

DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNAUTE DE COMMUNES
THORE MONTAGNE NOIRE



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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

2

Plan local d'urbanisme intercommunal
Communauté de communes Thoré - Montagne Noire

Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

ALBINE | BOUT-DU-PONT-DE-L'ARN | LABASTIDE-ROUAIROUX | LACABARÈDE | LE RIALET
LE VINTROU | ROUAIROUX | SAINT-AMANS-VALTORET | SAUVETERRE



TABLE DES MATIERES

PRÉAMBULE	3
LES AMBITIONS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES	4
<i>L'ADN DE LA CC THORÉ – MONTAGNE NOIRE : TRADUIRE LES AMBITIONS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES</i>	4
<i>QUEL PROJET POUR LE FUTUR DE LA CC THORÉ – MONTAGNE NOIRE ?</i>	5
DÉCLINAISON DES AXES STRUCTURANTS EN ORIENTATIONS GÉNÉRALES ET ACTIONS	6
AXE 1 : Préserver et valoriser le cadre environnemental	7
AXE 2 : Renforcer l'attractivité et le développement économique	11
AXE 3 : Conduire une politique concertée de l'habitat.....	15
AXE 4 : Reformuler l'équilibre du territoire	20

PRÉAMBULE

Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est le document central du PLUi, la clé de voûte des grandes **orientations générales et des actions** retenues pour conforter la vision prospective à 10 ans de la Communauté de communes. L'objectif principal est de fédérer et d'organiser son développement économique, résidentiel et territorial de manière équilibrée, harmonieuse et durable. L'ambition est grande de traduire en un projet partagé les enjeux de développement de l'espace communautaire.

Ancré dans le territoire dont il synthétise le projet d'aménagement, le PADD doit donner à lire le futur de la communauté et des communes, initiant un « mode de faire » entre images héritées et images à conforter, entre potentialités et contraintes, entre mémoire des lieux et requalification/ouverture au changement. Il exige une démarche d'excellence reposant sur le respect des « ambiances » d'un territoire à l'attractivité fragile, sur la valorisation des ressources, la reconquête des centres-bourgs et le redéploiement d'une dynamique nouvelle. Avec le souci permanent d'une gestion économe de l'espace.

Conformément à l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD « définit :

- *les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*
- *les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*
- *Et fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »*

Depuis la loi de transition énergétique du 17 Aout 2015, le PADD doit intégrer des orientations générales en matière de réseaux d'énergie. Cette disposition n'est obligatoire que pour les PLUi dont la révision ou l'élaboration a été engagée après la promulgation de la loi. Dans la mesure où la prescription de ce PLUi est antérieure, celui-ci n'est donc pas tenu d'intégrer une réflexion sur les réseaux d'énergie dans son projet.

LES AMBITIONS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

L'ADN DE LA CC THORÉ – MONTAGNE NOIRE : TRADUIRE LES AMBITIONS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Le PADD se place sous le signe d'ambitions fortes de la Communauté de communes Thoré – Montagne Noire pour donner au cadre de vie des **qualités d'excellence** sur le plan environnemental, énergétique, économique et résidentiel.

Le rapport de présentation a situé la vallée du Thoré entre « *ressources passées, présentes et futures* » avec des piliers traditionnels (agriculture et forêt), des leviers de développement possibles et non délocalisables (énergie, tourisme, éco construction, bio masse ...), une tendance déterminante vers l'économie présente au sein du bassin d'emploi et de vie de Mazamet.

L'urbanisation pavillonnaire diffuse qui reste à maîtriser, un cadre de vie soumis à dégradation et nuisances ainsi que les enjeux de recomposition urbaine doivent être reliés et mis en harmonie avec les entités paysagères de la vallée.

Le diagnostic de territoire a mis en évidence trois « facettes » qui qualifient l'espace de la CC Thoré – Montagne Noire : une armature de hameaux, de villages, de bourgs aux centralités nuancées, des axes structurants (RD 612, vallée du Thoré, voie verte), un patrimoine et des capacités d'ouverture et d'attractivité.

L'**armature urbaine** se structure à trois échelles socio-géographiques :

- celle des **pôles de premier niveau** :
 - La centralité de Bout-du-Pont-de-l'Arn en proche périphérie de Mazamet, pourvoyeuse d'une offre commerciale pour laquelle il apparaît nécessaire de penser son évolution en cohérence avec l'évolution de l'armature commerciale du complexe urbain Mazamet-Castres.
 - 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 son renforcement en continuité du pôle urbain de Mazamet.
 - Une centralité en déclin, Labastide-Rouairoux. Une action de confortement apparaît indispensable pour rétablir un équilibre Est-Ouest.

- celle de **deux micro-pôles** de services de proximité, Albine et Lacabarède

- celle des **petites communes**, Le Rialet, Le Vintrou, Rouairoux et Sauveterre qui s'inscrivent comme villages dans un environnement de nature.

QUEL PROJET POUR LE FUTUR DE LA CC THORÉ – MONTAGNE NOIRE

Le PLUi est porteur d'un projet pour le territoire qui interroge la capacité de l'action publique à élaborer une stratégie proactive en matière d'attractivité résidentielle et économique et de maîtrise des effets environnementaux.

L'excellence environnementale placée au cœur de la démarche est un gage de renforcement de l'attractivité du territoire.

Le PADD est la réponse cohérente, pragmatique et programmée dans le temps aux ambitions majeures définies par la communauté.

Il est le reflet de l'engagement général de la Communauté pour construire un espace d'accueil, de renouveau économique et urbain, un territoire à vivre et à découvrir, tout en insistant sur le besoin d'atténuer les déséquilibres qui l'affaiblissent. Il définit en quelque sorte la philosophie du PLUi centrée sur la distinction et l'excellence, un développement programmé cohérent, solide et équilibré.

Il s'articule sur les enjeux du diagnostic pour concilier développement économique et attractivité du territoire avec préservation et valorisation du cadre de vie.

Le PADD traduit donc les choix et priorités justifiés dans le rapport de présentation en **orientations générales d'aménagement**.

Les orientations fixent la direction souhaitée, les tendances d'un futur à construire. Elles sont déclinées en **actions de terrain**, adaptées aux grands enjeux du territoire.

Par la suite, le **zonage** permettra de situer celles-ci dans leur contexte territorial. La **dimension réglementaire** définira alors la mise en œuvre du PLUi.

