



# Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Midi-Quercy

Comité de Pilotage - 02 / 04 / 2019



PROJET COFINANCÉ PAR LE FONDS EUROPÉEN AGRICOLE POUR LE DÉVELOPPEMENT RURAL -  
L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES

# Plan de la présentation

## ○ **Rappel de la démarche SCoT**

- Qu'est ce qu'un SCoT ?
- Le contenu du SCoT et son élaboration

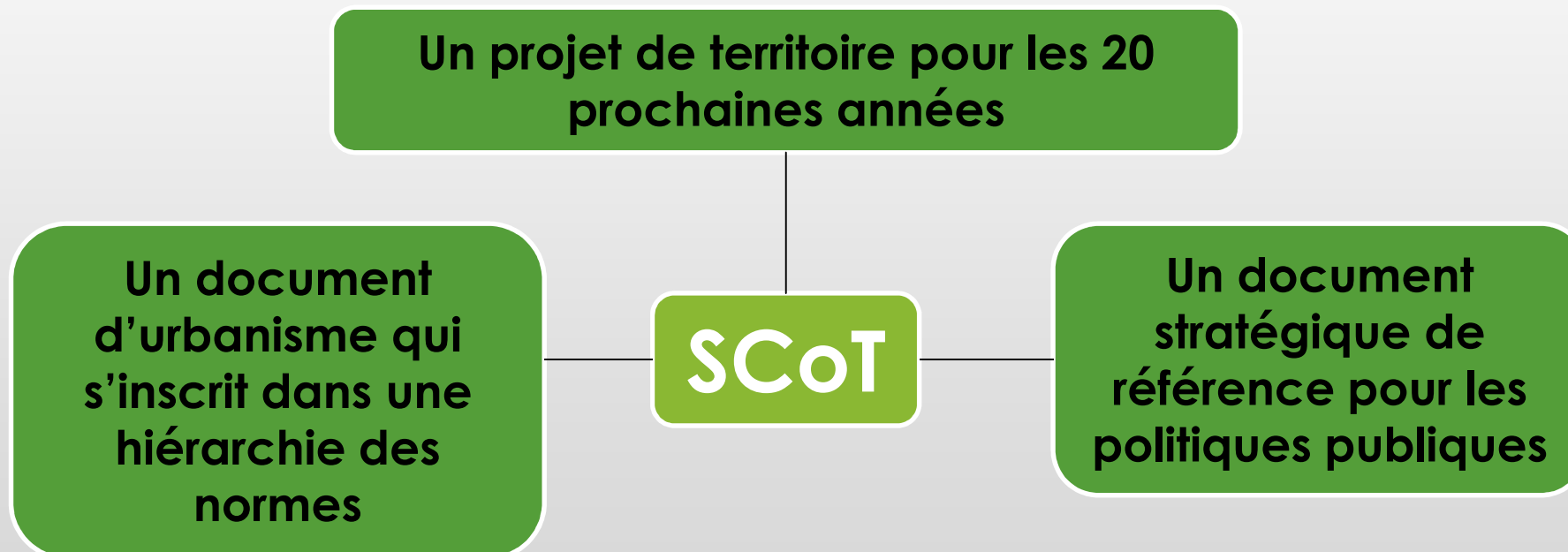
## ○ **Premier regard sur le territoire**

- Paysages
- Agriculture
- Démographie
- Habitat
- Occupation de l'espace
- Analyse de la consommation foncière

## ○ **Planning prévisionnel**

# Éléments de cadrage

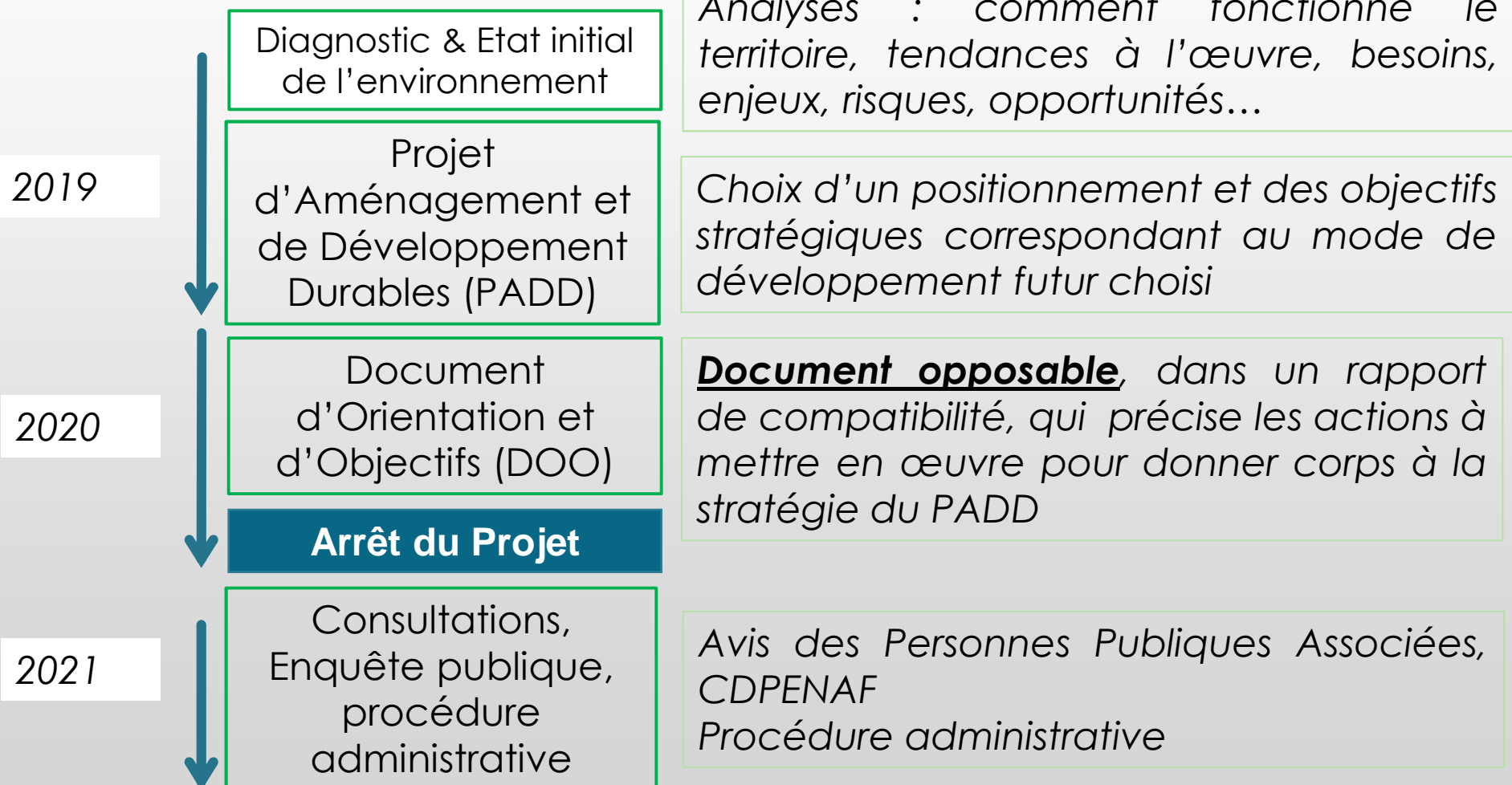
○ Qu'est-ce qu'un SCoT ?

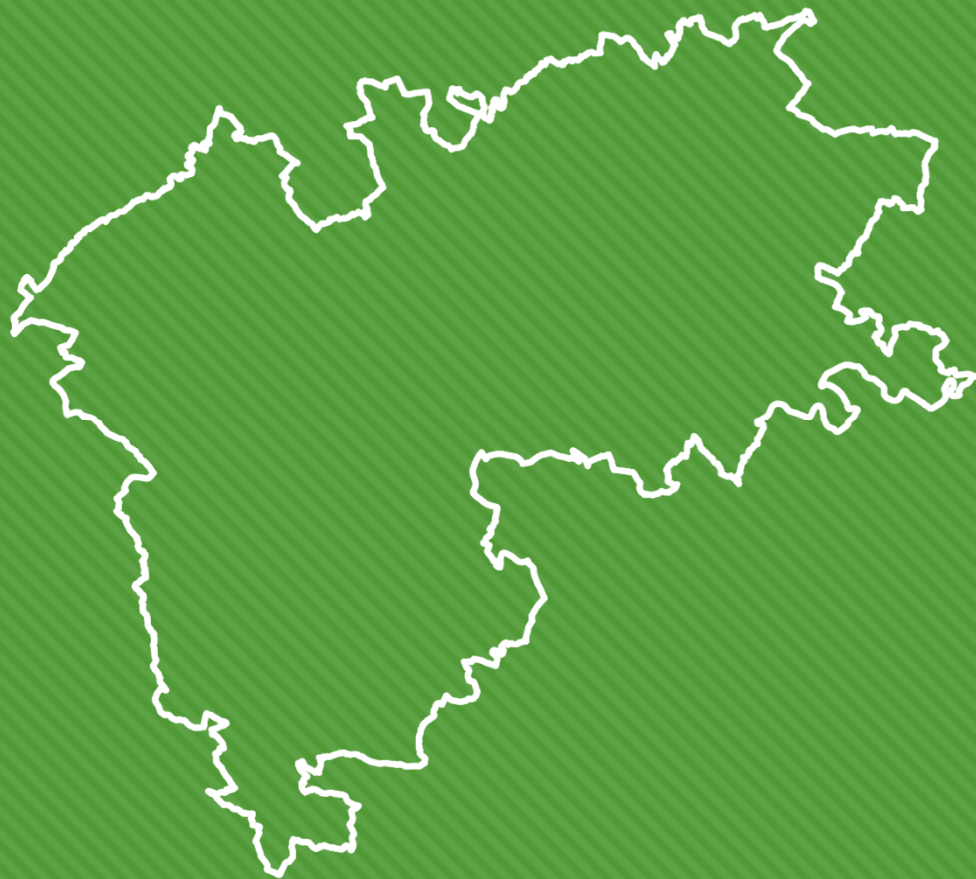


# Le contenu du SCoT et son élaboration

4

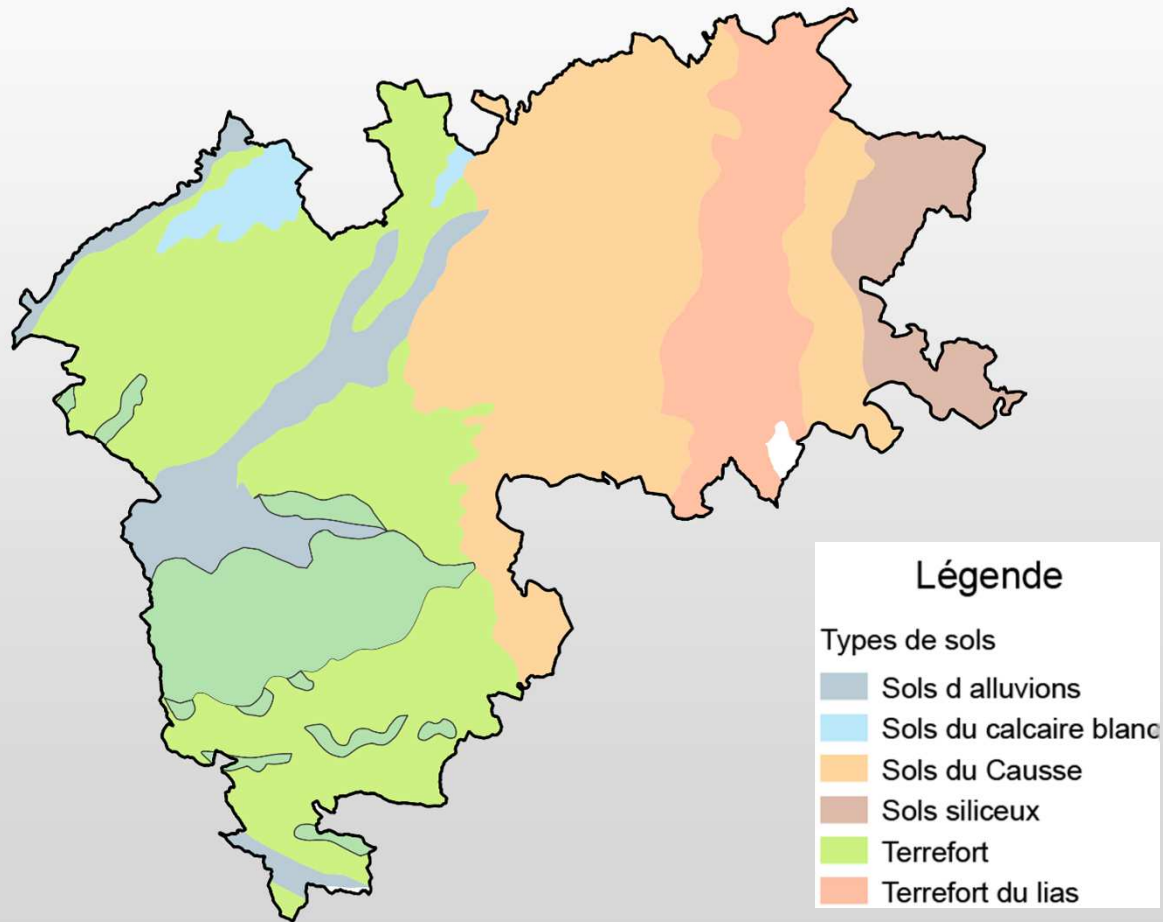
## Les temps du SCoT





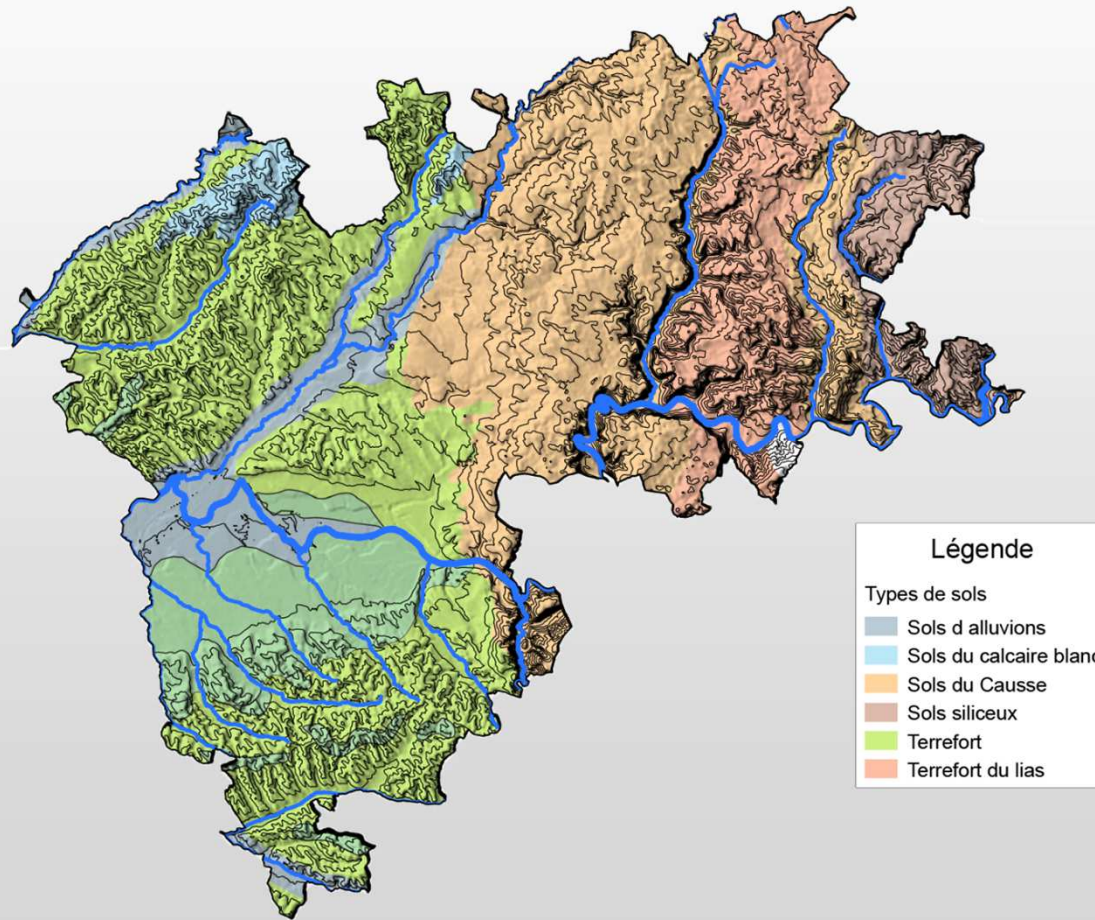
PAYSAGES

# Des sols qui forment les paysages



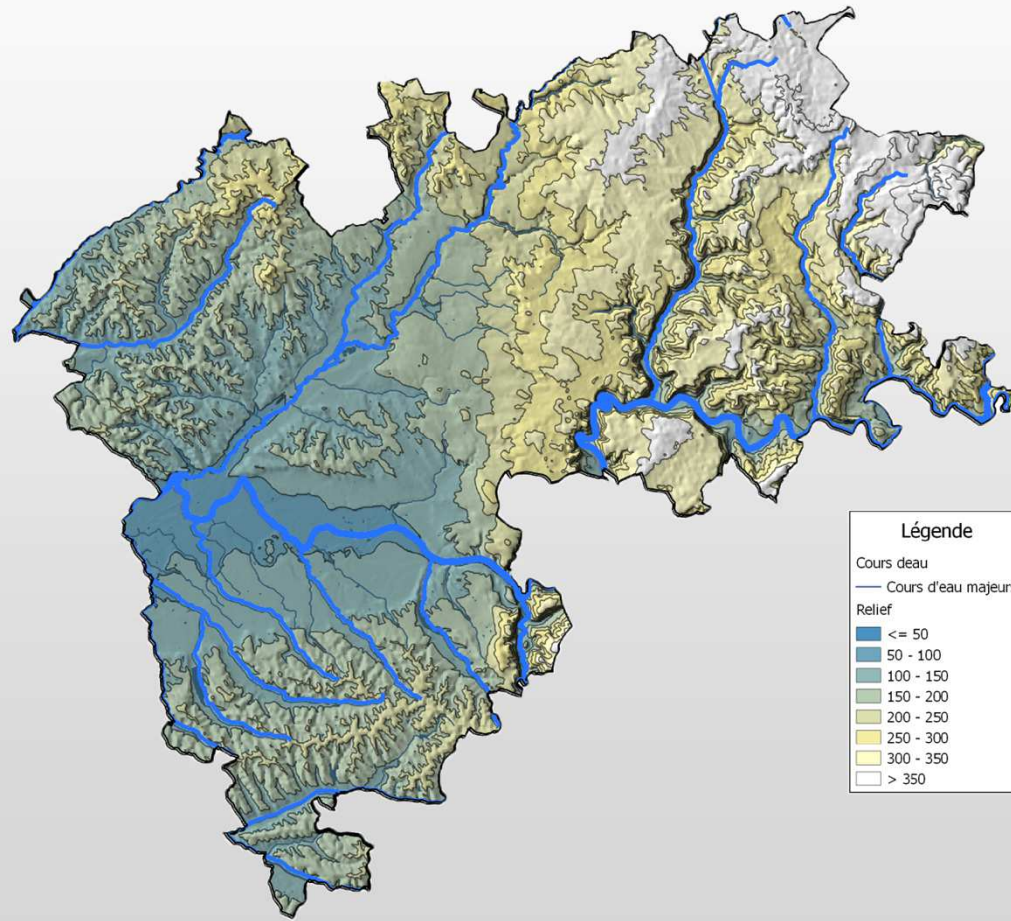
Source données pédologie  
des sols : DDT 82

# Des cours d'eau qui creusent les vallées



Sources : BD Alti - BD Carthage

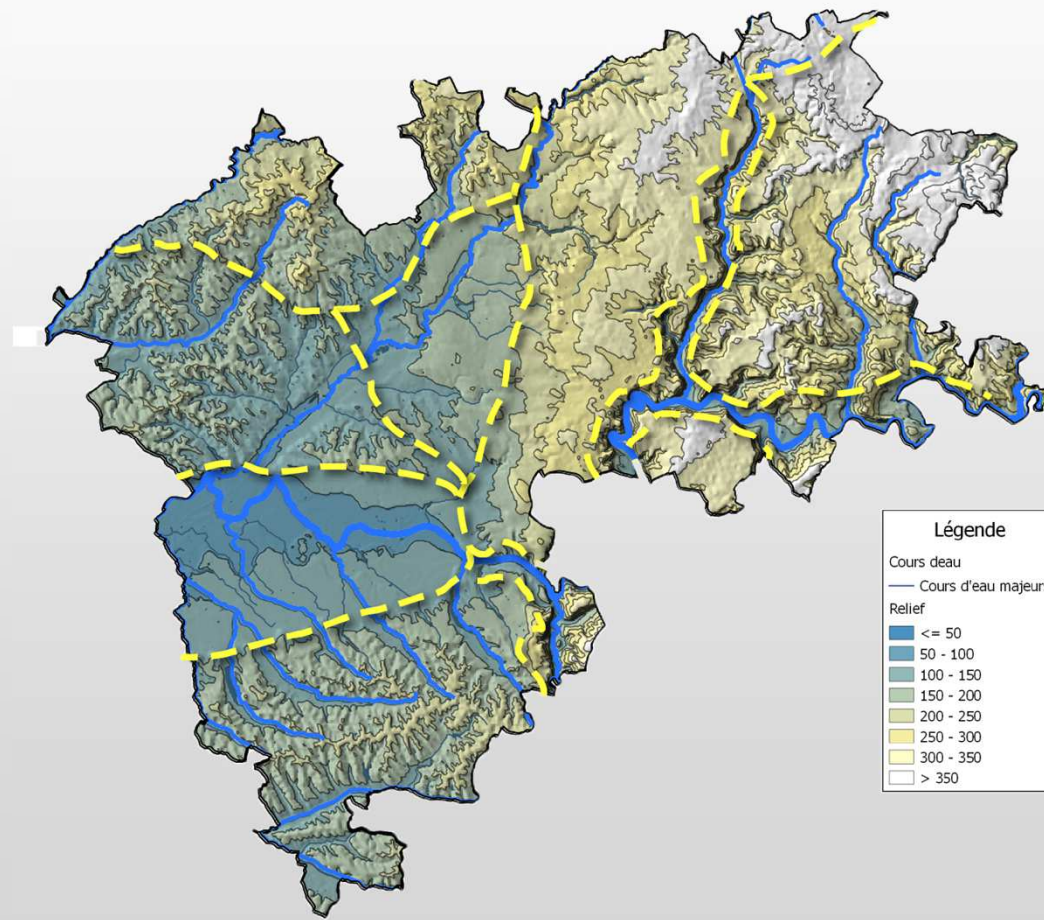
# Des formations aux reliefs différenciés



