

Monts d'Alban et Villefrancois

Communauté de Communes

---

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

## **2/ Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Document approuvé par le Conseil Communautaire le 23 décembre 2019

# TABLE DES MATIERES

## Projet et orientations

- Un territoire d'avenir au cœur de l'Occitanie
- Une gestion de l'espace adaptée à la pression d'urbanisation
- Une stratégie d'aménagement qui répond aux enjeux et caractéristiques du territoire

## La déclinaison du projet

### **I. Un territoire vivant, attractif et responsable**

- 1.1 Rester économe en matière de consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain
- 1.2 Renforcer la fonction de pôle économique et social des bourgs-centres (Alban, Villefranche d'Albigeois et Teillet) et leur attractivité
- 1.3 Privilégier l'accueil de population au sein et en continuité des bourgs et hameaux structurants
- 1.4 Ailleurs, permettre l'extension limitée, la densification, l'entretien ou la réhabilitation du patrimoine existant des hameaux et lieux-dits
- 1.5 Proposer un habitat de qualité adapté aux besoins des ménages
- 1.6 Conforter les services à la population et les commerces en veillant à une implantation harmonieuse sur le territoire
- 1.7 Prendre appui sur la dimension culturelle, sportive et loisirs pour renforcer l'attractivité du territoire
- 1.8 Doter le territoire de moyens de communication fonctionnels

### **II. De l'emploi et des activités économiques s'inscrivant dans une solidarité de territoire**

- 2.1 Privilégier la dynamique entrepreneuriale et l'emploi
- 2.2 Renforcer les moyens et services pour les entreprises
- 2.3 Accompagner l'agriculture pour répondre aux nouvelles demandes des consommateurs et de gestion durable de l'espace
- 2.4 Préserver l'outil de travail agricole et forestier
- 2.5 Gérer durablement les espaces forestiers du territoire
- 2.6 Promouvoir une offre touristique « nature, patrimoine et bien vivre » autour d'une démarche de ressourcement personnel

### **III. Des espaces et des ressources pour demain**

- 3.1 Valoriser l'atout « espace » et préserver le bon équilibre des milieux naturels
- 3.2 Gérer durablement nos sols
- 3.3 Préserver et sécuriser les ressources en eau
- 3.4 Gérer harmonieusement les paysages
- 3.5 Sensibiliser et accompagner élus et habitants à la valorisation de leur patrimoine
- 3.6 Contribuer à la lutte contre les changements climatiques et renforcer l'autonomie énergétique
- 3.7 Mieux connaître et prévenir les risques



# Un territoire d'avenir au cœur de l'Occitanie

*Les Monts d'Alban et le Villefranchois bénéficient de nombreux atouts d'avenir et de bonnes potentialités de développement, en particulier :*

- Une **bonne localisation** sur un axe routier important (Toulouse - Montpellier par la zone centrale), au cœur de l'Occitanie, à proximité et en complémentarité avec l'Agglomération Albigeoise,
- Une **nature généreuse** avec de larges espaces, des ressources naturelles préservées (sols, biodiversité, eau, forêts, matières premières, ...), des paysages attachants et un terroir propice au ressourcement et à la convivialité,
- Une **vitalité et des potentialités agricoles** qui permettent de structurer à moyen terme une stratégie d'autonomie alimentaire incluant les territoires riverains,

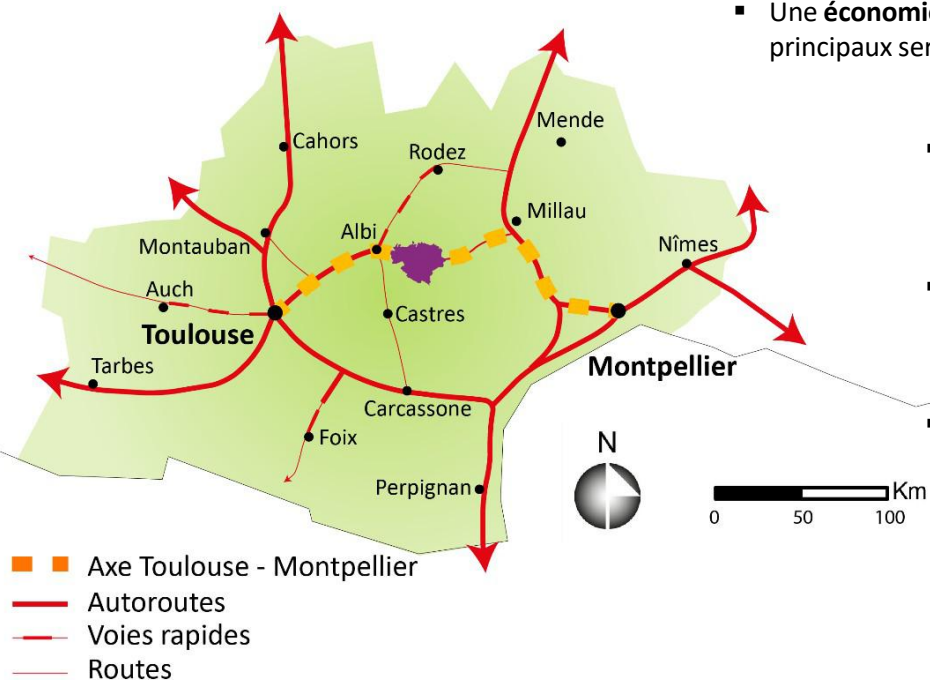
- Une **économie diversifiée** bien ancrée aux marchés de proximité et disposant des principaux services dans les 3 bourgs-centres,

- Des **potentiels énergétiques** importants et diversifiés : biomasse, hydraulique, solaire, éolien, ...

- Un **important patrimoine bâti** disponible dans les villages et les hameaux,

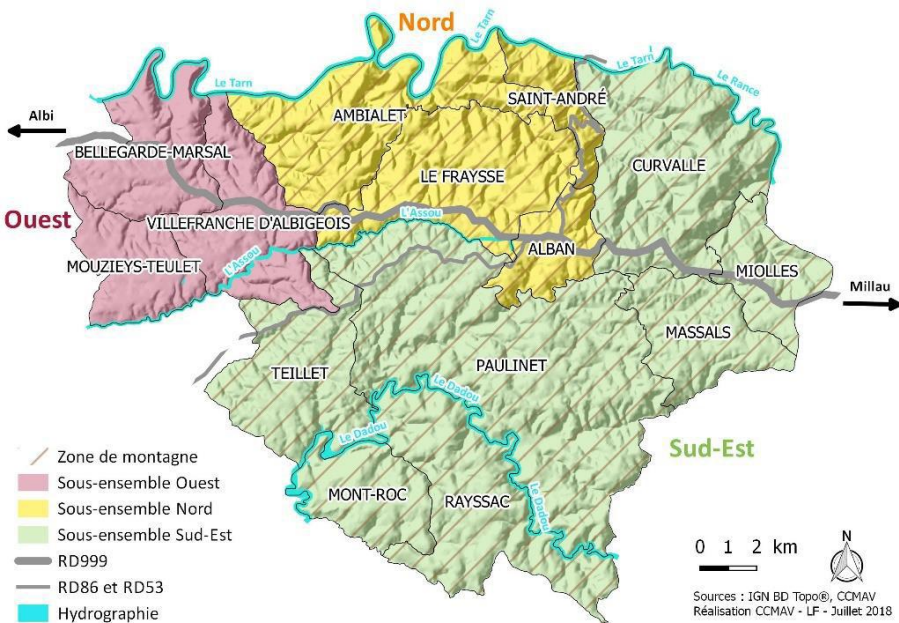
- Et une **dynamique humaine**, associative, professionnelle et éducative qui donne du ressort au territoire et des conditions de vie solidaires et attractives.

Une localisation favorable



# Une gestion de l'espace adaptée à la pression de l'urbanisation

Un territoire mais trois entités géographiques



La Communauté de Communes a engagé depuis 2015 une large démarche participative pour élaborer un nouveau **projet global d'aménagement et de développement durable** répondant aux attentes des habitants.

Les orientations et mesures qui ont été retenues sont mises en œuvre à la fois dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et dans le projet d'actions de l'Agenda 21 intercommunal. Ce travail, prospectif et concerté, définit la stratégie territoriale des Monts d'Alban et du Villefranchois pour 10 ans.

Bénéficiant d'un vaste territoire (34 058 ha) pour une population de 6 327 habitants (18,5 habitants/km<sup>2</sup>), les Monts d'Alban et le Villefranchois présentent **une grande diversité de milieux et d'activités humaines**, avec une pression urbaine faible à modérée. Les situations communales sont différentes, mais complémentaires : une dynamique de population plus importante à l'Ouest et des potentialités économiques, énergétiques et en ressources naturelles plus significatives à l'Est.

Le projet de **territoire retenu s'est donné comme priorité de conforter l'attractivité de l'ensemble des communes**. Pour tenir compte de la diversité des situations communales, la préparation et l'adaptation des mesures d'aménagement et de gestion de l'espace nécessite la prise en compte de trois sous-ensembles :

- Les trois communes **de l'Ouest** (Bellegarde-Marsal, Mouzieys-Teulet et Villefranche d'Albigeois) sont en progression démographique et très dépendantes d'Albi → elles doivent pouvoir poursuivre une urbanisation maîtrisée,
- Les quatre communes **du Nord** (Alban, Ambialet, Le Fraysse et Saint André), situées en zone montagne entre la RD999 et la vallée du Tarn, ont une dynamique de population moindre → elles doivent renforcer leur développement et leur attractivité,
- Les sept communes de montagne **du Sud et de l'Est** (Curvalle, Massals, Miolles, Mont-Roc, Paulinet, Rayssac, Teillet), présentent des signes inquiétants de déprise humaine et économique → elles nécessitent une revitalisation des villages et hameaux par l'accueil de nouveaux habitants.



