

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA 4C

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

atelier-atu.fr



ATELIER

AMÉNAGEMENT
du TERRITOIRE
et URBANISME





SOMMAIRE

1. Rappel de la procédure
2. Contexte général
3. L'analyse paysagère
4. Le milieu naturel
5. Les risques
6. Le fonctionnement local
7. La trame urbaine
8. L'analyse démographique
9. L'analyse du parc logement
10. L'analyse économique
11. L'activité agricole
12. Synthèse



1

Rappel de la procédure

Rappel de la procédure

Élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal



"LE PLUI"

QU'EST-CE QUE C'EST ?

Il s'agit d'un **document d'urbanisme à l'échelle intercommunale** exprimant un projet de territoire pour les 10 ans à venir.

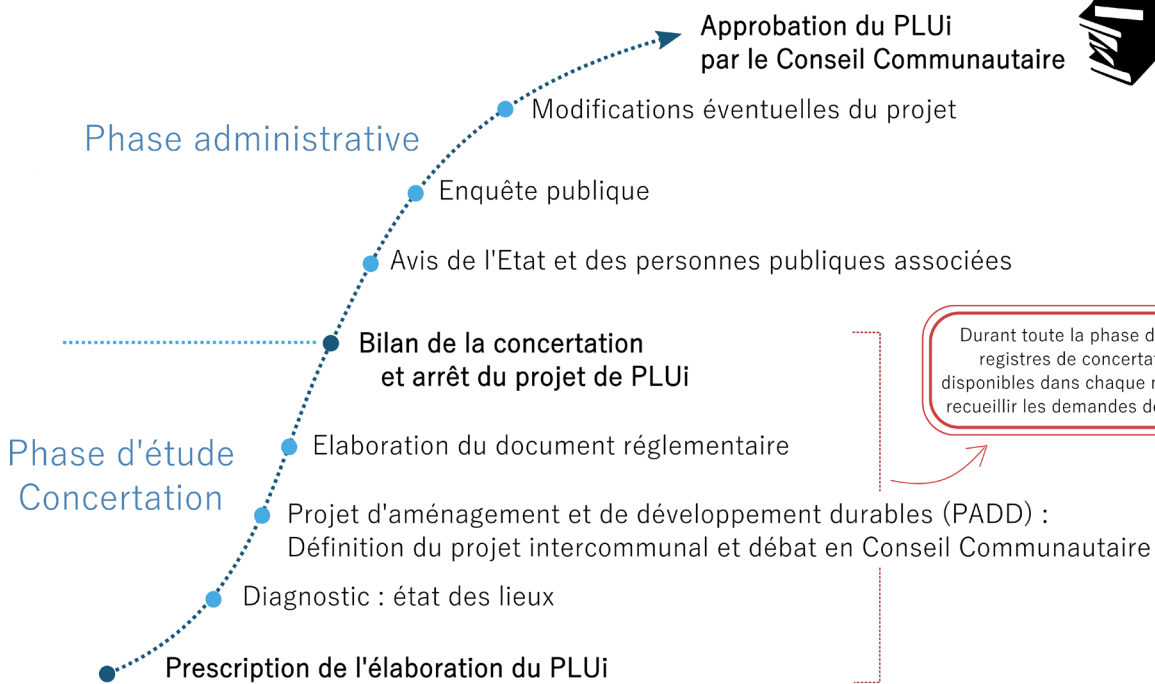
Ses objectifs sont :

- La priorité donnée à la **préservation des zones agricoles**,
- **La conservation et la valorisation du bâti existant de caractère** sera privilégiée,
- **La construction neuve devra s'intégrer dans son environnement local**,
- **La gestion économe de l'espace**,
- **Le choix d'une architecture intégrée au paysage** et en adéquation avec le contexte local,
- **L'accueil de nouveaux habitants**.

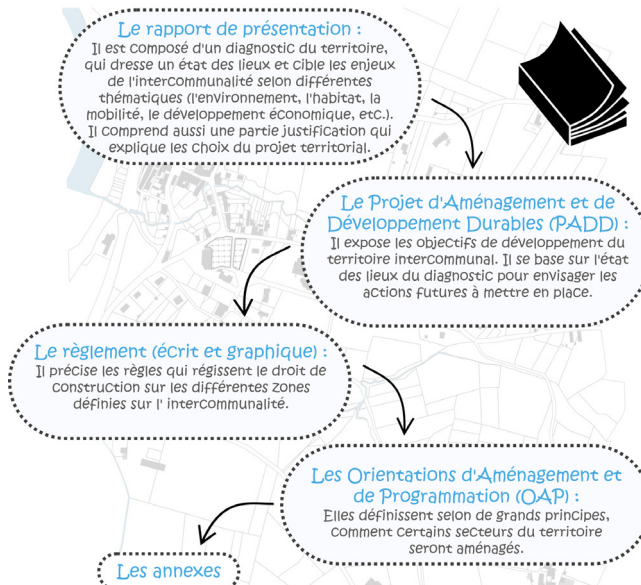
LE CADRE SUPRA-INTERCOMMUNAL

- SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais (2019)
- Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014)
- Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (2014)
- Loi portant Engagement National pour l'Environnement (2010)
- Loi Urbanisme et Habitat (2003)
- Loi de Solidarité et de Renouveau Urbain (2000)

▶ LA PROCEDURE ◀



▶ LES PIECES DU PLUI ◀



2

Contexte général

Contexte général

Etat Initial de l'Environnement

> 4 610 habitants en 2016

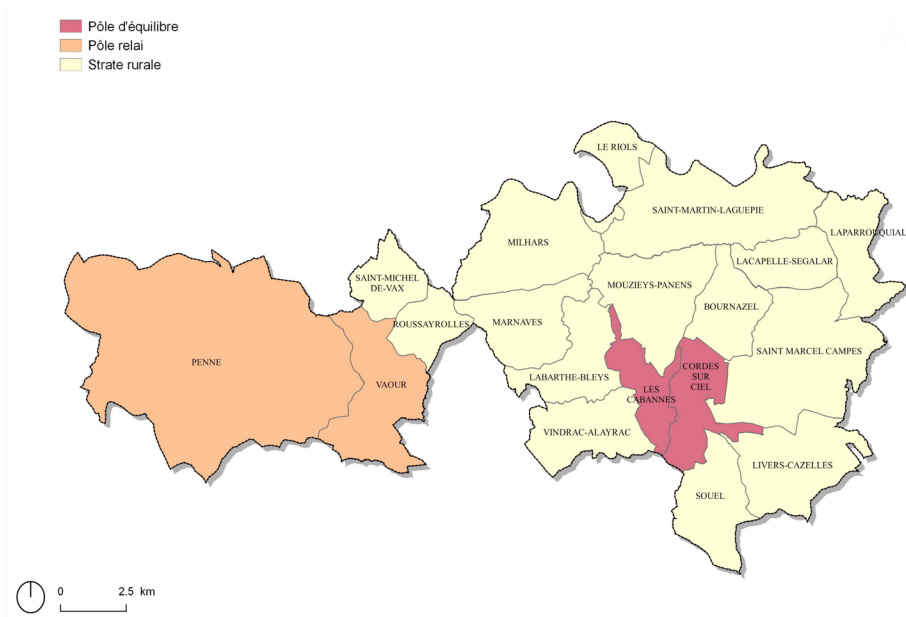
Le territoire de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse s'étend sur près de 257 km² et compte 19 communes. La commune la plus peuplée est Cordes-sur-Ciel avec 909 habitants recensés en 2016, soit près de 20% de la population de la 4C.

> Un pôle d'équilibre, cœur du bassin de vie : Cordes-sur-Ciel – Les Cabannes

> Un pôle relais : Penne – Vaour

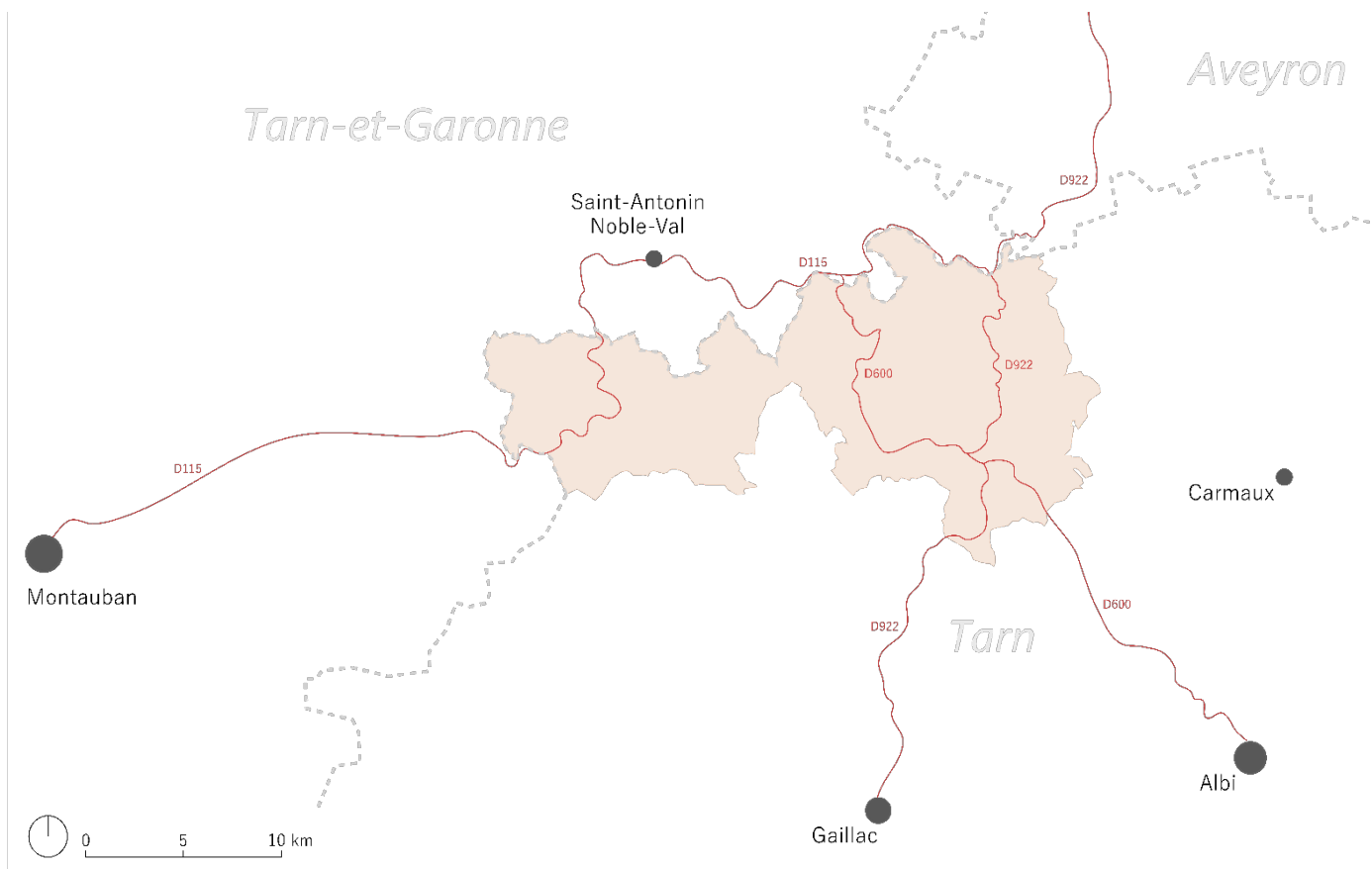
> La strate rurale : 15 communes

Cette catégorisation permet de mieux comprendre l'armature territoriale et le fonctionnement local qui en découle. Les communes ayant un rôle de pôle d'équilibre ou de pôle relais constituent des points d'attractivité pour les habitants du territoire.



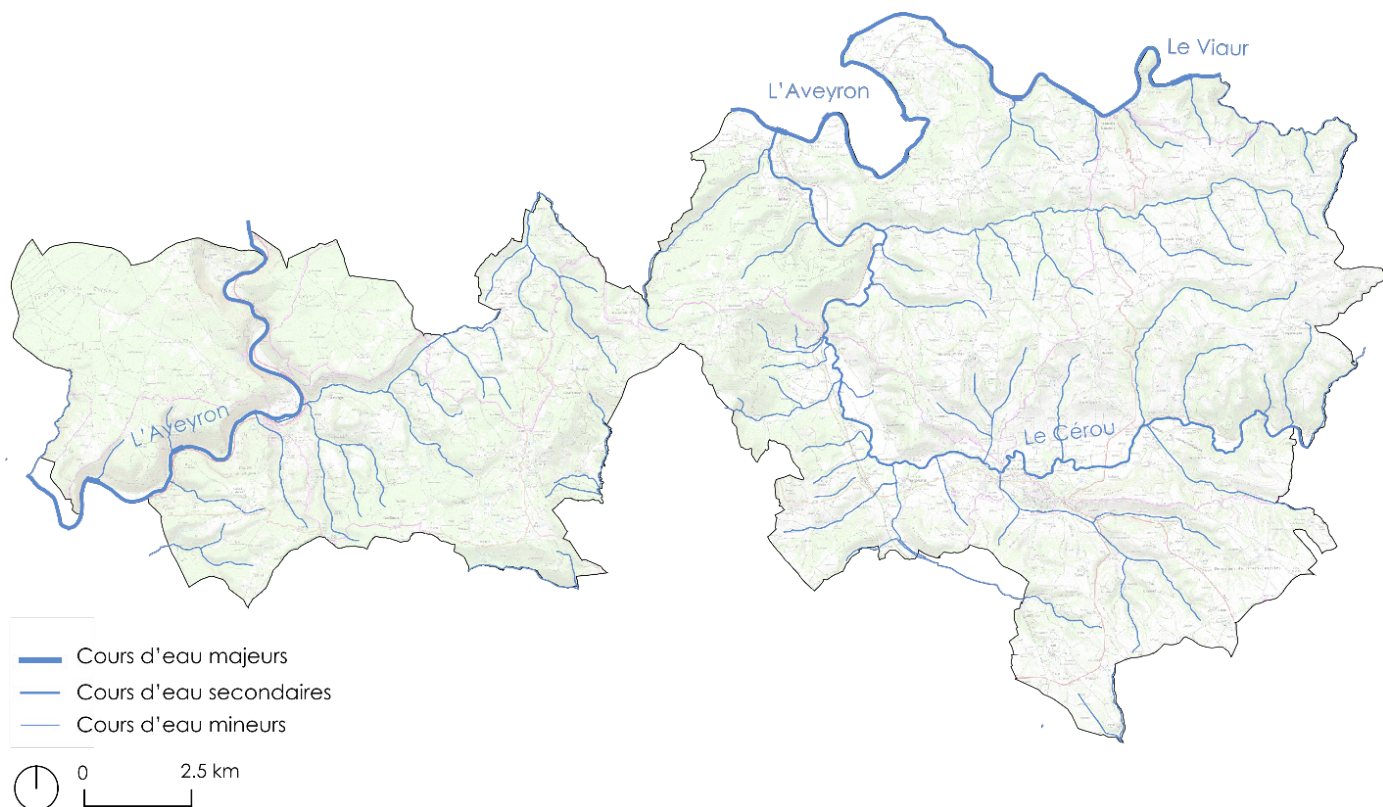
> Des pôles urbains, plus ou moins importants, proches du territoire : Albi, Gaillac, Carmaux, Saint-Antonin-Noble-Val, Montauban

Bien que la majeure partie des flux se dirigent vers les grands pôles urbains, tels que Montauban, Albi et Gaillac, d'autres territoires polarisent les déplacements grâce à leur offre de proximité étoffée. C'est le cas de la commune de Carmaux mais aussi de Saint-Antonin-Noble-Val.



