



Ce document est provisoire dans son état d'avancement au 23 février 2023.  
Le travail sur les analyses thématiques et les enjeux est toujours en cours. Il est donc susceptible d'évoluer dans le cadre de la poursuite de l'élaboration du PLUi de Haute Terres Communauté.

1-1

# Diagnostic Territorial

## PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Communautaire du 12/07/2021

## ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du .....

## APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du .....

DOCUMENT PROVISOIRE

## SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE- AVANT-PROPOS</b>	<b>5</b>
<b>1.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL</b>	<b>6</b>
1.1.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL, C'EST QUOI ?	6
1.1.2. LES PIECES CONSTITUTIVES DU PLUi	6
<b>1.2. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE</b>	<b>8</b>
<b>2. FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE</b>	<b>11</b>
<b>2.1. PRESENTATION DE HAUTES TERRES COMMUNAUTE</b>	<b>11</b>
<b>2.2. LA DESSERTE DU TERRITOIRE, LES MOBILITES</b>	<b>15</b>
2.2.1. LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES ET FERROVIAIRES	15
2.2.2. L'ACCESSIBILITE INTERNE	17
2.2.3. L'OFFRE DE STATIONNEMENT	20
<b>2.3. LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS ET DE PROXIMITE</b>	<b>22</b>
2.3.1. DES EQUIPEMENTS ET SERVICES LOGIQUEMENT CONCENTRES DANS LES CENTRALITES	22
2.3.2. UNE COUVERTURE NUMERIQUE QUI PROGRESSE	27
<b>2.4. SYNTHESE ET ENJEUX « FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE »</b>	<b>29</b>
<b>3. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET EN MATIERE D'HABITAT</b>	<b>31</b>
<b>3.1. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES</b>	<b>31</b>
3.1.1. UN DECLIN DEMOGRAPHIQUE CONSTANT DEPUIS LES ANNEES 1970	31
3.1.2. UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION QUI S'ACCENTUE	36
3.1.3. UNE TAILLE DES MENAGES EN DIMINUTION REGULIERE	38
<b>3.2. LES DYNAMIQUES EN MATIERE D'HABITAT</b>	<b>42</b>
3.2.1. UN PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES RELATIVEMENT FAIBLE	42
3.2.2. UN PARC DE RESIDENCES SECONDAIRES OMNIPRESENT	47
3.2.3. UN PARC DE LOGEMENTS VACANTS EN HAUSSE	50
3.2.4. DES POLITIQUES PUBLIQUES DE L'HABITAT DECLINEES A L'ECHELLE LOCALE	52
3.2.5. UNE ACTIVITE DE LA CONSTRUCTION NEUVE MODEREE	55
3.2.6. LES GRANDES TENDANCES DU MARCHE DE L'IMMOBILIER	57

<b>3.3. SYNTHÈSE ET ENJEUX « DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET EN MATIÈRE D'HABITAT »</b>	<b>58</b>
<b>4. LES DYNAMIQUES URBAINES</b>	<b>60</b>
<b>4.1. MORPHOLOGIES URBAINES</b>	<b>60</b>
4.1.1. LES BOURGS DES COMMUNES STRUCTURANTES	60
4.1.2. LES BOURGS ET LES VILLAGES DES COMMUNES RURALES	65
<b>4.2. L'ARCHITECTURE</b>	<b>68</b>
4.2.1. L'IMPLANTATION DU BATI DANS LE PAYSAGE	68
4.2.2. L'ORGANISATION TRADITIONNELLE DE L'HABITAT PERMANENT	69
4.2.3. L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE	72
4.2.4. LES MATÉRIAUX VERNACULAIRES	74
<b>4.3. DYNAMIQUES FONCIÈRES</b>	<b>79</b>
4.3.1. ÉTAT DES LIEUX DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR	79
4.3.2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE À 10 ANS (2011-2020)	81
4.3.3. ÉVALUATION DE LA CAPACITÉ FONCIÈRE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR	85
4.3.4. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION AU SEIN DU TISSU URBAIN EXISTANT	88
4.3.5. FOCUS LES OBJECTIFS FONCIERS DU SCOT	91
<b>4.4. SYNTHÈSE ET ENJEUX « DYNAMIQUES URBAINES »</b>	<b>92</b>
<b>5. LES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES</b>	<b>94</b>
<b>5.1. LES DYNAMIQUES EN MATIÈRE D'EMPLOI</b>	<b>94</b>
5.1.1. UN BASSIN DE VIE STRUCTURE AUTOUR MURAT ET MASSIAC	94
5.1.2. DES OUTILS NOVATEURS FAVORISANT LE TRAVAIL COLLABORATIF	97
<b>5.2. LE MAILLAGE COMMERCIAL ET DE SERVICES</b>	<b>98</b>
<b>5.3. LE TISSU ARTISANAL ET INDUSTRIEL</b>	<b>100</b>
5.3.1. LES FILIÈRES TRADITIONNELLES	100
5.3.2. DES ESPACES D'ACTIVITÉS DÉDIÉS POUR ACCUEILLIR LES ENTREPRISES	102
<b>5.4. LES DYNAMIQUES TOURISTIQUES</b>	<b>107</b>
5.4.1. UNE ORGANISATION TOURISTIQUE STRUCTURÉE AUTOUR DE HAUTES TERRES TOURISME	108
5.4.2. LES MONTS DU CANTAL, « POU MON » TOURISTIQUE DU TERRITOIRE	111
5.4.3. LES ACTIVITÉS DE PLEINE NATURE	113
5.4.4. LA DÉCOUVERTE DU PATRIMOINE	115
<b>5.5. SYNTHÈSE ET ENJEUX</b>	<b>117</b>

## 1. PREAMBULE- AVANT-PROPOS

Issue de la fusion, en 2017, des Communautés de communes du Cézallier, du Pays de Massiac et du Pays de Murat, **Hautes Terres communauté regroupe 35 communes et 11 554 habitants (RGP 2019) répartis sur une surface de 900 km<sup>2</sup>** ; ce territoire s'organise autour de pôles urbains secondaires que sont les villes de Murat et de Massiac, et des pôles relais de Allanche, Laveissière, Marcenat et Neussagues en Pinatelle.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, Hautes Terres Communauté est compétente en matière de « Plans locaux d'urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales ». Par délibération N°2021CC-160 en date du 12 juillet 2021, la Communauté de communes a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

« Le PLUi a pour vocation de définir une vision partagée, réaliste, cohérente et solidaire en termes d'aménagement et développement durables du territoire. Il couvre l'intégralité du territoire de Hautes Terres Communauté et doit faciliter la mise en œuvre du projet de territoire de Hautes Terres Communauté » sur la base des ambitions et objectifs ci-contre :

Le présent livrable 1.1 est consacré au diagnostic territorial avec différents volets dédiés au fonctionnement urbain, aux dynamiques démographiques et en matière d'habitat, aux dynamiques urbaines et aux dynamiques économiques. Il constitue une pièce du Rapport de Présentation, au même titre que les livrables « 1.2 : Etat Initial de l'Environnement » et « 1.3 Diagnostic Agricole et Forestier ».

**Ce document sera réactualisé avant l'arrêt du PLUi, notamment sur le volet « consommation foncière » afin de répondre aux exigences du Code de l'Urbanisme.**



## 1.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### 1.1.1. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, c'est quoi ?

Le PLUi est un document stratégique qui traduit le projet politique d'aménagement et de développement de la Communauté de communes pour les 10 à 15 prochaines années. Il garantit la cohérence et la complémentarité du développement de chaque commune en répondant aux besoins de l'ensemble de la population et de son territoire.

Le PLUi est également un document qui régit le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée. Il a vocation, à terme, à se substituer aux documents en vigueur dans les communes : Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) et Cartes Communales.

### 1.1.2. Les pièces constitutives du PLUi

Le PLUi comprend (articles L151-1 à L151-43 du Code de l'Urbanisme) :

#### — Le rapport de présentation

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services. [...]

Il analyse également la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. [...]

### Les étapes du projet



**L'évaluation environnementale, est exigée au titre de l'article L.104-1 à L.104-6 du Code de l'Urbanisme et sera intégrée au rapport de présentation du PLUi.** Elle présentera (Article R.104-18 à R.104-20 du CU), notamment les éléments suivants :

- L'analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution,
- L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement,
- Une description de l'articulation du document avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes soumis à évaluation environnementale,
- Les choix retenus pour établir le PADD et le document d'orientation générale, ainsi que, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des choix alternatifs ont été écartés,
- Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement,
- Un résumé non technique ainsi que la présentation des méthodes utilisées pour la réalisation de l'évaluation.

#### — Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD définit notamment :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunal.

Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.

#### — Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. Elles peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition

#### – Le règlement écrit et graphique

Il précise les règles d'urbanisme qui doivent être appliquées en fonction des zones identifiées (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières). Le Règlement fixe notamment la nature, les formes, les tailles, les hauteurs et les modes d'implantation des constructions, les espaces naturels à préserver, et les terrains pouvant accueillir de futurs équipements.

#### – Les annexes

La liste des annexes est définie par le code de l'urbanisme aux articles L151-43 et R151-51 à 53. Elle comprend notamment la liste des servitudes d'utilité publique, des annexes sanitaires concernant l'alimentation en eau potable, l'assainissement ou l'élimination des déchets, mais également des documents annexes présentant le périmètre du droit de préemption, les périmètres des ZAC et autres.

Elles regroupent les plans de réseaux (eau potable, assainissement...), les servitudes d'utilité publique liées par exemple aux infrastructures de transport ou à la prévention des risques ainsi que des documents complémentaires donnés à titre informatif.

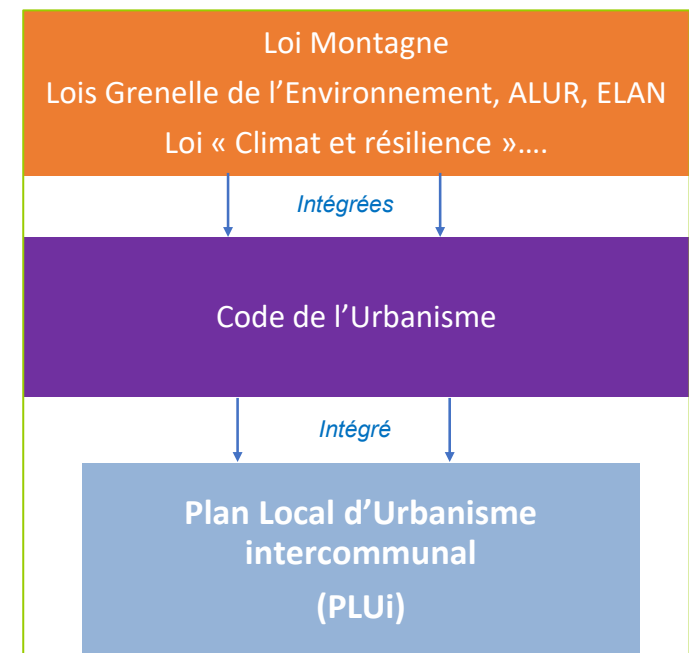
## 1.2. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

### ■ Des directives et des principes réglementaires

Le PLUi doit intégrer des directives et principes réglementaires qui s'imposent à lui, et notamment :

- Loi Montagne
- Lois Grenelle de l'Environnement, ALUR, ELAN
- Loi « Climat et résilience » du 22 août 2021...
- Dispositions du Code de l'Urbanisme...

**NB : L'ensemble du territoire de Hautes Terres Communauté se situe en zone de montagne au sens de la Loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite loi « Montagne » et de la Loi n°2016-1888 portant modernisation, développement et protection des territoires dite loi « Montagne 2 ».**





## ■ Le contexte supra-communautaire

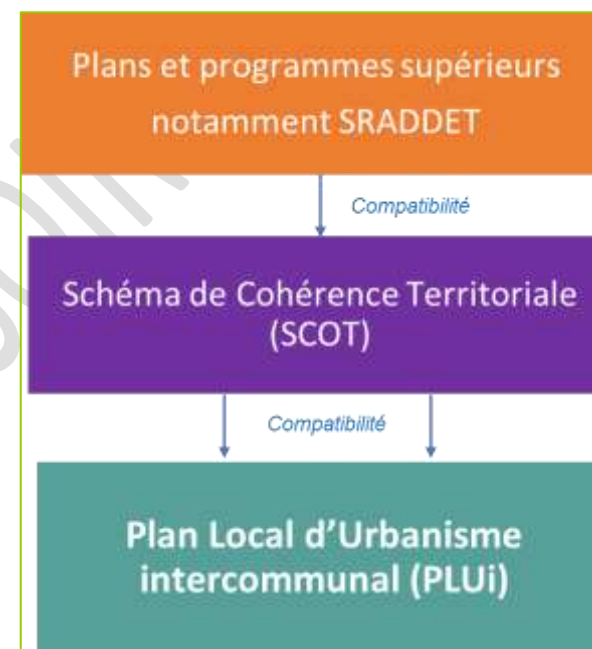
Le PLUi s'inscrit dans la hiérarchie des normes ; depuis la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE), lorsqu'il existe un SCoT, comme cela est ici le cas depuis le 12 juillet 2021 et l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale Est Cantal. Les PLUi n'ont pas à démontrer formellement leur compatibilité ou prise en compte des documents de rang supérieur aux SCoT. La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié l'article L.131-1 et suivants du code de l'urbanisme en renforçant le SCoT intégrateur qui devient l'unique document de référence pour les PLUi (avec le PDU et le PLH).

Le SCOT Est Cantal intègre notamment :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires d'Auvergne Rhône Alpes, approuvé le 10/04/2020 (en cours de modification depuis juin 2022) ;
- La Charte du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne ;
- Les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne et Loire-Bretagne et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE de l'Alagnon, du Haut-Allier) ....

Il doit également tenir compte des autres plans et programmes tels que le Schéma Régional des Carrières Auvergne Rhône Alpes....

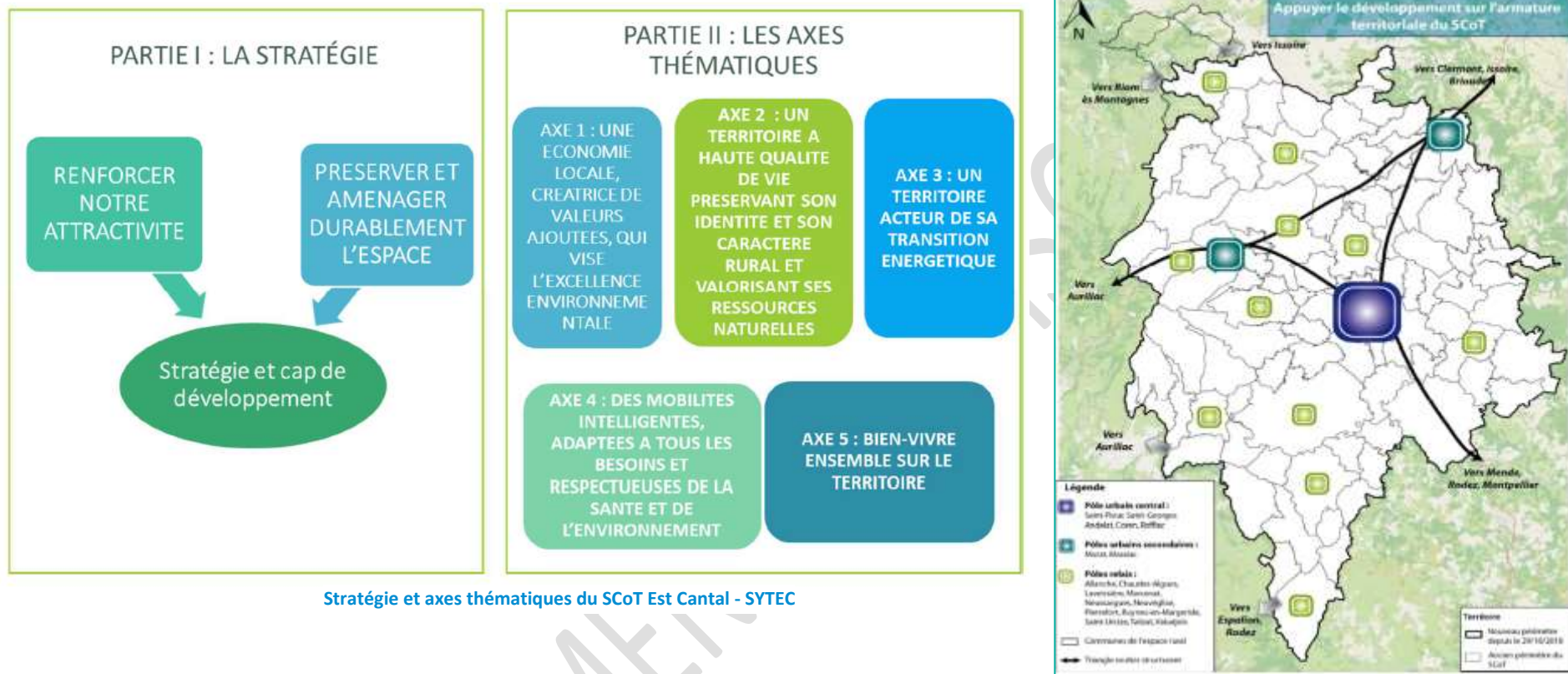
Enfin, le PLUi s'articule aussi avec les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire : à titre d'exemple, les Plans de Prévention des Risques, les périmètres de protection des captages d'eau potable, les sites Patrimoniaux Remarquables, les sites Classés...



## ■ Focus sur le schéma de Cohérence Territoriale Est Cantal

Porté par le SYTEC (Syndicat Intercommunal des Territoires de l'Est Cantal), le Schéma de Cohérence Territoriale Est Cantal a été approuvé le 12 juillet 2021. Il concerne les territoires de deux EPCI : Hautes Terres Communautés et Saint-Flour Communauté, leurs 88 communes (2 266 km<sup>2</sup>) et leurs 35 500 habitants afin de définir, jusqu'à l'horizon 2035, les objectifs et orientations d'aménagement du territoire.

Le SYTEC a souhaité que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT soit élaboré à partir du Projet Territorial de Développement Durable (PTDD), construit de mai 2017 à mars 2018, projet de territoire mobilisateur et partagé, qui témoigne des intentions politiques des élus du territoire. Le PADD du SCoT est ainsi la traduction spatiale du PTDD. Il reprend les axes stratégiques de ce dernier en y ajoutant un ensemble d'orientations en termes d'aménagement et d'urbanisme.



Stratégie et axes thématiques du SCoT Est Cantal - SYTEC

Pièce opposable du SCoT, le **Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)** s'attache à décliner de façon précise les actions à mettre en œuvre pour permettre la concrétisation de la stratégie des élus de Hautes-Terres Communauté au sein du PADD, soit sous formes de prescriptions, soit sous forme de recommandations.

- **Les prescriptions correspondent à des mesures dont la mise en œuvre est obligatoire afin d'atteindre les objectifs du SCoT. Le DOO est composé de deux types de prescriptions :**
  - Les prescriptions opposables aux documents d'urbanisme
  - Les prescriptions à traduire dans les projets d'aménagement et à mettre en œuvre au sein du projet de territoire.
- **Les recommandations correspondent à des intentions générales qui visent à accompagner la mise en œuvre des politiques publiques locales et des projets d'aménagement sur le territoire.**

## 2. FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

### 2.1. HAUTES TERRES COMMUNAUTE

Située au nord-est du département du Cantal, **Hautes Terres Communauté regroupe 35 communes et 11 554 habitants (RP 2019) répartis sur une surface de 900 km<sup>2</sup>**, soit une faible densité de population de 12,8 hab/km<sup>2</sup>. Compris entre 512 et 1 847 mètres d'altitude (avec une moyenne de 1 040 m) et traversé par de nombreux cours d'eau (Alagnon, Santoire, Allanche, Sianne...), ce territoire se situe à cheval sur les bassins versants Loire-Bretagne et Adour Garonne.

Hautes Terres Communauté compte 23 communes (soit 74% de la superficie du territoire) situées au sein du périmètre labellisé « **Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne** », qui témoigne de ses **richesses patrimoniales, paysagères et culturelles exceptionnelles**.

#### ■ Un territoire structuré autour de trois types de polarités

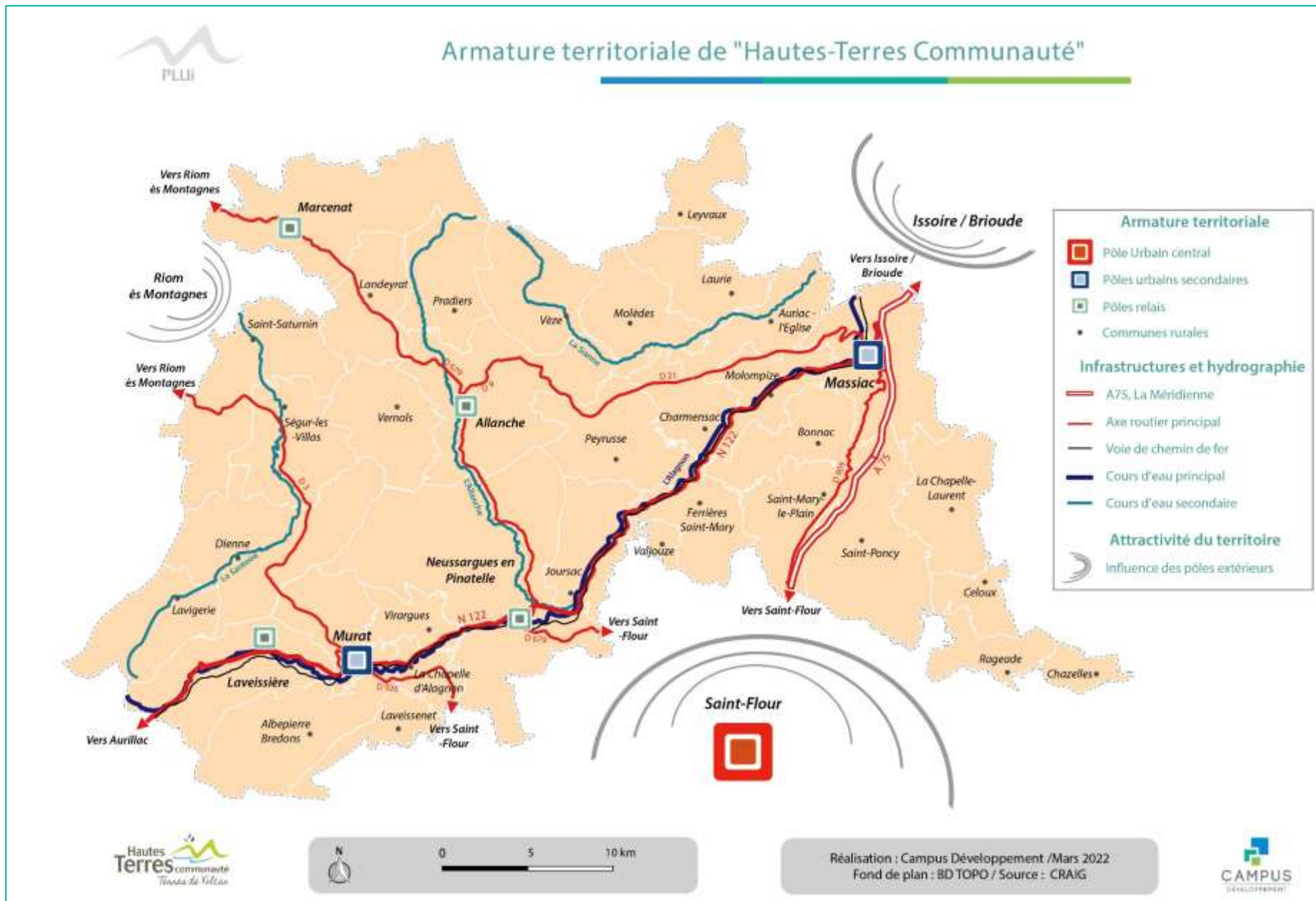
Selon l'armature territoriale du SCoT, Hautes Terres Communauté se structure autour de :

- **2 pôles urbains secondaires, Massiac et Murat**, qui concentrent la majeure partie des emplois et des services sur le territoire. Afin d'impulser et de faire vivre une dynamique de territoire, il est nécessaire de renforcer ces pôles par l'accueil de population et la création de logements, le développement des activités économiques, des équipements et des services ;
- **4 pôles relais à savoir Allanche, Neussargues en Pinatelle, Marcenat et Laveissière**. Ils doivent être confortés pour consolider l'offre de services intermédiaires et de proximité au service des habitants. Ces pôles relais ont des fonctions résidentielles et de solidarités essentielles. Ils doivent permettre de maintenir un panier minimum de services dans l'espace rural. Ils participent également au maillage touristique notamment Laveissière.
- **Les communes de l'espace rural** qui sont des espaces de vie importants grâce aux services de proximité présents et aux liens sociaux qui s'y développent.

Pour le SCoT Est Cantal, cette armature territoriale «  *vise à permettre des développements différenciés et proportionnés où chaque polarité dispose d'une capacité de développement adaptée, chacune ayant un rôle majeur à jouer pour accompagner harmonieusement le développement démographique et économique du territoire, du fait de la présence d'équipements, services, commerces et emplois.* » (Source DOO – SCoT Est Cantal approuvé le 12/07/2021).



Source : Hautes Terres Communauté



## ■ Un territoire de moyenne montagne bénéficiant d'une accessibilité favorable

Le territoire est façonné à l'ouest par de nombreux reliefs dont le point culminant est le Plomb du Cantal à 1 885m et le Puy Mary à 1 787m.

Dans sa partie centrale, le territoire est façonné par le Cézallier, paysage singulier d'altitude composé de plateaux et de moyennes montagnes volcaniques modelés par les glaciers, à plus de 1000 mètres d'altitude.

Au sud du Cézallier, sur la planèze de Chalinargues, se trouve un vaste plateau basaltique d'altitude sur lequel s'étend un important massif forestier : une pinatelle aux caractéristiques naturelles différentes (milieu forestier, zone humide, pâturage et lac).

A l'est, la vallée de l'Alagnon ou encore la vallée de Sianne composent le bassin de Massiac, bénéficiant d'un microclimat propice à l'arboriculture, au maraîchage et à la culture de la vigne. Véritable porte d'entrée du Cantal avec le passage de l'A75 (passage qui se prolonge sur la Margeride plus au sud) et de lignes de train (TER qui traverse le territoire jusqu'au Lioran et l'Aubrac qui se prolonge en direction de Saint-Flour). Autant de spécificités et d'atouts sur lesquels s'appuyer pour en faire des leviers de développement durable.

Le territoire de Hautes Terres Communauté est donc très contraint par le relief. L'ensemble des communes du territoire sont assujetties aux dispositions de la loi montagne.

Hautes Terres Communauté est lauréate de l'appel à Projet « Avenir Montagnes Ingénierie » Cette sélection permet au territoire de bénéficier d'une ingénierie pour faire de la montagne un facteur d'attractivité tout au long de l'année, générateur de développement et de rayonnement sur l'ensemble des vallées. Autour d'une démarche partenariale coordonnée, co-construite et partagée, la mission d'ingénierie permettra d'identifier les actions phares à mener en anticipant le futur modèle de développement de ce territoire de « moyenne montagne volcanique ».

Desservi notamment à l'Est par l'A75 (Clermont-Ferrand – Montpellier), et la RN 122 axe structurant de la vallée de l'Alagnon, **le territoire bénéficie d'une accessibilité favorable qui constitue un des atouts majeurs pour son attractivité**. Cette accessibilité est confortée également par la ligne SNCF Clermont-Ferrand-Aurillac qui dessert les quatre gares de Massiac, Neussargues en Pinatelle, Murat et Laveissière (Le Lioran).

## ■ Une dynamique de reconquête de l'attractivité dans un environnement naturel de grande qualité

Confronté à un déclin démographique qui perdure, **Hautes Terres Communauté souhaite renforcer son attractivité résidentielle et économique** en misant sur ses nombreux atouts que sont :

- Un tissu économique diversifiée qui s'organise **autour des filières traditionnelles que sont l'agro-alimentaire, l'artisanat, la valorisation des ressources du sous-sol (Carrières)... et des zones d'activités localisées dans la vallée de l'Alagnon, le long de la RN 122**, qui facilitent l'installation et le développement des PME.