Marsal - © CCMAV



Alban - © CCMAV



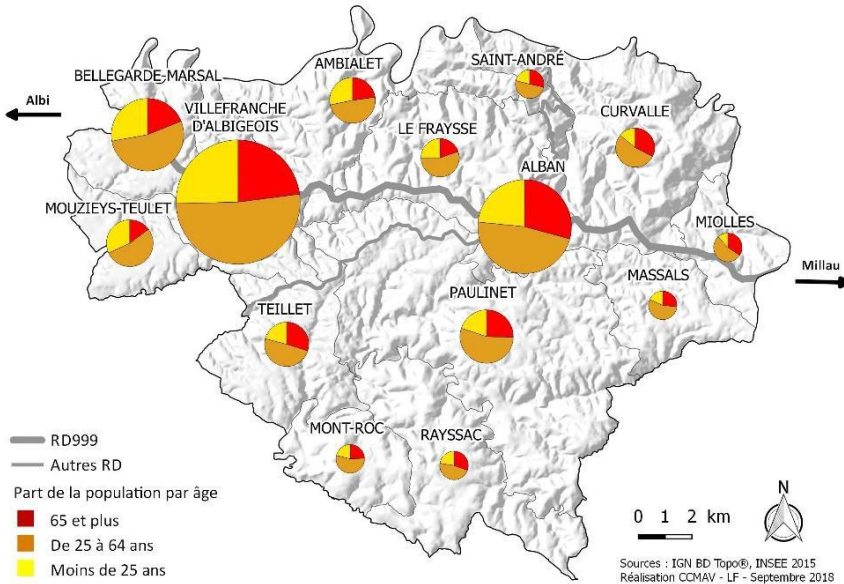
Villefranche d'Albigeois - © CCMAV



Vallée de l'Oulas - © CCMAV

# Une stratégie d'aménagement qui répond aux enjeux et caractéristiques du territoire

## Les dynamiques démographiques



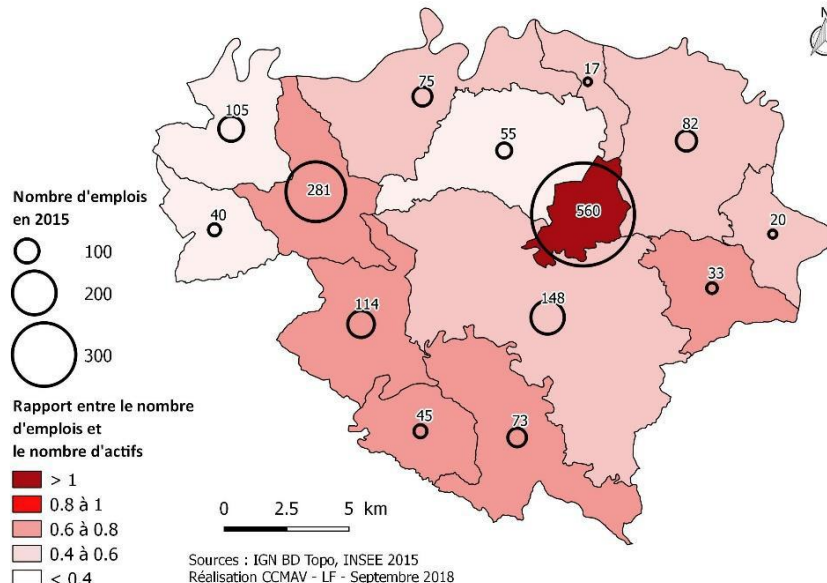
*Pour élaborer la stratégie et le règlement du nouveau PLUi, la Communauté de Communes s'appuie sur les dispositions nationales en matière d'urbanisme ainsi que sur celles du nouveau SCoT du Grand Albigeois (document intégrateur des différents plans et schémas nationaux et régionaux).*

*Toutefois, ce document doit prendre en considération, en priorité, les attentes exprimées par la population locale (cf. annexe). Il doit ainsi répondre aux enjeux et spécificités locales établis à partir d'une analyse des atouts et des difficultés du territoire.*

Les dispositions pratiques (orientations et prescriptions) du PLUi des Monts d'Alban et du Villefranchois s'inscrivent dans une approche globale de développement harmonieux de l'ensemble du territoire définie par les orientations générales de l'Agenda 21 :

- Un territoire vivant, attractif et responsable,
- De l'emploi et des activités économiques s'inscrivant dans une solidarité de territoire,
- Des espaces et des ressources pour demain.

## La répartition de l'emploi et des actifs



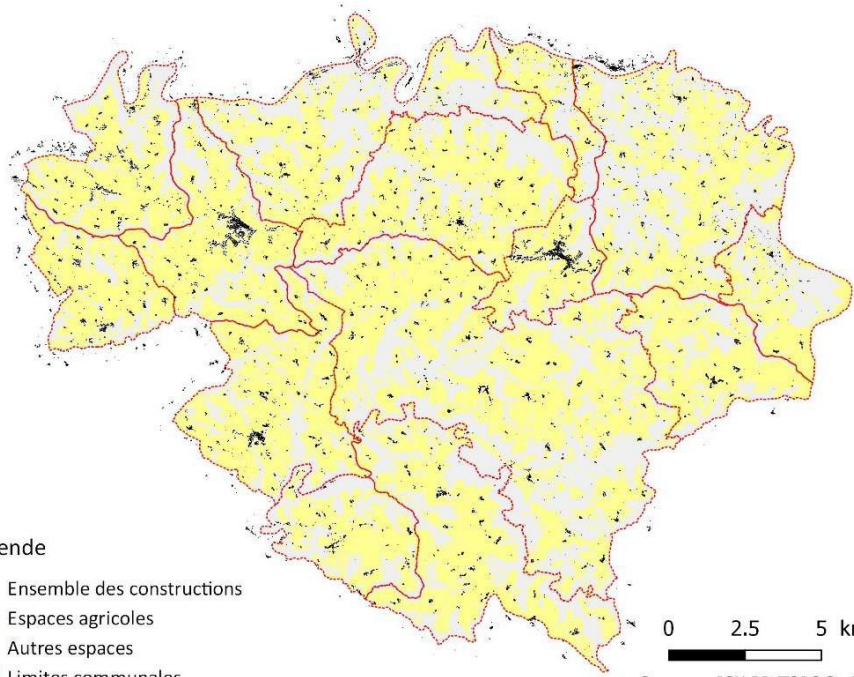
**Le PLUi doit apporter des réponses simples aux attentes des habitants et proposer des mesures innovantes et adaptées au contexte local.**

## DIX ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DU CONTEXTE LOCAL

- 1. Une volonté de renforcer l'attractivité architecturale et paysagère, notamment des bourgs-centres.** Elle justifie une attention privilégiée dans les choix d'urbanisme et d'aménagement : prescriptions architecturales et paysagères, amélioration des continuités entre les différents quartiers, renforcement des équipements et des services, ...
- 2. Un renouvellement et un développement de la population assurés essentiellement par le solde migratoire.** Il nécessite une politique de création et de rénovation de logements locatifs adaptés à ces nouveaux publics (jeunes, familles, retraités) : logements plus compacts et modernes, plus économes en énergie et en fonctionnement, proches des équipements et services, ...

# Une stratégie d'aménagement qui répond aux enjeux et caractéristiques du territoire

Un habitat historiquement dispersé, en lien avec les activités agricoles



Légende

- Ensemble des constructions
- Espaces agricoles
- Autres espaces
- Limites communales

0 2.5 5 km

Sources : IGN BD TOPO®, OCS GE 2016  
Réalisation CCMAV - LF - Juillet 2018



- 3. La proximité de l'emploi et la mixité dans les zones résidentielles est une force du territoire.** Les activités ne générant pas de nuisances ou ne nécessitant pas d'installations ou de réseaux (transports) importants ont vocation à être maintenues au plus près des domiciles (mixité des zones résidentielles). Au-delà des 3 zones d'activité intercommunales, les espaces locaux d'intérêt économique doivent être complétés.
- 4. Un choix délibéré de vivre en zone « hyper-rurale », disposant de moins de services, mais offrant calme, espaces préservés et possibilités d'activités rurales** (jardinage et vergers, petits élevages, travaux domestiques, autonomie énergétique, ...). Il s'accompagne d'un besoin un peu plus important d'espace, pour des agencements et des petits bâtiments annexes (atelier familial, stockage bois, abris de jardins ou pour petits élevages, ...). Ce mode de vie doit être facilité, notamment pour la construction et l'extension de bâtiments annexes, mais aussi maîtrisé, pour respecter le voisinage.
- 5. Un atout « sols préservés des pollutions et agriculture diversifiée », qui gère en bonne harmonie, un exceptionnel maillage de biodiversité et ouvre de larges perspectives d'agriculture durable.** La préservation des espaces et activités agricoles s'imposent. Le PLUi et l'Agenda 21 doivent aussi être l'occasion d'engager, avec la profession agricole, une politique de protection des meilleurs sols et de lutte contre l'érosion et les dégradations des sols. Des orientations doivent être données pour des usages à privilégier sur certaines communes par exemple : la vocation maraîchère ou cultures spécialisées, la régulation de l'eau et nouvelles réserves, l'agro-sylvo-pastoralisme, les espaces à réserver au développement à long terme des bâtiments agricoles dans certains villages ou hameaux, ...

# Une stratégie d'aménagement qui répond aux enjeux et caractéristiques du territoire



6. **Un habitat diffus, depuis des siècles, adapté à un mode de vie rurale et pastorale ainsi qu'à une topographie très mouvementée.** Cette organisation en fermes, hameaux et petits villages répond aussi à une attente des nouvelles populations qui privilégient « calme, sérénité et convivialité ». D'où l'importance d'une stratégie de reconquête des hameaux et de renouveau des espaces bâtis ou des dents creuses. Seule une démarche de revitalisation peut permettre de conserver des espaces entretenus et vivables.

7. **Un potentiel très important de bâti existant inoccupé, habitat vacant, bâtiments professionnels, annexes,...** Ces sites disposent déjà des infrastructures de base (voirie, eau, électricité, ...). Ils doivent être valorisés en priorité. A défaut d'une implication forte des collectivités et de mesures d'urbanisme assouplies (changements de destination, cohabitation entre activités, ...), certains de ces petits hameaux sont inexorablement condamnés à l'abandon posant la question de leur déconstruction !

8. **Des implantations nouvelles très difficiles à prévoir en zone de montagne.** Elles sont liées à des opportunités d'emploi ou des situations familiales particulières. L'aménagement de lotissements regroupés sur un petit nombre de secteurs de projets n'est pas adapté au contexte géographique et culturel. En outre, l'attachement au sol entraîne une forte rétention des propriétaires. Pour redonner vie à ces zones « hyper-rurales », un ensemble de dispositions est nécessaire : classement en zone U du périmètre des petits hameaux (hors zone agricole), petites zones constructibles dans les dents creuses (1 à 3 lots, si possible maîtrisées par les communes), mise en œuvre de démarches type « appel à projet d'installation » pour accueillir de nouvelles populations, ...