Sources : BD Alti - BD Carthage

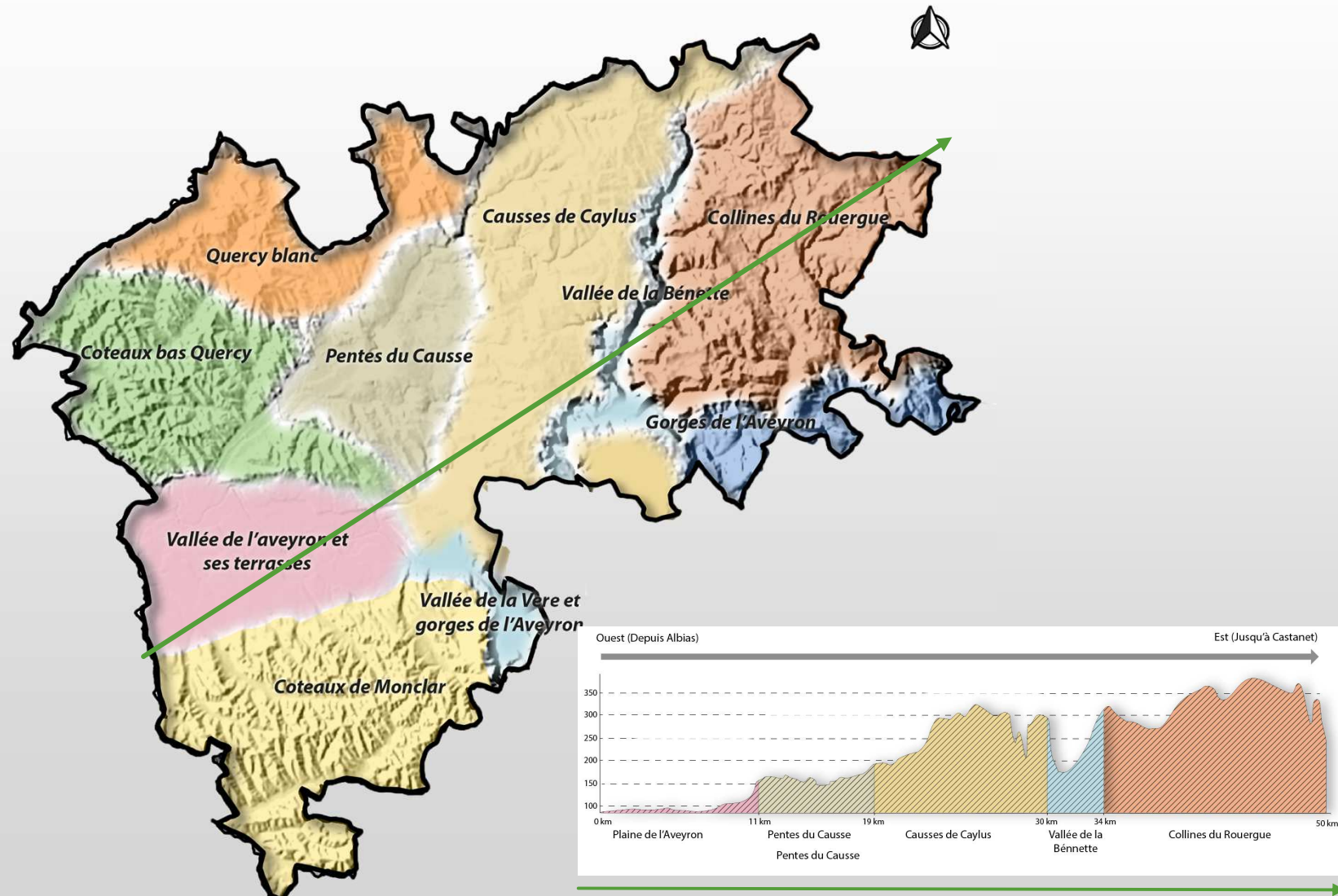


# Laissant entrevoir la structuration paysagère



Sources : BD Alti - BD Carthage, Charte paysagère du Pays Midi-Quercy

# Conduisant à une multitude de paysages

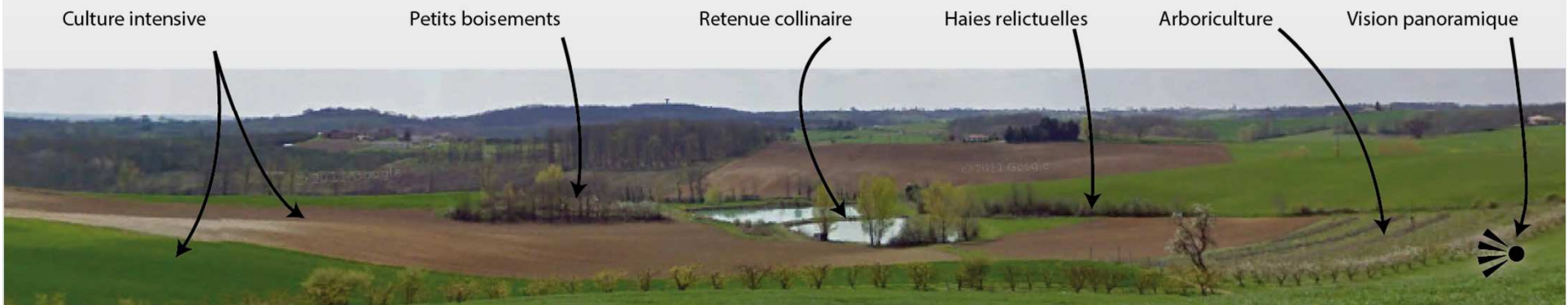


Source : Charte paysagère du Pays Midi-Quercy

Source : E2D



# Les coteaux du bas Quercy

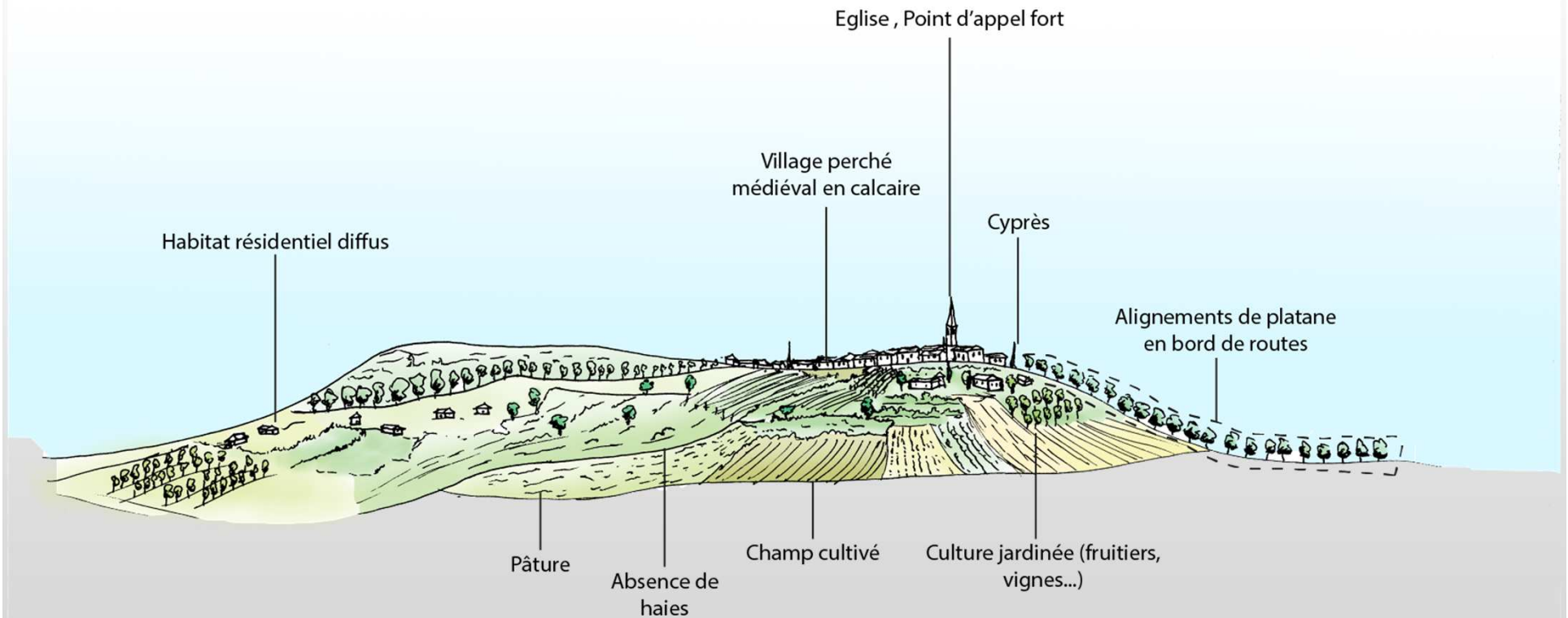


Source : photos E2D – Photos Google



# Le Quercy Blanc

Paysage type de village perché : l'exemple de Puylaroque



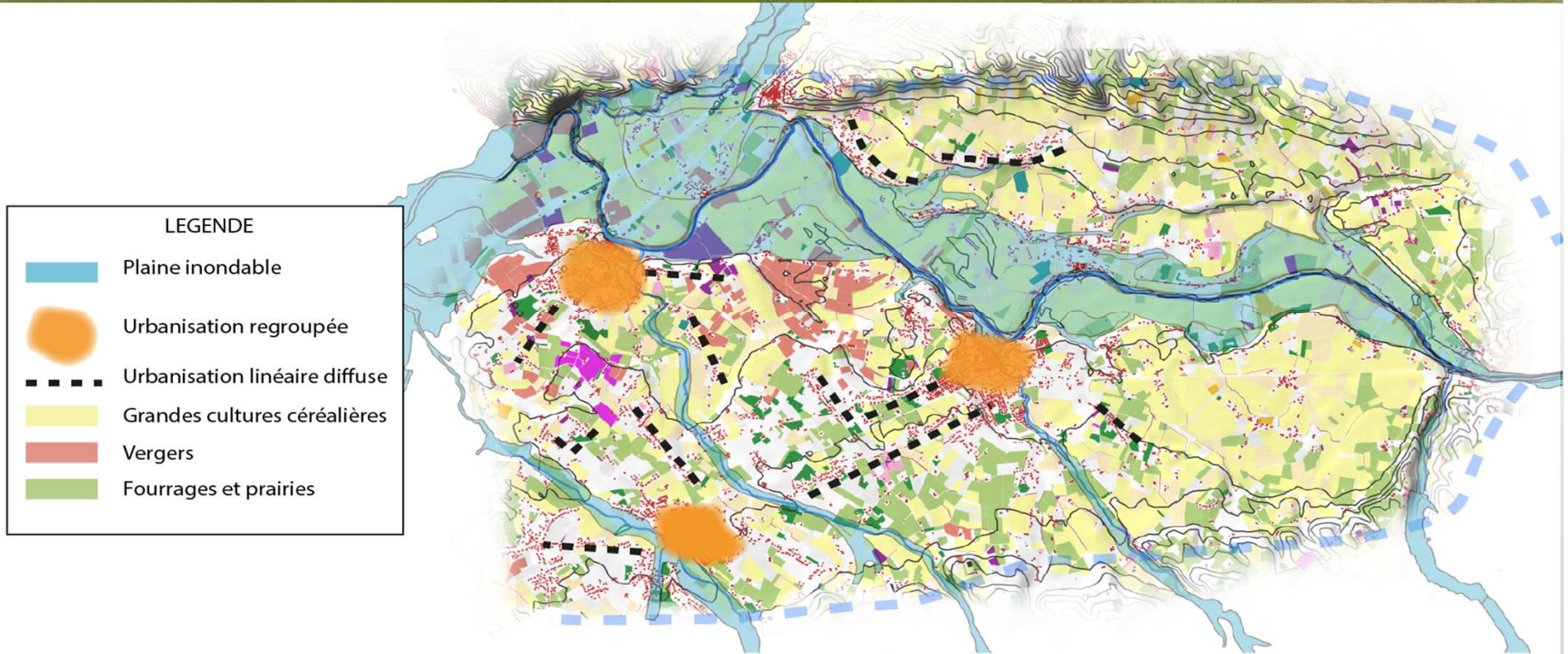
Source : photos E2D - Charte paysagère du Pays Midi-Quercy





# La plaine de l'Aveyron et ses basses terrasses

## Les terrasses



Source : carte E2D – Photos charte paysagère-Photos E2D

## La plaine inondable





# La plaine de l'Aveyron et ses basses terrasses

Coteaux bas Quercy



Arboriculture sur les terrasses



L'Aveyron et sa ripisylve



Negrepelisse

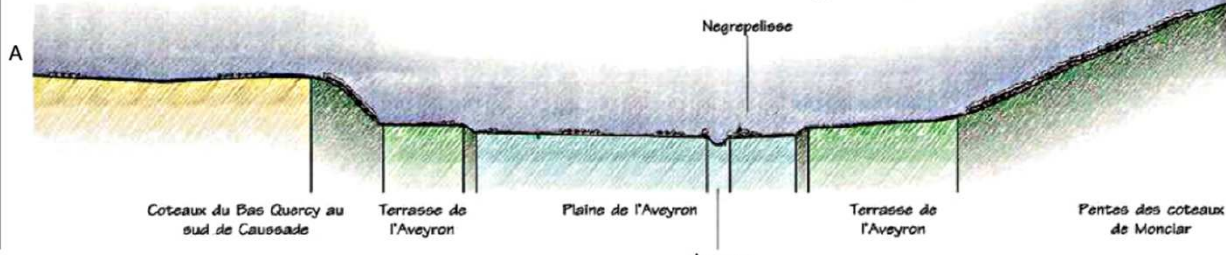
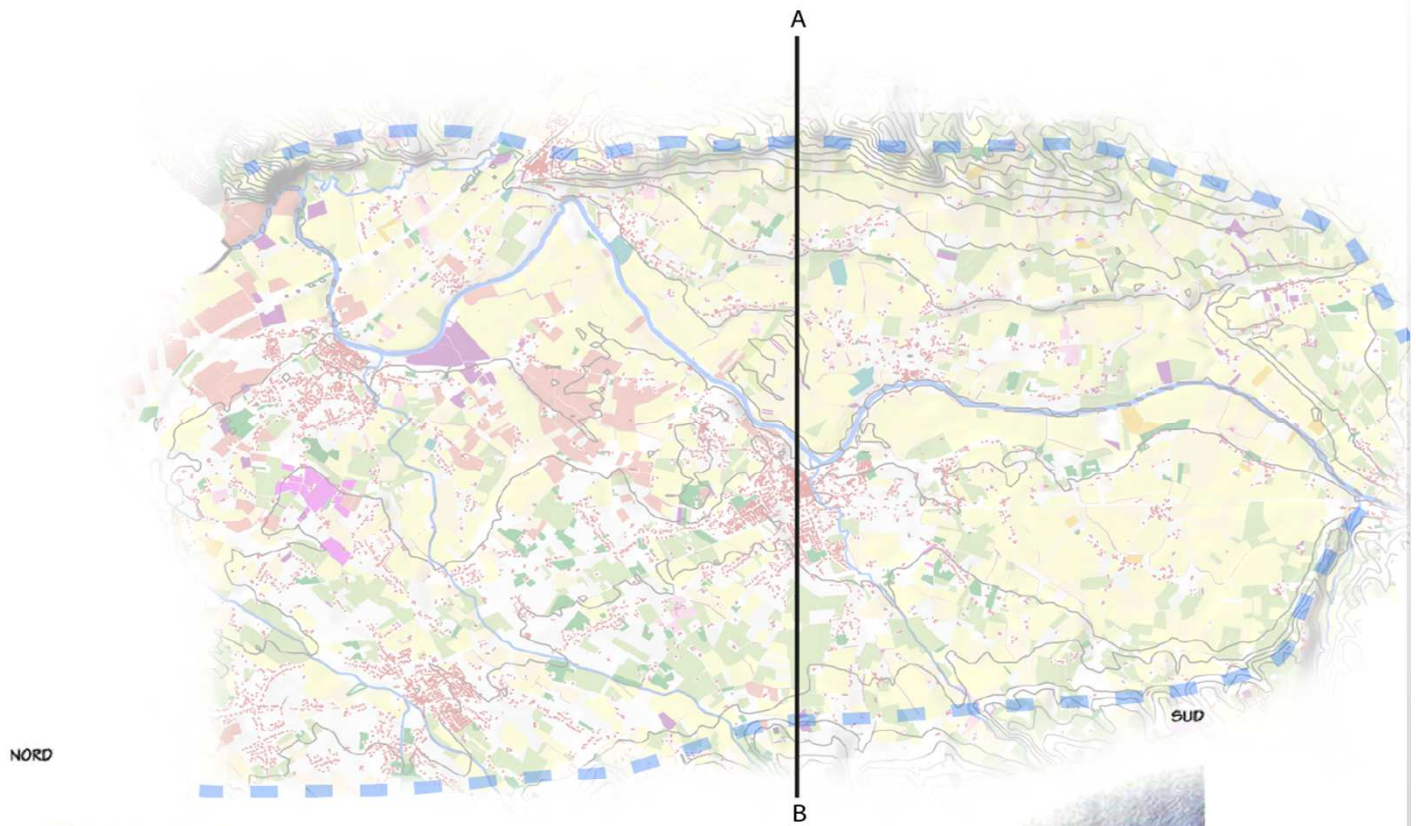