- **Une vocation touristique affirmée** avec notamment l'OT « Hautes Terres Tourisme » qui contribue à mettre en œuvre une politique touristique dynamique à l'échelle de Hautes terres Communauté et du Massif Cantalien :

Les activités de pleine nature : activités nordiques avec les stations du Lioran, de Prat de Bouc et du Haut Cantal Puy Mary, l'itinérance douce (randonnée, VTT/cyclo, équestre...), le vélorail du Cézallier, la pêche...

La découverte du patrimoine avec notamment le patrimoine bâti de la cité médiévale (Murat labellisée « Petite Cité de caractère »), le patrimoine naturel remarquable (le Puy-Mary - Grand Site de France, le lac du Pêcher, les trois rochers, les estives et tourbières...), les bâtiments d'estives...

Des activités culturelles et festives...

- **Un environnement naturel marqué par une diversité de paysages remarquables** qui contribue fortement à l'identité et à l'attractivité du territoire : depuis les sommets du volcan cantalien jusqu'à la vallée de l'Alagnon, en passant par le plateau du Limon, le Cézallier. Sur le territoire plusieurs sites bénéficient d'une protection forte destinée à maintenir leur intégrité et leur qualité notamment paysagère, 5 sites inscrits (roche de Landeyrat, plateaux de Massiac, rocher de Bredons, site de Saint-Antoine et centre ancien de Murat) et 1 site classé (Les Monts du Cantal). Le territoire abrite une biodiversité remarquable (10 sites Natura 2000, 1 arrêté préfectoral de protection de biotope, 5 Espaces Naturels sensibles, 57 ZNIEFF de type I et 6 ZNIEFF de type II).
- **Une forte cohésion sociale marquée par des services mutualisés** (Maison France Services), **une offre de santé de qualité avec des Maisons de Santé qui maillent le territoire, et une offre pluridisciplinaire en faveur de la jeunesse...** pour répondre aux besoins et aux attentes des habitants.

Pour ce faire, le territoire peut s'appuyer sur son projet de territoire pour définir les grandes ambitions pour le territoire et de consolider son avenir :

- **AMBITION N°1 « Faire Communauté »**

Hautes Terres Communauté agit au quotidien pour les habitants, usagers et communes.

- **AMBITION N°2 « Maintenir la population et accompagner la croissance démographique »**

Conserver des habitants et en accueillir de nouveaux est l'enjeu n°2 de Hautes Terres Communauté : disposer d'un cadre de vie attractif et de services de qualité, d'une dynamique économique autour de spécificités locales sont les principaux chantiers de cette deuxième ambition.

- **AMBITION N°3 « Agir en faveur de la transition écologique et énergétique »**

Accélérer la transition écologique et énergétique est tout l'enjeu de cette troisième ambition qui passera par la généralisation des travaux de rénovation énergétique, la promotion de la mobilité douce et la gestion optimisée des ressources en eau et des déchets.

Ces ambitions se traduisent par des actions concrètes déjà engagées :

- La mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de revitalisation rurale (OPAH RR)
- L'adhésion au programme « Petites Villes de Demain »
- La mise en place d'une cellule technique d'appui aux communes
- L'élaboration d'un plan climat air énergie territorial (avec le SYTEC et Saint-Flour Communauté)

## 2.2. LA DESERTE DU TERRITOIRE, LES MOBILITES

### 2.2.1. Les infrastructures routières et ferroviaires

#### ■ Un territoire qui s'organise autour de deux axes majeurs : A75 et RN 122

Hautes Terres Communauté se structure principalement autour de :

- L'**autoroute A75** qui représente un axe structurant Nord-Sud reliant Clermont-Ferrand à Montpellier et Béziers. Le trafic de transit représente plus de 15 000 véhicules par jour, mais il est parfois très supérieur en période estivale.
- La **route nationale RN 122**, axe structurant est-ouest reliant Massiac à Aurillac via Murat, permettant de désenclaver la partie ouest du Cantal. Le trafic de transit représente plus de 5 000 véhicules par jour sur la section Murat-Aurillac et plus de 2 500 véhicules par jour sur la section Murat-Massiac.

La desserte du territoire est complétée par un réseau de voies départementales qui contribuent au maillage du territoire :

- **Des routes départementales d'envergure avec un trafic conséquent** : la D926 (Saint-Flour-Murat) qui représente un trafic de 5 000 véhicules/jour, la D3 (Riom-ès-Montagnes-Murat), la D909 (Massiac-Saint-Flour) et la D679 (Neussargues-Saint-Flour) avec un trafic de plus de 1 000 véhicules/jour.
- **Des routes départementales secondaires**, avec un trafic de plus de 500 véhicules/jour, pour la D649 (section Allanche – Marcenat) et la D21 (section Massiac-Allanche).
- Des routes départementales de moindre envergure, typique des secteurs ruraux de moyenne montagne, qui supporte des trafics globalement faibles, inférieurs à 500 véhicules/jour.

Le Département a deux projets ayant un impact potentiellement sur l'organisation du territoire :

- Le contournement de Murat : l'objectif est de relier la RN122 côté Lioran à la RD926 en direction de Saint-Flour
- Le contournement d'Ussel (Saint-Flour Communauté) : l'objectif est d'éviter le bourg d'Ussel

À ce jour le Département est pour ces deux projets au stade des études préliminaires.

**NB : Des axes routiers soumis au principe d'inconstructibilité à savoir :**

#### Rappel juridique « principe d'inconstructibilité » (Art. L.111-6 du CU)

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Néanmoins, **une étude dérogatoire « Entrée de ville » permet de faire face à la règle d'inconstructibilité le long des grands axes routiers**, comme elle est prévue dans les dispositions de l'article L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme. Le document d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

- **L'A75**, soumise à l'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe autoroutier, en dehors des zones urbanisées.
- **La RN 122, la D926 (Section Saint-Flour – Murat) et la D909 (Ex N9 section Massiac – Saint-Flour)** qui sont soumises à l'inconstructibilité dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe routier, en dehors des zones urbanisées.





## ■ Le réseau ferré

Le territoire dispose d'une desserte ferroviaire avec notamment la ligne SNCF Clermont-Ferrand-Aurillac qui dessert les quatre gares de Massiac, Neussargues en Pinatelle, Murat et Laveissière (Le Lioran). Les liaisons sont assurées par TER (ou autocars le cas échéant) ; il s'agit d'une ligne qui est privilégiée en période hivernale pour accéder à la station du Lioran.

Le territoire est également concerné par la ligne SNCF reliant Neussargues-Saint-Flour-Béziers qui est utilisée principalement pour le fret, en particulier l'approvisionnement en « coils » (bobines de tôle) de l'usine ArcelorMittal de Saint-Chély-d'Apcher, qui assure une part importante des emplois de l'industrie lozérienne. Les trafics supportés ne sont pas très denses.

### 2.2.2. L'accessibilité interne

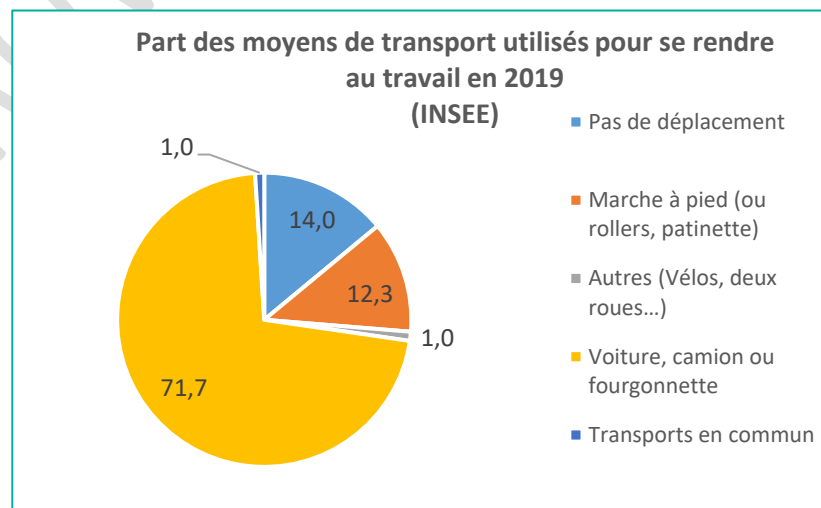
#### ■ Un usage prédominant de la voiture individuelle pour se rendre au travail

La configuration rurale du territoire est marquée par l'omniprésence de la voiture individuelle : **86,6% des ménages sont équipés d'au moins une voiture** et 38,8% en ont au moins deux.

**L'utilisation de la voiture est prépondérante et concerne près de 72 % des déplacements domicile-travail** ; les transports en commun représentent 1% des modes de transports utilisés. Les modes doux (marche à pied, vélos) représentent quant à eux 13% des déplacements.

A noter que près de 14% des ménages n'utilisent pas de transport.

Hautes Terres Communauté est lauréate des programmes « Avenir Montagne Mobilité » et « AVELO 2 ». Grâce à l'appui en ingénierie et en moyens financiers de ces 2 programmes, Hautes Terres Communauté souhaite développer et tester rapidement un bouquet de services qui visent à encourager d'autres modes de déplacement sur son territoire : vélo au quotidien, covoiturage, autostop organisé ou encore, autopartage, etc. Plusieurs actions sont déjà en cours, comme l'élaboration du « Plan Vélo Massiac-Le Lioran » qui permettra de relier les communes de la vallée de l'Alagnon et d'inciter à pratiquer au maximum le vélo au quotidien



## ■ Les transports en commun, une offre à valoriser

### — Le transport scolaire, service de proximité

Hautes Terres Communauté est gestionnaire de proximité du service de transport scolaire sur son territoire, même si le Conseil régional, en tant que gestionnaire de services recrute les transporteurs et fixe les règles de fonctionnement.

La Communauté de communes assure les inscriptions, étudie les possibilités de modification des circuits selon les besoins des familles et les propose à la Région qui statue. Elle constitue l'interlocuteur privilégié des familles.

**Près de 500 élèves des écoles primaires, collèges et lycées empruntent quotidiennement les transports scolaires sur le territoire de Hautes Terres communauté.**

### — Le transport interurbain

**Quatre lignes de transport interurbain couvrent le territoire de Hautes Terres Communauté :**

- LR 101 Saint-Flour//Aurillac
- LR 124 Condat//Saint-Flour
- LR 131 Riom es montagne//Murat//Saint-Flour
- LR 132 Riom es montagne//Aurillac

Il s'agit d'un réseau de lignes régulières du Cantal ouvert à tous les usagers. Les fréquences proposées ne permettent pas de couvrir l'ensemble des besoins. A titre d'exemple, le bus départemental reliant Saint-Flour à Aurillac fait un aller-retour par jour, en semaine uniquement, ou bien la ligne Condat-Saint-Flour prévoit 2 allés le lundi matin et 2 retours le vendredi soir : une offre adaptée au public scolaire, mais relativement inadaptée à d'autres publics.

### — Le transport à la demande

Hautes Terres Communauté a signé avec la Région une convention de délégation de compétence lui permettant la mise en place d'un service de Transport à la Demande (TAD) sur son territoire. Ce système existait déjà auparavant sur les anciennes Communautés de communes, il a été maintenu suite à la fusion des Communautés de communes et a fait l'objet d'une harmonisation tarifaire en 2019.

**Afin de faciliter la mobilité des habitants, et notamment des personnes âgées, Hautes Terres communauté a mis en place un service de transport à la demande qui permet de se rendre dans les bourgs-centres du territoire les jours de marché notamment à un prix particulièrement accessible. Le transport est assuré par des taxis et à lieux les jours de marché entre 9h00 et 12h30.**

**Néanmoins, le TAD reste un transport peu connu à l'échelle du territoire et, aujourd'hui il n'est utilisé que par une petite partie de la population.**



## ■ L'offre en matière de covoiturage

A l'échelle du territoire, l'offre en matière de covoiturage se développe progressivement. Quatre aires de covoiturages sont repérées :

- La première se situe à Neussargues en Pinatelle à proximité de la RN 122 ;
- La seconde est à proximité du cimetière de Massiac et de la RN 122 en direction de l'A 75 ;
- La troisième est au croisement entre la D3 en direction de Riom-es-Montagne et la D16 en direction d'Allanche ;
- La quatrième (*aire informelle*) se situe au niveau de la sortie d'autoroute 29 Saint-Poncy.

## ■ Le développement des mobilités alternatives pour des déplacements « plus durables »

Hautes Terres Communauté est engagée dans les mobilités alternatives à travers diverses actions :

- le développement d'une offre liée à la mobilité électrique : 2 bornes de recharge publique pour véhicule électrique sur Massiac et Murat. Des bornes « privées » auprès d'entreprises du territoire (Neussargues en Pinatelle, Murat).
- Le développement d'une offre en borne de recharge pour les vélos électriques à ce jour 2 bornes de recharges sont installées à Allanche et sur Chalinargues (Neussargues en Pinatelle), le long de la Grande Traversée Massif Central. A terme, 6 nouveaux lieux devraient être équipés. La mise à disposition de 15 vélos à assistance électrique pour répondre à la fois à la demande des touristes mais aussi des habitants de la Communauté de communes pour leurs déplacements quotidiens ;
- La promotion des infrastructures cyclables, le territoire ayant des routes peu fréquentées, la pratique du vélo est facilitée.

Parallèlement à ces démarches portées par la Communauté de communes, plusieurs collectivités favorisent le développement de cheminement doux dans leurs divers projets d'aménagement urbain.

### — Focus sur le plan vélo

Depuis septembre 2021, Hautes Terres Communauté a lancé l'élaboration du Plan Vélo, faciliter les déplacements cyclables au sein des bourgs et leur connexion avec le territoire. Ce plan définit les aménagements et itinéraires cyclables à réaliser ou à mettre en valeur pour les usagers du quotidien mais aussi pour les amateurs de vélo. L'objectif final de ce plan vélo est de doter l'intégralité des communes des aménagements nécessaires sur l'axe Massiac – Le Lioran. Cette démarche permet de soutenir et consolider la filière vélo existante sur le territoire et de donner une véritable vocation aux mobilités douces au territoire. Cette nouvelle vocation permettra de rendre le territoire plus attractif en période estivale mais aussi de permettre un changement progressif des modes de déplacements quotidiens.

### 2.2.3. L'offre de stationnement

#### ■ Les problématiques de stationnement

La problématique du stationnement n'est pas identique à l'échelle du territoire de la Communauté de communes.

- Les pôles urbains secondaires (Massiac et Murat) sont confrontés à des difficultés de stationnement principalement en période estivale et lors de grandes manifestations ; néanmoins, l'accès aux commerces peut s'avérer compliqué au quotidien.
- Les pôles relais ne sont pas confrontés à des problèmes de stationnement majeur mais essentiellement à des problèmes saisonniers notamment pour la station du Lioran. En effet, pendant les périodes touristiques, l'offre de stationnement devient insuffisante à la fois pour les résidents et pour les touristes.
- Les communes rurales sont beaucoup moins sujettes à ces problématiques dans la mesure où elles concernent quasi-exclusivement le stationnement des résidents.

### ■ Focus sur le stationnement de la ville de Murat

Sur la commune on recense environ une **quinzaine de parcs de stationnement accessibles au public**. Le centre-ville de Murat offre **une capacité de stationnement d'environ 430 places** auxquelles viennent s'ajouter de plus petits espaces de stationnement qui portent le nombre global de places de stationnement à **470 environ**.

Malgré tout, dans le centre-ville, on observe par endroits du stationnement effectué de manière anarchique (trottoirs, lignes jaunes, ...) qui s'avère consommateur d'espaces initialement dédiés aux piétons. La requalification du centre-ville, qui est en cours dans le cadre du programme « *Petite Ville de demain* », devrait permettre de traiter les problématiques de stationnement.

Place du Balat	50 places
Place de l'Hôtel de ville	35 places
Place du Foirail	170 places
Parking de la gare	130 places
Av. H. Peschaud	30 places



Des poches de stationnement, de très petites tailles, permettant d'héberger entre 3 et 4 véhicules maximum.  
Exemple : place du Planol, rue d'Armagnac - © Campus Développement



Place du Balat - ©Campus Développement

### ■ Focus sur le stationnement de la ville de Massiac « Village-Etape »

Sur Massiac, **l'offre de stationnement se structure autour de trois grandes places** (Place de la Gare, Place des Pupilles de la Nation et Place du docteur Morel) **qui jalonnent la traversée de Massiac** et qui permettent de répondre aux besoins quotidiens des habitants mais également des touristes de passage qui fréquentent les commerces locaux.

D'autres espaces de stationnement sont disséminés sur l'ensemble du bourg, en particulier à proximité des grands équipements publics de la commune (gymnase, collège...).

Le dernier renouvellement du label village-étape de l'A75 a eu lieu en 2021, renouvelé tous les 5 ans par le Ministère en charge des transports.



Place de la Gare – Massiac ©Campus Développement

## 2.3. LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS ET DE PROXIMITE

### 2.3.1. Dés équipements et services logiquement concentrés dans les centralités

Le maillage territorial des équipements de la Communauté de communes de Hautes Terres Communauté confirme le poids important des centralités que sont Massiac, Murat mais aussi Allanche et Neussargues en Pinatelle (dans une moindre mesure). Les équipements présents à Hautes Terres Communauté sont de gamme intermédiaire. Pour les équipements et services de gamme supérieur, le territoire se tourne en priorité vers Saint-Flour, puis vers Issoire/Brioude, Aurillac ou l'agglomération clermontoise.

#### ■ Les communes structurantes

##### — Services publics et généraux

Les services sont implantés principalement dans **les pôles urbains secondaires** et aussi (de manière moins importante) dans **les pôles relais**.

On y retrouve notamment les **Maisons France Services** gérées par la Communauté de communes. Elles sont au nombre de 4, la plus récente est à Massiac, les autres se situent à Murat, Allanche et Neussargues en Pinatelle. **Les services proposés sont multiples et se déclinent comme suit :**

- **Assister les usagers sur le volet administratif et social** : accompagnement et information des usagers, affichage des offres d'emploi, dépôt et consultation d'annonces de proximité ;
- **Aider numériquement et professionnaliser les acteurs locaux** : salle multimédia, point Wifi, espace bureautique, ateliers informatiques ;
- **Favoriser les démarches du quotidien et les échanges humains avec près de 30 organismes publics** : via des permanences ou visio-accueil et des formations professionnelles ;
- **Maintenir un accueil touristique et une gestion de l'information locale maîtrisée**, par des experts de territoire, ambassadeurs et prescripteurs de destination ;
- **Promouvoir les savoirs faire locaux** via des espaces « boutique » repensés ;
- ...

Par ailleurs, sont également présents dans les centralités, les **services de sécurité** (gendarmerie, caserne de pompier), le **service postal** (bureaux ou agences), les **banques**... Murat et Massiac disposent également **des équipements nécessaires pour délivrer les Cartes Nationales d'Identité (CNI) et les passeports**.

— Equipements de santé et maisons de retraite (source : Diagnostic Territorial de Santé octobre 2022)

Les communes structurantes (essentiellement Murat et Massiac) accueillent la quasi-totalité des équipements de santé : médecins généralistes, kinésithérapeutes, dentistes, infirmiers, sage-femme, pneumologue, pharmacies... **4 maisons médicales** à Murat, Neussargues en Pinatelle, Massiac et Allanche, contribuent à faciliter l'accès aux droits des habitants par l'offre de services proposée et l'accompagnement dont peuvent bénéficier les usagers.

**Murat dispose d'un centre hospitalier d'une capacité de 256 lits**, composé d'un pôle sanitaire de 100 lits, un pôle médico-social (dont 110 lits d'EHPAD) et un SSIAD (Services de Soins Infirmiers A Domicile). Pour les urgences, maternités, soins-intensifs ou autres spécialistes, il est nécessaire d'aller sur Saint-Flour ou Issoire.

Enfin, la Communauté de communes compte **6 maisons de retraite médicalisées** offrant un total de **384 places**. 2 sont situées à Massiac et les autres sont réparties sur le territoire de la Communauté de communes (Allanche, Marcenat, Murat et Neussargues en Pinatelle). L'ensemble de ces équipements est situé dans les pôles urbains ainsi que dans les pôles relais. Les communes rurales, quant à elles, n'accueillent aucun hébergement pour personnes âgées. Enfin, aucune offre d'hébergement temporaire n'est proposée sur Hautes Terres Communauté.

Le taux d'équipement est supérieur en comparaison aux strates territoriales supérieures, avec un niveau d'équipement de **193 places pour 1000 personnes de 75 ans et plus**. En effet, à l'échelle du SCoT Est Cantal, cet indicateur est de 152. **Le territoire est donc globalement bien doté en hébergements à destination des personnes âgées.**



Maison de santé de Massiac - ©Hautes Terres Communauté

Commune	Type d'EHPAD	Type d'hébergement	Nombre de places
Allanche	Maison de retraite publique	Hébergement permanent Unité Alzheimer	67
Marcenat	Maison de retraite publique	Hébergement permanent Unité Alzheimer	52
Massiac	Gestionnaire privé : Cités Cantaliennes de l'Automne Résidence Mallet	Hébergement permanent Unité Alzheimer	52
	Gestionnaire privé : Cités Cantaliennes Résidence Avinin Johannel	Hébergement permanent	62
Murat	EHPAD du Centre hospitalier	Hébergement permanent Unité Alzheimer	120
Neussargues en Pinatelle	Gestionnaire : CCAS de Neussargues-en-Pinatelle Résidence de l'Alagnon	Hébergement permanent	31
TOTAL			384

### — Services éducatifs et enfance-jeunesse

➤ **Le territoire est composé de 19 établissements scolaires dont 13 écoles primaires, 4 collèges, 1 lycée professionnel (Murat) et un Centre de Formation des apprentis (Massiac).**

➤ L'accueil des jeunes enfants est une condition à l'installation de familles sur le territoire. Les communes structurantes (pôles urbains secondaires et pôles relais) présentent un **maillage de services « enfance jeunesse » inégal** à l'échelle du territoire.

- Deux relais petite enfance sont présents sur le territoire. Ce sont des lieux d'information, de rencontres et d'échanges au service des familles, des assistantes maternelles, des gardes d'enfants à domicile et des jeunes enfants.
- Aujourd'hui, sur le territoire de Hautes Terres Communauté, l'accueil des jeunes enfants chez les assistantes maternelles est le mode de garde qui prédomine. En date du 02/06/2021, le territoire de Hautes Terres Communauté compte 48 assistantes maternelles agréées qui ont une capacité totale de 169 places.
- Hors temps scolaire, les enfants du territoire ont la possibilité de bénéficier d'un accueil de loisirs multisites (3-12 ans), ouvert 12 semaines par an sur 3 sites et pouvant accueillir entre 30 et 40 enfants par site.

➤ Le « SPOT » des jeunes (12-18 ans) offre un lieu d'accueil, de rencontre à destination des jeunes afin de favoriser leur épanouissement sur leur temps libre en effectuant des activités culturelles, sportives et de loisirs. Aujourd'hui, les activités du SPOT sont en suspend dans l'attente de l'écriture du Projet Jeunesse du Territoire. Il est à noter qu'un Point d'Information Jeunesse (15-30 ans) est également présent afin de permettre une meilleure intégration à la vie active des jeunes.

Secteur	Nombre d'assistantes maternelles agréées	Nombre de places d'accueil disponibles
Secteur Cézallier	6	20
Secteur Murat	19	68
Secteur Massiac	23	81
<b>TOTAL</b>	<b>48</b>	<b>169</b>



Relais Petite Enfance - © Hautes Terres Communauté

### — Services sportifs et culturels

Les équipements culturels et sportifs sont également bien présents sur le territoire :

➤ **L'école de musique intercommunale** : elle possède 2 antennes, une à Massiac et une à Murat. Elle regroupe 65 élèves pour 8 professeurs avec un cursus d'enseignement musical. L'activité pédagogique se compose autour du cursus d'enseignement musical et des projets extra-muros.

➤ **La médiathèque intercommunale de Massiac** : elle est accessible à prix préférentiel à tous les habitants de la Communauté de communes. Cette médiathèque vient compléter l'offre assez réduite de bibliothèque sur le territoire et le relais lecture mis en place par le département en remplacement du Bibliobus.



Médiathèque intercommunale - © Hautes Terres Communauté



- **Le Fablab, Atelier de Fabrication Numérique** : cet équipement intercommunal, doté de nombreuses machines à commande numérique (découpe laser, imprimante 3D...) a ouvert ses portes en 2017. Avec une nouvelle orientation fortement axée sur la jeunesse, il peut devenir un lieu de passage important pour les collégiens et lycéens du territoire.
- Un grand nombre **d'équipements sportifs** sont également présents au sein de la Communauté de communes avec notamment la piscine de Murat (celle de Massiac étant fermée pour cause de fuites), des gymnases, terrains de tennis...auxquels s'ajoutent les domaines skiables de Prat de Bouc, le Lioran et au Puy Mary.
- **Des associations sportives, culturelles et de loisirs** : Hautes Terres Communauté compte 497 associations en juin 2021. Elles représentent près de 69% des associations du territoire de la Communauté de communes.

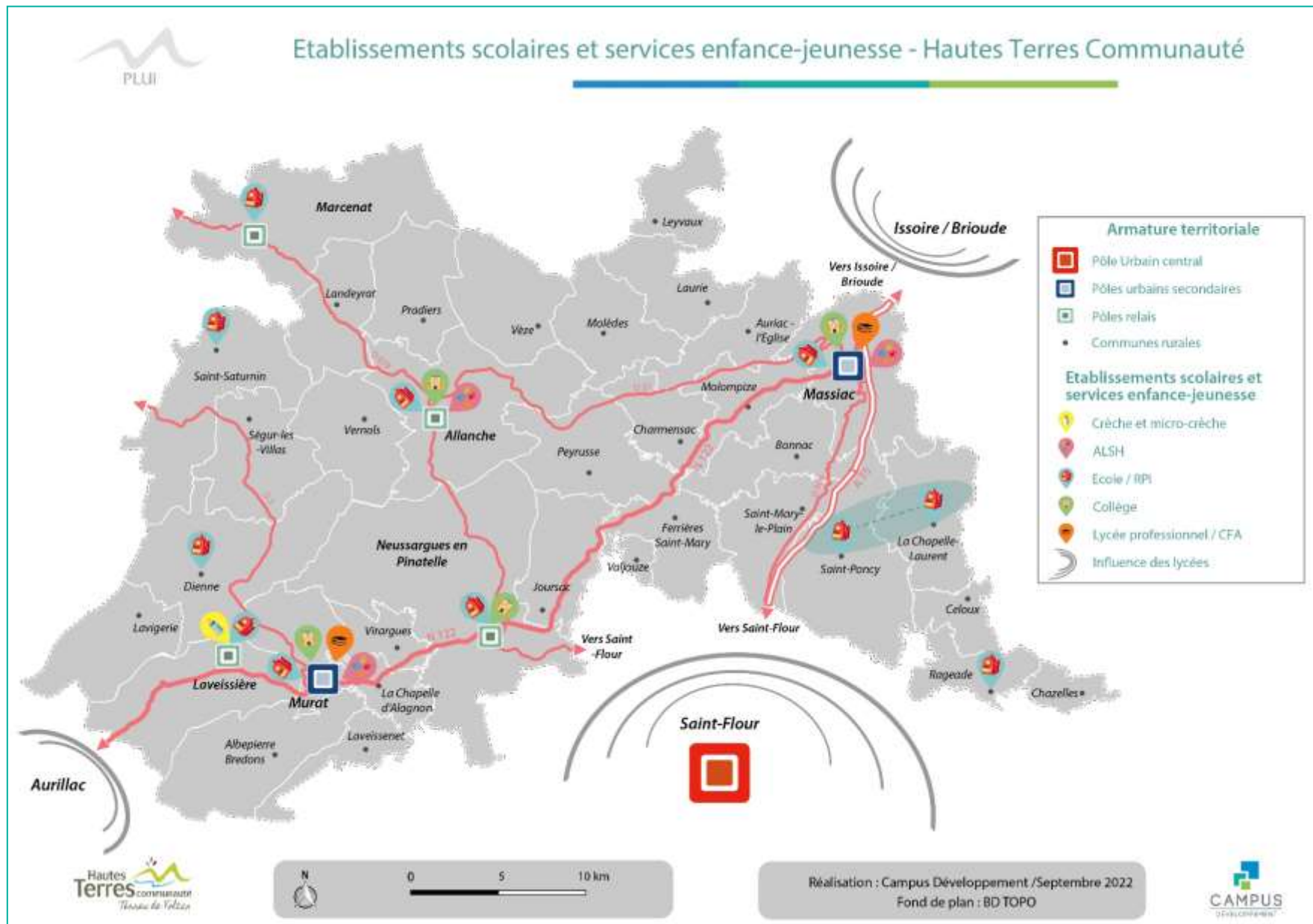
Enfin, pour animer la vie culturelle, **Hautes Terres Communauté propose chaque année une programmation culturelle itinérante sur tout le territoire avec des spectacles de qualité et accessible à tous**. La diversité est privilégiée grâce à une offre culturelle éclectique : conte, musique, danse, marionnettes, théâtre... Une attention toute particulière est portée à la sensibilisation des plus jeunes aux pratiques artistiques et culturelles. Les services de Hautes Terres Communauté travaillent avec les associations et les acteurs locaux, mais aussi des artistes en résidence, afin de mêler les compétences et les expériences pour favoriser l'échange, les rencontres et le bien vivre ensemble.