*N.B. : Il faut rappeler que, pour beaucoup de jeunes du territoire, l'impossibilité d'envisager de construire « du neuf » entraîne un départ vers la ville où l'offre foncière est importante...*

9. **Un territoire qui abrite de très nombreux patrimoines culturels ou historiques.** Il convient de compléter les inventaires et d'envisager la préservation de certains sites dans la perspective d'une sauvegarde et d'une valorisation. Ainsi, des patrimoines archéologiques, historiques ou vernaculaires peuvent améliorer l'attrait des circuits de randonnées. Par exemple, la restauration (avec des matériaux naturels et sans accès aux réseaux publics) d'anciennes cabanes (pastorales, forestières, de vignes, de jardins, de pêcheurs, ...) peut constituer de nouveaux produits touristiques.

10. **Enfin les Monts d'Alban et le Villefranchois apportent une forte contribution en ressources naturelles, en aménités et nouvelles perspectives d'activité pour les espaces en aval.** Ce territoire constitue donc une alternative sociétale à certains problèmes propres aux grandes agglomérations et certainement aussi, à long terme, aux problématiques d'accueil d'exilés climatiques (présence d'eau, de sols préservés, de bâtis disponibles, d'infrastructures, ...). De telles contributions ne peuvent s'envisager à terme sans le maintien aujourd'hui d'une vie active sur l'ensemble du territoire intercommunal. L'entretien des espaces et du bâti est donc une condition primordiale dans la perspective d'un renouveau à moyen ou long terme.

# Axe I : Un territoire vivant, attractif et responsable

Pour conserver un territoire vivant et attractif, il est indispensable de **maintenir la population sur l'ensemble du territoire intercommunal et d'assurer son renouvellement**. Pour cela, le projet de territoire s'appuie sur un **maillage de villages, hameaux et lieux-dits pouvant accueillir de la population**, répartis sur l'ensemble des Communes. Ce maillage comporte plusieurs niveaux :

- **Les bourgs-centres** - Alban, Villefranche d'Albigeois et Teillet - : secteurs privilégiés d'accueil de population et de développement des services et activités. Bien que non identifié comme polarité au SCoT, Teillet est en effet essentiel pour tout le secteur Sud du territoire mais aussi pour les communes limitrophes hors CCMAV (zone d'influence représentant environ 3 000 habitants). Historiquement, Teillet est un village centre et lieu de services.
- **Les villages et hameaux structurants** : comprenant des habitations et souvent un important bâti professionnel ou non occupé. Leur situation permet d'envisager un développement justifiant des réhabilitations et quelques constructions neuves en continuité de l'existant, ainsi que des changements de destination.
- **Les hameaux et lieux-dits résidentiels** : secteurs « urbanisés » avec des possibilités de développement moindres. L'objectif prioritaire est ici de densifier le hameau (neuf ou réhabilitation) et de réinvestir les constructions vacantes.
- **Les hameaux et lieux-dits à vocation agricole** : pas de réhabilitation ou de construction résidentielle nouvelle dans les périmètres des bâtiments d'élevage ou les secteurs potentiels de développement de l'exploitation.

NB : pour les hameaux à vocation mixte, le développement du hameau peut être envisagé, au cas par cas, si un espace non impacté par l'activité agricole est présent.

Chaque lieu-dit, hameau ou village du territoire a été identifié et rattaché à l'une de ces catégories. Toutefois, il convient de préciser que ce rattachement n'est pas figé dans le temps. Il correspond au territoire vécu au moment présent (2018). Le rattachement d'un hameau à l'une de ces catégories devra certainement être adapté par la suite, notamment pour tenir compte de la présence d'activités agricoles d'élevage qui conditionne la vocation des hameaux. Par exemple, l'arrêt d'une activité d'élevage peut conduire à reclasser un hameau à vocation mixte à dominante agricole en un hameau à vocation résidentielle pouvant accueillir des nouvelles constructions.

Au sein de ce maillage de villages, hameaux et lieux-dits pouvant accueillir de la population, le zonage et le règlement du PLUi proposent **une offre plurielle de logements et fonciers disponibles** afin de répondre aux attentes des différents profils de ménages souhaitant s'installer sur le territoire. Il s'agira le plus souvent de faciliter la reprise de logements ou de bâtiments vacants. L'objectif est de répondre à des « publics » à la recherche d'espaces respirables et de logements adaptés aux besoins de leur famille et (ou) à l'implantation de leur activité professionnelle : emploi local ou télétravail.

L'attractivité du territoire et sa capacité d'accueil de nouvelles populations tient certes à l'offre immobilière et foncière, mais aussi, pour une grande part, à **l'offre de services** (éducation, santé, commerces, services à la personne...), **d'emplois locaux et de lieux de vie accueillants** (dynamique associative, offre culturelle et sportive de qualité, ...).



# Axe I : Un territoire vivant, attractif et responsable

## 1.1 Rester économe en matière de consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Le territoire des Monts d'Alban et du Villefranchois dispose d'un patrimoine immobilier important mais souvent inadapté. Pour tenir les objectifs en matière de renouvellement démographique\* et d'impact sur les ressources naturelles, il est nécessaire de programmer la création ou la réhabilitation d'un peu plus de 500 logements\* à l'horizon 2030, pour répondre aux besoins de tous les ménages, mais aussi de modérer la consommation d'espace et de préserver un maximum d'espaces agricoles et naturels. Pour cela il est proposé de travailler à la fois sur :

- La résorption de logements vacants (faciliter la réhabilitation),
- Le changement de destination (préserver et valoriser le bâti patrimonial ou professionnel pour limiter la consommation de foncier agricole),
- La production de logements neufs sous des formes architecturales plus regroupées (par exemple : R+1 à R+3),
- La maîtrise de la surface moyenne des parcelles (raisonner la consommation de foncier et privilégier la création d'espaces verts ou de jeux collectifs),
- L'extension raisonnée des bâtiments existants.

Le besoin foncier global, à l'échelle du PLUi, est estimé à 64 ha pour les 10 prochaines années (toutes vocations confondues). Dans le cadre d'une démarche volontariste, en lien avec les propositions traduites dans le SCoT du Grand Albigeois, l'enveloppe foncière globale proposée au développement dans le cadre du PLUi sera de 50 ha maximum toutes vocations confondues (hors rétention foncière, qui impacte particulièrement la dynamique de construction en zone de montagne).

Sur le secteur Ouest, où la demande d'implantation est plus importante (proximité d'Albi), l'exigence en matière de densité et de forme urbaine sera accrue. Le parcellaire moyen ne sera pas supérieur à 850 m<sup>2</sup> par logement créé (il s'agit bien d'une moyenne, à décliner en proposant des formes variées...). Il sera de 1 000 m<sup>2</sup> sur le reste du territoire (cf. SCoT).

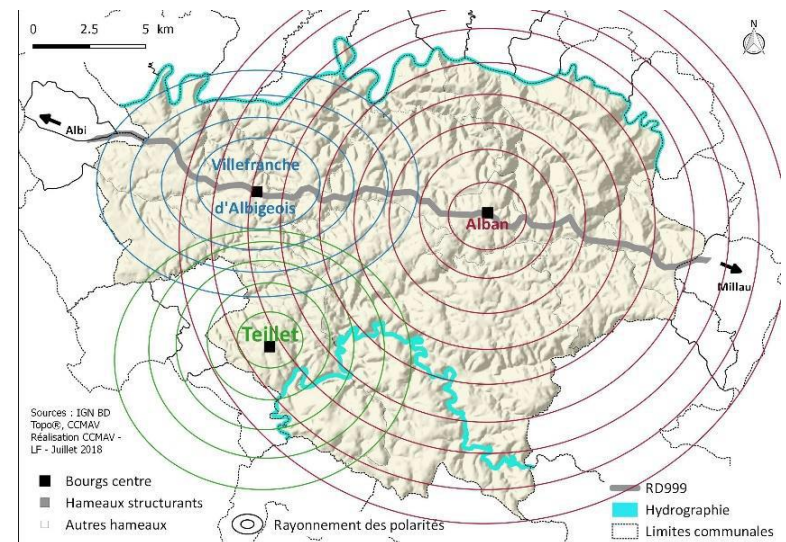
\* La production de 500 logements intègre les besoins liés au « point mort », à savoir le besoin en logements pour compenser le desserrement des ménages (baisse du nombre de personnes par logement) lié à la fois au vieillissement et à l'évolution des modes de vie.

## 1.2 Renforcer la fonction de pôle économique et social des bourgs-centres (Alban, Villefranche d'Albigeois et Teillet) et leur attractivité

L'attractivité d'un territoire rural comme les Monts d'Alban et le Villefranchois tient d'abord à son cadre de vie. L'éloignement relatif des services est certes intégré comme une condition d'un choix de vie accepté, mais pour conserver une bonne attractivité, les bourgs-centres doivent proposer des aménagements de qualité, ce qui passe notamment par :

- La restauration, la rénovation et la réhabilitation du bâti ancien en veillant à conforter l'identité architecturale et patrimoniale du territoire,
- La requalification des espaces publics vers plus de fonctionnalité, plus d'esthétique et une moindre omniprésence de la voiture,
- La valorisation des entrées et traverses de villages,
- L'attention portée aux circulations douces au sein des villages,
- La limitation des impacts de l'intense circulation, notamment poids lourds, sur la RD 999 : réflexion sur les solutions et engagements à court et moyen terme. Veiller à ce que les choix d'urbanisme d'aujourd'hui ne compromettent pas les besoins éventuels d'itinéraires de délestage pour fluidifier le trafic routier.

Le rayonnement économique et social des bourgs-centres



# Axe I : Un territoire vivant, attractif et responsable

## 1.3 Privilégier l'accueil de population au sein et en continuité des villages et hameaux structurants

Un développement urbain sera envisagé sur les villages et hameaux qui offrent une situation favorable afin d'optimiser les équipements existants et favoriser la vie sociale de tout le territoire. Les zones destinées à être urbanisées seront envisagées en continuité des parties agglomérées existantes afin d'éviter le développement linéaire et le mitage des espaces agricoles (qui impactent l'activité agricole et détériorent les paysages).

Une utilisation rationnelle et privilégiée du bâti existant et des espaces disponibles dans le tissu urbanisé permettra de rentabiliser les équipements publics (proximité des équipements et des réseaux) et une densification mesurée des villages et hameaux structurants sera autorisée. Cette densification pourra parfois s'accompagner de création d'espaces publics ou collectifs de convivialité et d'échange.



## 1.4 Ailleurs, permettre l'extension limitée, la densification, l'entretien ou la réhabilitation du patrimoine existant des hameaux et lieux-dits

- Pour les hameaux à dominante résidentielle : autoriser la densification mesurée et l'extension limitée.

