

Un territoire marqué par l'agriculture

L'agriculture est nettement présente en terme d'occupation de l'espace car elle occupe 61 % du territoire (entre 49 et 84 % selon les communes), avec **un relatif bon maintien des surfaces agricoles** (recul de 400 hectares en 40 ans). Couplé avec l'évolution à la baisse du nombre d'exploitations, cela se traduit par un agrandissement des structures agricoles passée d'une moyenne de 21 ha à 49 ha en 40 ans (x2,3).

Le potentiel agronomique très hétérogène est localement amélioré par le drainage et/ou l'irrigation.

L'activité reflète **une diversité des systèmes de production** (19 productions différentes) mais les 2/3 des exploitations sont soit en grandes cultures (Ouest), soit en élevage (ovins et bovins viande surtout - Est et Centre), soit combinant polyculture et élevage (Ouest), adaptées au contexte pédo-climatique.



Outre la **spécialisation des exploitations**, on note une importante reconversion d'éleveurs laitiers ou polyculteurs-éleveurs vers les grandes cultures et l'élevage de bovins viande. Près de la moitié des producteurs valorisent leur production sous signes de qualité (Label Rouge...) et /ou commercialisent tout ou partie en vente directe ou circuits courts.

Globalement on note **un maintien des capacités de production**. Aujourd'hui, de nombreuses exploitations sont de moyennes voire grandes structures, ce qui peut néanmoins poser un problème de transmission. Aujourd'hui, la population agricole est légèrement plus âgée que sur le département.



Communauté de Communes
Centre Tarn
2 bis Boulevard Carnot
81120 Réalmont
Tél. : 05 63 79 21 27

www.centretarn.fr

ELABORATION du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Centre Tarn

Caractéristiques et enjeux du territoire

La première phase d'étude dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes a consisté à établir un diagnostic du territoire. Ce dernier est une étape cruciale qui a permis d'identifier les enjeux territoriaux ainsi que les différentes pistes de réflexion pour construire le document d'urbanisme. Afin de répondre aux besoins du territoire, de la population et du cadre législatif, de nombreuses thématiques sont abordées dans cette première étape.

Pour plus de renseignements :

Plus d'informations sur le site internet :

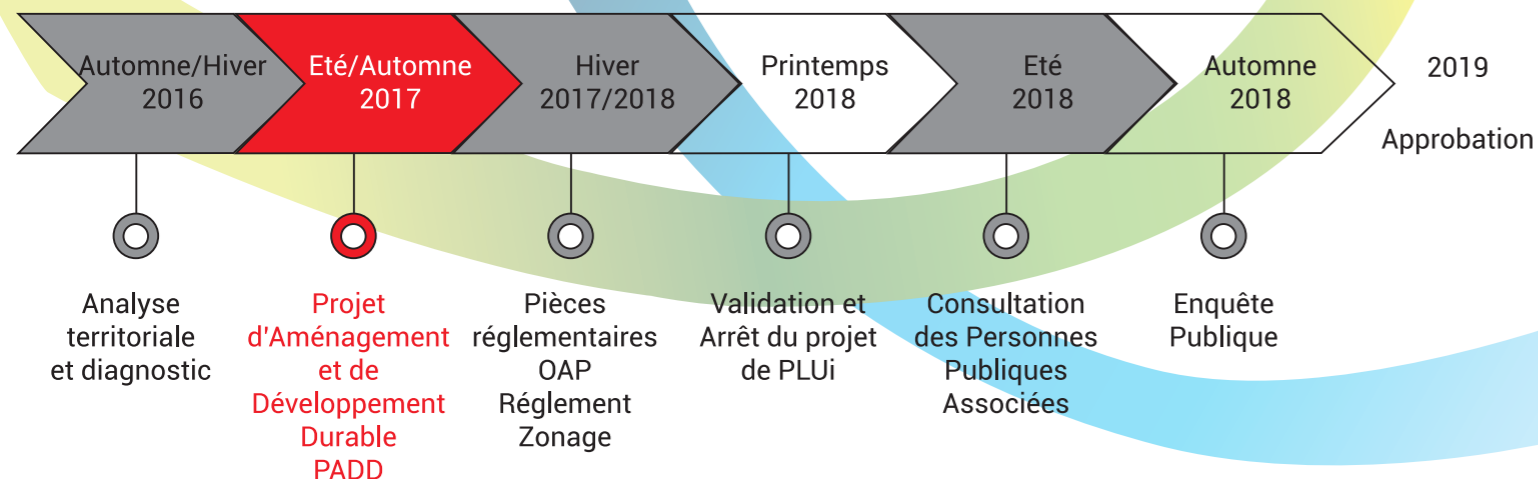
www.centretarn.fr/Particuliers/Urbanisme/PLUI/Qu-est-ce-que-c-est

Pôle Développement Territorial

- 05 63 79 21 94

- pole-territorial@centretarn.fr

Etat d'avancement



Le territoire en chiffres

16 communes
33 540 hectares
33 habitants/km²
5600 logements en 2013
dont 81% de résidences principales
1% de logement collectif
107 logements HLM
70 logements construits par an
1975 m² de foncier consommé par logement

Qui sont les habitants de la Communauté de Communes ?