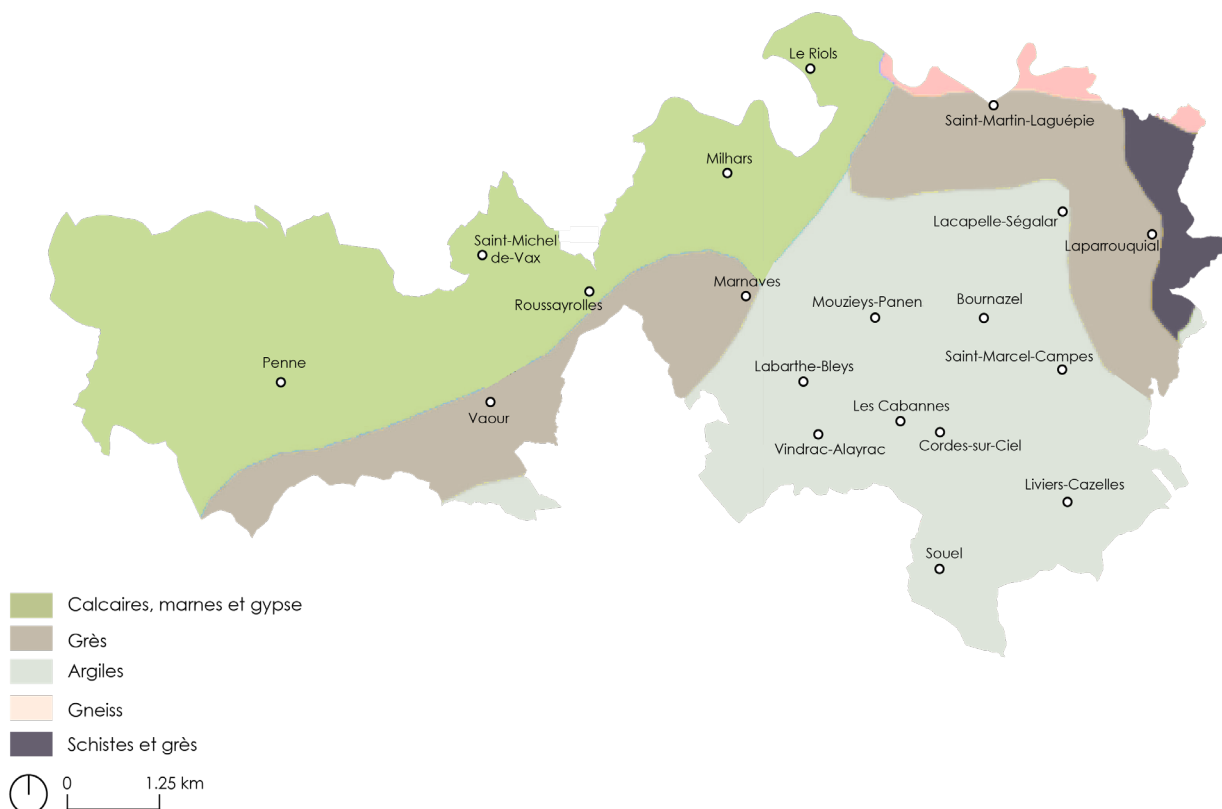
> De nombreux cours d'eau maillant le territoire

L'hydrographie du territoire est très riche et est dotée d'un maillage important constitué de 54 cours d'eau inscrits et référencés au SIGES Midi Pyrénées (Système d'information pour la gestion des eaux souterraines). Trois grands cours d'eau de classification 1 et 2 parcourent le territoire : l'Aveyron, le Cérou et le Viaur. La 4C doit cependant veiller à ne pas aggraver la pollution de ses cours d'eau et de surveiller le phénomène d'eutrophisation de ces derniers.



> Un territoire composé de roches sédimentaires (calcaires, grès, argiles, marnes) et de roches métamorphiques (schiste, gneiss)

Le territoire intercommunal se compose majoritairement de roches sédimentaires (calcaires, grès, argiles, marnes) et de roches métamorphiques (schiste, gneiss). Le Ségala, à l'est du territoire, repose sur un sous-sol comprenant des schistes, grès et gneiss qui a permis la formation d'un paysage de plateaux, entaillés de rivières. Les formations sédimentaires se répartissent sur les unités paysagères du « Causses du Quercy » et de « La Grésigne et Plateau Cordais » respectivement situées à l'ouest et au centre du territoire.



3

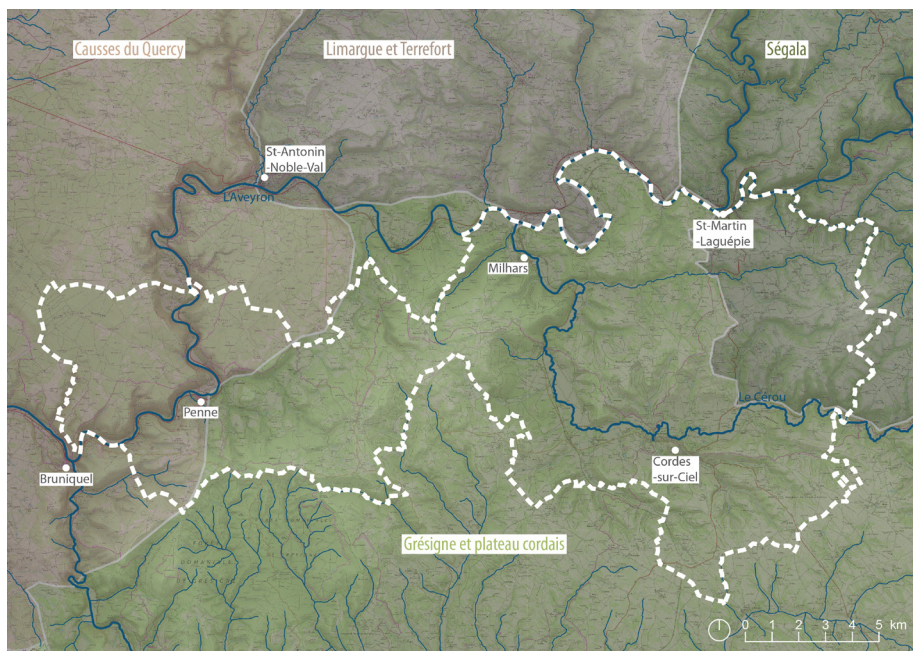
L'analyse paysagère

L'analyse paysagère

Etat Initial de l'Environnement

> La 4C à l'interface de 4 entités paysagères : Les Causses du Quercy à l'ouest, la Grésigne et le plateau cordais au centre, le Ségala à l'est et la Limargue et le Terrefort au nord

- Les Causses du Quercy, à l'ouest, regroupe les causses autour de Penne.
- La Grésigne et le plateau cordais, au centre, correspondent à l'entité dominante du territoire de la 4C. Cette entité s'étend d'ouest en est, de Vaour à Livers-Cazelles, et du nord au sud, du Riols à Souel. Les singularités paysagères au sein de cette entité forment une mosaïque de paysages sous influence du gaillacois au sud et du terrefort et de la Limargue au nord.
- Le Ségala, à l'est, regroupe les communes de Saint-Martin-Laguépie, Lacapelle-Ségalar et Laparroquial.
- La Limargue et le Terrefort, au nord, est seulement limitrophe au territoire.

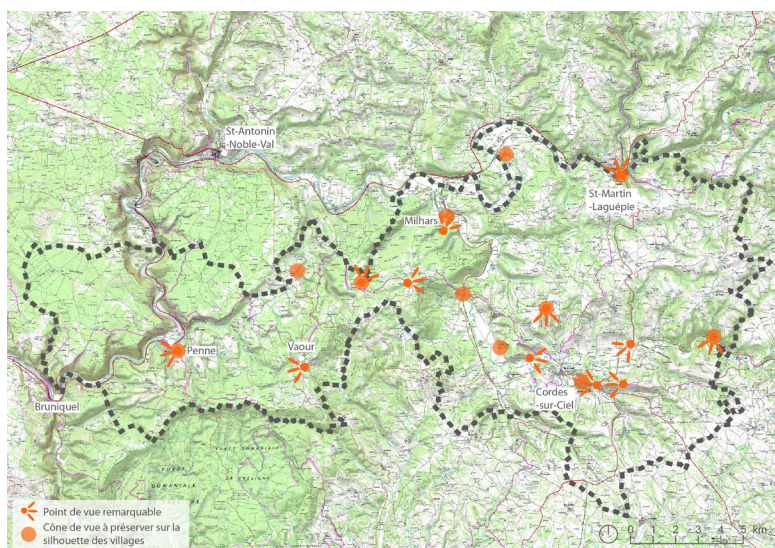


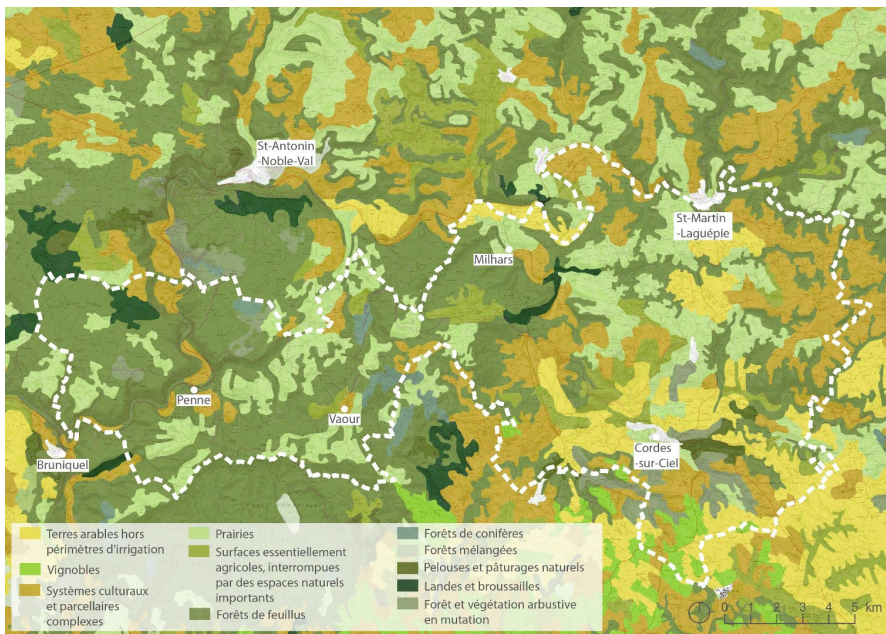
> De nombreux points de vue remarquables

Les paysages de la 4C sont diversifiés, boisés à l'ouest et ouverts à l'est au niveau du causse du cordais et du Ségala. C'est principalement depuis les rebords et fonds de vallées ainsi qu'aux abords des villages que des vues se dégagent. Les panoramas identitaires sont marqués par les villages médiévaux et les singularités paysagères du territoire.

> Un territoire marqué par la présence de la forêt à l'ouest et de l'agriculture à l'est

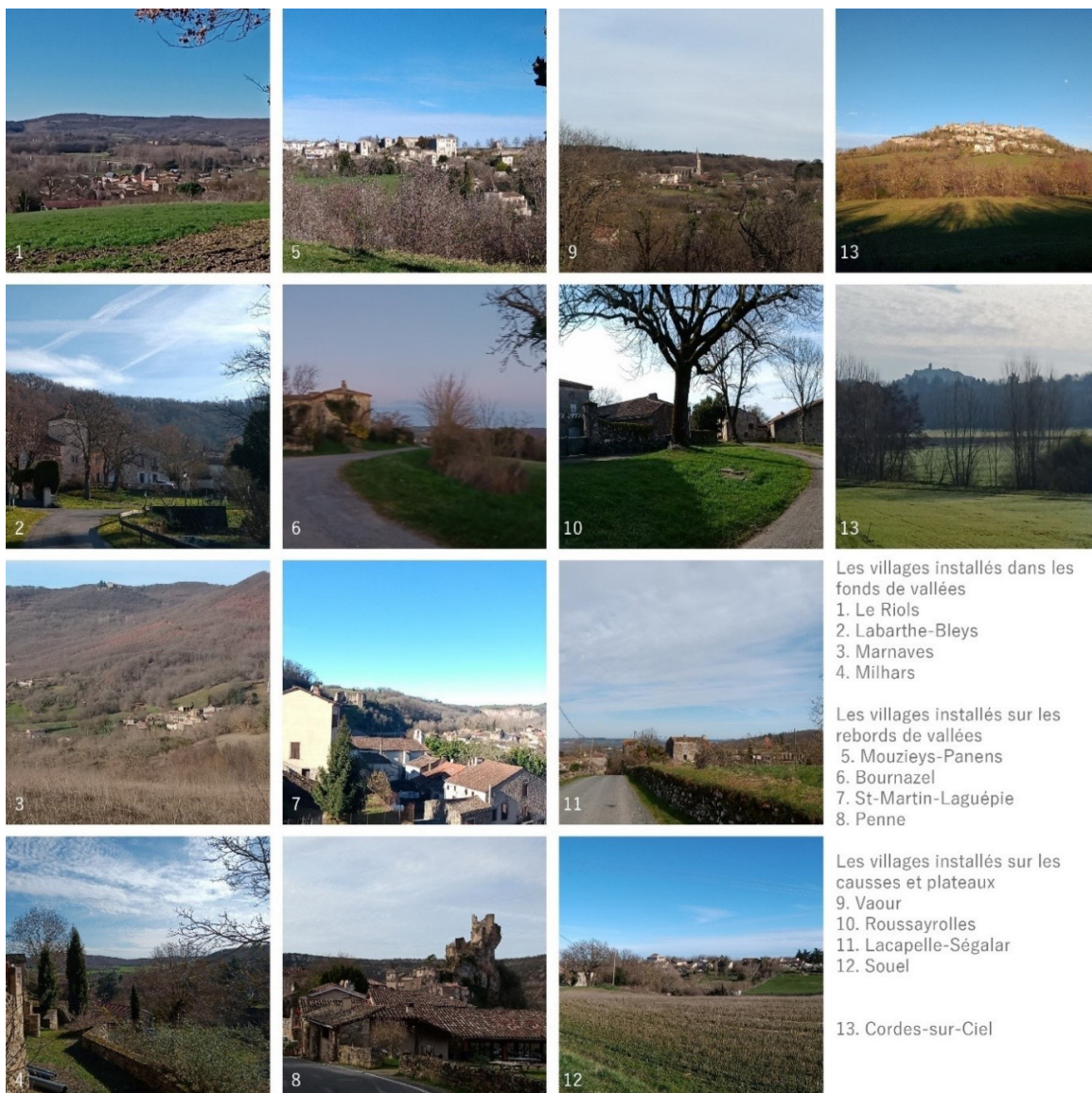
A l'échelle du territoire de la 4C, l'ouest est dominé par le couvert forestier qui occupe l'extrémité des causses du Quercy jusqu'aux méandres de la vallée de l'Aveyron, ainsi que la retombée de la Grésigne. Entre Penne et Vaour, quelques prairies persistent encore mais le paysage tend à se refermer, la forêt avançant sur les terres agricoles suite à la déprise. Sur la partie est, l'occupation du sol est dominée par l'agriculture, alternance entre prairies et grandes cultures. Autour de Saint-Martin-Laguépie les étendues agricoles sont interrompues par les boisements qui accompagnent les petits vallons qui rythment ce paysage de plateau.





> Un ensemble de villages de caractère

L'occupation du territoire de la 4^e C est ancienne, les vestiges gallo-romains et la nécropole mérovingienne de Vindrac-Alayrac en attestent. L'époque médiévale est cependant la plus représentative, en témoignent les nombreuses fortifications : forteresse de Penne, les châteaux de Milhars, Saint-Michel-de-Vax, Souel, Vindrac-Alayrac et de Saint-Martin-Laguépie. L'organisation des villages en bastide ou circulade est également représentative du Moyen-Age, c'est le cas notamment de Cordes, Milhars ou encore Penne. La richesse historique et le caractère pittoresque des villages médiévaux qui occupent le territoire constituent une véritable identité et attrait du territoire dont Cordes-sur-Ciel et Penne correspondent à des hauts lieux touristiques.