Coteaux de Monclar

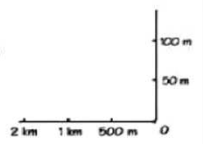


A

B

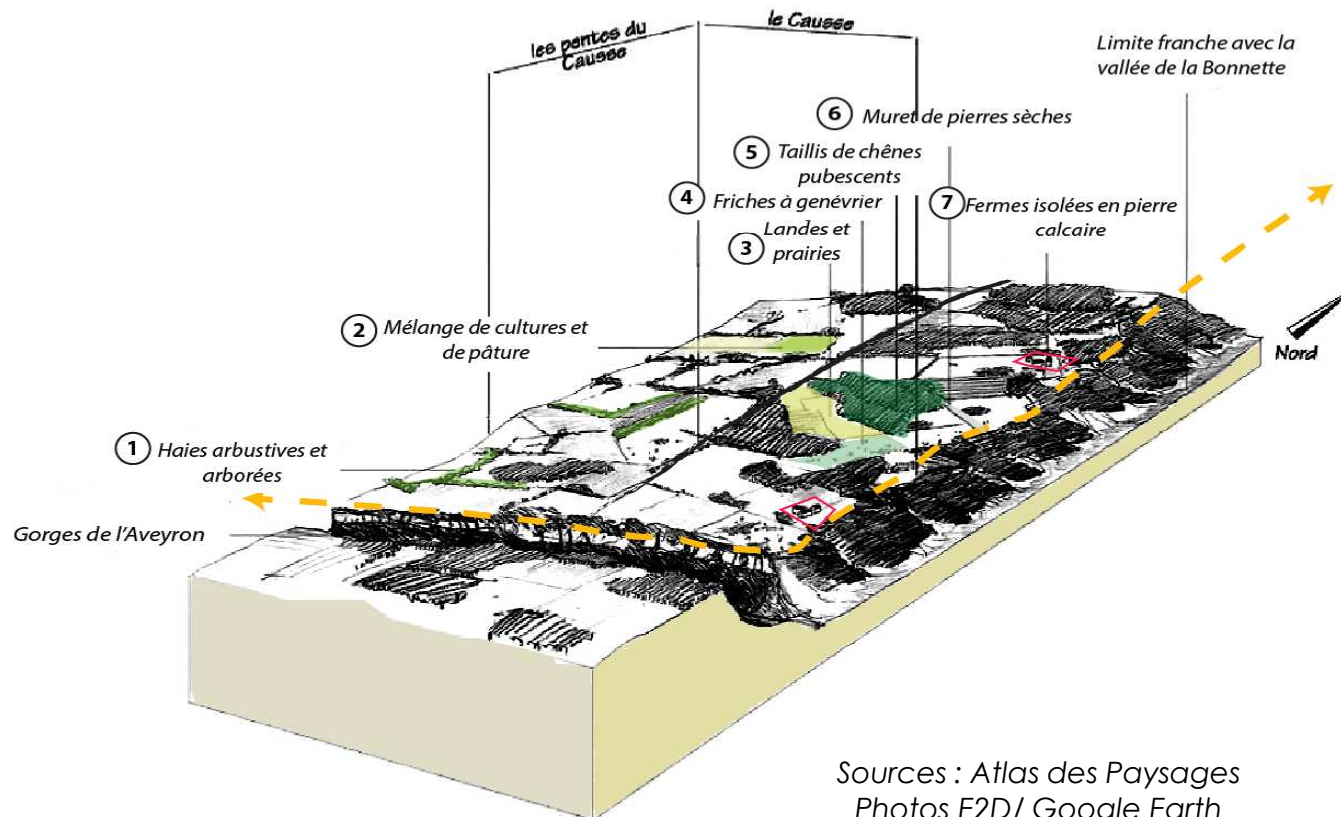


Source : Photos charte paysagère - Coupe : atlas des paysages 82



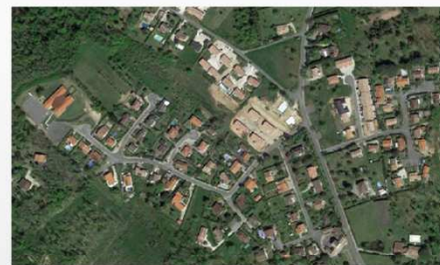


# Les causses de Caylus et ses pentes





# Les coteaux urbanisés de Monclar



Coupe type d'une urbanisation diffuse sur les coteaux

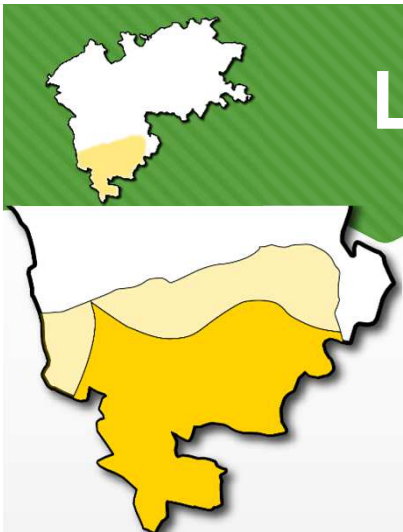
120 NGF



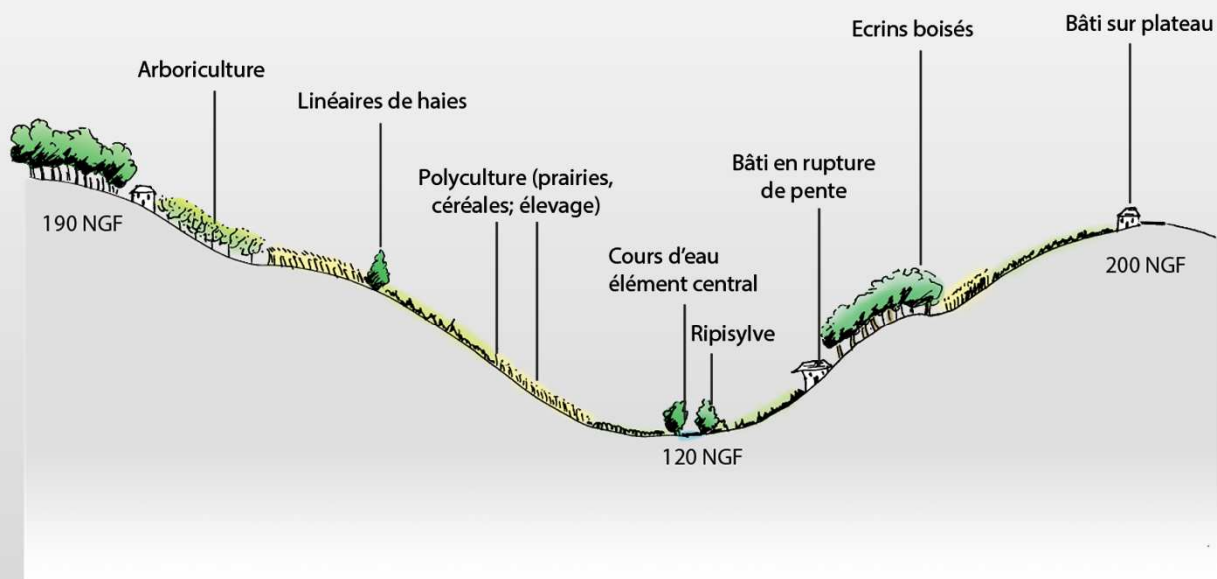
Source : E2D



# Les coteaux agricoles de Monclar



Coupe type sur la vallée de la Tauge



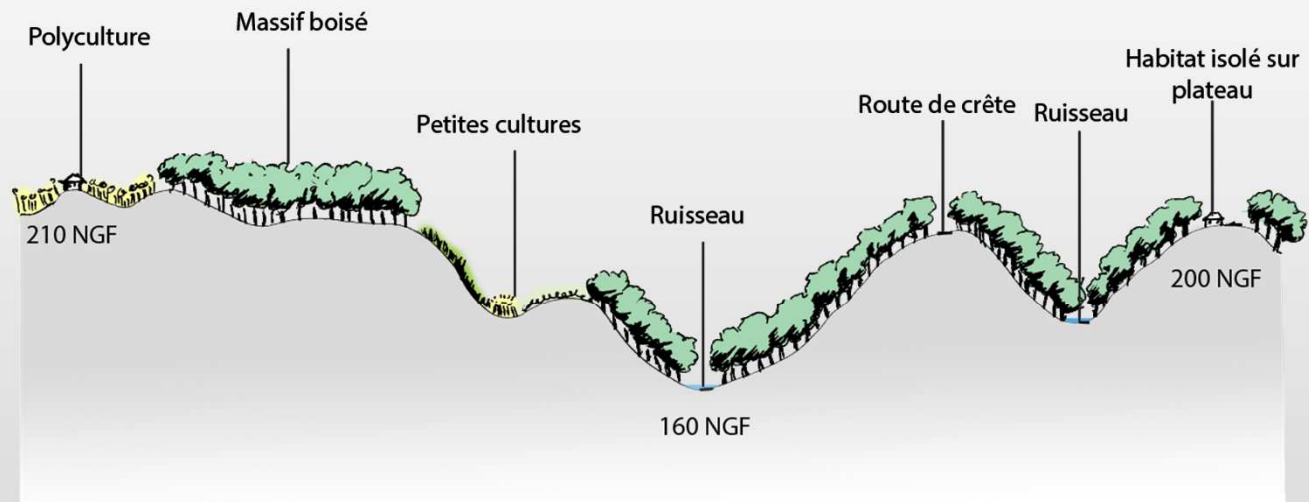
Source : E2D



# Les coteaux boisés de Monclar

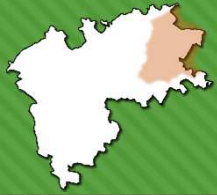


Coupe type d'une urbanisation diffuse sur les coteaux



Source : E2D





# Le Rouergue

Bocage de haies de chênes



Plateaux très étroits entre les vallées



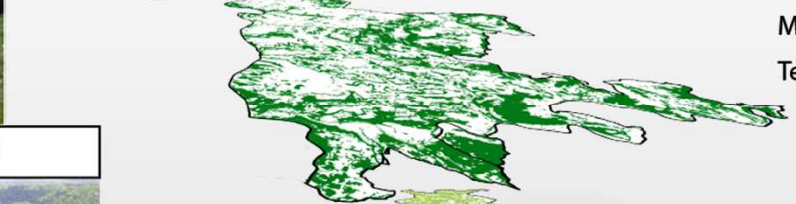
Vallées boisées incisées



Grandes ouvertures panoramiques sur les plateaux



Habitat dispersé



Milieu ouvert

Tendance à l'enfrichement



Elevage bovins - prairies bocagées

Peu de labours



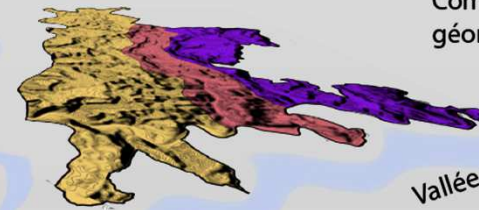
cours d'eau axe Nord/Sud  
creusant les vallées



Plateaux /vallées encaissées

Complexité  
géomorphologique des sols

Vallée de la Bonnette

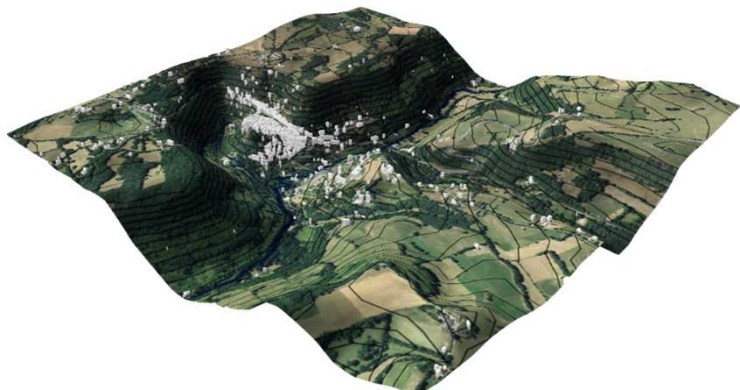


Vallée de l'Aveyron

Source : E2D, OCSGE, BD ALTI, RGP, charte paysagère



# Vallée de la Bonnette

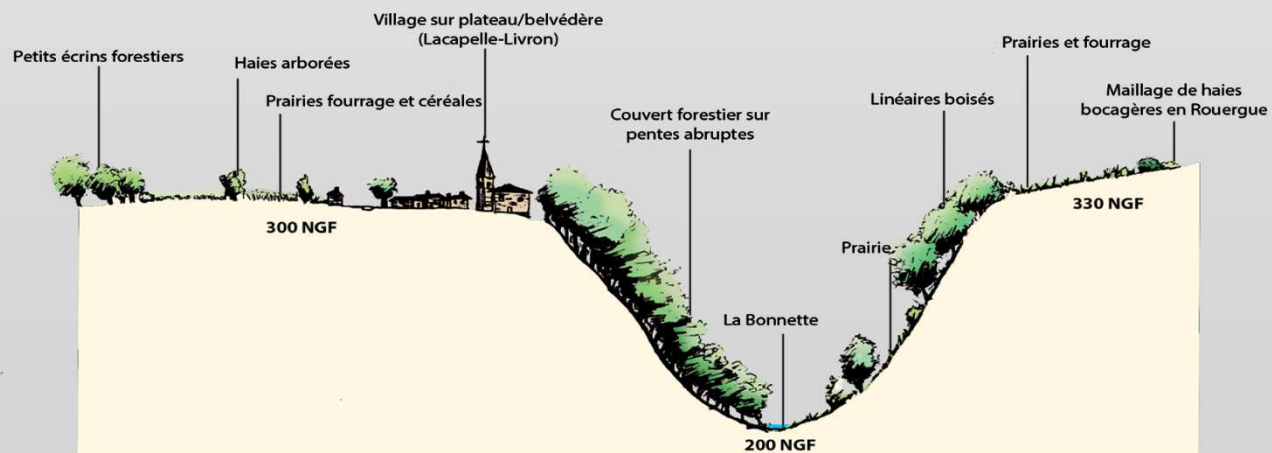


Vers  
confluence



Causse

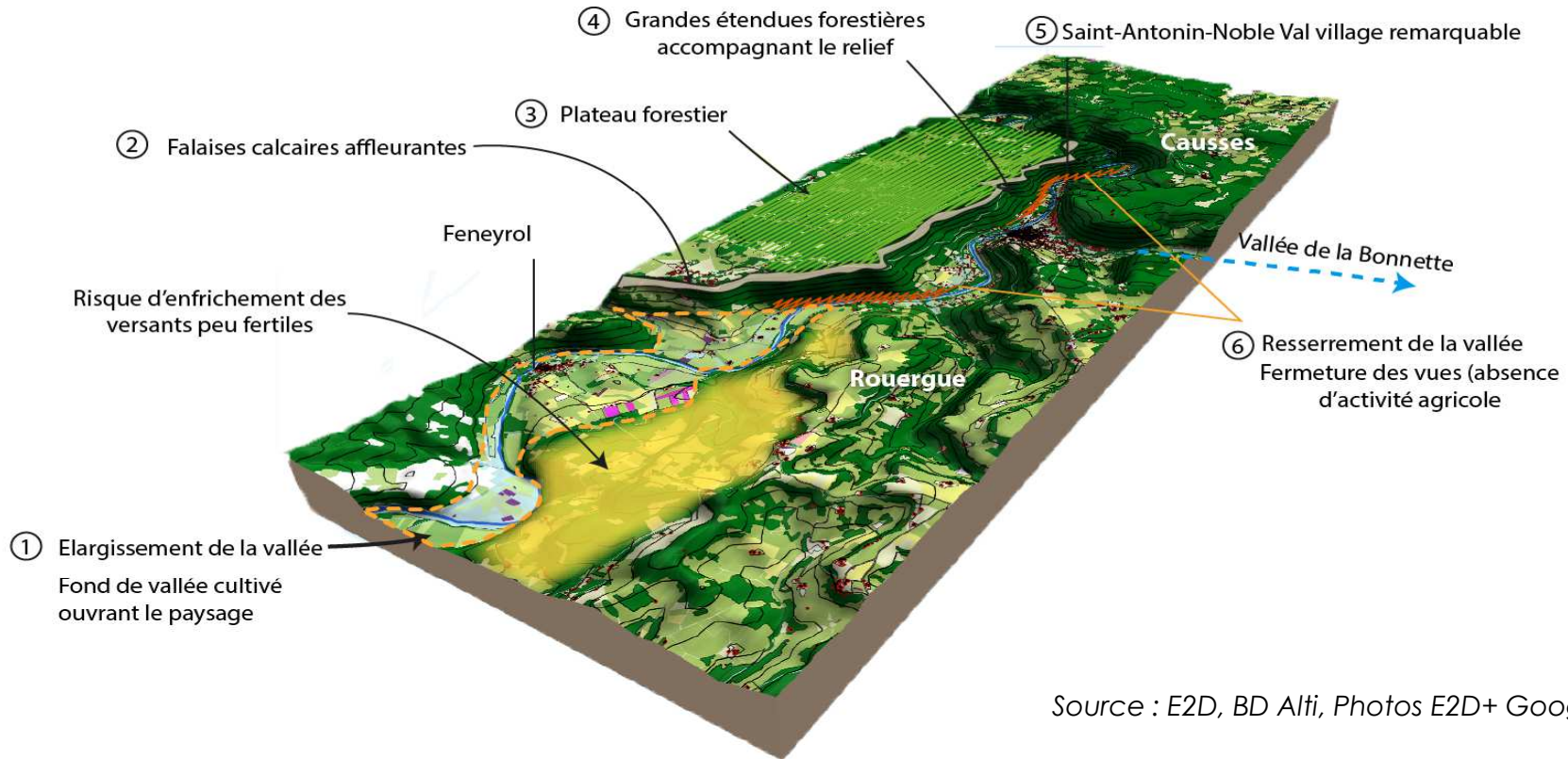
Rouergue



Source : E2D  
BD Alti



# Les gorges de l'Aveyron



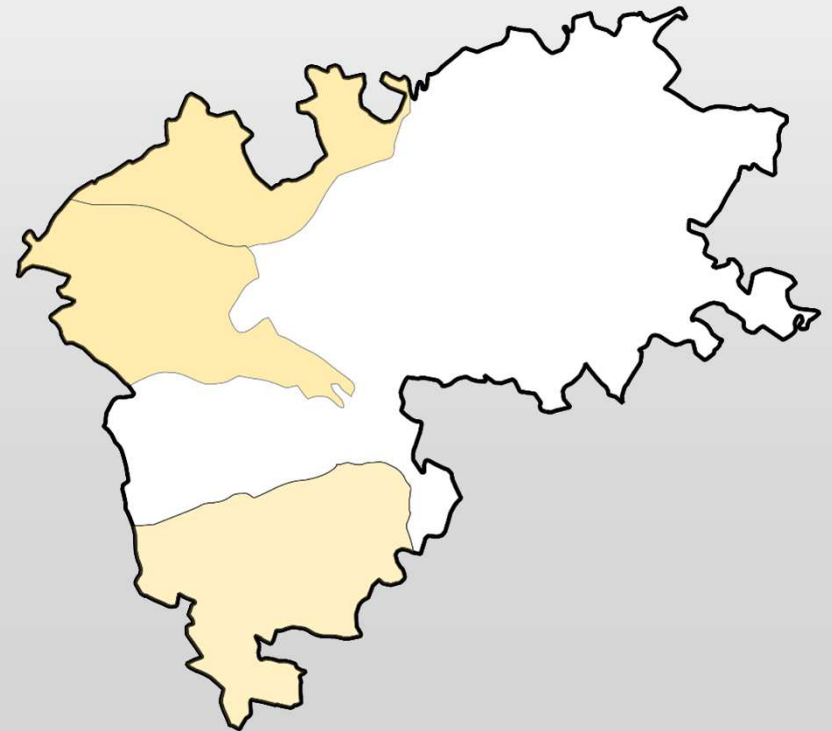
Source : E2D, BD Alti, Photos E2D+ Google



# ENJEUX : LES COTEAUX

## Risques d'évolutions les coteaux

- Urbanisation le long des lignes de crête,
- Disparition de la mosaïciculture=> simplification=> disparitions de haies
- Abandon de vergers et remplacement par conifères,
- Enfrichement de coteaux et fermeture des vues,
- Mitage des constructions nouvelles.



# ENJEUX : CAUSSE, ROUERGUE, GORGES

## Risques d'évolutions sur les causses , le Rouergue et les vallées

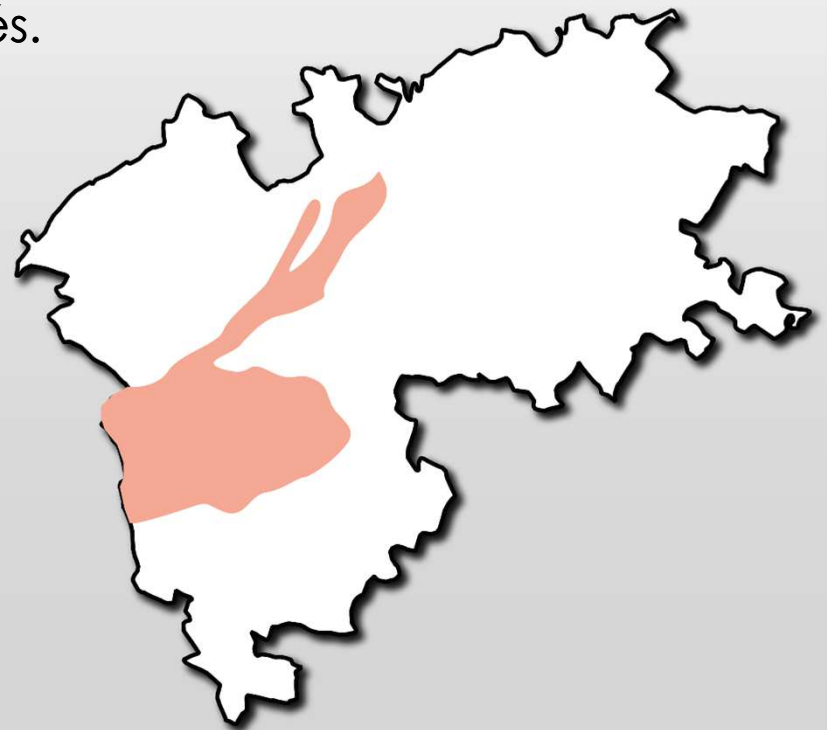
- Disparition des trames bocagères,
- Apparition de friches,
- Fermeture des paysages en bordure des routes et des chemins.



# ENJEUX : PLAINES

## Risques d'évolutions sur les plaines

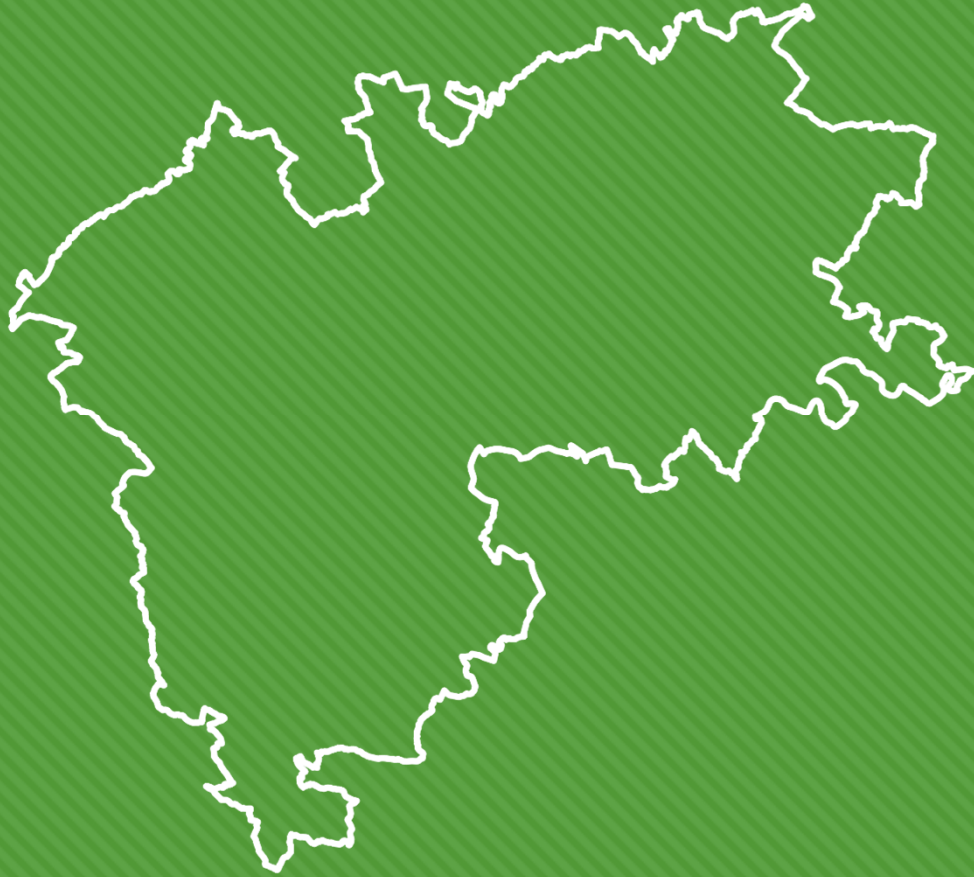
- Bâti en rupture avec l'existant (village, parcellaire),
- Urbanisation le long des routes,
- Bâtiments d'activités en entrée de ville,
- Désaffectation du patrimoine rural,
- Disparitions de haies et d'éléments arborés.





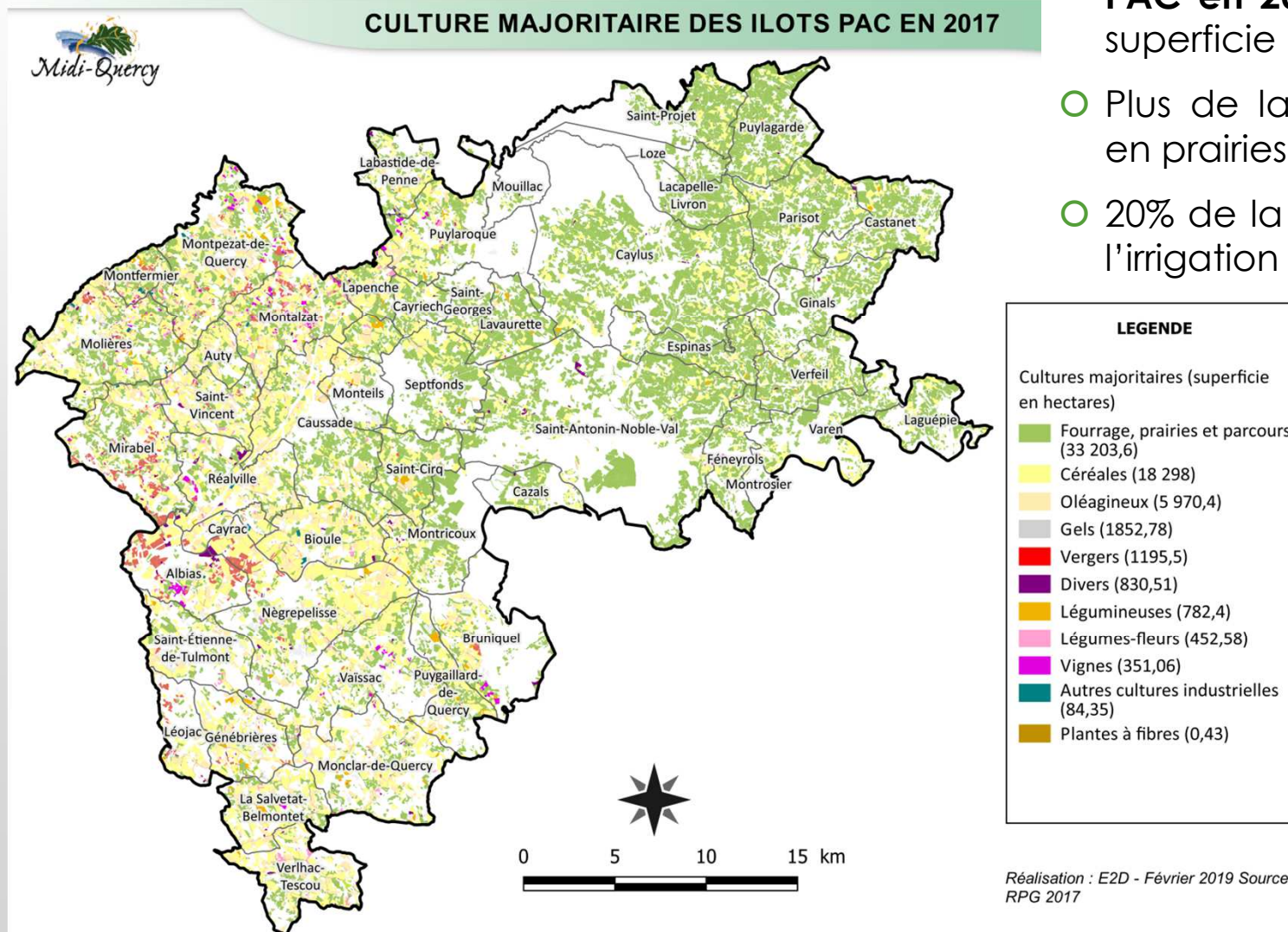
# ENJEUX TRANSVERSAUX

- L'insertion paysagère des constructions et leurs modalités d'implantation
- La maîtrise de l'enfrichement sur les versants par le maintien de l'agriculture / élevage
- Le maintien des haies et des systèmes bocagers
- La préservation et la valorisation des points de vue
- La valorisation des cours d'eau et des vallées comme support de la qualité du cadre de vie et vecteur d'attractivité touristique