Le Projet de Territoire défini par le PADD du PLUi prend appui sur **4 axes structurants** :

AXE 1 : Préserver et Valoriser le cadre environnemental

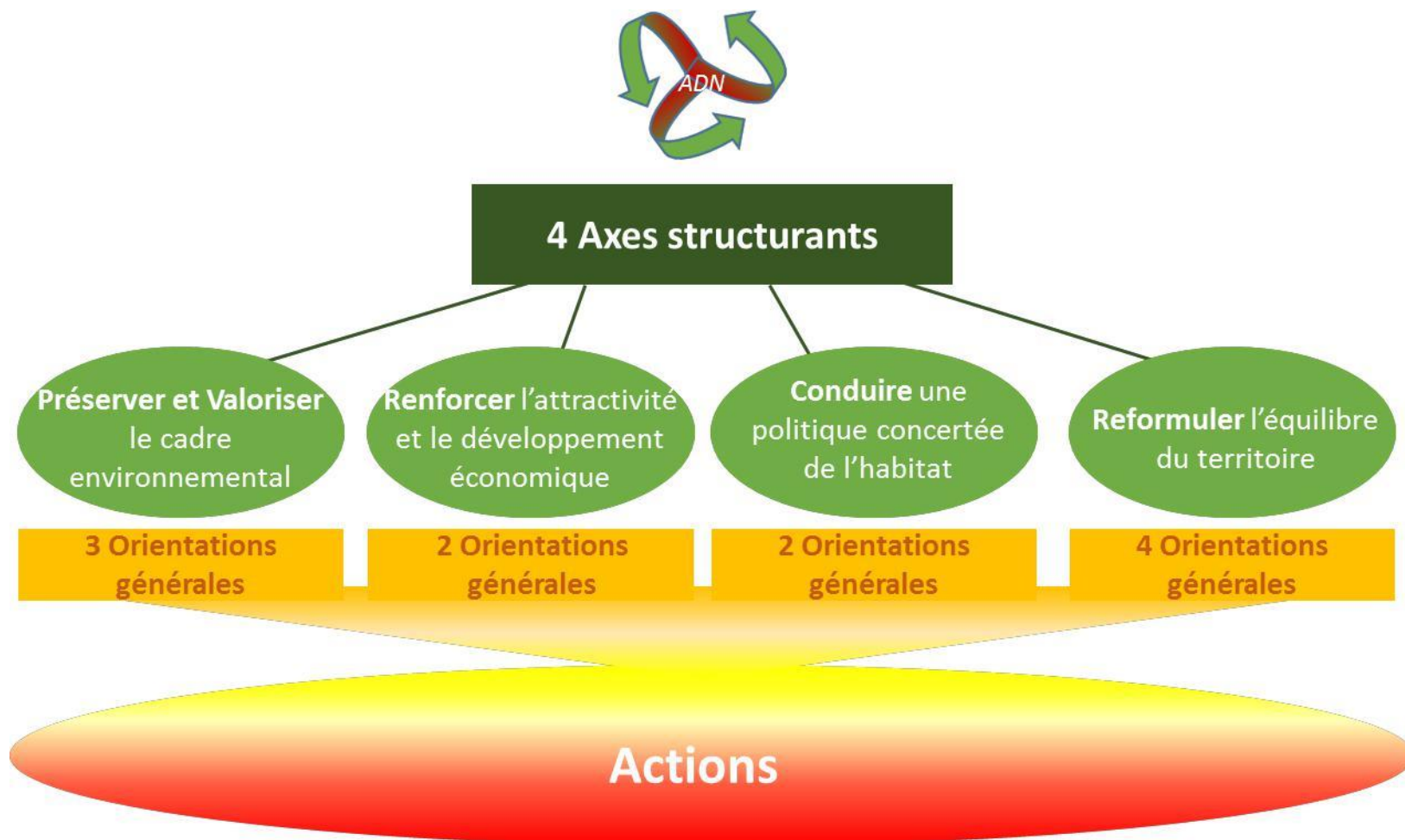
AXE 2 : Renforcer l'attractivité et le développement économique

AXE 3 : Conduire une politique concertée de l'habitat

AXE 4 : Reformuler l'équilibre du territoire en adéquation avec les orientations du SCoT

DÉCLINAISON DES AXES STRUCTURANTS EN ORIENTATIONS GÉNÉRALES ET ACTIONS

Le schéma ci-contre résume la démarche qui nous a conduit à définir quatre axes structurants qui donnent cours aux orientations générales, elles-mêmes déclinées en actions de terrain.



AXE 1 : Préserver et valoriser le cadre environnemental

Le contexte environnemental est posé comme un des facteurs majeurs pour caractériser l'espace de la CC Thoré – Montagne Noire. Il en scelle les identités et fortifie les images et représentations. Il peut en devenir le moteur d'un développement distinctif qui positionnera l'intercommunalité comme territoire d'excellence en termes de protection et valorisation.

Trois orientations découlent de cet axe :

1

Préserver et valoriser les ressources environnementales et patrimoniales

La bonne conservation/valorisation des milieux et des paysages implique que le cadre de vie soit au cœur du projet d'aménagement et de développement durables

Cette orientation se décline ainsi en huit **actions** qui doivent conforter les composantes du cadre de vie pour qualifier sur ce plan la CC Thoré – Montagne Noire.

ACTIONS :

1.1 Affirmer les **coupures d'urbanisation et les continuités des milieux naturels le long de la RD 612** entre les deux massifs selon les données du SCoT et dans le respect des corridors de piémont et transversaux Nord/Sud. L'axe routier sera ainsi mis

en valeur selon ses ambiances de nature, principe qui doit en guider la lecture.

1.2 Restaurer et préserver les **continuités de la Voie Verte Passa Païs** avec les voies douces, améliorer ses connexions au patrimoine vernaculaire et aux centres bourgs. Axe central du pays, elle participe au développement de toute l'infrastructure de chemins, sentiers et itinéraires vagabonds pour découvrir un territoire de nature et d'histoire. Elle se relie au grand itinéraire

« vert » de la bordure méditerranéenne et au canal du Midi, offrant toutes les interconnexions pour valoriser les pratiques « douces » de découverte, de loisirs et de tourisme.

1.3 **Valoriser le patrimoine vernaculaire existant** (*moulins, forges, dolmens, pesquiers...*). L'héritage patrimonial est dense dans la CC Thoré – Montagne Noire et le riche passé industriel a multiplié les traces des activités humaines. Cette option qualitative renforcera les figures d'un territoire en quête d'excellence.

1.4 Pérenniser et développer les **usages de la chaîne de valeur sylvicole** (sylviculture, gestion et exploitation des forêts, industrie du bois, logistique, commercialisation...).

