



PRÉFET DU TARN

Direction départementale des territoires
Service connaissance des territoires et urbanisme
Pôle urbanisme / Bureau doctrine urbanisme
19, rue de Ciron
81013 ALBI cedex 09
téléphone : 0.581.275.910
télécopie : 0.581.275.006
e-mail : stephane.bonnaud@tarn.gouv.fr

Communauté de communes Haute Vallée du Thoré

Élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal

Porter à connaissance et enjeux identifiés

0 – Synthèse des principaux enjeux et objectifs identifiés par l'État

1 - Propos liminaires

En prolongement du « Porter à connaissance », ce document a pour principal objectif de mettre en évidence de manière synthétique les principaux enjeux du territoire afin qu'il puisse en être tenu compte tout au long de l'élaboration de votre document d'urbanisme.

Cette réflexion, qui n'a pas valeur d'étude, vise également à alimenter les échanges entre les acteurs locaux, nécessaires au partage des problématiques d'urbanisme et de manière plus générale, d'aménagement du territoire.

Au préalable, il convient de rappeler que le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) devra être compatible avec les prescriptions nationales et respecter, de ce fait, un certain nombre de principes et de règles fixés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

La démarche de PLUi doit permettre d'élaborer un projet commun dans un objectif de développement durable où les enjeux du territoire doivent trouver leur place, à bonne échelle, dans un cadre intercommunal et solidaire. De même, le PLUi devra intégrer les dispositions du Grenelle et des lois suivantes, en particulier en ce qui concerne la protection et la préservation des espaces naturels, la remise en bon état des continuités écologiques, la lutte contre l'étalement urbain et la gestion économe de l'espace ainsi que l'aménagement numérique du territoire. Il vise à intégrer le développement durable avec, comme contexte général, la prise en considération du réchauffement climatique.

Le PLUi devra également prendre en compte les documents de rang supérieur et devra être compatible, notamment, avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) d'Autan et de Cocagne.

2 - Principales caractéristiques du territoire

2.1. - Un vieillissement de la population qui fragilise notamment, la commune de Labastide-Rouairoux

La communauté de communes est caractérisée par une démographie fragile avec une situation interne contrastée entre les communes proches de l'agglomération mazamétaine à l'évolution démographique plus favorable que celle des communes plus éloignées dans la vallée. Pour celles-ci, l'impact du vieillissement de la population sera prégnant et devra être pris en compte dans le diagnostic du PLUi.

2.2. - Un effondrement de l'activité industrielle qui pénalise l'emploi traditionnel et les aménités rurales de la vallée

La situation de l'emploi est caractérisée par un effondrement du secteur industriel qu'est loin de compenser l'évolution de l'activité liée à l'économie résidentielle. Le patrimoine industriel, largement présent dans la vallée, est pour partie obsolète et démesuré par rapport aux besoins résiduels de locaux. Le recul de l'emploi handicape l'arrivée d'une nouvelle population active et les friches industrielles sont des éléments négatifs pour la promotion touristique de la vallée ainsi que pour l'attractivité résidentielle.

2.3. - Un parc locatif privé et HLM restreint, à faible évolution entre 1999 et 2010

Cette caractéristique du parc locatif, que l'on rencontre souvent en milieu rural, nuit généralement à l'accueil d'une nouvelle population, d'autant plus si l'offre restreinte de

logements locatifs est de mauvaise qualité. L'impact de ce phénomène peut être significatif dans la mesure où des ménages de jeunes adultes accèdent à la propriété en majorité sur la commune ou à proximité de celle où ils ont été locataires. Une offre locative restreinte est un facteur pénalisant l'attractivité dans le secteur de l'accession.

2.4. - Une concentration des projets de constructions neuves sur la commune de Bout-du-Pont-de-l'Arn

L'attractivité naturelle se situe sur cette commune et dans une moindre mesure jusqu'à Saint-Amans-Valtoret. Cette situation est à prendre en compte pour mettre en place une offre foncière adaptée à la demande. Pour le reste du territoire sur lequel la demande est faible, il conviendra de privilégier la requalification urbaine et la réaffectation d'une partie du parc de logements à des usages touristiques. L'urbanisme proposé devra tenir compte de cette réalité.

2.5. - Des espaces boisés, naturels et agricoles omniprésents

Ces espaces représentent environ 80% de la superficie du territoire. Couplés à un réseau hydraulique important et à des paysages de qualité, situés sur les deux versants de la vallée, ils représentent un atout pour le développement économique et touristique. Leur préservation sera un élément essentiel pour la reconversion de l'activité locale où le tourisme et les services à la personne pourraient être des axes majeurs de développement.