#### ■ Des communes rurales qui dépendent fortement des pôles urbains secondaire et des pôles relais

**Les communes rurales dépendent fortement des pôles urbains secondaire et des pôles relais en matière d'équipements et d'offre de services** ; les principaux équipements structurants restent les salles communales, salles polyvalentes, structures sportives... Les fonctions de solidarités et de liens sociaux de ces équipements sont essentielles mais aujourd'hui vulnérables du fait de leur faible fréquentation.

Néanmoins, pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, les habitants peuvent compter sur les services de l'ADMR, la téléassistance, le portage des repas à domicile ou bien les services de soins à domicile (SSIAD). Localisés dans les communes structurantes, le rayon d'action de ces services couvre l'ensemble des territoires ruraux.

Enfin, sur un plan éducatif, **seulement 5 écoles primaires sont présentes dans les communes rurales**. Les communes sans écoles se tournent vers les communes à proximité dotées de services et d'un transport scolaire suffisant. Certaines communes rurales sont encouragées à regrouper et mutualiser leurs services pour maintenir un taux d'équipement respectable. Un seul RPI est présent sur Hautes Terres Communauté : le RPI Saint-Poncy – La Chapelle-Laurent.



### 2.3.2. Une couverture numérique qui progresse

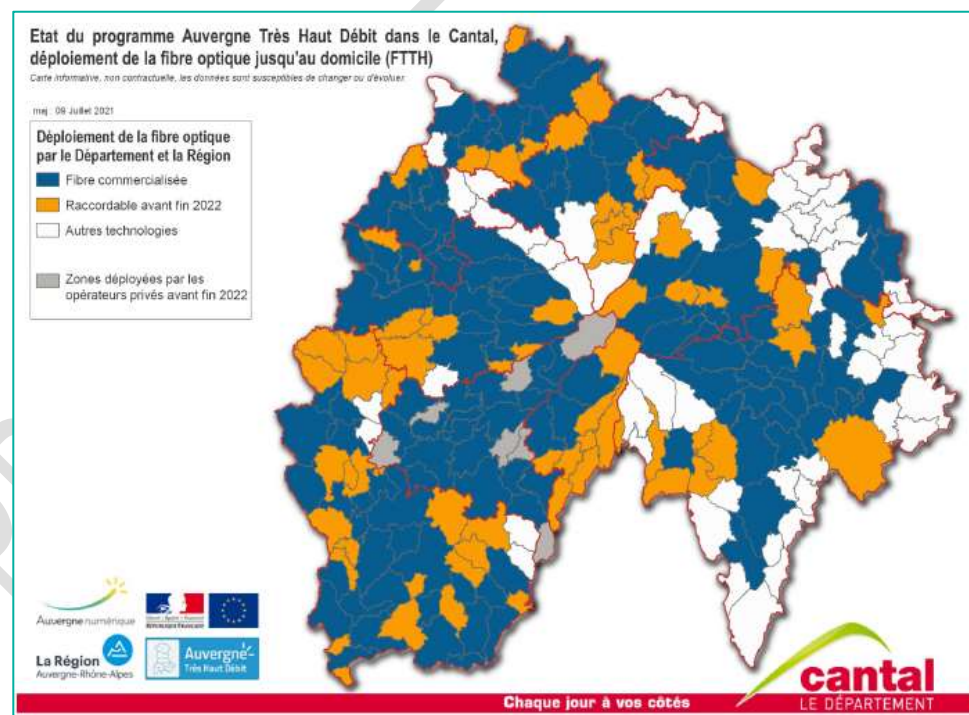
#### ■ Un déploiement des réseaux numériques en fin de programmation

Le Cantal offre un niveau d'accessibilité au réseau mobile 4G de 89,1 % vis à vis des territoires environnants (part de la surface du territoire couverte en 4G par a minima un opérateur). Cette proportion reflète la disponibilité, à l'extérieur des bâtiments, d'accès à un service, tel que les opérateurs l'affichent sur leurs cartes de couverture. **D'autres technologies sont également en cours de déploiements comme la fibre optique** avec 40% des logements ou locaux à usage professionnel raccordables à un réseau de communications à très haut débit en fibre optique par l'intermédiaire d'un point de mutualisation, le VDSL, la 4G fixe ou encore le satellite pour les zones dépourvues de réseau fixe ou mobile.

La loi de 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique, dite loi « Pintat », a généralisé l'élaboration par les régions, sur l'ensemble du territoire national, de schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique (SDTAN). Ceci conditionnera le soutien financier de l'État aux projets des collectivités à travers les fonds d'aménagement numérique des territoires (FANT). Le SDTAN a pour objectif de construire un projet d'aménagement numérique cohérent (initiatives publiques et privées) et partagé par tous les acteurs du territoire, et de déterminer les modalités de sa réalisation sur le long terme.

En Auvergne, le choix d'une stratégie régionale associant le Conseil régional, l'État, les Conseils départementaux, les 6 Communautés d'agglomération. Le SDTAN Auvergne a été publié en juillet 2011, avec un volontarisme très fort de la Région et des objectifs ambitieux affichés pour 2017 en matière de très haut débit.

**D'après la carte de la zone prévisionnelle de couverture de la fibre avant fin 2022, cette dernière devrait être davantage déployée sur quelques communes rurales situées au autour des communes structurantes, et le long des axes routiers.** Les territoires des communes rurales (Pays coupés des Volcans...) ne bénéficieront pas d'une telle couverture.



#### Les technologies du Très Haut Débit :

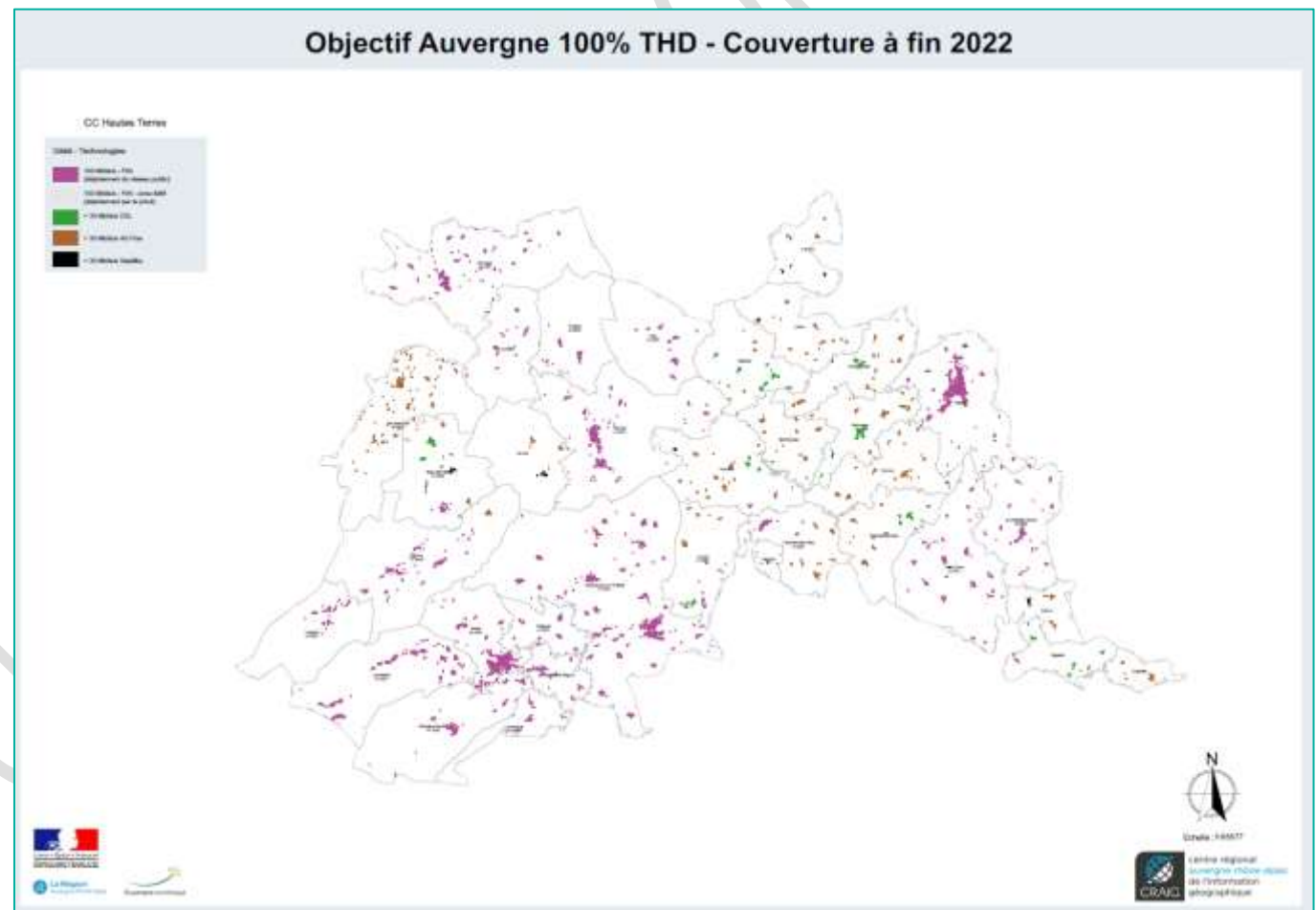
- **FttH** (Fiber To The Home) est le nom de l'architecture optique mise en œuvre pour raccorder les logements des particuliers.
- Le **FttO** (Fiber To The Office) est l'architecture optique déployée en Auvergne pour raccorder les sites d'entreprises et établissements publics.

— Le déploiement de la couverture Fibre

D'après cette carte, la couverture fibre pour la fin de l'année 2022 concernera toutes les communes. Ce ne sera pas l'intégralité des communes qui sera couverte mais les bourgs principaux de chaque commune. Certains bourgs plus ruraux ne posséderont pas une couverture de 100 Mbits/s mais plutôt une connexion >30 Mbits/s.

— La fin du déploiement de la couverture 4G

La couverture 4G est présente comme pour la fibre dans les secteurs les plus résidentiels du territoire. Les autres secteurs restent plus incertains avec des zones blanches et un réseau plutôt instable. La 2G et la 3G sont également encore présentes sur le territoire de manière ponctuelle.



THD Hautes Terres Communauté - ©CRAIG

## 2.4. SYNTHÈSE ET ENJEUX « FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE »

ITEMS	ELEMENTS CLES A RETENIR
<p>CONTEXTE TERRITORIAL</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Un territoire qui regroupe 35 communes et 11 554 habitants pour une surface de 900 km<sup>2</sup>, <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un territoire situé à cheval sur les bassins versants Loire-Bretagne et Adour Garonne.</li> <li>▪ 23 communes (soit 74% de la superficie du territoire) situées au sein du périmètre labellisé « <b>Parc naturel régional des Volcans d’Auvergne</b> », qui témoigne de ses richesses patrimoniales, paysagères et culturelles exceptionnelles.</li> </ul> </li> <li>– Un territoire structuré autour de trois types de polarités : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>2 pôles urbains secondaires, Massiac et Murat</b>, qui concentrent la majeure partie des emplois et des services</li> <li>▪ <b>4 pôles relais</b> à savoir Allanche, Neussargues en Pinatelle, Marcenat et Laveissière.</li> <li>▪ Les communes de l’espace rural</li> </ul> </li> <li>– Un territoire de moyenne montagne bénéficiant d’une accessibilité favorable, dans un environnement naturel de grande qualité, qui souhaite renforcer son attractivité résidentielle et économique en misant sur ses nombreux atouts : filières économiques traditionnelles, vocation touristique affirmée, forte cohésion sociale...</li> </ul>
<p>MOBILITES</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Un territoire qui s’organise autour de deux axes majeurs : A75 et RN 122 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Une desserte du territoire complétée par un réseau de voies départementales qui contribuent au maillage du territoire</b> : la D926 (Saint-Flour-Murat), la D3 (Riom-ès-Montagnes-Murat), la D909 (Massiac-Saint-Flour), la D679 (Neussargues-Saint-Flour), ... et <b>par le réseau ferré avec notamment la ligne SNCF Clermont-Ferrand-Aurillac</b> qui dessert les quatre gares de Massiac, Neussargues en Pinatelle, Murat et Laveissière (Le Lioran).</li> <li>▪ <b>Quatre axes routiers soumis au principe d’inconstructibilité</b> à savoir l’A75, la RN 122, la D926 (Section Saint-Flour – Murat) et la D909 (Ex N9 section Massiac – Saint-Flour).</li> </ul> </li> <li>– Une utilisation prédominante de la voiture et des mobilités alternatives à développer <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un usage prédominant de la voiture (72% des trajets domicile-travail et 87% des ménages motorisés),</li> <li>▪ Une offre de transports en commun diversifiée mais sous-utilisée : transports interurbain, transport à la demande</li> <li>▪ Une offre de covoiturage bien présente avec quatre aires de covoiturage</li> <li>▪ De nouvelles pratiques de déplacement « plus durable » en réflexion à travers des projets d’aménagements sur les centres-bourgs/villes (bornes de recharge électrique, valorisation des parcours piétons et voies douces...).</li> </ul> </li> </ul>

## EQUIPEMENTS DE PROXIMITE ET SERVICES

- Des équipements structurants de proximité qui se concentrent logiquement dans les centralités, en particulier Murat, Massiac, Allanche et Neussargues
  - Des équipements structurants qui permettent de mutualiser et de renforcer les offres que ce soit en termes de santé, de services publics, de culture : Maisons France Services, Maisons de Santé, Médiathèque...
  - Des communes rurales plus faiblement pourvues en équipements et qui dépendent fortement des communes structurantes au quotidien.
  - Un territoire dépendant des pôles urbains limitrophes du territoire pour les équipements de la gamme supérieure (Saint-Flour, Issoire/Brioude...)
- Un territoire bien équipé en EHPAD avec un niveau d'équipement de 193 places pour 1000 personnes de 75 ans et plus, ce qui est supérieur au territoire du SCoT Est Cantal (152)
- Une couverture numérique qui progresse, sous l'impulsion du Département et de la Région qui accompagnent le déploiement du Très Haut Débit (fibre optique et couverture 4G),

## PRINCIPAUX ENJEUX

- Un développement du territoire qui s'appuie sur l'armature territoriale du SCoT, permettant des développements différenciés et proportionnés à chaque polarité, dans une logique de proximité, de solidarité et d'équilibre du territoire
- Le développement de modes de transports alternatifs « au tout véhicule individuel » qui passe par le renforcement des transports, la promotion du covoiturage, le développement de véhicules électriques et l'aménagement d'infrastructures dédiées
- Le renforcement des liens entre développement urbain et mobilité, à travers les projets de requalification des centres-bourgs/villes
  - Développer le maillage de liaisons douces, entre les différentes zones à vocation d'habitat, de services et d'activités, pour faciliter les déplacements de proximité des ménages
  - Renforcer les déplacements doux et l'accès aux places publiques pour les piétons et les cyclistes
  - Qualifier l'offre de stationnement en centre-ville / centre-bourg afin de renforcer son attractivité
- Le maintien d'une offre de services (santé, services publics, éducatifs...) et d'équipements structurants de qualité afin de renforcer la cohésion sociale et répondre ainsi aux besoins des habitants sur l'ensemble du territoire
- La poursuite du développement de la couverture numérique sur l'ensemble du territoire (fibre optique...); le numérique constitue un levier de développement essentiel pour le territoire en termes d'attractivité résidentielle et économique

### 3. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET EN MATIERE D’HABITAT

**NB :** Les analyses statistiques résidentielles figurant dans les parties suivantes ainsi que les cartographies qui en découlent, sont à relativiser et à interpréter avec précaution dans la mesure où plusieurs communes comptent très peu d’habitants. En effet les pourcentages ou certaines valeurs peuvent paraître importante alors que les évolutions réelles sont insignifiantes.

#### 3.1. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

##### 3.1.1. Un déclin démographique constant depuis les années 1970

###### ■ Une population concentrée dans les centralités situées dans la vallée de l’Alagnon

En 2019, selon les chiffres de l’INSEE, Hautes Terres Communauté compte **11 554 habitants sur les 35 communes de son territoire**, pour une densité moyenne de 12,8 habitants par km<sup>2</sup>. Cette densité est presque deux fois moins importante que celle du département qui est de 25,3 habitants par km<sup>2</sup>.

INSEE RP 2019	Pôles urbains secondaires	Pôles relais	Communes rurales	Hautes Terres Communauté	Cantal
Population	3642	3637	4275	<b>11 554</b>	144692
Part de la population	31,5%	31,5%	37,0%	/	/

Il existe **d’importantes disparités de densité de population au sein de l’intercommunalité**. Les pôles urbains secondaires ont la densité moyenne la plus élevée (71,4 hab/km<sup>2</sup>). Ils sont suivis par les pôles relais (15,1 hab/km<sup>2</sup>), puis par les communes rurales très faiblement denses (7,6 hab/km<sup>2</sup>). A l’échelle communale, 68,6% des communes ont une densité inférieure à 10 hab/km<sup>2</sup>. A titre d’exemple, la commune de Vèze, commune la moins densément peuplée, compte 2 habs/km<sup>2</sup> alors que Murat qui est la commune la plus densément peuplée dénombre 91,1 habs/km<sup>2</sup>.

En 2019, **les 2 pôles urbains secondaires regroupent 31,5 % de la population de Hautes Terres Communauté**. Il en est de même pour les 4 pôles relais qui comptent 31,5 % des habitants. Les 29 communes rurales accueillent elles 37 % de la population. **Comptant 1 845 habitants (population totale 2019), Murat est la commune la plus peuplée, mais aussi la plus dense**. Deux autres communes ont une population supérieure à 1 000 habitants : Neussargues en Pinatelle (1 804 habitants), et Massiac (1 797 habitants). A contrario, une vingtaine de communes ne dépasse pas les 200 habitants et avec 23 habitants, Valjouze est la commune la moins peuplée du territoire.

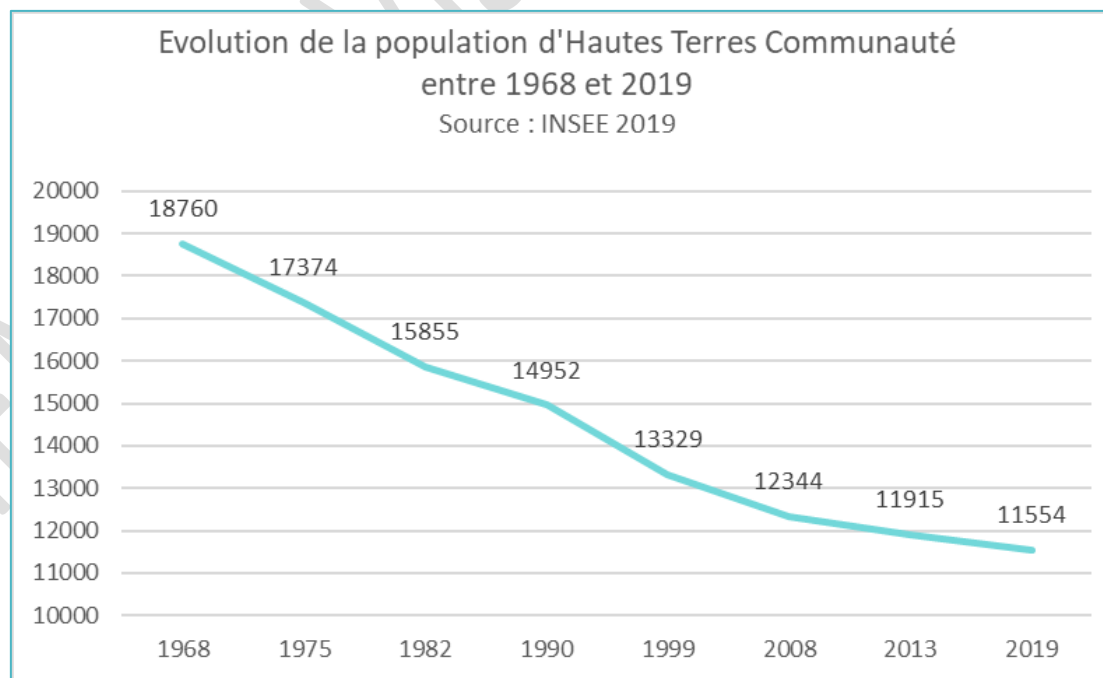
### ■ Un déclin démographique qui perdure depuis plus de 50 ans

Depuis plus de 50 ans, Hautes Terres Communauté rencontre une forte baisse de sa population. **En 30 ans, la communauté de communes a perdu 5 431 habitants**, passant de 18 760 habitants en 1968, à 12 344 habitants en 2019 (790 habitants en moins en 10 ans). Depuis les années 2000, cette dynamique de déclin s’est « tassée », avec des pertes moyennes stabilisées autour de 80 habitants par an.

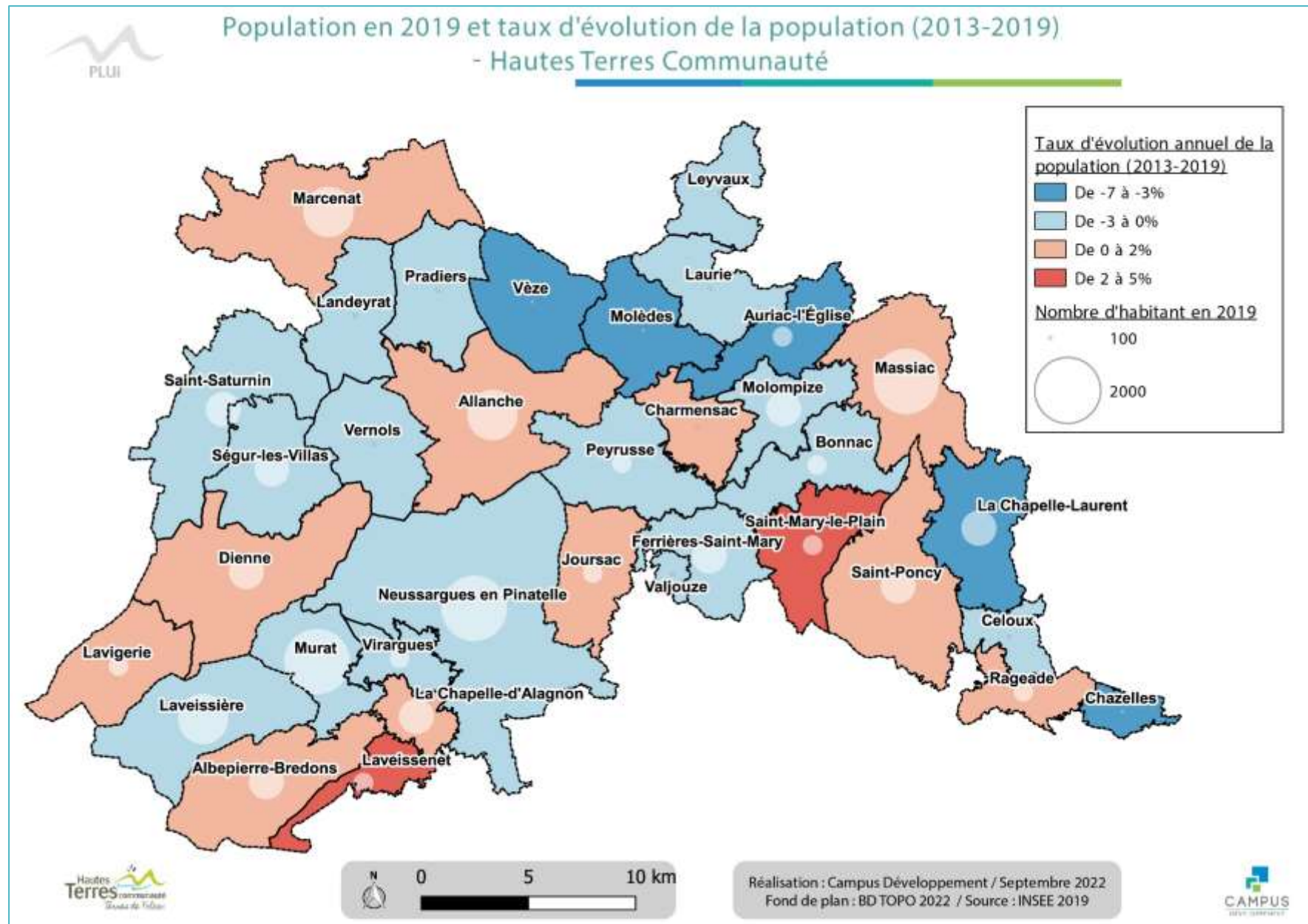
INSEE RGP 2019	Pôles urbains secondaires	Pôles relais	Communes rurales	Hautes Terres Communauté	Cantal
Taux d'évolution annuel de la population 2013-2019	-0,69%	-0,35%	-0,88%	<b>-0,5%</b>	-0,3%

Sur la période 2013-2019, Hautes Terres Communauté enregistre une baisse démographique de -0,5%/an, avec une population qui est passée de 11 915 hab à 11 554 hab en 2019.

- Sur le territoire, **13 communes connaissent une croissance démographique** ; elles sont principalement localisées en périphérie de la commune de Murat et à proximité de l’A75.
- A contrario, **les pôles sont marqués par un déclin démographique marqué** : Murat (-1,76%/an), Laveissière (-1,30%/an), Neussargues en Pinatelle (-0,92%/an). **Les centres ont en effet tendance, sous l’effet du desserrement urbain, à se dépeupler au profit des communes périphériques où le prix du foncier est moins élevé.**
- Enfin les communes rurales éloignées des pôles (Ex : Vèze, Molèdes, La Chapelle-Laurent, Chazelles...) présentent des évolutions démographiques, souvent supérieur à -3%/an, où l’accueil de nouveaux habitants ne suffit pas pour renouveler la population.







## ■ Une baisse démographique qui perdure malgré un solde migratoire positif

Les dynamiques démographiques intercommunales depuis 1968 sont sensiblement identiques à ce que l'on observe dans les territoires de comparaison (Cantal), exception faite de la période 1990-1999 où le taux d'évolution annuel chute brusquement pour Hautes Terres Communauté, alors que les autres taux se maintiennent approximativement.