- 1.5 **Valoriser les parcours de pêche** (*Thoré, lacs et rivières...*) qui sont au cœur des images de la CC Thoré – Montagne Noire, complétant celles d'une nature offerte à la découverte. Les lacs, rivières et ruisseaux inscrivent le territoire dans un univers de qualité des eaux et donc de pêche.
- 1.6 **Accompagner la protection et la valorisation des milieux inventoriés** (ZNIEFF, Zones humides, Trame verte et bleue, les espaces naturels sensibles Gorges du Banquet et Vallée de l'Arn) ayant un rôle hydrologique et écologique. Ce sont des réservoirs de la biodiversité, des corridors biologiques et des espaces forestiers, des cours d'eau, des zones humides, ... Autant d'espaces et de lieux identifiés qui sont placés sous ces principes pour améliorer leur qualité.
- 1.7 Assurer l'adéquation du projet de territoire, des modes d'urbanisation et de localisation des activités économiques avec la **question de la ressource en eau** et de la protection/sécurisation des captages d'eau potable.
- 1.8 Intégrer la **gestion des déchets** au développement futur de la population.

2

Se positionner « Territoire producteur et économiseur d'énergies »

La CC Thoré – Montagne Noire offre un potentiel et des ressources sur le plan des énergies renouvelables. Deux finalités majeures pour le PLUi : valoriser ce potentiel et s'engager dans la transition énergétique, sur la base d'une plus grande sobriété.

« Les vents constants Ouest, Nord-Ouest 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 de développer l'hydroélectricité » (diagnostic).

Œuvrer pour satisfaire à l'objectif d'autosuffisance énergétique exige que les projets exprimés dans le PLUi *« s'inscrivent dans une logique de proximité et dans le développement de l'économie locale »* (diagnostic).

Cette orientation se décline en cinq actions qui permettront de conforter le territoire dans sa transition énergétique d'aujourd'hui et de demain.

ACTIONS :

- 2.1 Encadrer et maîtriser le **développement raisonné des énergies éoliennes et photovoltaïques**, pour un meilleur contrôle des retombées économiques.
- 2.2 Contribuer au développement de la **filière bois/énergie**, soutenir les projets de réseaux « chaleur bois » sans entraver les débouchés actuels de bois d'œuvre et d'industrie.
- 2.3 Encourager le **développement d'énergies renouvelables** à l'échelle des habitations privées et des équipements publics selon les recommandations du Schéma Régional Climat-Air-Energie, du Plan Climat-Energie Territorial et selon la perspective de transition énergétique par le projet TePCV (Territoire à énergie positive pour la croissance verte).

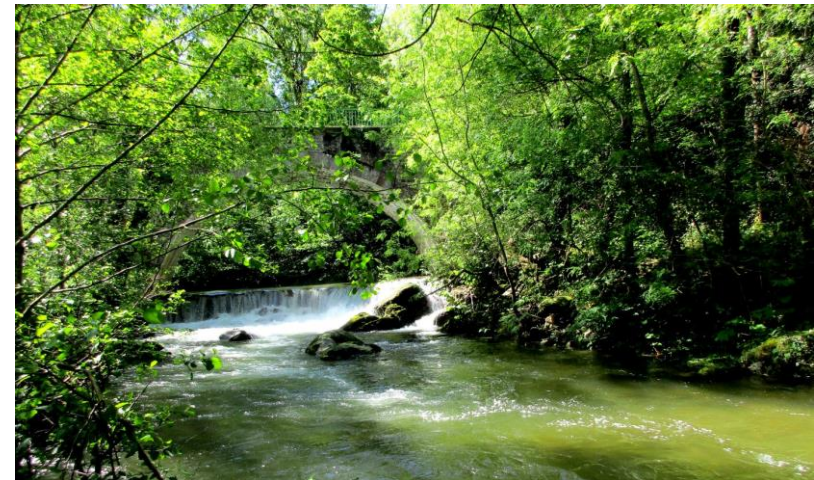
- 2.4 Valoriser les espaces de prises d'eau pour **soutenir l'énergie hydraulique**. Cette valorisation passe par une coopération approfondie avec les différents acteurs et les gestionnaires privés
- 2.5 **Encourager l'optimisation énergétique**, dans le cadre d'opérations de rénovation de l'habitat ancien en centre bourg, et notamment en informant les propriétaires privés des dispositifs d'aides à la rénovation.

*Eoliennes,
Sauveterre*



ACTIONS :

- 3.1 Prendre en compte dans toute procédure d'aménagement les documents de planification suivants :
- **le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRn) Inondation**, mis en révision en 2014 et approuvé le 06 Juin 2016
 - **le PPRGA relatif au gonflement des argiles**, approuvé à l'échelle départementale le 13 Janvier 2009
- 3.2 **Sécuriser l'approvisionnement de la ressource en eau**, en optimisant la répartition et la consommation, tout en réhabilitant le réseau d'eau potable. Il convient d'exiger une gestion rigoureuse en termes d'adduction, de distribution, et de consommation. L'objectif est de tendre, à tous les niveaux du système de gestion, vers une optimisation et une rationalisation des procédures et des coûts.



Pont de la Voie Verte









3 Adopter une gestion stricte des aléas et des risques majeurs dans l'aménagement du territoire

L'Etat Initial de l'Environnement a soulevé la question des nuisances provoquées par la RD612, des aléas et des risques majeurs tels que les inondations, les mouvements de terrain, les feux de forêt ou encore les risques de rupture de barrage. L'aléa « tempête » est relatif et localisé (vents violents et pluies torrentielles). Le risque « émanation de radon » est quant à lui présent sur tout le territoire.



Le Plan Local d'Urbanisme doit ainsi prendre en compte l'ensemble de ces risques dans l'aménagement du territoire et les intégrer dans la planification.