Les villages installés dans les fonds de vallées

- 1. Le Riols
- 2. Labarthe-Bleys
- 3. Marnaves
- 4. Milhars

Les villages installés sur les rebords de vallées

- 5. Mouziéys-Panens
- 6. Bournazel
- 7. St-Martin-Laguépie
- 8. Penne

Les villages installés sur les causses et plateaux

- 9. Vaour
- 10. Roussayrolles
- 11. Lacapelle-Ségalar
- 12. Souel

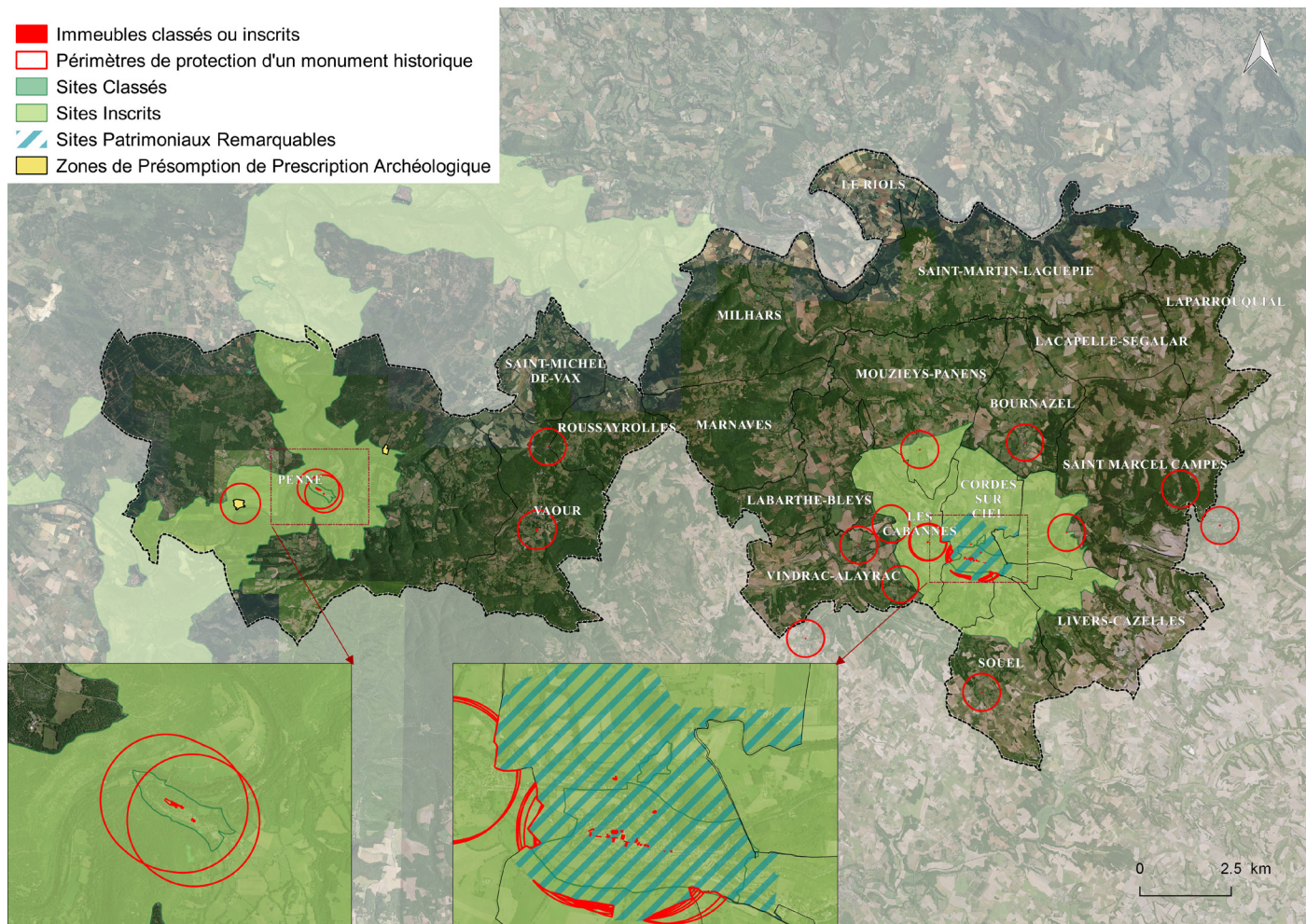
13. Cordes-sur-Ciel

> **Un patrimoine réglementé riche sur le territoire de la 4C (monuments historiques, sites ou immeubles classés ou inscrits, Site Patrimonial Remarquable...)**

Le territoire de la 4C renferme une grande richesse patrimoniale avec de nombreux monuments historiques, plusieurs sites classés ou inscrits et un site patrimonial remarquable.

Cordes-sur-Ciel est la commune qui concentre le plus grand nombre de monuments historiques classés et inscrits (64) et fait également l'objet d'une inscription au titre des sites : ville de Cordes, zone paysagère autour de Cordes et petit pont du Cérou, abords et plan d'eau de la rivière. La ville est également concernée par une protection en tant que Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Les gorges de l'Aveyron font également l'objet d'une inscription au titre des sites pour sa qualité paysagère. Ce site remarquable allie un paysage naturel spectaculaire de falaises abruptes et de coteaux boisés, des fonds de vallée maintenus ouverts par l'agriculture et un patrimoine urbain et architectural de grande qualité.



> **Un patrimoine vernaculaire lié à l'architecture traditionnelle**

Ni classé, ni inscrit, le patrimoine vernaculaire correspond aux éléments liés à une architecture traditionnelle, rurale, édifiée avec des matériaux locaux et des savoir-faire ancestraux propres à la région. Il est donc caractéristique d'une époque, d'une aire géographique et peut avoir différentes utilisations. Il participe à l'identité des lieux.

A l'échelle du territoire de la 4C, de nombreux éléments de patrimoine liés à l'histoire, à l'agriculture, à l'eau ou encore au culte sont présents : lavoir, fontaine, pigeonnier, église, presbytère, moulin, corps de ferme...

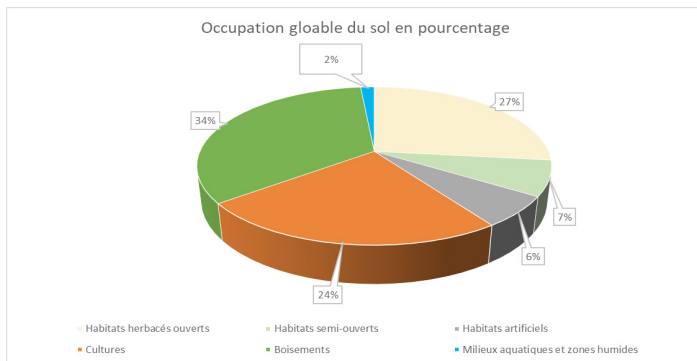


4

Le milieu
naturel

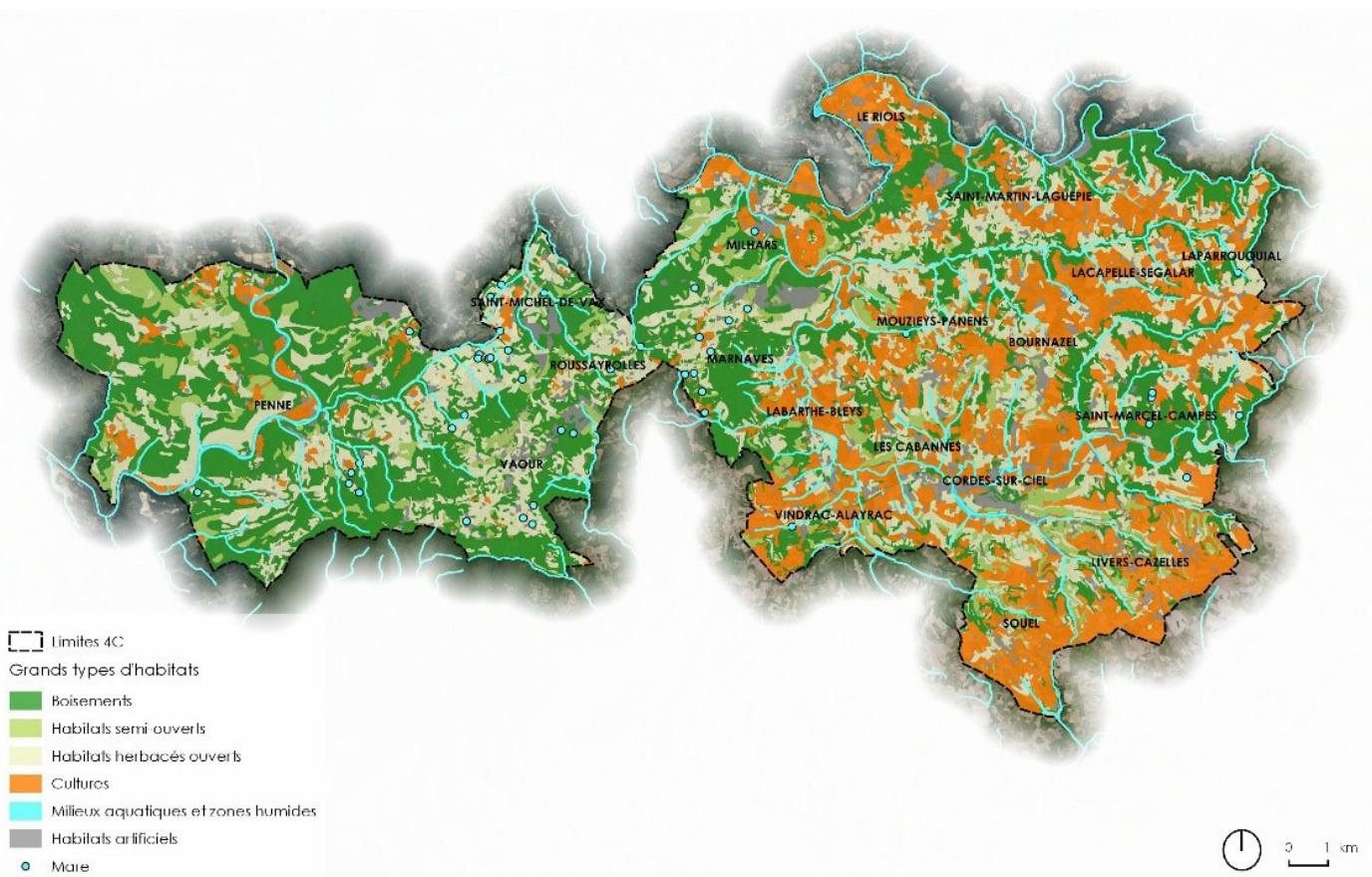
Le milieu naturel

Etat Initial de l'Environnement



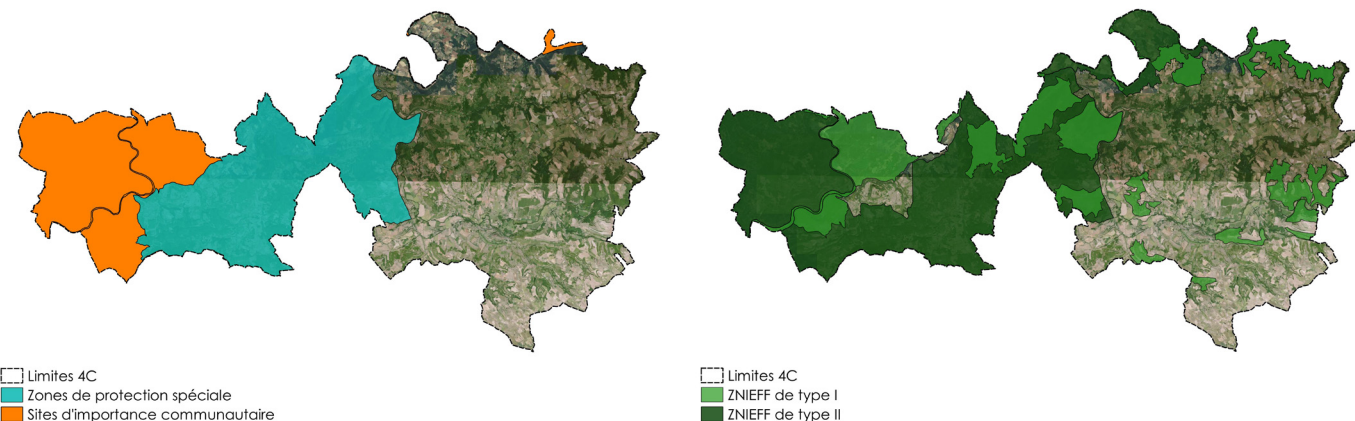
> Les types d'habitats naturels de la 4C

Une vingtaine d'habitats regroupés en 6 grands types phytionomiques : les boisements, les habitats ouverts herbacés, les cultures (majoritairement représentés), les habitats semi-ouverts, les zones artificialisées (bâti, jardins domestiques, etc.) et les milieux aquatiques et zones humides.



> La faune et la flore

La Communauté de Communes du Cordais et du Causse est concernée par plusieurs périmètres d'inventaires ou de protection : les sites Natura 2000, les Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristiques (ZNIEFF), les Espaces Naturels Sensibles (ENS), l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope « Parois de Bruniquel » sur la commune de Penne et les zones humides.



> La flore

Concernant les aspects strictement réglementaires, on retrouve actuellement 10 espèces végétales protégées sur le territoire considéré : Orchis odorant, Sabline des chaumes, Laïche appauvrie, Dauphinelle de Verdun, Epipactis des marais, Gagée des champs, Gratiolle officinale, Alysson à gros fruits, Marguerite glauque et Trèfle maritime.

Le cortège méditerranéen constitue le contingent patrimonial le plus important. Il représente, en effet, un peu plus de 50 % des espèces patrimoniales. Appartiennent à ce cortège, des espèces plus ou moins répandues ou communes en zone méditerranéenne sensu stricto.

Adonis flamme



Orchis odorant



Sabline des chaumes



Laïche appauvrie



Colchique d'automne



Crupine commune



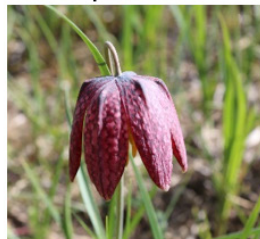
Dauphinelle de Verdun



Epipactis des marais



Fritillaire pintade



Gagée des champs



Gratiolle officinale



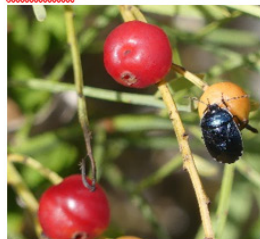
Alysson à gros fruits



Jasmin arbustif



Rouvet



Trèfle maritime



> La faune

La faune est, à l'image de la flore, assez diversifiée sur ce territoire et compte parmi ses rangs des espèces singulières, endémiques à subendémiques. Les types d'habitats et secteurs abritant la majorité des espèces patrimoniales sur le territoire intercommunal sont les pelouses et fourrés secs (insectes, territoire de chasse et de nidification d'oiseaux et territoire de chasse de chauves-souris), les causses (reptiles, papillons, Chauves-souris, invertébrés stygobies et troglobies), les prairies naturelles permanentes (insectes, territoire de chasse et de nidification d'oiseaux et territoire de chasse et de chauves-souris), la vallée de l'Aveyron et du Cérou (Odonates, Loutre, Campagnol amphibie, territoire de chasse de gîte de chauves-souris), les boisements plus anciens (Nidification du Circaète, gîtes et territoire de chasse de Chauves-souris, entomofaune saproxylique à évaluer mais potentiellement intéressante) et les mares temporaires ou exempts de poissons et d'écrevisses (habitat de reproduction des amphibiens patrimoniaux).