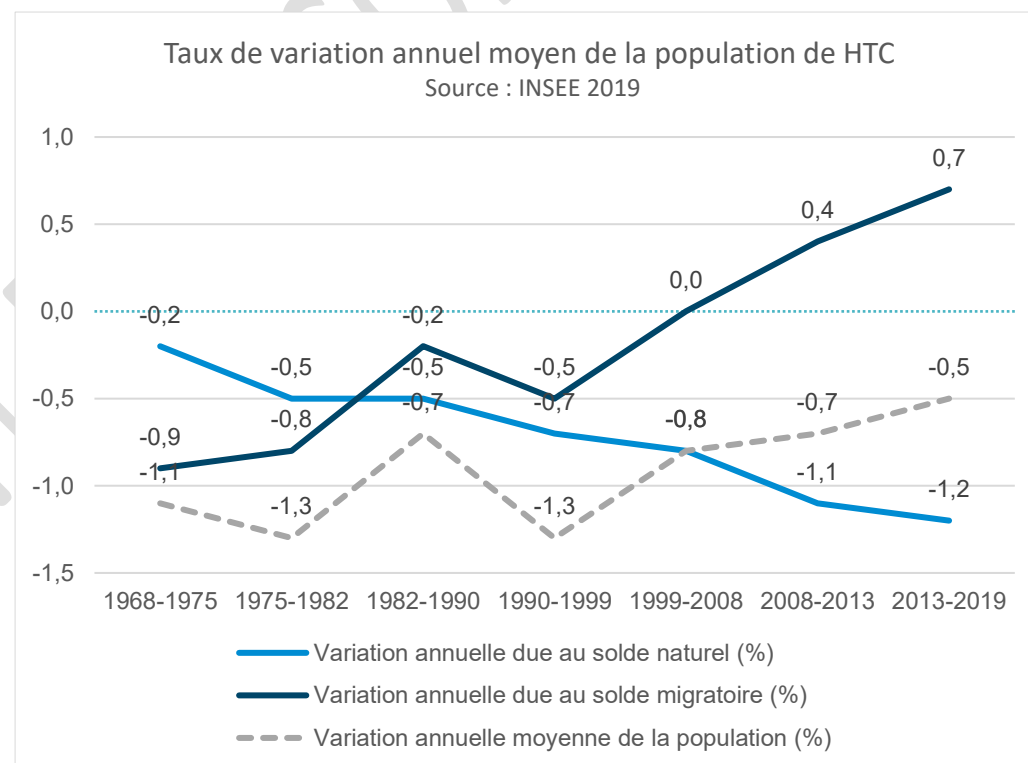
Le déclin démographique qui perdure s'explique principalement par un **solde naturel négatif** s'accroissant au fil des décennies et s'élevant désormais à un taux de **-1,2% par an**. Cette diminution annuelle de population tend à s'atténuer au fil du temps en lien avec un solde migratoire positif de plus en plus important. **L'ensemble des communes du territoire affiche un solde naturel négatif**, notamment Murat, Allanche qui ont un solde naturel supérieur à -2%. Seule, **la commune de Laveissière a un solde naturel légèrement positif**.

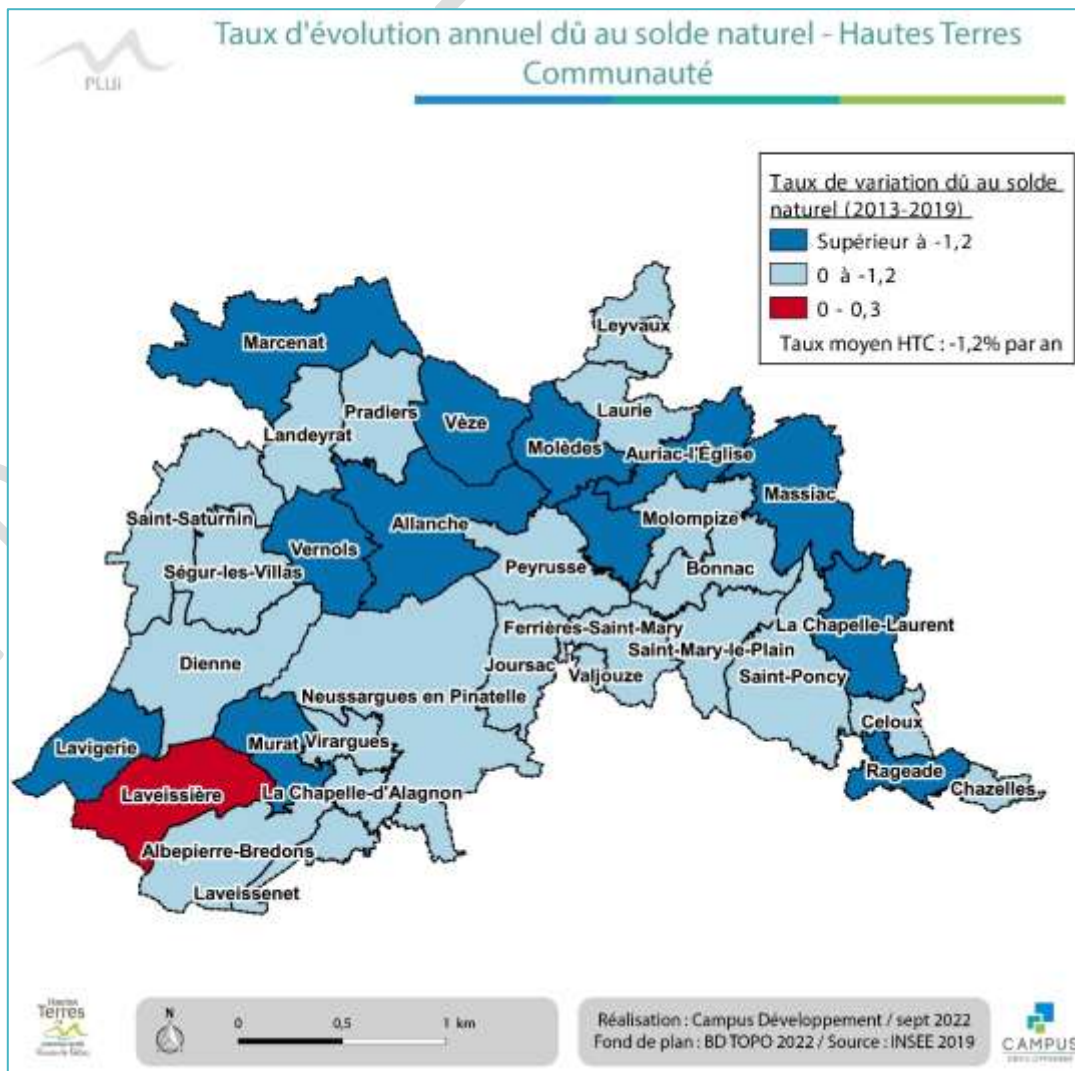
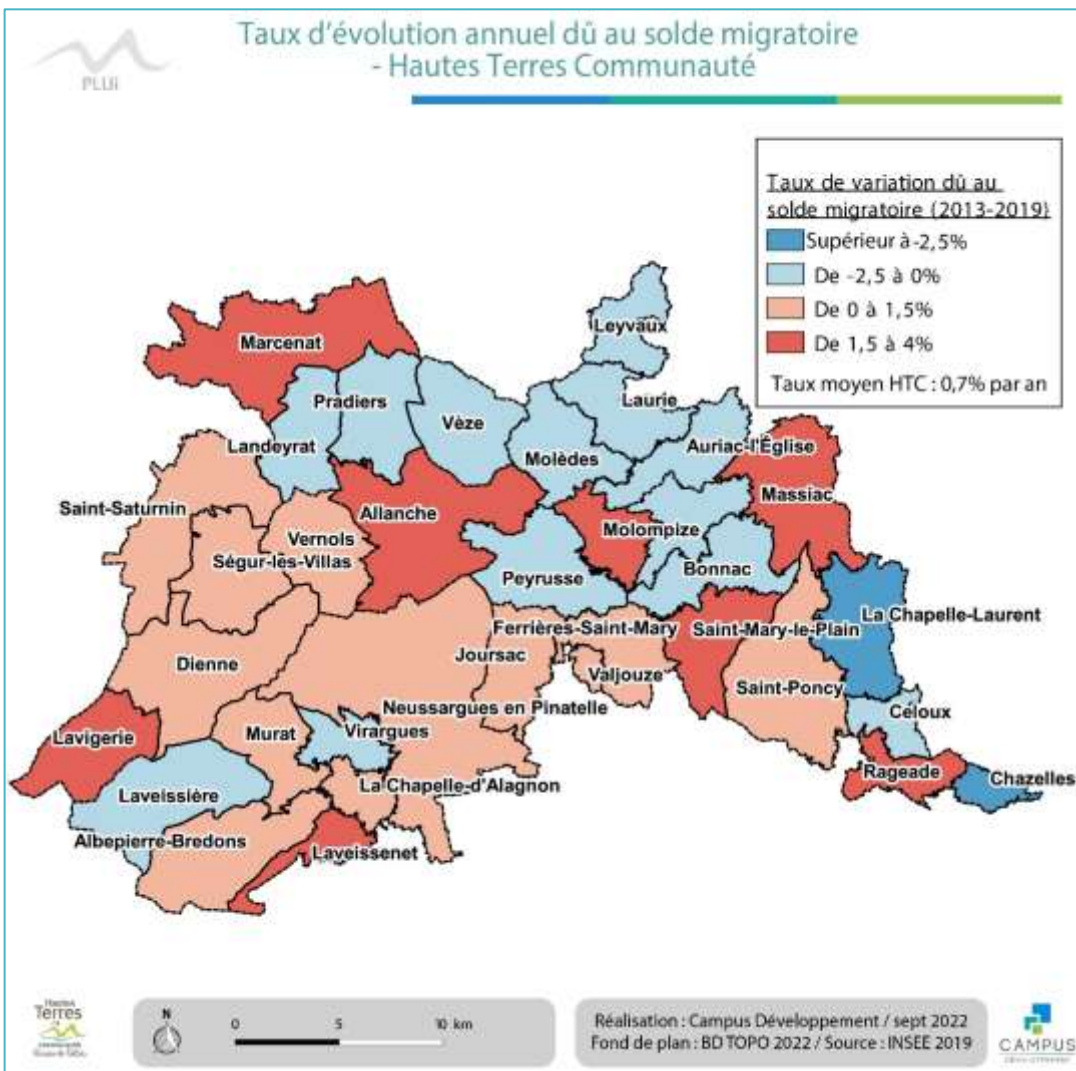
Le solde migratoire, devenu positif depuis les années 2000, met en évidence la récente attractivité résidentielle de Hautes Terres communauté et sa capacité à attirer de nouveaux habitants sur son territoire. **Sur les 6 dernières années, le taux d'évolution annuel de la population dû au solde migratoire s'élève à +0,7 %** se révélant supérieur à celui du département (+0,4). Toutefois, l'arrivée de nouveaux habitants ne s'avère pas suffisante pour enrayer la perte démographique causée par le solde naturel négatif.

Sur un plan spatial, **la majorité des communes enregistre un solde migratoire positif à l'exception des petites communes rurales du Cézallier (Vèze, Pradiers, Landeyrat) et du secteur des Pays Coupés des Volcans (Leyvaux, Laurie, Molèdes...).**

**Solde naturel** = différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

**Solde migratoire** = différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs.





### 3.1.2. Un vieillissement de la population qui s'accroît

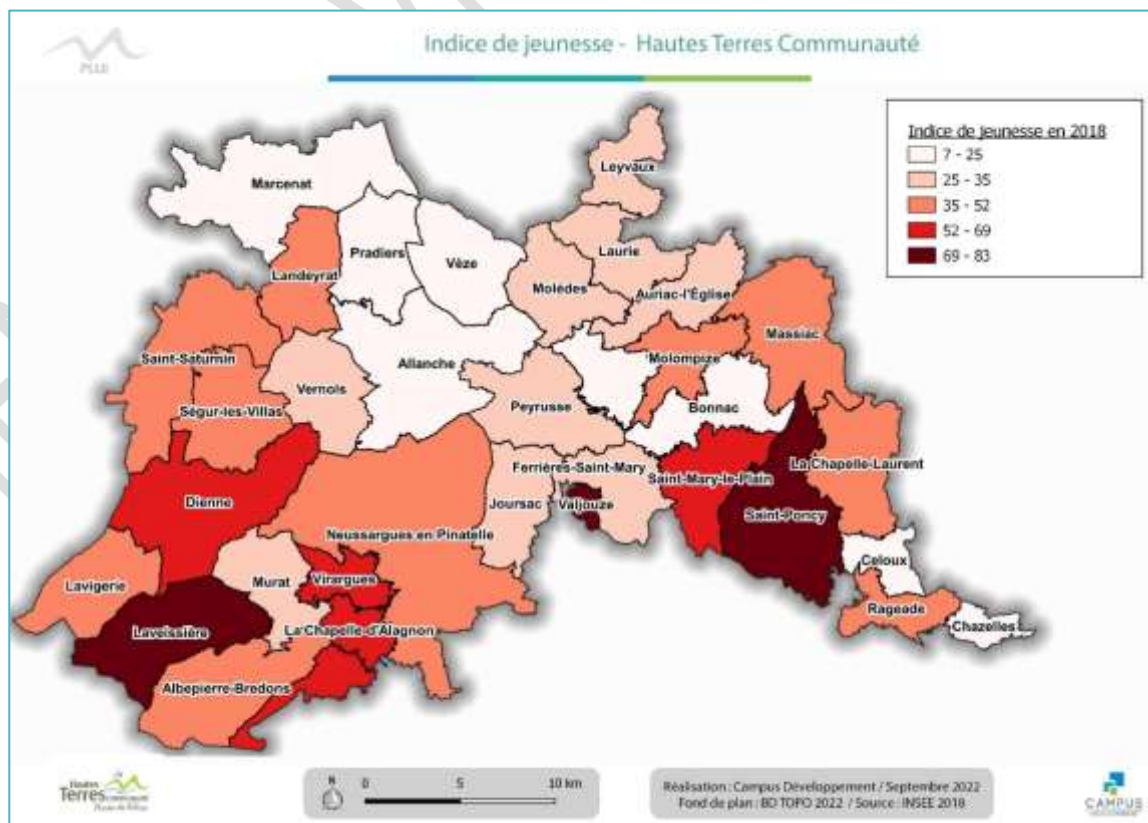
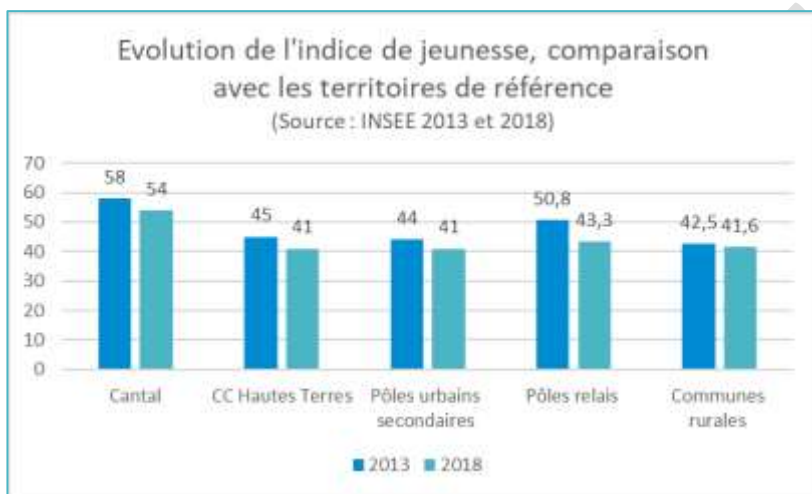
#### ■ Un indice de jeunesse particulièrement faible de 41

Le vieillissement de la population est particulièrement marqué dans la Communauté de communes avec un indice inférieur à 50,0 sur l'ensemble du territoire. L'indice de jeunesse est de 41 en 2019 contre 54 pour le Département ; il est en constante diminution puisqu'il est passé de 45 en 2013 à 41 en 2018. Cette baisse de l'indice de jeunesse est néanmoins générale à l'ensemble du Département.

Sur un plan géographique, les communes les « plus jeunes » avec un indice supérieur à 50 sont les communes périphériques de Murat (Laveissière, La Chapelle d'Alagnon, Laveissenet) et les communes desservies par l'A75 (Saint-Poncy et St-Mary-le-Plain), celles qui enregistrent une croissance démographique sur la période 2013-2019.

A l'inverse, les communes du Cézallier (Vèze, Pradiers, Marcenat...) et des contreforts de la Margeride (Chazelles et Celoux) affichent un indice de jeunesse inférieur à 25.

**Indice de jeunesse** = rapport de la population âgée de moins de 20 ans sur la population âgée de plus de 60 ans rapportée sur une base de 100. Un indice de 100 signifie que les deux tranches d'âges sont présentes dans les mêmes proportions. Plus l'indice est élevé, plus le nombre de jeunes est important comparativement aux personnes âgées, et inversement.

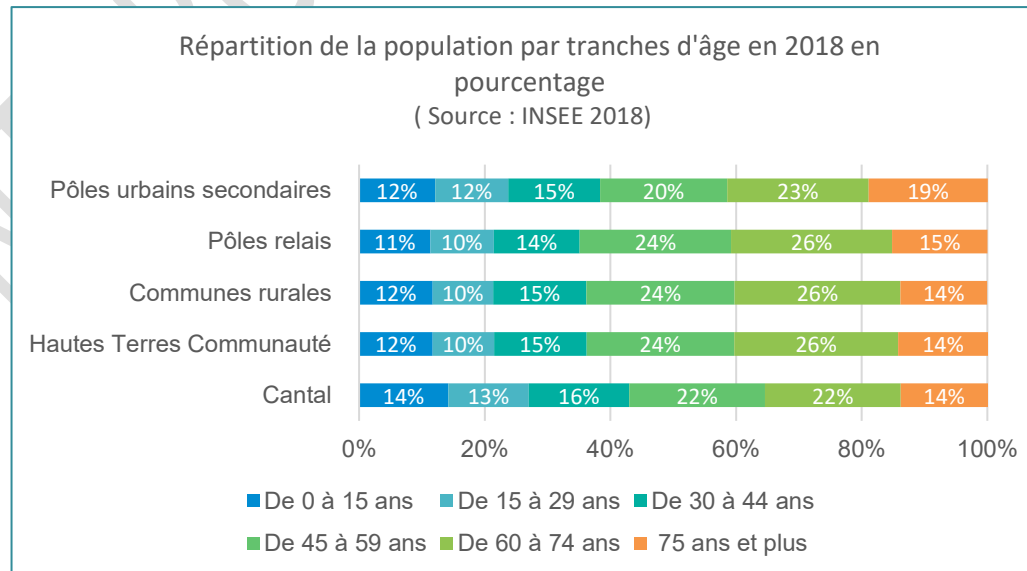
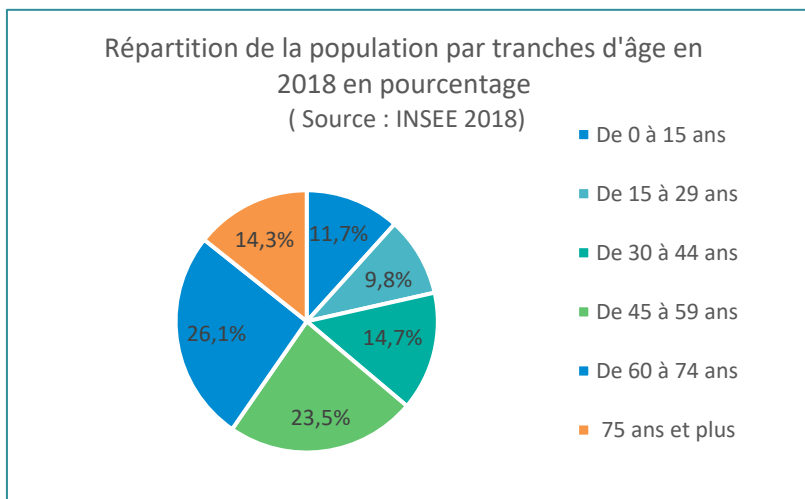


## ■ Une répartition des tranches d'âges dominée par les plus de 45 ans

La répartition en âge de la population de Hautes Terres communauté montre une part plus importante des populations de plus de 45 ans sur le territoire intercommunal que dans les territoires de référence. Ainsi, **près de 65% de la population est âgée en 2018 de plus de 45 ans, et plus de 40% de 60 ans**. La tranche des 15 à 29 ans est la moins représentée avec 9,8%, démontrant **un départ des jeunes du territoire en début de carrière**.

Au sein du territoire, **les pôles urbains secondaires, les pôles relais et les communes rurales présentent des données assez similaires**. Nous pouvons néanmoins noter une proportion des 45 à 60 ans plus importante dans les pôles relais et les communes rurales (plus de 50%) contre 43% dans les pôles urbains secondaires. La classe d'âge des 75 ans et plus est plus représentée dans les pôles urbains secondaires (19% contre 14 et 15% pour les communes rurales).

Entre 2013 et 2018, en lien avec l'indice de jeunesse, on observe une **accélération du vieillissement de la population, marquée par une hausse importante de la part des personnes entre 60 et 74 ans (+3,38%)**. Toutes les autres classes d'âge perdant des effectifs. La classe des 15 – 29 ans est celle qui subit la plus forte baisse avec -1,1 %, traduisant le **départ des jeunes, contraints de quitter le territoire pour les études ou le travail, en direction des pôles urbains plus importants**.



### 3.1.3. Une taille des ménages en diminution régulière

#### ■ Une taille moyenne des ménages de 2,0 pers/ménage

Hautes Terres Communauté compte **5 572 ménages en 2019**, soit près de **8% de l'ensemble des ménages du département**. Le nombre de personnes par ménage et l'évolution de celui-ci reflètent également le vieillissement de la population.

**Entre 1968 et 2019, la Communauté de communes a connu une baisse de la taille de ses ménages, perdant 1,3 personnes par ménage en moyenne.** A l'échelle du territoire d'étude, la taille des ménages est comprise entre 1,57 et 2,54 personnes par ménage. Près de 14 communes du territoire ont une taille moyenne inférieure à 2 personnes par ménage. La commune de Landeyrat compte les ménages les plus grands avec une taille moyenne de 2,54. Les pôles urbains secondaires, Murat et Massiac, ont des tailles de ménages de 1,83 et 1,96 personnes par ménage.

La diminution de la taille des ménages s'explique par le fait que le nombre de ménages augmente plus rapidement que la population. Les causes sont multifactorielles, avec notamment :

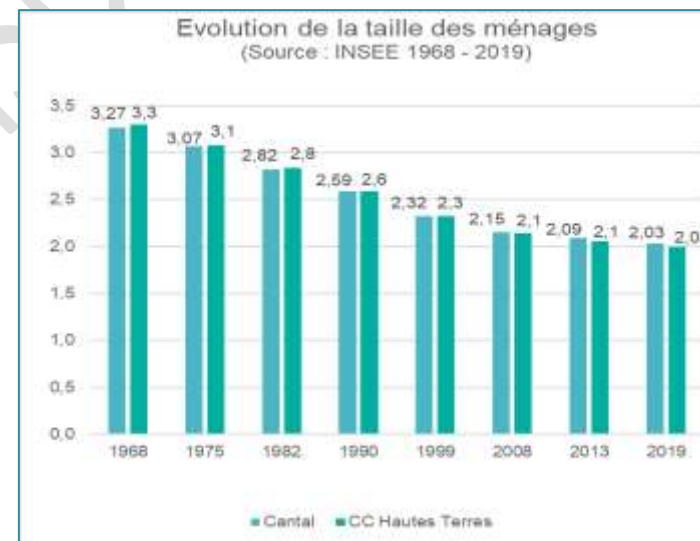
- L'allongement de l'espérance de vie, avec donc des personnes âgées qui vivent seules ;
- La diminution du nombre d'enfants moyen ;
- L'amplification des phénomènes de décohabitation (de plus en plus de personnes vivent seules, les couples se séparent plus, les enfants partent faire leurs études et y restent ensuite travailler ...).

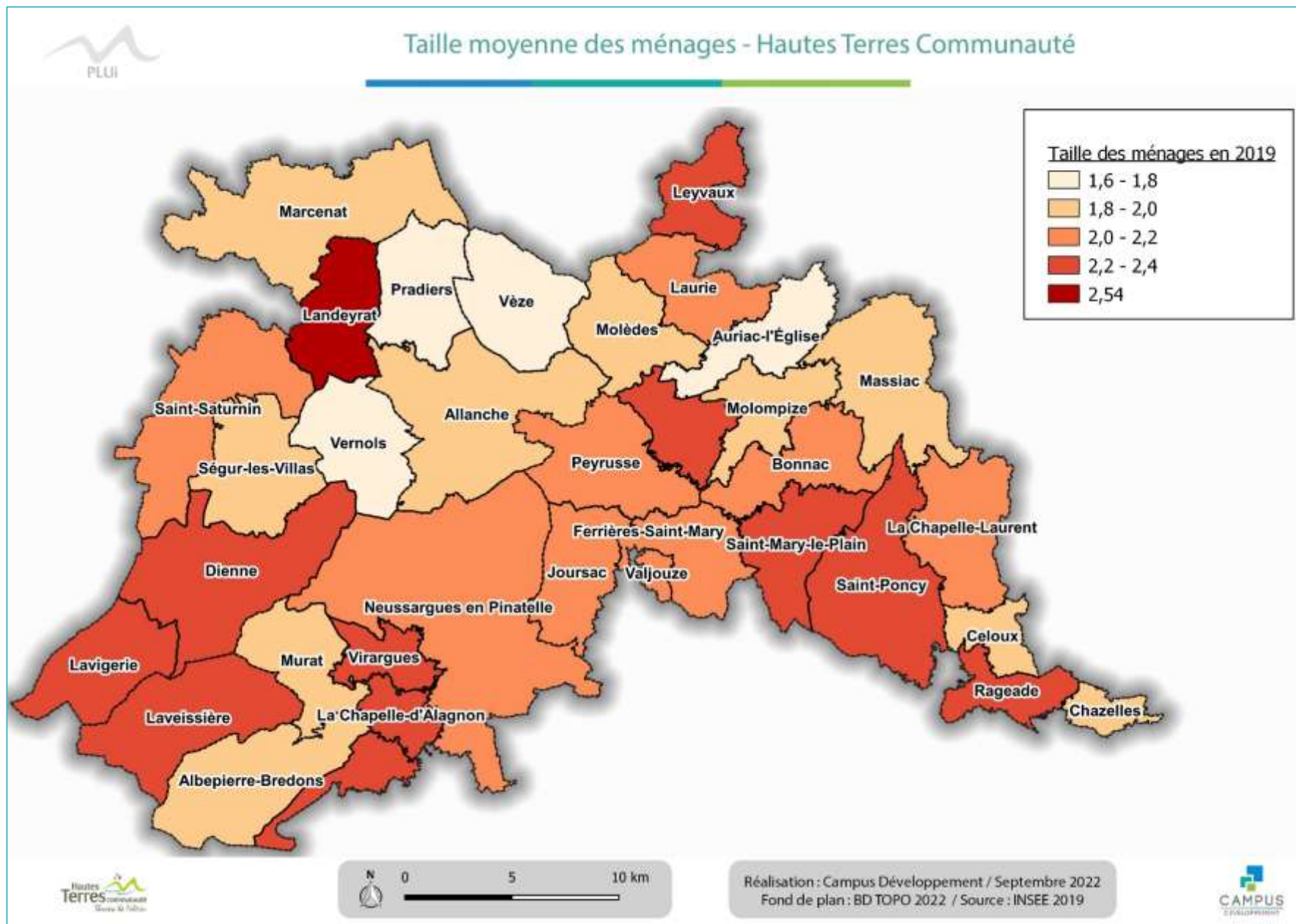
La taille moyenne des ménages est un élément primordial de l'analyse démographique, dans la mesure où sa façon d'évoluer permet d'appréhender sa croissance ou sa décroissance, ainsi que ses besoins en logement :

- Si le nombre de ménages augmente, le nombre de logements nécessaire à un territoire va nécessairement augmenter.
- Lorsque la taille des ménages diminue, à population égale, le nombre de logements nécessaire pour accueillir cette population augmente.