AXE 1 : Préserver et valoriser le cadre environnemental



> Protéger les principaux milieux naturels

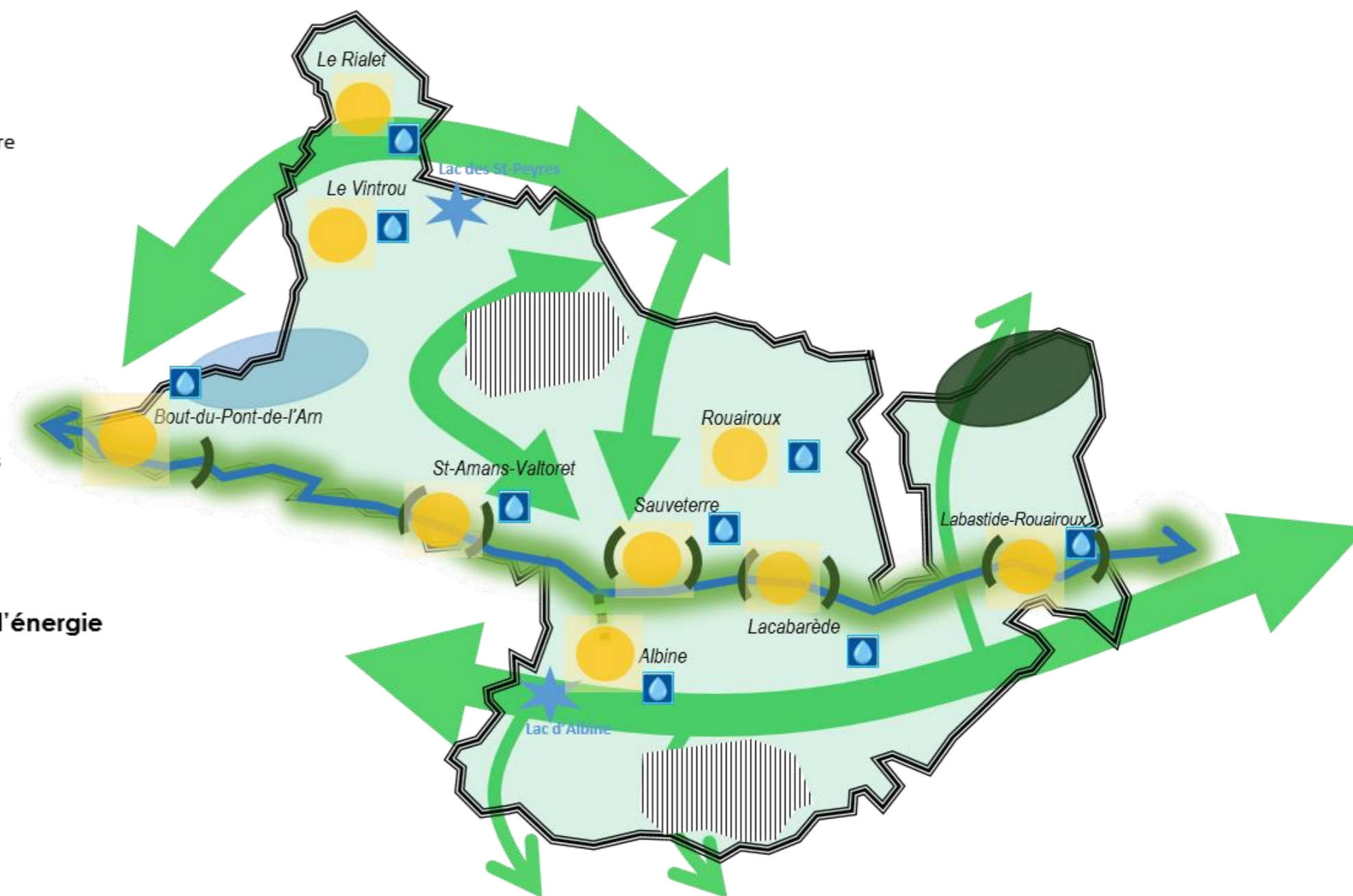
-  Maintenir et affirmer l'axe Thoré/ voie verte qui structure l'organisation du territoire
-  Préserver et conforter les corridors écologiques du territoire
-  Espace Naturel Sensible à préserver
- 
-  Pérenniser les centralités vertes et bleues
-  Affirmer les coupures d'urbanisation
-  Promouvoir une gestion économe des sols afin d'éviter le mitage et la consommation d'espaces naturels ou agricoles
-  Maintenir la Trame Verte et Bleue et en préserver les cœurs de biodiversité

> Se positionner territoire producteur et économiseur d'énergie

-  Encadrer et maîtriser le développement éolien
-  Soutenir l'énergie hydraulique sur le territoire

> Valoriser le cadre de vie

-  Préserver les qualités urbaines et architecturales des bourgs
-  Développer les continuités de la voie verte avec les bourgs



AXE 2 : Renforcer l'attractivité et le développement économique

La vallée du Thoré en est un axe névralgique sur le plan économique et des mobilités. Elle est le trait d'union entre les communes, le corridor qui relie le bassin de vie de Mazamet à celui de Saint-Pons, et plus loin à Béziers et à la Méditerranée.

Désormais, les montagnes ouvrent d'autres horizons économiques (élevage, agroforesterie, énergies renouvelables, tourisme de découverte et d'aventure...) et impriment les unités de paysage caractéristiques du territoire, comme image de marque à valoriser et à affirmer. Le territoire est passé d'une économie industrielle à une économie à forte valeur ajoutée : l'enjeu de ces prochaines années pour le territoire sera donc d'engager une transition vers une économie plus diversifiée, et créatrice d'emplois.

Espace d'échanges et de liens, la CC Thoré – Montagne Noire, par ses ressources et son histoire tend à promouvoir un développement économique durable, cohérent et équitable, à même de renforcer son attractivité pour les années à venir.

4

Composer et promouvoir un développement économique durable du territoire en soutenant l'activité agricole et le tourisme

Le territoire doit affirmer ses capacités à se projeter dans un modèle qui fait la part belle aux circuits courts, aux initiatives et à l'innovation, tant dans le domaine de l'agriculture, de l'élevage, de l'exploitation de la forêt que dans celui des industries à forte valeur ajoutée, des mobilités, des services à la personne et aux entreprises.

ACTIONS :

- 4.1 **Ne pas entraver le développement des activités agricoles :** respect de la non constructibilité sur les plans d'épandage et à proximité des bâtiments d'exploitation agricole.
- 4.2 **Pérenniser le développement des exploitations agricoles** pour limiter le mitage des espaces de culture, tout en facilitant l'installation de nouveaux sièges d'exploitation agricoles en dehors des centres bourgs. L'augmentation des surfaces construites des bâtiments d'exploitation et des habitations associées à l'activité agricole peut y être autorisée. Il s'agit d'offrir des capacités de constructibilité en zone agricole pour assurer la pérennité des exploitations et accueillir éventuellement une habitation qui leur est liée.
- 4.3 Confirmer et protéger la vocation agricole de certains espaces naturels et de ceux portant fonction d'irrigation, de drainage, et d'épandage
- 4.4 Valoriser et **pérenniser les fermes d'élevage à dimension raisonnée.**
- 4.5 **Accompagner les porteurs de projets reposant sur la valorisation et la diversification des débouchés agricoles,** afin de développer les circuits courts à l'échelle du territoire. L'Economie Sociale et Solidaire, comme levier de développement, ne doit pas être oubliée.

