

CONVENTION CADRE PETITES VILLES DE DEMAIN

pour la commune de REALMONT

ENTRE

La commune de Réalmont

représentée par son maire Henri VIAULES, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 19 décembre 2022,

Ci-après désignée par « commune de Réalmont »),

La communauté de communes Centre Tarn

représentée par son Président, Jean-Luc CANTALOUBE, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 13 décembre 2022,

Ci-après désignée par « Communauté de communes Centre Tarn",

D'une part,

ET

L'État,

représenté par François-Xavier LAUCH, Préfet du Tarn,
Ci-après désigné par « l'État » ;

La Caisse des Dépôts,

représentée par Annabelle VIOLLET, Directrice régionale Occitanie de la Banque des Territoires,
Ci-après désigné par « la Banque des Territoires » ;

La Région Occitanie Pyrénées Méditerranée,

représentée par sa Présidente, Carole DELGA,
Ci-après désignée par « la Région »

Le Département du Tarn,

représenté par son Président, Christophe RAMOND,
Ci-après désigné par « le Département » ;

D'autre part,

ET LES PARTENAIRES :

Le Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) de l'Albigeois et des bastides,

représenté par son Président, Jean-Luc ESPITALIER,
Ci-après désigné par « le pôle territorial » ;

L'Etablissement public foncier d'Occitanie,

représenté par sa Directrice générale, Sophie LAFENETRE,
Ci-après désigné par « l'EPF Occitanie » ;

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

Le gouvernement a souhaité que le programme Petites villes de demain donne aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, respectueuses de l'environnement, où il fait bon vivre.

Cette démarche s'inscrit directement dans le cadre des contrats territoriaux de relance et de transition écologique.

Ce programme constitue une boîte à outils au service des territoires, dans le cadre du plan de relance et de la conduite des grandes transitions économiques, écologiques, numériques, et démographiques.

La nécessité de conforter efficacement et durablement le développement des territoires couverts par le programme Petites villes de demain appelle à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, au-delà de celles de l'Etat et des partenaires financiers du programme.

Article 1 - Objet de la convention cadre

Le programme Petites villes de demain doit permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs, en leur proposant une offre de service « sur-mesure » mobilisable en fonction de leurs besoins. De plus, le programme favorise l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques entre ses parties prenantes, au service des dynamiques territoriales renforcées par le Plan de relance.

Pour réussir ces grandes transitions, le programme Petites villes de demain est enrichi par la participation des forces vives du territoire que sont les entreprises ou leurs représentants, les associations, les habitants.

La convention cadre précise les ambitions retenues pour le territoire, son articulation avec le CRTE, et l'ensemble des moyens d'accompagnement existants au profit des collectivités locales, entreprises et populations des territoires engagés.

La convention précise l'ensemble des engagements des différents partenaires pour la période du programme 2021-2026 : Etat, opérateurs, collectivités, secteur privé.

La commune de Réalmont a souhaité s'engager dans le programme Petites villes de demain, selon les termes de la convention d'adhésion en date du 16 juillet 2021.

Réalmont est une commune de 3 507 habitants (INSEE 2021). Elle bénéficie d'un positionnement géographique privilégié, au cœur du département du Tarn, à équidistance des agglomérations d'Albi et Castres. Réalmont constitue la ville centre d'un territoire rural. Depuis une dizaine d'années, elle est témoin d'une forte croissance démographique. La population de Réalmont (+6,3% entre 2008 et 2018) et du Centre Tarn (+8%) évoluent en effet à un rythme nettement plus soutenu que la population du département (+4,3%).

Réalmont se distingue également par la qualité architecturale et patrimoniale de son cœur de ville. Bastide royale fondée du XIII^{ème} siècle, elle a su préserver la trame originelle de la bastide à l'intérieur des boulevards.

La commune cumule de nombreux atouts. Elle accueille un pôle commercial et de services de bon niveau et facilement accessible pour les habitants des communes alentours. Elle offre ainsi la quasi-totalité de la gamme de service de base (commerces de bouche, médecins, pharmacie, service postal et bancaires) et plus des 3/4 de la gamme intermédiaire (spécialités médicales, pôle emploi, cinéma...). Elle est également reconnue pour le dynamisme de sa vie associative, culturelle et sportive, très forte au regard d'une commune de 3500 habitants.

La situation financière de la commune, fin 2021, est très satisfaisante¹ : les charges de fonctionnement ont été maîtrisées, l'encours de dette est modéré et ne pose pas de difficultés à

¹ Analyse financière réalisée dans le cadre du programme PVD – Espelia - 2022

être amorti dans les années à venir, la capacité d'autofinancement a été consolidée.

Sur la base du projet de territoire, le programme Petites villes de demain décline, par orientation stratégique, des actions opérationnelles pour conduire sa démarche de transformation à moyen et long terme pour le renforcement des fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants et des territoires alentours, dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique. Le programme mobilise dans la durée les moyens des partenaires publics et privés.

Le contenu de la présente convention est conçu sur-mesure, par et pour les acteurs locaux. C'est une convention évolutive et pluriannuelle sur la période du programme 2021-2026. Elle fera l'objet d'une large communication et d'une évaluation sur la base d'indicateurs de performances et d'impact, notamment sur ses fonctions de centralité.

La présente convention est reconnue comme valant opération de revitalisation de territoire au sens de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation [et opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) au sens de l'article L.303-1 du Code de la construction et de l'habitation.]

Article 2 – Les ambitions du territoire

Le diagnostic du territoire réalisé dans le cadre du programme Petites villes de demain a permis d'identifier les ambitions et les enjeux du territoire :

En matière démographique et sociale, les enjeux retenus sont les suivants :

- Attirer des familles pour rééquilibrer la pyramide des âges, notamment par une politique de l'habitat adapté
- Prendre en considération les besoins spécifiques d'une population âgée dans tous les domaines (habitat, santé, services, commerce, mobilité, aménagement des espaces publics, ...)
- Tenir compte des difficultés sociales rencontrées par la population

Une offre de logements à améliorer

Enjeux retenus en matière de logement et l'habitat :

- Rééquilibrer les peuplements dans le cœur de la bastide
- Privilégier le renouvellement du bâti par le réinvestissement des logements vacants
- Accompagner la rénovation et la modernisation du parc de logements en amplifiant l'OPAH et en mobilisant l'ensemble des dispositifs et outils existants
- Accompagner le parcours résidentiel des ménages, notamment l'accession à la propriété par les primo-accédants, et encourager les opérations d'acquisition/rénovation de logements
- Assurer une veille sur les biens à la vente pour agir sur l'attrait patrimonial de la bastide
- Veiller à la qualité de l'urbanisme et à la préservation des paysages

Une économie stable, dominée par le secteur tertiaire, notamment le commerce

Enjeux retenus en matière d'économie :

- Maintenir une offre commerciale et artisanale variée, l'adapter aux nouveaux besoins et usages,
- Améliorer l'état des locaux commerciaux, leur accessibilité et leur visibilité,
- Lutter contre la vacance commerciale pour étoffer l'offre et éviter les ruptures de linéaires,
- Soutenir l'artisanat tant pour les services qu'il apporte que pour l'emploi et la formation
- Développer le tourisme en s'appuyant sur le patrimoine de la bastide, le commerce local, la

- randonnée à pied ou à vélo,
- Améliorer l'offre en matière d'équipements et d'hébergements touristiques
- Etoffer et diversifier l'offre immobilière économique

Une offre d'équipements et de services dense et diversifiée qui nécessite des investissements importants

Enjeux retenus en matière d'équipements et de services :

- Maintenir une offre de soin de qualité
- Rénover les équipements publics, notamment d'un point de vue énergétique
- Mobiliser le patrimoine bâti communal pour conforter l'attractivité de Réalmont
- Offrir un équipement culturel permettant de développer un projet culturel autour du spectacle vivant
- Améliorer l'accès aux équipements nautiques
- Améliorer les services apportés aux associations pour stimuler l'animation locale

Un patrimoine à révéler, un espace public à valoriser

Enjeux retenus en matière de cadre de vie et d'espaces publics :

- Révéler le patrimoine de la bastide, conforter son identité
- Rééquilibrer le partage des espaces publics, notamment de la voirie, au profit des modes actifs
- Introduire une composante végétale plus forte dans les espaces publics
- Adapter la ville au changement climatique en réduisant les îlots de chaleur
- Mobiliser les friches et les bâtiments délaissés pour renforcer l'attractivité de la commune

Des mobilités marquées par une prédominance de la voiture

Enjeux retenus en matière de mobilité :

- Favoriser les modes de déplacements actifs (marche à pied, vélo, ...) en développant des aménagements et des services adaptés
- Favoriser l'intermodalité bus/vélo/voiture et le covoiturage pour construire une offre de déplacement alternative ou complémentaire à la voiture individuelle
- S'appuyer sur la qualité de la ligne d'autocar LIO 703 pour renouveler l'offre de déplacement
- Limiter la présence de la voiture en cœur de bastide

Article 3 – Les orientations stratégiques

La présente convention fixe 3 orientations stratégiques :

- Orientation 1 : Une bastide révélée, agréable à vivre et à découvrir
- Orientation 2 : Une centralité réaffirmée qui s'appuie sur une économie locale dynamisée et une offre de logements adaptée
- Orientation 3 : Une ville active et animée qui adapte et renforce ses équipements et ses services pour les habitants du territoire

Article 4 – Le plan d'action

Le plan d'action est la traduction opérationnelle du projet de territoire qui se décline en actions de la collectivité et des acteurs territoriaux. Ce document évolutif consiste en la compilation des fiches actions validées, et éventuellement de la liste des projets en maturation ; il est transmis à chaque évolution à l'ANCT (délégation territoriale et direction de programme) à des fins de suivi.

Les évolutions du plan d'action sont examinées et validées au fil de l'eau par le comité de pilotage,

sans nécessité d'avenant de la présente convention.

La définition du secteur d'intervention de l'ORT figure à l'annexe 2.

4.1 Les actions

Les actions du programme Petites villes de demain sont décrites dans des fiches action figurant en annexe 3 ; elles ont vocation à alimenter directement le plan d'action du CRTE du territoire concerné.

L'inscription formelle des actions dans le programme PVD est validée par les instances de gouvernance en s'appuyant sur l'expertise des services déconcentrés de l'Etat, des opérateurs et des services des collectivités territoriales concernées.

Les actions prêtes, validées en comité de projet PVD, sont adressées à chacun des financeurs appelés à se prononcer dans leurs propres instances décisionnelles.

Le préfet peut saisir autant que de besoin la Direction de programme Petites villes de demain de l'ANCT (cf. article 6.3.) pour toute opération nécessitant un éclairage particulier.

Chaque fin d'année, une synthèse financière des contributions obtenues des différents financeurs est présentée en comité de pilotage, et transmise à la direction de programme Petites villes de demain de l'ANCT.

4.3. Projets en maturation

Des projets, de niveaux de maturité différents peuvent être listés en annexe du plan d'action. Les projets feront l'objet d'un travail spécifique de maturation afin d'être proposés au plan d'action, lors du comité de pilotage ultérieur à la signature, en fonction de leur compatibilité avec les objectifs du contrat, de leur faisabilité, de leur valeur d'exemple et de leur dimension collective ou de leur effet d'entraînement.

Article 5 – Modalités d'accompagnement en ingénierie

Plusieurs partenaires sont susceptibles de proposer un soutien en ingénierie : les partenaires financiers (l'ANCT, la Banque des territoires, le Cerema, l'Ademe...), les services déconcentrés de l'Etat, les collectivités territoriales, les agences techniques départementales, les CAUE, les CPIE, les Agences d'urbanisme... pour les différentes phases du programme (élaboration du projet de territoire, définition et mise en œuvre des projets, participation des habitants, suivi et évaluation du contrat) qu'il conviendra de préciser et de rappeler dans le bilan du contrat. L'activation de cet accompagnement s'effectue selon les modalités de saisines et de contractualisation propres à chaque organisme.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui pourraient notamment mobiliser des financements pour le montage des projets et les investissements.

Article 6 - Engagements des partenaires

Les partenaires s'engagent à assurer la réalisation des actions inscrites à ce contrat.

6.1. Dispositions générales concernant les financements

Les financeurs s'efforcent d'instruire dans les meilleurs délais les demandes de financement qui leur sont soumises et à apporter leur appui pour contribuer à la réalisation des actions entrant dans leur

champ d'intervention.

Dans les fiches actions, les montants affichés, au titre des plans de financement, ne pourront relever que de crédits déjà acquis auprès des financeurs.

Les dossiers seront examinés dans le cadre des dispositifs et instances du partenaire sollicité. Les décisions font l'objet d'arrêtés ou de conventions spécifiques établies entre le partenaire et le porteur de projet.

6.2. Le territoire signataire

En signant cette convention, la commune de Réalmont assume son rôle de centralité au bénéfice de la qualité de vie des habitants de la commune et des territoires alentours, et sa volonté de s'engager résolument dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique.

La commune de Réalmont s'engage à désigner dans ses services un chef de projet PVD responsable de l'animation du programme et de son évaluation.

La commune et la communauté de communes Centre Tarn s'engagent à animer le travail en associant les acteurs du territoire et en travaillant étroitement avec les partenaires du contrat (collectivités, entreprises, Etat, établissements publics, habitants, associations...) afin d'initier et de catalyser la dynamique du territoire en faveur du projet de territoire. Le partage des orientations et des actions qui découlent du projet de territoire est organisé localement au moment jugé opportun par la collectivité signataire, en accord avec l'Etat. Ce moment de partage a pour objectif, avant et également après la signature de la convention cadre, d'enrichir les actions, de favoriser la mobilisation autour du programme et l'émergence d'éventuels porteurs de projets.

Le territoire signataire s'engage à mobiliser les moyens, tant humains que financiers, nécessaires au bon déroulement du programme, ainsi qu'à son évaluation.

Le territoire signataire s'engage à la mise en œuvre des actions inscrites au programme, dont il est maître d'ouvrage.

6.3 L'État, les établissements et opérateurs publics

L'Etat s'engage à travers ses services, services déconcentrés et établissements à accompagner l'élaboration et la mise en œuvre du programme, dans une posture de facilitation des projets.

L'appui de l'État porte en particulier sur l'apport d'expertises techniques et juridiques et la mobilisation coordonnée de ses dispositifs de financement au service des projets du programme.

L'État s'engage à optimiser les processus d'instruction administrative et à examiner les possibilités d'expérimentation de procédures nouvelles, ou de simplification de procédures existantes, sur la base de projets précis qui lui seraient présentés dans le cadre du programme.

L'État soutient le cofinancement de postes de chefs de projet en complément des crédits apportés par les opérateurs partenaires du programme., il s'engage à étudier le possible cofinancement des actions inscrites dans le programme, qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'État disponibles.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui mobiliseront notamment des financements pour le montage des projets et les investissements. Ce soutien permettra de renforcer la capacité d'ingénierie, l'animation du territoire ainsi que les projets eux-mêmes.

En particulier :

- L'ANCT peut accompagner les territoires en conseil et ingénierie, via ses différents programmes d'intervention (France Service, tiers-lieux, ...) et dans ses domaines d'expertise comme par exemple la revitalisation commerciale. L'ANCT soutient également les projets

- par le pilotage du programme Petites villes de demain, et en particulier du Club ;
- L'Anah peut apporter un accompagnement aux différentes phases d'une stratégie en matière d'amélioration de l'habitat pour des interventions intégrant les thématiques spécifiques relevant de ses priorités (la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la précarité énergétique, la fragilisation et dégradation des copropriétés, le vieillissement de la population, tant en phase pré-opérationnelle qu'opérationnelle. Cet accompagnement peut être destiné aux propriétaires (occupants ou bailleurs), syndicats de copropriétaires, collectivités ou opérateurs immobiliers ;
 - Le Cerema peut apporter un appui pour l'élaboration des projets de territoires et des plans d'action, ainsi que pour la phase de mise en œuvre et d'évaluation et dans ses domaines d'expertise (par exemple, la stratégie foncière et d'aménagement durable, la transition écologique, les mobilités, la revitalisation économique et commerciale) ;
 - L'ADEME peut apporter un appui à travers un contrat d'objectifs transversal sur la durée du contrat de transition écologique et intervenir en soutien de certaines opérations du programme.

D'autres établissements publics ou opérateurs de l'État peuvent intervenir : l'Office français pour la biodiversité (OFB), la Banque publique d'investissement (Bpifrance), l'Agence française de développement (AFD), etc.

De plus, la Caisse des dépôts, établissement public financier à caractère spécial, peut intervenir via sa direction de la Banque des territoires pour accompagner les acteurs locaux dans leurs projets de développement territorial - conseil et ingénierie, prêts, investissements en fonds propres, services bancaires, consignations et dépôts spécialisés.

Les contributions spécifiques des établissements publics et opérateurs sont portées en annexe 3.

Les projets seront intégrés dans le programme opérationnel du Contrat de Relance et de Transition Ecologique dont ils relèvent.

6.4. Engagements de la Région

La Région en qualité de cheffe de file des politiques de transport, de formation professionnelle, d'aménagement du territoire, de développement économique, de tourisme et d'environnement, apportera son concours aux actions visées par le programme, dans le cadre des objectifs fixés par le Pacte Vert Occitanie 2040.

Elle mobilisera, dans cette perspective, les moyens en ingénierie nécessaires et adaptés pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets.

Elle soutiendra, en outre, les actions et projets du programme, compatibles avec ses politiques publiques et cadres d'intervention définis pour l'accompagnement de la nouvelle génération de politiques de contractuelles territoriales 2022-2028.

Pour cela, les porteurs de projet déposeront un dossier complet pour instruction et répondront aux sollicitations éventuelles de la collectivité dans le cadre de l'instruction du dossier.

Les actions soutenues par la Région devront s'inscrire dans les objectifs du PACTE VERT OCCITANIE, ainsi que des Schémas Régionaux en vigueur tels que le Plan Vélo, le Plan Arbre Occitanie, le Plan Régional pour la Qualité Alimentaire, etc....

La Région sera attentive aux projets présentant une réelle valeur ajoutée pour le Projet de développement et la valorisation du Bourg Centre.

Les projets seront examinés dans le respect des dispositifs et des taux d'intervention en vigueur à la date du dépôt des dossiers correspondants et seront intégrés dans le programme opérationnel du

Contrat Territorial dont ils relèvent.

6.5. Engagements du Département

Le Conseil Départemental du Tarn, en tant qu'acteur de proximité et chef de file des solidarités humaines et territoriales, s'engage à apporter son soutien aux communes et aux intercommunalités pour la réalisation de leurs opérations d'investissement. Le département leur propose des réponses adaptées aux spécificités de chacune d'entre elles, tout en œuvrant en faveur de l'attractivité du Tarn, de l'amélioration du cadre de vie et du développement économique et de l'emploi.

Les financements mobilisés par le département du Tarn au titre de cette convention, le seront prioritairement dans le cadre du Fonds de Développement territorial et auront pour objectifs de répondre aux 3 principaux enjeux de :

- Solidarité humaine :

Il s'agit d'accompagner les territoires dans le développement d'une offre de soins de proximité, dans la création de structures d'accueil petite enfance ou encore de création d'habitat partagé et par toute la mise en œuvre de sa compétence d'action sociale.

- Attractivité territoriale :

Le département accompagne l'aménagement rural et la rénovation du cadre de vie dans les centres bourgs, par exemple, il soutiendra la création de tiers-lieux et d'espaces d'échanges intergénérationnels, tout en participant aux opérations de maintien de services aux publics...

- Adaptation des territoires aux changements climatiques :

Le département accompagne les territoires dans la mise en place des nouvelles formes de mobilités comme la création d'aménagements cyclables (Plan vélo), pour la préservation d'Espaces Naturels Sensibles et autres projets collaboratifs. Il encourage aussi la rénovation énergétique et lutte contre l'artificialisation des sols.

Par ailleurs, afin de mettre en œuvre leurs projets les maîtres d'ouvrage publics auront la possibilité de solliciter le Département en matière d'ingénierie publique.

6.6. Engagements de la Banque des Territoires

La Caisse des Dépôts, par l'intermédiaire de sa direction de la Banque des Territoires, contribue à la mise en œuvre effective du Programme Petites Villes de Demain en mobilisant sur la période 2020-2026 les moyens visant notamment à :

- Accompagner les villes et leur intercommunalité en matière de soutien méthodologique et d'ingénierie de projet, adaptés aux problématiques des petites centralités et répondant aux enjeux de redynamisation et d'attractivité. Ces moyens pourront prendre la forme de cofinancement d'une partie des postes de chefs de projet, de cofinancement d'études nécessaires pour élaborer et mener à bien le projet global de redynamisation, et de prise en charge d'assistances techniques destinées aux territoires rencontrant des difficultés particulières ;

Une mission d'accompagnement en AMO renforcée auprès du chef de projet de Réalmont a ainsi été financée par la Banque de territoire pour l'élaboration du programme.

- Contribuer à l'expertise opérationnelle portant sur les montages dédiés à la mise en œuvre opérationnelle des investissements ou des solutions de portage d'actifs immobiliers aux côtés des acteurs économiques (la Caisse des Dépôts ne subventionne pas les investissements publics) ;
- Financer sous forme de prêts, en particulier le Prêt Rénovation Urbaine Petites Villes de Demain, les opérations des personnes morales publiques ou privées situées dans les

communes lauréates du programme et incluses dans le périmètre des Opérations de Revitalisation Territoriale (ORT).

Pour chaque sollicitation financière (prêt, ingénierie, investissement), l'accompagnement de la Caisse des Dépôts sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents.

Les porteurs de projets publics comme privés ont, à travers le comité local de projet Petites Villes de Demain, une instance de proximité au sein de laquelle ils pourront faire examiner les possibilités de saisine de l'offre CDC Petites Villes de Demain de la Banque des Territoires selon les modalités qu'elle définit avec ses partenaires.

6.7. Engagements de L'Établissement Public Foncier d'Occitanie

Les opérateurs publics s'engagent à désigner dans leurs services un ou des référent(s) pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets. Ces opérateurs publics s'engagent à soutenir de manière prioritaire les actions et projets du programme, compatibles avec leurs politiques publiques et cadres d'intervention.

L'Établissement public foncier (EPF) accompagne les collectivités dans la mise en œuvre opérationnelle de leur projet par le biais de conventions foncières permettant d'accélérer la maîtrise des biens et terrains nécessaires au projet de revitalisation, dans le respect de son plan pluriannuel d'intervention.

Ainsi, l'EPF sera le partenaire des collectivités d'un point de vue technique, administratif et juridique, et s'appuiera sur ses dispositifs d'intervention adaptés à l'action en centres anciens.

En ce sens, une convention pré-opérationnelle « Bastide et abords » a été signée en date du 31 janvier 2023 entre la commune de Réalmont, la communauté de communes Centre Tarn et l'EPF. Les premiers projets et sites identifiés pour l'intervention de l'EPF concernent l'acquisition-amélioration de l'ancien presbytère protestant de la commune ainsi qu'un bien vacant permettant de créer une offre de logements locatifs dont une part à vocation sociale. D'autres actions stratégiques pourront être ciblées dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain ».

6.8. Mobilisation des citoyens et des acteurs socio-économiques

Il s'agit de renforcer la cohésion territoriale et l'appartenance nécessaires à la dynamique de transformation du territoire en mobilisant, écoutant, faisant participer les habitants et les acteurs socio-économiques à la décision du cap collectif.

La dynamique d'animation du projet vise une communication et une sensibilisation en continu pour permettre aux acteurs et partenaires de s'associer aux actions de transformation ; une attention particulière sera portée à la facilitation de la mobilisation citoyenne en faveur du projet collectif. Concrètement, la mobilisation des citoyens peut prendre deux types de formes : la participation des publics à l'élaboration de la décision publique d'une part, et les initiatives citoyennes prises et mises en œuvre par les citoyens eux-mêmes d'autre part.

Les entreprises, de par leur impact sur l'environnement et l'emploi, sont des acteurs indispensables au projet de développement écologique et économique du territoire ; leur collaboration peut permettre d'identifier de nouvelles synergies en particulier dans une logique d'économie circulaire.

6.9. Maquette financière

La maquette récapitule les opérations qui seront potentiellement mises en œuvre. Elle précise pour chaque action, le calendrier de réalisation, les cofinancements acquis et le coût total.

Les différents financeurs instruiront dans les meilleurs délais les demandes de participation, selon leurs

modalités internes de validation pour les actions entrant dans leur champ de compétence.

Article 7 : Complémentarité entre le programme « Petites Villes de Demain et la politique de contractualisation « Bourgs Centres Occitanie »

Pour les Communes concernées par « Petites Villes de Demain » et « Bourgs Centres Occitanie » et compte tenu des spécificités propres à chacun de ces deux dispositifs (phasage et calendrier, contenu opérationnel, ...), l'Etat et la Région décident d'engager un processus de complémentarité et de simplification qui porte notamment sur les points suivants :

- Capitalisation des études et réflexions d'ores et déjà conduites au titre des Contrats Bourgs Centres Occitanie,
- Elaboration de programmes opérationnels uniques (communs aux Bourgs Centres Occitanie et aux Petites Villes de Demain),
- Gouvernance commune entre Contrats Bourgs Centres Occitanie et Petites Villes de Demain.

Pour les Communes/EPCI lauréats dont les Contrats Bourgs Centres Occitanie ont été approuvés ou sont en cours d'élaboration, ou dont l'avenant est en cours d'élaboration, l'Etat et la Région conviennent de s'appuyer sur les réflexions engagées et les stratégies définies par les acteurs locaux.

Un seul Comité de pilotage, à minima à l'échelle de l'EPCI, assure le pilotage, le suivi et la mise en œuvre des projets de développement et de revitalisation de « Petites Villes de Demain » et du « Contrat Bourg Centre », et propose les programmes opérationnels.

Ainsi, la composition du Comité de pilotage déjà installé au titre du dispositif Bourgs Centres pourra être complétée le cas échéant par l'intégration de nouveaux partenaires ou opérateurs. Ce Comité associe en particulier la structure du Territoire de projet porteur du Contrat de relance et de transition écologique et du Contrat territorial Occitanie.

Article 8 – Gouvernance du programme Petites villes de demain

Les collectivités porteuses mettent en place une gouvernance pour assurer la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation du programme, en association étroite avec l'Etat, confirmant (et ajustant si nécessaire) le fonctionnement installé à l'occasion de la convention d'adhésion pour l'élaboration de la stratégie. Cette gouvernance est intégrée à la gouvernance mise en place pour le Contrat de relance et de transition écologique.

Sont systématiquement invités au comité de pilotage les représentants de l'exécutif, des services de l'Etat, du Conseil régional, de la Caisse des dépôts – Banque des territoires, de l'Anah, du Cerema, de l'ADEME, ainsi que d'autres établissements publics et opérateurs mobilisés en appui du programme Petites villes de demain, et de représentants des collectivités départementales si elles sont cosignataires.

Il siègera au moins une fois par an pour :

- valider l'évaluation annuelle du programme, sur la base des indicateurs de suivi et d'une synthèse financière ;
- examiner l'avancement et la programmation des actions, y compris financièrement (actualisation du plan de financement) ;
- étudier et arrêter les demandes d'évolution du programme en termes d'orientations et d'actions (inclusion, adaptation, abandon...) ;
- décider d'éventuelles mesures rectificatives.

Le chef de projet PVD désigné alimente le comité de pilotage et en particulier :

- Veille en détail au bon déroulement des actions prévues au programme, vérifie l'avancement des dossiers, analyse les éventuelles situations de blocage pour proposer des

- mesures visant à permettre l'avancement des projets ;
- Établit le tableau de suivi de l'exécution ;
 - Met en place les outils d'évaluation et analyse les résultats des évaluations ;
 - Propose les évolutions des fiches orientations ;
 - Propose les évolutions et les propositions d'ajouts de fiches actions.

Article 9 - Suivi et évaluation du programme

Un tableau de bord de suivi du programme est établi, régulièrement renseigné, décrivant l'avancement des orientations et actions (taux de réalisation, mobilisation des moyens et financement, indicateurs...). Il est tenu à jour par le chef de projet PVD. Il est examiné par les services de l'Etat et présenté en synthèse au comité de pilotage. D'autres tableaux de bord partagés, complémentaires, peuvent être établis, en fonction des besoins, et mis à disposition auprès de l'ensemble des parties prenantes.

Le dispositif d'évaluation, articulé sur plusieurs niveaux (intégralité du programme, orientations et actions) avec la définition des indicateurs et la désignation des acteurs en charge de son fonctionnement, fera l'objet de comptes rendus une fois par an devant le comité de pilotage. Il s'intégrera au dispositif national d'évaluation du programme national PVD.