11 000 habitants
2,3 personnes par ménage
31% des ménages sont des couples avec enfants
10% des personnes du territoire ont plus de 75 ans
21200 € de revenu annuel moyen par habitant
74% des résidences principales de la Communauté de Communes occupées par des propriétaires
83% des déplacements domicile-travail réalisés en voiture
55% des ménages de l'intercommunalité habitent sur le territoire depuis plus de 10 ans

Les particularités du territoire

Trois pôles urbains influents :
Albi, Castres et Graulhet
Deux polarités :
Réalmont et Montredon-Labessonnié
Un axe routier structurant : **RD612**
Deux grands types de paysage : les collines du Centre et le Ségala du Montredonnais
Deux plans d'eau : retenues de la Bancalié et Razisse
Territoire dans le bassin-versant du Dadou
Altitude entre 175 et 640 m

Economie et emploi

1 000 établissements
2 600 emplois sur le territoire
4 500 actifs avec emplois dont 31% travaillent dans la Communauté de Communes
47% des emplois présents occupés par des personnes venant de l'extérieur du territoire
7,4% d'agriculteurs dans la population active

Un territoire multipolarisé, des déplacements diffus

La Communauté de Communes est sous l'influence de trois pôles urbains : **Albi**, **Graulhet** et de manière plus modérée, **Castres**. Sa situation géographique et son réseau de voiries limite la lisibilité du territoire qui est traversé, notamment par la RD 612 classée à grande circulation.

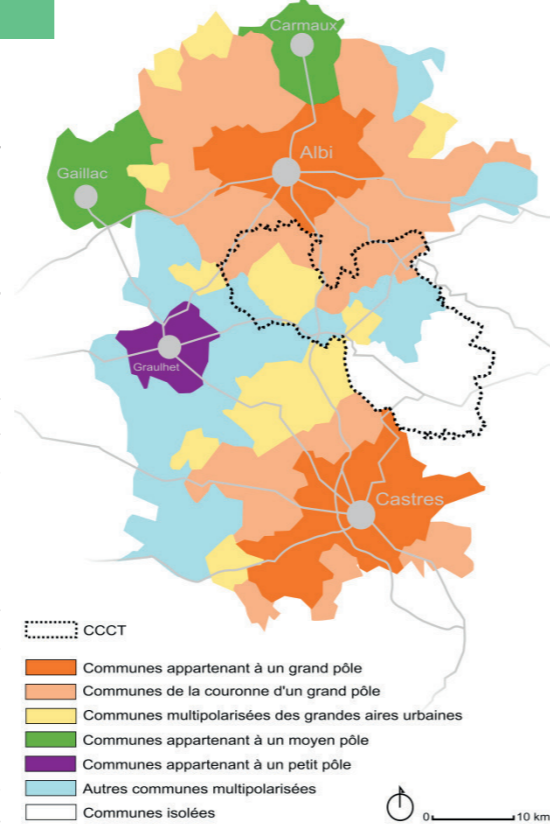
Le territoire communautaire dispose de pôles ruraux de proximité comme **Réalmon**, qui concentre de nombreux services et équipements, et **Montredon-Labessonnié**, qui propose une gamme complète de services de proximité.

Des communes moins peuplées présentent enfin une offre de proximité à maintenir comme **Laboutarié et Lombers**. Le reste du territoire est finalement constitué de communes rurales disposant d'équipements publics pour répondre à des besoins scolaires ou liés à la petite enfance. **Malgré une position périurbaine la Communauté de Communes jouit d'un cadre de vie de qualité.**

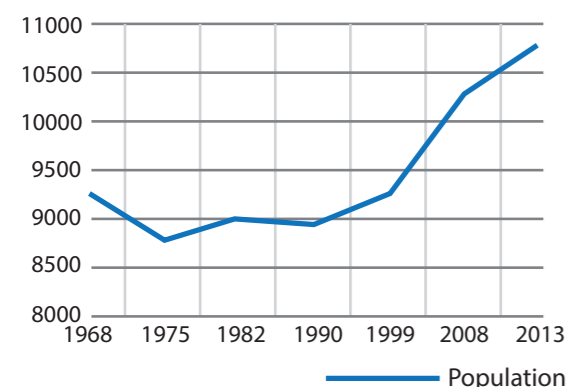
Le nord-ouest du territoire est attiré par Albi, qui constitue le pôle urbain majeur, mais aussi par Graulhet. Le sud-est du territoire se tourne davantage vers Castres. La concentration d'emplois dans les pôles urbains est la raison majeure de cette évacuation territoriale : **les déplacements domicile-travail sont nombreux.**

La voiture reste le mode de transport privilégié par les usagers (seules 4 lignes de bus traversent le territoire), notamment pour les plus petites communes rurales éloignées du réseau de voiries structurant.

