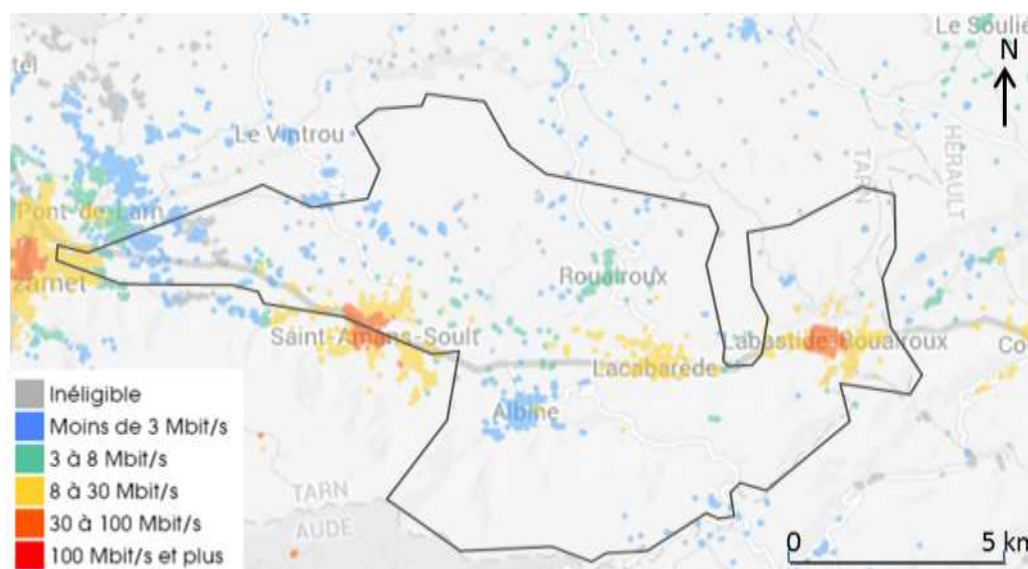


Figure 34 - Couverture numérique du territoire intercommunal, Observatoire France Très Haut Débit, 2015, SDTAN 81

Cependant, l'axe Mazamet-Labastide-Rouairoux (voie verte) est une des deux dorsales couvertes par la fibre optique à l'échelle du Département à partir duquel doit se déployer le réseau. Le SDTAN prévoit à terme le déploiement de la fibre à Bout du Pont de l'Arn, Albine et Saint-Amans Valtoret et le Haut débit à Rouairoux (bourg).

Sur le plan de la couverture en téléphonie mobile. Le territoire à l'exception du bourg de Rouairoux est majoritairement couvert par la 3G. Le réseau 4 G est exclusivement limité à la commune du Bout-du-Pont-De-L'Arn et en moindre mesure Saint Amans Valtoret.

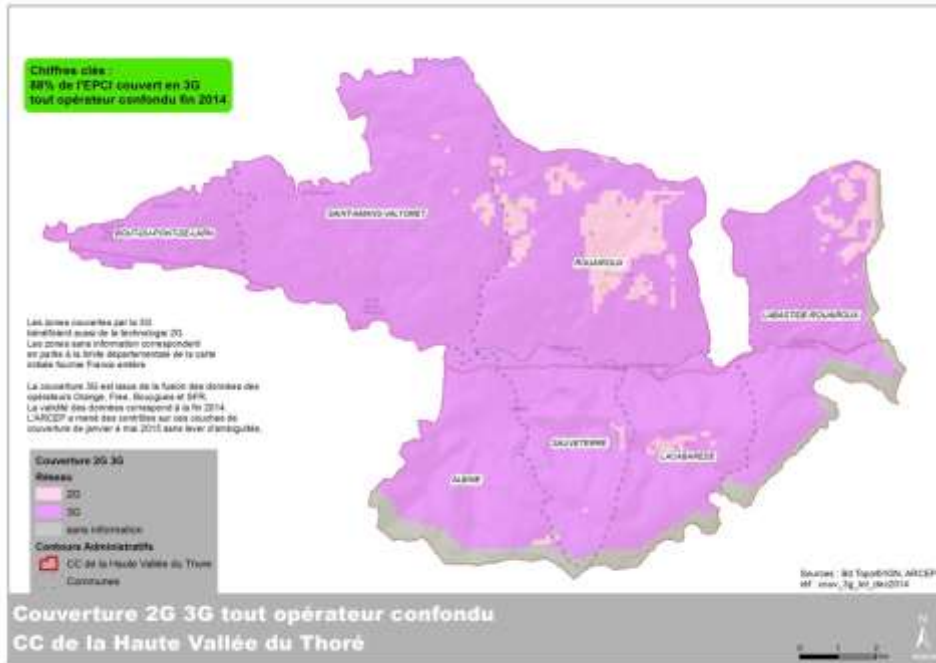


Figure 35 - Couverture 2G-3G tout opérateur confondu, 2014, SDTAN 81

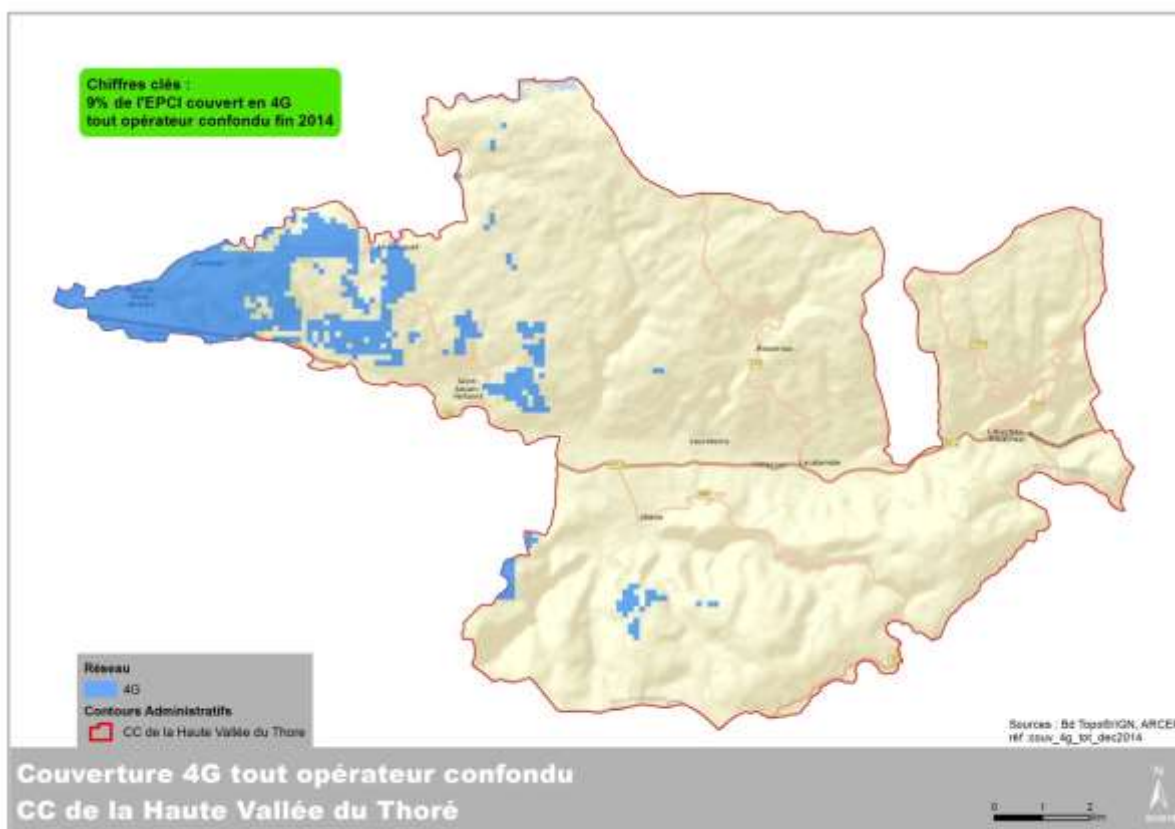


Figure 36 - Couverture 4G tout opérateur confondu, 2014, SDTAN 81

1.3.2.2 Services au public du quotidien : commerces, services

Avec 195 commerces/services/équipements recensés, l'intercommunalité présente un taux d'équipement moyen de 40 équipements pour 1000 habitants, **un taux de 3 points supérieur à la moyenne départementale.**

La répartition des équipements et services sur le territoire s'organise entre les centralités de Labastide et Bout-du-Pont-de-l'Arn qui polarisent une part importante des services aux particuliers. Si Labastide dispose des services généraux de proximité (gendarmerie, banques, poste), les deux communes portent équitablement les services à la personne (automobile, coiffure, restaurants...)

Bien que l'armature commerciale se soit historiquement disposée le long de la RD 612, celle-ci a eu tendance à se concentrer progressivement sur Bout-du-Pont-de-l'Arn en porte d'entrée de Mazamet et sur Labastide. Ainsi, Bout-du-Pont-de-l'Arn centralise les grandes surfaces commerciales (alimentaire, textile et bricolage), l'offre de Labastide est portée par de petits commerces alimentaires (épicerie, boulangeries, boucherie). Albine et Saint-Amans se positionnent en relais avec quelques commerces de proximité et ambulants (Saint Amans Valtoret). L'absence de **centralité géographique** pénalise les communes intérieures qui elles, ne comportent que peu d'équipements et services de proximité (Sauveterre, Rouairoux avec cependant une épicerie ambulante).

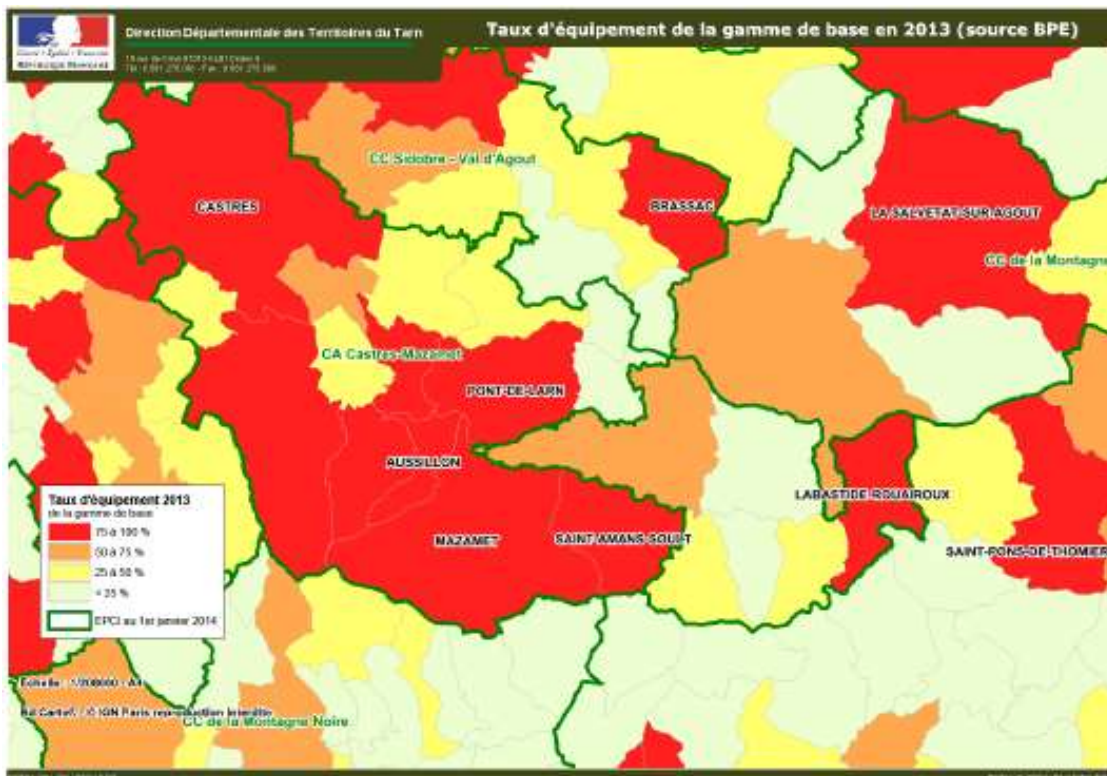


Figure 37 - Taux d'équipement et de services de base en 2013, INSEE-BPE [extrait PAC, 2015]

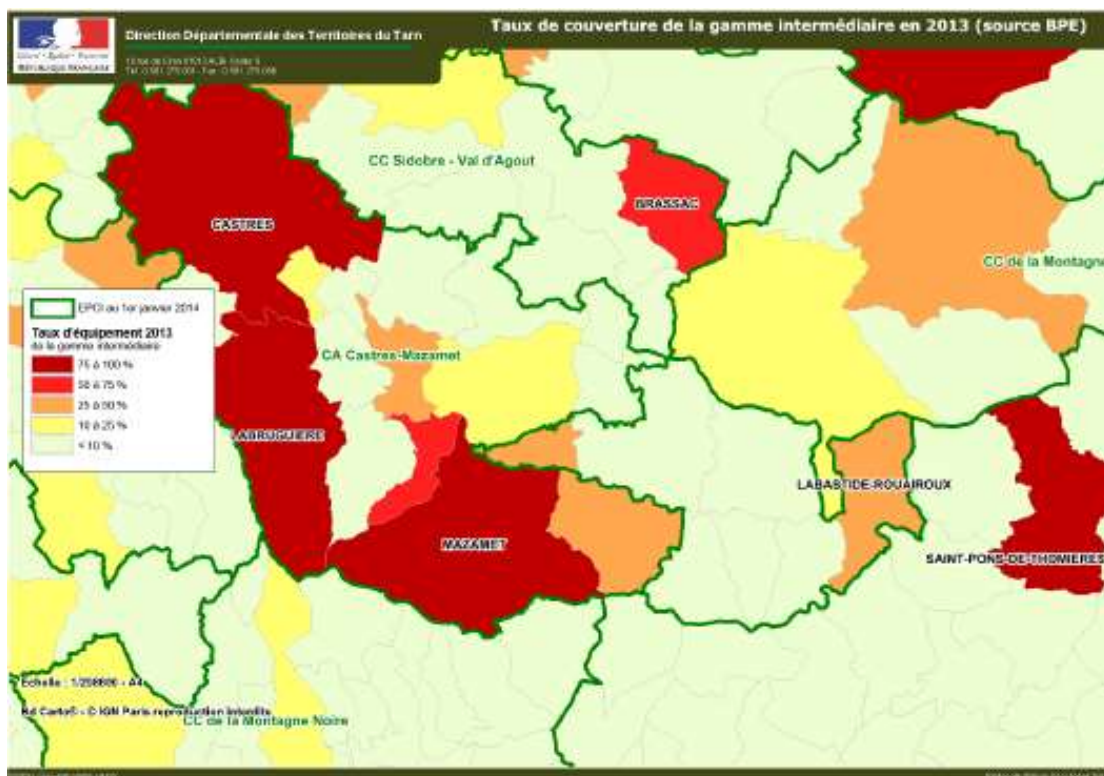


Figure 38 - Taux d'équipement et de services intermédiaires en 2013, INSEE-BPE [extrait PAC, 2015]

1.3.2.3 Services de santé et sociaux

L'offre en matière d'accueil des jeunes enfants en structures collectives sur le territoire est portée au travers de la crèche intercommunale de Saint Amans de Soult (16 places) au travers d'une convention avec la CCHVT. En frange également, la commune de Pont-de-l'Arn dispose d'un accueil avec 20 places, cette dernière bénéficiant d'un statut intercommunal avec Bout-du-Pont-de-l'Arn. Les sept communes adhèrent au Relais Assistantes Maternelles de la Montagne Noire porté par Aussillon et Mazamet. Les centres de loisirs sans hébergement de Labastide-Rouairoux et Bout-du-Pont-de-l'Arn (statut intercommunal localisé à Pont-de-l'Arn) accueillent les enfants du territoire. La structure de Labastide-Rouairoux gérée par Les Francas – Amicale Laïque, porte également l'organisation de l'accueil périscolaire à travers un centre de loisirs associé à l'école (CLAE). Il n'y a, sur le territoire, aucune structure relevant de l'aide sociale à l'enfance (Maison d'Enfants à Caractère Social, Institut Médico-Educatif ...).

Sur le plan de l'organisation des services sociaux et de santé, Labastide Rouairoux occupe un place fondamentale : antenne de la CAF, logement municipal d'urgence pour sans-abri, assistante sociale, etc. qui a été récemment renforcé avec la création d'une maison de santé. En effet, la commune est classée en zone fragile par l'ARS dans le schéma régional des soins.

On notera cependant des carences sur le plan des services de santé. A l'instar de la plupart des territoires ruraux, la Haute Vallée du Thoré est confrontée à un phénomène de désertification médicale dans un contexte où les populations sont de plus en plus dépendantes aux soins (vieillesse de la population). Le territoire présente seulement 4 médecins généralistes (principalement à Labastide), qui ont aujourd'hui plus de 55 ans et dont la moitié a plus de 60 ans. Pour faire face aux besoins de santé, une partie de la population se tourne vers Mazamet et Saint Amans Soult.

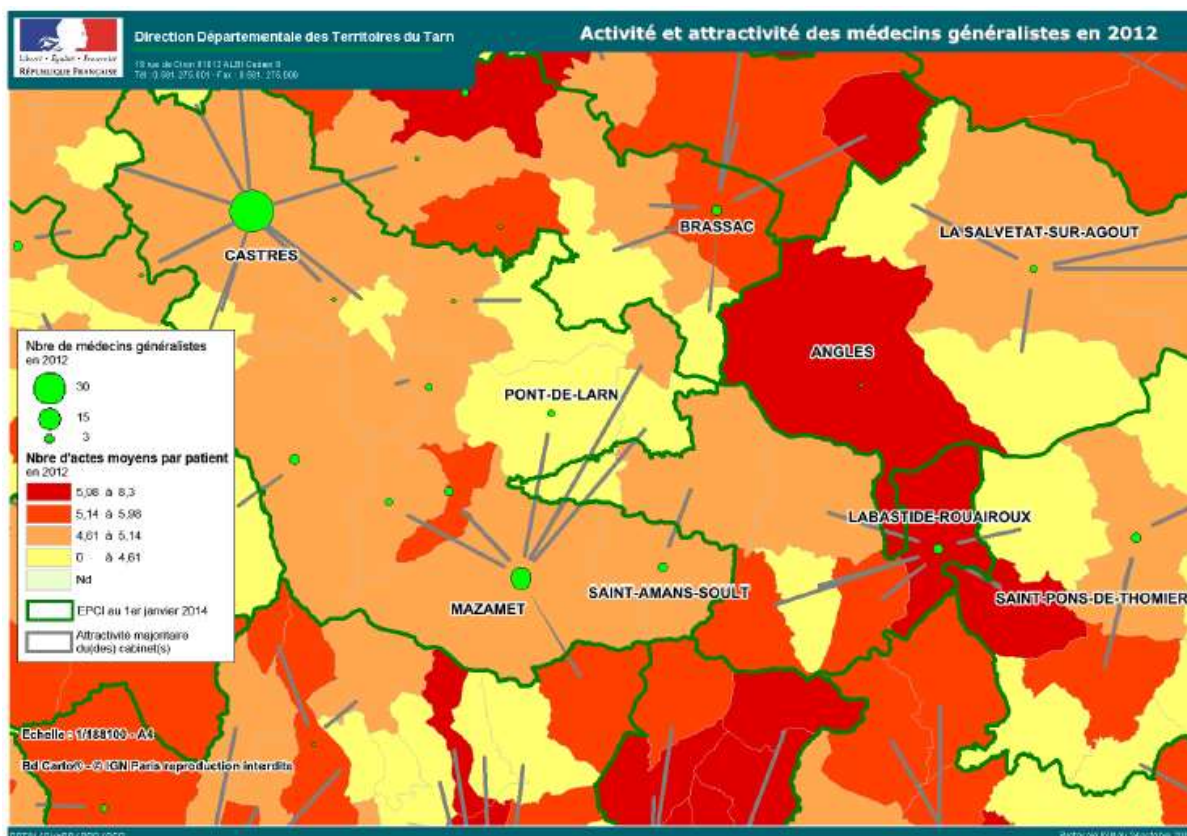


Figure 39 - Activité et attractivité des médecins généralistes en 2012, ARS [extrait PAC, 2015]

Hormis Labastide avec la récente création d'une Maison de Santé, aucune commune ne dispose de l'intégralité de la gamme de santé de proximité. La Maison de santé recouvre au moins 5 services : un médecin, une pharmacie, un infirmier, un dentiste et un kinésithérapeute. Relié à la fibre, elle offre des opportunités de développement en télémédecine. La commune dispose également d'un EHPAD doté d'une unité Alzheimer et d'un service de soins infirmiers à domicile (SSIAD) qui intervient sur les sept communes de la vallée. Le Schéma Régional d'Organisation médico-sociale de l'Agence Régionale de Santé Midi-Pyrénées ne prévoit pas le développement de l'offre médico-sociale pour les personnes âgées et handicapées au regard du taux d'équipements existants. Les deux pôles de santé les plus proches étant Mazamet et Saint-Pons, 60% de la population du territoire est à plus de 15 minutes d'une offre de santé. En comparaison, ce chiffre est ramené à 3% à l'échelle départementale témoignant de l'extrême isolement du territoire sur le plan des services de santé. La couverture haut-débit du territoire représente un enjeu pour le développement de la télémédecine et des usages numériques de la santé. Saint-Pons-de-Thomières rencontre des problématiques similaires et pourrait porter un projet commun de la Haute vallée avec l'Hôpital local de Saint-Pons et le centre hospitalier d'Autan, facilité par la fusion des deux Régions.

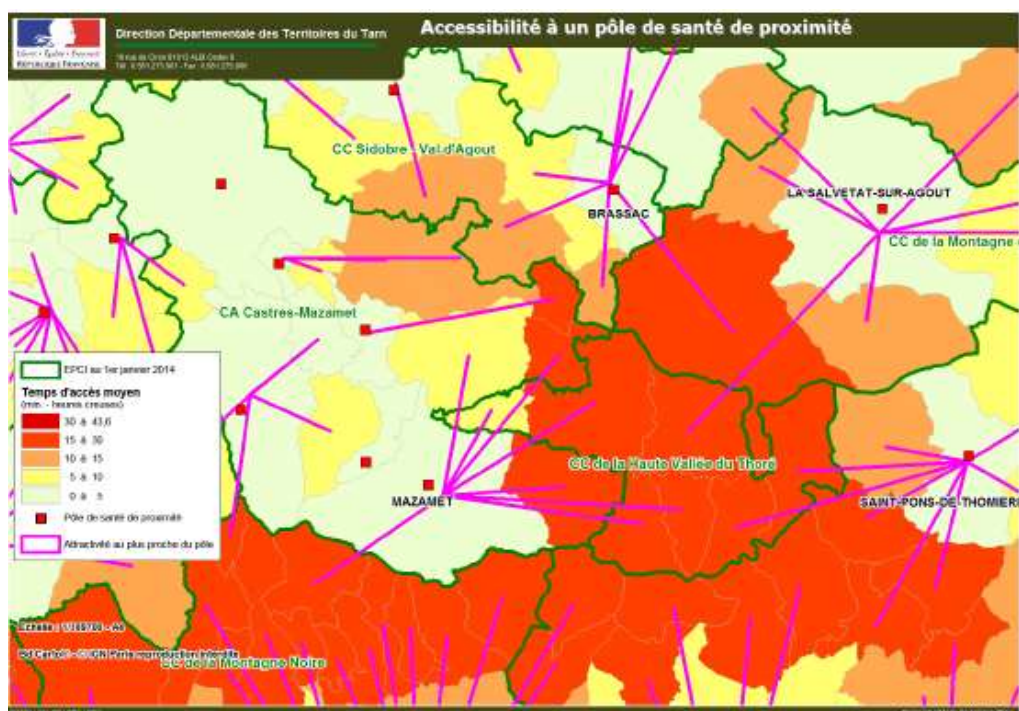


Figure 40 - L'accès à un pôle de santé de proximité, BPE [extrait PAC, 2015]

Néanmoins le territoire présente un dispositif de services à domicile représenté par l'ADAR association rayonnante sur le sud-est du Tarn, dans les Hauts cantons de l'Hérault et dans le nord-ouest du Tarn. Cette association dispense une gamme étendue de services allant de l'aide à domicile, à l'accueil de jour au service de jour (jardinage, garde d'enfants, etc.). Egalement est présent sur le territoire un service de portage de repas à domicile géré par l'Association Repas Service à domicile" Vallée du Thoré-Mazamet-Aussillon et rayonnante sur toute la Haute Vallée du Thoré et une partie du mazamétain.

L'offre hospitalière est principalement assurée par le pôle castrais avec le CHIC et la polyclinique du Sidobre en moindre mesure. Les interventions plus spécialisées sont orientées vers le pôle toulousain.

	Pôle albigeois	Pôle castrais	Pôle toulousain	Pôle héraultais	Autres
EPCI	0,0%	76,2%	10,2%	1,9%	11,7%

Figure 41 - Répartition des séjours d'hospitalisation des patients de l'EPCI en 2013, ARS [extrait PAC, 2015]

1.3.2.4 Education

Le territoire compte 6 équipements d'enseignement. Toutes les communes possèdent une école élémentaire exceptées Rouairoux et Sauveterre qui se sont regroupées au sein d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal à Lacabarède ainsi que Saint Amans Valtoiret regroupé en syndicat avec Saint Amans Soult. Labastide accueille un collège, seul établissement du 2nd degré sur le territoire. Le

« Rézo Coup d’Pouce », association dédiée à l’accompagnement des familles d’élèves en difficultés d’apprentissage sur le territoire du Tarn sud et les communes limitrophes des départements voisins, tient une permanence hebdomadaire à Lacabarède.

La CCHVT recense 25 équipements sportifs, principalement des plateaux de jeux extérieurs (terrains, boulodrome, parcours sportif). On note la présence d’un centre équestre à Rouairoux et de terrains de tennis à Labastide Rouairoux, Bout du Pont de l’Arn, et Saint Amans Valtoret (SVOM avec Saint Amans de Soult). Le territoire compte peu d’équipements culturels bien que les équipements sportifs soit parfois utilisés pour des animations culturelles. On notera la présence d’un cinéma à Labastide Rouairoux et de la salle de spectacles Tortill’art à Saint Amans Soult.

Le territoire compte un collège sur Labastide Rouairoux qui accueille la majorité des élèves de la communauté de communes (hormis Bout du Pont de l’Arn) et au-delà (Saint Amans Soult). En frange, sur Saint Amans Soult, le territoire compte aussi un lycée et collège professionnel spécialisé dans la forêt avec un potentiel d’environ 120 élèves en 2015 de la classe de la 4^{ème} à la terminale. En outre, Mazamet compte 5 lycées généraux, professionnels et technologiques.

Comprendre l’organisation des services sur ce territoire nécessite donc de le replacer dans son système d’influence entre Mazamet et plus secondairement le Saint Ponais. Si la RD a constitué un axe structurant d’organisation de l’espace sur lequel se sont agglomérées les principales unités de vie dont certaines avec des fonctions de centralité, Labastide Rouairoux, elle a eu aussi pour effet d’ouvrir ce territoire vers les pôles d’accumulation extérieurs et notamment Mazamet, Castres ne permettant pas la constitution de véritables centralités de services sur le territoire.

1.3.3 La recherche d’un équilibre de l’armature urbaine

Située à cheval sur les bassins de vie du Mazamétain et du Saint Ponais, le territoire de la Haute vallée du Thoré est fortement influencé par les pôles de vie environnants. Malgré la présence de deux figures de centralité aux extrémités et aux fonctions relativement complémentaires, Labastide Rouairoux et Bout du Pont de l’Arn, l’organisation de cet espace ne peut se penser qu’à l’échelle d’un bassin de vie cohérent autour de Mazamet-Castres.

En effet, bien que ce territoire ne soit pas encore institué (le nouveau projet de SDCI né prévoit pas une intégration de la CC de la Haute Vallée du Thoré à la communauté d’agglomération mais la constitution d’un nouvel ensemble intégrant 2 communes supplémentaires), le territoire de vie lui se façonne au quotidien, par les relations domicile-travail, par l’accès aux services (petite enfance, école, services sociaux et médicaux, etc.) et aux commerces. Faisant fi des frontières administratives, ces échanges du quotidien voient :

- Premièrement, se poser avec acuité la place de la centralité autour du couple Saint Amans Soult/Saint Amans Valtoret pour lequel il appartient aux deux collectivités de porter une réflexion commune sur le confortement de cette centralité en continuité du pôle Mazamétain.

- Deuxièmement, réinterroger à l'échelle du bassin de vie la nécessité de porter une réflexion en matière de pôle de services de proximité qui permette d'irriguer les petites communes et d'être des centralités géographiques pertinentes.
- Troisièmement, reconsidérer la place des centralités existantes entre une centralité subie en proche périphérie de Mazamet et pourvoyeuse d'une offre commerciale pour laquelle il apparaît nécessaire de penser son évolution en cohérence avec l'évolution de l'armature commerciale du pôle Mazamet-Castres et une centralité en déclin, Labastide Rouairoux pour laquelle une action de confortement apparaît indispensable pour rétablir un équilibre Est-Ouest dans la couverture des services et éviter une évasion trop importante vers le Saint-Ponais.

Enfin, c'est la continuité du service public dans son ensemble qui doit être repensée à l'échelle du bassin de vie de manière à assurer les continuités pertinentes indispensables à la vie des administrés sur le territoire

Dans cet écheveau, les options qui seront prises par la communauté de communes devront être réfléchies et pensées à l'échelle du bassin de vie de manière à s'inscrire dans une organisation territoriale cohérente.

II. La Haute Vallée du Thoré entre ressources passées, présentes et futures

☞ En quelques mots :

- Des piliers productifs, l'agriculture et la forêt dont la gestion et l'évolution sont à pérenniser dans le temps
- Une économie en évolution, d'une base productive vers une base résidentielle
- Des leviers de développement possibles et non délocalisables : énergies renouvelables, développement touristique et loisirs, éco-matériaux et éco-construction, etc.
- Un foncier économique riche demeurant à qualifier et structurer à l'échelle du pôle économique Castres-Mazamet

II.1 L'agriculture et la forêt, piliers de l'économie locale

D'une superficie de près de 14 000 hectares, le territoire intercommunal est marqué par une couverture forestière et agricole importante puisque plus des deux tiers (70%) du territoire sont couverts par les massifs forestiers et près d'un quart (23%, soit 3162 ha) sont destinés à l'exploitation agricole. Contraintes au sud par les versants raides, ravinés et fortement boisés de la Montagne Noire, les terres agricoles du territoire sont principalement situées dans sa partie centrale, dans la plaine du Thoré et sur les bas versants du Plateau d'Anglès. Elles confèrent au fond de vallée un paysage agro-pastoral où les élevages et les petites cultures forment un semi-bocage dans la plaine et sur les premières pentes. Néanmoins, la couverture forestière du territoire s'impose dans le paysage de la vallée. L'intervention du Fond Forestier National qui, après 1945, visait à développer une ressource forestière nationale afin de mieux répondre aux besoins du marché a fortement marqué le territoire par des plantations massives de résineux. Aujourd'hui, l'activité sylvicole constitue une filière importante pour le développement économique de la vallée.

II.1.1 L'agriculture

II.1.1.1 Un potentiel agricole qui se maintient

La Haute Vallée du Thoré a enregistré une baisse de 25% du nombre de ses exploitations entre 2000 et 2010 (-18 exploitations), une baisse plus marquée qu'à l'échelle du Département sur la même période (-11.3% du nombre d'exploitations dans le Tarn). Toutefois, le territoire intercommunal présente une stabilité de sa surface agricole déclarée (SAD), une situation plus favorable que celle du Département qui a vu sa SAD diminuer de 1.5% entre 2000 et 2010. La résultante est une restructuration des exploitations (agrandissement). La représentation des agriculteurs dans la population active du territoire (2%) est légèrement inférieure à celle du Département (3,5%).

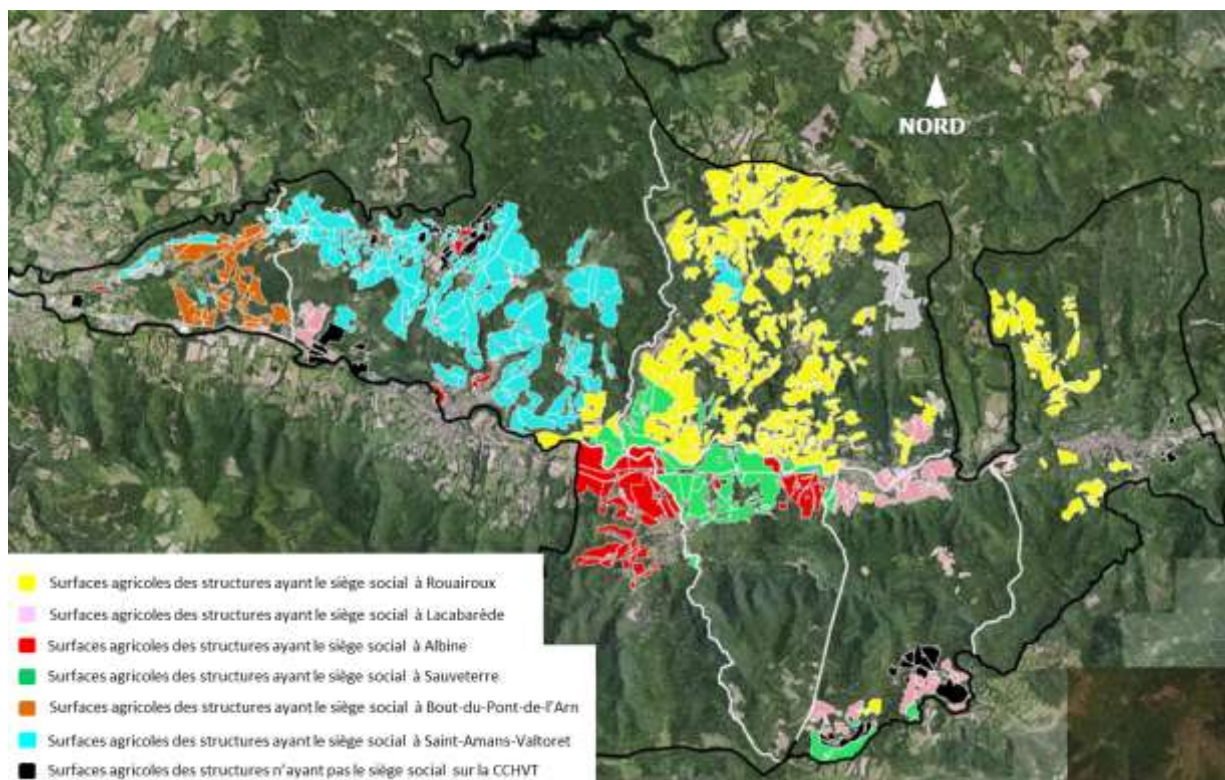


Figure 42 - Les espaces à vocation agricole sur le territoire de l'intercommunalité, Chambre d'agriculture du Tarn [Extrait diagnostic agricole, 2015]

Le diagnostic réalisé en 2016 par la Chambre d'agriculture a recensé 60 exploitations sur l'intercommunalité. 56 exploitations ont été enquêtées, soit 77 exploitantes et 7 retraités actifs ou particuliers, permettant d'obtenir un panorama de l'activité agricole de la Vallée. Ce diagnostic montre que les exploitations du territoire possèdent souvent plusieurs sites agricoles (46 structures pour 76 sites) et que les terres exploitées le sont majoritairement par les agriculteurs de la Vallée, ayant leur siège social sur le territoire. Saint-Amans-Valtoret et Rouairoux possèdent les superficies agricoles les plus importantes.

Le territoire présente une part d'exploitations sociétaires (GAEC, EARL, SCEA) supérieure à la moyenne départementale (56% contre 30% pour le Tarn). Structures économiques plus importantes que les exploitations individuelles, la forte représentation des formes sociétaires montre le dynamisme des exploitations du territoire.

II.1.1.2 Une production agricole dominée par les activités d'élevage

A l'échelle du territoire, la surface agricole utile totale représente 3146 hectares. Si les exploitations possèdent une SAU moyenne de 90 ha, les exploitations de la Vallée présentent des SAU qui varient entre 0,13 ha et 190 ha pour les plus importantes. 33% des exploitations se situent dans la tranche de 50 à 100ha et 23% présentent une SAU supérieure à 100 ha.

Selon les exploitations interrogées par la Chambre d'agriculture, 94% de la SAU est destinée à la production de fourrage (59% de prairies naturelles, landes et parcours et 35% de prairies temporaires). La production est dominée par la production de bovins viandes (31 ateliers de production), implantée principalement à Saint-Amans-Valtoret et Sauveterre. Les exploitations bovines du territoire sont des structures économiques de taille importante, présentant une SAU

moyenne de 131 ha et des cheptels moyens de 70 bêtes (de 10 à 220 têtes). Rouairoux et Lacabarède présentent une spécialisation autour de l'élevage caprin/ovin et Labastide-Rouairoux se distingue en présentant une orientation technico-économique axée autour de la viticulture.

La production biologique est présente sur le territoire avec 6% de sa SAU travaillée selon le cahier des charges de l'agriculture biologique et notamment trois exploitations de viande bovine. Des agriculteurs interrogés lors du diagnostic agricole déclarent envisager la conversion à une production biologique.

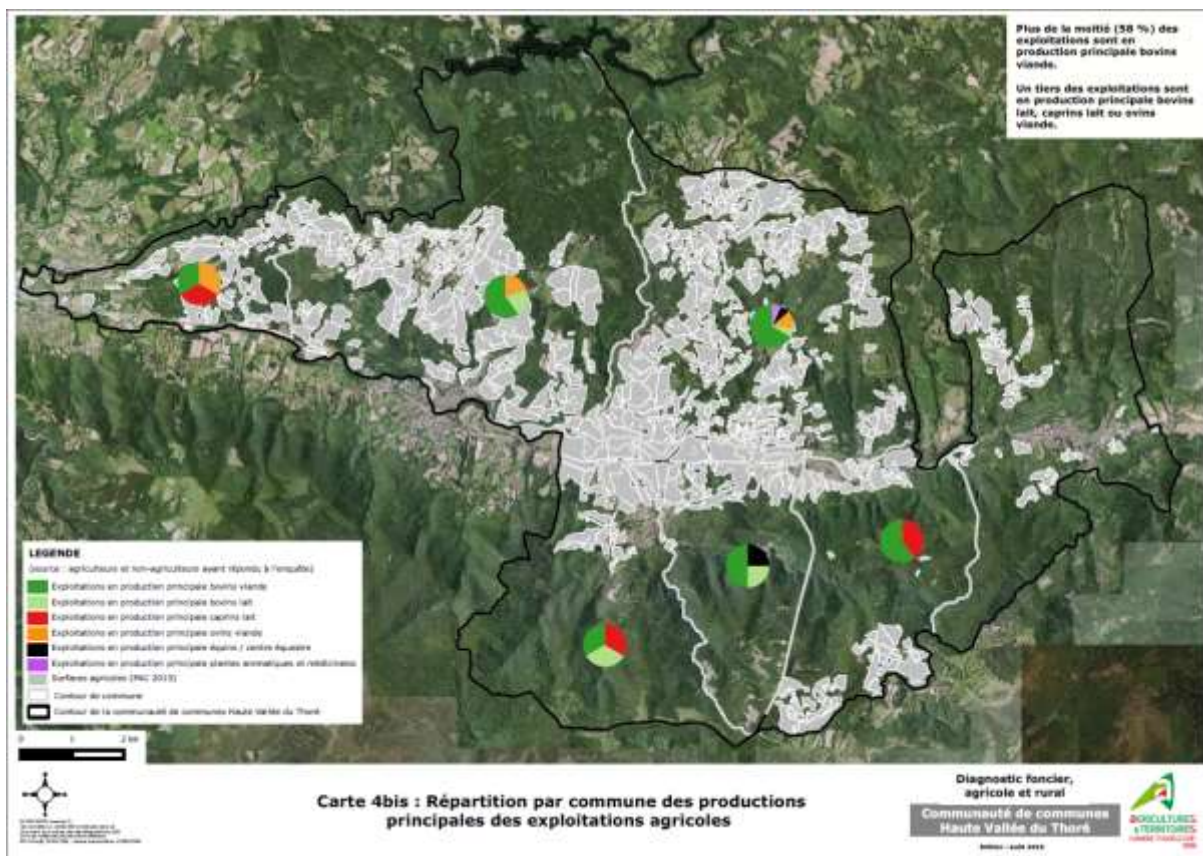


Figure 43 - Orientations technico-économiques des communes de la CCHVT, Diagnostic agricole CCHVT, 2015

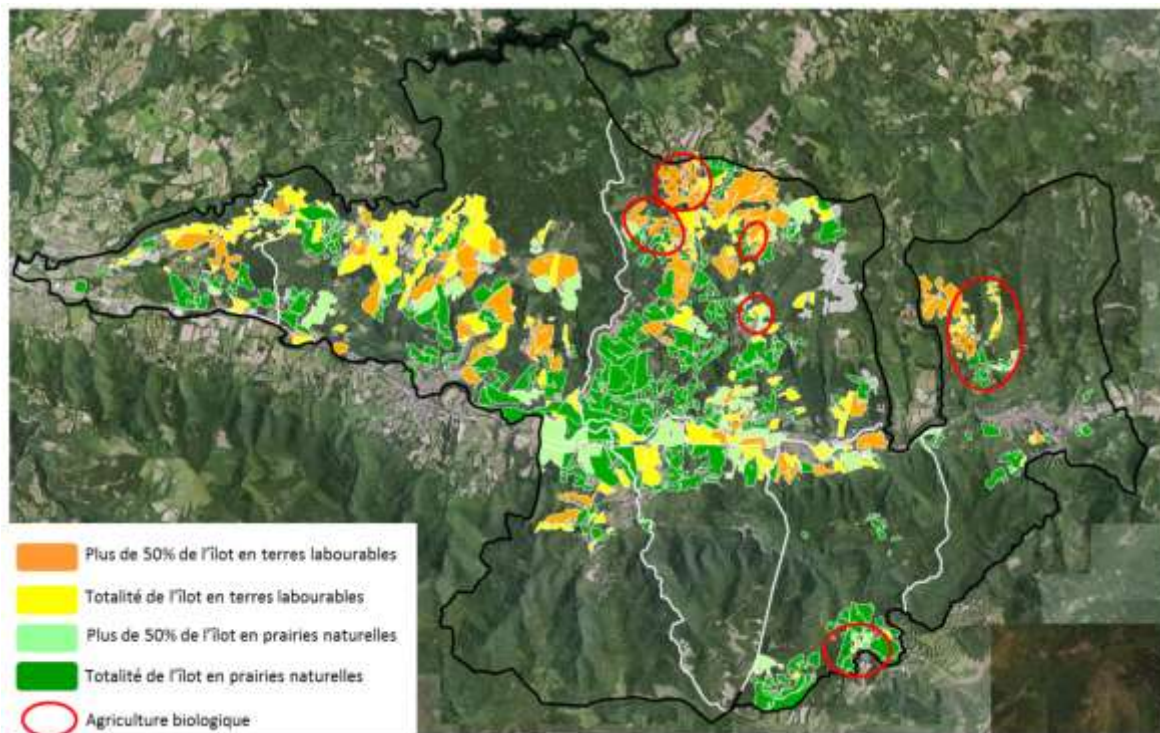


Figure 44 - Typologie de la valorisation des parcelles agricoles de l'intercommunalité, Chambre d'agriculture du Tarn [Extrait diagnostic agricole, 2015]

II.1.1.3 Des perspectives d'évolution favorables

Malgré un contexte économique difficile, les exploitations de la vallée restent dynamiques et l'avenir du secteur semble s'inscrire sur une trajectoire positive. Aujourd'hui, 70% de la SAU est travaillée en « rythme de croisière » et 15 % des structures sont en phase de développement. La vente directe est aujourd'hui portée par 9 exploitations sur le territoire et près de la moitié des exploitants interrogés déclarent porter un projet de développement (installation de jeunes agriculteurs, augmentation du cheptel, conversion à l'agriculture biologique...). Il existe notamment dix-neuf projets de construction/agrandissement d'un bâtiment agricole de stockage et/ou d'élevage. Les productions de la Vallée sont reconnues et valorisées à travers cinq classements AOP/IGP (Roquefort, volailles du Languedoc, Comté Tolosan ...) et l'attribution de la Marque Parc à cinq éleveurs bovins. Ces outils ont permis une structuration de la filière sur le territoire, néanmoins on peut regretter l'absence de structure de transformation.

L'âge des exploitants de la Vallée laisse entrevoir une poursuite de l'activité agricole sur le territoire. Actuellement, sept agriculteurs sur dix ont moins de 57 ans. Si la part d'exploitants âgés de plus de 57 ans sur le territoire est supérieure à celle du Département (29% sur la CCHVT contre 19,5% dans le Tarn), la part des jeunes agriculteurs (moins de 40 ans) y est aussi supérieure. Près de 20 jeunes exploitants sont en activité sur le territoire (27% des exploitants de l'intercommunalité) et plus de la moitié des chefs d'exploitation de plus de 57 ans déclarent avoir une succession assurée (un associé déjà présent sur le territoire pour 12 exploitations et une installation).

Toutefois, le secteur agricole présente deux problématiques déterminantes pour son évolution avec des incidences notables sur le futur zonage du PLUI :

- la prédominance des activités d'élevage sur le territoire implique le classement sanitaire de 86 sites dont 16 en ICPE et détermine un périmètre non-constructible autour des bâtiments de l'exploitation liés aux effluents d'élevage. Les huit plans d'épandage du territoire intercommunal couvrent 70% de sa surface agricole et sont principalement localisés dans la plaine du Thoré à Albine et Sauveterre et sur les versants du plateau d'Anglès à Saint-Amans-Valtoret et Rouairoux.

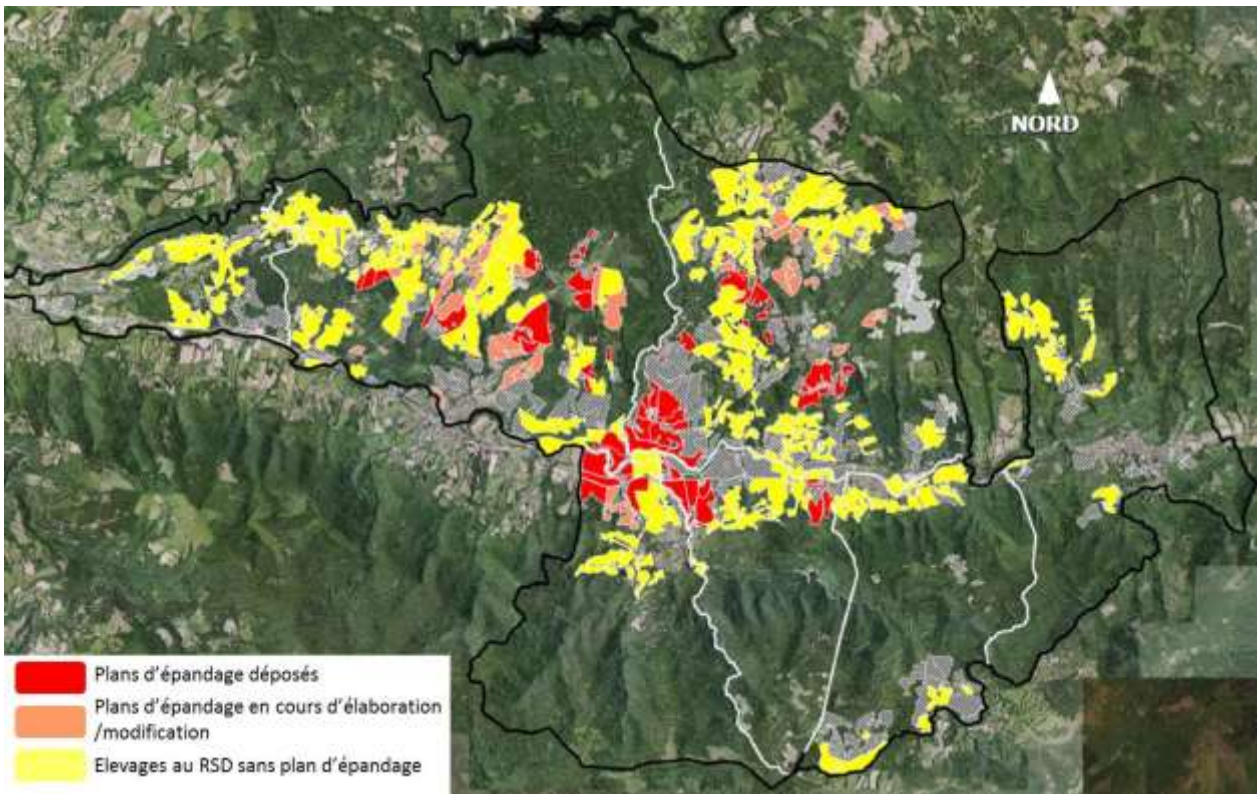


Figure 45 - Les espaces stratégiques de l'activité agricole : les plans d'épandage, Chambre d'agriculture du Tarn [Extrait diagnostic agricole, 2015]

- Plus de la moitié des terres cultivées du territoire le sont en faire-valoir indirect. La durée des baux de fermage peut impliquer un manque de maîtrise sur le foncier.

