

Dynamiques de la commune de Sorèze et devenir du centre-bourg : *Diagnostic de territoire*

M2 Géomatique et Conduite de Projets Territoriaux

2019 - 2020

Coord. Pierre Dérioz (Avignon Université / UMR

Espace-Dev 228 IRD)





Promotion Master 2 Géomatique et Conduite de Projets Territoriaux, pendant un atelier à la mairie de Sorèze, accompagnée de Nelly RAMIERE (adjointe au maire) et Amélie-Madeleine GUERS (chargée de mission urbanisme, habitat, architecture et paysage, PNR du Haut Languedoc) en Novembre 2019.

La promotion est composée de : Laura ABADIE, Safaâ AMAROUCH, Elisabeth BLANCHET, Cyrielle CARADOT, Jean-Baptiste DURAND, Sarah EN-NHILI, Gianni JUDAS, Audrey LEGUILLON et Arist SAMBOU.

Sommaire

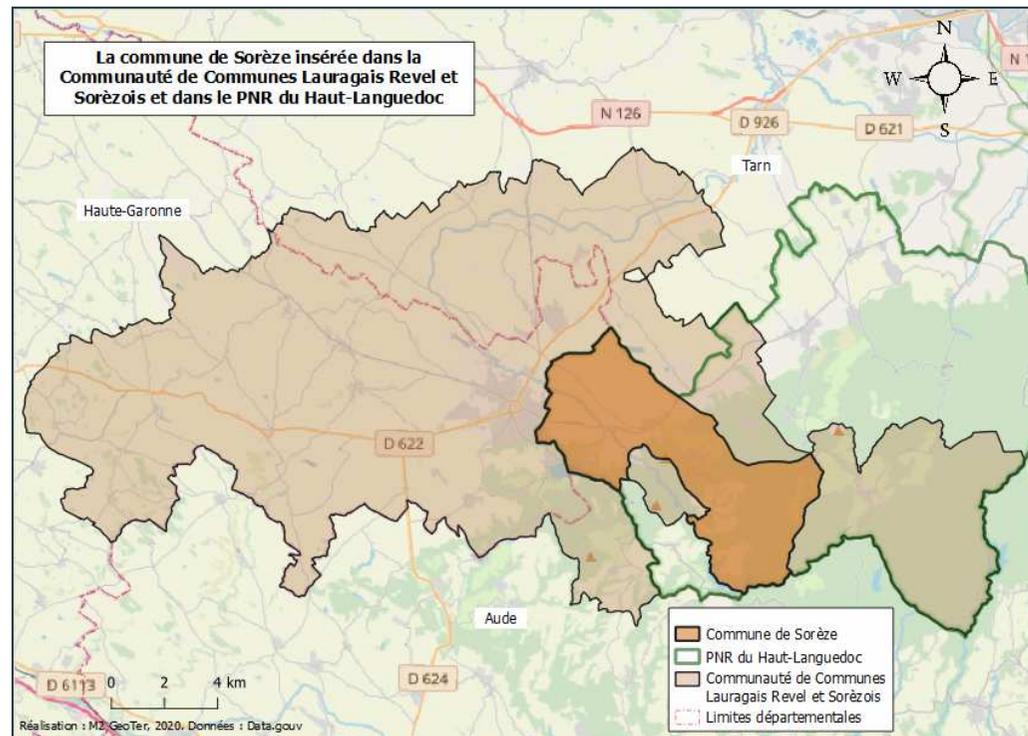
Introduction	05
Méthodologie de travail.....	08
Organisation du travail.....	09
Délimitation du centre-bourg.....	10
Données utilisées.....	11
	12
Partie 1 : Le patrimoine architectural, un élément fondateur de l'identité sorézienne	13
Les éléments emblématiques de la commune : une articulation autour de trois éléments principaux.....	15
Un patrimoine historique déjà célébré par les cartes postales anciennes.....	16
Une identité paysagère rurale et montagnarde.....	17
Le versant Nord de la Montagne Noire.....	18
La Plaine de Castres.....	19
Une identité architecturale scindée entre centre ancien et constructions récentes.....	21
L'Abbaye École : une structure emblématique aux modalités de gestion complexes.....	23
L'Abbaye-École : un espace clos auquel le centre-ville est adossé.....	24
La mise en place d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine comme outil de revitalisation.....	28
Partie 2 : Une population en croissance, mais s'installant plutôt en périphérie	29
Une population en nette croissance.....	30
Une commune qui attire.....	31
Point méthodologique.....	32
Où se situe la population ?.....	33
Comment évolue la population ?.....	34
Une population vieillissante ?.....	35
Une structure de population similaire dans le centre-ville et dans la commune ?.....	37
Une population marquée par un nombre important d'ouvriers.....	38
Plus de ménages monoparentaux en centre-ville ?.....	39
Un niveau de vie similaire au reste de la commune ?.....	40
Un taux de pauvreté inégalement réparti.....	41
Le centre-ville est-il le lieu d'actions sociales ?.....	42
Évolution de la tache urbaine de Sorèze.....	46
Chronologie des documents d'urbanisme.....	47
Une grande part de logements individuels et de propriétaires.....	48
Typologie des logements de Sorèze.....	50

Partie 3 : Vie quotidienne, activités et temporalités de la commune et de son centre.....	51
Secteurs d'activités majeurs.....	52
Dynamiques de développement des secteurs d'activités.....	54
Population active de la commune.....	55
Evolution de l'emploi et de l'activité dans le centre.....	56
Gisements d'emplois dans le reste de la commune.....	57
Mobilités liées à l'emploi.....	58
Sorèze : une cité-dortoir ? <i>La question des flux d'actifs sortants</i>	59
Les actifs sorézien uniquement attirés par Revel ?.....	60
Sorèze : une cité-dortoir ? <i>La question des emplois sur place</i>	61
Services et équipements de Sorèze.....	63
A l'extérieur du centre-ville, des services très différents.....	64
La présence de services de base pour répondre aux besoins de la population	65
Services de restauration et de loisirs.....	66
Des services à visée plutôt touristique	67
Des services en lien avec l'enfance qui démontrent le dynamisme de cette petite ville	68
Les services sociaux sont multiples et répondent aux enjeux des différents âges de la vie.....	69
Des services et équipements polarisants	70
Services et équipements : quels lieux de recours ?.....	71
Le niveau d'équipements comme force de polarisation.....	72
Quelle vacance des commerces et services en centre-bourg ?.....	73
Le stationnement à Sorèze : un enjeu d'attractivité.....	74
Quelle vacance des logements du centre-bourg ?.....	75
La problématique de la vacance, en lien avec l'AVAP ?.....	76
Le tourisme à Sorèze.....	77
Les musées : des lieux d'animation touristique à Sorèze.....	79
Le tourisme au-delà des frontières de Sorèze	80
Saint-Ferréol : un lieu récréatif	81
Les hébergements touristiques	82
Localisation et typologie des logements AirBNB de Sorèze.....	83
La saisonnalité de la vie communale.....	84
Un intérêt plus marqué en période estivale.....	85
Conclusion.....	86
Bibliographie.....	89
Table des annexes	90

Introduction

Sorèze, commune de 2800 habitants (INSEE, 2016) pour 41,6 km² de superficie, est à la croisée de multiples territoires. Située en bordure du département du Tarn, elle fait partie de la Communauté de Communes Lauragais Revel sorézien, territoire lui-même partagé entre trois départements : l'Aude, le Tarn et la Haute-Garonne. De plus, Sorèze constitue la limite ouest du Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc, regroupant 118 communes de la région Occitanie.

La commune est traversée par quatre routes départementales (D44, D45, D85 et D151), lui accordant une bonne accessibilité à ses communes voisines.



Au regard de la thématique qui sous-tend ce diagnostic de territoire, la commune de Sorèze apparaît quelque peu paradoxale : la signature, le 17 décembre 2019, d'un contrat « bourg-centre » avec la Région Occitanie, en partenariat avec le Conseil départemental, le PNR du Haut-Languedoc, le PETR du Pays Lauragais, la Communauté de Communes Lauragais Revel sorézien, l'EPF (établissement public foncier) Occitanie et le CAUE du Tarn, semble cibler tout particulièrement la valorisation du patrimoine et le développement conjoint des activités et de l'offre de logement dans le centre ancien du village. C'est donc qu'en dépit des actions déjà réalisées (notamment deux OPAH, l'une communale, l'autre intercommunale), ce centre historique au riche patrimoine architectural, englobé dans une ZPPAUP (2010) puis dans une AVAP (2016), continue à inquiéter, et que la lutte contre son éventuel dépérissement demeure un enjeu important.

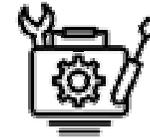
L'analyse s'est dès lors focalisée sur lui, avec la constitution d'une base de données spatialisée à partir du fond cadastral, et l'étude de ses formes résidentielles, des activités, services et commerces qu'il accueille, ou encore de ses caractéristiques démographiques. Le bilan de ce travail, nous le verrons, est assez nuancé, entre dégradation et requalification du bâti, vieillissement et rajeunissement de la population, fermetures et ouvertures de commerces, attractivité de l'Abbaye-École et distanciation de sa relation à la commune...

Mais dans le même temps, si l'on élargit la focale à l'échelle de la commune tout entière, le diagnostic dessine le portrait d'une collectivité locale en croissance, active, et triplement attractive : au plan démographique (elle compte aujourd'hui près de 3000 habitants), au plan de l'emploi vis-à-vis des communes voisines (même si bon nombre de sorézien travaillent aussi à l'extérieur), et au plan touristique (Abbaye-École, mais aussi bassin de Saint-Ferréol). Les enjeux ne sont alors plus seulement ceux du centre-bourg et de son évolution, mais plutôt ceux d'un bourg-centre, dont l'effet polarisant, quoique moindre, s'articule avec celui de Revel, à la charnière entre deux, voire trois départements (Tarn, Haute-Garonne et Aude, tous trois représentés au sein de la Communauté de Communes Lauragais Revel sorézien).

Réalisé par les étudiants de 2^e année du Master GeoTer (Géomatique et Conduite de Projets Territoriaux, Avignon Université), dans le cadre d'une convention avec le PNR du Haut-Languedoc labellisée « Hors les murs » par la fédération nationale des PNR, ce diagnostic correspond à la première phase d'un travail qui va être poursuivi par les étudiants de 1^{ère} année du Master GTDL (Université Champollion d'Albi) et de l'ENSA Toulouse (atelier de projet territorial). Cette première séquence s'est appuyée sur trois jours de terrain à Sorèze (12-14 novembre 2019), l'examen des nombreux documents collectés à cette occasion, le travail sur les données disponibles, et l'exploitation géomatique des données. A ce rapport s'ajoutent pour le centre-bourg une base de données spatialisée adossée au cadastre, et un protocole de visite virtuelle de cet espace avec l'application Mapillary.

Méthodologie de travail

Organisation du travail



Tâches préliminaires :

- ❖ Présentation de l'objet du travail
- ❖ Défrichage de la problématique
- ❖ Contextualisation territoriale
- ❖ Récupération de données

Visite de terrain (12 au 14 Novembre 2019)

- ❖ Rencontres avec les élus et techniciens sur place
- ❖ Observations in situ, relevés terrain du centre-bourg
- ❖ Discussions plus ou moins formelles avec des acteurs locaux : commerçants, agent immobilier et habitants
- ❖ Utilisation de l'application Mapillary

Sept

Oct

Nov

Déc

Janv

Fév

Production de l'analyse

- ❖ Analyse de la documentation disponible
- ❖ Réalisation de cartographies et d'études statistiques
- ❖ Entretien avec certains acteurs
- ❖ Rédaction du document final

Présentation orale
auprès des élus et
des techniciens

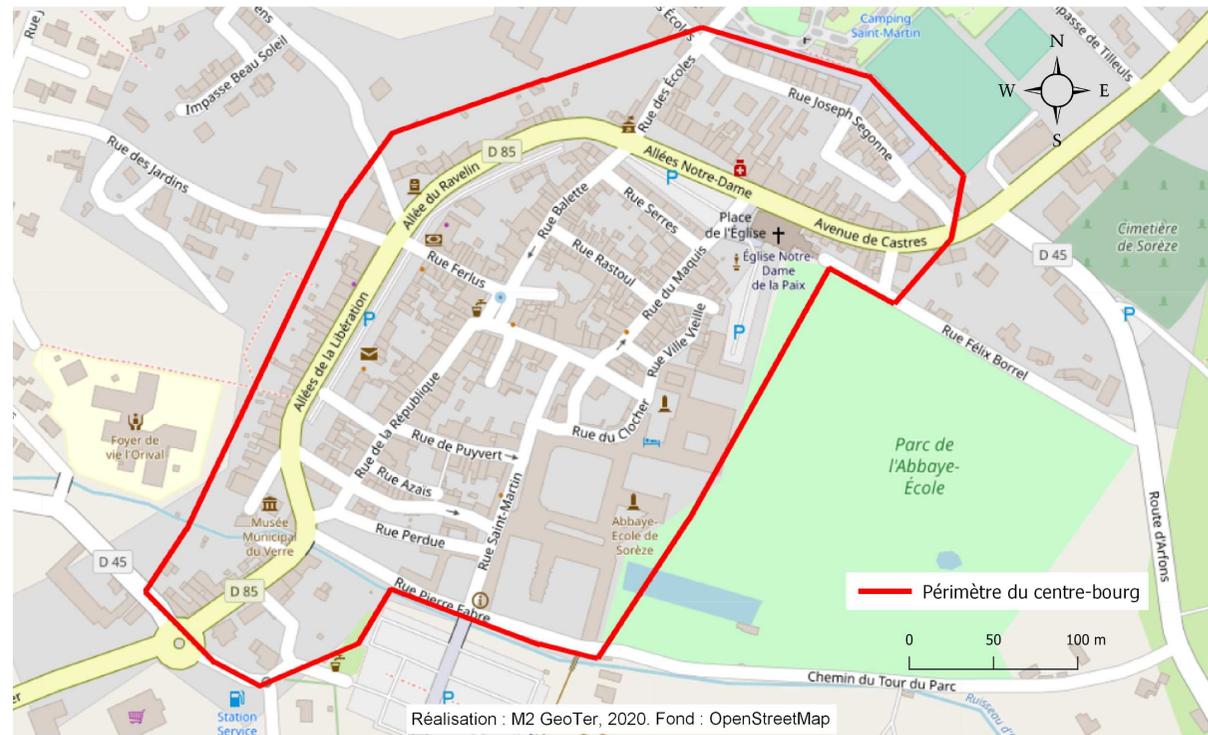
Délimitation du centre-bourg

Le périmètre de notre zone d'étude, appelée centre-bourg, a été délimité selon l'unité spatiale du bâti.

Le centre bourg étudié dans le présent document constitue un ensemble compact en comparaison avec le reste de la commune. Il est ainsi composé :

- du centre historique, délimité par les anciens remparts ;
- des logements agglomérés situés face au centre ancien, le long de la D85 et de la rue Joseph Segonne.

Délimitation du centre-bourg de Sorèze

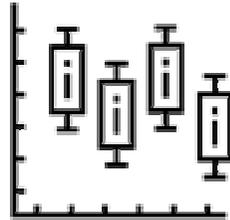


Données utilisées



Données issues d'entretiens

- Entretiens divers avec élus, acteurs locaux, habitants
- Informations diverses issues du site de la ville



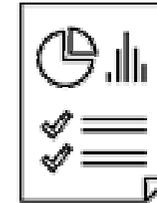
Données quantitatives

- Base permanente des équipements, INSEE, 2017
- Base mobilités professionnelles, INSEE, 2015
- Recensements population, INSEE, 2011 & 2016



Données géographiques

- Découpages territoriaux
- Découpages des lieux de stationnement
- Images aériennes, IGN, 1970, 1990, 2010
- Données carroyées, INSEE, 2015

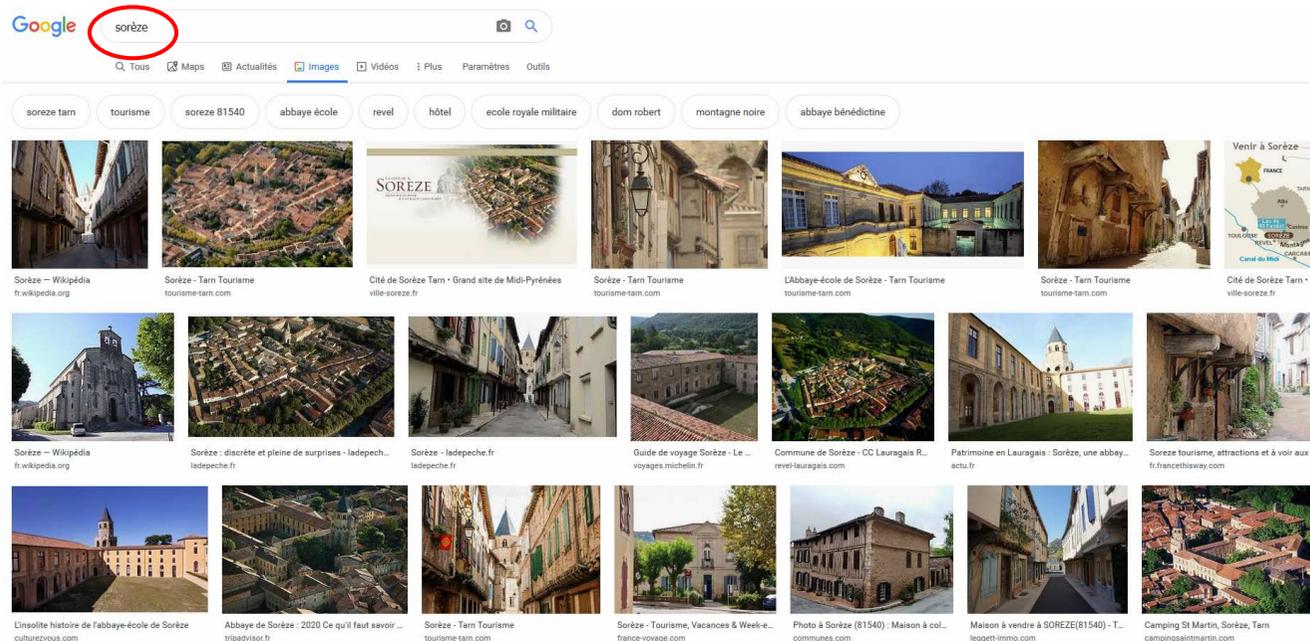


Données issues de la bibliographie (articles, littérature grise)

- Documents de planification urbaine (SCOT, PLU, AVAP, Charte PNR)
- Typologie paysagère, charte du PNR Haut-Languedoc, 2008

Partie 1 :
Le patrimoine architectural, un
élément fondateur de l'identité
sorézienne

Les éléments emblématiques de la commune : une articulation autour de trois éléments principaux

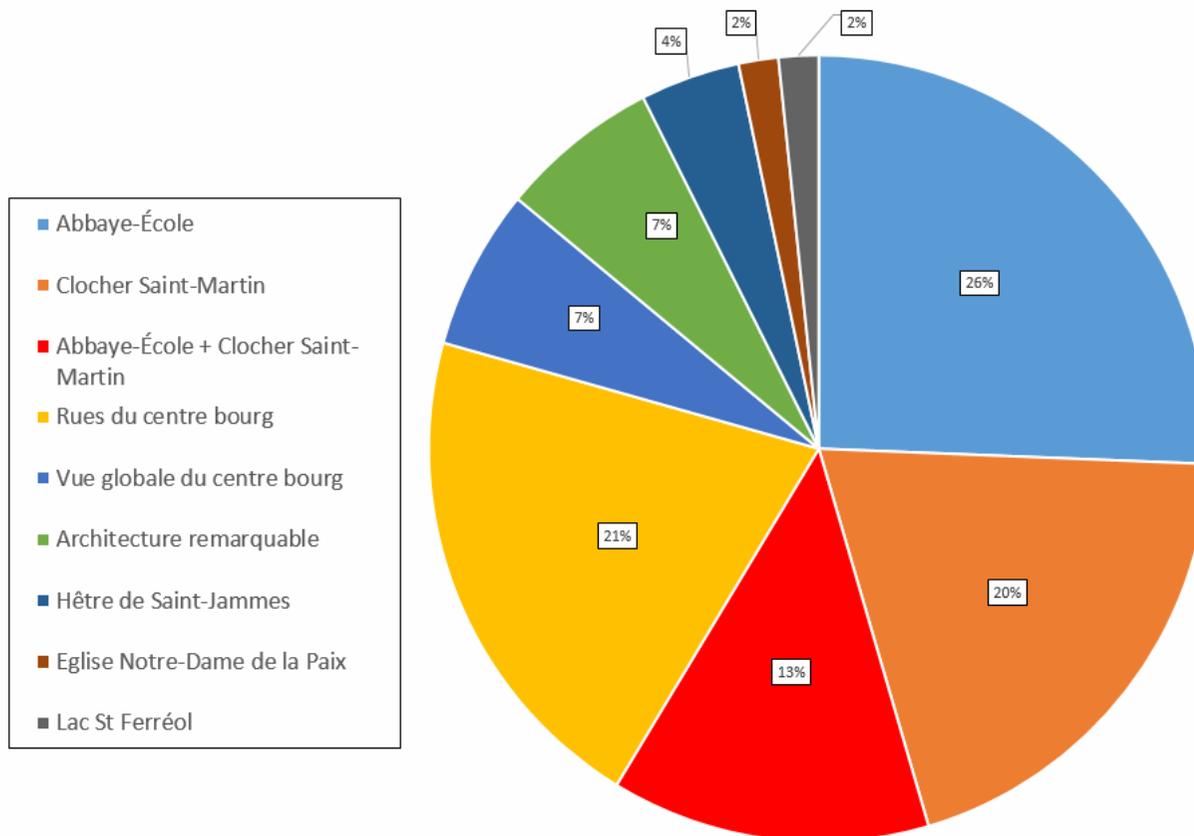


Source : Capture d'écran d'une recherche Google Images, 2020

Cet atelier portant sur la revitalisation du centre-bourg de Sorèze, il est intéressant de voir l'image véhiculée par la commune notamment lorsque l'on recherche le nom de la commune sur un moteur de recherches. La recherche d'images en janvier 2020 montre un bourg patrimonial. En effet, c'est l'Abbaye-École qui apparaît plusieurs fois, le clocher et le centre-ville "intra-muros".

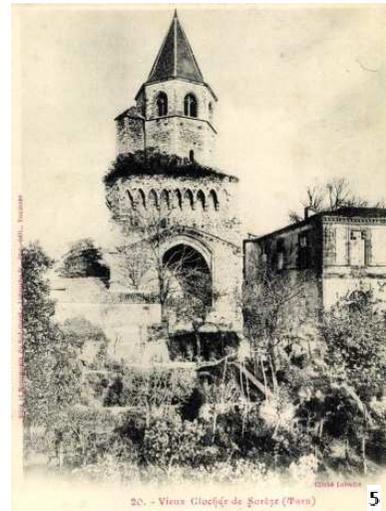
Les éléments emblématiques associés à Sorèze

Résultats des recherches issues de Google Images (200 premiers résultats)*



→ Plus de 9 images sur 10 renvoient à l'architecture
→ Près de 6 images sur 10 concernent l'Abbaye-École et/ou le clocher Saint-Martin
→ Le lac Saint Ferréol apparaît très peu

Un patrimoine historique déjà célébré par les cartes postales anciennes

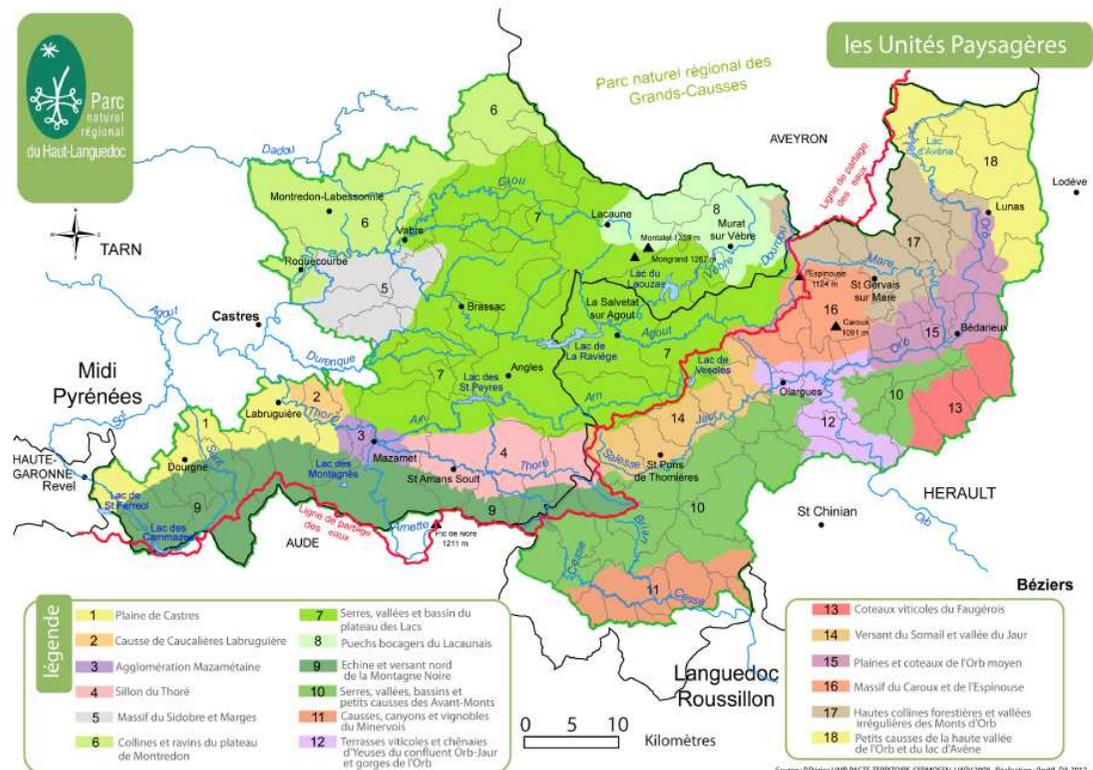


Source: cartes postales 1 - 2 - 3 - 6 : commune.com
4 : Geneanet.org / 5 : akpool.fr

Une identité paysagère rurale et montagnarde

La commune de Sorèze est à la charnière entre deux unités paysagères de la typologie du Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc : le versant Nord de Montagne Noire et la Plaine de Castres. L'identité de la commune est ainsi à la fois rurale et montagnarde.

Au sud-ouest de son territoire, Sorèze partage avec trois autres communes (Revel, Vaudreuille et Brunels) le Lac de Saint-Ferréol. Lieu de détente et de pêche abritant une base de loisirs, il s'agit d'une source du Canal du Midi, inscrite au patrimoine mondial par l'UNESCO. Le périmètre de ce classement UNESCO devrait par ailleurs prochainement être étendu aux sources du Canal, et donc au lac de Saint-Ferréol.



Unités paysagères du PNR du Haut-Languedoc.

Source : Pierre Dérioz, 2008

Le versant Nord de la Montagne Noire



Vue sur le versant Nord de la Montagne Noire.

Source : M2 GeoTer, Novembre 2019

La Montagne Noire est un haut chaînon du massif, complexe et densément boisé. Seul son versant Nord et les parties sommitales se trouvent dans le PNR. Cet élément paysager est caractérisé par des ambiances dominantes forestières et montagnardes, la forêt formant une matrice au sein de laquelle s'ouvrent quelques clairières agricoles. On constate une omniprésence de l'eau, qui participe fortement à l'identité du massif (alimentation du Canal du Midi).