Article 10 - Résultats attendus du programme

Les résultats seront suivis et évalués. Le ou les indicateurs à l'aune desquels ces résultats sont évalués seront choisis en cohérence avec l'objectif recherché lors de la mise en œuvre de l'action.

Les objectifs détaillés et les indicateurs propres à chaque action sont précisés dans chaque fiche action en annexe 3.

Article 11 – Utilisation des logos

Chacune des Parties autorise à titre non exclusif l'autre Partie à utiliser son nom et son logo en respectant la charte graphique afférente pour toute la durée du Contrat afin de mettre en avant le partenariat entre les Parties, et à le faire figurer de façon parfaitement visible et lisible sur ses supports de communication faisant référence aux actions réalisées dans le cadre de cette convention.

Il est précisé qu'aucun matériel, visuel, création, annonce, message de quelque nature que ce soit faisant référence à l'une des Parties ne pourra être créé, réalisé et/ou diffusé par l'autre Partie sans son consentement écrit préalable.

Chacune des Parties reconnaît (i) qu'elle n'acquiert aucun droit sur la charte graphique de l'autre Partie autre que celui de l'utiliser conformément aux dispositions de la présente clause et (ii) qu'elle n'est pas autorisée à utiliser et / ou exploiter les marques, dénominations sociales, logo et plus généralement tous les droits de propriété intellectuelle afférents aux signes distinctifs à l'autre Partie, de quelque façon que ce soit (notamment pour leur reproduction, communication et / ou adaptation) et pour quelque raison que ce soit (y compris à titre de référence commerciale ou pour sa propre publicité).

Le droit d'utiliser les éléments verbaux/graphiques de chacune des Parties est accordé uniquement pour la durée du Contrat et prendra automatiquement fin, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire, à son terme, qu'elle qu'en soit la raison.

La commune est invitée à faire figurer le panneau signalétique Petites villes de demain en entrée de ville.

Chaque opération réalisée doit faire l'objet d'un affichage pendant les travaux :

- identifiant clairement le lien avec le programme Petites villes de demain : logo ANCT/PVD et

- mention « L'Etat s'engage pour l'avenir des territoires » (modèle disponible en ligne);
- ainsi que les logos et mentions liés aux modalités d'attribution des subventions et financement propres à chaque Partie.

Article 12 – Entrée en vigueur, durée de la convention et publicité

L'entrée en vigueur du programme est effective à la date de signature du présent contrat, jusqu'à mars 2026.

Au terme de la convention, un bilan sera conduit pour en évaluer les résultats et les impacts.

La présente convention est publiée au recueil des actes administratifs de l'EPCI signataire. Elle est transmise pour information au DDFIP ainsi qu'à l'ANCT. Elle pourra faire l'objet d'une mise en ligne, au niveau local et par l'ANCT.

Article 13 – Evolution et mise à jour du programme

Le programme est évolutif. Le corps de la convention et ses annexes peuvent être modifiés par avenant d'un commun accord entre toutes les parties signataires du programme et après avis du comité de projet. C'est notamment le cas lors d'une évolution de son périmètre ou de l'intitulé des orientations, de leurs objectifs et indicateurs.

Article 14 - Résiliation du programme

D'un commun accord entre les parties signataires du programme et après avis favorable du comité de pilotage, il peut être mis fin à la présente convention.

Article 15 – Traitement des litiges

La présente convention est régie par le droit français.


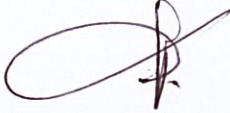

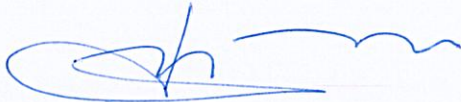
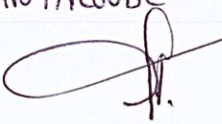
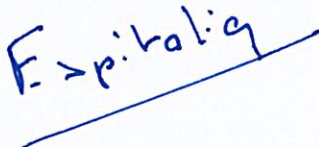
En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement à l'amiable entre elles.

A défaut, et préalablement à l'engagement de toute action contentieuse et sous réserves des dispositions prises au titre des articles précédents, les parties s'engagent à recourir à la médiation en application des articles L 213-1 du code de la justice administrative du différend qui les oppose et de saisir le président du Tribunal administratif de Toulouse à l'effet d'organiser la mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en seront chargées.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auxquels la présente convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de XXX.

A Réalmon, le 13 avril 2023

Fait, en 8 exemplaires

<p>Le Maire de Réalmon, Henri VIAULES</p> 	<p>Le Président de la communauté de communes Centre Tarn, Jean-Luc CANTALOUBE</p> 
<p>Le Préfet du Tarn, François-Xavier LAUCH</p> 	<p>La Directrice régionale Occitanie de la Banque des Territoires, Annabelle VIOLLET, représentée par Jean-Marc BOU, directeur territorial</p> 
<p>La Présidente du Conseil régional Occitanie Pyrénées Méditerranée, Carole DELGA</p>	<p>Le Président du Conseil départemental du Tarn, Christophe RAMOND, représenté par Jean-Luc CANTALOUBE</p> 
<p>Le Président du Pôle d'équilibre territorial et rural de l'Albigeois et des Bastides, Jean-Luc ESPITALIER</p> 	<p>La Directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie, Sophie LAFENETRE,</p>

Sommaire des annexes

Annexe 1 – Diagnostic synthétique du territoire et enjeux

Annexe 2 – Périmètre d'intervention de l'Opération de revitalisation du territoire (ORT)

Annexe 3 – Fiches actions

Annexe 4 – Maquette financière





Réalmont



Réalmont, petite ville de demain

Diagnostic synthétique du territoire et enjeux



SOMMAIRE

1.1.	REALMONT, UNE BASTIDE DYNAMIQUE IDEALEMENT SITUEE	3
	• Une bastide royale en héritage.....	3
	• Réalmont, une ville-centre qui recueille les fruits d'une situation géographique stratégique	3
	• Une population aux caractéristiques démographique et sociale marquées	4
	• Les enjeux en matière démographique et sociale	5
1.2.	UNE OFFRE DE LOGEMENTS A AMELIORER	6
	• Synthèse du diagnostic sur l'habitat et le logement	6
	• Un pôle de vie attractif	6
	• Un parc de logements ancien, occupé par une population vieillissante et/ou disposant de faibles revenus.....	6
	• Un déséquilibre dans les peuplements : trop de locatifs, pas assez de propriétaires occupants.....	7
	• Un parcellaire historique impactant la qualité des logements	8
	• Des réhabilitations pas toujours de qualité	9
	• La vacance des logements, un phénomène plus important dans le centre bourg	9
	• Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (opah) a amplifier	10
	• Une initiative publique originale pour le logement des seniors, les « villages soleil ».....	10
	• Les faubourgs de realmont, une urbanisation pavillonnaire étendue	10
	• Les enjeux pour l'habitat	11
1.3.	UNE ECONOMIE STABLE, DOMINEE PAR LE SECTEUR TERTIAIRE, NOTAMMENT LE COMMERCE	12
	• Synthèse sur l'économie	12
	• Une offre de commerces et d'artisanat dense qui draine une population large	13
	• Commerce et artisanat, une bonne résistance et des fragilités.....	14
	• Le tourisme et l'agriculture, deux secteurs clés sur lesquels s'appuyer pour développer l'économie du territoire	15
	• Une offre immobilière limitée	16
	• Les enjeux en matière d'économie	16
1.4.	UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES DENSE ET DIVERSIFIEE QUI NECESSITE DES INVESTISSEMENTS IMPORTANTS	17
	• Synthèse sur les équipements et services	17
	• Une commune bien dotée pour répondre aux besoins du quotidien	17
	• Un inventaire du patrimoine bâti qui révèle des situations contrastées	18
	• Une offre de santé actuellement bien développée et à maintenir	19
	• Un vivier sportif	19
	• Un accès aux équipements nautiques a améliorer.....	20
	• Une offre culturelle intéressante mais limitée par l'absence de lieu adapté pour le spectacle vivant	20
	• Les enjeux en matière d'équipements et de services.....	21
1.5.	UN PATRIMOINE A REVELER, UN ESPACE PUBLIC A VALORISER	22
	• Synthèse sur le cadre de vie et les espaces publics	22
	• La ceinture de la bastide, une transformation à poursuivre	23
	• Le cœur de la bastide, une attractivité à retrouver	24
	• Le secteur du foirail, un secteur à requalifier.....	24
	• la construction d'une halle, point d'appui d'un projet d'aménagement de la place henri dunant	24
	• Le plateau évènementiel, un projet phare qui doit entraîner un renouvellement urbain du secteur sud ouest de la commune	24
	• A la lisière du centre-ville, une zone verte de qualité paysagère à valoriser.....	25
	• Des Friches et bâtiments délaissés présentant un potentiel	25
	• Les enjeux en matière de cadre de vie et d'espaces publics.....	26
1.6.	DES MOBILITES MARQUEES PAR UNE PREDOMINANCE DE LA VOITURE	27
	• Synthèse sur la mobilité	27
	• Un cadre de vie impacté par le trafic routier et la présence de la voiture jusqu'au cœur de la bastide	27
	• Des modes actifs et une intermodalité peu développés	28
	• Les enjeux en matière de mobilité	29

1.1. Réalmont, une bastide dynamique idéalement située

► UNE BASTIDE ROYALE EN HERITAGE

La création de Réalmont, **première bastide royale fondée en Albigeois**, a été voulue par le Roi Philippe III le Hardi. Comme pour toutes les bastides, l'histoire de Réalmont commence par la rédaction d'une charte, promulguée le 12 mars 1272, qui va régir la vie politique de la cité pendant plus de cinq siècles. La bastide est ainsi construite sur des terres confisquées aux hérétiques situées entre les 2 grandes cités d'Albi et Castres qui sont, à l'époque, deux grands pôles d'activités économiques qui entraînent d'importants échanges commerciaux. L'atout commercial de la ville nouvelle était donc notable. Sa situation en belvédère sur la fertile vallée du Dadou, en contrebas d'une haute colline, lui conférait un positionnement idéal. Rapidement, Réalmont prend de l'importance et devient une place économique, forte de trois foires par an et d'un marché bi-hebdomadaire. Sept cents ans plus tard, **ces caractéristiques pensées dès la fondation pour le rayonnement d'un bourg voué au commerce sont toujours d'actualité**. Comme au XIV^{ème} siècle, le marché du mercredi, les foires du 1^{er} mai et du 11 novembre attirent la foule, tandis qu'au printemps, plusieurs milliers de visiteurs se rendent à la foire agricole.

Réalmont, en tant que bastide, se distingue par la **qualité architecturale et patrimoniale de son cœur de ville**. Le **plan d'urbanisme** a été **maintenu dans l'enceinte des boulevards**. La ville a conservé sa **place aux arcades typiques**, classée aux sites et monuments naturels depuis 1945, de belles maisons à encorbellement et à pans de bois, ainsi que des rues pittoresques qui donnent tout son charme à Réalmont.



Figure 0 : vue de la bastide de Réalmont (source : Tarn Tourisme)

Si la trame originelle de la Bastide a été parfaitement préservée dans l'intérieur des boulevards, **la structure de la bastide s'est dissoute dans son étirement urbain**.

La bastide de Réalmont n'a pas acquis auprès des visiteurs la même renommée que certaines bastides albigeoises telles que Puycelsi, Castelnau-de-Montmiral, Cordes, Lisle-sur-Tarn, ... Bien qu'elle soit la première bastide royale, son patrimoine historique reste assez méconnu car peu valorisé.

► REALMONT, UNE VILLE-CENTRE QUI RECUEILLE LES FRUITS D'UNE SITUATION GEOGRAPHIQUE STRATEGIQUE

La **Communauté de Communes Centre Tarn** (CCCT) compte **11 098 habitants** (2018), regroupe 11 communes et s'étend sur 334 km². Avec **3 538 habitants** (2019), **Réalmont** constitue la ville centre de la CCCT.

Depuis une dizaine d'années, Réalmont est **témoign d'une forte croissance démographique**, liée notamment à son **positionnement géographique stratégique**. Située à équidistance des principaux bassins d'emplois tarnais, Albi et Castres, la commune propose un **foncier abordable**, avec des prix au m² nettement en deçà de la moyenne départementale¹, dans un cadre de vie préservé et attractif qui lui permet de bénéficier d'un **marché immobilier de report des agglomérations albigeoise et castraise**.

Ainsi, la **population de Réalmont (+6,3% entre 2008 et 2018) et du Centre Tarn (+8%) évolue à un rythme nettement plus soutenu que la population du département (+4,3%)**. La dynamique du Centre Tarn dépasse également celle de la Région (+7.9%)².

Indéniablement, la position géographique de Réalmont **conforte le dynamisme de la commune**, en lui conférant une situation de **centralité au sein d'un territoire très rural** et un **lien étroit avec les agglomérations d'Albi et Castres**.



Figure 1 : situation géographique de Réalmont

La commune cumule ainsi de **nombreux atouts** :

- Un marché immobilier de report des agglomérations de Castres et Albi,
- Un pôle commercial et de services de bon niveau et facilement accessible pour les habitants des communes alentours,
- Un cadre architectural, naturel et paysager de qualité,
- Une vie associative, culturelle et sportive dynamique au regard de sa taille.

► UNE POPULATION AUX CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUE ET SOCIALE MARQUEES

La croissance démographique de la population réalmontaise est principalement due à son solde migratoire positif. La commune a en effet une **population âgée** : l'indice de vieillissement est de 128³ (2018), nettement au-dessus des indices constatés au niveau intercommunal (102) et départemental (113). Ce **vieillessement de la population** s'est en outre **accentué ces 20 dernières années**.

Les plus de 75 ans représentaient ainsi **15% de la population**, soit environ **500 personnes** sur les 3449 habitants que comptaient la commune en 2018, taux nettement supérieur à celui enregistré dans le Centre Tarn (11.8%) et dans le Tarn (12.6%),

¹ Source : Prix m² moyen des maisons et appartements - juin 2022 – Consortium immobilier

² Source : INSEE, RP 2008- 2018

³ Pour 100 jeunes de moins de 20 ans, on dénombre 128 habitants de plus de 65 ans

De fait, Réalmont accueille majoritairement de **petits ménages composés d'une seule personne ou d'un couple sans enfant** (69.6% des ménages). La **part des familles avec enfants** est nettement **plus faible à Réalmont** (21.2%) que dans la CCCT (28%).

Réalmont connaît d'autre part **une relative focalisation des difficultés sociales** amplifiées par rapport à d'autres communes du territoire du fait de sa centralité. A l'échelle de Réalmont, on note ainsi ⁴ :

- un taux de ménages imposés de 36%, inférieur à la CCCT (39,1%) et surtout inférieur au département du Tarn (43,4%) ;
- un taux de pauvreté (16%) légèrement supérieur à la moyenne de la CCCT (15%) et du Tarn (15,2%), ce taux de pauvreté concernant spécifiquement les plus de 50 ans ;
- une moitié des 211 bénéficiaires du RSA de la CCCT résidant à Réalmont :

Ces difficultés sociales sont plus présentes au cœur de la bastide qui rassemble une proportion croissante de personnes précarisées engendrant une paupérisation du cœur de ville. Au regard de ces constats à l'échelle de la ville et de la CCCT, un maillage de « services aux personnes » d'ordre sanitaire et social s'est développé, essentiellement localisé sur Réalmont (et à moindre échelle sur Montredon-Labessonnié).

Enfin, l'examen des situations sociales liées à l'emploi montre :

- une **sous-représentation marquée des cadres et professions intermédiaires supérieures** à Réalmont tandis que les **ouvriers** et les **retraités** sont **sur-représentés**.
- une moindre représentation des agriculteurs à Réalmont comparé au territoire intercommunal et départemental.

► **LES ENJEUX EN MATIERE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIALE**

- Attirer des familles pour rééquilibrer la pyramide des âges, notamment par une politique de l'habitat adapté
- Prendre en considération les besoins spécifiques d'une population âgée dans tous les domaines (habitat, santé, services, commerce, mobilité, aménagement des espaces publics, ...)
- Tenir compte des difficultés sociales rencontrées par la population

⁴ Source : Définition d'un projet local de développement culturel pour la ville de Réalmont, 2022, page 8

1.2. Une offre de logements à améliorer

► SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT

<p style="text-align: center;">Atouts</p> <ul style="list-style-type: none">- Un positionnement géographique privilégié- Une qualité de vie appréciée des habitants et visiteurs- De nombreux services et équipements- Une offre commerciale variée répondant aux besoins du quotidien- Une OPAH en cours	<p style="text-align: center;">Faiblesses</p> <ul style="list-style-type: none">- Une forte augmentation des prix des loyers- Existence d'un parc de logements pouvant être qualifié d'indigne majoritairement localisé en centre-ville- Un parcellaire historique très étroit dans la bastide, avec très peu d'espaces extérieurs en cœur d'îlots, des problèmes d'éclairage et des venelles propices à l'insalubrité- Des réhabilitations souvent peu qualitatives- Une sur-représentation de petits logements en location dans le cœur de la bastide- Des logements sur la D612 fortement impactés par le trafic routier- Un problème de vacance persistant dans le centre-ville
<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <ul style="list-style-type: none">- Un territoire attractif pour les jeunes actifs du fait de sa proximité avec les bassins d'emplois voisins- Des caractéristiques qui correspondent en tout point aux enjeux traités dans le cadre d'un OPAH- Intégrer les objectifs de la « zéro artificialisation nette » des sols pour repenser le bâti (densification imposée)	<p style="text-align: center;">Menaces</p> <ul style="list-style-type: none">- Une population qui n'a pas toujours les moyens d'entretenir et de moderniser son patrimoine- Une augmentation du coût de l'énergie impactant les dépenses liées au logement- Les objectifs de la « zéro artificialisation nette » des sols (densification imposée) qui pourraient entraîner une augmentation du coût du foncier et une densification mal pensée

► UN POLE DE VIE ATTRACTIF

La commune de Réalmont bénéficie d'une **attractivité résidentielle** du fait de sa position centrale entre deux agglomérations de 80 000 habitants. Entre 2008 et 2018, la population communale a augmenté de 6,3%, passant de 3 245 à 3 500 habitants.

On observe alors une **progression du nombre de constructions nouvelles ou de réhabilitations**, une **augmentation de la part de résidences principales** dans la structure du parc de logements (84,3% en 2018) ainsi qu'une **augmentation du prix des loyers**.

Dès lors qu'elle est de qualité, **l'offre immobilière proposée trouve rapidement preneur**. A titre d'exemple, on peut citer la transformation de l'ancienne maison de retraite, inoccupée depuis 2012, devenue en 2022 une résidence de 30 appartements dont la commercialisation s'est faite très rapidement.

► UN PARC DE LOGEMENTS ANCIEN, OCCUPE PAR UNE POPULATION VIEILLISSANTE ET/OU DISPOSANT DE FAIBLES REVENUS

Le parc de logements de Réalmont se caractérise par une **proportion élevée d'habitations construites avant 1980** (65%, soit près de deux résidences sur trois⁵). Lorsque l'on analyse le parc datant d'avant 2005, on constate qu'**une part importante des logements est dans un état moyen voir mauvais**. Seulement 53% des résidences principales occupées par des propriétaires privés sont considérées en bon état. Pour les

⁵ Source : Portrait de territoire, Outil Espelia

logements locatifs privés, le pourcentage de logements en bon état n'atteint que 23,6% avec 66,5% des locataires déclarant que leur logement est en mauvais état et 9,4% en très mauvais état⁶.



Figure 2 : Très grande hétérogénéité dans l'état du bâti à l'échelle de Réalmont,

Source : Etude pré-opérationnelle d'OPAH, 2019, Restitution de l'étude sur la commune de Réalmont, p 26

D'autre part, les **logements situés le long des axes routiers principaux** sont **impactés par les nuisances liées au trafic routier**. C'est particulièrement le cas pour les riverains de la RD612 dont le niveau de trafic, notamment poids lourds, dégrade les conditions d'habitat.

Une **part significative des logements est occupée par des retraités** (36,5% des ménages en 2018⁷) **et par une population disposant de faibles revenus** (revenus en dessous des plafonds de l'ANAH pour les propriétaires occupants - 663 foyers non imposables⁸). Les difficultés sociales créent des situations de précarité énergétique (un ménage accordant plus de 10% de ses revenus à ses besoins énergétiques est en situation de précarité énergétique). A l'échelle de Réalmont, **21,6% des ménages connaissent des situations de précarité énergétique** en raison de la consommation énergétique de leur logement. Ce taux est largement supérieur à la moyenne nationale qui se situe à 13,9%⁹.

► **UN DESEQUILIBRE DANS LES PEUPEMENTS : TROP DE LOCATIFS, PAS ASSEZ DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS**

Le **taux de logements locatifs** à Réalmont (30%) est plus **élevé** que celui du département du Tarn (21%). Ce taux est particulièrement important **à l'échelle du cœur de la Bastide avec 57% de logements locatifs**¹⁰.

On observe un accroissement fort de la population de Réalmont associé à une baisse continue et rapide de la taille des ménages. Réalmont accueille ainsi majoritairement des petits ménages composés d'une seule

⁶ Source : Données SIG, Etude pré-opérationnelle d'OPAH, 2019, Restitution de l'étude sur la commune de Réalmont, page 9

⁷ Source : INSEE, RP 2018

⁸ Source : Etude pré-opérationnelle d'OPAH, 2019, Restitution de l'étude sur la commune de Réalmont, page 28

⁹ Source : Etude de la précarité énergétique de Réalmont, Géodip, page 8

¹⁰ Source : Données SIG, Etude pré-opérationnelle d'OPAH, 2019, Restitution de l'étude sur la commune de Réalmont, page 24

personne ou d'un couple sans enfant (69.6% des ménages)¹¹ qui trouve à Réalmont une offre de **logements locatifs de petites et moyennes tailles**.

On constate en effet **une sur-représentation de petits logements en location dans le cœur de la bastide**.



Figure 3 : répartition des logements dans la bastide entre propriétaires occupants, locations et vacance
Source : Etude pré-opérationnelle d'OPAH, 2019, Restitution de l'étude sur la commune de Réalmont, page 24

A l'échelle de la Bastide, **de nombreuses maisons de villes ont fait l'objet de division pour être transformées en petits appartements destinés à la location**. Des investisseurs ont été naturellement attirés par ce principe de la division dans un contexte de facilité à louer et d'augmentation du prix des loyers. Ce phénomène a participé à créer un déséquilibre dans le peuplement de la bastide, avec une paupérisation du centre bourg, des besoins importants en stationnement et des problèmes de voisinage¹². Il est aujourd'hui limité par la disposition prise dans le cadre du PLUi qui impose un stationnement obligatoire pour tout travaux dans le centre ancien et de ce fait limite les divisions. La répartition des logements est ainsi stabilisée à environ 250 appartements et près de 200 maisons¹³.

► UN PARCELLAIRE HISTORIQUE IMPACTANT LA QUALITE DES LOGEMENTS

La forme du cœur de la Bastide induit une perte de qualité des logements :

- un parcellaire divisant la ville en îlots rectangulaires avec des **maisons à étage très étroites** (souvent moins de seulement 2.89 mètres de large laissant la possibilité d'une porte d'entrée et d'une fenêtre) et de **nombreuses échoppes datant du Moyen-Age** dont les ouvertures sont souvent devenues des entrées de maison,
- un centre-bourg dense offrant avec **très peu d'espaces extérieurs en cœur d'îlot, un faible éclairage naturel et des venelles en arrières-parcelles propices à l'insalubrité**.

De nombreux garages et commerces sont situés en rez-de-chaussée, contraignant l'accès aux logements situés dans les étages. Leurs transformations en logement sont sources de difficultés : disparition des commerces de proximité, report du stationnement, ...

¹¹ Source : INSEE, RP 2018

¹² Source : Données SIG, Etude pré-opérationnelle d'OPAH, 2019, Restitution de l'étude sur la commune de Réalmont, page 22

¹³ Source : Données SIG, Etude pré-opérationnelle d'OPAH, 2019, Restitution de l'étude sur la commune de Réalmont, page 24

► DES REHABILITATIONS PAS TOUJOURS DE QUALITE

Les réhabilitations menées sur une partie du parc de la Bastide ont été réalisées de manière anarchique, sans maîtrise de la qualité¹⁴, tant d'un point de vue esthétique (malgré le périmètre délimité des abords qui induit un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France sur les autorisations d'urbanisme) que de la performance énergétique. Il en résulte une perte de cohérence d'ensemble.



Figure 4 : Exemples de réhabilitations menées sans contrôle de la qualité,

Source : Etude pré-opérationnelle d'OPAH, 2019, Restitution de l'étude sur la commune de Réalmont, page 16

► LA VACANCE DES LOGEMENTS, UN PHENOMENE PLUS IMPORTANT DANS LE CENTRE BOURG

En matière de logements vacants, la commune a connu **un mouvement important de remise sur le marché des logements inoccupés**. Le nombre de résidences inoccupées est passé de 300 à 146 entre 2017 et 2020, soit une baisse de 51,3%¹⁵. Ainsi, avec **un taux de vacance de 8,7% en 2020**, le phénomène de vacance demeure relativement maîtrisé à l'échelle de la commune et se situe en dessous du taux constaté à l'échelle du Centre Tarn (9%). Néanmoins, il faut noter que le nombre de logements inoccupés est davantage concentré en centre-ville, **avec une part de logements vacants qui s'élève à 10,8% à l'échelle de la Bastide¹⁶, soit près de 50 logements**.

Les causes de la vacance sont différentes et rarement uniques, elles peuvent être liées aux caractéristiques du logement, à son état, à sa situation géographique, aux choix des propriétaires, à la conjoncture immobilière... La rétention immobilière des personnes âgées, les difficultés juridiques, techniques, ou encore le manque d'intérêt sont les freins principaux qui poussent les propriétaires à ne pas louer leurs biens.

¹⁴ Source : Données SIG, Etude pré-opérationnelle d'OPAH, 2019, Restitution de l'étude sur la commune de Réalmont, page 26

¹⁵ Source : Rapport indicateurs logements inoccupés, Enedis, 2017-2020, page 5

¹⁶ Source : Données SIG, Etude pré-opérationnelle d'OPAH, 2019, Restitution de l'étude sur la commune de Réalmont, page 24

A l'échelle du centre-ville (intérieur de la bastide et av du Général de Gaulle), parmi les 111 logements vacants comptabilisés, 13 sont jugés en bon état, 73 en état moyen, 20 en mauvais état et 5 en très mauvais état. En dehors du centre-ville, 29 logements vacants sont recensés dont 3 en mauvais état¹⁷.

► **UNE OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT (OPAH) A AMPLIFIER**

La **forte proportion d'habitats anciens mal entretenus** a, pour partie, justifié la mise en place, en mars 2020, d'une **Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)**. Lancée à l'échelle du Haut Dadou (CCMAV et CCCT), cette opération a vocation à accompagner la modernisation du patrimoine bâti (adaptation au vieillissement des ménages, lutte contre les logements indignes et dégradés et rénovation énergétique)¹⁸.

Entre mars 2020 et mai 2022, **19 dossiers déposés dans le cadre de l'OPAH avaient fait l'objet d'un agrément. Une quarantaine d'autres dossiers étaient en cours d'instruction.**

Les propriétaires bailleurs ne se sont pas encore saisis des aides incitatives de l'OPAH. Plusieurs facteurs expliquent ces **résultats en demi-teinte** : l'impact de la crise covid-19 sur le démarrage de l'opération, des temps de montage et d'accompagnement longs et complexes, la disponibilité des artisans, des temps importants consacré à ajuster les devis artisans, ... L'opération suscite malgré tout un réel intérêt des habitants avec des sollicitations toujours nombreuses.

La mise en place de l'OPAH devait également permettre de **revenir sur le phénomène de division des logements**. Pour ce faire, **l'OPAH a intégré un système de prime** sur le périmètre de la Bastide. Un montant de 2000 € est proposé au propriétaire, occupant ou bailleur, qui opte pour le regroupement de petits logements issus de divisions antérieures afin de permettre l'aménagement de logements plus grands. Une prime de 3000 € est également proposée aux futurs propriétaires occupants optant pour l'acquisition et la réhabilitation de logement de la Bastide en vue d'y résider. Or, **ces primes n'ont pas encore été sollicitées par les bailleurs ou propriétaires privés**. Il est vrai que peu de publicité a été faite pour présenter ces primes aux propriétaires. De plus, les logements en mauvais état sont très disséminés dans le centre bourg, rendant très difficile la réhabilitation d'un groupe de logement continu. Bien que ces primes soient incitatives, leur effet levier reste, à ce stade, limité.

