

# SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

## HAUT CANTAL DORDOGNE

### *Atelier de travail sur le PADD SCoT Haut Cantal Dordogne Mauriac, 4 février 2019*

- **Bureau d'études** : Quentin MACKRE (PIVADIS)
- **Pièces jointes** : diaporama de présentation, feuille de présence
  
- En introduction, Quentin MACKRE indique que les échanges du jour doivent servir à produire un premier PADD de travail, qui sera communiqué fin février aux personnes publiques associées en vue de la réunion du 18/03. La séance de travail se concentre sur certains points à retravailler : armature territoriale, démographie, consommation foncière. Pour permettre aux élus de mieux appréhender les implications des différents objectifs proposés, les possibilités de rédaction du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO, pour rappel seul document opposable) sont également proposées dans le document. Elles seront discutées dans la phase de travail suivante, une fois les objectifs du PADD définis.

### Armature territoriale

#### Diapo 15 : carte de l'armature territoriale

- JJ VIALLEIX (Maire de Lanobre) : demande pourquoi Lanobre n'est pas considéré comme pôle-relais
  - o Marc MAISONNEUVE, Président du syndicat mixte (MM) : il s'agit de choix politiques, rien n'est encore définitif.
  - o Quentin MACKRÉ, PIVADIS (QM) : Il avait été choisi de ne pas multiplier les pôles-relais, notamment pour ceux situés à proximité d'autres pôles, comme Le Vigean et Champagnac par exemple.
  - o Julien CHARTOIRE (Directeur CC Pays de Mauriac) : Il ne faut pas oublier pour ces pôles, les obligations qui seront les leurs en termes de services, de logements, etc.
  
- Hervé GOUTILLE (Maire de Saignes) : Champagnac – Ydes et Saignes peuvent-ils être regroupés dans un pôle élargi ?
  - o QM : C'est techniquement possible, mais il faudra de toute façon par la suite décliner des objectifs à la commune dans l'application du PLU.
  
- La question de la création d'une catégorie entre les pôles relais et les communes rurales est posée par les communautés de communes.

- Anne RIMEIZE (Directrice CC Pays de Salers) : les objectifs sont différents entre des communes de montagne comme le Fau et Ally par exemple. Il faut arriver à créer une catégorie médiane qui permettent à chacun de se retrouver tant au niveau des enjeux que des contraintes.
  - Valérie CABECAS (Vice-Présidente Conseil départemental, Maire de Valette) : C'est vrai que des communes comme Trizac pourraient faire partie de ces pôles ruraux, pour structurer l'espace rural du volcan cantalien.
  - MM retient cette possibilité et propose que les intercommunalités travaillent sur les communes qui pourraient faire partie de cette catégorie. Cela peut être fait d'ici le mois de mars si les communes le souhaitent.
  - QM : il faudra ensuite définir les objectifs propres à cette catégorie et harmoniser, si besoin, les communes retenues entre les communautés de communes. L'objectif est de structurer les territoires les plus ruraux et non de multiplier les pôles à proximité d'autres pôles structurants/relais. Des éléments de réflexion pourront être fournis aux CC.
- Gilles RIOS (Maire de Champagnac) : On ne connaît toujours pas les avantages et les inconvénients de ces catégories.
    - QM : Pour répondre à la question, l'exemple du SCOT du bassin d'Aurillac est développé : le classement comme pôle y induit des « droits » (accueil démographique renforcé), mais aussi des « devoirs » (diversité du parc de logements, équipements...).