Informations issues de la présentation typologique de la Charte du PNR du Haut Languedoc, 2008. (Annexe n°4)

La Plaine de Castres

La Plaine de Castres est à la rupture de pente entre les derniers contreforts de la Montagne Noire et la plaine. Adossée à un versant boisé et pentu, elle est orientée E-O et trouée de quelques vallées encaissées et profondes. C'est une ample plaine marquée par l'hétérogénéité du parcellaire agricole à grandes parcelles. L'ambiance de la plaine de Castres est marquée par la dominante agricole.

Informations issues de la présentation typologique de la Charte du PNR du Haut Languedoc, 2008. (Annexe n°4)



*Vues sur la plaine de Castres.
Source : M2 GeoTer, Novembre 2019*

Une identité architecturale scindée entre centre ancien et constructions récentes



Maisons soréziennes situées dans le centre ancien (en haut) et en périphérie (en bas).

Source : M2 GeoTer, Novembre 2019

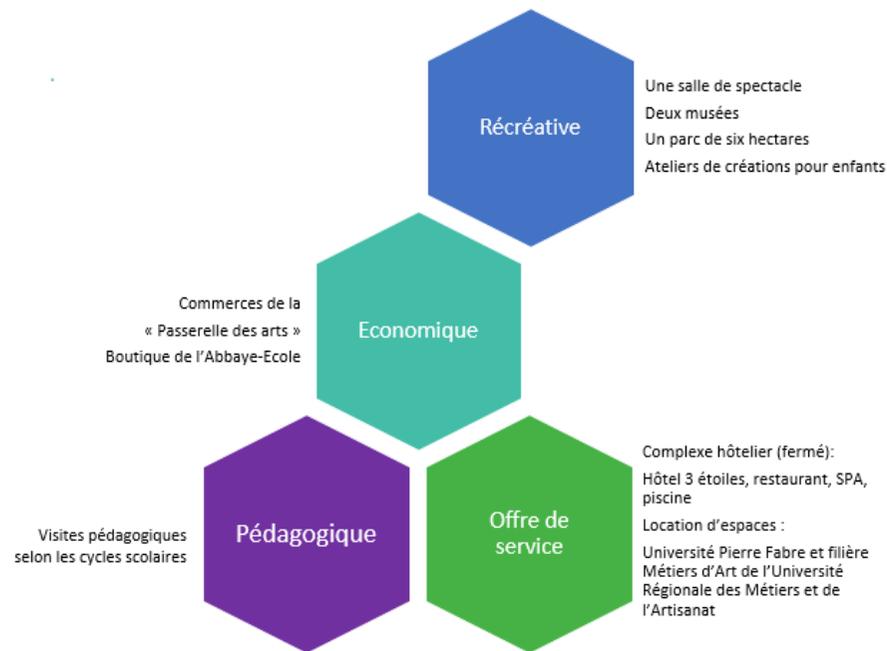
La commune de Sorèze est caractérisée par l'architecture particulière de son bâti, en particulier dans le centre-bourg médiéval. La cité, labellisée Grand Site de Midi-Pyrénées, est riche de son patrimoine architectural, avec un habitat relativement ancien. Les nombreuses maisons à pans de bois et encorbellement façonnent l'identité du centre historique (cf. Béa, 2013) dont la conservation est essentielle. Les toitures traditionnelles de Sorèze, composées de tuiles canal, constituent un élément paysager qu'il est important de préserver. Ces caractéristiques du bâti ancien, constituant l'identité paysagère de la commune, doivent être prises en compte lors des travaux de rénovation et nécessitent le recours à des méthodes bien spécifiques. Au delà de la limite de la zone agglomérée (centre de Sorèze, qui comprend l'abbaye et le noyau du centre ancien), nous trouvons des logements individuels très peu visibles depuis le centre (peu de covisibilité) et qui diffèrent fortement de l'architecture du centre-ville et présentent une densité moindre.

La commune abrite de nombreux édifices protégés, issus d'un passé historique prestigieux (voir carte "Le tourisme à Sorèze", p.78). L'ensemble urbain ancien a été construit autour de l'Abbaye-École, monument historique classé, emblématique de la commune. Cette abbaye bénédictine fondée en 754 doit sa renommée à l'enseignement novateur ayant été pratiqué jusqu'à sa fermeture en 1991. Elle a notamment été une École royale militaire sous Louis XVI. C'est aujourd'hui un lieu culturel et touristique classé Grand Site d'Occitanie mais aussi labellisé Maison des Illustres et Famille Plus.



Cour de l'Abbaye-École
Source : M2 GeoTer, Novembre 2019

L'Abbaye École : une structure emblématique aux modalités de gestion complexes



Fonctions de l'Abbaye-Ecole de Sorèze

Réalisation : M2 GeoTer 2020.

L'accueil de 25 000 personnes par an témoigne de son attractivité : l'Abbaye-École est un site culturel et touristique dynamique classé monument historique et pôle d'excellence rurale. Elle a plusieurs fonctions : celle de lieu récréatif, avec son musée et sa salle de spectacle; de service, avec son restaurant et son hôtel (désormais fermés), son SPA et sa mise en location d'espaces; économique, par une reconversion d'une de ses parties en commerces (Passerelle des Arts) et pédagogique, par des visites scolaires. Ce site de prestige est emblématique pour la commune, en catalysant $\frac{1}{3}$ de sa fréquentation.

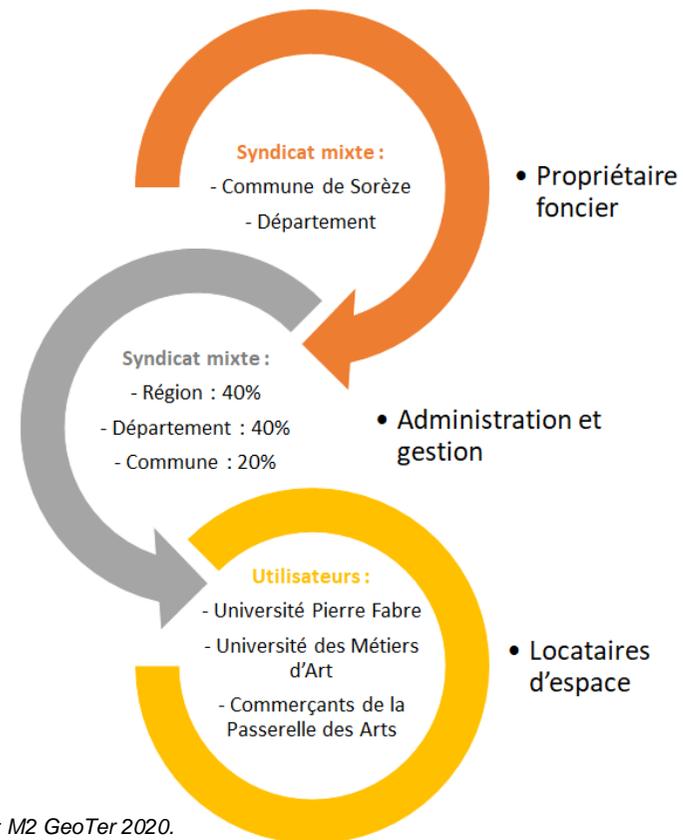
La nécessité de le maintenir en état et de l'adapter aux nouvelles pratiques touristiques se concrétise au travers d'une pluralité de travaux conduits par la collectivité. La réfection des toitures, la reprise des peintures des menuiseries et façades, ou bien encore le réaménagement paysager de la cour triangulaire et la rénovation de son SPA et du pavillon des hôtes sont des exemples d'intervention traduisant la volonté publique d'axer son développement touristique autour de ce bâtiment prestigieux.

Cependant, l'Abbaye-École fait face à un certain nombre de difficultés. Son ancienneté la rend aujourd'hui difficilement adaptable aux standards énergétiques et de confort, générant des frais supplémentaires importants pour ses gérants (hôtellerie/restauration). De plus, les dépenses de fonctionnement générées ne sont pas contrebalancées par les recettes perçues, ne permettant pas une gestion efficace et efficiente du lieu.

Ces difficultés financières participent à une gestion morcelée et complexe de cet édifice, les différents acteurs (Commune, syndicat mixte) se répartissant l'entretien et la gestion des différentes parties.

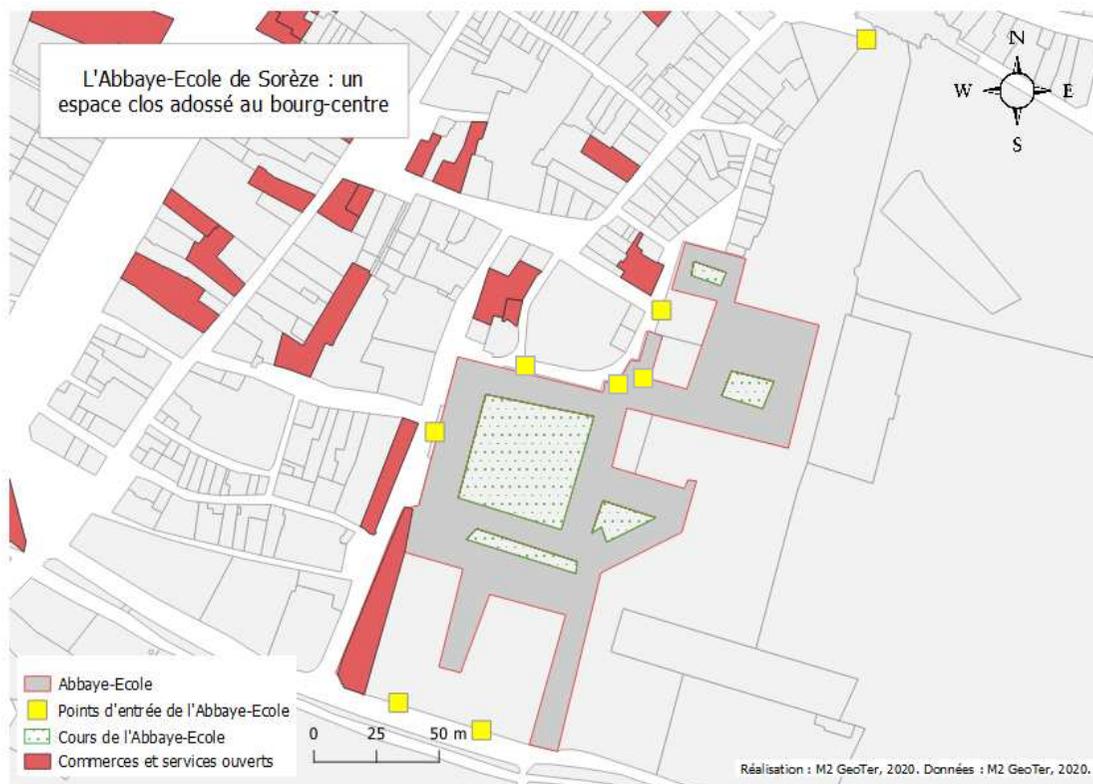
En réalité, il existe depuis longtemps une forme de césure entre l'abbaye-École et le bourg. A l'époque où l'école fonctionnait encore (fermée en 1991), les habitants (les soréziens) se sentaient peu considérés par les élèves et leurs enseignants (les "soréziens"). Aujourd'hui, cette situation semble perdurer dans une certaine mesure : les habitants et leurs élus sont peu concernés par les activités de formation qui se déroulent à l'Abbaye et déplorent que le parc soit aussi peu accessible. Cette question, comme celle de la relance de l'activité hôtelière, entraînent de vifs débats entre commune et département au sein du Syndicat Mixte.

Gestion de l'Abbaye-Ecole



Réalisation : M2 GeoTer 2020.

L'Abbaye-École : un espace clos auquel le centre-ville est adossé



L'Abbaye-École, au coeur du centre-bourg, bénéficie de cinq entrées principales :

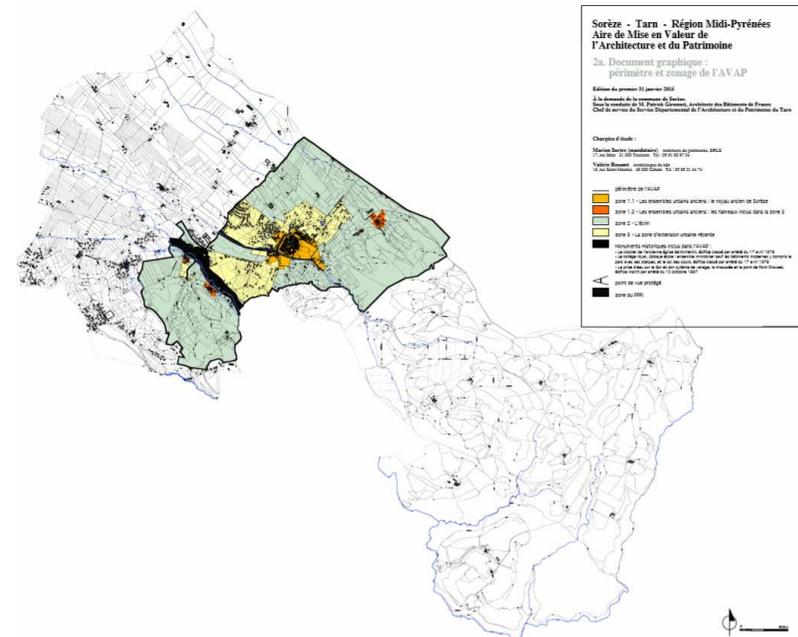
- l'entrée de la cour principale
- l'entrée du musée à hauteur de la passerelle des arts
- l'entrée de l'hôtellerie
- les deux entrées latérales côté Sud
- l'entrée rue du clocher, où se trouvent aussi deux entrées secondaires

Cependant, certaines parties actuellement fermées de ce bâtiment, comme le complexe hôtelier, condamnent l'accès au centre de Sorèze par le Sud et l'Est. L'Abbaye-École devient un espace de plus en plus clos et crée donc une rupture avec le centre-bourg : les possibilités de communication sont compliquées. En effet, trois des quatre entrées sont fermées au grand public, seule l'entrée du musée leur est ouverte.

La mise en place d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine comme outil de revitalisation

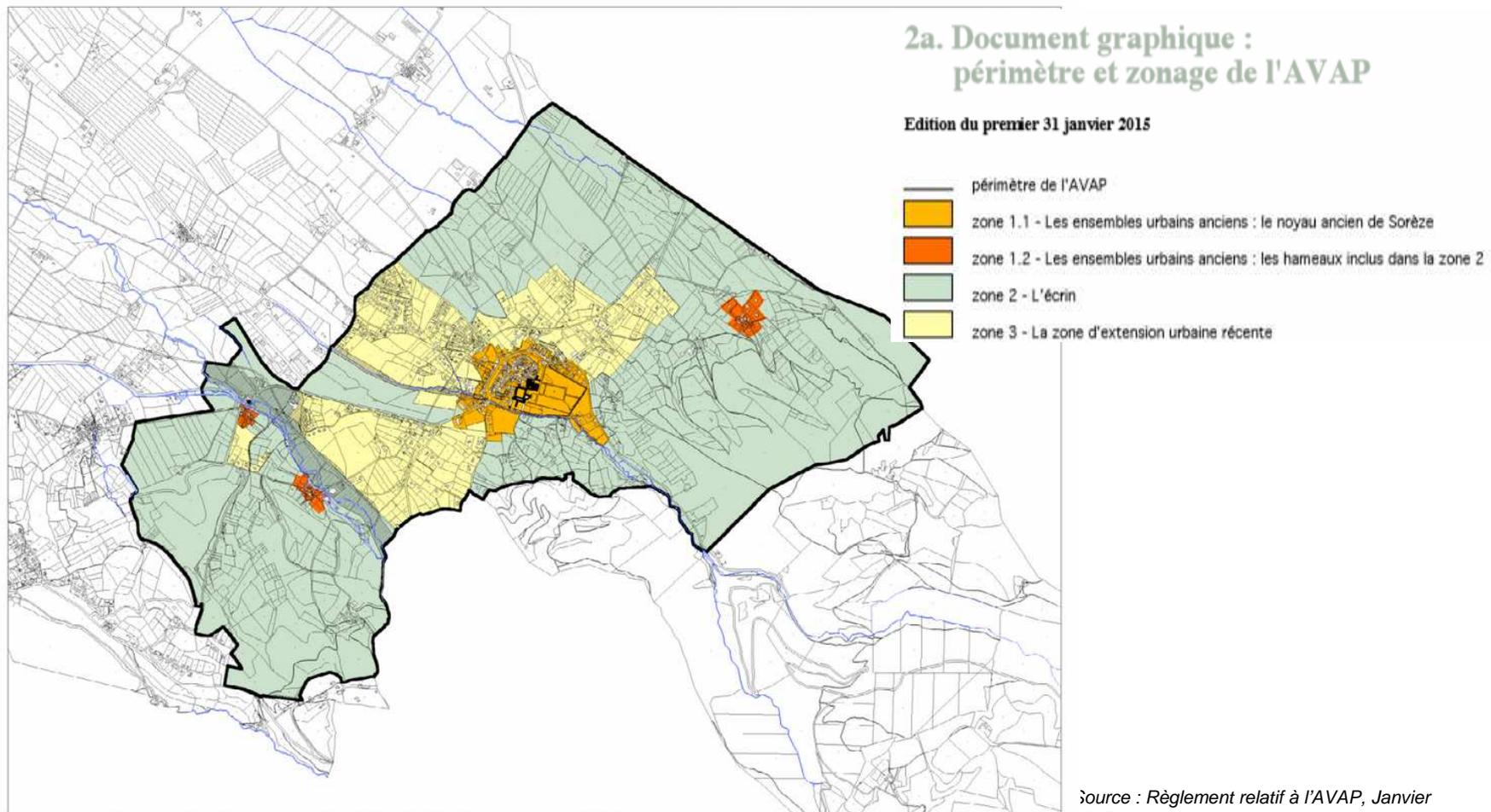
La commune de Sorèze fait l'objet d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), approuvée le 24 octobre 2016 et annexée aux servitudes du PLU. Auparavant nommée zone de protection du patrimoine architectural, urbain, et paysager (ZPPAUP), il s'agit d'une servitude d'utilité publique ayant pour objet de « promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces ». Trois zones ont ainsi été délimitées. La première zone concerne les ensembles urbains anciens, dont le noyau urbain de Sorèze (en orange foncé sur la carte) et trois hameaux anciens (en orange clair). La deuxième zone (en vert) appelée "écran" recouvre la zone de paysage naturel qui entoure les zones urbanisées. Enfin, la troisième zone (en jaune) correspond aux secteurs d'urbanisation récente. Les édifices ou parcelles de ces zones sont plus ou moins protégés selon la catégorie à laquelle ils appartiennent. En effet, la réglementation des AVAP propose un classement en cinq catégories allant de A à E. Ce règlement a une portée juridique et vise à une bonne conservation des bâtiments, monuments ou parcelles ayant un intérêt patrimonial.

NB : Aujourd'hui les AVAP ont été remplacées par une nouvelle appellation : les SPR Sites Patrimoniaux Remarquables. Cependant notre analyse repose notamment sur le document de 2015 où le site était encore considéré sous le nom d'AVAP.



2a. Document graphique : périmètre et zonage de l'AVAP

Edition du premier 31 janvier 2015



source : Règlement relatif à l'AVAP, Janvier
2015

Concernant la zone 1, le but de l'AVAP est de respecter les éléments identitaires de ces espaces (Centre-bourg et vieux hameaux), constitutifs de la ville, en permettant leur conservation, réhabilitation et mise en valeur. Cependant, l'AVAP doit permettre un certain renouvellement de la ville avec la réalisation de nouveaux bâtiments ou la transformation de certaines constructions. La précision de ce dernier point dans le document alloue une certaine latitude en termes d'urbanisme. Toutefois, la restauration de certains bâtiments (catégorie B et C) est très réglementée, et de multiples prescriptions sont indiquées dans le document concernant les différents éléments existants (façades, toitures, menuiseries, clôtures, cheminées, lucarnes, etc)



Vue sur la ville de Sorèze. Source : M2 GeoTer, Nov 2019

Concernant la zone 2, l'objectif général est de protéger les milieux naturels et conserver la qualité des paysages existants. Des recommandations concernent le bâti, selon son caractère remarquable, et les éventuelles constructions pour modérer leur impact et favoriser leur intégration dans le paysage. Là encore, de nombreuses prescriptions sont données selon les différents cas possibles (extensions, constructions agricoles, clôtures, etc.).

Concernant la zone 3, l'objectif majeur est de maintenir une cohérence paysagère. Il est, ici, question de perspectives paysagères, d'intégration du bâti, de conservation des édifices protégés et de valoriser une architecture contemporaine de qualité. Nous retrouvons le même genre de prescriptions que précédemment, même si peu de bâtiments sont concernés dans cette zone plus récente.



Immeubles du bourg.

Source : M2 GeoTer, Novembre 2019

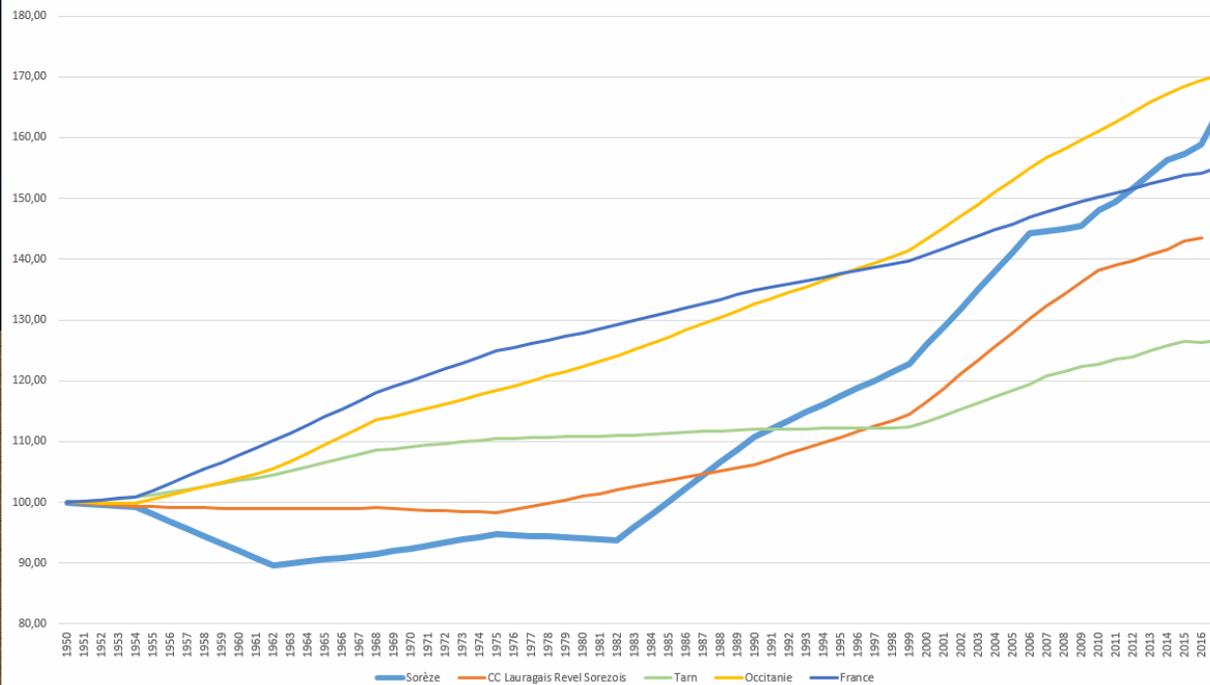
À la suite de cette AVAP, la commune a engagé une étude de requalification patrimoniale du bourg, protégé au titre des Monuments Historiques. L'étude menée par un cabinet paysagiste a amené à la création d'un schéma directeur d'aménagement. Ce schéma propose un projet d'ensemble cohérent et homogène des espaces publics, rues, places et allées du bourg. La commune a choisi d'agir prioritairement sur la mise en valeur des principaux abords et accès à l'Abbaye-école de Sorèze qui regroupe en son sein plusieurs activités.

Des travaux ont ainsi été menés dans plusieurs rues (rue Saint-Martin et les rues Lacordaire, du Maquis et Pascale-Olivier). Ces travaux représentent un coût important mais ils ont été l'occasion de refaire les réseaux d'assainissement et des eaux pluviales, ainsi que de préparer le passage futur de la fibre optique en installant des fourreaux. Cette opération a été inaugurée en 2017. D'autres travaux de requalification urbaine ont été programmés (menés à terme rues Balette et Ferlus). Par ailleurs une révision et une simplification de l'AVAP a été entamée en 2019.

Partie 2 :
Une population en croissance, mais
s'installant plutôt en périphérie

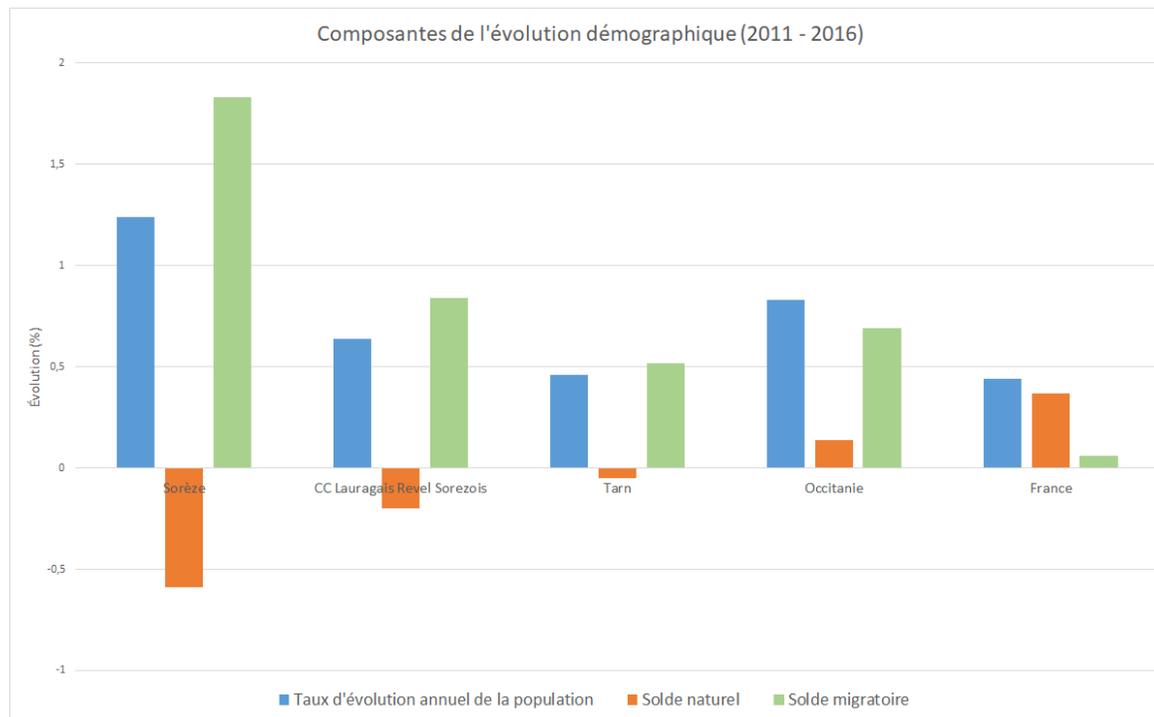
Une population en nette croissance

Évolution de la population de Sorèze et des territoires de référence, 1950 - 2017
Base 100, année de référence : 1950



Depuis la seconde moitié du XIXe siècle, et jusqu'au début des années 1960, Sorèze perd de ses habitants. Dès le début des années 1960, c'est une croissance positive modérée qui s'amorce. La commune croît de manière beaucoup plus marquée à partir du début des années 1980, et ce jusqu'à aujourd'hui, avec une croissance soutenue, voire même en accélération. En cinquante cinq ans, la population de la commune a presque doublé, puisqu'elle passe d'à peine plus de 1500 habitants à près de 3000 habitants pour l'année 2017. La Communauté de Communes Lauragais Revel sorézien gagne également des habitants, mais à un rythme plus modéré.