**Il est donc nécessaire de prévoir et d'anticiper l'évolution de la taille des ménages tout en incluant les objectifs démographiques afin d'estimer le nombre de logements nécessaires pour remplir les objectifs fixés.** La répartition spatiale de la taille des ménages de Hautes Terres communauté peut être mise en relation avec l'indice de jeunesse et les évolutions démographiques. **On note une corrélation entre le vieillissement de la population et la diminution de la taille des ménages.** Ainsi, le projet de PLUi de la Communauté de communes doit prendre en compte la taille moyenne des ménages et leur composition dans l'établissement des objectifs en termes de construction de logements et de consommation foncière.

**Taille moyenne des ménages** = nombre moyen d'occupants par résidence principale.





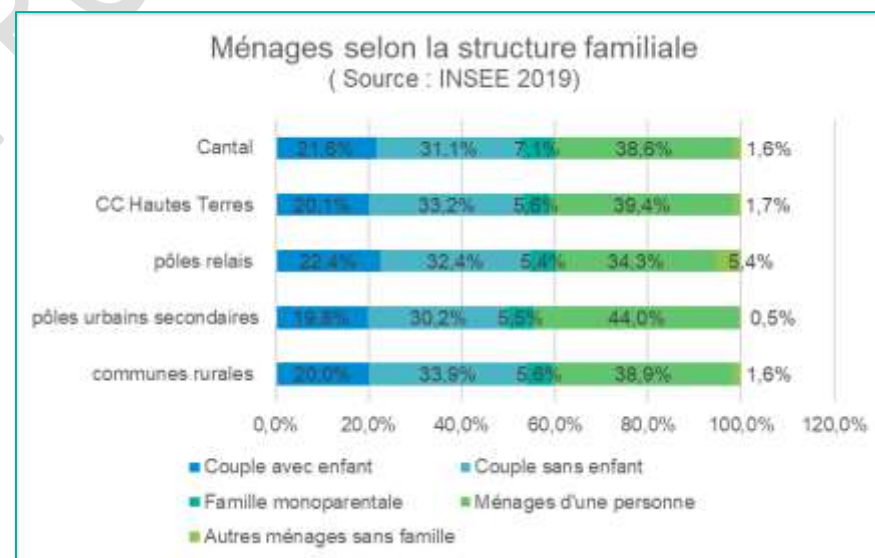
## ■ Des ménages composés pour 58,9% de familles

A l'échelle intercommunale, la composition des ménages est assez similaire à l'échelle du Cantal. Les **familles<sup>1</sup> concernent 58,9% des ménages intercommunaux** (59,8 % pour le Département). Les communes qui accueillent majoritairement des familles avec enfants sont Valjouze et Landeyrat. A l'inverse, la part des familles monoparentales est moindre sur la Communauté de communes (5,6% contre 7,1% pour le Cantal).

Evolution des catégories de ménages selon la structure familiale entre 2013 et 2019	Couple avec enfant	Couple sans enfant	Famille Monoparentale	Ménages d'une personne	Autres ménages sans famille
Nombre de ménages en 2013	1221	1731	357	2102	162
Nombre de ménages en 2019	1121	1849	310	2196	96
Taux d'évolution	-8%	7%	-13%	4%	-41%

Les ménages composés d'une seule personne sont la catégorie la plus représentée, toutes échelles confondues. Ils représentent 39,4 % des ménages de Hautes Terres Communauté. Ces ménages sont situés dans les communes les plus rurales telles que Pradiers, Vèze, Auriac-l'Eglise et Vernols.

Entre 2013 et 2019, les catégories de ménages sans enfants (couple sans enfant, ménages d'une personne) ont progressé positivement (+10% cumulés) alors que celles avec enfants ont toutes deux régressées (respectivement -8% et -13% pour les couples avec enfants et les familles monoparentales). Ces mutations des structures familiales peuvent expliquer pour partie la baisse de la taille moyenne des ménages.



<sup>1</sup> Ici la catégorie « famille » regroupe les catégories suivantes : couple sans enfants, couple avec enfants et famille monoparentale



## ■ Les ménages aux revenus modestes principalement situés dans les communes rurales

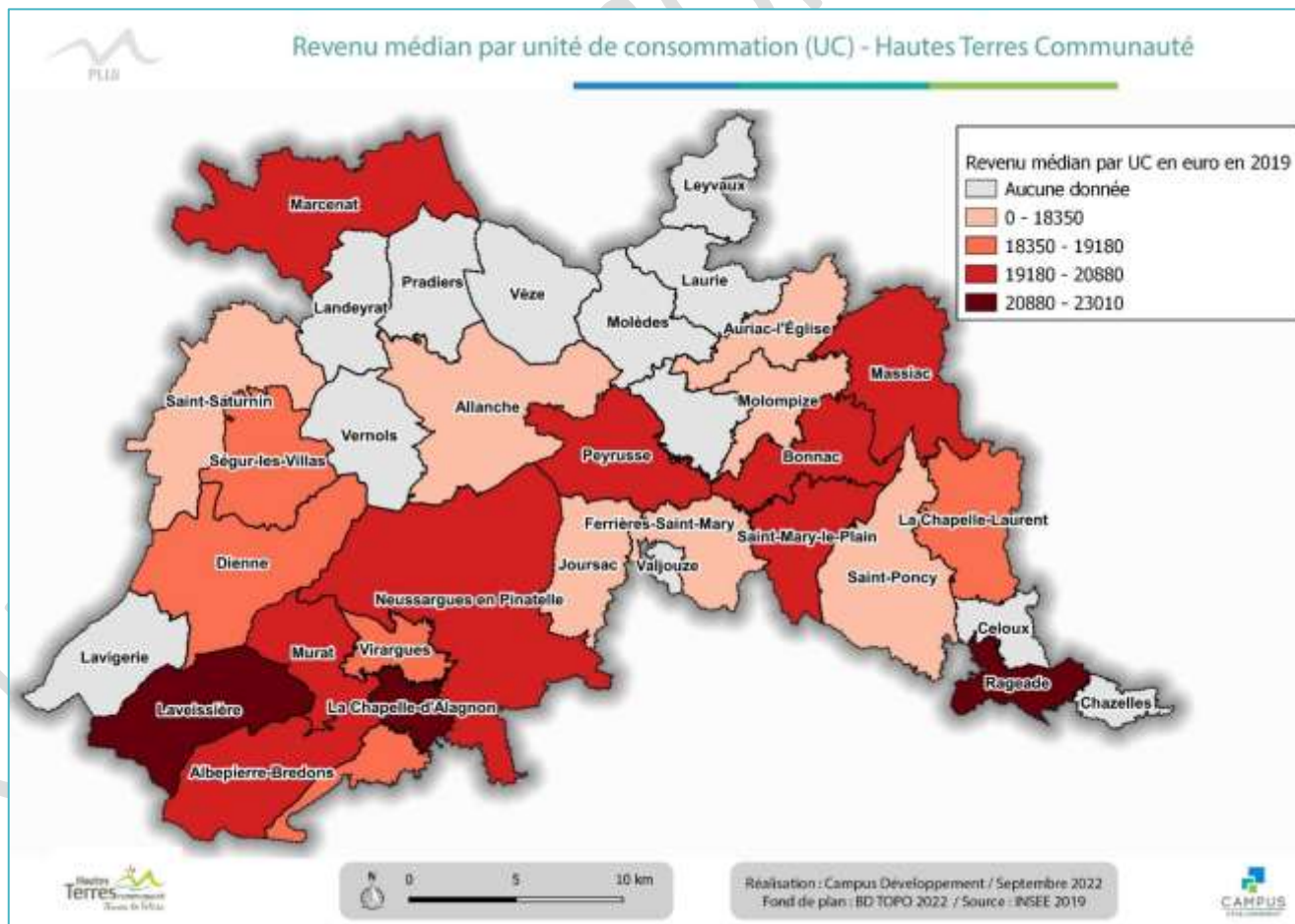
**NB.** Les données sur les revenus des ménages des communes de Celoux, Charmensac, Chazelles, Landeyrat, Laurie, Lavigerie, Leyvaux, Molèdes, Pradiers, Valjouze, Vernols et Vèze ne sont pas disponibles.

Le revenu médian sur le territoire de Hautes Terres Communauté s'élève à **19 990 € par unité de consommation** et est inférieur à celui du département du Cantal s'élevant à 20 690 €.

Le **revenu médian** se situe à mi-hauteur sur l'échelle des revenus. Cela signifie que 50 % de la population a des revenus supérieurs à celui-ci, et 50 % des revenus inférieurs.

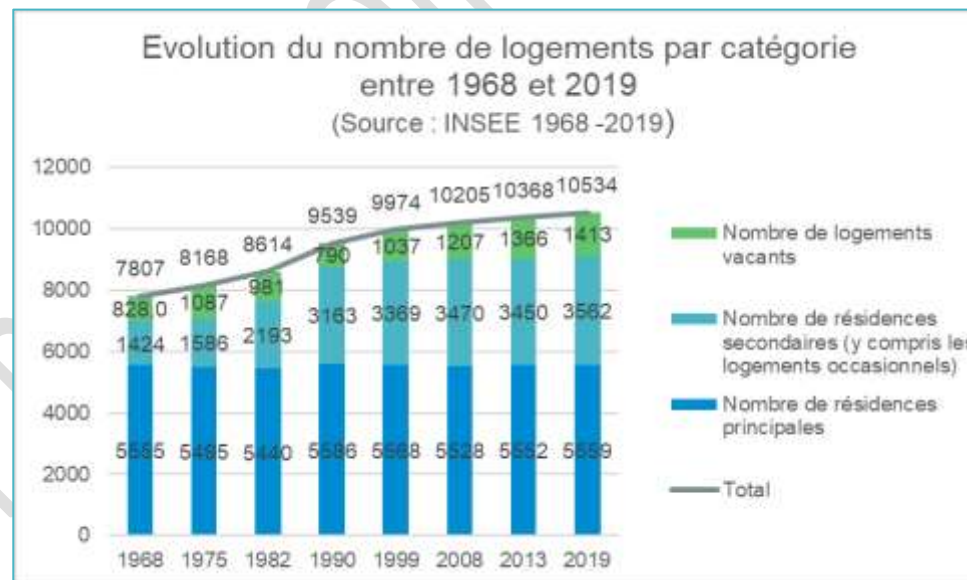
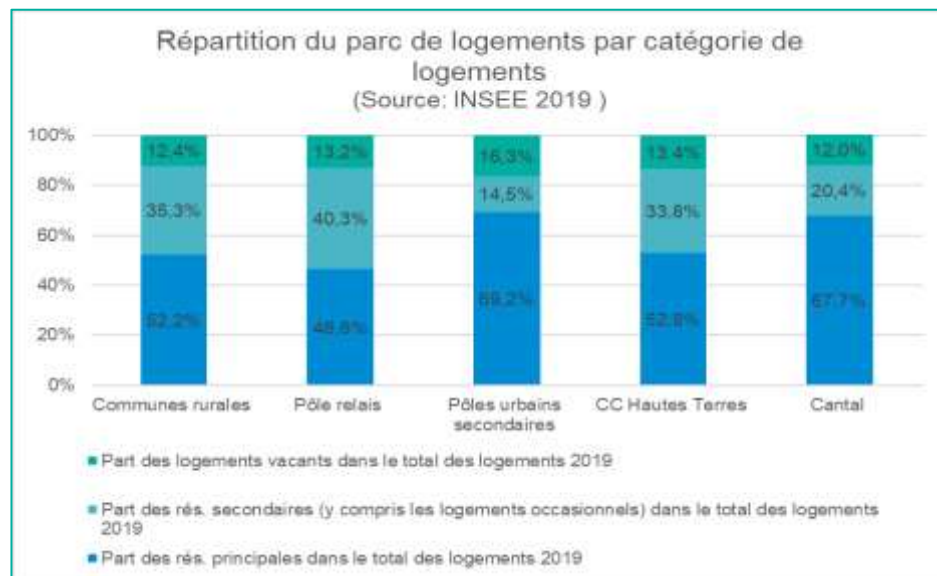
Entre les communes du territoire, les écarts de revenus peuvent être marqués, avec un écart moyen de 5 670 €, allant de 17 340 € pour la commune de Saint-Saturnin et 23 010 € pour La Chapelle-d'Alagnon. **Les pôles principaux du territoire ont les revenus médians les plus élevés (> 19 180 €)**, à l'exception d'Allanche (avec un revenu médian de 18 350€). Au contraire, les communes plus rurales de l'intercommunalité sont concernées par des revenus moins importants.

*Cependant, ces interprétations sont à nuancer car de nombreuses données concernant le revenu médian des communes de Hautes Terres ne sont pas disponibles.*



## 3.2. LES DYNAMIQUES EN MATIERE D’HABITAT

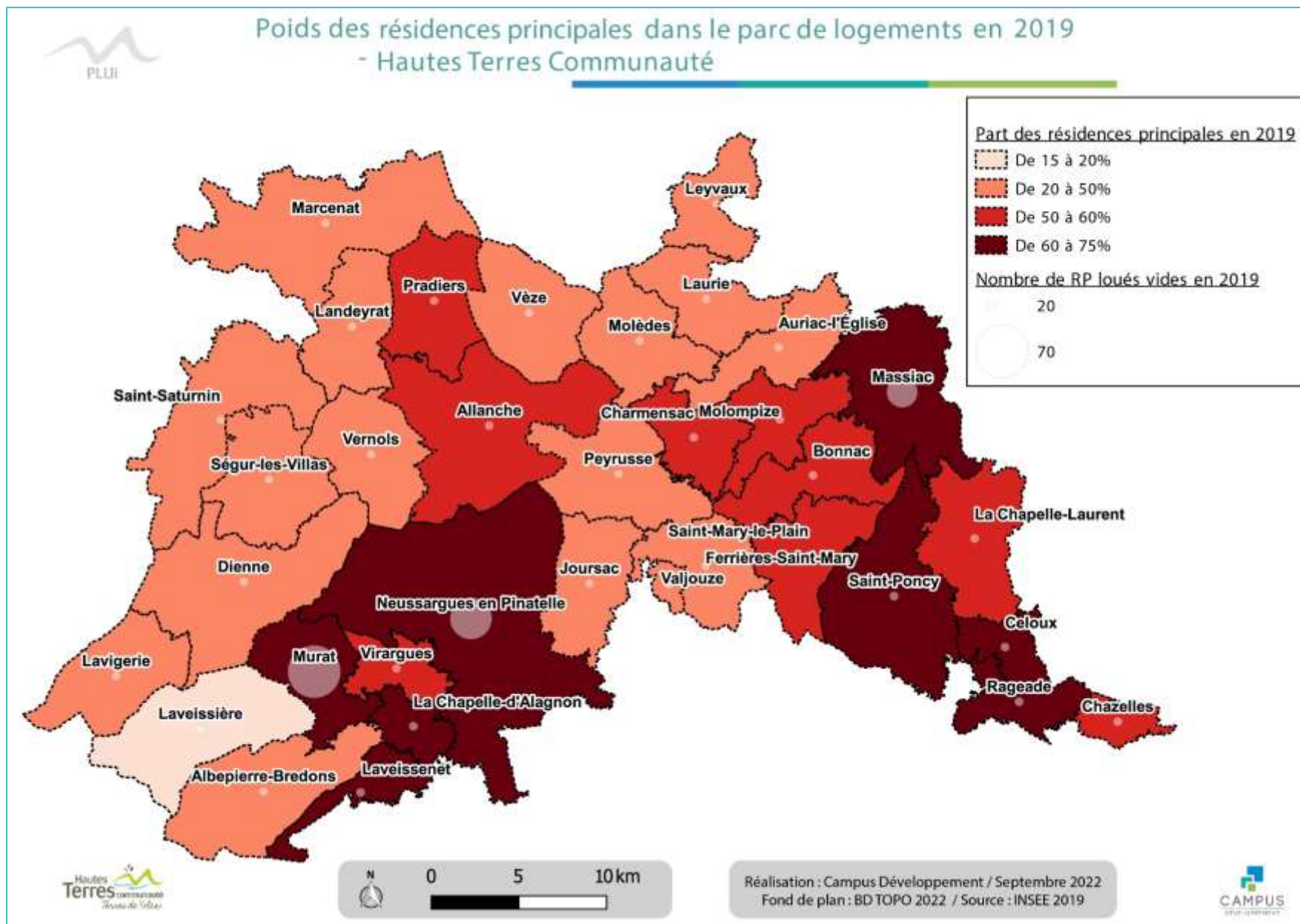
Le parc de logements de Hautes Terres Communauté est composé en 2019 de 10 534 logements répartis en **5 559 résidences principales (52,8%), 3 566 résidences secondaires (33,8 %) et 1 413 logements vacants (13,4%)**. Ce parc est en augmentation régulière depuis 1968, passant de 7 807 logements en 1968 à 10 534 logements en 2019.



### 3.2.1. Un parc de résidences principales relativement faible

Hautes Terres Communauté présente la particularité d’avoir un parc de résidences principales faible qui représente à **peine plus de la moitié du parc de logements du territoire** (52,8% du parc). A titre de comparaison, le parc de résidences principales s’élève à 67,7% pour le Département du Cantal.

Cette répartition n’est toutefois pas homogène car **les résidences principales sont beaucoup plus importantes dans les pôles urbains secondaires** (67,9% pour Murat et 70,5% pour Massiac), avec des taux de résidences principales supérieurs au Département (67,7%). **Les communes périphériques de Murat et les communes les mieux desservies par l’A75 disposent également d’un parc de résidences principales plus étoffé avec des taux supérieurs à 60%, Rageade ayant le taux le plus élevé du territoire (73,6%)**. A l’inverse, la commune de Laveissière, qui a une forte vocation touristique, est la seule du territoire à être en dessous de 30% (16,7%). La localisation des communes dont le nombre de résidences principales augmente montre que les fonctions urbaines et économiques du territoire ainsi que les structures routières guident le choix d’installation des ménages.

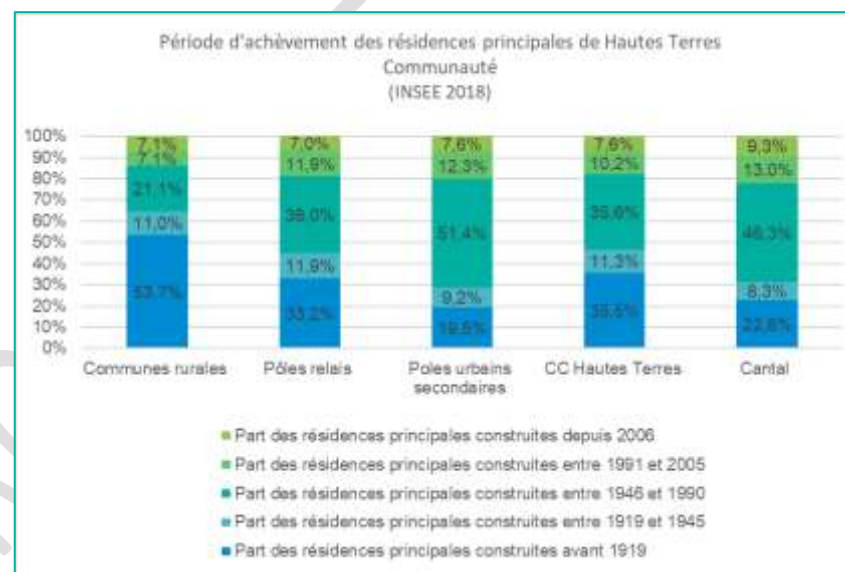


### ■ Près de 46,8 % du parc de résidences principales est antérieur à 1945

Le parc de résidences principales (RP) est relativement ancien puisque **46,8% de ces logements ont été bâti avant 1945**. Le parc très ancien (construit avant 1919) représente 35,5 % des résidences principales du territoire contre 22,8 % pour le département. Il est notamment très présent dans certaines communes : Vernols (91,9 %), Vèze (78,4%), Joursac (72,5 %).

Le développement des résidences principales a été **particulièrement important entre 1946 et 1990, période durant laquelle 35 % des RP actuelles ont été construites**. Ces parts élevées sont le fruit, dans un premier temps, de la reconstruction d'après-guerre (1946 à 1971), et dans un second temps, de l'accélération de l'urbanisation liée au développement de la station du Lioran. Seulement 14,2 % des logements ont été achevés après les années 90.

Les pôles urbains secondaires ont des parcs bien moins anciens (28,7% de résidences principales construites avant 1945) que ceux du reste du territoire. Dans ces secteurs, les résidences principales ont été produites très majoritairement entre 1946 et 1990. A l'inverse moins de 20 % des résidences principales ont été édifiées avant 1919, contre 35,4 % pour la Communauté de communes et 22,9 % pour le Cantal.



Les communes rurales sont plus particulièrement soumises à l'ancienneté de leur parc ; 53,7 % de leurs RP ont été bâties avant 1919. L'ancienneté du parc mène parfois à des situations d'indignité et peut aussi être un facteur explicatif de la vacance des logements.

A l'échelle intercommunale, **le parc de logements récent est plus important dans les communes périphériques de Murat et celles sous l'influence de Saint-Flour**, comme à Laveissenet ou à La Chapelle d'Alagnon où 14 % du parc a été construit après 2006. On retrouve également un parc récent avec une part de résidences principales supérieures à 10% à Lavigerie (12,5%), Laveissière (11,6 %) et Albepierre-Bredons (10%) Ce renouveau étant lié aux activités touristiques (ski, randonnées) offertes par les Monts du Cantal (Lioran, Puy Mary). A l'Est, trois communes ont également une part de résidences principales supérieures à 10%, à savoir La Chapelle-Laurent, Saint-Poncy et Chazelles.

## ■ Un parc privé potentiellement indigne (PPPI) d'environ 800 logements

**L'habitat indigne** est une notion juridique, définie à l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 (loi Besson) :

« Constituent un habitat indigne les locaux utilisés à des fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

La lutte contre l'habitat indigne, qui recouvre des enjeux de solidarité nationale, de santé, de sécurité et de droit à un logement décent, est au cœur des priorités des pouvoirs publics et constitue un axe majeur de la politique du logement. La loi du 13 juillet 2006 a par ailleurs renforcé l'obligation de prise en compte effective de l'habitat indigne dans les documents de cadrage et de programmation des politiques locales de l'habitat (PLH).

Le nombre de résidences principales relevant du **Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) sur le territoire s'élèverait à 774 logements en 2017 dont 63,4 % concernent des propriétaires occupants**. Le taux de PPPI (12,9%) sur Hautes terres Communauté est supérieur à celui du Département (11,1%). Cette proportion importante peut s'expliquer par **l'ancienneté d'une partie des logements évoqués précédemment**. Il s'avère que **60 % des logements potentiellement indignes sur la Communauté de communes sont actuellement occupés par des ménages âgés**. Des efforts sont donc à apporter pour la rénovation du parc de logements anciens, principalement au niveau de l'amélioration des performances énergétiques mais aussi aux travaux liés à l'autonomie des personnes dans le cadre du maintien à domicile. **Il est à noter qu'entre 2015 et 2017, 155 logements ne sont plus considérés comme des logements indignes sur Hautes Terres Communauté.**

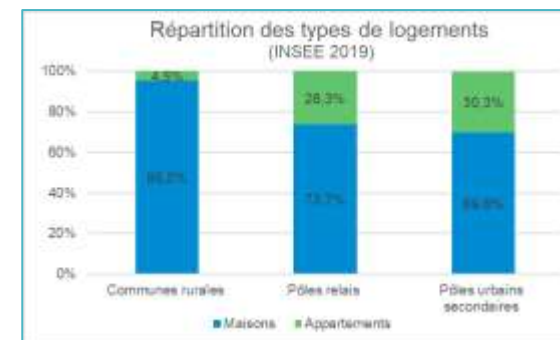
Source : PPPI 2017 (PAC)		Hautes Terres Communauté	Massiac	Murat	Neussargues en Pinatelle	Cantal
Nombre de PPPI		774	93	65	124	6472
Taux de PPPI		13,43%	10,78%	6,93%	10,94%	11,13%
Nb de PPPI occupé par un ménage âgé		471	53	33	47	3692
Statut d'occupation	PO	65,89%	50,54%	Secretisé	46,74%	57,36%
	LP	21,19%	Secrétisé	46,15%	34,78%	30,48%

PO : propriétaires occupants ; LP : Locataires du privé

## ■ Un parc de résidences principales composé essentiellement de maisons individuelles

Avec 8 258 maisons contre 2 238 appartements, **le parc de logements de la Communauté de communes se compose en majorité de maisons individuelles** (78,4% des RP de l'intercommunalité contre 75,6% pour le Département du Cantal). La part des maisons individuelles est néanmoins bien supérieure à 90% dans les communes rurales.

Le parc de logement collectif (appartements) se concentre, quant à lui, sur Laveissière (68,6%) qui dispose d'un parc de logements collectifs conséquent sur la station du Lioran, et sur le pôle urbain de Murat (41%).



## ■ Une majorité de grands logements

**N.B. Données sur la taille des logements issues de la base MAJIC 2021**

A noter que l'analyse ne porte que sur les résidences principales ce qui signifie que les logements saisonniers sur Laveissière ne sont pas comptabilisés.

Le territoire est occupé par une majorité de logements de grande taille, **avec 58,5 % de T4 et plus à l'échelle de l'EPCI**. Toutefois, cette proportion est relativement faible par rapport à des territoires similaires et au Département où le taux avoisine les 72,8 %. **Cette faible proportion s'explique par le poids important de logements de petite taille** (42,5% de T3 et moins) sur le pôle urbain de Murat.

A l'inverse, on retrouve une part importante de grands logements dans les communes rurales (T4 et plus).

## ■ Des résidences principales occupées aux ¾ par des propriétaires

**73% des logements sont occupés par leur propriétaire, soit 4 080 résidences principales.** Ce taux est plus élevé que pour les territoires de référence : à l'échelle du département, on dénombre 70% de propriétaires occupants.

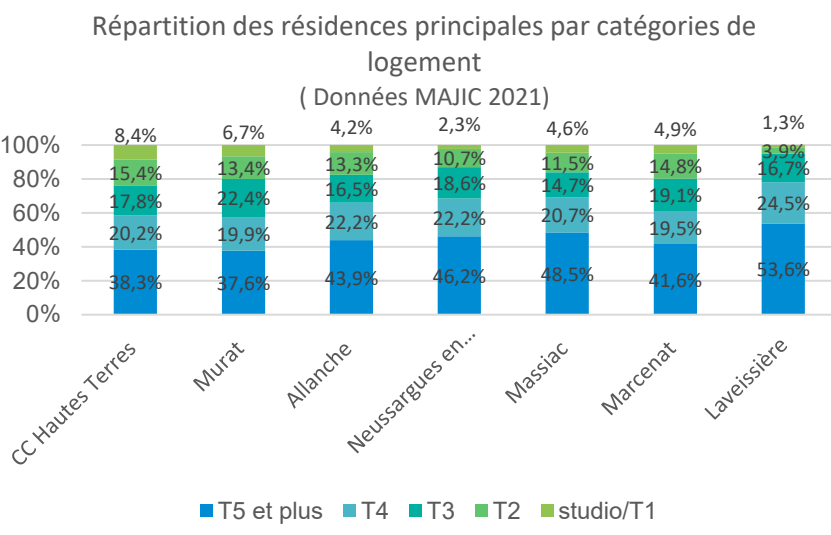
Sur le territoire, les communes rurales comptent plus de propriétaires occupants que les communes structurantes (83,3% contre 74,6%). **La location ne représente que 23,5% des résidences principales (1 304 RP)**. Elle est essentiellement concentrée dans les communes structurantes (Murat : 40,6% et Massiac : 28,1%).

Le parc social, quant à lui, **représente 5% des résidences principales de la Communauté de communes soit**

**282 logements locatifs** (contre 2,5% pour le département). **Il se concentre en majorité sur la commune de Murat (42% du parc social de Hautes Terres Communauté)** qui compte près de 140 logements sociaux, gérés soit par Logisens soit par la SA HLM Polygone.