**AGRICULTURE**

# Une agriculture aux caractéristiques différenciées

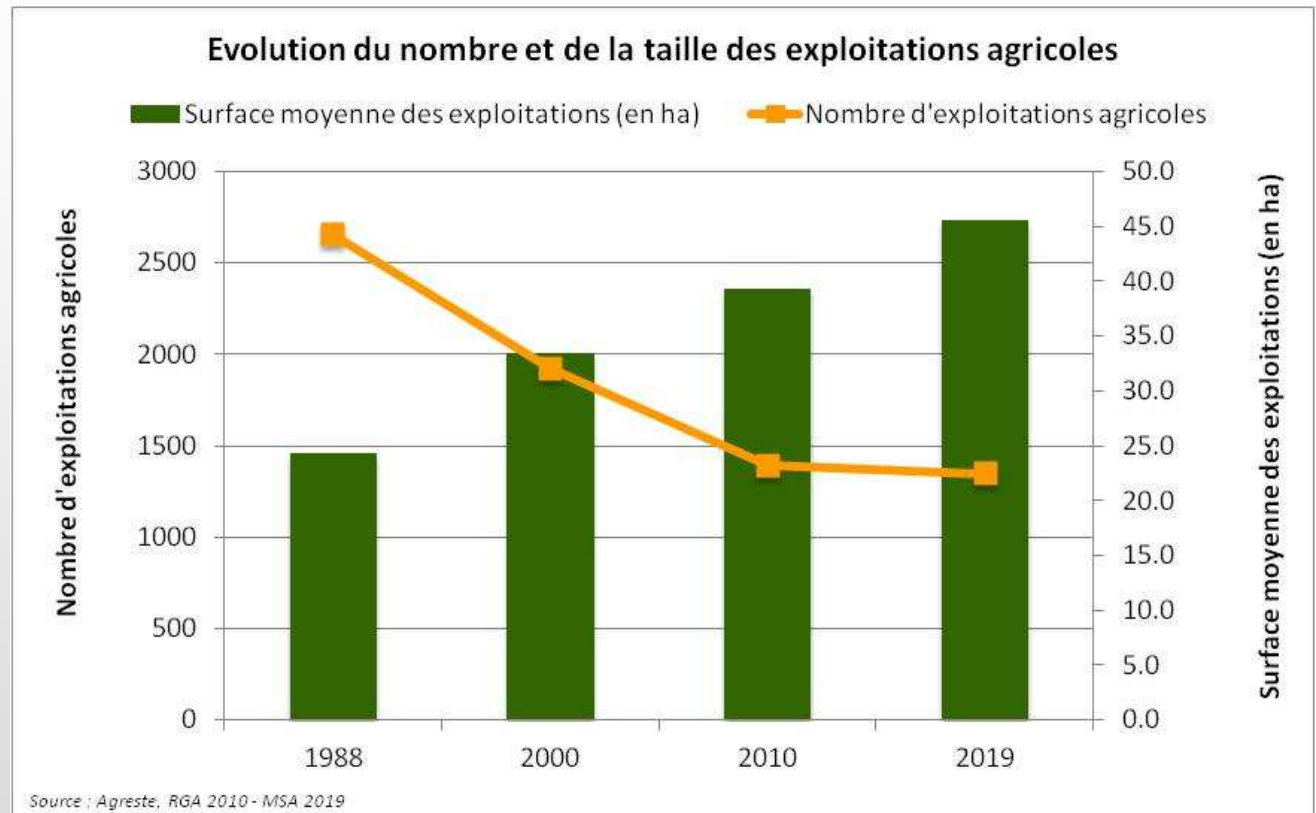


- Plus 63 000 ha déclarés à la PAC en 2017, soit 52% de la superficie du territoire
- Plus de la moitié de la SAU en prairies et fourrages
- 20% de la SAU équipée pour l'irrigation

# Des évolutions contrastées

- Des exploitations agricoles suivant la **tendance nationale à l'agrandissement**

*Une surface moyenne qui a pratiquement doublée, passant de 24ha en 1988 contre 46ha en 2019*

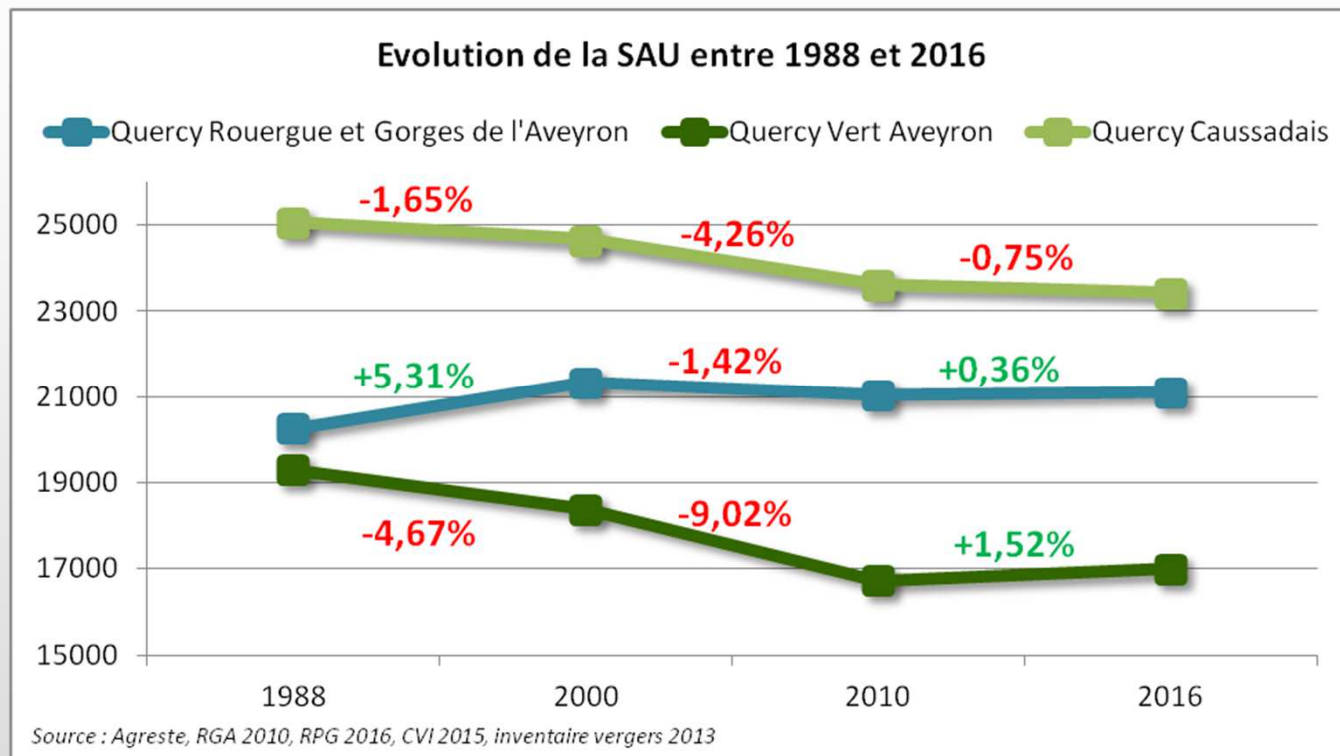


- **Un nombre d'exploitations agricoles qui se stabilise** depuis 2010

*Perte de 530 exploitations entre 2000 et 2010*

*Perte de 43 exploitations entre 2010 et 2019*

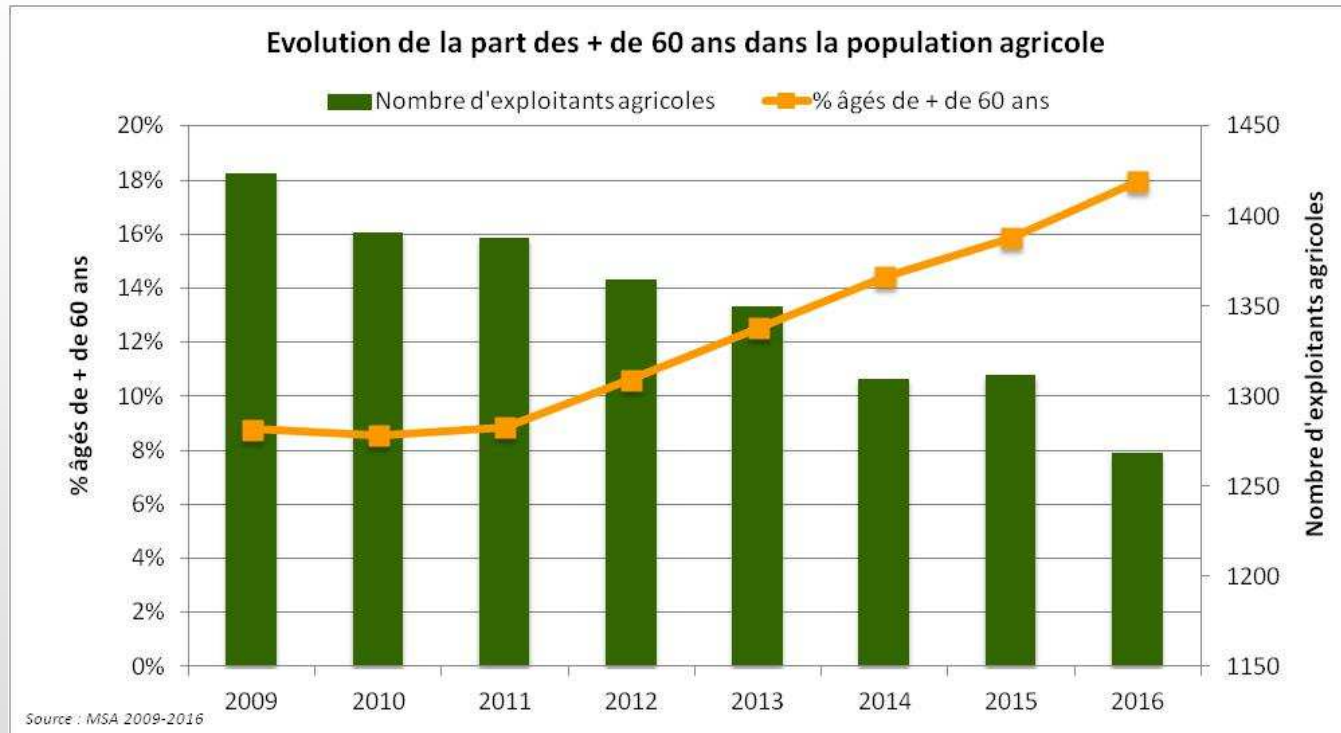
# Une Superficie Agricole Utilisée (SAU) qui se maintient globalement



- SAU à l'échelle du Pays Midi-Quercy(RGA) :
- 1988 : 64 604 ha
- 2010 : 61 373 ha

- Une **perte de 3 100 ha** de terres agricoles en 30 ans
- ... mais une légère **inversion de la tendance sur la dernière décennie** : gain de 150 ha

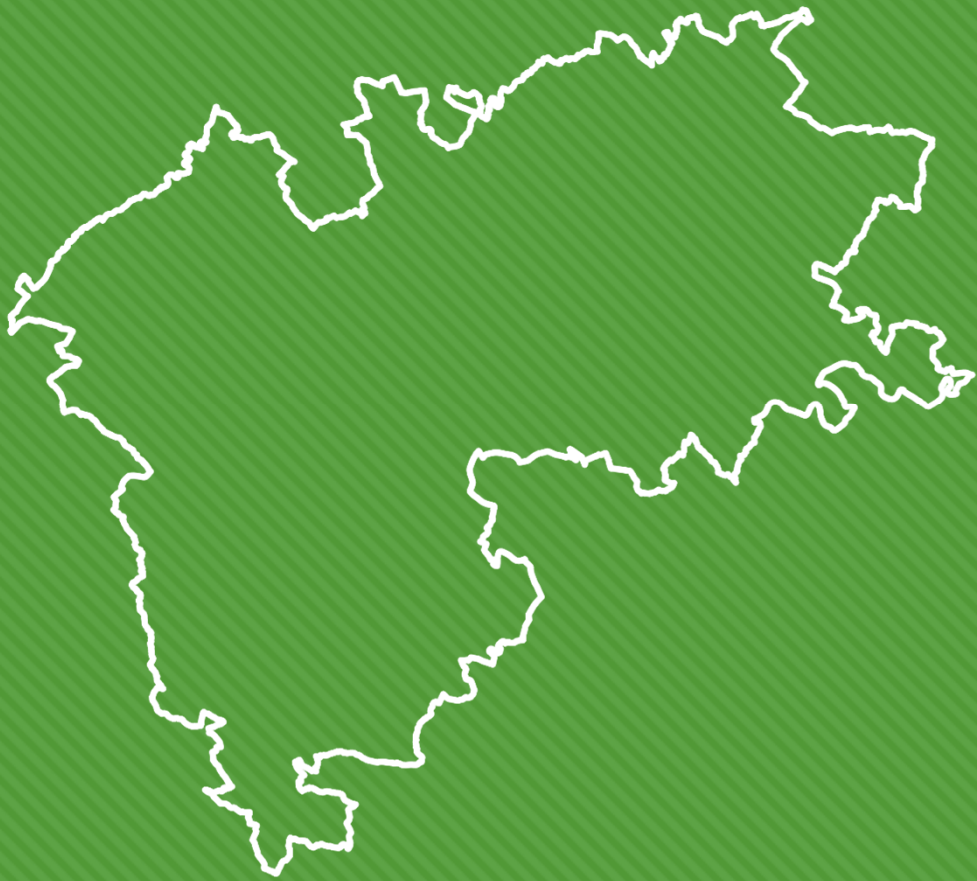
# Un renouvellement difficile des générations



- L'âge moyen des agriculteurs du territoire est de 51 ans en 2016 contre 47 ans en 2010.
- Le nombre d'exploitants agricoles a fortement diminué entre 2009 et 2016 et la part des plus de 60 ans n'a cessé de croître

# ENJEUX

- L'affirmation de la vocation agricole du foncier soumis à la pression urbaine de Montauban et Caussade et la préservation stricte des terres agricoles à fort potentiel agronomique
- La reconquête et/ou le maintien en exploitation du foncier agricole soumis au risque de déprise, au nord et à l'est du territoire
- L'accompagnement de la transmission d'exploitations et de l'installation de jeunes agriculteurs



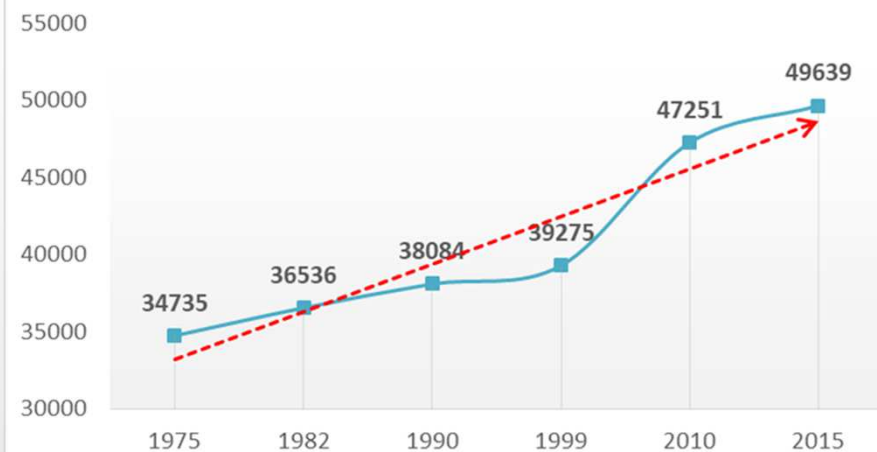
# DEMOGRAPHIE



# Une progression constante de la population

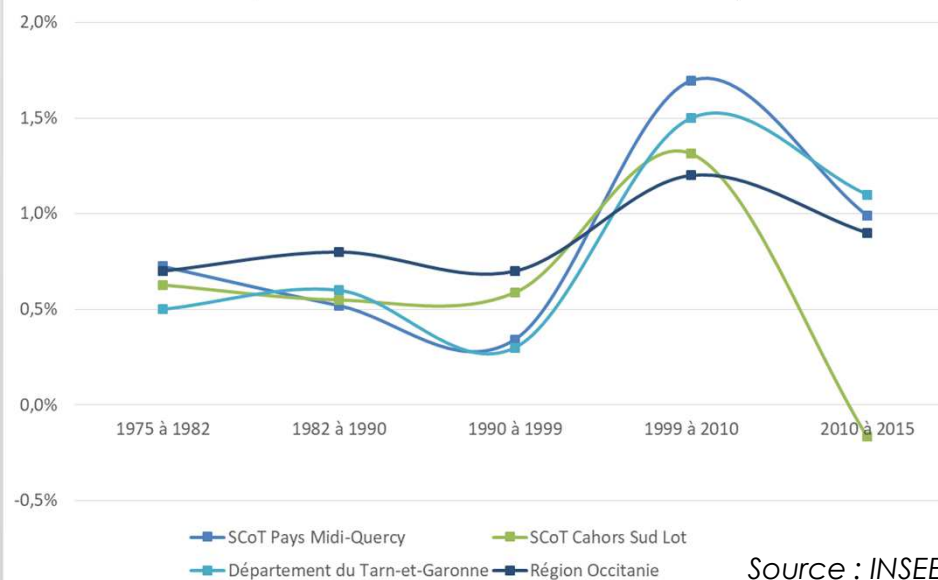
- Près de 50 000 hab. en 2015, soit près de 15 000 hab. supplémentaires accueillis depuis 1975
- Une forte accélération de la croissance à partir de 1999 : on passe ainsi d'un taux de croissance de +0,3%/an sur la période 1990-1999 à +1,1%/an sur la période 1999-2015.
- Globalement le territoire s'inscrit dans les tendances observées aux échelles départementale et régionale.

## Evolution démographique depuis 1975



Source : INSEE

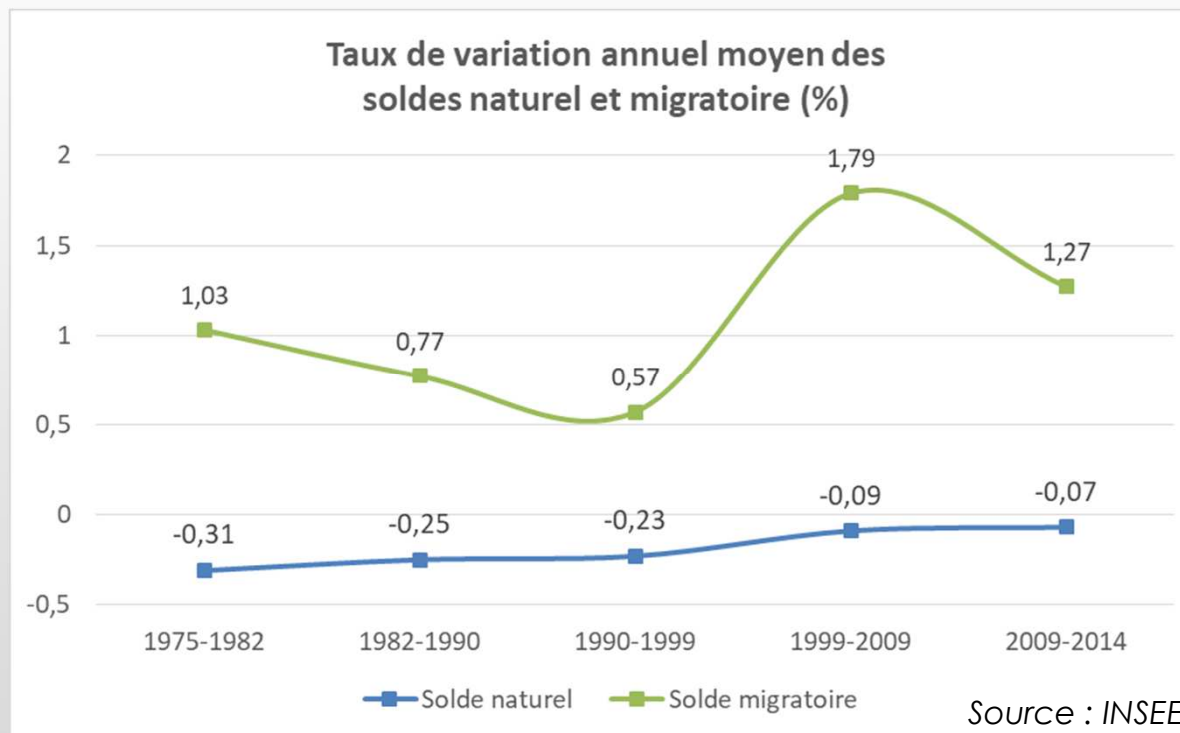
## Comparaison du taux de croissance annuel moyen



Source : INSEE

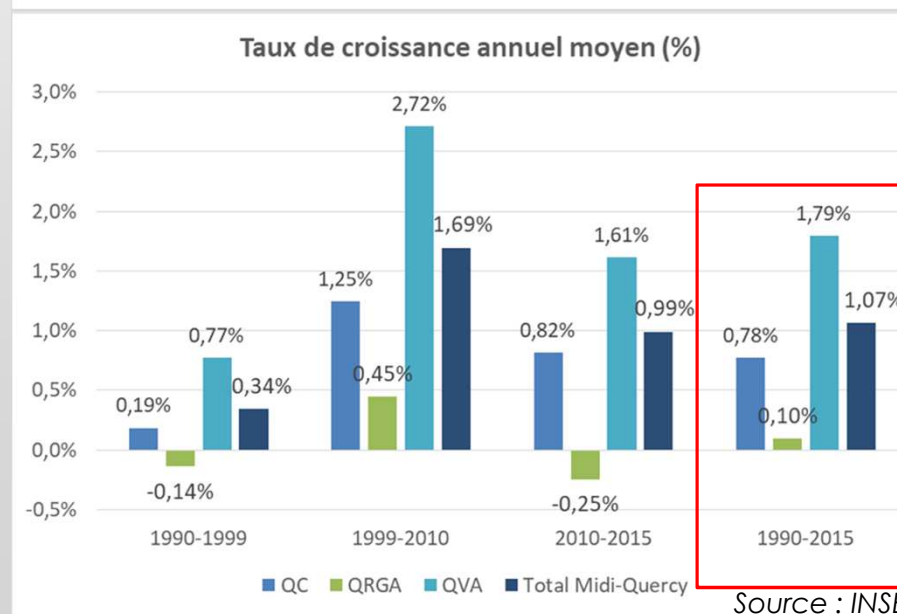
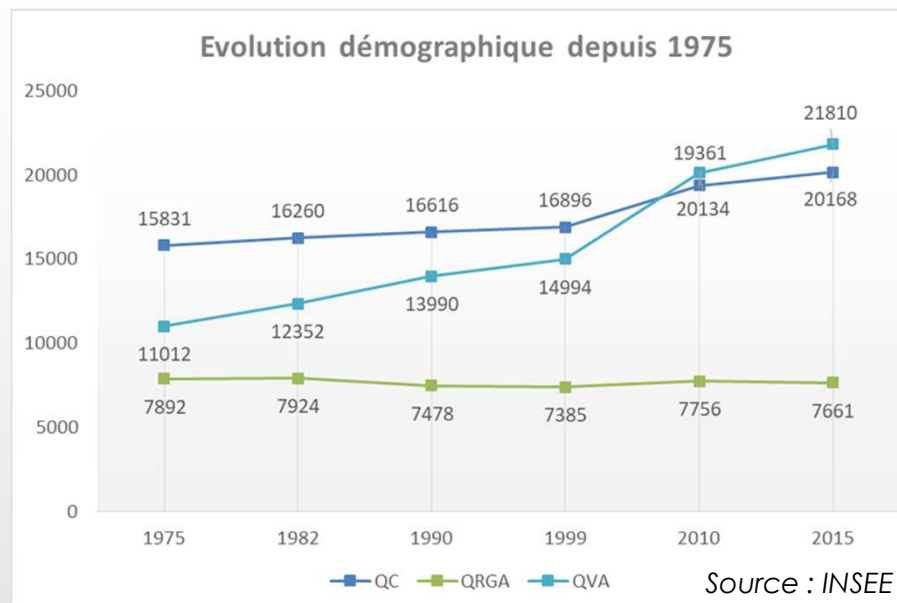
# Une croissance portée par le solde migratoire