► **UNE INITIATIVE PUBLIQUE ORIGINALE POUR LE LOGEMENT DES SENIORS, LES « VILLAGES SOLEIL »**

Dans les années 1980, pour répondre à **l'enjeu du maintien à domicile des personnes âgées**, la commune a développé par l'intermédiaire du CCAS, une offre publique de logements réservée aux personnes de plus de 70 ans répondant à des critères d'attribution. Le 4^{ème} « village soleil » livré en 2021 comprend 9 logements à énergie passive et porte à **58 le nombre de pavillons gérés par le CCAS**.

► **LES FAUBOURGS DE REALMONT, UNE URBANISATION PAVILLONNAIRE ETENDUE**

L'échelle de la tâche urbaine de Réalmont est devenue très importante au regard de la ville centre. Les constructions ont investi la plaine agricole, le versant des coteaux à l'Est de cette plaine, et les versants du coteau Ouest qui domine la ville. L'urbanisation a suivi les routes rurales, très loin dans la plaine, jusqu'aux coteaux, laissant des espaces agricoles non bâtis alterner avec des « poches » construites¹⁹. Tenant compte de ces extensions urbaines, le PLUi arrêté en 2020 encadre le développement urbain par la définition de zones à urbaniser en continuité du bâti existant et d'orientations d'aménagement et de programmation.

¹⁷ Source : Données SIG, zone cadastrale OE, Etude pré-opérationnelle d'OPAH, 2019, Restitution de l'étude sur la commune de Réalmont, p. 10-11

¹⁸ Source : Etude pré-opérationnelle, OPAH, 2019, page 106

¹⁹ Source : Etude d'aménagement des espaces publics, CAUE, 2015, page 8

▶ LES ENJEUX POUR L'HABITAT

- Rééquilibrer les peuplements dans le cœur de la bastide
- Privilégier le renouvellement du bâti par le réinvestissement des logements vacants
- Accompagner la rénovation et la modernisation du parc de logements en amplifiant l'OPAH et en mobilisant l'ensemble des dispositifs et outils existants
- Accompagner le parcours résidentiel des ménages, notamment l'accession à la propriété par les primo-accédants, et encourager les opérations d'acquisition/rénovation de logements
- Assurer une veille sur les biens à la vente pour agir sur l'attrait patrimonial de la bastide
- Veiller à la qualité de l'urbanisme et à la préservation des paysages

1.3. Une économie stable, dominée par le secteur tertiaire, notamment le commerce

► SYNTHÈSE SUR L'ÉCONOMIE

<p style="text-align: center;">Atouts</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un pôle d'emploi attirant les actifs des communes voisines - Une proximité avec les bassins d'emplois de Castres et d'Albi - Un tissu artisanal et commercial dense composé d'acteurs économiques dynamiques - Une bonne résistance du commerce traditionnel - Un plan d'actions pour le commerce défini en 2019 à l'échelle de la CCCT et bénéficiant de la présence d'un manager du commerce 	<p style="text-align: center;">Faiblesses</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un territoire éloigné des retombées directes de la métropole toulousaine - L'existence d'un phénomène de vacance commerciale créant des ruptures dans les linéaires commerciaux - Des locaux commerciaux en mauvais état ou manquant d'entretien - Le développement du e-commerce qui impacte le commerce de proximité - Un patrimoine de la bastide peu valorisé limitant l'attrait touristique - Une offre d'équipements et d'hébergements touristiques très faible - Une signalétique économique et touristique insuffisante - Une offre immobilière et un foncier économique limitée
<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'appuyer sur les artisans locaux labellisés RGE pour la rénovation des logements et des bâtiments publics - S'appuyer sur la richesse du patrimoine et des paysages pour développer le tourisme vert - S'appuyer sur la voie verte des « chemins des droits de l'homme » pour développer le tourisme à vélo - S'appuyer sur les potentialités de la filière agricoles pour développer/renforcer l'activités économique (produits locaux, circuit-court, ...) - Mieux capter le trafic routier passant par Réalmont pour dynamiser le commerce 	<p style="text-align: center;">Menaces</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une évasion commerciale en non alimentaire, en particulier pour l'équipement de la personne et de la maison - Une offre commerciale qui doit s'adapter aux nouveaux besoins et usages - Dans le commerce et l'artisanat, des chefs d'entreprise âgés nécessitant un accompagnement pour la reprise et la transmission (risque de disparition de certaines activités)

L'**économie du territoire** est **en déprise**, marquée à la fois par une faible croissance du stock d'établissements (progression entre 2008 et 2015 inférieure à la moyenne) et une diminution de l'emploi salarié privé (entre 2008 et 2016). En raison de la forte croissance de la population ces vingt dernières années, on observe ainsi une baisse du ratio emploi-actifs avec un taux de concentration de l'emploi passant de 95,3% à 87,3% entre 2008 et 2018²⁰.

Avec 3 538 habitants en 2019, soit 1/3 de la population de la CC Centre Tarn, **Réalmont est le cœur économique du territoire**. Les 10 autres communes du territoire intercommunal, représentant une population de 11 098 habitants (2018), s'appuient sur le dynamisme de la ville centre : 60% des emplois réalmontais sont occupés par des personnes résidant en dehors de la commune de Réalmont²¹.

La commune de Réalmont compte **316 entreprises**, avec un **poids prépondérant du secteur tertiaire** (commerce, transport, services et restauration) alors que c'est le **secteur agricole** qui domine à l'échelle de

²⁰ Source : INSEE, RP

²¹ Source : INSEE, RP 2018

la CCCT. **82 commerces et services aux particuliers** (correspondant à 153 emplois locaux) sont comptabilisés.

L'**ancienneté du tissu économique communal** et la **pérennité d'entreprises** souvent familiales témoignent d'un ancrage fort au territoire²². C'est le cas de la Minoterie Batigne, des Etablissements Vigouroux Frères (fabrication d'articles en fils métalliques, de chaînes et de ressort), de Charlois Façonnage (façonnage d'imprimerie) ou encore de Compobaie (spécialiste du bloc baie béton).

Le territoire communal n'accueille pas de Zone d'activités économiques communautaires (ZAE), les 3 ZAE de la CCCT se situant à Laboutarié, Lomers et Montredon-Labessonnie. La **Zone d'activités communale de La Prade** (achevée il y a 20 ans, d'une superficie de 5,5 ha) et celle de **Cantemerle** regroupent des activités artisanales et des équipements publics (déchetterie, atelier-municipal, atelier communautaire, ...).

Dans **le secteur de l'artisanat**, le Centre Tarn est riche de 400 établissements et 712 actifs, dont 132 établissements et 270 actifs pour la seule commune de Réalmont. Ce sont très majoritairement de petites entreprises de moins de 3 salariés qui œuvrent le plus souvent dans le secteur des services (44% des entreprises de l'artisanat à Réalmont, 37% pour la CCCT) et du bâtiment (22% des entreprises de l'artisanat à Réalmont, 32% pour la CCCT)²³. En apportant des services de proximité à la population, ces entreprises concourent à l'emploi et à la formation via l'apprentissage.

En matière de **revenus**, Réalmont est également marqué par des résultats légèrement en-deçà de ceux observés à l'échelle départementale. Le revenu médian est de 19 520 euros en 2019, inférieur aux moyennes intercommunale (20 050 euros) et départementale (20 400 euros). On note également une **très faible représentation des CSP+** (6,9% contre 16,9% à l'échelle nationale) et une **sur-représentation des ouvriers** (28,2% contre 21,6% à l'échelle nationale). Par ailleurs, la commune de Réalmont affiche un taux de chômage de 12,3% (contre 11% à l'échelle de la CCCT).

► UNE OFFRE DE COMMERCES ET D'ARTISANAT DENSE QUI DRAINE UNE POPULATION LARGE

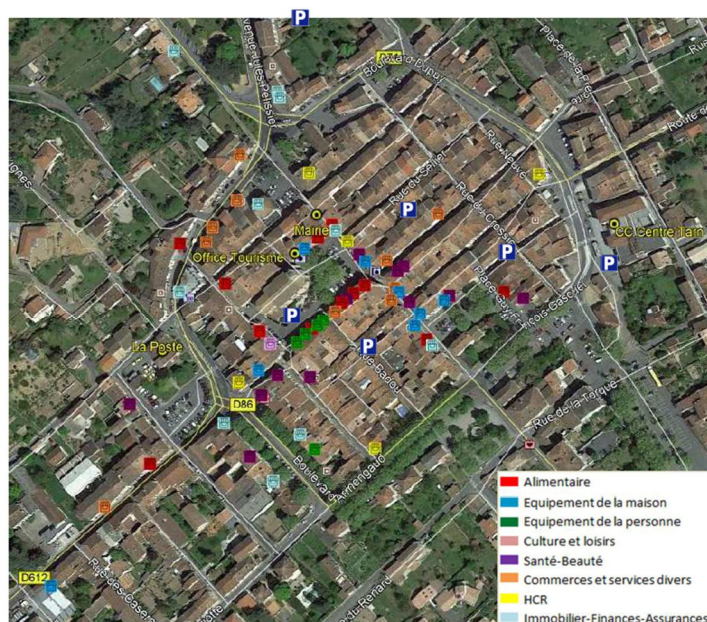


Figure 5 : Offre commerciale à Réalmont (source : Diagnostic commercial Centre Tarn, CCI, p75)

Réalmont dispose d'un **pôle commercial qui répond aux besoins de consommation quotidienne des habitants de l'intercommunalité**. Elle est la seule commune du territoire à offrir la **quasi-totalité de la gamme**

²² Source : PLUi – Diagnostic socio-économique – pages 38-39

²³ Source : Données Géométiers – Chambre des métiers et de l'artisanat du Tarn – Juin 2022

de service de base (commerces de bouche, médecins, pharmacie, service postal et bancaires) et **plus des 3/4 de la gamme intermédiaire** (spécialités médicales, Pôle Emploi, cinéma...)²⁴. Concernant les besoins de consommation exceptionnels (habillement, chaussure, quincaillerie), le pôle commercial de la commune ne répond que de façon limitée. **L'évasion commerciale** est donc une réalité mais concerne surtout les **dépenses exceptionnelles** et non les dépenses du quotidien.

En parallèle de cette offre commerciale, **un marché est organisé chaque semaine au cœur de la commune**, avec jusqu'à 150 marchands ambulants en période estivale. Majoritairement fréquenté par une clientèle de personnes âgées, il draine une clientèle venue des zones rurales et périurbaines alentours (près de 800 personnes par semaine le fréquentent été comme hiver, près de 2 000 visiteurs l'été).

La majeure partie de l'activité commerciale est située dans la ceinture ou à l'intérieur de la bastide, qui constitue par conséquent **un pôle commercial dense et attractif**. A l'image d'une galerie marchande à ciel ouvert, il comprend, sur un espace restreint, de nombreux services et commerces qui permettent d'attirer la clientèle de tout un bassin de vie. Le supermarché situé en entrée de ville sur la route de Castres et Graulhet vient compléter cette offre commerciale.

► COMMERCE ET ARTISANAT, UNE BONNE RESISTANCE ET DES FRAGILITES

Arrêté en 2020, le **PLUi** intègre des **dispositions visant à préserver et à concentrer le commerce de proximité** :

- La vocation commerciale des rez-de-chaussée de commerces et activités de services situées dans la zone UA1c est protégée, empêchant le changement de destination,

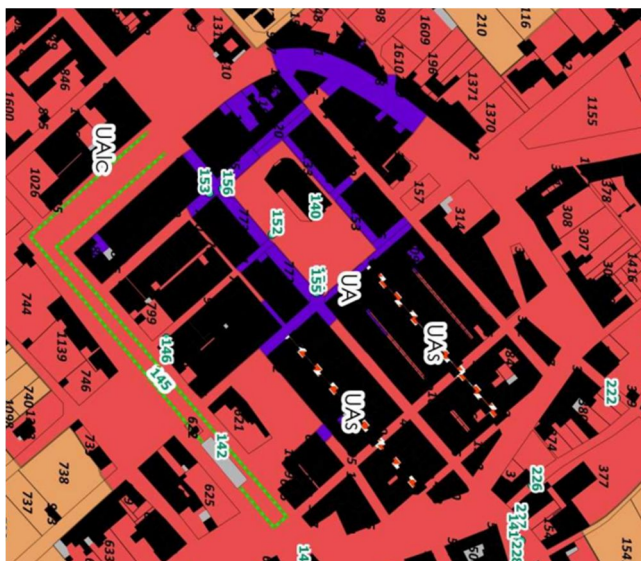


Figure 6 : Zone urbaine ancienne avec un linéaire commercial à conserver (zone UA1c en violet)
Source : PLUi

- En entrée de ville, dans la zone d'activités de Cantemerle qui fait face au supermarché, l'implantation de nouvelles activités de commerce de détail est interdite.

Malgré la bonne résistance du commerce et des services traditionnels, la commune de Réalmont est touchée par le **phénomène de vacance commerciale**, avec de nombreux locaux commerciaux fermés, ne trouvant pas preneur. En 2020, **20 locaux vacants** étaient ainsi recensés par la CCCT (vacance ponctuelle ou structurelle). Ce phénomène s'explique notamment par l'existence d'une offre commerciale concurrente dans les agglomérations voisines et par la progression des déplacements domicile-travail. Au global, le centre-bourg présente **un taux de vacance très élevé de 39% à l'échelle d'un périmètre large** et

²⁴ Source : Contrat « Bourgs-Centres / Occitanie Pyrénées-Méditerranée » de Réalmont

oscillant **entre 20% et presque 60% selon les rues**²⁵. Une majorité de ces locaux sont en mauvais état et nécessitent des travaux de mise aux normes et d'accessibilité.

De plus, de nombreux commerces sont détenus par des chefs d'entreprise âgés posant **l'enjeu de la transmission et de la reprise** pour de petits commerces. Les entreprises de l'artisanat sont dans des difficultés similaires : 40 chefs d'entreprises sont concernés par un départ à la retraite dans les 10 ans (soit 30 % des chefs d'entreprises de Réalmont, 27.4 % pour la CCCT et 28 % au niveau départemental)²⁶. Certaines activités présentes sur le territoire risquent ainsi de disparaître. Dans le domaine du bâtiment, le recours aux artisans qualifiés (professionnels Reconnu Garant de l'Environnement par l'Etat) devrait en outre s'accroître au vu des enjeux pour la rénovation énergétique des logements.

Enfin, le **manque de visibilité de l'ensemble du pôle commercial**, notamment depuis la route départementale, et **l'insuffisance de la signalétique** sont pointés.

L'**association des commerçants et artisans** a pris un nouvel essor en 2022, en faisant le choix d'un resserrement à l'échelle communale. Elle a notamment pour ambition de fédérer un maximum d'artisans et commerçants de la commune et d'organiser des événements (fête de la musique, ...).

Le **diagnostic réalisé en 2019 à l'échelle du Centre Tarn par la CCI** a débouché sur la définition d'un **plan d'actions mis en œuvre par la CCCT**. Pour compléter ce plan d'actions, une analyse spécifique au **commerce numérique** a été réalisée en 2021.

► **LE TOURISME ET L'AGRICULTURE, DEUX SECTEURS CLES SUR LESQUELS S'APPUYER POUR DEVELOPPER L'ECONOMIE DU TERRITOIRE**

Deux secteurs clés à l'échelle intercommunale constituent des leviers pour le développement de la commune : l'agriculture et le tourisme.

La première richesse de la région est **l'agriculture**, avec près de **2/3 du territoire de la CCCT dédiés à cette activité**. A l'échelle de Réalmont, le poids de l'agriculture dans l'économie est beaucoup plus faible (1,4% des actifs travaillant dans le secteur et 11% des entreprises du territoire, contre respectivement 15% et 39% à l'échelle de la CCCT²⁷), du fait d'une structure communale fortement urbanisée. Néanmoins, la commune de Réalmont peut s'appuyer sur les **potentialités agricoles de son territoire** : les produits locaux sont présents à la fois dans les commerces, notamment les commerces de bouche, et sur les stands du marché hebdomadaire. Néanmoins, **ces ventes de produits locaux, notamment en circuits-courts, gagneraient à être davantage visibles et valorisées**. Elles répondent en effet à une demande croissante des consommateurs et pourraient être un facteur sur lequel s'appuyer pour attirer une nouvelle clientèle.

La foire agricole qui se tient annuellement depuis les années 1960 attirent de nombreux exposants et visiteurs. Cet événement offre une belle visibilité au territoire.

L'autre richesse de la région est le **tourisme**, porté par l'influence positive de la proximité de la cité épiscopale d'Albi et des bastides tarnaises. L'activité touristique de Réalmont, assez faible, est essentiellement liée à un **tourisme vert, familial, de courte durée et en majorité réalisé par des touristes de la région**. Or, Réalmont paraît moins attrayante que les grands sites touristiques locaux et régionaux voisins, et souffre d'un **manque d'équipements et d'hébergements touristiques**, ne disposant que d'un **camping municipal** 2 étoiles d'une capacité d'accueil de 43 emplacements, d'un **hôtel** (en cours de classement) proposant 7 chambres²⁸ et de quelques hébergements locatifs (4 chambres d'hôtes, 6 gîtes offrant 22 places). Si le camping géré par la Municipalité fait preuve d'un dynamisme renouvelé, l'hôtel, également propriété de la commune, fait face à des difficultés pour retrouver son lustre d'antan. Cet équipement offre

²⁵ Source : Diagnostic commercial Centre Tarn, CCI, 2018, page 98

²⁶ Source : Données Géométiers – Chambre des métiers et de l'artisanat du Tarn – Juin 2022

²⁷ Source : Portrait de territoire, Outil Espelia

²⁸ Source : INSEE, partenaires territoriaux en géographie, 2021

pourtant par sa localisation à l'entrée de la bastide et sa qualité architecturale un fort potentiel. L'offre d'hébergement touristique à l'échelle du Centre Tarn est un peu plus vaste, avec une soixantaine d'hébergements locatifs, 2 autres campings mais aucun autre hôtel. En matière de café et de **restauration**, on trouve à Réalmont une gamme assez variée (restaurant traditionnel, brasserie, traiteur, pizzeria, salon de thé, bar, ...), sans toutefois de restaurant gastronomique susceptible d'attirer une clientèle touristique et d'affaires.

Le développement de l'activité touristique à Réalmont pourrait s'appuyer à la fois sur **une meilleure valorisation de la bastide, la richesse du patrimoine bâti** ainsi que sur la qualité des produits proposés dans les commerces, le marché et les producteurs locaux proposant la vente directe.

Le tourisme autour de la **randonnée** et du **vélo** pourrait également attirer une nouvelle clientèle. Dans cet objectif, connecter Réalmont à la **voie verte « les chemins des Droits de l'Homme »** (voie verte Albi-Castres) serait intéressant²⁹.

La CCCT, qui détient la compétence en matière de tourisme, n'a pas porté de **Schéma de développement du tourisme** qui permettrait d'impulser une dynamique collective associant acteurs publics et privés dans une ambition partagée.

► **UNE OFFRE IMMOBILIERE LIMITEE**

Comptables, informaticiens, travailleurs indépendant, professionnel de la santé, ... tels paraissent être les nouveaux emplois qui se créent dans l'espace rural. Afin de faciliter l'accueil de petites entreprises du secteur tertiaire, la CCCT propose, au sein de l'Espace Intercommunal Centre Tarn, **des espaces pour les entreprises en phase de création ou de reprise** (4 bureaux à la location). Cette offre immobilière foncière de qualité reste limitée et freine l'installation de professionnels ou le développement de certaines activités tertiaires. Etoffer cette offre et la diversifier pourrait permettre de développer de nouvelles activités : pépinière d'entreprises, boutique à l'essai, tiers-lieu, ateliers artisanaux partagés...

D'autre part, la rareté du foncier économique à l'échelle de la CCCT et les objectifs fixés par la loi climat et résilience invite à **optimiser les zones d'activités existantes**. A ce titre, la zone d'activités de **La Prade** et celle de **Cantemerle** pourraient être réaménagées et mieux valorisées.

► **LES ENJEUX EN MATIERE D'ECONOMIE**

- Maintenir une offre commerciale et artisanale variée, l'adapter aux nouveaux besoins et usages,
- Améliorer l'état des locaux commerciaux, leur accessibilité et leur visibilité,
- Lutter contre la vacance commerciale pour étoffer l'offre et éviter les ruptures de linéaires,
- Soutenir l'artisanat tant pour les services qu'il apporte que pour l'emploi et la formation
- Développer le tourisme en s'appuyant sur le patrimoine de la bastide, le commerce local, la randonnée à pied ou à vélo,
- Améliorer l'offre en matière d'équipements et d'hébergements touristiques
- Etoffer et diversifier l'offre immobilière économique

²⁹ La connexion de Réalmont à la voie verte est mentionnée PLUI (PADD - page 13).

1.4. Une offre d'équipements et de services dense et diversifiée qui nécessite des investissements importants

► SYNTHÈSE SUR LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

<p style="text-align: center;">Atouts</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un bon niveau d'équipements et de services, notamment en matière de services publics, de santé, de petite enfance, d'éducation - La présence de lieux et d'acteurs nombreux et dynamiques dans le social, l'animation, le sport, ... 	<p style="text-align: center;">Faiblesses</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des équipements publics de qualité inégale, avec des écarts marqués entre des équipements livrés récemment et d'autres plus anciens qui nécessitent des investissements importants - Une salle des fêtes qui limite le déploiement de l'offre culturelle - Peu d'équipements extérieurs pour l'enfance et la jeunesse (espaces de jeux, ...) - Accès aux équipements nautiques
<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adapter les équipements publics aux enjeux énergétiques et environnementaux 	<p style="text-align: center;">Menaces</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une population vieillissante avec des besoins croissants en soin et santé

► UNE COMMUNE BIEN DOTÉE POUR REpondre AUX BESOINS DU QUOTIDIEN

La commune de Réalmont s'est affirmée depuis deux décennies comme **une véritable polarité de l'espace rural intermédiaire**, profitant de sa situation médiane entre les deux agglomérations de taille moyenne du département. Elle offre ainsi un niveau d'équipements et de services apprécié des habitants du Centre Tarn.



Figure 7 : Offre de services à l'échelle de Réalmont,
Source : Diagnostic commercial Centre Tarn, CCI, page 72

Réalmont est **très bien doté en équipements et services administratifs de gamme intermédiaire** : gendarmerie, établissements d'enseignement, ... Elle est la seule commune du territoire à **offrir la quasi-totalité de la gamme de service de base** (commerces de bouche, médecins, pharmacie, service postal et bancaires) et plus des **3/4 de la gamme intermédiaire** (spécialités médicales, Pôle Emploi, cinéma...) ³⁰.

L'**Espace Intercommunal Centre Tarn** créé en 2013 propose un guichet « France services », point d'accueil polyvalent pour différentes démarches administratives. Les partenaires y participants sont très nombreux (centre des impôts, MSA, ADMR, mission locale Jeunes, Cap Emploi, PMI, CAF, planning familial...). Depuis peu, une conseillère numérique est venue renforcer les services proposés.

Concernant **l'enfance et la jeunesse**, la commune dispose de structures d'accueil de la petite enfance (crèche et maison des assistantes maternelles), de plusieurs écoles (écoles J. Durand, école Saint Joseph), d'un collège (440 élèves environ), d'un accueil de loisirs pour les enfants (ALSH et ALAE) et d'un espace jeune pour les adolescents. Cependant, il existe **peu d'équipements de plein air pour l'enfance et la jeunesse** (une seule aire de jeux, une piste de bmx).

► **UN INVENTAIRE DU PATRIMOINE BATI QUI REVELE DES SITUATIONS CONTRASTEES**

L'**inventaire du patrimoine bâti de la commune** révèle une **diversité d'équipements, tous très utilisés** : équipements sportifs, locaux associatifs, bâtiments techniques, bâtiments administratifs, garages, logements, locaux de stockage, ...

L'état de ces bâtiments public est variable, allant du parfait état (salle du lavoir rénovée en 2016 par exemple) à un **état moins séduisant qui nécessiterait des travaux de différentes natures** : rénovation énergétique, amélioration du confort d'usage, restructuration, ...

Dans le cadre de la transition énergétique, un **projet de réseau de chaleur alimenté par une chaufferie bois pour alimenter plusieurs bâtiments publics** (groupe scolaire, gymnase, collège, ALAE ALSH, ...) est à l'étude.

Le tableau ci-après propose une **hiérarchisation des bâtiments publics communaux** en fonction de l'intérêt du bâti (intérêt patrimonial, architectural, niveau de fréquentation, possibilités d'évolution pour envisager de nouveaux usages, potentiel, ...) associé aux travaux nécessaires soit pour une simple rénovation du bâti, soit pour envisager le développement de projets (exemple : changement d'usage pour participer à une meilleure attractivité de la commune).

³⁰ Source : Diagnostic commercial Centre Tarn - CCI - pages 7 et 8

Dénomination	Propriété	Typologie	Intérêt ou potentiel du bâti (architecture, patrimoine, situation géographique, usages, évolution projetée des usages, ...)	Besoin de travaux d'ampleur (au-delà de l'entretien courant) ou moyens à consacrer pour définir un nouveau projet
Salle des fêtes et cinéma	commune	Equipement culturel	Fort	Fort
Château de la Verdeille	commune	Patrimoine - Equip.polyvalent	Fort	Fort
Hôtel restaurant Mont Royal	commune	Tourisme	Fort	Fort
Salle polyvalente	commune	Equipement polyvalent	Fort	Moyen
Hôtel de ville	commune	Administration	Fort	Moyen
Eglise Notre Dame du Taur	commune	Lieu de culte	Fort	Moyen
Ecole maternelle	commune	Enfance / Education	Fort	Faible
Ecole élémentaire	commune	Enfance / Education	Fort	Faible
Locaux CPIE + locaux technique	CCAS	Bureaux et bât. Tech.	Fort	Faible
EHPAD	CCAS	EHPAD	Fort	-
Cantine scolaire	commune	Enfance / Education	Fort	-
Locaux du SIAD	CCAS	Bureaux	Moyen	Moyen
Ancienne caserne (école musicale, locaux tech.)	commune	Equipement polyvalent	Moyen	Moyen
Ateliers municipaux	commune	Bâtiment technique	Moyen	Moyen
Local du 3ème age	commune	Local associatif	Moyen	Faible
Logements de la rue Séguret	commune	Logement	Moyen	Faible
Salle du travail	commune	Equipement polyvalent	Moyen	-
Office du tourisme intercommunal	commune	Tourisme	Moyen	-
Locaux de l'asso. Réalités réalmonaises	commune	Local associatif	Moyen	-
Club house et vestiaires du Rugby	commune	Equipement sportif	Moyen	-
Club house et vestiaires du Football	commune	Equipement sportif	Moyen	-
Salle de tennis	commune	Equipement sportif	Moyen	-
Logements senior "Villages soleil 1"	CCAS	Logement	Moyen	-
Logements senior "Villages soleil 2"	CCAS	Logement	Moyen	-
Logements senior "Mas du Courtial"	CCAS	Logement	Moyen	-
Logements senior "La Bouriotte"	CCAS	Logement	Moyen	-
Tribune football	commune	Equipement sportif	Faible	Moyen
Tribune rugby	commune	Equipement sportif	Faible	Moyen
Garages municipaux	commune	Bâtiment technique	Faible	-
Salle du billard	commune	Local associatif	Faible	-
Local des minéraux	commune	Local associatif	Faible	-
Garages municipaux de la Verdeille	commune	Bâtiment technique	Faible	-
Local technique du poids public	commune	Bâtiment technique	Faible	-
Halle ouverte (à côté du poids public)	commune	Divers	Faible	-

Figure 8 : Inventaire du patrimoine bâti communal (mairie et CCAS)

La densité des équipements publics à Réalmont est largement confortée par la présence de bâtiments intercommunaux : espace intercommunal Centre Tarn, maison de santé pluridisciplinaire, crèche La Farandole, dojo, espace jeunes, locaux de l'ALAE et de l'ALSH, garages communautaires.

► UNE OFFRE DE SANTE ACTUELLEMENT BIEN DEVELOPPEE ET A MAINTENIR

Le zonage médecin se base sur 3 catégories de territoire permettant de graduer le niveau d'accès aux soins du territoire. Réalmont se classe parmi **les Zones d'action complémentaire moins impactées par le manque de médecins mais où des moyens doivent être mis en œuvre pour éviter que la situation ne se détériore**³¹.

Réalmont dispose en effet de **2 maisons de santé** regroupant plus de 40 professionnels de santé. Cette offre de santé doit appréhender l'augmentation des besoins en lien avec les caractéristiques de la population (vieillesse de la population, prise en charge des affections de longues durée sur-représentées à l'échelle de la CPTS couplées aux indicateurs de fragilité sociale³²). Réalmont accueille en effet 15,9% de personnes de plus de 75 ans en raison d'un **rapprochement des personnes âgées des polarités de commerces et de services de santé adaptés**³³.