L'agriculture de la vallée présente aujourd'hui deux enjeux visant d'une part à ne pas entraver le développement des exploitations et leur renouvellement et d'autre part, **assurer la pérennisation de la maîtrise du foncier** (fermage, vacance ...). Aussi, la **préservation des périmètres d'inconstructibilité (100 m) autour des sites agricoles** et l'inconstructibilité des sites d'épandage vont contraindre l'urbanisation des villages de l'intercommunalité.

II.1.2 Sylviculture

II.1.2.1 Un territoire forestier marqué par une dissymétrie paysagère

La couverture forestière du territoire intercommunal marque, par son emprise et sa densité, les paysages de la vallée. Aujourd'hui couvert pour plus de 70% de sa surface par les massifs forestiers, le territoire a fortement été impacté par la politique de boisement/reboisement, généralement avec des essences de conifères, menée par le Fond Forestier National (FFN) entre 1950 et 1985.

Il présente toutefois deux entités paysagères distinctes :

- Au sud, la Montagne Noire impose un couvert montagnard forestier dont l'impression d'homogénéité masque la pluralité des peuplements (forêt traditionnelle sur les premières pentes et résineux sur les hauteurs). Il existe notamment des clairières agricoles sur le haut des versants à Lacabarède. La couverture forestière de la Montagne Noire descend jusque dans le fond de vallée à proximité directe des zones urbanisées où quelques prairies soulignées par une trame bocagère touffue marque la transition avec la forêt.
- Au nord, l'organisation spatiale est plus complexe et génère des paysages différents. Le fond de vallée et les premières hauteurs des versants du plateau d'Anglès sont occupés par de vastes clairières pâturées mitées par un réseau de petits bourgs et hameaux. La trame bocagère évolue vers un boisement plus dense (taillis de châtaigniers et peuplements de feuillus) sur des pentes progressives, marquées elles aussi par l'intervention du FFN et la plantation de résineux sur les hauteurs.

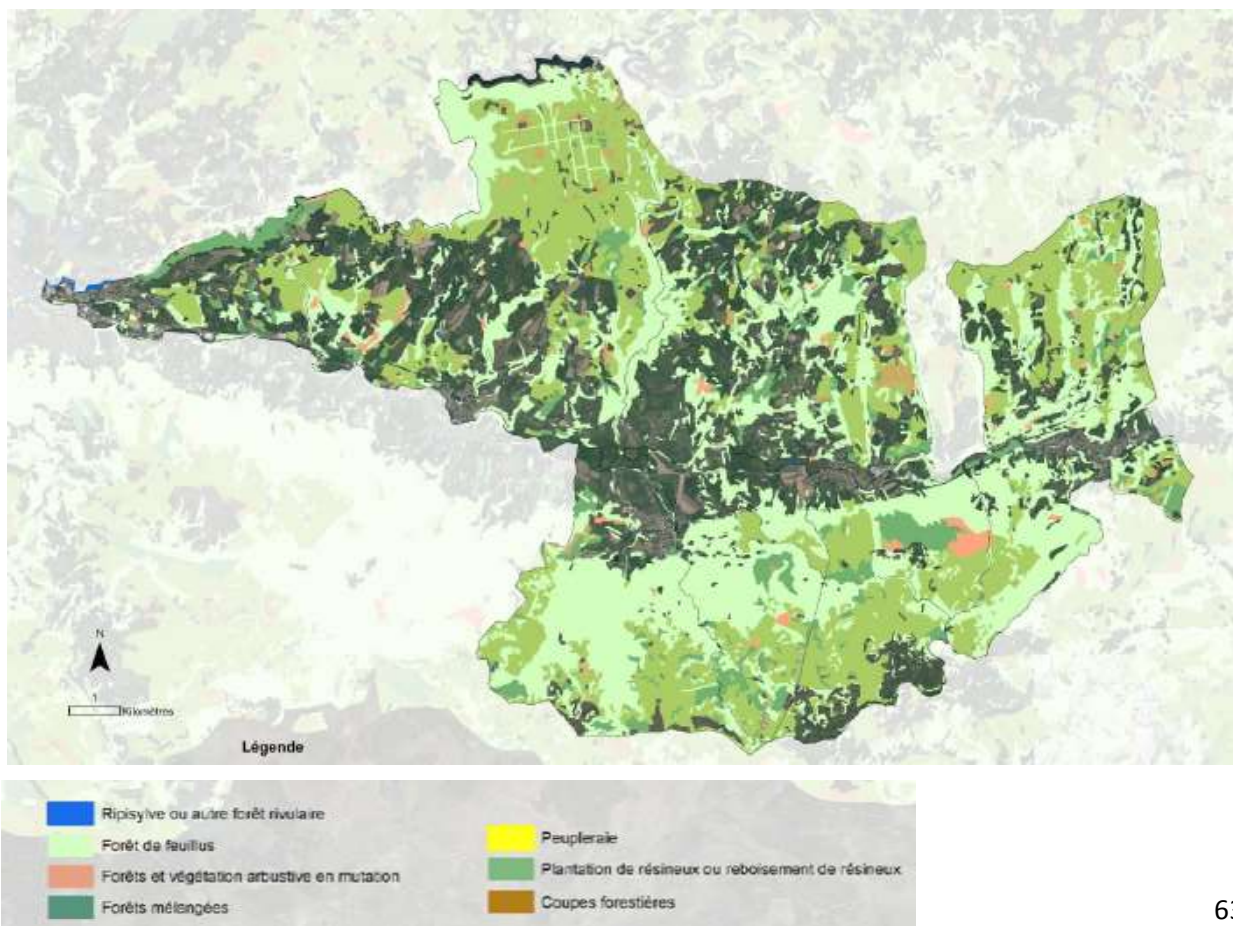


Figure 46 - Cartographie de l'état des lieux des milieux forestiers de la Haute Vallée du Thoré, PNR

II.1.2.2 Une propriété forestière morcelée et des modes de gestion variés

La forêt couvre 9750 hectares sur le territoire intercommunal, soit 70% de sa superficie totale. Principalement représentée par la propriété privée (65%), la forêt publique domaniale et communale est néanmoins importante avec :

- les forêts domaniales de Nore et du haut Agout (1200 ha sur le territoire intercommunal) sur les hauteurs de Labastide-Rouairoux (873 ha), Lacabarède (142 ha) et Albine (170 ha)
- les forêts communales (2700 ha) dont les municipalités (Albine, Rouairoux, Saint-Amans-Valtoret, Bout-du-Pont-de-l'Arn et Sauveterre) ont signé des conventions d'exploitation avec l'ONF.

Ainsi c'est aujourd'hui plus de 3900 hectares qui sont en gestion par l'ONF.

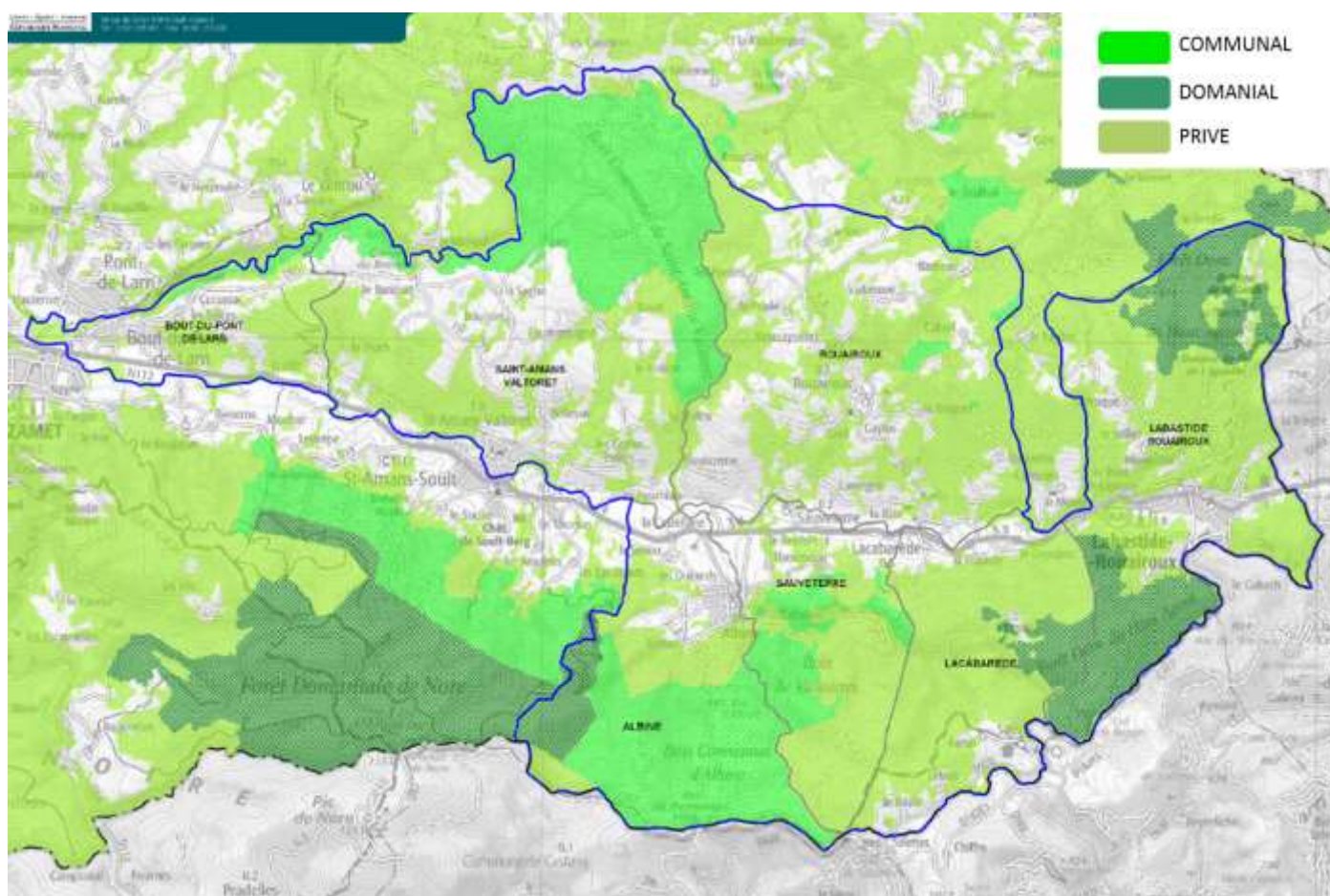


Figure 47 - Répartition de la domanialité forestière sur le territoire intercommunal, DDT Tarn [Extrait diagnostic agricole, 2015]

Aujourd'hui la structure foncière n'est pas homogène faite de petites et grandes parcelles. Les propriétés de moins de 4 ha représentant 18% de la surface et celles de plus de 25 ha représentant 45% de la surface.

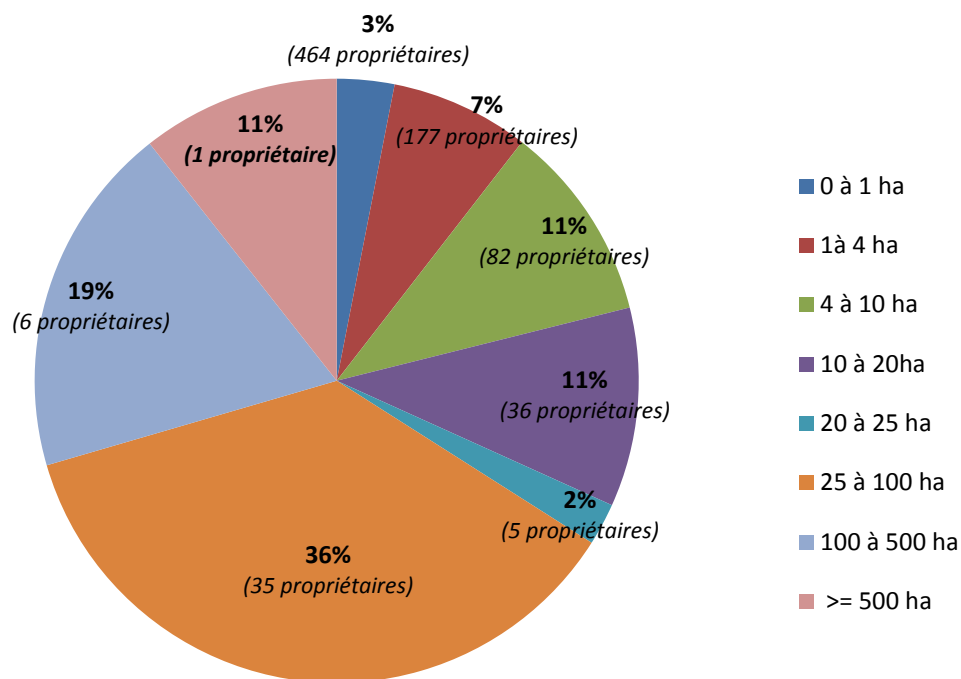


Figure 48 - Structure de la propriété foncière privée sur la Haute Vallée du Thoré, source CRPF

Néanmoins, l'exploitation de la forêt constitue une ressource majeure pour le territoire qui génère une chaîne d'activités importante, de l'exploitation à la transformation avec de nombreux transformateurs présents sur le territoire ou dans ses environs (Engelvin Bois à Labruguière, Société Européenne des Bois à Bout du Pont de l'Arn, etc.) dont les champs de diversification et l'élargissement des débouchés méritent d'être interrogés sur le territoire de la Vallée du Thoré.

P 64)

II.1.2.3 Une industrie du bois dynamique et des perspectives de diversification à étudier

L'industrie du bois sur la Vallée du Thoré est essentiellement orientée sur le résineux valorisés en bois d'œuvre et bois d'industrie, et secondairement en bois de chauffage. Particulièrement soumis aux aléas d'une concurrence européenne, le secteur est marqué aujourd'hui par une croissance stable sur le bois emballage, une forte récession depuis 10 ans sur bois d'œuvre, une baisse sensible pour le bois industrie et enfin, une croissance relative pour le bois d'industrie. La filière sur le territoire est surtout représentée par des entrepreneurs de travaux forestiers, des exploitants forestiers et des industries de première transformation (scieries).

Aujourd'hui, au regard des témoignages recueillis de la part des acteurs de la filière, la totalité des espaces forestiers potentiellement exploitables sur le territoire le sont. Néanmoins, les opportunités de diversification par la valorisation des sous-produits du bois demeurent à investiguer. En effet, si des professionnels se sont équipés dans l'objectif de valoriser les sous-produits et s'il est communément entendu qu'une partie de ces sous-produits (branchages) doit être conservée pour la fertilisation des sols, les opportunités de valorisation pourraient être étudiées à travers le l'installation d'une structure de broyage en capacité de traiter les rémanents.

Aussi, la présence d'une ressource abondante sur le territoire interroge le développement des débouchés en bois énergie. De nombreuses initiatives ont pris forme sur le territoire avec la création de chaufferies collectives et réseau de chaleur à Anglès, sur Castres et Mazamet ou encore à Fraïsse sur Agoût mais le procédé reste encore absent sur la Haute vallée du Thoré malgré une ressource abondante. Néanmoins, il est à noter l'ambition portée par certains élus d'aller vers cette solution énergétique. Lacabarède avait par exemple amorcé un projet de chaufferie communale avant de l'abandonner faute de rentabilité due à l'éloignement des bâtiments communaux. Aujourd'hui, le bois-énergie représente un débouché potentiel pour un territoire qui a déjà engagé, avec l'éolien, la valorisation des énergies renouvelables. L'existence de Trifyl, syndicat mixte départemental pour la valorisation des déchets ménagers et assimilés auquel adhère l'intercommunalité, peut être un appui technique pour la valorisation de ce débouché.

Enfin, demeure aujourd'hui peu interrogé le développement d'industrie de deuxième transformation. La filière de l'industrie du bois en France souffre d'une balance commerciale déficitaire s'élevant à 5,6 milliards d'euros par an avec des bois faiblement valorisés sur le territoire national en raison notamment d'un manque d'industries de deuxième transformation. Aujourd'hui, le développement d'une chaîne de valeur autour de la filière bois sur la vallée du Thoré mérite d'être interrogé afin d'ouvrir des produits industriels innovants à forte valeur ajoutée : dans la transformation du bois, dans les matériaux de construction bois (parquets, portes et fenêtres, contreplaqué, bois d'ingénierie).

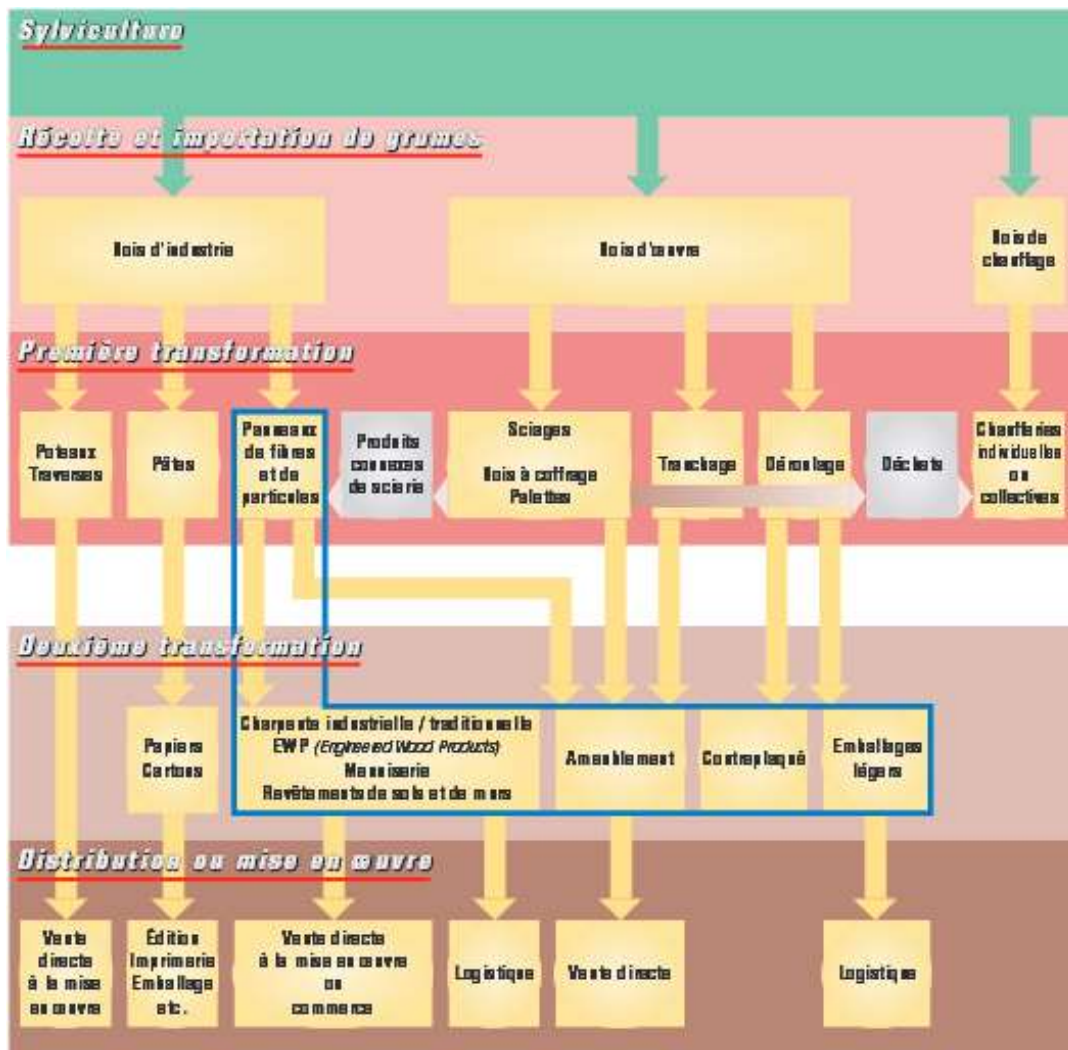


Figure 49 - Les activités de la filière sylvicole, source L'industrie de la seconde transformation du bois en Limousin, DRIRE, 2004

Au-delà de la valorisation économique, la forêt assure des fonctions sociales et environnementales importantes : la préservation de la biodiversité; lieu de chasse, pêche, récolte de champignons, promenade, tourisme... ; la régulation des eaux (fixation des sols, prévention des pollutions). Elle contribue aussi à l'épuration et la protection des eaux naturelles.

La Charte Forestière de Territoire du Parc naturel régional du Haut-Languedoc 2009-2015, signée le 28 novembre 2008 fixe des orientations communes de gestion pour l'ensemble des partenaires (propriétaires, gestionnaires...). Cette charte, en cours de renouvellement devrait être nettement plus axée sur le développement économique de la filière bois. Elle constitue le document d'orientation pour la gestion forestière du territoire et sur l'économie forestière au sens large. Elle organise l'exploitation en intégrant notamment la question de l'utilisation du bois cultivé localement dans les filières du bois construction, bois-énergie, etc. L'enjeu au niveau de la sylviculture est de créer de la valeur ajoutée et de ne pas bloquer l'activité, dans le zonage et le règlement sur les parcelles à vocation d'exploitation.

Elle repose sur 3 piliers :

- Une forêt économiquement dynamique,
- Une forêt respectueuse de l'environnement,
- Une forêt accueillante.

La valeur d'accueil et les fonctions récréatives qui lui sont associée constituent un autre champ de valorisation porteur d'intérêt sur un territoire en phase de questionnement et réflexion concernant la valorisation de ses atouts touristiques (cf. infra).

La Vallée du Thoré se distingue aujourd'hui par la permanence de ses paysages agro-pastoraux combinés à une empreinte industrielle ancienne. Aujourd'hui, bien que l'exploitation forestière doit assurer la préservation de la dissymétrie paysagère menacée par l'énrésinement des versants au fil des replantations et le maintien du rapport agriculture-forêt en affirmant la vocation pastorale des bas-versant face à l'avancée spontanée du couvert forestier, l'activité forestière à base de résineux révèle un poids économique important et indispensable pour le développement de la Vallée.

II.2 Quel nouveau dessein industriel ?

II.2.1 Une place encore très nette de l'activité industrielle et productive dans le tissu économique local mais un glissement progressif vers une base résidentielle

Ancienne vallée spécialisée le textile et la mégisserie, la Haute vallée du Thoré connaît encore aujourd'hui une activité productive importante en comparaison des moyennes départementales. En effet, la part de l'emploi dans l'industrie reste significative (33, 7% en 2010 contre 14% à l'échelle du Département). Cette activité a cependant évolué au gré de la conjoncture du marché et des opportunités locales rencontrées. Ainsi, l'activité industrielles voit sa masse d'emplois baisser entre 2000 et 2010 de près de 20 points.

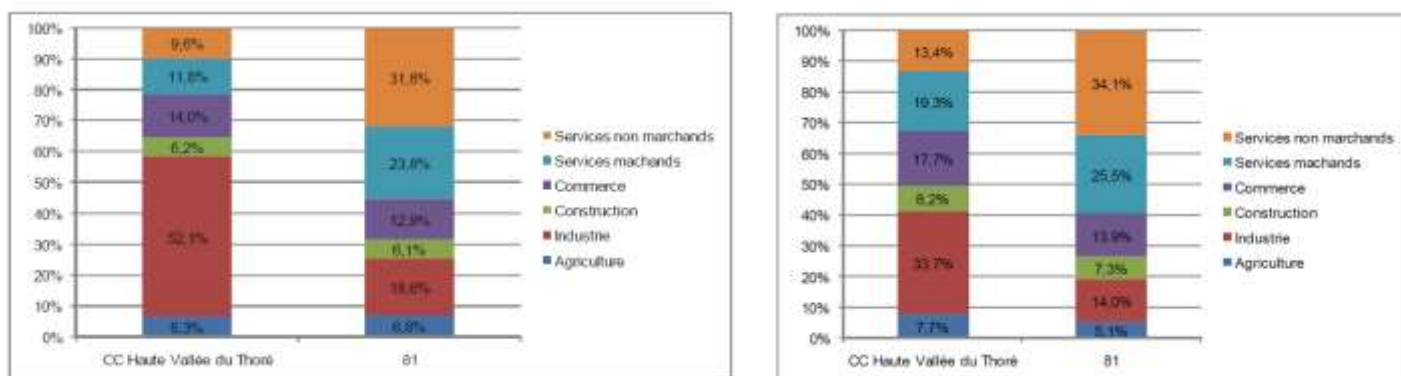


Figure 50 - Représentativité de l'emploi par secteur d'activité en 2000 (à gauche) et en 2010 (à droite), COMETE [Extrait PAC, 2015]

Aujourd'hui, l'activité productive en Haute Vallée du Thoré est principalement représentée par l'industrie du bois, l'industrie textile et l'industrie chimique. Ce secteur représente aujourd'hui 10% des entreprises locales et portent pas moins de 30% des emplois. Deuxième économie du territoire en chiffre d'affaire (55M€ - chiffre disponible Base Astrée), l'industrie se renouvelle sur des secteurs stratégiques liés à la proximité de la ressource (bois) ou à la présence d'un environnement porteur pour le développement de spécialités et compétences (engrais chimique, usinage). Aussi, on notera un certain glissement d'une industrie de production (textile, bois) vers une industrie à forte valeur ajoutée (chimie verte) avec des grands donneurs d'ordre comme Frayssinet (fabrication de produits azotés et engrais)

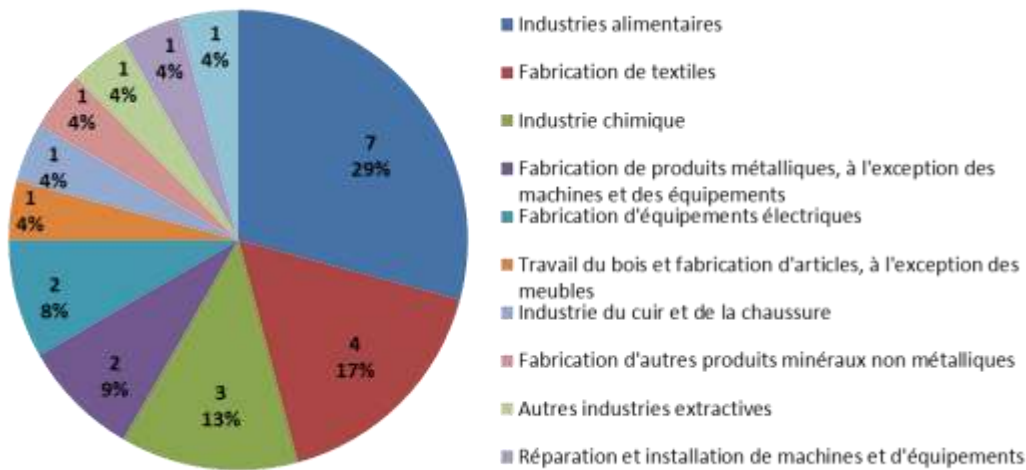


Figure 51 - Répartition des établissements industriels par secteur d'activité, ASTREE, 2013

De la même manière, la sphère productive liée à l'industrie mais aussi à l'agriculture génère des activités de sous-traitance, principalement dans les services aux entreprises. Ce secteur important, au regard du nombre d'établissements (10%) est principalement représenté par les activités financières sous la forme de holding de principaux groupes présents dans la vallée.

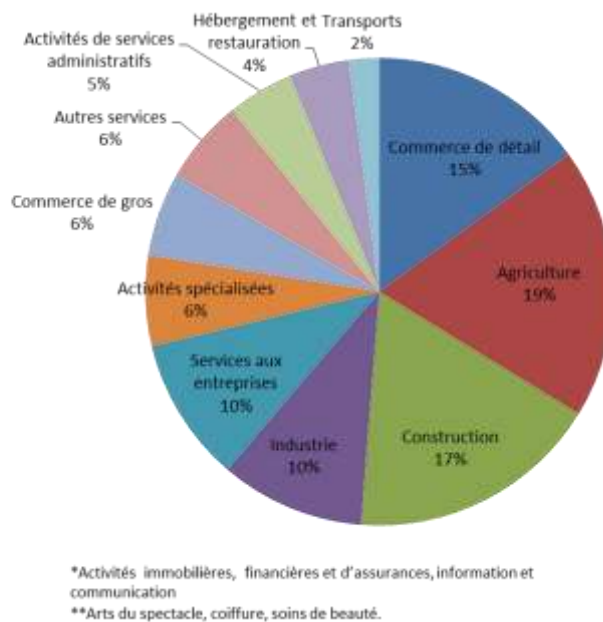


Figure 52 - Répartition des entreprises par secteur d'activités, ASTREE, 2013

	EPCI		Tarn	
	2000	2011	2000	2011
Base productive (1)	62,3%	39,9%	37,1%	28,9%
Base publique (2)	4,5%	5,9%	18,7%	18,8%
Base domestique (3)	33,2%	54,2%	44,2%	52,3%

Figure 53 - Répartition de l'emploi par sphère économique, COMETE [Extrait PAC, 2015]

Malgré l'importance du secteur industriel, le profil productif de la vallée du Thoré évolue, d'une industrie de production vers une industrie à forte valeur ajoutée, d'une économie productive vers une économie résidentielle. Ainsi, l'activité artisanale bien que non totalement assimilable à une base résidentielle connaît une progression importante notamment dans les secteurs de la construction et des transports ; ces deux secteurs sont, avec les fabrications manufacturières, les plus gros pourvoyeurs d'emplois (+ de 100 salariés chacun). La filière artisanale est néanmoins marquée par le vieillissement de ses actifs. La moitié des chefs d'entreprises sont âgés de plus de 50 ans (source : Chambre des Métiers et de l'Artisanat). Ce phénomène interroge la pérennité de la filière et la reprise des activités. Les 20-39 ans représentent 22% des dirigeants de la filière.

Dans ce glissement, on notera aussi le développement d'activités dites spécialisées autour de la production d'énergie (hydroélectricité), des activités d'ingénierie et de conseil, de collecte et de traitement des déchets, etc. Ces secteurs représentent 6% des établissements et 3 M€ de chiffre d'affaire.

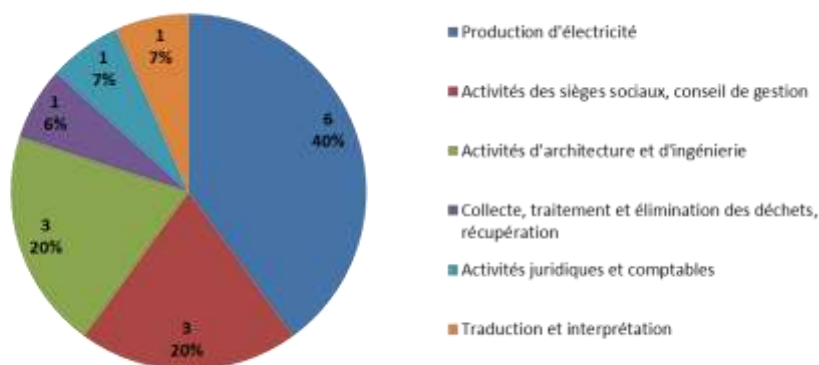


Figure 54 - Répartition des activités spécialisées (nombre d'établissements), ASTREE 2013

Enfin, cette tertiarisation de l'économie de la Haute Vallée du Thoré est marquée par la progression du secteur du commerce (détail et gros) tant en matière d'emplois que de chiffre d'affaire (67 M€ et 18 M€) avec une proportion nettement plus importante que la représentation départementale, rapprochant sur ce plan le territoire de la Haute Vallée du Thoré de la « physionomie socio-économique » du Département de l'Hérault que de celle du Tarn. Dans cette progression, la part belle est faite au commerce de détail, ceci étant lié au rôle particulier que joue la commune de Bout-du-Pont-de-l'Arn en porte d'entrée de la ville de Mazamet.

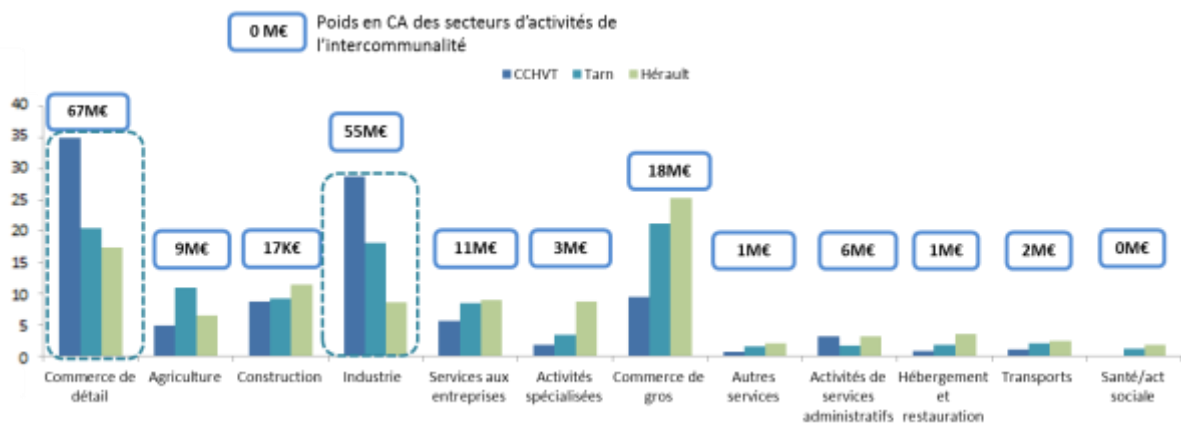


Figure 55 - Répartition des entreprises du territoire par secteur d'activité (comparaison Tarn et Hérault) et représentation du chiffre d'affaire, ASTREE 2013

Dans ce contexte d'évolution de la base domestique, certains secteurs demeurent cependant en retrait malgré un contexte porteur et des opportunités naissantes. C'est le cas de l'hôtellerie-restauration où l'on pourrait s'attendre à une évolution de ce secteur en écho aux projets de valorisation et de communication développés par le Parc Naturel Régional. Bien que la dynamique soit relativement accomplie sur le secteur de Bédarieux avec des poids lourds de l'industrie touristique autour des eaux thermales, l'économie du tourisme reste difficile à structurer ici malgré la présence de patrimoines d'intérêt (cf. infra). C'est aussi le cas de la santé et de l'action sociale, quasiment inexistant au regard des sources statistiques, souvent développées sur les centralités extérieures au territoire (Saint-Amans-de-Soult, Mazamet), ce secteur n'en demeure pas moins déterminant au regard de la composition sociodémographique du territoire mais aussi du contexte environnant (potentiel de développement du secteur de la santé sur le pôle Castrais). Bien que le développement récent d'une maison de santé constitue un levier pour générer un écosystème porteur, une réflexion sur le développement d'une offre de services sociaux et de santé nécessite d'être posée à l'échelle du territoire du bassin de vie de Mazamet et en écho aux activités stratégiques portées sur les pôles (présence des laboratoires Pierre Fabre à Castres).

La lecture des chiffres permet d'apprécier une économie locale en évolution. Reflet d'une évolution structurelle faisant passer un ancien bassin de production hyper spécialisé et par conséquent fragile dans une dynamique économique polymorphe où se mêlent des activités industrielles prospères issues de sagas familiales locales et historiquement implantées, des activités de production installées en proximité des ressources et notamment de la ressource bois et énergie, de l'artisanat local et des activités commerciales inscrits dans une économie résidentielle de réponse aux besoins de proximité. Dans ce tableau, seuls manquent les services à la personne et les services de santé pourtant indispensables à l'attractivité de la Haute Vallée du Thoré.

Cette évolutivité économique est aussi perceptible dans l'espace. Aujourd'hui, les traces de l'activité industrielle passée sont encore bien visibles avec de nombreuses friches qui ponctuent le lit du Thoré se situant dans ou en dehors du tissu urbain, des espaces d'activité isolés, des zones d'activités principalement sur l'axe de la RD 612 en continuité du tissu urbain.

II.2.2 Les infrastructures économiques, reflet d'une économie évolutive

Trois profils d'espaces rythment l'occupation économique de la vallée du Thoré. Reflet de la trajectoire économique passée, ces espaces se différencient par leur surface, leur localisation intra ou extra urbaine, la conception des unités bâties, la dynamique d'occupation (actif ou à l'abandon). Selon ces différents aspects, on distinguera donc :

- Les zones d'activités
- Les espaces économiques isolés
- Les friches industrielles

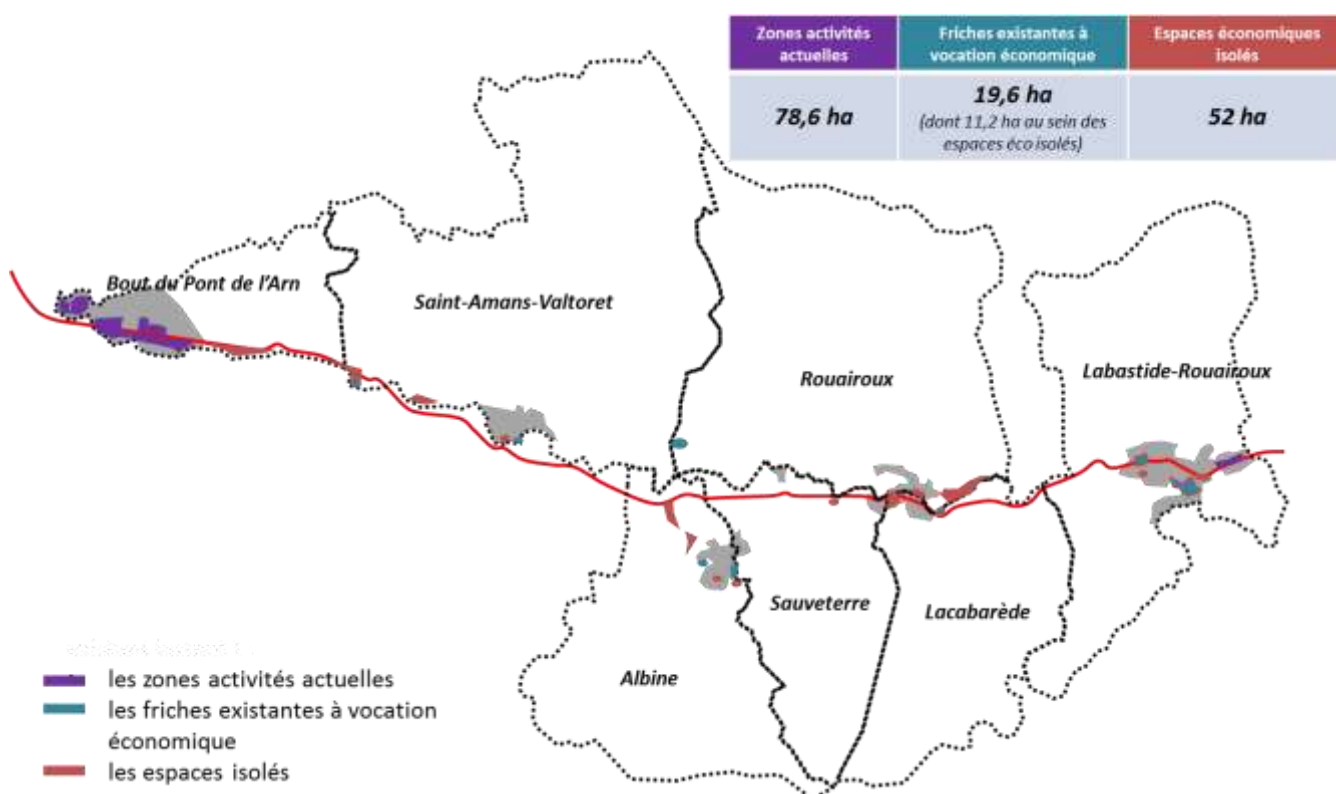


Figure 56 - Répartition des différentes typologies d'espaces économiques, Source : documents d'urbanisme et cadastre

De même, le territoire fait état d'espaces économiques existants mais aussi d'espace économique projetés dans les documents d'urbanisme dont il conviendra de valider la pertinence dans le cadre de la stratégie de développement économique du territoire.

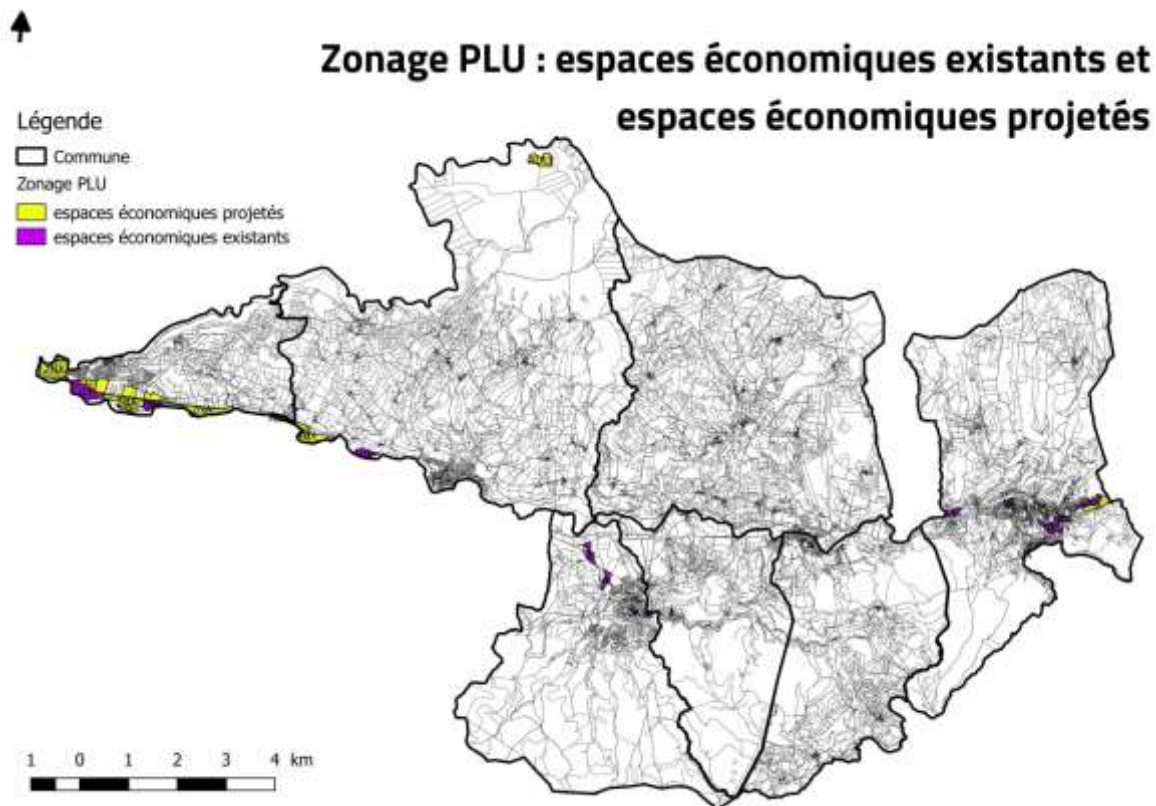
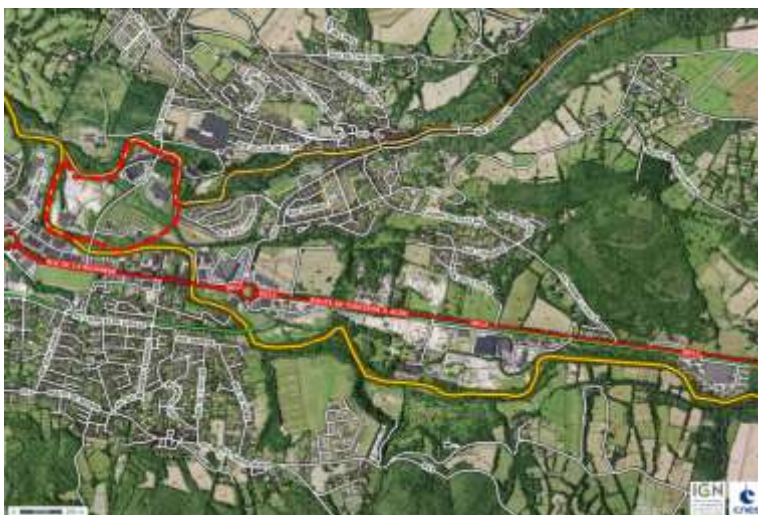


Figure 57 - Espaces économiques existants et projetés en Haute Vallée du Thoré

LES ZONES D'ACTIVITES

Parmi les espaces d'activité, quatre zones d'activités peuvent être clairement identifiées. Ces espaces sont occupés par de l'activité industrielle d'une part et commerciale d'autre part, et sont principalement situées sur la commune de Bout-du-Pont-de-l'Arn.

ZA de la Lauze- Bout-du-Pont-de-l'Arn



Superficie totale : 3,2 ha

Surface disponible : Tous les lots sont vendus

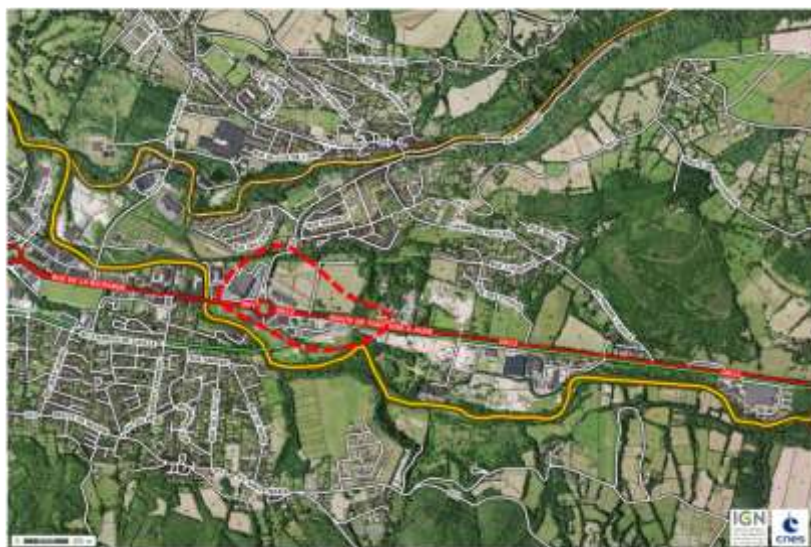
Spécialisation commerciale, artisanale et industrielle.

Activités déjà présentes : carrosserie Dissane, Malrieu Distribution (salle de bain, chauffage, carrelage, quincaillerie, électricité).

Activités à venir : garage et casse automobile, maçonnerie.

Pas d'ICPE

ZA commerciale Castagnalotte- Bout-du-Pont-de-l'Arn

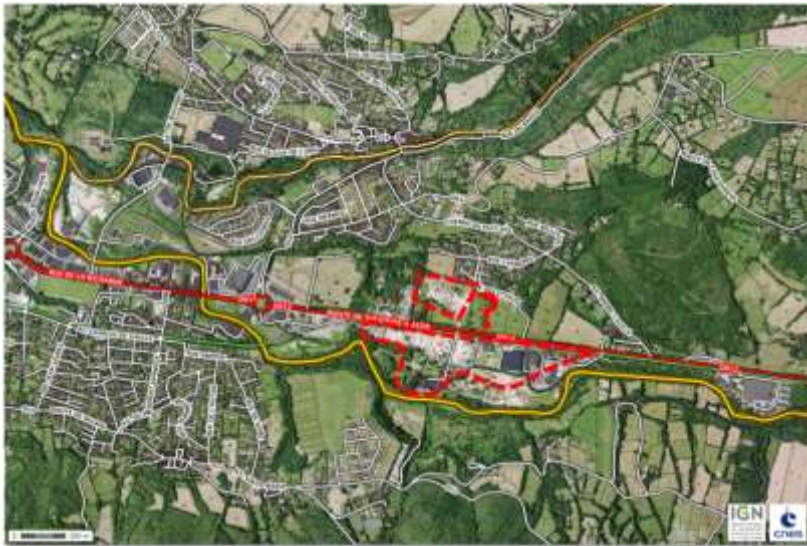


Superficie totale : 10 ha

Activités présentes : grande surface alimentaire (supermarché Leclerc) et de bricolage, habillement, équipement de la maison, vente cycles et motos, pièce détachées et centre de contrôle auto)

Pas d'ICPE.

ZAE de la Plane Basse- Bout-du-Pont-de-l'Arn



Superficie totale : 20 ha
Surface disponible (immédiat): NR

Spécialisation artisanale et industrielle.

Activités présentes : traitement de l'eau, équipements thermiques et climatisation, sables et terrassement, menuiserie, mécanique industrielle, commerce de gros interentreprises de bois et matériaux de construction

Fonctionnement de la zone rendu difficile par l'extension de l'activité de terrassement de l'autre côté de la RD 612.

8 ICPE recensées

ZAE de Cabanès- Labastide-Rouairoux



Superficie totale : 7,6 ha
Surface disponible (immédiat): 0 ha

Spécialisation commerciale, artisanale et industrielle.

Activités présentes : menuiserie industrielle, garage auto

2 ICPE recensées.

Aujourd'hui, ces espaces en zones d'activités portent sur 78,6 ha et supposent un potentiel d'extension de 26,3 ha au regard des documents d'urbanisme (11,2 ha sur les zones de Bout-du-Pont-de-l'Arn et 6,8 ha sur la zone de Labastide).

Ces espaces comportent donc des réserves de disponibilité à moyen/long terme dont la pertinence d'ouverture demeure à définir à l'échelle du pôle économique Castres-Béziers et des espaces économiques identifiés dans cet ensemble. En témoigne la récente installation de Menguy's implantée sur trois sites de production dont deux dans le secteur: La Prade à Mazamet pour tout ce qui est graines et fruits et Bout-du-Pont-de-l'Arn. En effet, si l'attractivité des espaces économiques est prononcée du côté de Bout-du-Pont-de-l'Arn, elle l'est beaucoup moins dans le secteur de Labastide-Rouairoux qui comporte encore des espaces gelés pour les activités économiques et qui sont aujourd'hui non investis pour cet usage.