Ces hameaux pourront être densifiés ou connaître une extension mesurée dès lors que les constructions nouvelles, à usage d'habitation ou d'activité, n'auront pas pour effet de limiter l'extension ou la reprise d'une exploitation agricole. Dans la mesure du possible, les constructions neuves devront s'inscrire au sein de l'emprise foncière du hameau ou en continuité des parties urbanisées.

- Pour les autres hameaux et lieux-dits : favoriser l'entretien et la réhabilitation du patrimoine bâti existant.

Le territoire intercommunal compte de très nombreux hameaux et lieux-dits, dont certains de petite dimension. Ils représentent un volume de patrimoine bâti existant significatif. Le PLUi veillera à favoriser l'entretien et la réhabilitation de ce bâti existant ainsi qu'une extension mesurée de ce bâti afin de permettre la rénovation / création de logements de taille adaptée aux besoins actuels.

En outre, le PLUi facilitera les changements de destinations afin de permettre la création de logements ou l'implantation d'activités compatibles avec le voisinage.

Dans tous les cas, les projets de rénovation, extension ou changement de destination ne pourront se faire que sous réserve de la présence des équipements (réseaux eau, voirie, électricité...) et ne devront pas compromettre l'activité agricole en place et limiter les possibilités d'extension ou de reprise des exploitations agricoles.

## 1.5 Proposer un habitat de qualité adapté aux besoins des ménages

L'offre en logements doit être diversifiée et doit répondre aux attentes des ménages : besoin de logements locatifs de plus petite taille, typologie des logements (maison ou appartement), taille des parcelles, localisation soit en bourg-centre, soit en village ou hameau, ...

Une attention particulière devra être portée, pour les constructions et rénovations, sur la qualité architecturale, la consommation énergétique et le confort intérieur (matériaux sains, confort d'été valorisant les murs trombe et le solaire passif, bonne ventilation, ...). Les projets d'écoconstruction ou éco-rénovation devront être facilités. La rénovation du parc de logement existant doit permettre d'améliorer la qualité énergétique des logements et de contribuer à la résorption de l'habitat indigne et insalubre.

Il convient par ailleurs de poursuivre le développement du parc locatif, notamment social. Cela contribuera notamment au maintien des équipements scolaires. Le parc social sera notamment développé sur Alban, Villefranche d'Albigeois et Teillet. Sur les autres communes, la priorité sera donnée à la réhabilitation de logements existants ou à la transformation de locaux ou bâtiments au cœur des bourgs ou des hameaux afin de développer le parc à loyer modéré.

Enfin, la question de l'adaptation des logements au vieillissement de leurs occupants est à prendre en considération (ainsi que les services nécessaires) pour permettre le maintien des personnes âgées à domicile.

# Axe I : Un territoire vivant, attractif et responsable

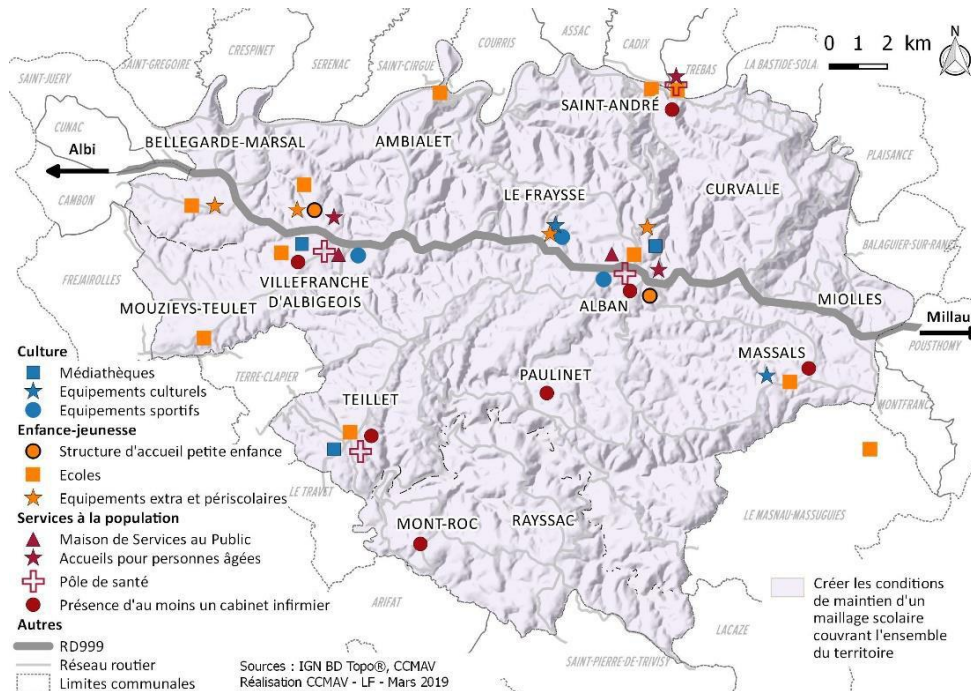
## 1.6 Conforter les services à la population et les commerces en veillant à une implantation harmonieuse sur le territoire

Le développement démographique et résidentiel est très largement lié aux services et équipements présents sur le territoire (équipements scolaires et petite enfance, jeunesse, santé et vieillissement, déplacements, commerces de proximité, ...) avec un temps d'accès raisonnable (10/20 minutes).

L'accueil de 500 à 800 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 nécessite le développement d'équipements et services de qualité sur les bourgs-centres et les villages et hameaux structurants du territoire.

Ce développement nécessite notamment de définir les pôles « scolaire et services enfance » (écoles et Regroupement Pédagogiques Intercommunaux, accueil périscolaire et extrascolaire, petite enfance, équipements, animations et activités culturels et de loisirs) à l'échelle du territoire et de renforcer les pôles « santé et services aux personnes âgées ».

Les principaux équipements et services



## 1.7 Prendre appui sur la dimension culturelle, sportive et loisirs pour renforcer l'attractivité du territoire

Le territoire dispose d'une grande diversité patrimoniale et surtout d'une très forte dynamique associative qu'il convient de consolider. Ces activités et équipements sont indispensables pour faciliter les rencontres, la vie sociale et compenser un certain isolement géographique (lié pour partie à la dispersion historique de l'habitat). Le projet de territoire permettra de :

- Développer les loisirs de pleine nature : randonnée, escalade, activités sportives, nautiques et équestres, ...
- Concevoir et mutualiser de nouveaux espaces de détente visant à favoriser le lien social associant activités culturelles, sportives, récréatives, ...
- Améliorer les installations de loisirs, en bonne concertation avec les utilisateurs (salles de réception, vestiaires, tribunes, ...),
- Veiller à la présence d'espaces tampons autour de certains équipements publics afin de limiter les nuisances pour le voisinage.

# Axe I : Un territoire vivant, attractif et responsable

## 1.8 Doter le territoire de moyens de communication fonctionnels

L'étendue et la configuration du territoire, la répartition de l'habitat et de la population, rendent indispensables une politique de mobilité (en cours d'élaboration) et des équipements fonctionnels.

Un réseau routier de qualité est une condition essentielle de vie quotidienne attractive sur le territoire des Monts d'Alban et du Villefranchois. Les objectifs retenus par le PLUi sont les suivants :

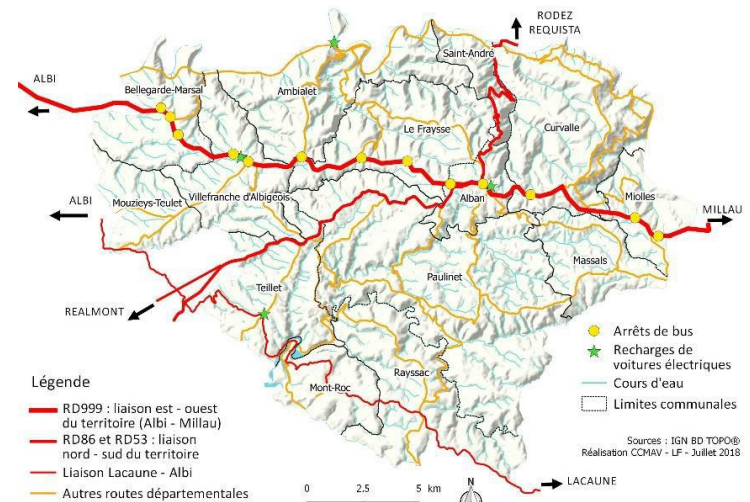
- Classer la RD 999 voie d'intérêt régional et améliorer l'infrastructure de cette route à grande circulation entre Toulouse et Montpellier sur le territoire de la CCMAV. Les communes traversées doivent pour cela se poser la question de l'emprise foncière de la voie principale ou de l'itinéraire de délestage poids lourds. Il s'agit par exemple de préparer (voire engager) la réalisation d'un contournement Poids lourds d'Alban et conserver la possibilité d'un aménagement à long terme pour Villefranche d'Albigeois. Dans cette perspective, une réflexion doit être engagée pour mieux organiser le stationnement et la circulation des poids lourds.
- Entretien et améliorer le réseau routier local (Départemental et communal) : mise en sécurité des carrefours, points de croisements pour les gros véhicules (plutôt qu'élargissement), entretien hivernal coordonné, ... Envisager aussi l'amélioration de la desserte du village de Massals à partir du rond-point de la Trivalle (commune de Miolles).
- Adapter le maillage de voiries et évaluer la pertinence de tout projet pour ne pas surcharger les finances locales. La priorité est donnée à la valorisation du linéaire de voirie existant. Cependant des voies de desserte locale (aménagement de quartier) ou réaménagement de voies existantes (espaces de croisement) pourront être proposés.

Une première priorité : le déploiement complet et efficient des télécommunications permettant de limiter les déplacements « physiques » et de s'inscrire pleinement dans la société numérique :

- Veiller au remplacement du service téléphone fixe.
- Résorber les zones blanches en matière de téléphonie mobile et doter le territoire de l'ensemble des services qui y sont liés.
- Déployer les réseaux de fibre très haut-débit sur l'ensemble du territoire.