► UN VIVIER SPORTIF

Réalmont, par sa position, accueille beaucoup de compétitions et de manifestations sportives de niveau départemental voire régional. **Les clubs sportifs structurent la vie locale** et comptabilisent des centaines de

³¹ Source : Projet de santé de la Communauté Professionnelle Territoriale de Santé (CPTS) Centre Tarn - 2020 - page 25

³² Source : Projet de santé de la Communauté Professionnelle Territoriale de Santé (CPTS) Centre Tarn - 2020 - page 16

³³ Source : PLUi, volet social, page 14

membres : club de rugby à XIII, tennis, basket, judo, football, gymnastique volontaire, danse, badminton, pétanque...

Ce dynamisme induit, pour la Commune et la CCCT, de pouvoir mettre à disposition des **équipements** et des **services répondant aux attentes des clubs et des associations**.

Pour répondre à cette demande, des équipements de qualité ont récemment été construits ou rénovés : le **dojo départemental**, construit en 2019, offre ainsi un lieu de pratique très confortable ; les tribunes et vestiaires des stades ont été rénovés. La construction d'un court de tennis couvert est également programmée.

Reste la **rénovation la salle polyvalente qui apparaît nécessaire**, notamment pour la pratique du basket.

► **UN ACCES AUX EQUIPEMENTS NAUTIQUES A AMELIORER**

Les piscines publiques les plus proches de Réalmont se trouvent à Castres, Albi ou encore Graulhet. En période estivale, les habitants peuvent également se rendre à la piscine municipale de Montredon-Labessonnié ou au Centre Aquatique Aquaval de Lautrec.

Les étendues d'eau de Centre Tarn ne sont pas autorisées à la baignade. Au lac de la Bancalié, seule la pratique du canoë ou du pédalo est autorisée. Le projet d'aménagement du lac de la Bancalié porté par la communauté de communes permettrait d'offrir de nouvelles opportunités intéressantes.

► **UNE OFFRE CULTURELLE INTERESSANTE MAIS LIMITEE PAR L'ABSENCE DE LIEU ADAPTE POUR LE SPECTACLE VIVANT**

Réalmont couvre **un spectre culturel et artistique suffisamment varié pour être conforme à ce qu'on trouvera habituellement dans des communes françaises de moins de 5000 habitants** ³⁴ :

- **Une médiathèque** ouverte quotidiennement, hors dimanches et lundis,
- **Un enseignement musical** pluri-hebdomadaire, hors vacances scolaires,
- **Un cinéma** en séances hebdomadaires,
- **Des spectacles et concerts** tout public et jeune public suivant une fréquence aléatoire,
- **Des expositions** et animations d'arts plastiques à date fixe,
- **Des moments festifs pluridisciplinaires**,
- **Des associations culturelles et de jeunes** contribuant à la pratique et à la diffusion artistique.

Les spectacles programmés dépendent des **partenariats établis** avec des organisations tierces : la Scène Nationale d'Albi Tarn, l'Association Départemental pour le Développement des Arts du Tarn (ADDA), le Conservatoire de Musique et de Danse du Tarn (CMDT), l'Orchestre départemental, l'École d'Art Dramatique de Castres.

En matière d'arts vivants, on constate une programmation de forme sporadique, ne totalisant que 10 à 12 représentations par an, tous partenariats confondus. En revanche, dans les secteurs des arts plastiques et du livre, la saison contient des **rendez-vous réguliers (exposition Réal'ART, Symposium de sculpture, Fête du Livre)**.

La **médiathèque intercommunale**, ouverte en 2013 et installée dans les locaux de l'Espace Intercommunal, dispose de locaux très adéquats et d'une équipe dédiée pour développer des actions autour du livre (expositions, spectacles, ...).

Les équipements publics sont très sollicités pour accueillir les activités culturelles régulières ainsi que les différents événements ponctuels ou récurrents : salle du lavoir, salle des fêtes avec sa partie cinéma, salle polyvalente, locaux de l'ancienne caserne qui accueille le Conservatoire de Musique et de Danse du Tarn. Exception faite de la salle du lavoir récemment réhabilitée, ces équipements sont vieillissants, ne correspondant pas pleinement aux standards actuels et freinent l'animation du territoire. C'est

34 Source : Etat des lieux de l'offre culturelle – avril 2022 – Viaculture

particulièrement le cas de **la salle des fêtes**. La commune a ainsi l'ambition de **construire un plateau évènementiel** doté d'une salle de spectacles et d'un espace multiculturel, afin de faire rayonner l'offre culturelle à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

► **LES ENJEUX EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES**

- Maintenir une offre de soin de qualité
- Rénover les équipements publics, notamment d'un point de vue énergétique
- Mobiliser le patrimoine bâti communal pour conforter l'attractivité de Réalmont
- Offrir un équipement culturel permettant de développer un projet culturel autour du spectacle vivant
- Améliorer l'accès aux équipements nautiques
- Améliorer les services apportés aux associations pour stimuler l'animation locale

1.5. Un patrimoine à révéler, un espace public à valoriser

► SYNTHÈSE SUR LE CADRE DE VIE ET LES ESPACES PUBLICS

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> - Un fort potentiel patrimonial lié au caractère de la Bastide - Des travaux publics réalisés récemment sur la ceinture de la bastide et qui vont se poursuivre 	<ul style="list-style-type: none"> - Du bâti au potentiel architectural intéressant mais nécessitant de gros travaux pour sa mise en valeur - Un cœur de bastide peu attractif - Des places et rues où l'espace public est largement dévolu à la voiture - Une bastide très minérale - Peu d'espaces verts ou végétalisés
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - S'appuyer sur l'image et l'identité des bastides albigeoises - Intégrer les objectifs de la « zéro artificialisation nette » des sols pour désartificialiser et renaturer 	<ul style="list-style-type: none"> - Changement climatique impactant la qualité de vie (canicules répétées, intensification des phénomènes météorologiques extrêmes, ...)

Le **caractère historique de la Bastide de Réalmont** constitue un véritable atout pour le développement touristique et économique de la commune mais aussi pour le **cadre de vie offert aux habitants**. Réalmont est en effet une commune qui possède **un fort potentiel patrimonial** : place aux arcades, maisons à encorbellement, fontaine de la Fréjaire, ... L'Eglise Notre Dame du Taur, ancien temple réformé, située au centre de la place de la ville et parfaitement conservée, est un des symboles du patrimoine historique local.

En 2011, la Communauté de communes a fait appel au CAUE pour mener à bien une réflexion urbaine sur trois communes (Réalmont, Lombers et Laboutarié) avec pour ambition d'améliorer le cadre de vie et de rendre plus attractifs les centres-villes de ces trois communes.

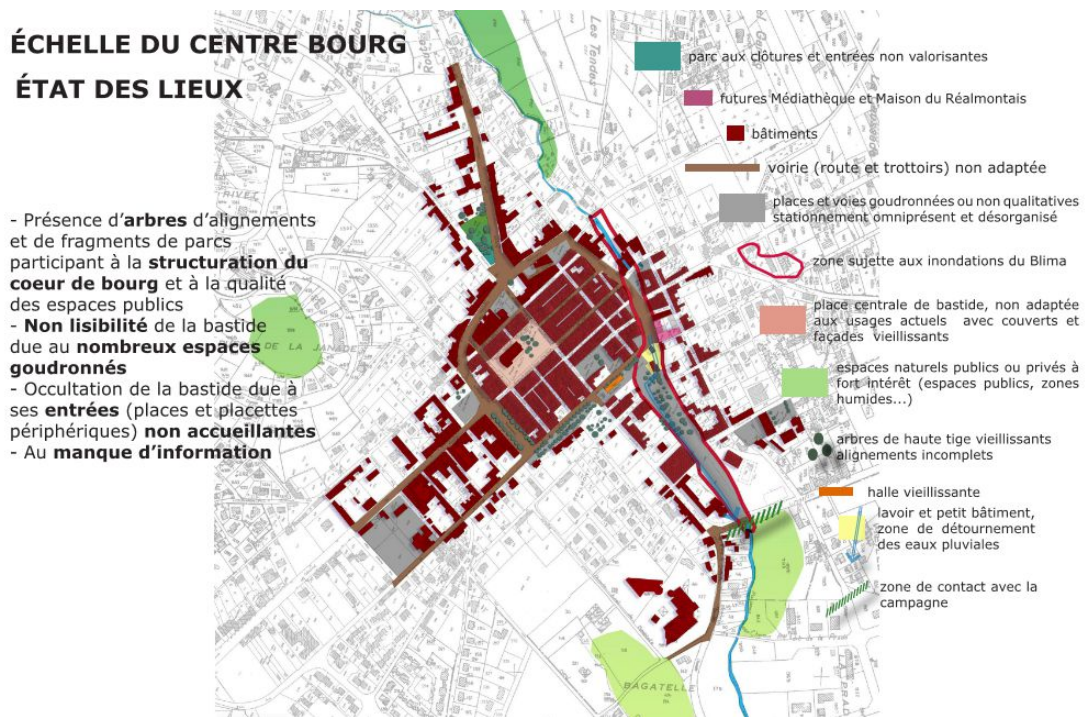


Figure 9 : Etat des lieux - Source : Etude du CAUE, 2011

L'étude pointait 3 pôles d'espaces publics à valoriser et révéler :

- les espaces autour de la route départementale RD612 et leur articulation avec le cœur de la bastide (place Bessac, place du 8 mai 1945),
- l'espace de la place de la Fréjaire à la place du foirail,
- la périphérie Sud Est de la bastide.

PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES

Extrait de l'étude du CAUE datant de Février 2011

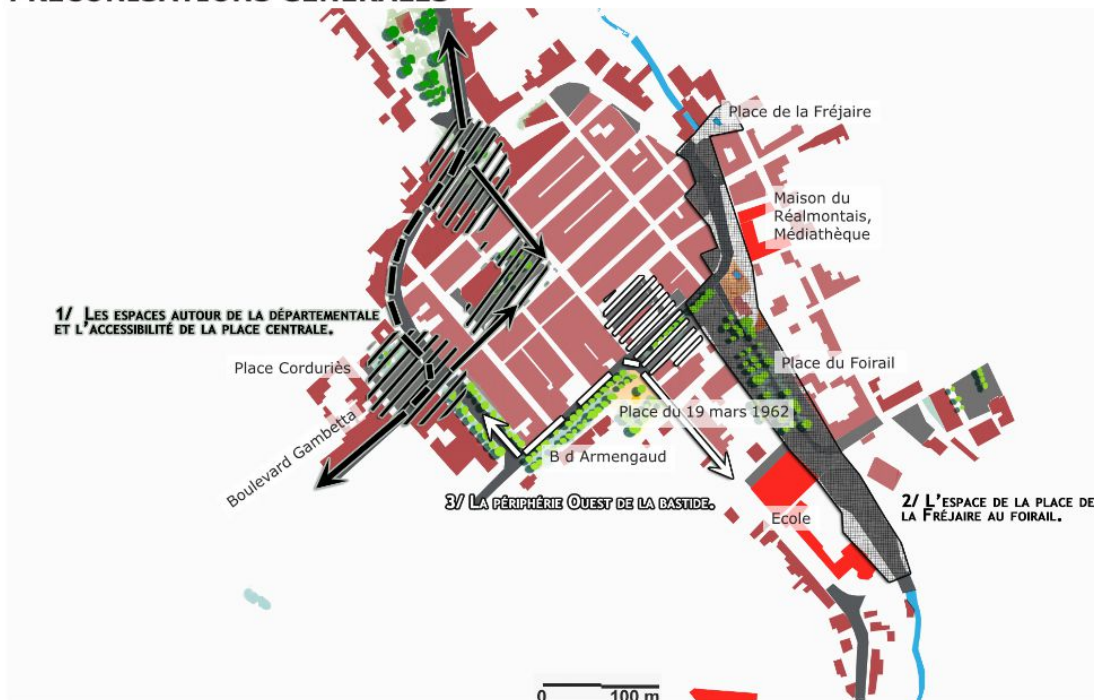


Figure 10 : Préconisations générales - Source : Etude du CAUE, 2011

LA CEINTURE DE LA BASTIDE, UNE TRANSFORMATION A POURSUIVRE

Poursuivant les objectifs définis par le CAUE, une première phase de travaux s'est achevée en 2019 pour permettre de requalifier la traversée de Réalmont par la D612.

Ces travaux ont sensiblement amélioré la qualité des espaces publics en donnant une meilleure visibilité à la bastide, en réduisant l'emprise de la voiture pour donner plus d'espace aux piétons, en créant des espaces végétalisés et en requalifiant l'entrée de ville.

Ils vont se poursuivre en 2023 avec le réaménagement programmé du secteur du secteur nord des boulevards, du boulevard Dupuy jusqu'à la place de la Fréjaire. **Une fois ces travaux réalisés, près des ¾ du tour de ville aura été requalifié.**

Pour finaliser l'aménagement du tour de ville, il resterait ainsi à requalifier sa partie Sud Est : **Bd Armengaud, place du Bosquet et Bd Carnot.**

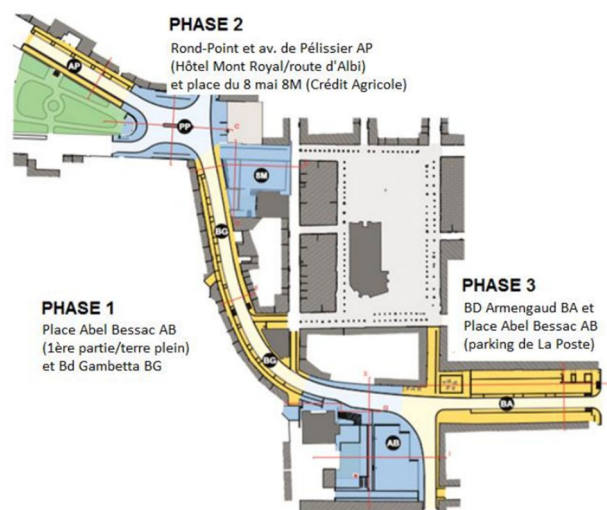


Figure 11 : Plan des travaux réalisés en 2019 dans la traversée de Réalmont

► LE CŒUR DE LA BASTIDE, UNE ATTRACTIVITE A RETROUVER

Au centre de la bastide, les Places de la République et Louisa Paulin constituent l'espace central qui concentre à la fois les éléments patrimoniaux et l'offre commerciale. Ce cœur de bastide n'a pas fait l'objet de rénovation depuis le milieu des années 1990.

Une opération d'aménagement permettrait de **mettre en valeur le patrimoine** (couverts, alignements de façades, église), de **rééquilibrer le partage d'espace au profit des piétons pour favoriser la vie sociale et commerciale du centre** et d'**introduire une composante végétale plus forte** (dessiner un réseau de plantations, prolonger les alignements d'arbres du tour de ville).

► LE SECTEUR DU FOIRAIL, UN SECTEUR A REQUALIFIER

Ce secteur de la bastide constitue un **axe de vie sociale important** pour la ville car il regroupe de nombreux équipements publics : écoles, espace intercommunal, salles municipales, centre de loisirs. La place du foirail est occupée par **un vaste parking dominé par le traitement uniforme du bitume**.

La requalification du secteur du foirail revêt plusieurs enjeux :

- une **valorisation des espaces publics** tenant compte des usages urbains : accessibilité aux équipements publics et services, partage de la voirie pour les modes de déplacements, besoins liés au stationnement,
- une **valorisation patrimoniale** (fontaine de la fréjaire, lavoir, ...),
- la **création d'une architecture végétale étoffée**, marquant la lisière de la bastide,
- une meilleure **prise en compte du risque d'inondation**. Ce secteur est en effet sujet aux inondations du ruisseau du Blima. La canalisation et la couverture du ruisseau a eu pour effet de créer un verrou hydraulique qui, lors de phénomènes pluvieux intenses, peut engendrer des inondations. L'artificialisation du ruisseau et plus globalement des espaces de ce secteurs peuvent venir amplifier l'effet du débordement du cours d'eau lors d'évènements pluvieux intenses, comme cela a été le cas en 1994 et 2009. Désimperméabiliser les sols de ce secteur est ainsi prioritaire.
- l'**adaptation au changement climatique en réduisant les îlots de chaleur**.

► LA CONSTRUCTION D'UNE HALLE, POINT D'APPUI D'UN PROJET D'AMENAGEMENT DE LA PLACE HENRI DUNANT

Situé à environ 350 mètres du cœur historique de la bastide, la place Henri Dunant est constituée d'un vaste espace de stationnement desservant la Maison de santé intercommunale, la salle des fêtes et de cinéma ou encore le local des aînés.

La Municipalité a pour projet d'y implanter une halle couverte, équipée de panneaux photovoltaïques. Ce nouveau bâtiment doit permettre d'améliorer la qualité de l'espace public offert, en lien avec les usages actuels (stationnement, aire de pétanque, halle pour la foire agricole, intermodalité à améliorer, ...).

► LE PLATEAU EVENEMENTIEL, UN PROJET PHARE QUI DOIT ENTRAINER UN RENOUVELLEMENT URBAIN DU SECTEUR SUD OUEST DE LA COMMUNE

La **construction d'un équipement culturel à l'entrée Sud-Ouest de la commune** (accès depuis Castres et Graulhet), actuellement en projet, constituera un marqueur important renouvelant l'image de la ville. Son architecture et son intégration paysagère fait l'objet d'une attention particulière.



Figure 12 : Site retenu pour le projet de plateau événementiel

La connexion de ce nouvel équipement au tissu urbain et son accessibilité par les différents modes de déplacement nécessite d'aménager des **itinéraires sécurisés pour les mobilités douces**, notamment depuis la bastide.

Ce projet pourra entraîner la **requalification de l'av du Général de Gaulle** afin d'améliorer le cadre de vie très impacté par le trafic routier et de sécuriser davantage les déplacements piétons, notamment pour l'accès à l'école Saint Joseph.

► **A LA LISIERE DU CENTRE-VILLE, UNE ZONE VERTE DE QUALITE PAYSAGERE A VALORISER**

La zone verte qui se situe au-delà de la place du Foirail, de l'autre côté de l'avenue F. Grimal, est un espace intermédiaire entre la ville et la campagne environnante. Le ruisseau du Blima qui réapparaît dans la plaine et la qualité des paysages en font un espace attractif, en lisière du centre-ville et de certains équipements (collège, dojo, ...). Cet espace est un lieu de promenade et de loisirs. Une liaison douce permet de relier le collège au dojo par le franchissement d'une passerelle sur le ruisseau. On y trouve également un terrain pour la pratique du BMX.

La vocation de cet espace pourrait être renforcée par la poursuite de sa valorisation paysagère et l'installation d'équipements renforçant les pratiques sportives de loisirs de plein air.

► **DES FRICHES ET BATIMENTS DELAISSES PRESENTANT UN POTENTIEL**

Un des objectifs de la démarche « petite ville de demain » est de « reconstruire la ville sur la ville » afin de lutter contre l'artificialisation des sols, tout en redonnant une attractivité au centre bourg. Dans cette perspective, les friches et bâtiments délaissés, qu'ils soient publics ou privés, à la vente ou non, ont fait l'objet d'un premier recensement.

D'autres types de bâtiment ont également été répertoriés, non pas parce qu'ils sont inoccupés ou délaissés mais parce qu'ils possèdent un fort potentiel lié à des atouts patrimoniaux. Dans le futur, il s'agira de mobiliser cette ressource immobilière, avec bien évidemment l'accord des propriétaires concernés, pour imaginer des projets confortant le dynamisme de Réalmont.

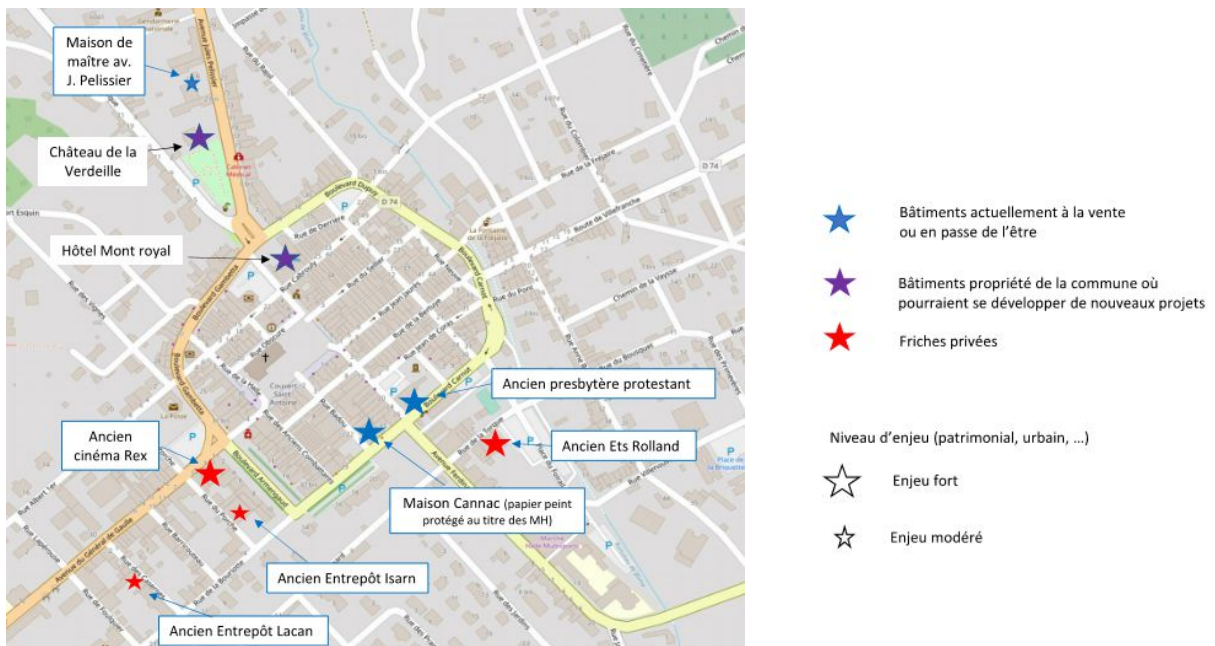


Figure 13 : Friches et bâtiments délaissés présentant un potentiel

► LES ENJEUX EN MATIERE DE CADRE DE VIE ET D'ESPACES PUBLICS

- Révéler le patrimoine de la bastide, conforter son identité
- Rééquilibrer le partage des espaces publics, notamment de la voirie, au profit des modes actifs
- Introduire une composante végétale plus forte dans les espaces publics
- Adapter la ville au changement climatique en réduisant les îlots de chaleur
- Mobiliser les friches et les bâtiments délaissés pour renforcer l'attractivité de la commune

1.6. Des mobilités marquées par une prédominance de la voiture

► SYNTHÈSE SUR LA MOBILITÉ

<p style="text-align: center;">Atouts</p> <ul style="list-style-type: none">- Un haut niveau de service proposé pour la ligne d'autocar LIO 703 vers Albi -Réalmon-Castres- Une géographie plutôt favorable pour les mobilités actives	<p style="text-align: center;">Faiblesses</p> <ul style="list-style-type: none">- Des niveaux de trafic très importants sur la ceinture de la bastide et l'av du GI de Gaulle, avec une forte proportion de poids lourds, engendrant des nuisances importantes- Forte présence de la voiture au cœur de la bastide- Absence d'aménagement cyclable et faiblesse des services vélos- Des cheminements piétons de qualité inégale en cœur de bastide et pour y accéder depuis les quartiers périphériques- Intermodalité bus/vélo/voiture non organisée
<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <ul style="list-style-type: none">- Attirer une nouvelle clientèle vers la ligne de LIO d'autocar 703- Relier Réalmon à la voie verte Albi-Castres	<p style="text-align: center;">Menaces</p> <ul style="list-style-type: none">- Augmentation du coût du carburant- Situation de précarité pour de nombreux ménages pour la mobilité quotidienne en voiture

► UN CADRE DE VIE IMPACTÉ PAR LE TRAFIC ROUTIER ET LA PRÉSENCE DE LA VOITURE JUSQU'AU CŒUR DE LA BASTIDE

L'étude du CAUE de 2011 a mis en évidence les **nuisances occasionnées par le flux importants de véhicules traversant la ville via la RD 612**. Ces flux de mobilité, qui représentent plus de 13 000 véhicules³⁵ traversant la ville chaque jour (dont **8.6% de poids lourds**) engendrent de **l'insécurité routière, du bruit et de la pollution**. L'importance du trafic, notamment poids lourds, sur les autres axes routiers départementaux traversant la commune n'est également pas neutre : 3500 veh/jour sur la D86 dont 8.7% de poids lourds, 1300 veh/jour sur la D74 dont 2.8% de poids lourds.

Si le trafic de transit représente une part importante du trafic, une part de ces flux a pour origine ou destination la commune de Réalmon. Rappelons que 60% des emplois de la commune sont occupés par des personnes résidant en dehors de Réalmon (correspondant à 703 actifs) et que 64% des actifs réalmonais travaillent en dehors de la ville, notamment sur le bassin d'emploi d'Albi (correspondant à 852 actifs). **La voiture est le mode de déplacement privilégié pour effectuer les trajets domicile-travail** (87% des actifs de la CCCT effectuent ce trajet en voiture), et ce malgré l'existence d'une offre de mobilité collective de qualité vers Albi et Castres.

L'utilisation quasi-quotidienne de la voiture crée des **situations de précarité énergétique**. A l'échelle de la commune, on compte 295 ménages en précarité énergétique pour la mobilité quotidienne en voiture, soit 18.1% des ménages. Ce taux s'élève à 16% à l'échelle de la CCCT, contre 13.7% des ménages à l'échelle nationale.

Dans l'enceinte des boulevards de la Bastide et sur la place du foirail, la voiture est très présente. Bien que le trafic de transit n'impacte pas directement le cœur de la bastide, **l'espace public dévolu à la voiture domine largement**. On peut accéder sans restriction au cœur de la bastide, la vitesse étant simplement limitée à 30 km/h.

³⁵ Source : Données de trafic sur les routes départementales, 2018, CD81

Les différentes places de la ville offrent des **capacités de stationnement relativement importantes** qui permettent notamment de répondre aux besoins du marché hebdomadaire qui draine la population alentours. La réglementation **zone bleue** est en place depuis 2009.

► DES MODES ACTIFS ET UNE INTERMODALITE PEU DEVELOPPES

Les déplacements au sein de la commune **se font très majoritairement en voiture**, y compris pour des **distances très courtes**. Pourtant, en territoire peu dense, **plus de 60% des déplacements en voiture font moins de 3 km³⁶**, ils pourraient donc **facilement être réalisés à pied, à vélo ou même en trottinette**.

Or, les **aménagement favorisant la pratique cyclable sont quasi inexistant**. Si Réalmont peut compter sur un **service de prêt de vélos électriques mis en place par la CCCT**, la ville ne dispose d'aucune infrastructure pour favoriser une telle pratique : pas de pistes cyclables, aucune connexion à la voie verte Albi-Castres, offre de stationnement insuffisante, pas de vélociste pour acheter ou entretenir son vélo, ... De fait, on croise peu de vélos à Réalmont, en dehors des pratiques de loisirs ou sportives.

Par ailleurs, les **cheminements piétons** ne sont pas toujours suffisamment qualitatifs pour assurer une déambulation agréable tant au **cœur de la bastide** que pour y **accéder depuis les quartiers périphériques**. L'étroitesse de certains trottoirs, le niveau du trafic routier sur certains itinéraires, l'espace public parfois dégradé posent difficulté aux piétons.

Beaucoup reste à ainsi faire pour favoriser les modes actifs, développer l'intermodalité (c'est-à-dire le passage d'un mode de transport à un autre) **ou encore le covoiturage** qui permettent de limiter les nuisances liées à l'omniprésence de la voiture (bruit, pollution, stress) mais aussi d'avoir un mode de vie moins sédentaire bénéfique à notre santé.