Sont à prendre en compte également dans l'accueil des entreprises, le potentiel que représente l'ensemble des espaces partiellement réinvestis pour de l'activité d'entrepôt ou artisanale. Ces espaces font partie des espaces de friches qui ponctuent la vallée.

ESPACES ECONOMIQUES ISOLES

Hormis ces points de concentration, les autres espaces d'activités économiques se répartissent ponctuellement le long de la RD 612 en dehors ou en continuité des espaces urbanisés ou parfois dans le tissu urbain.

Généralement le fruit d'une seule et même entreprise, ces espaces fonctionnent isolément.

- Valéo
- Frayssinet
- Société européenne des bois
- Etc.

Aujourd'hui, plus généralement implantées en dehors du tissu urbain, ces unités peuvent faire état de besoins en matière d'extension qui ne peuvent être solutionnés à court terme en l'état actuel des documents d'urbanisme. C'est ainsi le cas de l'entreprise Frayssinet implantée sur la commune de Rouairoux actuellement en zone naturelle.

Il ressort de ces espaces d'activités économiques une situation d'émiettement de l'activité économique le long de la RD 612. En tout état de cause, la programmation des extensions à venir dans le cadre du PLUI devra être portée dans le cadre d'une réflexion d'ensemble en matière de programmation d'espaces économiques à l'échelle de la Communauté de communes mais aussi au-delà tenant compte des projets portés par l'agglomération de Mazamet.

A cet émiettement des poches d'activités actives s'ajoutent les espaces de friches industrielles, abandonnées ou partiellement réinvesties.

FRICHES INDUSTRIELLES

L'analyse des friches portent sur un potentiel de douze friches recensées dont une sur la commune de Pont-de-l'Arn mais propriété de la commune de Bout-du-Pont-de- l'Arn.

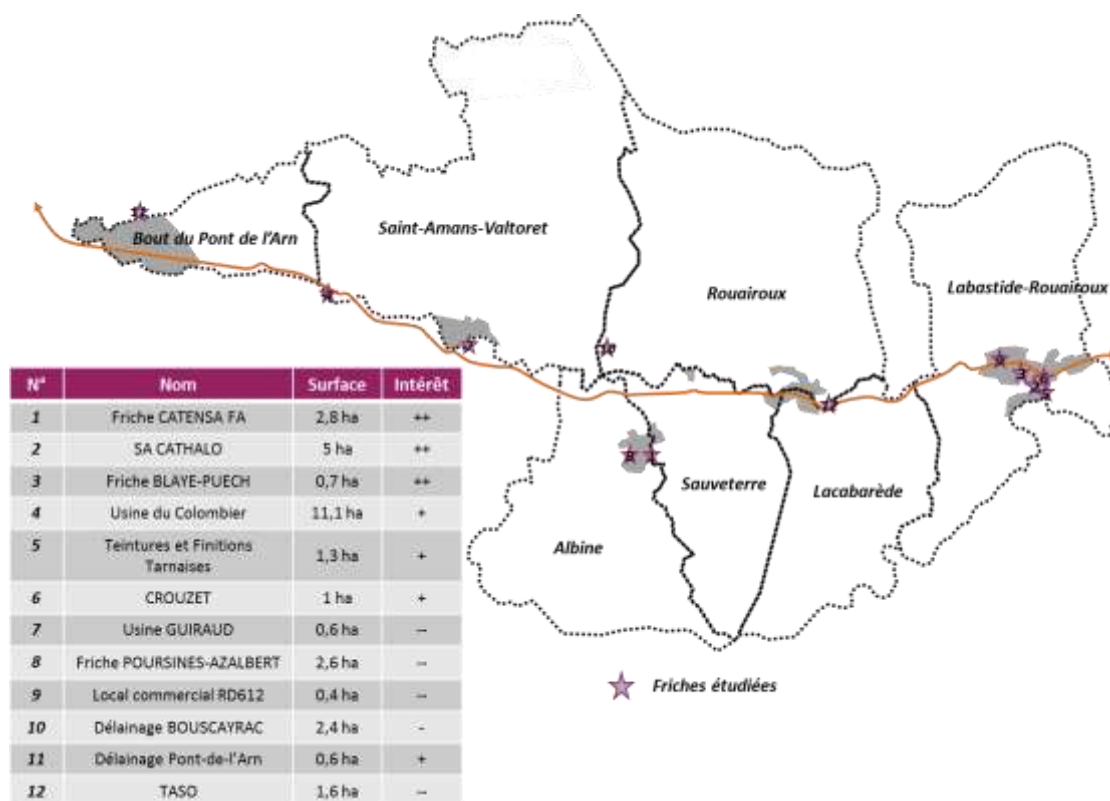


Figure 58 – Principales friches présentes sur la Communauté de communes de la Haute Vallée du Thoré, 2016

Aujourd'hui, la plupart de ces friches sont adossées au Thoré et sont la marque de l'industrie lainière en déclin (activités de teinturerie, tissage, filature, traitement des peaux, etc.). Certaines présentent un potentiel de réhabilitation intéressant qui demeure à conforter au travers d'un test capacitaire et d'une étude de faisabilité (cf. Annexe 1). Il s'agit :

- Fiche CARTENSA FA à Albine
- SA de CATHALO à Labastide-Rouairoux
- Friche Blaye-Pech à Labastide-Rouairoux

Ne présentant pas aujourd'hui d'intérêt majeur, certaines friches demeurent à suivre pour le potentiel qu'elles peuvent représenter à long terme. C'est notamment le cas du secteur de l'usine du Colombier à Saint-Amans-Valtoret, de l'usine de Teintures et finitions tarnaises à Labastide-Rouairoux, et enfin de la friche Crouzet à Labastide-Rouairoux.

Pour les autres, des contraintes majeures grèvent les possibilités de réinvestissement :

- la contrainte PPRI, la plupart des anciennes friches se situent dans le lit majeur du Thoré dont elles utilisaient la source pour leur activité. Elles sont lourdement impactées par la contrainte PPRI (au regard du PPRI actuellement en vigueur).
- Les contraintes d'accessibilité et notamment la mise en sécurité de l'accessibilité pour des friches situées sur des portions contraintes de la RD 612.

- La contrainte de dépollution des sites qui peut être un frein important en cas de réhabilitation.

Une action de déconstruction et dépollution peut être envisagée sur les sites ne présentant pas d'intérêt économique à moyen et court terme. Néanmoins les coûts peuvent s'avérer rédhibitoires.

Ces infrastructures constituent un potentiel d'implantation important moyennant une dynamique de requalification et un schéma d'accueil des entreprises à l'échelle du bassin de Castres-Mazamet. Les orientations du SCoT préfigureront les enveloppes potentiellement mobilisables auxquelles le PLUi devra être compatible. Néanmoins, il apparaît nécessaire de rappeler que le développement des activités économiques sur la vallée du Thoré génère au regard des activités considérées, des flux de poids lourds importants pouvant causer des nombreuses nuisances (bruit, pollutions, accidentologie) et constituer un frein pour l'installation de populations. Ainsi, le PLUi devra proposer une partition juste et équilibrée entre activités économiques et habitat assurant une coexistence des deux fonctions.

II.3 Le tourisme, vecteur de relance de l'attractivité résidentielle ?

II.3.1 Des atouts patrimoniaux mais une économie touristique qui reste faible sur le territoire

II.3.1.1 Des atouts patrimoniaux...

Le territoire de la Haute Vallée du Thoré possède un patrimoine culturel varié, témoin des implantations humaines et activités successives sur le territoire. Les vestiges d'usines (cheminées en briques, systèmes hydrauliques, habitat ouvrier) sont l'héritage des activités lainières présentent le long du Thoré aux XIX^e et XX^e et dont le Musée du Textile à Labastide-Rouairoux retrace l'histoire et les procédés de fabrication. Le petit patrimoine (corps de fermes, anciens jardins ouvriers, fours verriers, cabanes de bergers, fontaines...) témoigne des organisations socio-économiques passées. Il est enrichi par un patrimoine religieux relativement important (églises, croix de chemins, Dolmen de la Gante, Menhirs des Deux Sœurs ...)



Figure 59 - Musée du textile à Labastide-Rouairoux, www.tourisme-tarn.com



Figure 60 – Ancienne cheminée industrielle, www.cc-haute-vallee-thore.fr

Ainsi la Haute Vallée du Thoré présente de nombreux patrimoines classés ou inscrits à préserver et valoriser dans leur configuration urbaine ainsi que de nombreux éléments de patrimoine vernaculaire ayant fait l'objet d'un inventaire.

Le patrimoine historique comporte

- Le Château de Saint Amans Valtoret (inscrit)
- L'ancienne Caserne de la gendarmerie (classée), la Chapelle funéraire de la famille Soutl (classée), le Château de Soutl Berg et son jardion (classé) et l'Eglise Notre Dame (inscrite) de Saint Amans Soutl
- L'Eglise Sainte Croix et le Château de Sauveterre (inscrits)
- Le Château de Campan à Anglès (inscrit)
- Le Dolmen du Plo de Laganthe à Labastide Rouairoux (classé)



Figure 61 - Monument et sites classés et inscrits de la Haute Vallée du Thoré et périmètres de protection- source PAC, DDT, 2015



Figure 64 - Château de Sauveterre, www.voiesvertes-hautlanguedoc.fr/



Figure 62 - Dolmen de la Gante, www.voiesvertes-hautlanguedoc.fr/



Figure 63 - Château de Saint-Amans-Valtoret, www.annuaire-mairie.fr

La Haute Vallée du Thoré possède également un riche patrimoine naturel. Elle se situe au pied de la Montagne Noire, massif montagneux du sud-ouest du Massif Central dont le versant nord est couvert par la forêt (résineux et feuillus) et des terres agricoles. Ainsi de nombreux espaces forestiers proposent une offre de détente et de loisirs, notamment la forêt domaniale du Haut Agout. Maillé par de nombreux sentiers de randonnée, le massif porte une offre d'activités de loisirs de nature importante.

D'autres sites naturels confortent cette « offre nature ». Au nord du territoire, les Gorges du Banquet offre des voies d'escalades, des parcours de canyoning et de randonnées, le sillon du Thoré avec cependant des pratiques de pêche limitées par rapport à son débit. Aussi, plusieurs lacs sont présents sur le territoire : le lac des Saints-Peyres à Saint-Amans-Valtoret et le lac de Lestap à Albine. Le lac de la Raviège à La Salvetat-sur-Agout ou le lac des Montagnès à Mazamet sont également à proximité du territoire. Voués à la production d'électricité, ces lacs sont artificiels mais ils sont investis par la pratiques d'activités de nature (pêche, randonnée, base nautique...).

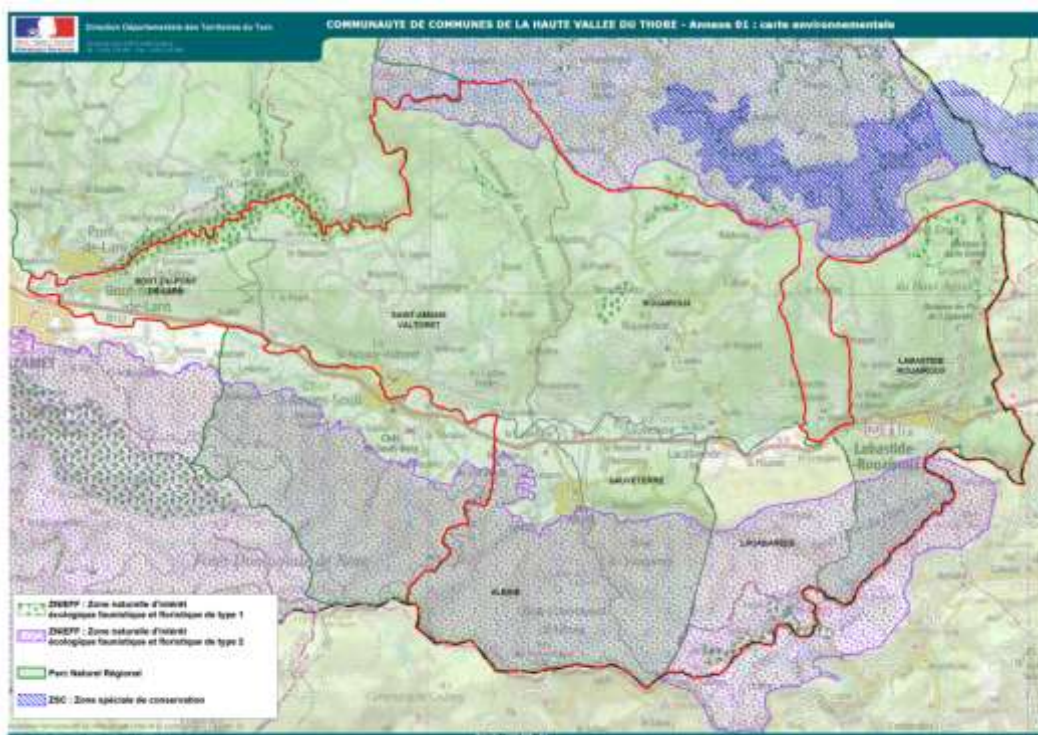


Figure 65 - Localisation des Espaces Naturels Sensibles, DDT [extrait PAC, 2015]

II.3.1.2 ... supports de pratiques de loisirs sur le territoire ...

Les patrimoines culturel et naturel du territoire sont ainsi le support d'une offre d'activités de loisirs et se confortent mutuellement par la pratique de l'itinérance. La pratique des activités aquatiques sur les rivages lacustres complète cette « offre nature » déjà bien structurée.

La Haute Vallée du Thoré se situe sur le tracé de la voie verte Passa País. Elle traverse les villages de Bout-du-Pont-de-l'Arn, Saint-Amans-Soult, Albine, Lacabarède et Labastide-Rouairoux. L'itinéraire met en valeur la variété des entités paysagères du territoire et les composantes de son patrimoine bâti.

Le territoire est maillé par un nombre important d'itinéraires de grande et petite randonnée :

- Cinq sentiers d'interprétation thématiques sont adossés à la voie verte et permettent de découvrir le patrimoine culturel et naturel du territoire et d'en comprendre l'identité et l'histoire. du territoire (sentiers du facteur « C'est ma tournée »).
- Un GR de Pays de 81km (boucle) permet la découverte du territoire sur plusieurs jours.
- Seize autres sentiers maillent le territoire. Ils s'organisent autour de la découverte du milieu naturel et culturel et proposent des niveaux de pratiques variés.
- Des circuits VTT sont également balisés.

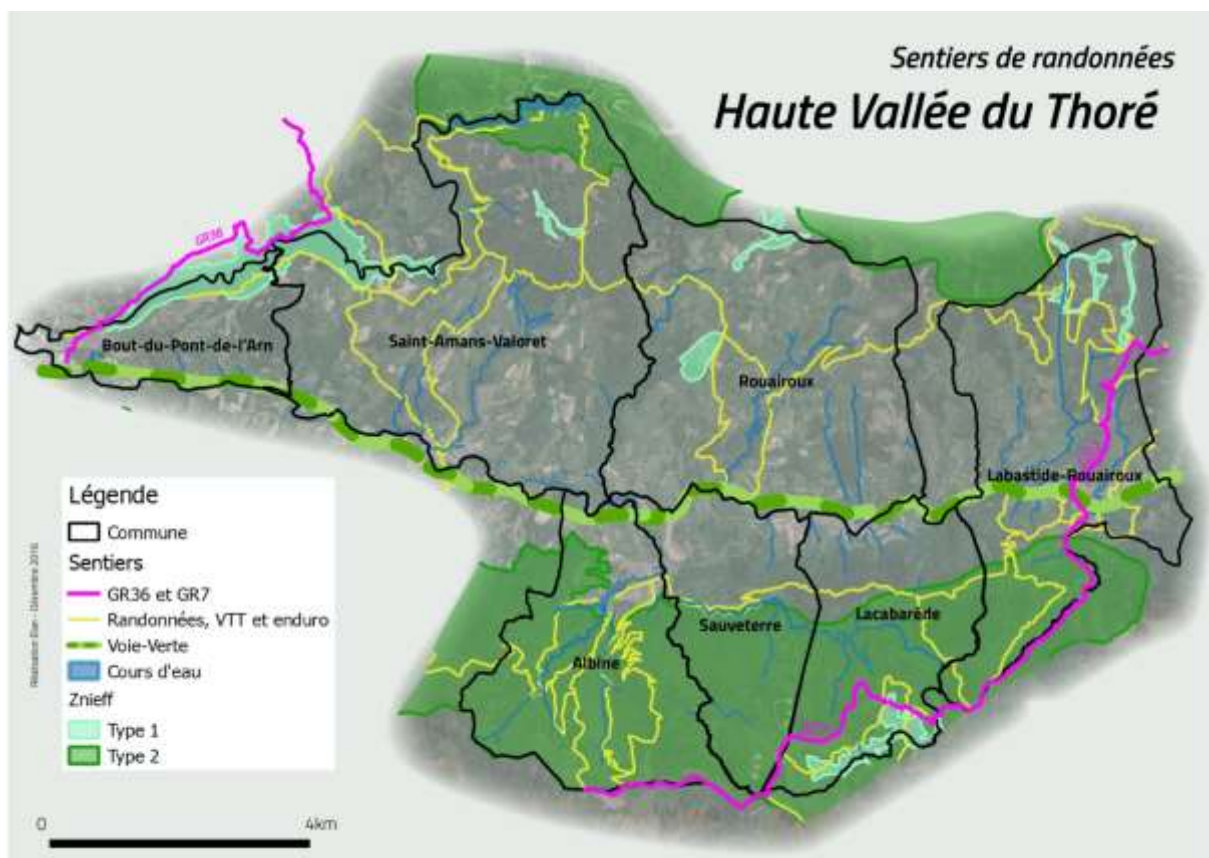


Figure 66- Carte des sentiers de randonnée en Haute Vallée du Thoré

Les espaces naturels aquatiques du territoire portent également la pratique des activités de loisirs. Les lacs de Montagnès et de la Raviège sont davantage aménagés (aire de détente, restauration légère) et proposent la pratique d'activités nautiques. Les gorges du Banquet sont équipées de voies d'escalade et de parcours de canyoning qui permettent une pratique libre ou encadrée.

II.3.1.3 ... mais une économie touristique qui reste peu développée

Si l'offre de loisirs de nature du territoire est développée, les prestataires de services touristiques (hébergement, restauration, commerces, activités) sont en revanche peu nombreux sur le territoire. Leur faible représentation limite la structuration d'une réelle attractivité touristique et confère davantage au territoire le statut de pôle de loisirs de proximité pour les résidents de la Vallée et ceux des territoires limitrophes, que d'une réelle « destination touristique ».

L'offre d'hébergement de la Vallée du Thoré est portée par de quatre types de structures d'accueil : les hôtels, les gîtes, les chambres d'hôtes et les campings.

- Les gîtes et les chambres d'hôtes sont les hébergements les plus nombreux, généralement chez des particuliers.
- Seuls deux hôtels sont présents sur le territoire avec une capacité d'accueil totale de 40 lits. Un seul est classé par Atout France avec trois étoiles à Lacabarède.
- Les gîtes et les chambres d'hôtes sont l'offre la plus qualifiée : 9 gîtes classés « Gîtes de France » (72 lits) et 4 chambres d'hôtes classées Clévacances (63 personnes lits).
- Les campings présents sur le territoire possèdent des classements d'hôtellerie de plein air moyens de gamme : un camping deux étoiles à Saint-Amans-Soult en marge du territoire, un camping trois étoiles à Albine, et un camping municipal fermé Labastide-Rouairoux.

Aussi, l'offre d'hébergement est inégalement répartie sur le territoire, les gîtes sont essentiellement concentrés à Saint-Amans-Valtoret et Rouairoux et les chambres d'hôtes à Labastide-Rouairoux. Les autres communes ne possèdent pas plus de deux structures d'hébergement en moyenne.

Il existe huit restaurants à l'échelle de l'intercommunalité dont quatre sont situés à Labastide-Rouairoux. Deux restaurants sont implantés le long de la voie verte, à Bout-du-Pont-de-l'Arn et Labastide-Rouairoux et dont l'offre de restauration n'apparaît pas qualifiée.

Quelques établissements artisanaux (fermes d'élevage et de produits laitiers, artisans textile, confection de bijoux, construction ancestrales) ont reçu la labellisation « Made In Tarn ». Ce label valorise les productions locales et la conservation des savoir-faire. Aujourd'hui, ce potentiel n'est pas associé aux dynamiques engagées de valorisation touristique du territoire.

Les équipements culturels sont peu nombreux et concentrés à Labastide-Rouairoux avec le musée du Textile et un cinéma.

Les aménités naturelles du territoire de la Haute Vallée du Thoré permettent une pratique libre des activités de nature, portées principalement par l'itinérance (pédestre et cyclable) et la pêche. Aujourd'hui, le territoire n'est pas investi par les prestataires touristiques. Il y a peu de prestataires d'activité ou de structures d'hébergement et de restauration à l'inverse des territoires limitrophes qui ont construit leur attractivité touristique par la valorisation de leurs ressources (aménagement de

bases de plein-air aux lacs de la Raviège et des Montagnès ...). Quels sont aujourd'hui, les leviers à mobiliser pour aller plus loin dans la valorisation touristique ? Quel positionnement adopter pour une offre qui réponde aux attentes d'une clientèle de proximité ? Le PNR du Haut Languedoc, par ses champs d'actions et ses outils, représente-il un cadre d'opportunité au développement et la structuration de l'offre touristique de la Vallée ?

II.3.2 Le Parc Naturel Régional, levier de valorisation et de structuration de l'offre touristique et de loisirs?

Les actions du Parc Naturel Régional du Haut Languedoc pour la valorisation du patrimoine par les mobilités douces, la qualification et la promotion d'une identité culturelle et des terroirs peuvent constituer un levier de valorisation du patrimoine de la Haute Vallée du Thoré. En effet, le Parc œuvre à la préservation du patrimoine, à sa valorisation identitaire et à la structuration du tourisme de nature, trois champs d'intervention qui peuvent servir la Haute Vallée du Thoré dans sa volonté de porter un projet de développement touristique et de renouvellement de son image.

II.3.2.1 Le Parc, un outil pertinent pour la préservation et la valorisation du patrimoine de la Haute Vallée du Thoré

Le Parc Naturel Régional du Haut Languedoc œuvre à la préservation des patrimoines naturel et culturel. Il a engagé une démarche de préservation sur le territoire dont la qualité des patrimoines et leur fragilité ont été reconnues. Son action passe notamment par un recensement complet du patrimoine et la détermination des espaces prioritaires à protéger. La Haute Vallée du Thoré est d'ailleurs définie par la Charte du Parc comme Espace d'Intérêt Ecologique Sensible concernant le « Milieu bocager de la Vallée du Thoré et des Gorges du Banquet ». Ainsi, la Charte du Parc fixe comme objectif que des modes de gestion adaptés et des mesures de préservation soient mises en place sur ces espaces.

Toutefois, cette préservation ne se réduit pas à une « mise sous cloche » du patrimoine mais porte une démarche de valorisation. La politique de valorisation de la Communauté de communes trouve un écho dans l'objectif du Parc de valoriser son patrimoine par le biais des mobilités douces et de l'itinérance de pleine nature. A cet effet, le réseau de sentiers de randonnées et les loisirs de nature présents dans la Vallée peuvent devenir, selon les objectifs du Parc, un moteur de développement local et un outil structurant de valorisation du patrimoine. La Charte du Parc incite au développement d'activités plus durables et notamment la découverte « douce » du Haut Languedoc (réseaux d'itinéraires pédestres et VTT, voies vertes, loisirs de nature...).

La création de la voie verte Passa Païs par le PNR formalise sa volonté d'unifier le territoire du Haut Languedoc par la mise en réseau des acteurs du territoire dans le but de structurer l'offre touristique à cette échelle. Aussi, les sentiers thématiques d'interprétation de la Vallée du Thoré trouve une inscription dans la volonté du PNR de structurer un réseau de randonnées qui trouve accroche sur la voie verte. La Charte du Parc souhaite en effet que le réseau secondaire de randonnées serve la valorisation du patrimoine et la sensibilisation à l'environnement ainsi que de la prise en compte des espaces naturels d'intérêt écologique remarquable.

Enfin, la voie verte constitue avec le Thoré une véritable colonne vertébrale à réinterroger et réinvestir dans un processus de renouvellement urbain et d'amélioration du cadre de vie (cf. infra).

II.3.2.2 L'identité « Parc », un levier de promotion et de structuration de l'offre

Grâce à son patrimoine culturel et naturel, le Parc souhaite également valoriser l'identité du territoire. Malgré l'hétérogénéité des territoires qui composent le Parc, la Charte du Parc les fédère autour d'une identité commune qui se caractérise par la langue occitane, les savoir-faire locaux, le patrimoine historique et religieux lié au catharisme, le patrimoine archéologique, notamment préhistorique et les cultures traditionnelles (musiques, chants, danses), au sein de laquelle peut s'affirmer la Vallée du Thoré.

En coordonnant les actions des différents acteurs du territoire, le Parc souhaite élargir les initiatives et amener les territoires de s'engager sur la valorisation de l'identité territoriale à travers l'organisation d'événements culturels. La Haute Vallée du Thoré participe avec l'organisation de la fête des jardiniers ou le festival du film documentaire à Labastide-Rouairoux.

La « Marque Parc » est un outil opérationnel développé par le PNR afin de rendre ses engagements visibles et fédérer les différents territoires autour de ses actions. Elle est aujourd'hui peu exploitée par la Haute Vallée du Thoré mais la nouvelle Charte du Parc a pour but de poursuivre les labellisations et notamment en matière d'accueil des visiteurs. Elle représente une opportunité pour les établissements de la Communauté de communes qui pourraient rejoindre le réseau développé par le Parc. Aujourd'hui, sur le territoire de la Haute Vallée du Thoré, seuls deux établissements ont obtenu la Marque « Accueil du Parc » et bénéficient d'une promotion à travers la communication du Parc. Le Musée du Textile et la chambre d'hôtes « Le Repos de la gare » à Rouairoux répondent en effet aux objectifs de la Charte du PNR en matière de préservation, de valorisation et de promotion du patrimoine.

Aujourd'hui, la non qualification des établissements d'accueil pénalise la Haute Vallée du Thoré car l'offre pâtit d'un manque de visibilité. En effet, elle n'apparaît que partiellement dans les documents de communication édités par le PNR ou le site dédiés de la voie verte.

In fine, la Haute Vallée du Thoré a donc une place discrète dans la communication du PNR puisque les activités, les lieux de loisirs et les établissements d'accueil sont peu mis en avant par le Parc mais aussi sont peu inscrits dans des stratégies d'affiliation susceptibles de les mettre en avant (marque Parc notamment).

II.3.3 Des opportunités à consolider

La Haute Vallée du Thoré, bien qu'il s'agisse d'un territoire rural, bénéficie de plusieurs atouts susceptibles de générer des flux de visiteurs.

II.3.3.1 Une relative accessibilité depuis les pôles urbains environnants

La Haute Vallée du Thoré bénéficie d'une situation géographique favorable. Le territoire est traversé d'est en ouest par la RD 612 qui relie Béziers à Mazamet pour rejoindre Castres. Aussi, sept villes de plus de 40 000 habitants se situent à moins de deux heures de l'intercommunalité : Castres, Béziers, Narbonne, Carcassonne, Montauban, Sète et Perpignan. Toulouse et Montpellier sont également à moins de deux heures. Les chiffres de fréquentation du PNR montrent que plus de la moitié des touristes venus dans le PNR en 2014 et 2015 viennent des régions limitrophes : 21% de Midi-Pyrénées et 36% de Languedoc-Roussillon. (*Bilan Touristique 2014-2015 PNR Haut Languedoc*). Ce constat confirme l'intérêt d'orienter le développement et la promotion touristique du territoire autour d'un tourisme de proximité à destination des résidents des villes moyennes et métropoles environnantes.

II.3.3.2 Un potentiel pouvant être crédible et pertinent au regard de la demande

Lorsque l'on regarde les statistiques élaborées par le Parc Naturel Régional du Haut Languedoc lors du Bilan Touristique 2014-2015, on constate que la Haute Vallée du Thoré possède l'ensemble des caractéristiques pour répondre à la demande et aux attentes des visiteurs du Parc : en effet, la randonnée (27%) et la détente (22%) arrivent en tête des motivations de venue au Parc. Au regard de cette demande, la Haute Vallée du Thoré présente des éléments d'offres pertinents : l'offre d'itinéraires variés répartis sur le territoire et les espaces aquatiques du territoire sont autant d'activités qui pourraient satisfaire les visiteurs. Cependant, ces éléments doivent être mis en avant, être visibles sur le territoire afin de le positionner comme une alternative de destination loisirs à l'intérieur du Parc.

II.3.3.3 Des ambitions politiques fortes

La Communauté de communes de la Haute Vallée du Thoré s'est engagée dans une dynamique de regroupement et de stratégie commune avec l'agglomération Mazamet. La matérialisation de ce rapprochement au sein d'un OTI constitue la première pièce d'une stratégie visant à faire de la Montagne Noire une véritable destination touristique.

Vecteur d'image et de représentations positives, les activités de tourisme et de loisirs, constituent, pour un territoire, un puissant levier de renouvellement de son image et d'attractivité. La démarche de valorisation touristique engagée par le territoire de la Haute Vallée du Thoré en cohérence avec la dynamique du Parc pourrait donc permettre de porter une attention nouvelle aux ressources du territoire. Le Thoré longtemps exploité pour l'acidité de ses eaux, demain vecteur puissant d'identité et de valorisation du cadre de vie. La forêt, ressource identifiée pour l'industrie du bois, est appelée à porter de nouveaux usages dans une dimension plus récréative et les versants de montagne, support d'une activité agricole extensive qui a façonné les paysages est amené à porter des pratiques

d'itinérance, de loisirs et de découverte. Enfin, le patrimoine et la capacité du territoire à valoriser son histoire industrielle.

Le tourisme incite à une reformulation des ressources, au développement de nouveaux usages et de nouvelles représentations. La trajectoire poursuivie est ambitieuse. Faire de ce territoire une destination nécessite de porter des efforts importants sur la constitution et la structuration d'une économie touristique. Il apparaît cependant nécessaire de souligner qu'aujourd'hui, la Haute vallée du Thoré, bien qu'elle ne présente que peu d'infrastructures d'hébergement, peut se positionner comme une destination de proximité pour les pôles urbains environnants. Ce positionnement permettrait, d'une part, de structurer les quelques prestataires autour d'une ambition commune en s'appuyant sur les outils de promotion du Parc, et d'autre part, de travailler à une revalorisation de l'identité et de l'image du territoire, indispensable à l'attractivité résidentielle future du territoire.

II.4 Les énergies renouvelables, de l'opportunité au projet territorialisé

Positionner un territoire sur les énergies renouvelables c'est choisir les modes de production d'énergies adaptés au territoire. La Haute Vallée du Thoré, avec ses caractéristiques physiques, agricoles, paysagères présentes des opportunités de développement. Les vents constants Tramontane et Autan autorisent le développement raisonné du secteur éolien, les espaces de forêts offrent des perspectives en matière de bois énergie, les élevages permettent la méthanisation et les cours d'eau permettent de développer l'hydroélectricité.

II.4.1 Des démarches en faveur des énergies renouvelables déjà existantes

II.4.1.1 Une énergie éolienne bien implantée au développement raisonné

La Communauté de communes de la Haute-Vallée du Thoré se situe sur deux zones qualifiées comme favorables au développement de l'éolien, le plateau d'Angles et la Montagne Noire.

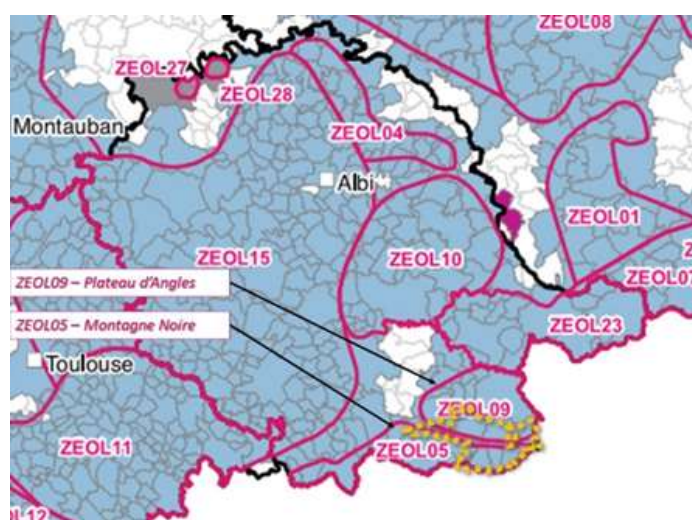


Figure 67 - Extrait de la carte des communes de Midi-Pyrénées situées dans une zone favorable au développement éolien, SRCAE Midi-Pyrénées

L'énergie éolienne est implantée sur le territoire de la Haute Vallée du Thoré depuis la fin des années 2000. Mis en activité en 2009, le Parc de 6 éoliennes de Sauveterre a été le premier parc de la Communauté de communes. Un deuxième de 8 éoliennes est en cours de construction à Albine et un troisième de 10 éoliennes a obtenu un permis de construire à Saint-Amans-Valtoret. Celui-ci fait actuellement l'objet d'un contentieux.

Le territoire de la Haute Vallée du Thoré possède des caractéristiques aérauliques favorables dues à une forte directivité des vents provenant essentiellement du secteur nord/ouest (Tramontane) et sud-est (Autan). Ce potentiel a contribué à un développement important de l'éolien dans le territoire du Parc, le conduisant à élaborer en 2004, un « document de référence territorial pour l'énergie éolienne dans le Parc naturel régional du Haut-Languedoc ». Ce document constitue un outil d'information et d'aide à la décision locale pour maîtriser le développement de cette énergie sur le territoire (cf. Etat Initial de l'Environnement). La cartographie du document de référence pour l'énergie éolienne à une portée opposable aux documents d'urbanisme puisqu'il est partie prenante de la Charte du Parc ; de même que les mesures d'encadrement du rapport de Charte. Ainsi suivant ce document de référence, les projets éoliens développés sur le territoire du Parc ont quasiment atteint aujourd'hui le plafond prévu par la charte (300 machines en fonctionnement ou autorisées).

De plus, les nombreuses contestations déclenchées à chaque nouveau projet éolien doivent être prises en considération. En effet, le Parc de Sauveterre a connu des contestations liées aux impacts environnementaux, le site d'Albine actuellement en construction a été quant à lui contesté concernant le financement participatif proposé par les promoteurs du projet. Enfin, le site de Saint-Amans-Valtoret est actuellement contesté concernant la dégradation des paysages et du milieu et les nuisances sonores. A l'échelle du PNR, de nombreuses associations se sont créées afin de dénoncer les dégradations paysagères et environnementales. Compte tenu des nombreuses contestations et des limites à l'échelle du Parc, l'éolien offre des opportunités limitées de développement.

II.4.1.2 L'énergie hydroélectrique sur le territoire

Bien que les débits des cours d'eau soient relativement modestes, le territoire compte néanmoins une quinzaine d'installations hydroélectriques. La puissance installée sur le territoire est ainsi de 22,04 MW, soit 0,4% de la puissance régionale. Les installations présentent une production en énergie stable organisée autour de quatre concessions : la concession de Corbières pour les villages d'Albine et Sauveterre, la concession Montahut pour le village de Lacabarède et les concessions de Le Baous et le Vintrou pour le village de Saint-Amans-Valtoret.

Aujourd'hui, dans le cadre de l'appel à projet TEPCV dont le territoire est lauréat, un projet de microcentrale hydroélectrique est prévu à Albine sur un affluent du Thoré. Il sera financé à hauteur de 70 % par le programme TEPCV et 30% par la collectivité. Sur le territoire, les potentialités du développement de l'hydroélectricité sont exploitées sur les différents cours d'eau, affluents de l'Arn et du Thoré.

II.4.2 Du potentiel en énergie biomasse

II.4.2.1 Un contexte porteur pour le développement de l'énergie biomasse

Le territoire de la Haute Vallée du Thoré présente des perspectives de développement sur l'énergie biomasse : la filière bois-énergie et la méthanisation. Aucune installation collective de production d'énergie biomasse ou thermique n'est encore implantée sur le territoire mais ses capacités de développement de ces filières existent et plusieurs entreprises spécialisées de la biomasse sont notamment implantées dans le Tarn (RAGT). On notera cependant l'existence d'un projet individuel porté par un agriculteur sur la commune de Saint Amans Valtoiret. Aussi, Tryfil, le syndicat mixte départemental pour la valorisation des déchets ménagers et assimilés, auquel adhère l'intercommunalité, peut être un appui technique pour la valorisation de ce débouché. En effet, il accompagne les territoires qui souhaitent développer un réseau de chaleur bois sur des études de faisabilité, la maîtrise d'ouvrage, l'approvisionnement en combustible ou comme investisseur. Trifyl a notamment créé deux plateformes de transformation des déchets en énergie dont une à Labruguière, à proximité de la Communauté de communes.

La transition énergétique des territoires (loi sur la transition énergétique de 2015) appelle le développement de l'énergie par biomasse et plusieurs appels d'offres sont actuellement en cours. Le Ministère de l'écologie et du développement durable et de l'énergie, a lancé le 8 février 2016, un appel d'offres sur 3 ans dédié à la méthanisation et au bois-énergie. Il est ouvert aux installations bois-énergie de moins de 25 MW et aux méthaniseurs de moins de 5 MW. Il a pour but de soutenir les projets exemplaires en matière de qualité de l'air, de valorisation de la chaleur et d'investissement participatif. Aussi, un appel d'offre portant sur la réalisation et l'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de la biomasse est actuellement porté par la Commission de Régulation de l'Énergie est en cours.

Le contexte actuel est incitatif pour les territoires et les entreprises en matière de filière bois-énergie et méthanisation et représente une réelle opportunité de développement pour le territoire.

II.4.2.2 La filière bois-énergie : un développement crédible

Alors que la forêt couvre 9750 hectares du territoire intercommunal, soit 70% de sa superficie totale, la filière bois-énergie collective n'est pas développée sur le territoire. Un projet de chaufferie communale avait été amorcé par la commune de Lacabarède mais rapidement abandonné faute de rentabilité. Aucun équipement collectif de chaufferie au bois n'existe sur le territoire, cependant, de manière individuelle, le bois est une source de chauffage largement utilisée par les habitants de l'intercommunalité.

Les opportunités d'exploitation des sous-produits en bois-énergie et la création d'équipements collectifs (chaufferie, broyeuse, etc.) (cf. supra) mérite d'être étudiées au regard de la proximité immédiate de la ressource. Cette production d'énergie permettrait ainsi de mieux valoriser les sous-produits du bois, de créer un intérêt économique supplémentaire à l'exploitation de la forêt et de contribuer à leur entretien. Enfin, c'est une filière où les circuits d'approvisionnement, de fabrication,

de distribution sont locaux, ce qui permettrait à la Haute Vallée du Thoré d'acquérir une indépendance énergétique hors transports sur son territoire et de créer de nouveaux emplois.

De plus, dans une démarche de transition énergétique, l'Etat poursuit une politique incitative concernant le bois-énergie. Depuis le début des années 2000, l'Etat a mis en place un dispositif incitatif grâce à l'obligation d'achat. Les installations de production raccordées au réseau public de distribution sont dans l'obligation d'acheter l'électricité produite à partir du bois-énergie aux entreprises locales qui en font la demande.

II.4.2.3 Un territoire dominé par l'activité d'élevage : source de potentialités pour la méthanisation

La méthanisation est une pratique encore peu développée qui pourtant propose des résultats de production d'énergie importants. Ce mode de production est une opportunité pour la Haute Vallée du Thoré car l'empreinte agricole et notamment la forte présence de l'élevage offre une réelle opportunité au développement de la méthanisation.

L'agriculture est un secteur consommateur d'énergie, à la fois d'énergie directe comme les carburants et l'électricité et indirecte avec les énergies pour intrants, les engrais, les produits phytosanitaires, les matériaux, les bâtiments etc... La question de l'énergie est en effet centrale dans le domaine agricole puisqu'elle peut représenter 20 à 40 % des charges d'une exploitation agricole (Source Chambre d'agriculture du Tarn). La méthanisation est un procédé de fabrication d'énergie qui s'adapte aux exploitations agricoles. C'est un processus de dégradation biologique de la matière organique (effluents d'élevage, résidus de culture...) qui permet de collecter du biogaz (méthane et dioxyde de carbone) afin de le transformer en énergie (chaleur et/ou électricité par le biais d'un moteur à gaz).

Sur le territoire de la Haute Vallée du Thoré, le potentiel pour développer le procédé de méthanisation existe. Il existe 31 exploitations d'élevage bovin avec une moyenne de 70 têtes par exploitation sur le territoire, principalement situées à Saint-Amans-Valtoret et Sauveterre. De plus, des élevages caprins et ovins se trouvent à Rouairoux et Lacabarède. La concentration spatiale des exploitations pourrait faciliter la collecte des matières organiques et optimiser la chaîne de production et notamment l'implantation locale d'un digesteur capitalisant les efforts de plusieurs exploitations.

Le développement de cette nouvelle source d'énergie permettrait donc d'inscrire la Haute Vallée du Thoré dans une démarche environnementale et possède de nombreux autres atouts :

- La traite des déchets agricoles est possible là où ils étaient avant stockés.
- Les résidus liés à la méthanisation sont réutilisés comme fertilisant pour l'agriculture.
- Ce procédé crée également de nouvelles formes de revenus pour les agriculteurs et permet la création d'emplois dans les différentes phases du processus.
- La production locale de cette énergie permettrait aussi à la Communauté de communes de dynamiser sa production d'énergies renouvelables et de s'inscrire comme un territoire actif en matière de transition énergétique.

- Enfin, bien que le Parc Naturel Régional du Haut Languedoc encourage ce procédé, les actions au sein du parc sont peu nombreuses. Le territoire pourrait donc se positionner comme précurseur dans ce domaine au sein du Parc.

II.4.3 Des démarches à mener pour plus de sobriété énergétique

II.4.3.1 Un cadre porteur pour la sobriété énergétique

Le Schéma Régional Climat Air Energie de Midi-Pyrénées met en place une stratégie vers une diminution de la consommation énergétique. Ses objectifs concernent la réduction de la consommation énergétique de 18% et une baisse des émissions de gaz à effet de serre de 20% en 2020. Il oriente l'adaptation des territoires et des activités socio-économiques au changement climatique, la prévention et la réduction de la pollution atmosphérique, le développement des énergies renouvelables. La Haute Vallée du Thoré, dans ces initiatives locales, s'inscrit dans les dynamiques régionales.

Le PNR du Haut Languedoc s'engage quant à lui en faveur de la réduction de la consommation énergétique. Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) a permis, lors du diagnostic réalisé en 2008-2009 de dresser un constat plutôt négatif de la consommation énergétique au sein du Parc. En effet, la consommation totale d'énergie était équivalente à 2683 GWh, soit les besoins en électricité domestique d'environ un million de personnes. En 2008, les énergies renouvelables représentaient 38 % de la consommation totale du Parc. A la suite de ce constat et souhaitant engager une réduction de la consommation énergétique et le développement des énergies renouvelables, cinq objectifs ont été définis dans le PCET :

1. La maîtrise de l'énergie par la diminution des consommations d'énergie avec des objectifs quantifiés de 536 GWh en 2020.
2. Le développement maîtrisé des énergies renouvelables afin de produire d'ici 2020, 429 GWh d'énergies renouvelables supplémentaires.
3. Le développement de l'urbanisme durable en sensibilisant les acteurs du Haut Languedoc.
4. La sensibilisation et à l'éducation à l'environnement et aux pratiques raisonnées.
5. L'adaptation au changement climatique en créant un Observatoire Local du Climat en mobilisant les acteurs de l'eau et du climat.

Le Plan Climat Energie Territorial marque l'engagement du Parc pour une politique concertée en matière de consommation et de production d'énergie avec pour objectif de réduire les consommations par l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Pour la Haute Vallée du Thoré, le contexte est donc porteur en matière de diminution de la consommation énergétique. En effet, les objectifs de maîtrise de l'énergie, de développement des énergies renouvelables et de diminution des besoins sont définis à la fois par la région Midi-Pyrénées et par le PNR du Haut Languedoc.

II.4.3.2 Un territoire qui s'engage

Le rapport réalisé lors de la candidature du territoire au projet TEP-CV (Territoire à énergie positive pour la croissance verte) fait le constat d'une consommation énergétique domestique importante. Cependant, le territoire œuvre à plus de sobriété au travers de plusieurs actions :

- La Communauté de communes œuvre à la réduction des déchets au travers d'un programme de sensibilisation au tri des déchets à destination des enfants des écoles et des composteurs sont également mis à la disposition des habitants.
- Un programme de sensibilisation à la consommation énergétique est mis en place grâce à des animations autour de la déperdition thermique des bâtiments et des propositions de solutions individuelles.
- Les mobilités douces sont également valorisées et un programme de développement des activités de pleine nature est mis en place.
- Un refuge de montagne à basse consommation énergétique a été créé. Il est alimenté en électricité par des panneaux solaires.

L'engagement du territoire pour la transition énergétique, notamment par les économies d'énergies et les énergies renouvelables s'est également concrétisé par la candidature du territoire au Fond de Financement de la Transition Energétique mis en place par le Ministère de l'Ecologie, du développement durable et de l'énergie. Lauréat en 2015, des actions vont être menées sur le territoire afin de développer un projet de territoire en faveur de la transition énergétique :

- Une action relative à la réduction des consommations des bâtiments en passant par l'abondement de l'éco-chèque et la réalisation de travaux d'économie d'énergie d'un bâtiment intercommunal.
- Des actions en faveur de la mobilité durable par l'installation de bornes de recharges pour les véhicules électriques et la réalisation d'enquêtes de déplacement.
- Des actions de sensibilisation des habitants aux enjeux des territoires à énergie positive.

A moyen terme (2020), l'objectif du territoire est celui d'un développement durable ambitieux par, une nouvelle organisation territoriale grâce notamment au PLUi, au développement de réseaux chaleur-bois, à l'accès aux bornes de recharge électrique, à la lutte contre la précarité énergétique, et au projet de développement d'une centrale hydroélectrique à Albine. En 2050, l'objectif du territoire est d'être énergétiquement autosuffisant, hors transports.

Par le biais de sa candidature pour devenir TEPCV, l'intercommunalité souhaite développer un projet de territoire de transition énergétique en impliquant ses sept communes. Il s'agit d'inscrire les projets dans une logique de proximité et dans le développement de l'économie locale.

II.4.3.3 Un gros chantier à entreprendre : la rénovation des logements

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) a été lancée en 2007 et réactualisée en 2016 par la Communauté de communes. Elle a pour objectif de développer le confort des logements occupés, de mettre les logements aux normes d'habitabilité et surtout de développer la

maîtrise énergétique de l'habitat en encourageant la mise en place d'équipements durables (isolation thermique et mode de chauffage). Parallèlement à l'OPAH, une opération façade a été lancée en 2007 afin d'aider financièrement et techniquement les propriétaires à réaliser des travaux de rénovation des façades de leur logement. Cette aide est accessible pour les résidences principales et secondaires.

Afin de lutter contre la déperdition d'énergie des logements anciens et de lutter contre la consommation énergétique des logements, une Réglementation Thermique a été mise en place. L'objectif est de diminuer la consommation énergétique des logements français, consommateurs de 40% de l'énergie en France. Cette réglementation concerne l'ensemble des bâtiments existants du parc immobilier français et impose des exigences de performances thermiques minimales pour les équipements installés ou remplacés dans un bâtiment existant. Elle doit donc être prise en compte dans les actions de rénovation du bâti de la Haute Vallée du Thoré car elle peut freiner les initiatives de rénovation. En effet, bien que la mise aux normes de l'habitat ne soit pas obligatoire, si des travaux d'isolation sont entrepris, ils devront répondre à la réglementation thermique.

III. D'une géographie urbaine de l'abandon à un projet de réappropriation

En quelques mots :

- Derrière la linéarité des villages rue, des morphologies urbaines variées
- Une croissance démographique limitée mais une urbanisation diffuse à maîtriser (hameaux)
- La RD 612, élément structurant de la morphologie urbaine et facteur de nuisances importantes et de dégradation du cadre de vie
- Demain, des enjeux importants de recomposition urbaine pour limiter les effets des nuisances, valoriser le cadre de vie, limiter l'étalement urbain et la diffusion de l'urbanisation (hameaux) en incrémentant de nouveaux éléments de structure assurant une ouverture et une respiration des bourgs (la voie verte, la réouverture du Thoré, etc.)
- Vers de nouvelles formes d'urbanité plus ouvertes et moins accrochées à la route en capacité d'améliorer le cadre de vie, poursuivre l'urbanisation dans une assiette foncière relativement restreinte, faire de la contrainte inondation une opportunité, etc.

III.1 Morphologie des bourgs, évolution et profils type

La Communauté de Communes est composée d'un chapelet de villages répartis de part et d'autres du Thoré et de la RD612. Tous les villages se composent d'entités villageoises principales assez denses et d'un chapelet de hameaux et écarts agricoles qui parsèment le fond de vallée et les versants du plateau d'Anglès au Nord et de la Montagne Noire au Sud.

Certains d'entre eux sont traversés par la RD612 comme Labastide-Rouairoux ou Lacabarède. Au fil du temps, ces villages se sont progressivement tournés vers la route en prenant la forme de villages-rues qui s'étirent le long de la voie. D'ailleurs, la diffusion de l'urbanisation le long des axes de circulation sur les versants et en fond de vallée a progressivement relié des entités bâties autrefois distinctes.