Le développement des transports de personnes et des alternatives à l'usage individuel de la voiture particulière :


- Réorganiser l'offre de transports en commun afin de proposer une offre diversifiée (lignes régionales, transport à la demande, ...).
- Faciliter le transport solidaire, notamment le covoiturage, et proposer des aires de covoiturage bien identifiées dans les villages et sur les principaux axes routiers (RD 999 notamment).
- Encourager les alternatives innovantes s'appuyant notamment sur les nouvelles technologies (voitures électriques, voitures autonomes à terme, ...) et développer d'autres moyens de mobilités (covoiturage associatif, véhicules collectifs, ...).
- Encourager les modes de déplacements « propres » par le déploiement de bornes de recharge pour les véhicules électriques par exemple.
- Aménager des zones piétonnes / cyclables ou valoriser le trajet à pied (confort, agrément et sécurité) par un maillage de voies de circulations douces au sein des bourgs-centres (notamment Alban, Teillet et Villefranche d'Albigeois).
- S'assurer de la cohérence entre les choix d'urbanisme (principaux pôles d'activités, de commerces, logements, équipements) et les besoins associés en stationnement.
- Entretien et étendre le réseau de sentiers pédestres, notamment inscrits au PDIPR, par de nouveaux itinéraires et un maillage entre eux.







# Axe I - Cartographie de synthèse - Légende


## Accueillir 500 à 800 habitants par la création de logements

 Renforcer la fonction de pôle économique et social des bourgs-centres (Alban, Villefranche d'Albigeois et Teillet) et leur attractivité


 Privilégier l'accueil de population au sein et en continuité des bourgs et hameaux structurants


 Communes de l'Ouest (Bellegarde-Marsal, Mouzieys-Teulet et Villefranche d'Albigeois) : poursuivre une urbanisation maîtrisée


 Communes de montagne du Nord (Alban, Ambialet, Le Fraysse et Saint André) : renforcer leur développement et leur attractivité

 Communes de montagne du Sud et de l'Est (Curvalle, Massals, Miolles, Mont-Roc, Paulinet, Rayssac, Teillet) : revitaliser les villages et hameaux par l'accueil de nouveaux habitants


## Conforter l'offre en équipement et services


 Résidences autonomes personnes âgées à conforter

 Pôles « scolaire et services enfance » existants, à réorganiser et conforter


 Pôles santé principaux, à maintenir et renforcer

## Organiser les déplacements, rendre le territoire accessible


 Aménager les entrées et traverses de villages et veiller à ce que les choix d'urbanisme d'aujourd'hui ne compromettent pas les besoins éventuels de contournement poids lourds


 Projet d'amélioration de desserte de Massals par la Trivalle

 Améliorer le réseau routier local

 Obtenir le classement de la RD 999 en route d'intérêt régional et aménager cet équipement

## Fond de carte

 Principaux cours d'eau

 Limites communales

## Axe II. De l'emploi et des activités économiques s'inscrivant dans une solidarité de territoire

Le territoire présente une **large palette d'activités économiques** et bénéficie d'une **dynamique favorable au développement économique** : localisation géographique, matières premières, population laborieuse, économie solidaire de proximité, cadre de vie, ....

Le secteur agricole et agro-alimentaire a bien entendu une position dominante. Il propose une excellente base d'autonomie alimentaire pour un large territoire environnant ! Un positionnement qui est également assuré par les entreprises de production de biens d'équipements et de services ou de fourniture de matériaux et matières premières.

L'agriculture diversifiée est adaptée aux conditions topographiques et agronomiques locales grâce à une forte dominante élevage et polyculture qui valorise bien des terrains souvent peu profonds et accidentés. L'essentiel des productions animales font l'objet de signes de qualité : labels, appellations d'origine, ...

Depuis plus de 20 ans la Communauté de Communes conduit une **démarche « d'économie solidaire de territoire »**, privilégiant le **développement endogène et les marchés de proximité**, incitant à consommer local et à promouvoir l'ensemble des activités de l'intercommunalité.

Pour poursuivre cet objectif, la Communauté de Communes développe une **stratégie d'accompagnement à la création d'activités et d'emplois**, par l'aide à la recherche et la création d'immobilier professionnel, l'apport de services et l'aide au montage de projets, à la formation et à la promotion, ...

Le renforcement de cette **dynamique économique nécessite plus d'attractivité** pour les entreprises et pour les employés. La réalisation de cet objectif est intrinsèquement liée au niveau de services et d'équipements, à l'habitat disponible ainsi qu'à la disponibilité en ressources humaines locales.

Cette attractivité tient à la qualité paysagère, au cadre de vie et aux services à la population qui sont proposés. Elle est liée surtout à la **qualité des grands réseaux** : voirie, télécommunications et desserte en fibre optique, eau et assainissement, transport, ...

Pour accueillir de nouveaux actifs dans les Monts d'Alban et le Villefrancois, notamment des jeunes, la possibilité de développer le **travail à domicile** est déterminante.



# Axe II. De l'emploi et des activités économiques s'inscrivant dans une solidarité de territoire

## 2.1 Privilégier la dynamique entrepreneuriale et l'emploi

Le territoire intercommunal bénéficie d'une grande diversité d'entreprises artisanales, agricoles, commerciales et industrielles qui représentent une base actuelle de plus de 1 640 emplois (INSEE 2015) et un potentiel important. L'accueil des actifs non résidents est un enjeu fort.

Pour cela le projet de territoire (et le PLUi) s'engage à :

- Poursuivre l'accompagnement de projets de développement et le soutien aux porteurs des projets.
- Proposer des conditions accessibles pour l'implantation immobilière, en assurant, si nécessaire, un portage de l'immobilier :
  - Conforter les 3 zones d'activités économiques, notamment pour les entreprises de production. Les rendre plus attractives (prix, accès, services, qualité paysagère et environnementale, ...),
  - Maintenir et renforcer les espaces locaux d'intérêt économique répondant à des besoins de proximité,
  - Veiller à maintenir les activités et services dans les bourgs-centres et villages structurants par le soutien à la reprise et l'installation d'entreprises, ainsi que l'amélioration du cadre de vie et d'activité pour les commerces, les services et artisans.
  - Faciliter une mixité entre bâti résidentiel et petites activités économiques et commerciales, pour les activités ne nécessitant pas d'installations particulières et ne générant pas de nuisances. Cette option s'applique sur tout le territoire (hors zones d'activités) afin de limiter les déplacements et accéder facilement aux équipements et services de proximité.
  - Permettre l'implantation de bâtiments d'activités dans les hameaux en autorisant le changement de destination et la réhabilitation du bâti agricole, mais aussi de tout bâtiment présentant un potentiel, sans que le projet ne porte atteinte à l'activité agricole.
- Assurer la promotion des activités économiques du territoire et renforcer les solidarités économiques locales.

## 2.2 Renforcer les moyens et services pour les entreprises

L'offre de services pour les particuliers et les entreprises est principalement présente sur les 3 pôles que sont Alban, Villefranche d'Albigeois et Teillet. Sans limiter les implantations économiques à ces 3 communes, l'objectif est de conforter ces pôles pour qu'ils améliorent leur attractivité, le projet de territoire envisage de :

- Maintenir et développer les activités artisanales, commerciales, industrielles et de services au sein des trois pôles économique et social qui regroupent une large palette des commerces et services de proximité.
- Densifier (privilégier la commercialisation des terrains aménagés) et étendre les zones d'activités du Dolmen (Alban), de Carmenel (Curvalle) et de Bénèche (Villefranche d'Albigeois) pour favoriser l'offre d'emplois de proximité.
- Renforcer l'attractivité des zones : améliorer la qualité urbaine et architecturale, l'intégration paysagère, la promotion, les services environnementaux, les coopérations inter-entreprises, ...
- Conserver le caractère strictement professionnel des 3 zones d'activités où seuls des logements de fonction de taille limitée sont autorisés afin de limiter les conflits d'usages.
- Accompagner, dans les villages et hameaux, des projets viables d'installation de commerces ou d'activités artisanales afin de maintenir une offre de services de proximité ou de maintenir (ou installer) des petites entreprises notamment sur des espaces locaux d'intérêt économique .



Villefranche d'Albigeois - © CCMAV



ZA du Dolmen - © Alban

## Axe II. De l'emploi et des activités économiques s'inscrivant dans une solidarité de territoire

### 2.3 Accompagner l'agriculture pour répondre aux nouvelles demandes des consommateurs et de gestion durable de l'espace

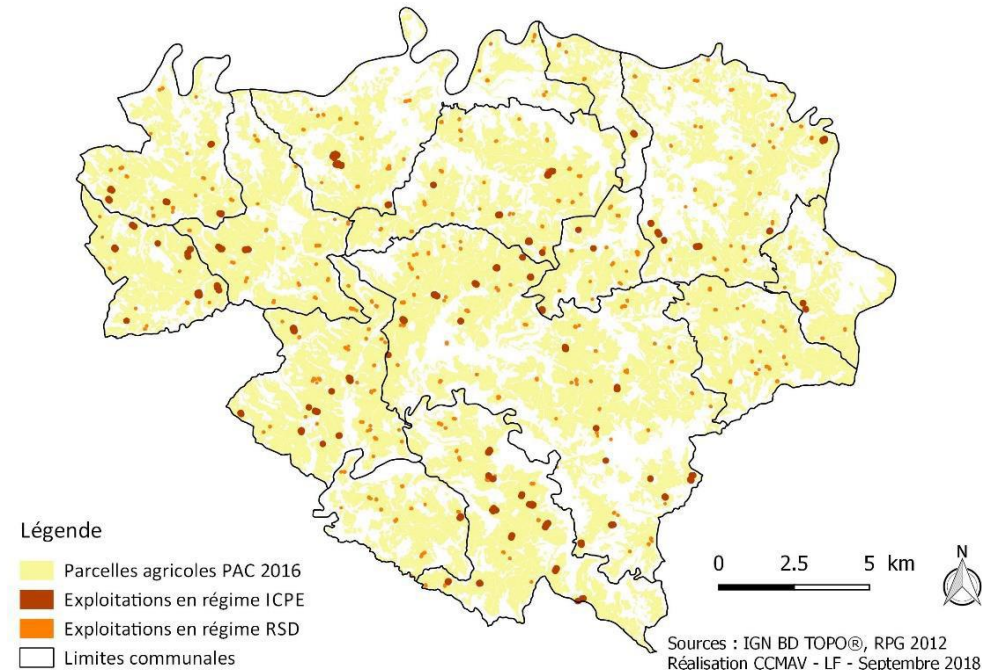
Le territoire des Monts d'Alban et du Villefranchois bénéficie d'une activité agricole dynamique avec des activités d'élevage dominantes, des cultures céréalières, mais aussi (surtout à l'Ouest et quelques vallées) du maraîchage, de la vigne, des vergers, des semences et cultures spécialisées. Cette agriculture participe grandement à la qualité de la biodiversité et des paysages et contribue à l'attractivité du territoire.

La projet de territoire se doit de préserver et conforter cette activité agricole en économisant le foncier agricole, en préservant ses fonctionnalités et en localisant le développement urbain sur des espaces sans enjeux agricoles.