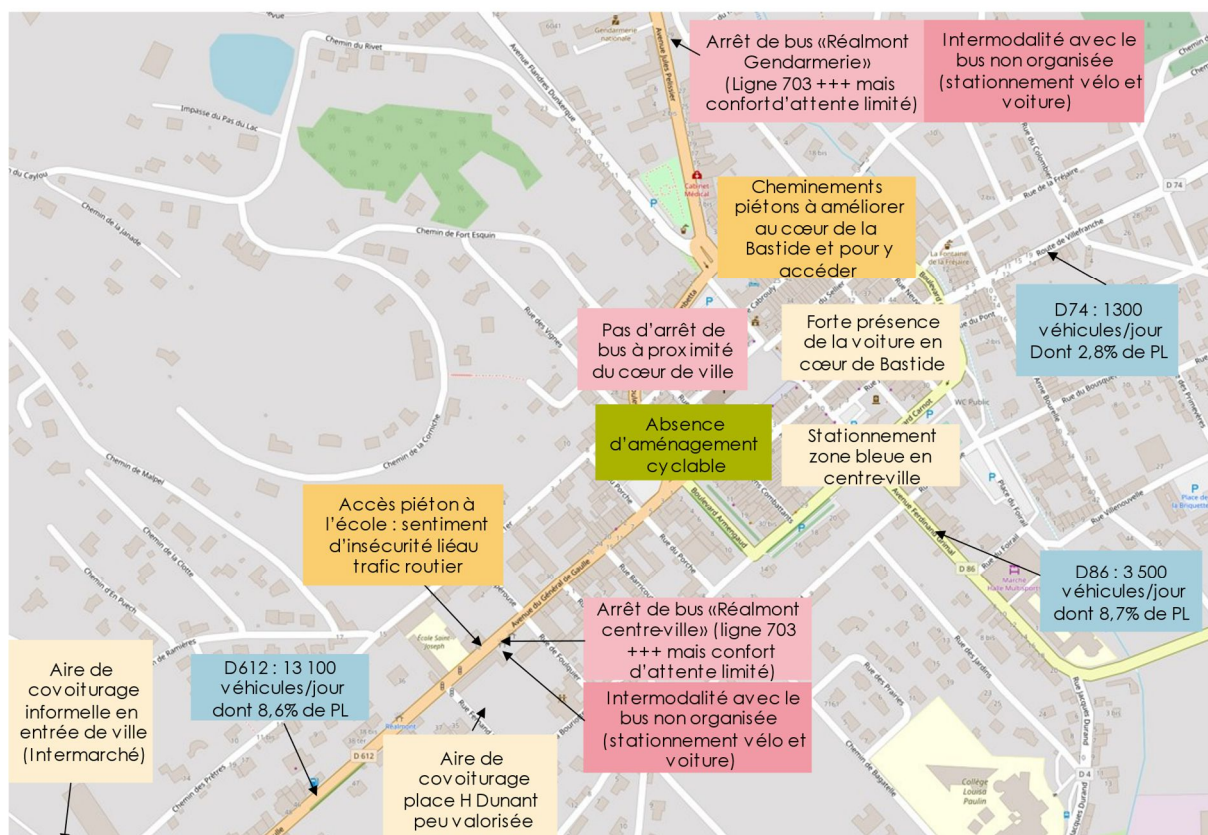


Figure 14 : Diagnostic mobilité et déplacement à l'échelle de Réalmont

³⁶ Source : INSEE - Cerema, Diaporama sur la mobilité en zones peu denses, page 4

Les habitants de Réalmont bénéficient néanmoins du **service public de bus Lio** avec deux lignes qui desservent la commune. **La ligne 703 Albi-Réalmont-Castres** propose notamment un **haut niveau de service** avec une fréquence au quart d'heure en période de pointe et une large amplitude horaire. Aux 2 arrêts de Réalmont, on enregistre mensuellement entre 1100 et 1300 montées vers Castres et entre 2300 et 2800 montées vers Albi³⁷.

Les **deux arrêts de bus** sont positionnés à équidistance du cœur de la Bastide, représentant un temps de marche de 5 minutes environ depuis la place centrale, ce qui peut amoindrir son attractivité. Le confort pour accéder aux arrêts de bus puis pour l'attendre gagnerait également à être amélioré (stationnement gênant, qualité de l'abri, ...). De même, **l'intermodalité aux arrêts de bus n'est pas organisée** (stationnement vélo et voiture).

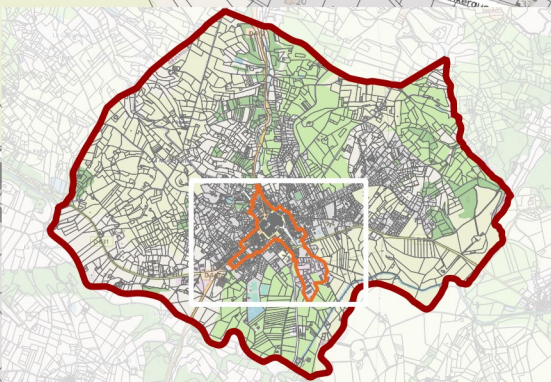
Enfin, concernant le **covoiturage**, si un espace est identifié sur la place Henri Dunant, celui-ci reste peu connu et valorisé. Certains covoitureurs semblent préférer se retrouver en entrée de ville (parking Intermarché).

► **LES ENJEUX EN MATIERE DE MOBILITE**

- Favoriser les modes de déplacements actifs (marche à pied, vélo, ...) en développant des aménagements et des services adaptés
- Favoriser l'intermodalité bus/vélo/voiture et le covoiturage pour construire une offre de déplacement alternative ou complémentaire à la voiture individuelle
- S'appuyer sur la qualité de la ligne d'autocar LIO 703 pour renouveler l'offre de déplacement
- Limiter la présence de la voiture en cœur de bastide

³⁷ Source : Fréquentation mensuelle de la ligne 703 (nombre de montées), sept 2022 et janvier 2022, Région

Annexe 2 – Périmètre d'intervention de l'Opération de revitalisation du territoire (ORT)



-  Contour communal
-  Périmètre ORT
-  Parcelle
-  Bâtiment

Source : DATA Gouv 81
Traitement SIG : ESPÉLIA 2022

Annexe 3 – Fiches actions

Fiche action n°

1.1

Axe stratégique principal	Axe 1 : Une bastide révélée, agréable à vivre et à découvrir
Axe stratégique secondaire	
Nom de l'action	Aménagement du Boulevard et de la Place Dupuy
Statut	Engagée
Niveau de priorité	Fort
Actions liées	1.5
Maître d'ouvrage	Mairie de Réalmont
Lieu de l'action	Bd et place Dupuy - Réalmont
Description de l'action	<p>La Municipalité souhaite poursuivre l'aménagement urbain du tour de ville débuté en 2019. Dans le même esprit que les boulevards Armengaud et Gambetta (1ère tranche du réaménagement urbain du tour de ville), des travaux sont projetés sur le Boulevard Dupuy, jusqu'au croisement avec la rue Jean Jaurès, et sur la place Dupuy.</p> <p>Plusieurs objectifs sont recherchés : rééquilibrer le partage de l'espace de façon à renouveler l'image des espaces publics dans un cadre pacifié, conforter la nouvelle identité du tour de ville de Réalmont (larges trottoirs, alignements d'arbres, plantations, ...), retrouver la disposition urbaine de "circulade" autour du centre ancien par la hiérarchisation des flux de véhicules et piétons.</p> <p>Fin 2022, les différentes études (diagnostic, phase AVP, ...) sont finalisées permettant la programmation des travaux en 2023.</p> <p>Une fois ces travaux réalisés, près des 3/4 du tour de ville aura été requalifié.</p>
Calendrier prévisionnel	Action prévue à court terme Travaux programmés en 2023
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - Etat : partenaire technique et financier - Région : partenaire financier sous réserve de la qualification au regard du référentiel du Pacte Vert, de l'inscription dans un programme opérationnel annuel et du respect des conditions d'intervention relatives aux dispositifs régionaux en vigueur - Conseil départemental : partenaire technique et financier (Contrat atout Tarn) - CC Centre Tarn : partenaire technique et financier - PETR Albigeois et bastides : partenaire technique - Gestionnaires de réseau
Coût prévisionnel	investissement estimé à environ 600 000 €

Petites villes de demain - Réalmont

Plan de financement prévisionnel	non défini
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Albigeois et Bastides (opération déjà inscrite) Contrat Territorial Occitanie Contrat Bourg Centre
Indicateurs d'avancement	Fin des travaux en 2023
Indicateurs d'évaluation	Questionnaire auprès des riverains pour évaluer l'amélioration du cadre de vie
Conséquence sur la fonction de centralité	Projet dans le périmètre de l'ORT Contribuera à une meilleure visibilité de la bastide renforçant ainsi la fonction de centralité

Fiche action n°

1.2



Axe stratégique principal	Axe 1 : Une bastide révélée, agréable à vivre et à découvrir
Axe stratégique secondaire	Axe 3 : Une ville active et animée qui adapte et renforce ses équipements et ses services pour les habitants du territoire
Nom de l'action	Extinction nocturne et modernisation de l'éclairage public
Statut	Engagée
Niveau de priorité	Fort
Actions liées	-
Maître d'ouvrage	Mairie de Réalmont
Lieu de l'action	commune de Réalmont
Description de l'action	<p>La municipalité souhaite mettre en place l'extinction de l'éclairage public une partie de la nuit et moderniser son système d'éclairage public.</p> <p>La maîtrise de la facture énergétique est, dans le contexte actuel, un impératif. Au-delà de cet enjeu économique, la réduction de la pollution lumineuse contribuera à la préservation de la biodiversité et à la qualité du ciel nocturne, facteur de santé et de développement touristique.</p> <p>La modernisation de l'infrastructure permettrait une gestion différenciée de l'éclairage : choix de l'intensité de l'éclairage, de l'orientation, de la durée, ...</p> <p>Les travaux à réaliser pourront concerner le changement des coffrets pilotant l'éclairage public (notamment pour intégrer des horloges astronomiques), le passage à la technologie LED dans certains secteurs, l'installation de lampadaires solaires, ...</p> <p>Le projet sera conduit en concertation avec la population, avec par exemple une réunion d'information ou la diffusion d'un questionnaire permettant de recueillir l'avis des habitants (choix des horaires de l'extinction, ...).</p>
Calendrier prévisionnel	<p>Action prévue à court terme (fin 2022 - début 2023) : Etudes préalables à la définition d'un plan d'investissement pluri-annuel</p> <p>Travaux réalisés par tranche avec une 1ère tranche permettant la mise en œuvre de l'extinction nocturne en 2023</p> <p>Poursuite des investissements jusqu'en 2026</p>
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - Etat : partenaire financier (fond vert) - Syndicat Départemental d'Energies du Tarn (SDET) : : partenaire technique et financier - PETR Albigeois et bastides : partenaire technique
Coût prévisionnel	investissement estimé à environ 80 000 € pour l'extinction nocturne

Petites villes de demain - Réalmont

Plan de financement prévisionnel	SDET : 20% Commune : 80%
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Albigeois et Bastides, PCAET Albigeois et bastides Contrat Territorial Occitanie Contrat Bourg Centre
Indicateurs d'avancement	Mise en œuvre de l'extinction nocturne en 2023
Indicateurs d'évaluation	Evolution de la consommation énergétique pour l'éclairage public de la commune Suppression des lampes dites "ballons fluorescents" en 2023
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action ne participe pas directement à renforcer la fonction de centralité. Néanmoins, les économies qu'elle permettra de réaliser permettront de financer les projets inscrits au programme PVD

Fiche action n°

1.3



Axe stratégique principal	Axe 1 : Une bastide révélée, agréable à vivre et à découvrir
Axe stratégique secondaire	Axe 3 : Une ville active et animée qui adapte et renforce ses équipements et ses services pour les habitants du territoire
Nom de l'action	Signalétique économique et touristique
Statut	Validée
Niveau de priorité	Médian
Actions liées	2.2, 2.11, 3.9
Maître d'ouvrage	Mairie de Réalmont et communauté de communes Centre Tarn
Lieu de l'action	Commune de Réalmont
Description de l'action	<p>Une charte signalétique a été élaborée à l'échelle du Pôle territorial Albigeois et bastides en 2019. Elle visait à favoriser l'implantation de dispositifs de signalisation de qualité, à renforcer l'identité et à préserver la qualité paysagère du territoire, tout en valorisant l'information nécessaire pour les habitants et les visiteurs sur les services, les commerces et les activités. Toujours d'actualité, elle précise les règles s'appliquant aux différents dispositifs d'information sur la voirie : publicité, enseigne, pré-enseigne, affichage, temporaire, ...</p> <p>A partir de cette charte, une étude opérationnelle d'implantation de signalisation économique et touristique a été finalisée en 2020, sans pour autant se traduire par la mise en place d'une nouvelle signalétique à Réalmont.</p> <p>Le diagnostic du territoire établi dans le cadre concerté du programme "petite ville de demain" a remis en lumière le besoin de mieux indiquer la présence des services, des commerces et des activités. Le manque de visibilité de l'ensemble du pôle commercial, notamment depuis la route départementale Albi-Castres, a particulièrement été souligné. L'ancienneté de la signalétique de la zone artisanale de La Prade a également été relevé. Il s'agira ainsi de reprendre l'étude de 2020 et de financer l'installation des panneaux.</p> <p>A cela s'ajoute, le besoin de mieux informer aux entrées de ville sur les divers événements qui se tiennent dans la commune, tout en valorisant la bastide. Une réflexion sera conduite à court terme pour améliorer l'existant.</p> <p>Enfin, les parking disponibles autour de la bastide pourraient être mieux signalés, et des indications pourraient être données sur les temps de marche à pied pour rejoindre le coeur de la bastide.</p>
Calendrier prévisionnel	Action prévue à moyen terme (2025/2026)
Partenaires	- PETR Albigeois et bastides : partenaire technique - Europe (Fond LEADER) : partenaire financier
Coût prévisionnel	investissement estimé à environ 60 000 €

Petites villes de demain - Réalmont

Plan de financement prévisionnel	non défini
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	-
Indicateurs d'avancement	
Indicateurs d'évaluation	Nombre de panneaux installés
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action permettra de rendre plus visible les services, les commerces et les activités proposés à Réalmont, confortant ainsi sa fonction de centralité.

Fiche action n°

1.4

Axe stratégique principal	Axe 1 : Une bastide révélée, agréable à vivre et à découvrir
Axe stratégique secondaire	Axe 3 : Une ville active et animée qui adapte et renforce ses équipements et ses services pour les habitants du territoire
Nom de l'action	Aménagement de la place Henri Dunant, avec notamment la création d'une halle couverte de panneaux photovoltaïques
Statut	Validée
Niveau de priorité	Médian
Actions liées	3.1, 3.2, 3.9
Maître d'ouvrage	Mairie de Réalmont
Lieu de l'action	place H Dunant, Réalmont
Description de l'action	<p>Située à environ 350 mètres du cœur historique de la bastide, la place Henri Dunant est constituée d'un vaste espace de stationnement desservant la Maison de santé pluridisciplinaire intercommunale (une vingtaine de professionnels médicaux ou paramédicaux), la salle des fêtes et de cinéma ou encore le local des aînés. L'espace de stationnement constitue un des parkings les plus utilisés les jours de marché. La place accueille ponctuellement différentes manifestations, notamment la foire agricole annuelle.</p> <p>La Municipalité a pour projet d'implanter une halle couverte, équipée de panneaux photovoltaïques. Ce nouveau bâtiment doit permettre d'apporter des solutions optimales pour différents usages : stationnement couvert, aire de pétanque abritée, accueil de la foire agricole ou d'autres événements, ... tout en produisant de l'énergie verte.</p> <p>L'installation de la centrale photovoltaïque sur la toiture de la halle sera réalisée par la société ENERLIS qui a été retenue par la commune dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt publié en 2021 (AMI pour l'occupation du domaine public de la commune en vue de l'installation et de l'exploitation d'équipements photovoltaïques indépendants sur le patrimoine bâti et non bâti de la commune).</p> <p>Au delà de l'implantation de cette halle multi-activités, un projet d'aménagement de l'espace public permettrait de valoriser ce vaste espace actuellement peu qualitatif, tout en maintenant sa fonctionnalité importante pour le stationnement en centre-ville. Du fait de la proximité de l'arrêt de bus, il pourrait également participer à l'amélioration de l'intermodalité sur la commune (cf action 3.9).</p>
Calendrier prévisionnel	Action prévue à court terme : travaux d'implantation de la halle prévue en 2023 Projet d'aménagement de l'espace public à définir à moyen terme

Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - Etat - Région : partenaire financier sous réserve de la qualification au regard du référentiel du Pacte Vert, de l'inscription dans un programme opérationnel annuel et du respect des conditions d'intervention relatives aux dispositifs régionaux en vigueur - Conseil départemental du Tarn : partenaire financier sollicité - CAUE : accompagnement technique du projet pour le volet urbanisme, paysage et environnement - Société ENERLIS : convention d'occupation temporaire du domaine public avec la commune
Coût prévisionnel	investissement estimé à environ 250 000 €
Plan de financement prévisionnel	non défini
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> - CRTE Albigeois et Bastides (opération déjà inscrite) - PCAET - Axe "accélérer le déploiement des énergies renouvelables"
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> - Construction de la halle en 2023 - Mise en service de la centrale photovoltaïque en 2023
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution de la surface de l'espace public végétalisée - Questionnaire d'évaluation auprès des différents usagers (automobilistes utilisant le parking, membres du club de pétanque, organisateur et exposants de la foire agricole, ...) et des riverains
Conséquence sur la fonction de centralité	Ce projet se situe dans le centre de Réalmont et au sein du périmètre de l'ORT. Il contribuera à l'attractivité et à l'animation de la commune.

Fiche action n°

1.5



Axe stratégique principal	Axe 1 : Une bastide révélée, agréable à vivre et à découvrir
Axe stratégique secondaire	
Nom de l'action	Programme de végétalisation de la ville
Statut	En projet
Niveau de priorité	Médian
Actions liées	1.1, 1.4, 1.6, 1.7, 1.8, 2.5
Maître d'ouvrage	Mairie de Réalmont
Lieu de l'action	Toute la commune de Réalmont
Description de l'action	<p>La bastide de Réalmont est très minérale. Elle propose peu d'espaces verts ou végétalisés susceptible de limiter les îlots de chaleur. Pour l'adaptation de la ville au changement climatique, un programme regroupant différentes opérations est proposé. Il concerne l'ensemble de la commune de Réalmont.</p> <ul style="list-style-type: none"> * La végétalisation et désimperméabilisation des espaces publics dans le cadre des projets urbains * La plantation d'arbres chaque année, avec un objectif de 200 arbres d'ici 2026, y compris des arbres fruitiers, * La plantation de haies chaque année avec un objectif de 5 haies d'ici 2026, * L'implantation de végétation en pied de façades dans la bastide, * Le diagnostic phytosanitaire du patrimoine végétal et un plan d'actions associé, * L'inventaire et la valorisation des arbres remarquables, * La poursuite de l'aménagement paysager de la zone verte au sud de l'av Grimal, * La végétalisation ou la renaturation du cimetière et de l'extension prévue, * La valorisation du Parc de la Verdheille, * La poursuite de l'engagement dans le label "villes et villages fleuris". <p>Ces projets pourront être menés en impliquant les habitants. Les plantations d'arbres pourront par exemple faire l'objet de chantiers citoyens participatifs ou de chantiers jeunesse. La commune pourra également encourager la végétalisation participative de l'espace public, notamment en pied de façades (démarche du type "permis de végétaliser").</p>
Calendrier prévisionnel	<p>Actions démarrant à très court terme : premières plantations d'arbres et de haies pendant l'hiver 2022-2023</p> <p>Implantation de végétation en pied de rue à compter de 2023</p> <p>Végétalisation du cimetière et de l'extension prévue à moyen terme</p>

Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - Europe : partenaire financier - LEADER - axe "favoriser les démarches innovantes et l'expérimentation pour un aménagement durable" - Région : partenaire financier sous réserve de la qualification au regard du référentiel du Pacte Vert, de l'inscription dans un programme opérationnel annuel et du respect des conditions d'intervention relatives aux dispositifs régionaux en vigueur - Conseil départemental 81 : partenaire financier - CC Centre Tarn : soutien via le conventionnement avec l'association Arbres et paysages, organisation de chantier participatif jeunesse - PETR Albigeois et bastides : partenaire technique - Association Arbres et Paysages 81 : partenaire technique pour la plantation des arbres, de haies - CPIE des Pays Tarnais : partenaire technique
Coût prévisionnel	non défini
Plan de financement prévisionnel	non défini
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	<p>CRTE Albigeois et Bastides Contrat Territorial Occitanie Contrat Bourg Centre</p>
Indicateurs d'avancement	<p>Nombre d'arbres et de haies plantés Nombre d'actions conduite chaque année dans le cadre du programme de végétalisation Nombre d'actions participatives conduites dans le cadre du programme</p>
Indicateurs d'évaluation	Echanges ou questionnaire interrogeant le ressenti des habitants
Conséquence sur la fonction de centralité	Adaptation au changement climatique - Valorisation de la bastide

Fiche action n°

1.6

Axe stratégique principal	Axe 1 : Une bastide révélée, agréable à vivre et à découvrir
Axe stratégique secondaire	Axe 2 : Une centralité réaffirmée qui s'appuie sur une économie locale dynamisée et une offre de logements adaptée
Nom de l'action	Aménagement du cœur de la bastide (place de la République et des couverts)
Statut	En projet
Niveau de priorité	Fort
Actions liées	1.5, 2.5, 3.9
Maître d'ouvrage	Mairie de Réalmont
Lieu de l'action	place de la République et des couverts - Réalmont
Description de l'action	<p>Au centre de la bastide, les Places de la République et Louisa Paulin constituent l'espace central qui concentre à la fois les éléments patrimoniaux et l'offre commerciale. Ce cœur de bastide n'a pas fait l'objet de rénovation depuis le milieu des années 1990. Une opération d'aménagement permettrait de mettre en valeur le patrimoine (couverts, alignements de façades, église), de rééquilibrer le partage d'espace au profit des piétons pour favoriser la vie sociale et commerciale du centre et d'introduire une composante végétale plus forte (dessiner un réseau de plantations, prolonger les alignements d'arbres du tour de ville). Une meilleure accessibilité de l'espace public permettrait d'améliorer les déplacements piétons et de faciliter l'accès aux commerces.</p> <p>A court terme, dans le cadre d'une expérimentation, la création d'une zone de rencontre est envisagée au cœur de la bastide (vitesse des véhicules limitée à 20 km/h, priorité donnée aux piétons, chaussées sont à double sens pour les cyclistes, stationnement et arrêt des véhicules uniquement sur les espaces aménagés à cet effet). En réduisant la vitesse des véhicules, l'objectif est de créer un espace public où la vie locale est prépondérante. La voirie est partagée selon le principe de prudence du plus fort (le véhicule) par rapport au plus faible (le cycliste, le piéton).</p>
Calendrier prévisionnel	<p>Action prévue à court terme : mise en place d'une zone de rencontre</p> <p>Action prévue à moyen terme : études de pré-faisabilité pour l'aménagement de la place à engager en 2025/2026</p>
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - Etat : partenaire technique (UDAP) et financier - Région : partenaire financier sous réserve de la qualification au regard du référentiel du Pacte Vert, de l'inscription dans un programme opérationnel annuel et du respect des conditions d'intervention relatives aux dispositifs régionaux en vigueur - Conseil départemental du Tarn : partenaire financier - PETR Albigeois et bastides : partenaire technique - CC Centre Tarn : partenaire technique - CAUE : accompagnement technique du projet pour le volet urbanisme, paysage et environnement - Association des commerçants et artisans de Réalmont : partenaire technique

Coût prévisionnel	Investissement estimé à environ 1 000 000 € pour l'aménagement du cœur de la bastide
Plan de financement prévisionnel	Non défini
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> - CRTE Albigeois et Bastides (opération déjà inscrite dans les projets en réflexion) - Contrat Territorial Occitanie - Contrat Bourg Centre
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> - création d'une "zone de rencontre" au cœur de la bastide dans le cadre d'une expérimentation en 2023 - bilan de l'expérimentation sur la zone de rencontre, ajustement si besoin et pérennisation - études de pré-faisabilité pour l'aménagement global de la place à engager en 2025/2026
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - pour évaluer l'expérimentation de la zone de rencontre : enquête auprès des habitants, commerçants ou visiteurs - pour évaluer l'opération d'aménagement : enquête auprès des habitants, commerçants ou visiteurs
Conséquence sur la fonction de centralité	Ce projet se situe au cœur de la bastide et au sein du périmètre de l'ORT. Il améliorera l'accessibilité des nombreux commerces et services situés autour des 2 places.

Fiche action n°

1.7

Axe stratégique principal	Axe 1 : Une bastide révélée, agréable à vivre et à découvrir
Axe stratégique secondaire	Axe 2 : Une centralité réaffirmée qui s'appuie sur une économie locale dynamisée et une offre de logements adaptée
Nom de l'action	Poursuite de l'aménagement de la ceinture de la bastide, de la place de la Fréjaire au Foirail
Statut	En projet
Niveau de priorité	Fort
Actions liées	1.1, 1.8
Maître d'ouvrage	Mairie de Réalmont
Lieu de l'action	Boulevards circulaires de Réalmont
Description de l'action	<p>La Municipalité souhaite poursuivre l'aménagement urbain du tour de ville débuté par une première tranche de travaux réalisée en 2019 (boulevards Armengaud et Gambetta). Une 2nde phase de travaux est projetée à court terme sur le Boulevard Dupuy, jusqu'au croisement avec la rue Jean Jaurès, et sur la place Dupuy (cf. action 1.1).</p> <p>Pour poursuivre l'aménagement du tour de ville, une 3ème tranche de travaux est planifiée à moyen terme, de la place de la Fréjaire au Foirail.</p> <p>La place de la Fréjaire fera l'objet d'un traitement attentif afin de valoriser la fontaine de la Fréjaire. Edifiée en 1652, celle-ci fait partie du patrimoine historique et architectural de la bastide.</p>
Calendrier prévisionnel	Action prévue à moyen terme : études de pré-faisabilité à engager en 2025/2026
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - Etat - Région : partenaire financier sous réserve de la qualification au regard du référentiel du Pacte Vert, de l'inscription dans un programme opérationnel annuel et du respect des conditions d'intervention relatives aux dispositifs régionaux en vigueur - Conseil départemental du Tarn : partenaire financier - PETR Albigeois et bastides : partenaire technique - CC Centre Tarn - CAUE : accompagnement technique du projet pour le volet urbanisme, paysage et environnement
Coût prévisionnel	investissement estimé à environ 600 000 €
Plan de financement prévisionnel	Non défini

Petites villes de demain - Réalmont

Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Albigeois et Bastides (opération à inscrire dans le cadre d'une actualisation) Contrat Territorial Occitanie Contrat Bourg Centre
Indicateurs d'avancement	engagement des études en 2025/2026
Indicateurs d'évaluation	enquête pour évaluer l'opération d'aménagement auprès des riverains ou visiteurs
Conséquence sur la fonction de centralité	Ce projet se situe au sein du périmètre de l'ORT. Il améliorera la visibilité de la bastide, le cadre de vie des habitants et son image pour les visiteurs.

Fiche action n°	1.8
Axe stratégique principal	Axe 1 : Une bastide révélée, agréable à vivre et à découvrir
Axe stratégique secondaire	Axe 2 : Une centralité réaffirmée qui s'appuie sur une économie locale dynamisée et une offre de logements adaptée
Nom de l'action	Aménagement du secteur du foirail
Statut	En projet
Niveau de priorité	Médian
Actions liées	1.7
Maître d'ouvrage	Mairie de Réalmont
Lieu de l'action	place du Foirail
Description de l'action	<p>Le secteur du foirail constitue un axe de vie sociale important pour la ville car il regroupe de nombreux équipements publics : écoles, espace intercommunal, salles municipales, centre de loisirs. La place du foirail est occupée par un vaste parking dominé par le traitement uniforme du bitume.</p> <p>La requalification du secteur du foirail revêt plusieurs enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une valorisation des espaces publics tenant compte des usages urbains : accessibilité aux équipements publics et services, partage de la voirie pour les modes de déplacements, besoins liés au stationnement, - une valorisation patrimoniale (fontaine de la fréaire, lavoir, ...), - la création d'une architecture végétale étoffée, marquant la lisière de la bastide, - une meilleure prise en compte du risque d'inondation. Ce secteur est en effet sujet aux inondations du ruisseau du Blima. La canalisation et la couverture du ruisseau a eu pour effet de créer un verrou hydraulique qui, lors de phénomènes pluvieux intenses, peut engendrer des inondations. L'artificialisation du ruisseau et plus globalement des espaces de ce secteur peuvent venir amplifier l'effet du débordement du cours d'eau lors d'évènements pluvieux intenses, comme cela a été le cas en 1994 et 2009. Désimperméabiliser les sols de ce secteur est ainsi prioritaire. - l'adaptation au changement climatique en réduisant les ilots de chaleur.
Calendrier prévisionnel	Action prévue à moyen/long terme : études de pré-faisabilité à engager à partir de 2025
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - Etat (DDT, UDAP) - Agence de l'eau Adour Garonne B12: partenaire technique et financier - Région : partenaire financier sous réserve de la qualification au regard du référentiel du Pacte Vert, de l'inscription dans un programme opérationnel annuel et du respect des conditions d'intervention relatives aux dispositifs régionaux en vigueur - Conseil départemental : partenaire financier - PETR Albigeois et bastides : partenaire technique - CC Centre Tarn - CAUE : accompagnement technique du projet pour le volet urbanisme, paysage et environnement

Coût prévisionnel	non défini
Plan de financement prévisionnel	non défini
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Albigeois et Bastides (opération à inscrire dans le cadre d'une actualisation) Contrat Territorial Occitanie Contrat Bourg Centre
Indicateurs d'avancement	engagement des études
Indicateurs d'évaluation	enquête pour évaluer l'opération d'aménagement auprès des riverains ou visiteurs
Conséquence sur la fonction de centralité	projet au sein du périmètre de l'ORT.

