

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE HAUT CANTAL DORDOGNE

***Atelier thématique : urbanisme / consommation foncière
SCoT Haut Cantal Dordogne
Mauriac, le 5 décembre 2017***

- **Bureau d'études** : Quentin MACKRÉ (Terres Neuves), Llewella MALEFANT (Terres Neuves)
- **Pièces jointes** : liste des participants, diaporama présenté

Introduction : Présentation de la réunion et des objectifs du SCoT

- Présentation des objectifs et calendrier du SCoT
- Sont désignés :
 - o Rapporteur de Commission : Christophe MORANGE (CC Sumène-Artense)
 - o Suppléant : Serge BARRE (CC Pays de Salers)

Thème 1 : Les dynamiques d'urbanisation (Diapositives 11 à 40)

Faute d'avoir pu obtenir une base de données fiable, l'analyse a été effectuée à titre d'exemple sur 4 communes du territoire, à partir d'une photo-interprétation. Quelles configurations classiques de bâtiments sont alors analysés :

- **Diapos 15-23 : Hautes terres.**
- Exemple du bâti historique disséminé dans les hautes vallées : bâti lié à l'élevage, étagé sur les versants et qui ne devaient couvrir environ 5 à 10h pour éviter de trop long déplacements avec les troupeaux.
 - o Demande très faible (tournée vers la rénovation) et contraintes importantes (loi montagne...)
- Bâti dense R+2/3 en alignement sur voie et parcelles voisines :
 - o Etages qui constituent un frein pour l'accueil de populations âgées ou avec enfants.
 - o Problématiques multiples liées à la proximité de la route (nuisance) + manque de stationnement privé + état général des bâtiments + absence fréquente d'extérieur,
 - o CAUE : mettre en relation le bâti avec la taille des parcelles. Si la parcelle est plus vaste que le bâti, il est possible de restructurer le bâtiment pour qu'il soit plus attractif.
- **Diapos 23-34 : Coteaux et pays coupés**
- Exemple du bâti en lotissement :
 - o Intervention : possédait un caractère social. Donnait aux familles la possibilité de vivre dans des maisons modernes. De plus la plupart de ces pavillons correspondent au modèle de « maisons Chauvet » lancées suite à l'aloï Loucheur et présentent plusieurs intérêts (bâti de qualité, plan type permettant des économies d'échelle en vue d'une rénovation).
 - o Intervention du CAUE : un concours d'idées a été lancé par la Mauriac auprès des écoles d'architecture pour la réhabilitation de ces maisons Chauvet (*devrait être livré en 2018*).
 - o Intervention : les pavillons se vendaient entre 150 000€ et 180 000€ il y a quelques années, leur valeur a aujourd'hui beaucoup baissé (les prix constatés sont entre 70 000€ et 90 000€).
- **Diapos 35-39 : Vallée de la Dordogne**

- Intervention : concernant les AMI centres bourgs, il faut que ces projets de réhabilitation soient faits à l'échelle de tout le lotissement et pas uniquement un seul logement. Pour pousser la logique un peu plus loin il serait intéressant de développer le projet sur plusieurs communes.
- Intervention : l'analyse des typologies doit également passer par une étude sociologique. Comprendre quels types d'habitants souhaitent vivre dans le Cantal, dans quel type de logement ? Le SCoT du Grand Causse a mené une étude sociologique sur le sujet, en lien avec l'INSEE.
- Intervention : un vivier de logement important qui est celui du logement vacant : qui est 50% supérieur dans le cantal que dans le reste de la région.
- Intervention : pour redynamiser les villes et villages il serait intéressant d'envisager l'accueil de migrants, cela permettrait notamment d'occuper les emplois à pourvoir et les logements vacants.
- L'urbanisation sur la commune de Lanobre est typique d'un plan d'urbanisme très ouvert qui a généré un éparpillement des demandes de permis et des grappes d'urbanisation déconnectées les unes des autres.

Thème 2 : Quelles évolutions urbaines pour l'avenir ? (Diapositives 41 à 63)

- Question : quelles sont les prérogatives du SCoT par rapport à la consommation foncière ?
 - Réponse du bureau d'études (Terres Neuves) : Le SCoT doit faire la projection de la demande en logement, il est tenu de faire l'analyse de la consommation foncière et attribuer des enveloppes de consommation foncière, en demandant de respecter des densités.... Il doit poser les principes de l'urbanisation nouvelle, en matière d'implantation, de formes villageoises et architecturales (en lien avec l'habitat et les mobilités).
 - Intervention du technicien Parc Naturel Régional : la consommation d'espaces agricoles et naturels doivent être précisés et encadrés par le SCoT.
 - Intervention d'un élu : les biens de section représentent souvent une forme de rétention foncière à prendre en compte.
- Description des possibilités en termes de constructions de logements nouveaux (Diapos 44 à 46)
 - Intervention : Les contrats de ruralité, pourraient être des leviers à développer grâce au SCoT. Il serait possible de lancer des appels à projets de revitalisation de centres bourgs.
 - Intervention : exemple de revitalisation de grange au Vigean. *A noter, un second exemple « La Grange à Prunes » dans le Lot-et-Garonne (Gravière et Martin)*
 - Pour la réhabilitation des bâtiments agricoles isolés, une doctrine claire existe déjà : seuls les burons (qui ont été recensés) sont pris en compte et seulement pour une habitation temporaire (gîte saisonnier, ou sous conditions, résidence secondaire).
- Le changement de destination pourrait être abordé par le SCoT pour l'encadrer et l'encourager. Cette possibilité est retenue par les participants.
- Intervention du CAUE : une chartre CAUE élaborée par le CAUE, la DDT et la chambre d'agriculture a été élaborée et pourrait être transposée dans le SCoT.
 - Sur le SCoT voisin du bassin d'Aurillac, cela avait été proposé mais la chambre d'agriculture s'était opposée à cette possibilité, n'ayant pas validé toutes les dispositions de la charte.