- Le solde migratoire est le principal vecteur de croissance
- La contribution du solde naturel à la croissance démographique est négative, même s'il convient de constater un regain progressif du solde naturel

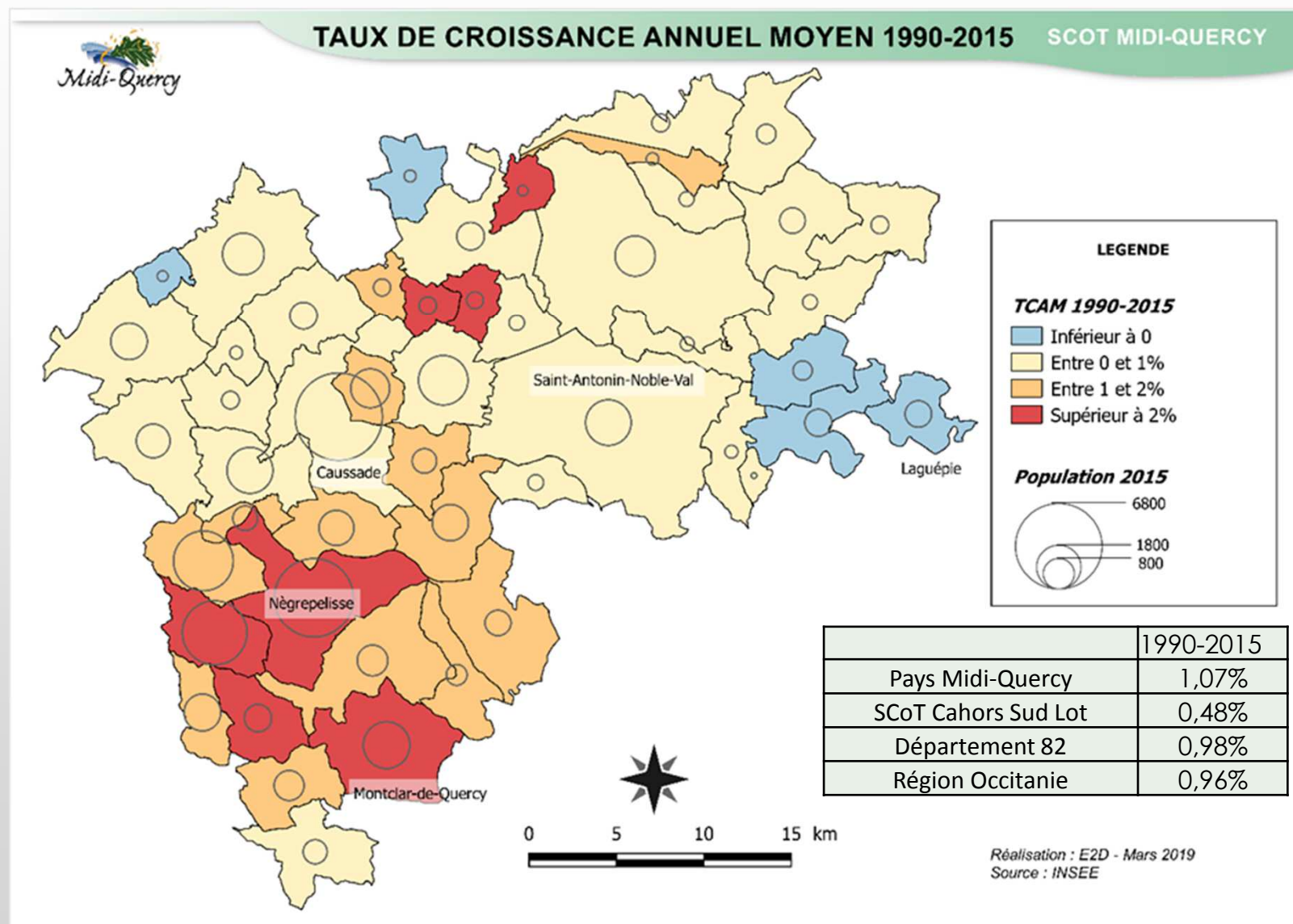


# Une répartition spatiale de la croissance démographique contrastée

- la CC QVA, sous l'influence directe de Montauban, connaît une très forte croissance en lien avec la dynamique de périurbanisation : + 10 798 hab. entre 1975 et 2015 (soit 72% de la croissance du territoire du SCoT)
- la CC QC, légèrement plus éloignée du pôle montalbanais, connaît également une augmentation de sa population mais plus modérée : + 4 337 hab.
- la CC QRGA est quant à elle marquée par une stabilité depuis 1990, voire une tendance à la baisse de sa population sur une longue période : -231 habitants

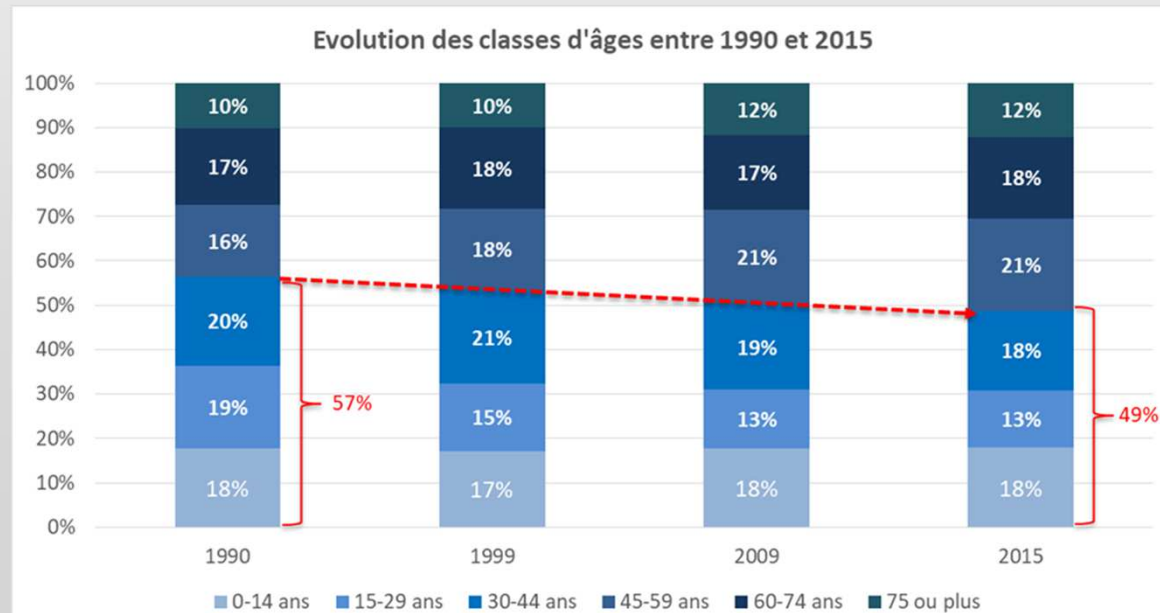


# Une répartition spatiale de la croissance démographique contrastée



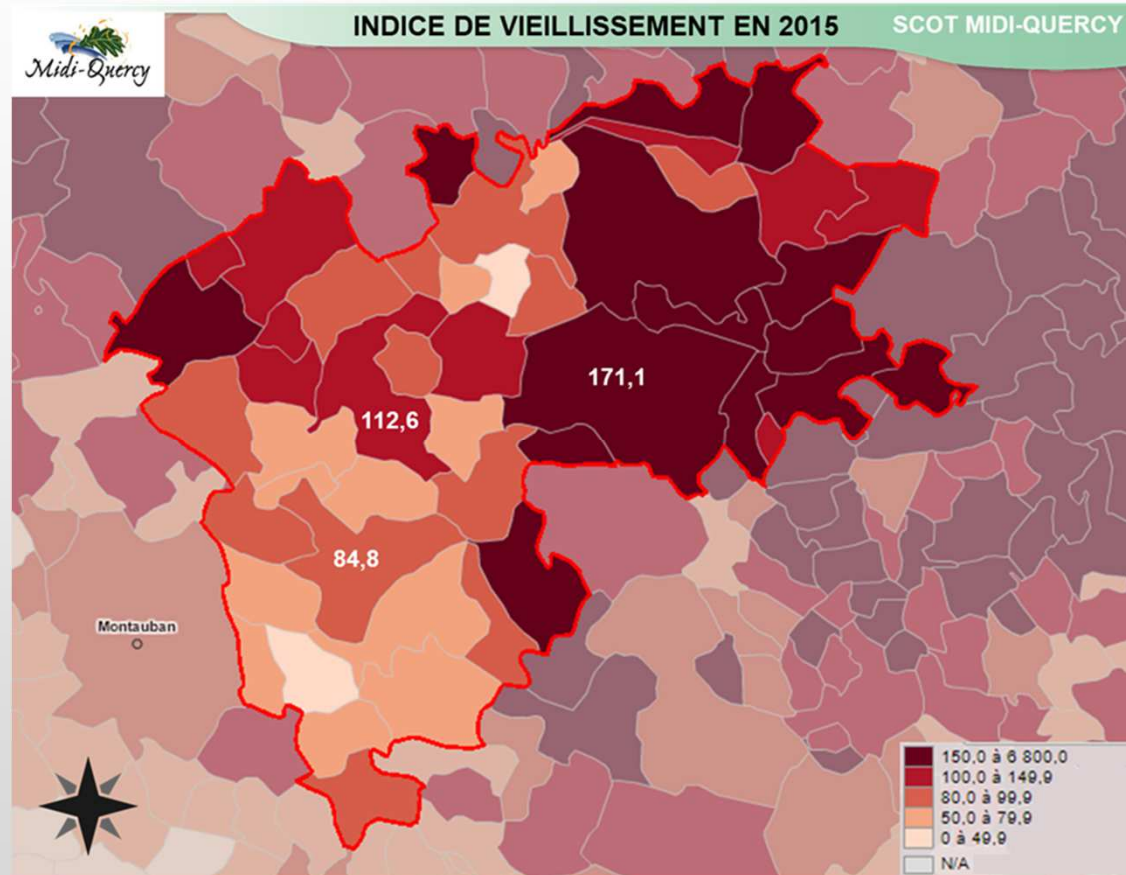
# Une tendance au vieillissement

- Un gonflement progressif des classes d'âge au-delà de 60 ans
- La tranche des 0-14 ans traduit une attractivité du territoire vis-à-vis des ménages avec enfants.
- Un « creux de génération » observé pour la tranche des 15-29 ans qui peut s'expliquer par le départ des jeunes pour accéder aux formations et au début de carrière professionnelle



# Un vieillissement plus prononcé à l'Est

- L'indice de vieillissement à l'échelle du SCoT est de 100,2 en 2015, il traduit un équilibre entre les + de 65 ans et les - de 20 ans
- Les communes situées à l'Est du territoire possèdent un indice de vieillissement plus élevé que celles de l'Ouest, ce qui confirme l'attractivité de la frange montalbanaise vis-à-vis des jeunes ménages.

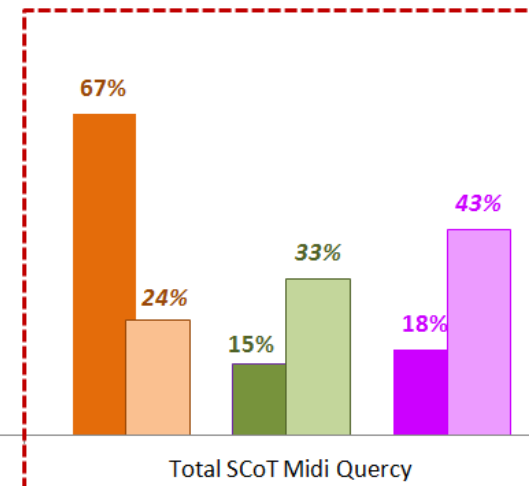


Source : INSEE 2015

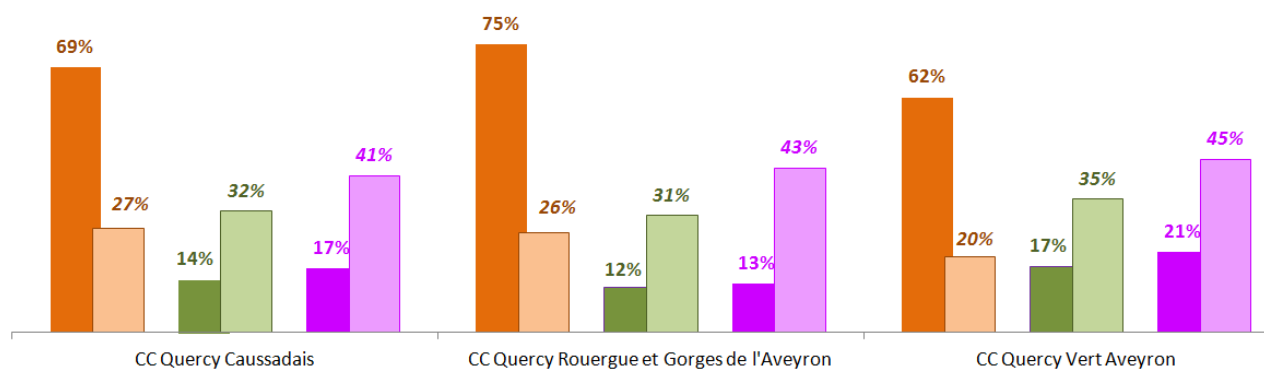
# Des ménages de petite taille

## ○ Des ménages de petite taille et un parc de grands logements

- 1 ménage sur 3 est composé d'une seule personne (dont 40% sont des personnes de + de 80 ans)
- 9% des ménages sont des familles monoparentales (plus fortement localisées sur les bourgs centres : Caussade, Nègrepelisse)



Taille des ménages / taille des résidences principales

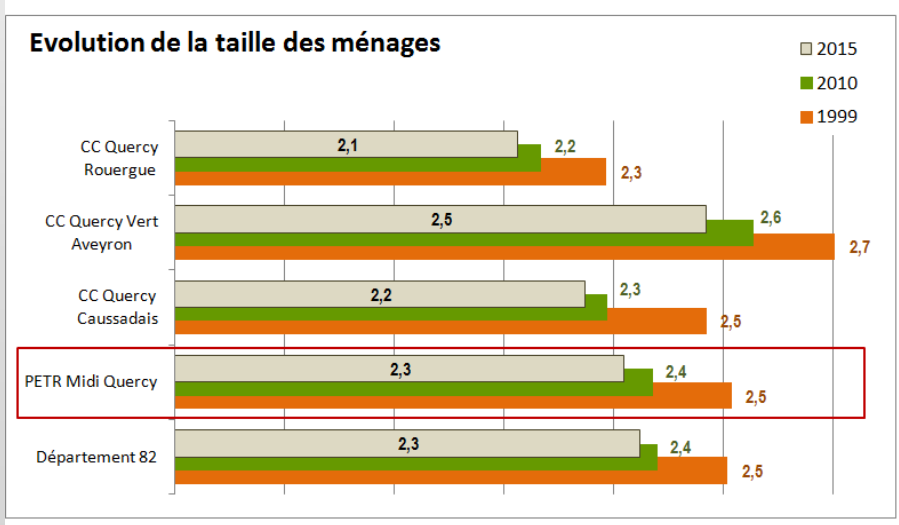
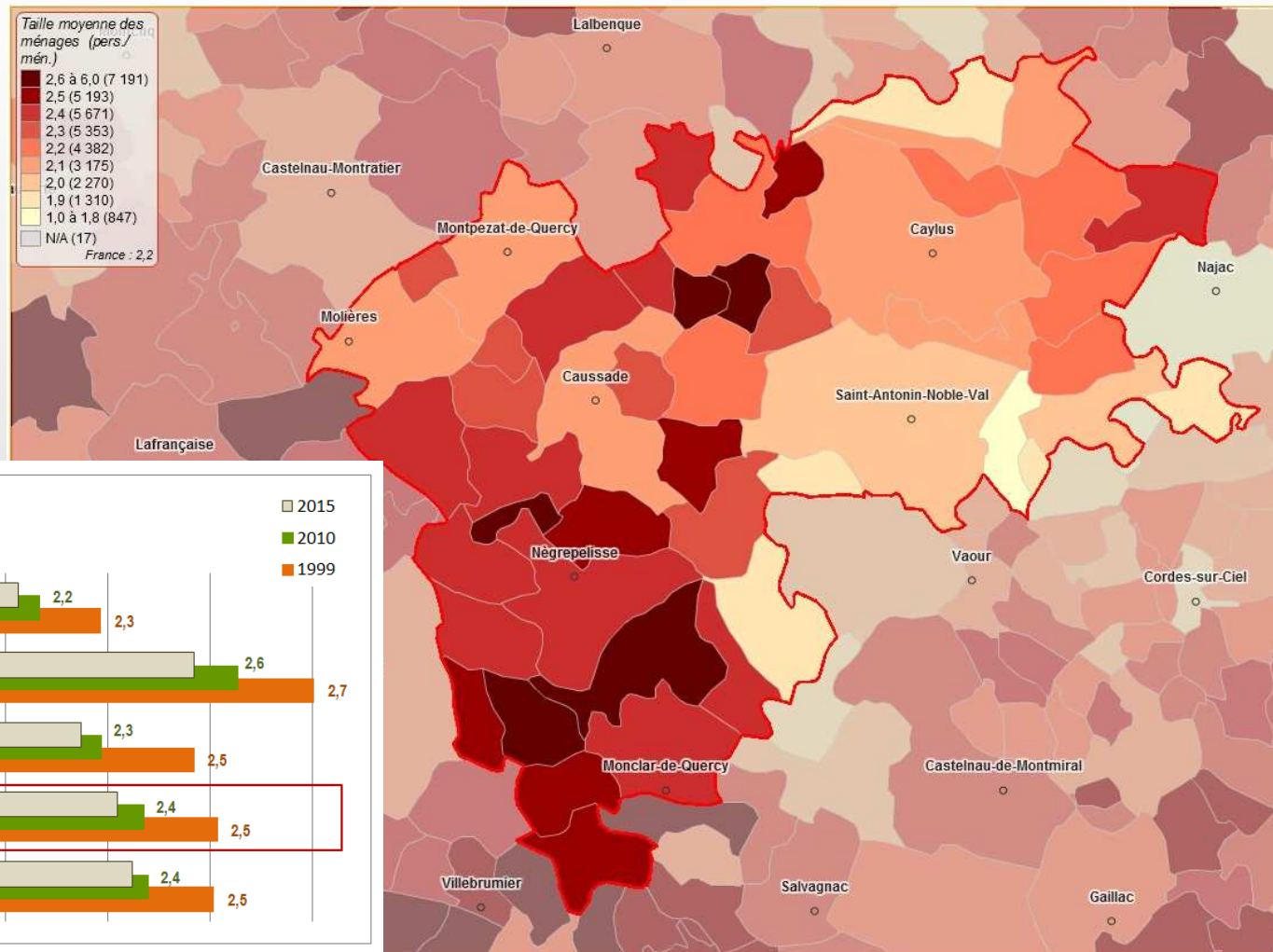


- ménages composés de 2 pers au +
- % de logts de 3 pièces et moins
- ménages de 3 pers.
- % de logts de 4 pièces
- ménages composés de 4 pers et plus
- % de 5 pièces et +

Source : KOALHA 2019

# Des familles installées à l'Ouest

- Les ménages au profil familial davantage présents sur les communes de la CC QVA