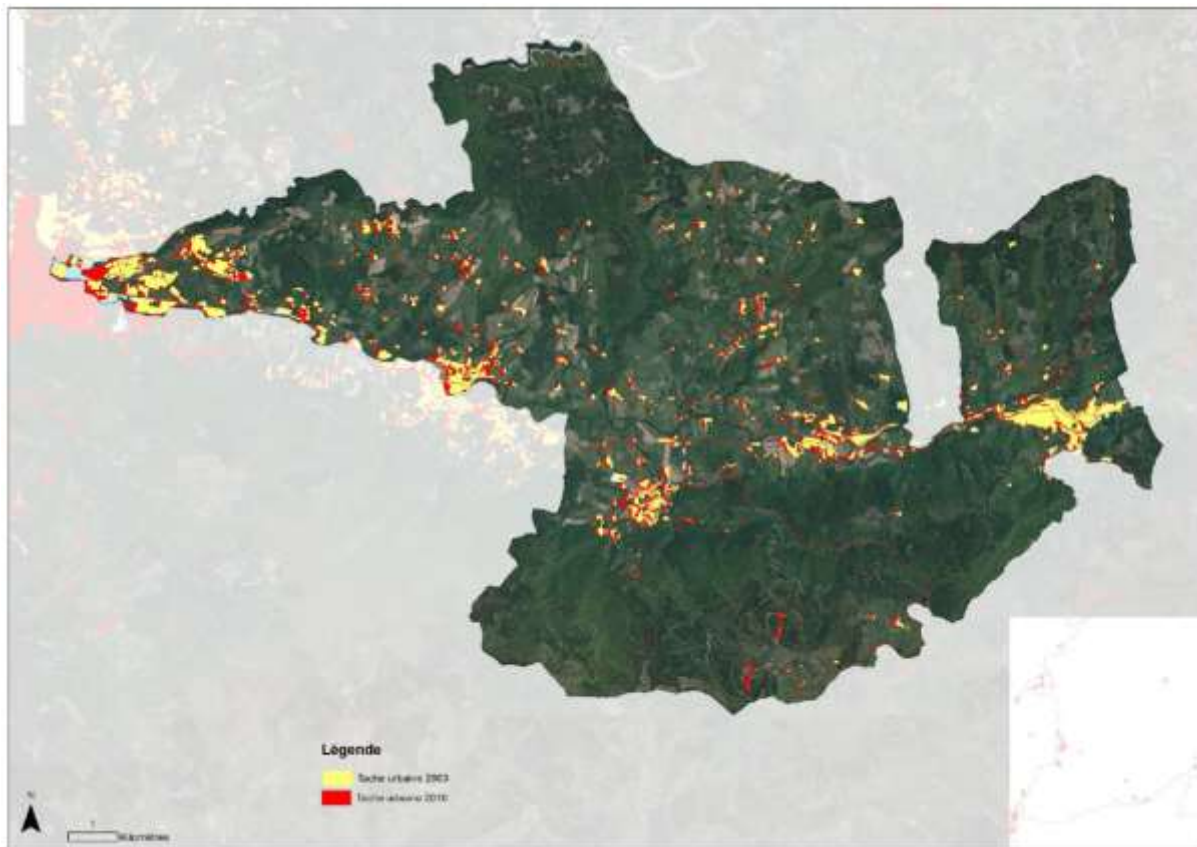


Figure 68 - évolution de la tache urbaine de la Communauté de communes de la Haute Vallée du Thoré, PNRHL, PAC, 2015

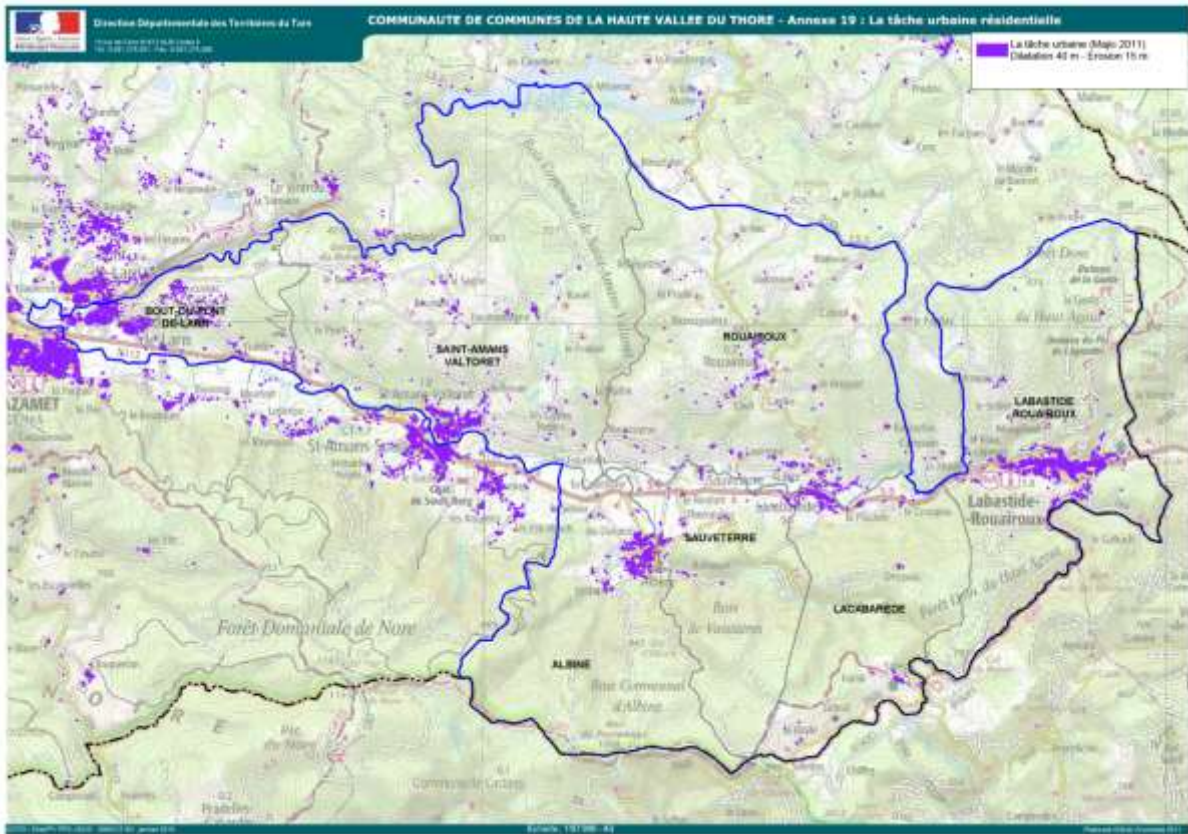


Figure 69 - évolution de la tache urbaine, extrait PAC 2015

Ce sont les communes les plus proches de Mazamet et à proximité immédiate de la RD612 reliant Castres à Mazamet qui observent la dynamique démographique la plus importante et accueillent de plus en plus de services, équipements et activités : à savoir Bout-du-Pont-de-l'Arn et Saint-Amans-Valtoret.

Leur attractivité résidentielle est essentiellement due à la proximité de ce bassin de vie.

Bout-du-Pont-de-l'Arn est la commune la plus proche et la plus concernée par le développement de l'agglomération. Elle s'inscrit dans un fonctionnement périurbain en accueillant une population d'actifs travaillant dans le bassin Castres-Mazamet, de nouveaux logements au sein de lotissements résidentiels, et des zones d'activités économiques et commerciales en fond de vallée, dont le centre E. Leclerc, qui marque l'entrée de l'agglomération mazamétaine.

Saint-Amans-Valtoret a la particularité de former une entité agglomérée reliée à la commune voisine de Saint-Amans-Soult. Les deux communes partagent des équipements publics comme le groupe scolaire ou la crèche.

A l'échelle intercommunale, **les espaces urbanisés représentent aujourd'hui 574 ha environ** (en comptant les équipements publics, et les bâtiments d'activités économiques). La pression foncière est modérée à faible avec une moyenne variant d'un peu plus d'1 permis par an à une petite dizaine pour les communes les plus dynamiques. Elle se concentre surtout sur les villages de Bout-du-Pont-

de-l'Arn et Saint-Amans-Valtoret. Pour le reste de la vallée du Thoré, un enjeu d'attractivité des logements existants et plus généralement de l'attractivité du territoire se pose.

communes	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
ALBINE	1	2	2	1	2	2	6	4	3	0	2	/	0	/
BOUT-DU-PONT-DE-LARN	2	5	5	7	7	12	11	12	27	17	13	14	14	5
LABASTIDE-ROUAIROUX	6	0	/	/	4	3	2	2	2	3	/	2	1	1
LACABAREDE	/	/	/	/	1	5	2	4	2	1	1	3	1	1
ROUAIROUX	3	2	2	10	1	5	2	4	3	0	7	2	/	3
SAINT-AMANS-VALTORET	1	3	2	2	11	6	12	13	2	0	6	4	/	3
SAUVETERRE	/	3	1	/	3	1	3	3	3	3	1	1	1	/

Nombre de permis de construire délivrés pour la construction de logements dans les communes de la haute-Vallée du Thoré

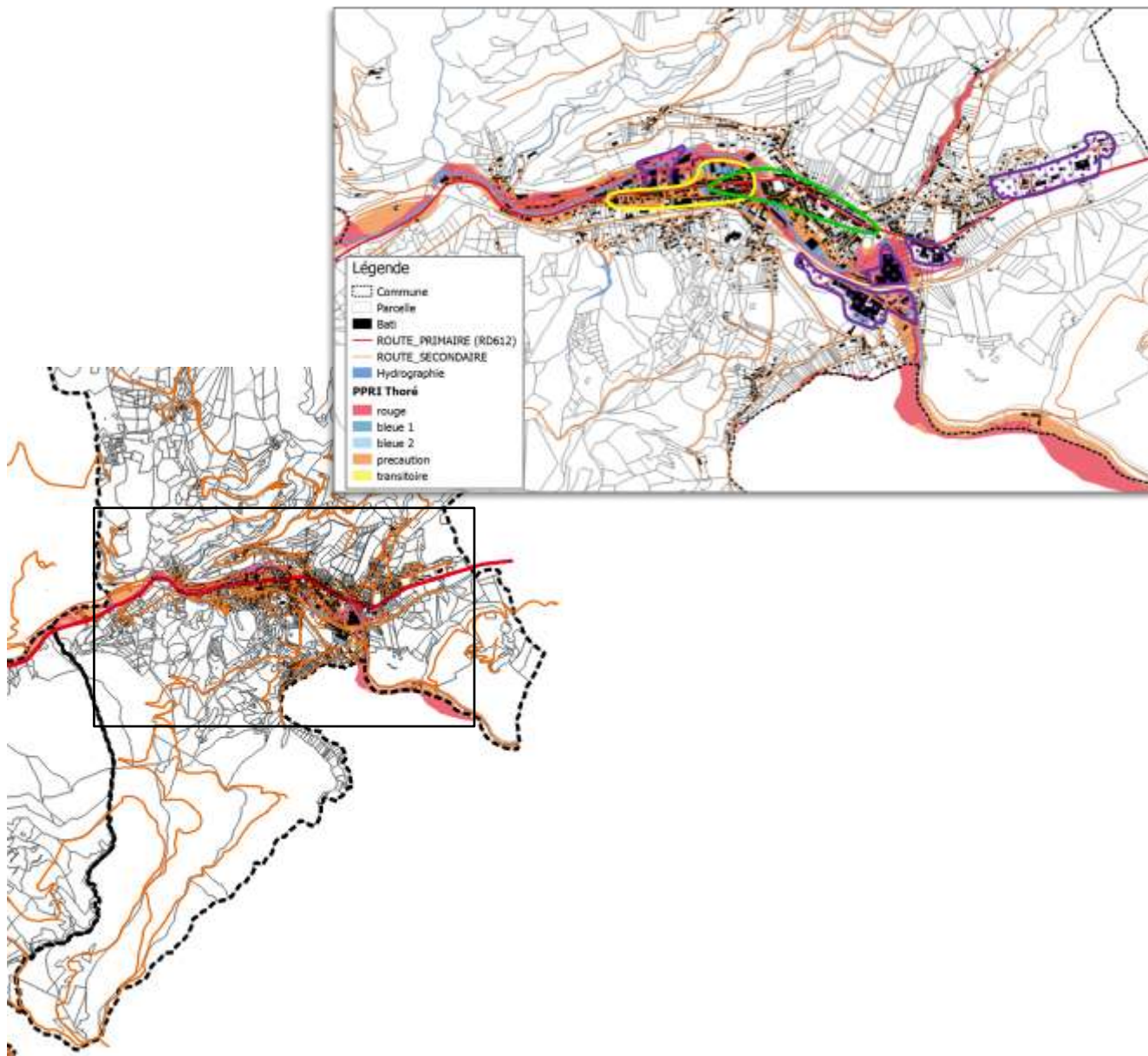
/ : Absence de données

Résultats basés sur les données de dépôts de permis de construire « SitaDel2 »

Figure 70 - Nombre de permis de construire délivrés, PAC PNR HL, 2015

La consommation d'espaces entre 2003 et 2013 a été relativement modérée (45,64 ha) avec néanmoins des écarts de consommation importants entre l'est et l'ouest, entre Bout du Pont de l'Arn (23,2ha) et Labastide Rouairoux (2,09 ha). Cette tendance confirme une polarisation du territoire vers l'ouest et un renforcement des déséquilibres sociaux-spatiaux avec la commune de Bout du Pont de l'Arn qui porte plus de la moitié de la consommation d'espaces des dix dernières années. Sur le plan de la nature des espaces consommés, cette consommation s'est faite principalement sur les zones U et AU (cf. annexe 6 - approche détaillée de la consommation d'espaces).

III.1.1 LABASTIDE-ROUAIROUX



- Formes urbaines dont l'évolution et l'organisation ont été largement influencées par le passage de la RD612 au cœur du village et l'implantation des sites industriels en bordure du Thoré donnant une structure linéaire en épi, sous la forme d'un village-rue avec les constructions étalées le long de la RD à l'alignement et une succession de voies perpendiculaires. La morphologie urbaine du bâti est marquée par des maisons individuelles jumelées et en bande majoritairement en R+2 et parfois jusqu'à R+3.
- La situation géomorphologique du site est à l'origine de l'évolution spatiale de l'urbanisation de la commune (atout d'implantation lié au passage de la RD et du Thoré et contraintes physiques de topographie ne permettant pas un développement concentrique du bourg centre) → des premières extensions sur les versants Nord de la vallée du Thoré à fort dénivelé contraignants à l'origine d'une urbanisation dense et étriquée (voies de circulations très étroites). L'habitat périphérique est moins dense et à dominante pavillonnaire. Des constructions collectives ont également été édifiées (R+3 et R+4) sur la partie Ouest du bourg.
- Des espaces de densification et d'extension possibles. Le bourg est cependant marqué par un taux de vacance important mais peu de dents creuses.
- Une partie des habitations implantées, surtout sur la partie Ouest du bourg, est légèrement impactée par l'aléa inondation lié au passage du Thoré (niveau d'aléa « précaution »).
- Poches d'activités économiques intra et extra-urbaines.

Labastide-Rouairoux – Analyse diachronique de l'évolution de l'urbanisation par photos aériennes

Cette commune n'a pas connu d'évolution/extension urbaine majeure lors des 15 dernières années.

2000-2005*(1)



2006-2010*(2)



Aujourd'hui

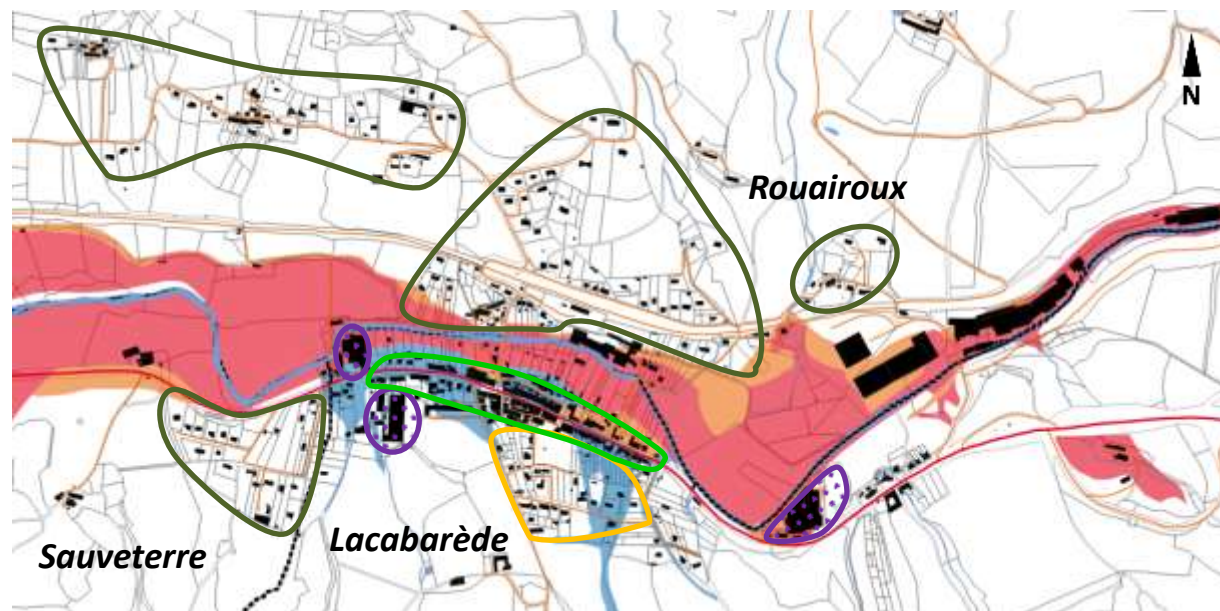
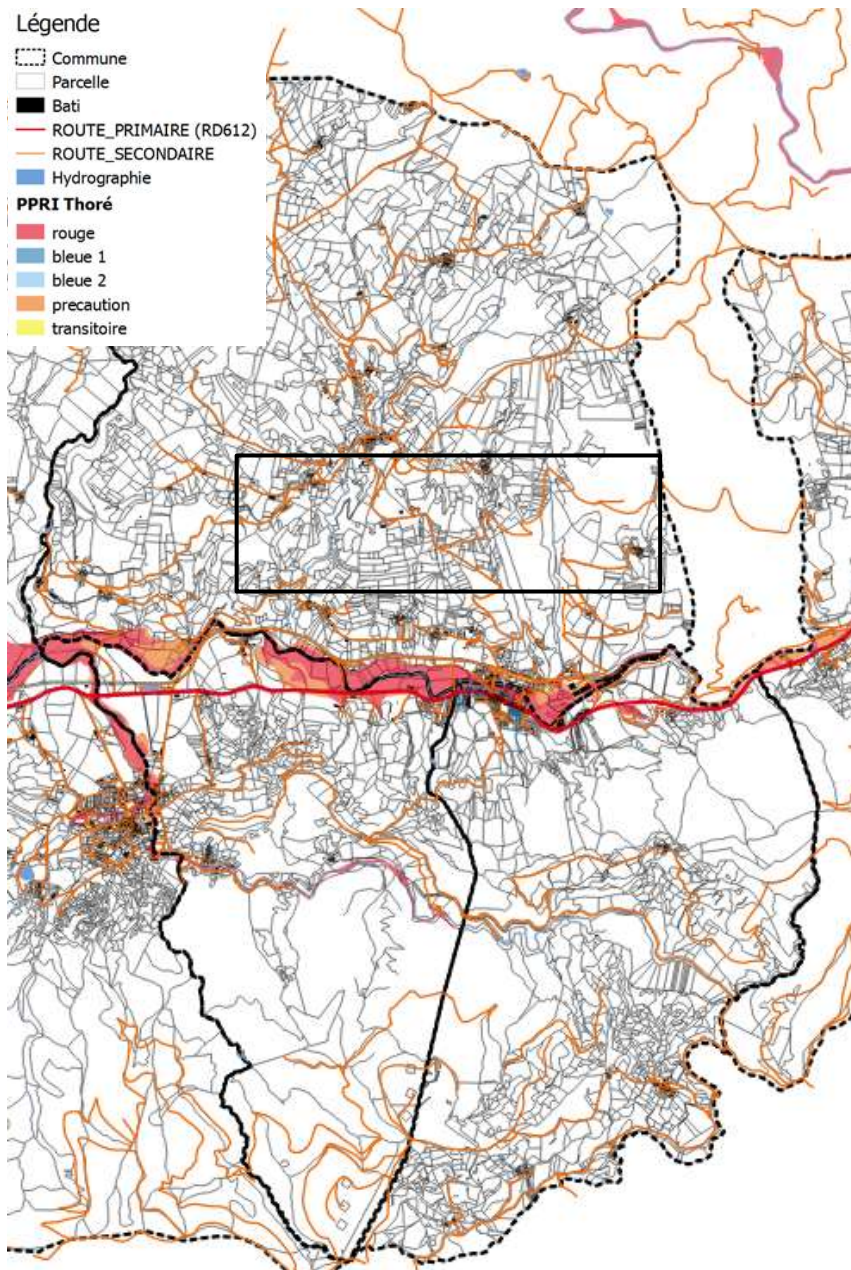


Source : Géoportail

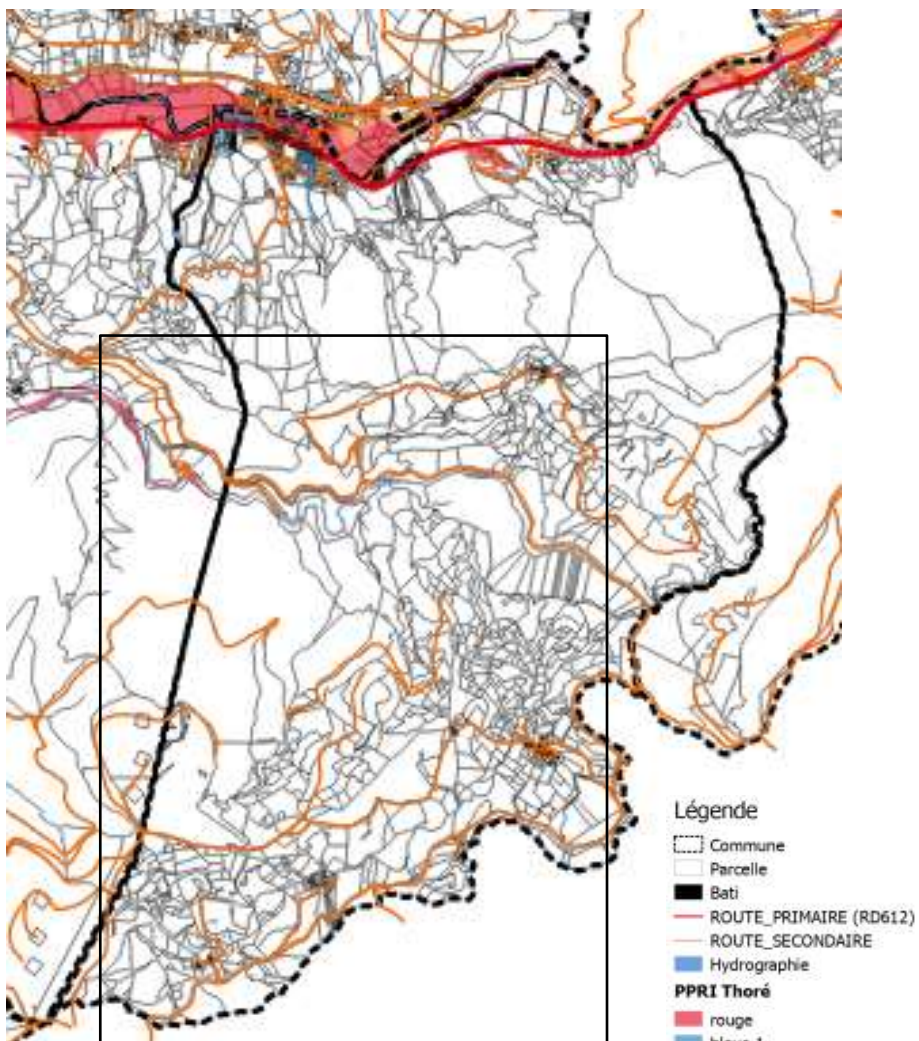
**(1) Prises de vue aériennes des territoires réalisées entre 2000 et 2005*

**(2) Prises de vues aériennes des territoires réalisées entre 2006 et 2010*

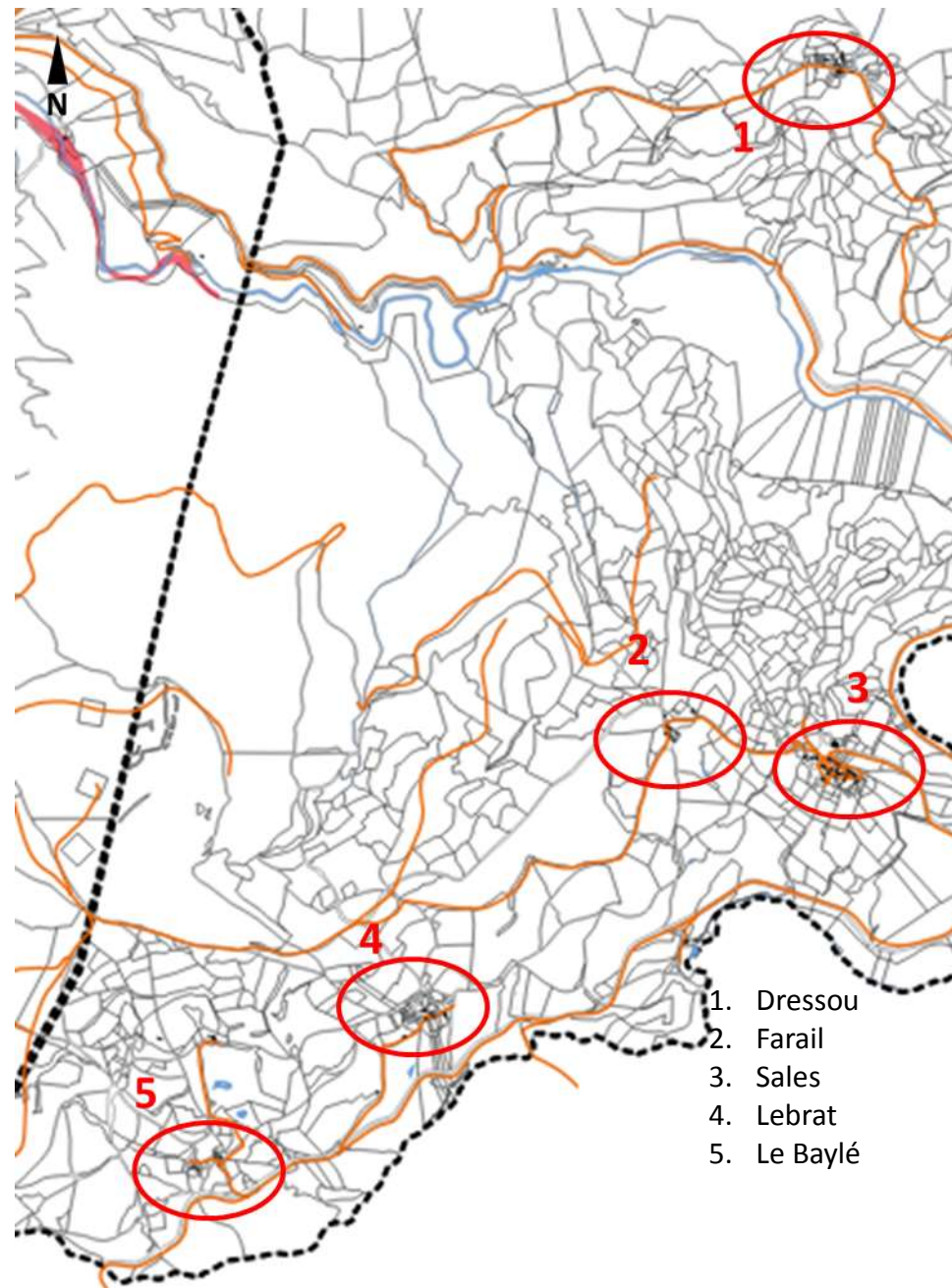
III.1.2 LACABAREDE



- un cœur de bourg avec une organisation sous la forme d'un village-rue (implantation des bâtiments majoritairement en R+2 de façon serrée et en bande) avec un alignement le long de la RD612
- un bourg qui s'étend ensuite au Sud le long de voies perpendiculaires à la RD avec un habitat périphérique plus récent et moins dense à dominante pavillonnaire.
- Une frange Nord du bourg entièrement impactée par le risque inondation
- Une partie des habitations implantées, surtout sur la partie Ouest du bourg, est légèrement impactée par l'aléa inondation lié au passage du Thoré (niveau d'aléa « précaution »).
- Des hameaux ou quartiers d'habitations individuelles se sont développés en franges du centre-bourg de Lacabarède sur les territoires communaux de Rouairoux et de Sauveterre notamment en lien avec les activités industrielles situées sur Rouairoux.
- Poches d'activités économiques intra et extra-urbaines.



Hameaux regroupant quelques habitations jumelées en bande.



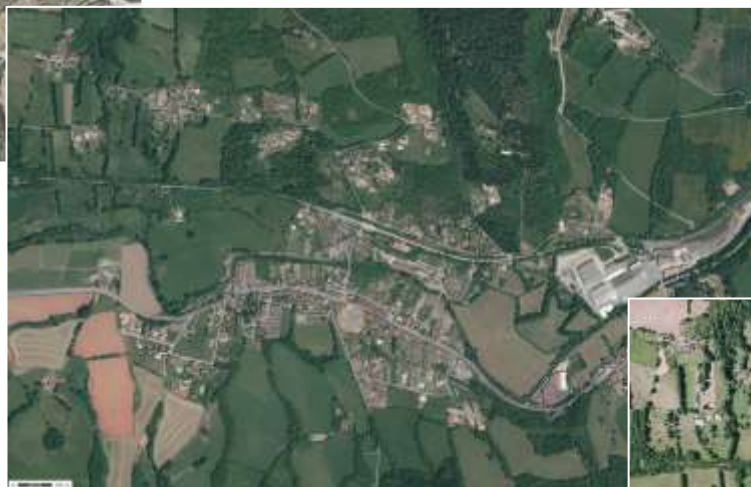
Lacabarède – Analyse diachronique de l'évolution de l'urbanisation par photos aériennes

2000-2005*(1)



Cette commune n'a pas connu d'extension urbaine majeure lors des quinze dernières années mais quelques constructions ponctuelles de maisons individuelles.

2006-2010*(2)



Aujourd'hui

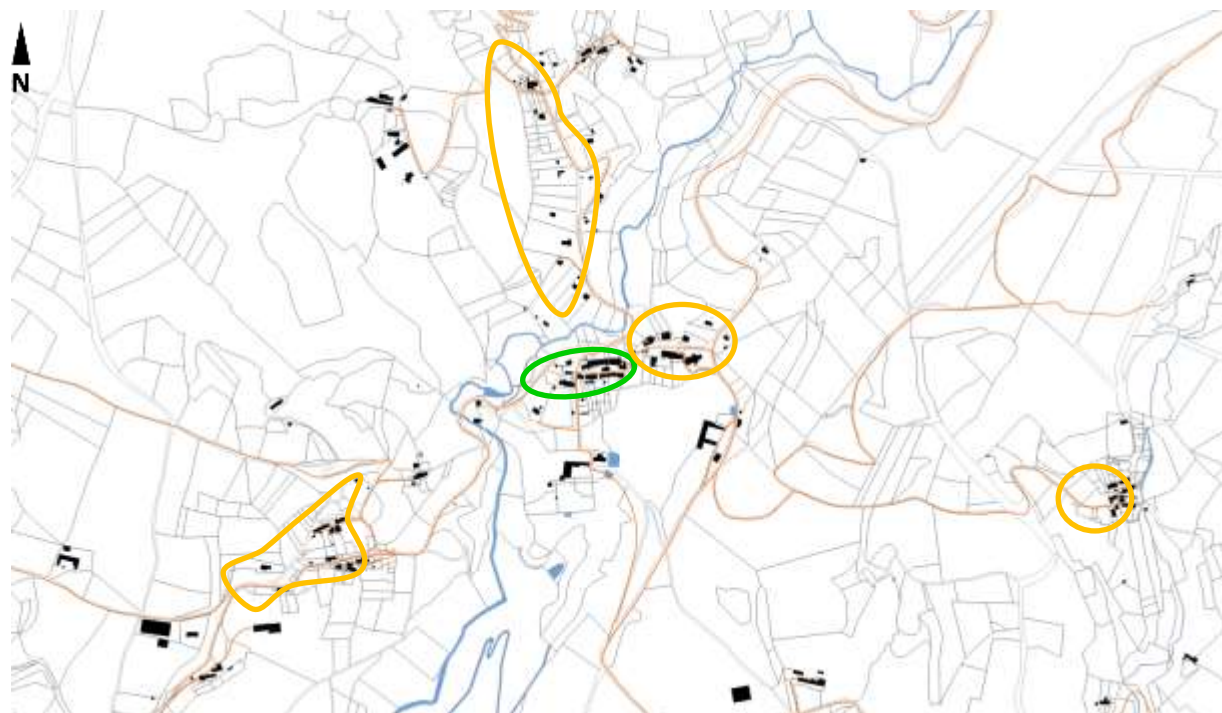
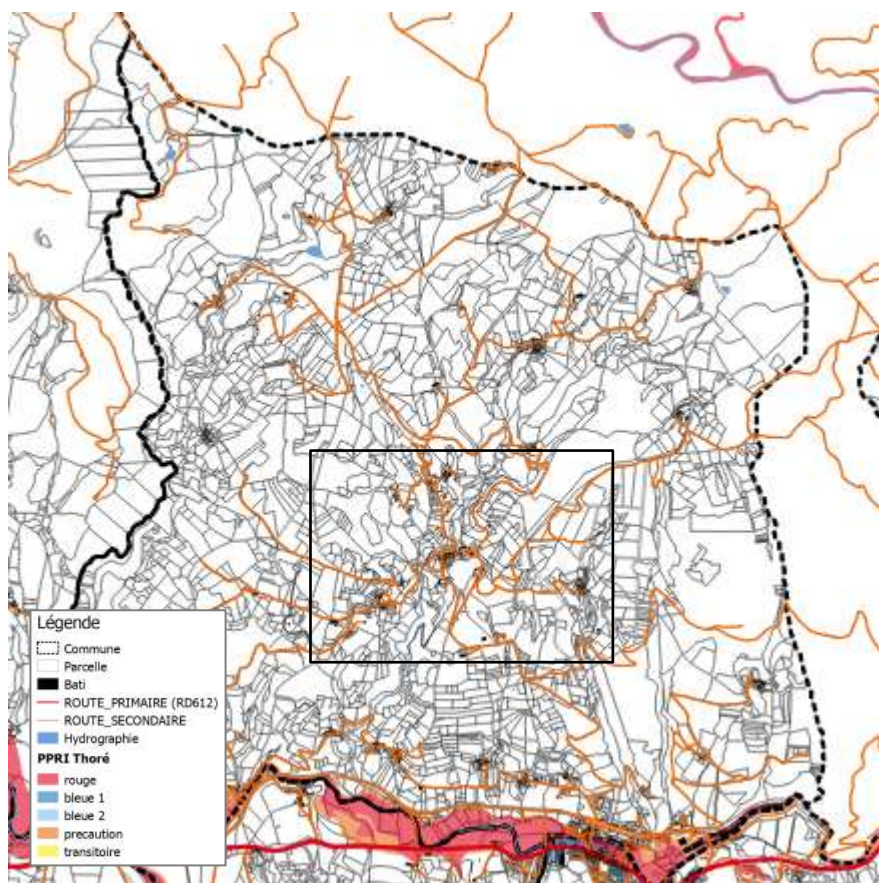


Source : Géoportail

**(1) Prises de vue aériennes des territoires réalisées entre 2000 et 2005*

**(2) Prises de vues aériennes des territoires réalisées entre 2006 et 2010*

III.1.3 ROUAIROUX - Centre bourg



- Situé sur le versant Nord de la vallée du Thoré, le centre-bourg de Rouairoux est déconnecté des dynamiques existantes autour de la Vallée du Thoré et de la RD612. La morphologie urbaine du cœur de bourg se caractérise par des constructions resserrées mitoyennes et denses. 102
- L'urbanisation de la commune est marquée par un mitage important au travers d'une pluralité de petits hameaux dispersés sur le versant du plateau d'Anglès.
- La commune est dotée d'une carte communale qui intègre 4 espaces constructibles autour du bourg-centre et 3 autres espaces le long de la RD612 en interfaces avec la commune de Lacabarède.

Rouairoux Centre bourg - Analyse diachronique de l'évolution de l'urbanisation par photos aériennes

2000-2005*(1)



Ces espaces de la commune n'ont pas connu d'extension urbaine majeure lors des quinze dernières années mais quelques constructions ponctuelles de maisons individuelles.

2006-2010*(2)



Aujourd'hui

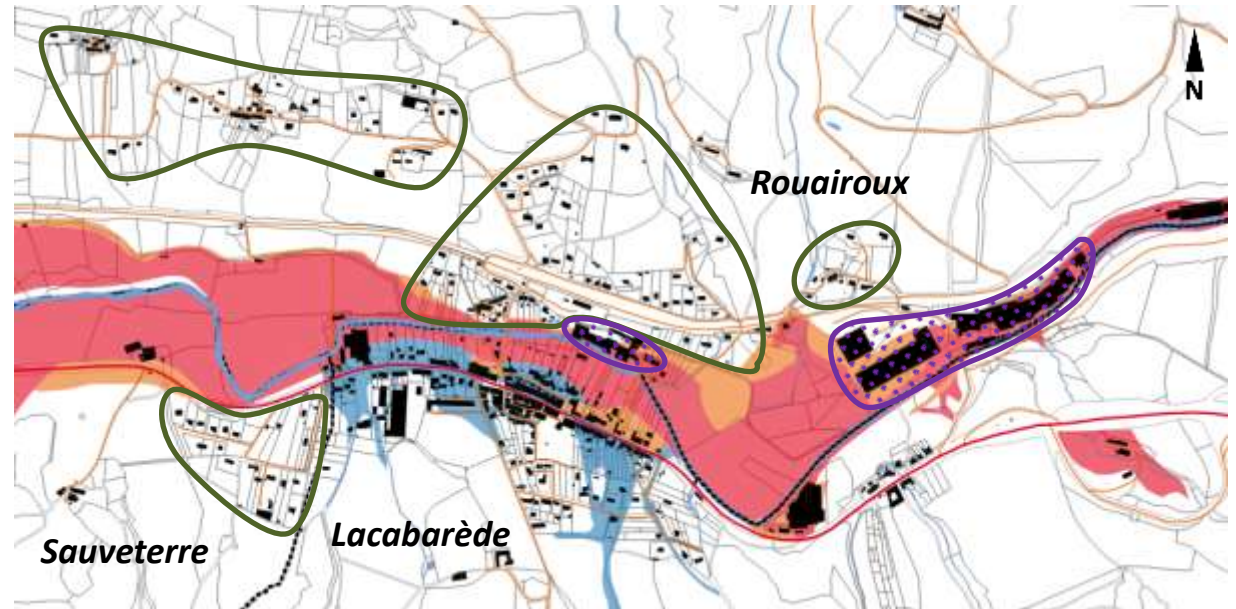
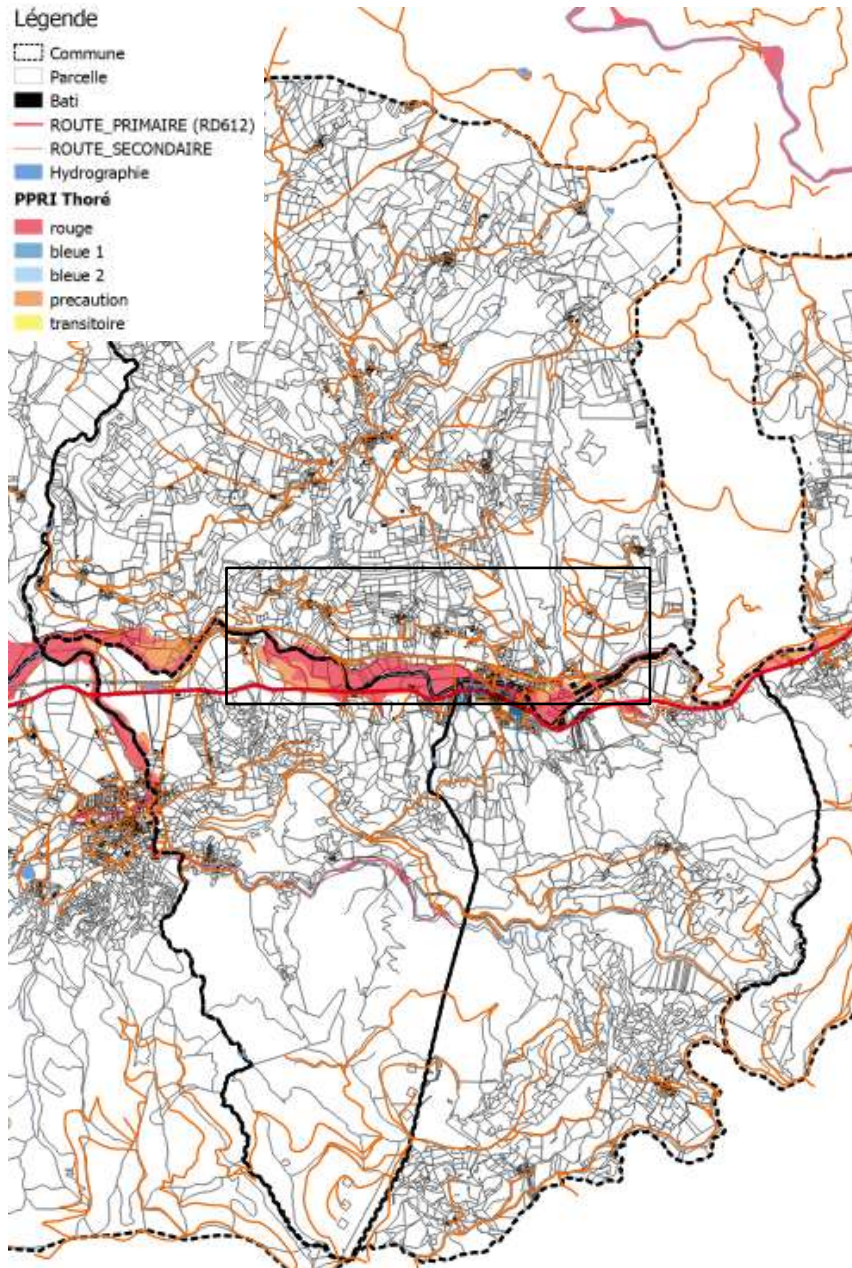


Source : Géoportail

*(1) Prises de vue aériennes des territoires réalisées entre 2000 et 2005

*(2) Prises de vues aériennes des territoires réalisées entre 2006 et 2010

III.1.4 ROUAIROUX - Espaces urbanisés en frange de Lacabarède



- Des hameaux ou quartiers d'habitations individuelles se sont développés en franges du centre-bourg de Lacabarède notamment en lien avec les activités industrielles situées à la fois sur la commune de Rouairoux et de Lacabarède.
- Poches d'activités économiques intra et extra-urbaines.

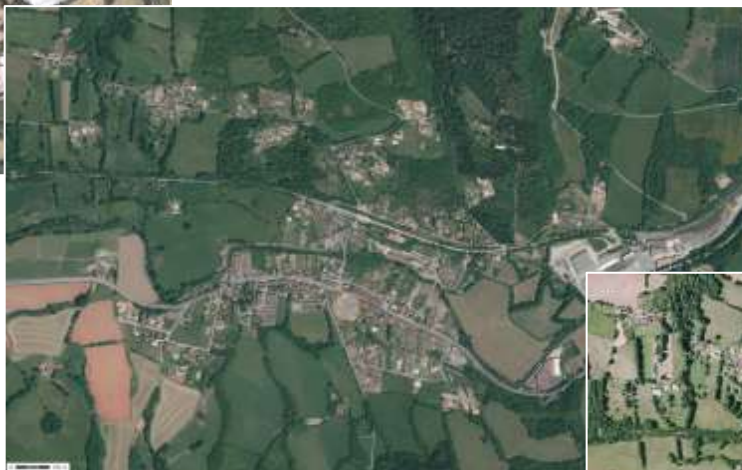
Rouairoux - Analyse diachronique de l'évolution de l'urbanisation par photos aériennes

2000-2005*(1)



Ces espaces de la commune n'ont pas connu d'extension urbaine majeure lors des quinze dernières années mais quelques constructions ponctuelles de maisons individuelles.