Une commune qui attire



Nous pouvons décomposer cette évolution démographique par les deux facteurs qui peuvent l'expliquer, le solde naturel (la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès), et le solde migratoire (la différence entre le nombre de personnes s'installant sur la commune et le nombre de personnes quittant la commune). Dans le cas de Sorèze, le constat très apparent est que sa forte croissance démographique est due entièrement à son solde migratoire. En effet, si elle possède un solde naturel négatif assez marqué, il est largement compensé par le solde migratoire de la commune. La commune de Sorèze se caractérise donc comme une commune particulièrement attractive, puisqu'elle présente un solde migratoire nettement supérieur à celui des autres territoires de référence.

Point méthodologique

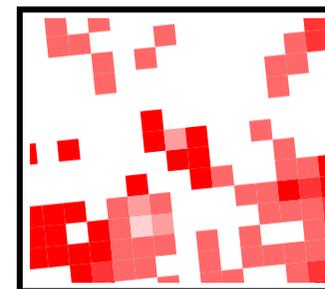
Pourquoi l'utilisation de données carroyées ?

Le carroyage est fourni par l'INSEE, il s'agit d'une technique qui permet de découper le territoire en carreaux de petite taille pour y diffuser de l'information statistique localisée à un niveau faiblement agrégé. Ces informations sont très riches et permettent de réaliser des études précises.

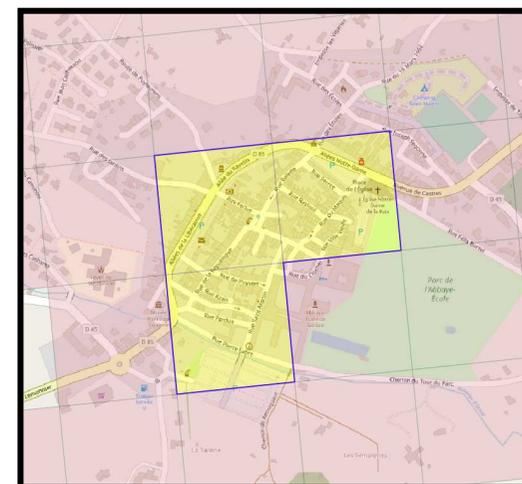
Afin de conserver l'anonymat des personnes concernées, le carreau doit respecter un seuil de nombre de ménages fixé à 11 ménages. En deçà de ce seuil, l'information n'est pas fournie : cette contrainte explique les lacunes dans le maillage complet.

Dans les cartes qui suivent, trois carreaux ont été identifiés comme étant le centre-ville et ont été mis en évidence afin de faciliter la comparaison entre ville entière et centre-bourg.

Note : la rue Joseph Segonne n'est pas incluse dans les carreaux sélectionnés, car elle est partagée entre deux carreaux, s'étendant au-delà des limites du centre-bourg fixées précédemment.

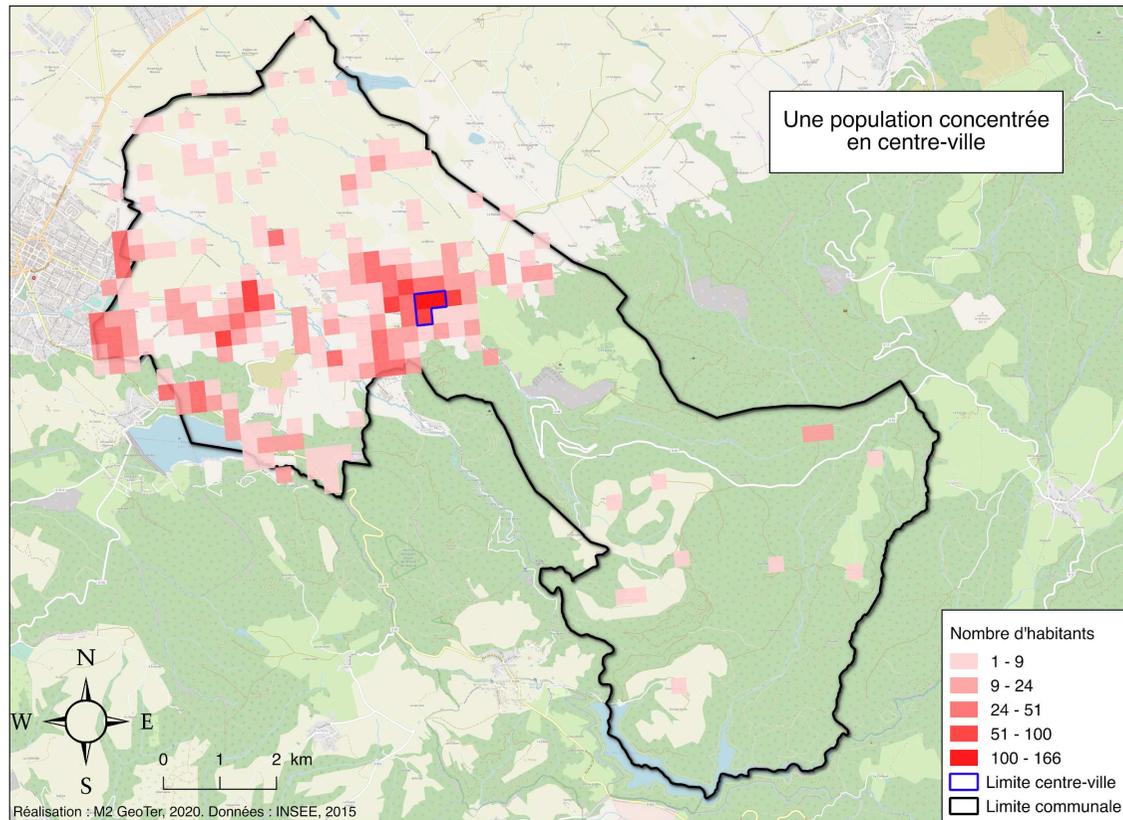


Exemple de carte carroyée à 200 mètres



Mise en évidence du centre-ville

Où se situe la population ?



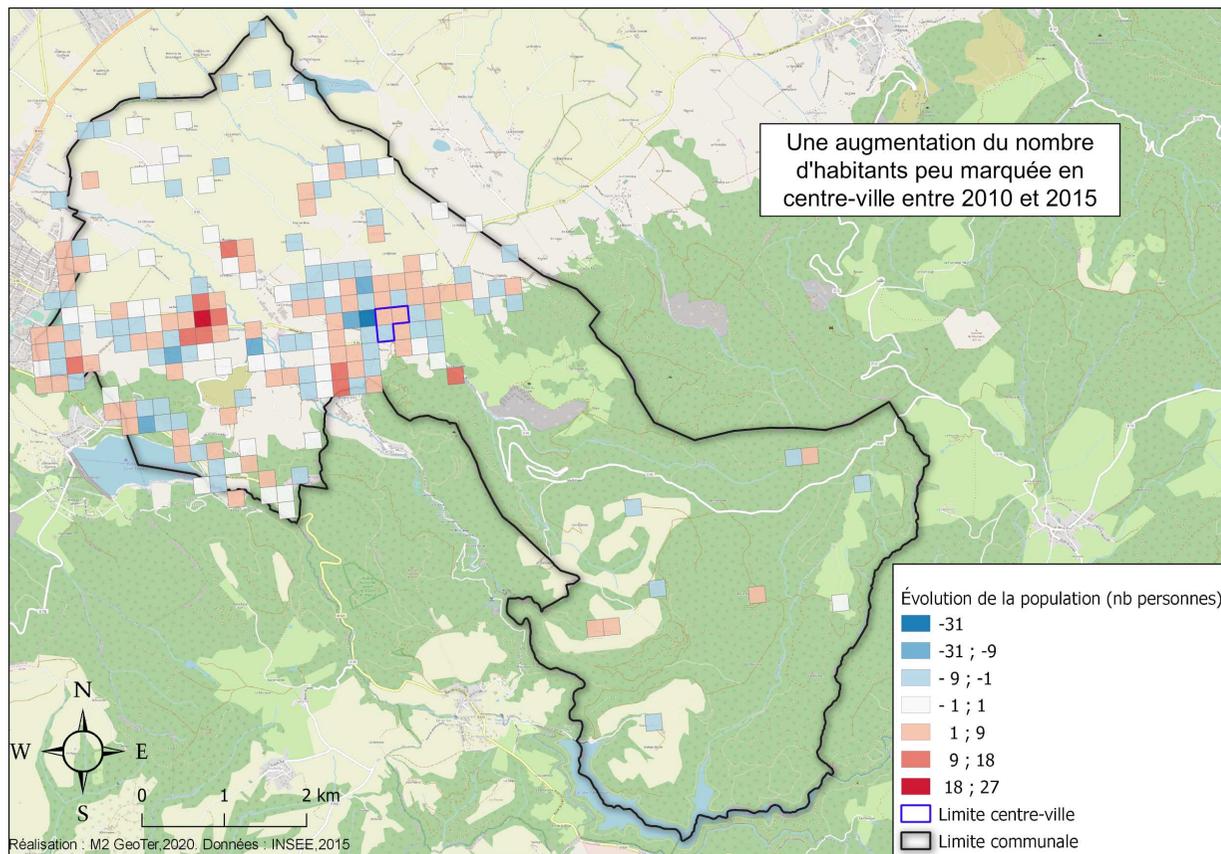
La répartition globale de la population de la commune est étroitement liée au relief de la commune. En effet, peu d'habitants résident dans la partie Est de la commune, la Montagne Noire étant un obstacle naturel au développement de l'urbanisation.

À l'opposé, c'est dans la partie Ouest de la commune que vivent la majorité des sorézien. Comme l'on pourrait s'en douter, c'est le centre-ville de Sorèze qui concentre le plus grand nombre d'habitants, du fait notamment de la densité de bâti et de la hauteur des bâtiments.

Au Nord / Nord-Ouest du centre-ville, une extension se dessine sous la forme de lotissements où se concentrent de nombreuses personnes (Lotissements les Pibouls, Odile Pélissier, les Plagnoulets, le Bouscatel, la Borie Blanche, résidence les Peupliers...).

Le reste de la population sorézienne se concentre principalement le long de l'axe Sorèze - Revel (route départementale 85) ainsi que le long du lac Saint-Ferréol. L'extrémité Nord de la ville compte environ 150 habitants répartis de manière éparse.

Comment évolue la population ?

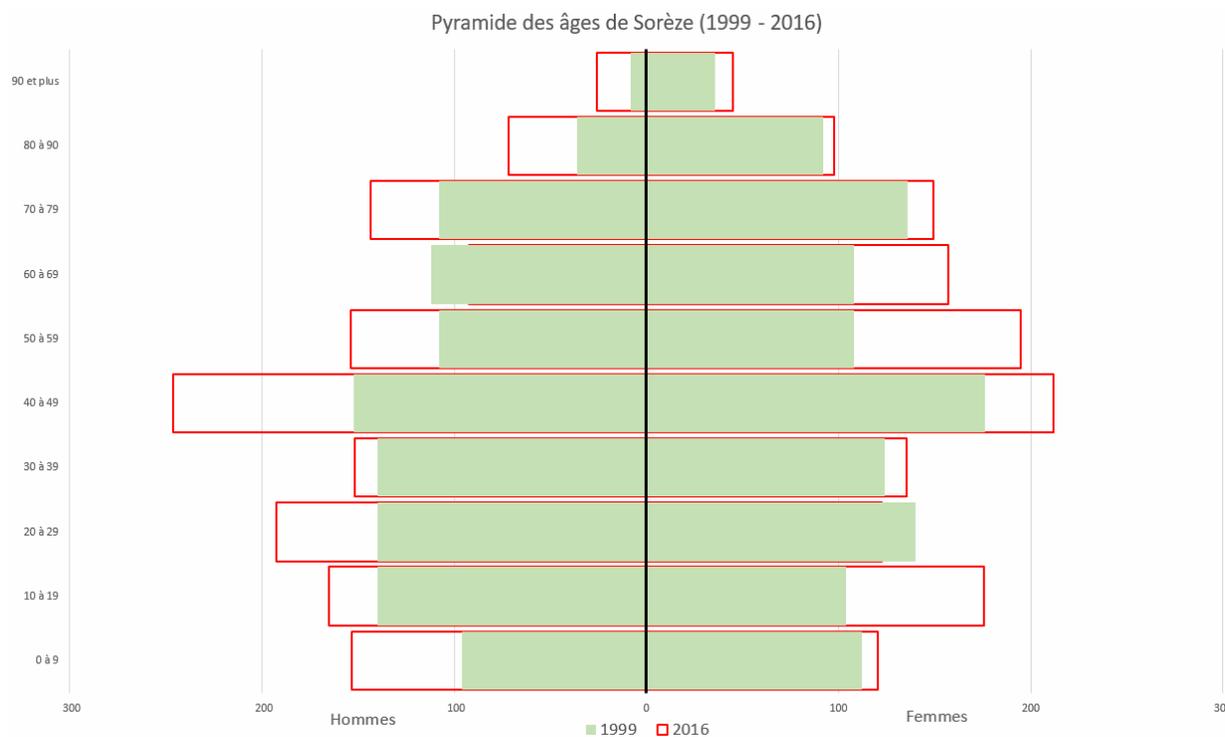


L'évolution de la population de Sorèze entre 2010 et 2015 avec les données carroyées de l'INSEE indique que le centre-ville se peuple faiblement voire perd des habitants.

Les lieux qui semblent se peupler se situent le long de l'axe (départementale D85) entre le centre-ville de la commune et Revel. Cela démontre la volonté des sorézien d'accéder facilement à Revel, un pôle économique cumulant des commerces et services majeurs, tout en bénéficiant des services de proximité de Sorèze et de son cadre agréable.

Quant à la partie nord de la ville, elle tend à réduire ou rester relativement stable. Sur cette même période, la ville gagne 164 personnes.

Une population vieillissante ?



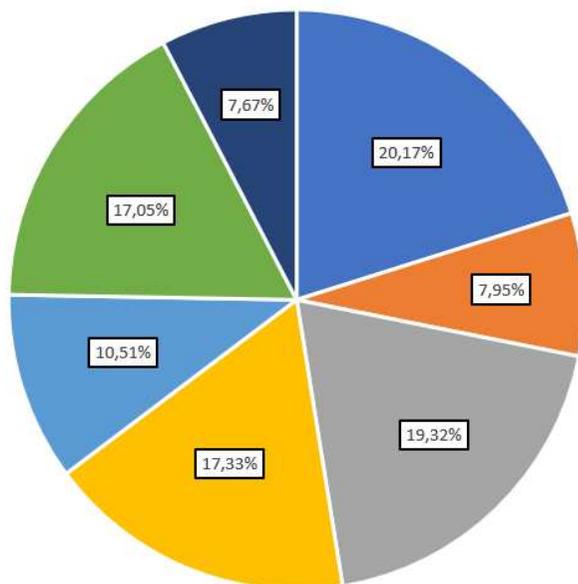
L'analyse de l'évolution de la population par tranches d'âge entre 1999 et 2016 révèle plusieurs dynamiques.

L'ensemble des classes ont fluctué, très majoritairement à la hausse, conséquence logique de la croissance démographique de la commune.

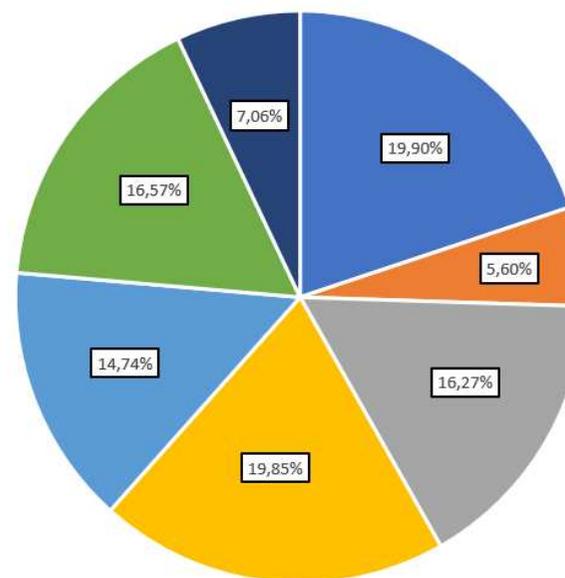
Cependant, certaines tranches d'âge ont crû plus que d'autres. La part des 40 - 49 ans et des 50 - 59 ans a significativement augmenté au sein de la population sorézienne. En revanche, le nombre de personnes âgées de 19 ans ou moins est également en croissance plutôt importante. Toutefois, les profils démographiques de la commune semblent s'orienter vers un vieillissement relatif.

Une structure de population similaire dans le centre-ville et dans la commune ?

Composition de la population du centre-ville de Sorèze



Composition de la population de la commune de Sorèze



■ 0 à 17 ans ■ 18 à 24 ans ■ 25 à 39 ans ■ 40 à 54 ans ■ 55 à 64 ans ■ 65 à 79 ans ■ 80 ans et plus

Réalisation : M2 GeoTer, 2020. Données : INSEE, 2015.

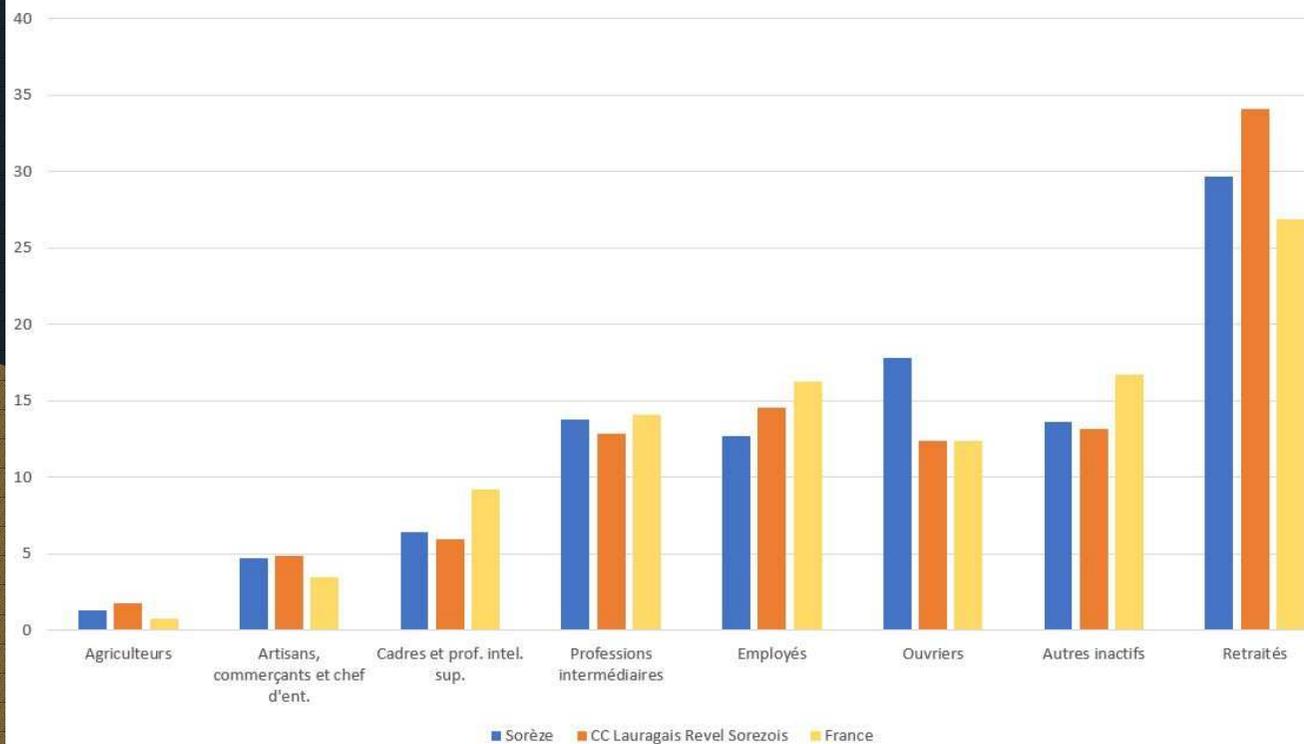
La structure de la population sorézienne dans le centre-ville se démarque de celle du reste de la commune. En effet, on remarque des différences significatives entre ces deux espaces. D'une part, il y a une sous-représentation des 40-54 et des 55-64 ans dans le centre ville, avec 27,8% contre 34,6% à l'échelle de Sorèze. D'autre part, il y a une surreprésentation des 18-24 et des 25-39 ans dans le centre-ville, avec 29,3% contre 21,9% pour la totalité de la commune.

Ainsi, le centre-ville de Sorèze semble être plus investi par les jeunes (18 à 39 ans), tandis que les personnes de 40 à 64 ans sont situées dans d'autres parties de la commune.

Enfin, les autres catégories de population semblent être réparties de manière relativement similaire entre le centre-ville et le reste de la commune.

Une population marquée par un nombre important d'ouvriers

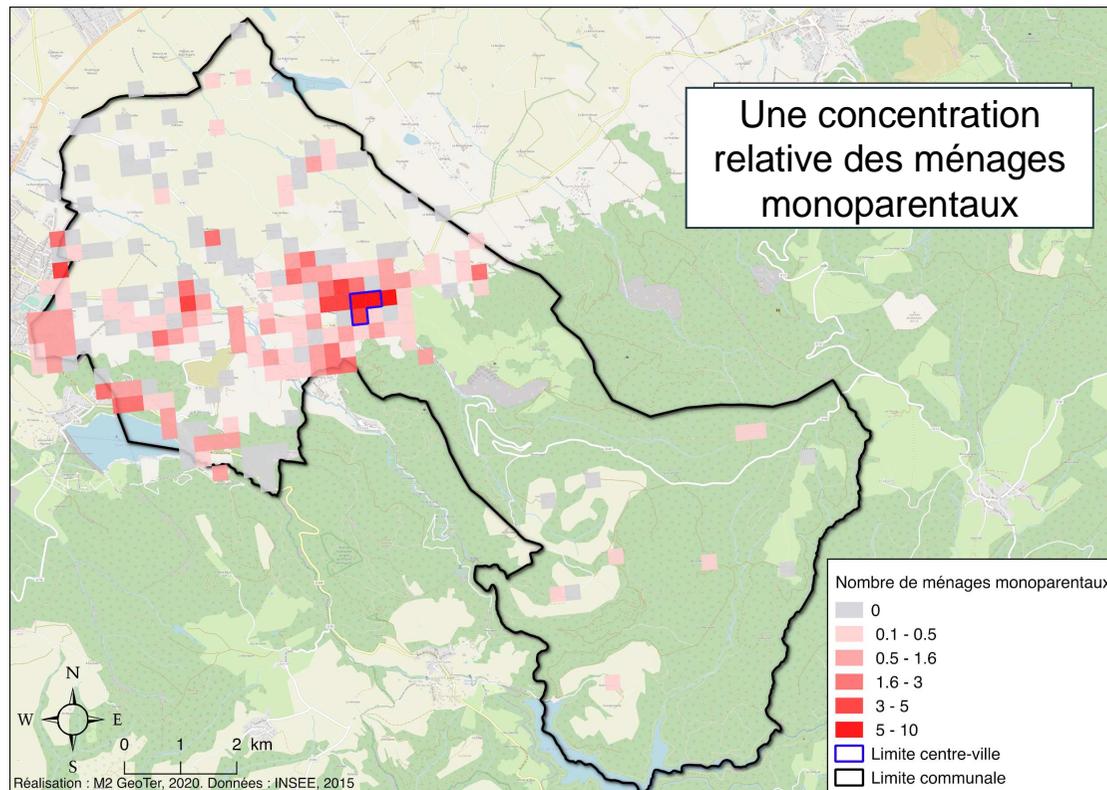
Catégories Socio-Professionnelles



La population ouvrière sorézienne se démarque de celle des autres échelons (Communauté de Communes et France notamment). On compte près de 20% d'ouvriers dans la commune là où on en compte 13% dans les autres territoires de comparaison.

Quant à la part de retraités, elle est très proche des 30%, dépassant ainsi la moyenne nationale, mais reste inférieure à la part de retraités dans la Communauté de Communes. Les retraités restent les plus nombreux dans la commune.

Plus de ménages monoparentaux en centre-ville ?

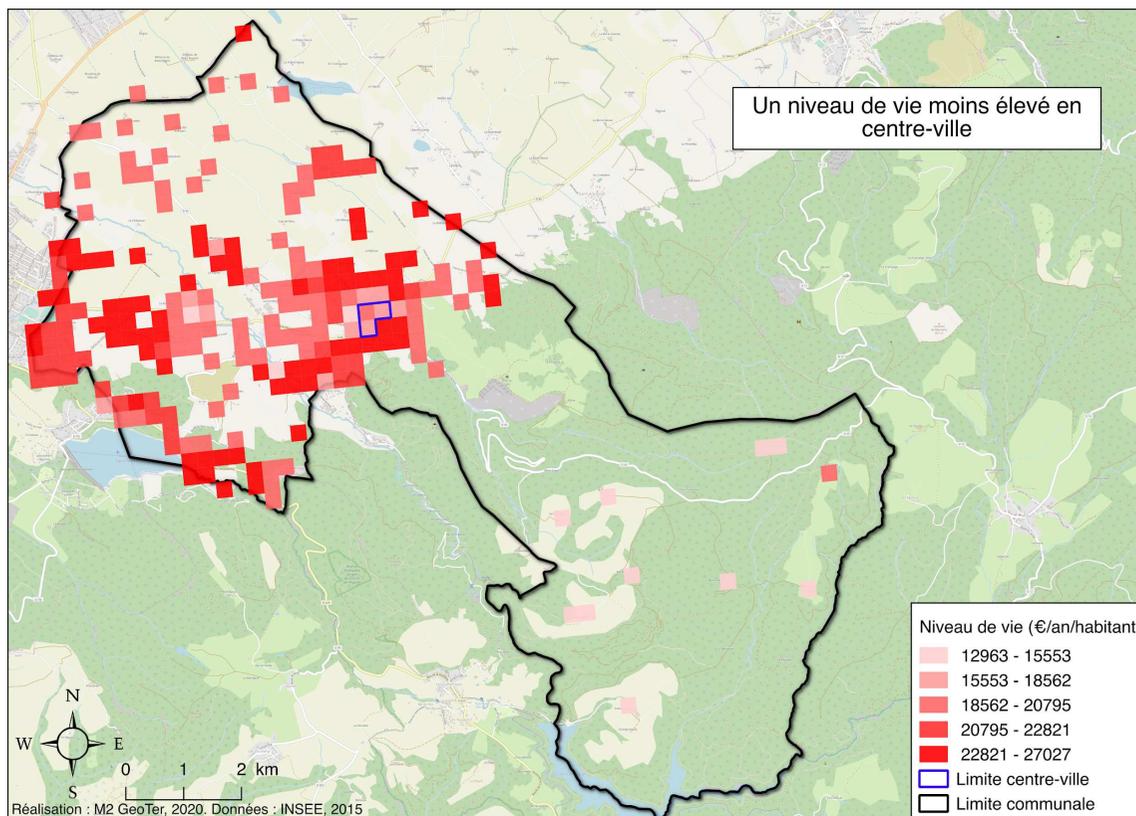


Le centre-ville est l'espace où se concentrent le plus de ménages monoparentaux. Cependant, 11,7 % des ménages du centre-ville sont monoparentaux, alors qu'à l'échelle de la commune, ils ne représentent que 10,9% des ménages : la différence est trop peu élevée et ne révèle pas de réel clivage.

