

## SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

### HAUT CANTAL DORDOGNE

*Atelier territorial – Pays Gentiane  
SCoT Haut Cantal Dordogne  
Condat, 12 février 2019*

- **Bureau d'études** : Quentin Mackré (PIVADIS), Nicolas Diet (id-ées).
- **Pièces jointes** : présentation, feuille de présence.
  
- En introduction le Président rappelle le fonctionnement du syndicat mixte et la nécessité pour la Communauté de communes du Pays Gentiane de prendre une délibération pour revoir les représentants de l'EPCI au sein du Syndicat mixte (demander à un représentant de laisser sa place à un des nouveaux membres).
- Quentin Mackré indique que les échanges du jour doivent permettre d'associer pleinement les 4 communes ayant rejoint le Pays Gentiane le 01/01/2019 à l'élaboration du SCoT Haut Cantal Dordogne (remise à jour du diagnostic produit et réflexion en cours sur le PADD).

#### Mise à jour du diagnostic

Les données vont être collectées auprès de l'IGN, de l'INSEE.

- Des contacts ont été pris avec le SYTEC pour disposer des données existantes du SCoT voisin.
- Pivadis se rendra d'ici mars sur le terrain pour une analyse des pôles économiques et commerciaux,
- Il est convenu que les élus des 4 communes prennent connaissance du diagnostic qui a été produit et fassent d'éventuelles retours sur les aspects/enjeux qu'ils souhaiteraient voir apparaître avant le 18 mars.
- Une nouvelle version de diagnostic intégrant leurs communes leur sera ensuite remise au printemps.

#### Enjeux

- La déprise démographique est comparable à celle du SCoT.
- Un des enjeux est d'accueillir des nouveaux ménages (le territoire semble attractif pour les jeunes retraités), en proposant une gamme de logements diversifiée (aussi des petits logements) et des services, notamment de santé.
- La vacance est problématique dans les centres-bourgs et centres-villages
- Disparition des commerces de proximité

- Le paysage est un atout majeur, avec le Cézallier, mais sa perception est différente selon que l'on est habitant, agriculteur ou touriste (différentes perceptions à prendre en compte).
- Le développement du tourisme (notamment à travers la communication) est un enjeu majeur. L'attractivité culturelle doit pour cela être mise en avant (agriculture, gastronomie, géologie, histoire...).
- Evolutions agricoles : lors d'un départ à la retraite, le cas typique est celui d'une reprise par une autre exploitation (agrandissement), au détriment de la démographie et de l'accueil de jeunes exploitants : au final une restructuration est souvent nécessaire (bâtiments abandonnés / nouveaux nécessaires). On observe également une déprise progressive et un enrichissement des secteurs les moins mécanisables. Aujourd'hui, la moitié des agriculteurs ne sont pas mariés et possèdent des structures de plus en plus grandes.
- Les communes comptent 5 AOP, dont le Saint-Nectaire qui garantit souvent de meilleurs revenus. La production de Saint-Nectaire laitier n'est souvent pas suffisamment rémunératrice, au contraire du Saint-Nectaire fermier, qui est attractif pour les producteurs.
- Le désenclavement routier est un enjeu important, notamment depuis la fermeture de la D16 à « La Sarrie ».
- Zone d'activité de Condat : Zone créée en 2003. 2 lots sont occupés (service des routes du département et Communauté de Communes) et deux vendus (entreprise de production de plaquettes forestières). Importantes disponibilités foncières, mais la localisation de la zone (hors des flux) n'est pas avantageuse.

### **Premiers objectifs du PADD**

- Le Président précise que le scénario démographique du SCoT n'est pas encore arrêté, mais celui qui est envisagé (de +300 à +600 habitants en 20 ans) est à la fois très ambitieux et plus réaliste que celui du département (estimé à +850 habitants).
- Le rôle de Condat en tant que « pôle relais » est validé.
- M. le Président indique que lors de la dernière séance de travail, il a été convenu de créer une catégorie de « pôles ruraux » entre les pôles relais et les communes rurales. Les communautés de communes feront des propositions de communes en ce sens.
- La vocation touristique de certaines communes pourrait être affirmée et prise en compte, notamment pour la production de logements touristiques.
- Soutien aux activités agricoles : le SCoT intervient surtout en matière de foncier (préservation des meilleures terres, limitation du mitage) et pour encourager la diversification des activités. La question du changement de destination des bâtiments agricoles est évoquée. C'est un enjeu ici, notamment dans les hameaux où ces bâtiments n'ont plus de vocation agricole et doivent pouvoir muter et se transformer en logements. Concernant les bâtiments isolés dans l'espace agricole, il semble nécessaire de fixer des règles afin de conditionner le changement de destination, ceci afin de ne pas entraver l'exploitation agricole.