## Scénario démographique et habitat

- Diapos 19 à 21 : les données mises à jour concernant le parc de logements sont rappelées :
  - la hausse de la vacance est très problématique et correspond à la population perdue chaque année (+ 80 logements). Elle est presque équivalente à la production annuelle de logements (110 logements environ).
  - Le réinvestissement des résidences secondaires (35 par an), palie en partie la hausse de la vacance.
  - Le stock de logements vacants (3000) et de résidences secondaires (7000) est considérable.
  - Le desserrement des ménages (diminution de la taille moyenne des ménages) est alimenté environ pour moitié par le vieillissement de la population, pour moitié par l'évolution de la société (couples plus tardifs, ayant moins d'enfants, qui décohabitent plus souvent). Ce desserrement semble s'être ralenti de 2010 à 2015 par rapport à la période précédente (1999-2010) mais ses « moteurs » semblent encore actifs pour une période longue.
- Scénario de desserrement des ménages à retenir :
  - MM : Le niveau proposé de 1,77 personnes/ménage à terme, soit diminution de 0,010/an semble faible : est-il possible d'élever ce niveau ?
  - QM : Oui, mais l'objectif est de l'estimer au plus juste, pour ne pas surestimer ou sous-estimer la production de logements à prévoir.
- Occupation du parc / Scénario à retenir pour la part de résidences secondaires
  - MM : Il y a des résidences secondaires qui deviennent des logements vacants (problèmes de successions suite à indivisions, ou refus des enfants d'habiter ou de séjourner dans la

- maison familiale)
- Julien CHARTOIRE : Connait-on le détail de l'évolution des résidences secondaires vers des logements vacances ou des résidences principales ?
  - QM : On a le solde général par communes, mais on ne dispose pas de l'ensemble des flux entre les catégories.
  - Julien CHARTOIRE : Il faudrait des éléments plus précis pour réfléchir sur la part des résidences secondaires à l'avenir.
  - QM : on connaît le détail des tendances permettant la comparaison (données régionales et départementales) : la résidence secondaire n'est plus à la mode. Pour le territoire, on connaît les chiffres par catégories de communes et même par communes, et surtout le stock restant.
  - QM : il est rappelé qu'il ne s'agit pas ici de définir un objectif mais un scénario, car le SCoT n'aura que très peu de prise sur la part des résidences secondaires sur le territoire (décision qui relève de choix individuels).
- Occupation du parc / Objectifs sur la vacance :
- Raymond CHANCEL (Adjoint au maire de Méallet) : Il n'y a pas de constructions nouvelles sur le centre bourg car pas de terrain.
  - Jean-Noël PARRA (Maire de Barriac-les-Bosquets) : Sans constructions nouvelles, pas de nouvelles populations.
  - Gilles RIOS : Les gens veulent du terrain pour leurs enfants, et leur chien. Nos vieux bâtiments vacants ne les intéressent pas : les rénover coûte trop cher.
  - Guy LACAM (Maire d'Ydes) : La population veut du logement neuf. Ils ne veulent plus habiter les vieux logements vacants.
  - Anne RIMEIZE : Le réinvestissement du vieux bâti est surtout vrai pour les personnes qui ont un projet professionnel notamment dans le tourisme. Les autres ont les mêmes réflexes que les habitants (construction à moindre coût).
  - Valérie CABECAS : Pour les urbains qui s'installent à la campagne, on a une demande de patrimoine bâti moins cher (maison avec terrain).
  - QM : Deux types de profils : ceux qui connaissent déjà le territoire et ceux, plus urbains, qui le découvrent et parfois déchantent à cause de l'éloignement des équipements. La demande pour la réhabilitation existe, mais n'est pas concrétisée au vu des difficultés (investissement nécessaire, incertitudes sur le budget et le suivi des travaux, délais...).
  - Jean-Marie FABRE : Il faudra remodeler nos bourgs pour qu'ils redeviennent attractifs, y compris si cela implique de démolir des bâtiments vétustes pour reconstruire des logements plus adaptés aux besoins (avec cour/jardin).
- Diapos 18, 22 à 24 : Les scénarios « fil de l'eau » et « INSEE central » ayant été écartés lors des précédents ateliers, ce sont trois scénarios qui sont travaillés : +150 habitants, +300 habitants, +600 habitants.
- Julien CHARTOIRE : Il faudrait, comme cela avait été demandé, afficher comme élément de réflexion le scénario du Conseil départemental (+ 4 000 habitants et non + 600 habitants).
  - QM : n'avait pas connaissance de ce scénario, qui semble très optimiste.
  - Jean-Marie FABRE : Attention, des objectifs trop ambitieux risquent de décourager certaines communes.
  - Valérie CABECAS : Il est dommage que le SCOT ne reprenne pas les objectifs démographiques du Département. Les gens iront sur les territoires voisins qui devront pallier aux manques de notre territoire.
  - Anne RIMEIZE : L'effort démographique serait de - 412 habitants (scénario médian) + 300 habitants (scénario optimiste), soit 712 habitants sur 15 ans, soit 35 habitants par an.