Le PLUi s'inscrit dans le projet de territoire autour des objectifs suivants en matière agricole :

- Promouvoir une activité agricole diversifiée et viable qui dynamise le territoire et fonde son identité rurale avec en particulier des paysages ouverts. Elle reste centrée sur l'élevage, seul capable d'entretenir les espaces en pente.
- Accompagner les opérations de reprise et d'installation d'actifs agricoles.
- Respecter les périmètres de réciprocité autour des bâtiments d'élevage et s'assurer de la déclaration des plans d'épandage en Mairie.
- Favoriser la diversification, le développement de nouvelles productions. Notamment, pour s'adapter à l'évolution de la demande, inciter au développement de productions végétales (maraîchage et légumes de plein champ, fruits, légumineuses, sarrasin, ...) et à l'implantation de cultures « pièges à carbone ».
- Permettre la reconversion des bâtiments agricoles désaffectés pour la transformation de produits, l'aménagement de points de vente, l'agro-tourisme ou pour des activités non agricoles compatibles.
- Valoriser la biomasse locale en permettant l'installation d'unités de transformation méthanisation et compostage.

Une activité agricole présente sur tout le territoire



### 2.4 Préserver l'outil de travail agricole et forestier

Dans un territoire très accidenté avec des sols légers, le premier impératif est de préserver l'outil de travail : le sol. Il convient d'être attentif à la qualité des sols et aux pertes des meilleurs éléments par l'érosion.

Au-delà des mesures de conservation de la qualité des sols qui reviennent aux agriculteurs, les collectivités doivent limiter au maximum l'urbanisation des sols, et notamment les meilleurs, en valorisant le bâti existant, les dents creuses, la densification et le resserrement autour des bourgs ou hameaux existants.

# Axe II. De l'emploi et des activités économiques s'inscrivant dans une solidarité de territoire

## 2.5 Gérer durablement les espaces forestiers du territoire

Le projet de territoire vise à développer une gestion forestière durable. Cela passe notamment par une meilleure connaissance des milieux forestiers et une amélioration de la gestion par les propriétaires.

Compte tenu de la présence d'une activité d'élevage dynamique, d'une couverture importante du territoire par les massifs forestiers et de la multiplication des accidents climatiques, le développement du sylvopastoralisme est également un axe à privilégier. Il sécurise les pâturages d'été ou d'automne et améliore l'entretien et la vitalité des espaces boisés.

Les espaces boisés du territoire, par la nature des boisements, par les végétations connexes, par une très insuffisante desserte en pistes forestières et par la présence de nombreuses constructions disséminées, sont reconnus très fragiles dans le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies. Pour préserver les milieux forestiers et les populations, les Monts d'Alban et le Villefrancois doivent se doter d'une stratégie de prévention incendie et de bonne gestion forestière, notamment en améliorant ou en créant, à l'échelle des principaux massifs forestiers, une desserte routière mixte (gestion et l'exploitation forestière, prévention incendie, randonnée, ...) ainsi que l'aménagement de retenues d'eau. Grâce à l'extension en cours du Plan de Développement de Massif, ces actions doivent être planifiées et reconnues prioritaires dans le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies.



## 2.6 Promouvoir une offre touristique « nature, patrimoine et bien vivre » autour d'une démarche de ressourcement personnel

Le potentiel touristique du territoire mérite d'être mieux valorisé, notamment l'aspect nature préservée et patrimoine comme la vallée du Tarn (espace de loisirs et de découvert) et la vallée du Dadou (activités de pleine nature).

Bien que le nombre d'emplois permanents spécialisés « tourisme » soit limité, le tourisme contribue significativement à l'économie et la vie locale par le complément d'activité estivale des commerces et la dynamique de préservation et valorisation des patrimoines bâtis (hébergement, animations, conservation, ...). Les cabanes en pierre, tout comme les anciennes granges agricoles, doivent pouvoir être aménagées afin de proposer des hébergements touristiques originaux au plus près de la nature.



Une identification des espaces patrimoniaux et des mesures de conservation ou de gestion nécessaires sera mise en place dans le règlement du PLUi.

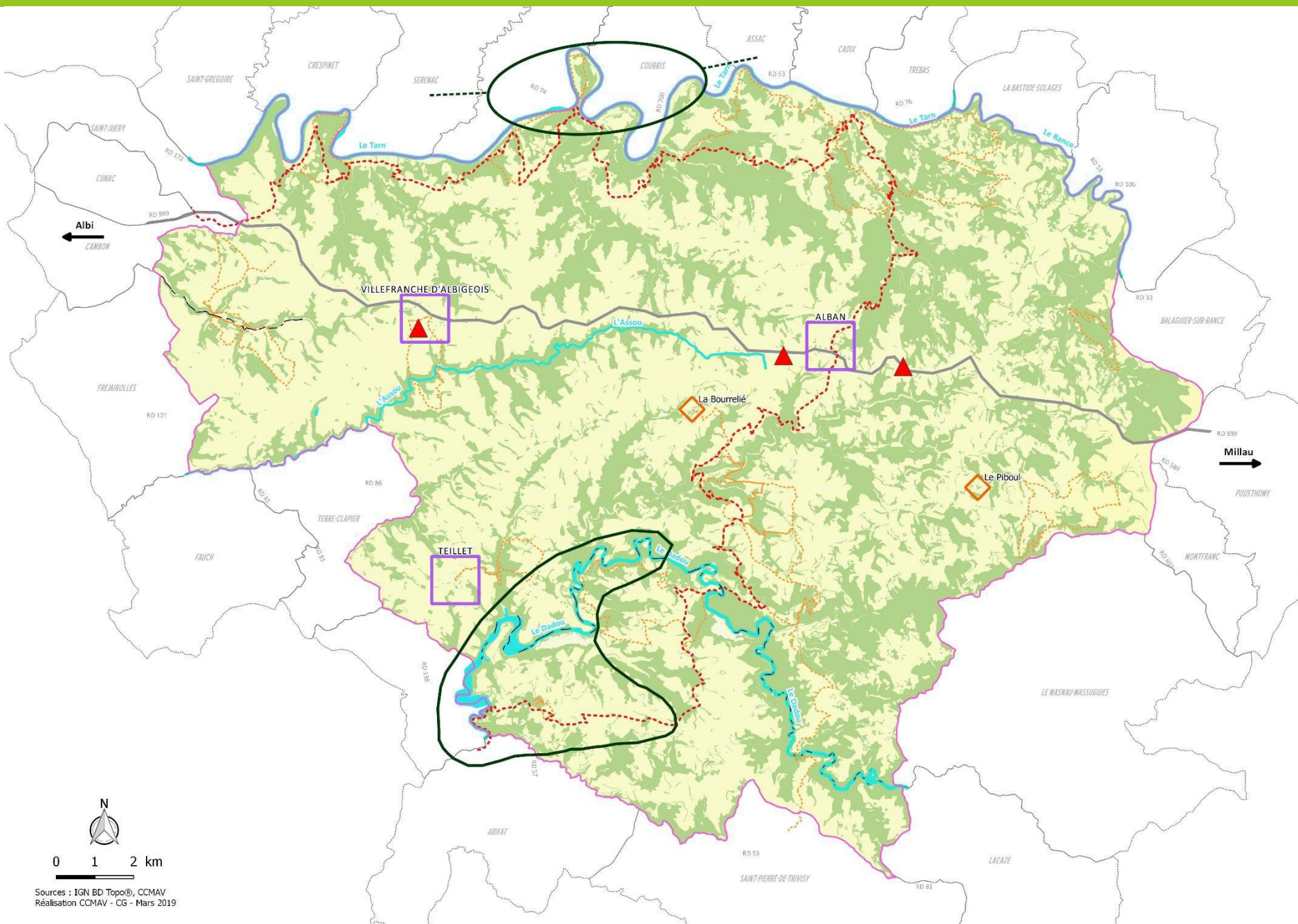
Le projet de territoire envisage aussi d'accompagner et développer des activités touristiques diversifiées notamment de « pleine nature » : randonnées, équitation, vélo, escalade, connaissance faune, flore et géologie (et patrimoine historique de la mine), soins par la nature, canoë, baignade, chasse, pêche, ...

Quelques projets touristiques sont en préparation ou en développement et nécessitent un accompagnement concerté des partenaires. Ces projets sont identifiés dans le règlement du PLUi. Ceux situés en zone montagne ont vocation à s'inscrire dans la procédure Unité Touristique Nouvelle dite locale. Le recensement réalisé lors de la préparation du PLUi n'est pas exhaustif et ne tient pas compte des projets qui pourraient émerger lors de la vie du PLUi. Ceux-ci doivent pouvoir être réalisés.



Enfin les opérations de promotion, d'animation et de labellisation du tourisme, ainsi que la coordination des actions de développement des différents acteurs, se mettent en place au sein de l'Office de Tourisme « Vallée du Tarn et plateaux de l'Albigeois », qui est commun à deux intercommunalités (CCMAV et CC Val 81).

# Axe II - Cartographie de synthèse



## Axe II - Cartographie de synthèse - Légende

### Renforcer les moyens et services pour les entreprises



Renforcer les pôles du territoire en confortant l'offre de commerces, services et équipements



Développer et renforcer l'attractivité des zones d'activité



Faciliter le développement et l'implantation du tissu local d'entreprise sur tout le territoire

### Préserver les espaces agricoles et forestiers afin de maintenir et développer les activités associées



Accompagner l'agriculture pour répondre aux nouvelles demandes des consommateurs et de gestion durable de l'espace



Améliorer la connaissance et la gestion des espaces forestiers



Privilégier l'activité agricole dans les choix d'aménagement locaux

### Promouvoir une offre touristique « nature, patrimoine et bien vivre » autour d'une démarche de ressourcement personnel



Consolider, développer et valoriser les sites d'intérêt touristique



Renforcer le développement des activités de pleine nature : randonnée, escalade, activités nautiques, ...