Part des logements locatifs publics dans les 5 principales communes de Hautes Terres Communauté

	Part du parc locatif public dans les communes	Part du parc locatif public de la CC
Murat	8%	42%
Neussargues en Pinatelle	4,8%	23,7%
Massiac	2,5%	11,7%
Allanche	3,5%	9,2%
Marcenat	2%	3,5%



Statut d'occupation des résidences principales  
(Source: INSEE 2019)



### 3.2.2. Un parc de résidences secondaires omniprésent

**NB : les logements saisonniers, les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont classés en résidences secondaires.**

#### ■ Une forte proportion de résidences secondaires liée à la station du Lioran

Territoire à forte vocation touristique, Hautes Terres Communauté compte une forte proportion de résidences secondaires. Elles représentent **33,8 % du parc de logements intercommunal, soit 3562 logements en 2019**, contre seulement 20,4% à l'échelle du Département.

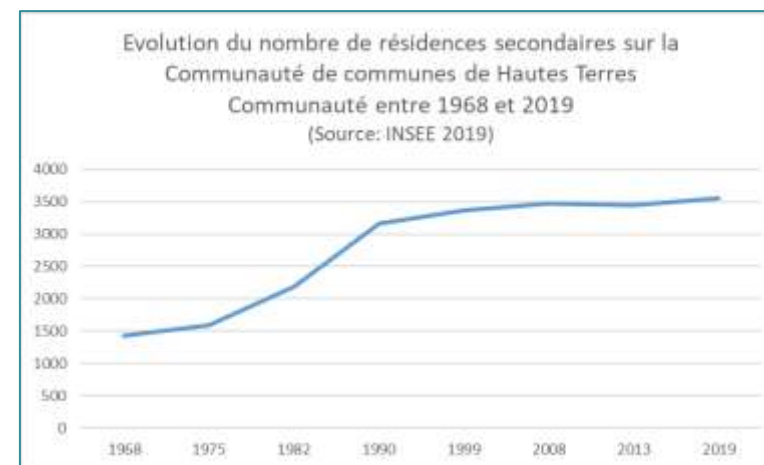
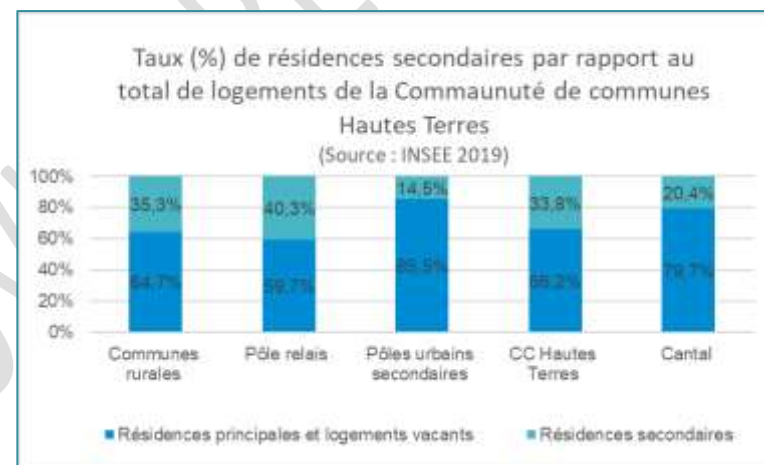
De manière générale, **le nombre de résidences secondaires a augmenté de façon régulière depuis 1968**, même si leur nombre tend à se stabiliser depuis les années 90. Ces nouveaux logements sont souvent le fruit d'un changement de fonction de l'habitat (transformation de résidences principales ou de logements vacants en résidences secondaires). Les propriétaires de résidences secondaires sont généralement de réels ambassadeurs du territoire et contribuent à valoriser le bâti traditionnel existant (rénovation...).

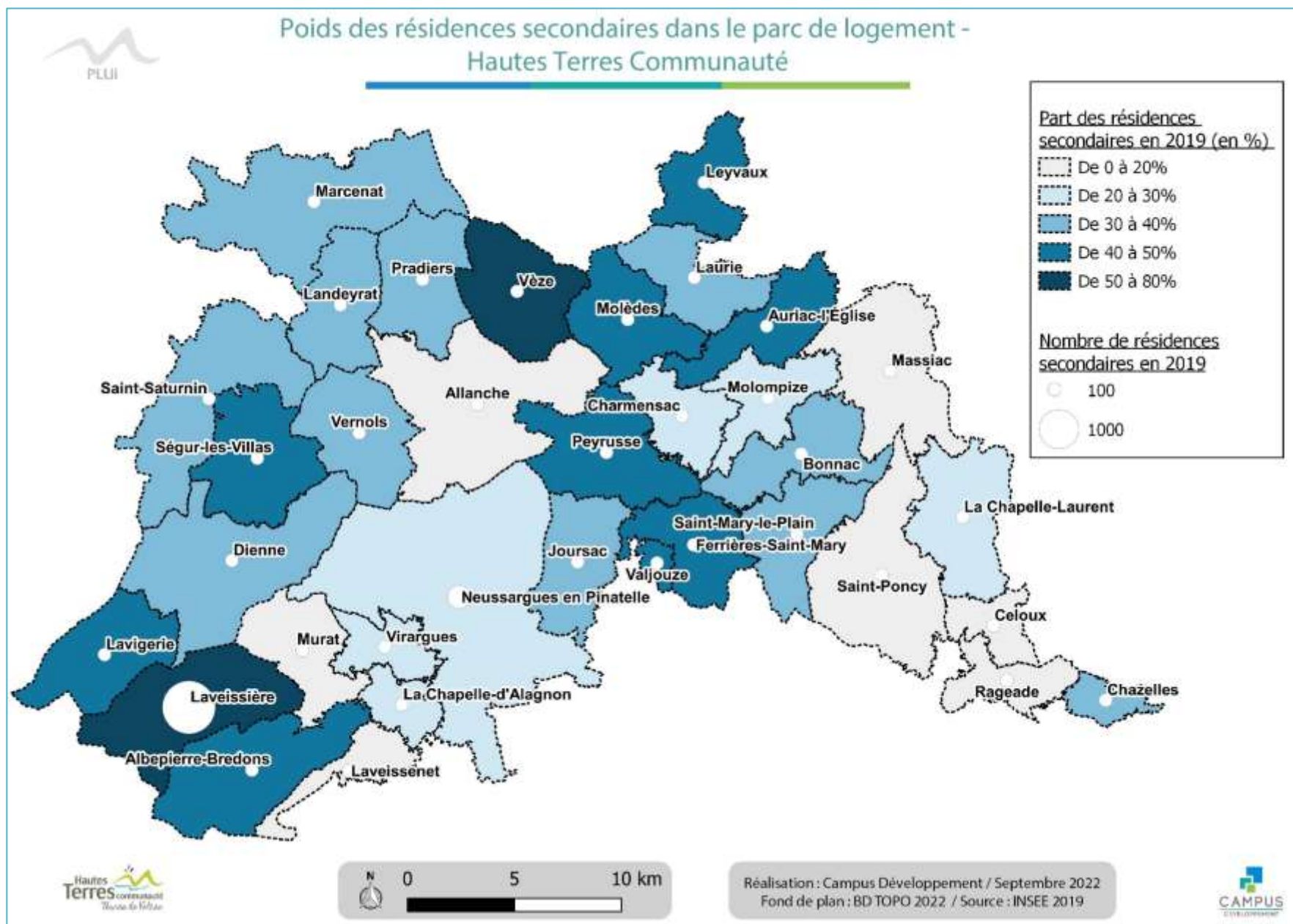
Ce poids important des résidences secondaires est lié d'une part à **l'attrait touristique du territoire** avec la présence de nombreux sites touristiques d'envergure (Puy Mary, stations du Lioran et de Prat de Bouc), et d'autre part à **l'attachement familial** avec de nombreux biens de famille qui sont conservés.

A l'échelle du territoire, **le poids important des résidences secondaires est impacté par la commune de Laveissière qui compte 78,1% de résidences secondaires soit 1/3 des résidences de l'EPCI (1 023 RS)**. Toutes les autres communes du territoire ont un taux de résidences secondaires inférieur à 50%, à l'exception de la petite commune de Vèze qui affiche un taux de 55% de résidences secondaires.

Plus globalement, le poids des résidences secondaires est **plus important sur le secteur rural**, en particulier dans les communes situées sur le Massif Cantalien (Lavigerie, Albepierre...) et dans le secteur des Pays Coupés des Volcans (Leyvaux, Molèdes, Auriac l'Eglise).

A l'inverse, les centralités localisées dans la vallée de l'Alagnon (Murat, Massiac) et les communes des contreforts de la Margeride ont un parc de résidences secondaires beaucoup plus faible.







## ■ Un manque de logements saisonniers et un parc à rénover – Source « Etude pré-opérationnelle OPAH »

Hautes Terres Communauté coordonne l'élaboration, la mise en œuvre et le suivi d'une convention pour le logement des travailleurs saisonniers, en lien avec la commune de Laveissière, l'Office de tourisme intercommunal et l'ensemble des acteurs concernés (Services de l'État, Conseil départemental, Action Logement, bailleurs sociaux, Banque des territoires, SYTEC...).

Les gestionnaires immobiliers locaux ont mis en exergue le manque de logements pour les saisonniers, notamment ceux travaillant au Lioran. Les propriétaires seraient réticents à louer à des saisonniers car la rentabilité est moindre qu'en louant à la semaine à des vacanciers. La notion de rentabilité est d'autant plus difficile que la saison est courte: quatre semaines en février, une à deux semaines en décembre et, dans une moindre mesure, de juillet à septembre.

Une seule résidence existe actuellement et l'ancienneté des logements privés existants est également soulignée : 23% des logements auraient besoin de travaux (source : Service Développement Touristique Hautes Terres Communauté - Enquête 2020 – exploitations réponses travailleurs saisonniers, employeurs et hébergeurs)

La transformation de l'ancienne caserne de pompiers au Super Lioran en résidence pour ses saisonniers par la SAEM du Super Lioran permet d'étoffer l'offre.



Photo: Lucie Paulus, La Montagne

### 3.2.3. Un parc de logements vacants en hausse

Le phénomène de vacance demeure important sur la Communauté de communes, avec un **taux de vacance moyen de 13,4% en 2019 selon l'INSEE, soit un total de 1 413 logements vacants**. La part des logements vacants est supérieure à celle du Département (12%).

Après une baisse conséquente entre 1975 et 1990, le nombre de logements vacants n'a depuis lors, jamais cessé d'augmenter. En 2019, ce taux dépasse sa valeur des années 1975 (période de vacance la plus importante de ces cinquante dernières années). Entre 2014 et 2019, **la vacance a augmenté de +3,3%**.

Une grande partie des logements vacants, avec des taux supérieurs à 13%, se concentrent dans les centralités localisées dans la vallée de l'Alagnon, le long de la RN 122 : Murat (16,4%), Massiac (16,2%) et Neussargues en Pinatelle (14,1%). Quelques communes rurales se distinguent avec des taux importants mais les chiffres sont à relativiser car le volume de logements vacants reste faible.

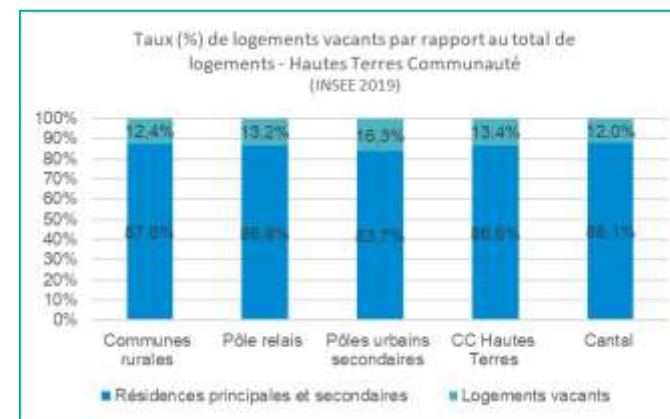
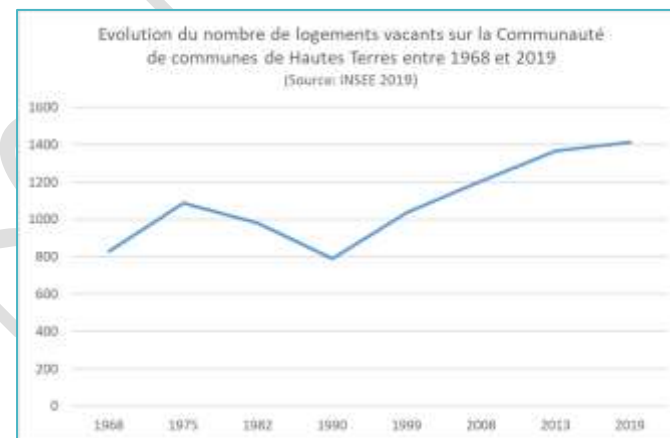
A l'inverse, plusieurs communes affichent des taux très faibles, inférieurs à 6%, **comme la Chapelle d'Alagnon (1,3%), Chazelles (3,6%) et Laveissière (5,2%)**.

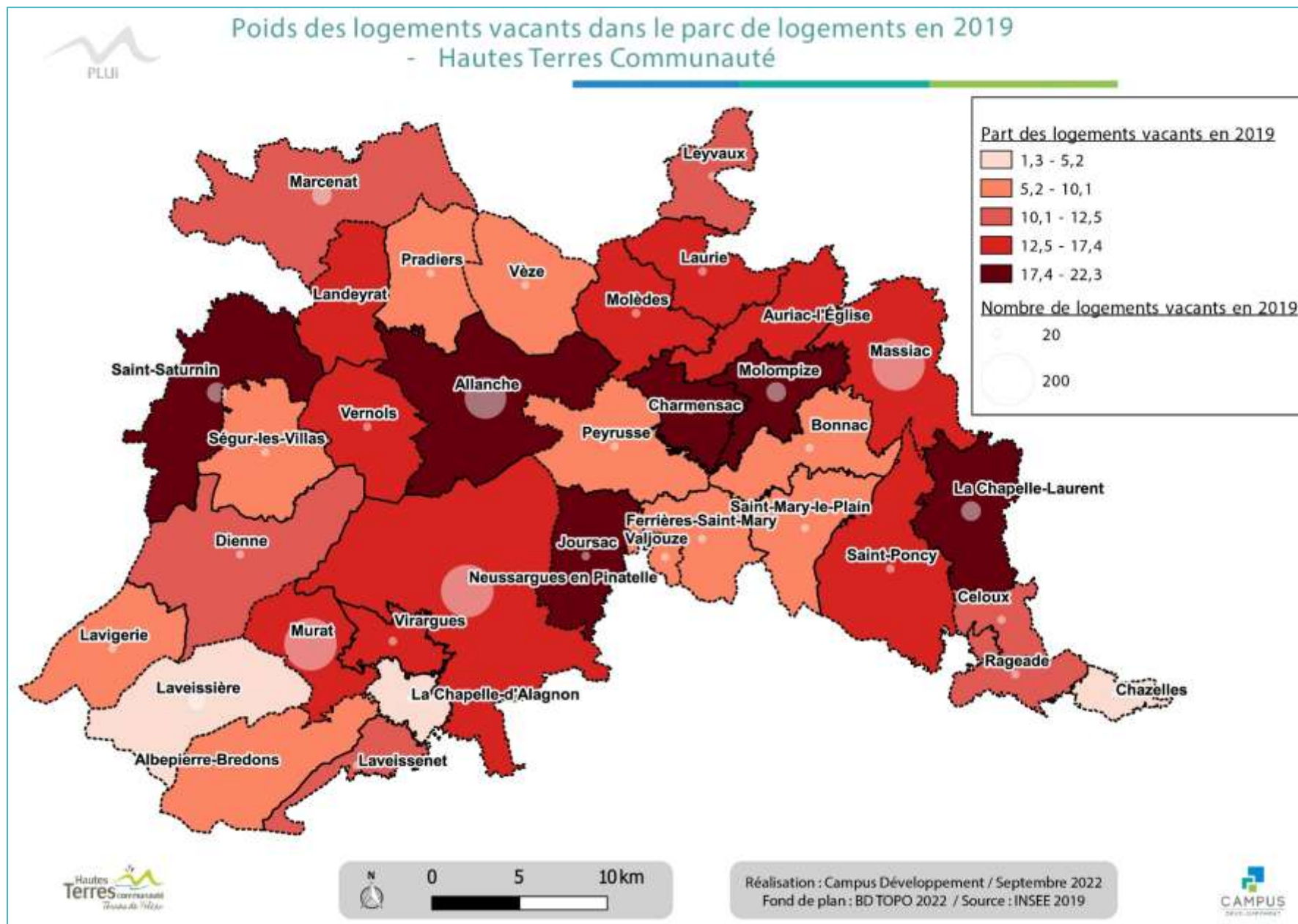
In fine, à l'échelle intercommunale, la vacance apparaît comme une problématique structurelle partagée par la plupart des communes et qui s'explique notamment par :

- Un bâti trop dégradé, parfois à l'abandon, qui n'intéresse plus d'éventuels acquéreurs car il nécessiterait des travaux trop importants.
- Des typologies de bâti qui ne correspondent plus à la demande et aux modes d'habiter actuels : maisons de centre-bourg étroites aux surfaces insuffisantes pouvant manquer de luminosité.
- Des propriétaires qui conservent le patrimoine familial et y sont très attachés. Le bâti est parfois conservé en l'état, et parfois entretenu de manière à éviter la ruine sans n'être ni loué ni vendu.

In fine, il convient de noter que **le SCoT de l'Est Cantal fixe comme objectif la remise sur le marché de 400 logements vacants d'ici 2035** pour Hautes Terres Communauté :

- Murat et Massiac: 120 logements
- Allanche, Laveissière, Marcenat et Neussargues en Pinatelle: 140 logements
- 29 Autres communes: 140 logements





### 3.2.4. Des politiques publiques de l'habitat déclinées à l'échelle locale

Depuis près de 20 ans, les anciennes Communautés de communes et Hautes Terres Communauté ont porté de nombreuses politiques publiques de l'habitat à l'échelle locale.

#### ■ Des dispositifs portés par la Communauté de communes

##### — Dispositif Petite Ville de Demain (PVD)

Hautes Terres Communauté et les communes d'Allanche, Massiac, Murat et Neussargues en Pinatelle ont intégré le programme national PVD (Petites Villes de Demain). Ce dernier permet aux communes exerçant une « fonction de centralité » en milieu rural de bénéficier d'un appui à la définition et à la mise en oeuvre de leurs projets, notamment par un soutien en ingénierie. En lien avec le projet de territoire intercommunal, un travail d'accompagnement des élus des 4 communes a permis de définir une stratégie globale avec pour objectif principal de faire des centres-bourgs des « locomotives » de l'attractivité au service de tout le territoire. Cette ambition, résolument transversale, peut se concrétiser par : des projets d'amélioration d'espaces publics, la création ou rénovation d'équipements municipaux, l'intervention sur certains logements ou locaux commerciaux vacants, etc.

La convention-cadre d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) signée début 2023 par Hautes Terres Communauté, les 4 communes concernées, l'Etat et le Conseil Départemental du Cantal. Ce contrat précise la stratégie de redynamisation, les projets et les périmètres d'intervention dans les communes.

La signature de l'ORT entraîne le déploiement de dispositifs favorables à la redynamisation des centres bourgs, par exemple une réduction d'impôts à destination des particuliers, pour encourager l'investissement locatif conventionné dans des logements à rénover (dispositif « Denormandie dans l'ancien »). Pour les trois ans à venir, chaque commune a identifié ses priorités, ses projets phares et ses actions de long termes.

##### — OPAH (Orientation Programmée d'Amélioration de l'Habitat)

Avant la fusion des communautés de communes, le Pays de Massiac, le Pays de Murat et la communauté de Commune du Cézallier ont conduit plusieurs OPAH, ces opérations portées par les collectivités ont permis d'apporter des aides financières au ménages du territoire aux revenus modestes (propriétaires occupants et propriétaires bailleurs). De 2015 à 2017 un PIG (Programme d'Intérêt Général) a été mis en place pour prendre en charge les frais d'ingénierie sociale, technique et financière des projets d'amélioration de l'habitat.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, **Hautes Terres Communauté a signé une convention d'opération d'aménagement programmée pour l'amélioration de l'habitat Revitalisation Rurale (OPAH RR) 2023-2025**, mobilisant des moyens incitatifs et coercitifs pour encourager les propriétaires occupants et bailleurs à réhabiliter à rénover leurs logements.

Les financements de l'OPAH RR, portés pour l'essentiel par l'Anah (agence nationale pour l'amélioration de l'habitat) et les collectivités, sont principalement fléchés en faveur des travaux d'économies d'énergie, d'adaptation du logement à la perte d'autonomie/handicap et de réhabilitation de logement dégradé.

Dans le cadre de l'Opération de revitalisation de Territoire (ORT), les Petites Villes de Demain (Allanche, Massiac, Murat et Neussargues en Pinatelle) et Marcenat (opération expérimentale de l'Etat « Petit Centre Bourg ») apporteront des financements complémentaires, en centre-bourg, pour les projets locatifs, et des aides spécifiques sur les ravalements de façades, les réfections de toitures et la remise sur le marché de logements vacants.

Contact. : 04 71 48 05 00 – cantal@soliha.fr

## ■ Autres dispositifs portés à l'échelle départementale, régionale et nationale

### — Plan National de lutte contre les logements vacants

La candidature commune des territoires de l'Est Cantal portée par le SYTEC, Saint-Flour Communauté et Hautes-Terres Communauté, a été retenue par le Ministère de la Transition Ecologique, en mai 2021.. Cette sélection permet à nos collectivités de bénéficier d'un accompagnement ciblé et spécifique, pour :

- Améliorer la connaissance du bâti vacant : création de l'observatoire territorial du bâti vacant,
- Définir des stratégies et des programmes d'outils et d'actions, adaptés aux besoins du territoire rural,
- Développer les solutions incitatives pour la restauration du bâti,
- Déployer la solution numérique « Zéro Logement Vacant » pour aider à repérer, à contacter et à convaincre les propriétaires de logements vacants ainsi que suivre la remise sur le marché de ces logements.

### — Cantal Rénov' Energie

Ce service public de la performance énergétique de l'habitat, porté par le Conseil départemental du Cantal, est financé avec le concours de Hautes Terres Communauté, des autres intercommunalités du Cantal et soutenu par la Région Auvergne-Rhône-Alpes et l'État.

Depuis décembre 2021, le Conseil Départemental du Cantal a mis en place un service, indépendant et gratuit, pour informer et accompagner les ménages, artisans, commerçants et petites entreprises au regard de leurs projets d'amélioration de la performance énergétique de leur logement ou des leurs locaux professionnels.

Contact : 04 71 46 49 00 - renovenergie@cantal.fr

### — Ma Prime Rénov'

Il s'agit d'une aide à la rénovation énergétique proposé par France Rénov' dans le cadre de France Relance. Elle est calculée en fonction des revenus et du gain écologique des travaux. Cette aide a pour but de participer à l'effort collectif pour lutter contre le réchauffement climatique, améliorer le confort du logement contre l'humidité, le froid et la canicule et enfin de permettre d'économiser sur le chauffage et de réduire le coût des travaux.

### — Habiter mieux sérénité

Les aides de l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat) accompagnent les ménages aux ressources modestes (propriétaires occupants) dans des projets de rénovation énergétique globale de leurs logements. Le dispositif Habiter Mieux Sérénité concerne tous les travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35 %. L'objectif étant de contribuer durablement à l'éradication des passoires thermiques occupées par des ménages modestes.

En 2020, l'Anah a subventionné 29 dossiers (33 logements subventionnés) sur Hautes Terres Communauté pour un total de 330 977 € des 818 955 € de travaux éligibles, soit 40,4 % du total des travaux subventionnés. Les principaux travaux engagés ont permis une amélioration énergétique et la facilitation de l'autonomie des personnes concernées.

— **Bricobus solidaire**

L'association Compagnons Bâisseurs propose de développer, en partenariat avec les EPCI de Hautes-Terres et Saint-Flour Communautés, un outil d'animation et de lutte contre le mal-logement : le « *Bricobus Solidaire Cantal* ». Ce projet s'inscrit dans le cadre des politiques publiques portées localement et consiste à développer un camion itinérant équipé et animé par un professionnel formé à l'auto-réhabilitation dans le but d'aider les personnes concernées dans la réhabilitation de leurs logements. Hautes Terres Communauté est engagée à hauteur de 4500 € par an, pour les années 2022 et 2023.

**Enfin, il convient de rappeler que la communauté de communes est adhérente à l'EPF Auvergne**, ce qui permettra à terme à la collectivité de mettre en œuvre une politique foncière anticipée, et ainsi mobiliser l'EPF en amont des opérations d'aménagement.

### 3.2.5. Une activité de la construction neuve modérée

N.B. Données sur la construction neuve issues de Sit@del2 et des Permis de Construire + données sur le taux de construction issue de l'Observatoire des Territoires

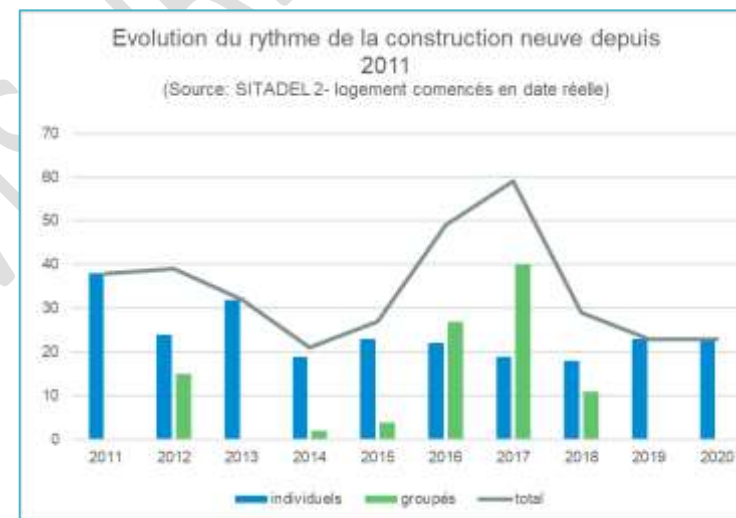
#### ■ Une activité de la construction neuve marquée par une forte production de logements collectifs sur la période 2016-2017

D'après SITADEL 2, entre 2011 et 2020, 340 logements ont été construits sur le territoire de Hautes Terres Communauté, soit une moyenne de 37 logements construits par an sur la dernière décennie. 70% des logements neufs ont été bâtis dans les pôles structurants (45% dans les pôles relais et 24% dans les pôles urbains secondaires), contre 30% dans les communes rurales.

Cette activité de la construction neuve est surtout marquée par une production importante de logements collectifs (29% des logements neufs produits depuis 2011), en lien avec des opérations de logements collectifs réalisés sur la station du Lioran. Toutefois, la majorité des logements construits (71%) entre 2011 et 2020 restent des logements individuels (purs ou groupés) pour un total de 241 logements. Ce chiffre est légèrement inférieur à la moyenne départementale qui est de 76%.

Deux périodes peuvent cependant être distinguées :

- Entre 2011 et 2014, la dynamique de la construction neuve est en forte baisse avec une diminution de la production pour atteindre seulement 17 logements par an ;
- Entre 2014 et 2017, le nombre de logements commencés a fortement crû, passant d'une production de 21 à 59 logements par an. Cette forte augmentation est liée notamment aux opérations de logements collectifs réalisés sur la station du Lioran.
- A partir de 2018, la production de logements diminue fortement, pour se stabiliser autour de 23 logements commencés par an en 2019 et 2020.



La production de logements neufs se concentrent principalement dans les pôles, en particulier les pôles urbains avec 4,6 logements commencés par an sur la période 2011-2020, et dans les pôles relais, notamment la commune de Laveissière. A l'inverse, le nombre de construction neuves restent très faibles dans les communes rurales à l'exception des communes de la Chapelle d'Alagnon, Laveissenet et Lavigerie.

	Nombre de logements produits (2011-2020)	Nombre de logements produits entre 2011-2015	Nombre de logements produits entre 2016-2020	Nombre annuel de logements commencés par communes (2011-2020)
Pôles Urbains Secondaires	84	48	36	4,6
Pôles Relais	140	51	102	3,8
Communes Rurales	103	58	45	0,3

Enfin, il convient de noter que depuis le 1er janvier 2020, 58 permis de construire ont été déposés à l'échelle de la communauté de communes (dont 2 pour des résidences de 15 appartements sur la commune de Laveissière), soit une moyenne de 29 PC/an.