2.6. - Un fond de vallée au risque inondation important qu'il convient de ne pas sous-estimer

Les inondations des dernières décennies montrent, malheureusement, la capacité du Thoré à déborder et à générer des crues aux aléas importants en aval. Ces considérations doivent être intégrées dans l'élaboration du document d'urbanisme.

2.7. - La route départementale 612, porte d'entrée du Tarn en venant de la Méditerranée

Cet axe d'abord routier, aux multiples finalités de mobilités, structure le fond de la vallée. Ses rives sont également le premier paysage du territoire perçu par l'automobiliste. Son impact visuel est donc important et son aménagement, tant fonctionnel que paysager, ne devrait pas être négligé ou traité au coup par coup. Cet axe devrait faire l'objet d'une réflexion globale d'aménagement.

3 - Principaux enjeux territoriaux de l'État pour l'élaboration du PLUi

3.1. - En terme de gouvernance

- 1) Travailler à bonne échelle en prenant en compte les territoires environnants
L'élaboration du PLUi ne doit pas se limiter au seul territoire de la Haute Vallée du Thoré mais prendre en compte l'appartenance de la commune de Bout-du-Pont-de-l'Arn à l'unité urbaine de Mazamet ainsi que celle de Saint-Amans-Soult à l'unité urbaine de Saint-Amans-Valtoret.

Sans rupture d'urbanisation franche de ces deux communes avec leur espace urbain environnant, les développements respectifs sont intrinsèquement liés et ne peuvent pas être dissociés sauf à accepter une perte de sens, préjudiciable aux territoires mais également aux habitants qui y vivent.

Ainsi conviendrait-il de définir au moins des périmètres d'études cohérents qui prennent en compte les résultats et les projets du mazamétain pour analyser la situation et les enjeux de Bout-du-Pont-de-l'Arn. La même remarque est encore plus prégnante pour

Saint-Amans-Soult avec Saint-Amans-Valtoret.

À toutes fins utiles et pour rappel, les communes de Mazamet, de Pont-de-l'Arn et de Saint-Amans-Soult sont en procédure de révision de PLU.

2) Créer des synergies avec la révision du SCoT d'Autan et de Cocagne

Le PLUi de la Haute Vallée du Thoré sera élaboré sensiblement sur la même période que la révision du SCoT d'Autan et de Cocagne. Les deux documents sont liés par un lien de compatibilité : les analyses territoriales et les objectifs du PLUi doivent intégrer les orientations et la programmation chiffrée des objectifs du SCoT, notamment en terme de consommation foncière dans les domaines de l'habitat et de l'activité.

Ces deux enjeux liés à la gouvernance devront notamment favoriser une programmation cohérente des zones d'habitat et d'activités à mettre en place sur la communauté ainsi qu'une répartition qualitative des projets structurants. Les effets de concurrence devraient alors diminuer et les projets mis en place être optimisés.

3.2 - *En terme d'analyse territoriale*

Les quatre enjeux suivants ont pour fil conducteur de préserver l'avenir de la vallée tout en accompagnant la nécessaire mutation de son activité.

1) Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers

La forêt reste un élément identitaire important du territoire sur le plan paysager mais également par l'activité économique, liée à son exploitation, qu'elle génère et qu'elle diffuse sur le territoire. Le PLUi doit prendre en compte cette composante dans tous ses aspects qu'ils soient économiques, sociaux, liés aux mobilités et aux déplacements, etc... Directement, le PLUi devra intégrer les possibles conflits d'usage entre le développement touristique, les activités de scierie et de transport et les entreprises de transformation du bois. La desserte des zones forestières et la traverse de certains centres-bourgs par les grumiers sont des éléments à prendre en compte dans les politiques d'aménagement. La problématique des projets d'implantation de parcs éoliens, nécessaires à la politique énergétique du pays, devra être prise en compte pour la préservation de ces espaces. L'aménagement d'équipements touristiques en dehors des zones urbanisées et, notamment, à proximité des lacs de montagne, devra être débattu et identifié dans le cadre de l'élaboration du PLUi en compatibilité avec le SCoT à venir si des UTN sont à mettre en œuvre. La question paysagère sera donc prégnante pour l'élaboration du PLUi (voir carte des enjeux paysagers en annexe). Les analyses paysagères devront s'appuyer sur les travaux réalisés par le parc naturel régional du Haut-Languedoc (PNRHL) dans ce domaine.

2) Prendre en compte le vieillissement de la population

Le PLUi devra prendre en compte les besoins de la population vieillissante, notamment en termes d'habitat, de services médicaux, de soins et de mobilités. Les bâtiments publics et les centralités, dans un premier temps, mériteront un examen particulier en terme d'accessibilité.