Cette concentration est donc relative, puisqu'elle est en grande partie due au nombre de ménages résidant au centre-ville. Le centre-ville n'est donc pas un espace où ce type de ménages est particulièrement surreprésenté.

Le nombre de ménages monoparentaux constitue souvent un indicateur significatif en centre-ville. Ici, il ne semble pas l'être.

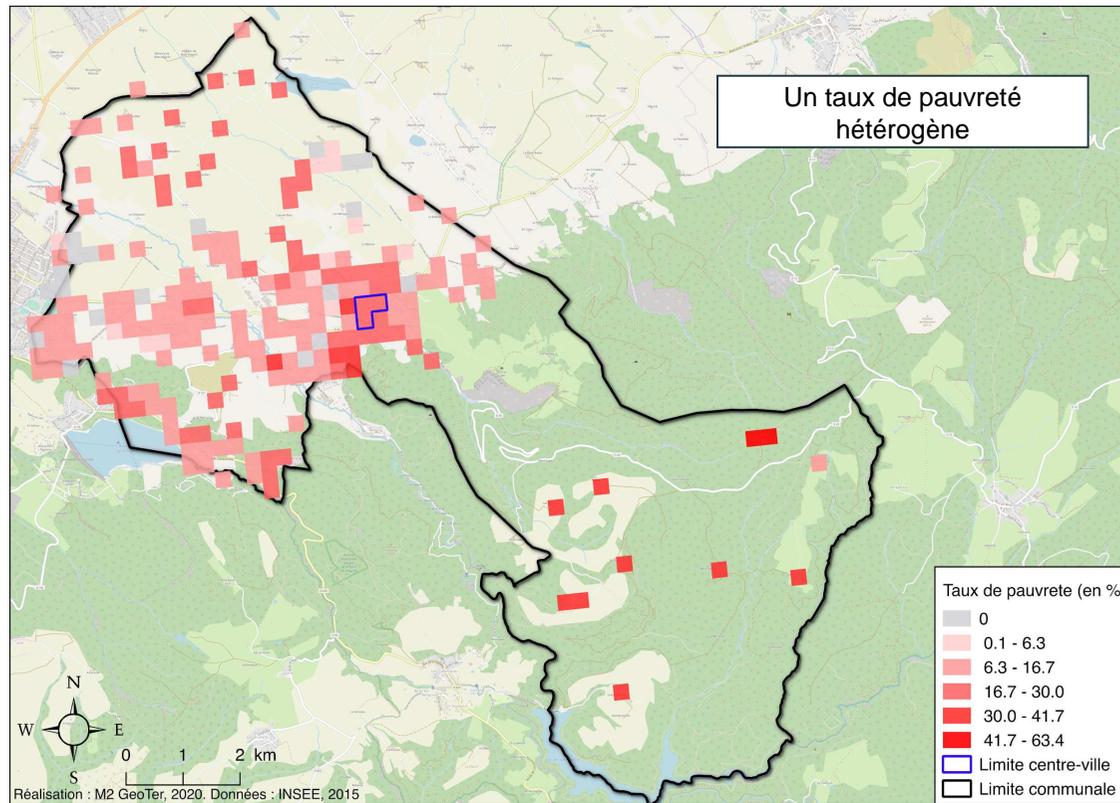
Un niveau de vie similaire au reste de la commune ?



Avec un niveau de vie moyen autour de 20 500 euros par an et par habitant en 2015, les habitants de la commune ont un niveau de vie qui se situe entre le 5^{ème} et le 6^{ème} décile de niveau de vie national. Les revenus sont donc relativement moyens lorsqu'ils sont comparés à l'échelle nationale (23 440 euros/an).

Ce résultat cache, toutefois, certaines disparités. Les habitants de la partie Est sont ceux qui présentent les revenus les plus faibles avec un revenu annuel moyen autour de 15 000 euros. Les résidents du centre-ville, quant à eux, disposent d'un meilleur niveau de vie mais toujours inférieur à 19 000 euros par an. Au sein du centre, la partie proche de l'abbaye présente les meilleurs niveaux de vie mais ne représente qu'une poignée d'habitants. Ainsi, le centre-ville de la commune est moins bien loti que le reste de son territoire. De plus, les parties contiguës aux limites Nord et Ouest du centre-ville sont caractérisées par des niveaux de vie particulièrement faibles, plus faibles encore que le centre-ville même. Les habitants les plus aisés se situent en périphérie de commune.

Un taux de pauvreté inégalement réparti



La partie Est de la commune présente les plus forts taux de pauvreté, tout en étant la partie avec les plus faibles niveaux de vie. Toutefois, c'est aussi la partie la moins peuplée de la commune.

Les taux de pauvreté de la partie Ouest de la commune sont moins importants, mais sont inégalement répartis.

Les taux de pauvreté sont en effet moins importants le long de l'axe Sorèze - Revel, ainsi que sur les bords du lac Saint-Ferréol. À l'inverse, ils sont plus élevés dans la partie Nord, peu dense, de la commune. Le centre ville et sa périphérie directe, quant à eux, connaissent des taux de pauvreté supérieurs à la moyenne communale et nationale.

Le centre-ville est-il le lieu d'actions sociales ?

L'atelier portant plus spécifiquement sur le centre-ville, une grille de questions a été transmise au directeur général des services de la commune qui est, notamment, chargé des questions sociales.

La commune de Sorèze ne dispose pas d'un Centre Communal d'Action sociale (CCAS) à temps plein ("très peu de demandes et pas les moyens financiers" (Entretien Michel Bayo, DGS, janvier 2020, annexes 2 & 3). Même si un centre n'existe pas, la commune exerce toutefois ses missions en lien avec l'action sociale et reçoit les habitants sur rendez-vous.

Il dresse le portrait d'une commune où "il n'existe pas réellement de différences de niveau de vie entre le centre-ville et la périphérie même si les lotissements en périphérie du bourg sont plus résidentiels que le centre-ville".

Par ailleurs, il précise également "qu'aucune action particulière ne cible le centre-ville". Notons toutefois que sont envisagées des actions de mise en accessibilité du bâti ancien en centre-ville.

Enfin, les demandes auprès du CCAS ne seraient pas liées au lieu de vie en centre-ville puisqu'elles proviennent "autant du centre-ville que des hameaux environnants".

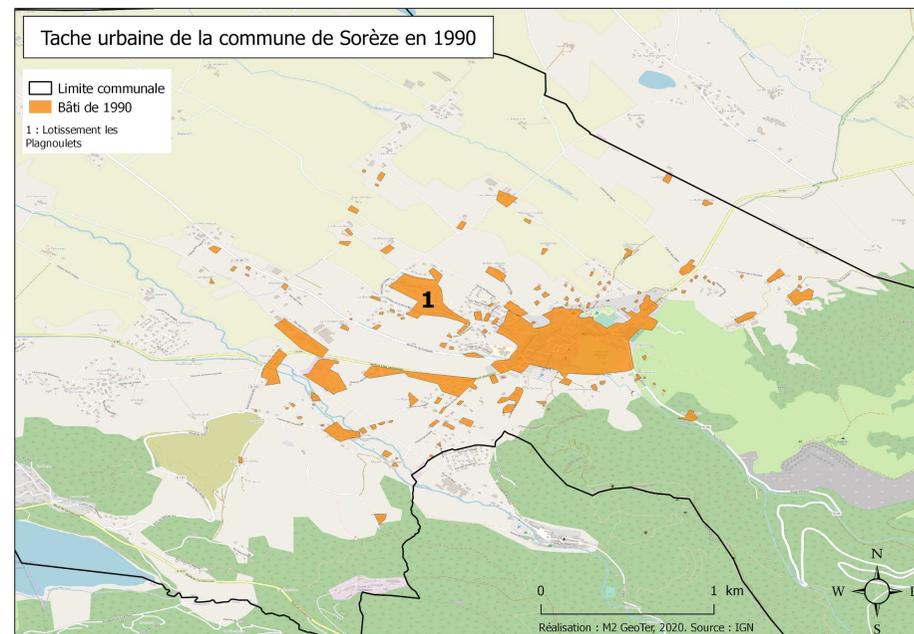
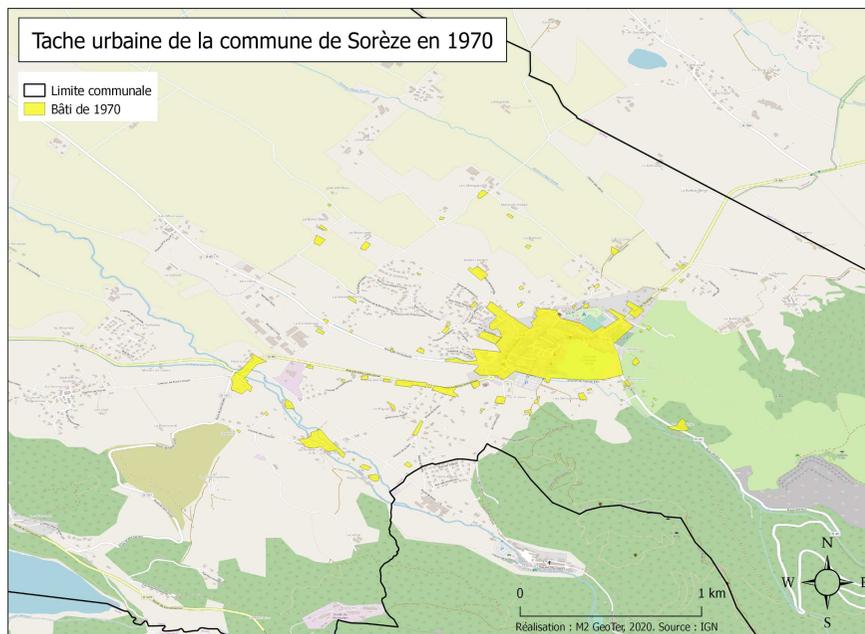
→ Le centre-ville ne serait donc pas nécessairement une localisation plus sujette à l'intervention sociale.

Évolution de la tache urbaine de Sorèze

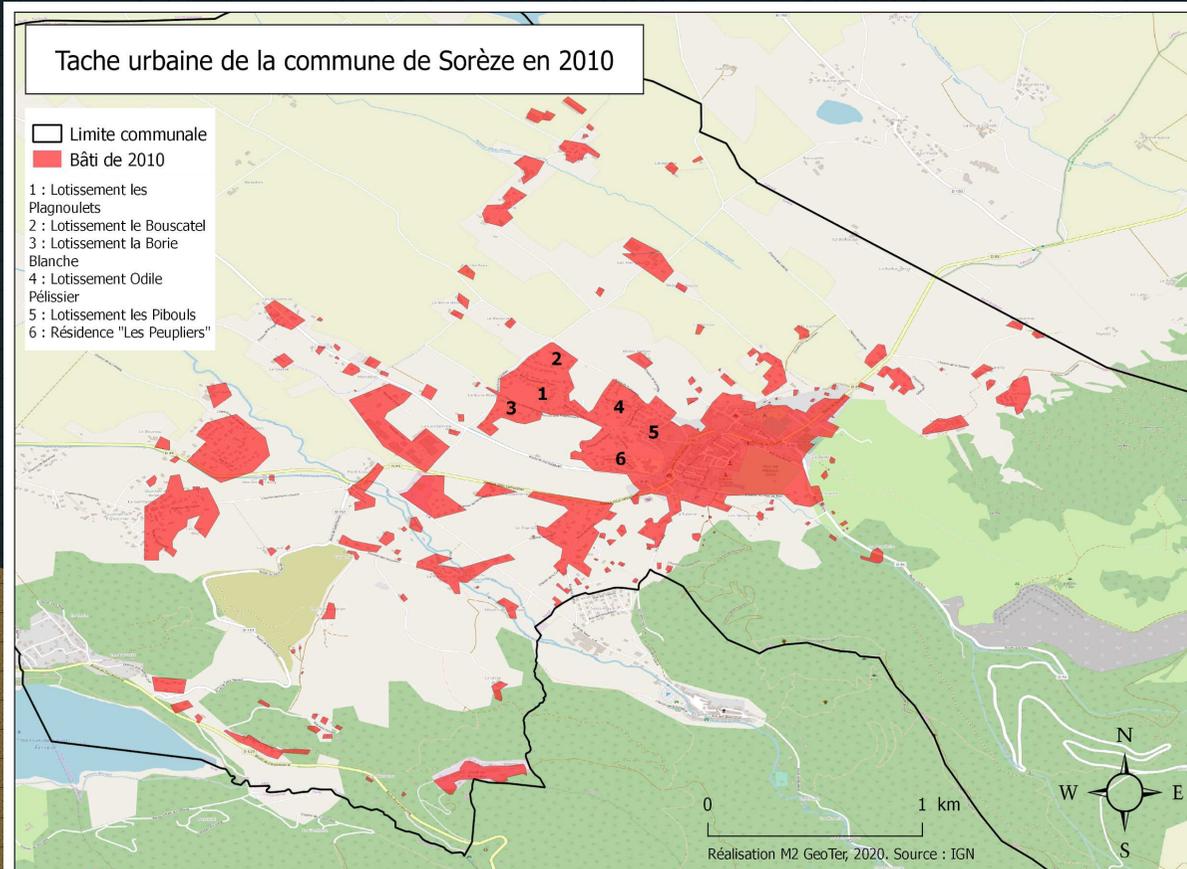
Cette partie a pour objectif d'observer quelles ont été les dynamiques spatiales et urbaines de la commune de Sorèze et d'en visualiser l'emprise spatiale. En effet, les questions portant sur l'étalement urbain sont aujourd'hui centrales dans les documents d'urbanisme : la maîtrise de l'expansion urbaine est un réel défi pour les territoires. C'est pourquoi, nous proposons via l'outil cartographique de réaliser un compte rendu de l'étalement urbain de Sorèze à trois dates différentes. Ainsi, cela donne un aperçu de l'évolution urbaine de la commune et permet d'observer la manière dont les décisions politiques se traduisent spatialement.

Pour dégager l'emprise du bâti de la commune à plusieurs années, il a été nécessaire d'utiliser des images aériennes. Trois dates ont été sélectionnées : 1970, 1990 et 2010. Ainsi, grâce à des systèmes d'information géographique (SIG), il a été possible de numériser le bâti visible sur les images et de déterminer quel bâti ou ensemble bâti pouvait être compris dans la tache urbaine de la commune. Pour cela, il a été considéré qu'une tache urbaine est un ensemble de bâti dont les bâtiments qui la compose se trouvent à 200 mètres ou moins les uns des autres. En respectant cette règle, il a été possible de reproduire l'extension urbaine de Sorèze au cours du temps.





Les cartes présentées ci-dessus montrent les taches urbaines de 1970 et de 1990. En 1970, l'urbanisation était majoritairement concentrée sur le noyau ancien de Sorèze et aux alentours de manière très éparse, ce qui correspond entre autre à des fermes ou de grandes bâtisses. Entre 1970 et 1990, on voit apparaître le premier lotissement, celui des Plagnoulets, ainsi que la zone d'activité. On peut constater aussi que de plus en plus de maisons individuelles commencent à apparaître, ce qui accentue un effet de mitage dans la campagne de Sorèze.



Entre 1990 et 2010, les changements sont bien plus importants. De nombreux lotissements font leur apparition, on en compte 5 de plus. Deux d'entre eux sont une extension du lotissement les Plagnoulets et les trois autres se raccordent au centre ancien. Le lotissement les Plagnoulets étant à l'origine déconnecté spatialement du centre, il s'y retrouve à cette date connecté grâce à la continuité de bâti existant due à la construction de ces nouveaux lotissements.

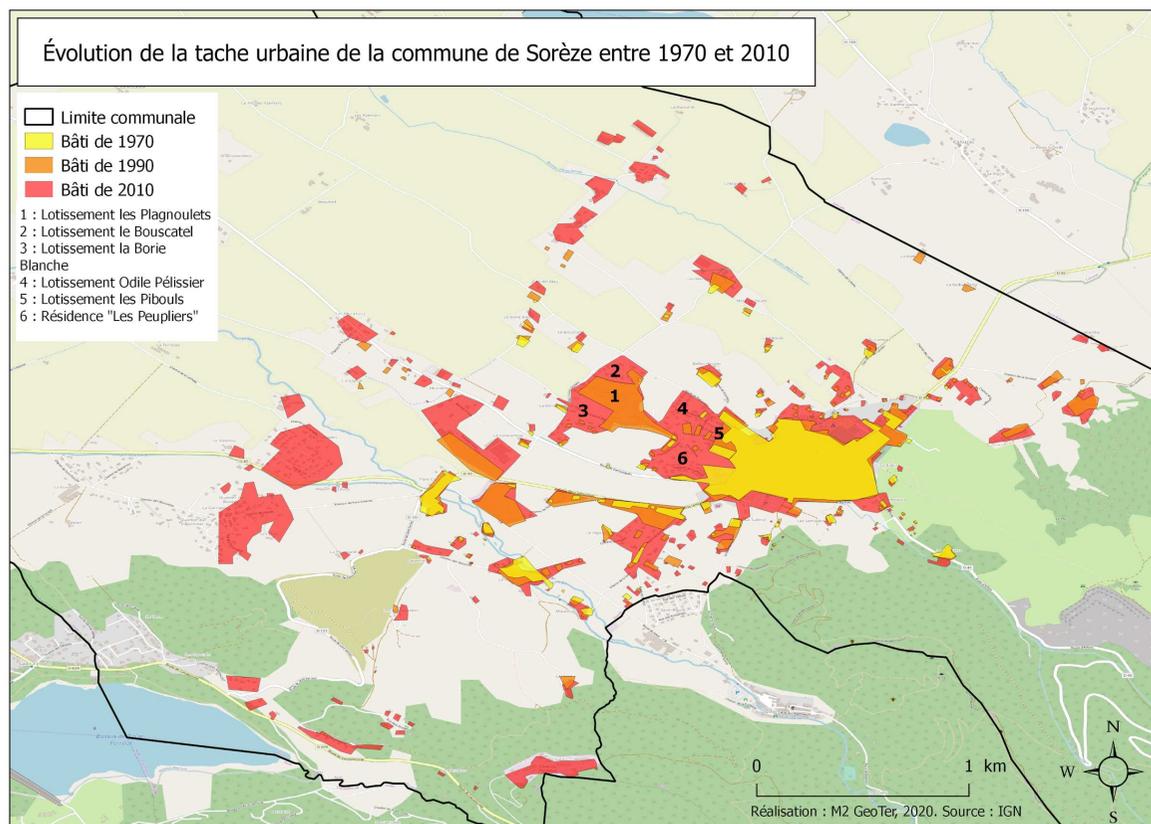
On constate que certaines zones se sont aussi développées comme au sud ouest du centre ville regroupant un certain nombre de résidences individuelles, ainsi que proche du lac. La zone d'activités s'est aussi développée et compte plusieurs locaux à cette date.

Il est important de noter ici que cette carte comporte certaines limites dues à un manque de données sur l'ouest de la carte. En effet, la zone se trouvant proche du lac s'est probablement plus développée que ce qui apparaît sur la carte.

La carte ci-contre est une synthèse des cartes précédentes. Ainsi, il est possible de voir plus clairement les évolutions des différentes zones.

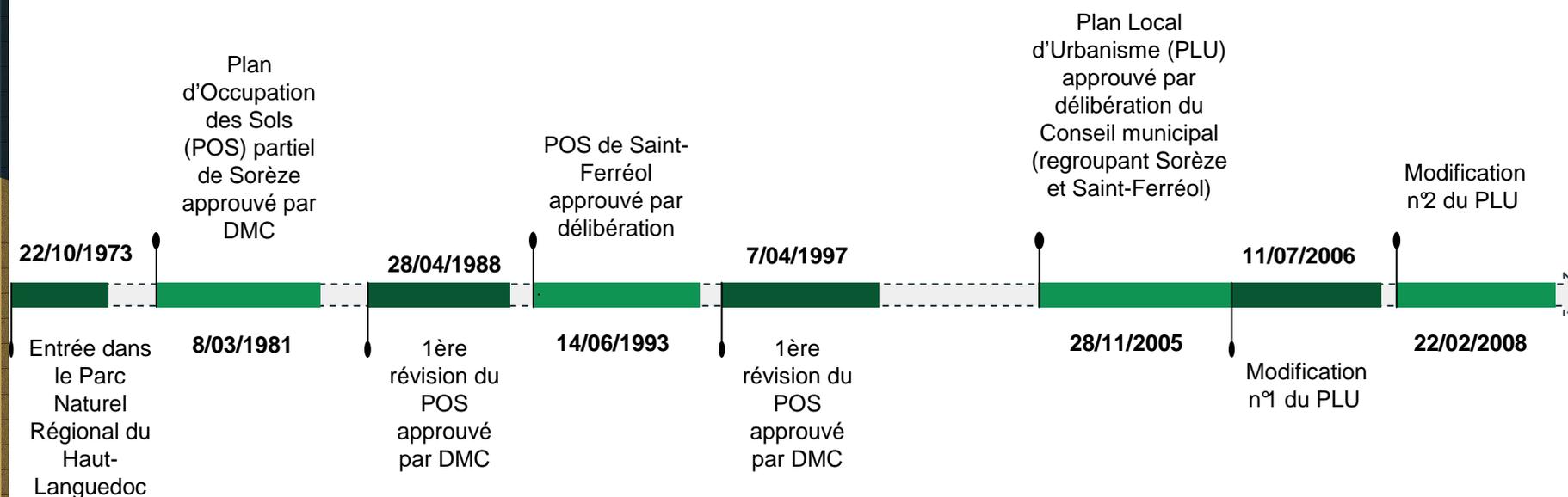
En 1970, le total de la surface bâtie comprise dans la tache urbaine faisait 443160 m². En 2010, le total de la surface bâtie faisait environ 1689807 m², soit presque 3,7 fois plus qu'en 1970.

En 40 ans, la commune de Sorèze a connu une forte évolution urbaine, notamment avec l'apparition de nombreux lotissements et de maisons individuelles. La tendance des ménages à vouloir habiter en maison individuelle participe au mitage du territoire. Néanmoins, on remarque qu'au cours du temps quelques gros ensembles de bâti apparaissent et réduisent l'effet de mitage.

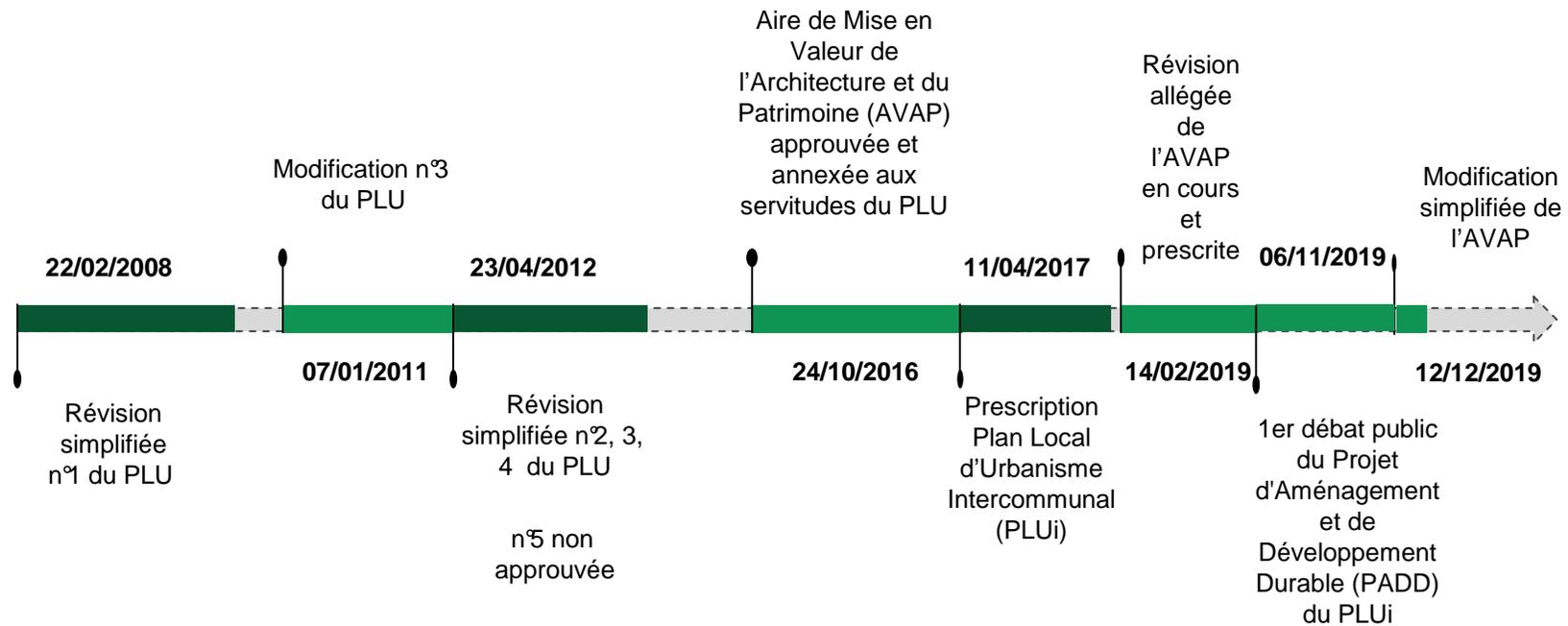


Chronologie des documents d'urbanisme

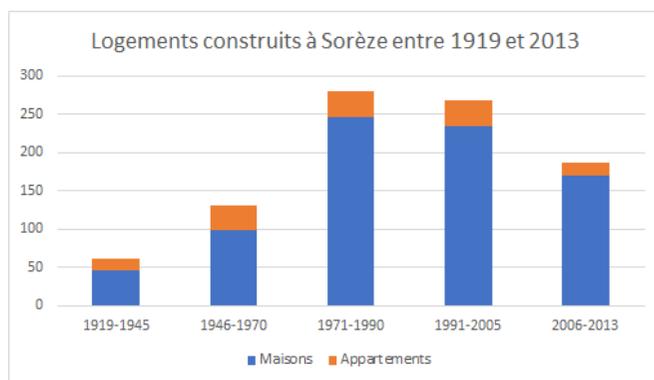
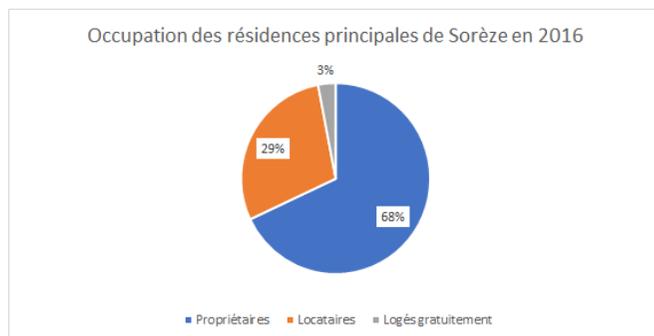
L'étalement urbain constaté dans la partie précédente peut être notamment expliqué par les décisions qui ont été prises dans les documents d'urbanisme. Grâce à la frise chronologique réalisée ci-dessous, il est possible de voir quand les plans d'aménagement ont connu des modifications ou ont été approuvés. Cela peut expliquer par exemple l'apparition de lotissements entre 1970 et 1990 et leur extension entre 1990 et 2010.