## Documents d'urbanisme locaux

- PLU de Condat (2008) : le PLU n'avait pas prévu certains changements de destination, notamment dans des hameaux qui n'ont plus de vocation agricole. Il est souhaité que le SCoT s'empare de cette thématique.
  - o Le PADD du SCoT en traite déjà, mais pourra insister sur le cas des hameaux ne pouvant plus avoir de fonction agricole et qui ne peuvent être pour autant zonés en « U ».
- Chaterelle dispose d'une carte communale. Montboudif et Saint-Bonnet de Condat sont au RNU.

## Projets en cours

- Habitat :
  - o Condat a repris douze logements (qui devaient être démolis) à Logisens. 4/12 sont loués malgré le fait que des jardins familiaux soient proposés avec ces logements : « les gens veulent du terrain ».
  - o 5 logements sénior sont en cours d'acquisition à Condat.
  - o La reconquête des centres bourgs et la rénovation/modernisation des logements dans ces centres est très coûteuse pour la Collectivité, sans garantie de vendre ou louer les logements par la suite.
- Projet de maison de santé à Condat pour fixer (salarier) des médecins généralistes.
  - o Si on ne mutualise pas rapidement : on aura des problèmes d'offre de santé. Monsieur Maisonneuve parle du projet de Communauté territoriale de Santé en cours de structuration sur les 4 EPCI afin de garantir l'offre de soins, et permettant d'employer des médecins. Ce projet sera présenté par l'ARS après le 14/03 aux 4 EPCI.
- L'unité de production de la laiterie (Lactalis) actuellement louée dans le bourg va déménager à l'extérieur du bourg (route de Saint-Flour) pour s'installer à côté de l'autre unité Lactalis : une friche sera donc à gérer dans le village.
- Une filière équestre importante est implantée à Condat, avec la présence d'une section équitation reconnue au collège Georges Pompidou et d'un centre équestre.
- Energie :
  - o Existence d'un réseau de chaleur (par bois plaquettes, dont le producteur et fournisseur local et privé vient s'installer sur la ZA) vient d'être créé à Condat (12/2018) et alimente tous les bâtiments publics (hôpital, gendarmerie, collège, mairie, école, salle polyvalente, gymnase...).
  - o La commune de Condat est producteur d'énergie (hydro-électricité). Celle de Saint Bonnet de Condat accueille également un équipement hydro-électrique, mais l'unité de production (turbines) se trouve côté Lugarde.
  - o Sur Condat, une 2<sup>e</sup> unité de production d'électricité hydro-électrique est en cours de construction et permettra de valoriser le débit réservé au cours d'eau.
  - o Toujours sur Condat, une réflexion est aussi en cours pour turbiner sur les conduites AEP.
  - o Enfin, une réflexion est également en cours avec la commune de Montboudif pour

installer une microcentrale / des unités du turbinage sur un cours d'eau (dénivelé de 230 m environ).

- Tourisme :
  - o Un gîte de 50 lits (2 à 6 personnes) a été créé à « La Borie de Pourtou » sur une ancienne exploitation agricole.
  - o Projet en réflexion à « La Borie sous Bufier ».
  - o La gestion du camping de Condat vient d'être cédée en DSP à Sogeval/Révéea pour 15 ans (implantation de HLL à venir, financés par la commune de Condat).
  - o Le camping de Montboudif n'est plus attractif : il doit être mis aux normes. Il existe également un gîte à Montboudif.
  
- La commune de Condat va prochainement hériter d'un bien sans maître : maison de maître au lieu-dit « Roc Chêne » avec terrain de 50 ha, sur un site avec un fort enjeu paysager (boisements) : projet à définir.
  
- Eau (AEP/Assainissement) :
  - o Sur les deux compétences, les quatre communes sont en régie directe.
  - o AEP : des problèmes quantitatifs sont à signaler en été sur les communes de Montboudif et Saint Bonnet de Condat, essentiellement du fait que des gros consommateurs prélèvent aussi de l'eau potable sur ces périodes d'étéage des cours d'eau (laiteries fermières pouvant prélever 25m3/jour chacune, mais aussi éleveurs qui peuvent utiliser l'eau potable pour l'abreuvement des troupeaux durant cette période sèche). Un projet d'interconnexion avec le syndicat de Haute Artense est à l'étude.
  - o AEP : Condat et Chanterelle, pas de problèmes à signaler.
  - o Assainissement : à Montboudif, il existe deux équipements collectifs (fosses de décantation) mais qui ne sont plus aux normes. Le réseau est unitaire.
  - o Sur Condat, l'assainissement collectif est assuré par une STEU aujourd'hui aux normes. Par contre, dans les hameaux, il s'avère nécessaire de mettre aux normes les systèmes d'assainissement (soit par la mise en œuvre de systèmes d'assainissement non collectif individuels, mais souvent la place manque aux propriétaires pour installer ce type de filière, soit par la mise en place de microstations collectives).

\*\*\*