- 4.6 **Inciter les acteurs du secteur du tourisme et des loisirs à structurer leurs activités.** Contribuer à aménager et valoriser les espaces à potentiel de développement, sous forme d'Unité Touristique Nouvelle (UTN) locale, dans les conditions définies par la réglementation

Exemples indicatifs :

- Albine : Développer une UTN autour du Lac et du Camping
- Labastide Rouairoux : Créer une UTN au Domaine du Thoré
- Saint Amans Valtoiret : Affirmer comme UTN le Projet « Haltes équestres » du PETR Hautes Terres d'Oc

- 4.7 **Favoriser un usage récréatif et économique des lacs et rivières du Thoré-Montagne Noire**

5

Traiter et requalifier les espaces d'accueil économiques artisanaux, productifs et commerciaux

Les zones d'activités économiques sont porteuses de dynamique et d'attractivité, quand elles sont de qualité et adaptées aux besoins des entreprises. Par conséquent, pour améliorer leur lisibilité et leur fonctionnement, des objectifs ont été fixés :

- affirmer une réelle stratégie de requalification, portant sur l'ensemble du périmètre communautaire, et se concentrant d'autant plus dans les zones stratégiques à enjeux ;

- conforter leurs capacités d'accueil, par des aménagements adaptés ou/et des extensions raisonnées ;

- devenir un territoire propice à l'implantation d'entreprises, en accompagnant les porteurs de projets tout au long des phases de développement de leur entreprise.

ACTIONS :

- 5.1 **Solidariser entre eux les espaces économiques** pour positionner des offres lisibles, tout en améliorant leur accessibilité afin d'en favoriser l'attractivité (sécuriser et maintenir le réseau routier par des aménagements, stationnement aux abords des activités économiques, etc.)

Exemples indicatifs :

- Relier les zones d'activité de la Plaine Basse et les entreprises proches au projet de rond-point sur la RD 612 afin de sécuriser les accès

- 5.2 **Structurer les extensions des espaces d'accueil économiques** pour les activités productives, artisanales et commerciales, en favorisant une approche qualitative et cohérente de leur aménagement.

Exemples indicatifs :

- Albine : Anticiper l'extension de la zone artisanale autour de la briqueterie,
- Lacabarède/Rouairoux : Anticiper les besoins de développement des structures existantes
- Restructurer et requalifier la zone d'activité de Labastide Rouairoux
- Structurer les capacités de développement des espaces économiques situés le long de la RD 612 en prenant en compte les contraintes réglementaires

- 5.3 **Renforcer l'attractivité** des activités présentes, tout en favorisant l'accueil de nouvelles activités exogènes. L'enrichissement des filières et l'innovation sont des vecteurs de dynamisme et de mutation, bénéfiques au tissu économique du territoire.
- 5.4 Encourager et soutenir le développement des **activités commerciales en centre-bourg**. Elles représentent un élément essentiel de centralité, de vitalité et d'attractivité. Le pôle commercial de grande distribution du Bout-du-Pont-de-L'Arn ne doit pas être un frein au développement des activités commerciales en centre-bourg.
- 5.5 Permettre et faciliter **l'installation d'artisans ou d'activités** compatibles avec les habitations dans le tissu bâti. Cela permettra de favoriser la diversité socio-économique et l'animation des espaces urbanisés.



Briqueterie Bouisset à Albine



Les Toiles de la Montagne Noire




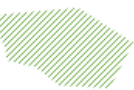

Briqueterie Bouisset à Albine




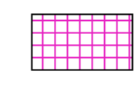

Fabriquant de matelas

AXE 2 : Renforcer l'attractivité et le développement économique




> Composer et promouvoir un développement économique durable

-  Aménager et valoriser les espaces à potentiel de développement touristique (UTN locales)
-  Assurer la pérennité des activités agricoles
-  Favoriser un usage récréatif et économique du Thoré et de ses cours d'eau (parcours de pêche, ...)

> Traiter et requalifier les espaces d'accueil économique

-  Requalifier et valoriser les zones d'activité économique (ZAE)
-  Structurer les extensions potentielles et conforter les activités économiques
-  Encourager et soutenir le développement des activités commerciales en centre bourg afin de garantir une offre de proximité

> Développer l'accessibilité du territoire, vecteur d'attractivité

-  Sécuriser le réseau routier principal
-  Maintenir le réseau routier secondaire afin de garantir l'accessibilité
-  Préserver et conforter les liens de l'intercommunalité avec son bassin de vie et les pôles économiques limitrophes



AXE 3 : Conduire une politique concertée de l'habitat

Territoire de passage mais aussi territoire de vie pour les habitants, la vallée du Thoré possède une armature territoriale constituée de pôles bien distincts dans leur fonctionnement :

- **Bout du Pont de l'Arn** représente le modèle d'une périurbanisation intense, sous l'effet du pôle mazamétain, avec de l'habitat, un centre commercial et des activités économiques qui se distinguent en tant qu'éléments majeurs du paysage urbain. La dynamique démographique est certaine.
- A l'autre extrémité du territoire, **Labastide Rouairoux** représente quant à lui le modèle hérité d'une commune sous l'influence de l'industrie traditionnelle, certes dominante il y a quelques années, mais désormais bien souvent abandonnée. Les héritages se mesurent par les nombreuses friches industrielles et logements vacants. Cette vacance se retrouve d'ailleurs sur toutes les communes à l'est du territoire communautaire, avec des situations locales plus ou moins accentuées.
- Au cœur de la vallée, **Saint Amans Valtoret et sa voisine Saint Amans Soult** constitue un noyau de services de proximité, communes jumelles et indissociables dans leur développement.
- Le territoire se compose également de **micro pôles de services** qui jouent de leur proximité avec l'axe routier (Lacabarède) ou de leur environnement naturel de qualité (Albine) pour se distinguer et s'affirmer dans leur dimension villageoise.
- Enfin, **quelques hameaux résidentiels** se trouvent dispersés sur le territoire. Suite à l'analyse multicritères du diagnostic, certains d'entre eux se distinguent par un potentiel constructible reconnu

La politique de l'habitat doit être conduite avec le souci d'améliorer l'offre, en requalifiant l'existant tout en anticipant les besoins futurs. Il s'agit également de faire face et de traiter les « stigmates du passé ». Ces deux orientations déterminent ainsi la politique de l'habitat de demain, en vallée du Thoré.

6

Améliorer et adapter l'offre d'habitat

Cette orientation s'entend comme la réponse aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain. En favorisant la mixité sociale, l'intergénérationnel, mais également en préservant les héritages bâtis comme figures identitaires, cette orientation permettra de réduire les déséquilibres au sein du territoire communautaire et d'affirmer progressivement le renouveau des centres bourgs.