Èrèse coccinelle



Magicienne dentelée



Cordulie splendide



Azuré du serpolet



Nacré des filipendules



Hespérie du carthame



Triton marbré



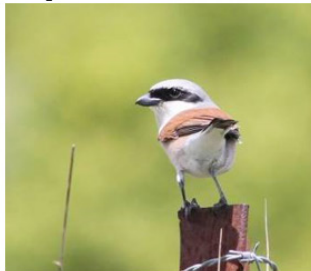
Seps strié



Lézard ocellé



Pie-grièche écorcheur



Petit Rhinolophe

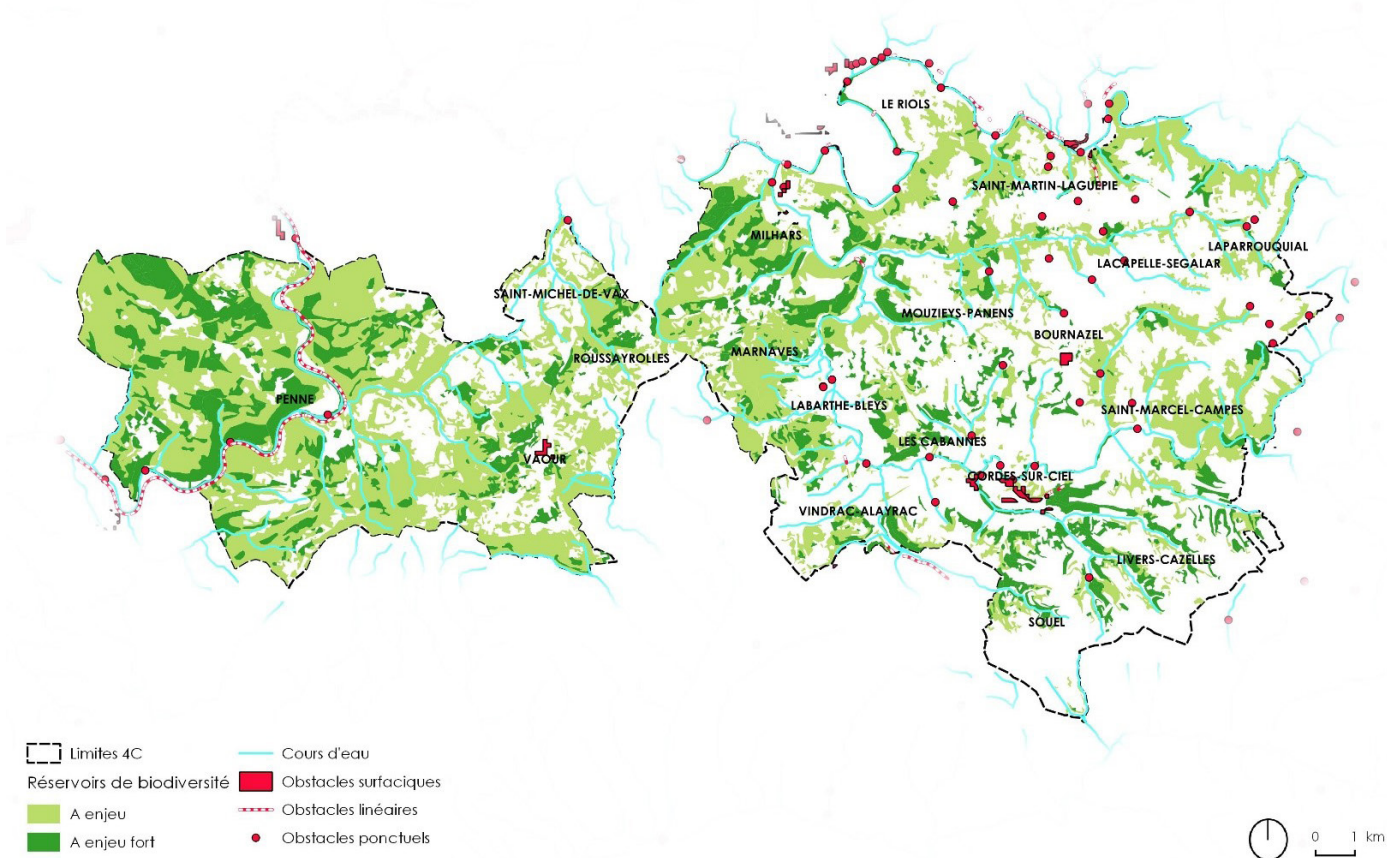


Campagnol amphibie



> La trame verte et bleue

Au-delà de la gestion et de la protection de périmètres à forte richesse écologique, il convient de préserver les réservoirs de la biodiversité ordinaire au cœur des villes et d'assurer la continuité entre ceux-ci, soit en protégeant des corridors existants, soit en en restaurant. Ainsi dès l'échelle du PLUi, l'intercommunalité se doit d'étudier les continuités écologiques à l'échelle de son territoire et de les prendre en compte dans la construction de son projet d'urbanisme. Le territoire peut être globalement considéré comme un réservoir de biodiversité pour les espèces des plaines et collines euro-sibériennes et méditerranéennes notamment concernant les cortèges d'espèces liées aux pelouses sèches pastorales, aux chênaies blanches, aux agrosystèmes à assolement diversifiés.



5

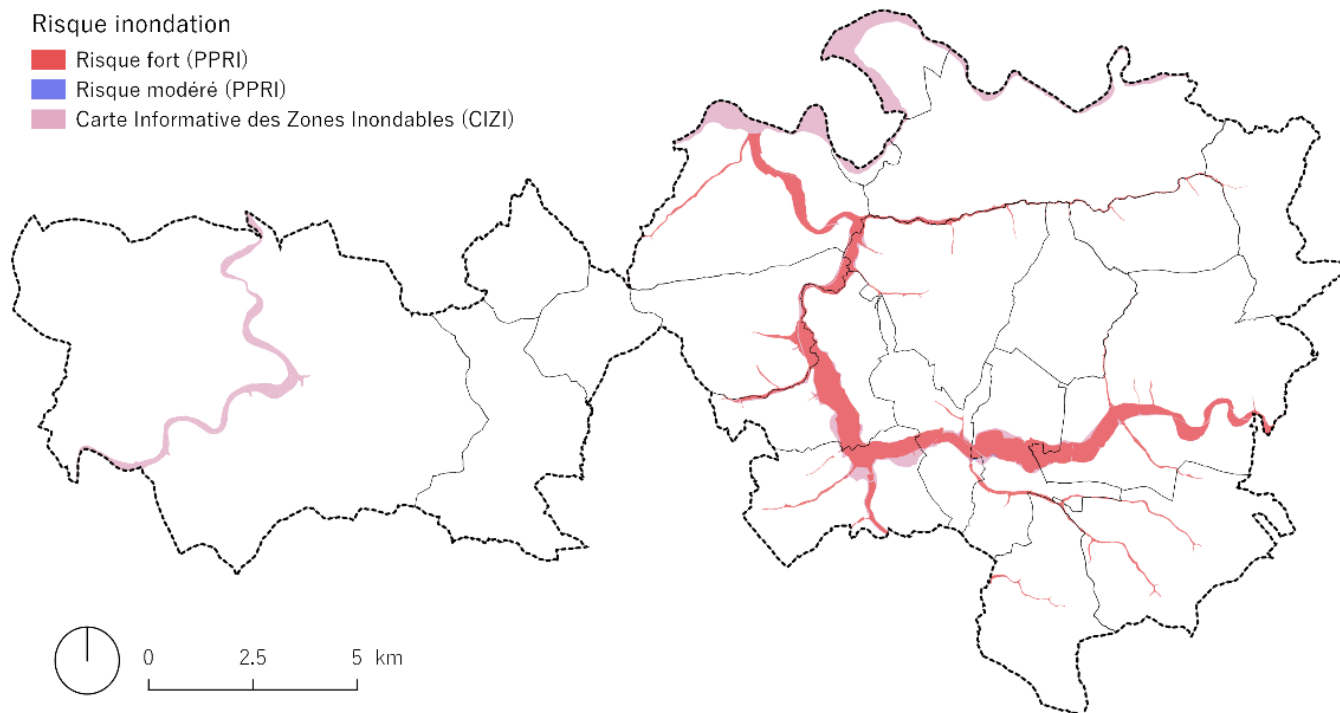
Les risques

Les risques

Etat Initial de l'Environnement

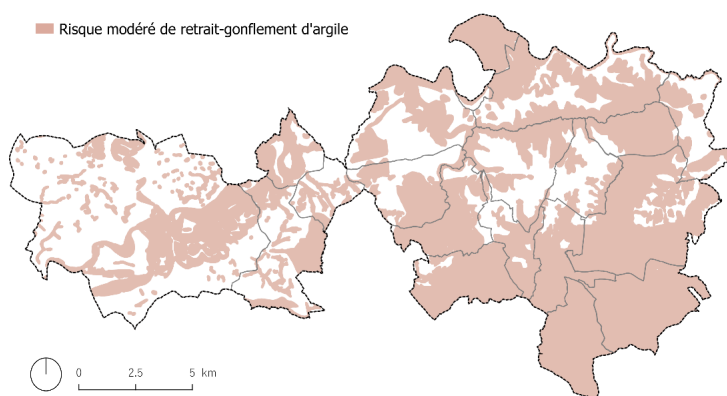
> Un risque inondation prégnant, notamment au centre du territoire

Les communes les plus touchées par le risque inondations se situent à l'est du territoire intercommunal, dans la Vallée du Cérou. Néanmoins, toutes les communes de l'est de la 4C ne sont pas concernées par cet enjeu dans la mesure où certains centres-bourgs sont relativement éloignés des zones d'enjeu. Le risque inondation concerne particulièrement Le Riols, Milhars, Marnaves, Labarthe-Bleys, Les Cabannes, Cordes-sur-Ciel, Saint-Marcel-Campes mais aussi Penne.



> Un risque modéré de retrait-gonflement d'argile sur une grande partie du territoire de la 4C

Un Plan de Prévention des Risques Naturels a été mis en place en décembre 2008, dans le département du Tarn. Il définit les mesures de prévention nécessaires afin de limiter les risques sur les constructions. Le risque retrait et gonflement d'argile est un enjeu pour le territoire dans la mesure où il peut provoquer, en période de sécheresse, une rétraction de l'argile pouvant induire une fissuration dans les structures des constructions. Bien que le risque ne soit que modéré sur le territoire de la 4C, il est essentiel de mettre en place certaines règles de constructibilité préventives dans les secteurs concernés par cet aléa.



> Le territoire est également concerné par d'autres risques : le risque incendie, le risque tempête et le risque transport de matières dangereuses

Le risque Tempête est un risque qui peut concerner l'ensemble du territoire français. Le dossier départemental des risques majeurs de 2006, publié par la Préfecture du Tarn, apporte des éléments sur le type de tempête que peut rencontrer le territoire de la 4C.

Le territoire peut également être concerné par le risque d'accident de transport de matières dangereuses sur les principaux axes qui le traversent, tels que les routes D600 et D922 ou encore par la ligne ferroviaire, traversant le territoire du nord au sud.

Enfin, le risque incendie est à prendre en compte sur le territoire dans la mesure où le Plan Départemental de Protection des Forêt Contre les incendies du Tarn recense des incendies au sein de la 4C sur la période 2006-2015. Ainsi, la commune de Vaour et la commune de Roussayrolles ont chacune connu un feu de forêt et six communes ont connu un à deux feux d'autre végétation. Il s'agit de Penne, Milhars Mouzieys-Panens, Vindrac-Alayrac, Cordes-sur-Ciel et Saint-Marcel-Campes. Les feux d'autre végétation apparaissent plus dévastateur (en nombre et en surface consommée) que les feux de forêt.

6

Le fonctionnement
local

Le fonctionnement local

Etat Initial de l'Environnement

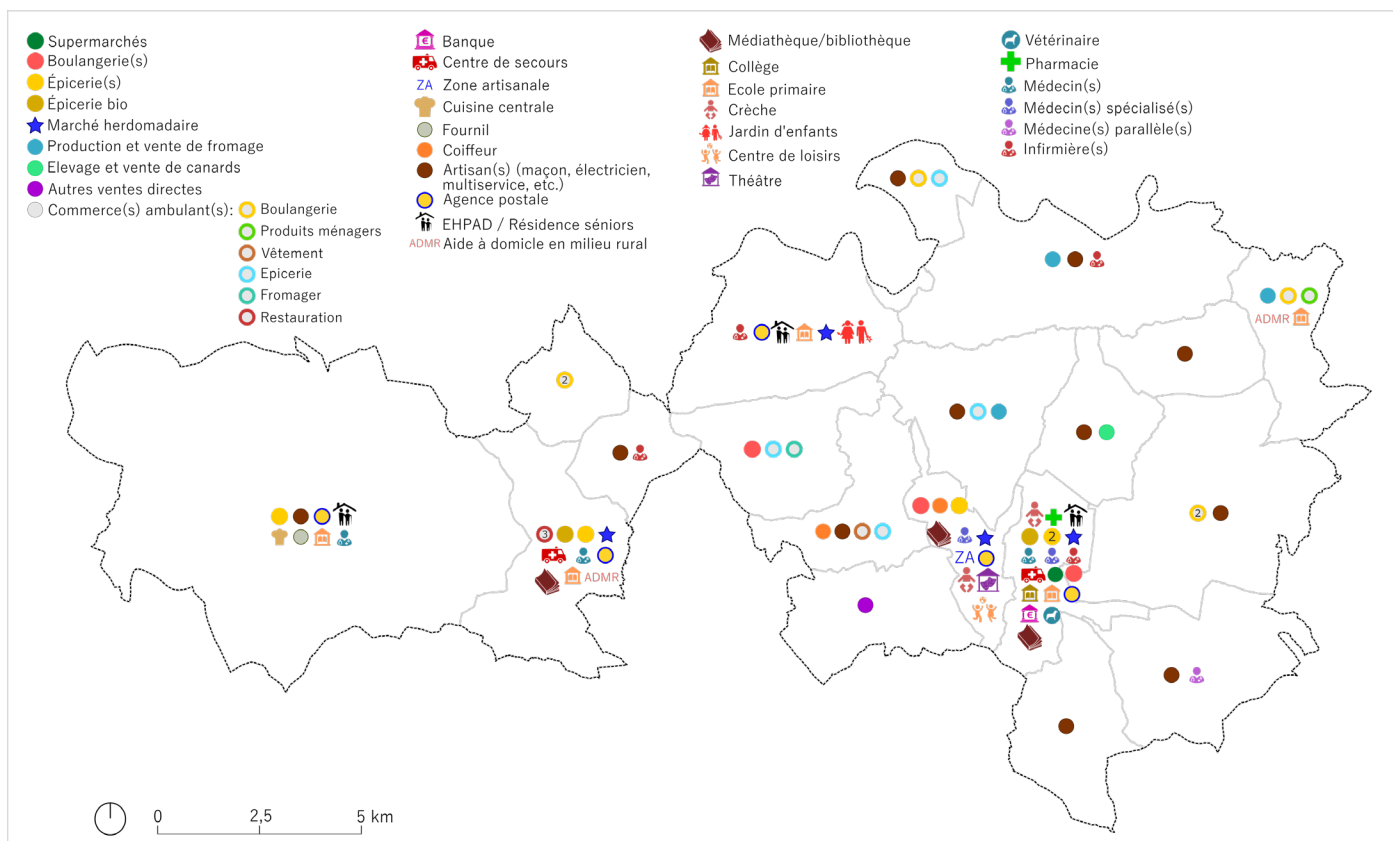
> Quatre communes disposants de linéaires commerciaux à préserver : Cordes-sur-Ciel, Les Cabannes, Vaour et Penne

Au sein du territoire, les quatre communes composant les deux pôles d'attractivité disposent d'un ou plusieurs linéaires où se concentre l'offre locale. Ces secteurs identifiés pourront, à travers le PLUi, être préservés voire développés.

> Une offre locale de proximité satisfaisante

L'analyse de l'offre de proximité, et sa répartition sur le territoire de la 4C, confirme la place des pôles d'attractivité : le pôle d'équilibre Cordes-sur-Ciel – Les Cabannes et le pôle relais Penne – Vaour

Bien que la place des pôles soit affirmée sur le territoire intercommunal, les petites communes rurales profitent de la présence de quelques artisans et de commerces ambulants pour leurs besoins de première nécessité. Le recours à la voiture reste néanmoins inévitable pour répondre à l'ensemble de leurs besoins.

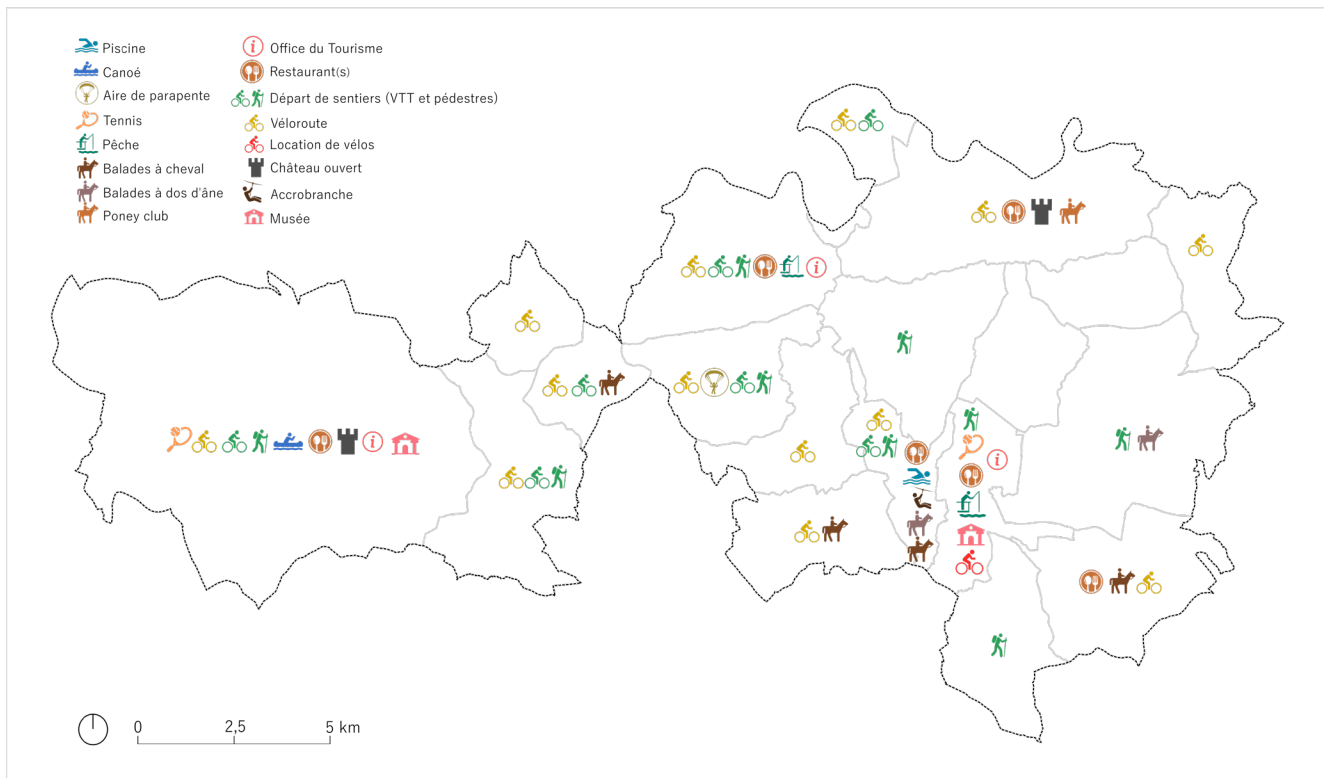


> Une richesse et une diversité de l'offre touristique : la gastronomie, les événements, l'artisanat d'art, le patrimoine culturel, les activités de loisirs...