La concentration de l'offre locale renforce ces besoins en déplacements et l'évacuation commerciale est présente sur le territoire.



Une démographie à deux vitesses et un enjeu de maintien du tissu économique



Un territoire attractif

La Communauté de Communes est un territoire attractif démographiquement, notamment grâce à **l'arrivée de nouvelles populations depuis 1999**. Même si la proportion de couples avec enfants est largement supérieure à celle du niveau départemental, le solde naturel n'est pas encore le moteur de la croissance démographique. Pour cause, **la population tend malgré tout à vieillir**, notamment dans les communes de l'est et ce, malgré l'arrivée de nouvelles populations. On observe une baisse continue et rapide de la taille des ménages.

Un patrimoine bâti à préserver, un développement urbain à harmoniser

Sur le territoire le parc de logements anciens est important et reste globalement entretenu. Parallèlement la construction neuve est dynamique, notamment dans la partie nord de la Communauté de Communes. Un déséquilibre entre habitat ancien dense et habitat pavillonnaire consommateur d'espace est donc identifiable sur le territoire.

Un tissu économique à maintenir, certaines pistes de développement

Le tissu d'entreprises artisanales et industrielles est bien ancré sur le territoire depuis de nombreuses années. De la même manière, l'offre commerciale et de services se maintient globalement bien pour les communes pourvues : il convient de conforter leur place pour les années à venir. Parallèlement, l'offre

foncière à destination des entreprises anticipe suffisamment la demande. La Communauté de Communes peut viser un développement du tourisme vert.

Un territoire scindé en deux grandes entités et six unités paysagères

Les collines du Centre, agriculture et urbanisation

Le nord-ouest du territoire appartient à l'entité paysagère des collines du Centre. Ces dernières abritent plusieurs d'unités paysagères : les collines allongées, la vallée alluviale de l'Assou, la plaine alluviale du Dadou et un espace particulier entre collines et Ségala.

La maîtrise du développement urbain est un enjeu central sur ce territoire. Il est ici question d'éviter une trop forte périurbanisation et un étalement urbain néfaste au maintien de l'activité agricole et la qualité paysagère du territoire.

Le Ségala des monts d'Alban et du Montredonnais

L'est du territoire se divise en deux unités paysagères : au nord les plateaux et vallées du Haut Dadou et au sud les plateaux et vallées du Montredonnais qui font partis du Parc Naturel Régional du Haut Languedoc.

Le paysage se caractérise par un réseau hydrographique développé et des forêts plus denses que dans la première entité paysagère. Les cultures et les prairies sont aussi fortement représentées dans un espace à la topographie accidentée. L'emprise urbaine est plus limitée dans cette partie du territoire.



Un territoire aux nombreuses richesses patrimoniales

Le territoire de la Communauté de Communes jouit d'un patrimoine riche et varié :

- Patrimoine paysager (carte ci-dessus),
- Patrimoine architectural,
- Patrimoine naturel.



Patrimoine architectural

La trame urbaine de la Communauté de Communes présente des formes urbaines variées avec notamment de nombreux centres, bourgs, anciens, très bien conservés aux caractéristiques architecturales marquées (matériaux, bastides, maisons de faubourg, etc...). Plusieurs éléments du territoire sont inscrits ou classés au titre des monuments historiques et de nombreux éléments du « petit patrimoine » sont également identifiables sur le territoire communautaire (moulins, pigeonniers, calvaires, lavoirs, puits, etc...). Le PLUi peut permettre de valoriser ce patrimoine.



Patrimoine naturel

Le territoire dispose d'un réseau de cours d'eau dense et d'espaces de ripisylves associés (végétation). Ces continuités écologiques sont fondamentales pour la biodiversité sur le territoire. Des risques naturels liés aux inondations sont parfois à prendre en compte dans ces espaces. Le territoire présente également de nombreux habitats naturels et espaces remarquables (zones humides, ripisylves, bas-marais, pelouses sèches etc...). Ces espaces à forts enjeux écologiques accueillent diverses espèces patrimoniales ayant une importance au niveau local et protégées aux échelons départemental, régional et national.

D'un point de vue patrimonial (paysager, urbain/architectural et naturel), la Communauté de Communes dispose d'un territoire où l'urbanisation est globalement contrôlée. Le PLUi doit saisir l'opportunité de valoriser cet ensemble dans une démarche durable de développement.