## ■ Un indice de la construction bien inférieur à la moyenne départementale (période 2010-2019)

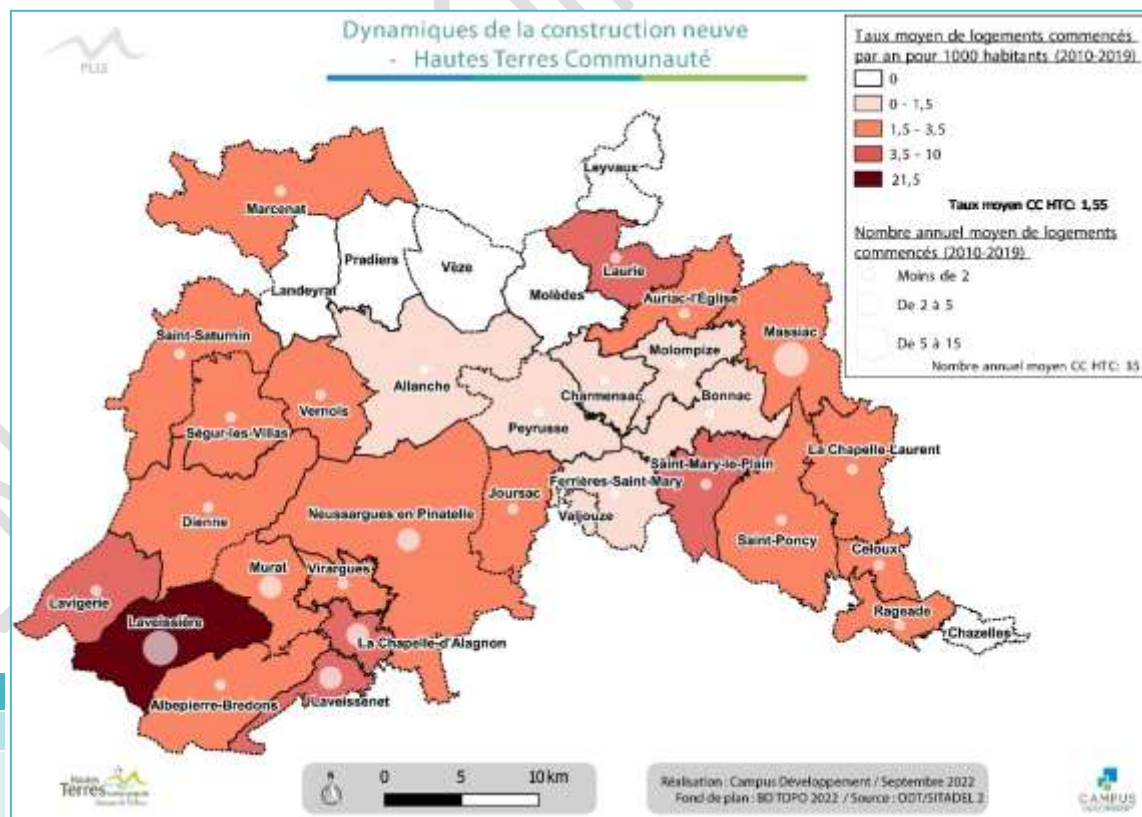
*L'indice de construction, c'est-à-dire le nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants permet d'apprécier l'effort de construction en tenant compte du poids démographique du territoire considéré en permettant ainsi les comparaisons. Les constructions considérées ici ne prennent pas en compte les locaux non résidentiels mais uniquement les logements : logement individuel pur, logement individuel groupé, logement collectif, logement en résidence.*

L'étude de l'indice de construction (nombre de logements commencés par an pour 1000 habitants) permet une comparaison du rythme de la construction neuve à diverses échelles. Ce taux a augmenté entre les deux périodes étudiées (2010-2014 et 2015-2019), révélant une légère dynamique d'accroissement de l'activité de la construction neuve depuis 2014. **Néanmoins, l'indice reste bien inférieur à celui du Département du Cantal qui est de 2,6 en moyenne sur la période 2010-2019.**

Sur un plan géographique, **la commune de Laveissière se démarque avec un indice de construction de 21,5 ce qui est 6 fois supérieur aux autres communes.**

Cela s'explique, comme évoqué ci-dessus, par la dynamique touristique de la station du Lioran avec une production de logements collectifs particulièrement importante. A l'inverse, les communes de Landeyrat, Pradier, Vèze, Molèdes, Leyvaux et Chazelles n'ont enregistré aucune construction neuve ces dix dernières années.

Nombre de logements commencés par an pour 1 000 Habitants		
	2010-2014	2015-2019
Hautes Terres communauté	1,2	1,9
Cantal	2,8	2,4





### 3.2.6. Les grandes tendances du marché de l'immobilier

NB : Source Notaires de France – base de données PERVAL

#### ■ Les grandes tendances départementales en 2022

Les données sur les prix des transactions immobilières montrent que pour le département du Cantal, le prix de vente médian des maisons et appartements anciens est de 1070 € par m<sup>2</sup> (la moitié des transactions se faisant à un prix inférieur).

Sur les 5 dernières années, **le prix des transactions des appartements a reculé (-24,8%), tandis que le prix de vente des maisons a augmenté (+7%)**. Depuis 2022, la tendance s'inverse avec un recul du prix des maisons de -18% et une augmentation des prix des appartements de +0,9%.

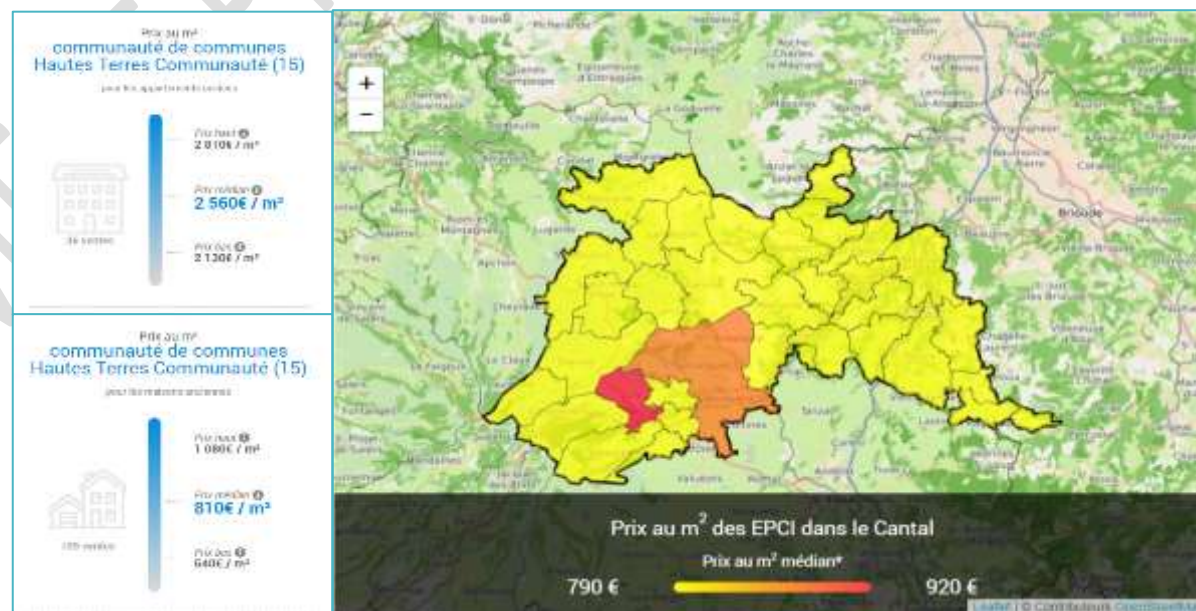
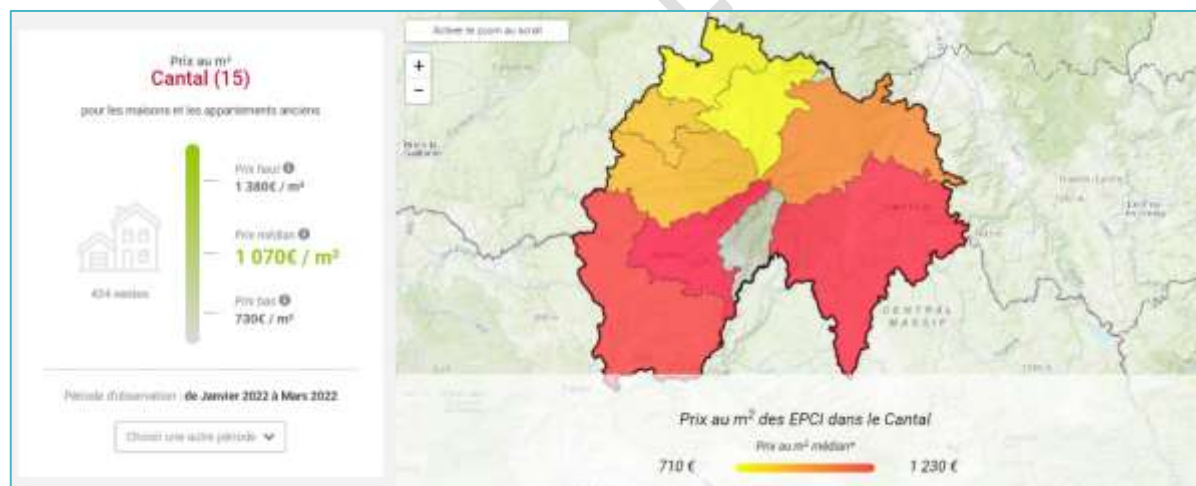
Ces données permettent de cibler les nouveaux besoins et les nouvelles façons d'habiter des ménages : **les appartements plus demandés sont ceux de taille moyenne (3 et 4 pièces)** tandis que **les grandes maisons (5 pièces et plus) représentent 50% des transactions**.

#### ■ Les tendances à l'échelle locale

Concernant les prix de l'immobilier à l'échelle de Hautes Terres, pour les maisons le prix médian par m<sup>2</sup> est moins élevé qu'à l'échelle du département (810 € par m<sup>2</sup>). A l'inverse, le prix médian des appartements par m<sup>2</sup> est près de deux fois plus élevé que pour le département (2 560 € par m<sup>2</sup>).

C'est à Murat et Neussargues en Pinatelle que les prix médians des appartements sont les plus élevés.

**NB : les prix énoncés sont à relativiser car le volume de maisons ou d'appartements vendus reste très faible.**



### 3.3. SYNTHÈSE ET ENJEUX « DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET EN MATIÈRE D'HABITAT »

ITEMS	ELEMENTS CLES A RETENIR
DEMOGRAPHIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Un territoire de 11 554 habs en 2019 avec une densité moyenne très faible de 12,8 habitants par km<sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une population concentrée principalement dans les centralités situées dans la vallée de l'Alagnon, en particulier Murat et Massiac.</li> <li>▪ Un territoire marqué par un déclin démographique qui perdure depuis plus de 50 ans, lié essentiellement au solde naturel (-1,2%/an entre 2013 et 2019) qui n'est pas compensé par un solde migratoire positif (+0,7%/an).</li> </ul> </li> <li>– Un vieillissement de la population qui s'accroît, avec un indice de jeunesse très faible de 41 en 2018 pour Hautes Terres Communauté <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les communes les « plus jeunes » avec un indice supérieur à 50 sont les communes périphériques de Murat (Laveissière, La Chapelle d'Alagnon...) et les communes desservies par l'A75 (St-Poncy et St-Mary-le-Plain) ;</li> <li>▪ Les communes du Cézallier (Vèze, Pradiers, Marcenat...) et des contreforts de la Margeride (Chazelles et Celoux) affichent un indice de jeunesse inférieur à 25.</li> </ul> </li> <li>– Une taille des ménages moyenne de 2 pers/ménage, en diminution régulière sur le territoire</li> </ul>
HABITAT	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Un parc de logements composé en 2019 de 10 534 logements : 5 559 résidences principales (52,8%), 3 566 résidences secondaires (33,8 %) et 1 413 logements vacants (13,4%).</li> <li>– Un parc de résidences principales relativement faible (52,8%) qui se caractérise par : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une ancienneté du parc avec près de 46,8 % du parc de résidences principales antérieur à 1945</li> <li>▪ Des résidences principales occupées aux ¾ par des propriétaires</li> <li>▪ Un parc privé potentiellement indigne important : taux de PPPI de 12,9% soit 774 logements en 2017.</li> <li>▪ Une majorité de maisons individuelles (78,4% du parc) et de grands logements (58,4% de T4 et plus).</li> </ul> </li> <li>– Une vocation touristique du territoire affirmée avec une forte proportion de résidences secondaires (33,8% du parc), notamment sur les communes du Massif Cantalien et le Cézallier (en particulier sur Laveissière – 78% de RS)</li> <li>– Un marché dynamique sur Murat et Massiac suivi de Neussargues en Pinatelle et Allanche</li> <li>– Un parc de logements vacants important qui tend à augmenter : taux de vacance de 13,4% (contre 12% pour le Cantal) soit un potentiel de 1 413 logements vacants</li> <li>– De nombreuses politiques publiques en faveur de l'amélioration de l'habitat portées à l'échelle locale : OPAH RR, Dispositif Petite Ville de Demain, lutte contre les logements vacants et la précarité énergétique des logements...</li> </ul>

ITEMS	ELEMENTS CLES A RETENIR
HABITAT	<ul style="list-style-type: none"><li>— Une activité de la construction neuve modérée marquée par une forte production de logements collectifs sur la période 2016-2017 (29% de logements collectifs produits sur la période 2011-2020)<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Entre 2011 et 2020, <b>340 logements ont été construits sur le territoire de Hautes Terres Communauté</b>, soit une moyenne de 37 logements construits par an sur la dernière décennie.</li><li>▪ <b>Une production de logements neufs qui se concentrent principalement dans les pôles urbains avec 4,6 logements commencés par an, et sur la commune de Laveissière.</b> A l'inverse, le nombre de construction neuves restent très faibles dans les communes rurales à l'exception des communes de la Chapelle d'Alagnon, Laveissenet et Lavigerie.</li><li>▪ Un indice de la construction (nombre de logements commencés par an pour 1000 habitants) qui reste bien inférieur à celui du Département du Cantal qui est de 2,6 en moyenne sur la période 2010-2019, contre 1,6 à l'échelle de Hautes Terres Communauté</li></ul></li></ul>

## PRINCIPAUX ENJEUX

- La mise en place d'une politique attractive en matière d'accueil résidentiel qui permette de maintenir la population sur le territoire, voir inverser la trajectoire démographique, pour limiter le phénomène de vieillissement de la population
- La mise en œuvre d'une politique en matière d'habitat, en s'appuyant sur les différents dispositifs publics existants, qui permette de proposer une offre de logements diversifiée, de lutter contre la précarité énergétique des logements, d'adapter les logements à la perte d'autonomie... mais aussi faciliter la remise sur le marché des logements vacants
- L'accompagnement au développement de la station touristique du Lioran sur la commune de Laveissière : renforcement de l'offre de logements pour les saisonniers, valorisation des espaces publics... et bien sûr développement de l'offre de loisirs
- Le renforcement de l'attractivité des centres-bourgs / centres-villes en mettant en œuvre une action complète et combinée pour améliorer la qualité de vie des habitants et valoriser le patrimoine (Dispositif Petites Villes de demain)

## 4. LES DYNAMIQUES URBAINES

### 4.1. MORPHOLOGIES URBAINES

Les espaces urbanisés de Hautes-Terres Communauté sont marqués par une diversité des formes urbaines autant liée à l'histoire qu'à la géographie et aux évolutions des modes d'urbanisation.

**L'organisation du bâti sur le territoire de Hautes Terres Communauté se caractérise par des modes de groupement hiérarchisés allant du hameau de quelques constructions (de 5 à 10 habitations) au bourg centre en passant par le village.**

Ces différentes entités urbaines sont relativement dispersées sur le territoire, leur implantation est étroitement liée à une logique d'interactions avec le paysage, aux ressources disponibles et au potentiel de production agricole.

**On dénombre quelques bâtiments isolés et des écarts de petite taille, mais ils font figure d'exceptions au sein du territoire.** Il s'agit bien souvent de constructions liées aux pratiques agricoles passées et à la vie quotidienne rurale (moulin, bâtiments d'estives : buron, bédélat et loge à cochons ...).

L'analyse de ces espaces urbains à dominante résidentielle, sous le prisme de leurs caractéristiques morphologiques et de leur évolution, se décompose au travers des 2 entités suivantes :

- **Les bourgs des communes structurantes**
- **Les bourgs et les villages des communes rurales**

#### 4.1.1. Les bourgs des communes structurantes

Les communes de Massiac, Murat, Neussargues en Pinatelle, Allanche, Marcenat et Laveissière ont un caractère résidentiel affirmé et une forte homogénéité dans la structuration de leurs tissus urbains.

Les pôles urbains de Massiac et de Murat se distinguent par une densité bâtie et une enveloppe urbaine plus importante. Néanmoins, leurs logiques d'organisation et d'évolution sont comparables à celles des bourgs des pôles relais de Neussargues en Pinatelle, Allanche, Marcenat et Laveissière.

**Les bourgs-centres de ces pôles sont principalement constitués de 3 grandes entités, fruit de strates historiques successives de construction : le noyau historique, les extensions péricentrales, et les extensions à vocation résidentielle depuis les années 50.**

## ■ Les noyaux historiques

Les noyaux historiques correspondent aux cœurs du bâti originel des communes structurantes, et regroupent par conséquent les édifices les plus anciens des bourgs.

**Ces centres sont porteurs d'identités fortes d'un point de vue architecturale et urbain.** Ils se composent d'un tissu mixte (résidentiel/commerces/services) dont les fonctions symbolisent la vie locale.

La morphologie des centres anciens des villes relais se caractérise par un tissu urbain dense, organisé autour d'un édifice religieux et/ou militaire, desservi par un maillage viaire de rues resserrées et de ruelles.

Les constructions sont principalement implantées à l'alignement des rues formant une impression générale d'alignement et de continuité. Néanmoins, certains bâtiments sont parfois implantés en retrait par rapport à la voie ou sont séparés entre eux par des espaces non construits. Les constructions sont en moyenne édifiées en R+1 au sein des pôles relais de Neussargues en Pinatelle, Allanche, Marcenat et Laveissière ; et R+2 au sein des pôles urbains de Massiac et de Murat.



Centre ancien de Massiac © Campus développement



Centre ancien d'Allanche © Campus développement



Centre ancien de Murat © Campus développement

## ■ Les extensions péricentrales

Les extensions péricentrales ont été édifiées, du XIX<sup>ème</sup> siècle à la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, en continuité du noyau historique, en bordure des principaux axes routiers de pénétration dans le cœur du bourg. Le cas échéant, elles coïncident également avec l'arrivée du chemin de fer, qui s'accompagne d'un « nouveau quartier » autour de la gare créée. Cette extension adopte dans ce cas des tracés linéaires et géométriques caractéristiques.

Les extensions péri-centrales se composent généralement d'un bâti hétérogène fait d'un alignement de maisons de bourg, de pavillon des années 30, de maisons de Maîtres de 2 à 3 étages, de rez-de-chaussée commerciaux et quelquefois de granges ou d'ateliers. A la différence du cœur historique, l'organisation urbaine du bâti est plus aérée, la trame parcellaire est moins imbriquée et les habitations ont souvent leur propre jardin.

Ces extensions sont marquées par des typologies architecturales variées appartenant au XIXe et au début du XXe siècle, implantées au sein d'espaces où se juxtaposent sur un même linéaire une forte mixité de fonctions : commerces, logements, activités artisanales.



Quartier de la gare de Neussargues © Campus développement



Faubourg de Massiac © Campus développement



Pavillons "années 30" à Marcenant © Campus développement

Aujourd'hui, ces extensions correspondent aux espaces de transition entre le centre-ancien et les extensions résidentielles de type pavillonnaire, et parfois aux entrées de bourg.

### ■ Les extensions à vocation résidentielle depuis les années 50

Depuis les années 1950, les communes structurantes se sont développées quasi exclusivement sous forme d'extensions pavillonnaires. L'urbanisation de leur bourg a été réalisée par vagues successives d'opérations de lotissements pavillonnaires, généralement sur des surfaces assez importantes, mais aussi par des constructions d'habitat individuel « spontanées ».

Ces modes de production d'habitats résidentiels contrastent fortement avec la typologie architecturale du bourg ancien : les parcelles sont grandes, la typologie du bâti est quasi exclusivement de l'habitat individuel pur en R+1 de type pavillonnaire.

Le tissu individuel « spontané », édifié hors opération de lotissements, s'égrène généralement le long des axes et en surépaisseur des centres-bourgs, avec de grandes parcelles en lanière, accueillant parfois des constructions en second rideau suite à des découpages parcellaires.

Les lotissements proposent une urbanisation plus structurée et une plus grande rationalisation de la consommation du foncier. Toutefois ils sont généralement implantés en retrait du centre bourg et des axes principaux, et présentent une rupture physique ou visuelle avec le tissu urbain originel du bourg.

Il est à noter que les pôles urbains de Massiac et de Murat ont en commun un développement résidentiel fort depuis la fin du XXème siècle, quantitativement plus important que les pôles relais et avec une représentation plus forte des opérations groupées. De plus, la forte attractivité de ces deux villes centres a amené une certaine pression foncière et par conséquent des organisations urbaines plus complexes que celles des pôles relais de Neussargues en Pinatelle, Allanche, Marcenat et Laveissière.

Ces communes structurantes comportent également de nombreux villages et hameaux disséminés sur leur territoire. Ces espaces urbanisés comportent, eux aussi, un noyau ancien et, selon les secteurs, des extensions résidentielles contemporaines d'une ampleur variable. Ces villages et hameaux inclus dans une commune structurante sont à distinguer de leur bourg. En effet, leurs logiques d'organisation et d'évolution sont comparables à celles des communes rurales décrites ci-après.



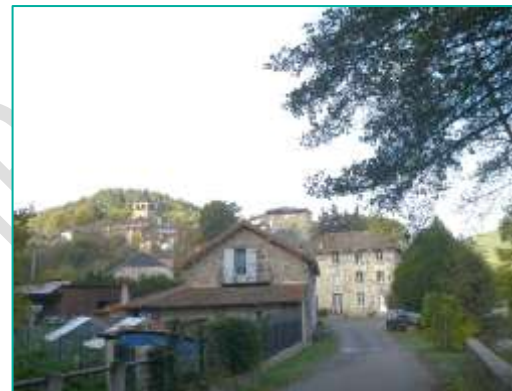
Extension résidentielle spontanée et groupée à Massiac © Campus développement



Lotissement de Super Murat comprenant plusieurs phases d'urbanisation © Campus développement



Ville de Murat



Bourg d'Auriac l'Eglise



Ville de Massiac



Bourg d'Albepierre-Bredons



Bourg de Saint-Saturnin



Bourg de Chalinargues

Photographies de cette page © E.GUIVARC'H & © Campus Développement



#### 4.1.2. Les bourgs et les villages des communes rurales

Les communes rurales de Hautes-Terres Communauté comptent de nombreuses agglomérations bâties de différentes tailles : bourgs, villages et hameaux.

L'analyse de la morphologie urbaine de ces entités bâties fait ressortir deux typologies de tissus urbains, chacun caractérisé par leur trame urbaine, leur fonction et leur époque de construction : les noyaux anciens et les extensions contemporaines.

##### ■ Le noyau ancien

Dans les communes rurales, les tissus anciens répondent généralement à des critères géographiques et s'insèrent dans le relief sous diverses formes. Ainsi, ils présentent chacun leur particularité et leur organisation propre.

Néanmoins, il est possible d'identifier les caractéristiques fondamentales des bourgs et villages ainsi que des récurrences et des traits partagés. C'est en particulier le cas pour les organisations urbaines des noyaux historiques des bourgs et villages des communes rurales de Hautes-Terres Communauté.

On distingue trois schémas principaux d'organisation originelle du bâti :

- **Une structuration linéaire**, le long des axes de communication ou des courbes de niveau, sous forme de « village-rue ». Le bâti ancien de ces villages est généralement étroitement lié à la fonction agricole dominante de ces villages. Le couderc représente souvent le seul espace public regroupant four, abreuvoir, travail ....

Cette structure forme le schéma d'organisation le plus répandu des villages et hameaux.

Ces noyaux linéaires de types « village-rue » sont aussi largement représentés au niveau des plateaux, des versants des vallées et qu'au fond des vallées

Cette composition linéaire ne constitue pas une règle. Elle peut se combiner avec d'autres structures pour créer : une structure linéaire en épi (organisation linéaire arborescente hiérarchisée autour d'un axe principal), une structure en croix (développement linéaire au croisement de deux axes de circulation) ...

Cette structuration linéaire comprend également une déclinaison caractéristique du territoire, les villages à « barriades ». Il s'agit de groupes linéaires de maisons jointives, simples ou dédoublées, parallèles aux courbes de niveau. Celles-ci sont généralement modestes (habitations et granges/étables mitoyennes), sinon pauvres. Les barriades apparaissent surtout dans les hautes vallées, en altitude sur les versants, mais on en rencontre également dans le bas pays.



« Village-rue » de Virargues

- **Une structuration rayonnante (ou en étoile)** à partir d'un édifice (religieux et/ou militaire) ou d'une place, sous forme de « village étoile ». Elles correspondent à une distribution rayonnante à partir d'un point ou d'un noyau où les constructions (exploitations agricoles, habitations auxquelles s'ajoutent parfois des équipements publics) se répartissent en bordure des branches formées par les routes. On rencontre cette structure surtout dans la zone ouverte de plateau.
- **Le village « inorganique »** dans lequel les habitations semblent s'être élevées au hasard. Il s'agit d'un tissu urbain où les bâtiments sont regroupés sans ordre précis et sans qu'une structure particulière, même à l'état d'ébauche, ne soit vraiment mise en évidence. Il correspond de manière générale à un espace bâti de petite taille ou établi à proximité d'une entité structurée et plus importante.



« Village étoile » de Saint-Saturnin



« Village inorganique » de Vèze

Si des logiques similaires sont observables quant à l'organisation originelle des bourgs, villages et hameaux des communes rurales, c'est évidemment leur taille mais aussi leur densité qui les différencie principalement.

Ainsi on note une dégressivité des densités qui est fonction de la taille des tissus urbains (bourg, village, hameau).

La trame bâtie, dense et resserrée de ces noyaux anciens est majoritairement constituée de maisons de bourg, d'ancien corps de ferme et parfois de petits immeubles constitués de commerces en rez-de-chaussée et logements dans les étages. Si le bâti marque un front à l'alignement des voies, on trouve souvent une aisance dans les cours de ferme et des jardinets à l'arrière des maisons de bourg.

### ■ Les extensions résidentielles contemporaines

**Au cours de la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, les communes rurales ont connu un développement de leur urbanisation d'une ampleur variable selon les communes**, mais qui a pour caractéristique générale de marquer une rupture assez nette avec les modes de développements traditionnels de ces bourgs et villages, par l'introduction d'un nouveau type bâti : l'habitat pavillonnaire.

La prise en compte des critères d'orientation géographique favorable, et la logique d'implantation à la parcelle, qui permettait à l'urbanisation ancienne de s'intégrer à son environnement, n'entrent plus en ligne de compte.

À partir des noyaux anciens, les constructions se sont souvent étirées de façon discontinue le long des voies équipées en réseaux. Ces maisons individuelles pavillonnaires se déploient selon trois modes d'implantations :

- Spontanée, sous formes de constructions « libres » édifiées au gré des opportunités foncières ;
- Linéaire, avec un développement des constructions « au coup par coup » en enfilade le long des voies de desserte existantes ;
- Groupée (plus rarement), sous la forme de petit lotissement ou de division parcellaire.