Le secteur le plus touristique du territoire est le village historique de Cordes-sur-Ciel avec une estimation de 600 000 visiteurs par an. Sa notoriété rayonne sur l'ensemble du territoire, favorisant le développement de l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes...), de l'hôtellerie-restauration, des activités sportives et culturelles (promenade à cheval, canoé, parapente, musées...) et des événements (fêtes, festivals, marchés...).

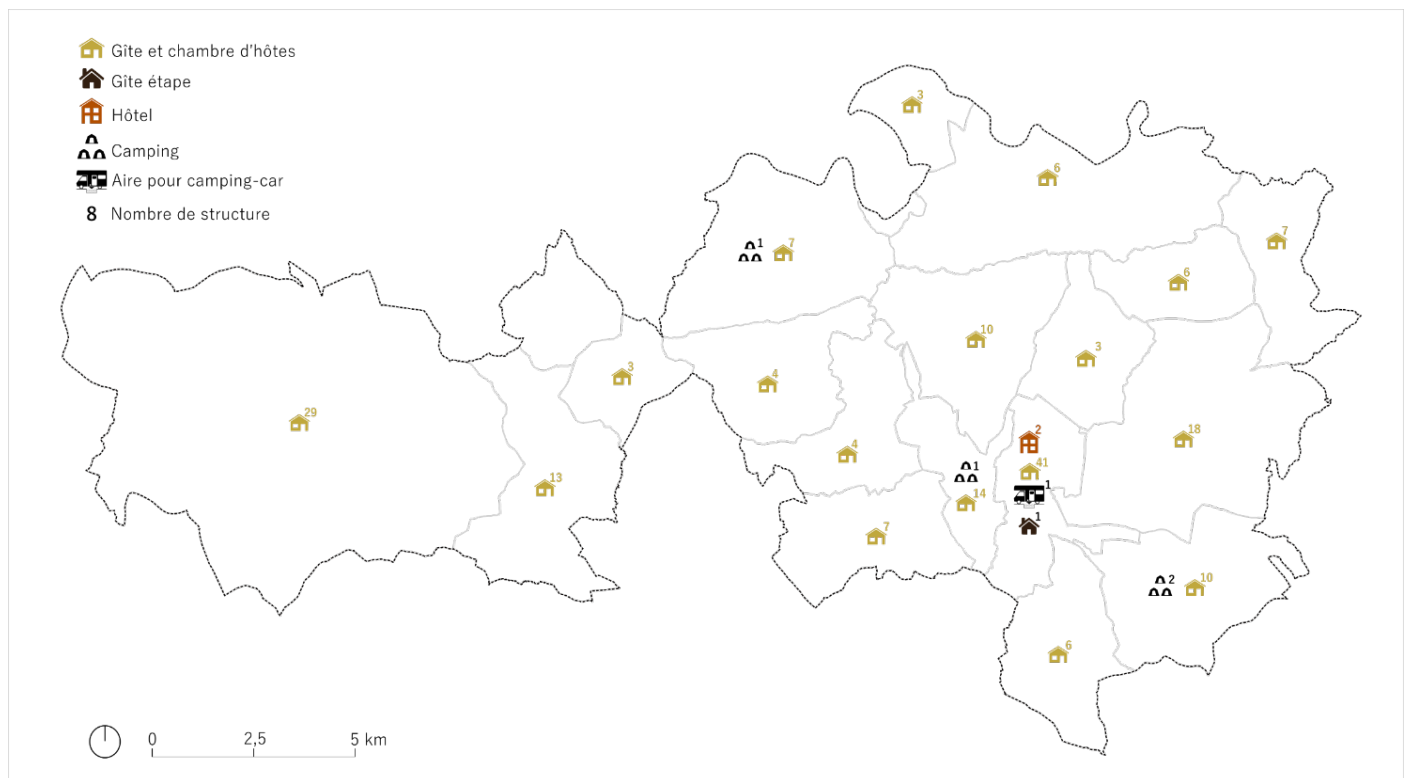
L'offre de restauration se concentre majoritairement à Cordes-sur-Ciel avec près d'une quinzaine d'établissements (restaurants, auberges, salon de thé...). Le reste de l'offre est disséminée sur plusieurs communes : Les Cabannes, Penne, Livers-Cazelles, Saint-Martin-Laguépie et Milhars. Le tourisme engendre une part importante d'emplois saisonniers sur le territoire. Qu'il s'agisse de restauration, d'hôtellerie, d'activités sportives ou culturelles, ou encore d'artisanat, la 4C concentre une activité accrue pendant la période estivale.





> Plus de 200 hébergements touristiques dont au moins 36% sont ouverts à l'année

Selon l'étude touristique menée au sein de la 4C en 2019, le territoire compte 7 600 lits touristiques au sein de la 4C, soit 8% de l'offre touristique du département du Tarn. Cela témoigne de la place importante qu'occupe le tourisme dans l'économie locale. Cette étude révèle que 43% des lits marchands sont disponibles à l'année.



> Une offre de transports collectifs variée mais inégalement répartie sur le territoire

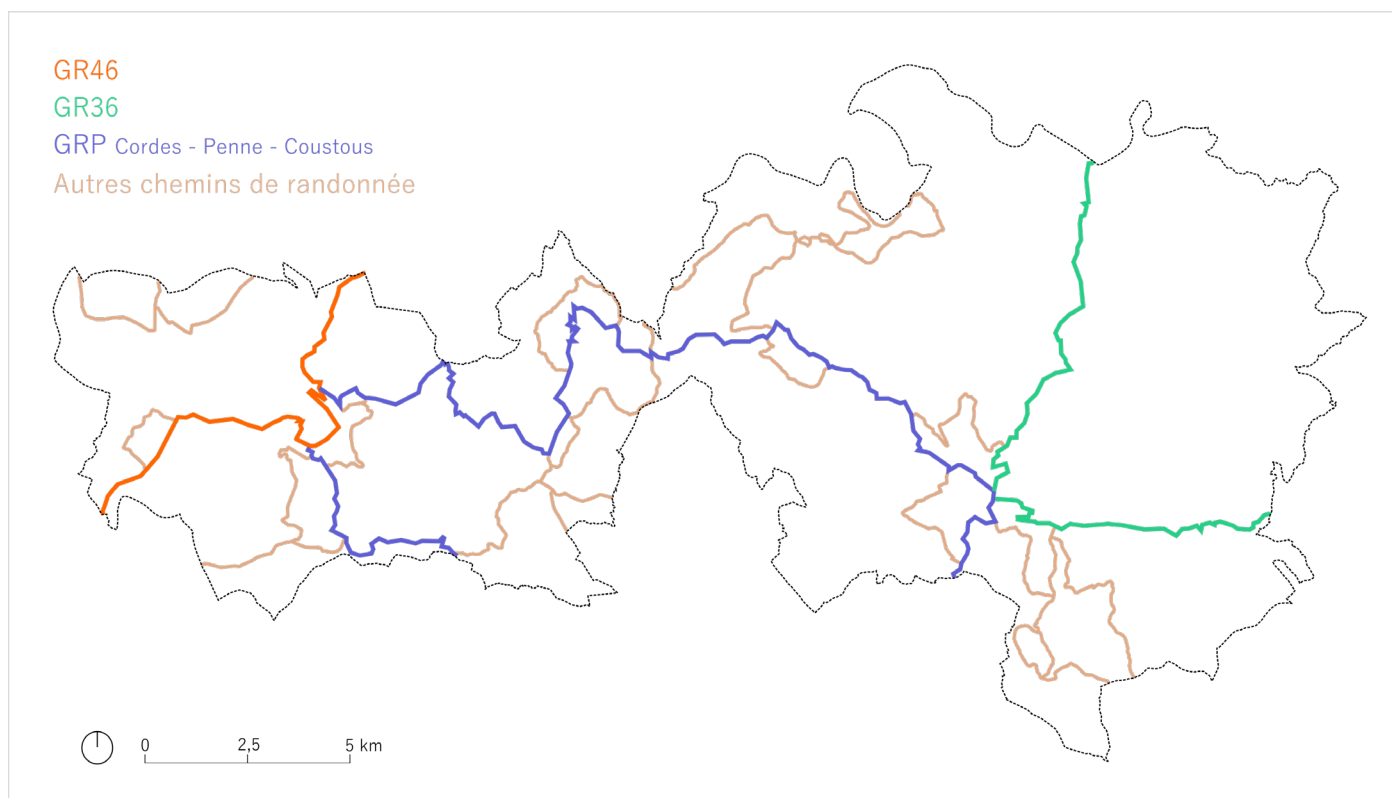
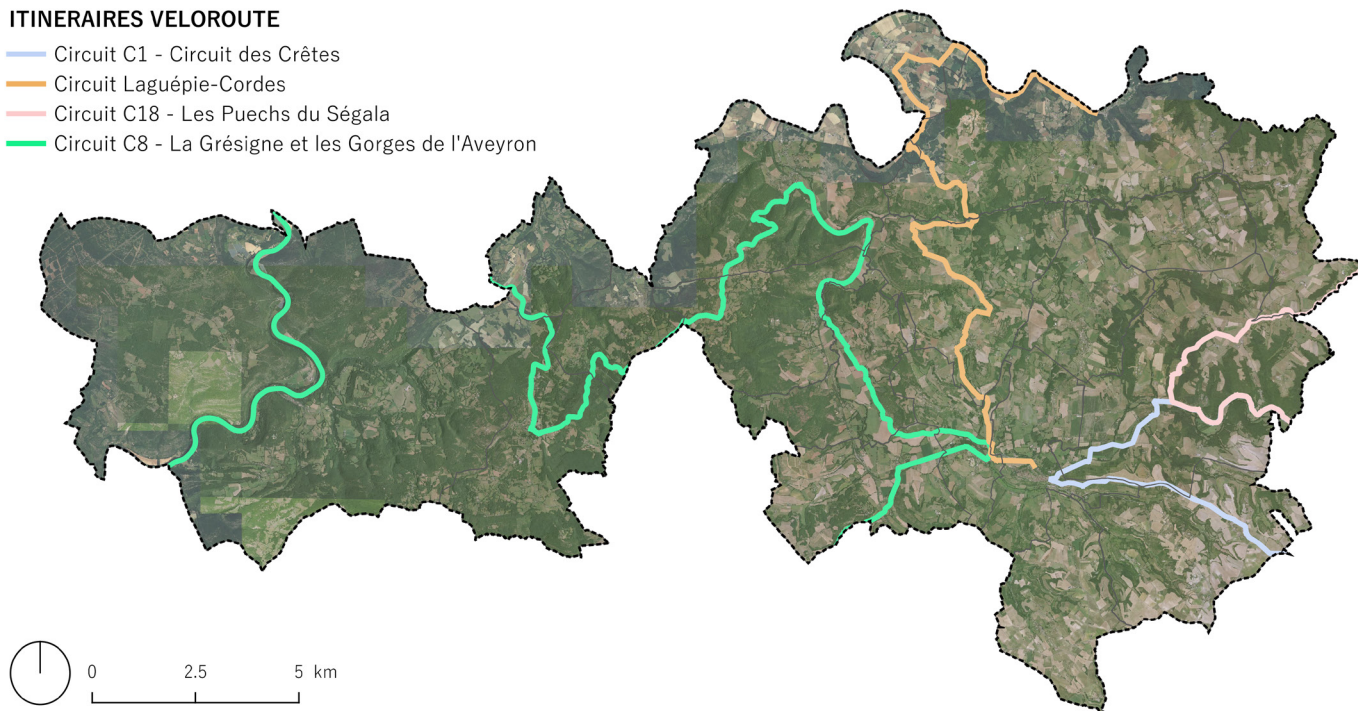
Le territoire de la 4C dispose d'une offre en déplacement diversifiée et plutôt considérable pour un territoire rural. En effet, on retrouve un service TAD pour assurer un accès aux commerces de proximité, une ligne de bus départementale qui permet de rejoindre Albi mais aussi une desserte ferroviaire, grâce à la gare de Vindrac-Alayrac. Le territoire innove avec la mise en place d'un dispositif de covoiturage spontané : Ré-zopouce, présent sur toutes les communes de la 4C.

> Une offre riche pour les modes actifs liés aux loisirs

La 4C propose une offre de mobilité à destination de la population touristique avec notamment des itinéraires vélos et pédestres sur l'ensemble du territoire : 4 véloroutes, 3 GR et une multitude de chemins de randonnée.

ITINERAIRES VELOURTE

- Circuit C1 - Circuit des Crêtes
- Circuit Laguèpie-Cordes
- Circuit C18 - Les Puechs du Ségala
- Circuit C8 - La Grésigne et les Gorges de l'Aveyron



> Une offre de location de vélos et de voitures au sein du pôle d'équilibre

Une entreprise, installée sur la commune de Cordes-sur-Ciel, propose des locations de vélos et de scooters. La location de vélos peut se faire à la demi-journée, au mois, au trimestre ou encore à l'année. La commune des Cabannes compte également une entreprise qui propose différents types de véhicules à la location.



La trame urbaine

La trame urbaine

Etat Initial de l'Environnement

> Une rupture entre bâti ancien et bâti moderne qui s'illustre par une évolution de matériaux, de couleurs de façades, de menuiserie et de toiture, de volumétrie et d'implantation

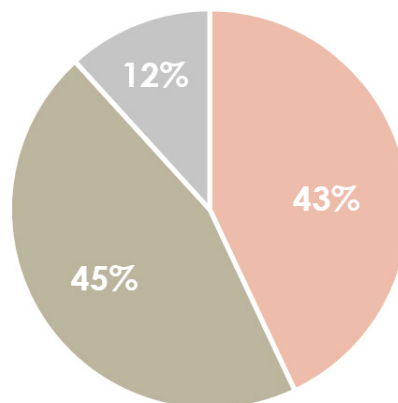
L'analyse de la typologie du bâti révèle un important tissu urbain historique au sein de la 4C. L'utilisation de matériaux nobles et les couleurs variées des menuiseries définissent l'identité du territoire. En revanche, les constructions plus récentes tranchent avec le style architectural ancien. Les extensions des bâtiments existants, les équipements publics et les maisons récentes proposent une gamme de couleurs de façade plus variées en incluant des teintes colorées, moins naturelles, ainsi que des couleurs de menuiseries plus uniformisées. Par ailleurs, si le bâti ancien atteint souvent deux à trois niveaux, les nouvelles constructions sont majoritairement de plain-pied. Une rupture entre les époques de construction est alors visible dans le paysage urbain.



> Une consommation foncière modérée ces dix dernières années

Entre 2009 et 2019, 49 hectares ont été consommés. Ils ont été principalement alloués au résidentiel et à l'activité agricole :

- 21 hectares de consommation foncière résidentielle, pour 88 permis de construire délivrés ;
- 22 hectares de consommation foncière agricole, pour 42 permis de construire délivrés ;
- 6 hectares de consommation foncière pour de l'équipement, des ateliers des locaux décidés à de l'activité de loisirs, de commerces ou autres activités économiques.



■ RESIDENTIEL ■ AGRICOLE ■ AUTRE

> Un nombre important de rénovations du bâti ancien

Le nombre de permis de construire, déposés ces dix dernières années, pour de la rénovation, du changement de destination ou encore de la reconstruction de ruines, s'élève à soixante-dix. Cela traduit une certaine attractivité du territoire qui, malgré de nombreux refus de permis déposés, parvient à attirer de nouvelles populations et à maintenir, voire restaurer, son patrimoine bâti existant.

> 15 hectares d'espaces densifiables ont été identifiés dans le tissu bâti existant

Cette analyse du potentiel de densification a permis d'identifier 94 dents creuses sur 15 des 19 communes de l'intercommunalité. Au total, 15 hectares peuvent potentiellement faire l'objet d'un projet de densification au sein de la trame urbaine existante. Cette estimation comprend 2,54 hectares qui seraient consommateur d'espace agricole, soit 17% de la surface totale des dents creuses identifiées.