Exemple d'un ancien habitat ouvrier, à Lacabarède

ACTIONS :

6.1 **Accueillir de nouveaux habitants** par un renouvellement urbain de préférence sur le secteur Est du territoire et en priorité dans les dents creuses et espaces dégradés des tissus urbains existants. Les extensions périphériques seront, dans tous les cas, limitées et les efforts concentrés sur les centres bourgs. L'objectif est d'inverser les tendances récentes de décroissance démographique, pour assurer une croissance ambitieuse (+ 500 habitants) en visant un rythme moyen de près de 1% par an entre 2019 et 2029 (au 1^{er} janvier de ces dates, soit 10 années pleines).

Population au 01/01/2019	5 053
Taux de variation annuel moyen	0,95%
Population au 01/01/2029	5 553
Nombre d'habitants supplémentaires	+ 500

6.2 **Assurer la production de logements nécessaire** pour atteindre les objectifs de croissance démographique, en tenant compte de la réduction prévisible du nombre de personnes par ménage et de l'avancée de la décohabitation démographique, soit un total de **355 logements** (sur la base actuelle de 2,1 personnes par logement). Il s'agit de veiller à répartir de manière harmonieuse et équitable cette production selon les centralités de premier niveau (Bout-du-Pont-de-L'Arn, Saint-Amans-Valtoret et Labastide-Rouairoux), les micro-pôles de services de proximité (Albine et Lacabarède), et les autres communes (Le Rialet, Le Vintrou, Rouairoux, Sauveterre).

6.3 **Valoriser l'authenticité** des bâtis et les cadres paysagers, **tenir compte des particularités** et des caractéristiques urbaines des communes dans le règlement écrit et graphique. La vision du patrimoine (de nature, de culture, d'intérêt majeur ou petit patrimoine dit vernaculaire) constitue une orientation déterminante en termes de protection et de valorisation des paysages ou des héritages. L'authenticité ici recherchée comme vecteur de reconnaissance et d'identité partagée ne doit pas être entendue en termes de traditionalisme et d'immobilisme. Elle ne peut être « muséification » du territoire, mais doit permettre le changement et l'innovation au travers d'une intégration intelligente et partagée de toute nouvelle forme de bâti.

6.4 Permettre les **extensions mesurées et les annexes des bâtiments d'habitation existants en zones agricoles et naturelles**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

6.5 **Favoriser la mutabilité des rez-de-chaussée** des immeubles et maisons en centres-bourgs, afin de créer de l'habitat sénior ou pour des jeunes en décohabitation. Notamment par l'incitation auprès des propriétaires privés d'utiliser les dispositifs d'aides mis en place (notamment l'OPAH de revitalisation rurale). C'est une réponse raisonnable à une demande croissante en relation directe avec le vieillissement de la population et la modification des structures familiales.

C'est aussi une façon d'adapter le logement à des besoins nouveaux, de contribuer à la reconquête de l'habitat ancien et de favoriser la mixité sociale.

- 6.6 **Encourager la réalisation de logements sociaux et conventionnés** dans les polarités, en réponse au contexte démographique local (accueil de jeunes ménages, personnes aux revenus modestes...).
- 6.7 **Prévoir une offre de logements diversifiée** pour répondre au mieux aux besoins et à la demande. L'OPAH préconise dans ce contexte de mieux diversifier l'offre en diminuant la part des grands logements au profit des T2 et T3.

7

Qualifier et accompagner un redéploiement urbain traitant des stigmates du passé et des nuisances de la RD 612

Héritées de l'histoire, la requalification des friches industrielles est un enjeu majeur pour l'attractivité du territoire. Elles peuvent en effet devenir porteuses de dynamiques, tant en fonctionnement qu'en aménagements internes. Cet objectif donne ainsi sens à leur reconquête, et plus généralement à la reconquête des interstices et des vides urbains, en vue d'une requalification des espaces bâtis. L'ambition de moderniser les centres des bourgs et des villages repose sur la prise en compte de ces héritages, leur restauration, et leur inscription dans la recomposition du tissu urbain.

Par ailleurs, réduire les nuisances de la RD 612 est une nécessité, afin de pouvoir améliorer le cadre de vie tout en sécurisant les accès et des déplacements.

ACTIONS :

- 7.1 Travailler à une **requalification de l'espace public** : réhabilitation, rénovation, reconquête, aération.... Autant de mesures destinées à améliorer le cadre de vie et l'attractivité des espaces résidentiels.
- 7.2 **Améliorer les conditions de circulation et d'accès de la RD 612** afin d'en atténuer autant que possible les nuisances. Les espaces en friches situées en bordure direct de la route peuvent servir de levier pour rendre les accès à la RD plus sécurisés. Cet axe moteur du développement économique de la communauté doit être traité dans toutes ses dimensions, notamment aux entrées et traversées de centre bourg (Labastide-Rouairoux, Lacabarède, Bout-du-Pont-de-L'Arn). Mais aussi tout au long de son parcours au sein de l'espace communautaire, par des aménagements paysagers et de sécurisation qui en valoriseront ses fonctionnalités sans en atténuer les flux, ou par des tracés alternatifs de contournement comme à Labastide-Rouairoux et Lacabarède.

Exemples indicatifs :

- Sécuriser la traversée du centre bourg de Labastide Rouairoux par des aménagements et dispositifs adaptés
- Au sein de la zone commerciale de Bout du Pont de l'Arn, garantir des dispositifs de sécurité pour piétons (passages piétons, voies douces, ...) tout en requalifiant l'entrée du bourg, également porte d'entrée communautaire

7.3 **En centre bourg**, envisager une politique publique de réappropriation d'habitats trop dégradés et/ou vacants pour valoriser l'espace public, éventuellement créer des places de stationnement et ainsi **améliorer la sécurisation de la RD 612**. Penser l'aménagement de ces espaces - qui sont en relation directe avec la sécurisation de la chaussée d'une part et en offre de places de stationnement d'autre part - c'est accorder un sens nouveau à la route comme élément de recomposition du paysage urbain, tant sur le plan fonctionnel qu'esthétique.

7.4 Prioriser et programmer **la reconversion des friches** selon trois destinations majeures (habitat et espaces publics, activités économiques, fermetures à l'urbanisation), après avoir évalué leurs potentialités et les niveaux de faisabilité. La friche, un abandon « traumatisant » doit être traitée comme une ressource offrant des capacités pour transformer le paysage et afficher de nouveaux usages.