Projet d'unité touristique nouvelle

### Fond de carte



Principaux cours d'eau



Sentiers de randonnée



RD 999



Limites communales

## Axe III. Des espaces et des ressources pour demain

*L'une des premières fonctions d'un document d'urbanisme est d'organiser la vie d'aujourd'hui sans compromettre celle de demain.*

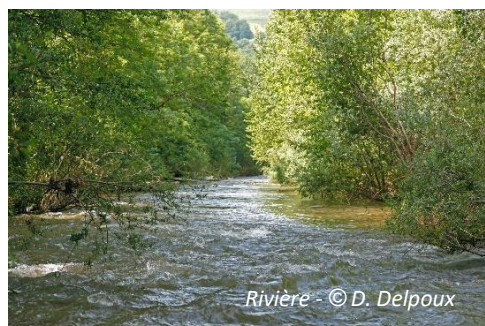
*Le territoire, depuis le début du 20<sup>ème</sup> siècle, a subi un très fort exode de populations, attirées par le mirage urbain. Aujourd'hui, le contexte est différent. Les villes ont du mal à panser leurs plaies et l'attrait d'une vie plus sereine en milieu rural (que l'avènement du numérique rend moins isolée) ouvre d'importantes perspectives de retours d'actifs et de retraités dans les Monts d'Alban et le Villefranchois.*

*Si l'on prend en considération les populations urbaines à la recherche de nouveaux modes de vie ou les personnes « exilées climatiques », il n'est pas utopique, à échéance de 30 à 50 ans, que ce territoire voit sa population augmenter de manière conséquente.*

*Il faut dès aujourd'hui engager la réflexion et commencer à envisager les stratégies de reconquête du territoire intercommunal.*

*Pour cela, les Monts d'Alban et le Villefranchois doivent préserver toutes les ressources naturelles et leurs patrimoines bâtis qui, demain, seront nécessaires à une gestion durable des nouveaux modes de vie qui commencent à se dessiner.*

*Les grands espaces naturels et les sols préservés, la biodiversité et l'eau omniprésentes, les paysages ouverts et le bocage protecteur, la forêt en harmonie avec l'agriculture, le bâti en pierre et les traces de la riche histoire de ce territoire, ... sont autant d'atouts irremplaçables pour construire un avenir durable. Certainement aussi ils nous permettront, ainsi qu'aux générations futures, de mieux s'adapter au changement climatique.*



# Axe III. Des espaces et des ressources pour demain

## 3.1 Valoriser l'atout « espace » et préserver le bon équilibre des milieux naturels

Une pression urbaine, faible à modérée, conjuguée avec une polyculture - élevage bien intégrée, ont permis de ménager des paysages et des écosystèmes diversifiés et de qualité, évitant la banalisation du territoire. Ce contexte écologique, agricole, topographique et hydrographique forme un environnement harmonieux et de grande qualité. Sa diversité, sa richesse et son équilibre constituent un atout majeur pour l'avenir. Il doit être protégé avec rigueur et valorisé.

Le respect des générations futures et l'attractivité actuelle du territoire imposent de préserver les milieux naturels et en particulier la biodiversité :

- Privilégier un bon maillage des espaces agricoles, forestiers, humides, rupestres, ... qui permet de préserver et restaurer les continuités écologiques.
- Accompagner les mutations agricoles qui permettent de conserver le maillage écologique.
- Améliorer la connaissance de la faune et la flore locale.
- Engager une politique de préservation des ressources naturelles et des milieux les plus fragiles.

Les mesures à prendre doivent s'adapter à la diversité du territoire. Sur la partie centrale et l'Est du territoire, il paraît suffisant de veiller à préserver le maillage écologique existant. Sur la partie Ouest, il est nécessaire de renforcer par endroits le maillage écologique, et notamment renforcer la trame arborée, afin de redonner un paysage plus bocager sur ce secteur : entretien, restauration ou plantation de haies champêtres, maintien des coupures d'urbanisation, préservation d'activités agricoles en polycultures, ...

Les espaces naturels diversifiés contribuent certes à l'harmonie des paysages et aux grands équilibres planétaires (biodiversité, eau, sols, air), mais ils contribuent aussi de manière importante à l'équilibre sanitaire des cultures, des élevages et plus largement aux conditions de vie humaine notamment aux activités de loisirs.

## 3.2 Gérer durablement nos sols

Les sols ont une importance primordiale dans la biodiversité et l'ensemble des activités humaines. Sur le territoire des Monts d'Alban et du Villefranchois, ils sont peu pollués (pour une large majorité d'entre eux) et constituent une grande richesse pour l'avenir. Pour conserver des sols de qualité et accompagner les mutations profondes du secteur agricole, il faut en particulier lutter contre l'érosion (par le maintien des réseaux de haies et bosquets, des techniques culturales adaptées...), éviter aussi l'acidification des espaces forestiers (limiter les plantations de résineux notamment le long des cours d'eau et favoriser des essences locales), et conserver surtout une activité agricole diversifiée, seule capable de lutter contre l'enfrichement et la fermeture des espaces.

## 3.3 Préserver et sécuriser les ressources en eau et les milieux aquatiques et humides

L'eau est omniprésente. Les ressources locales sont en quantités suffisantes pour les besoins des Monts d'Alban et du Villefranchois mais sont superficielles et fragiles. Elles alimentent également les territoires en aval. La préservation de la qualité des eaux de surface est un enjeu majeur pour l'avenir.

Toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur sera conditionnée à l'existence et la capacité des réseaux d'adduction en eau potable adaptés.

Les questions de régularisation et d'économie de la ressource en eau sur tout le territoire sont essentielles. Économies au quotidien par la revalorisation des eaux pluviales, mais aussi petites et grandes infrastructures de stockage (mares, toitures végétalisées, lacs collinaires, ...), perméabilité hydraulique des espaces publics et des voiries, ...

Le PLUi doit relayer les orientations et prescriptions de la nouvelle politique GEMAPI. L'amélioration de la qualité halieutique des rivières est également un élément important de la qualité biologique du territoire et pour cela le PLUi doit veiller à la préservation des zones humides, ripisylves de feuillus notamment.

La bonne gestion des eaux usées sur l'ensemble du territoire est également un point sensible du projet de territoire. ~~Il est~~ important de proposer des dispositifs adaptés aux usages et à la configuration des lieux (topographie, population concernée, ...). Une attention particulière sera portée sur le calibrage des projets pour tenir compte des capacités des réseaux existants et sur l'accompagnement des habitants sur le choix des dispositifs de traitement. Les choix de développement urbain s'appuieront sur les équipements d'assainissement collectif existants (qui pourront être améliorés) ou devront prévoir, selon leur ampleur, la création de tels équipements.

# Axe III. Des espaces et des ressources pour demain

## 3.4 Gérer harmonieusement les paysages

Les paysages sont le reflet de la vie et de la gestion économique, sociale et environnementale d'un territoire dans un contexte géographique particulier. En zone de montagne et de piémont, la topographie prend un poids prépondérant et est le premier critère d'identification des ensembles paysagers.

Pour les Monts d'Alban et le Villefranchois, les principaux « grands paysages » sont rattachés aux vallées du Tarn, de l'Oulas et du Dadou ou aux vastes plateaux ouverts du Ségala. Ces espaces sont les principales entités paysagères à préserver. Le site inscrit d'Ambialet doit également bénéficier d'une attention particulière (préservation et valorisation).

Aussi, le développement urbain doit s'inscrire en cohérence avec les caractéristiques de ces grands paysages et leurs caractéristiques rurales, agricoles, forestières, naturelles et architecturales.

En particulier, le PLUi s'attache à préserver de toute construction les lignes de crêtes et les « Puech », éléments structurants du grand paysage, mais également à stopper l'urbanisation diffuse sur les coteaux. Une attention particulière doit être portée pour toute implantation de bâtiments de grande dimension.

## 3.5 Sensibiliser et accompagner élus et habitants à la valorisation de leur patrimoine

Le territoire dispose notamment d'un patrimoine vernaculaire (bâti et naturel) riche et varié qui mérite d'être préservé et mis en valeur. Une attention particulière sera portée à la protection des murets et des petits bâtis, des haies et arbres structurants, des ripisylves et boqueteaux, ...

Parmi les petits bâtiments simples mais caractéristiques, il convient d'identifier et de valoriser : fontaines, lavoirs, cabanes de toute nature, pigeonniers, moulins, ... Les cabanes en pierre pourront être restaurées aux conditions suivantes : aucune desserte par les réseaux publics (voirie, eau potable, électricité, etc.) et utilisation exclusive de matériaux naturels (pierre, bois, ardoise, chaux, sable, etc.).

Le PLUi veille à créer les conditions d'une bonne insertion du bâti nouveau par rapport à ces éléments du patrimoine local : choix d'implantation, gabarit de construction, respect de la forme, des teintes de l'environnement végétal, ...

Afin de guider les citoyens et les artisans chargés des restaurations de constructions anciennes, le règlement du PLUi sera illustré pour suggérer les extensions et réhabilitations en tenant compte de la structure du bâti ancien.

## 3.6 Contribuer à la lutte contre les changements climatiques et renforcer notre autonomie énergétique

Le territoire dispose de potentialités importantes. Le projet de territoire et notamment le Plan Climat Air Energie Territorial, étudie et accompagne les adaptations au changement climatique.

Il s'agit d'adapter l'implantation des constructions et les techniques architecturales (économies d'énergie, choix des matériaux,... ) ainsi que les stratégies professionnelles notamment agricoles.

Le projet de territoire vise à renforcer l'autonomie énergétique par le développement d'activités de production d'énergie et l'autoconsommation : photovoltaïque sur toitures et sur sites très dégradés (carrières), éolien (un projet est en préparation à Ruèges et un potentiel de petit éolien existe), hydroélectricité et, surtout, valorisation de la biomasse (méthanisation liée aux activités agricoles et bois énergie),...

L'implantation de centrales solaires photovoltaïques au sol ne sera pas autorisée afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers. Seuls les espaces très dégradés, tels que les anciens sites miniers industriels ou carrières présents sur le territoire (notamment Mont-Roc, Rayssac, Paulinet,...), pourront accueillir ce type d'installations.

La richesse en produits agricoles et agro-alimentaires justifie l'accompagnement de projets d'unités de méthanisation liés à des exploitations agricoles. D'autres dispositifs de diversification sur des énergies renouvelables seront étudiés.

Avec près d'un tiers de la surface en espaces forestiers, le territoire dispose d'un potentiel économique et d'une source d'énergie importants. Le projet de territoire favorise la mobilisation de la ressource (qui nécessite l'amélioration du réseau de chemins forestiers), l'entretien et le renouvellement des espaces boisés et leur valorisation dans le bâtiment (bois d'œuvre) et les équipements collectifs ou individuels « bois énergie » (bois bûche, plaquettes ou pellets, ...).

En lien avec les objectifs de l'axe 1, le PLUi entend favoriser les alternatives à l'usage individuel de la voiture pour contribuer à la lutte contre les changements climatiques.