Chronologie des documents d'urbanisme



Une grande part de logements individuels et de propriétaires

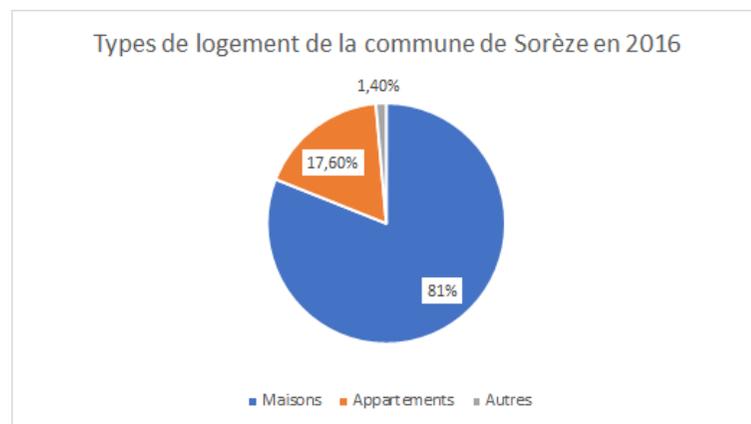


Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2016

Les logements de la commune sont principalement occupés par leur propriétaire. En effet, seul un tiers des résidences principales sont occupées par des locataires ou des personnes logées gratuitement. Cette tendance est, une fois de plus, représentative de la situation de la Communauté de Communes et du département dont Sorèze fait partie. On constate toutefois que la part de logements HLM loués à Sorèze est particulièrement faible : 6% pour la commune contre 12% dans la Communauté de Communes Lauragais Revel sorézien et 20% dans le Tarn (2016). L'équipe municipale affirme néanmoins que le montant des loyers exercé dans le centre-bourg permet à la population ayant de faibles revenus de se loger.

Durant le dernier siècle, on constate une nette préférence pour la construction de maisons individuelles sur la commune de Sorèze. Cette tendance est notamment accélérée à partir des années 1970. Un grand nombre de maisons ont été construites à partir de 2005, année d'approbation du PLU de la commune. Ainsi, en moyenne 25 maisons sont construites chaque année entre 2006 et 2013, contre 15 maisons entre 1991 et 12 maisons entre 1971 et 1990. En parallèle, la moyenne d'appartements construits reste globalement stable, avec 2 ou 3 appartements construits chaque année en moyenne.

A l'image de la Communauté de Communes Lauragais Revel sorézien et plus largement du département du Tarn, la commune est ainsi majoritairement composée de logements individuels, avec 81% en 2016. En novembre 2019, on constatait que 93% des bâtiments du centre-bourg abritaient des logements individuels. Néanmoins, 6 maisons du centre-bourg étaient en travaux en novembre 2019 (voir annexe n°7), dans le but d'y créer des ensembles d'appartements. La part d'appartements au sein du centre-bourg et de la commune de manière générale devrait ainsi s'intensifier au cours des prochaines années.



Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2016

Types de logement dans le centre-bourg de Sorèze



Typologie des logements de Sorèze



Maisons individuelles en lotissement
(Les Plagnoulets, rue Commandant Croux)



Maisons individuelles en bordure du centre
(rue Joseph Segonne)



Logements collectifs et maisons individuelles dans le centre ancien
(rue Lacordaire et rue du Maquis)

Source : Pierre Dério, Novembre 2019

Source : M2 GeoTer, Novembre 2019

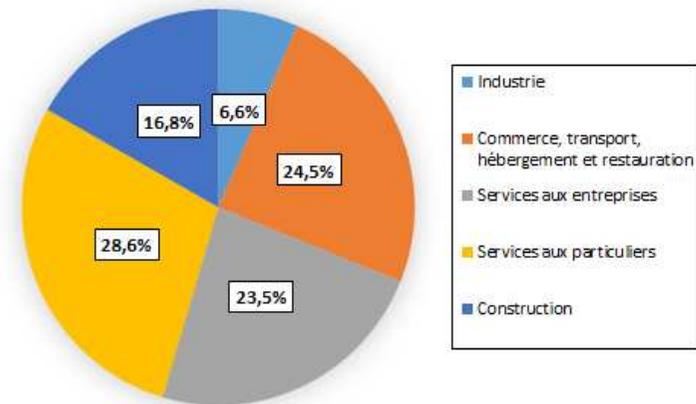
Partie 3 :
Vie quotidienne, activités et temporalités
de la commune et de son centre

Secteurs d'activités majeurs

En 2017, le secteur d'activité dominant à Sorèze correspond aux services aux particuliers (28,6%), comprenant un EHPAD situé dans le centre-bourg, qui est le plus gros employeur de la commune. Le commerce, transport, hébergement et restauration (24,5%) ainsi que les services aux entreprises (23,5%) sont les autres secteurs principaux, témoignant une fois encore que la commune est dominée par le domaine tertiaire. La construction représente tout de même une part non négligeable de l'activité avec 16,8%. L'entreprise principale dans ce secteur est Cemex Granulats Sud-Ouest, comprenant entre 10 et 19 emplois. L'industrie constitue le secteur minoritaire avec une part de 6,6%.

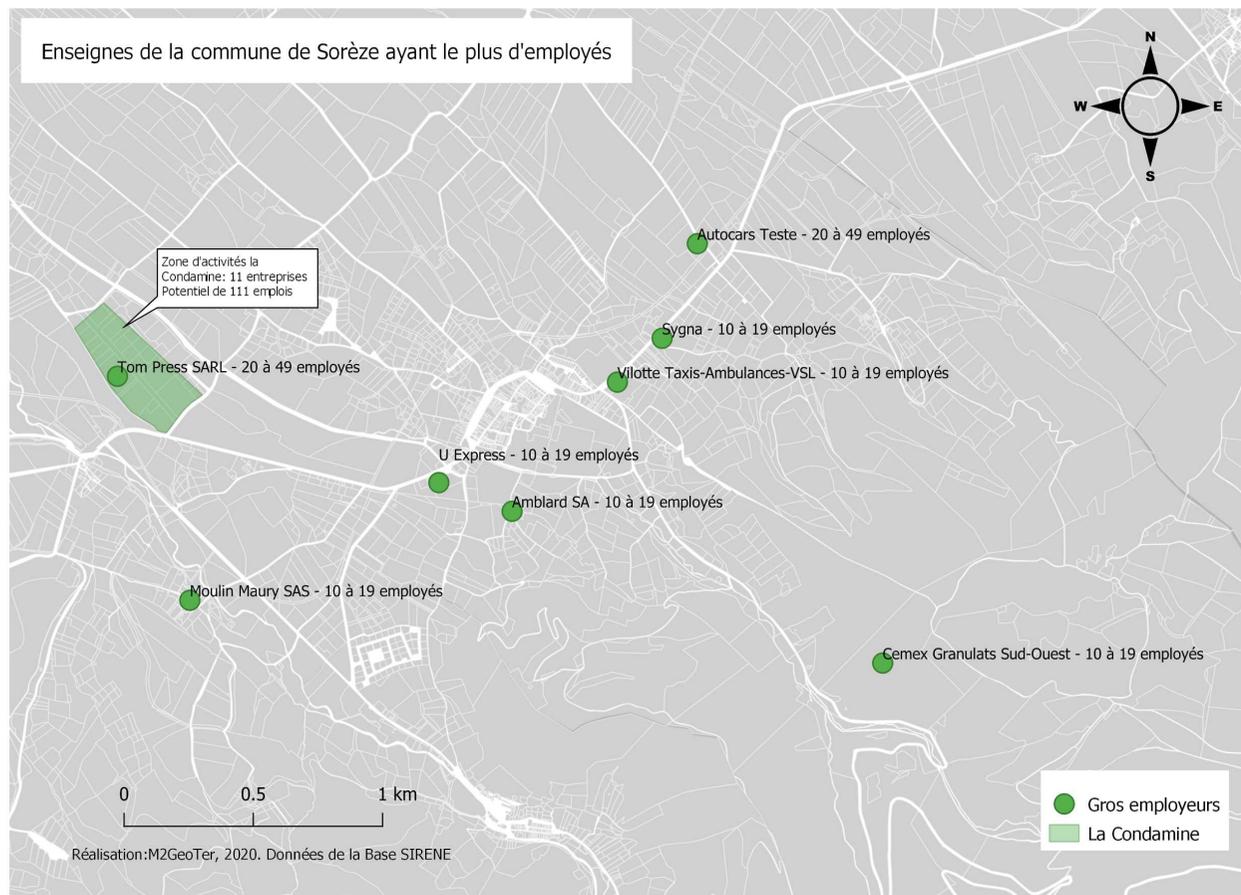
Sorèze représente environ 11,5% de l'activité professionnelle de sa Communauté de Communes. La commune comptant 13% de la population de l'intercommunalité, Sorèze ne représente donc pas une part particulièrement importante de l'activité professionnelle au vu de sa taille. À titre de comparaison, Revel représente 65,5% de l'activité professionnelle de leur Communauté de Communes, tout en représentant 44,6% de la population communale. Ce constat n'est pas nécessairement un marqueur d'une faible activité économique à Sorèze, mais plutôt celui d'une surreprésentation des activités économiques à Revel.

Nombre d'entreprises au 31 décembre 2017 par secteur d'activité



Réalisation : M2 GeoTer, 2020. Données : INSEE, 2017

Enseignes de la commune de Sorèze ayant le plus d'employés



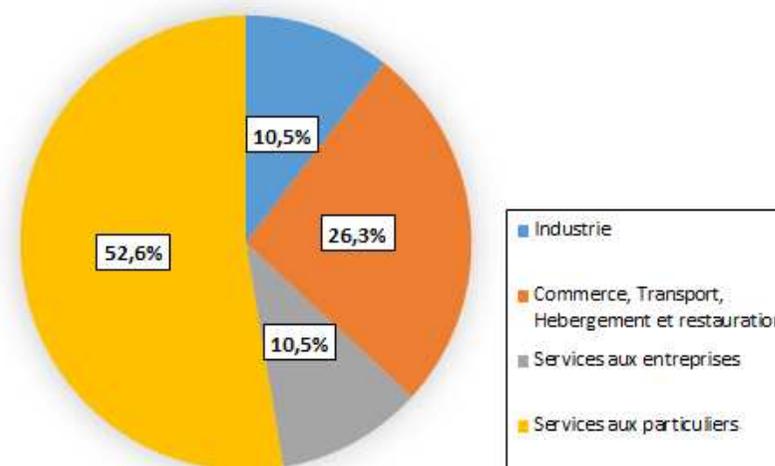
Les enseignes ayant un effectif d'au moins 10 employés exercent majoritairement dans le commerce : 3 des 8 gros employeurs de Sorèze.

Enseigne	Code NAF
TOM PRESS SARL	4791B
MOULIN MAURY	1061A
U express	4711B
Amblard Sa	4623Z
Vilotte	4932Z
Sygna	8121Z
Autocars TESTE	4939A
Cemex Granulats	0812Z

Dynamiques de développement des secteurs d'activités

9,5% des entreprises créées en 2018 dans la Communauté de Communes Lauragais Revel sorézien sont localisées à Sorèze, qui représente 12,5% des entreprises au total dans la communauté de commune. Proportionnellement, la dynamique de création d'entreprises y apparaît donc un peu plus faible qu'en 2018 mais cela reste relativement conforme. Les services aux particuliers se développent considérablement (52,6% des créations d'entreprise) alors qu'aucune entreprise de construction n'est créée en 2018. Au total, 19 entreprises ont été créées en 2018 à Sorèze. Il faut savoir que la dynamique de création d'entreprises décroît de manière quasi constante depuis 2009 (35 entreprises créées).

Création d'entreprises en 2018 par secteur d'activité



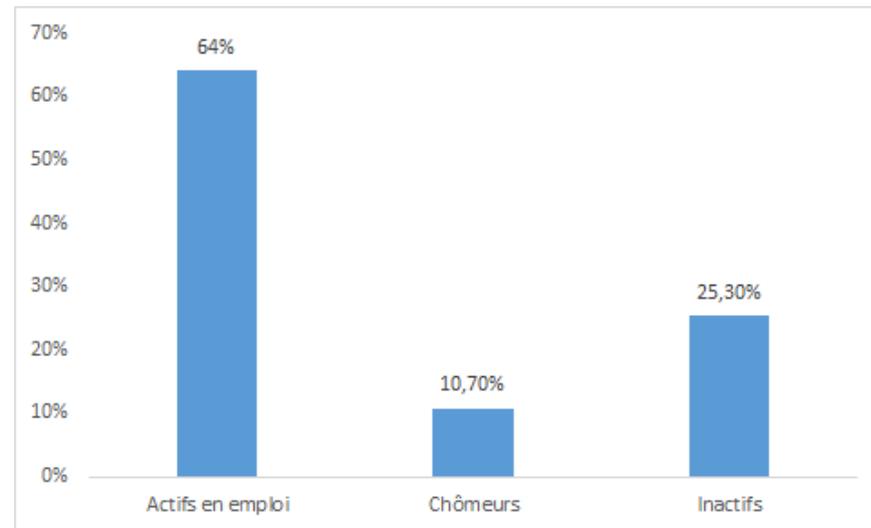
Réalisation : M2 GeoTer, 2020. Données INSEE, 2018

Population active de la commune

Les pourcentages de la population des 15-64 ans selon le statut en termes d'activité dans la commune de Sorèze sont relativement similaires à ceux de la Communauté de Communes, voire à ceux de la France. En effet, sur les 74,7% d'actifs dans la commune, 64% ont un emploi et 10,7% sont au chômage. En comparant à la communauté de commune et à la moyenne nationale, ayant respectivement 63,7 et 63,4% d'actifs en emploi, nous observons des dynamiques communes.

Les 25,3% d'inactifs concernent les élèves, les étudiants, les stagiaires non rémunérés, les retraités et préretraités, etc. Une fois de plus nous retrouvons des pourcentages semblables à l'échelle nationale (26,2%) et à celle de la Communauté de Communes (25,8%).

Population des 15 - 64 ans selon le statut



Réalisation : M2 GeoTer, 2020. Données INSEE, 2016

Evolution de l'emploi et de l'activité dans le centre

Le centre-bourg de Sorèze reste l'un des espaces les plus attractifs de la commune en termes d'emploi. Diverses activités y sont développées, ce qui favorise dans une certaine mesure la création d'emplois, dont les plus importants restent ceux liés à l'économie résidentielle. Ainsi, on y retrouve l'EHPAD mais également l'Abbaye-École dont l'hôtellerie comptait, avant sa fermeture, entre 20 et 25 employés. Aujourd'hui, elle compte 15 employés (visite, musée, etc.). En plus de ces emplois, beaucoup de commerces et de services divers existent dans le centre, même s'ils n'ont pour la plupart que peu de salariés (entre 1 et 5), voire aucun. Même si des activités existent depuis un certain temps (par exemple l'EHPAD depuis 1995), un peu plus de la moitié de celles présentes dans le centre ont été créées dans les années 2000 (60% des activités économiques actuelles). **En le comparant au reste de la commune, le centre-bourg compte beaucoup moins d'emplois. En effet, sur le nombre total des emplois dans la commune de Sorèze, 16% sont localisés dans le centre-bourg.**

Gisements d'emplois dans le reste de la commune

Malgré une réelle activité de proximité dans le centre-bourg, c'est en périphérie de celui-ci que la majorité de l'activité se développe. En effet, sur le reste du territoire de la commune nous retrouvons l'industrie, les entreprises de construction, les grands commerces et les services de la ville. Les gisements d'emplois ne sont pas véritablement agglomérés en zones d'activités mais sont plutôt étalés sur la surface de la commune. Cependant, nous retrouvons une zone d'activité "ZA La Condamine" regroupant à elle seule 11 entreprises et un potentiel de 111 emplois au total. C'est logiquement le secteur où l'on retrouve le plus d'emplois d'un point de vue géographique à Sorèze. Les autres gisements d'emplois sont davantage ponctuels mais ne sont pas à négliger. L'entreprise des Transports Tarnais représente un potentiel de 49 emplois, CEMEX Granulat, Granier Bâtiment, Moulin Maury, U express ont chacun un potentiel de l'ordre de 10 à 19 emplois.



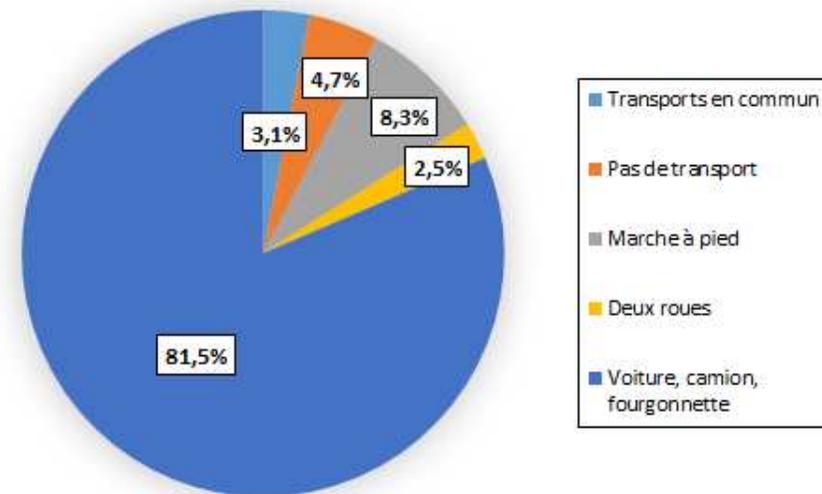
U express de Sorèze
Photo : M2 GeoTer, 2020.

Mobilités liées à l'emploi

En se basant sur la population active de Sorèze, 4,7% des sorézien n'ont pas besoin de se déplacer pour le travail, ils restent sur place ou le font à distance (télétravail). En 2016, 81,5% des trajets domicile-travail étaient réalisés en voiture. Nous observons que les travailleurs optent majoritairement pour la voiture dans leurs trajets domicile-travail. Vient ensuite la marche à pied avec 8,3%, utilisée par les travailleurs dont le domicile n'est pas trop éloigné de leur lieu de travail. Quant aux trajets en transports en commun, ils ne représentent que 3,1% et ceux en deux roues 2,5%.

Ces statistiques sont similaires à celles obtenues pour la Communauté de Communes Lauragais Revel sorézien, même si pour celle-ci, la part des trajets à pied est moins élevée et que les travailleurs n'ayant pas besoin de se déplacer sont légèrement plus nombreux.

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail

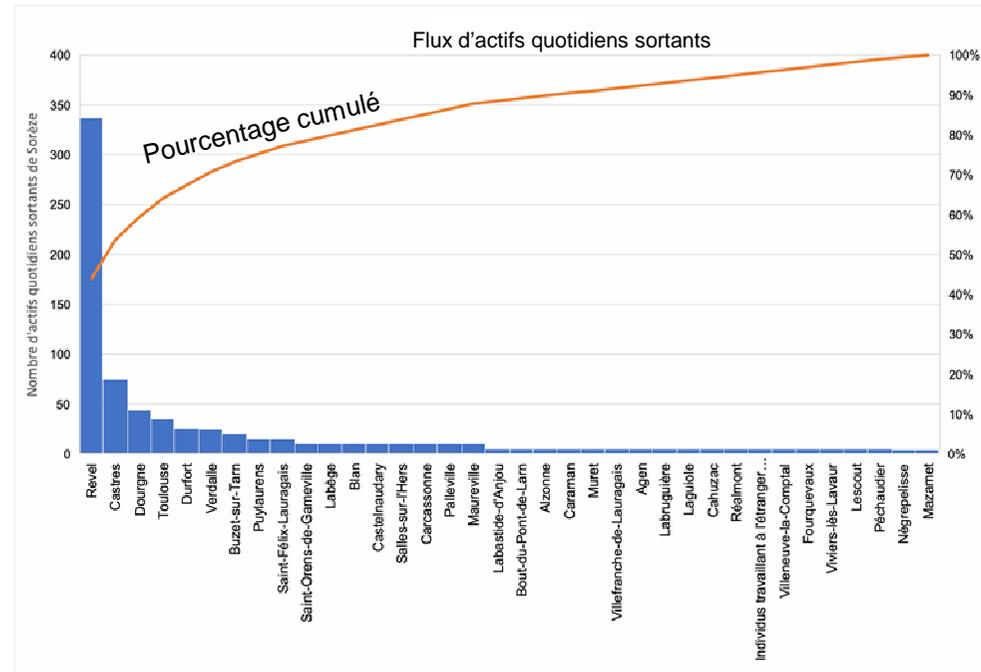


Réalisation : M2 GeoTer, 2020. Données INSEE, 2016

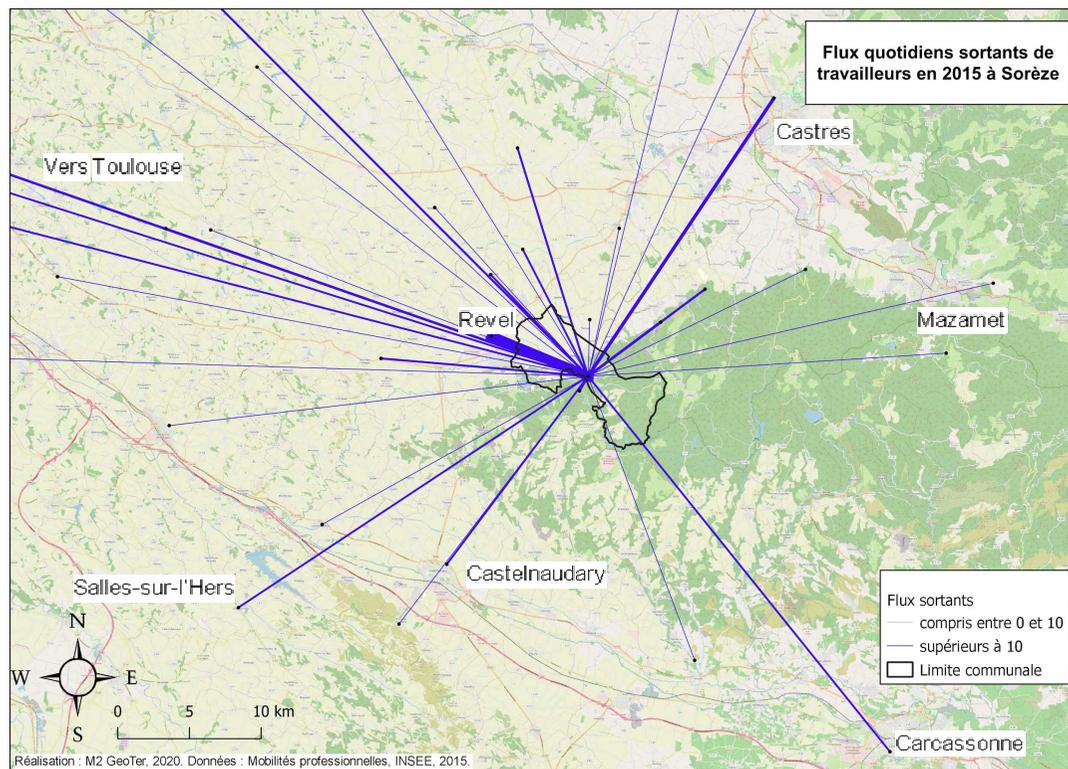
Sorèze : une cité-dortoir ?

La question des flux d'actifs sortants

Sorèze compte 1157 actifs dont les $\frac{2}{3}$ travaillent dans une autre commune. La première commune de destination est Revel, avec près de la moitié des flux sortants : les deux communes entretiennent des liens étroits. Derrière Revel, on retrouve Castres, Dourgne, Toulouse, Durfort, Verdalle et Buzet-sur-Tarn. Les sorézien ont donc des emplois dans des communes parfois très proches comme Dourgne mais s'éloignent occasionnellement vers des bassins d'emplois plus riches comme Castres (45 minutes de route) ou Toulouse (environ 1h15). Notons que près de 80% des flux sont à destination de ces communes, les 20 % restants sont à destination d'une trentaine de communes et sont, de fait, relativement faibles.



Les actifs sorézien uniquement attirés par Revel ?