Exemples indicatifs :

- Accompagner les réflexions autour de la reconversion de la friche CATENSA, située au cœur du bourg d'Albine
- Assumer le retour à la nature de la friche Pourcines-Azalbert
- Programmer le renouvellement urbain de la friche Teintures et Finitions Tarnaises en espace public, sur la commune de Labastide Rouairoux
- Garantir la reconversion économique du bâtiment « De Cathalo » à Labastide-Rouairoux, en requalifiant les espaces à ce jour laissés en friche. Cette reconversion progressive permettra ainsi l'implantation de nouvelles activités économiques, dans un lieu stratégique.



La friche CATENSA, à Albine



De Cathalo, Labastide-Rouairoux

AXE 3 : Conduire une politique concertée de l'habitat

> Améliorer et adapter l'offre d'habitat

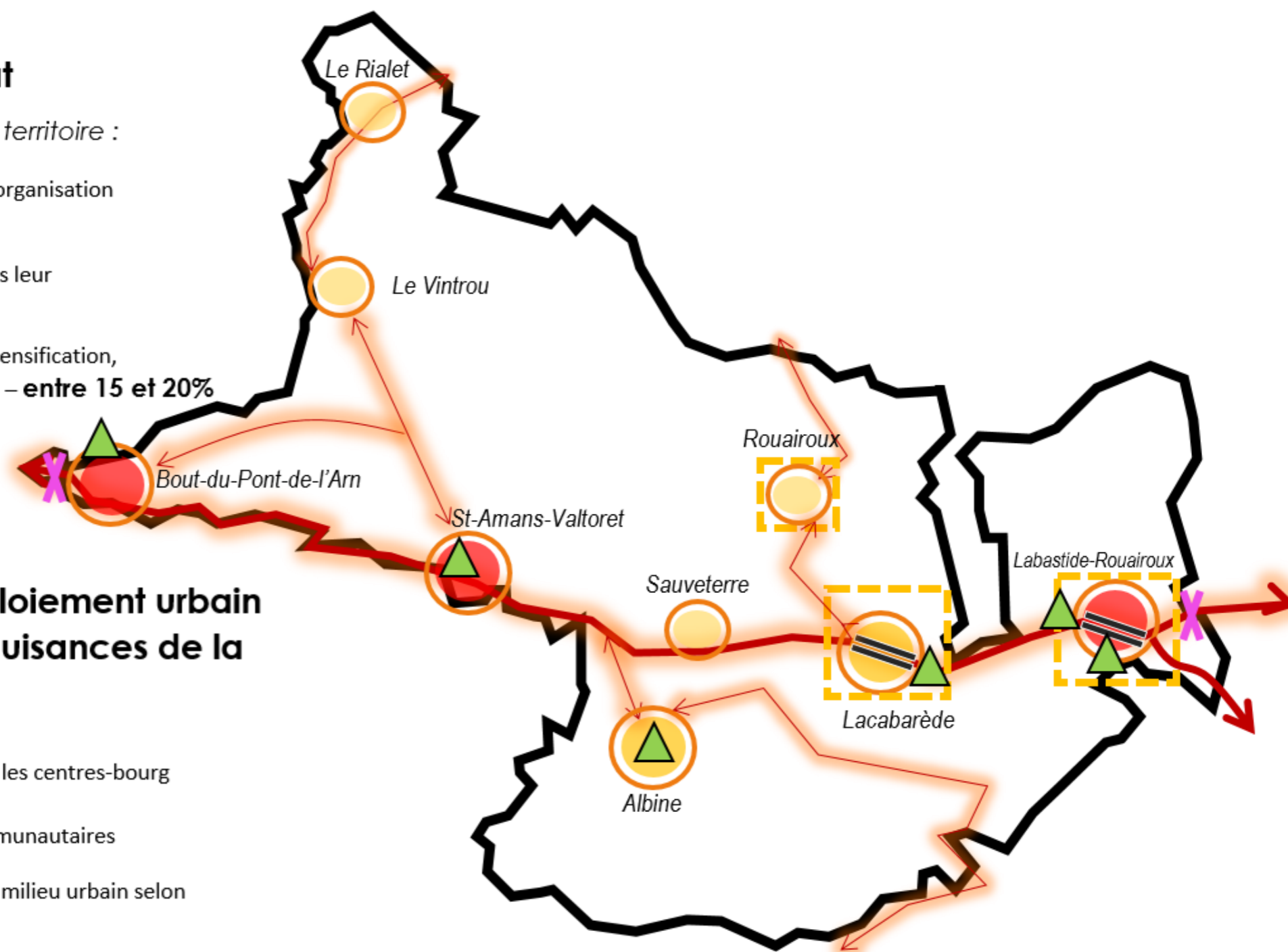
Répartir les logements selon l'armature urbaine du territoire :

- Maintenir les centralités de premier niveau : anticiper l'organisation de nouveaux quartiers d'habitat – **entre 65 et 70%**
- Conforter les micro pôles de services et de proximité dans leur développement – **entre 15 et 20 %**
- Modérer l'urbanisation des autres communes (par de la densification, comblement des dents creuses ou/et extensions limitées) – **entre 15 et 20%**
- Valoriser le potentiel de densification
- Lutter contre la vacance structurelle en centre bourg

> Qualifier et accompagner un redéploiement urbain traitant les stigmates du passé et les nuisances de la RD612

- Limiter les nuisances de la RD lors de son passage dans les centres-bourg
- X Requalifier les entrées de bourgs, portes d'entrée communautaires
- ▲ Prioriser et programmer la reconversion des friches en milieu urbain selon leur potentialité et le niveau de faisabilité

- ↪ Réseau routier majeur
- ↪ Réseau routier secondaire



AXE 4 : Reformuler l'équilibre du territoire

Face à des déséquilibres territoriaux croissants, une nouvelle organisation du territoire communautaire doit s'affirmer, plus équilibrée et plus solidaire, redessinant ainsi l'espace de la CC Thoré – Montagne Noire. Reformuler l'équilibre du territoire, c'est donc valoriser les nouveaux acquis, mais également prendre en compte les capacités et potentiels des différentes communes, pour construire une politique d'aménagement cohérente et adaptée à tous, comme à chacun.

Un des moteurs de cette politique est lié à la localisation des services et des équipements, ainsi qu'aux mobilités des personnes et des produits. Ce souci d'équilibre doit donc correspondre à une vision partagée du développement, avec la valorisation des ressources locales et avec des réponses adaptées aux nouvelles mobilités.

En cela, rééquilibrer le territoire est par conséquent un des objectifs majeurs que porte l'intercommunalité sur le long terme.

8

Organiser une vision de développement équilibré entre l'est et l'ouest, notamment en apportant des réponses adaptées en matière de transport

Alors que s'affirmaient les retombées urbaines et économiques du pôle mazamétain sur Bout du Pont de l'Arn, le potentiel industriel de Labastide Rouairoux, en frange est du territoire, s'est progressivement effrité.