3) Adapter l'espace bâti, la consommation foncière, les ressources naturelles, dont la gestion de l'eau, aux besoins des habitants dans un esprit d'aménagement durable donc économe du territoire

Les besoins en habitat, y compris en construction neuve, sont aujourd'hui faibles. Il

convient donc d'adapter le territoire à cette situation. Au vu des tendances démographiques, l'espace urbain est aujourd'hui surdimensionné sur certaines communes, notamment celles en dehors de l'aire d'attractivité du mazamétain et, pour les communes les plus attractives, les zones constructibles sont sans doute aujourd'hui suffisantes pour satisfaire la demande. Une gestion économe de l'espace nécessite donc d'optimiser l'espace bâti existant en étudiant sa restructuration et de prioriser les quelques zones constructibles qui resteraient malgré tout nécessaires à la satisfaction des besoins résiduels. Il conviendra enfin de vérifier l'adéquation entre l'offre et la demande dans le parc locatif afin de proposer au besoin une adaptation du parc nécessaire à l'accueil d'une population nouvelle (taille et nature de l'habitat projeté qui devra chaque fois que possible contenir une proportion adaptée de logements sociaux).

Par ailleurs, le développement de l'urbanisation devra être cohérent avec le niveau d'équipements des **réseaux d'eau potable** et leur capacité à accueillir de nouvelles constructions. Des périmètres de protection de la ressource en eau devront être instaurés, notamment sur les communes de Bout-du-Pont-de-l'Arn, Lacabarède, Labastide-Rouairoux, Rouairoux et Saint-Amant-Valtoret.

En ce qui concerne **l'assainissement**, il devra être tenu compte du fonctionnement des stations de traitement des eaux usées et de l'amélioration possible de l'assainissement existant afin de limiter l'impact des rejets sur les milieux (respect des objectifs de la directive cadre sur l'eau), en engageant au besoin des mises en conformité des installations collectives de traitement des eaux usées (STEU pour le hameau de Cucussac sur la commune de Bout-du-Pont-de-l'Arn notamment).

Il appartiendra également au PLUi de proposer des solutions en terme de gestion des **eaux pluviales** en articulation avec les schémas d'assainissement qui devront traiter du problème.

Afin de préserver les ressources naturelles, le PLUi tiendra compte des nombreuses zones humides, référencées ou non, présentes sur le territoire de l'EPCI.

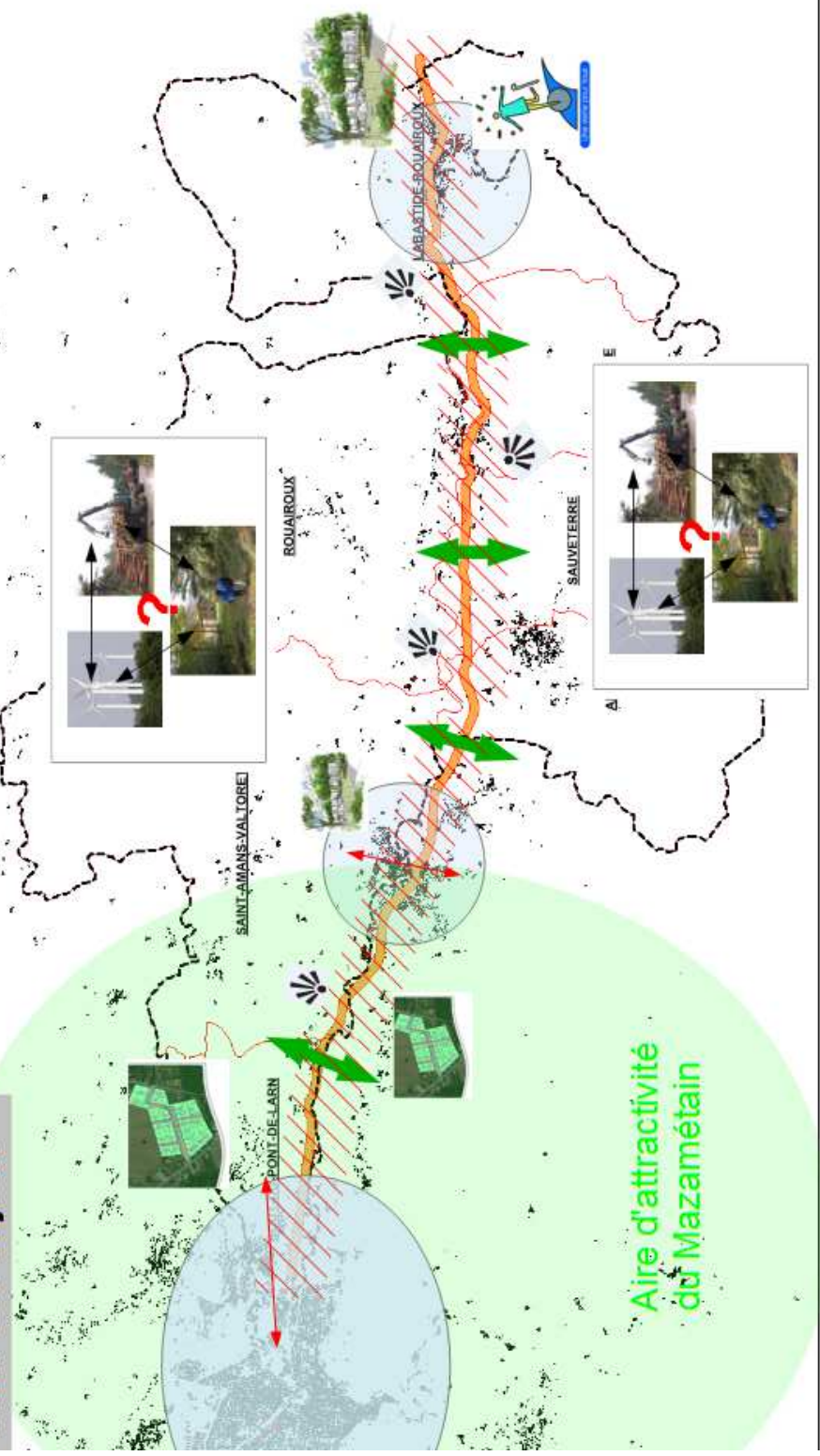
Enfin, l'urbanisme mis en place intégrera le risque inondation et suivra les prescriptions du PPRi de la vallée du Thoré en cours de révision.