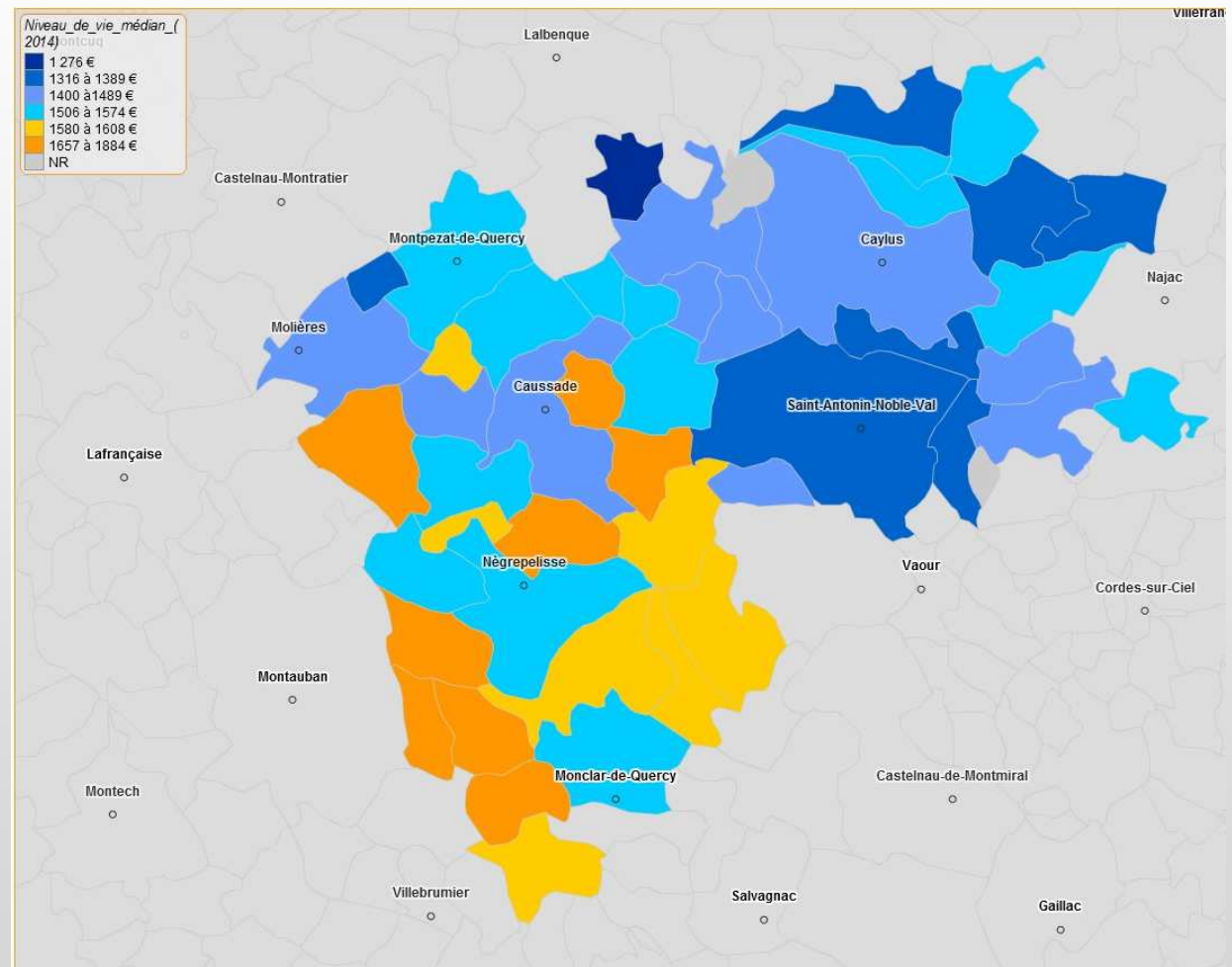


Source : INSEE 2015



# De nettes disparités dans les revenus des ménages

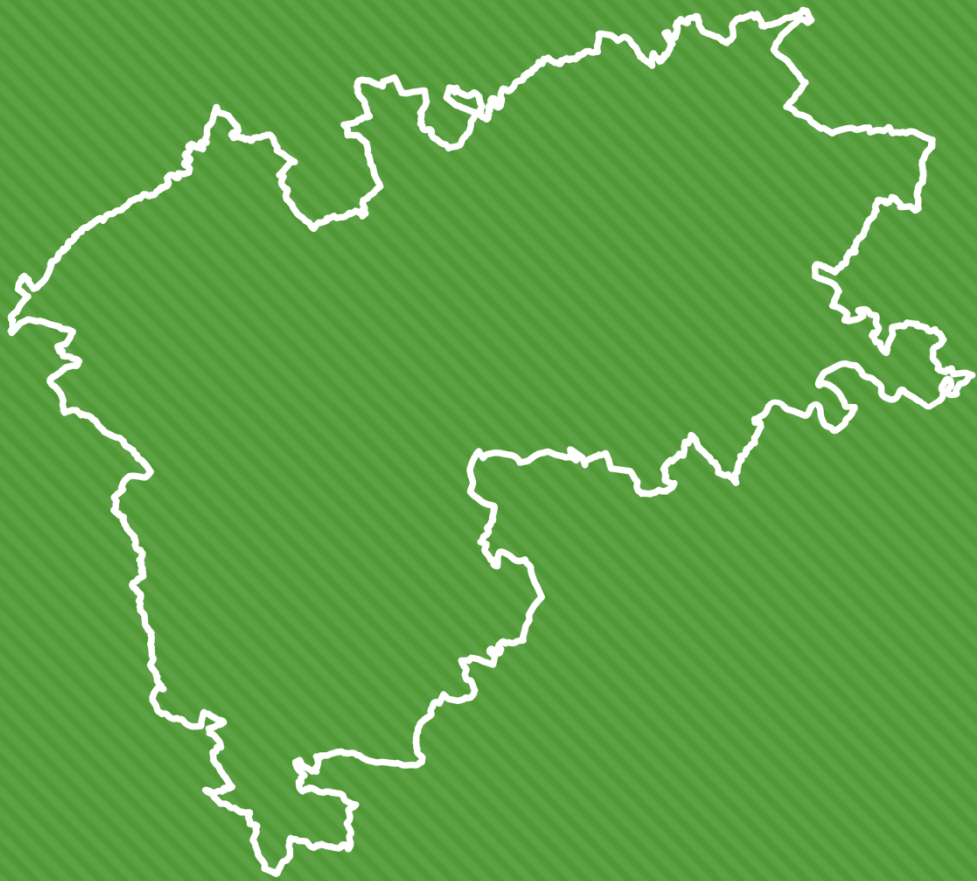
- **De nettes disparités** selon la localisation par rapport à l'agglomération montalbanaise, en lien avec l'installation de ménages actifs
- Médiane du revenu annuel disponible par unité de consommation des ménages :
  - *Quercy Caussadais et Quercy Vert Aveyron* : 18 381 €
  - *QRGA* : 17 291 €
  - *Département* : 19 007 €



Source : Compas Observatoire des inégalités

# ENJEUX

- **Une attractivité bénéfique pour le renouvellement des générations**
- **De jeunes actifs à maintenir sur le territoire** : qualité du cadre de vie, pôles d'emploi, accessibilité aux services et équipements
- **Des évolutions démographiques qui nécessitent des ajustements dans l'offre de logements et de services** (adaptation aux revenus des ménages, au vieillissement, aux besoins liés au parcours résidentiel)
- **Trouver un équilibre à l'échelle du SCoT valorisant les atouts de chacun** pour une attractivité résidentielle et touristique globale
- **Soutenir l'Est du territoire**, au-delà de sa spécialisation touristique



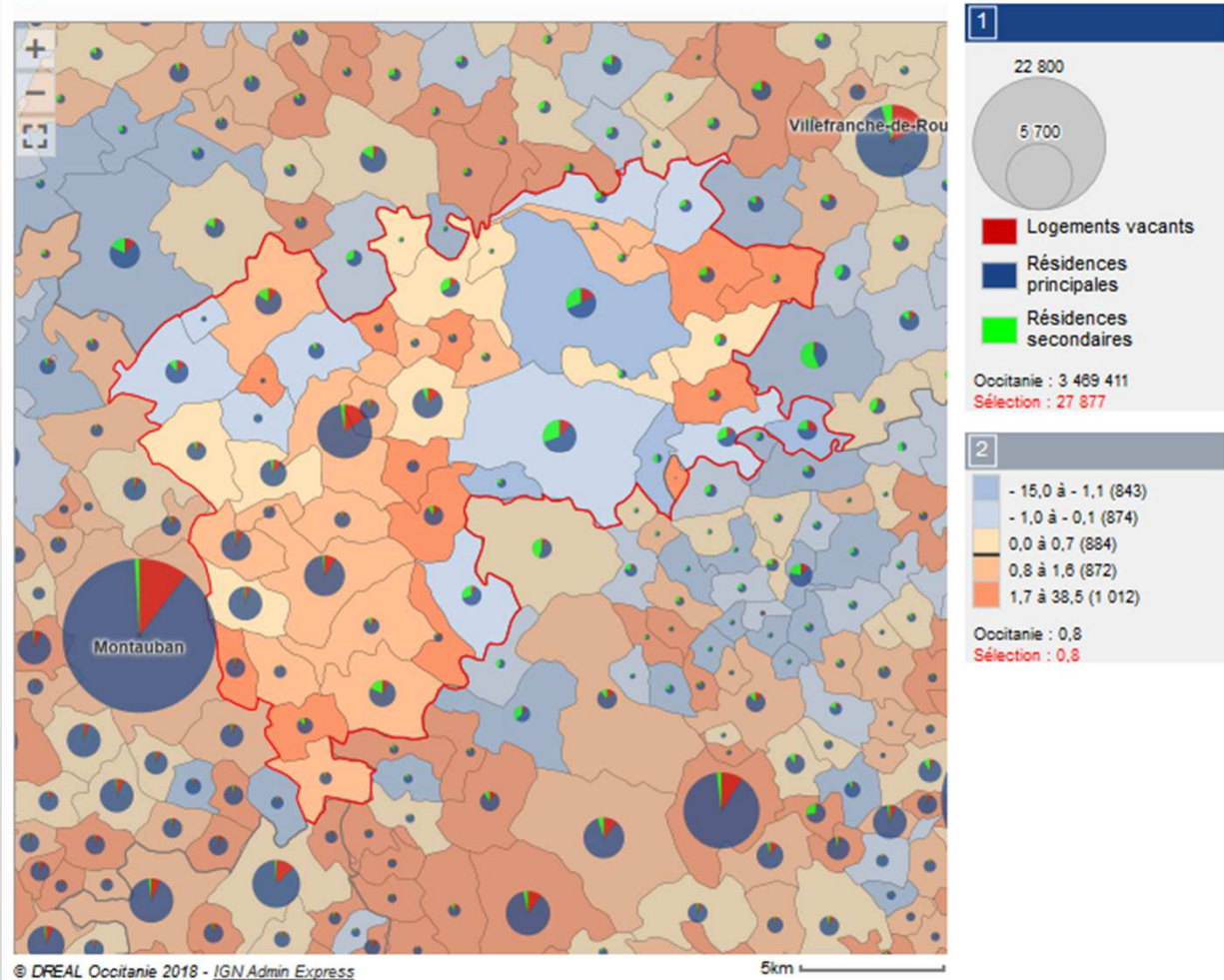
**HABITAT**

# La composition du parc de logements

- En 2015, 27 591 logements sur le territoire dont :
- 76,9% résidences principales (RP)
- 13,7% résidences secondaires (RS)
- 9,02% sont des logements vacants (LV)

1 Répartition des logements par type d'occupation - Source Insee RP -, 2015 - Source : Insee - RP

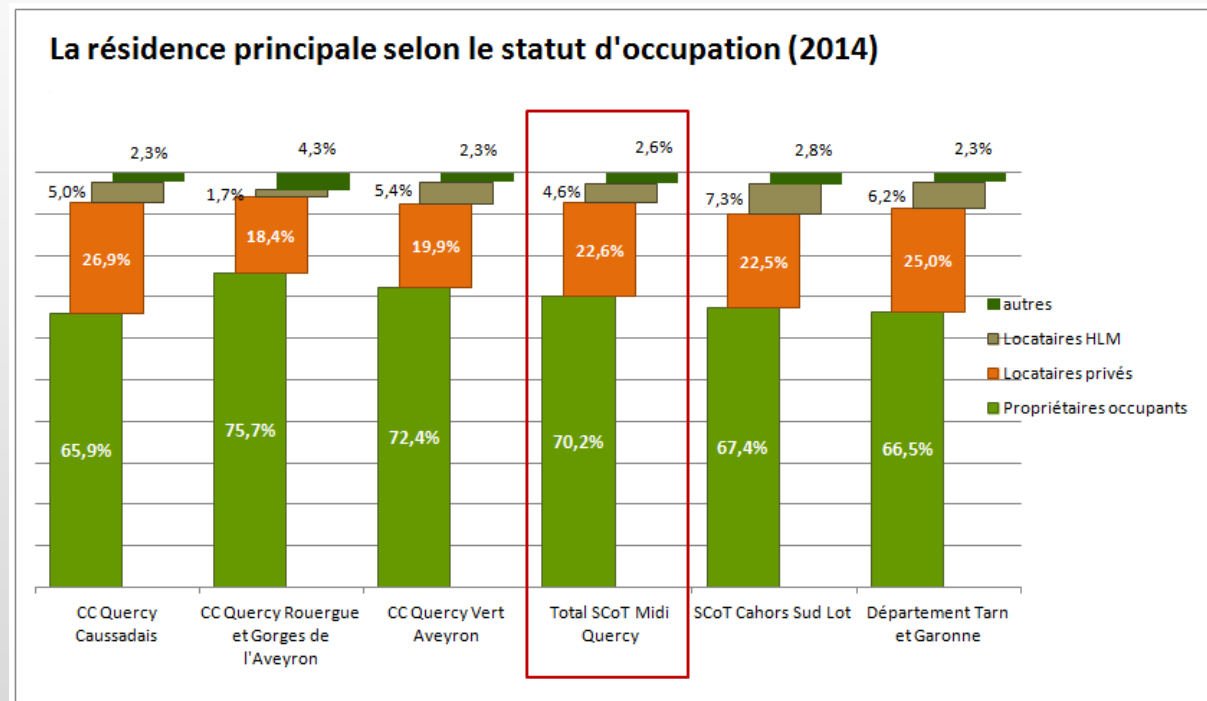
2 Evolution de la population en moyenne annuelle 2011 - 2016 - Source : RP - Insee



Source : INSEE 2015

# Les résidences principales

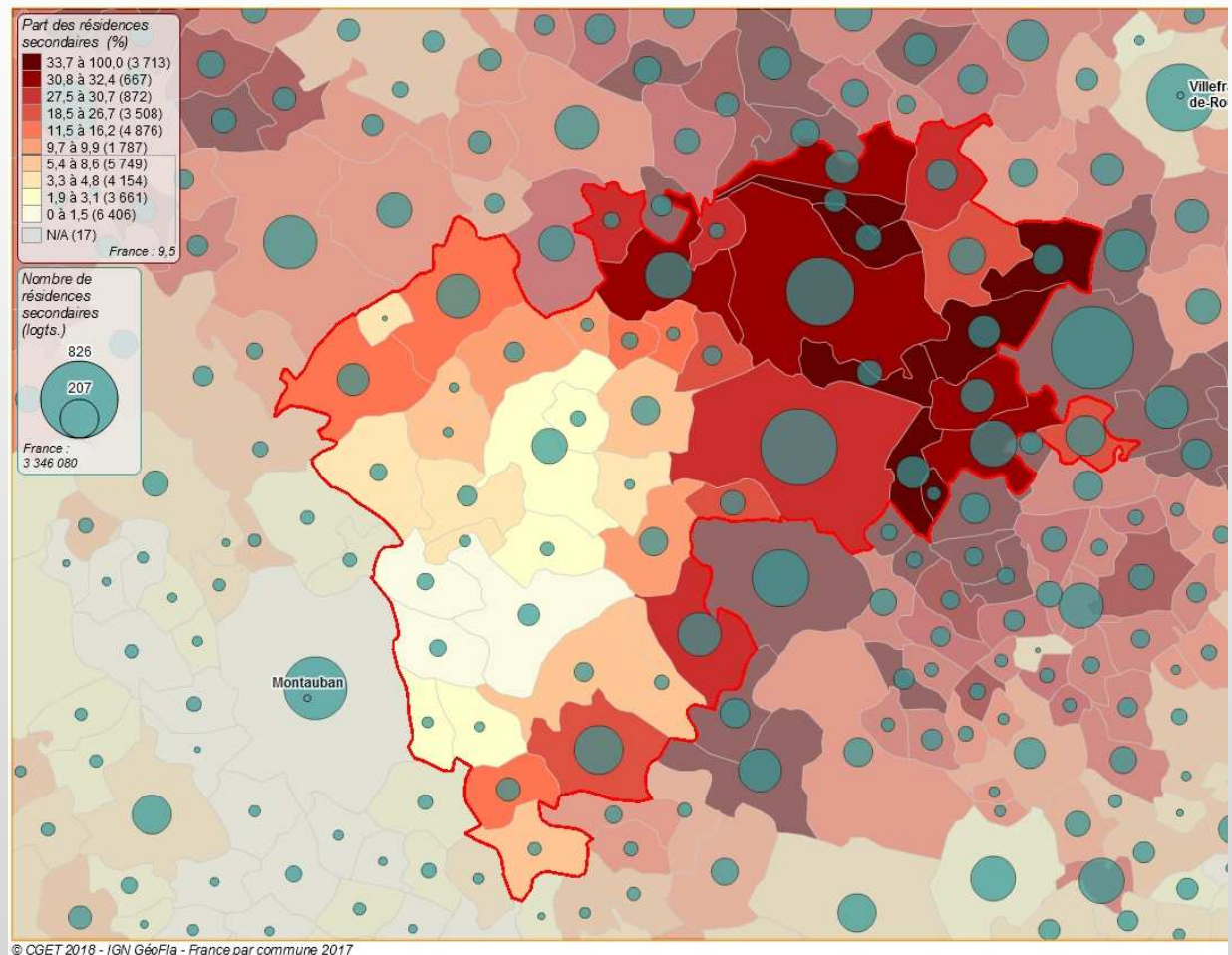
- Les propriétaires occupants leur logement sont largement majoritaires
- Le locatif privé est plutôt bien représenté sur la CC QC
- 975 locatifs HLM en 2014 dont 30% sur Caussade



Source : KOALHA 2019

# Une répartition inégale des résidences secondaires

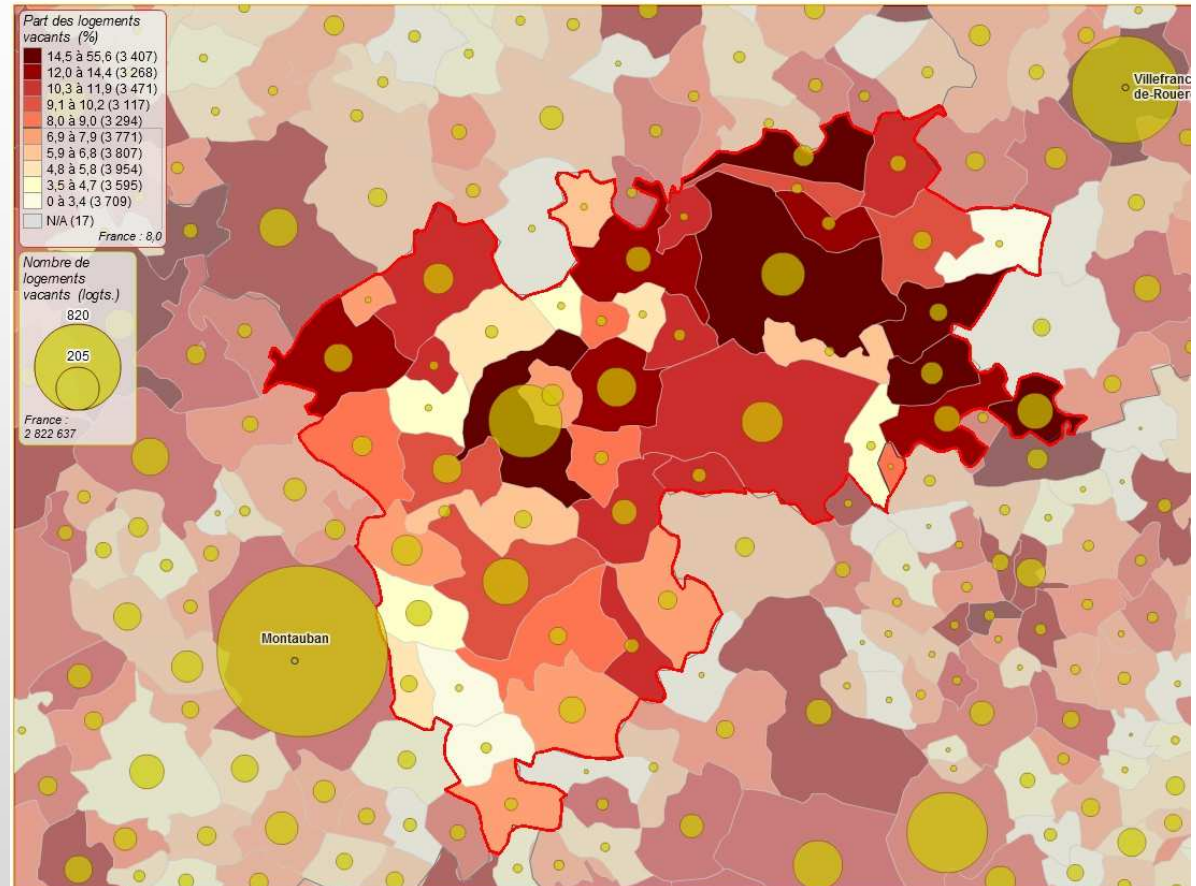
- Plus de la moitié des résidences secondaires sont localisées sur la CC QRGA
- Des contrastes au sein du territoire : 2% de résidences secondaires sur St Etienne ; 50% à Féneyrols
- Une baisse récente du nb de RS sur certaines communes touristiques (St Antonin, Bruniquel, Laguépie) et une forte augmentation sur Parisot et Caylus



Source : INSEE 2015

# Une vacance en progression

- 1 logement sur 10 est vacant et ce parc progresse :+ 461 vacants entre 2010 et 2015
- Les communes qui présentent un tissu urbain dense sont particulièrement touchées
  - Caussade : 589 LV (15% du parc total)
  - Caylus : 208 LV (16,8%)
  - Nègrepelisse : 235 LV (9,5%)
  - Département : 12 377 LV (9,73%)



Source : INSEE 2015

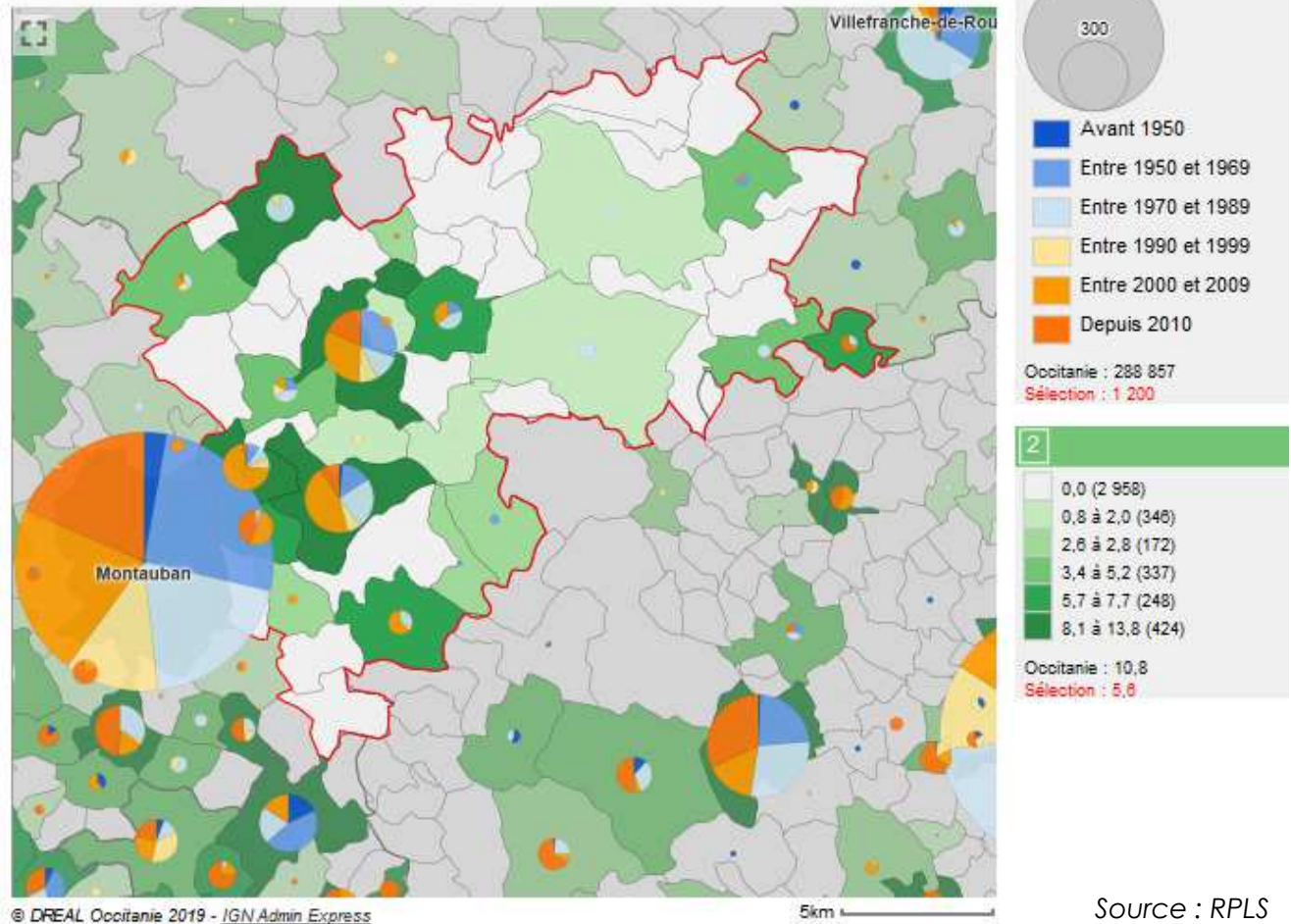
- La vacance progresse malgré une politique active et récurrente en direction des propriétaires privés (OPAH, PIG,...)