2006-2010*(2)



Aujourd'hui



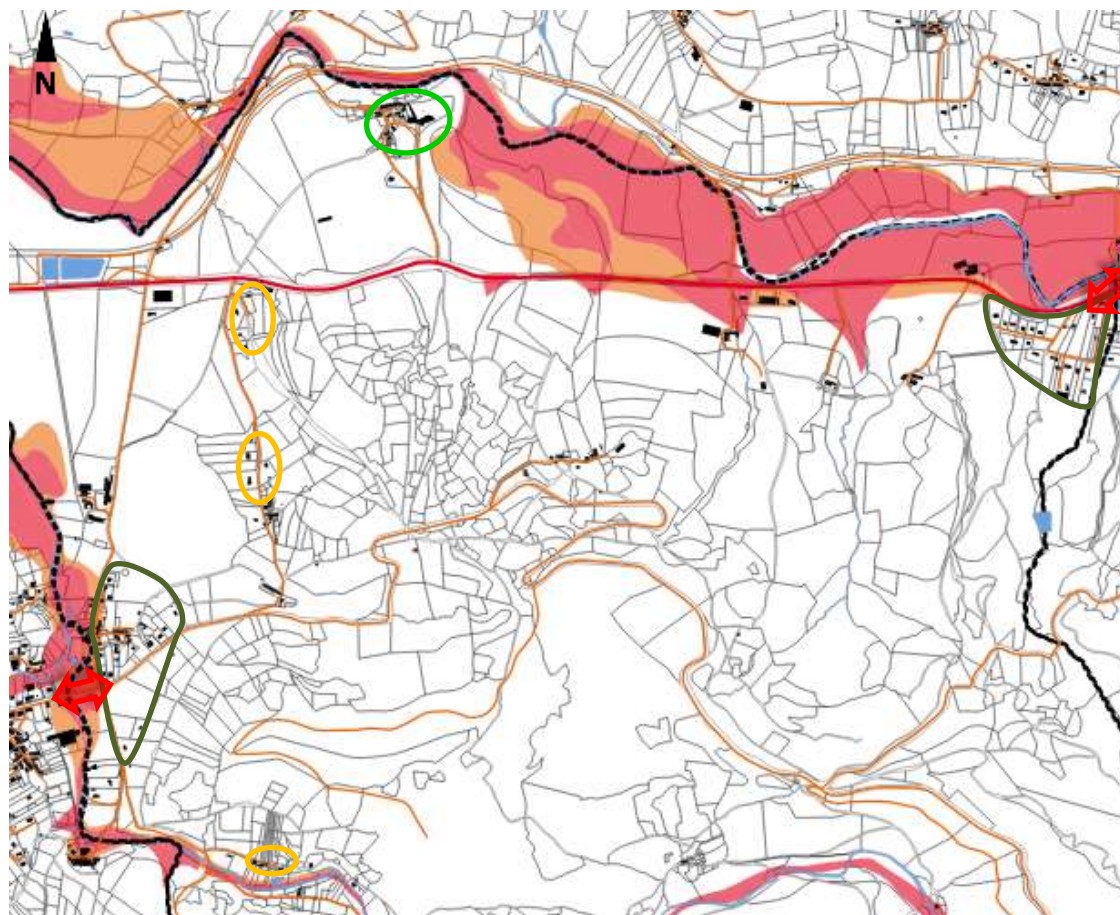
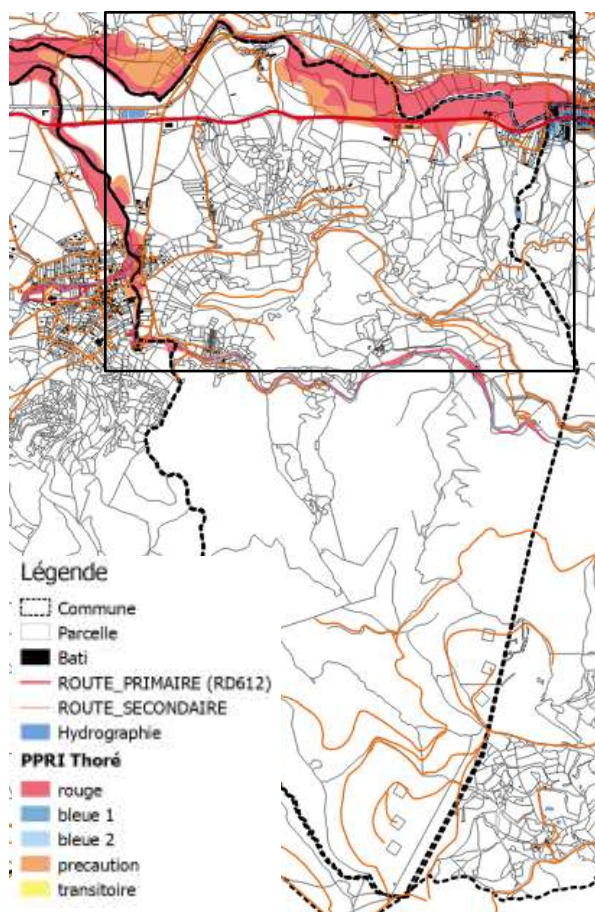
105

Source : Géoportail

**(1) Prises de vue aériennes des territoires réalisées entre 2000 et 2005*

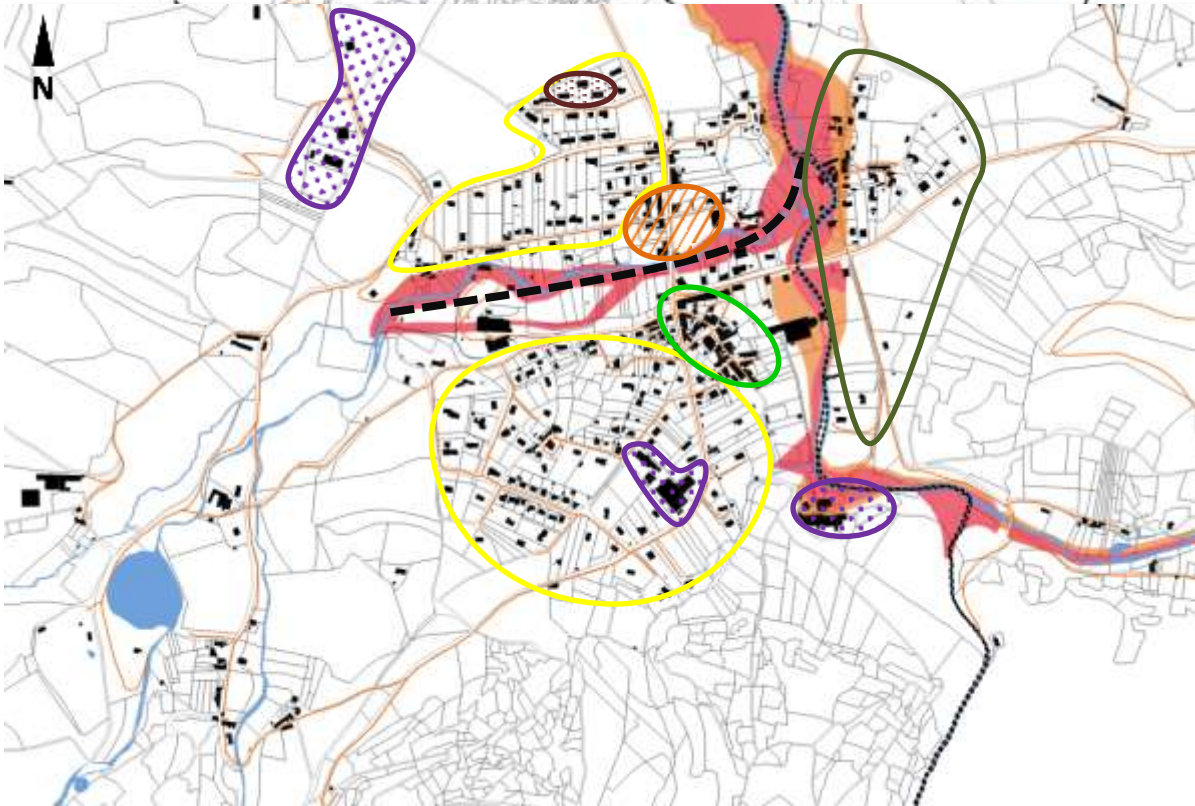
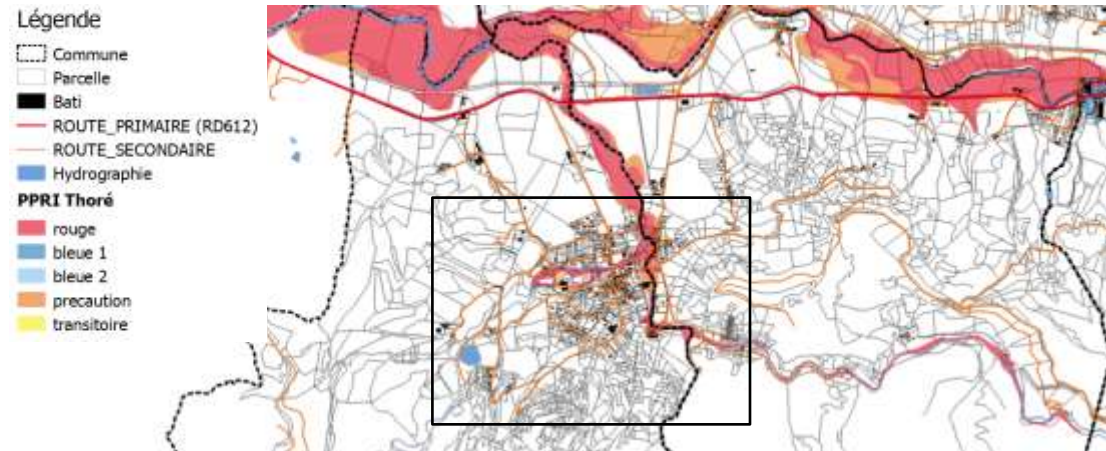
**(2) Prises de vues aériennes des territoires réalisées entre 2006 et 2010*

III.1.5 SAUVETERRE



- Situé en bordure du Thoré mais en retrait par rapport à la RD12, le centre-bourg historique de la commune de Sauveterre est composé de quelques habitations resserrées (maisons mitoyennes et individuelles) construites autour du château.
- La commune ne possède pas de centralité particulière et se caractérise plutôt par un développement urbain satellitaire connecté aux dynamiques des communes voisines de Lacabarède et d'Albine.
- Il est à noter aussi la présence de trois petits hameaux situés en fond de vallée, au Sud de la RD612.
- La commune est dotée d'une carte communale qui intègre 6 secteurs constructibles dont le bourg-centre. Les secteurs qui offrent des capacités de développement d'urbanisation les plus importantes sont les deux secteurs situés en interfaces avec les bourgs des communes voisines.

III.1.6 ALBINE - SAUVETERRE



Albine – Analyse diachronique de l'évolution de l'urbanisation par photos aériennes

2000-2005*(1)



La commune a connu une légère densification de ces espaces situés en franges d'urbanisation Nord-Ouest et Sud-Ouest entre 2000 et 2010.

2006-2010*(2)



Aujourd'hui

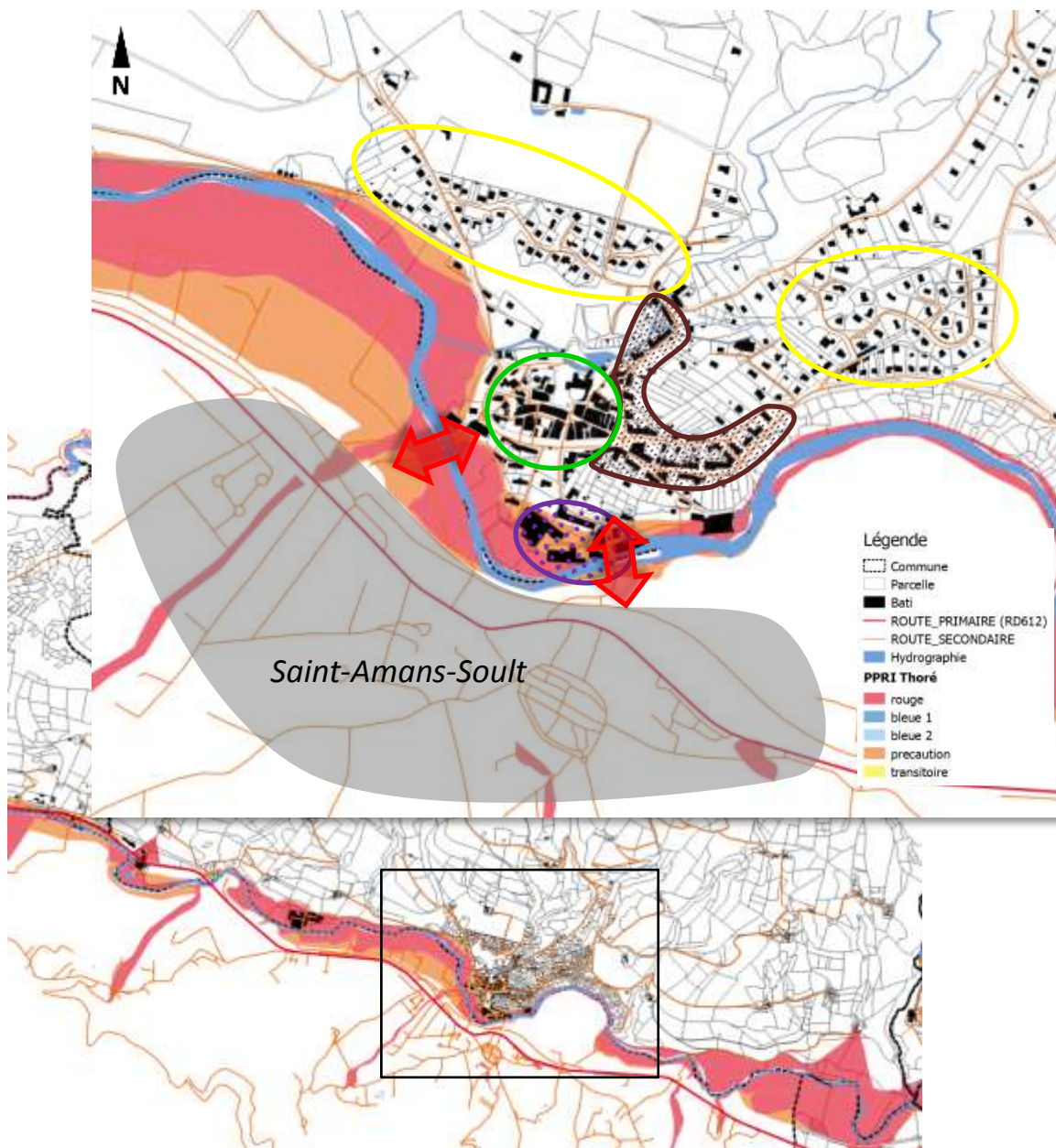


Source : Géoportail

**(1) Prises de vue aériennes des territoires réalisées entre 2000 et 2005*

**(2) Prises de vues aériennes des territoires réalisées entre 2006 et 2010*

III.1.7 SAINT-AMANS-VALTORET



Saint-Amans-Valtoret - Analyse diachronique de l'évolution de l'urbanisation par photos aériennes

2000-2005*(1)



Implantation d'un lotissement d'une trentaine de maisons individuelles sur la périphérie nord-est du bourg entre 2006 et 2010 dont la densification s'est faite jusqu'à aujourd'hui.

2006-2010*(2)



Aujourd'hui



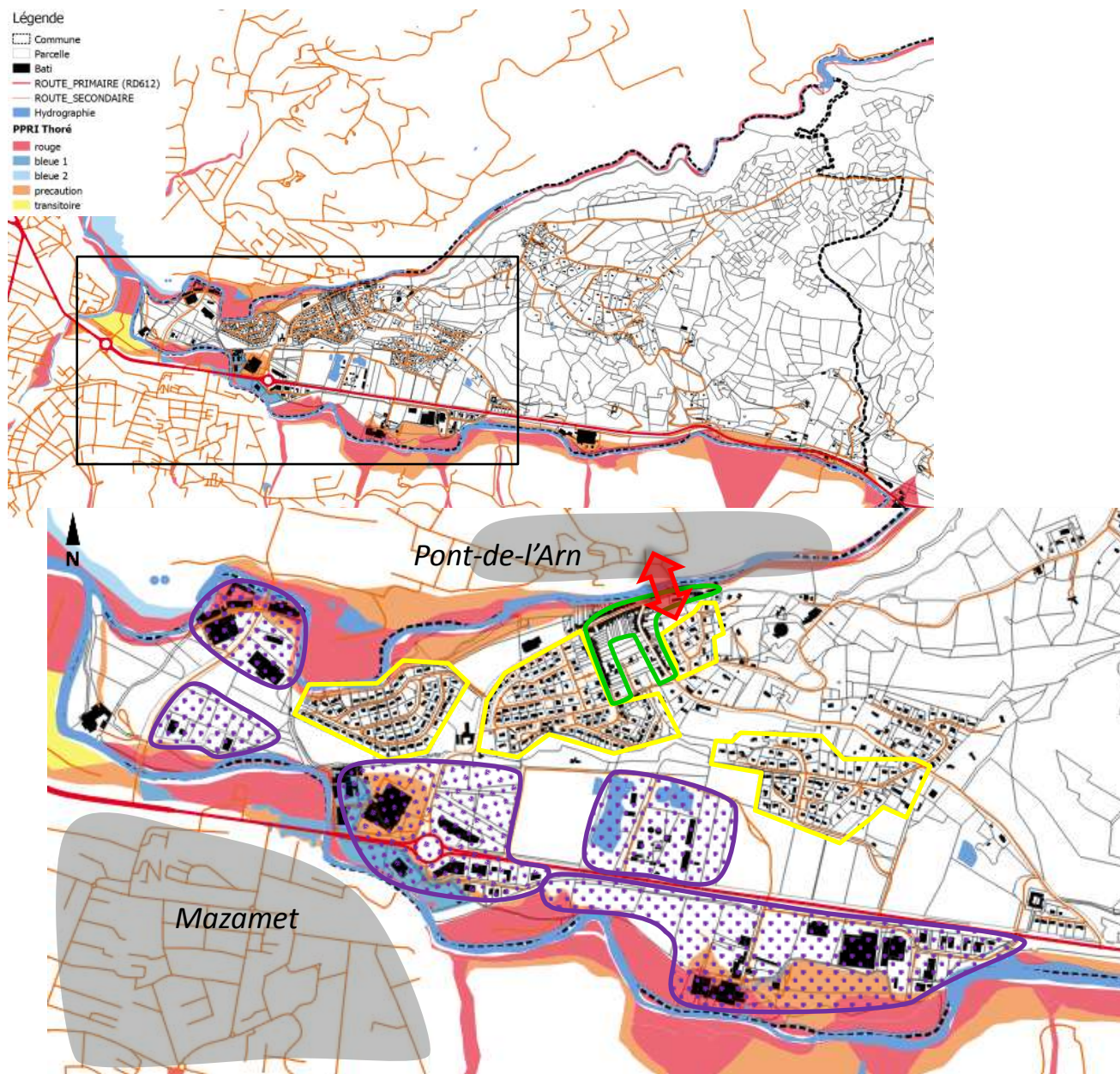
110

Source : Géoportail

*(1) Prises de vue aériennes des territoires réalisées entre 2000 et 2005

*(2) Prise de vues aériennes des territoires réalisées entre 2006 et 2010

III.1.8 BOUT-DU-PONT-DE-L'ARN - Centre bourg



- Pointe extrême ouest du territoire intercommunal. Cette commune a été créée en 1928 (distinction de Saint-Amans-Valtoret). Son urbanisation date en grande partie de la seconde moitié du XX^{ème} siècle et est liée au développement urbain et économique de la commune voisine de Mazamet.
- **Les secteurs d'urbanisation sont situés en retrait du Thoré et de la RD612 et positionnés plutôt à proximité de l'Arn.**
 - Le cœur de bourg marqué par une forme urbaine relativement dense (maisons mitoyennes en bande majoritairement en R+1) n'offre pas une réelle centralité et le fonctionnement urbain de la commune est tourné vers la commune voisine de Pont-de-l'Arn située de l'autre côté de l'Arn.
 - ↕
 - La commune a connu plusieurs temps d'urbanisation caractérisés par la création de lotissement résidentiels de maisons pavillonnaires de plain-pied ou en R+1.
 - Présence importante d'espaces économiques industriels le long de la RD612, du Thoré et de l'Arn et un centre commercial en entrée de ville sur la RD612. Entrée d'agglomération de Mazamet.

Bout-du-Pont-de-l'Arn - Centre bourg – Analyse diachronique de l'évolution de l'urbanisation par photos aériennes

Bout-du-Pont-de-l'Arn - Centre bourg - Analyse diachronique de l'évolution de l'urbanisation par photos aériennes

2000-2005*(1)



Implantation d'un lotissement de maisons individuelles sur la périphérie ouest du bourg entre 2006 et 2010 dont la densification s'est faite jusqu'à aujourd'hui.

2006-2010*(2)



Aujourd'hui



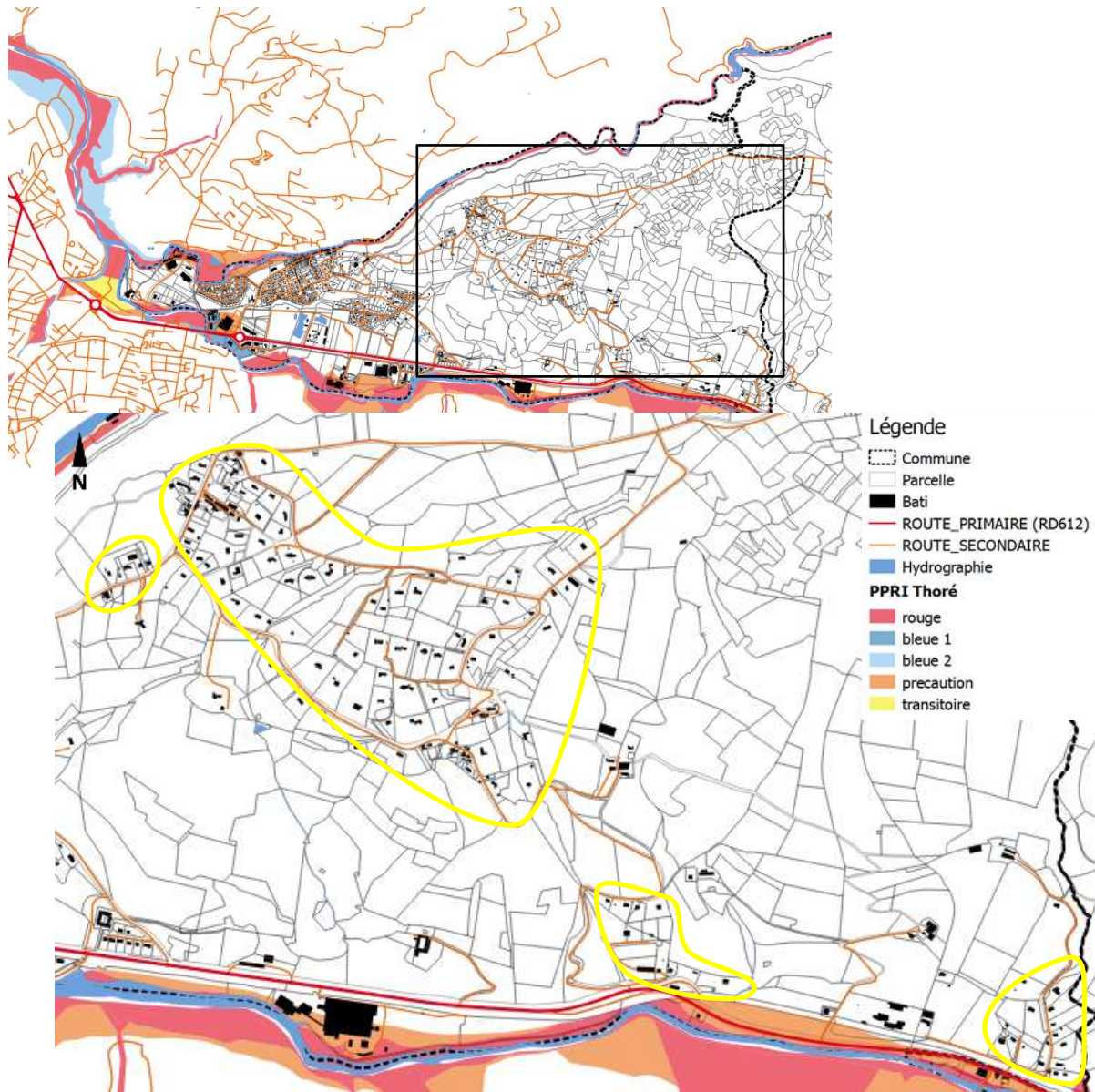
Densification entre les deux temps d'analyse

Source : Géoportail

* (1) Prises de vue aériennes des territoires réalisées entre 2000 et 2005

* (2) Prises de vues aériennes des territoires réalisées entre 2006 et 2010

III.1.9 BOUT-DU-PONT-DE-L'ARN - Habitat dispersé



- Espaces d'urbanisation diffuse et d'habitat dispersé avec habitations résidentielles en maisons individuelles sur parcellaire lâche.

Bout-du-Pont-de-l'Arn - Habitat dispersé - Analyse diachronique de l'évolution de l'urbanisation par photos aériennes

2000-2005*(1)



Ces espaces de la commune n'ont pas connu d'extension urbaine majeure lors des quinze dernières années mais quelques constructions ponctuelles de maisons individuelles.

2006-2010*(2)



Aujourd'hui



Source : Géoportail

**(1) Prises de vue aériennes des territoires réalisées entre 2000 et 2005*

**(2) Prises de vues aériennes des territoires réalisées entre 2006 et 2010*

III.2 Profil type entre linéarité et concentration

Ainsi les paysages urbains des communes de la Haute Vallée du Thoré offrent des morphologies urbaines différentes qui se sont construites en lien avec les éléments clés de structuration récurrents et la dynamique économique industrielle passée. On dénombre ainsi 5 morphologies type caractéristiques :

1. **Le village-rue**: linéarité de la structure de certains bourgs due à la forte influence des trois axes structurants de la vallée (RD612, rivière Thoré et l'ancienne voie ferrée) ;
2. **Le village groupé** construit autour d'une ancienne centralité ;
3. **Le chapelet de hameaux** au travers d'un habitat diffus présents sur les versants de la vallée du Thoré ;
4. **L'ensemble pavillonnaire** en extension du tissu urbain existant: marque d'un phénomène d'extension urbaine des communes du territoire par rapport au pôle urbain à proximité (Mazamet-Bout du Pont de l'Arn) et marque des nouveaux modes d'habiter à la campagne ;
5. **Des bourgs déconcentrés** liés notamment à la dynamique industrielle passée.

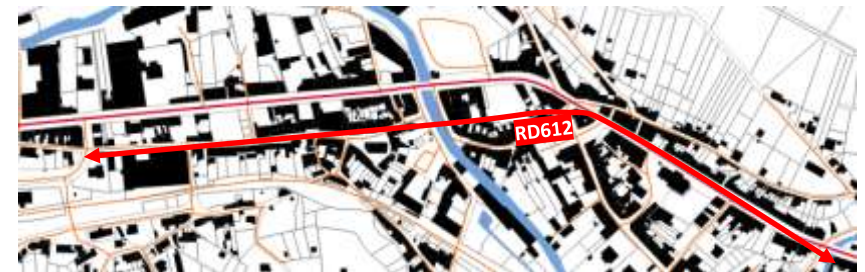
III.2.1 Les villages-rue

Les communes, dont le centre-bourg est traversé par la route départementale D612, le Thoré et l'ancienne voie ferrée de Mazamet à Bédarieux, aujourd'hui reconvertie en Voie Verte, ont une organisation urbaine particulière en forme allongée le long de ces trois axes structurants. Ainsi les constructions sont en continu (maisons mitoyennes et maisons ouvrières en bande) le long des voies de circulation (notamment la RD612). L'habitat central y est dense avec des volumétries de bâti qui s'élèvent à R+2 et peuvent parfois même atteindre R+3.

L'urbanisation des rives du Thoré est en majeure partie caractérisée par des constructions liées aux activités industrielles imbriquées dans les zones centrales d'habitat. Ainsi, l'empreinte liée à ce passé industriel reste très présent dans le paysage urbain de ces communes.

Les extensions urbaines de ces communes se sont faites sur les versants de la Vallée du Thoré au travers d'un habitat périphérique plus récent et moins dense, à forte dominante pavillonnaire.

Labastide-Rouairoux



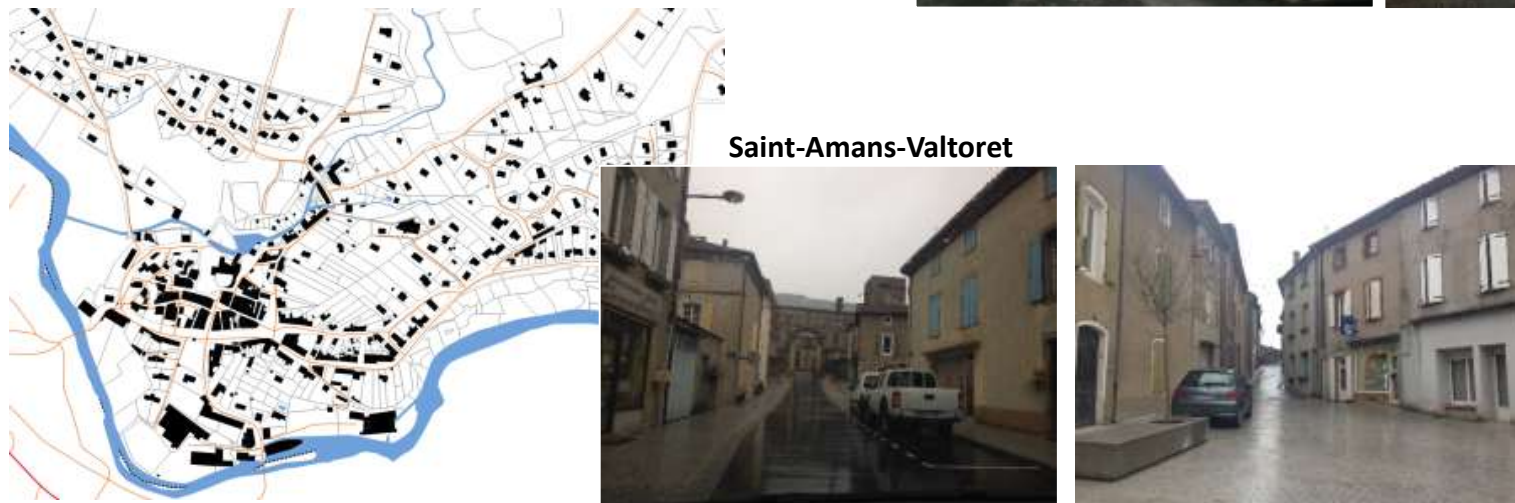
Lacabarède



III.2.2 Les villages groupés

Certains bourgs prennent la forme de villages groupés où les bâtiments se sont implantés de façon serrée autour de bâtiments publics accompagnés de leurs parvis (château, église, mairie, etc.) et desservis par quelques rues toutes reliées entre elles. Ainsi, on y retrouve une structure bâtie dense (maisons mitoyennes) avec des volumétries de bâti qui s'élèvent jusqu'à R+2.

Les extensions urbaines de ces communes se sont faites, dans un premier temps, le long des voies de desserte du cœur de bourg. Par la suite, les secteurs plus périphériques ont vu se développer une urbanisation lâche caractérisée par la maison individuelle pavillonnaire.

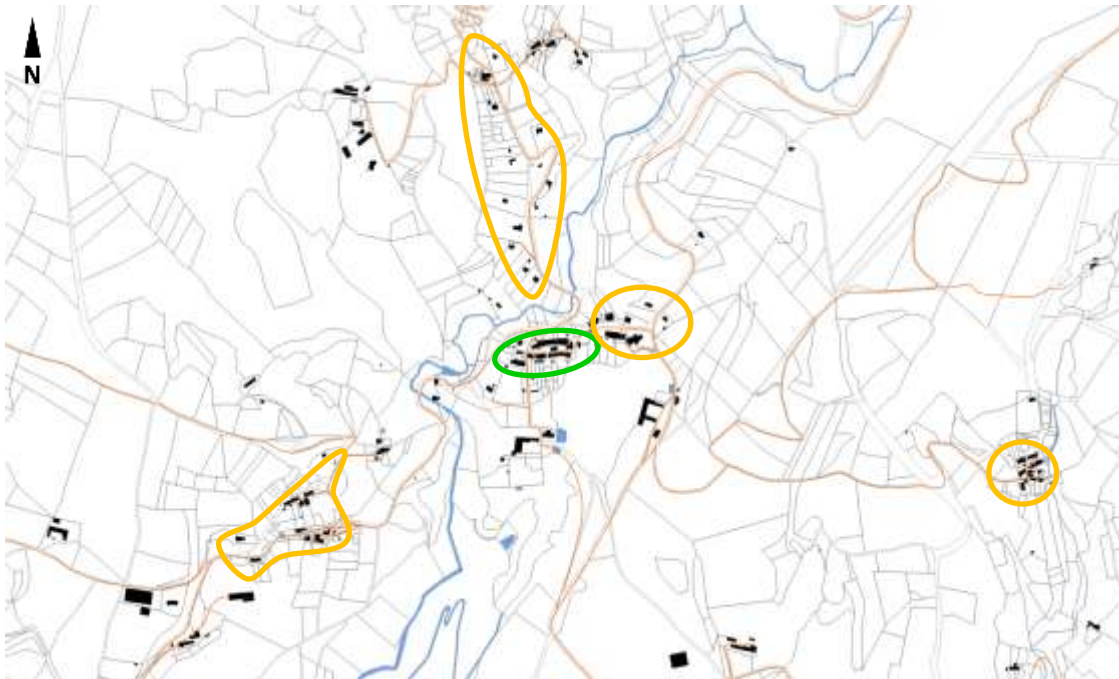


III.2.3 Le chapelet de hameaux

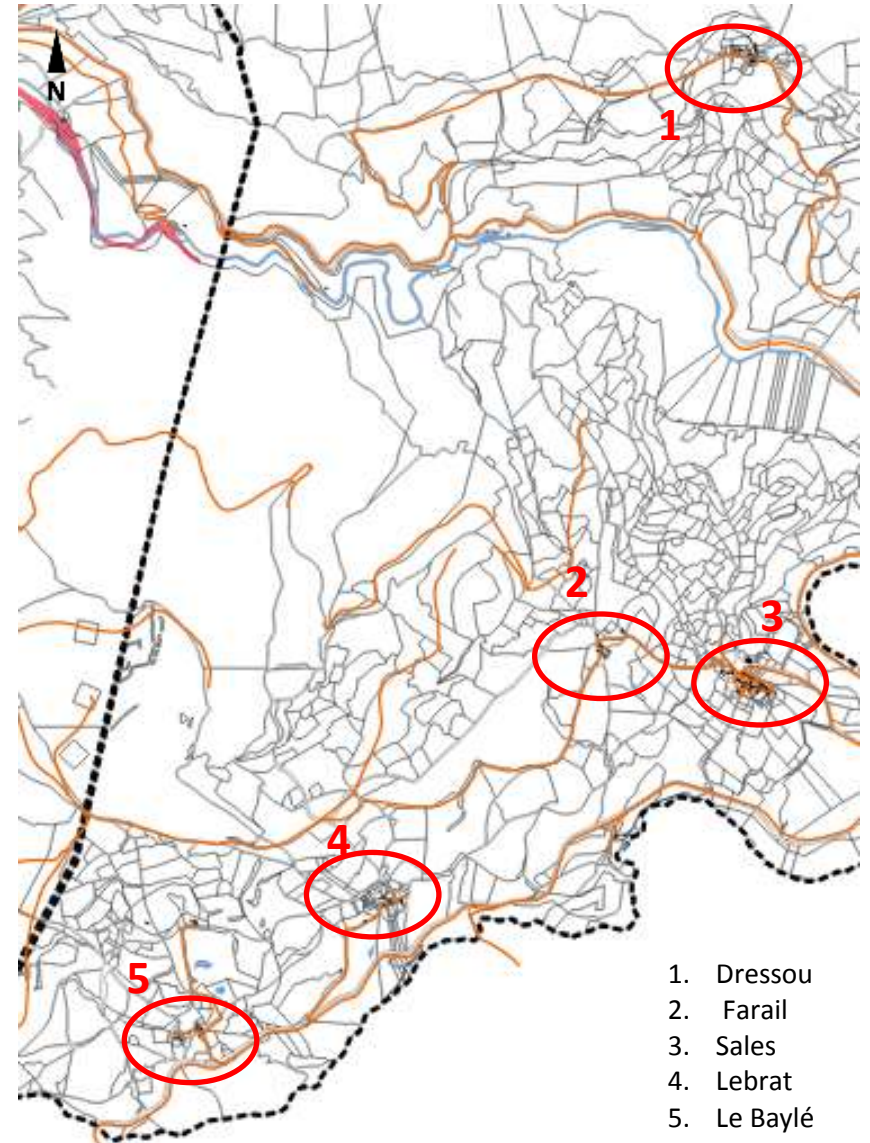
Le chapelet de hameaux, conséquence d'une certaine forme de pastillage liée à l'habitat diffus se caractérise par l'implantation d'édifices dispersés dans un paysage naturel. Cet habitat diffus est identifiable sur le territoire de la Haute Vallée du Thoré par les nombreux hameaux existants dont l'élément fondateur est bien souvent une ferme d'exploitation.

Les hameaux constituent les derniers lieux paysagers d'habitat rural. Ils portent des noms en lien avec la topographie des lieux. Ces hameaux rassemblent plusieurs maisons, ramassées sur un petit périmètre.

Rouairoux



Lacabarède



III.2.4 Développement pavillonnaire

La morphologie urbaine des communes du territoire a été et reste aujourd'hui largement impactée par la création d'extension urbaine au travers d'opération d'aménagement de type lotissement résidentiel dont l'objectif est de créer un tissu villageois de qualité. Cependant cette forme d'urbanisation, la plus répandue dans les territoires ruraux et périurbains, est très consommatrice d'espace puisque bien souvent liée à l'implantation de maisons individuelles pavillonnaires. En outre, ce type de logement est quasi-exclusivement liée à l'accession à la propriété ce qui a pour conséquence de limiter la mixité urbaine et sociale au sein des villages.

Bout-du-Pont-de-l'Arn



Saint-Amans-Valtoret



Albine



III.2.5 Bourgs déconcentrés

Le phénomène de déconcentration résulte de deux processus historiques:

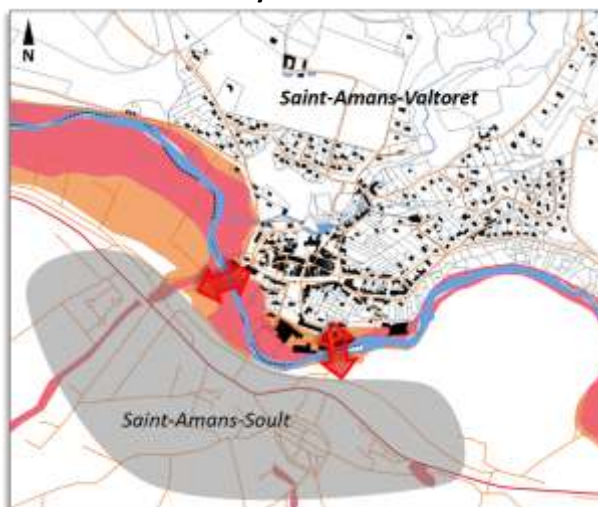
- Le développement économique passé marqué par un phénomène de concentration de l'activité économique et humaine sur l'axe de la vallée et la RD 612 a engendré une déconcentration de certains bourgs dans leur développement urbain capté par les centralités voisines plus attractives et le corridor structurant de la RD 612. C'est le cas de Sauveterre et Rouairoux.
- Une conurbation progressive avec des centralités de bourg qui se sont recomposées au fil du temps en une seule entité. En témoigne la difficulté de Bout du Pont à consolider son centre-bourg par rapport à Pont de l'Arn qui porte davantage cette fonction de centre-bourg. En témoigne aussi l'organisation urbaine imbriquée des communes de Saint amans Valtoret et Saint Amans Sault.

En résulte des phénomènes de conurbation qui interrogent à terme:

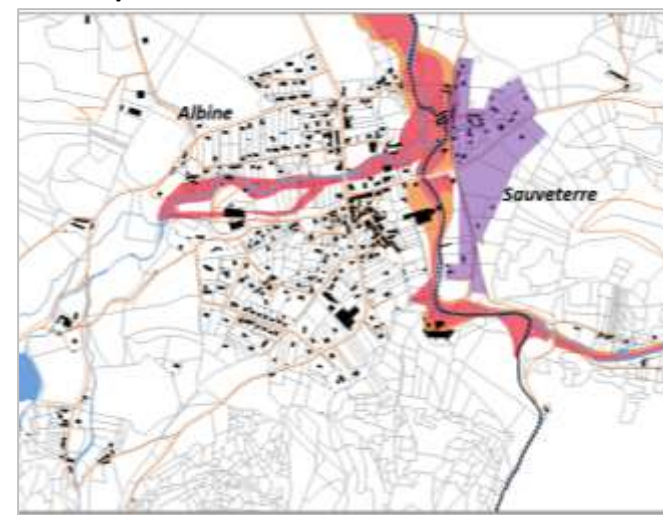
Le dépassement d'une vision communale du projet urbain (c'est le cas notamment pour Sauveterre mais aussi Rouairoux)

L'appréhension d'un périmètre élargi au-delà de la Communauté de communes pour prendre en compte dans l'évolution de l'urbanisation, le fonctionnement urbain dans sa globalité.

Saint-Amans-Sault/ Saint-Amans-Valtoret



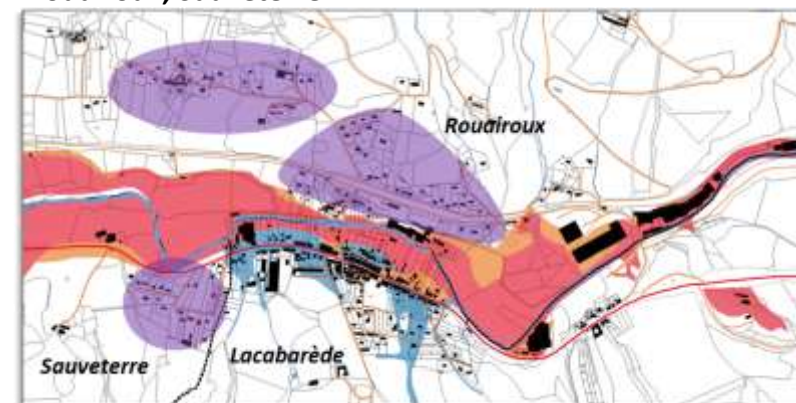
Albine / Sauveterre



Pont-de-l'Arn/Mazamet / Bout du Pont de l'Arn



Rouairoux, Sauveterre



L'organisation urbaine des communes de la Haute Vallée du Thoré est donc marquée par des éléments de structure récurrents qui la modèlent, la délimitent et la circonscrivent :

- La forte influence du passage de la route départementale D612. Aujourd'hui, perçue comme un élément de nuisance, elle a constitué avec la voie de chemin de fer un axe d'ouverture déterminant pour la Haute Vallée du Thoré amenant les activités et habitations à s'implanter à proximité.
- La présence de la rivière Thoré qui détermine en bonne partie les anciennes implantations industrielles. La réappropriation de la rivière se joue à deux niveaux :
 - Sur le plan d'un urbanisme renouvelé où la rivière n'est plus un élément repoussoir ou un simple élément de contrainte mais un élément de structure pour l'aménagement d'espaces qualitatifs de respiration
 - comme composante essentielle de la valorisation touristique et de loisirs des espaces naturels de la Haute Vallée.

Dans ce paysage bocager, l'occupation s'organise de par ses éléments de structures en différents strates : les bourgs des villages qui se succèdent en fond de vallée le long de la RD612 marqués par l'activité industrielle, l'agriculture s'étend sur les versants ponctués de fermes et hameaux jusqu'aux lisières de la forêt qui occupe la partie haute au Nord, la partie médiane au Sud.

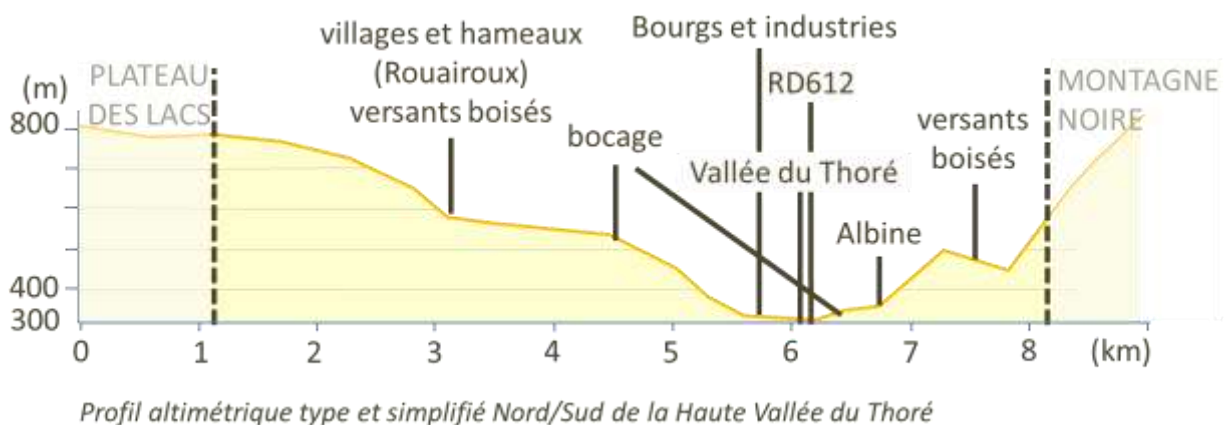


Figure 71 - Profils altimétrique et simplifié Nord/sud de la Haute Vallée du Thoré, Document de référence des paysages du PNR du Haut Languedoc, 2015

Ces éléments de structure ont déterminé les logiques d'implantation humaine sur la Vallée. Différentes séquences permettent d'en appréhender les éléments de composition urbaine (cf infra) et de comprendre les limites de cette structuration : nuisances liées à la proximité de la RD, inondabilité, linéarité et monotonie des formes urbaines, etc.

L'enjeu du projet urbain pour la Vallée du Thoré consiste à redéfinir les éléments de qui vont structurer l'urbanisation future

- Quelle place pour le Thoré dans le nouveau projet urbain ?
- La voie verte peut-elle constituer demain un élément de recomposition urbaine ?

- Quelle dialectique du projet urbain entre densification/extension et création d'espace de ressoufflement ?

Ainsi l'enjeu de la recomposition urbaine en Vallée du Thoré consiste à instiller de nouveaux éléments de structure qui ne soient plus inféodés à la route départementale et qui assure un nouveau rythme de composition urbaine.

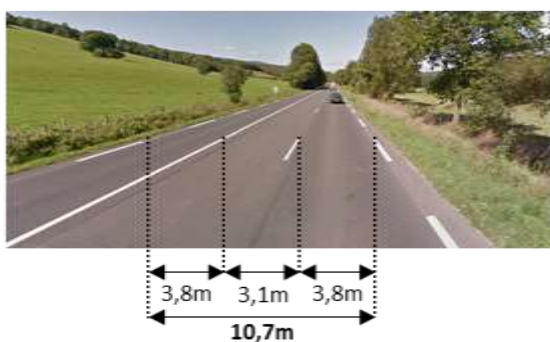
III.3 Les éléments de structuration de la morphologie urbaine, entre permanence et ruptures

III.3.1 Descriptif des éléments de structure

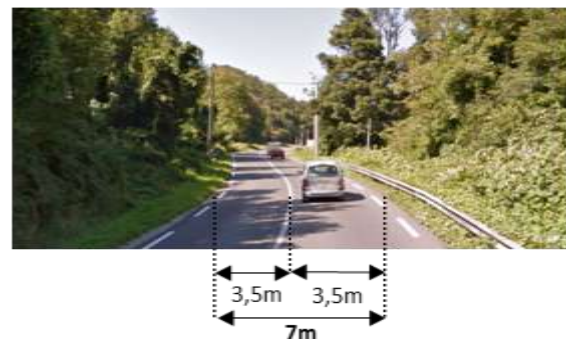
La RD 612

On constate 5 séquences principales de composition de la RD 612. Ses séquences en agglomération déterminent des interactions difficiles avec le tissu urbain (difficultés d'arrêt, proximité du bâti, etc.). Eu égard aux flux trafic de 9000 véhicules/jour, la relation entre la route et le tissu urbain doit être au cœur de la réflexion sur le projet urbain dans le cadre du PLUI (contournement, retrait des habitations par rapport à la route, qualification des devantures commerciales, création d'espace de stationnement, ouvertures).