4) Valoriser la route départementale 612

La RD 612 est l'axe routier principal qui permet d'accéder à, de traverser et de quitter la haute vallée du Thoré. Cette infrastructure permet les liaisons internes du territoire ainsi que les échanges entre le sud du département et le littoral méditerranéen. Son rôle est essentiel et son aménagement mérite une attention particulière pour le vécu des habitants, mais également pour le développement économique local, dont le tourisme, auquel cet axe peut contribuer. Les enjeux sont de registres différents et les réflexions sur son aménagement devront au moins intégrer, en sus de la problématique de la sécurité routière, la question des aménités visuelles et du paysage qui traitera des ruptures d'urbanisation, du recul des constructions (amendement Dupont) et du traitement des friches industrielles situées le long de l'axe ainsi que les nuisances sonores et les difficultés de mobilités des piétons dans les traverses de certains centres-bourgs. Ce traitement d'axe qui structure le territoire en lien avec l'habitat et sa requalification sera un point essentiel du projet urbain du PLUi.



Carte des enjeux



Aire d'attractivité du Mazamétain

- 
Pôle de services à renforcer
- 
Vieillesse de la population : adaptation de l'offre en services – aménités urbaines en conséquence
- 
Qualifier l'offre foncière par rapport aux besoins réels
- 
Aménagement de la RD 612 : aménagement Dupont, friches industrielles, traverses de bourg
- 
Un regard élargi pour plus de cohérence
- 
Ruptures d'urbanisation à renforcer
- 
Priorité à la requalification urbaine
- 
Vues à préserver sur les paysages emblématiques de la vallée
- 
Développement économique : équilibre entre ENR, écotourisme et exploitation forestière
- 
Priorité à la requalification urbaine

ENJEUX PAYSAGERS

PLUI HAUTE VALLEE DU THORE

Vallée du Thoré et piémonts Montagne

Développer une vigilance particulière pour l'aménagement paysager de la RD 612
Respecter les ruptures d'urbanisation et améliorer la qualité urbaine des villages traversés, notamment les entrées de ville

Proposer un traitement paysager des sites industriels

Veiller à l'insertion des bâtiments agricoles et des habitations en application des recommandations des chartes du PNRHL