# Une concentration du parc locatif social

- 1 122 locatifs HLM sur le SCoT dont plus de la moitié construits après 2000
- Un taux de 25 locatifs HLM pour 1000 habitants sur le territoire (41 sur le SCoT Cahors Sud Lot et 33 pour le Dpt 82)
- Caussade, Négrepelisse et Albias concentrent plus de 3 locatifs HLM sur 5.

1 Répartition du parc social par tranche d'ancienneté, 2018 - Source : RPLS

2 Densité de logements sociaux pour 100 résidences principales 2017 - Source : RPLS



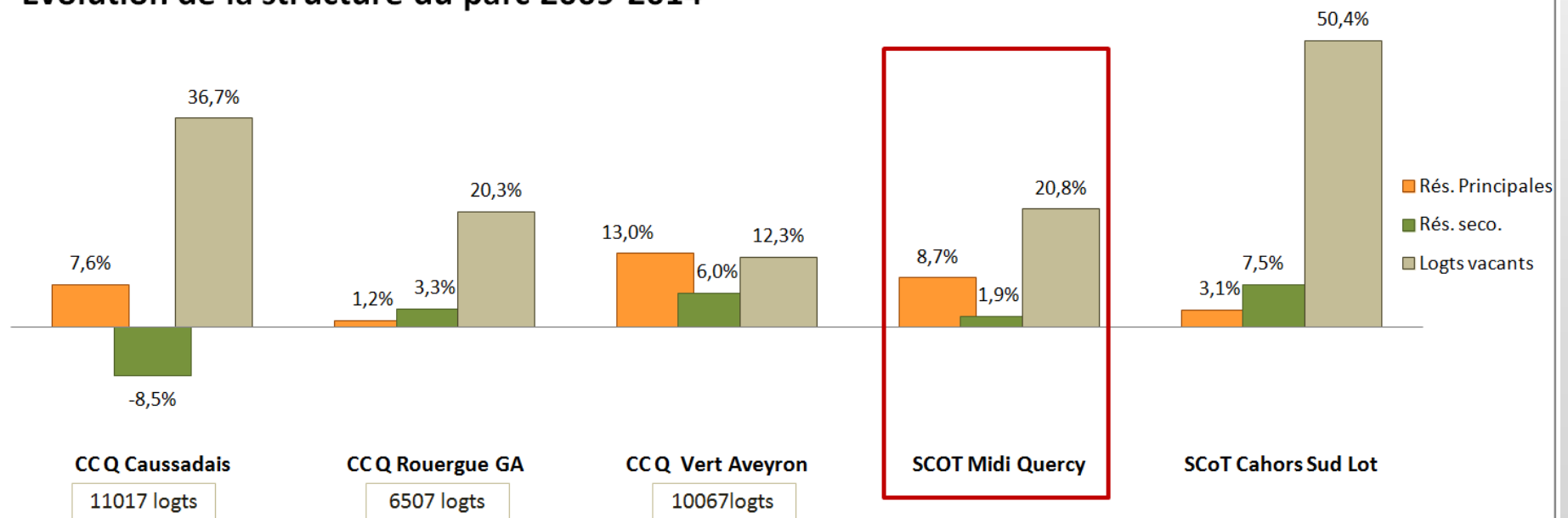
Source : RPLS



# L'évolution de la structure du parc (2009 à 2014)

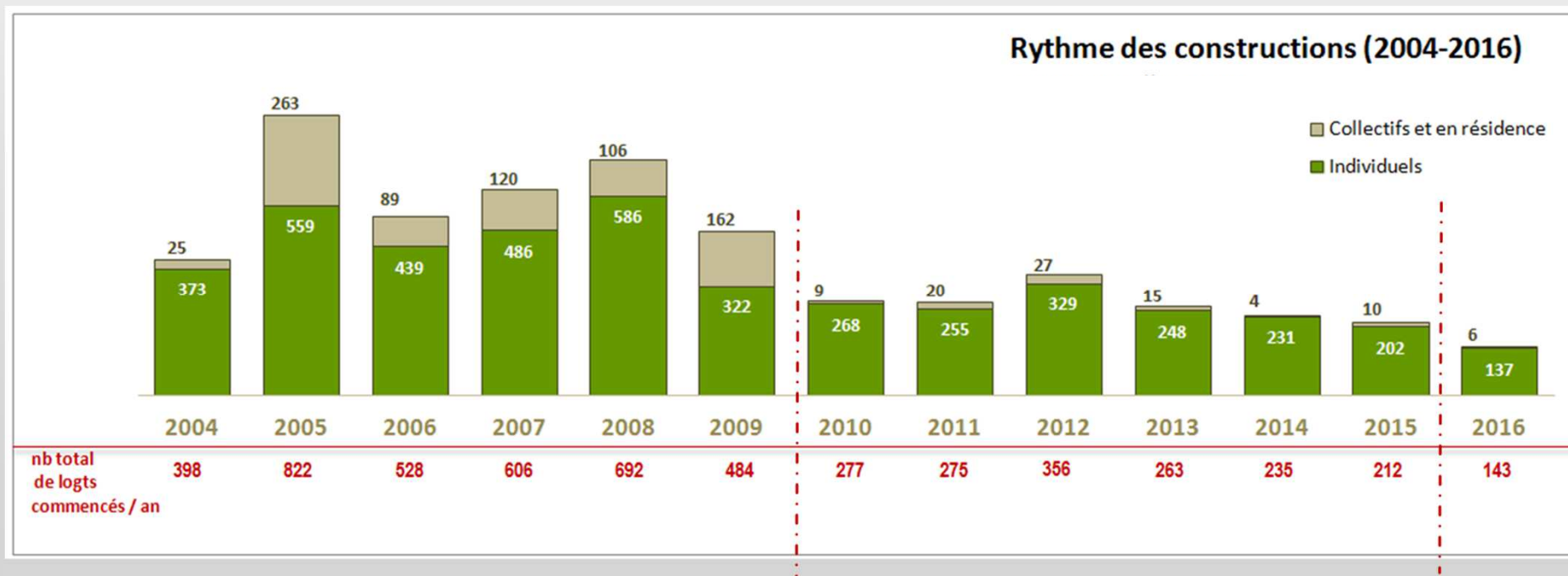
- Un parc de RP qui se développe notamment sur la CC QVA (+1080 RP)
- Une progression limitée du nombre de RS sur le SCoT (baisse sur la CC QC = -50 RS) entre 2009 et 2014
- Un parc de logements vacants qui augmente et une concentration sur les bourgs-centres

Evolution de la structure du parc 2009-2014



# La dynamique de construction

- **Un net tassement de la construction depuis 2010**
- 1 890 logements ont été commencés entre 2010 et 2015 : 53% sur la CC QVA, 36% sur la CC QC, 11% sur la CC QRGA
- Depuis 2010 une moyenne de **252 constructions/an** (95% sont des logements individuels)

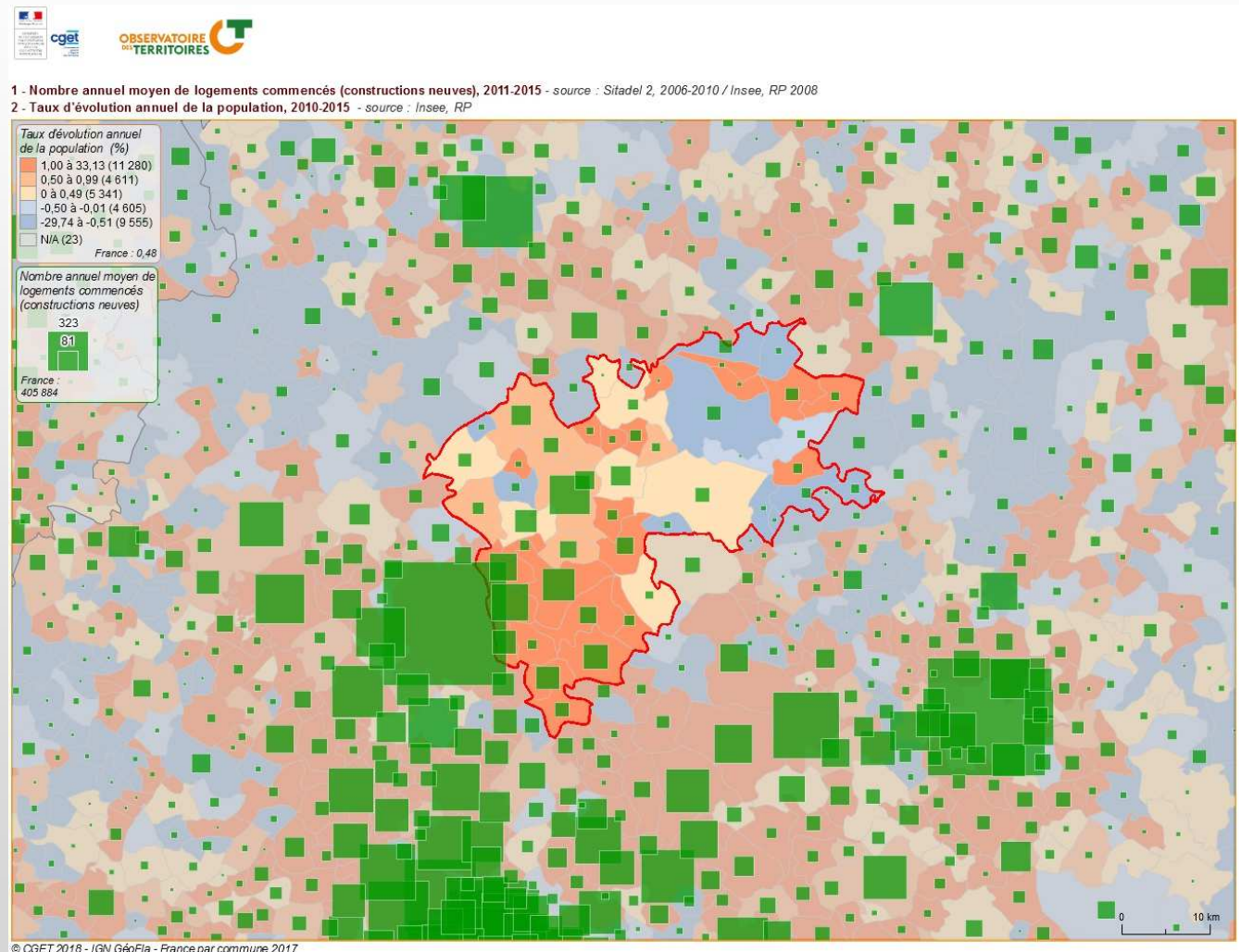


# Localisation des logements commencés entre 2011-2015 (logts neufs)

La moyenne annuelle de logements commencés est de 260 logements/ an sur le territoire du SCoT .

Quelques communes se détachent :

- Caussade (34 logts/ an)
- St Etienne (30 logts/an)
- Négrepelisse (22 logts/an)
- Albias (16 logts/an)
  
- 35 communes affichent une moyenne inférieure à 5 logts commencés/an

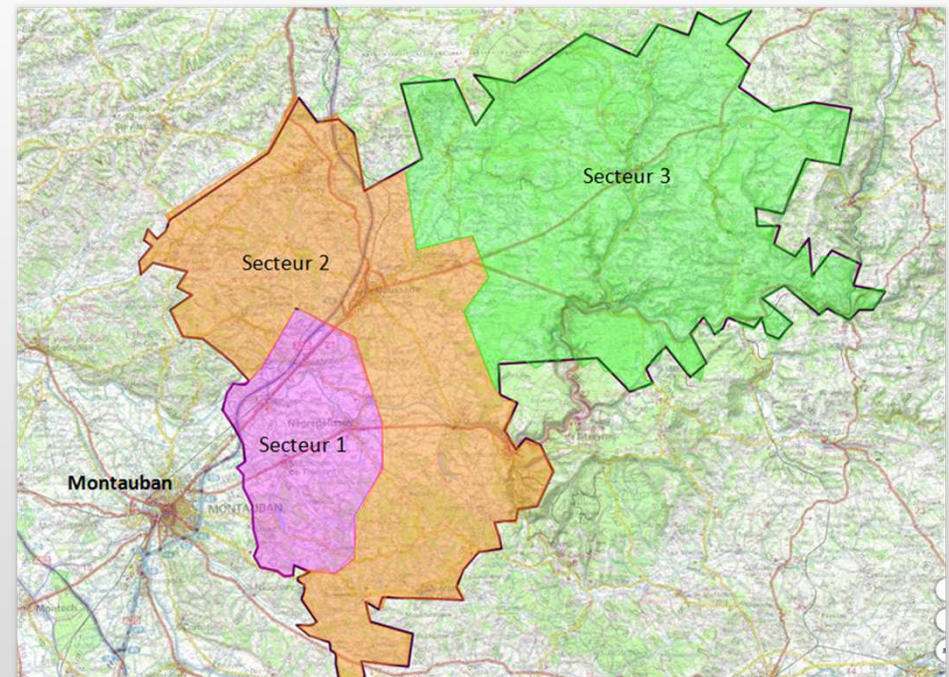


Source : SIDATEL, INSEE

# Le marché immobilier local

○ Un marché des transactions conditionné par la proximité des pôles d'emplois, des équipements et des services :

- Secteur 1 en forte progression (proximité Montauban)
- Secteur 2 moins soutenu, lié aux pôles d'emploi et mesuré au temps de déplacement
- Secteur 3 marché plus hétérogène porté par la qualité du cadre de vie et orienté vers Villefranche de Rouergue



**Enquête réalisée en février 2019** auprès de **Immo Partners** - Réalville ; **ORPI immobilier-** Negrepelisse; **Combarrieu Immobilier-** Caussade; **Galerimo** - Caylus; **Agence immobilière DISC-** Saint Antonin Noble Val

# Le marché immobilier local



## ○ Un marché qui évolue :

- Le volume des transactions augmente mais le montant moyen de la transaction baisse
- Un changement de la « culture » de l'accession à la propriété : recherche de produits « clés en main » ; des coûts maîtrisés (chauffage, déplacement) ; la proximité d'équipements et de services ; la couverture numérique
- La demande en locatifs augmente et évolue : personnes âgées + couples retraités ou jeunes actifs « mobiles »

## ○ Qui achète ?

- Les jeunes ménages actifs
- Les ménages retraités,
- Les investisseurs,
- Les résidents secondaires

## ○ Que recherchent ils ?

- La maison individuelle récente, l'essentiel du marché
- Le terrain à bâtir, un marché qui régresse,
- Les appartements, un segment marginal et limité aux centres-bourgs
- La résidence secondaire & la double résidence, un marché localisé
- Des demandes spécifiques...

# ENJEUX

- **Un cadre de vie rural à préserver** (paysages, bourgs dynamiques,) condition première à l'attractivité.
- **Des bourgs-centres à soutenir** (opérations de renouvellement urbain)
- **Un parc de logement à développer** en veillant à la diversification et à la qualité
- **Le parc existant à valoriser** dans la continuité des politiques engagées sur la réhabilitation.
- **Un patrimoine bâti riche à valoriser** au service de l'attractivité résidentielle et touristique

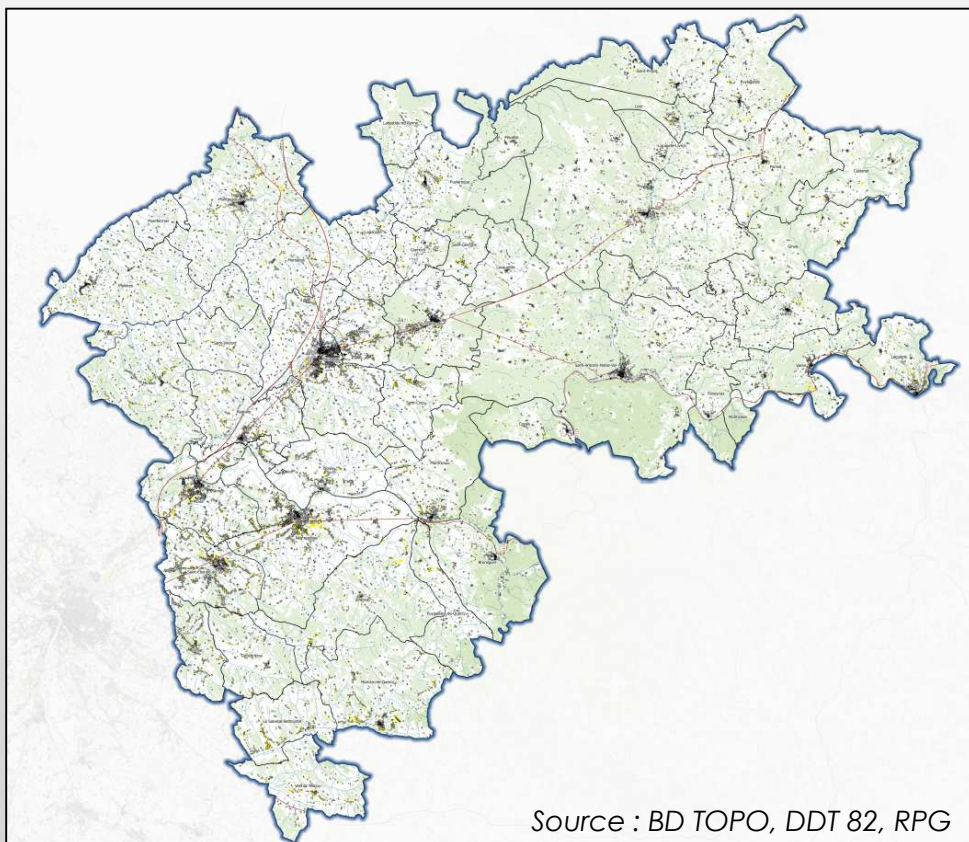


# OCCUPATION DE L'ESPACE

# Occupation des sols

## Occupation des sols 2017 sur les 49 communes :

- Surface agricole (RPG) = 61 848 ha soit 51,8%
- Surface forestière (bois, forêts) = 47 433 ha soit 39,7%
- Tâche urbaine = 9 829 ha soit 8,2%



Source : BD TOPO, DDT 82, RPG

## Comparaison SCoT Centre Ouest Aveyron :

- Surface agricole = 70 %
- Surface forestière (bois, forêts) = 27%
- Tâche urbaine 2,5 %



# Consommation de l'espace : méthodologie

## Rappel :

« [Le Rapport de présentation] présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs. »

## Principes de la méthodologie :

- Comparaison des tâches urbaines 2008 et 2017 (source : BD Topo)
- Consommation d'espace liée au bâti

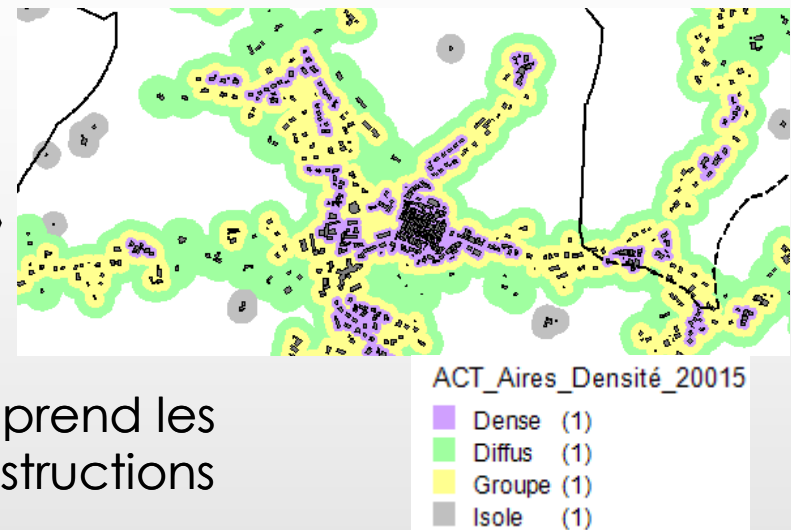
## Etapes :

- Hiérarchisation du bâti en différentes typologies (isolé, diffus, groupé, dense)
- Application d'une aire de dilatation à chaque typologie
- Corrections manuelles ou par comparaison (PLU, PLUi existants)
- Extrapolation à 10 ans
- Repérage sur photo aérienne pour certaines occupations

# Consommation de l'espace : méthodologie

## 1ère étape - découpage du bâti en plusieurs typologies urbaines :

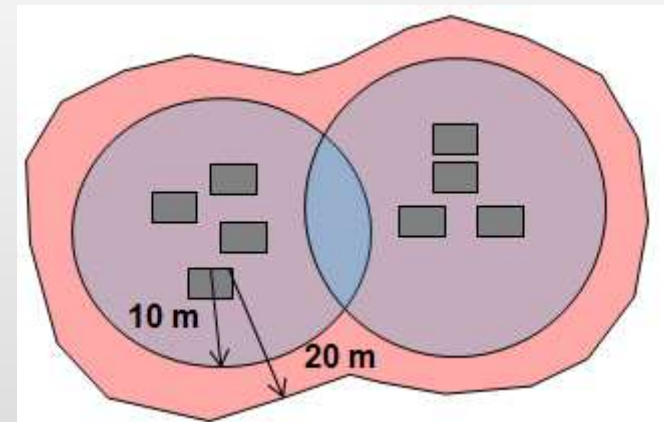
- **Isolées** :  
moins de 5 constructions dans un « tampon » de 40 m autour du bâti
- **Diffus** : *qui n'est pas isolé et ...*  
on exclut le bâti isolé déjà sélectionné et on prend les ensembles bâti qu'il reste de moins de 5 constructions dans un « tampon » de 20 m autour du bâti
- **Groupées** : *qui n'est pas isolé ou diffus et ...*  
entre 5 et 9 constructions dans un « tampon » de 20 m autour du bâti  
moins de 5 constructions dans un « tampon » de 10 m autour du bâti
- **Dense** : *le reste*  
plus de 5 constructions dans un « tampon » de 10 m autour du bâti