Profil Type 1
Hors agglomération
 Exclusif véhicules motorisés

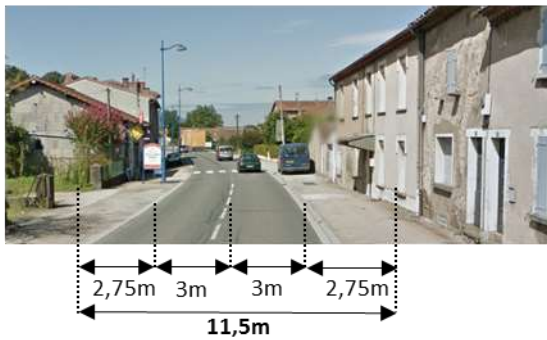


Profil Type 2
Hors en agglomération
 Exclusif véhicules motorisés



Profil Type 3 En agglomération

Chemins piétons/ voitures



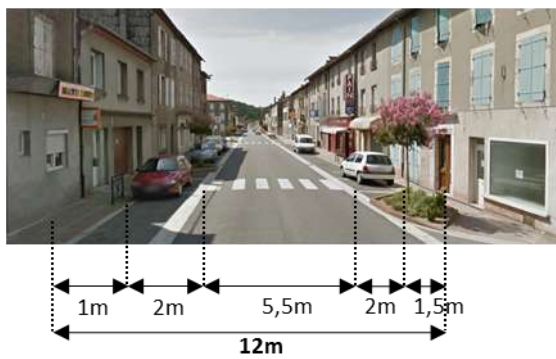
Profil Type 3' En agglomération

Chemins piétons/ voitures



Profil Type 4 En agglomération

Trottoirs piétons, stationnements
et aménagements paysagers



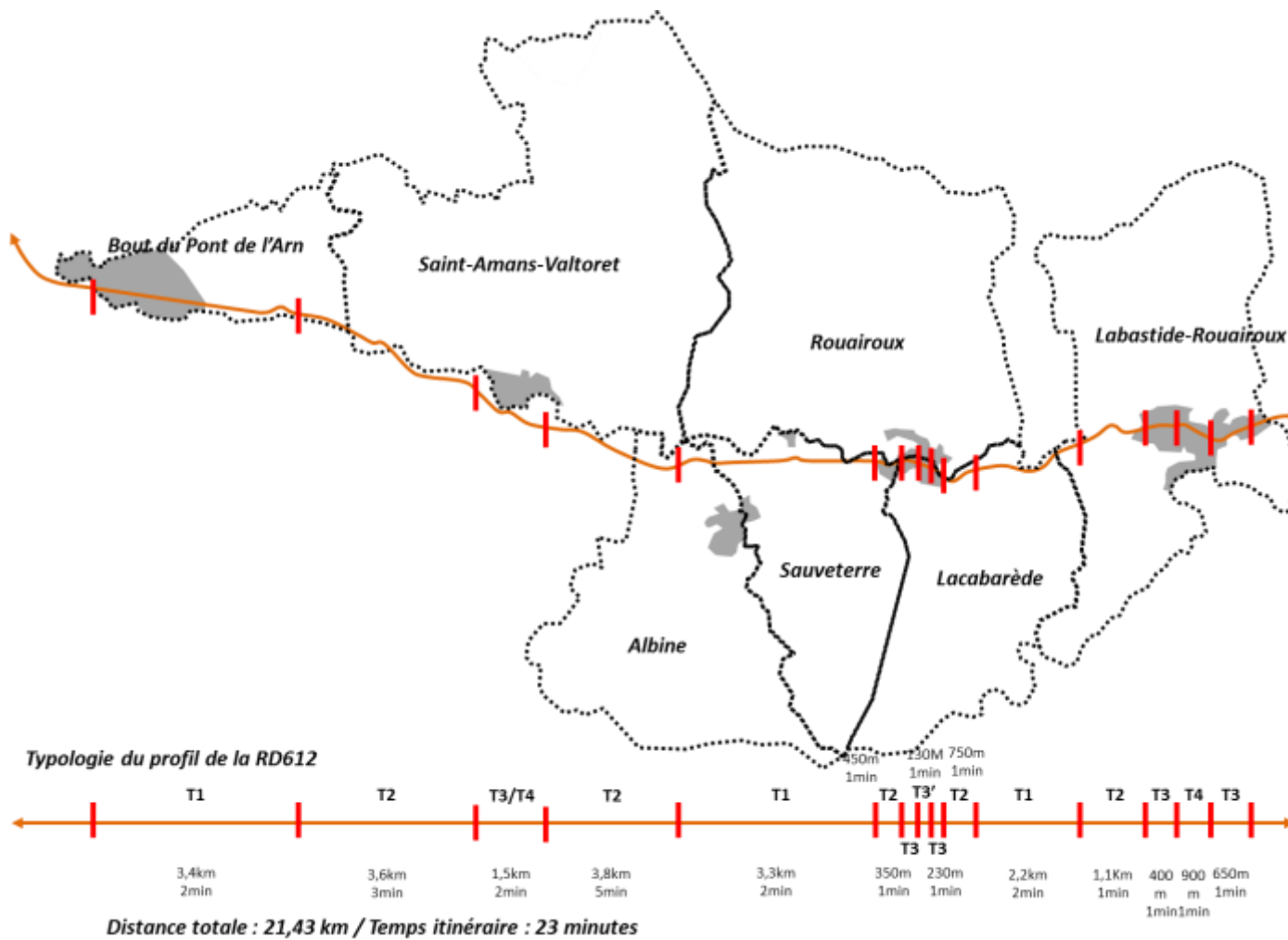


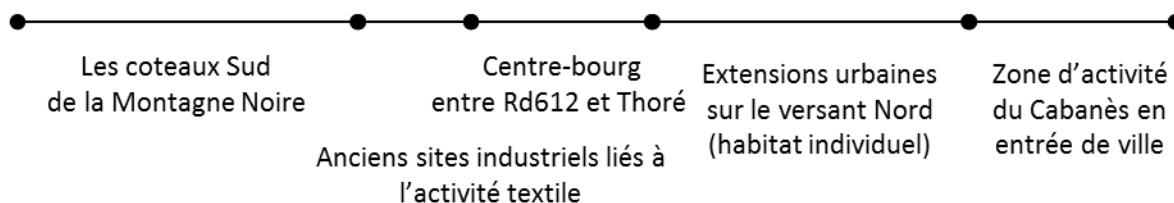
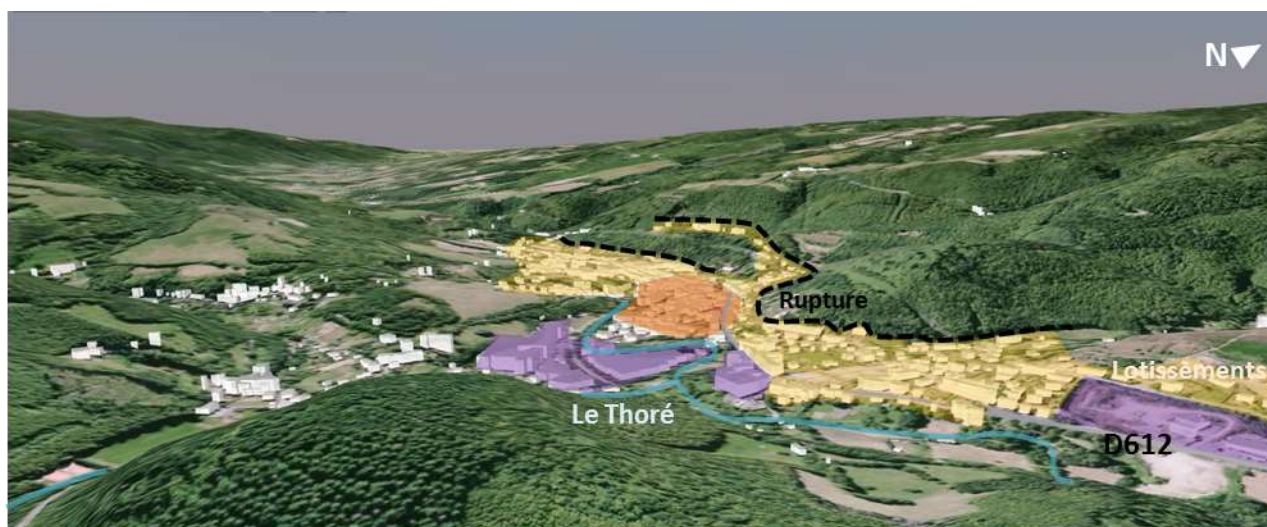
Figure 72 - Séquencement de la RD 612 par profil type

Les méandres de la rivière Thoré

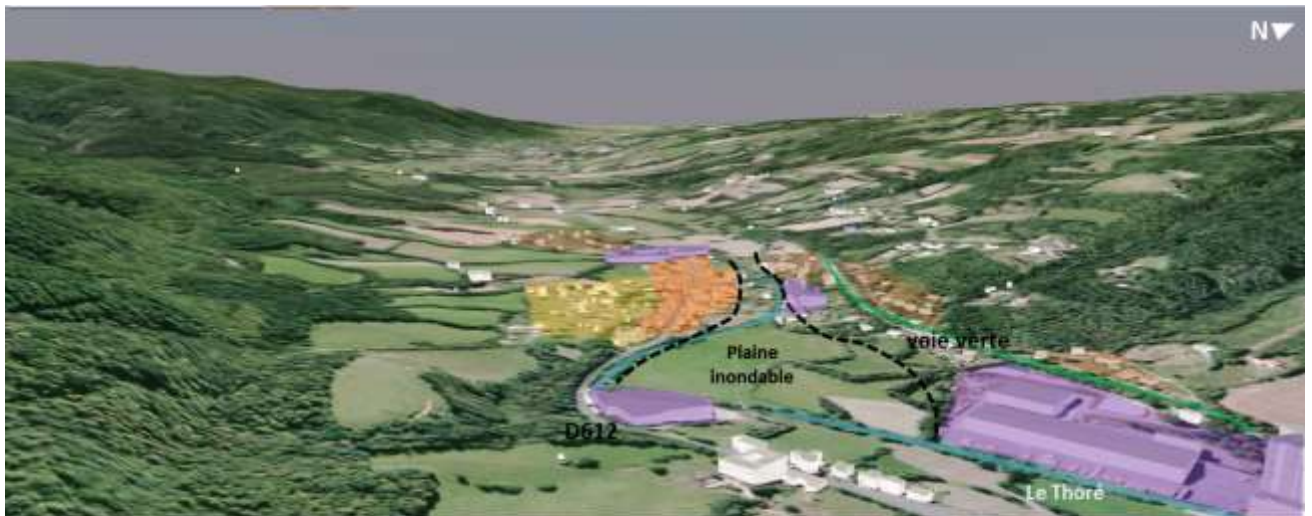
La traversée du Thoré présente une interaction active et singulière entre le lit de la rivière, les implantations industrielles et le tissu urbain. Cette rivière reste assez discrète et peu pratiquée par les habitants qui lui ont longtemps tourné le dos de par sa vocation industrielle. Longtemps considérée comme l'une des rivières les plus polluées de France, elle a fait l'objet d'une attention particulière d'amélioration de la qualité de ces eaux. Dans cette perspective, elle fait aussi partie intégrante d'une amélioration de la qualité et du cadre de vie dans la vallée. La rivière peut ainsi devenir un élément non plus repoussoir mais d'appui qualitatif dans la composition urbaine des cœurs de bourg et des entrées de ville. La place de la rivière dans le tissu urbain constitue un élément déterminant de recomposition urbaine, pas seulement par la contrainte qu'elle suppose (Risque inondation) mais aussi par l'empreinte paysagère et qualitative dont elle est porteuse.

La rivière Thoré rythme dans la vallée la coexistence entre le tissu urbain et les espaces d'activités industrielle dans une composition paysagère organisée en trois strates : une rivière sinueuse plus ou moins visible selon les endroits et jalonnée par une ripisylve discontinue ; des bas versants et le fond de vallée où domine un paysage agricole bocager, des versants nord qui prolonge le plateau d'Anglès et des versants sud plus raides de la Montagne Noire.

Labastide Rouairoux

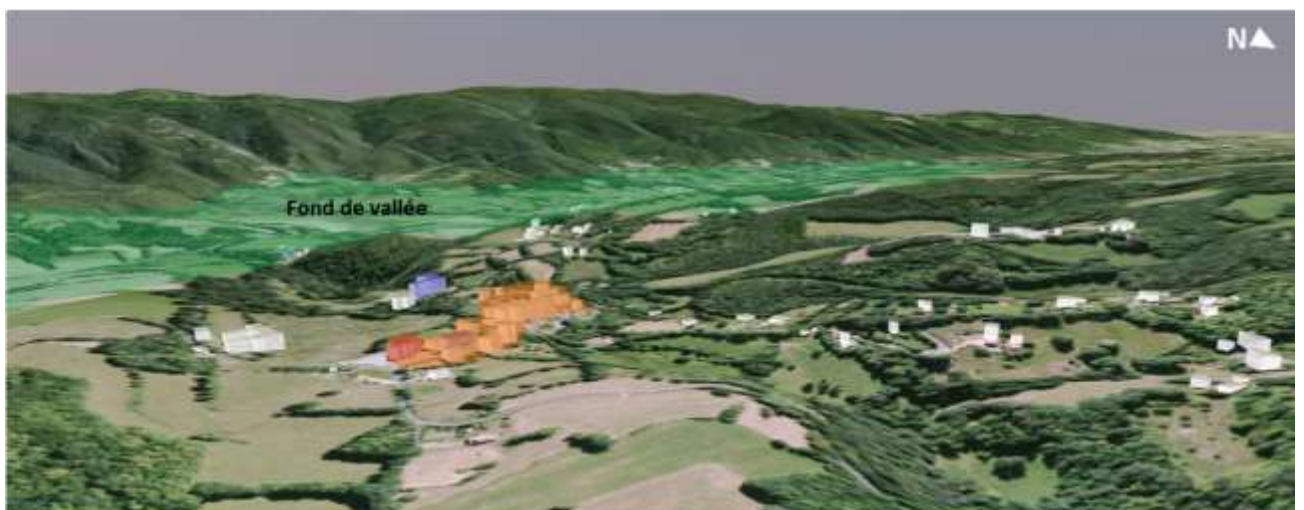


Lacabarède



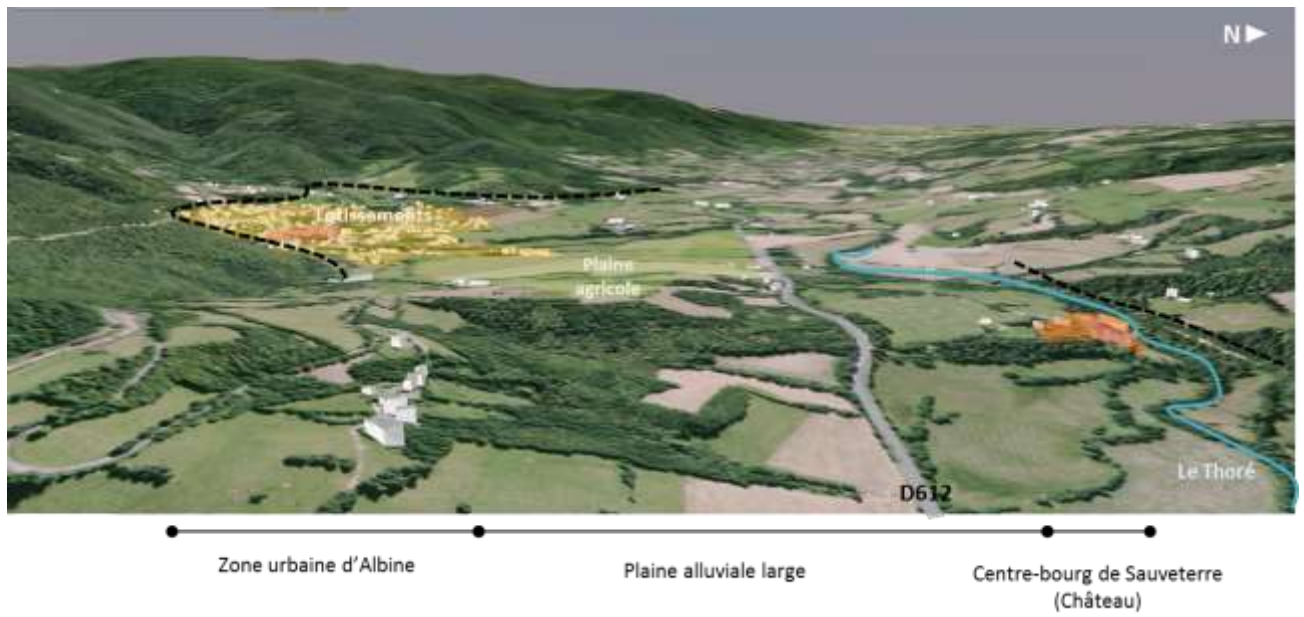
Les coteaux Sud de la Montagne Noire Extension urbaine Centre-bourg Village-rue Hameaux d'habitations individuelles situés sur le long de la voie verte au pied du versant Nord

Rouairoux

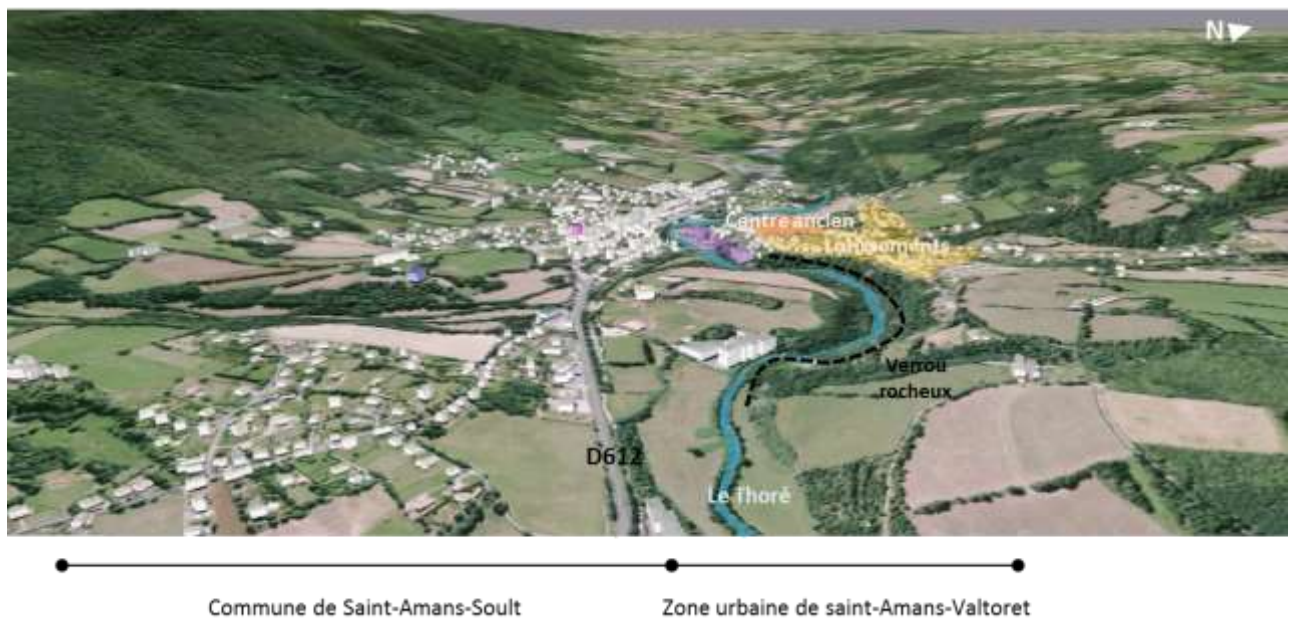


Le centre-bourg Espace d'extension urbaine (maisons individuelles)

Albine/ Sauveterre



Saint-Amans-Valtoret



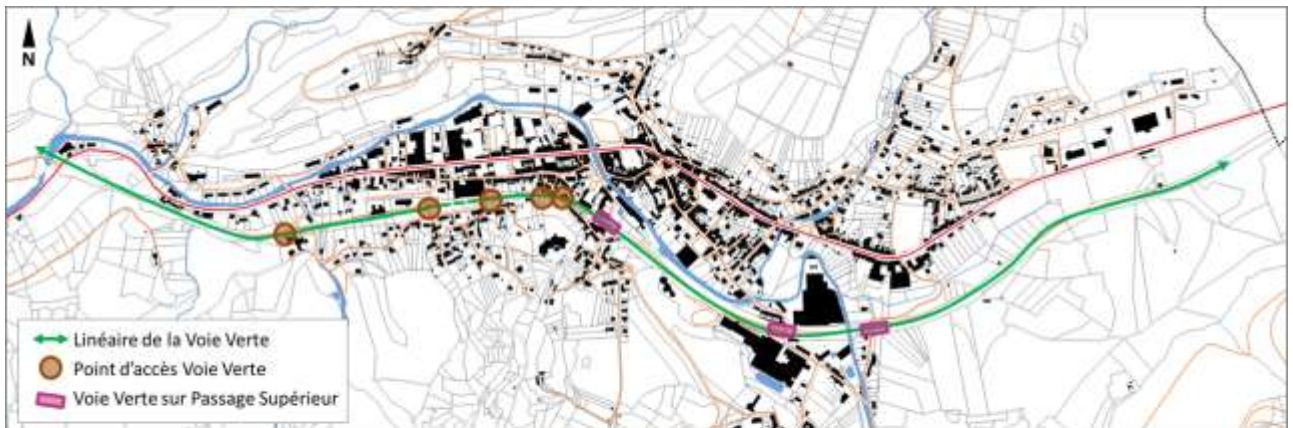
Bout-du-Pont-de-L'Arn



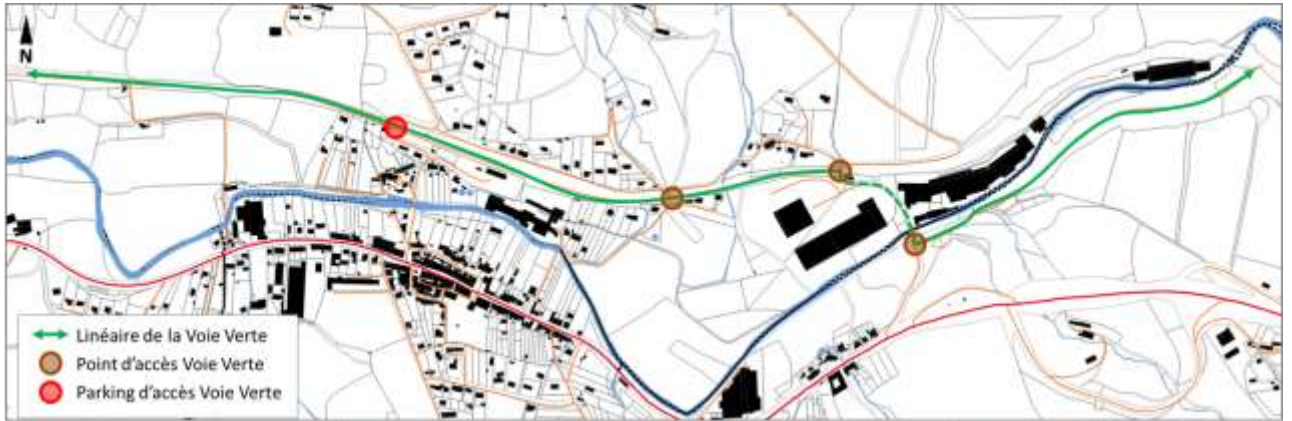
La voie verte

La place du Thoré dans la dynamique de recomposition urbaine est à associer à la voie verte qui peut demain constituer un nouvel élément structurant dans la composition du tissu urbain. La voie verte offre de nombreux points de vue et ouvertures sur la rivière et permet de contrebalancer la vision de « village-rue » un peu banale. De nombreuses communes ont entrepris un travail d'intégration urbaine de la voie verte sans forcément en faire un élément structurant et qualitatif du projet urbain.

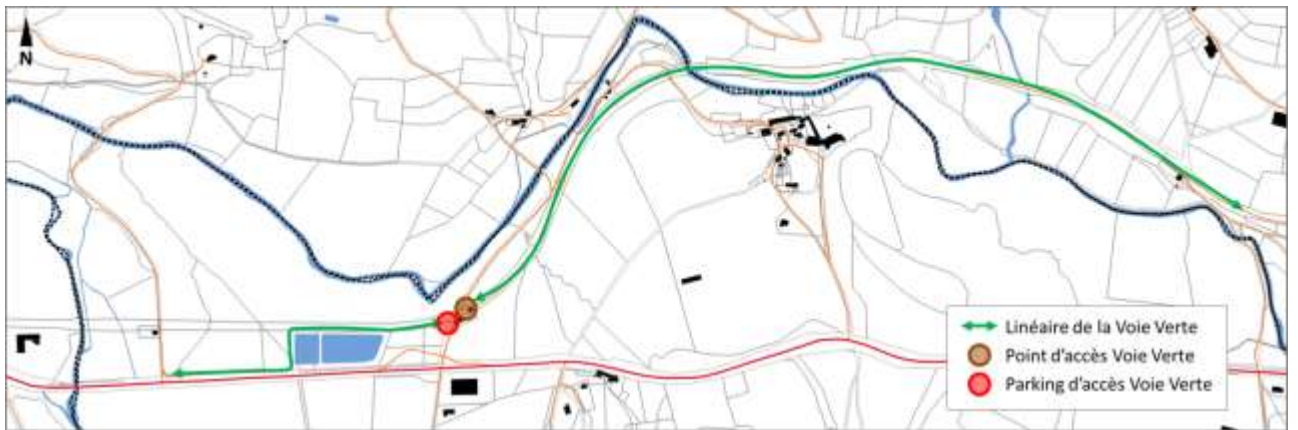
Labastide Rouairoux



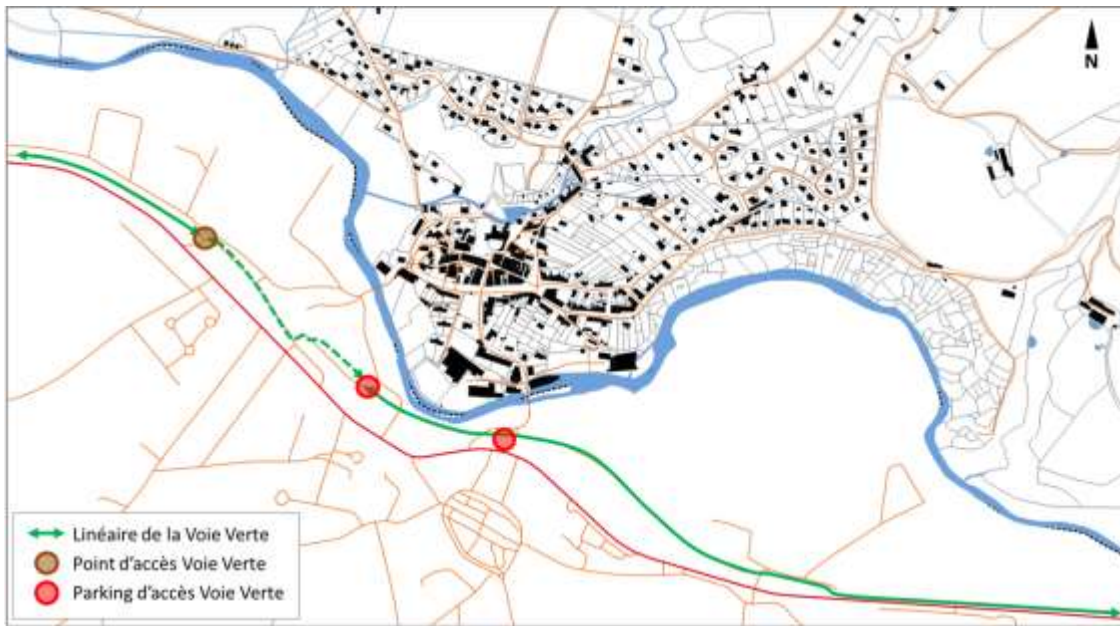
Rouairoux-Lacabarède



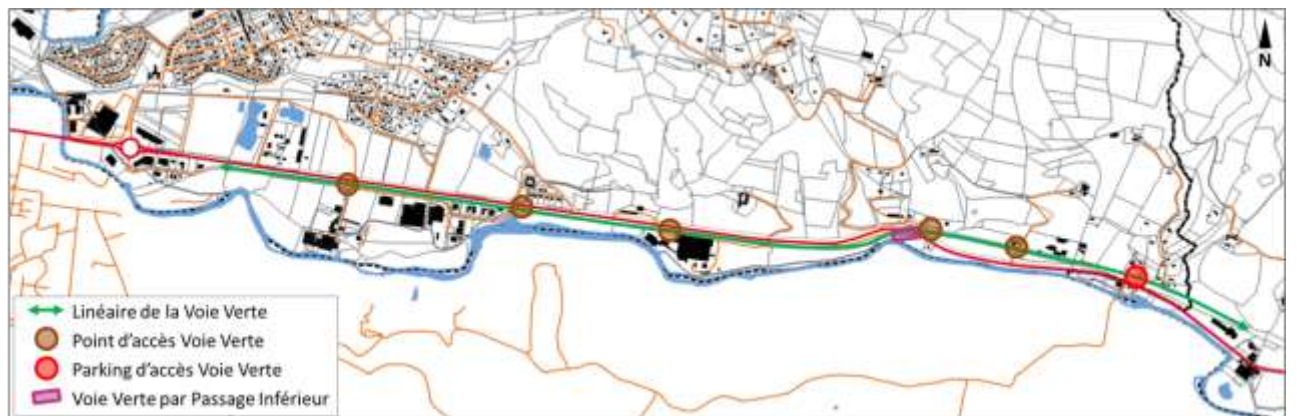
Sauveterre



Saint-Amans-Soult/Saint-Amans-Valtoret



Bout-du-Pont-de-L'Arn



Ces éléments de structure ont déterminé les logiques d’implantation humaine sur la Vallée. L’enjeu du projet urbain pour la Vallée du Thoré consiste à redéfinir les éléments de qui vont structurer l’urbanisation future

- Quelle place pour le Thoré dans le nouveau projet urbain ?
- La voie verte peut-elle constituer demain un élément de recomposition urbaine ?
- Quelle dialectique du projet urbain entre densification/extension et création d’espace de ressoufflement ?

Ainsi l’enjeu de la recomposition urbaine en Vallée du Thoré consiste à instiller de nouveaux éléments de structure qui assurent un nouveau rythme de composition urbaine. Aujourd’hui, l’espace urbain est surdimensionné sur certaines communes non soumises à l’influence de l’aire d’attractivité mazamétaine et pourrait s’avérer suffisant pour répondre aux besoins (à confirmer selon statistique de consommation foncière). L’enjeu consiste donc plus à optimiser sur ces espaces l’enveloppe urbaine existante en portant appui sur de nouveaux éléments de structure qu’à s’inscrire dans une logique d’extension de l’urbanisation existante.

III.3.1 Les entités paysagères caractéristiques

Les entités paysagères caractéristiques constituent des éléments d’intrants important pour envisager les perspectives de recomposition urbaine. Les formes d’urbanité à recréer doivent être en symbiose avec les éléments clés des faciès paysager, la rivière du Thoré, les versants herbacés et forestiers de la Montagne Noire et du Plateau d’Anglès.

A nombre de trois, les entités paysagères sur la Haute vallée du Thoré offrent un rythme de composition paysagère riche et valorisable

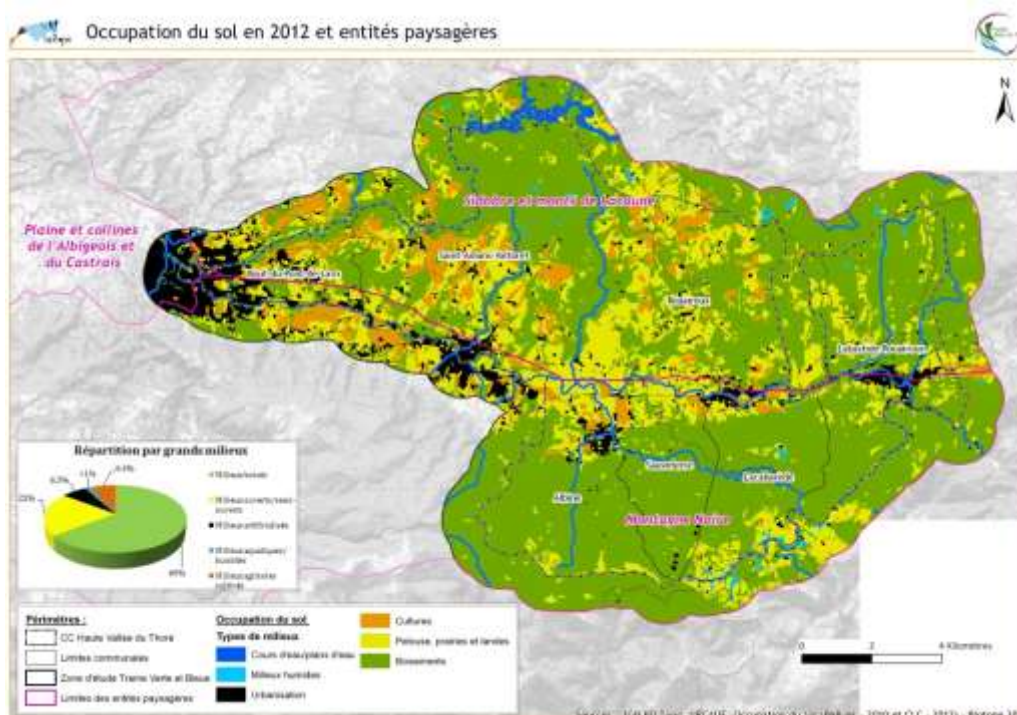


Figure 73- Occupation du sol en 2012 et entités paysagères

▪ **La Montagne Noire (source : Atlas des paysages Tarnais)**

Massif culminant à plus de 1000m et s'étendant sur 63KM, il constitue la terminaison sud du Massif central. Il dessine un paysage de moyenne montagne qui offre une apparente homogénéité forestière.

Obstacle physique et climatique entre la zone atlantique et la Méditerranée, sur son versant nord, la montagne est devenue le domaine de la forêt. Derrière une apparente homogénéité on retrouve une diversité d'essences et notamment des hêtraies remarquables sur le plan naturel et paysager avec clairières porteurs de variétés et d'ouverture de l'espace.

Le caractère champêtre et montagnard de la structure paysagère tient à l'équilibre entre les structures paysagères liées à l'exploitation forestière dominante, l'activité agricole, à la compacité des noyaux villageois et des hameaux.

Cependant, le sentiment d'enfermement peut être fort – plantation de résineux issues du programme FFN. Ainsi les clairières sont des lieux de respiration importants à préserver.

Les orientations en matière de préservation de cette entité paysagère sont importantes à prendre en compte dans la réalisation du PLUI :

- Maîtrise du rapport agri-forêt et du développement de la forêt (notamment dans la perspective d'arrivée à maturité des bois => quelles opportunités pour diversifier les essences ?)
- Gestion et réhabilitation des symboles industriels parties prenantes de cette composition paysagère
- Maintien des clairières
- Préservation des hêtraies et de l'architecture végétale (haie de hêtre, frêne)
- Préservation des espaces ouverts
- Entretien et maintien des haies

▪ **Le plateau d'Anglès (source : Atlas des paysages Tarnais)**

Continuité de Monts de Lacaune, le plateau s'étend sur une vaste surface aux reliefs peu marqués et légèrement incliné vers la vallée du Thoré.

Versant sud de la Vallée de l'Agout, le plateau compose sur le territoire de la Haute Vallée du Thoré une couverture forestière moins dense et ménage ainsi une large frange agricole. Ici, les Prairies, les cultures et la trame bocagère forment un paysage agricole montagnard encore très vivant.

Sur toute cette frange les hameaux ne connaissent pas l'abandon avec même de nouvelles constructions... (Le Banquet, Faumontagne...)

L'extrême nord de la commune de Saint Amans Valtoiret est la plus concernée par le caractère dense du tissu forestier avec une pression forestière qui peut être importante et qui se traduit par un grignotage des espaces agricoles.

Les orientations en matière de préservation de cette entité paysagère sont importantes à prendre en compte dans la réalisation du PLUI :

- Préservation des éléments paysagers sur les hameaux
- Gestion des limites forêt prairies : lisières forestières et ambiances de clairières
- Maîtrise du rapport agri-forêt et du développement de la forêt

- Maintien de l'élevage extensif et du bocage => caractère pastoral en proximité de la haute vallée du Thoré à préserver
- Conservation des espaces ouverts
- Maintien des clairières et corridors de clairières
- Traitement spécifique des espaces sensibles (Gorges du banquet)

▪ **Le sillon du Thoré**

Passage entre le haut pays tarnais et le bas pays languedocien, la Vallée du Thoré se structure sur une trame paysagère originale entre permanence de paysages agro-pastoraux combinés à une empreinte industrielle ancienne. Le col de la Fenille marque la limite de cette ambiance et la rupture entre ambiance atlantique et ambiance méditerranéenne et accentue la limite Tarn/Hérault.

Les orientations en matière de préservation de cette entité paysagère sont importantes à prendre en compte dans la réalisation du PLUI :

- Gestion ou réhabilitation du patrimoine industriel
- Gestion du développement urbain
- Gestion des aménagements routiers
- Réhabilitation de l'ancienne voie ferrée
- Préservation et valorisation des caractéristiques urbaines : rue, jardins, organisation générale
- Gestion des limites forêt prairies : lisières forestières et ambiances de clairières
- Préservation de la diversité écologique et fonction écologique des cours d'eau
- Maintien des clairières
- Gestion du développement urbain en bord de Mazamet
- Dissymétrie rive gauche – rive droite de la couverture forestière : préservation de cette dissymétrie

Les éléments d'interprétation paysagère



Le domaine agro-pastoral

Un enjeu fort de maintien des espaces ouverts

- Le maillage bocager et les prairies
- Les secteurs de cultures bocagères (fourrages, céréales)

Un caractère rural et identitaire pouvant être menacé

- Les secteurs de mitage à surveiller
- Préservation de la structure en chapet des hameaux (plateau d'Anglès)

L'alternance forestière (résineux, feuillus, mixte)

Un enjeu fort de maintien de la limite forêt-espaces agricoles

- La limite forêt-espaces agricoles

Un enjeu fort de préservation de la diversité des essences

- La préservation des forêts de feuillus (hêtraie, chênaies), espace d'intérêt écologique potentiel
- Plantations ou reboisements en résineux (épicéa, Douglas, sapin)

Sites paysagers remarquables

- Gorges du Benquet, Sagne de Puech Balme, Lac des Saint Peyres, Roc de Peyramaux



La partition Thoré-RD 612, colonne vertébrale du territoire

Des marqueurs paysagers et éléments de structure urbaine à considérer

- Le Thoré, rivière sinueuse plus ou moins visible
- La traversée RD 612 structure la trame urbaine et offre des cônes de vue paysagers
- Vues ouvertes sur le fond de vallée et les versants de la montagne noire

Une composition urbaine entre village rue et village de piémont

- La composition urbaine en village-rue
- Le village groupé de piémont

Des leviers de recomposition urbaine à valoriser

- Les séquences urbaines du Thoré
- La voie verte, nouvel élément de structure urbaine
- Redynamisation et valorisation patrimoniale des centres-bourgs
- Requalification des friches
- Traitement paysager et qualification des entrées de ville
- Maîtrise des extensions urbaines par le projet

Le paysage c'est ce qui se donne à voir, résultat d'une étroite relation — harmonieuse, hétéroclite... — qui unit dans un espace donné les traits d'une géographie physique du lieu et la façon dont l'homme les a valorisés, sublimés, tentés d'effacer y laissant l'empreinte de ses pratiques, de ses appropriations. Le paysage est ainsi une combinatoire qui évolue sans cesse, renvoyant aux structures qui le définissent et aux représentations qu'il suscite. Les enjeux qu'il révèle fondent tout à la fois les formes d'attachements qui l'enserrent et les évolutions qui l'inscrivent dans les politiques d'aménagement du territoire.

« Il est le reflet vivant des territoires » (Atlas des paysages tarnais, 2004)

Les trois entités de relief — montagne Noire, plateau d'Anglès, Sillon du Thoré — offrent des compositions paysagères variées rattachées aux paysages des hautes terres du département, aux « ambiances montagnardes », faiblement peuplées, densément boisées, pour les hauteurs, alors que les empreintes des activités humaines marquent plus distinctement le sillon du Thoré.

Les caractéristiques propres des « montagnes » ont été longuement étudiées et font ressortir la place des forêts originelles de feuillus et celles issues des reboisements à base de résineux, la pression forestière qui résulte de l'abandon progressif des espaces de culture, la façon dont la topographie imprime les unités de paysage, le rôle joué par la mise en valeur agro-pastorale tout autour des hameaux et des villages, sur les rebords de la vallée, les espaces d'aération que représentent les vallées et lacs (La Raviège en amont d'Anglès, des Saints-Peyres). L'empreinte des activités industrielles dans la vallée reste vive.

La carte dite chorématique traduit en première intention ces assemblages identitaires vus à l'échelle des deux massifs, plateau d'Anglès et Montagne Noire sous l'étiquette synthétique d'espaces forestiers marqués par l'agro-pastoralisme qui contribue à l'ouverture des massifs. La vision complexe du domaine agro-pastoral inclut la prairie et les zones de cultures bocagères comme éléments paysagers d'un maillage du territoire que complète la structure des hameaux et des fermes. La question de la limite a été abordée en ce qui concerne celle qui nuance forêts et cultures, cette lisière, véritable interface jouant un rôle déterminant dans la photographie des espaces de montagne. La confrontation des deux types de boisements forestiers, originels à base de feuillus dont l'intérêt écologique est fondamental, et de résineux nés des temps de reboisement, se veut une lecture des milieux forestiers en relation directe avec une interprétation écologique des deux écosystèmes végétaux. L'inscription des sites paysagers remarquables a pour objectif de situer l'intérêt touristique de ces zones de montagne qui participent, même modestement, à l'attractivité de l'espace régional.

Le cadre général de l'environnement des massifs posé, il est important de tracer le sillon du Thoré comme axe majeur d'échanges entre Saint-Pons (Béziers) et Mazamet avec en front de haute vallée Labastide-de-Rouairoux village-rue et ses empreintes industrielles. De la vallée, l'œil saisit les versants des montagnes, l'agencement des prairies et des bocages, les retombées des zones de culture comme limites. Mais la vallée, en son cœur, c'est surtout un marquage puissant de l'industrie dont les formes héritées sont encore présentes, y compris dans la structure urbaine des villages-rues qui s'y étirent. Anciennes usines et friches industrielles se mêlent aux jardins, dominées par la masse forestière côté Montagne noire, égayées par un paysage bocager de prairies, champs et forêts sur la

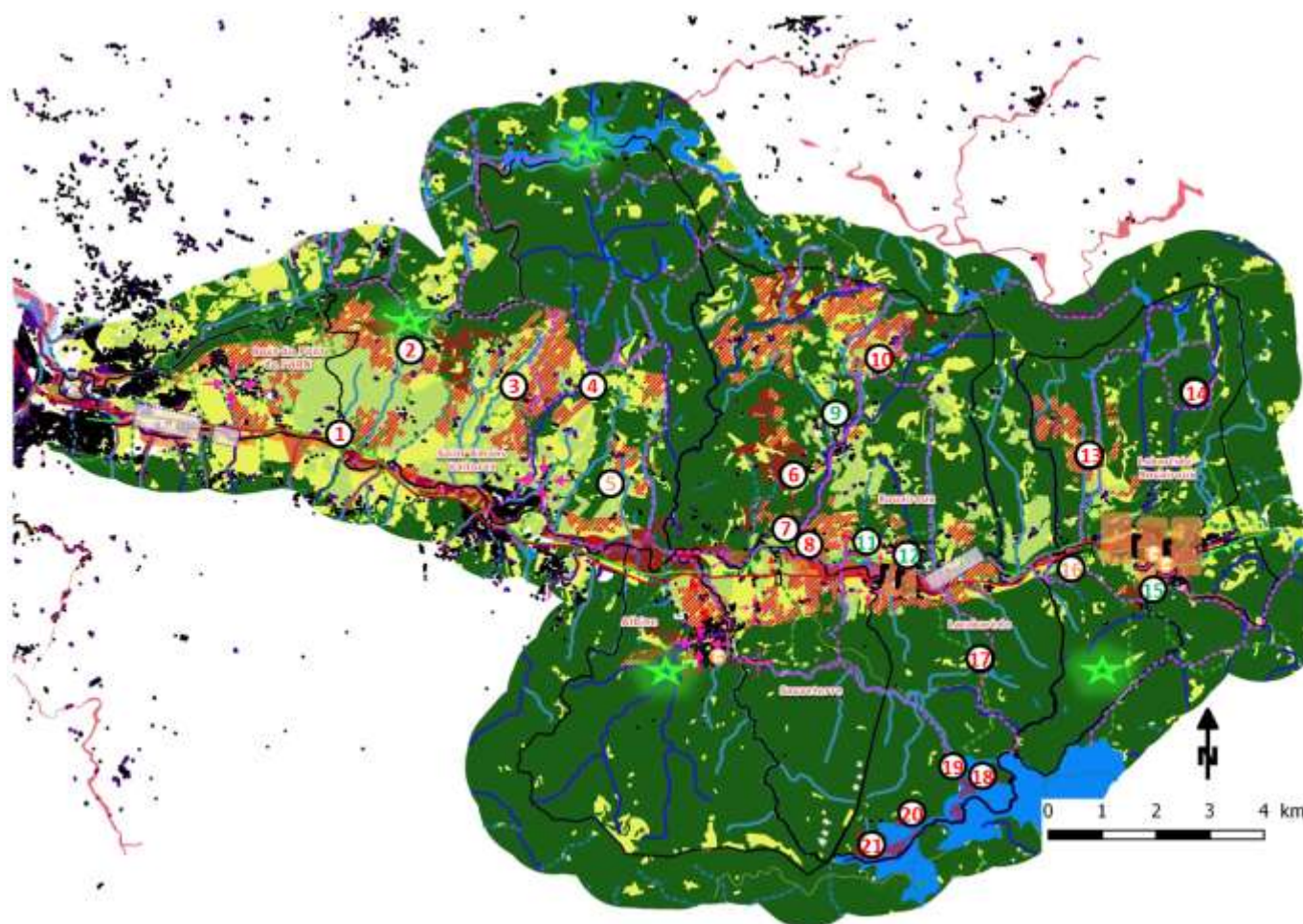
versant du plateau d'Anglès. La rivière en soi, par son tracé et ses eaux est un élément majeur, un guide à toute vision d'aménagement. La voie ferrée transformée en voie verte complète le socle référentiel de la vallée fortement marquée par les manifestations du climat océanique et les styles d'architecture qui y répondent. C'est dans la vallée, tout au long des emprises villageoises et des marques de l'industrie textile que se posent les ambitions d'aménagement sous la forme de requalification, de reconquête, de redynamisation des centres bourgs, de traitement paysager des entrées de village, de maîtrise des extensions urbaines, surtout auprès de Mazamet.

Une lecture hiérarchisée de l'espace Montagne Noire/Anglès/Thoré permet donc

- de situer les grands ensembles de montagne dans leur composition paysagère au regard de leur intérêt écologique, des rapports forêts/agro-pastoralisme et de leur potentiel touristique
- de visualiser l'axe du Thoré comme « colonne vertébrale » du territoire, axe central d'échanges et de vie
- de mettre en relation les grands leviers de recomposition urbaine dans leur contexte géographique.






III.3.2 Principes et perspectives de recomposition urbaine

Approche détaillée de la cartographie de synthèse : se référer à l'annexe 4 (recomposition urbaine) et annexe 5 (analyse détaillée des hameaux)














LEGENDE

EXISTANT ET CONTRAINTES

- | | | | |
|---|---------------------------------------|---|---|
|  | Limites communales et intercommunales |  | Zones inconstructibles (plans d'épandage et surfaces RSD) |
|  | Tâche urbaine (dilatation 25m) |  | Zones d'aléa fort PPRI |
|  | Espaces économiques (dilatation 25m) | | |

PRECONISATIONS

- | | | | |
|---|---------------------------------|---|---|
|  | Densification du tissu urbain |  | Coupures d'urbanisation à créer |
|  | Extension urbaine |  | Séquences urbaines à reconstituer entre voie verte et Thoré |
|  | Pas de constructibilité |  | Friches industrielles à requalifier |
|  | Constructibilité limitée |  | Espaces loisirs nature à valoriser (UTN?) |
|  | Constructibilité potentielle |  | Requalification/extension d'espaces économiques |
|  | Traitement des entrées de ville | | |

LEGENDE

PRECONISATIONS

Continuités écologiques

TRAME VERTE

 Pôles de nature

 Espaces potentiels de nature

Corridor écologiques potentiels


 Axes privilégiés de déplacement d'espèces

TRAME BLEUE

Milieus humides (eaux stagnantes)


 Pôles de nature

Corridors écologiques potentiels

 Axe privilégiés de déplacements d'espèces DES MILIEUX HUMIDES

Milieus aquatiques




 Pôles de nature

 Pôles de nature potentiels


 Corridors écologiques potentiels


LEGENDE


LISTES DES HAMEAUX


 Pas de constructibilité  Constructibilité limitée  Constructibilité potentielle


 *Le Moulin Lautier*

 *Le Banquet*

 *Bouisset*

 *Faumontagne*

 *Le Cuzel*


 *Lavit-Municiparité*


 *Puech Fouillé*

 *Lavergne*


 *Cavaillès*

 *Vialanove*


 *La Rize- Farrustas
- La Ranquière*


 *Nalbaut-Le Peyral*


 *Larroque*

 *La Gante*


 *Castignous*

 *Lardouse*

 *Dressou*

 *Sales*

 *Farail*

 *Le Brat*

 *Le Baylé*

IV. Enjeux et scénarii d'évolution

IV.1 Eviter le fil de l'eau, opter pour une croissance positive mais raisonnée

Les perspectives d'une évolution au fil de l'eau laissent présager un renforcement des déséquilibres constatés avec un risque de désertion/abandon accru sur certaines parties du territoire devenues « inhabitables ». Parmi les risques d'une tendance au fil de l'eau marquée par une absence de reprise démographique (taux de variation négatif à -0,8%/an) entre 99 et 2012 reporté à l'horizon 2025), on notera notamment :

- Des déséquilibres accrus entre l'Est et l'Ouest avec la commune de Bout du Pont de l'Arn qui concentre la majeure partie de l'activité économique et de l'attractivité résidentielle
- Un processus de vétusté et d'insalubrité aggravé des logements avec une dynamique d'abandon qui se poursuit accentuant l'image de village fantôme
- Une absence de consolidation de centralité d'équilibre et évasion renforcée vers les pôles extérieurs (Mazamet, St Pons)
- Une incapacité à répondre aux besoins des populations résidentes (personnes âgées) avec un phénomène d'isolement et de paupérisation qui s'accroît
- Un foncier économique peu qualifié et un mitage des activités entraînant une perte d'attractivité par rapport à l'offre présente sur les espaces environnants
- Et enfin, des activités socles autour de l'agriculture, de la forêt qui se maintiennent sans effets d'entraînement et de diversification cependant par l'action publique

Ainsi, si on applique la projection tendancielle en matière d'accueil de population à l'horizon 2030, la CCHVT passera en dessous de la barrière 5000 habitants avec près de la moitié de la population résidant à terme sur la commune de Bout du Pont de l'Arn. C'est là un scénario « caricatural » qui marque cependant la nécessité d'une action publique fortes pour inverser cette tendance et s'inscrire dans un parcours de progression et de croissance positifs et équilibrés.

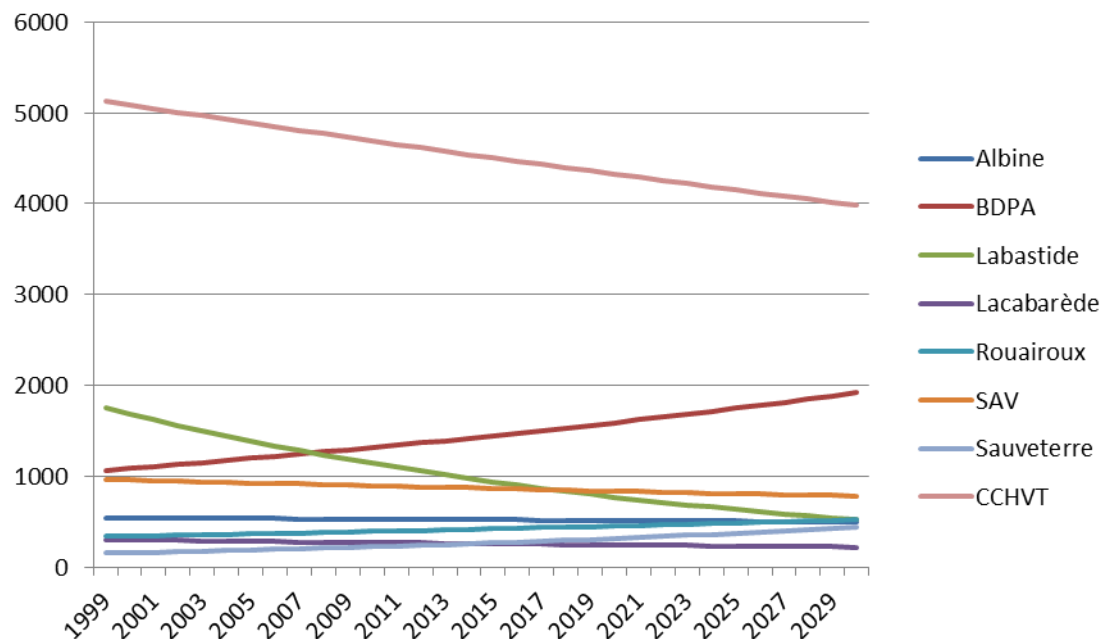


Figure 74 - Projection tendancielle de la population à l'horizon 2030

Dès lors un scénario évolutif interroge la capacité de l'action publique à porter une stratégie proactive en matière d'attractivité résidentielle et économique tout en maîtrisant les effets sur son environnement, voire même en prenant pour parti pris que la qualité et l'excellence environnementale soit au cœur de son attractivité.