Fiche action n°

1.9



Axe stratégique principal	Axe 1 : Une bastide révélée, agréable à vivre et à découvrir
Axe stratégique secondaire	Axe 2 : Une centralité réaffirmée qui s'appuie sur une économie locale dynamisée et une offre de logements adaptée
Nom de l'action	Aménagement de l'accès Sud de la bastide : requalification de l'av du Général de Gaulle
Statut	En projet
Niveau de priorité	Médian
Actions liées	2.12, 3.9
Maître d'ouvrage	Mairie de Réalmont
Lieu de l'action	Av du GI de Gaulle
Description de l'action	<p>La traversée de Réalmont est très impactée par le niveau de trafic routier, en particulier poids lourds. On relève 13 000 véhicules/jour sur la RD612 (chiffre 2018 - CD81) dont 8.6% de poids lourds. La sécurité routière et le cadre de vie sont dégradés du fait de cette situation, notamment au niveau de l'accès Sud de la bastide, sur l'avenue du Général de Gaulle.</p> <p>Sur cette avenue, la présence de l'école Saint Joseph, de la Maison de santé et de son parking est génératrice de déplacements. Or, l'étroitesse des trottoirs se renforce à l'approche de la bastide, rendant difficile les circulations piétonnes. Au niveau du passage piéton vers l'école, malgré la présence du feu tricolore, le sentiment d'insécurité lié au trafic routier reste important.</p> <p>En outre, l'équipement culturel en projet à l'entrée Sud-Ouest de la commune, le plateau évènementiel, devra être connecté à la bastide. Son accessibilité par les différents modes de déplacement nécessite d'aménager des itinéraires sécurisés.</p> <p>La requalification de l'av du Général de Gaulle est ainsi projetée.</p>
Calendrier prévisionnel	Action prévue à moyen terme : études de pré-faisabilité à engager à partir de 2025
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - Etat : partenaire financier - Région : partenaire financier sous réserve de la qualification au regard du référentiel du Pacte Vert, de l'inscription dans un programme opérationnel annuel et du respect des conditions d'intervention relatives aux dispositifs régionaux en vigueur - Conseil départemental : partenaire technique et financier - PETR Albigeois et bastides : partenaire technique - CC Centre Tarn : partenaire technique - CAUE : partenaire technique

Coût prévisionnel	non défini
Plan de financement prévisionnel	non défini
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Albigeois et Bastides (opération à inscrire dans le cadre d'une actualisation) Contrat Territorial Occitanie Contrat Bourg Centre
Indicateurs d'avancement	engagement des études
Indicateurs d'évaluation	enquête pour évaluer l'opération d'aménagement auprès des riverains ou visiteurs
Conséquence sur la fonction de centralité	projet situé au sein du périmètre de l'ORT.

Fiche action n°

1.10



Axe stratégique principal	Axe 1 : Une bastide révélée, agréable à vivre et à découvrir
Axe stratégique secondaire	Axe 3 : Une ville active et animée qui adapte et renforce ses équipements et ses services pour les habitants du territoire
Nom de l'action	Désimperméabilisation et végétalisation des cours d'école
Statut	En projet
Niveau de priorité	Médian
Actions liées	1.5, 3.3
Maître d'ouvrage	Mairie de Réalmont
Lieu de l'action	place du foirail - Réalmont
Description de l'action	<p>Le projet concerne les écoles publiques de Réalmont : écoles maternelle et élémentaire. Il s'agit de transformer une première cours d'école pour créer des espaces plus agréables à vivre au quotidien, en particulier lors des fortes chaleurs.</p> <p>La transformation pourra s'appuyer sur la méthodologie des cours "Oasis" développée en Ile de France qui vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - végétaliser la cour, avec des plantes accessibles aux enfants pour rafraîchir et explorer, - désimperméabiliser et retrouver un sol vivant pour mieux gérer les eaux de pluie et favoriser la biodiversité, - favoriser les matériaux naturels, biosourcés, réemployés, - mieux répartir les espaces de la cour pour équilibrer les occupations de tous les enfants (filles/garçons, grands/petits, énergiques/calmes), - proposer une offre ludique plus variée et moins centrée sur une structure de jeux unique, - installer des espaces calmes et pédagogiques. <p>La création d'une cour "Oasis" est une transformation globale qui peut modifier les pratiques de la cour d'école, c'est donc un grand changement pour l'école, les enfants, les équipes éducatives (enseignants, animateurs périscolaires, ATSEM,...), les parents et les gestionnaires. Leur association dans la définition et la mise en oeuvre du projet est ainsi indispensable.</p>
Calendrier prévisionnel	<p>Action à engager en 2023/2024 pour une réalisation à moyen terme 18 mois environ entre le démarrage du projet et la livraison de la cour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lancement du projet : premier échange avec l'équipe éducative (enseignants, animateurs périscolaires, ATSEM,...) et les parents d'élèves, présentation d'exemples existants, choix de la cours d'école (maternelle ou élémentaire) - Conception du projet : ateliers de co-conception enfants, ateliers de co-conception adultes, - Définition et lancement des marchés des entreprises, - Travaux durant les congés scolaires (de préférence pendant l'été), plantations plutôt à l'automne ou au printemps.

Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - Agence de l'eau Adour Garonne : partenaire financier - Europe : partenaire financier - LEADER - axe "favoriser les démarches innovantes et l'expérimentation pour un aménagement durable" - Région Occitanie : partenaire financier sous réserve de la qualification au regard du référentiel du Pacte Vert, de l'inscription dans un programme opérationnel annuel et du respect des conditions d'intervention relatives aux dispositifs régionaux en vigueur - Département : partenaire financier - CAUE : partenaire technique - Syndicat mixte du Bassin de l'Agout : partenaire technique - PETR Albigeois et bastides : partenaire technique - CPIE des Pays tarnais : : partenaire technique
Coût prévisionnel	investissement estimé à 200 000 € maximum
Plan de financement prévisionnel	non défini
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	<p>CRTE Albigeois et Bastides (opération à inscrire dans le cadre d'une actualisation)</p> <p>Contrat Territorial Occitanie</p> <p>Contrat Bourg Centre</p>
Indicateurs d'avancement	- premier échange avec l'équipe éducative et les parents d'élèves en 2023/2024
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - part de la surface désimperméabilisée au terme du projet - échanges ou questionnaire sur l'évolution du ressenti des utilisateurs avant/après le projet
Conséquence sur la fonction de centralité	projet au sein du périmètre de l'ORT.

Fiche action n°

1.11



Axe stratégique principal	Axe 1 : Une bastide révélée, agréable à vivre et à découvrir
Axe stratégique secondaire	Axe 2 : Une centralité réaffirmée qui s'appuie sur une économie locale dynamisée et une offre de logements adaptée
Nom de l'action	Nouveau parcours de découverte de la bastide mettant en valeur le patrimoine historique et architectural de la bastide
Statut	Validée
Niveau de priorité	Fort
Actions liées	1.1, 1.3, 1.6, 2.5
Maître d'ouvrage	Communauté de communes Centre Tarn
Lieu de l'action	centre historique
Description de l'action	<p>Des panneaux d'informations permettent aux habitants et aux visiteurs de découvrir la richesse du patrimoine historique, architectural et culturel de la bastide à travers un circuit pédestre. Ces panneaux sont dans un état très dégradés et nécessite d'être remplacés.</p> <p>L'office du tourisme ambitionne ainsi de revaloriser le circuit de découverte de la bastide par la mise en place de nouveaux panneaux placés devant les principaux monuments et bâtiments remarquables de la bastide.</p> <p>Ces panneaux permettront d'illustrer la richesse du patrimoine à travers un bref rappel de l'histoire du site concerné, accompagné de visuels, de plans ou d'images d'archives.</p>
Calendrier prévisionnel	Mise en place du circuit de découverte en 2023
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - Europe : partenaire financier au titre du LEADER (axe "développer une offre touristique durable et accessible à tous") - Région Occitanie : partenaire financier sous réserve de la qualification au regard du référentiel du Pacte Vert, de l'inscription dans un programme opérationnel annuel et du respect des conditions d'intervention relatives aux dispositifs régionaux en vigueur - Département du Tarn : partenaire technique et financier - PETR Albigeois et bastides : partenaire technique - Commune de Réalmont : partenaire technique
Coût prévisionnel	investissement estimé à 20 000 €
Plan de financement prévisionnel	non défini

Petites villes de demain - Réalmont

Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Albigeois et Bastides (opération à inscrire dans le cadre d'une actualisation) Contrat Territorial Occitanie Contrat Bourg Centre
Indicateurs d'avancement	Mise en place du circuit de découverte en 2023
Indicateurs d'évaluation	
Conséquence sur la fonction de centralité	Expliciter en quoi cette action contribue au renforcement des fonctions de centralité, et si ce n'est pas le cas en quoi cela est pertinent dans le cadre du programme PVD validé. S'inscrit-elle dans un secteur d'intervention

Fiche action n°

2.1



Axe stratégique principal	Axe 2 : Une centralité réaffirmée qui s'appuie sur une économie locale dynamisée et une offre de logements adaptée
Axe stratégique secondaire	
Nom de l'action	Soutien à la rénovation des logements
Statut	Engagée
Niveau de priorité	Médian
Actions liées	2.5, 2.8, 2.9
Maître d'ouvrage	Communauté de Communes Centre Tarn
Lieu de l'action	Réalmont
Description de l'action	<p>La rénovation des logements privés relève de différents besoins : réduire la facture énergétique, améliorer le confort thermique, adapter son logement à une situation de handicap ou à la perte d'autonomie, mettre au norme de sécurité et de salubrité, engager des travaux multiples,... Le service public de rénovation de l'habitat, France Renov, est le point d'entrée pour tous les parcours de travaux. En Région Occitanie, l'aide apportée aux habitants passe par le service public "Rénov'Occitanie".</p> <p>Une mission d'accompagnement spécifique auprès des ménages aux revenus les plus modestes est également possible via l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Celle-ci permet aux propriétaires occupants et bailleurs – sous certaines conditions – d'être accompagné gratuitement tout au long du parcours de travaux (diagnostic, étude de devis, plan de financement, dépôt de la demande, demande de paiement) et de bénéficier de subventions. L'OPAH engagée en 2020 à l'échelle de la Communautés de communes Centre Tarn (en partenariat avec la CCMAV) entre dans sa troisième année. Sa poursuite est souhaitée pour une année supplémentaire a minima, à compter de mars 2023. En effet, le « stock » de demandes reste important.</p> <p>La communauté de communes souhaite ainsi poursuivre son action en faveur de la rénovation des logements en s'appuyant sur l'ensemble des acteurs du secteur.</p>
Calendrier prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> - Action de communication à court terme sur les aides possibles pour la rénovation des logements et les dispositifs d'accompagnement - OPAH à renforcer à Réalmont à court terme
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - Etat (ANAH, UDAP) : partenaire technique et financier - Région Occitanie : partenaire financier sous réserve de la qualification au regard du référentiel du Pacte Vert, de l'inscription dans un programme opérationnel annuel et du respect des conditions d'intervention relatives aux dispositifs régionaux en vigueur - Département du Tarn : partenaire financier (rénovations liées à l'autonomie) - SCIC Rehab (coopérative d'acteurs de la rénovation énergétique dans le Tarn dont la 3CT est sociétaire) : partenaire technique - outil local du conseil et de l'accompagnement - CCMAV : partenaire technique pour l'OPAH - Acteurs locaux de l'immobilier (ADIL du Tarn, agences immobilières, notaires, ...) : partenaires techniques

Coût prévisionnel	Coûts d'animation Aides aux travaux
Plan de financement prévisionnel	
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	CRTE
Indicateurs d'avancement	- Renforcement de la communication - Nombre de dossiers traités dans le cadre de l'OPAH pour la commune de Réalmont
Indicateurs d'évaluation	- Nombre de logements rénovés à Réalmont et type de rénovation (rénovation thermique, travaux liés à l'autonomie, travaux mixtes) (via l'OPAH ou d'autres accompagnements)
Conséquence sur la fonction de centralité	Action visant à rendre plus attractif les logements, notamment dans le centre historique de la bastide, participant ainsi à accroître l'attractivité de Réalmont



Fiche action n°	2.2
Axe stratégique principal	Axe 2 : Une centralité réaffirmée qui s'appuie sur une économie locale dynamisée et une offre de logements adaptée
Axe stratégique secondaire	Axe 3 : Une ville active et animée qui adapte et renforce ses équipements et ses services pour les habitants du territoire
Nom de l'action	Soutien aux actions collectives valorisant le commerce et l'artisanat local
Statut	Engagée
Niveau de priorité	Médian
Actions liées	2.3, 2.4
Maître d'ouvrage	Communauté de Communes Centre Tarn
Lieu de l'action	Réalmont
Description de l'action	<p><u>Contexte</u> : un appareil commercial fonctionnant correctement mais en manque de structuration et de dynamisme au niveau collectif, un besoin de fédération des acteurs économiques pour porter des opérations ou animations commerciales permettant une meilleure visibilité et attractivité du commerce local.</p> <p><u>Objectif</u> : créer une dynamique partagée entre les acteurs économiques locaux, permettant d'attirer de nouveaux consommateurs et de fidéliser la clientèle locale.</p> <p><u>Action 1.1</u> : Appui à l'organisation d'évènements par l'Association des Commerçants et Artisans de Réalmont (ACAR) : - accompagnement à la création et la communication des évènements de l'association</p> <p><u>Action 1.2</u> : Appui à l'organisation de l'association des commerçants : - accompagnement à la structuration de l'Association (statut, budget, fonctionnement du bureau, ...)</p>
Calendrier prévisionnel	<p>Actions réalisées en 2022 :</p> <p><u>Action 1.1</u> : Accompagnement de l'ACAR dans la création d'évènements et leurs communications</p> <p><u>Action 1.2</u> : Accompagnement à la structuration de l'Association</p> <p>Actions prévisionnelles en 2023-2024-2025 :</p> <p><u>Action 1.1</u> : Accompagnement de l'ACAR dans la création d'évènements et leurs communications</p> <p><u>Action 1.2</u> : Suivi de l'évolution et gestion des besoins quotidiens de l'association des commerçants</p>

Petites villes de demain - Réalmont

Partenaires	Mairie de Réalmont Association des Commerçants et Artisans de Réalmont (ACAR) : représentant des commerces locaux Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Banque des territoires : partenaire financier
Coût prévisionnel	coûts salariaux principalement pour le poste du responsable du développement du commerce local
Plan de financement prévisionnel	
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	-
Indicateurs d'avancement	- Augmentation du nombre d'adhérents à l'ACAR (18 adhérents en novembre 2022)
Indicateurs d'évaluation	- Evolution du nombre d'opérations commerciales collectives (4 opérations portées par l'ACAR en 2022 : fête des mères, marché de Noël, 2 vide-greniers) - Evolution du nombre de commerces participant aux opérations commerciales collectives
Conséquence sur la fonction de centralité	Action visant à renforcer l'appareil commercial de Réalmont contribuant ainsi au maintien de l'attractivité de la commune et de son centre-bourg



Fiche action n°	2.3
Axe stratégique principal	Axe 2 : Une centralité réaffirmée qui s'appuie sur une économie locale dynamisée et une offre de logements adaptée
Axe stratégique secondaire	Axe 3 : Une ville active et animée qui adapte et renforce ses équipements et ses services pour les habitants du territoire
Nom de l'action	Commerce et artisanat : inciter à l'installation, à la montée en compétence et à la transition
Statut	Engagée
Niveau de priorité	Médian
Actions liées	2.2, 2.4
Maître d'ouvrage	Communauté de Communes Centre Tarn
Lieu de l'action	Réalmont
Description de l'action	<p><u>Contexte</u> : Afin de veiller au dynamisme et à la pérennité de l'appareil commercial, la CC Centre Tarn, en partenariat avec les chambres consulaires (CCI, CMA), réalise un accompagnement des commerçants dans leur installation, leur professionnalisation, les transitions de leurs commerces ainsi que pour la transmission de leur activité.</p> <p><u>Objectif</u> : Garder et maintenir les activités commerciales composant l'économie locale de proximité.</p> <p><u>Action 2.1</u> : Soutien à l'installation de nouveaux commerces et artisans Exemples d'actions : faire connaître le dispositif Pack IN Centre Tarn adopté en 2022</p> <p><u>Action 2.2</u> : Soutien à la professionnalisation dans différents domaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Règlementation Exemple d'actions : organisation de réunion collective pour aider les entrepreneurs à se mettre en conformité pour l'accessibilité des locaux, à réaliser des travaux - Transition numérique Exemples d'actions : aide à l'actualisation des pages google, organisation de session de formation collective - Transition écologique Exemples d'actions : conseils pour une meilleure gestion des déchets, la réduction des emballages, la vente de produits de proximité, l'optimisation des consommations d'énergie, ... - Approche clients Exemples d'actions : réalisation d'enquêtes commerciales <p><u>Action 2.3</u> : Soutien aux chefs d'entreprise en difficulté Exemples d'actions : accompagnement en formation développement, mise en place d'un groupe d'appui</p> <p><u>Action 2.4</u> : Accompagnement à la transmission reprise d'activités - Recensement et contacts avec les commerçants de plus de 55 ans afin d'accompagner la transmission reprise d'activités</p>

<p>Calendrier prévisionnel</p>	<p>Rappel des actions réalisées en 2022 :</p> <p><u>Action 2.1</u> : Création du Pack In Centre Tarn, élaboration des périmètres et des critères d'éligibilités et réception des premiers dossiers.</p> <p><u>Action 2.2</u> : En partenariat avec la Banque des Territoires : diagnostic sur le numérique et analyse de la nécessité du développement d'une plateforme de e-commerce mutualisée</p> <p>En partenariat avec la CCI : Réalisation d'un plan de formations au numérique à destination des commerçants.</p> <p><u>Action 2.3</u> : En partenariat avec l'ADEFPAT, la CCI et la CMA : accompagnement des commerces en difficultés</p> <p><u>Action 2.4</u> : En partenariat avec la CCI et la CMA : communications auprès des commerçants des dispositifs d'accompagnements sur la transmission / reprise des chambres consulaires.</p> <p>Actions prévisionnelles pour 2023-2024-2025 :</p> <p><u>Action 2.1</u> : CCCT : communication du Pack In Centre Tarn.</p> <p><u>Action 2.2</u> : CCCT : réaliser un accompagnement personnalisé des commerçants dans leur développement numérique.</p> <p>En partenariat avec la CCI : proposer des formations sur le numérique.</p> <p><u>Action 2.3</u> : En partenariat avec l'ADEFPAT, la CCI et la CMA : accompagnement des commerces en difficultés.</p> <p><u>Action 2.4</u> : CCCT, en partenariat avec la CCI et la CMA : accompagnement commun et individualisé pour les commerçants susceptible de transmettre leur entreprise, réunion d'information / formation annuelle avec les commerçants sur la thématique de la transmission-reprise.</p>
<p>Partenaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Chambre du Commerce et de l'Industrie (CCI) : accompagnement technique (mobilisation du dispositif Préférence Commerce : audit 360° orienté parcours clients) - Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) : accompagnement technique - ADEFPAT : accompagnement technique des collectivités et des entreprises - Banque des territoires : accompagnement financier
<p>Coût prévisionnel</p>	<p>Coûts salariaux principalement pour le poste du responsable du développement du commerce local</p>
<p>Plan de financement prévisionnel</p>	<p></p>
<p>Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés</p>	<p>-</p>
<p>Indicateurs d'avancement</p>	<p>Nombre de commerces accompagnés dans la cession et la reprise d'activité</p>
<p>Indicateurs d'évaluation</p>	<p>Nombre de commerces ayant sollicité un des dispositifs de professionnalisation</p> <p>Nombre de cédants accompagnés dans leur transmission</p>
<p>Conséquence sur la fonction de centralité</p>	<p>Action visant à renforcer l'appareil commercial de Réalmont contribuant ainsi au maintien de l'attractivité de la commune et de son centre-bourg</p>

Fiche action n°

2.4



Axe stratégique principal	Axe 2 : Une centralité réaffirmée qui s'appuie sur une économie locale dynamisée et une offre de logements adaptée
Axe stratégique secondaire	Axe 3 : Une ville active et animée qui adapte et renforce ses équipements et ses services pour les habitants du territoire
Nom de l'action	Lutte contre la vacance commerciale
Statut	Engagée
Niveau de priorité	Médian
Actions liées	2,2, 2.3
Maître d'ouvrage	Communauté de Communes Centre Tarn
Lieu de l'action	Réalmont
Description de l'action	<p><u>Contexte</u> : Une vacance de locaux commerciaux conjoncturelle et parfois structurelle selon les cellules qu'il faut veiller à contenir et à réduire pour garder un appareil commercial dynamique.</p> <p><u>Objectif</u> : Etre force de proposition pour les porteurs de projet, améliorer le parcours client en maintenant le linéaire commercial, recommercialiser les locaux vacants et embellir les rues commerciales de Réalmont.</p> <p><u>Phase 1</u> : Diagnostic des locaux occupés et vacants / identification des propriétaires / loyer / charges. <u>Phase 2</u> : Identification des raisons et causes de non location. <u>Phase 3</u> : Elaboration d'un plan d'action et validation. <u>Phase 4</u> : Mise en oeuvre du plan de remise à la location.</p>
Calendrier prévisionnel	<p>Action réalisée en 2022 :</p> <p><u>Phase 1</u> : Diagnostic des locaux occupés et vacants / identification des propriétaires / loyer / charges. Communication sur les locaux disponibles à la location.</p> <p>Actions prévisionnelles pour 2023-2024-2025 :</p> <p><u>Phase 2</u> : Identification des raisons et causes de non location. <u>Phase 3</u> : Elaboration d'un plan d'action et validation. - Actions incitatives ou coercitives pour <u>Phase 4</u> : Mise en oeuvre du plan de remise à la location.</p>

Petites villes de demain - Réalmont

Partenaires	Mairie de Réalmont Architectes des Batiments de France (ABF) : accompagnement sur l'installation des enseignes commerciales Banque des territoires : accompagnement financier
Coût prévisionnel	non défini
Plan de financement prévisionnel	non défini
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	-
Indicateurs d'avancement	Nombre de propriétaires de locaux vacants rencontrés
Indicateurs d'évaluation	Evolution du taux de vacance
Conséquence sur la fonction de centralité	Action visant à renforcer l'appareil commercial de Réalmont contribuant ainsi au maintien de l'attractivité de la commune et de son centre-bourg

Fiche action n°

2.5



Axe stratégique principal	Axe 2 : Une centralité réaffirmée qui s'appuie sur une économie locale dynamisée et une offre de logements adaptée
Axe stratégique secondaire	Axe 1 : Une bastide révélée, agréable à vivre et à découvrir
Nom de l'action	Opération d'embellissement des façades
Statut	En projet
Niveau de priorité	Fort
Actions liées	1.6, 2.1
Maître d'ouvrage	Communes ou Communauté de communes
Lieu de l'action	centre historique de la bastide
Description de l'action	<p>La bastide de Réalmont possède un cachet architectural indéniable (arcades, façades, ...), encore assez peu valorisé. Le centre-bourg étant classé Périmètre Délimité des Abords de Monuments Historiques, il doit faire l'objet d'une attention particulière en matière de rénovation des façades et d'un soin particulier de traitement de tous les éléments de composition architecturale des façades.</p> <p>La commune et la communauté de communes souhaitent inciter, par une opération collective, à la rénovation architecturale et patrimoniale des bâtiments privés.</p> <p>Elles proposent ainsi mettre en place une opération d'embellissement des façades qui a pour objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de mettre en valeur le caractère patrimonial de la bastide , - d'impulser une dynamique de rénovation respectueuse des caractéristiques architecturales du patrimoine bâti de la commune, - d'accompagner et soutenir les propriétaires privés dans leur projet de travaux tant sur plan technique (type de travaux à réaliser) que financier (subvention accordée) - de préserver et développer les savoir-faire des artisans en matière de techniques de restauration dites traditionnelles. <p>Une aide financière pourra ainsi être attribuée aux propriétaires qui réalisent des travaux respectant un cahier des charges précis.</p> <p>Dans le cadre de sa compétence en matière d'urbanisme et d'habitat, la CC Centre Tarn assurera le pilotage de l'opération, en lien étroit avec la commune. L'aide financière aux propriétaires pourra être attribuée à la fois par le Conseil régional Occitanie et par la commune.</p>
Calendrier prévisionnel	<p>Action prévue à court terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1er trimestre 2023 : Finalisation des modalités de l'opération (choix du périmètre géographique, rédaction du règlement technique, administratif et, mise en place d'une commission façade, installation du guichet unique, repérage des façades prioritaires...) et démarrage de l'opération (information des propriétaires par courriers, réunions collectives, rendez-vous, ...) - 2023-2024 : Déploiement de l'opération

Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - Etat (UDAP) : partenaire technique - Région : partenaire financier sous réserve de la qualification au regard du référentiel du Pacte Vert, de l'inscription dans un programme opérationnel annuel et du respect des conditions d'intervention relatives aux dispositifs régionaux en vigueur - CAUE : partenaire technique - PETR Albigeois et bastides : : partenaire technique - CCMAV : partenaire technique
Coût prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> - coût d'ingénierie pour l'animation de l'opération - montants des subventions attribuées
Plan de financement prévisionnel	non défini
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> CRTE Albigeois et Bastides (opération déjà inscrite) Contrat Territorial Occitanie Contrat Bourg Centre
Indicateurs d'avancement	engagement de l'opération en 2023
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - nombre de propriétaires contactés pour les informer des aides disponibles pour la rénovation des façades et susciter l'intérêt - nombre de façades rénovées sur la durée du programme
Conséquence sur la fonction de centralité	La valorisation et l'embellissement du cœur de ville constitue un facteur d'attractivité et de vitalité du territoire

Fiche action n°

2.6



Axe stratégique principal	Axe 2 : Une centralité réaffirmée qui s'appuie sur une économie locale dynamisée et une offre de logements adaptée
Axe stratégique secondaire	Axe 1 : Une bastide révélée, agréable à vivre et à découvrir
Nom de l'action	Requalification du presbytère et du temple protestant
Statut	En projet
Niveau de priorité	Médian
Actions liées	1.7 et 1.8
Maître d'ouvrage	Mairie de Réalmont
Lieu de l'action	Rue du GI Ferret et av F. Grimal à Réalmont
Description de l'action	<p>La Municipalité envisage d'acquérir, par l'intermédiaire de l'Etablissement public foncier d'Occitanie, l'ancien presbytère protestant de la commune situé à l'angle de la rue du GI Ferret et du Bd Carnot et aujourd'hui en vente. Ce bâtiment actuellement vacant et dans un état dégradé, offre un potentiel très intéressant. Sa situation géographique au coeur de la bastide, avec un jardin paysager donnant sur la place Jeanne d'Arc, permet d'envisager un projet participant à l'attractivité de la commune et à sa valorisation patrimoniale.</p> <p>Plusieurs pistes seront étudiées pour le devenir du presbytère, notamment celle de l'installation d'un béguinage, habitat inclusif pour les séniors. L'intervention de l'Etablissement public foncier d'Occitanie permettra de bâtir un projet tenant compte des spécificités de Réalmont et des besoins en logement de la population.</p> <p>Parralèlement, la commune a pour projet d'acquérir le temple protestant situé à proximité sur l'avenue du F. Grimal. Là encore, une réflexion devra être conduite pour envisager la reconversion de ce lieu emblématique.</p>
Calendrier prévisionnel	<p>Fin 2022 : signature d'une convention partenariale entre la mairie, la CC Centre Tarn et l'EPF Occitanie</p> <p>1er semestre 2023 : acquisition de l'ancien presbytère et du temple</p> <p>A compter de 2023 : travail de définition du projet</p>

Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - Etat : partenaire financier (DETR/DSIL) - Etablissement public foncier d'Occitanie : accompagnement technique et financier - Banque des territoires : partenaire financier - Région Occitanie : partenaire financier sous réserve de la qualification au regard du référentiel du Pacte Vert, de l'inscription dans un programme opérationnel annuel et du respect des conditions d'intervention relatives aux dispositifs régionaux en vigueur - Département : partenaire financier en fonction de la nature du projet - Fondation du patrimoine (programme sésame) : partenaire financier - PETR Albigeois et bastides : partenaire technique - CC Centre Tarn : accompagnement technique au titre de sa compétence urbanisme - logement - CAUE : partenaire technique
Coût prévisionnel	Non défini à ce stade
Plan de financement prévisionnel	Non défini à ce stade
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	<p>CRTE Albigeois et Bastides Contrat Territorial Occitanie Contrat Bourg Centre</p>
Indicateurs d'avancement	Acquisition des biens en 2023
Indicateurs d'évaluation	Nombre de logements créés
Conséquence sur la fonction de centralité	Projets au cœur de la bastide, dans le périmètre de l'ORT, à proximité de tous les services à la population et équipements, ce qui permettra de renforcer la fonction de centralité. Création de nouveaux logements locatifs dont une part de logements sociaux à proximité des divers services et commerces de proximité

Fiche action n°

2.7



Axe stratégique principal	Axe 2 : Une centralité réaffirmée qui s'appuie sur une économie locale dynamisée et une offre de logements adaptée
Axe stratégique secondaire	Axe 1 : Une bastide révélée, agréable à vivre et à découvrir
Nom de l'action	Renouveau de l'hôtel restaurant du Mont Royal
Statut	En projet
Niveau de priorité	Fort
Actions liées	2.10
Maître d'ouvrage	Mairie de Réalmont
Lieu de l'action	1 rue de L Hôtel de ville à Réalmont
Description de l'action	<p>En 2016, la mairie a acquis l'immeuble bâti situé au 1 rue de l'hôtel de ville, alors connu sous le nom d'hôtel restaurant Noël. Pendant plus de 40 ans, jusqu'au début des années 2000, l'hôtel restaurant tenu s'est distingué comme un des grands établissements gastronomiques de la région. La commune a acquis ce bien, via le droit de préemption urbain, du fait de sa situation, les caractéristiques architecturales de l'immeuble et les intérêts supérieurs de la commune. L'activité d'hôtellerie restauration a été maintenue de 2016 à 2022. A l'été 2022, une fermeture administrative a été mise en oeuvre par la Préfecture.</p> <p>La Municipalité envisage de travailler à un projet visant à donner un nouveau souffle à ce lieu emblématique. En effet, le diagnostic du territoire a souligné que le tourisme constitue un secteur clé sur lequel s'appuyer pour développer l'économie locale et pointer le nombre insuffisant d'équipements et d'hébergements touristiques. Réalmont ne dispose ni de restaurant gastronomique ni d'hôtel susceptible d'attirer une clientèle touristique et d'affaires, en séjour ou de passage. Révéler le patrimoine de la bastide, améliorer l'offre en matière d'équipement et d'hébergements touristiques, mobiliser les bâtiments délaissés pour renforcer l'attractivité de la commune sont autant d'enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic du territoire.</p> <p>Le bâtiment présente de forts atouts : belle qualité patrimoniale, situation géographique idéale en Centre Tarn sur l'axe Albi - Castres, bonne visibilité à l'entrée de la bastide, ... Pour autant, l'investissement nécessaire pour le renouveau de l'établissement sera important.</p> <p>Un travail collectif est à conduire pour construire un projet de qualité répondant aux besoins du territoire.</p>
Calendrier prévisionnel	<p>Actions prévues à court terme (2023-2024) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - définition d'un nouveau projet autour de l'hôtellerie et de la restauration, - recherche d'un porteur de projet - recherche de financement

Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - Europe : partenaire financier - axe "développement des équipements touristiques pour tous" du FEDER ou axe "développer une offre touristique durable et accessible à tous" du LEADER - Etat : partenaire financier - Région : partenaire financier sous réserve de la qualification au regard du référentiel du Pacte Vert, de l'inscription dans un programme opérationnel annuel et du respect des conditions d'intervention relatives aux dispositifs régionaux en vigueur - Banque des territoires : partenaire financier - Conseil départemental : partenaire financier - Fondation du patrimoine (programme patrimoine et tourisme local) : partenaire financier - PETR Albigeois et bastides : partenaire technique - CC Centre Tarn : partenaire technique - CAUE 81 : partenaire technique - Chambre du commerce et de l'industrie : partenaire technique - Chambre des métiers et de l'artisanat : partenaire technique - Partenaires privés
Coût prévisionnel	non défini à ce stade
Plan de financement prévisionnel	non défini à ce stade
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Albigeois et Bastides (opération à inscrire dans le cadre d'une actualisation) Contrat Territorial Occitanie Contrat Bourg Centre
Indicateurs d'avancement	Choix d'un porteur de projet
Indicateurs d'évaluation	Réouverture d'un établissement rénové proposant hotellerie et restauration
Conséquence sur la fonction de centralité	Action qui a vocation à être exemplaire du point de vue économique, touristique et patrimonial, et qui, de ce fait, participera à renforcer la fonction de centralité de la commune

Fiche action n°

2.8



Axe stratégique principal	Axe 2 : Une centralité réaffirmée qui s'appuie sur une économie locale dynamisée et une offre de logements adaptée
Axe stratégique secondaire	
Nom de l'action	Habitat - Diverses actions pour un rééquilibrage des types de logements au sein de la bastide et une meilleure attractivité des logements
Statut	En projet
Niveau de priorité	Médian
Actions liées	1.5, 1.6, 2.1, 2.4, 2.5
Maître d'ouvrage	Commune de Réalmont et Communauté de communes Centre Tarn
Lieu de l'action	Centre historique
Description de l'action	<p>Réalmont, bastide fondée au XIII^{ème} siècle, se distingue par la qualité architecturale et patrimoniale de son cœur de ville. Dans l'enceinte des boulevards, le plan d'urbanisme historique a été maintenu. La ville est ainsi divisée en îlots rectangulaires bordées des maisons à étage très étroites, souvent de seulement 2.89 mètres de large laissant la possibilité d'une porte d'entrée et d'une fenêtre. Cet héritage historique impacte la qualité des logements : peu d'espaces extérieurs en cœur d'îlot, faible éclairage naturel des logements, venelles en arrières-parcelles propices à l'insalubrité.</p> <p>De plus, au sein de la bastide, de nombreuses maisons de villes ont fait l'objet de division pour être transformées en petits appartements destinés à la location. Dans un contexte de facilité à louer et d'augmentation du prix des loyers, des investisseurs ont été naturellement attirés par le principe de la division permettant des opérations immobilières intéressantes. Ce phénomène a participé à créer un déséquilibre dans le peuplement de la bastide. Le taux de logements locatifs du cœur de la bastide de Réalmont (57%) est ainsi largement plus élevé que celui du département du Tarn (21%). Réalmont accueille ainsi majoritairement des petits ménages composés d'une seule personne ou d'un couple sans enfant (69.6% des ménages). De fait, on constate une paupérisation du centre bourg, des besoins importants en stationnement et des problèmes de voisinage.</p> <p>La part de logements vacants à l'échelle de la bastide est d'environ 10%. Les causes de la vacance sont le plus souvent multiples, liées aux caractéristiques du logement, à son état, à sa situation géographique, mais aussi aux choix des propriétaires, à la conjoncture immobilière, à des difficultés d'ordre juridique.</p> <p>Diverses actions peuvent être conduites pour contribuer à un rééquilibrage des types de logements au sein de la bastide, à une meilleure attractivité des logements et à la remise sur le marché de biens vacants. Le PLUi intègre d'ores et déjà des contraintes pour empêcher la division des maisons de villes en petits appartements. D'autres leviers d'actions sont proposés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la révision des primes incitatives « bastide » prévues dans le cadre de l'OPAH pour inciter les propriétaires au regroupement de petits logements issus de divisions antérieures, - une étude urbaine pour cibler les îlots dégradés où la qualité des logements est insuffisante, afin d'envisager la requalification d'un îlot, - une veille foncière-préemption-revente pour regrouper de petits logements ou envisager des démolitions partielles pour la création de cœurs d'îlot aéré, - un travail avec les acteurs locaux de l'immobilier et avec l'EPF Occitanie pour agir sur la rétention immobilière.

Calendrier prévisionnel	<p>A court terme (2023-2024) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Révision des primes incitatives "bastides" prévues dans le cadre de l'OPAH et information auprès des propriétaires - Réalisation d'une étude urbaine pour cibler les ilots dégradés dans la bastide - Veille foncière - Réunion avec les acteurs locaux de l'immobilier 	
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - Etat (ANAH, UDAP) : partenaire technique et financier - Région Occitanie : partenaire financier sous réserve de la qualification au regard du référentiel du Pacte Vert, de l'inscription dans un programme opérationnel annuel et du respect des conditions d'intervention relatives aux dispositifs régionaux en vigueur - CAUE : partenaire technique - Etablissement public foncier d'Occitanie : partenaire technique et financier - SCIC Rehab (coopérative d'acteurs de la rénovation énergétique dans le Tarn dont la 3CT est sociétaire) : partenaire technique - outil local du conseil et de l'accompagnement - Tarn habitat : partenaire technique et financier - Autre acteurs locaux de l'immobilier (ADIL du Tarn, agences immobilières, notaires, ...) : partenaires techniques 	
Coût prévisionnel	<p>A court terme (2023-2024) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - coût d'ingénierie principalement - enveloppe pour les primes bastides d'un montant maximum de 12 000 € 	
Plan de financement prévisionnel	non défini	
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	-	
Indicateurs d'avancement	Réalisation d'une étude urbaine pour cibler les ilots dégradés en 2023/2024	
Indicateurs d'évaluation	Nombre de réunions ou de rendez-vous organisés pour répondre à l'ambition	
Conséquence sur la fonction de centralité	Action visant à rendre plus attractif les logements dans le centre historique de la bastide, participant ainsi à accroître l'attractivité de Réalmont	

Fiche action n°

2.9



Axe stratégique principal	Axe 2 : Une centralité réaffirmée qui s'appuie sur une économie locale dynamisée et une offre de logements adaptée
Axe stratégique secondaire	
Nom de l'action	Actions de résorption de l'habitat indigne
Statut	En projet
Niveau de priorité	Médian
Actions liées	2.10
Maître d'ouvrage	Commune de Réalmont et Communauté de communes Centre Tarn
Lieu de l'action	Réalmont
Description de l'action	<p>Le respect des critères de décence et de salubrité des logements est un enjeu important pour le parc locatif au sein de la bastide de Réalmont, pour la santé et la sécurité des locataires. Différentes mesures administratives relatives au droit immobilier peuvent permettre d'agir pour résorber l'habitat indigne.</p> <p>Résorption des logements dits "passoires energetiques" Un propriétaire doit fournir au locataire un logement décent tenant compte de 5 critères : une surface minimale, l'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire, l'absence d'animaux nuisibles et de parasites, une performance énergétique minimale, la mise à disposition de certains équipements. À compter du 1er janvier 2023, un logement sera qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement...), estimée par le DPE et exprimée en énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an, sera inférieure à 450 kWh/m² en France métropolitaine. Les logements les plus énergivores (étiquette énergétique G) ne pourront plus être proposés à la location. Une étude pourra être réalisée afin d'évaluer les effets de ces nouvelles dispositions réglementaires à l'échelle de la bastide.</p> <p>Le « permis de louer » est une mesure de contrôle des biens mis en location que peuvent mettre en place les collectivités qui le souhaitent. Elles peuvent définir des secteurs géographiques pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location. Il s'agit ainsi pour les propriétaires des biens concernés d'avoir un accord administratif en amont de la location de leur propriété : le « permis de louer ». L'opportunité de la mise en place du permis de louer fera l'objet d'une étude permettant d'évaluer l'intérêt du dispositif et les coûts de mise en oeuvre.</p> <p>Dans le cadre d'un partenariat renouvelé avec la CAF, l'organisation de visites de contrôle de logements locatifs aidés pourra également être organisée.</p>
Calendrier prévisionnel	Etudes préalables à réaliser en 2023/2024 Mise en œuvre envisagée à moyen terme

Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - Etat (ANAH, PDLHI) : partenaire technique et financier - Région Occitanie : partenaire financier sous réserve de la qualification au regard du référentiel du Pacte Vert, de l'inscription dans un programme opérationnel annuel et du respect des conditions d'intervention relatives aux dispositifs régionaux en vigueur - CAF : partenaire technique - ADIL du Tarn : partenaire technique - Soliha : partenaire technique et financier - SCIC Rehab (coopérative d'acteurs de la rénovation énergétique dans le Tarn dont la 3CT est sociétaire) : partenaire technique - outil local du conseil et de l'accompagnement - GUR : : partenaire technique et financier - police municipale : partenaire technique - Action logement : partenaire technique et financier - Autres acteurs locaux de l'immobilier (ADIL du Tarn, agences immobilières, notaires, ...) : partenaires techniques
Coût prévisionnel	Coûts d'ingénierie, d'études et d'animation
Plan de financement prévisionnel	non défini
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	-
Indicateurs d'avancement	étude d'opportunité de la mise en place du permis de louer réalisée en 2023/24
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> nombre de signalement au PDLHI nombre de résolutions de situations

Fiche action n°

2.10



Axe stratégique principal	Axe 2 : Une centralité réaffirmée qui s'appuie sur une économie locale dynamisée et une offre de logements adaptée
Axe stratégique secondaire	Axe 1 : Une bastide révélée, agréable à vivre et à découvrir
Nom de l'action	Elaboration d'une stratégie touristique
Statut	En projet
Niveau de priorité	Faible
Actions liées	1.11, 2.7
Maître d'ouvrage	Communauté de communes Centre Tarn
Lieu de l'action	Centre Tarn et territoires voisins
Description de l'action	<p>L'activité touristique de Réalmont et du Centre Tarn, assez faible, est essentiellement liée à un tourisme vert, familial, de courte durée et en majorité réalisé par des touristes de la région. L'office du tourisme intercommunal met en avant les différents sites touristiques du territoire (la bastide royale de Réalmont, la lac de la Bancalié, les cascade d'Arifat, ...) et valorise les activités de pleine nature (randonnée, géocaching, ...).</p> <p>A Réalmont, le développement du tourisme est pénalisé par la faiblesse des hébergements touristiques (un camping municipal, quelques hébergements locatifs, pas d'hôtel) et de l'offre de restauration. La bastide de Réalmont est également moins attrayante et connue que d'autres bastides tarnaises.</p> <p>Afin d'impulser une dynamique collective nouvelle associant acteurs publics et privés dans une ambition partagée, la stratégie touristique du territoire nécessite d'être redéfinie. La démarche doit surement s'orienter vers un partenariat avec les territoires voisins susceptibles d'apporter une complémentarité aux atouts identifiés à l'échelle du Centre Tarn. Il s'agirait ainsi de créer une destination touristique mieux identifiée s'appuyant sur un territoire plus large que le périmètre de la communauté de communes Centre Tarn. Cette destination pourrait s'appuyer à la fois sur la richesse du patrimoine bâti, notamment la bastide de Réalmont, sur la qualité des produits proposés dans les commerces, le marché et les producteurs locaux proposant la vente directe ou encore sur le tourisme autour des sports de nature.</p>
Calendrier prévisionnel	Action prévue à moyen terme (2025/2026)
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - Europe : partenaire financier - axe "développer une offre touristique durable et accessible à tous" du LEADER - Région Occitanie : partenaire financier sous réserve de la qualification au regard du référentiel du Pacte Vert, de l'inscription dans un programme opérationnel annuel et du respect des conditions d'intervention relatives aux dispositifs régionaux en vigueur - Comité Départemental du Tourisme 81 : partenaire technique - PETR Albigeois et bastide : partenaire technique
Coût prévisionnel	Coûts d'ingénierie, d'étude ou d'animation
Plan de financement prévisionnel	non défini

Petites villes de demain - Réalmont

Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	-
Indicateurs d'avancement	nombre de réunions technique/politique (commissions interne à la 3CT, réunions avec les partenaires technique, réunions avec les territoires voisins, ...)
Indicateurs d'évaluation	
Conséquence sur la fonction de centralité	L'accueil de touristes en plus grand nombre contribuerait au dynamisme de la commune.

Fiche action n°

2.11



Axe stratégique principal	Axe 2 : Une centralité réaffirmée qui s'appuie sur une économie locale dynamisée et une offre de logements adaptée
Axe stratégique secondaire	
Nom de l'action	Optimisation de la zone d'activités de La Prade
Statut	En projet
Niveau de priorité	Faible
Actions liées	1.3
Maître d'ouvrage	Communauté de communes Centre Tarn
Lieu de l'action	ZA La Prade - Réalmont
Description de l'action	<p>La commune de Réalmont accueille 2 zones d'activités : la ZA de La Prade et celle de Cantemerle regroupent des activités artisanales et des équipements publics (déchetterie, atelier-municipal, atelier communautaire, ...).</p> <p>La rareté du foncier économique à l'échelle de la communauté de communes et les objectifs fixés par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 (Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets) invitent à optimiser les zones d'activités existantes. La communauté de communes souhaite en outre accompagner le parcours immobilier des entreprises du territoire. A ce titre, il est proposé de réfléchir à l'évolution possible de la zone d'activités de La Prade.</p> <p>Dans un premier temps, il s'agira de réaliser un inventaire détaillé de la zone d'activités de La Prade (5,5 ha) afin d'étudier son potentiel d'optimisation. Celui-ci permettra de renseigner :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'état parcellaire des unités foncières composant la zone d'activités (surface de chaque unité foncière), - l'identification des propriétaires et des occupants, - le taux de vacance. <p>Comme prévu dans le cadre de la loi du 22 août 2021, il sera établi par l'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique, après consultation des propriétaires et occupants de la zone d'activités.</p> <p>Parallèlement, la signalétique de la ZA pourrait être améliorée par l'installation de panneaux d'information. Une étude d'implantation de signalisation économique et touristique a identifié le besoin de 4 panneaux RIS pour un coût d'installation d'environ 20 000 €HT.</p> <p>Une analyse du potentiel offert par les outils juridiques de l'ORT pourra également être réalisée. Il s'agira d'évaluer dans quelle mesure et selon quelles modalités l'optimisation de la zone d'activité pourrait se réaliser. Le cas échéant, une étude de requalification de la zone pourra être réalisée.</p>

Petites villes de demain - Réalmont

Calendrier prévisionnel	- Inventaire détaillé de la zone d'activités à réaliser avant 2024 (la Loi précise que l'inventaire doit être engagé dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la Climat et résilience et finalisé sous 2 ans) - Analyse du potentiel offert par les outils juridiques de l'ORT avant 2024
Partenaires	- Commune de Réalmont - Chambres consulaires
Coût prévisionnel	Coût d'ingénierie et d'études, coût d'investissement non défini
Plan de financement prévisionnel	-
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	
Indicateurs d'avancement	inventaire réalisé avant 2024
Indicateurs d'évaluation	mobilisation des outils juridiques de l'ORT
Conséquence sur la fonction de centralité	La zone d'activité de La Prade fait partie du périmètre de l'ORT. Installer de nouvelles entreprises non loin du centre bourg vise à redynamiser le bassin d'emploi.

Fiche action n°

2.12



Axe stratégique principal	Axe 2 : Une centralité réaffirmée qui s'appuie sur une économie locale dynamisée et une offre de logements adaptée
Axe stratégique secondaire	
Nom de l'action	Réhabilitation des friches ou des bâtiments délaissés dans le centre-ville
Statut	En projet
Niveau de priorité	Faible
Actions liées	1.3
Maître d'ouvrage	commune de Réalmont
Lieu de l'action	commune de Réalmont
Description de l'action	<p>Un des objectifs de la démarche « petite ville de demain » est de « reconstruire la ville sur la ville » afin de lutter contre l'artificialisation des sols, tout en redonnant une attractivité au centre bourg. Dans cette perspective, les friches et bâtiments délaissés, qu'ils soient à la vente ou non, ont fait l'objet d'un premier recensement dans le cadre du diagnostic territorial.</p> <p>Ont notamment été repertoriés les bâtiments de l'ancien Etablissement Rolland (place du foirail), l'ancien cinéma Rex (situé av du GI de Gaulle, face à la place Corduries), les anciens entrepôts Isarn (rue du porche) et Lacan (rue des casernes), l'ancien presbytère protestant (cf fiche action 2.6) ou encore une maison de maître av J Pelissier. Cet inventaire pourra être complété et précisé.</p> <p>Dans le futur, il s'agira de mobiliser cette ressource immobilière, avec bien évidemment l'accord des propriétaires concernés, pour imaginer des projets confortant le dynamisme de Réalmont.</p>
Calendrier prévisionnel	Action s'inscrivant dans le long terme
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - Etat - mobilisation du fond friche - EPF Occitanie - Région Occitanie : partenaire financier sous réserve de la qualification au regard du référentiel du Pacte Vert, de l'inscription dans un programme opérationnel annuel et du respect des conditions d'intervention relatives aux dispositifs régionaux en vigueur - Département : partenaire financier - SCIC Rehab (coopérative d'acteurs de la rénovation énergétique dans le Tarn dont la 3CT est sociétaire) : partenaire technique - outil local du conseil et de l'accompagnement - Acteurs locaux de l'immobilier (ADIL du Tarn, agences immobilières, notaires, ...) : partenaires techniques
Coût prévisionnel	non défini
Plan de financement prévisionnel	non défini

Petites villes de demain - Réalmont

Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Albigeois et Bastides (opération à inscrire dans le cadre d'une actualisation) Contrat Territorial Occitanie Contrat Bourg Centre
Indicateurs d'avancement	- recensement exhaustifs des friches et bâtiments délaissés - nombre d'échanges organisés avec les propriétaires des bâtiments dans les deux premières années du programme (2023/2024)
Indicateurs d'évaluation	- nombre de propriétaires intéressés pour envisager un projet de transformation - nombre de projets émergeant
Conséquence sur la fonction de centralité	Les friches et bâtiments identifiés se situent dans le périmètre de l'ORT. Leur mobilisation permettrait de renforcer l'attractivité de la commune.

Fiche action n°

3.1

Axe stratégique principal	Axe 3 : Une ville active et animée qui adapte et renforce ses équipements et ses services pour les habitants du territoire
Axe stratégique secondaire	
Nom de l'action	Création d'une centrale photovoltaïque sur la toiture des ateliers municipaux
Statut	Engagée
Niveau de priorité	Fort
Actions liées	1.4 , 3.2
Maître d'ouvrage	Mairie de Réalmont
Lieu de l'action	ZA de La Prade à Réalmont
Description de l'action	<p>La commune de Réalmont souhaite construire plusieurs centrales photovoltaïques. Dans cet objectif, elle a publié en 2021 un appel à manifestation d'intérêt pour l'occupation du domaine public de la commune en vue de l'installation et de l'exploitation d'équipements photovoltaïques indépendants sur le patrimoine bâti et non bâti de la commune.</p> <p>La société ENERLIS a été retenue pour l'installation et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque sur la toiture des ateliers municipaux.</p> <p>Les travaux se dérouleront en 3 étapes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - désamiantage de la toiture existante - remplacement des plaques en fibrociment par un bac acier 75/100 équipées d'un feutre anti condensation. - installation sur cette nouvelle toiture d'une installation photovoltaïque d'une puissance de 140 kWc
Calendrier prévisionnel	Permis de construire accordée en 2022 Travaux et mise en service en 2023
Partenaires	Société ENERLIS : convention d'occupation temporaire du domaine public avec la commune
Coût prévisionnel	investissement estimé à environ 200 000 €
Plan de financement prévisionnel	ENERLIS : 200 000 €
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Albigeois et Bastides (opération déjà inscrite) PCAET - Axe "accélérer le déploiement des énergies renouvelables"

Petites villes de demain - Réalmont

Indicateurs d'avancement	Travaux réalisés en 2023
Indicateurs d'évaluation	Mise en service de la centrale photovoltaïque
Conséquence sur la fonction de centralité	Projet dans le périmètre de l'ORT
Annexes	convention d'occupation temporaire du domaine public

Fiche action n°

3.2



Axe stratégique principal	Axe 3 : Une ville active et animée qui adapte et renforce ses équipements et ses services pour les habitants du territoire
Axe stratégique secondaire	
Nom de l'action	Développement des infrastructures sportives pour la pratique du tennis, avec intégration de centrales photovoltaïques sur toiture
Statut	Engagée
Niveau de priorité	Fort
Actions liées	2.4, 3.1
Maître d'ouvrage	Mairie de Réalmont
Lieu de l'action	secteur de la Mélouze à Réalmont
Description de l'action	<p>Au regard d'une commune de 3500 habitants, Réalmont propose une offre associative, culturelle et sportive dense. Les clubs sportifs structurent la vie locale et comptabilisent des centaines de membres : club de rugby à XIII, tennis, basket, judo, football, gymnastique volontaire, danse, badminton, pétanque... En outre, Réalmont, par sa position géographique et les équipements qu'elle propose, accueille de nombreuses compétitions et de manifestations sportives de niveau départemental voire régional. Ce dynamisme induit, pour la Commune et la CCCT, de pouvoir mettre à disposition des équipements et des services répondant aux attentes des clubs et des associations. Des équipements de qualité ont récemment été construits ou rénovés. Le dojo départemental, construit en 2019, offre notamment un lieu de pratique confortable.</p> <p>Afin d'améliorer les infrastructures pour la pratique du tennis, la commune souhaite rénover le court existant dans la zone sportive de La Melouze et créer un second court couvert. Les deux courts seront situés côte à côte. Une couverture photovoltaïque sera mise en place sur les deux toitures. Pour le court existant, on procèdera ainsi à un désamiantage avant remplacement de la toiture.</p> <p>L'installation des centrales photovoltaïques sur toiture sera réalisée par la société ENERLIS qui a été retenue dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt pour l'occupation du domaine public de la commune publié en 2021, en vue de l'installation et de l'exploitation d'équipements photovoltaïques indépendants sur le patrimoine bâti et non bâti de la commune.</p>
Calendrier prévisionnel	Permis de construire accordé en 2022 Travaux et mise en service en 2023
Partenaires	Société ENERLIS : convention d'occupation temporaire du domaine public avec la commune Département du Tarn: partenaire financier Fédération de tennis : partenaire financier Agence nationale du sport : partenaire financier

Coût prévisionnel	320 000 €
Plan de financement prévisionnel	non défini
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Albigeois et Bastides (opération déjà inscrite) PCAET - Axe "accélérer le déploiement des énergies renouvelables"
Indicateurs d'avancement	Travaux réalisés en 2023
Indicateurs d'évaluation	Mise en service des centrales photovoltaïques Evolution du nombre de pratiquants
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action vise à renforcer l'animation locale en proposant des équipements sportifs attractifs, renforçant ainsi les fonctions de centralité offertes par la commune pour les habitants du Centre Tarn. Les équipements se situent en dehors du périmètre géographique d'intervention de l'ORT, celui-ci n'englobant pas le quartier de la Mélouze où sont regroupés différents équipements sportifs. Néanmoins, ils sont situés en proximité immédiate du centre-ville, à 1 km du coeur historique de la bastide.
Annexes	Convention d'occupation temporaire du domaine public

Fiche action n°

3.3



Axe stratégique principal	Axe 3 : Une ville active et animée qui adapte et renforce ses équipements et ses services pour les habitants du territoire
Axe stratégique secondaire	
Nom de l'action	Rénovation thermique des écoles maternelle et élémentaire
Statut	Validée
Niveau de priorité	Fort
Actions liées	1.10
Maître d'ouvrage	Mairie de Réalmont
Lieu de l'action	place du foirail - av F Grimal - Réalmont
Description de l'action	<p>Plus de 250 enfants sont scolarisés dans le groupe scolaire de Réalmont. Le bâtiment historique, actuelle école élémentaire, date des années 1950. Il a connu de multiples extensions dans les années 1990/2000, notamment pour dédier des locaux à l'école maternelle.</p> <p>Dans le cadre de la campagne d'audits énergétiques de bâtiments communaux impulsée par le SDET 81, un audit énergétique des bâtiments du groupe scolaire a été réalisé en 2021/2022 par le bureau d'études ATHEMIS ENERGIE.</p> <p>L'étude comprenait plusieurs phases :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phase 1 : Etat des lieux – Visite, investigation et recueil des données du bâtiment - Phase 2 : Bilan et préconisations - Phase 3 : Programmes d'améliorations chiffrés - Phase 4 : Conclusion / Restitution autour du plans d'action retenu. <p>Plusieurs scénario de rénovation des bâtiments ont été étudiés. Le scénario retenu est un scénario volontariste qui vise à atteindre une réduction de la consommation d'énergie estimée à plus de 30% et une étiquette énergie de niveau C.</p> <p>Les travaux concerneront principalement l'isolation des murs par l'extérieur, l'isolation des combles, de la toiture et d'un plancher, le changement des volets et le passage général à l'éclairage LED.</p> <p>Ces travaux estimés à un montant de 100 000 €TTC devraient être programmés en 2023/2024.</p>
Calendrier prévisionnel	Fin 2022 - 1er semestre 2023 : engagement de la commande publique, demandes de subvention, finalisation du plan de financement 2023/24 : Travaux

Petites villes de demain - Réalmont

Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - Europe - fond LEADER - Etat - Fond vert - Région Occitanie : partenaire financier sous réserve de la qualification au regard du référentiel du Pacte Vert, de l'inscription dans un programme opérationnel annuel et du respect des conditions d'intervention relatives aux dispositifs régionaux en vigueur - Conseil départemental du Tarn : : partenaire financier dans le cadre du Contrat Atout Tarn - SDET 81 : partenaire technique - PETR Albigeois et bastides : partenaire technique
Coût prévisionnel	investissement estimé à environ 100 000 €
Plan de financement prévisionnel	non défini
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	<p>CRTE Albigeois et Bastides (opération à inscrire dans le cadre d'une actualisation)</p> <p>PCAET Albigeois et bastides</p> <p>Contrat Territorial Occitanie</p> <p>Contrat Bourg Centre</p>
Indicateurs d'avancement	
Indicateurs d'évaluation	<p>Evolution de la consommation énergétique annuelle avant et après travaux</p> <p>Echanges ou questionnaire de satisfaction</p>
Conséquence sur la fonction de centralité	Le groupe scolaire se situe au sein du primètre de l'ORT. En améliorant la qualité des équipements de la commune, Réalmont souhaite répondre aux besoins des familles et les fixer durablement sur le territoire.