La commune de Souel



La commune de Mouzieys-Panens



La commune de Bournazel





L'analyse démographique

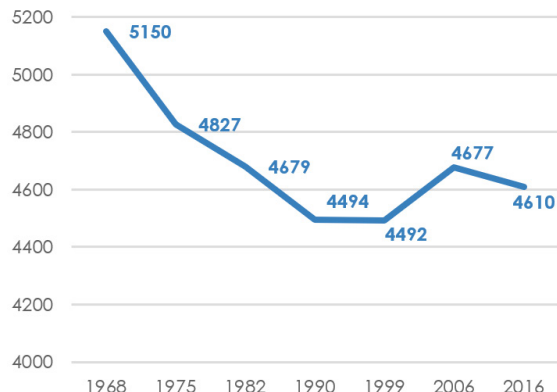
L'analyse démographique

Diagnostic socio-économique

> Une déprise démographique de la 4C inégale sur l'ensemble des communes

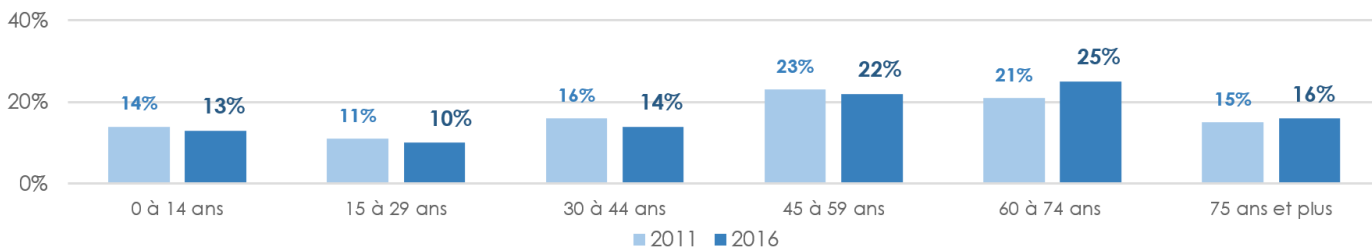
L'évolution démographique depuis les cinquante dernières années montre une déprise prégnante à l'échelle de la 4C. On observe néanmoins un petit regain de croissance en 2006 (+185 hab.) qui ne dure cependant pas au vu du dernier recensement (4 610 habitants en 2016 contre 4 677 en 2006).

Malgré la décroissance démographique globale du territoire, toutes les communes membres de la 4C ne connaissent pas la même évolution de population. Ainsi, il ressort que Cordes-sur-Ciel, Milhars, Livers-Cazelles, Saint-Marcel-Campes et Saint-Martin-Laguépie sont les communes les plus touchées par cette déprise démographique. A l'inverse, Vaour, Mouzieys-Panens, Penne, Les Cabannes et Bournazel ont toutes vu leur population augmenter de manière notable, compte tenu du contexte territorial.



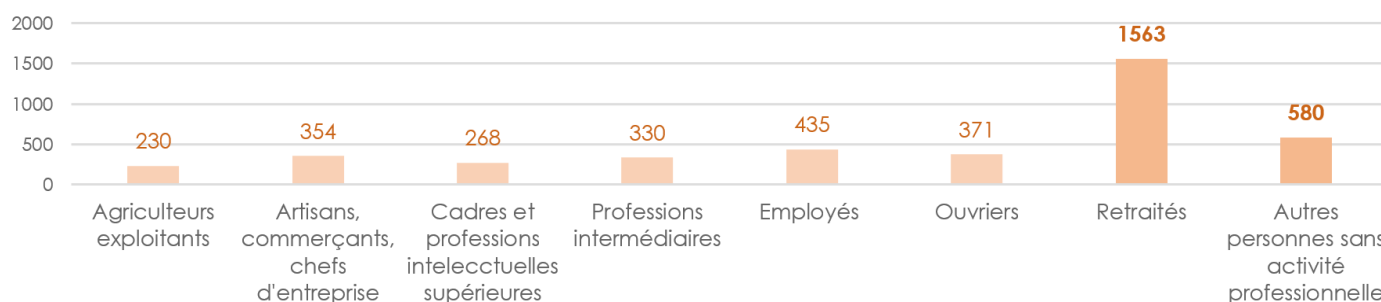
> Un vieillissement de la population marqué, notamment au sein le pôle d'équilibre

Entre 2011 et 2016, la part de 60-74 ans a augmenté de 4%. Le nombre de retraités augmente donc sur le territoire de la 4C tandis que le taux de populations plus jeunes ne cesse de décroître. Cette tendance entraîne des conséquences sociales et économiques qu'il est important de prendre en compte dans l'élaboration du PLUi.



> Une population majoritairement inactive

La 4C est marquée par une forte part d'inactivité au sein de sa population. Plus de la moitié des habitants est sans activité professionnelle. 38% de la population de plus de 15 ans est retraitée et 14% sont sans activité professionnelle. Par ailleurs, parmi la population active, 15% est au chômage, soit 275 individus.

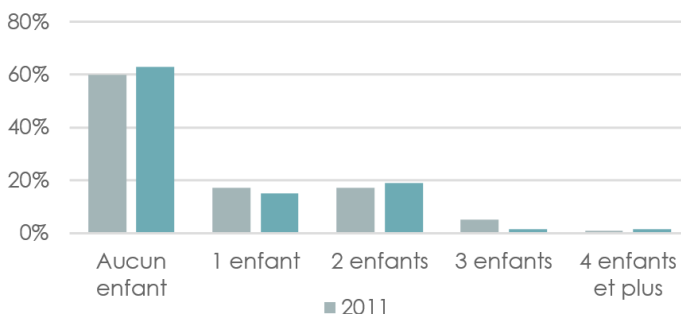
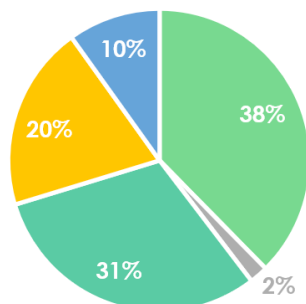


> Une augmentation constante de ménages de petite taille

Près de 40% des ménages sont constitués d'une seule personne sur le territoire de la 4C, contre 35% à l'échelle du Tarn. Par ailleurs, 45% des personnes vivant seules ont 80 ans ou plus.

30% des ménages sont des couples sans enfants. Compte tenu de la faible représentation de jeunes ménages, ces résultats semblent indiquer qu'il s'agit majoritairement de couples dont les enfants ont quitté le domicile familial.

- Ménages d'une personne
- Autres ménages sans famille
- Un couple sans enfant
- Un couple avec enfant(s)
- Une famille monoparentale



9

L'analyse du parc logement

L'analyse du parc logement

Diagnostic socio-économique

> Un parc logement très ancien

Le parc logement de la 4C date d'avant guerres pour sa grande majorité. Plus de 45% des résidences principales ont été érigées avant 1919, soit 1007 logements. Bien que le faible développement de constructions neuves soit un atout pour le paysage local, cela induit que la majorité des ménages vivent dans des logements anciens et donc énergivores.

> Une prédominance de logements de grande taille

La 4C compte une grande part de logements ayant plus d'un siècle, avec un nombre de pièce important et comportant plusieurs étages. Cette offre ne répond désormais plus aux besoins de la population encore présente. La part de personnes âgées actuellement domiciliées sur le territoire a besoin de logements plus petits, plus fonctionnels et situés proches des pôles d'équilibre, où se concentrent les commerces et les services.

> 60% de la population installée depuis plus de dix ans

L'ancienneté des ménages trouve en partie son explication dans le fait que peu de nouveaux logements sont construits sur le territoire. Cependant, de nouveaux logements sont créés via le changement de destination et la réhabilitation d'anciens logements (70 permis de construire déposés ces dix dernières années), mais ces procédés sont coûteux et ne permettent pas à tous les ménages de se loger sur le territoire.

> 9% du parc logement actuellement vacant

Ces logements sont vacants pour diverses raisons : décès ou départ en maison de retraite, problème de succession, bâtiment en rénovation, bâtiment à l'abandon, des habitants qui quittent leur logement vétuste pour un neuf ou encore des habitations vacantes au sein des exploitations agricoles qui ne peuvent être ni vendues, ni louées tant que l'activité agricole existe. L'enjeu pour la 4C est de favoriser la remise sur le marché des logements qui peuvent l'être.

> Un taux important de résidences secondaires et de logements occasionnels

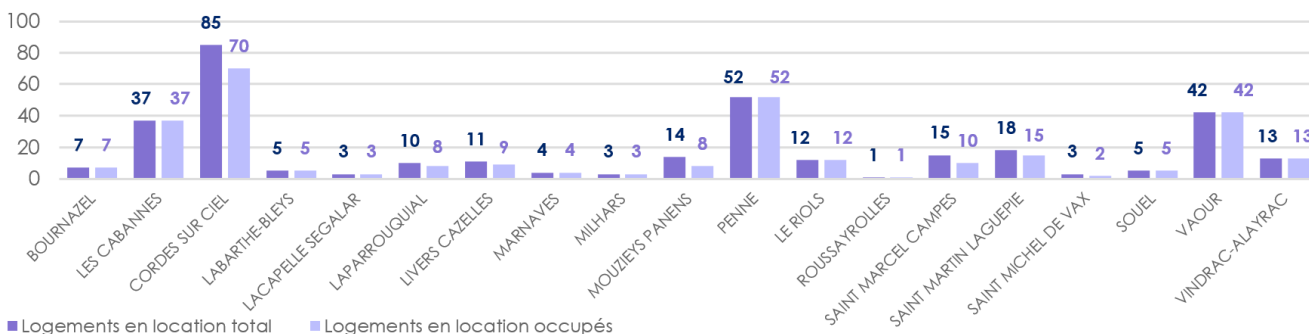
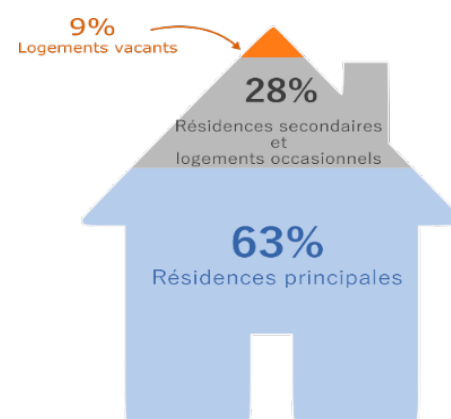
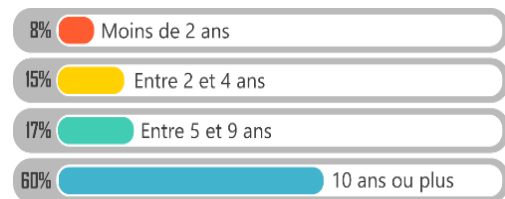
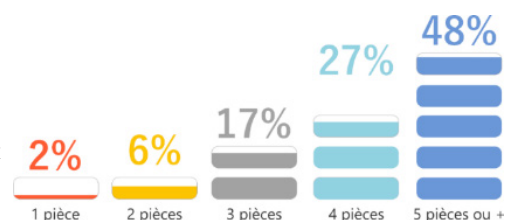
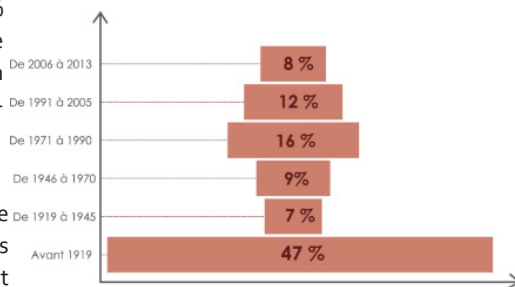
Alors qu'à l'échelle du Tarn, le taux de résidences secondaires et logements occasionnels ne représente que 7%, la part de la 4C représente 28%. Cela s'explique principalement par deux facteurs : l'activité touristique développée sur le territoire (résidence secondaire) et les actifs travaillant dans les grands pôles d'emploi éloignés, tels que Toulouse, qui ne reviennent que le week-end dans le secteur (logement occasionnel).

> Une offre locative développée mais encore insuffisante pour répondre à la demande

Au sein de la 4C, on compte près de 20% de ménages qui sont locataires. Cela concerne 867 habitants. Par ailleurs, 90% du parc locatif de la 4C est occupé, soit 303 logements, et 11 communes sur 19 ont leur parc locatif occupé à 100%. Avec 85 logements communaux en location sur 340 habitations locatives, les communes de la 4C détiennent ¼ de l'offre intercommunale.

> Une offre locative développée mais encore insuffisante pour répondre à la demande

Sur le territoire de la 4C, le parc locatif social se concentre majoritairement sur le pôle d'équilibre (14 aux Cabannes et 42 à Cordes-sur-Ciel) avec près de 90% des HLM dans le secteur. Le reste de l'offre est répartie sur Vaour (6 logements sociaux) et Vindrac-Alayrac (un logement social).



10

L'analyse
économique

L'analyse économique

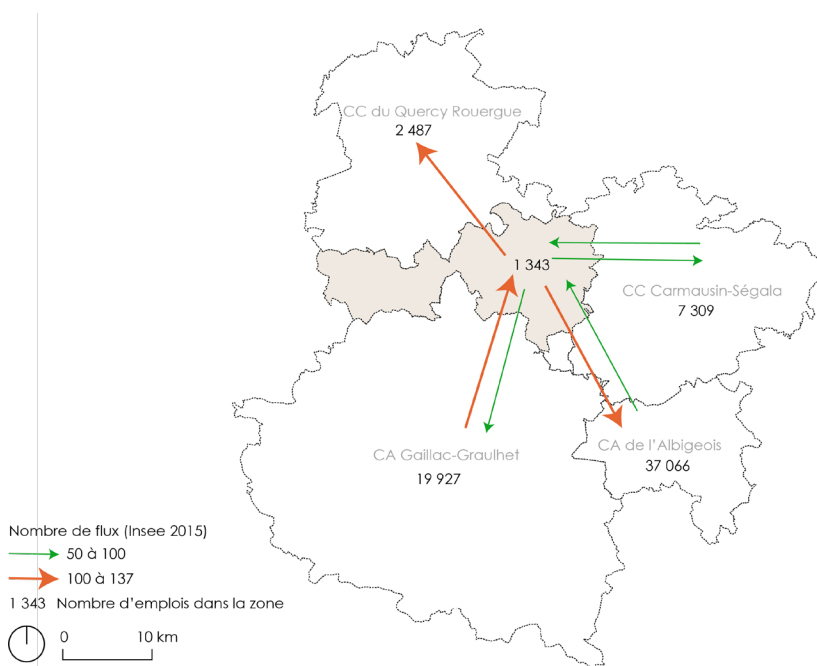
Diagnostic socio-économique

> Une dépendance aux grands pôles urbains

Selon les chiffres de l'Insee (2015), près de 40% des actifs vivant sur le territoire de la 4C en sorte pour aller travailler. La plupart de ces actifs se rendent dans l'agglomération albigeoise ainsi que dans la communauté limitrophe du Quercy Rouergue (Saint-Antonin-Noble-Val).

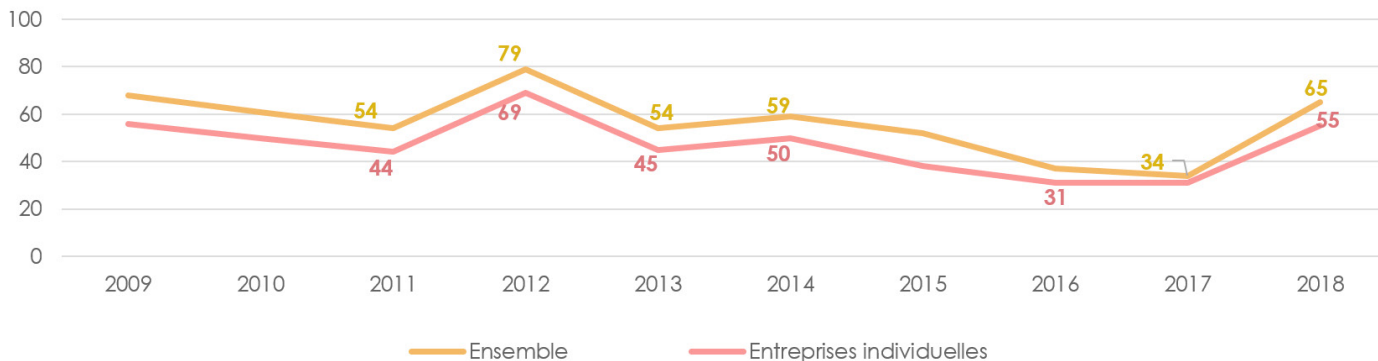
> Une dominance de la sphère résidentielle sur la sphère productive

Selon les données de l'INSEE de 2016, à l'échelle de la 4C, la sphère résidentielle représente 58% des établissements actifs du territoire (soit 470 établissements), contre 42% pour la sphère productive (soit 345 établissements). Ce constat s'explique par l'attractivité touristique, notamment due à la notoriété de Cordes-sur-Ciel qui rayonne sur l'ensemble du territoire.