Sur un autre plan, les petites communes connaissent des évolutions contrastées, qui tiennent surtout à leur localisation et aux contraintes de leur desserte, ce qui tend à amplifier leur isolement.

ACTIONS :

- 8.1 **Permettre le désenclavement de certains villages et hameaux résidentiels** en apportant des réponses adaptées en matière de mobilité et de transport, notamment sous la forme d'un Plan de Mobilité Rurale (étude menée en parallèle du PLUi)
- 8.2 **Articuler au maximum développement résidentiel** (villages et hameaux), **offre de transports et mobilité**
- 8.3 **Améliorer les liaisons douces inter quartiers en centre bourg, et entre les différents secteurs d'habitat.** Cette action vise ainsi à encourager progressivement les changements de pratiques des habitants, en proposant des offres alternatives à l'usage individuel de la voiture (cheminements doux, covoiturage, ...). Le réseau de cheminement doux et les continuités de la Voie Verte se prêtent bien à des interconnexions avec les espaces d'habitat et les équipements, services et commerces de proximité. Il conviendra dès lors de garantir leur continuité, voire de les développer davantage. A terme, une aire de covoiturage pourra être proposée sur un secteur stratégique du territoire communautaire, sous réserve de faisabilité économique.

9 Assurer un développement équilibré du territoire en s'appuyant sur son armature économique et urbaine

Bourgs centres, villages et hameaux ont des atouts économiques, historiques, naturels et culturels qui contribuent à la qualification de la CC Thoré – Montagne Noire et de ses représentations.

Ils en construisent les fondements de l'accueil en termes économiques, de loisirs et de tourisme.

Maintenir la vie dans ces trois types d'espaces, c'est assurer dynamisme et développement à l'ensemble du territoire communautaire.

ACTIONS :

- 9.1 **Reconquérir les espaces urbains des centres bourgs :** densifier le tissu bâti par comblement des dents creuses, reconverter les friches stratégiques, au regard de la nécessité de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.
- 9.2 **Faciliter un développement raisonné des hameaux à vocation résidentielle,** qui présentent des opportunités de développement au regard des capacités de leurs réseaux et de l'accès aux services dont ils disposent. Les hameaux sont un substrat déterminant des paysages et du cadre de vie. Leur abandon débouche sur de la friche.

10 Adapter le niveau d'équipements et de services aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain

Penser le futur du territoire communautaire, c'est adapter progressivement les équipements et services aux nouveaux besoins des résidents permanents ou temporaires.

La volonté d'optimiser le rapport entre modèle de développement et croissance démographique maîtrisée oblige à envisager la programmation d'actions ciblées sur la vision de la CC Thoré – Montagne Noire à l'horizon 2029.

ACTIONS :

- 10.1 **Adapter l'offre en équipements et services** aux besoins des habitants actuels et futurs, notamment les équipements et services de la petite enfance, scolaires, socio-culturels, sportifs, de santé, ... L'objectif recherché est également de pouvoir réaliser d'éventuelles mutualisations.
Les équipements contribuent à la qualité du cadre de vie. Un maillage équilibré du territoire s'avère par conséquent être un indispensable social.
- 10.2 **Assurer la cohérence entre les réseaux, les ouvrages d'assainissement, et les projets de développement urbain ;** que ce soit sur le plan qualitatif et quantitatif, ou sur le plan de la programmation et du phasage.

- 10.3 **Œuvrer au développement des communications numériques** sur le territoire communautaire, avec raccordement des centres bourgs : la montée en débit pour Saint Amans Valtoiret et Rouairoux, et la Fibre jusqu'à l'habitant (FTTH) pour Bout du Pont de l'Arn et Albine. Pour les futurs quartiers d'habitat, anticiper le déploiement des systèmes de communications numériques.

11

Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles, et lutter contre l'étalement urbain

Orientation mentionnée dans la loi comme le fondement d'un urbanisme nouveau, économe en foncier, et inscrit dans une logique favorisant le regroupement afin de lutter contre la dispersion et le mitage.

La dynamique résidentielle doit contribuer au respect des acquis, traduire la volonté de la communauté de renforcer les trames villageoises et de limiter la consommation de terres de culture et de nature.

ACTIONS :

- 11.1 **Optimiser la consommation du foncier** en définissant des objectifs de densités minimales moyennes à respecter pour les opérations d'ensemble. Ces densités sont à adapter en fonction de l'armature urbaine, avec pour objectif, **une densité moyenne de 10 logements à l'hectare**, soit :
- 7 à 8 logements à l'hectare pour les plateaux, les micro-pôles de proximité et les autres communes
 - 11 à 12 logements à l'hectare dans les pôles majeurs de centralité.

- 11.2 **Favoriser le renouvellement urbain** en se fixant comme objectif de répondre à au moins **30%** des besoins nouveaux en logements par du renouvellement urbain.

- 11.3 **Optimiser la consommation d'espace** à finalité résidentielle à travers la **mise en place d'outils adaptés**, afin de porter une réflexion de haute qualité environnementale (notamment par des OAP ou des formes d'habitat nouvelles, telles que l'écohomeau)




- 11.4 **Pour les espaces à vocation d'habitat : limiter la consommation foncière hors renouvellement urbain à 25 hectares maximum** à l'horizon du PLUi, afin d'éviter mitage et étalement urbain. **Un taux de rétention foncière sera appliqué en adéquation avec les orientations du SCoT.**

- 11.5 **Pour les espaces à vocation économique : modérer la consommation foncière à 20 hectares maximum** à l'horizon PLUi. En valorisant les réserves foncières existantes réellement pertinentes, cet objectif permettra autant l'évolution des activités présentes que l'accueil de nouvelles activités.





AXE 4 : Reformuler l'équilibre du territoire en adéquation avec les orientations du SCoT



> Organiser une vision de développement équilibré est/ouest

-  Apporter des réponses adaptées en matière de mobilités et de transports
-  Restaurer et préserver les continuités de la Voie Verte
-  Améliorer les liaisons douces inter quartiers de centre bourg et entre les différents secteurs d'habitat


> Adapter le niveau d'équipements et de services aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain

-  Œuvrer au développement des communications numériques de haut et très haut débit
-  Adapter l'offre en équipements et services aux besoins des habitants actuels et futurs

> Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels et lutter contre l'étalement urbain

-  Optimiser le potentiel de densification au sein de l'enveloppe bâtie
-  Favoriser le renouvellement urbain dans les centres bourgs

> Assurer un développement équilibré du territoire en s'appuyant sur son armature économique et urbaine

-  Renforcer les complémentarités avec les pôles urbains voisins