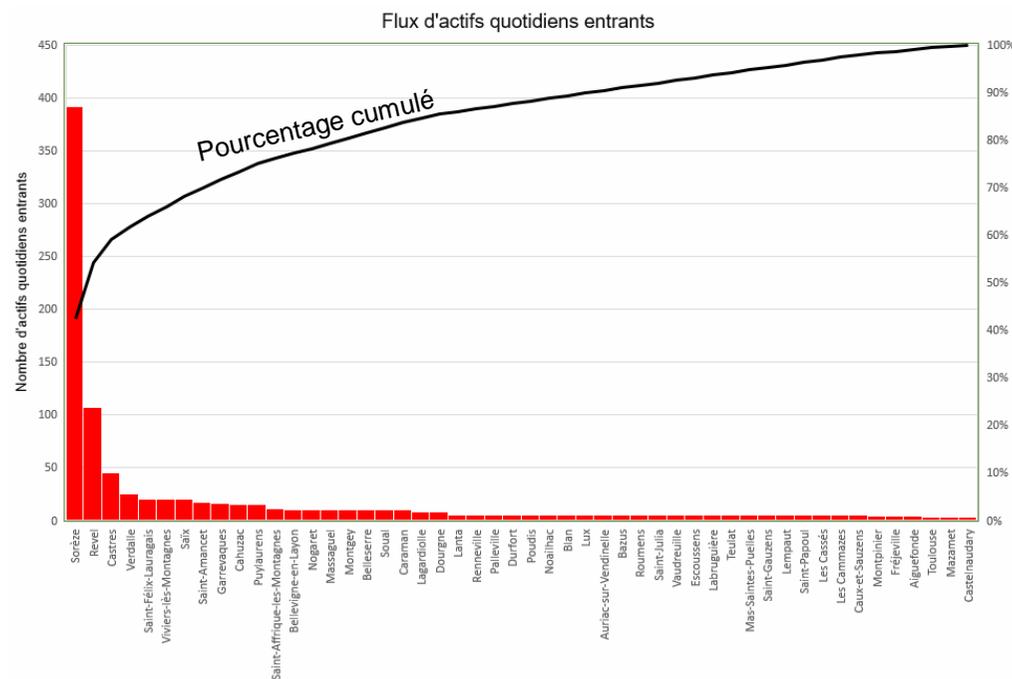


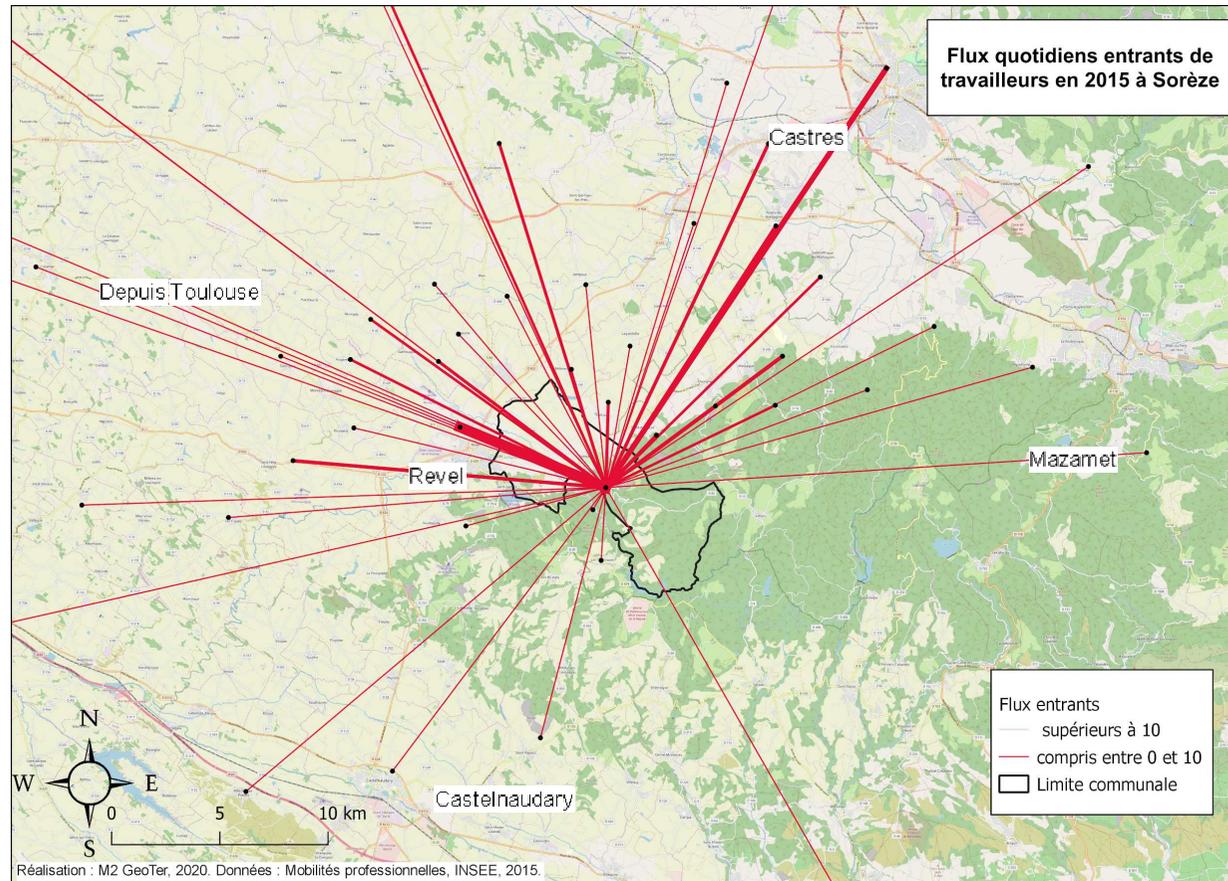
Revel constitue donc la première destination vers laquelle vont les actifs sorézien, ce qui ne crée toutefois pas de dépendance puisque de nombreux actifs s'orientent ailleurs.

Sorèze : une cité-dortoir? La question des emplois sur place

Quant aux actifs entrants, au nombre de 530, ils sont issus d'une cinquantaine de communes. La première commune émettrice d'actifs est Revel avec 107 actifs quotidiens. Le nombre d'actifs est ensuite inférieur à 50 actifs quotidiens pour le reste des communes. Il est à noter que dans les 20 premières communes d'origine des personnes travaillant à Sorèze, la majorité des communes se situent à moins de 20 minutes en voiture de Sorèze. Castres et Verdalle constituent les deux seules dont le trajet est supérieur à ce seuil avec respectivement 30 et 45 minutes de temps de trajet. Sorèze semble donc constituer un foyer d'emplois pour les communes proches.

Ce foyer d'emplois est donc constitué de plus de 500 personnes non soréziennes et d'environ 400 sorézien qui vivent et travaillent dans la commune, soit environ 900 emplois sur place. Dans le même temps, la commune compte 760 personnes qui se rendent dans une autre commune pour leur activité : la ville n'est donc pas une ville-dortoir, elle est un lieu d'emplois.



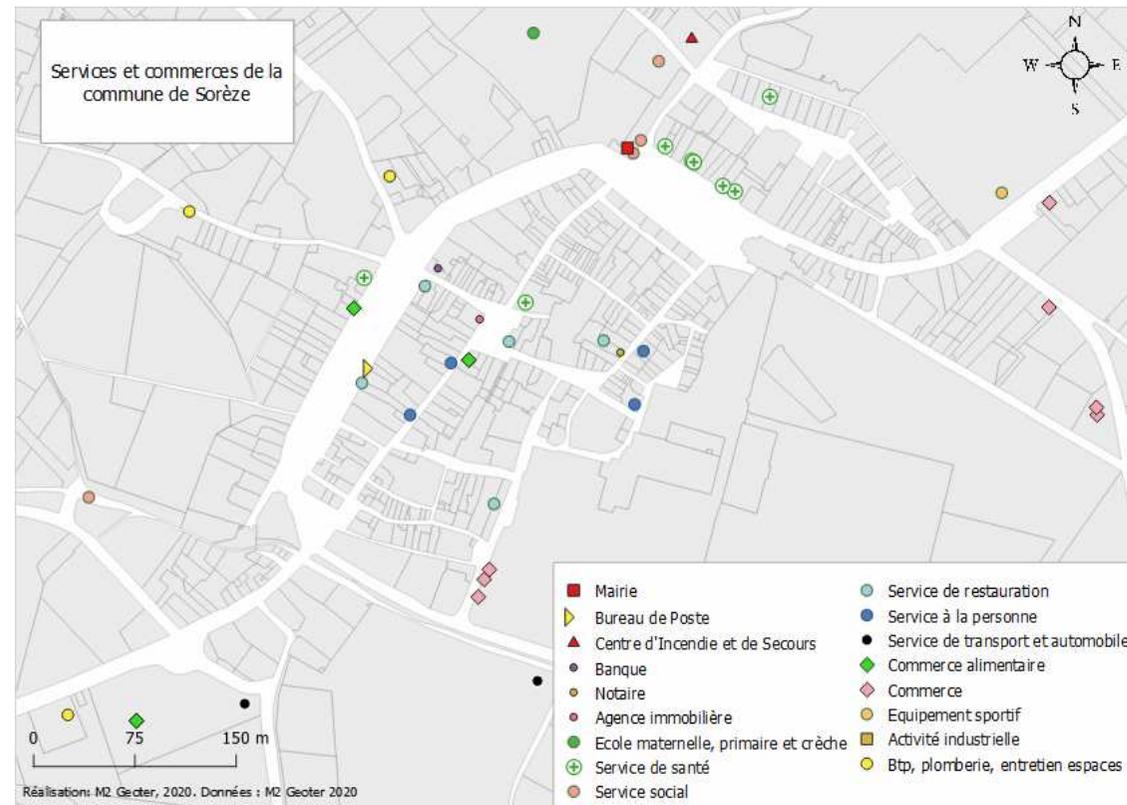


Sorèze constitue donc un foyer d'emplois pour les communes spatialement proches comme Dourgne et Durfort par exemple.

Services et équipements de Sorèze

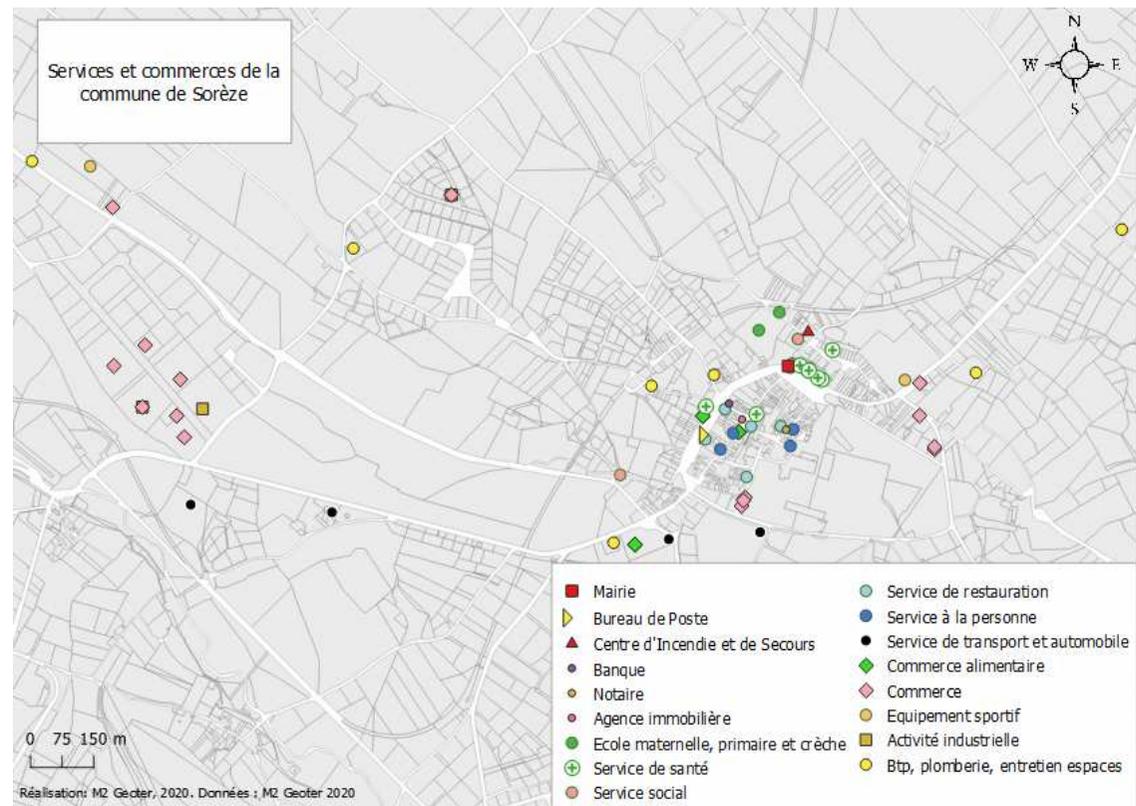
La commune de Sorèze possède des services publics et privés, comprenant des commerces variés et des équipements, notamment au sein de son bourg. Les services couvrent plusieurs sphères : médicale, éducative, mobilité, ou encore la restauration. Au fil du temps, certains commerces ont été fermés ou remplacés, et de nouveaux sont apparus.

Ainsi, compte tenu de sa taille démographique, le territoire sorézien est assez riche en services et commerces. Les différents types de services existants sont présentés par la suite.



A l'extérieur du centre-ville, des services très différents

De nombreuses entreprises tournées vers l'ameublement, la construction et l'entretien, ou encore le transport sont situées dans la zone d'activité de la Condamine à l'extérieur du centre-ville (voir annexe n°5). Des entreprises de maçonnerie générale, terrassement, etc. sont implantées dans la commune et s'occupent généralement de rénover les maisons du centre-bourg.



La présence de services de base pour répondre aux besoins de la population

Le centre-bourg comprend dans son périmètre plusieurs services et commerces de base : la Mairie, un Centre d'Incendie et de Secours, un bureau de poste, une banque, une boulangerie qui partagent un grand parking arboré, et deux coiffeurs. Un U Express est implanté à l'extérieur du centre-bourg et dispose d'un parking qui lui est propre. Il n'y a pas de gendarmerie, c'est donc la commune de Dourgne qui sert généralement de lieu de recours.

Ces dernières années, un coiffeur et une boulangerie pâtisserie semblent avoir fermé dans le centre, du fait d'une mauvaise gestion et non d'un manque de clientèle. Au contraire, un magasin de chaussures a fermé il y a quelques années dû au manque de clientèle.



Sources : M2 GeoTer, Novembre 2019 et communes.com

Services de restauration et de loisirs

Plusieurs services de restauration sont présents dans le centre-bourg. Trois restaurants, "L'autre Temps", le "Restaurant Le Tournesol", le "Pub Saint Martin" semblent surtout être fréquentés en période touristique (printanière et estivale) mais sont tout de même ouverts en période hivernale. Une pizzeria, "Le Lacordaire", a remplacé une petite supérette de proximité "Vival". Seul un café, le "Café des promenades", est assez fréquenté par les habitants tout au long de l'année.

Des services de loisirs tels que deux centres sportifs sont présents sur la commune. L'un est proche du centre-bourg, l'autre se situe à l'extérieur de la ville, proche de la zone d'activité de la Condamine.

Il existe un club des aînés proposant des loisirs aux seniors de la commune. Aussi, un bibliobus passe régulièrement dans la commune et s'installe le plus souvent à proximité de la mairie et des parkings.



Source : M2 GeoTer, Novembre 2019.

Des services à visée plutôt touristique

Destinée en grande partie aux touristes mais aussi aux locaux, une partie de l'Abbaye-École a été reconvertie en petits commerces sous le nom de Passerelle des Arts. Elle comporte trois locaux, une librairie couplée à un salon de thé, une galerie d'art et un atelier.

De plus, une petite épicerie fine et café "Cô'Thé Place", dans le centre-bourg semble à destination des touristes, notamment de par les produits proposés (spécialités locales et issus en partie des producteurs du territoire), même si quelques personnes de la commune s'y rendent occasionnellement.



Passerelle des Arts



Co'Thé Place

Des services en lien avec l'enfance qui démontrent le dynamisme de cette petite ville

Plusieurs services ayant une vocation puéricultrice ou éducative existent sur le territoire communal. Il existe depuis janvier 2004 une crèche nommée "les Lutins Soréziens". Il s'agit d'une crèche multi-accueil associative, ce qui veut dire que l'accueil peut se faire à temps plein mais aussi en halte garderie pour quelques heures par semaine. Son agrément permet d'accueillir 15 enfants de 3 mois à 4 ans. Elle est financée par la Caisse d'Allocations Familiales, la MSA du Tarn et la Communauté de Commune Lauragais Revel sorézien. Du lundi au vendredi, une équipe composée de sept personnes accueille les enfants. Ce service est proposé en priorité aux familles appartenant à la Communauté de Commune Lauragais Revel sorézien. Une nouvelle crèche devrait voir le jour en 2020.

Sur le territoire communal se trouve l'école publique René Benazech installée depuis les années 1960. L'école compte dix classes, quatre classes maternelles et six classes élémentaires. Elle possède aussi une salle de motricité, un gymnase et une bibliothèque. Ce dernier lieu est ouvert comme point de lecture deux jours par semaine aux habitants de Sorèze, Belleserre, Cahuzac, Durfort et Saint-Amancet. Cela traduit une volonté de la commune de multiplier les fonctions de ces structures, dans un souci de rentabilité et d'attractivité, en polarisant des habitants de communes peu équipées en services éducatifs .



Point lecture. Source : ville-soreze.fr

Les services sociaux sont multiples et répondent aux enjeux des différents âges de la vie

La Mission Locale pour l'Emploi des Jeunes - La mairie propose une permanence mensuelle sur rendez-vous. Il existe en parallèle une maison pour l'emploi à Revel, ainsi qu'une association Comité de Bassin d'Emploi sur la communauté de communes Lauragais Revel sorézien, qui en collaboration avec les élus, les employeurs, les syndicats de salariés et le secteur associatif, prennent des actions en faveur de l'emploi. Un Foyer des jeunes existe : ce lieu permet aux jeunes du village de se retrouver et de pratiquer des activités récréatives. C'est un lieu de socialisation où est notamment née une initiative dans les années 2000.

La maison de retraite/d'accueil de Sainte-Croix - Saint-Vincent est un établissement public, géré directement par le CCAS de Sorèze. À l'origine de cette structure, deux structures distinctes (la Maison Saint-Vincent et la Maison Sainte-Croix) qui ont été fusionnées en 2000. L'établissement acquiert le statut d'E.H.P.A.D. en 2001 après avoir signé une convention tripartite avec la D.D.A.S.S. et le conseil départemental du Tarn. Ce lieu d'accueil se situe au cœur du bourg et permet d'accueillir des personnes valides, semi-valides et dépendantes. Il comprend 85 chambres et emploie environ 85 personnes. Il existe aussi un foyer de vie, l'Orival, ouvert depuis 1997, destiné aux personnes handicapées. C'est un foyer occupationnel thérapeutique. Leur financement est assuré par l'Aide Sociale départementale, les personnes accueillies pouvant participer aux frais d'hébergement. Ces structures ont vocation à prendre en charge des personnes ayant suffisamment d'autonomie pour accomplir les actes de la vie courante. La capacité d'accueil est de 40 adultes handicapés et de 5 adultes handicapés en demi internat.

Un local du secours catholique est implanté dans le centre et aide de nombreuses personnes en difficulté dans la commune et celles aux alentours. De plus, la mairie propose la permanence d'une assistante sociale le mardi matin sur rendez-vous (Madame De Abreu).

Des services et équipements polarisants



La commune de Sorèze dispose d'une offre de services de santé très divers, ce qui polarise les habitants des petites communes alentours et en fait un bourg-centre. Des services de base sont disponibles à proximité directe du centre-bourg comme la pharmacie "Notre-Dame" et un cabinet médical situé à côté comprenant quatre médecins généralistes, un homéopathe et un dentiste. Un médecin généraliste, exerce également à l'EHPAD. Deux cabinets d'infirmiers, un podologue, un psychologue et un masseur-kinésithérapeute sont présents et contribuent à faire de Sorèze un pôle de santé polarisant.



Des services plus spécialisés sont également présents. Un notaire et une agence immobilière sont implantés dans le centre-bourg, ainsi qu'un cabinet d'architecture, ce qui pourrait surprendre dans une commune de cette taille. Le cabinet d'architecte s'occupe de la rénovation de certains bâtiments sur la commune.

La présence de ces services démontre l'attractivité de Sorèze, qui accueille des services de gamme supérieure, généralement peu fréquents dans les communes de cette envergure.

Rappelons que l'école de Sorèze accueille 264 élèves, notamment des communes alentours.

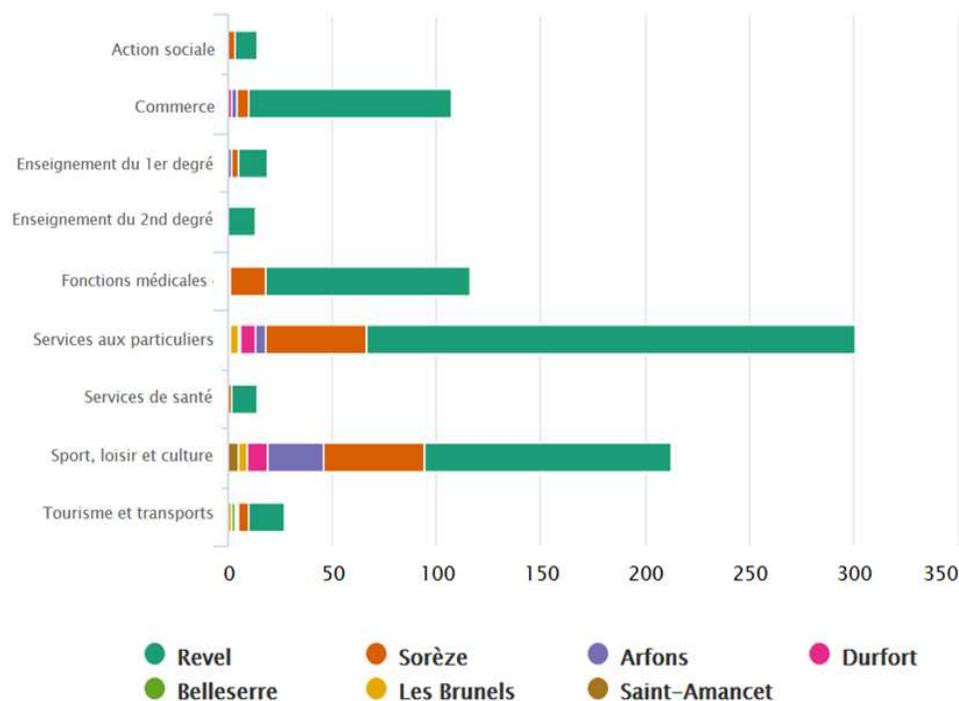


La ville de Sorèze est traversée par la ligne 761 du Tarnbus. Cette ligne dépend du département du Tarn et relie Castres à Revel : elle traverse 12 communes en desservant 31 arrêts. Cette ligne fonctionne en période normale 17 fois par jour. Parmi les arrêts desservis, il y a deux gares (routière/SNCF à Castres) et deux lycées (à Verdalle et Revel). En période de vacances scolaires, moins de bus circulent.

Une station essence U est située à proximité du supermarché U et une borne Révéo de recharge de véhicules électriques a été implantée sur le parking de l'Abbaye-École. Un garage est implanté à l'extérieur de la commune, ainsi qu'un transporteur.

Services et équipements : quels lieux de recours ?

Equipements et services de Sorèze et des communes limitrophes (2017)



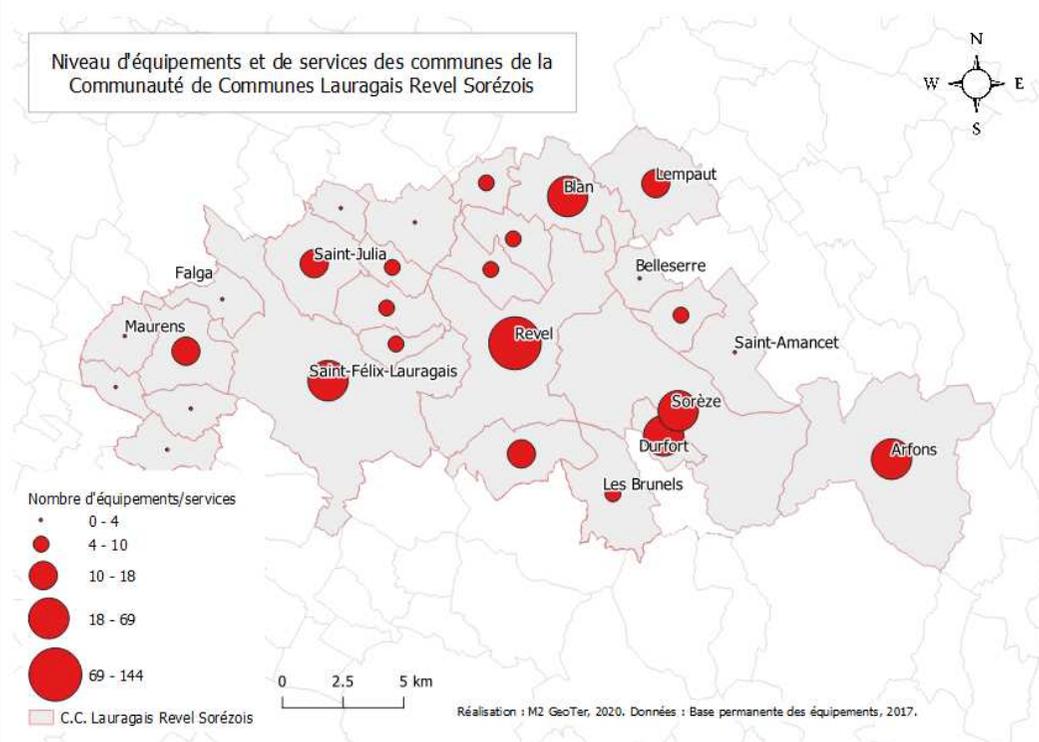
En tant que grand pôle, Revel comptabilise une grande partie des équipements et services, en comparaison à Sorèze. Ce pôle de proximité présente une offre de service moindre, mais tout de même importante par comparaison avec ses communes limitrophes (Les Brunels, Belleserre).

Certains équipements structurants sont absents du territoire de Sorèze, notamment le collège dont les deux plus proches sont à Revel et Dourgne. Également, la gendarmerie la plus proche est à Revel.

Ces éléments peuvent se révéler de puissants facteurs de polarisation, en incitant les populations à s'installer dans la commune.

Source : Base permanente des équipements, 2017.

Le niveau d'équipements comme force de polarisation



La ville de Sorèze possède une force de polarisation plutôt moyenne grâce à sa situation stratégique, ou à ses nombreux services. Par ailleurs, les écoles maternelle et primaire participent à la dynamique du bourg-centre en polarisant les flux d'enfants des communes voisines vers l'école. En effet les enfants de Durfort, Saint-Amancet, Belleserre et Cahuzac se rendent à l'école de Sorèze. Cela participe à la vie des services et commerces de Sorèze puisque les parents viennent déposer et chercher leurs enfants sur la commune de manière quotidienne.

Or, on sait que de nombreux achats se font sur des trajets domicile-travail / domicile-école. De plus, Sorèze étant une ville de passage logique pour certaines communes, elle profite d'une position géographique favorable grâce à sa place au sein des réseaux de communication.

Quelle vacance des commerces et services en centre-bourg ?

Une enquête terrain a été menée pour répertorier les services et commerces ouverts, fermés, ou à venir. Les services du centre-bourg sont donc tous ouverts et majoritairement situés sur les abords et à l'ouest du centre-bourg.

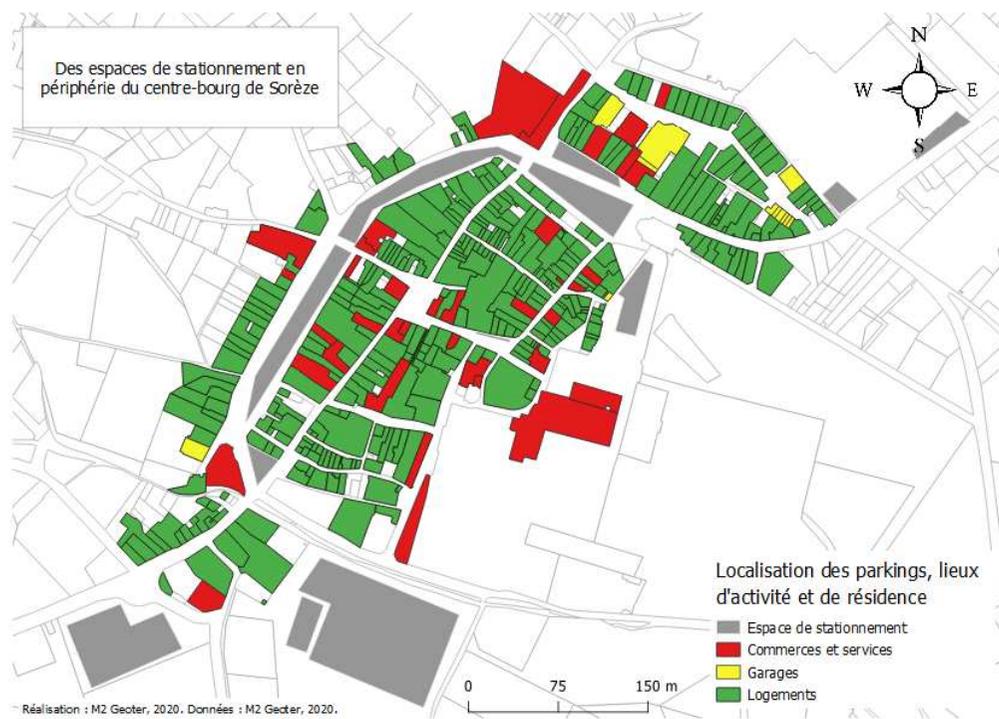
Les commerces ouverts (14) sont répartis dans tout le centre-ville et ceux fermés (5) se situent à l'Est du centre-bourg. Seule l'ouverture d'un restaurant est prévue prochainement.