# Axe III. Des espaces et des ressources pour demain

## 3.7 Mieux connaître et prévenir les risques

Le territoire de la CCMAV est soumis à des risques naturels (incendie, inondation, mouvement de terrain) et technologiques (en entreprises, sur les réseaux routiers et les infrastructures).

Les activités professionnelles et résidentielles qui ont un impact sur les ressources naturelles et sur les infrastructures interfèrent sur ces risques.

Pour limiter les risques naturels et technologiques, mais aussi les risques sur la santé des habitants, le projet de territoire doit prendre en compte ces problématiques et s'adapter.

→ Risque inondation : limiter l'exposition aux risques d'inondation, dans toute nouvelle implantation de zones à urbaniser (cf. PPRi en vigueur)

- Constructions interdites en zone inondable connue.
- Interdiction aussi des constructions dans les secteurs pouvant être soumis au risque inondation et pouvant servir de champ d'expansion des crues (le principe de non-aggravation du risque inondation s'appliquera à toutes opérations d'aménagement du territoire).

→ Risque incendie : mieux le prendre en compte et le faire reconnaître au niveau départemental

- Maintien d'une activité agricole contribuant à l'entretien de tout l'espace.
- Incitation à l'exploitation forestière, au balivage et à la gestion des surfaces boisées.
- Création d'espaces tampons entre les secteurs résidentiels et les zones boisées à risque.
- Prise en compte de la problématique défense extérieure contre l'incendie dans les projets de développement urbain et d'aménagement de voirie.
- Réalisation d'un projet d'envergure de défense des forêts contre les incendies avec en particulier des équipements routiers polyvalents, d'exploitation de bois et contribution à lutter contre l'incendie par la création de points d'eau, ...

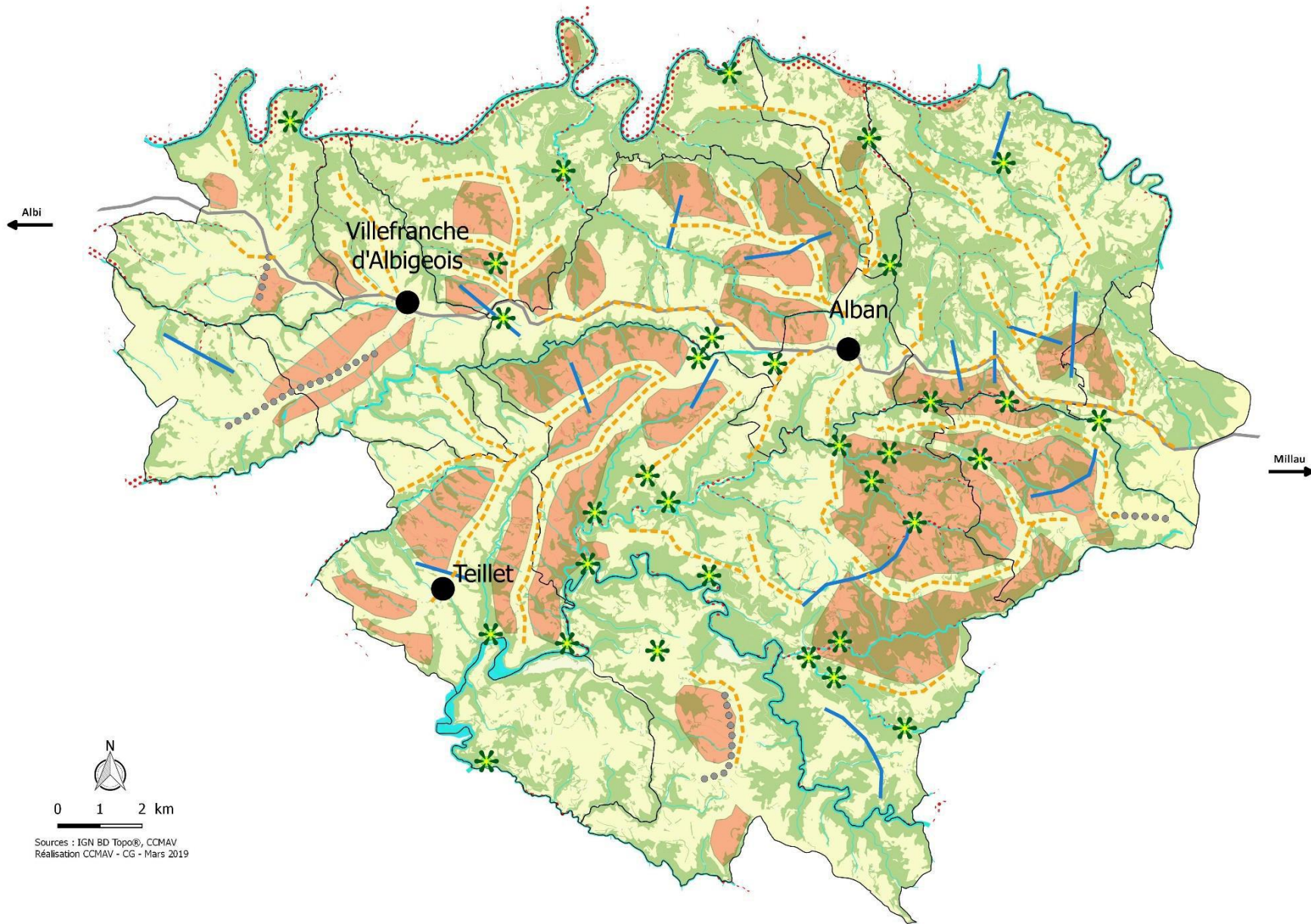
→ Risque d'érosion des sols ou des berges, risques de glissement de terrain et risques liés aux anciens ouvrages miniers : doivent être analysés avec plus de rigueur et bénéficier d'une stratégie de prévention.

→ Risques technologiques : à évaluer en bordure des routes à grande circulation et aux abords d'installations importantes, industrielles, de loisirs ou résidentielles.

Le PLUi prend en compte les risques naturels et technologiques et veille à la cohabitation des activités : limiter la proximité habitat / activités non compatibles, limiter l'urbanisation le long des axes de circulations, notamment la RD 999, contribuer à réduire les déplacements routiers (notamment dans une logique de protection des habitants des nuisances respiratoires et sonores).



# Axe III - Cartographie de synthèse



# Axe III - Cartographie de synthèse - Légende

## Valoriser l'atout « espace » et préserver le bon équilibre des milieux naturels



Permettre le maintien d'un maillage écologique fonctionnel et de qualité



Préserver des cœurs de biodiversité (maillage d'espaces naturels de qualité)



Améliorer les continuités herbacées et arborées (fonctionnalités écologiques) dans les espaces ayant une part importante de monoculture

## Gérer harmonieusement les paysages



Route de crête



Zone d'échange



Secteur paysage sensible

## Préserver et améliorer la gestion de nos ressources naturelles



Assurer une gestion durable des espaces forestiers, notamment en créant des dessertes destinées à l'exploitation forestière et à la défense contre les incendies



Préserver la qualité de l'eau, veiller à la régulation et à l'économie de la ressource

## Mieux connaître et prévenir les risques



Limiter l'exposition au risque inondation



Mieux prendre en compte le risque incendie et le faire reconnaître au niveau départemental

## Fond de carte



RD 999



Limites communales

# Conclusion

La Communauté de Communes des Monts d'Alban et du Villefranchois dispose de solides atouts d'avenir en particulier une nature généreuse et d'importantes ressources, parfois peu valorisées, qui lui permettent de faire face à certains handicaps pour réussir un projet ambitieux de territoire. Un projet qui doit s'appuyer sur les complémentarités entre communes et avec les collectivités riveraines, notamment l'agglomération Albigeoise.

Pour conduire ce projet, notamment la mise en œuvre du PLUi, la démarche et les conditions doivent s'adapter aux trois principaux secteurs du territoire :

- **Une dynamique de reconquête sur la partie Est**, qui est la plus montagneuse et présente des enjeux démographiques forts. Il est indispensable d'accueillir de nouveaux habitants pour conserver un territoire vivant. Le renouvellement des générations, l'évolution des activités agricoles et forestières, mais également le développement de toutes activités est nécessaire (artisanat, agro-industrie, développement de la production énergétique, ...). Il convient d'abord de **permettre et faciliter la réhabilitation des constructions existantes** mais également **d'avoir de la souplesse dans la manière d'appréhender le développement résidentiel et économique nouveau** (en restant à l'écoute et en accompagnant les projets ou les initiatives intéressantes).
- **Une dynamique de structuration sur la partie Nord**, dont le relief également très marqué et un relatif éloignement d'Albi pèsent sur le renouvellement démographique. Le premier objectif est de conserver et renforcer les équipements, services et commerces pour **disposer d'un bourg-centre attractif**. Une plus grande attention est portée à une **offre plurielle en logements**, répondant aux besoins et attentes des différents profils d'habitants (jeunes actifs, personnes vieillissantes, nouveaux actifs, ...) avec une attention particulière à la qualité architecturale et paysagère ainsi qu'à la préservation des ressources naturelles. Enfin, le développement des activités économiques doit précéder les projets de logements neufs ou de valorisation du potentiel de réhabilitation.
- **Une dynamique d'aménagement maîtrisé et qualitatif pour la partie Ouest**. En raison de l'influence plus directe du pôle albigeois, les enjeux de ce secteur sont plus clairement **d'assurer une croissance démographique maîtrisée et un urbanisme de qualité**. Elle doit être compatible avec les capacités des équipements et réseaux. Elle veille notamment à bien intégrer le bâti nouveau dans les ensembles urbains et paysagers existants. Le pôle économique de Villefranche d'Albigeois doit être conforté (comme les pôles d'Alban et Teillet) et contribuer pleinement à l'attractivité globale du territoire intercommunal.

L'accessibilité du territoire, par voie routière et numérique, est un élément clé du développement. Sans infrastructures de qualité, le territoire ne pourra assurer son renouveau démographique et économique.

De nombreuses potentialités existent, mais nécessitent des efforts d'allègement des normes et procédures, mais aussi des démarches collectives pour mobiliser tous les acteurs et conduire une bonne communication sur les atouts et projets du territoire.

La rédaction de documents de planification, des stratégies et actions composant le projet de territoire est nécessaire ainsi que l'implication de l'ensemble des acteurs de l'aménagement et du développement local.

Rester à l'écoute des porteurs de projets et des habitants pour adapter les conditions de mise en place est le facteur clé de la réussite du projet d'avenir des Monts d'Alban et du Villefranchois, tout comme l'arrivée d'une nouvelle génération d'acteurs persuadés des potentialités locales et porteurs d'une grande ambition pour le territoire.