> Une prédominance des PME dans le tissu économique

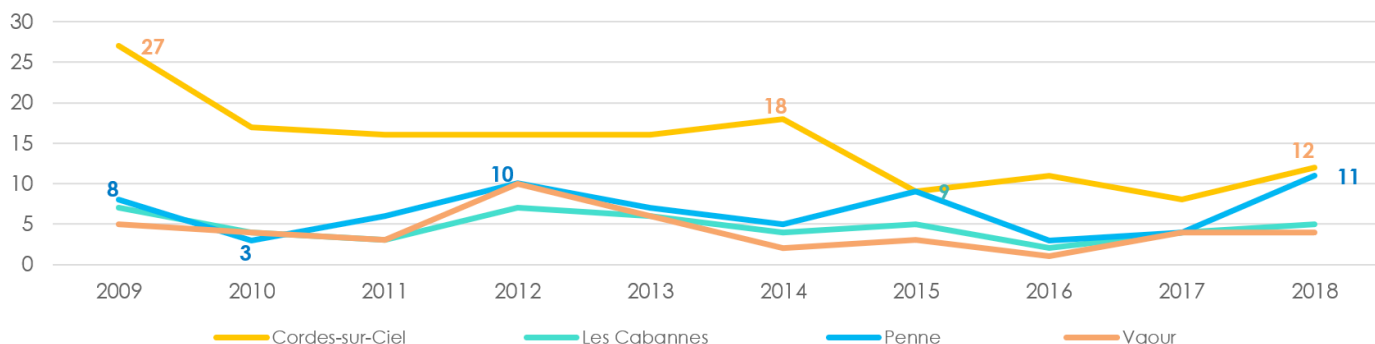
Les établissements de moins de 10 salariés représentent 98% des établissements actifs total. Le dynamisme économique est donc porté par de petites entreprises. D'autant plus que 80% des établissements actifs ne comptent aucun poste salarié. Il est intéressant de noter que, parmi les 98% d'établissements, 52% relèvent du secteur « commerces et services ».



> Un regain de création d'entreprises depuis 2017

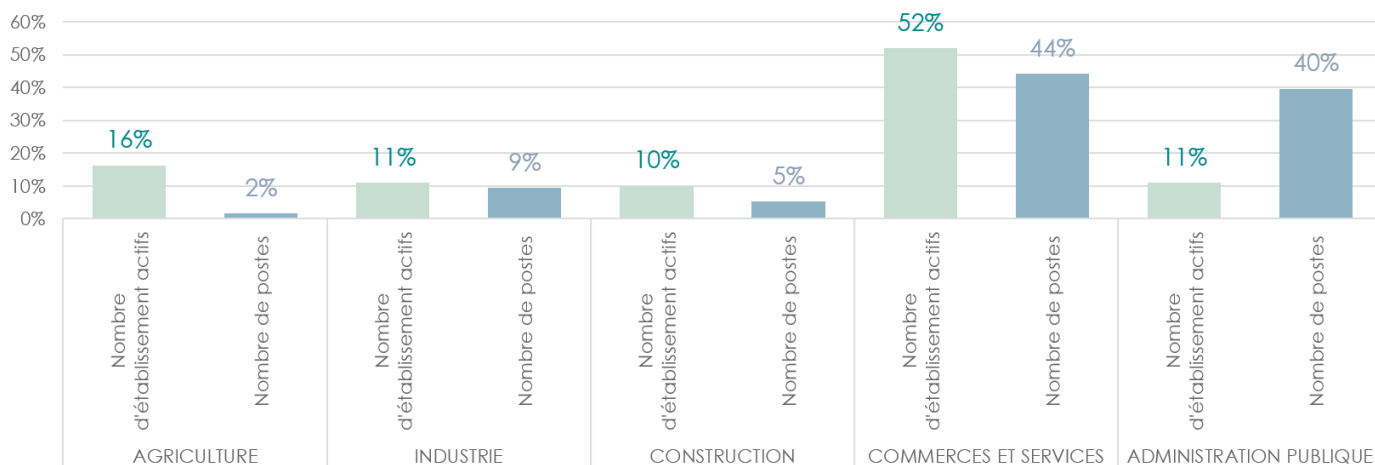
Entre 2009 et 2011, les créations de nouvelles entreprises ont chuté. Un regain de courte durée en 2012 a fait place à une diminution irrégulière jusqu'en 2017. Cependant on observe un regain d'activité à partir de 2017. La part d'entreprises individuelles est dominante et suit de près la courbe d'ensemble.

Alors que le dynamisme économique de la commune de Penne, bien qu'irrégulier, semble se maintenir à un niveau constant (avec un pic tous les trois ans), la commune de Cordes-sur-Ciel paraît connaître un essoufflement depuis dix ans, malgré un pic en 2014. Si en 2009 Cordes-sur-Ciel était la commune « chef de file » en termes d'économie, en 2018 les deux communes centres sont au même niveau de dynamisme de création d'entreprises.



> L'administration publique : une source considérable d'emploi

Selon l'INSEE, en 2016, 52% des établissements publics relèvent du secteur du commerce et services et représentent 44% des postes salariés. Il s'agit du secteur économique le plus dynamique du territoire, pourtant un établissement actif de ce secteur compte en moyenne 0,7 poste salarié. Cela traduit un grand nombre d'entreprises de petite taille. A l'inverse, le secteur de l'administration publique, qui ne représente que 11% des établissements actifs du territoire de la 4C, concentre 40% des postes salariés, soit 3 postes en moyenne pour un établissement. Ce secteur s'illustre donc comme le plus pourvoyeur d'emploi au sein de l'intercommunalité.

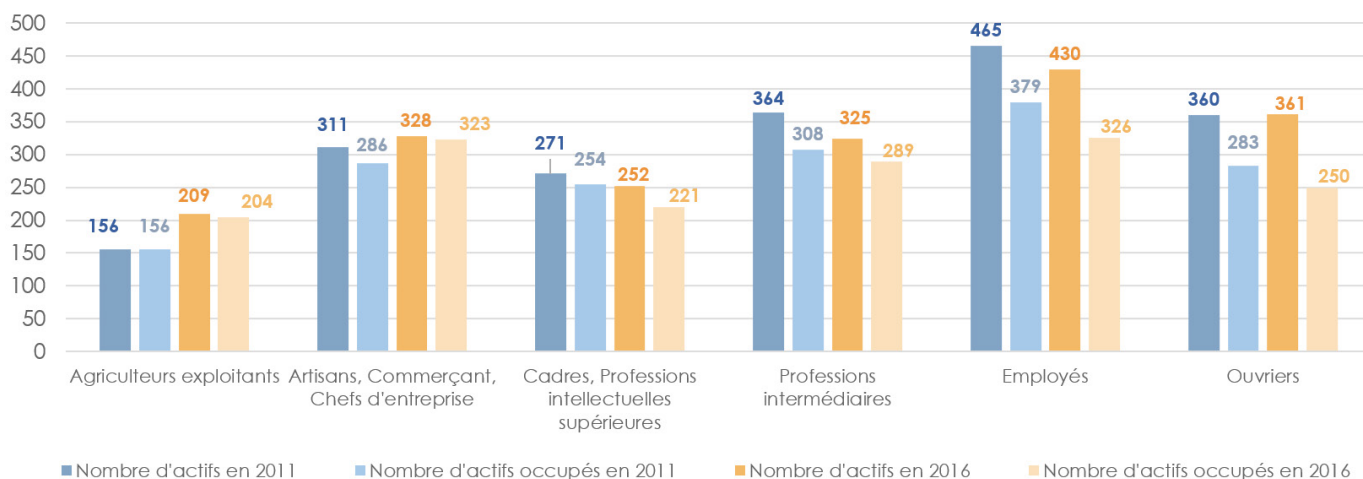


> Une offre d'emploi considérable due à la richesse et à la diversité touristique

Le tourisme participe grandement à l'essor économique du territoire et favorise le développement de l'artisanat d'art, notamment à Cordes-sur-Ciel (plus de 50 artisans d'art). Une étude de 2014, réalisée sur le territoire de la 4C, estime à 20% la part d'emplois liée au tourisme, ce qui place le tourisme au second rang des secteurs d'emploi. La saison touristique tend à s'étendre d'avril à octobre, ce qui favorise le dynamisme économique de la 4C. Cependant le tourisme engendre une part conséquente d'emplois saisonniers sur le territoire. Qu'il s'agisse de restauration, d'hôtellerie, d'activités sportives ou culturelles, ou encore d'artisanat, la 4C concentre une activité accrue pendant la période estivale. C'est notamment le cas des artistes et artisans animant des festivals dans les bourgs et tenant des boutiques dans la cité de Cordes-sur-Ciel.

> Une population active occupée représentant les différentes catégories socio-professionnelles de manière équilibrée

Selon l'INSEE, la 4C comptait 1 613 actifs occupés en 2016, âgée entre 15 et 64 ans. L'analyse des catégories socio-professionnelles auxquelles appartient cette population révèle une répartition plutôt équilibrée au sein du territoire.



11

L'activité
agricole

L'activité agricole

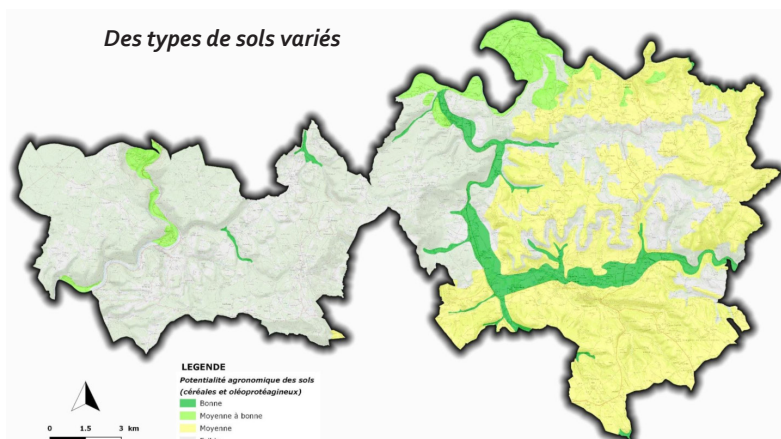
Diagnostic agricole - Réalisé par la Chambre d'Agriculture du Tarn

> Un territoire aux types de sol variés

A l'ouest et au centre, on trouve des sols de Causses et des Rougiers. Sur la partie est, les plateaux calcaires dominent. Sur la partie nord-est, on retrouve des plateaux plus argileux, et au nord (le Riols, Milhars), des plaines et terrasses avec alluvions.

> Une activité agricole prédominante dans le paysage local

L'agriculture représente 48 % de la surface de la 4C, tandis que la sylviculture couvre 42 % de la surface du territoire. Le tertiaire et le résidentiel concernent 3,5 % du territoire.



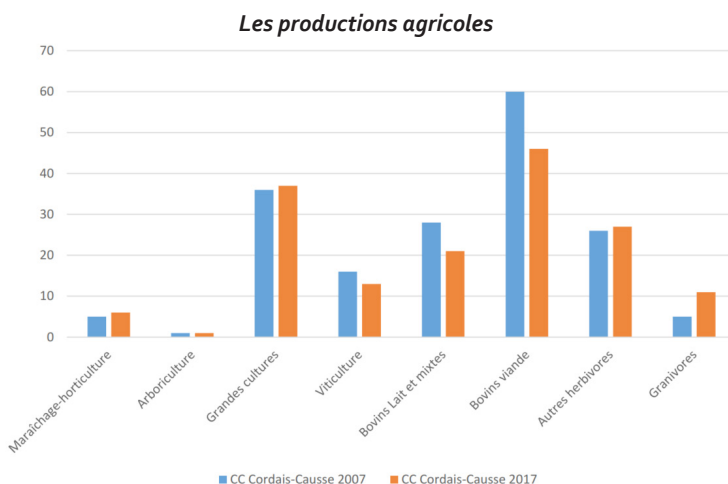
Le Recensement agricole 2010 nous montre les productions principales par commune. On note une prépondérance de l'élevage à l'ouest et à l'est du territoire. Le nord et le sud sont plutôt orientés Grandes Cultures (et vignes).

> Une baisse du nombre d'exploitations

En 10 ans, la Chambre d'Agriculture enregistre une diminution de 8% du nombre d'exploitations tandis que la surface moyenne d'une exploitation augmente. L'est du territoire est le plus touché par ce phénomène.

On note également une baisse du nombre d'exploitants de 13%, notamment dans le centre du territoire de la 4C.

Par ailleurs, il y a peu d'installations aidées enregistrées en 10 ans pour le secteur.



> L'âge des exploitants agricoles en augmentation

L'âge moyen des exploitants est en augmentation (même niveau que le Tarn et l'Occitanie). C'est dans le centre et l'est que l'on note le plus fort vieillissement.

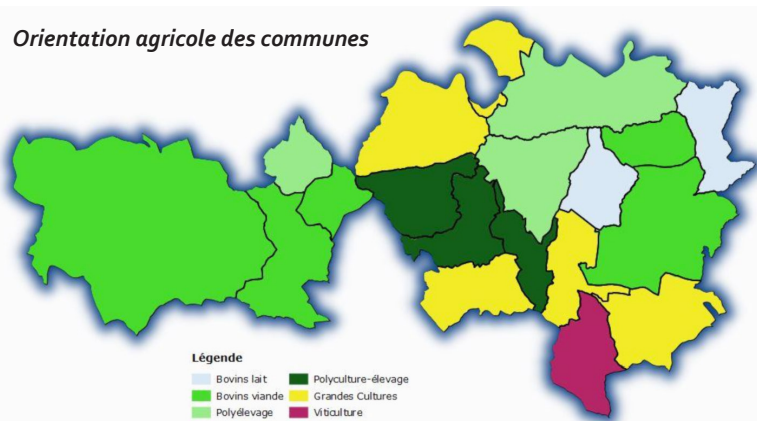
> L'évolution de la surface agricole

Entre 2010 et 2018, on remarque un recul de 1% des surfaces déclarées à la PAC. Cette tendance est commune à l'échelle du département du Tarn.

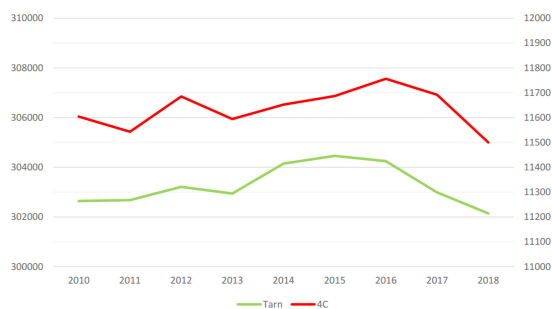
> L'évolution des productions agricoles

Depuis quelques années, on remarque une diminution du nombre d'élevages bovins avec baisse de 50% des effectifs bovins lait et augmentation de 9% des bovins viande.

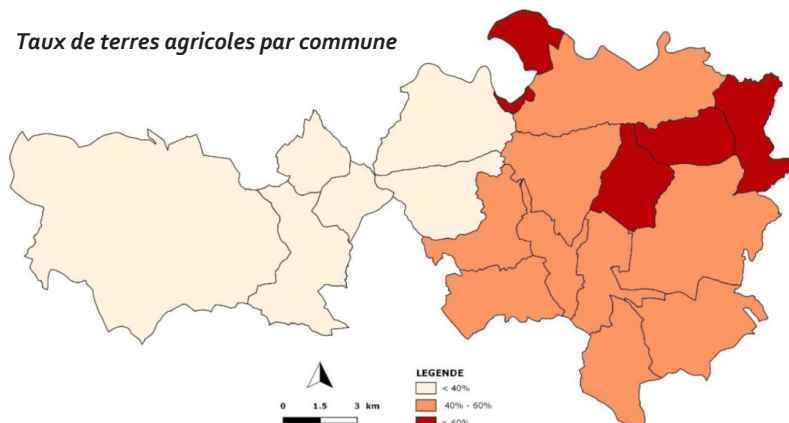
En revanche, on note une augmentation des ateliers Grandes Cultures, Ovins (avec baisse de 5% des effectifs ovins viande et 10% en ovins lait) et Granivores.