En raison de cela, la présence de la départementale D85, largement fréquentée, pousse les navetteurs domicile-travail passant par Sorèze à consommer sur les abords du centre-bourg. Le côté ouest du centre-bourg est donc plus attractif.

Commerces et services du centre-bourg de Sorèze



Le stationnement à Sorèze : un enjeu d'attractivité



En 2016, 92% des sorézien sont véhiculés. Cette dépendance à l'automobile est vectrice de problématiques pour la commune, notamment en raison d'une pression sur les parkings encerclant le centre-bourg et permettant une proximité immédiate aux commerces et services. Ce déficit en stationnement est d'autant plus renforcé par les travaux d'embellissement des rues du centre-bourg, éliminant un certain nombre de places, ainsi que par la faible présence de garages individuels.

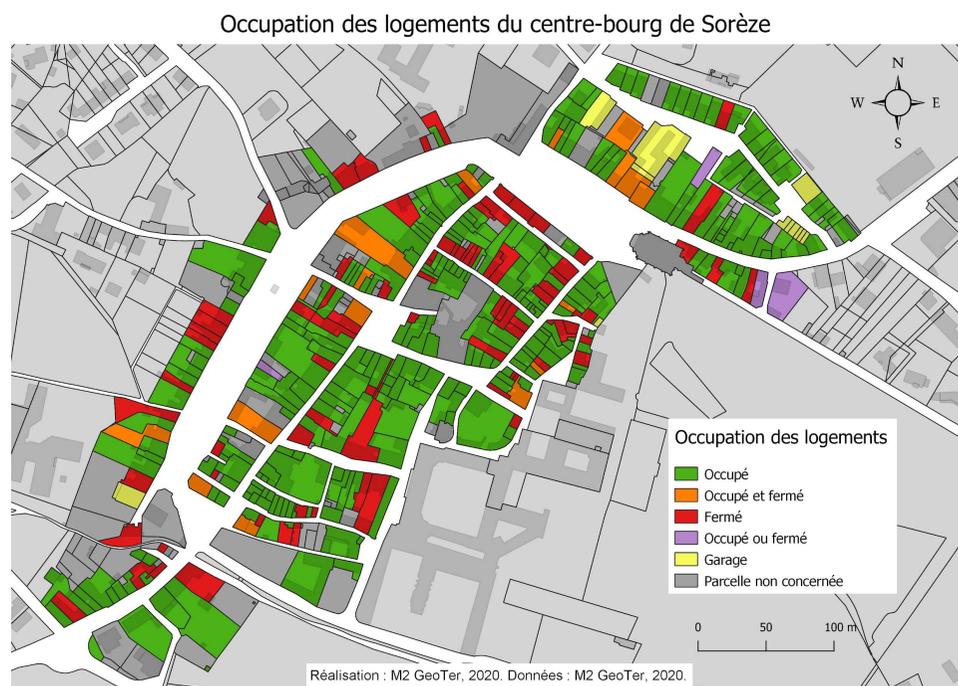
Des conflits entre les différents usagers de ces parkings apparaissent donc. D'un côté, les habitants de Sorèze souhaiteraient se garer plus facilement devant chez eux, une volonté partagée par la commune qui désirerait réserver les parkings contigus au centre-bourg aux habitants de celui-ci. De l'autre, les commerçants et les nombreux navetteurs profitant de leur trajet domicile-travail pour consommer à Sorèze apprécient ces espaces précieux à la vitalité du centre-bourg.

Ainsi, les parkings périphériques, bien que spacieux, sont aujourd'hui délaissés par tous, notamment l'aire de stationnement de 250 places située à proximité de l'Abbaye-Ecole.

Quelle vacance des logements du centre-bourg ?

Le taux de logements vacants sur la commune de Sorèze s'élevait à 10,5% en 2016. Les résidences secondaires et logements occasionnels représentaient quant à eux 10,9% du parc immobilier de la commune en 2016. Selon les déclarations de l'équipe municipale, ces logements sont principalement situés dans le centre-bourg et autour du Lac de Saint Ferréol. On relève ainsi une part de résidences principales de seulement 78,8% en 2016, ce qui est faible. Plus d'un cinquième des logements de la commune ne sont que rarement occupés dans l'année, ou totalement inoccupés.

En s'intéressant à l'occupation des logements du centre-bourg, on remarque que 90 bâtiments abritant les logements étaient fermés en novembre 2019, soit 24% des bâtiments du centre-bourg. La base de données parcellaire nous permet d'estimer que 19 de ces logements sont des résidences secondaires. Ainsi, 18% des bâtiments du centre-bourg semblent abriter des logements vacants au moment du relevé de terrain, ce qui reste élevé en comparaison avec le taux de logements vacants de la commune.



La problématique de la vacance, en lien avec l'AVAP ?

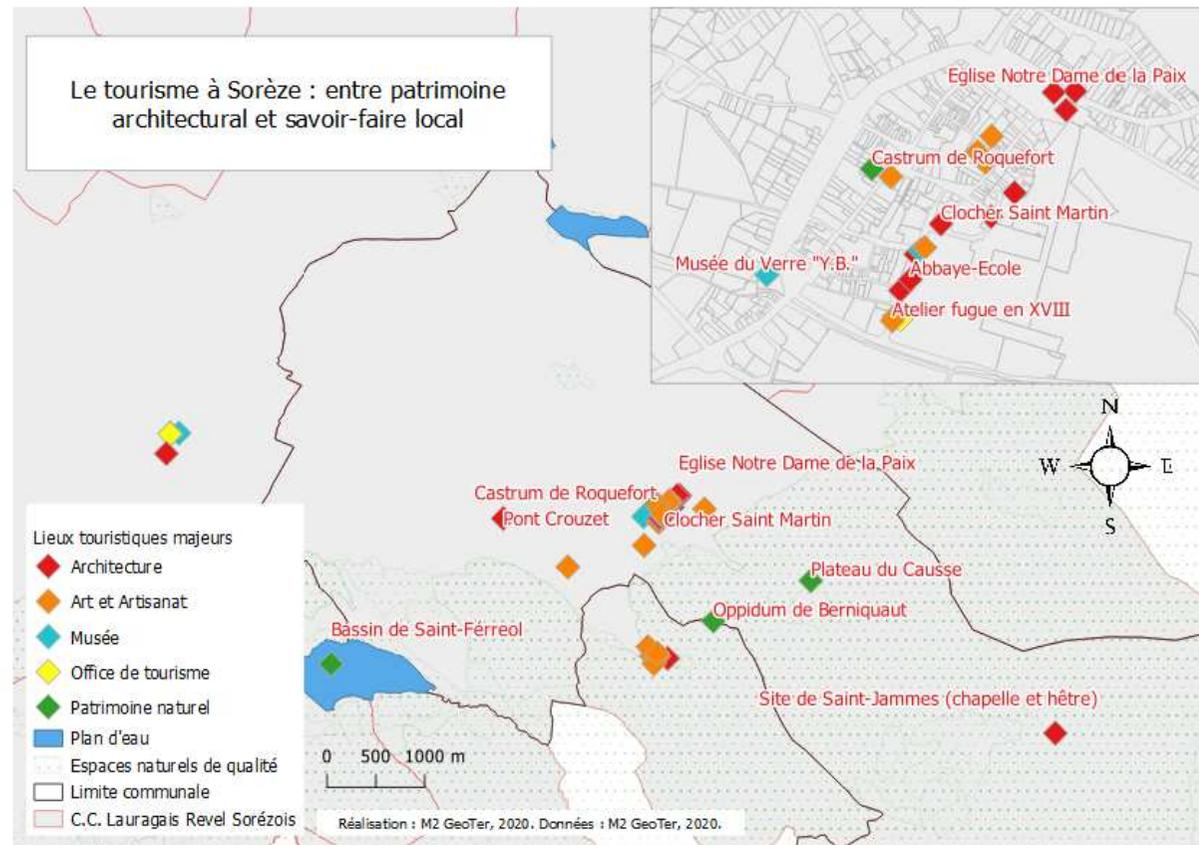
L'existence du document réglementaire concernant l'AVAP peut constituer un frein à l'investissement dans certaines zones. En effet, l'objectif de l'AVAP est de protéger le cadre patrimonial de la ville, ce document contient donc de nombreuses prescriptions portant sur les constructions ou rénovations de bâtiments.

Ce document ayant une portée juridique, les propriétaires de bâtiments protégés ne peuvent pas passer outre ce règlement. La nécessité de respecter certains procédés ou d'utiliser certains matériaux constitue une contrainte qui peut influencer sur les choix d'investissement des futurs propriétaires.



Boulangerie fermée
Photo : M2 GeoTer, 2020.

Le tourisme à Sorèze



Office du tourisme intercommunal :

-56 555 visiteurs
-Un visiteur sur trois se renseignant pour un séjour

Informations principalement demandées :

1. Musées
2. Animations
3. Produits locaux, lieux de baignade et balades

Source : Ladepeche "Revel. Une saison touristique en demi-teinte", 2018.



L'un des fondements de l'attractivité touristique de Sorèze est son vaste patrimoine architectural. Ce dernier se concentre principalement dans le centre-bourg de Sorèze et dans la zone de protection du noyau urbain de l'AVAP. Le clocher de l'ancienne église Saint-Martin, l'ensemble immobilier de l'Abbaye-École et son parc bénéficient donc de modalités spécifiques de mise en valeur, permettant de maintenir autour de ces lieux emblématiques une ambiance historique. D'autres éléments viennent ponctuer le centre ancien de Sorèze, comme la porte de Malmagrade ou la rue du Maquis.



Le savoir-faire local est également mis en avant par la commune. Ses trois musées (Musée du verre "Yves Blaquière", musée Abbaye-École et musée Dom Robert et de la tapisserie du XXème siècle) ainsi que les nombreuses boutiques artisanales, notamment présentes rue Saint-Martin, complètent l'offre touristique locale. Ces établissements participent à la mise en valeur de l'artisanat local, renforçant l'identité de la commune auprès de ses visiteurs.



La commune bénéficie d'un patrimoine naturel de qualité. Par sa localisation au pied de la Montagne Noire, Sorèze offre à ses visiteurs un lieu récréatif de qualité en raison de sa flore remarquable, accessible par six sentiers, deux d'entres-eux permettant d'accéder à l'Oppidum de Berniquaut, un site archéologique reconnu. La plaine du Lauragais et le lac de Saint-Ferréol, avec sa base de loisirs (sports nautiques, tennis, mini-golf, pêche, équitation, parc pour enfants), complètent cet espace et contribuent à la diversification des pratiques touristiques de plein air.

Les musées : des lieux d'animation touristique à Sorèze



Source : Voix du Midi Lauragais, 2019

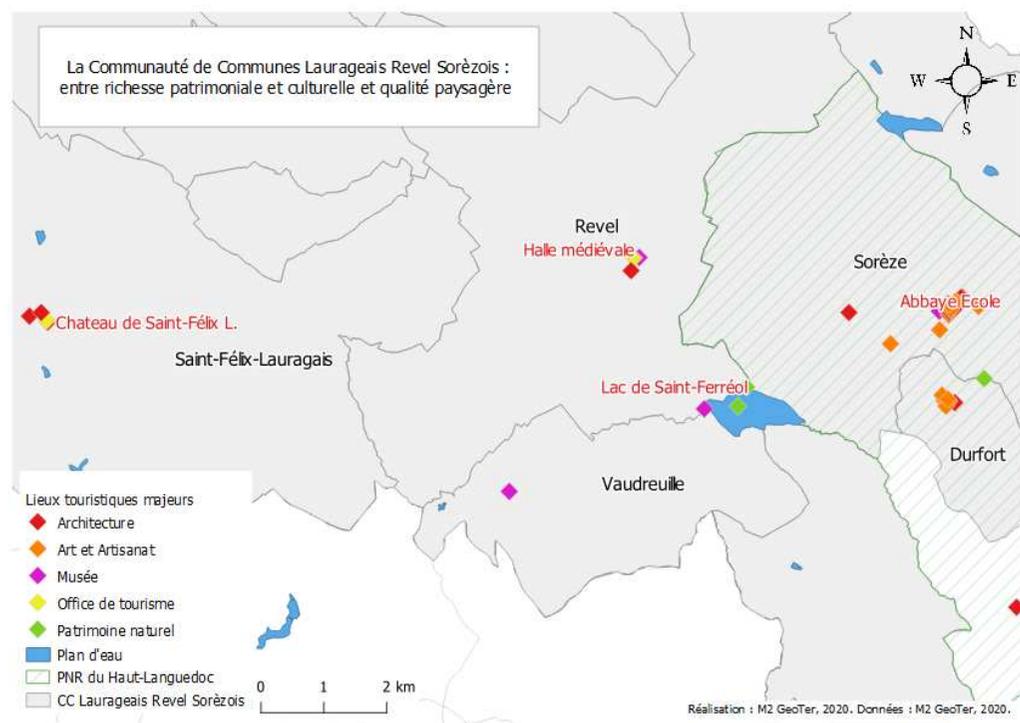
La Silent Party : écouter 3 DJ
via un casque audio

A Sorèze, les musées apparaissent comme de véritables acteurs culturels, puisque, dans un contexte de démocratisation culturelle, les musées dépassent désormais leur fonction de conservation d'oeuvre d'art et s'appliquent à animer les collections présentées.

Cette attitude pro-active se retrouve grandement dans le management du musée de l'Abbaye-École. Sa participation à la Nuit Européenne des Musées le 19 mai 2018 s'est concrétisée par l'accueil, gratuitement et en musique (Murmures de cirque de la Compagnie Culture en Mouvement), de 330 visiteurs. Les Rendez-vous aux Jardins (2 et 3 juin) et les Journées Européennes du Patrimoine (15 et 16 septembre) sont d'autres exemples d'événements supra-régionaux adaptés au niveau local par la mise en place de spectacles, d'ateliers et d'expositions thématiques vecteurs d'attractivité. Le musée reste néanmoins lui-même porteur de projets, comme au travers de la Silent Party (27 août) et de la Chasse aux fantômes (28 août), des soirées thématiques au coeur du musée.

Le musée du verre Yves Blaquièrre profite également de la renommée des grands événements culturels pour appuyer son attractivité déjà grande par sa rareté à l'échelle de la région Occitanie. Les Journées du Patrimoine ont été l'occasion de proposer des démonstrations de création de perles de verre.

Le tourisme au-delà des frontières de Sorèze



Par sa localisation géographique privilégiée, Sorèze bénéficie d'une grande proximité à une pluralité de lieux de recours touristique.

La commune de Revel présente des similitudes en termes d'offre touristique, par son patrimoine historique important (Bastide Royale, Halle du XIV^{ème} siècle, église Notre-Dame des-Grâces) et la présence d'espaces naturels de qualité (Captage sur la Sor, Rigole de la Plaine).

Saint-Félix-Lauragais présente des caractéristiques semblables, avec son château, sa collégiale Saint-Félix et ses remparts.

La commune de Durfort, quant à elle, est un village artisanal reconnu et ponctué de boutiques artisanales de vannerie, de cuivre, du verre, de la maroquinerie, de la ferronnerie, du bois et du duvet.

Saint-Ferréol : un lieu récréatif

Le bassin de Saint-Ferréol situé sur 3 communes : Sorèze, Revel, Vaudreuille, Les Brunels

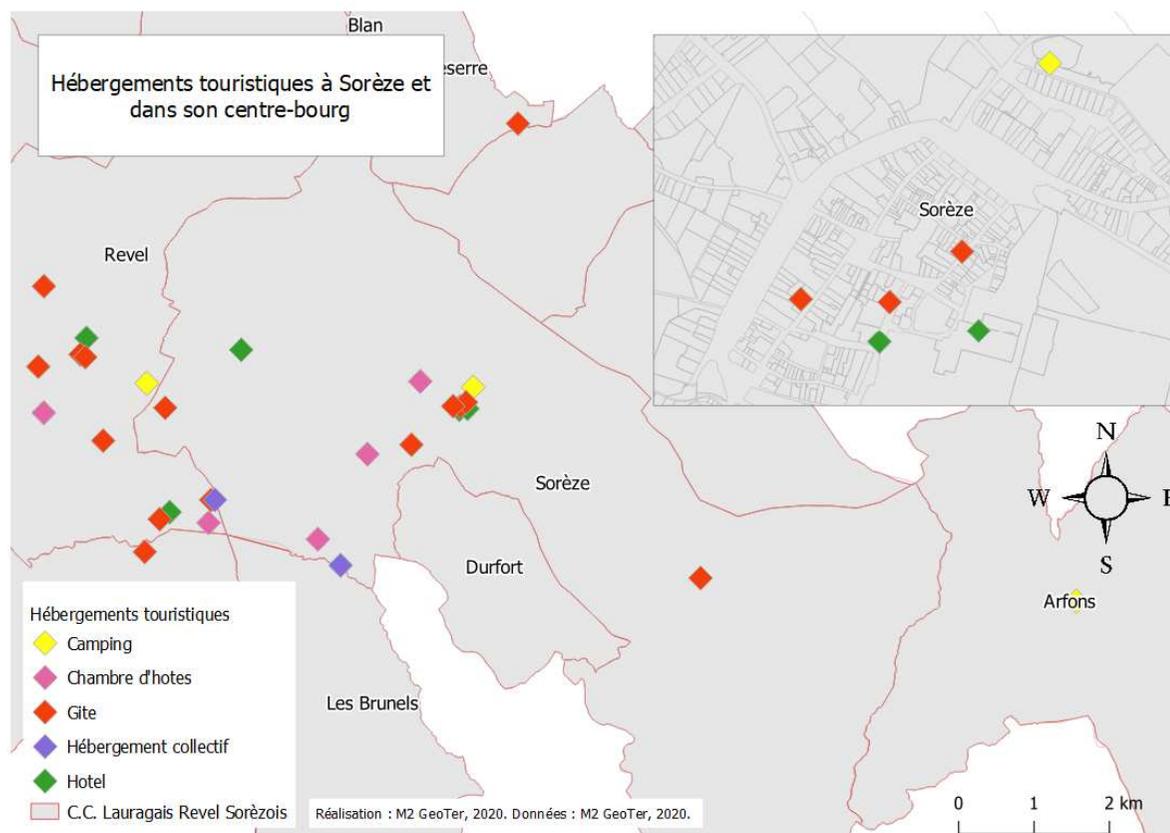


Réserve d'eau inscrite au Patrimoine Mondial de l'Humanité pour l'UNESCO, le bassin de Saint-Ferréol est un lieu cumulant des équipements attractifs notables. Le pôle d'activités nautiques (pédalo et planche à voile) et terrestres (mini-golf et accrobranche), couplé à 4 kilomètres de sentiers autour du lac constituent une base récréative polarisante. De plus, la présence de services de restauration et du musée du canal de midi font de cet espace un espace multifonctionnel qui polarise des visiteurs de proximité (Toulouse, Castres, Carcassonne) pour la journée. Le lac bénéficie également d'un point d'information touristique.

Afin de valoriser cet espace exceptionnel, la commune adopte une attitude proactive en l'aménageant à nouveau. Dans un premier temps, l'ancrage au territoire de la base nautique et de loisirs sera amélioré en travaillant sur l'accessibilité du lac. Les principes de mixité sociale, d'accessibilité et de valorisation touristique se retrouvent, respectivement, au travers d'une adaptation des équipements aux Personnes à Mobilité Réduite, d'un développement des sentiers et parkings, et d'une mise en place de plateformes et d'un belvédère. Les quatre aires de stationnement prévues s'inscrivent également dans cette volonté d'accroître une attractivité durable du lieu. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de répondre au déficit de stationnement, en particulier de mi-juin à mi-septembre.

Source : Ben & Claire autour du monde

Les hébergements touristiques

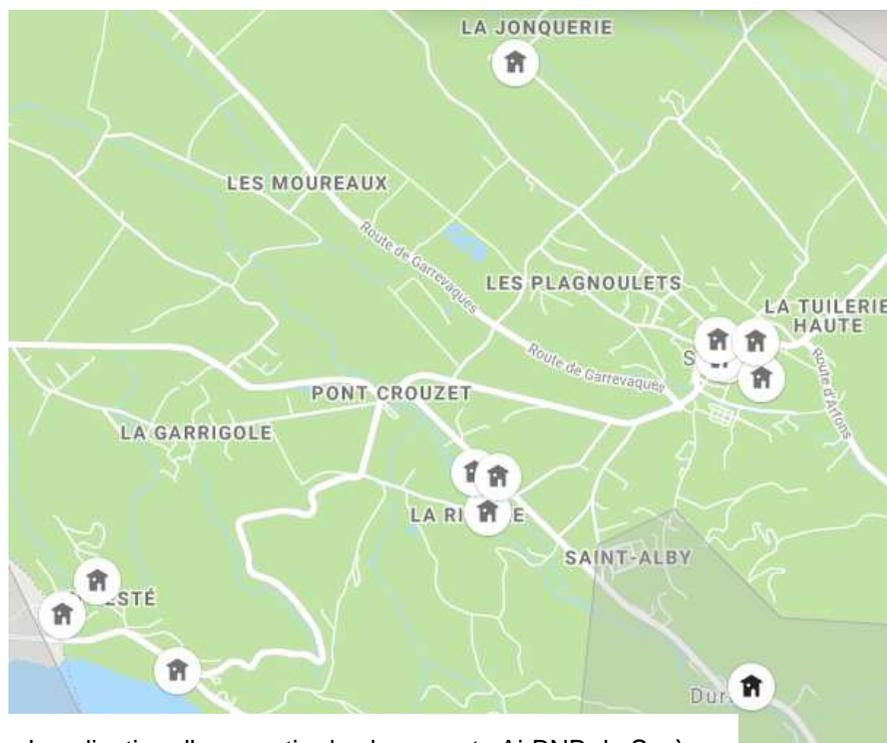


Le centre-bourg de Sorèze présente une faible offre d'hébergements touristiques : l'hôtel de l'Abbaye-École (72 chambres, 3 étoiles) actuellement fermé, et l'hôtel "Le Pavillon des hôtes" (20 chambres, 2 étoiles) présentant une offre limitée de chambres.

Les gîtes et chambres d'hôtes sont plus présents mais demeurent en minorité, ce qui tend à conduire les visiteurs du Tarn vers Revel, qui présentent une plus grande diversité d'offres d'hébergements.

La vacance évoquée précédemment serait donc bien liée à la présence de résidences secondaires, limitant ainsi l'offre d'hébergements touristiques sur Sorèze et contribuant à la problématique des "lits froids" hors période estivale.

Localisation et typologie des logements AirBNB de Sorèze



Localisation d'une partie des logements AirBNB de Sorèze
 Source : AirBNB, février 2020

	Logements en centre-bourg	Logements en périphérie
Appartements	3 log. - capacité de 13 visiteurs	2 log. - capacité totale de 9 personnes
Maisons	NA	2 log. - capacité totale de 13 visiteurs
Chambres chez l'habitant	1 log. - capacité totale de 2 visiteurs	1 log. - capacité totale de 2 visiteurs
Chambre d'hôtes	NA	7 log. - capacité totale de 16 visiteurs
Gîtes	1 log. - capacité totale de 4 visiteurs	7 log. - capacité totale de 55 visiteurs
Autre (bungalow, roulotte, chalet)	NA	3 log. - capacité totale de 13 visiteurs
Somme	5 log. - 19 visiteurs	22 log. - 108 visiteurs

La saisonnalité de la vie communale



Source : La Cité de Sorèze "temps forts : fêtes et manifestations à Sorèze"

Sorèze accueille ses principales manifestations (en lien avec l'identité communale) en période estivale, ainsi que les marchés de producteurs de pays. Ces manifestations, en extérieur, occupent largement l'espace public alors que les événements hors saison estivale, notamment en septembre et novembre, semblent moins destinés à l'attractivité touristique. Pourtant, l'Office de Tourisme de Sorèze (saisonnier) a enregistré une baisse de visiteurs de 18% (environ 7900 touristes en 2017). Un nouvel équilibre de la saisonnalité à Sorèze pourrait se dessiner avec un taux de fréquentation moins dense en été et mieux réparti au printemps et en automne.

Organiser de nouvelles animations touristiques en adéquation avec les spécificités territoriales incarnerait une aubaine pour la commune d'assurer un plus grand flux touristique en période creuse, celui-ci étant déjà ⁸⁴relativement existant.

Un intérêt plus marqué en période estivale



1	Tarn	100	<div style="width: 100%;"></div>
2	Aude	15	<div style="width: 15%;"></div>
3	Haute-Garonne	14	<div style="width: 14%;"></div>

Recherche par régions

Source : Google Trends, janvier 2020

L'observation de l'intérêt pour la recherche "Sorèze" sur Google et les sujets associés met en lumière, dans un premier temps, que les événements musicaux sont vecteurs d'attractivité pour la commune. Également, l'Abbaye-École apparaît comme une source d'attention importante.

Par la suite, l'apparition des communes de Castres, Revel et Dourgne confirme l'existence d'une interdépendance touristique entre ces communes, puisque les visiteurs de Sorèze pourraient être amenés à visiter les communes citées et inversement.

Néanmoins, ces recherches sont principalement réalisées par des résidents des départements limitrophes. La commune enregistre le passage de visiteurs plutôt de proximité, peu enclins à rester sur le territoire pour un séjour.

Conclusion

Grâce à sa population croissante (due à son solde migratoire positif) et aux nombreux échanges de travailleurs avec la commune de Revel, Sorèze semble être loin du statut de commune-dortoir, et peut même être qualifiée d'active et d'attractive. Il s'agit d'un village passant, polarisant les communes situées aux alentours telles que Dourgne ou Durfort. Sorèze semble toutefois fortement indissociable de Revel, par laquelle elle est, de manière partielle, dépendante mais aussi de par le partage du Lac de Saint Ferréol avec cette dernière. On constate enfin un important problème de saisonnalité concernant les commerces et services de la commune de manière générale, mais aussi et surtout du point de vue de son animation touristique.

Sorèze dispose pourtant d'un fort potentiel touristique grâce à l'Abbaye-École. Cet édifice, forgeant l'identité de la commune, mériterait d'être exploité à l'année dans l'intérêt des touristes mais aussi des riverains. La réappropriation de l'Abbaye-École par les sorézien semble, en effet, nécessaire à la redynamisation du centre-bourg. Les commerces et services actuellement disponibles dans le centre-bourg doivent y être maintenus, voire développés, pour maintenir sa mixité sociale actuelle ainsi que son attractivité. Le problème de la vacance commerciale et immobilière semble en bonne voie pour se résorber dans les prochaines années, grâce à la réhabilitation et la restauration du bâti ancien. Pour terminer, le stationnement autour du centre-bourg constitue un enjeu important concernant la bonne cohabitation entre les habitants du centre et les personnes de passage dans la commune. Il est nécessaire de maintenir une possibilité de stationnement à proximité des commerces et services pour tous, mais aussi pour les habitants souhaitant se garer à proximité de leur logement.

L'avenir de la commune de Sorèze et de son centre-bourg, mais aussi en tant que bourg-centre, dépendra notamment de la redéfinition commune d'un projet de valorisation pour l'Abbaye-École et de l'effet du contrat bourg-centre signé en 2019.

Sorèze, quels enjeux ?