Cela ne semble pas très élevé : on peut être plus ambitieux. Nous avons demandé à ce que les objectifs que travaillent le Conseil Départemental soient affichés sur ces courbes afin de permettre un choix plus éclairé.

- Anne-Marie MARTINIERE (Présidence CC Pays de Gentiane) : attention aux communes qui doublent leur population (comme PARLAN) : il ne faut pas qu'elles deviennent des cités dortoir.
  - QM : Sur Aurillac, le scénario retenu est celui d'une croissance de 0,1%/an, et il a été jugé trop optimiste par les services de l'Etat.
  - Valérie CABECAS : Cette ligne directrice aura des incidences sur notre PLUi, le PLH.
  - Paul LEVERBE : Il ne faut pas penser que le SCOT est figé : il peut évoluer. Il faudra définir une ligne directrice et le SCoT pourra ensuite évoluer, si besoin, selon le contexte.
- Finalement, les scénarios qui se détachent sont ceux qui correspondent à l'accueil de 300 ou de 600 habitants.

### Maîtrise de la consommation foncière (diapos 26 à 28)

- Les objectifs généraux sont validés, mais il faudra dans le DOO les traduire par des objectifs chiffrés, par catégories de communes.
  - QM : Pour l'instant, aucune des méthodes proposées n'a été retenue.
  - MM : L'objectif est d'avoir une méthode homogène à l'échelle du département, donc avec les SCoT Est Cantal et du bassin d'Aurillac.
- La définition de la dent creuse sera à traiter lors de l'élaboration du DOO.
- Jean-Noël PARRA : Il faut que l'on garde une certaine liberté, car les documents d'urbanisme amènent toujours leur lot de contraintes.
  - QM : Le SCOT ne fait que reprendre les contraintes qui existent et en définit les modalités d'application adaptées au territoire : en soi, il n'apporte pas de nouvelle contrainte, au contraire.

### Loi Montagne

- Urbanisation en continuité de l'existant :
  - Daniel CHEVALEYRE : Le SCOT va être opposable au PLUi : il faut donc être extrêmement prudent sur cette question.
  - Sans entrer dans le détail de la définition du hameau, du village, un objectif avec une formulation générale est souhaité pour adapter cette contrainte aux réalités du territoire.
- Plans d'eau de moins de 1000 ha (diapo 34-35) : il n'est pas retenu de traiter cette thématique optionnelle pour le SCoT. La question de l'inconstructibilité des berges sera donc traitée au cas par cas par les PLU.
- Unités touristiques nouvelles (diapo 36-37) : une seule unité touristique nouvelle structurante

identifiée à ce jour : l'extension du golf de Mauriac

- Julien CHARTOIRE : Concernant cette extension, une réunion doit avoir lieu prochainement pour avoir plus d'informations sur le projet.
  
- Changement de destination (diapo 38) :
  - Cette thématique n'étant pas un sujet du SCoT, il est retenu l'objectif d'encourager le changement de destination, notamment lorsque celui-ci permet de rénover du bâti patrimonial pour développer le tourisme.
  
- Question complémentaire : les objectifs concernant la forêt et la reconquête agricole sont précisés : jusqu'à une pente de 30%, le maintien des activités agricoles ou la reconquête agricole doivent être recherchés ; de 30% à 50% de pente, les terres qui se sont enfrichées peuvent faire l'objet d'une exploitation forestière (la mécanisation agricole y est impossible, alors que la mécanisation forestière l'est encore...).

\*\*\*