Fiche action n°	3.4
Axe stratégique principal	Axe 3 : Une ville active et animée qui adapte et renforce ses équipements et ses services pour les habitants du territoire
Axe stratégique secondaire	Axe 2 : Une centralité réaffirmée qui s'appuie sur une économie locale dynamisée et une offre de logements adaptée
Nom de l'action	Construction d'un plateau évènementiel (salle de spectacle et espace multiculturel)
Statut	Validée
Niveau de priorité	Fort
Actions liées	1.9
Maître d'ouvrage	Mairie de Réalmont
Lieu de l'action	secteur Cantemerle, en entrée de ville depuis Castres et Graulhet
Description de l'action	<p>La commune ambitionne de construire un « plateau évènementiel » comprenant une salle de spectacles et un espace multiculturel pour l'accueil de différentes activités culturelles et artistiques. En accueillant des spectacles de qualité et d'envergure, elle souhaite donner à ce projet une résonance intercommunale voire départementale . Ce « plateau évènementiel » constituera le centre névralgique de l'action culturelle locale, fédérant les acteurs et les projets.</p> <p>Plusieurs étapes importantes ont été franchies dans la conduite de ce projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définition du programme technique détaillé du projet(2021) - Concours d'architecture (fin 2021) - Diagnostic culturel et étude de définition du projet culturel local (1er semestre 2022) - Choix du Lauréat du concours d'architecte (mai 2022) - Etudes détaillées par l'architecte lauréat du concours (2nd semestre 2022)
Calendrier prévisionnel	Le dépôt du permis de construire et la consultation des entreprises pour la réalisation des travaux sont envisagés à compter de 2023. La durée des travaux est estimée à 2 ans environ.
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - Europe : partenaire financier au titre de l'axe "développement des équipements culturels, touristiques et de loisir pour tous" du FEDER - Etat : partenaire financier - Banque des territoires : partenaire financier - Région Occitanie : partenaire financier sous réserve de la qualification au regard du référentiel du Pacte Vert, de l'inscription dans un programme opérationnel annuel et du respect des conditions d'intervention relatives aux dispositifs régionaux en vigueur - Conseil départemental du tarn : partenaire financier - PETR Albigeois et bastides : partenaire technique - CC Centre Tarn : partenaire financier - Acteurs culturels du territoire (ADDA du Tarn, Scène nationale ALbi - Tarn, ...) : partenaires techniques - Partenaire privé dans le cadre de mécénat

Petites villes de demain - Réalmont

Coût prévisionnel	investissement estimé à environ 5 000 000 €
Plan de financement prévisionnel	non défini
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Albigeois et Bastides (opération déjà inscrite dans les projets en réflexion) Contrat Territorial Occitanie Contrat Bourg Centre
Indicateurs d'avancement	Dépôt du permis de construire
Indicateurs d'évaluation	Nombre d'évènements programmés, fréquentation du plateau évènementiel
Conséquence sur la fonction de centralité	Le projet se situe en entrée de ville, en marge du périmètre de l'ORT. Il participera au rayonnement de la commune tant d'un point de vue culturel qu'économique et touristique. Il attirera la population du bassin de vie réalmontais et pourra être au service de l'économie du territoire.



Fiche action n°	3.5
Axe stratégique principal	Axe 3 : Une ville active et animée qui adapte et renforce ses équipements et ses services pour les habitants du territoire
Axe stratégique secondaire	Axe 1 : Une bastide révélée, agréable à vivre et à découvrir
Nom de l'action	Création d'un équipement pour les jeunes et d'une aire de jeux pour les enfants
Statut	En projet
Niveau de priorité	Fort
Actions liées	1.5
Maître d'ouvrage	Mairie de Réalmont
Lieu de l'action	Réalmont
Description de l'action	<p>Contexte :</p> <p>A Réalmont, il existe peu d'équipements de plein air pour l'enfance et la jeunesse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une unique aire de jeux associée à un terrain de sport, à proximité du centre de loisirs et des écoles publiques, - une piste de BMX à la lisière du centre-ville, dans la zone verte située entre le collège et le dojo. <p>Objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - offrir aux enfants et aux jeunes des équipements publics dédiés, à proximité du collège et des écoles maternelle et élémentaire publiques <p>Projet :</p> <p>Il s'agit de créer un équipement dont le type reste à définir dans le cadre d'une concertation avec les jeunes : city stade, pumptrack, skate park, ... Celui-ci pourrait être implanté dans la zone verte située entre le collège et le dojo.</p> <p>Une nouvelle aire de jeux pour les enfants est également envisagée.</p>
Calendrier prévisionnel	Action prévue à court terme : 2023/2024
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - Europe : partenaire financier au titre de l'axe LEADER "Développer et adapter les services et équipements aux besoins des populations" - Etat : partenaire financier - Agence Nationale du Sport : partenaires financiers (programme de soutien des équipements sportifs de proximité) - Région : partenaire financier sous réserve de la qualification au regard du référentiel du Pacte Vert, de l'inscription dans un programme opérationnel annuel et du respect des conditions d'intervention relatives aux dispositifs régionaux en vigueur - Conseil départemental : partenaire financier - Communauté de communes : partenaire technique dans le cadre de sa compétence enfance - jeunesse (concertation)

Coût prévisionnel	investissement estimé à environ 150 000 €
Plan de financement prévisionnel	non défini
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	-
Indicateurs d'avancement	Concertation effective avec les jeunes et les familles en 2023
Indicateurs d'évaluation	Echanges ou questionnaires d'évaluation des équipements installés
Conséquence sur la fonction de centralité	Le projet se situe en entrée de ville, en marge du périmètre de l'ORT. Il participera au rayonnement de la commune tant d'un point de vue culturel qu'économique et touristique. Il attirera la population du bassin de vie réalmontais et pourra être au service de l'économie du territoire.

Fiche action n°

3.6



Axe stratégique principal	Axe 3 : Une ville active et animée qui adapte et renforce ses équipements et ses services pour les habitants du territoire
Axe stratégique secondaire	
Nom de l'action	Création d'une chaufferie bois associée à un réseau de chaleur alimentant différents équipements publics
Statut	En projet
Niveau de priorité	Médian
Actions liées	3.3, 3.7
Maître d'ouvrage	Mairie de Réalmont
Lieu de l'action	Secteur du foirail - Réalmont
Description de l'action	<p>La Commune de Réalmont envisage de mettre en place un réseau de chaleur bois pour alimenter en chauffage et en eau chaude sanitaire les équipements publics et les logements publics situés dans le secteur de place du Foirail.</p> <p>Ce projet vertueux permettrait d'atteindre, pour les bâtiments reliés, les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - apporter une solution de chauffage à base d'énergie renouvelable et locale ; - stabiliser et réduire la facture énergétique ; - réaliser une opération exemplaire au plan environnemental : réduction des gaz à effet de serre, minimisation des émissions particulaires et gazeuses, valorisation de ressources renouvelables locales <p>Dans le cadre d'une mission qui lui a été confiée par l'ADEME et la Région Occitanie, le Syndicat mixte départemental Trifyl a réalisé, pour le compte de la commune, une étude d'opportunité (2018) puis des études de faisabilité (2021-2022).</p> <p>Différents scénarios ont été étudiés présentant plusieurs options pour l'emplacement de la chaufferie bois, le tracé du réseau ainsi que les bâtiments qu'il serait opportun de relier : groupe scolaire, cantine scolaire, CLAE, salle polyvalente, dojo intercommunal, collège, EHPAD, logements Tarn habitat, crèche, ...</p> <p>La forte augmentation des coûts de l'énergie entre 2021 et 2022 (+40% pour l'électricité, +75% pour le fioul, +17% pour le bois) ainsi que celle des coûts des investissements (+20% à +40% selon les natures des travaux et du matériel) nécessitent d'actualiser les scénarios étudiés afin de vérifier le potentiel énergétique de l'opération et son intérêt économique.</p> <p>Les études de maîtrise d'oeuvre pourront être engagées en fonction des conclusions des études de faisabilité.</p>
Calendrier prévisionnel	<p>Finalisation des études de faisabilité au 1er semestre 2023</p> <p>Etudes de maîtrise d'oeuvre en 2023/2024</p> <p>Réalisation du projet à moyen terme</p>

Partenaires	Région : partenaire financier sous réserve de la qualification au regard du référentiel du Pacte Vert, de l'inscription dans un programme opérationnel annuel et du respect des conditions d'intervention relatives aux dispositifs régionaux en vigueur CD81 : partenaire financier Banque des territoires : partenaire financier CC Centre Tarn : partenaire technique et financier Tarn Habitat : partenaire technique et financier Trifyl : partenaire technique PETR Albigeois et bastides : partenaire technique
Coût prévisionnel	investissement estimé à environ 1 500 000 €
Plan de financement prévisionnel	non défini
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Albigeois et Bastides (opération déjà inscrite dans les projets en réflexion) Contrat Territorial Occitanie Contrat Bourg Centre
Indicateurs d'avancement	Engagement des études de maîtrise d'œuvre
Indicateurs d'évaluation	
Conséquence sur la fonction de centralité	La plupart des bâtiments ciblés par le projet se situent dans le périmètre de l'ORT.

Fiche action n°

3.7



Axe stratégique principal	Axe 3 : Une ville active et animée qui adapte et renforce ses équipements et ses services pour les habitants du territoire
Axe stratégique secondaire	Axe 1 : Une bastide révélée, agréable à vivre et à découvrir
Nom de l'action	Rénovation de la salle polyvalente
Statut	En projet
Niveau de priorité	Fort
Actions liées	1.8, 3.6
Maître d'ouvrage	Mairie de Réalmont
Lieu de l'action	place du Foirail
Description de l'action	<p>La salle polyvalente de Réalmont a été construite en 1979. C'est un bâtiment sur 2 niveaux qui, à l'origine, permettait l'accueil du marché couvert hebdomadaire (niveau haut) et le déroulement d'activités diverses. Au fil du temps, les usages ont évolué, le marché couvert ne se tient plus dans la salle.</p> <p>Au vu de la croissance de la population en Centre Tarn, de la dynamique associative et de la proximité géographique du bâtiment avec les établissements scolaire, la salle est aujourd'hui très fréquentée : accueil des enfants des écoles sur les temps scolaire et périscolaire, des collégiens pour l'EPS, des clubs de basket, badminton, de football, zumba, tir. La salle polyvalente accueille aussi de nombreux évènements : loto, foire agricole, salon du livre, expositions culturelles, ...</p> <p>La rénovation de la salle polyvalente est envisagée pour différents objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - revaloriser un bâtiment communal ancien (construction datant de 1979), - améliorer sa performance énergétique (isolation du bâtiment, modernisation de l'éclairage, ...), - améliorer le confort d'utilisation, tout en maintenant la polyvalence des usages, - répondre à la demande du club de basket qui sollicite la réfection du sol. <p>L'appui du CAUE 81 a été sollicitée en octobre 2022 pour guider la commune dans son projet de rénovation.</p> <p>A noter que la salle polyvalente est concernée par le "décret tertiaire" mis en place dans le cadre de la Loi ELAN de 2018. Ce décret impose aux collectivités de réduire drastiquement les consommations d'énergies (-40% d'ici 2030, - 50% d'ici 2040, -60% d'ici 2050) de tous les bâtiments de plus de 1000 m² au sol.</p>
Calendrier prévisionnel	Début de l'accompagnement du CAUE en décembre 2022 : réalisation d'un diagnostic préalable à la rénovation de la salle polyvalente Des travaux pourront être programmés par tranche à court et moyen terme, avec une 1 ^{ère} tranche en 2023-2024

Petites villes de demain - Réalmont

Partenaires	Région Occitanie : partenaire financier sous réserve de la qualification au regard du référentiel du Pacte Vert, de l'inscription dans un programme opérationnel annuel et du respect des conditions d'intervention relatives aux dispositifs régionaux en vigueur CD81 : partenaire financier Europe : partenaire financier SDET81 :partenaire technique Etat : partenaire financier PETR Albigeois et bastides : partenaire technique CAUE : partenaire technique (réalisation d'un diagnostic préalable à la rénovation de la salle polyvalente)
Coût prévisionnel	Non défini
Plan de financement prévisionnel	Non défini
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Albigeois et Bastides (opération à inscrire dans le cadre d'une actualisation) Contrat Territorial Occitanie Contrat Bourg Centre
Indicateurs d'avancement	Finalisation du diagnostic préalable à la rénovation de la salle polyvalente courant 2023
Indicateurs d'évaluation	Evolution de la consommation énergétique annuelle Echanges ou questionnaire d'évaluation auprès des utilisateurs
Conséquence sur la fonction de centralité	Le projet se situe au sein du périmètre de l'ORT. En améliorant la qualité des équipements publics de la commune, Réalmont souhaite répondre aux besoins des familles et les fixer durablement sur le territoire.

Fiche action n°	3.8
Axe stratégique principal	Axe 3 : Une ville active et animée qui adapte et renforce ses équipements et ses services pour les habitants du territoire
Axe stratégique secondaire	Axe 1 : Une bastide révélée, agréable à vivre et à découvrir
Nom de l'action	Point d'appui à la vie associative locale
Statut	En projet
Niveau de priorité	Médian
Actions liées	3.2, 3.4, 3.7
Maître d'ouvrage	Mairie de Réalmont
Lieu de l'action	Réalmont
Description de l'action	<p>La commune de Réalmont est riche d'un important tissu associatif. Au regard d'une commune rurale de 3500 habitants, le panel proposé est très large, que ce soit dans le domaine sportif, culturel, social, éducatif, philanthropique, patriotique, ... Ce dynamisme permet d'offrir à la population un choix d'activités sportives et culturelles tout au long de l'année et de tisser des liens sociaux essentiels. Les activités proposées séduisent autant les habitants de Réalmont que ceux des communes environnantes. En outre, les associations contribuent à l'emploi local. A l'échelle départementale, 10% d'entre elles sont employeuses, leurs effectifs salariés représentant 14% de l'ensemble du secteur privé du département.</p> <p>Toutefois, le secteur associatif, à Réalmont comme ailleurs, reste fragile et dépendant d'un engagement bénévole. Après la période covid-19, la décade de l'engagement associatif a été estimée à 15% par une enquête nationale de l'Ifop publiée en mai 2022. Par ailleurs, les formes d'engagement du bénévolat ont profondément changé ces dernières années, le rendant moins durable, plus mouvant. D'autres facteurs globaux entrent en compte dans l'analyse de la fragilisation du tissu associatif : un niveau de professionnalisation des dirigeants à renforcer, une méconnaissance des outils et moyens à leur disposition pour être appuyés et sécurisés dans leurs pratiques, un faible niveau d'interconnaissance entre associations ce qui a pour effet de limiter les coopérations.</p> <p>Afin de stimuler l'animation locale, la commune propose de constituer un point d'appui à la vie associative locale. Celui-ci permettrait de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rendre plus visible les moyens et outils existants au service des associations du territoire. • Structurer, tout du moins coordonner, le soutien apporté à ces dernières. • Conforter les pratiques associatives et ainsi, à plus long terme étoffer les activités proposés pour faciliter le déploiement des activités au service des populations. • Réaffirmer le partenariat « association/collectivité » comme constitutif d'une action locale dynamique et permettant à chaque habitant de s'investir et s'engager dans la vie de la Cité. <p>Il s'agit notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'accentuer le soutien logistique aux associations : location de salle, prêt de matériel, ... • de faire la promotion du bénévolat : susciter l'engagement associatif, faire connaître les besoins des associations, mettre en relation les volontaires avec les acteurs associatifs, faciliter la formation des bénévoles, la reconnaissance de leurs compétences, de leur engagement et de leur utilité pour le territoire. • d'organiser des manifestations inter-associatives : forum des associations, ... • de proposer, soutenir ou coordonner des projets inter-associatifs : chantiers participatifs, événements ponctuels, ... • de faire connaître et mobiliser l'association « RESSources pour l'Economie Sociale et Solidaire » dont l'offre de services dans le champs de l'information, la formation, l'appui, et l'accompagnement des porteurs de projet et associations permet d'accompagner les initiatives locales, en envisageant un partenariat territorial. <p>Une candidature au label national « ville active et sportive » qui valorise et récompense les initiatives locales en faveur des activités ludiques, physiques et sportives pourraient également être proposée.</p>
Calendrier prévisionnel	Action prévue à moyen terme (2025/2026)

Partenaires	Association rESS'ources pour l'économie sociale et solidaire dans le tarn : partenaire technique PETR Albigeois et bastides : partenaire technique CC Centre Tarn
Coût prévisionnel	Temps d'animation
Plan de financement prévisionnel	-
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	-
Indicateurs d'avancement	- Partenariat territorial noué avec l'association « rESS'ources pour l'Economie Sociale et Solidaire »
Indicateurs d'évaluation	- Nombre d'associations présentes sur la commune - Nombre d'adhérents aux associations - Qualité de la relation entre les associations et la mairie
Conséquence sur la fonction de centralité	Action contribuant à l'attractivité de la commune, au dynamisme de sa vie locale au bénéfice des habitants d'un territoire plus large que celui de la commune

Fiche action n°

3.9



Axe stratégique principal	Axe 3 : Une ville active et animée qui adapte et renforce ses équipements et ses services pour les habitants du territoire
Axe stratégique secondaire	Axe 1 : Une bastide révélée, agréable à vivre et à découvrir
Nom de l'action	Mise en œuvre des actions définies dans le cadre de l'étude mobilité
Statut	En projet
Niveau de priorité	Médian
Actions liées	
Maître d'ouvrage	Commune de Réalmont et Communauté de communes Centre Tarn
Lieu de l'action	Réalmont et Centre Tarn
Description de l'action	<p>Fin 2022, dans le cadre du programme Petite ville de demain et grâce au soutien de l'ANCT, une étude mobilité a été confiée au bureau d'études Tecurbis. L'intervention de Tecurbis a pour objet de fournir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un diagnostic cyclable et des préconisations d'itinéraires cyclables structurants dans le bourg de Réalmont et au-delà Seront notamment étudiées la connexion de Réalmont à la voie verte des Droits de l'Homme ainsi que la liaison entre Réalmont et Lafenasse. Les préconisations intégreront la desserte interquartiers depuis le centre de Réalmont. - un diagnostic et des préconisations sur les conditions d'accessibilité au réseau de cars interurbains IiO au sein de la commune Il s'agira de définir les aménagements facilitant l'intermodalité bus/vélo, bus/voiture (stationnements vélo et voiture à proximité des arrêts de bus, ...) et le covoiturage (création d'une aire de covoiturage) - un diagnostic mobilité et des préconisations pour une stratégie en faveur de solutions de mobilité, d'intermodalité et services alternatifs à l'utilisation de la voiture individuelle. Pourront par exemple être abordés le développement de services facilitant la mobilité : prêt de vélos, réparation de vélos, covoiturage ou autostop organisés, transport solidaire, signalétique parking avec carte des temps de parcours à pied <p>Dans le cadre de cette étude, un atelier de concertation habitants visant à relever les freins à la mobilité et à co-construire des pistes d'actions sera organisé.</p> <p>Sur la base de l'ensemble de ces travaux, des propositions d'actions pourront venir compléter le programme "Réalmont, petite ville de demain".</p>
Calendrier prévisionnel	Démarrage de l'étude fin 2022 pour une durée maximale de 6 mois
Coût prévisionnel	Non défini

Plan de financement prévisionnel	Non défini
Partenaires	Etat : partenaire financier Région Occitanie : partenaire financier sous réserve de la qualification au regard du référentiel du Pacte Vert, de l'inscription dans un programme opérationnel annuel et du respect des conditions d'intervention relatives aux dispositifs régionaux en vigueur CD81 : partenaire technique et financier PETR Albigeois et bastides : partenaire technique
Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés	CRTE Albigeois et Bastides Contrat Territorial Occitanie Contrat Bourg Centre
Indicateurs d'avancement	Finalisation de l'étude au 1er semestre 2023
Indicateurs d'évaluation	Evolution de la fréquentation de la ligne d'autocars 703 "Albi - Réalmont - Castres" aux arrêts de Réalmont (nombre de montées et de descentes)
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action améliorera l'accès à la commune.

Annexe 4 – Maquette financière

Maquette financière

Axe 1

Axe	N° action	Intitulé de l'action	Statut de l'action	Maître d'ouvrage	Niveau de priorité	Montant total estimatif [en €]	Ville de Réalmont	Cofinancements à solliciter						
								CC Centre Tarn	Europe	Etat	Région	CD81	Banque des territoires	Autres
Axe 1 Une bastide révisée, agréable à vivre et à découvrir	1.1	Aménagement du Boulevard et de la Place Dupuy	Engagée	Mairie de Réalmont	Fort	600 000 €	X			X	X	X		
	1.2	Extinction nocturne et modernisation de l'éclairage public	Engagée	Mairie de Réalmont	Fort	80 000 €	X			X				X (SDET 81)
	1.3	Signalétique économique et touristique	Validée	Mairie de Réalmont et communauté de communes Centre Tarn	Médian	60 000 €	X	X	X (LEADER)					
	1.4	Aménagement de la place Henri Dunant, avec notamment la création d'une halle couverte de panneaux photovoltaïques	Validée	Mairie de Réalmont	Médian	250 000 €	X			X	X	X		X (ENERLIS)
	1.5	Programme de végétalisation de la ville	En projet	Mairie de Réalmont	Médian	non défini	X		X (LEADER)		X	X		
	1.6	Aménagement du cœur de la bastide (place de la République et des couverts)	En projet	Mairie de Réalmont	Fort	non défini	X			X	X	X		
	1.7	Poursuite de l'aménagement de la ceinture de la bastide, de la place de la Fréjaire au Foirail	En projet	Mairie de Réalmont	Fort	non défini	X			X	X	X		
	1.8	Aménagement du secteur du foirail	En projet	Mairie de Réalmont	Médian	non défini	X			X	X	X		X (AEAG)
	1.9	Aménagement de l'accès Sud de la bastide : requalification de l'av du Général de Gaulle	En projet	Mairie de Réalmont	Médian	non défini	X			X	X	X		
	1.10	Désimperméabilisation et végétalisation des cours d'école	En projet	Mairie de Réalmont	Médian	200 000 €	X			X	X	X		X (AEAG)
	1.11	Nouveau parcours de découverte de la bastide mettant en valeur le patrimoine historique et architectural de la bastide	Validée	Communauté de communes Centre Tarn	Fort	20 000 €		X	X (LEADER)		X	X		

Maquette financière

Axe 2

Axe	N° action	Intitulé de l'action	Statut de l'action	Maître d'ouvrage	Niveau de priorité	Montant total estimatif [en €]	Ville de Réalmont	Cofinancements à solliciter						
								CC Centre Tarn	Europe	Etat	Région	CD81	Banque des territoires	Autres
Axe 2 Une centralité réaffirmée qui s'appuie sur une économie locale dynamisée et une offre de logements adaptée	2.1	Soutien à la rénovation des logements	Engagée	Communauté de Communes Centre Tarn	Médian	non défini	X	X		X	X			
	2.2	Soutien aux actions collectives valorisant le commerce et l'artisanat local	Engagée	Communauté de Communes Centre Tarn	Médian	non défini	X	X					X	
	2.3	Commerce et artisanat : inciter à l'installation, à la montée en compétence et à la transition	Engagée	Communauté de Communes Centre Tarn	Médian	non défini	X	X					X	
	2.4	Lutte contre la vacance commerciale	Engagée	Communauté de Communes Centre Tarn	Médian	non défini	X	X					X	
	2.5	Opération d'embellissement des façades	En projet	Communes ou Communauté de communes	Fort	50 000 €	X	X			X			
	2.6	Requalification du presbytère et du temple protestant	En projet	Mairie de Réalmont	Médian	non défini	X			X			X	X (EPF, Fondation)
	2.7	Renouveau de l'hôtel restaurant du Mont Royal	En projet	Mairie de Réalmont	Fort	non défini	X	X	X (LEADER)	X	X	X	X	X
	2.8	Habitat - Diverses actions pour un rééquilibrage des types de logements au sein de la bastide et une meilleure attractivité des logements	En projet	Commune de Réalmont et Communauté de communes Centre Tarn	Médian	12 000 €	X	X		X	X			
	2.9	Actions de résorption de l'habitat indigne	En projet	Commune de Réalmont et Communauté de communes Centre Tarn	Médian	non défini	X	X			X			
	2.10	Elaboration d'une stratégie touristique	En projet	Communauté de communes Centre Tarn	Faible	non défini		X	X (LEADER)		X			
	2.11	Optimisation de la zone d'activités de La Prade	En projet	Communauté de communes Centre Tarn	Faible	non défini	X	X						
	2.12	Réhabilitation des friches ou des bâtiments délaissés dans le centre-ville	En projet	commune de Réalmont	Faible	non défini	X	X		X	X	X		X (EPF)

Maquette financière

Axe 3

Axe	N° action	Intitulé de l'action	Statut de l'action	Maître d'ouvrage	Niveau de priorité	Montant total estimatif [en €]	Ville de Réalmont	Cofinancements à solliciter						
								CC Centre Tarn	Europe	Etat	Région	CD81	Banque des territoires	Autres
Axe 3 Une ville active et animée qui adapte et renforce ses équipements et ses services pour les habitants du territoire	3.1	Création d'une centrale photovoltaïque sur la toiture des ateliers municipaux	Engagée	Mairie de Réalmont	Fort	200 000 €	X							X (ENERLIS)
	3.2	Développement des infrastructures sportives pour la pratique du tennis, avec intégration de centrales photovoltaïques sur toiture	Engagée	Mairie de Réalmont	Fort	320 000 €	X			X (Agence nat. sport)		X		X (ENERLIS, Fédération tennis)
	3.3	Rénovation thermique des écoles maternelle et élémentaire	Validée	Mairie de Réalmont	Fort	100 000 €	X		X (LEADER)	X	X	X		
	3.4	Construction d'un plateau évènementiel (salle de spectacle et espace multiculturel)	Validée	Mairie de Réalmont	Fort	5 000 000 €	X	X	X	X	X	X	X	X
	3.5	Création d'un équipement pour les jeunes et d'une aire de jeux pour les enfants	En projet	Mairie de Réalmont	Fort	150 000 €	X		X (LEADER)	X (Agence nat. sport)	X	X		
	3.6	Création d'une chaufferie bois associée à un réseau de chaleur alimentant différents équipements publics	En projet	Mairie de Réalmont	Médian	non défini	X	X	X	X	X	X	X	X (Tarn habitat)
	3.7	Rénovation de la salle polyvalente	En projet	Mairie de Réalmont	Fort	non défini	X			X	X	X		
	3.8	Point d'appui à la vie associative locale	En projet	Mairie de Réalmont	Médian	non défini	X							
	3.9	Mise en œuvre des actions définies dans le cadre de l'étude mobilité	En projet	Commune de Réalmont et Communauté de communes Centre Tarn	Médian	non défini	X	X		X	X	X		
Total pour les 3 axes						7 042 000 €								