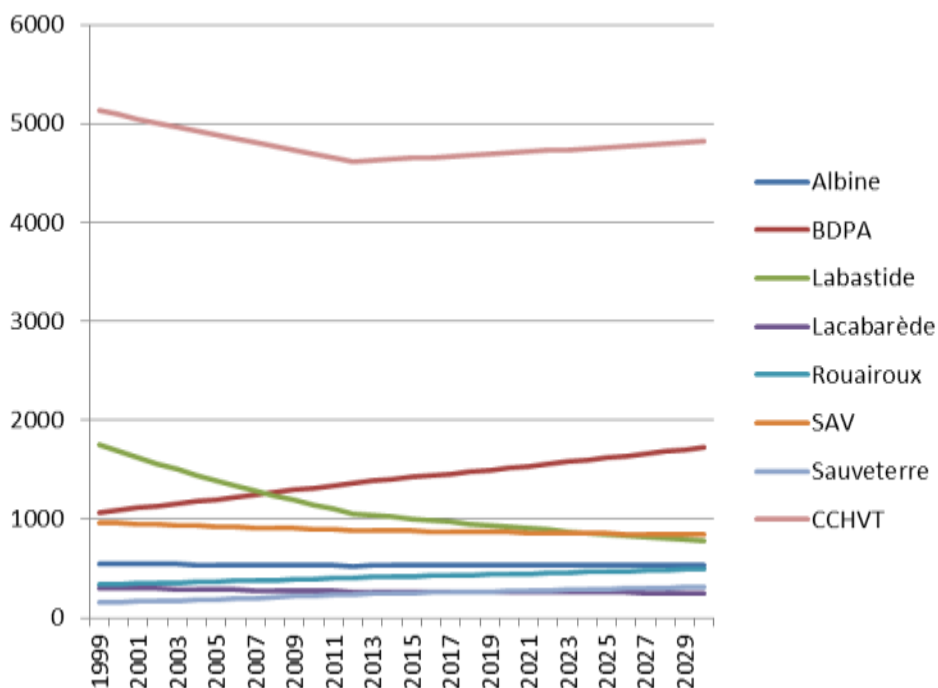


Figure 75 - Projection évolutive de la population à l'horizon 2030 avec un taux de variation annuel moyen de 0,2 à l'échelle de la CCHVT et des projections équilibrées par commune

Ce scénario s'appuie sur **3 principes fondamentaux porteurs de politiques publiques** :

- **OUVERTURE ET EQUILIBRE EST-OUEST** : le repositionnement du territoire au cœur de la nouvelle Région Occitanie est ici déterminant. L'ouverture est tout aussi importante vers Castres-Mazamet et plus largement, Toulouse (projet autoroutier) qu'elle l'est aussi vers Saint Pons-Béziers et l'arc Méditerranéen afin de maintenir les équilibres Est-Ouest. Une stratégie d'offre qu'elle soit économique ou résidentielle doit être envisagée sur ces deux dimension d'ouverture et au travers d'une structuration de l'armature urbaine en capacité d'accompagner cette attractivité relative.
- **STRUCTURATION DE L'ARMATURE URBAINE** : elle se joue à plusieurs échelles et passe par la structuration/confortement de pôles existants ou la création de micro-polarité de proximité :

1^{ère} échelle

- Une centralité à constituer autour du couple Saint Amans Soult/Saint Amans Valtoret pour lequel il appartient aux deux collectivités de porter une réflexion commune sur le confortement de cette centralité en continuité du pôle Mazamétain.**
- une centralité subie** en proche périphérie de Mazamet et pourvoyeuse d'une offre commerciale pour laquelle il apparaît nécessaire de penser son évolution en cohérence avec l'évolution de l'armature commerciale du pôle Mazamet-Castres

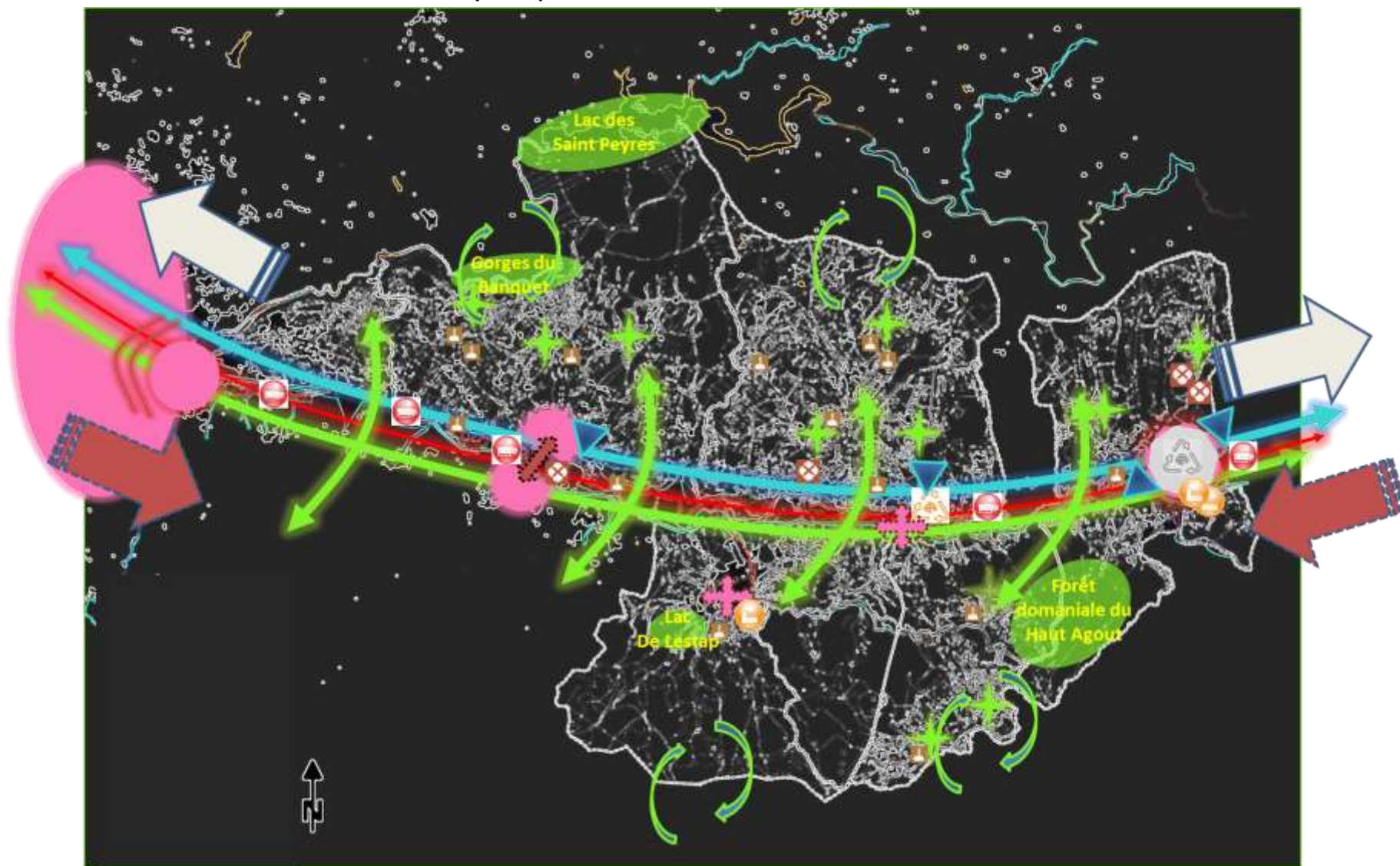
- ❑ **une centralité en déclin**, Labastide-Rouairoux pour laquelle une action de confortement apparaît indispensable pour rétablir un équilibre Est-Ouest

2^{ème} échelle

- ❑ **Des micro-pôles de services de proximité qui permette d'irriguer les petites communes et d'être des centralités géographiques pertinentes.**
-
- **REQUALIFICATION DES ESPACES ECONOMIQUES ET DES UNITES DE VIE** avec pour objectif de travailler en priorité sur l'assiette urbaine existante dans un projet de recomposition des vides et des pleins qui permette de faire évoluer certaines morphologies urbaines (village-rue), de construire de nouvelles formes d'urbanité moins soumises aux nuisances.

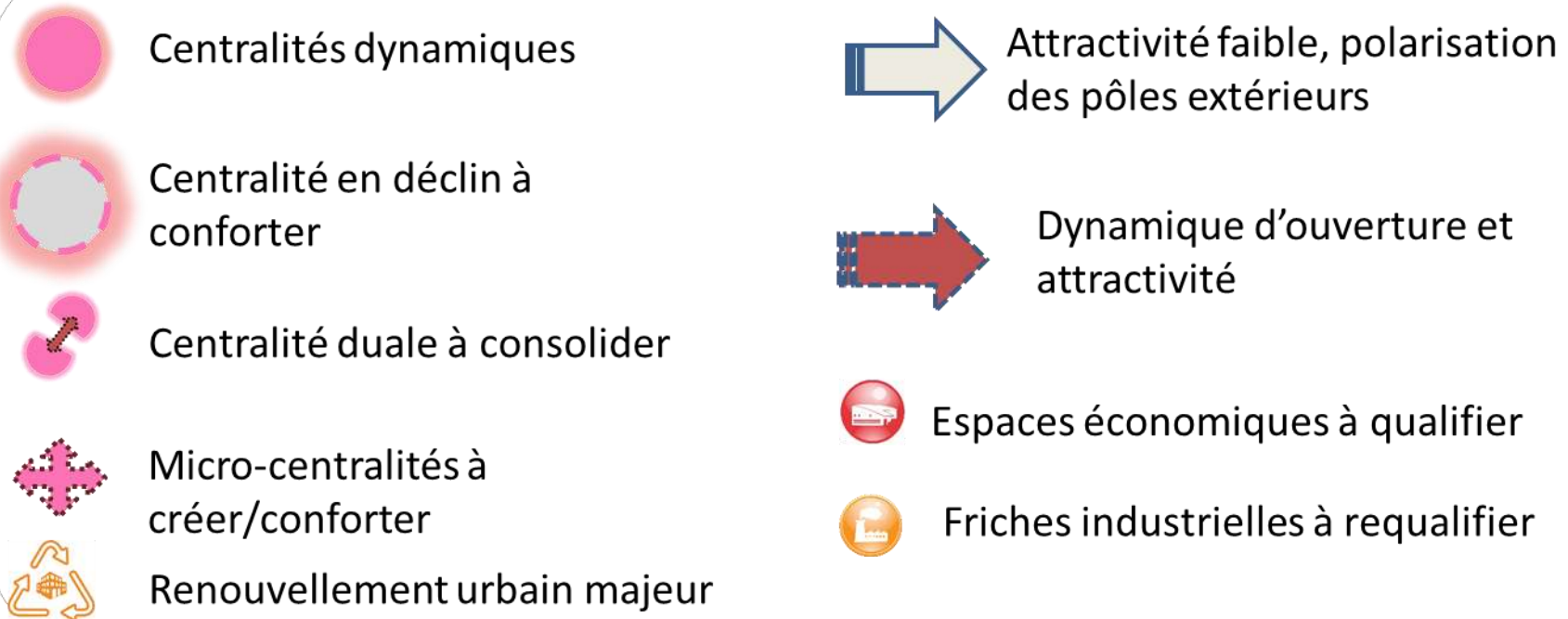
Ces trois principes fondamentaux peuvent être illustrés au travers du chorème suivant

Dynamique territoriales dans un scénario d'évolution

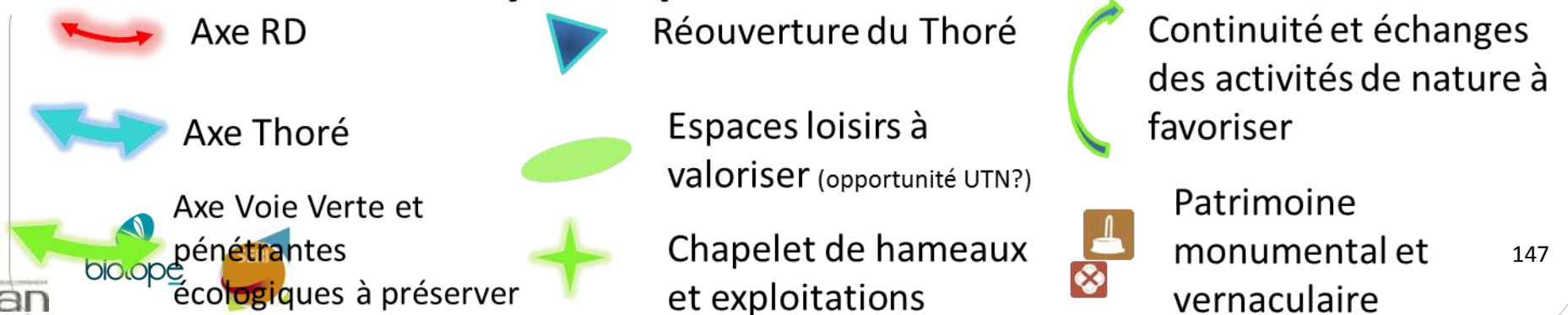


LEGENDE

Armature, ouverture et renouvellement urbain et économique



Axes structurants et dynamiques de valorisation



Ainsi dans cette trajectoire d'évolution **QUATRE ENJEUX** peuvent constituer les piliers du Projet d'Aménagement et de Développement durable

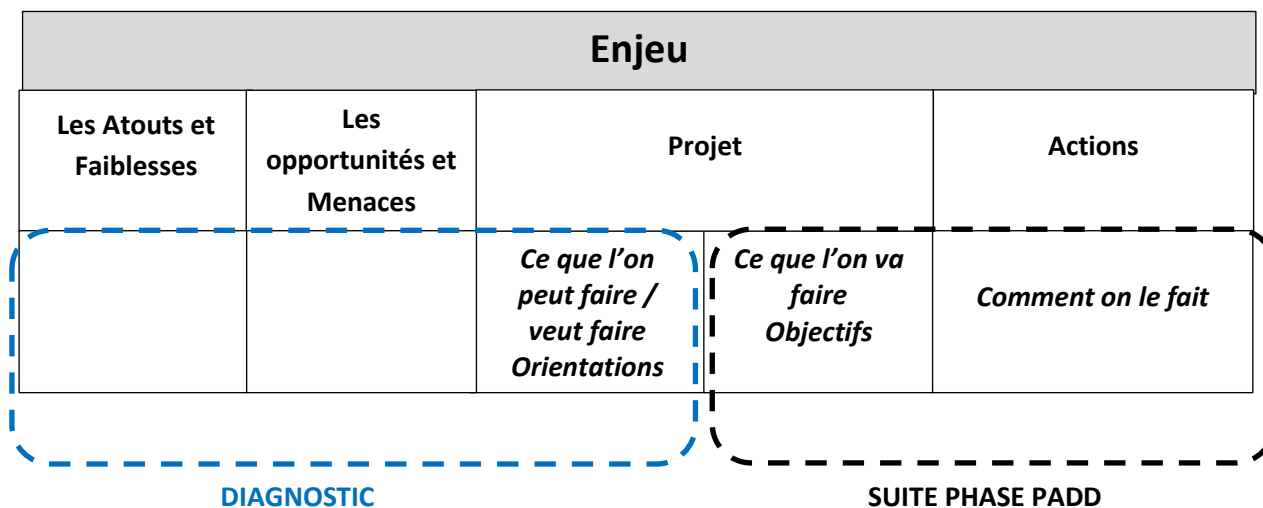
ENJEU 1 : CONSTRUIRE UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE ATTRACTIVE DANS UNE EMPREINTE URBAINE RESTRUCTURÉE ET UNE ARMATURE COHÉRENTE

ENJEU 2 : RECHERCHER UN DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE GARANTISSANT L'EQUILIBRE DE L'ENSEMBLE DE SES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

ENJEU 3 : PRÉSERVER ET VALORISER NOTRE ANCRAGE PRODUCTIF LIEES AUX RESSOURCES ET OUVRIR LES LEVIERS DE DIVERSIFICATION DE NOS FILIÈRES

ENJEU 4 : REQUALIFIER ET ORGANISER NOTRE FONCIER ÉCONOMIQUE EN VITRINE D'UN BASSIN ÉCONOMIQUE ÉLARGI

La construction méthodologique du PLUI partant du diagnostic (Atouts/Faiblesses-Opportunités/Menaces) décline ainsi des enjeux socle qui serviront ensuite de cadre à la définition du projet (ce que l'on peut faire=Orientations/Ce que l'on va faire=Objectifs du PADD) pour ensuite dérouler un programme d'orientations et d'actions.



Selon ces principes méthodologiques, les enjeux définis peuvent être orientés ainsi dessinant un champ des possibles pour le projet à définir et les choix à porter en phase PAD

Enjeu 1 : Construire une offre résidentielle attractive dans une empreinte urbaine restructurée et une armature cohérente

Les Atouts et Faiblesses

- Un territoire dans l'aire d'influence de Mazamet et Castres
- La RD 612 : un axe de desserte et de connexions majeur
- Un cadre de vie urbain inscrit dans un écrin paysager entre Thoré, versant de la Montagne Noire et versant du plateau d'Anglès
- Un vieillissement de la population
- Une évolution démographique négative
- Un manque de réflexion supra-communautaire dans l'organisation et l'accessibilité des services
- Des disparités importantes entre l'est et l'ouest
- Une morphologie urbaine en village rue fortement impactée par les nuisances de la RD 612
- Des secteurs urbanisés pouvant être soumis à de multiples risques (inondation, mouvement de terrain, feu de forêt,...)
- Une urbanisation diffuse
- Des ressources environnementales ignorées

Les Opportunités et Menaces

- Ouverture et ressoufflement des espaces urbanisés le long de la RD
- Densification des ilots pavillonnaires et espaces de redéploiement potentiel autour des friches
- Réflexion à porter sur la constitution d'une centralité de proximité qui soit aussi une centralité géographique (SAV-SAS?, Albine?)
- Renouvellement du parc locatif et du parc locatif social par un réinvestissement des biens vacants
- Structuration d'une offre commerçante de qualité sur l'axe RD 612
- Risque d'un déséquilibre accru entre les pôles avec perte de dynamisme de Labastide Rouairoux
- Risque de désertification de certains secteurs avec un processus d'abandon engagé
- Perte d'efficacité des équipements communaux et difficultés de maintenance
- Désertification médicale
- Evasion commerciale vers Saint-Pons/Mazamet dans le cadre des déplacements domicile-travail

Projets

Ce que l'on peut faire / veut faire

Orientations

- Améliorer et adapter l'offre d'habitat
- Porter une gestion économe de l'espace en travaillant sur la restructuration/densification du tissu urbain existant
- Améliorer le cadre de vie et valoriser le Thoré et la voie verte comme élément qualitatif de structure urbaine
- Limiter les nuisances (RD 612) et traiter les stigmates du passé (friches, vacances, etc.) : proposer une autre conception urbanistique sur les friches urbaines et industrielles et de la vacance en bord de cours d'eau pour permettre à ces derniers de maintenir leur fonctionnalité (écologique, physique)
- Développer des espaces et activités de loisirs en lien avec nos ressources naturelles et culturelles
- Développer une offre de services territorialement cohérente, accessible, innovante et adaptée aux populations (notamment vieillissante)
- Equilibrer l'accueil résidentiel entre l'Est et l'Ouest
- Organiser les centralités au sein d'un bassin de vie élargi et résorber le déséquilibre Est-Ouest

Enjeu 2 : Rechercher un développement du territoire garantissant l'équilibre de l'ensemble de ses composantes environnementales

Les Atouts et Faiblesses

- Des sites à fort potentiel écologique sur le territoire
- Des ressources importantes pour le développement des EnR (bois, vent ...)
- Une diversité des ressources du sous-sol qui peut potentiellement alimenter une production locale
- Une ressource en eau suffisante d'un point de vue quantitatif
- Un territoire bien pourvu en équipements d'assainissement collectif
- Des administrés mobilisés en matière de tri et recyclage des déchets
- Des secteurs urbanisés pouvant être soumis à de multiples risques (inondation, mouvement de terrain, feu de forêt,...)
- Une part essentielle des consommations énergétiques liée aux résidentiels/tertiaire et transports routiers
- Une consommation en énergie par habitant importante

Les Opportunités et Menaces

- Un patrimoine naturel à mettre en valeur : La réappropriation du Thoré (morphologie) comme facteur d'attrait économique (écotourisme)? La valorisation de la forêt comme lieu de détente et de ressourcement?
- La filière des énergies renouvelables à développer (chaîne de valeur) tout en garantissant un équilibre avec la préservation des paysages existants
- Réduction de la précarité énergétique en synergie avec l'amélioration de l'isolation du bâtiment et la préservation de la qualité de l'air intérieur (étanchéité des soubassements et ventilation adaptée à la problématique radon)
- Une modification sensible des paysages en raison de l'arrivée à maturité des forêts
- Le changement climatique: vers une aggravation des risques et un déficit en eau ?
- Risque d'aggravation de la précarité énergétique avec l'augmentation du prix des énergies et notamment du pétrole à moyen terme
- Une perte de l'identité, entre ruralité et industrie?

Projets

Ce que l'on peut faire / veut faire

Orientations

- Qualifier, valoriser et préserver nos ressources environnementales: cours d'eau, couvert forestier, espaces naturels protégés, espaces agricoles, zones humides, etc.
- Concentrer les zones de développement (habitat, activité,..) en continuité et cohérence avec l'existant
- Inciter et permettre l'optimisation énergétique dans le cadre d'opérations de rénovation de l'ancien
- Privilégier le traitement des eaux usées industrielles à la source pour une amélioration de la qualité des cours d'eau
- Conditionner tout nouveau projet de construction à la **justification de dispositifs d'assainissement suffisants et efficaces**
- Solder les problématiques qui pèsent sur les équipements actuels (vétusté, dysfonctionnement, défaut de desserte,...)
- **Sécuriser l'approvisionnement de la ressource en eau** (Optimiser la répartition et la consommation de la ressource - Réhabiliter le réseau potable en vue d'optimiser la consommation des ressources en eau disponibles – Mise en conformité réglementaire des ressources- Rechercher de nouvelles ressources en eau)
- Intégrer les risques majeurs dans la planification (inondation, mouvement de terrain, feu de forêt) du territoire.
Ne pas sanctuariser mais adapter la vocation d'une parcelle donnée à l'intensité du ou des aléas concernés
- Affirmer les coupures d'urbanisation et continuités écologiques le long de la RN612 entre les 2 massifs de part et d'autre du Thoré
- Permettre de réduire les besoins en voiture et proposer des alternatives à celle-ci (télétravail, transport à la demande, amélioration de l'offre de transport en commun, optimisation des rotations,...)

Enjeu 3 : Préserver et valoriser notre ancrage productif lié aux ressources et ouvrir les leviers de diversification de nos filières

Les Atouts et Faiblesses

- Un secteur industriel encore bien présent (établissements et emplois) avec des entreprises importantes dans l'industrie du bois ,industrie chimique
- Une activité agricole, poids lourd de l'économie locale
- Tertiarisation de l'économie autour des services marchands et non marchands, du commerce
- Des ressources importantes pour le développement des EnR (bois, vent ...)
- Une diversité des ressources du sous-sol qui peut potentiellement alimenter une production locale
- Des sites à fort potentiel écologique sur le territoire
- Une baisse importante de l'emploi industriel non compensée par le regain d'une économie des services
- Des activités agricoles relativement peu diversifiées et faiblement labellisées

Les Opportunités et Menaces

- Un positionnement économique productif et résidentiel à consolider dans l'interface Castres-Mazamet-Bédarieux
- Développement d'une chaîne de valeur autour des EnR (conception, recherche et développement) tout en garantissant un équilibre avec la préservation des paysages existants
- Valorisation touristique et de loisirs (espaces naturels, voie verte, etc.)
- Consolidation de la tertiarisation de l'économie autour des services marchands et non marchands notamment à destination des personnes âgées (silver économie)
- Réduction de la précarité énergétique et des GES
- Aller vers une autosuffisance énergétique
- Risque d'aggravation de la précarité énergétique avec l'augmentation du prix des énergies et notamment du pétrole à moyen terme
- Permanence d'une image du déclin: incapacité à effacer les stigmates de l'activité industrielle

Projets
Ce que l'on peut faire / veut faire
Orientations

- Ne pas entraver le développement des activités agricoles présentes sur le territoire (respect de la non constructibilité sur les plans d'épandage et à proximité des exploitations)
- Protéger la vocation agricole des espaces à potentiel (surfaces drainées ou irrigables, parcelles bien structurées, exploitation d'un seul tenant)
- Eviter le mitage des espaces agricoles en limitant l'urbanisation en dehors des espaces urbanisés
- Accompagner les opportunités de diversification/valorisation des débouchés agricoles : Développer les circuits courts et la vente directe ; Valoriser les procédés de méthanisation par mutualisation ; Développer le recours à la labellisation et certification
- Accompagner les opportunités de diversification de la filière bois sans entraver les débouchés actuels en bois d'œuvre et bois d'industrie : Développement d'un réseau de chaleur avec chaufferie collective ; Développement de plateforme collective de broyage pour exploitation des sous-produits du bois ; Organisation et accompagnement du développement de la pratique des loisirs en forêt
- Assurer un développement raisonnée de l'énergie éolienne et accompagner la structuration d'une chaîne de valeur autour de cette ressource (recherche, développement, conception, etc.)
- Accompagner la structuration et le développement d'activités marchandes dans le tourisme et des loisirs: valoriser et aménager les espaces à potentiels de développement (Gorges du Banquet, Lac des Saint Peyres, forêts domaniales, etc.)
- Encourager les possibilités de développement en lien avec les projets d'énergies renouvelables (à l'échelle de l'habitat individuel et de projets d'aménagement d'envergure)

Enjeu 4 : Requalifier et organiser notre foncier économique en vitrine d'un bassin économique élargi

Les Atouts et Faiblesses

- Un territoire dans l'aire d'influence de Mazamet et Castres
- Un axe de desserte et de connexions majeur: la RD 612
- Une offre THD disponible sur l'axe de la voie verte
- Des infrastructures économiques importantes (zones d'activités)
 - Un mitage des activités économiques sur le territoire par le réinvestissement partiel des friches, notamment dans le tissu urbain
 - Une baisse importante de l'emploi industriel non compensée par le regain d'une économie des services

Les Opportunités et Menaces

- Espaces de redéploiement potentiels autour des friches intra et extra urbaine avec vocation mixte
- Risque de désertification de certains secteurs avec un processus d'abandon engagé
- Permanence d'une image du déclin: incapacité à effacer les stigmates de l'activité industrielle

Projets

Ce que l'on peut faire / veut faire

Orientations

- Porter une stratégie de développement économique et d'accueil des entreprises à l'échelle du pôle Mazamet –Castres incluant la Haute Vallée du Thoré
- Déterminer les besoins d'implantation à court, moyen long terme
- Traiter et requalifier les friches industrielles
 - Mesures d'intégration au tissu urbain
 - Mutation en espaces économiques Nouvelle Génération pour le développement d'activités productives et de services: redécoupage des lots, mutabilité du bâti, etc.
 - Mutation en espaces de programmation services et habitats
 - Désindustrialisation et retour à l'état naturel
 - Intégration au tissu urbain
 - Requalifier et organiser le foncier économique existant et disponible en capacité de répondre à différents profils de besoins
 - Structurer le fonctionnement et l'évolution (extension) des zones d'activités existantes à travers des plans de zone

Annexes

ANNEXE 1- Analyse des friches industrielles

ANNEXE 2- Bilan de la concertation

ANNEXE 3- Approche détaillée des perspectives de recomposition urbaine

ANNEXE 4- Diagnostic agricole

COMMUNAUTE DE COMMUNES

DE LA HAUTE VALLEE DU THORE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RAPPORT DE PRÉSENTATION

DIAGNOSTIC THEMATIQUE

NOTE COMPLEMENTAIRE SUR LES COMMUNES DU RIALET ET DU VINTROU

ARRÊT DU PROJET DE P.L.U.I	
APPROBATION DU P.L.U.I	



Sommaire

DIAGNOSTIC THEMATIQUE	4
I. <u>UN TERRITOIRE A L'ATTRACTIVITE FRAGILE</u>	5
I.1 UN PORTRAIT SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ENTRE DECLIN ET REPRISES	5
I.1.1 TRANSFORMATION DU PAYSAGE DEMOGRAPHIQUE	5
I.1.1 DES SITUATIONS CONTRASTEES	7
I.2 L'OFFRE DE LOGEMENTS AU PRISME DE L'ATTRACTIVITE TERRITORIALE	8
I.2.1 UN MARCHE ATONE ET UN FAIBLE RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS	8
I.2.2 INADAPTATION DU PARC AUX BESOINS POTENTIELS	10
I.3 L'ACCES AUX SERVICES ET EQUIPEMENTS, L'EQUILIBRE DES CENTRALITES DANS UN TERRITOIRE DE VIE ELARGI	12
I.3.1 UNE ORGANISATION TERRITORIALE TRES INFLUENCEE PAR LES POLES ECONOMIQUES ENVIRONNANTS	12
I.3.2 TRANSPORTS, MOBILITES ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE	12
II. <u>LA HAUTE VALLEE DU THORE ENTRE RESSOURCES PASSES, PRESENTES ET FUTURES</u>	13
II.1 LA FORET ET L'AGRICULTURE, PILIERS DE L'ECONOMIE LOCALE	13
II.2 UNE ECONOMIE TOURISTIQUE QUI S'INSCRIT DANS LES AMBITIONS DE DEVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL	18
II.3 LES ENERGIES RENOUVELABLES, DE L'OPPORTUNITE AU PROJET TERRITORIALISE	19
III. <u>D'UNE GEOGRAPHIE URBAINE DE L'ABANDON A UN PROJET DE REAPPROPRIATION</u>	20
III.1 MORPHOLOGIE DES BOURGS, EVOLUTION ET PROFILS TYPE	20
III.1.1 LE RIALET	21
III.1.2 LE VINTROU	23
III.2 VERS UNE INTEGRATION COMMUNAUTAIRE	26

Table des figures

Figure 1 - Evolution démographique des communes entre 1968 et 2012, INSEE	5
Figure 2 - Population de la commune du Rialet par tranche d'âge en 2008 et 2013, INSEE	6
Figure 3- Actifs et inactifs dans la population de 15 à 64 ans	7
Figure 4 - Evolution de la population entre 1999 et 2006, INSEE [Extrait PAC DDT 2015]	8
Figure 5 - Evolution de la population entre 2006 et 2011, [Extrait PAC DDT 2015]	8
Figure 6 - Mode d'occupation et d'utilisation du parc de logements du Rialet en 2013, INSEE	9
Figure 7 - Mode d'occupation et d'utilisation du parc de logements du Vintrou en 2013, INSEE	9
Figure 8 - Couverture numérique du territoire intercommunal, Observatoire France Très Haut Débit, 2016, SDTAN 81	13
Figure 9 - Localisation des sites à vocation agricole	14
Figure 10 - Occupation de l'espace agricole	15
Figure 11 - Identification des espaces destinés à l'agriculture	15
Figure 12 - Répartition des projets de développement des exploitations agricoles ayant leurs sièges sociaux sur la CCHVT	16
Figure 13 - Régime de fonctionnement des exploitations et mode de faire-valoir	17
Figure 14 - Identification des espaces stratégiques pour l'agriculture - les surfaces dédiées à l'épandage des effluents et leurs périmètres de protection	17

Diagnostic thématique

I. Un territoire à l'attractivité fragile

I.1 Un portrait socio-démographique entre déclin et reprises

Les communes du Rialet et du Vintrou ont rejoint la Communauté de communes de la Haute Vallée du Thoré au 1er janvier 2017. Situées au nord de Bout-du-Pont-de-l'Arn et de Saint-Amans-Valtoret, dans un espace plus rural, elles présentent des trajectoires historiques de développement différentes de celles des communes de la communauté.

L'éloignement au Thoré les a maintenues à l'écart des activités industrielles de la vallée, notamment celles liées au travail de la laine. Les formes urbaines typiques de l'habitat ouvrier et les friches industrielles n'imprègnent pas leur morphologie urbaine. Ce sont de petits villages peu étendus avec deux hameaux, uniquement tournés vers l'agriculture.

I.1.1 Transformation du paysage démographique

Avec respectivement 51 et 81 habitants en 2013 (52 et 80 en 2014), Le Rialet et Le Vintrou sont les communes les moins peuplées de l'intercommunalité. Epargnées par le déclin démographique provoqué par l'exode de la population ouvrière de la Vallée, leur population est stable depuis la fin des années 1960.

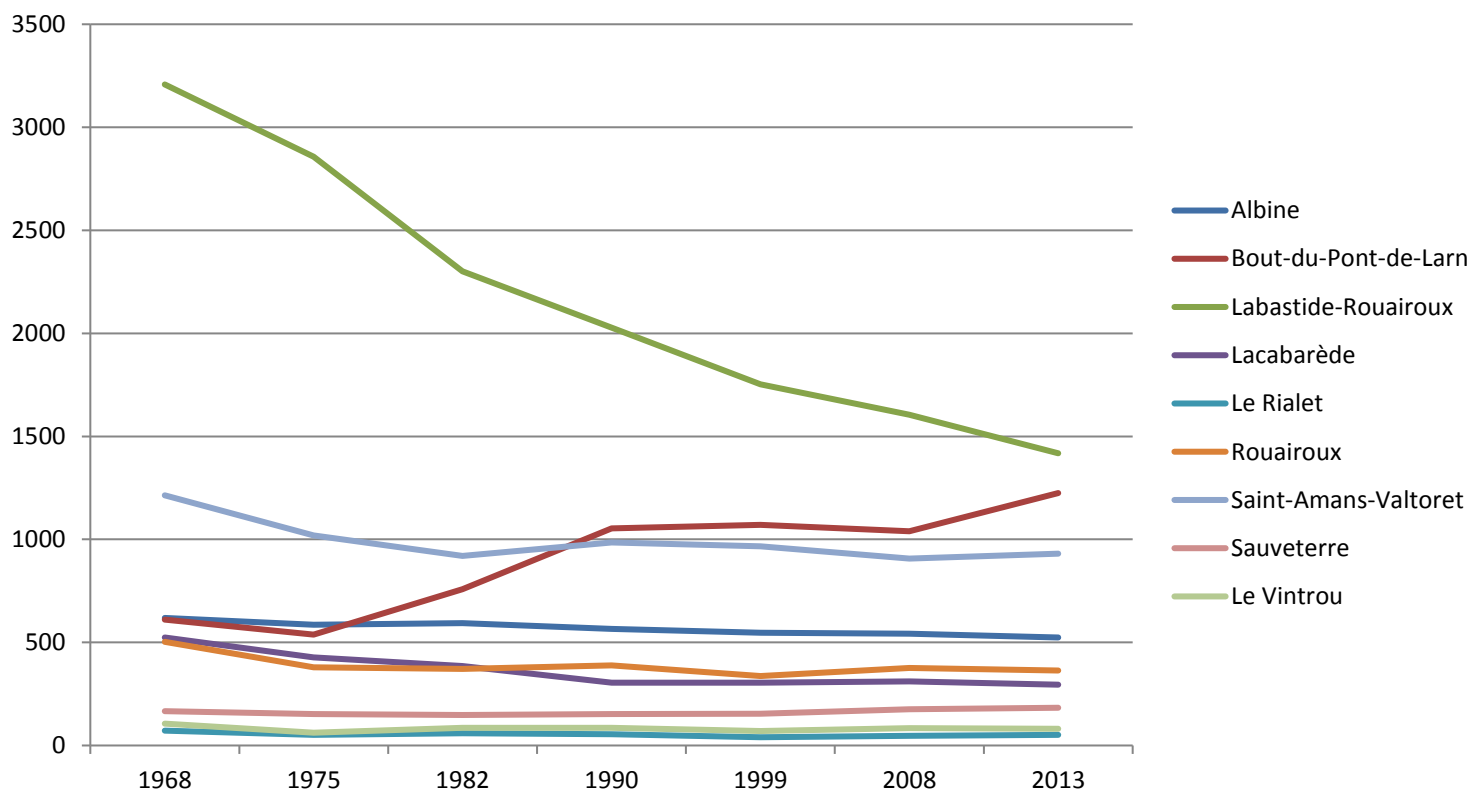


Figure 1 - Evolution démographique des communes entre 1968 et 2012, INSEE

La structure de la population du Rialet est similaire à celle de la population intercommunale avec une importante représentation des personnes de 60 ans et plus (un habitant sur deux). Il s'agit surtout de « jeunes » retraités entre 60 et 74 ans. Les moins de 30 ans représentent moins de 15% de la population avec une diminution sensible des enfants de moins de 15 ans au cours des dernières années (réduction du nombre de naissances).

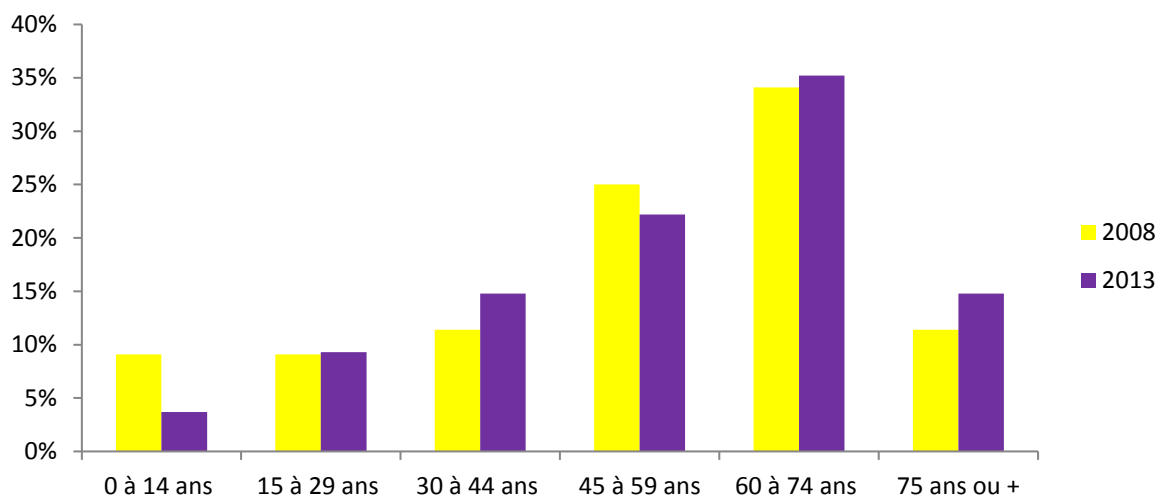
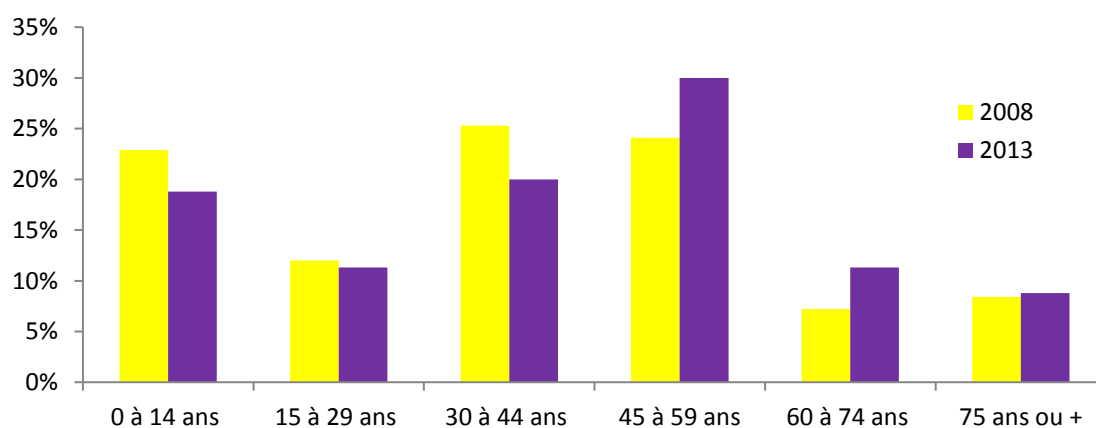


Figure 2 - Population de la commune du Rialet par tranche d'âge en 2008 et 2013, INSEE

Située dans le prolongement de Bout-du-Pont-de-l'Arn, zone de desserrement résidentiel de l'aire urbaine de Mazamet, la commune du Vintrou présente un profil démographique plus hétérogène avec une représentation des jeunes ménages avec enfants plus importante. Toutefois, l'évolution sur la période 2008-2013 révèle une baisse très sensible des populations de moins de 45 ans toutes tranches d'âges concernées. On assiste à un glissement progressif de la population résidente vers les catégories de plus de 45 ans qui deviennent majoritaires.



Petites communes rurales, Le Vintrou et Le Rialet offrent des structures démographiques semblables à celles des communes de la Communauté : progression des personnes isolées, des ménages sans enfant, des catégories de 55 à 64 ans et surtout des plus de 65 ans. Les processus de décohabitation (processus par lequel un individu quitte le logement qu'il partageait avec d'autres personnes)

concernent les ménages de plus de 40 ans et l'isolement frappe de manière conséquente les personnes âgées. Le vieillissement de la population va donc de pair avec une progression des ménages isolés.

Sur le plan économique, Le Rialet et Le Vintrou appartiennent à la même zone d'emploi de Castres-Mazamet et au bassin de vie de Mazamet. Si leur perte de population paraît modérée, celle des actifs de 15 à 64 ans et des actifs ayant un emploi est plus prononcée (moins 14 unités et moins 13 unités entre 2009 et 2014). Ce qui fait que les actifs ne comptent plus que pour 40% de la population totale contre près de 50% en 2009. Dans la catégorie d'âge 15-64 ans les inactifs sont passés du quart à plus du tiers de l'effectif. L'agriculture a perdu des bras alors que les employés et les cadres qui travaillent hors de leur commune de résidence sont en progression. Il en est de même des retraités et pré-retraités dont les effectifs ont doublé en 5 ans.

		POP TOT	POP 15-64 ans	ACTIFS 15-64 ans	ACTIFS ayant Emploi	EMPLOIS Lieu Travail	INACTIFS 15-64 ans	dont RETRAITES
2014	Le Rialet	52	27	16	11	5	11	7
	Le Vintrou	80	54	37	34	6	17	8
2009	Le Rialet	49	30	20	17	7	10	5
	Le Vintrou	88	57	47	41	4	11	3
Evolution 2014-2009	Le Rialet	3	-3	-4	-6	-2	1	2
	Le Vintrou	-8	-3	-10	-7	2	6	5
TOTAL	2014 Les 2 Com	132	81	53	45	11	28	15
	2009 Les 2 Com	137	87	67	58	11	21	8
			61,7	65,2	85,4		34,8	
			63,6	76,4	87,1		23,6	
	en rouge les %		% de la Pop Totale	% de la Pop 15-64 ans	% des Actifs 15-64 ans		% de la Pop 15-64 ans	

Figure 3 Actifs et inactifs dans la population de 15 à 64 ans
Source INSEE, Recensements de la population.
Publication de Juin 2017

1.1.1 Des situations contrastées

L'analyse des moteurs démographiques des communes du Rialet et du Vintrou confirme la disparité des situations communales à l'échelle de l'intercommunalité.

Située pourtant à l'ouest du territoire intercommunal, la commune du Vintrou ne semble pas profiter de l'influence de l'agglomération mazamétaine et la périurbanisation de l'ouest du territoire. Elle a enregistré un taux de variation annuel moyen (TVAM) négatif (-0,7%) sur la période 2008-2013 après avoir connu une décennie 1999-2008 de croissance démographique importante (TVAM : +2%) qui se traduisait notamment par une dynamique migratoire positive (+1,5%). La commune enregistre, depuis 2008, une diminution de sa population résidente du fait d'un accroissement naturel et d'un solde migratoire négatif.

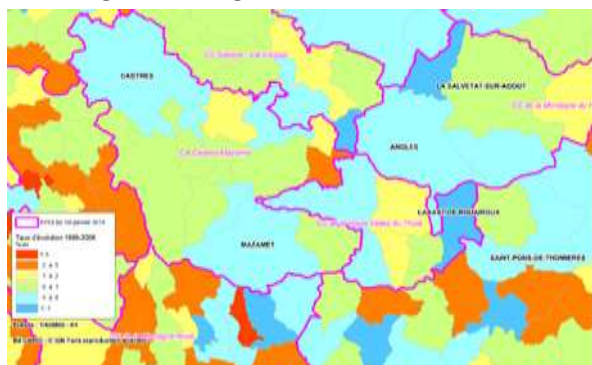


Figure 4 - Evolution de la population entre 1999 et 2006, INSEE [Extrait PAC DDT 2015]

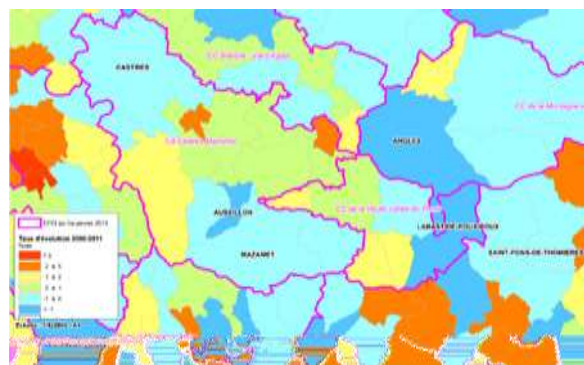


Figure 5 - Evolution de la population entre 2006 et 2011, [Extrait PAC DDT 2015]

La commune du Rialet se distingue en affichant une croissance démographique positive depuis la fin des années 1990 (TVAM 1999-2008 : 1,8% et TVAM 2008-2013 : 1,6%). La commune présente un profil démographique similaire aux communes de l'ouest du territoire (Bout-du-Pont-de-l'Arn, Albine, Saint-Amans-Valtoret et Sauveterre) qui gagnent de nouveaux résidents par la progression de leur solde migratoire qui souvent compense un solde naturel négatif. Le Rialet maintient sa population depuis quelques années, portée notamment par des jeunes actifs (30-40 ans) qui habitent sur la commune tout en travaillant à Mazamet, Albi ou en libéral sur le territoire de la Vallée.

1.2 L'offre de logements au prisme de l'attractivité territoriale

1.2.1 Un marché atone et un faible renouvellement du parc de logements

Le parc de logements des communes du Rialet et du Vintrou présente des caractéristiques similaires à celui des sept autres communes de l'intercommunalité où la faible attractivité du territoire concourt à une relative atonie du marché immobilier. La dynamique démographique enregistrée n'a pas permis le renouvellement d'un parc ancien, avec notamment 45% des résidences principales construites avant 1919 au Rialet et un tiers construites avant 1945 au Vintrou. Le marché immobilier, que ce soit dans l'accession à la propriété ou le locatif, apparaît ainsi peu dynamique :

- le **parc locatif privé peu conséquent**, deux appartements au Rialet et cinq maisons individuelles au Vintrou, ne connaît pas aujourd'hui de rotation. Il existe toutefois une demande régulière de location (deux à trois demandes par an au Rialet) de jeunes couples

qui souhaitent louer en dehors de la ville. Mais de la même manière qu'à l'échelle de l'intercommunalité, le parc locatif peu étoffé va de pair avec la faiblesse de l'investissement immobilier. Ceux réalisés aujourd'hui émanent davantage de ménages originaires des communes et portent sur des projets de rénovation de l'ancien à vocation de résidences secondaires.

- A l'échelle des deux communes, le **parc locatif social** est quasi inexistant. Seule la commune du Vintrou possède deux logements sociaux. Il n'existe pas de demande enregistrée.
- **L'accession à la propriété** par l'achat de logements anciens ou par la construction neuve est relativement peu dynamique : offre faible corrélée à une demande insignifiante. Il existe actuellement trois maisons individuelles à vendre sur la commune du Rialet mais qui peinent à trouver un repreneur du fait d'un prix de vente supérieur au prix du marché. Deux profils cibles représentent l'essentiel de la demande :
 - Des jeunes couples actifs avec des enfants en bas âge qui souhaitent quitter l'agglomération de Mazamet.
 - Des retraités, qui à la fin de leur activité professionnelle, sont à la recherche d'une résidence principale ou secondaire à la campagne.
- La dynamique de **construction neuve** a toujours été relativement faible mais régulière dans ces deux villages. Depuis une trentaine d'années cependant, les constructions neuves sont rares : trois maisons seulement au Rialet depuis 1991 et cinq au Vintrou. La commune du Vintrou possède deux terrains viabilisés pour lesquels les permis de construire sont bloqués, jugés éloignés du centre-bourg et contraires aux objectifs de « densification urbaine ».

A l'échelle de l'intercommunalité, le marché de la construction neuve est essentiellement porté par le desserrement des ménages et le dynamisme de l'agglomération mazamétaine. Il se concentre quasi-exclusivement sur Bout-du-Pont-de-L'Arn et les communes de l'ouest du territoire qui offrent des espaces pavillonnaires en retrait de la RD612. Les communes du Rialet et du Vintrou restent toutefois extérieures à cette dynamique de desserrement des ménages mais connaissent une tendance non négligeable vers la résidence secondaire.

Mode d'occupation			Mode d'utilisation	
Résidence principale	Résidence secondaire	Logements vacants	Propriétaire	Locataire
36%	64%	0%	93%	7%

Figure 6 - Mode d'occupation et d'utilisation du parc de logements du Rialet en 2013, INSEE

Mode d'occupation			Mode d'utilisation		
Résidence principale	Résidence secondaire	Logements vacants	Propriétaire	Locataire	Logé gratuitement
50%	41%	9%	67%	19%	14%

Figure 7 - Mode d'occupation et d'utilisation du parc de logements du Vintrou en 2013, INSEE

Ainsi, avec quelques nuances, Le Rialet et Le Vintrou s'inscrivent bien dans la trajectoire du territoire intercommunal quant aux questions de logement et d'habitat. La faiblesse du marché locatif et la prédominance de propriétaires occupants laisse présager, comme ailleurs, une aggravation du vieillissement de la population. Une offre locative adaptée et attractive pourrait, au contraire, faciliter l'accueil de ménages jeunes avec enfants et contribuer ainsi au renouvellement de la population résidente actuelle. Le parc résidentiel, modeste en nombre, demeure ancien, souvent inadapté à la demande.

