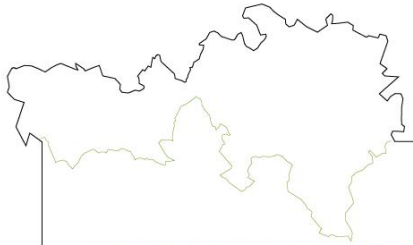


Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Etat initial de l'environnement

Communauté de Communes du Cordais et du Causse

QUELQUES CHIFFRES

- La 4C a un territoire de **280 km²**
- **33 %** du territoire recouvert par des boisements
- **30** espèces végétales patrimoniales à protéger
- **45** espèces animales patrimoniales à protéger
- **55 %** du territoire recouvert de terres agricoles
- La tâche urbaine de la 4C représente **15%** de l'ensemble de son territoire

LES OBJECTIFS

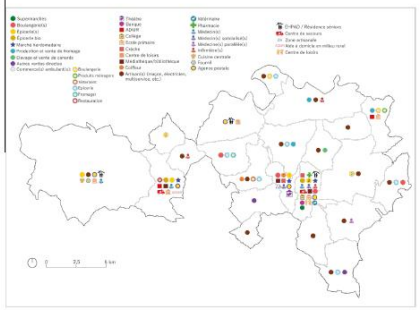
- Faire cohabiter l'agriculture et les espaces naturels
- Préserver la qualité écologique des cours d'eau
- Valoriser le tourisme lié à la richesse paysagère et naturelle du territoire
- Favoriser le développement urbain autour des bourgs afin de limiter le mitage urbain
- Préserver et entretenir les nombreux chemins de randonnée existants via le PLUi

LES RISQUES MAJEURS DU TERRITOIRE

> Le risque transport de matières dangereuses
> Le risque innondation (Vallée du Cerou)
> Le risque retrait-gonflement d'argile
> Le risque incendie
> Le risque tempête

Le Cérou, sur la commune Les Cabannes

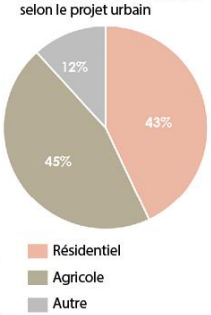
LE FONCTIONNEMENT LOCAL



Bien que **dépendante des pôles urbains d'Albi et de Gaillac** pour les déplacements professionnels et les commerces et services de gamme intermédiaire ou supérieure, la 4C dispose d'une **offre locale satisfaisante**. Le pôle de proximité principal (Cordes-sur-Ciel) et les pôles relais (Penne et Vaour) fournissent une grande majorité de l'offre disponible pour les habitants. La gastronomie, la culture locale, le patrimoine bâti et naturel sont des atouts centraux de l'attractivité et du fonctionnement du territoire.

L'enjeu majeur est d'**équilibrer le territoire**, en soutenant le développement de pôles relais, en accompagnant les flux touristiques raisonnables (notamment en période estivale) et en mettant en lumière l'ensemble des **atouts patrimoniaux** du territoire.

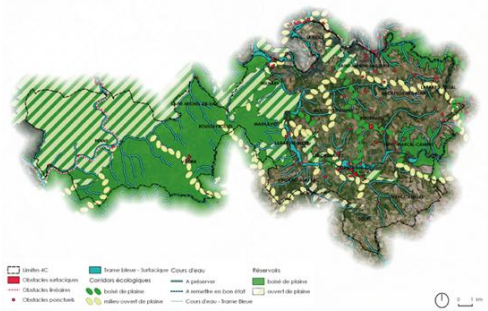
LA TRAME URBAINE



La communauté de communes du Cordais et du Causse révèle un **tissu urbain historique important** et structurant. Malgré les **rénovations et les réhabilitations nombreuses du bâti ancien**, les constructions plus récentes se démarquent fortement du reste de la trame historique. Cela créé une rupture dans les époques de construction, et ce pour plusieurs raisons : hauteur générale des bâtiments plus faible, gamme de couleurs de façades plus variée et des couleurs de menuiserie plus uniformes.

Les bâtis sont très majoritairement de **nature résidentielle ou agricole** sur le territoire. La consommation foncière de l'intercommunalité a été faible sur ces 10 dernières années en ce qui concerne la construction de bâtiments résidentiels. Cependant, le dynamisme local en termes d'équipements, de logements et d'économie est au ralenti. Cela s'explique en partie par la **rétention foncière de certains propriétaires**, ce qui limite l'exploitation des dents creuses et des potentiels de densification de certaines zones bâties. En raison des **rares zones constructibles**, une grande partie des permis de construire sont dédiés à la rénovation et à la réhabilitation du bâti existant.

L'ENVIRONNEMENT NATUREL



L'environnement naturel de la communauté de communes du Cordais et du Causse présente une **grande diversité d'habitats naturels** et d'espèces faunistiques et floristiques d'exception (rougiers, pelouses sèches, parois rocheuses, prairies humides).

Certains milieux naturels remarquables sont **menacés de régression avec le changement des pratiques agricoles** (artificialisation des terres liée aux méthodes de l'agriculture intensive).

L'ANALYSE PAYSAGÈRE

Le territoire de l'intercommunalité se situe à l'interface de **quatres entités paysagères** : les Causses du Quercy et la Grésigne (à l'Ouest), le plateau Cordais (au centre), le Ségala (à l'Est), la Limargue et le Terrefort (au Nord). Le paysage du territoire est composé de **vallées, plateaux et collines**, et est organisé autour de villages et hameaux, présentant une **grande richesse patrimoniale et architecturale** et dans lesquels on retrouve de nombreux monuments historiques et sites classés ou inscrits. Ils sont dispersés au sein d'un espace accueillant les **pratiques agricoles de culture et d'élevage**, mais l'intercommunalité est aussi recouverte par d'importants espaces boisés. Le paysage est également structuré par la présence d'un **important maillage de cours d'eau.**

Néanmoins, les **ripisylves sont peu développées** dans l'ensemble, et certaines routes sont construites en bord de cours d'eau, ce qui accélère la **pollution de ces espaces vitaux pour la biodiversité.**

Le bureau d'études d'urbanisme Atelier-Atu, accompagné du bureau d'études en écologie Nymphalis, a été retenu pour l'élaboration du PLUi, avec la collaboration de la Chambre d'Agriculture du Tarn.