# Consommation de l'espace : méthodologie

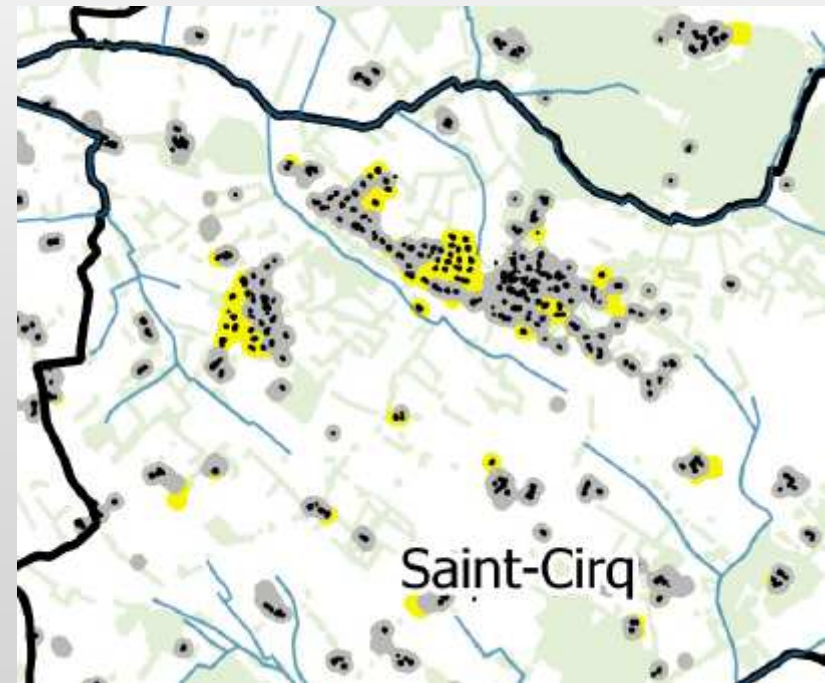
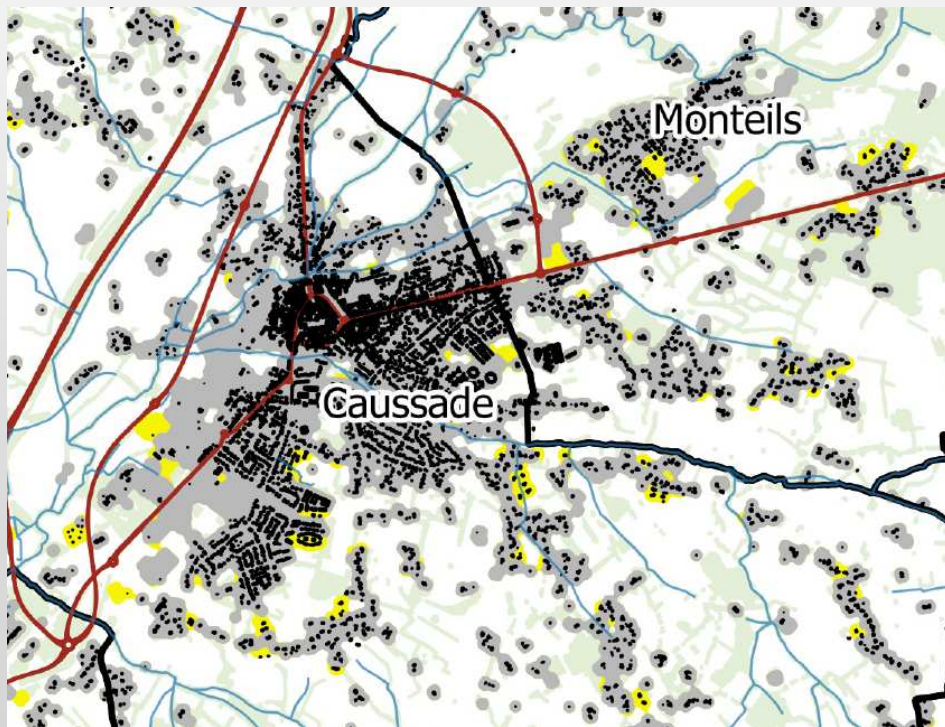
## 2ème étape – application d'aires de dilatation à chaque typologie:

- Isolé et diffus : 30 m
- Groupé : 20 m
- Dense : 10 m



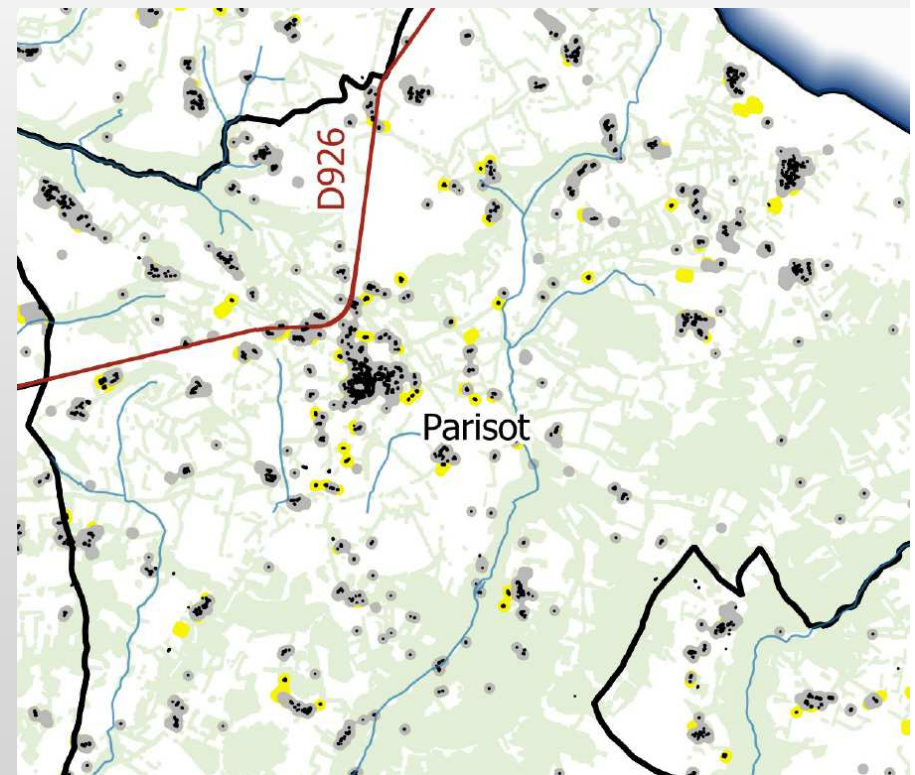
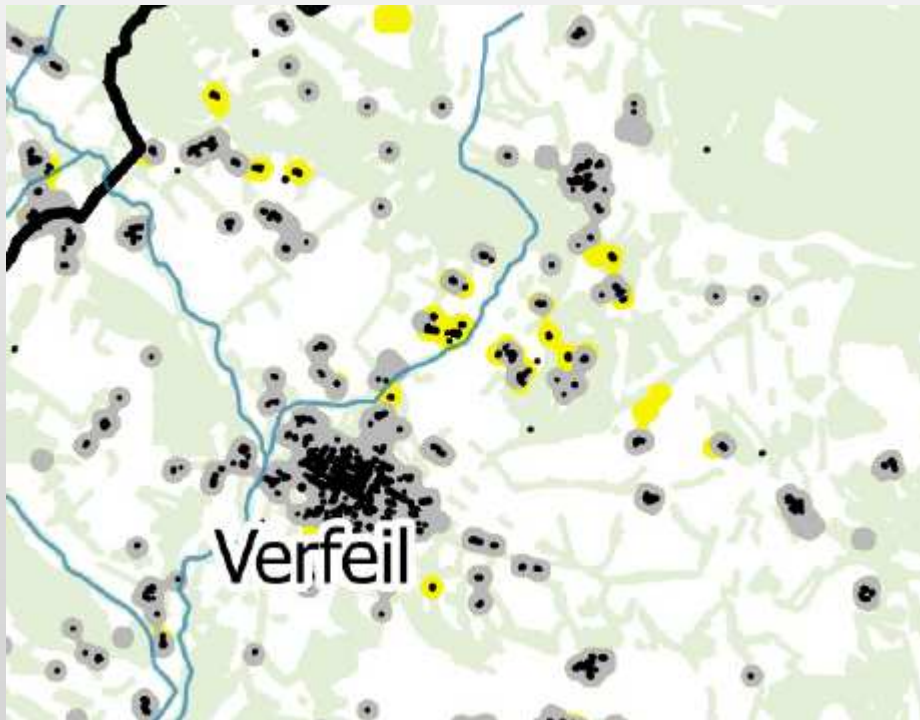
# Consommation de l'espace : première estimation

- Consommation d'espace sur 10 ans 2008-2017 = **890 ha** soit en moyenne 18 ha/commune soit 0,7 % du territoire soit une progression de la tâche urbaine de **9%**



# Consommation de l'espace : première estimation

- Consommation d'espace sur 10 ans 2008-2017 = **890 ha** soit en moyenne 18 ha/commune soit 0,7 % du territoire soit une progression de la tâche urbaine de **9%**



(PLUi, anciennes cartes communales)

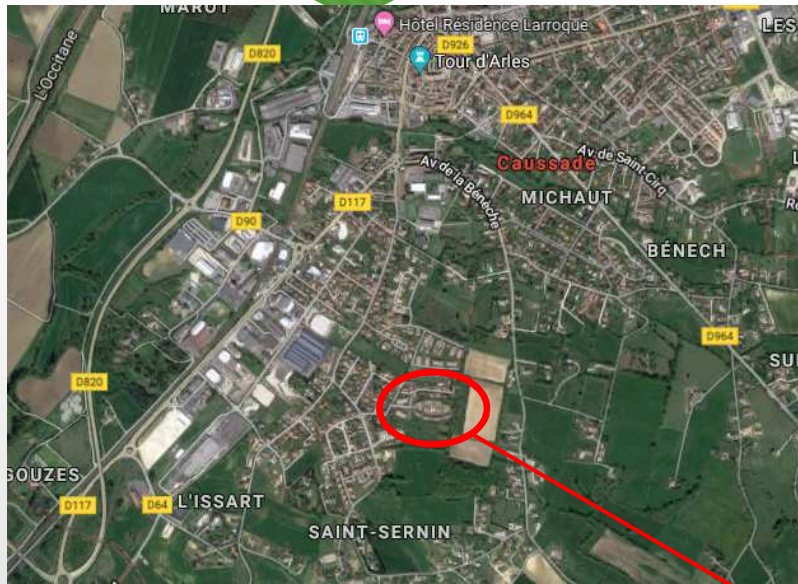
# Consommation de l'espace : première analyse

- Un urbanisme à deux vitesses :
  - **opérations d'aménagement d'ensemble** en périphérie des centres-villes des plus grandes communes
  - du « **coup par coup** », en périphérie des centres-bourgs voire avec un éloignement important du centre-bourg
- Parmi les communes qui ont consommé beaucoup en 10 ans :
  - **Nègrepelisse : 88 ha**
  - **St-Etienne-de-Tulmont : 67 ha**
  - **Monclar de Quercy : 57 ha**
  - **Albias : 49 ha**
  - **Vaissac : 38 ha**
  - **Caussade : 37 ha**
  - **La Salvetat Belmontet : 37 ha**
  - **Saint-Antonin Noble Val : 35 ha**

8 communes =  
46% de la  
consommation  
observée

dont 6  
communes sur  
Quercy vert  
Aveyron

# Consommation de l'espace : première analyse



## Exemple Caussade (rue Louis Durey)

- 40 logements
- Mitoyen et collectif
- 1,3 ha
- Dbrute = 31 logements/ha

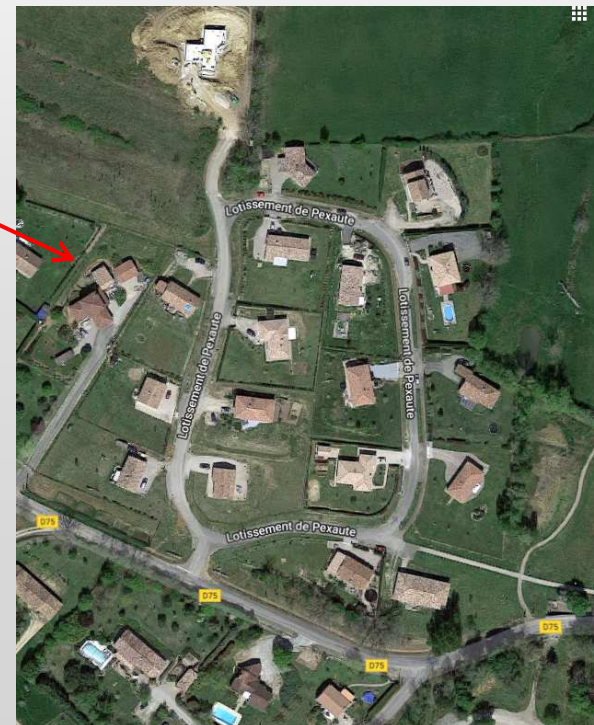


# Consommation de l'espace : première analyse



## Exemple Saint-Cirq (lotissement de Pexaute)

- 17 lots
- Lots libres communaux
- $S = 1500 \text{ m}^2 / \text{lot}$
- $D = 7 \text{ logements/ha}$





# Consommation de l'espace : première analyse

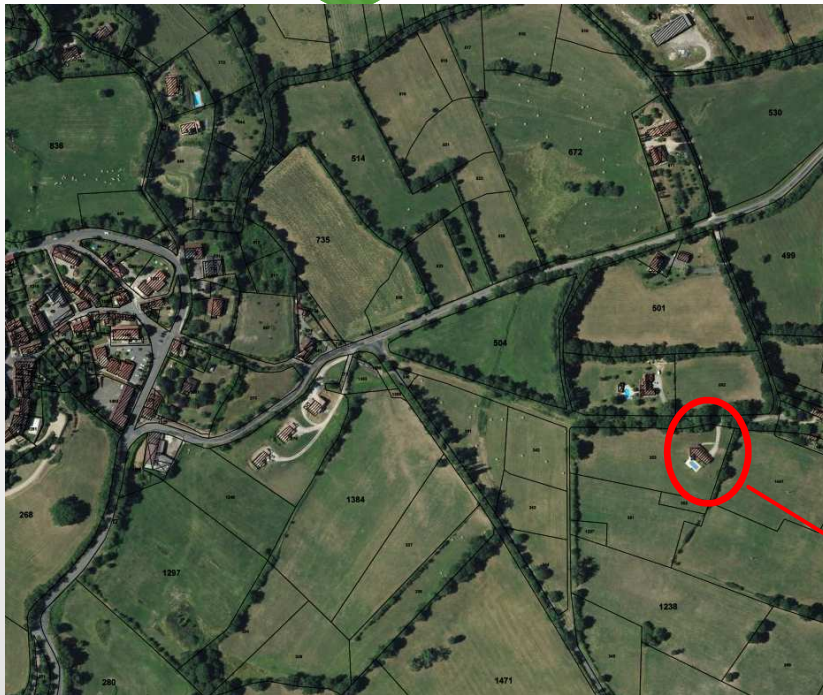


Exemple Parisot  
(sortie D84)

- 3 lots
- Stotale = 8000 m<sup>2</sup>
- D = 3,75 logements/ha



# Consommation de l'espace : première analyse



Exemple Parisot  
(Claux de Rouby)

- 1 lot
- Stotale = 3500 m<sup>2</sup>
- D = 2,8 logements/ha

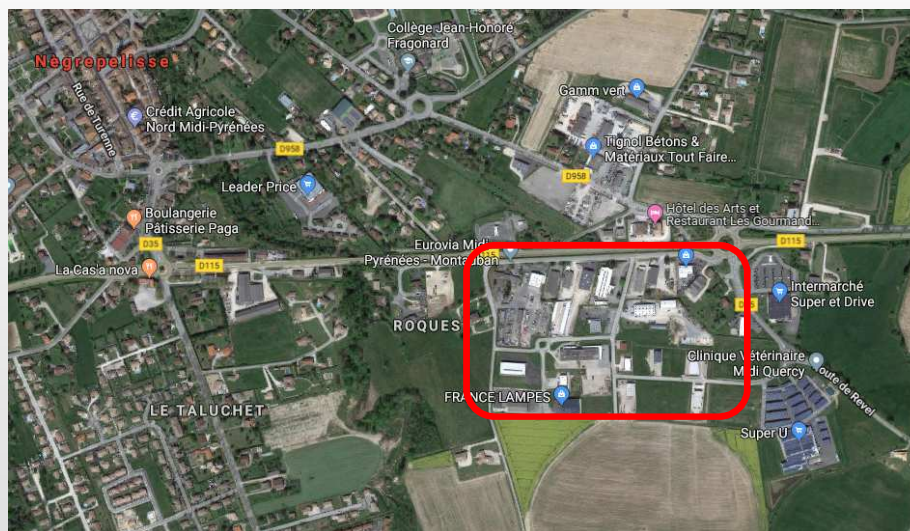


# Consommation de l'espace : aspect qualitatif

La consommation d'espace est de façon très majoritaire liée à de l'habitat.

Certaines communes ont consommé de l'espace pour des zones d'activités, notamment :

Nègrepelisse



Saint-Etienne-de-Tulmont



# Consommation de l'espace : aspect qualitatif

La consommation d'espace est de façon très majoritaire liée à de l'habitat.

Certaines communes ont consommé de l'espace pour des zones d'activités, notamment :

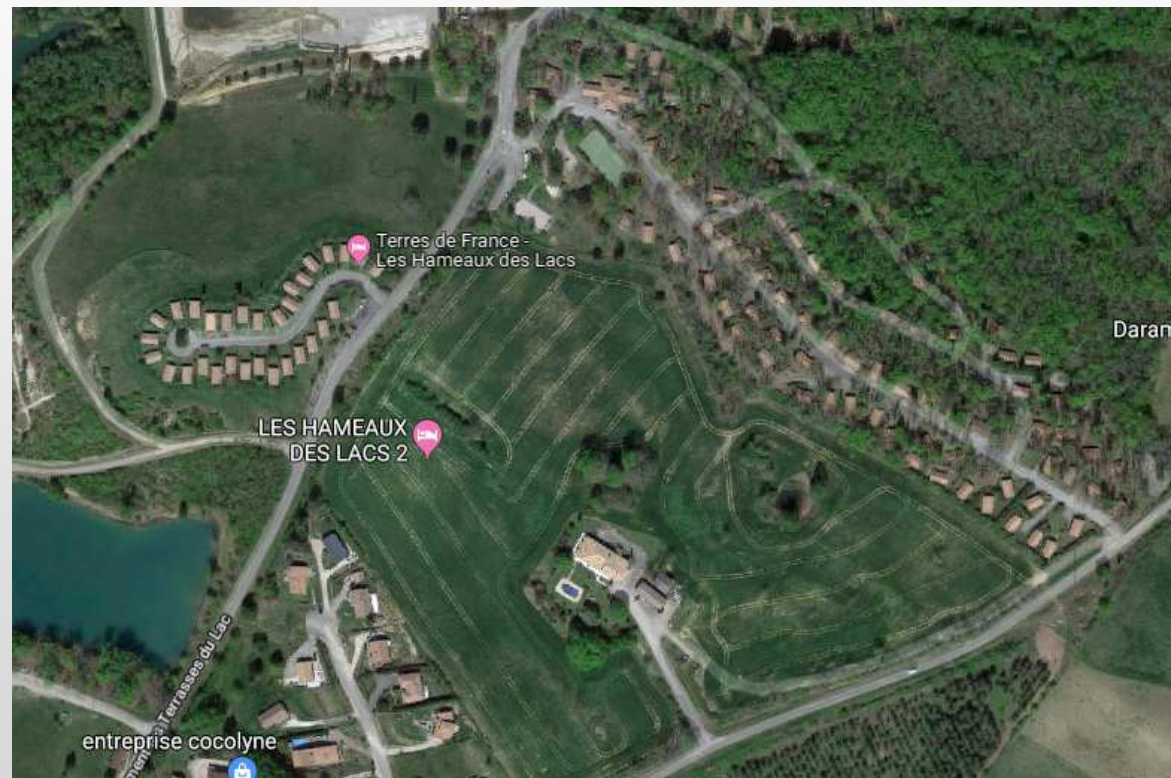
Albias



# Consommation de l'espace : aspect qualitatif

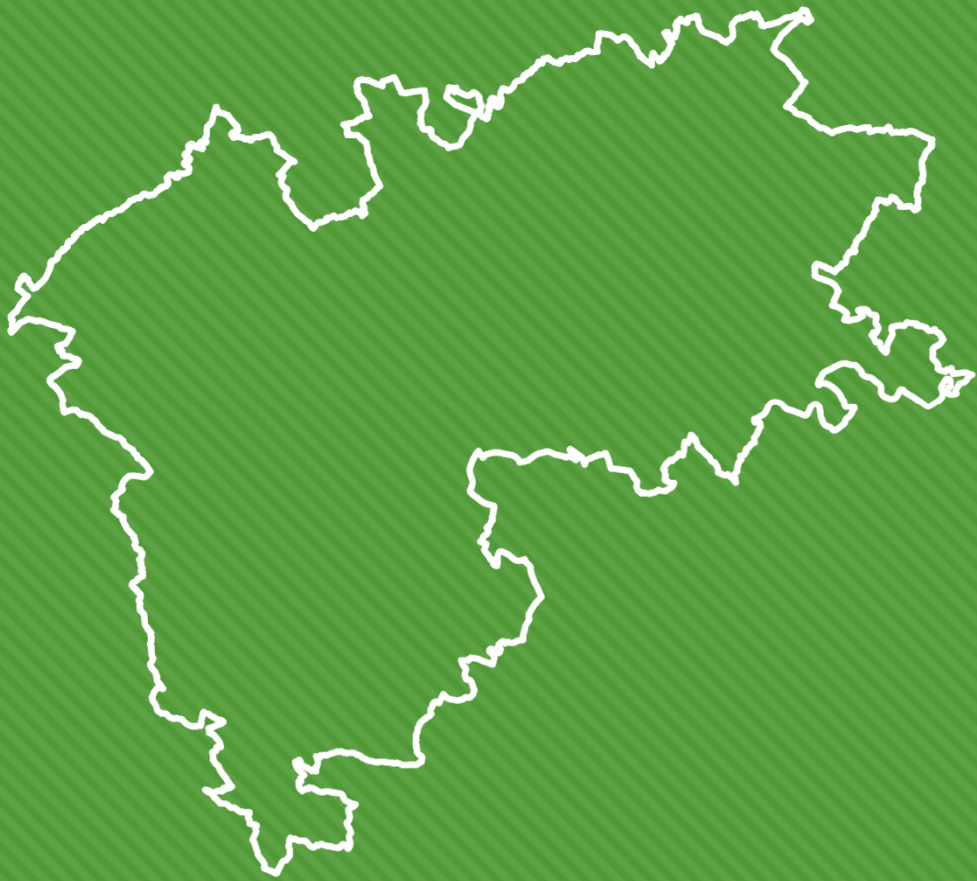
Certaines communes ont consommé de l'espace pour des logements touristiques :

Monclar-de-Quercy  
(les hameaux des Lacs)



# Enjeux

- La gestion économe des espaces naturels, agricoles et forestiers
- La mobilisation du foncier disponible dans les enveloppes urbaines (dents creuses, friches, densification, renouvellement urbain)
- Le frein à l'étalement linéaire de l'urbanisation et au mitage des espaces



**PLANNING**

# PLANNING PREVISIONNEL

- **Atelier Agriculture : 9 avril à 14h**
- **Atelier Eau : 7 mai à 14h**
- **Rencontres territoriales : 27 et 28 mai**
- **COFIL n°2 : 18 juin à 14h**
- **Séminaire : 2 juillet à 14h**