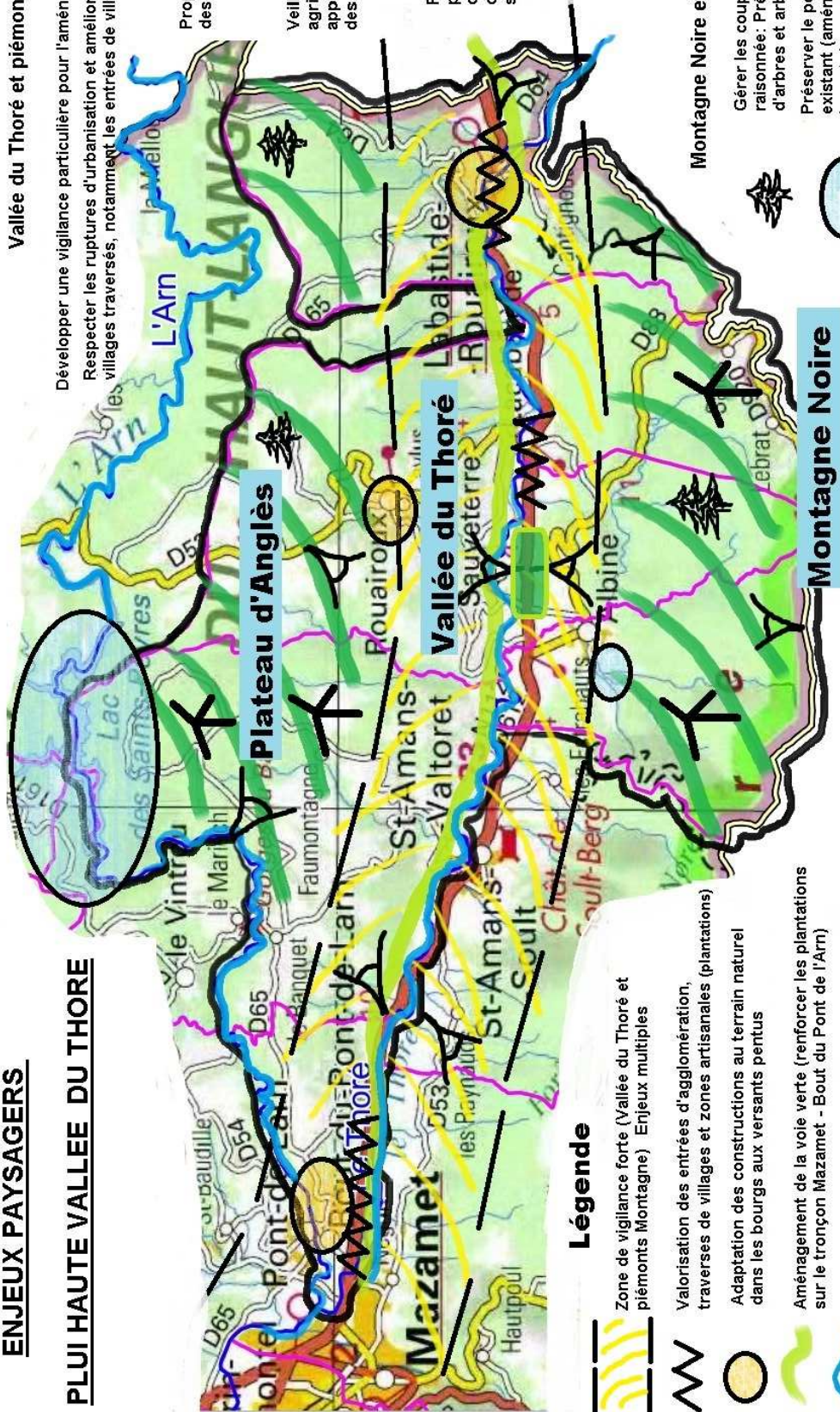
Préserver les villages patrimoniaux et adapter les constructions, voiries aux courbes de niveaux et aux sites

Montagne Noire et Plateau d'Anglès


Gérer les coupes forestières de façon raisonnée: Préserver certains alignements d'arbres et arbres isolés

Préserver le potentiel touristique existant (aménagement des berges des lacs et des sentiers de randonnées) et organiser son développement


Anticiper les incidences paysagères et touristiques sur tout projet éolien (préserver les sites emblématiques forts et points de vue remarquables)




Légende

 Zone de vigilance forte (Vallée du Thoré et piémonts Montagne) Enjeux multiples

 Valorisation des entrées d'agglomération, traverses de villages et zones artisanales (plantations)

 Adaptation des constructions au terrain naturel dans les bourgs aux versants pentus

 Aménagement de la voie verte (renforcer les plantations sur le tronçon Mazamet - Bout du Pont de l'Arn)

 Cours d'eau à valoriser (accès)

 Zone à forte valeur paysagère (fond de vallée et espace de respiration aux ambiances aspropastorales)

 Points de vue emblématiques (zone de vigilance) notamment aux abords des circuits touristiques

 Entité paysagère de Montagne ou de Plateaux forestiers



Montagne Noire