Éléments relatifs au centre-bourg
 Éléments relatifs au bourg-centre
 Éléments relatifs au centre-bourg et au bourg-centre
 Quel devenir de la ville de Sorèze ?

Jeux d'acteurs : Poids de la
 Communauté de Communes
 Quelle place pour Sorèze ?
 Quelle complémentarité avec Revel ?

Vers l'apparition de
 nouveaux services?
 (exemple : restaurant)

Ville polarisante

Identité de la ville via son
 patrimoine (Abbaye,
 clocher, etc.)

Maintien du niveau de services
 actuel voire développement

Stationnement et
 parkings

Attractivité du
 centre-ville

Attractivité de
 Sorèze

Potentiel touristique

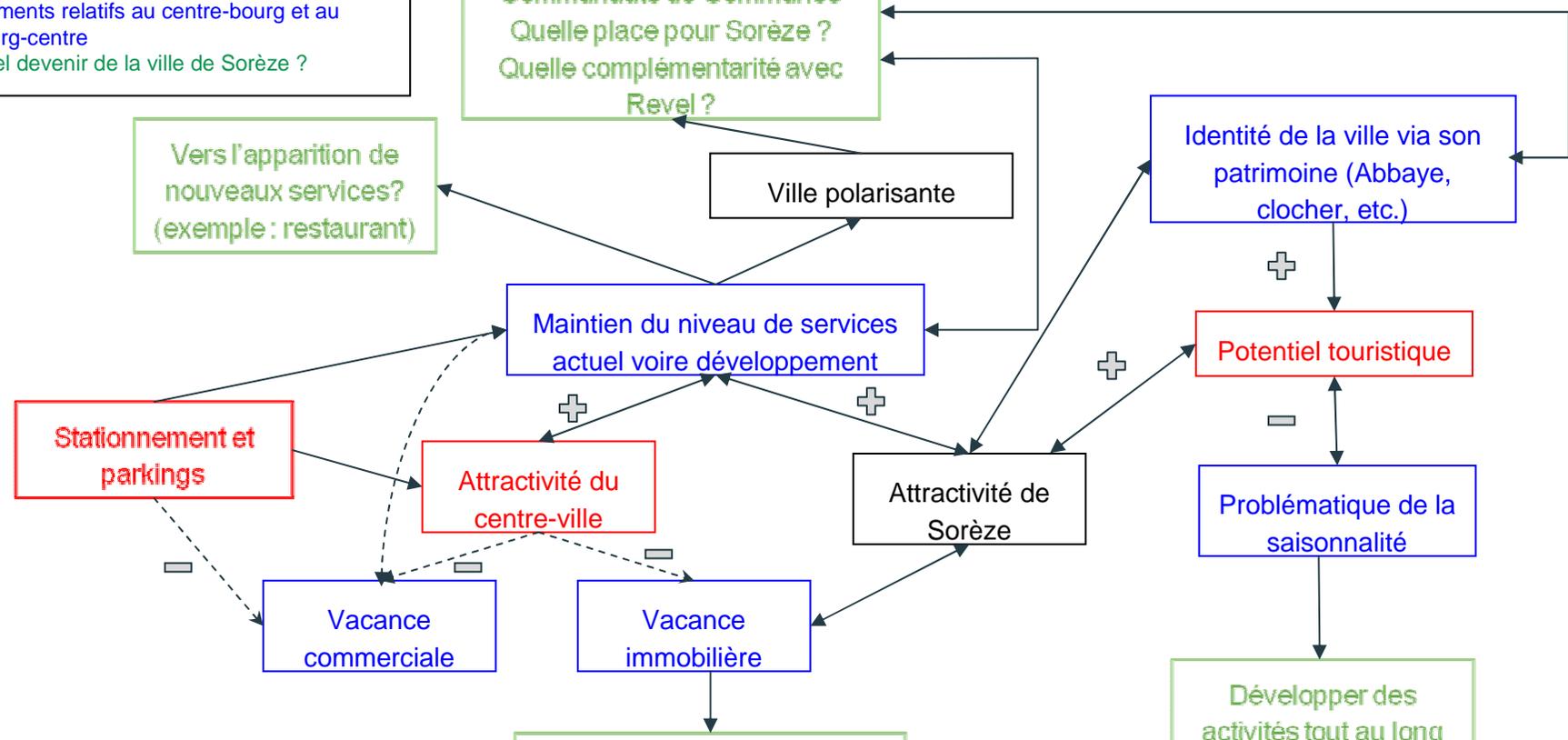
Problématique de la
 saisonnalité

Vacance
 commerciale

Vacance
 immobilière

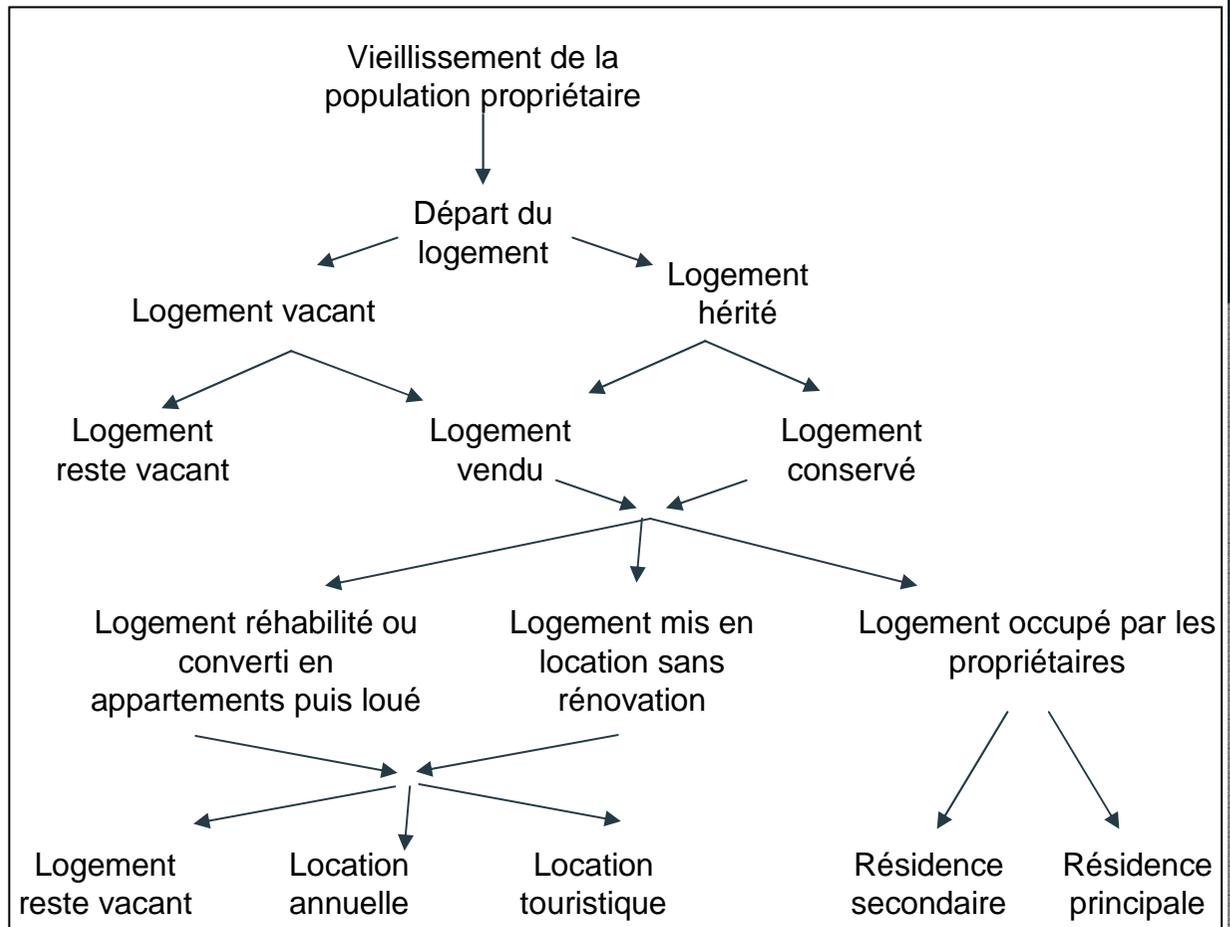
Vers de plus en plus de
 rénovation du bâti ancien?

Développer des
 activités tout au long
 de l'année ?



Quel avenir pour le centre-bourg ?

Le vieillissement des propriétaires est un enjeu en termes de dynamique dans le centre-bourg. En effet, au départ des propriétaires, le logement peut être conservé par les héritiers pour y résider, pour le louer ou encore le vendre ce qui amènera logiquement de nouveaux habitants. Cependant, parfois, il peut être laissé vacant, ce qui ne créera aucune dynamique. Le logement pourra également être rénové ce qui permet de le mettre aux normes et le rendre plus attrayant et confortable. La question énergétique est d'ailleurs devenue un facteur important de décision lors du choix d'un logement notamment grâce à l'introduction du diagnostic de performance énergétique. Les villes et villages ayant un intérêt touristique connaissent parfois une forme "d'airbnbisation" avec une multiplication des locations à court terme qui augmentent la rentabilité du logement. Il sera donc intéressant de monitorer cette tendance à Sorèze dans les années à venir.



Bibliographie

Documents réglementaires :

- **Amena Etudes (coord)**, PLU de Sorèze, Commune de Sorèze
- **CC Lauragais Revel sorézien**, Citadia, 2019, Document de travail PLUI
- **CC Lauragais Revel sorézien**, 2019, Commune de Sorèze, Réunion publique - 5ème Révision allégée du PLU, 32p.
- **Parcs naturels régionaux de France**, 2017, Journée nationale sur la revitalisation des centres bourgs par la culture, 38p.
- **PETR Pays Lauragais**, 2018, SCoT du pays Lauragais,
- **PNR du Haut-Languedoc**, 2008, Charte du parc, 2009-2021, Présentation des paysages, 150p.
- **Rousset V & Sartre M (coord)**, 2015, Règlement relatif à l'AVAP, commune de Sorèze, 136p

Documents relatif à la revitalisation de centres bourgs :

- **ASTYM**, 2019, Guide pratique, La démarche pour engager la démarche de revitalisation, 84p.
- **CEREMA**, 2017, Revitalisation des centres-bourgs ruraux: capitalisation d'expériences menées à Florac et autres communes rurales, 67p.
- **Département des Vosges**, 2019, Dossier "Comment revitaliser les bourgs centres?", VosgesMag, 38p.
- **DREAL Occitanie**, 2017, Revitalisation des centres anciens en Occitanie, Du programme à la mise en oeuvre opérationnelle, 20p.
- **Gouttenoire L**, 2017, La revitalisation des centres-bourgs, Études de cas en Isère, mémoire de master 2, 134p.
- **Hue N**, 2015, La revitalisation des centres bourgs. Sciences de l'environnement, 61p.
- **Ville de Moulins**, 2017, Plan guide pour le revitalisation du centre-bourg, 70p.

Vie de la commune :

- **INSEE**, 2019, Dossier Complet, Données locales, 24p.
- **Mairie de Sorèze**, 2019, Bulletin municipal, 40p.

Articles scientifiques :

- **Béa A.**, 2013. "L'architecture civile en pan de bois à Labruguière, à Sorèze et dans le sud du Tarn deuxième moitié du XVe-XVIe siècle", In ALIX C., ÉPAUD, F. (dir.), *La construction en pan de bois : Au Moyen Âge et à la Renaissance*, Tours : Presses universitaires François-Rabelais [en ligne : <https://books.openedition.org/pufr/7931>]

Table des annexes

- ❖ Annexe 1 : Mise en place de l'outil Mapillary et tutoriel d'utilisation
- ❖ Annexe 2 : Grille de questions sur l'action sociale dans la commune de Sorèze
- ❖ Annexe 3 : Réponses aux questions fournies au service du CCAS
- ❖ Annexe 4 : Tableau récapitulatif des Composants et des Motifs Paysagers par Type de Paysage dans le territoire du PNR du Haut-Languedoc
- ❖ Annexe 5 : Liste des entreprises de la Zone d'Activités de la Condamine à Sorèze
- ❖ Annexe 6 : Métadonnées de la base de données ayant permis le diagnostic du centre-bourg
- ❖ Annexe 7 : Cartes complémentaires ayant permis le diagnostic du centre-bourg

Annexe n°1 : Mise en place de l'outil Mapillary et tutoriel d'utilisation

Lors de nos prospections dans le centre-bourg de la commune de Sorèze, nous avons mis en place un outil de visualisation des rues à partir de photos interactives. L'outil utilisé pour réaliser ce travail se nomme « Mapillary ». Il est disponible sur ordinateur via son site internet « <https://www.mapillary.com> » et sur téléphone via son application téléchargeable sur tout type de système d'exploitation (IOS, Android...). Mapillary est une plateforme gratuite de contribution libre en ligne dont le principe est similaire à celui de GoogleStreetView. Cependant, les photos que l'on retrouve sur cette plateforme proviennent donc des contributeurs/utilisateurs ce qui n'est pas le cas pour GoogleStreetView, qui est privé. L'intérêt est de pouvoir avoir des prises de vues en continu sur les rues de la ville, même les moins accessibles puisque le travail peut être fait à pied, en vélo ou en voiture. Mapillary possède un avantage conséquent par rapport à GoogleStreetView qui est de pouvoir avoir des prises de vues de manière régulière et rapprochées dans le temps. En effet, GoogleStreetView passe en moyenne tous les dix ans sur chaque site. Mapillary n'oppose aucune contrainte de fréquence de passage, cela dépend seulement de la fréquence de contribution.

Ce travail nous a demandé 1H30 pour couvrir l'ensemble des rues du centre-bourg de Sorèze à l'exception d'une petite rue transversale bouchée par des engins de chantiers lors de notre séjour. Nous avons poursuivi ce travail sur les zones stratégiques du U express et de la rue Joseph Segonne. Les prises de vues sont disponibles sur le site ou sur l'application en recherchant « Sorèze, Tarn » dans le moteur de recherche interne à la plateforme. Une seule personne a réalisé les chaînes de captures avec son téléphone à partir de l'application. Notre objectif était de permettre la visualisation de l'ensemble des rues du centre-bourg de Sorèze sans avoir nécessairement à se déplacer sur le terrain. Cela nous a été utile lors de notre travail depuis l'Université d'Avignon. Nous pensons que cela peut aussi être utile pour la commune de Sorèze dans le futur. Si cette démarche facile et rapide est réitérée chaque année, la commune aura un formidable outil de visualisation de l'évolution de ses rues avec le temps.

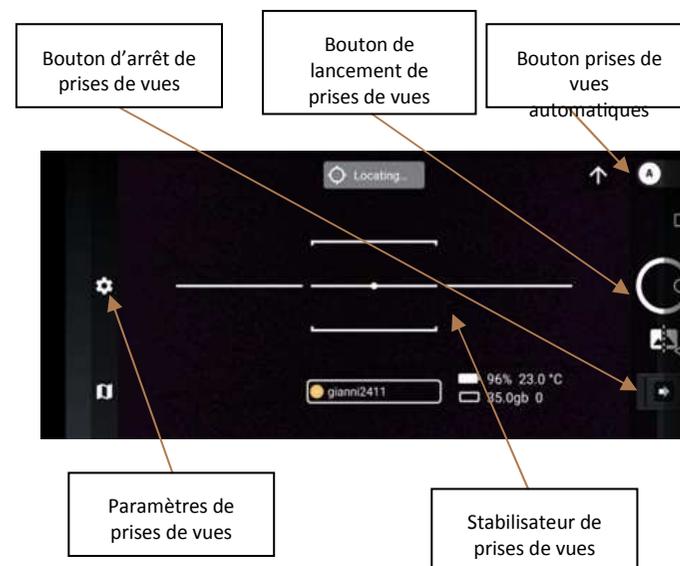
L'utilisation de Mapillary est intuitive, nous allons tout de même proposer ci-dessous un tutoriel, à partir des commandes basiques de l'application, pour que ce travail puisse être réitéré si souhaité.

Il faut savoir que sur la Commune de Sorèze, un autre contributeur est déjà passé dans le cadre d'un parcours sur plusieurs communes le 25 avril 2016, offrant ainsi un comparatif de prise de vues avec les notre sur la zone du U express. Nous vous invitons donc à télécharger gratuitement Mapillary sur votre téléphone. Lors de la première activation de l'application il faut autoriser celle-ci à utiliser les données GPS de votre téléphone, cela permet de géolocaliser les photos. Ci-dessous nous retrouvons l'interface d'accueil. Sur l'interface d'accueil nous retrouvons quatre points basiques importants. Le premier est le moteur de recherche interne à l'application en haut à droite permettant de rechercher un site. Le deuxième est l'apparition de points verts successifs correspondant aux prises de vues disponibles. Il suffit de cliquer dessus pour voir apparaître en demi-écran la prise de vue. Il est ensuite possible de naviguer facilement sur les prises de vues successives manuellement ou automatiquement. Le site internet est plus intuitif que l'application pour choisir les prises de vues qui se superposent en fonction du contributeur et de l'année de prise de vue même si cela reste possible sur l'application. Pour contribuer, les deux modules importants se trouvent en bas et se nomment « Capture » et « Upload ». Le premier donton détaillera l'interface ci-dessous permet de réaliser les chaînes de capture en interne à l'application grâce à l'appareil photo de votre téléphone. Le deuxième stocke toutes les chaînes de captures en attendant d'être diffusées en ligne en étant connecté impérativement à un réseau wifi. Une fois connecté à un réseau wifi, vous avez simplement à cliquer sur les chaines de captures souhaitées et cliquer sur le bouton de diffusion. Nous retrouvons donc ci-contre l'interface de prises de vues.



Voici l'interface que vous retrouverez lorsque vous allez ouvrir l'outil de capture. Bien entendu, ici le fond est noir pour une meilleure visualisation des outils. En réalité, vous aurez ce que vous voyez sur le terrain sur votre écran. Premièrement, l'outil de paramétrage vous permet de mettre en place les modalités de prise de vue. Il faut savoir que le paramétrage de prise de vue de base (une prise de vue tous les cinq mètres de manière automatique) est optimal pour notre travail sur le centre-bourg de Sorèze. Si vous venez à réaliser ce type de travail en voiture sur des plus longs trajets (à l'échelle de la ville par exemple), il est important de réduire la fréquence des prises de vues pour alléger le poids des chaînes de captures.

Nous vous conseillons donc de laisser les paramètres tels qu'ils sont. Le bouton de prises de vue automatique en haut à droite ne doit pas être désactivé. Le stabilisateur au centre de l'interface vous permet de réaliser des photos nettes, nous vous conseillons de placer la barre horizontale centrale avec le point sur la ligne d'horizon. Il vous suffit ensuite d'appuyer sur le bouton de lancement, de marcher de manière continue (au centre de la rue de préférence) et d'appuyer sur le bouton d'arrêt à chaque fin de rue. Vos séquences s'ajoutent automatiquement dans l'onglet « Upload » pour une future mise en ligne avec un réseau wifi.



Annexe n°2 : Grilles de questions fournies au service chargé du CCAS

1. Quelles sont les missions du CCAS et actions mises en place ?
2. Pourquoi la commune ne dispose pas de CCAS à temps plein ? Pourquoi n'existe t-il pas de CCAS à l'échelle intercommunale ?
3. Comment les habitants ont accès à l'information sur l'existence du CCAS, horaires, contact, etc. ?
4. Existe t-il une estimation du nombre de personnes par an qui viennent au CCAS ? Il y a t-il des variations de ce nombre selon les mois, et au cours des différentes années ?
5. Quels sont les motifs les plus fréquents de la venue au CCAS ?
6. Quel type de population vient au CCAS ?
 - a. Âge
 - b. CSP
 - c. Lieu de vie (en particulier, centre-ville ou non)
7. Globalement, avez vous l'impression que la population de la commune est plutôt pauvre ou aisée ?
8. À l'intérieur de la commune, existe t-il des différences de niveau de vie entre différents quartiers ? En particulier entre le centre-ville et la périphérie ?
9. Notre travail portant particulièrement sur le centre-ville, y a t-il des actions spécifiques ciblées sur le centre-ville, ou des informations particulières le concernant ?

Annexe n°3 : Réponses aux questions fournies au service chargé du CCAS

1- Le CCAS de Sorèze exerce des missions très ponctuelles (instruction des dossiers d'aide sociale pour envoi au Département du Tarn, secours exceptionnels pour des familles en difficulté,...)

2- Une commune de l'ordre de 3000 habitants n'a pas l'utilité de disposer d'un CCAS à temps plein (très peu de demandes et pas les moyens financiers). La compétence sociale n'a pas encore été transférée à l'intercommunalité.

3- Les habitants connaissent l'existence du CCAS par le bulletin municipal, l'assistante sociale du Département qui tient une permanence hebdomadaire en mairie, le Secours Catholique, etc... Les Soréziens ont l'habitude de s'adresser au secrétariat de la mairie pour prendre rendez-vous avec l'élue en charge de l'aide sociale.

4- Il n'existe pas d'estimation du nombre de bénéficiaires du CCAS. Il n'y a pas réellement de périodes plus propices que d'autres même si la période hivernale reste celle où les demandes sont les plus nombreuses.

5- Motifs des demandes : secours d'urgence pour des prestations alimentaires ou prise en charge de frais (électricité, chauffage au bois, redevances d'assainissement,...) en particulier pour des familles monoparentales.

6- Il s'agit principalement de familles monoparentales, relativement jeunes ou très âgées autant du centre ville que des hameaux environnants.

7- La population de la commune dispose principalement de revenus modestes, particulièrement les personnes âgées issues pour la plupart du monde rural.

8- Il n'existe pas réellement de différences de niveau de vie entre le centre-ville et la périphérie même si les lotissements en périphérie du bourg sont plus résidentiels que le centre-ville.

9- Aucune action particulière ne cible le centre-ville. Toutefois des propositions visant à accueillir des personnes à mobilité réduite (logements en rez-de-chaussée ou aménagés) pourraient à l'avenir être recherchées dans le cadre de réhabilitations d'immeubles anciens.

Annexe n°4 : Tableau récapitulatif des Composants et des Motifs Paysagers par Type de Paysage dans le territoire du PNR du Haut-Languedoc

Type Paysager et communes concernées (pour tout ou partie de leur territoire)	Eléments structurants et organisation générale	Composants et Motifs Paysagers caractéristiques
<p>Type 1 – Plaine de Castres</p> <p>(Durfort, Sorèze, Saint-Amancet, Dourgne, Massaguel, Verdalle, Escoussens, Labruguière, Aiguefonde, Caucalières)</p> <p>Source : Présentation typologique de la Charte du PNR du Haut Languedoc, 2008.</p>	<p>→ à la rupture de pente entre les derniers contreforts de la Montagne Noire et la plaine</p> <ul style="list-style-type: none"> - adossé à un versant boisé et pentu, orienté E-W, troué de quelques vallées encaissées et profondes - mini causse de Dourgne, à pelouses sèches, en balcon au-dessus de la plaine - glacis de piémont vallonné largement ouvert vers le nord - ample plaine marquée par l'hétérogénéité du parcellaire agricole à grandes parcelles et trame bocagère lâche - sillon dissymétrique du Thoré (côté E) <p>→ ambiance marquée par la dominante agricole</p>	<ul style="list-style-type: none"> - cultures céréalières et fourragères - prairies naturelles - haies arborées - grosses fermes isolées - grands bâtiments agricoles moderne - landes et pelouses pacagées (petit causse) - forêt de feuillus dominantes (pentes) - reboisements résineux / coupes - villages touristiques de piémont - petite ville de plaine (Labruguière) - anciens bâtiments industriels - carrières - zones pavillonnaires concentrées ou plus lâches / zones d'activités

9 – Echine et versant nord de la Montagne Noire

(Les Cammazes, Durfort, Sorèze, Arfons, Dourgne, Massaguel, Verdalle, Escoussens, Labruguière, Aigüefonde, Aussillon, Mazamet, Saint-Amans-Soult, Albine, Sauveterre, Lacabarède, Labastide-Rouairoux, Verreries-de-Moussans, Ferrals-les-Montagnes, Cassagnoles)

Source : *Présentation typologique de la Charte du PNR du Haut Languedoc, 2008.*

→ haut chaînon massif, complexe et densément boisé, étiré E-W, dont seul le versant nord et les parties sommitales se trouvent dans le Parc

- profondes incisions des ravins et vallées pentues et boisées du versant nord

- ligne de crête en position de belvédère, où le boisement masque souvent les vues lointaines vers le sud ou vers le nord.

- éléments de plateau et replats ayant conservé une occupation agricole plutôt herbagère, au parcellaire souvent souligné par des haies et des alignements de hêtres

→ ambiances dominantes forestières et montagnardes, la forêt forme une matrice au sein de laquelle s'ouvrent quelques clairières agricoles

→ omniprésence de l'eau, qui participe fortement de l'identité du massif (alimentation du Canal du Midi)

- forêt de feuillus (hêtraies, chênaies)
- reboisements résineux
- coupes, pistes d'exploitation
- friches, accrus forestiers

- lande à bruyère, genêts, fougères, pacagée ou pas

- pelouses, tourbière (sagnes)
- prairies naturelles, haies arborées
- cultures fourragères
- écarts et fermes isolées

- petits villages montagnards

- ateliers et usines abandonnés (textile, papeterie...) (vallées)

- ruisseaux, torrents, vallons tourbeux, rigole de la Montagne Noire

- lacs de barrage

- axes routiers transversaux

Annexe n°5 : Liste des entreprises de la Zone d'Activités de la Condamine à Sorèze

- Bois Tournés de Sorèze
- Sorèze Ameublement
- Parlons Bois
- M.D.B Diffusion
- Comptoir des Bois de Sorèze
- Tom Press
- Techni' Piscine Boutique
- Ets Carivenc
- Cabinet d'Expertise Comptable
- Xivecas
- S.A.R.L. Bois et Dérivés



Source : M2 GeoTer, Novembre 2019.

Annexe n°6 : Métadonnées de la base de données ayant permis le diagnostic du centre-bourg

Les données récoltées sur le terrain par la promotion de M2 GEOTER d'Avignon Université ont été jointes à la couche des parcelles fournies par la Communauté de Communes du Lauragais-Revel-sorézien. Les champs d'origine n'ont pas été altérés, seul le champ « Statut » a été ajouté pour chaque couche. Les couches créées sont listées et décrites dans le tableau ci-dessous. Les entrées correspondent au statut des parcelles pour chaque couche.

Nom de la couche	Description	Entrées
Commerces-services	Commerces et services. Les commerces situés dans le bâti de l'Abbaye ont été dessinés à la main	Ouvert - Fermé - Ouverture prochaine
Logements_Avendre-Alouer	Logements Vacants à vendre ou à louer.	A vendre - A louer
Logements_occupation	Occupation des logements (occupé et/ou fermé)	Occupé - Fermé - Garage - Occupé et fermé (plusieurs logements) - Occupé ou fermé (doute lors du relevé)
Logements_type	Type de logement (individuel ou collectif)	Individuel - Collectif - Garage
Parcelles_etat	Parcelles dont le bâti est en travaux ou délabré	En travaux (fermé) - Délabré (occupé) - Délabré (fermé) - Travaux prévus (racheté par la mairie)

Annexe n°7 : Cartes complémentaires ayant permis le diagnostic du centre-bourg

État du bâti dégradé dans le centre-bourg de Sorèze



Logements à vendre et à louer dans le centre-bourg de Sorèze