1.2.2 Inadaptation du parc aux besoins potentiels

Le parc de logements du Rialet et du Vintrou était respectivement composé en 2013 de 75 et 72 unités. Les deux communes s'organisent autour du village-centre et d'un hameau (Les Combals au Rialet et le Mariech au Vintrou) sur lesquels se répartissent équitablement les populations communales.

La commune du Rialet est marquée par un parc de résidences secondaires important, près de deux fois supérieur au parc de résidences principales (64% de résidences secondaires contre 36% de résidences principales). Ces deux parcs se répartissent de manière assez inégale sur leur territoire communal. Si le bourg du Rialet présente une proportion importante de résidences secondaires et un à deux logements vacants, le hameau des Combals accueille une grande majorité de résidences principales et n'apparaît pas touché par la vacance. La dynamique de constructions neuves est inexistante (dernière construction en 2013) mais la municipalité porte actuellement une réflexion sur la constitution d'un éco-hameau qui intégrerait trois à sept maisons individuelles. Le parc de logements présente une large majorité de grands logements (99% de maisons individuelles et 72% de quatre pièces et plus) et celui des résidences principales (28 en 2013) affiche une grande ancienneté (43% des résidences principales ont été construites avant 1919).

La commune du Vintrou dispose, elle, d'un parc plus équilibré entre résidences principales (36, soit 50% du parc) et résidences secondaires (30, 41% du parc). Elle compte six logements vacants, (8,5% du parc). Le secteur locatif est composé de cinq maisons individuelles et intègre une part de locatif social avec deux logements de propriété communale. Les très grands logements sont en nombre : plus de la moitié des résidences principales possèdent cinq pièces ou plus. L'ancienneté du parc est moins marquée qu'au Rialet, 61% des maisons ayant été construites avant 1970.

De manière similaire au constat porté à l'échelle de l'intercommunalité, la mise en perspective de l'état actuel du parc de logements, du profil des ménages résidents (grand nombre de retraités et de personnes seules), mais également du profil des ménages qui sollicitent ces communes pour trouver un logement, révèle l'inadéquation qualitative et quantitative entre l'offre actuelle de logements et la demande des ménages.

- Ancienneté du parc : l'ancienneté du parc oblige les repreneurs à engager des travaux de rénovation et de mise aux normes pouvant être lourds financièrement pour des ménages d'ouvriers, d'employés et de retraités.

- Faiblesse du parc locatif privé : la faiblesse du parc locatif est un autre témoin de cette inadaptation de l'offre face aux besoins potentiels des séniors et des jeunes couples qui souhaiteraient s'installer sur le territoire.
- Taille des logements : les résidences principales du Rialet et du Vintrou sont en majorité des habitations de grande taille ce qui survalorise leur prix de vente.

I.3 L'accès aux services et équipements, l'équilibre des centralités dans un territoire de vie élargi

I.3.1 Une organisation territoriale très influencée par les pôles économiques environnants

Avec respectivement 68% et 82% des résidents actifs qui travaillent à l'extérieur du territoire intercommunal, Le Rialet et Le Vintrou sont fortement influencés par les pôles d'activités et d'emplois de Castres/Mazamet. L'agglomération de Mazamet polarise l'ensemble des services publics du quotidien (commerces, services, santé). Les habitants du Rialet font de Brassac plus proche, (Communauté de communes Sidobre – Val d'Agout) un pôle de services intermédiaire. Il est un constat aujourd'hui partagé : les habitants du Rialet et du Vintrou ne sont pas, de fait de leur localisation géographique, tournés vers les communes de la haute Vallée dans leurs pratiques et déplacements quotidiens. Leurs pratiques sont liées à leur lieu d'emploi, dans le bassin de Mazamet, à Castres ou à Albi. Mais, par sa centralité intercommunale (équipements, commerces et services) et sa position sur la route de Mazamet, Bout-du-Pont-de-l'Arn et sa zone commerciale, apparaissent comme une centralité active pour les résidents du Rialet et du Vintrou. A l'inverse, la centralité jouée par la conurbation Saint-Amans-Soult/Saint-Amans-Valtoret sur le territoire intercommunal n'est pas intégrée aux pratiques quotidiennes des habitants.

I.3.2 Transports, mobilités et accessibilité numérique

La voiture reste le moyen de transport privilégié par les résidents des deux communes pour leurs déplacements quotidiens. La desserte en transports en commun du Rialet et du Vintrou n'est pas assurée par le réseau du Conseil Départemental (Tarn Bus) à l'exception d'un service de transport scolaire. Les enfants du Vintrou vont vers Saint-Amans-Soult (primaire) et Mazamet (secondaire). Se pose toutefois la question de leur rattachement, à terme, aux écoles de Pont-de-l'Arn ou de Mazamet pour correspondre aux pratiques quotidiennes de mobilités professionnelles de leurs parents. Les enfants du Rialet sont dirigés vers Brassac ou Le Bez (Communauté de communes Sidobre – Val d'Agout). L'isolement du Rialet est compensé par une entraide entre les parents en termes de déplacements.

La couverture numérique des deux communes est faible. Chacune connaît d'importantes zones blanches sur le réseau internet. La fibre optique devrait arriver à l'entrée du village du Vintrou au printemps 2017 et améliorer de manière significative les conditions d'accès à internet.

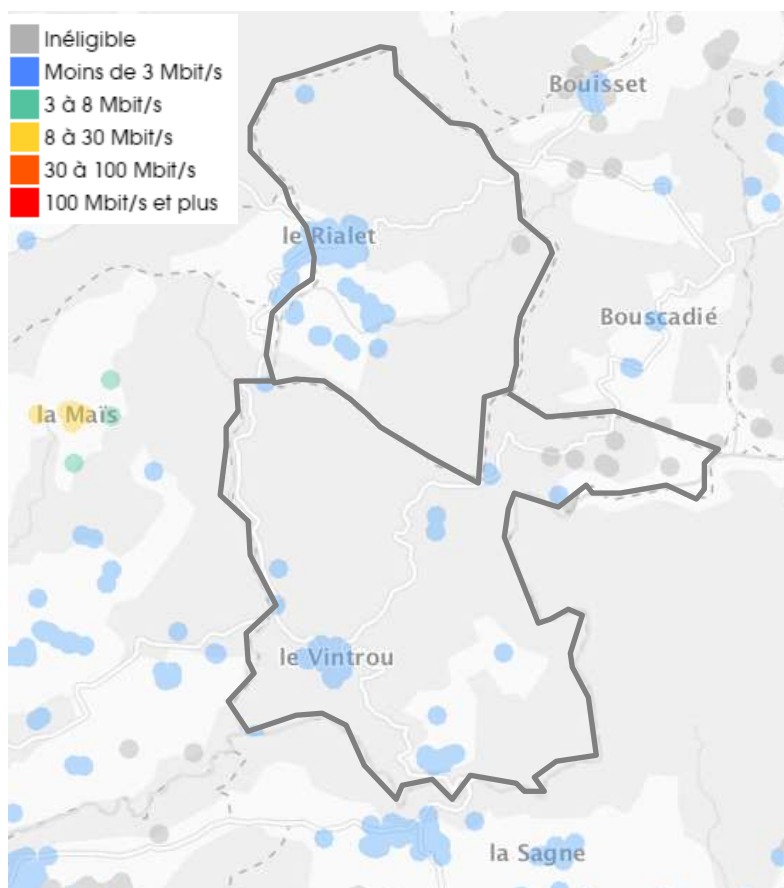


Figure 8 - Couverture numérique du territoire intercommunal, Observatoire France Très Haut Débit, 2016, SDTAN 81

II. La Haute Vallée du Thoré entre ressources passées, présentes et futures

II.1 La forêt et l'agriculture, piliers de l'économie locale

Sylvicoles avant d'être agricoles, les communes du Rialet et du Vintrou ont chacune un couvert forestier important. Il s'agit de forêts privées, principalement de résineux, gérées par trois groupements forestiers sur la commune du Vintrou et deux groupements au Rialet. Les débouchés de la production sylvicole sont variés : scieries locales, bois de construction (export), Tarnaise des panneaux à Labruguière, la plateforme de La Salvétat-sur-Agout ou des chaufferies à bois.

Il y a trois exploitations agricoles domiciliées sur la commune du Rialet. Il s'agit d'activités d'élevage (vaches allaitantes, vaches laitières, cochons laineux) pour lesquelles les exploitants ne possèdent pas d'atelier de transformation. La situation est différente au Vintrou où les deux exploitants

agricoles (élevage) ne sont pas résidents de la commune. Les parcelles exploitées ne sont que des prairies et là n'est pas leur exploitation mère.

Illustrations issues du rapport cartographique réalisé dans le cadre du diagnostic foncier, rural et agricole par la Chambre d'agriculture du Tarn

D'après le diagnostic de la Chambre d'agriculture, trois exploitations agricoles sont en activités au Rialet. Deux exploitations possèdent leur siège social sur la commune et une exploitation relève d'un siège social implanté au Bez, hors CCHVT. La Chambre d'agriculture n'a pas identifié de site à vocation agricole sur la commune du Vintrou.

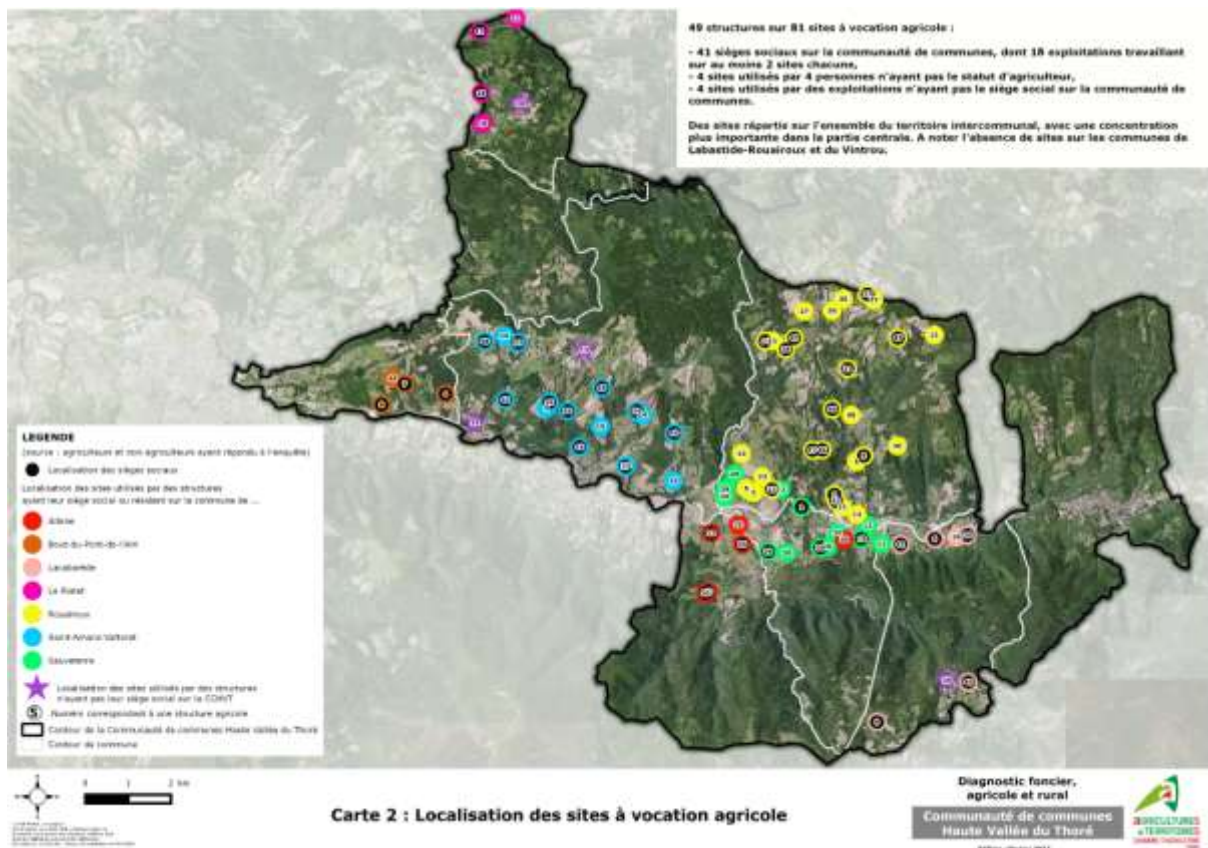


Figure 9 - Localisation des sites à vocation agricole

Toutefois, il existe des espaces destinés à l'agriculture sur la commune du Vintrou. Il s'agit essentiellement de terres cultivées par des exploitants de Saint-Amans-Valtoret et dont le siège social est extérieur à la CCHVT (fig 10). Les exploitations du Rialet et du Vintrou se répartissent de manière équitable entre terres labourables et prairies naturelles. Les deux communes ne possèdent aucune surface exploitée selon le cahier des charges de l'agriculture biologique (fig11).

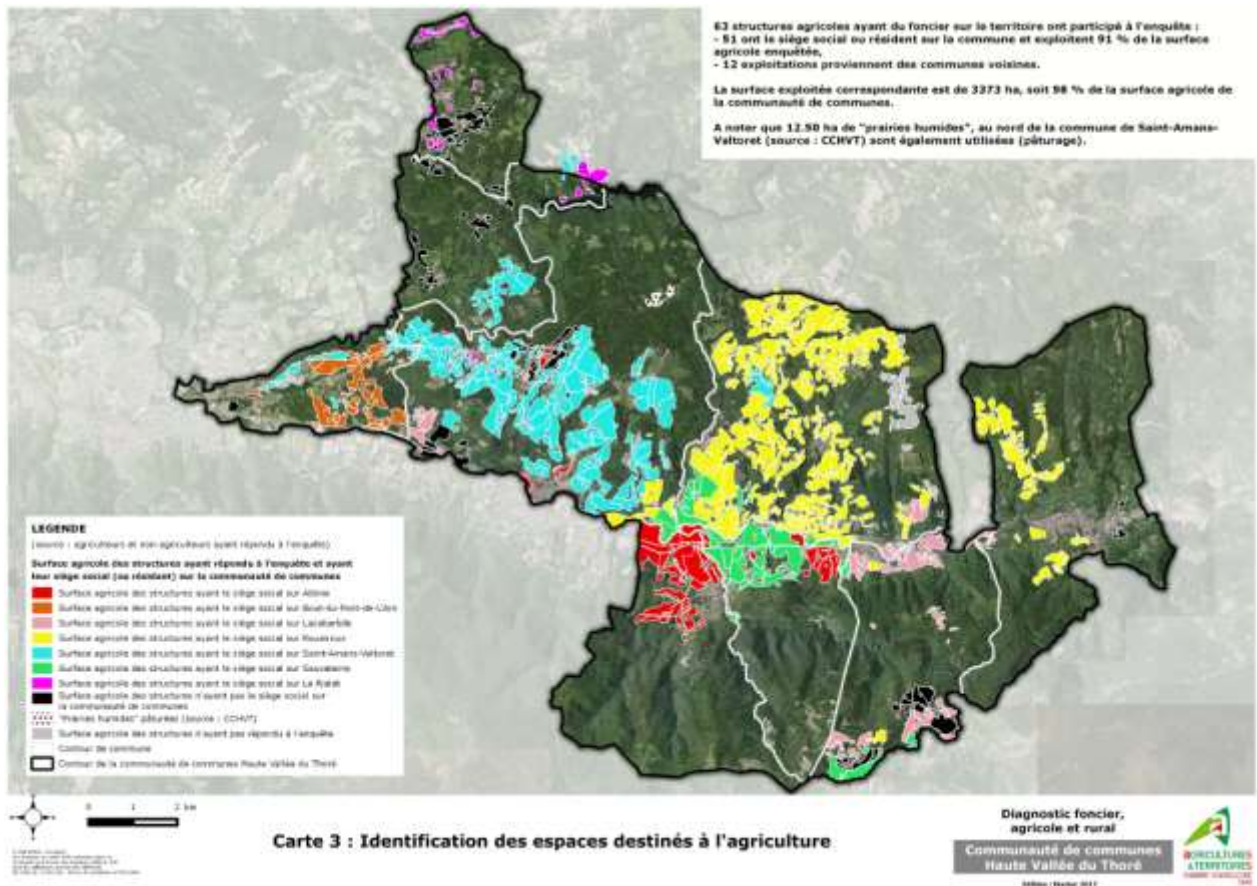


Figure 11 - Identification des espaces destinés à l'agriculture

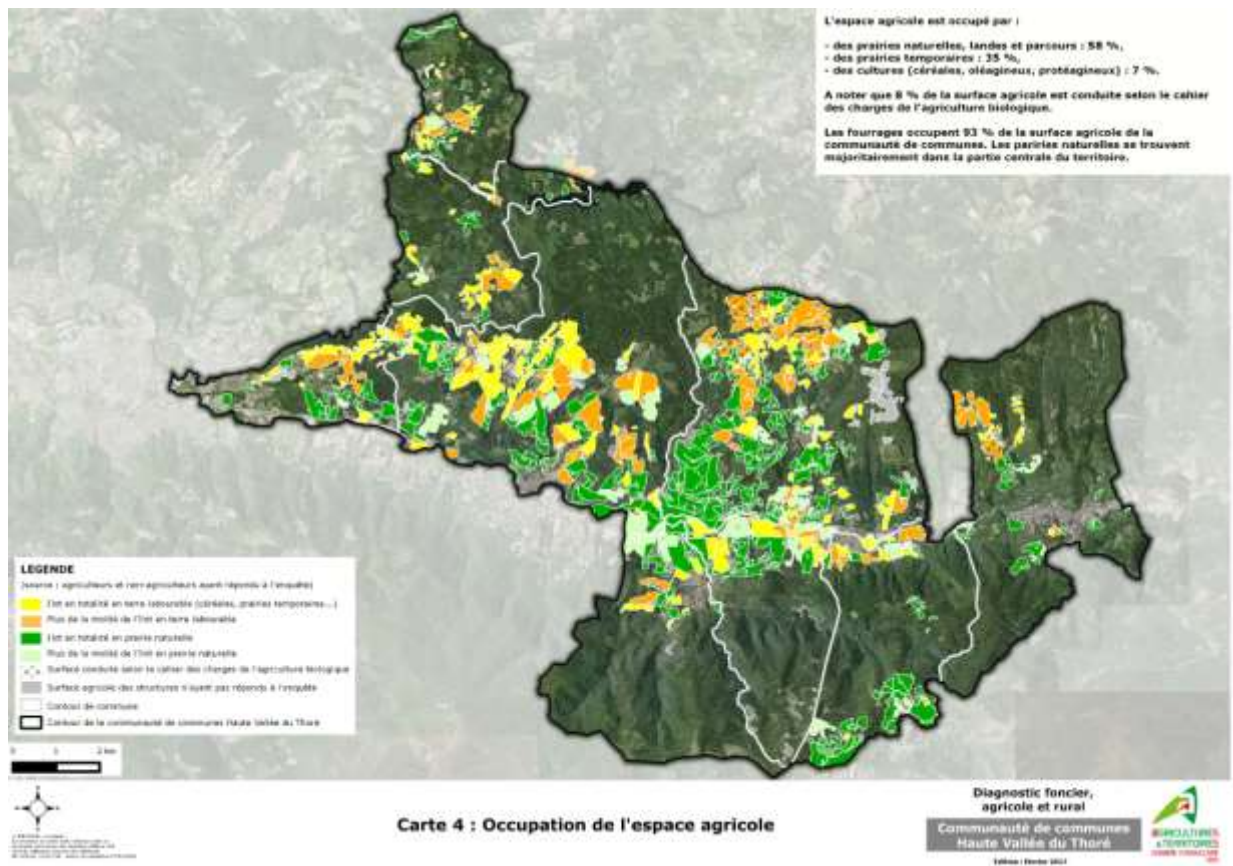


Figure 10 - Occupation de l'espace agricole

Les deux exploitants du Rialet le sont à titre principal et ont moins de 57 ans. Chacune des exploitations du Rialet porte des projets de développement. L'EARL des Monts de la Grange s'oriente vers la diversification de ses activités (nouvelle production, conversion AB, transformation, vente directe ...) tandis que le GAEC de Bonherbe porte un projet plus global qui intègre un agrandissement foncier, l'installation d'un jeune exploitant, la diversification de l'activité et notamment le développement d'une activité touristique.

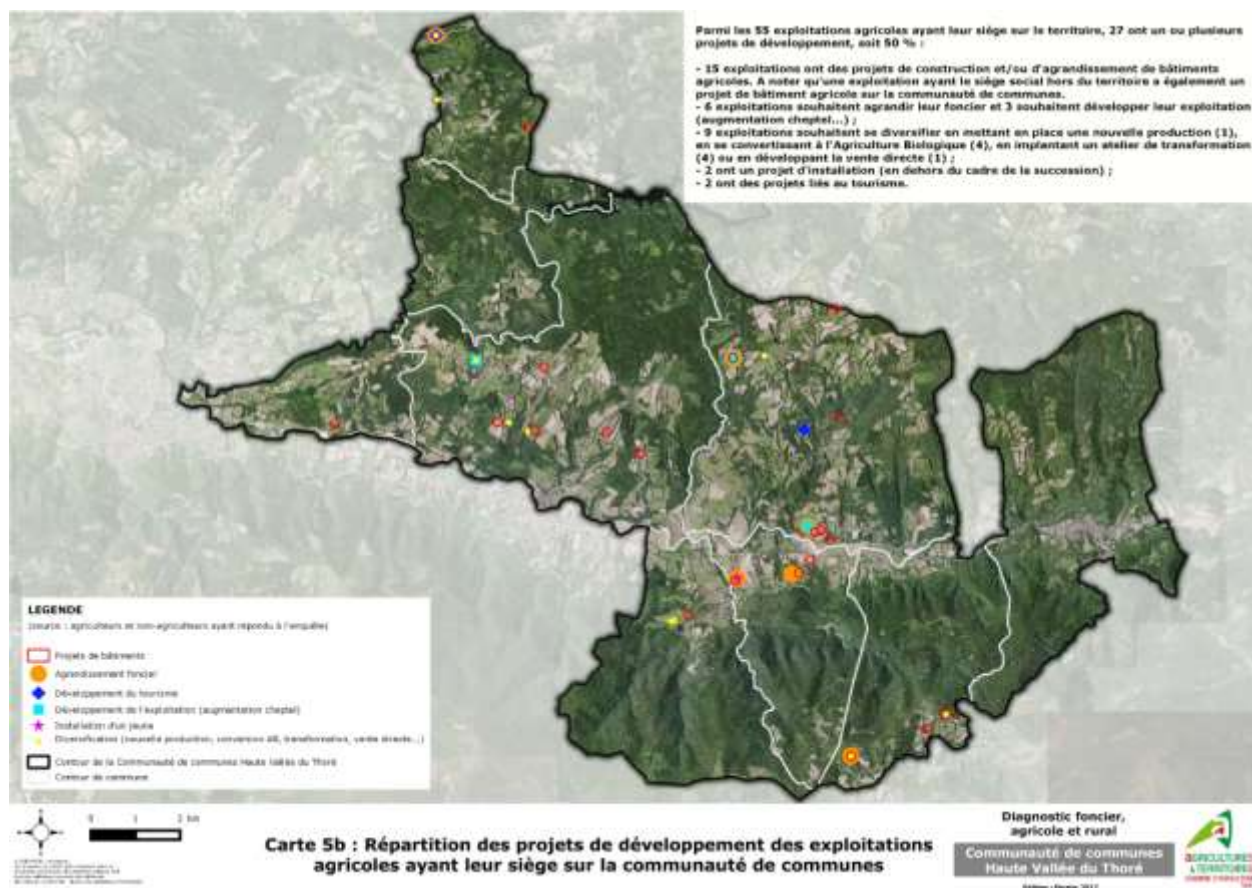


Figure 12 - Répartition des projets de développement des exploitations agricoles ayant leurs sièges sociaux sur la CCHVT

De manière similaire au reste du territoire intercommunal, Le Rialet et Le Vintrou supportent des contraintes liées aux activités agricoles, qu'il conviendra d'intégrer lors de l'élaboration du plan de zonage du prochain PLUi :

- Des zones de « non-constructibilité » liées aux effluents d'élevage. Les plans d'épandage imposent un classement sanitaire des sites agricoles dans un rayon de 100 mètres (ICPE Déclaration), notamment à proximité des centres-bourgs et des hameaux.
- L'importance du mode de faire-valoir indirect marqué par le fermage, notamment sur la commune du Vintrou. La durée des baux de fermage peut impliquer une difficulté de maîtrise sur le foncier.

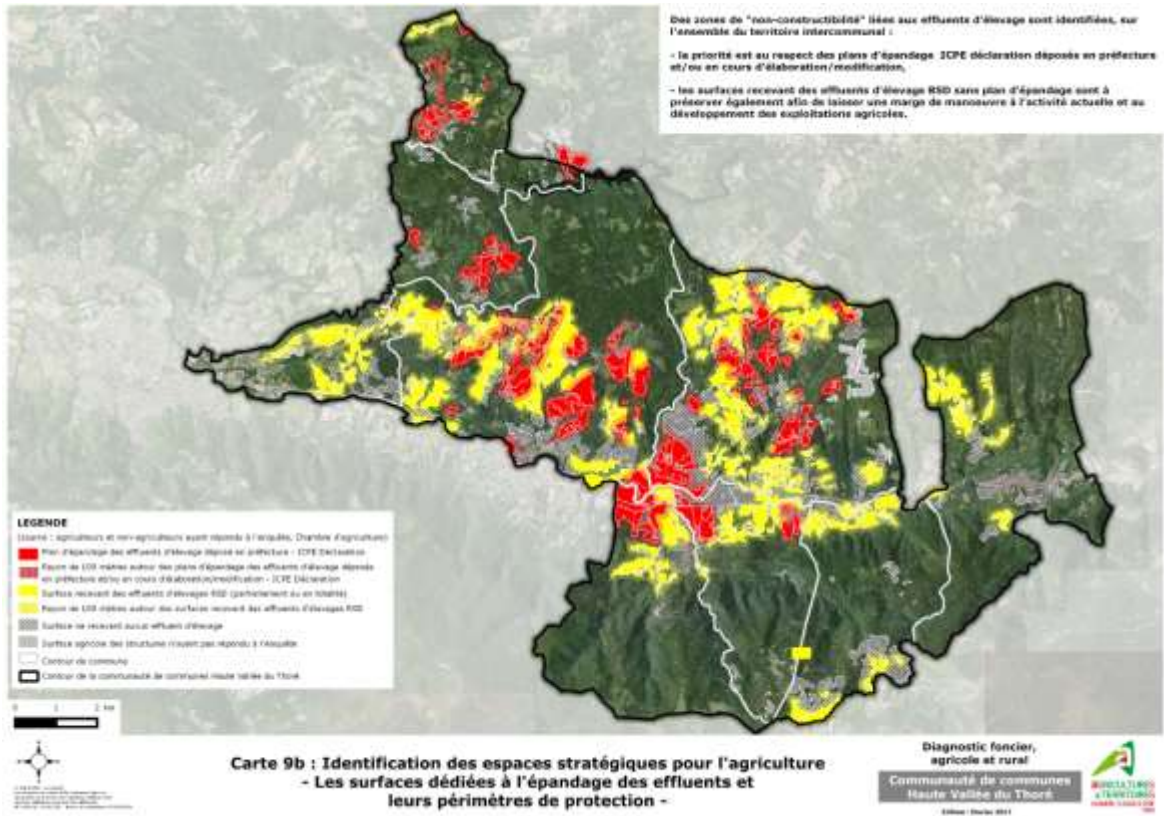


Figure 14 - Identification des espaces stratégiques pour l'agriculture - les surfaces dédiées à l'épandage des effluents et leurs périmètres de protection

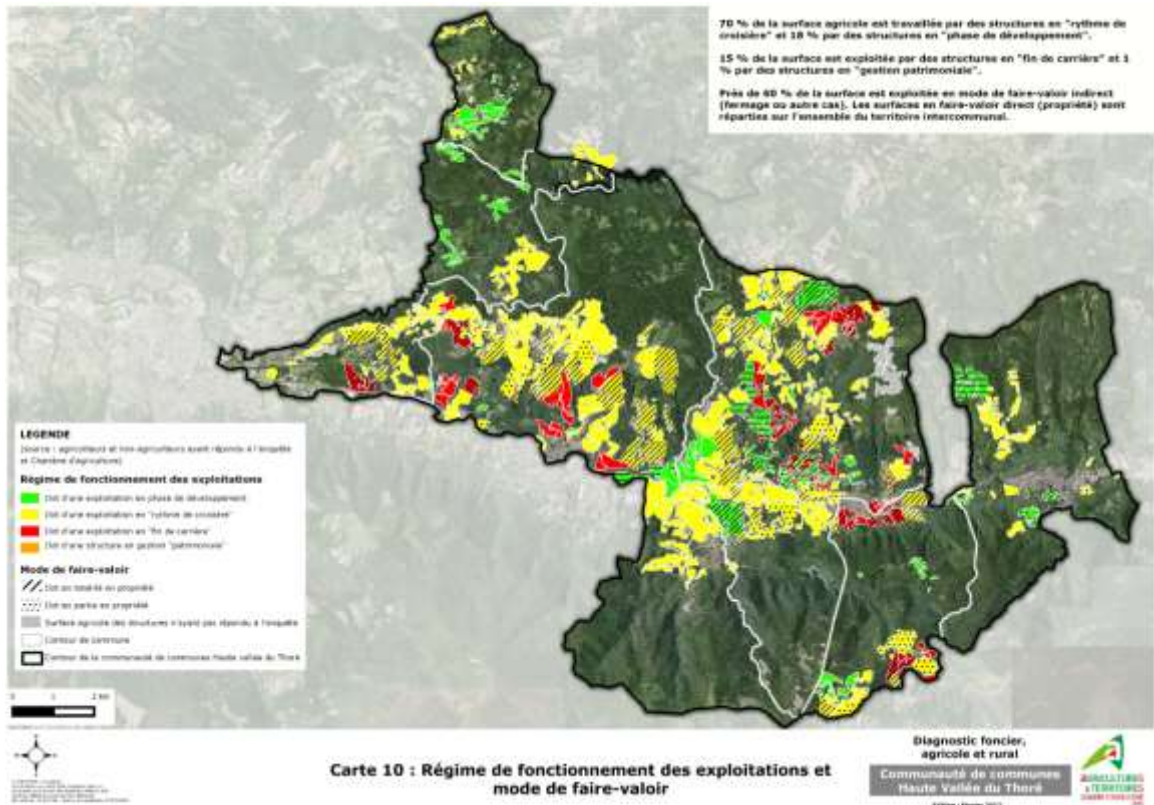


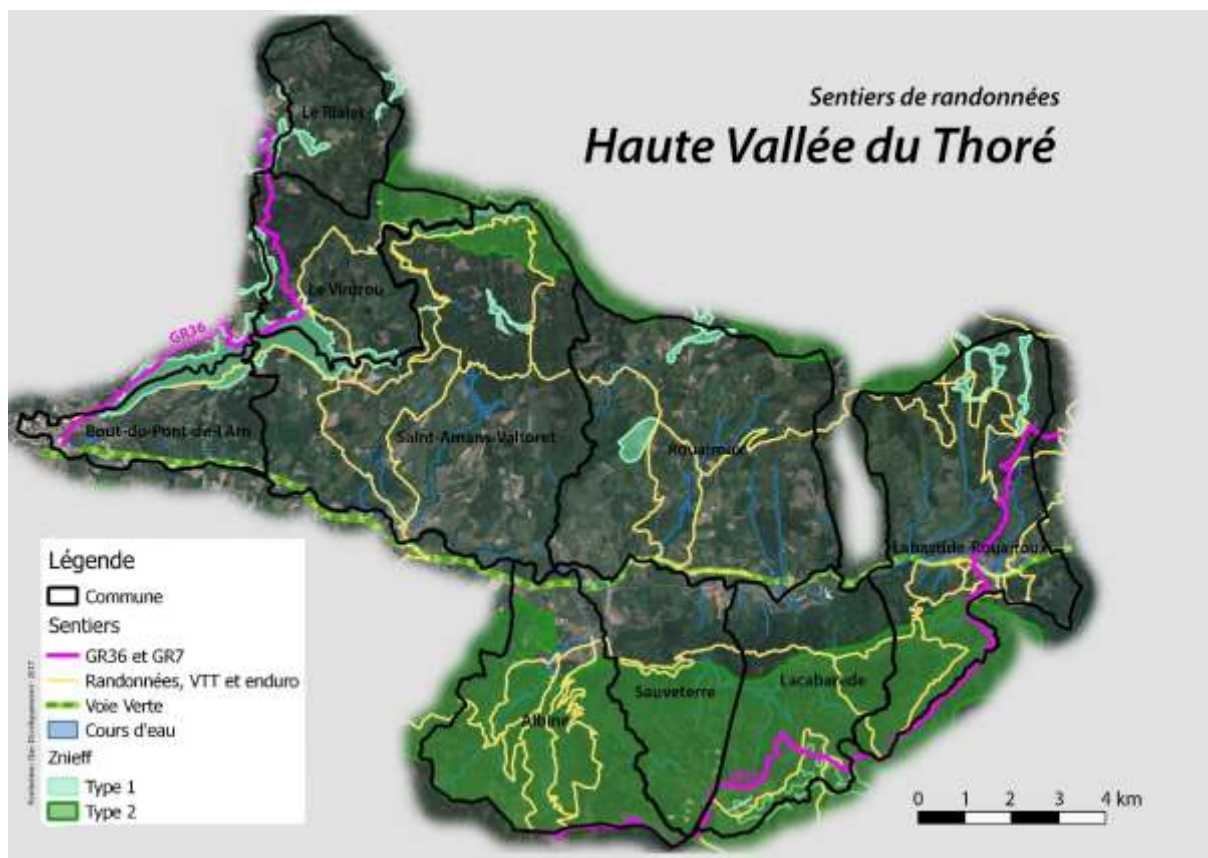
Figure 13 - Régime de fonctionnement des exploitations et mode de faire-valoir

II.2 Une économie touristique qui s'inscrit dans les ambitions de développement intercommunal

L'offre touristique du Rialet est portée par deux GR dont un chemin jacquaire. Elle porte principalement des pratiques d'excursions locales, en provenance de Mazamet ou de la Vallée du Thoré. Un restaurant va ouvrir à l'été 2017 centré sur la valorisation des produits locaux. La mairie encourage l'opérateur par la mise à disposition d'un bâtiment communal. Au Rialet, l'offre d'hébergement se résume, pour l'instant, à un unique gîte.

L'offre du Vintrou est plus importante et apparaît plus structurée. La proximité des Gorges du Banquet est un atout pour la commune qui accueille des pratiquants de sports de grimpe (canyoning, escalade). Il s'agit pour la majorité de pratiquants excursionnistes (déplacement à la journée, sans nuitée) mais la commune accueille également des groupes (clubs sportifs, centre de loisirs sans hébergement, scolaires) qui viennent de plus loin (Narbonne). Un parcours de course d'orientation et des itinéraires de randonnées complètent l'offre d'activités de loisirs. Le barrage EDF des Saints-Peyres a fait l'objet d'une valorisation touristique de la part de la commune, à travers la création d'une exposition sur la construction du barrage et de l'usine hydroélectrique des Saints-Peyres. La valorisation du patrimoine hydroélectrique pourrait être poursuivie avec le projet de réaménagement de l'école pour accueillir des classes vertes autour des énergies renouvelables et de l'hydroélectricité. En termes d'hébergement, la commune possède deux gîtes communaux (gîtes de France). A noter que la commune a engagé une valorisation du cœur de bourg et du cadre de vie par un fleurissement du village (labellisation « Village fleuri »).

Les deux communes disposent de réels atouts sur le plan environnemental par leurs paysages et les activités de pleine nature qu'elles peuvent mettre en œuvre. Elles s'inscrivent dans les orientations des communes de la haute vallée du Thoré en ce qui concerne la valorisation de ce potentiel de nature sur le plan récréatif, des loisirs et du tourisme.



Carte des sentiers de randonnées en Haute-Vallée du Thoré

II.3 Les énergies renouvelables, de l'opportunité au projet territorialisé

La commune du Rialet ne porte pas de projet en lien avec le développement des énergies renouvelables. La commune du Vintrou ne peut donner suite aux sollicitations régulières des opérateurs éoliens car elle ne possède pas de terrain, et les trois groupements forestiers du Vintrou s'opposent à tout développement de projet éolien. En complément de sa centrale hydroélectrique, la commune du Vintrou mène actuellement une réflexion sur un projet de chaufferie au bois pour alimenter ses bâtiments communaux.

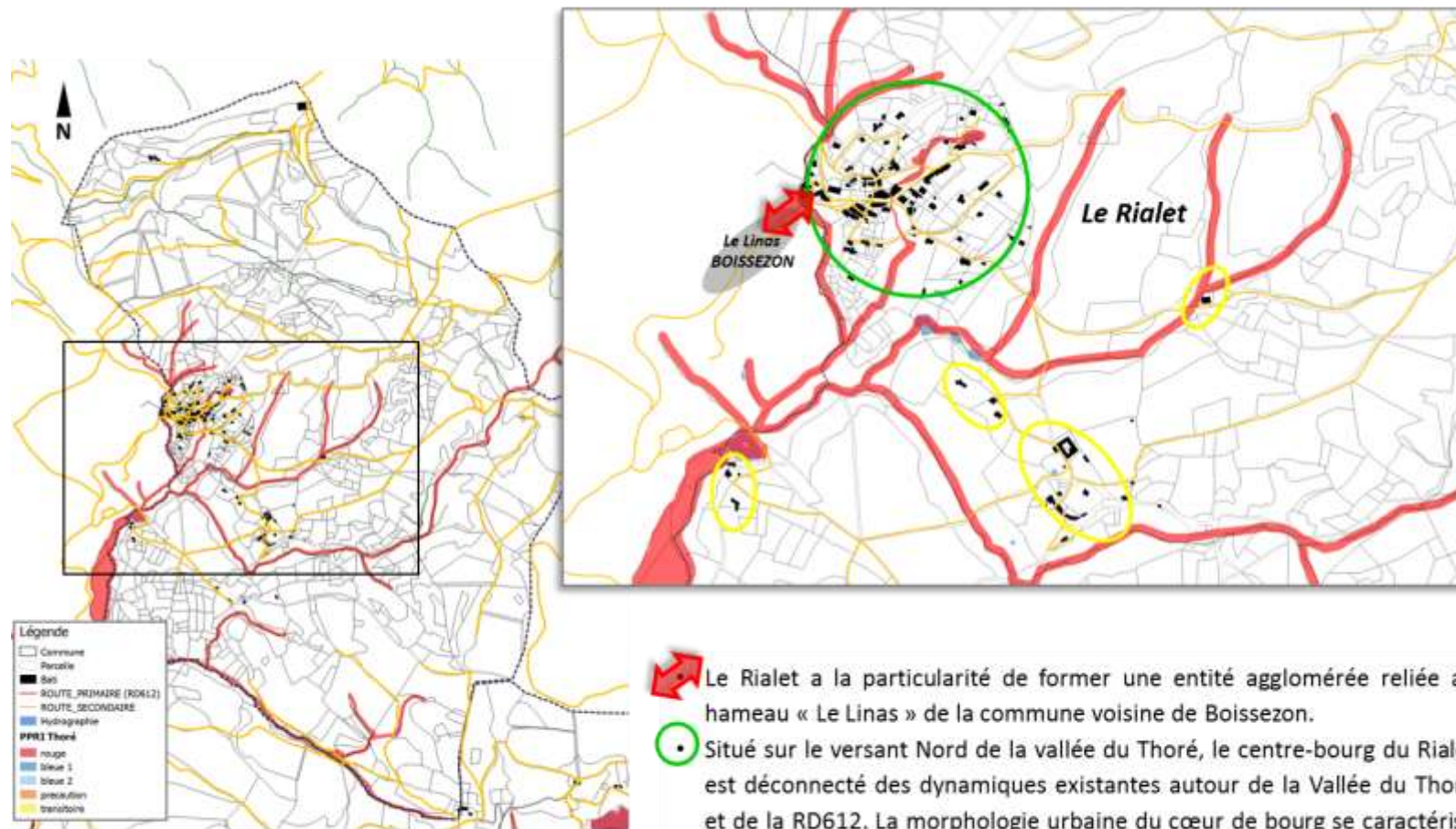
III. D'une géographie urbaine de l'abandon à un projet de réappropriation

III.1 Morphologie des bourgs, évolution et profils type

Situées sur les versants du plateau d'Anglès au Nord de la Vallée du Thoré, les communes du Rialet et du Vintrou offrent, à leur échelle, une centralité résidentielle de type centre-bourg, et plusieurs hameaux et exploitations agricoles dispersés sur le versant du plateau.

Les hameaux et/ou exploitations agricoles rassemblent plusieurs maisons et bâtiments ramassés sur un petit périmètre. A l'image des territoires de la Haute Vallée du Thoré, leur élément fondateur est en règle générale une ferme d'exploitation.

III.1.1 LE RIALET



- ➔ Le Rialet a la particularité de former une entité agglomérée reliée au hameau « Le Linas » de la commune voisine de Boissezon.
- Situé sur le versant Nord de la vallée du Thoré, le centre-bourg du Rialet est déconnecté des dynamiques existantes autour de la Vallée du Thoré et de la RD612. La morphologie urbaine du cœur de bourg se caractérise par des constructions resserrées mitoyennes et denses.
- Plusieurs hameaux et/ou exploitations agricoles dispersés sur le versant du plateau d'Anglès (Le Record, Le Vayssas et Les Combals).

Le Rialet – Analyse diachronique de l'évolution de l'urbanisation par photos aériennes

2000-2005*(1)



Cette commune n'a pas connu d'évolution/ extension urbaine majeure lors des 15 dernières années mais quelques constructions ponctuelles de maisons individuelles.

2006-2010*(2)



Aujourd'hui

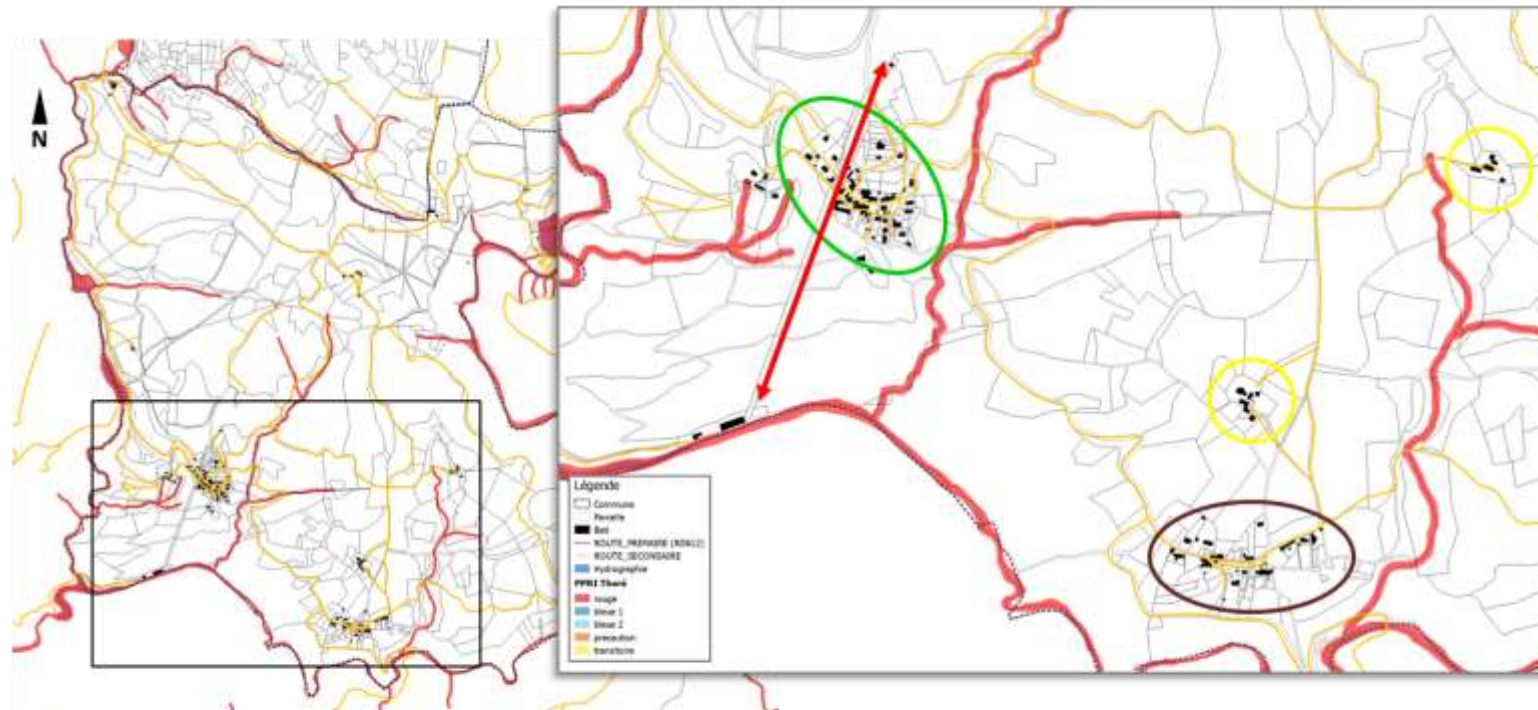


Source : Géoportail

*(1) Prises de vue aériennes des territoires réalisées entre 2000 et 2005

*(2) Prise de vues aériennes des territoires réalisées entre 2006 et 2010

III.1.2 LE VINTROU



- Des formes urbaines dont l'évolution et l'organisation ont été largement influencées par le passage de la RD53, route qui fait le lien avec la vallée du Thoré, et le passage de la conduite forcée liée aux infrastructures hydroélectriques présentes sur le territoire communal :
- Un bourg-centre avec une organisation sous la forme d'un village-rue le long de RD53,
- ↔ Le passage de la conduite forcée qui limite la capacité d'extension d'urbanisation vers le Nord-Ouest du bourg-centre.
- La particularité la plus prégnante de l'urbanisation du Vintrou réside dans sa bicéphalie avec l'existence d'un hameau d'importance quasiment équivalente à celle du bourg-centre, le hameau de Mariech.
- L'urbanisation de la commune est aussi marquée par un mitage caractérisé par plusieurs petits hameaux agricoles dispersés sur le versant du plateau d'Anglès.

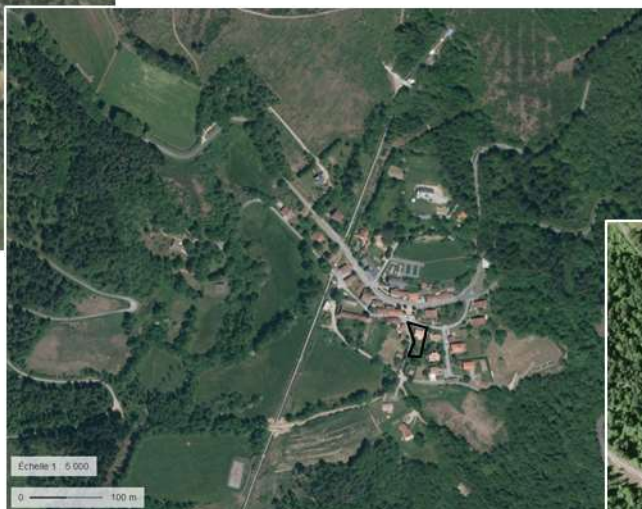
Le Vintrou – Analyse diachronique de l'évolution de l'urbanisation par photos aériennes

2000-2005*(1)



Cette commune n'a pas connu d'évolution/ extension urbaine majeure lors des 15 dernières années mais quelques constructions ponctuelles de maisons individuelles .

2006-2010*(2)



Aujourd'hui



Source : Géoportail

*(1) Prises de vue aériennes des territoires réalisées entre 2000 et 2005

*(2) Prise de vues aériennes des territoires réalisées entre 2006 et 2010

Le Mariech – Analyse diachronique de l'évolution de l'urbanisation par photos aériennes

2000-2005*(1)



Ce hameau n'a pas connu d'évolution/ extension urbaine majeure lors des 15 dernières années mais une unique construction.

2006-2010*(2)



Aujourd'hui



Source : Géoportail

**(1) Prises de vue aériennes des territoires réalisées entre 2000 et 2005*

**(2) Prise de vues aériennes des territoires réalisées entre 2006 et 2010*

III.2 Vers une intégration communautaire

Les communes du Rialet et du Vintrou offrent une typologie agricole de même composition que celle des communes de la haute vallée du Thoré : centre-bourg villageois de petite taille, fermes et hameaux au plus près des zones cultivées, forêts en ceinture. Par contre, elles n'ont pas connu les modes de développement économique engendrés par la route, la voie ferrée, les eaux de la rivière Thoré. Les enjeux d'aujourd'hui définis par les échanges urbains, la distribution des zones d'activités, les orientations vers les loisirs citadins et le tourisme de nature, une agro-foresterie innovante, une gestion raisonnée des formes d'urbanisation, permettent de lire des corrélations entre les différentes communes et d'associer étroitement Le Rialet et Le Vintrou à la communauté de la Haute Vallée du Thoré.