Évolution de la surface agricole



Taux de terres agricoles par commune



12

Synthèse

ATOOUTS

Le contexte général

- Présence de nombreux cours d'eau sur le territoire
- Présence de nombreux monuments historiques et sites classés et inscrits
- Des axes routiers structurants
- Proximité de pôles urbains structurants
- De nombreux projets communaux sur le territoire

Le paysage

- Une diversité de paysages : les Causses du Quercy, la Grésigne, le plateau cordais, le Ségala, la Limargue et le Terrefort
- Des paysages relativement préservés
- De nombreux points de vue remarquables sur le paysage et les silhouettes des villages médiévaux
- Des villages d'une grande richesse patrimoniale et architecturale
- Un territoire bénéficiant d'une forte attractivité touristique

Le milieu naturel

- Forte présence des milieux boisés
- Présence d'habitats naturels et d'espèces faunistiques et floristiques d'exception (rougiers, pelouses sèches, parois rocheuses, prairies humides, etc.)
- Présence d'un important maillage de cours d'eau
- Territoire essentiellement rural, avec une mosaïque à grain fin encore présente sur l'essentiel du territoire.
- Présence d'une faune patrimoniale liée aux zones karstiques

Les risques

- Plus de la moitié des centres-bourgs ne sont pas concernés par le risque inondation
- Le risque retrait-gonflement d'argile est modéré sur l'ensemble des secteurs concernés
- Présence de deux centres de secours localisés à Cordes-sur-Ciel et Vaour

Le fonctionnement local

- Une offre locale de proximité satisfaisante
- Des services de gammes intermédiaires et supérieures au niveau du pôle d'équilibre (Théâtre, musée, gare...)
- Cordes-sur-Ciel comme cœur de son bassin de vie
- Plusieurs pôles de proximité répondant aux besoins des habitants
- La proximité de pôles urbains structurants (Albi et Gaillac)
- Une forte notoriété de Cordes-sur-Ciel
- Une offre « patrimoine, culture, nature et gastronomie »
- Une offre qualitative et quantitative d'hébergements touristiques
- La ligne ferroviaire facilite l'accès aux pôles d'emploi
- La ligne de bus existante permet l'accès à Albi de façon quotidienne
- Le TAD favorise l'autonomie et le lien social chez les personnes âgées

- Offre de location de vélos sur la commune de Codes-sur-Ciel
- Présence de nombreux chemins de randonnée et de plusieurs routes
- Une borne de recharge pour véhicule électrique à Cordes-sur-Ciel
- Présence de stationnements vélos devant l'école primaire à Cordes-sur-Ciel
- De nombreux espaces de stationnement mutualisables

La trame urbaine

- Un nombre important de réhabilitations et de rénovations sur le territoire
- Une faible consommation de l'espace sur les 10 dernières années pour du résidentiel
- Une consommation de l'espace pour de l'activité agricole témoignant du dynamisme du secteur
- La présence de deux centres de secours sur le territoire de la 4C

L'analyse démographique

- Quelques communes rurales ont une évolution démographique positive (Vaour, Bournazel, Les Cabannes, Penne et Mouzieys-Panens)
- Une part notable de population jeune dans les communes de Penne, Vaour et Les Cabannes
- Trois communes ont une taille des ménages supérieure à la moyenne de la 4C
- Augmentation du nombre d'agriculteurs exploitants et du nombre d'artisans, commerçants, chefs d'entreprise
- 28% de la population est diplômée de l'enseignement supérieur

L'analyse du parc logement

- Le parc de logements est majoritairement composé de bâtisses de caractère, en pierre, valorisant le paysage local
- Bien que le nombre de logements vacants soit élevé, il est cohérent avec la moyenne départementale et serait en régression d'après les élus du territoire
- Sur la commune de Laparrouquial, 53% des ménages sont installés depuis moins de 5 ans, ce qui témoigne d'un certain dynamisme
- Les communes de la 4C détiennent 1/4 du parc locatif de la 4C
- Le parc locatif de la 4C est occupé à 90%
- 63 logements sociaux sur le territoire selon la Direction départementale des Territoires du Tarn

L'analyse économique

- Un nombre important de PME sur le territoire
- Le nombre d'emplois de la CSP artisans, commerçants, chefs d'entreprise a augmenté
- Une répartition homogène des CSP à l'échelle de la 4C
- L'administration publique comme le plus gros pourvoyeur d'emplois sur le territoire intercommunal
- Le dynamisme économique dû à l'activité touristique

L'activité agricole

- Accès à l'eau pour l'irrigation
- Des outils de transformation collectifs
- Des services en lien avec le métier encore bien présents
- Des commerçants et consommateurs qui tendent à davantage acheter local
- Une clientèle touristique importante à Cordes-sur-Ciel
- Présence de haies, prairies, forêts...
- Une ressource bois importante

FAIBLESSES

Le contexte général

- Phénomène d'eutrophisation de certains cours d'eau
- De nombreuses communes sans aucun commerce ou service
- Des territoires peu peuplés
- De nombreux périmètres de protection qui contraignent le développement urbain

Le paysage

- Des extensions villageoises en rupture avec les centres des villages
- Des constructions récentes sans qualité architecturale et paysagère qui s'intègrent difficilement dans le paysage et modifient la silhouette identitaire des villages

Le milieu naturel

- Fermeture des pelouses par abandon des pratiques agricoles séculaires
- Disparition des prairies humides au profit de culture ou de plantations
- Ripisylves peu développées, routes en bord de cours d'eau, pollution des cours d'eau et plantations en bord de cours d'eau ou dans les forêts, etc.

Les risques

- Les secteurs concernés par le risque inondation sont majoritairement soumis à un risque fort
- Le risque retrait-gonflement d'argile est étendu sur le territoire
- Le risque incendie : plusieurs feux recensés sur le territoire depuis 2006
- Le risque de transport de matières dangereuses

Le fonctionnement local

- Un territoire multipolarisé (ouest/est)
- La fréquentation touristique responsable de sa désaffection de Cordes-sur-Ciel, l'été, par les habitants de la 4C
- La fuite des actifs vers les pôles structurants
- Un grand nombre de communes sans commerces ni services
- Une partie du patrimoine méconnue et peu valorisée
- Une offre d'hébergement touristique inégalement répartie
- Les hébergements de groupes qui ont tendance à disparaître
- Une offre d'activité touristique peu développée sur de nombreuses communes
- Un maillage des transports collectifs insuffisant et inégalement réparti
- Manque d'offre de transports pour les touristes
- Le lien entre la gare et le pôle d'équilibre n'est pas sécurisé pour permettre aux cyclistes et aux piétons de faire le trajet en toute quiétude
- La dangerosité des véloroutes
- L'insécurité des arrêts de TAD au niveau des commerces et services du pôle d'équilibre

- Rézopouce : un dispositif inutilisé par les habitants
- La difficulté à trouver les informations sur les itinéraires de randonnée existants
- La quasi-absence de stationnement vélo sur la 4C

La trame urbaine

- Une évolution irrégulière de la consommation d'espace
- Une densité de construction faible
- Un dynamisme local au ralenti en termes d'équipement et d'activité économique
- Des communes dont le développement résidentiel est nul depuis 10 ans (Marnaves et Labarthe-Bleys)
- De nombreux Point d'Eau Incendie indisponibles ou dont l'emploi est restreint

L'analyse démographique

- Évolution démographique négative pour la 4C mais aussi pour ses communes centre « bassins de vie ».
- Le taux d'habitants de plus de 60 ans est élevé, notamment dans les communes de Milhars, Les Cabannes, Penne, Saint-Marcel-Campes, Saint-Martin-Laguépie et Cordes-sur-Ciel
- Plus de la moitié de la population est inactive
- Un taux de chômage élevé (15% de la population active)
- Beaucoup de personnes âgées vivent seules
- Peu d'enfants dans les ménages

L'analyse du parc logement

- Le parc de logements ancien est susceptible d'être fortement énergivore.
- La commune de Penne est très marquée par le nombre de résidences secondaires (45% de son parc).
- Cordes-sur-ciel, Saint-Martin-Laguépie et Les Cabannes concentre un nombre élevé de logements vacants au sein de leur parc de logements.
- Le nombre de pièce moyen des logements est relativement élevé en comparaison à la taille des ménages et de leurs besoins associés.
- Une forte vacance du parc de logements
- Une offre locative saturée qui ne peut pas répondre à toutes les demandes
- Un parc social consommateur d'énergie

L'analyse économique

- Le chômage a augmenté dans le secteur du travail ouvrier
- Le nombre de cadres, professions intellectuelles supérieures et de professions intermédiaires diminue sur le territoire de la 4C
- Le nombre de postes d'employé ne cesse de décroître sur le territoire
- Dépendance aux pôles d'emploi, tels qu'Albi et Gaillac
- La saisonnalité d'une partie de l'économie présentielle

L'activité agricole

- «Terre courage» : faible potentiel agronomique, pentes, morcellement
- Renouvellement des générations difficile
- Des revenus agricoles insuffisants
- Travail de plus en plus solitaire
- Augmentation des contraintes (administratives, normes environnementales...)
- Un secteur éloigné des pôles de consommation et d'emplois

OPPORTUNITÉS

Le contexte général

- Faire cohabiter l'agriculture et les espaces naturels notamment au niveau des ripisylves des cours d'eau
- Préservation du patrimoine et du paysage local sans pour autant mettre certains secteurs sous cloche
- Pérenniser le tourisme vert en y associant la découverte du territoire de la production locale
- Une offre locative qui se développe et assure une rotation des populations, ce qui permet de lutter contre le vieillissement des habitants
- Un cadre de vie de grande qualité qui attire les actifs indépendants grâce à l'arrivée de la fibre

Le paysage

- Opportunité de développement urbain et de structuration de certains cœurs de villages
- Possibilité de mise en valeur des paysages remarquables des communes à travers la requalification de l'espace public
- Opportunité de renforcer le maillage de haies dans le paysage rural par requalification des lisières urbaines autour des secteurs urbanisés ou en cours d'urbanisation

Le milieu naturel

- Conservatoire d'espèces très rares pour la France (stygobie ou troglobie)
- Inscription au SRCE de la richesse en réservoir de biodiversité locale
- Développement du tourisme lié à la richesse paysagère et naturelle du territoire.

Les risques

- Proposer des règles de constructibilité qui prennent en compte les risques naturels afin de limiter les conséquences négatives.
- Limiter le développement urbain à proximité des zones à risque, notamment le risque inondation

Le fonctionnement local

- Renforcer l'accessibilité du pôle d'équilibre en période estivale, pour les résidents permanents
- Développer le pôle relais de Penne – Vaour en renforçant son offre de proximité
- Développer la commune de Milhars comme pôle relais secondaire afin de limiter la fuite des habitants en dehors de la 4C
- Le développement de l'agrotourisme
- Le développement d'itinéraire « découverte du territoire » mêlant mobilité active, patrimoine et culture
- Mettre en lumière les « trésors cachés » du territoire
- Renforcer le service de covoiturage existant (Rézopouce) à travers la communication

- Une offre « patrimoine, culture, nature et gastronomie »
- Développer la desserte en transports en commun vers la gare
- Créer des cheminements pour les modes actifs permettant de relier la gare
- De nombreux chemins de randonnée qu'il convient de préserver à travers le PLUi
- La sécurisation des arrêts du TAD via un marquage au sol afin de développer le service

La trame urbaine

- Proposer des orientations d'aménagement et de programmation permettant d'optimiser au mieux les espaces à développer pour une meilleure gestion du foncier
- Favoriser le développement urbain autour des bourgs afin de limiter le mitage urbain
- Proposer un règlement qui facilite l'évolution du bâti existant
- Renforcer la disponibilité des Point d'Eau Incendie

L'analyse démographique

- Attirer des jeunes ménages sur le territoire pour redynamiser la 4C et lutter contre le vieillissement de la population
- Proposer des services adaptés aux besoins de la population vieillissante
- Proposer des logements adaptés aux besoins de la population vieillissante
- Pérenniser l'installation de la main-d'œuvre qualifiée du territoire

L'analyse du parc logement

- Encourager le renouvellement urbain dans les bourgs afin de préserver la qualité urbaine du territoire et son paysage local
- La réhabilitation et le réinvestissement des logements vacants
- Développer le parc locatif de la 4C
- Proposer des logements plus petits et proches des commerces et services

L'analyse économique

- Encourager le développement des PME sur le territoire pour dynamiser l'économie locale et augmenter le nombre d'emplois
- Pérenniser l'activité agricole sur le territoire
- Développer la vente directe et les circuits courts afin de promouvoir l'agrotourisme
- L'allongement de la saison touristique

L'activité agricole

- Valorisation des produits de qualité en renforçant la vente en circuit court de proximité : potentiel de clientèle sur les zones urbaines et population locale en quête de produits locaux
- Développement de l'agrotourisme et d'activité nature :
 - Position géographique favorable,
 - Potentiel de clientèle locale et de clientèle urbaine,
 - Bâti de caractère à restaurer et aménager
- Développement d'une filière bois et des énergies renouvelables
- Potentiel cynégétique à exploiter sur les zones difficiles

MENACES

Le contexte général

- Une dégradation des masses d'eau causée par la pression agricole (nitrate)
- Une mise sous cloche des espaces classés ou inscrits qui accélère la désertification des résidents de ces secteurs
- La désertification du territoire au profit des grands pôles urbains
- Un territoire vieillissant
- Un territoire dorloir

Le paysage

- Banalisation du paysage rural et des entrées de village par la création d'extensions résidentielles autour des villages et hameaux
- Banalisation du paysage des entrées de village par la création d'extensions commerciales
- Une urbanisation diffuse consommatrice d'espace et impactante pour le paysage rural
- Confrontation entre patrimoine réglementé et extensions récentes
- Fermeture des paysages du fait de la déprise agricole

Le milieu naturel

- Augmentation de l'exploitation des forêts et d'éventuelles pratiques peu respectueuses des milieux naturels
- Régression continue des habitats les plus remarquables de l'agrosystème extensif (prairies humides, pelouses sèches) due aux changements des pratiques agricoles
- Absence de gestion d'habitats agropastoraux en complète déshérence (pelouses sèches)
- Intensification récente et en cours des pratiques agricoles
- Cultures annuelles très intensives et artificialisation des prairies anciennes
- Développement d'activités anthropiques ayant un impact sur les milieux naturels et notamment les cours d'eau : microstations, décharges sauvages, escalade et spéléologie, etc.
- Effets du changement climatique

Les risques

- Le développement urbain à proximité des zones inondables se retrouve dans un secteur à enjeu
- Les périodes de sécheresse entraînent une fissuration des constructions existantes

Le fonctionnement local

- Les actifs sont de plus en plus nombreux à partir travailler dans les pôles urbains structurants
- La forte fréquentation touristique en période estivale fait fuir les résidents permanents
- Les pôles de proximité environnants deviennent de plus en plus attractifs, au détriment du pôle d'équilibre de la 4C
- Sur-fréquentation et tourisme de masse

- Tourisme autour des points d'attractivité majeurs au détriment des autres atouts du territoire
- Cordes-sur-Ciel mise sous cloche : la mort de la vie locale
- Risque de fermeture de la gare si l'utilisation de la voiture individuelle continue de progresser
- L'insécurité des arrêts du TAD fait régresser la fréquentation des usagers

La trame urbaine

- L'enveloppe foncière proposée par le SCOT ne permet pas d'accueillir le nombre d'habitants projeté
- La rétention foncière des propriétaires limite d'exploitation des dents creuses disponibles
- Risque pour de nombreuses communes dans le cas d'un incendie sur le territoire

L'analyse démographique

- Désertification du territoire
- Une économie exclusivement touristique
- Enclavement et isolement des personnes âgées
- Fermeture des écoles

L'analyse du parc logement

- Les logements se dégradent et coûtent cher à rénover ce qui entraîne une forte vacance du parc logement
- La désertification des communes rurales
- L'augmentation du nombre de logements vacants
- La fuite des logements anciens en cœur de bourg au profit des logements neufs excentrés

L'analyse économique

- Fuite des professions intermédiaires et des cadres et professions intellectuelles supérieures vers les grands pôles urbains de plus en plus forte
- Augmentation de plus en plus marquée du chômage pour certaines catégories socio-professionnelles, telles que les ouvriers
- Une économie dépendante du tourisme

L'activité agricole

- Agrandissement des exploitations et une dynamique agricole en recul
- Manque d'attrait pour le métier
- Incertitudes sur le devenir de la PAC et décisions politiques
- Concentration des services et des établissements de collecte
- Fermeture de l'abattoir de Montauban
- Progression de la friche et des dégâts de gibiers
- Difficulté de communication et dialogue entre agriculteurs et société civile
- Changement climatique
- Dégradation des infrastructures et des services publics