## 4.2. L'ARCHITECTURE

**N.B. Partie élaborée notamment à partir des fiches CAUE et des sites internet « Maisons paysannes, Délégation Auvergne » et « Cézallier, vallée de la Sianne »**

### 4.2.1. L'implantation du bâti dans le paysage

Les bourgs et hameaux se sont implantés, au fil des siècles, en fonction des nécessités de chaque époque. Ainsi, le choix des sites varie selon différents contextes : volonté défensive, exposition favorable au Sud, accès à l'eau, mise à l'abri des inondations, positionnement à proximité de terres fertiles, etc... Toutes ces raisons ont favorisé la construction de villages que l'on peut classer selon trois grands types d'implantations :

- En rebord de plateau et/ou en promontoire (Charmensac, Molèdes, Chazelles, Virargues, Valjouze, Marcenat, Laurie...)
- En pied de coteau (Murat, Laveissière, Dienne, Lavigerie...)
- Dans les fonds plats des vallées (Neussargues, Albeypierre-Bredons, Auriac-l'Église, Molompize, Saint Poncy, Massiac...)

Les situations en rebord de plateau et en promontoire (sur les éperons rocheux ou au sommet de puys) offrent généralement de larges panoramas sur le lointain depuis ces bourgs et réciproquement une vue sur les silhouettes bâties des villages en contre-bas. Par exemple, les bourgs de Charmensac, Laurie, Vèze, Molèdes, Chazelles, Celoux, Pradiers, bénéficient de larges panoramas sur les paysages. Albeypierre-Bredons, Murat, Massiac, Ségur-les-Villas sont quant à eux très visibles depuis les alentours, et principalement parce qu'ils sont positionnés en contrebas de routes fréquentées (route nationale 122, routes touristiques). Cela justifie qu'une attention particulière soit portée à la préservation de leurs silhouettes bâties et de leurs entrées de villes.



Vue en plongée sur Albeypierre-Bredons depuis la route menant au col de Prat de Bouc © E.GUIVARC'H



Le bourg de Rageade, en situation de promontoire, est très visible depuis le plateau © E.GUIVARC'H

Le relief, la végétation, l'implantation des villages et le réseau viaire rendent souvent perceptibles les bourgs et hameaux dans le paysage. Une attention particulière est à prêter quant à la préservation de leurs silhouettes bâties et leurs perceptions dans le paysage, qui forment une unité, créée par une logique d'implantation sur le relief et une architecture homogène dans ses volumes, teintes et matériaux. Les futures constructions ne doivent pas nuire à ces ensembles architecturaux harmonieux mais s'y intégrer.



Le bourg de Chazelles, en rebord de plateau, offre de larges vues panoramiques sur la Margeride © E.GUIVARC'H

#### 4.2.2. L'organisation traditionnelle de l'habitat permanent

La partie Est du massif cantalien est habitée jusque 1100-1200 mètres. L'organisation de l'habitat sur le territoire est principalement structurée autour d'un maillage de villages, hameaux et de petits groupements de 5 ou 6 habitations. Dans les vallées orientées Est-Ouest ou Nord-Est/Sud-Ouest (Alagnon, Impradine, Sianne, Arcueil...), l'habitat permanent est principalement situé en pied de versant, car ceux-ci sont généralement raides et boisés, et côté adret pour bénéficier d'un ensoleillement maximum. Sur les plateaux, l'habitat profite des situations plus abritées de petits reliefs tout en cherchant également l'exposition Sud. De ces implantations « bioclimatiques » résulte une multitude de typologies d'organisation du bâti, que l'on pourrait classer en trois grandes catégories :

- **Le « village-linéaire »** qui s'étire le long des courbes de niveaux ou du réseau viaire, dont l'exemple le plus abouti est le village dit « en barriade ». Généralement orientées Est-Ouest, les maisons sont implantées en suivant les courbes de niveaux de part et d'autre des voies. Les jardins, potagers et autres espaces verts sont dissimulés derrière les façades, conférant à ces bourgs une identité généralement très minérale. Les espaces publics se déploient tout en longueur et avec une certaine régularité d'épaisseur, s'élargissant ci et là aux abords de l'église, de la mairie, du foirail...



Molompize, village linéaire à l'identité minérale – Google street view

- Le « **village inorganique** » présentant un ordre lâche des maisons et se déployant au gré des opportunités (relief, bonnes terres, points d'eau...). Le bâti est implanté perpendiculairement ou parallèlement aux courbes de niveau et aux voies et démultiplie les épaisseurs de façade à façade, et ainsi les typologies d'espaces publics ou privés, dont la limite est d'ailleurs souvent floue visuellement. Frontages fleuris, en herbe ou aménagés, terrasses et jardinets clos par des murets en pierre, intégration en terrasse du bâti, placettes aménagées autour d'un élément de petit patrimoine (fontaine, four, lavoir, travail à ferrer), les déclinaisons sont nombreuses et variées conférant à ces villages un aspect plus « vert ».
- Le « **village étoile** » est organisé autour d'un espace central, généralement l'église ou le couderc. Le bourg de Chalinargues est par exemple organisé autour de l'église, elle-même installée au sommet d'un petit relief.



Bonnac, village inorganique où jardins privés et espaces verts publics se côtoient – source web



Village étoile de Chalinargues, Cadastre napoléonien



Village inorganique, Marcenat, Cadastre napoléonien



Village-linéaire, Auriac-l'Église, Cadastre napoléonien



Hameau en barriade, Fraise Haut, Cadastre napoléonien

### ■ Le couderc

Le couderc est un espace spécifique et emblématique du Massif Central. Il désigne une pâture communale à usage collectif située à proximité d'un village, autrefois utilisé par les paysans les plus pauvres qui n'avaient pas de terre pour y mener leurs bêtes. Il désigne également la place centrale du village ou du hameau qui regroupe le four à pain, la fontaine, le travail à ferrer, l'abreuvoir et qui accueille la vie sociale, les fêtes et les foires. Aujourd'hui encore, ils sont pour la plupart des biens de sections dont la jouissance revient aux habitants d'une section de commune.



Le couderc de Chalinargues, vaste espace public en coeur de bourg - source web

### ■ Uniformisation des revêtements et imperméabilisation des sols

L'espace public au sein des bourgs et des hameaux (voies de circulation, placettes...) a été dessiné au temps des mobilités douces (piéton, charrettes...) et de l'espace partagé entre les activités professionnelles, de la vie quotidienne ou événementielles : l'espace public était un lieu multifonctionnel et vivant. À la période moderne, la plupart de ces espaces ont été livrés à l'automobile et ont perdu de leur qualité première d'espace public : ils servent désormais au déplacement ou au stationnement. Cet usage unique a entraîné une rationalisation et une uniformisation des aménagements et des revêtements de sol avec l'emploi presque exclusif de l'enrobé de voirie. La diversité des matériaux de revêtement traditionnels (terre battue, calades en pierres, pavages, dallages, espaces enherbés), qui reflétaient les usages des lieux et les savoir-faire traditionnels ont peu à peu disparu au profit d'un unique matériau. Outre le risque d'uniformisation et de banalisation des villages, où les espaces publics en leur sein s'apparentent à des routes de dimensions et d'épaisseurs variables, l'emploi de l'enrobé jusqu'aux pieds de murs et de façades dépouille les lieux de leur qualité et de leur multifonctionnalité, imperméabilise les sols, dégrade la qualité des espaces et du cadre de vie, contribue à la disparition des savoir-faire traditionnels et participe au réchauffement de l'air en été, en restituant la chaleur emmagasinée pendant la journée. S'emparer de cette question est donc un enjeu d'intérêt général pour les communes.



La place de Charmensac – source web



La place de l'église Saint-Saturnin – source web





## ■ Les genres de la maison paysanne

Les maisons paysannes du territoire, et de Haute-Auvergne en général, se découpent en quatre genres selon J. Cuisenier (en laissant à part l'habitat temporaire qu'est le buron) :

- **La maison élémentaire**, celle de l'ouvrier agricole qui ne possède presque ni terres ni bêtes. En général, elle est de plain-pied (sans étage), de plan carré et d'une relative pauvreté de matériaux ;
- **La maison d'exploitant**, qui regroupe la majorité des maisons paysannes avec un large spectre de petits et moyens propriétaires. Au sol ou en hauteur, à étage ou non, l'importance de l'exploitation est reflétée par l'apparence de la maison ;
- **La maison de fermier d'un domaine, ou la « borie »**, est en général à l'écart du hameau et son importance sociale est soulignée par l'importance du nombre de granges, le type d'annexe (pigeonnier, logements de domestiques), par la présence d'une maison de maître, d'un manoir ou d'un château.
- **La maison de maître** est généralement isolée de l'exploitation et présente un volume important, une architecture ordonnancée et symétrique.



Maison élémentaire, maisons paysannes de France, Délégation Auvergne



Maison d'exploitant, maisons paysannes de France, Délégation Auvergne



Borie

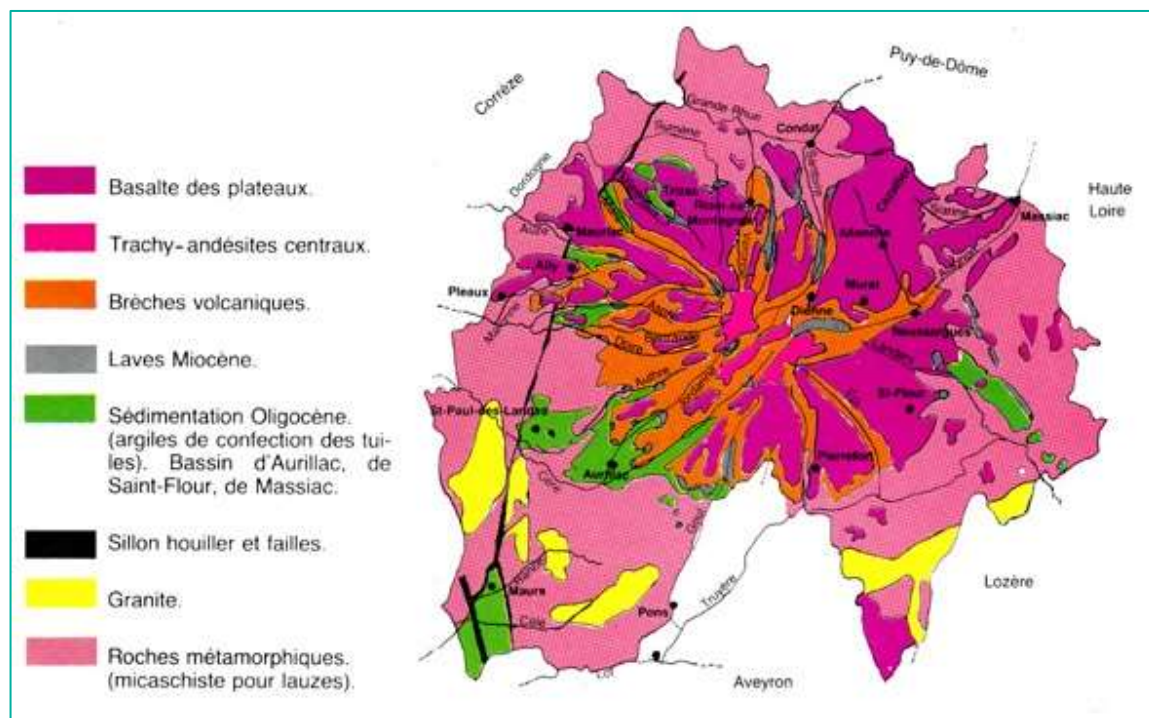


Maison de maître

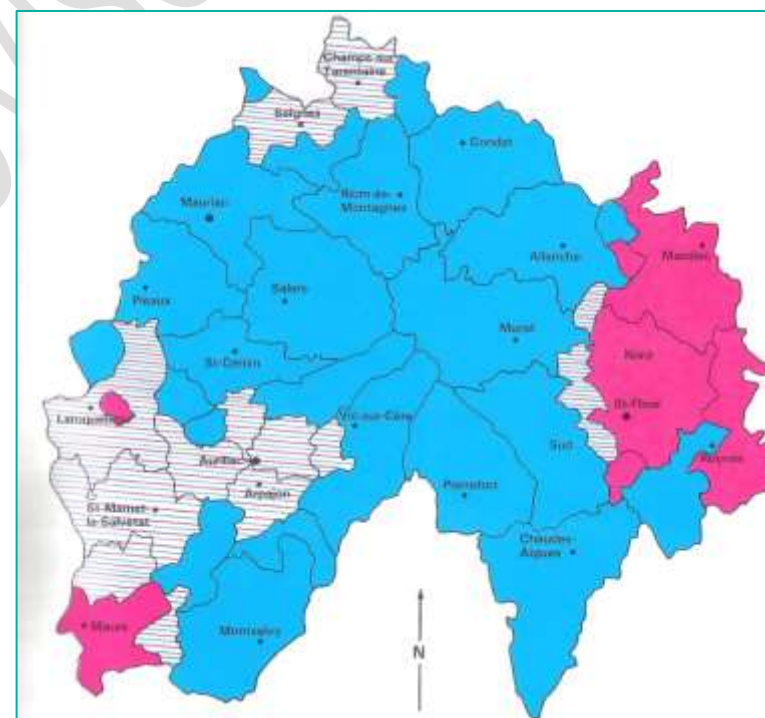
Ces maisons peuvent également comprendre loges à cochons, pigeonnier (dont les fientes étaient employées comme engrais viticole), poulailler, séchoir, cave et être accompagnées de puits, ruchers, fours à pain privé et travail à ferrer. Les granges-étables, le plus souvent contiguës aux habitations, étaient principalement construites en surplomb d'un pré facilitant ainsi l'évacuation du purin en contrebas mais on les trouve aussi parfois adossées à la pente pour isoler l'étable du froid hivernal.

#### 4.2.4. Les matériaux vernaculaires

Le bâti traditionnel du territoire intercommunal, et plus généralement du département du Cantal, a été construit grâce aux ressources locales et notamment grâce au contexte géologique qui a produit toutes sortes de minéraux volcaniques. Les cartes ci-dessous présentent les différentes ressources géologiques du département et l'impact de ces ressources en matière de matériaux de construction pour l'architecture traditionnelle (murs et couvertures). La carte de répartition des types de toitures du CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) montre que les toitures plates à tuile canal se sont déployées là où la ressource en argile était proche et abondante (bassins d'Aurillac, de Saint-Flour et de Massiac).



Carte des ressources géologiques du département - CAUE du Cantal



Carte de répartition du type de toiture sur le département (en bleu : toitures pentues à lauzes ou ardoises, en rouge : toitures plates à tuiles canal, en rayé : zones de transition) – CAUE (1983)

➤ Les matériaux de couverture



Les Lauzes

L'appellation « Lauzes » regroupe différents types de pierre : schiste, le phonolite, le gneiss, le grès. La lauze est une dalle obtenue par délitage de la roche volcanique disposée selon un recouvrement décroissant vers le faîtage. Les carrières d'extraction, très nombreuses dans le Cantal, se situaient à proximité des villages pour éviter les longs et lourds transports en charrette. Ce type de matériau a été privilégié pour sa longévité, sa grande résistance aux incendies et aux intempéries.



La tuile canal

Autrefois faite à la main, notamment dans le bassin de l'Alagnon, l'industrialisation du 19<sup>ème</sup> siècle a entraîné sa normalisation. Ce type de tuile couvrait les toits ne dépassant pas 45° (risque de glissement des tuiles). La tuile canal est directement inspirée de la tuile romaine, importée lors de la conquête de la Gaule. La découverte de nombreux vestiges de tuiles à rebord couvrant les *villae*, constructions gallo-romaines, atteste de l'emploi séculaire de ce matériau.



L'ardoise de Corrèze

Elle est adoptée dans le Cantal au 19<sup>ème</sup> siècle avec l'arrivée des couvreurs de Corrèze fuyant la crise économique et par le développement du chemin de fer et des gares d'importance (Murat, Neussargues, Allanche, Massiac...). Aujourd'hui, l'ardoise est très présente sur les toits cantaliens et sur les bâtiments d'estive du 20<sup>ème</sup> siècle. C'est une roche métamorphique (schiste) très résistante dont la couleur varie selon les différents gisements, la patine et les changements de lumière.



Les toitures végétales

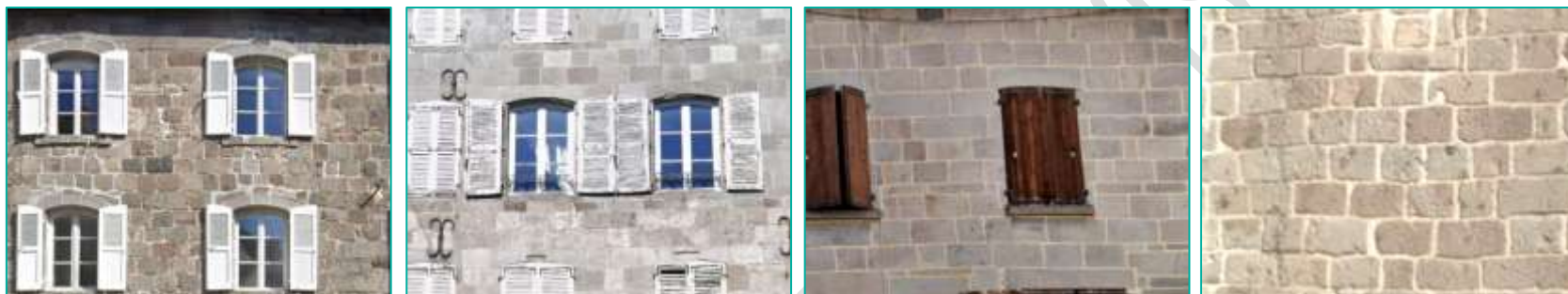
La chaume fut le matériau de toiture le plus couramment utilisé depuis les gaulois jusqu'au 19<sup>ème</sup> siècle et ce, pour plusieurs raisons : abondance sur le territoire, facilité de mise en œuvre (chaque famille pouvait entretenir elle-même son toit), insensibilité au gel, à la neige et à la grêle. Certaines toitures étaient recouvertes de genêt. La disparition progressive de la culture de seigle, les risques d'incendies et l'arrivée de nouveaux matériaux sont les raisons principales du remplacement des toitures végétales au profit des matériaux précédents

## ■ Les murs et façades

Dans le massif cantalien, le bâti est construit avec des pierres volcaniques (basalte, andésite, trachyandésite grise). Sur la partie orientale du territoire intercommunal (à partir de Ferrière-Saint-Mary, Molèdes), les roches employées sont majoritairement métamorphiques (gneiss, migmatite). Les façades se déclinent en trois catégories :

- La pierre appareillée

C'est l'utilisation la plus noble de la pierre dont la qualité de la construction s'apprécie en général à la largeur des joints : plus ils sont fins, plus la construction est soignée. Généralement, la façade principale est appareillée et les façades secondaires sont enduites.



Différentes façades en pierre appareillée et à joints plus ou moins fins à Murat - web

- La pierre enduite

L'enduit permet de protéger la maçonnerie (pierres poreuses) et d'apporter des possibilités de décoration.



Différents enduits à Murat - web

- La pierre à joint de mortier

Traditionnellement, les habitats étaient enduits tandis que les granges et constructions secondaires étaient « à joints beurrés ». Avec le temps, l'architecture s'empare de la pierre comme matériau de parement architectural à part entière.



Différents styles de pierres à joint de mortier à Murat - web

- **Les encadrements de fenêtres et de portes**

Majoritairement en pierre et de forme simple, les encadrements peuvent devenir parfois de véritables œuvres d'art.



Encadrements en pierre simples ou recherchés, les déclinaisons sont nombreuses - web

Des encadrements en brique peuvent parfois être observés

## ■ Les menuiseries

Les menuiseries sont traditionnellement en bois et de formes, coloris et finitions variés. L'emploi du PVC, majoritairement de teinte blanche, dénature les architectures traditionnelles.



Le bois, comme matériau secondaire, apporte une touche colorée aux façades - web

L'emploi du PVC entraîne une uniformisation et une banalisation de l'architecture vernaculaire - web

## 4.3. DYNAMIQUES FONCIERES

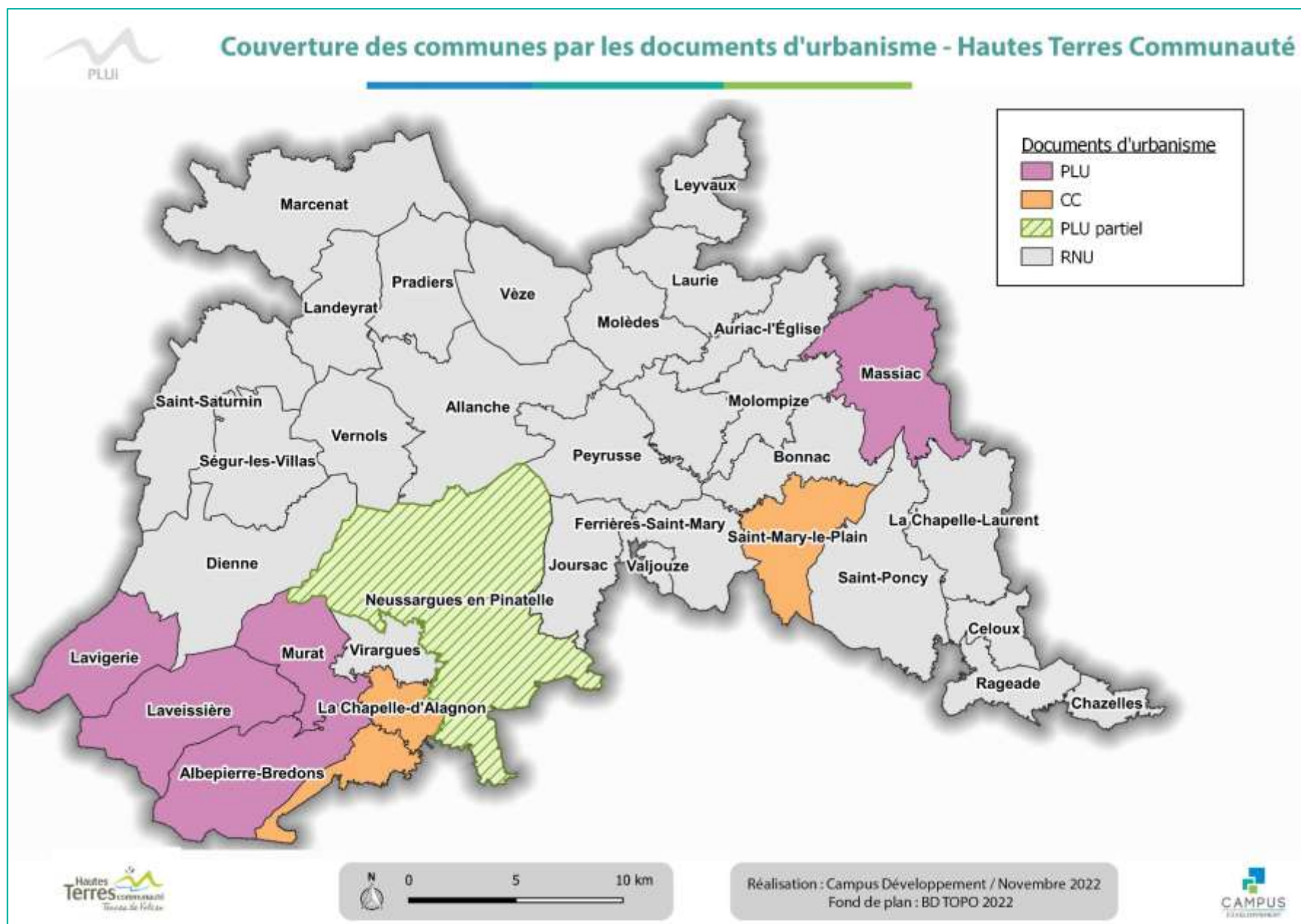
### 4.3.1. Etat des lieux des documents d'urbanisme en vigueur

Le territoire de Hautes Terres Communauté est très peu couvert en documents d'urbanisme. Au 1<sup>er</sup> novembre 2022, 9 communes disposent de document d'urbanisme :

- 6 communes disposent d'un PLU en vigueur
  - Neussargues en Pinatelle dispose d'un PLU partiel sur l'ancienne commune de Neussargues-Moissac
  - Laveissière dispose d'un PLU est en cours de révision
- 3 communes disposent d'une Carte Communale en vigueur
- 26 communes appliquent le RNU dont deux des quatre pôles relais (Allanche et Marcenat).

#### ■ Tableau détaillé des procédures par communes – Situation au 01/02/2023

COMMUNE	DOC URBA en vigueur	Procédures	Approuvé
ALBEPierre-BREDONS	PLU	Elaboration PLU	04/05/2012
		Révision allégée	19/05/2017
		Modification simplifiée N°1	15/06/2020
		Modification simplifiée N°2	04/10/2021
		Modification simplifiée N°3	En cours
LA CHAPELLE D'ALAGNON	CC	Elaboration de la CC	27/12/2007
LAVEISSENET	CC	Elaboration de la CC	07/03/2007
LAVEISSIERE	PLU	Elaboration du PLU	02/06/2012
		Révision générale	En cours
LAVIGERIE	PLU	Elaboration du PLU	02/06/2012
		Modification N°1	En cours
MASSIAC	PLU	Elaboration du PLU	09/04/2015
		Déclaration de projet	15/12/2022
MURAT	PLU	Elaboration du PLU	21/06/2005
		Révision générale	25/02/2020
NEUSSARGUES EN PINATELLE (ex commune NEUSSARGUES-MOISSAC)	PLU	Elaboration du PLU	13/01/2017
SAINT-MARY-LE-PLAIN	CC	Elaboration de la CC	06/09/2006





### 4.3.2. Analyse de la consommation foncière à 10 ans (2011-2020)

La loi Engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 », du 12 juillet 2010 a renforcé les obligations du PLUi en matière de « gestion économe des ressources et de l'espace ». Le rapport de présentation doit présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du plan. Il s'agit d'évaluer localement la consommation des espaces naturels et agricoles afin d'en maîtriser les évolutions.

#### – Approche méthodologique retenue

Dans le cas présent, **nous utilisons les données de l'observatoire national de l'artificialisation des sols**, mis en place par le gouvernement dans le cadre du plan de biodiversité. L'artificialisation des sols se définit comme « la transformation d'un sol naturel agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport »

Les données d'occupation des sols sont obtenues à partir des fichiers fonciers mis à disposition par le ministère des Finances (DGFIP) et retraitées par le CEREMA.

Le principe de traitement des fichiers fonciers est de travailler à une échelle la plus fine possible, soit la parcelle. À l'aide de divers calculs statistiques et géomatique dans certains cas, on obtient des données à l'échelle de la parcelle qui sont ensuite agrégées à l'échelle de la commune. Cette méthode permet aussi d'avoir une distinction entre habitat et activités, mais aussi de connaître l'évolution au cours d'une période.

Cette méthode reste toutefois à perfectionner (le CEREMA travaille dessus) car quelques biais perdurent, concernant notamment la consommation foncière induite par les bâtiments agricoles.

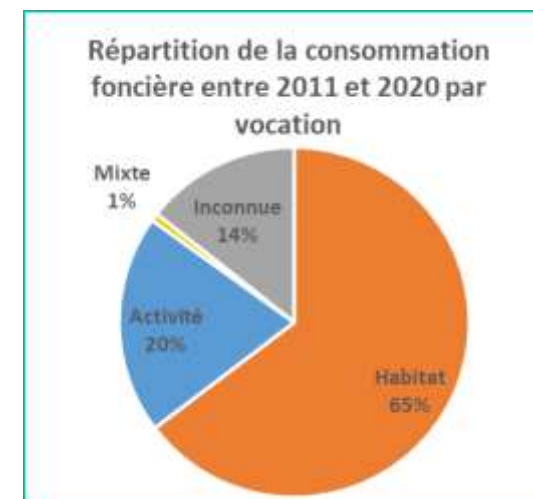
*Cette partie sera réactualisée avant l'arrêt du PLUi, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.*

#### ■ Bilan de la consommation foncière

Les données de l'observatoire national de l'artificialisation des sols nous indiquent que **la consommation foncière des espaces naturels et agricoles est estimée à 67 ha entre 2011 et 2020**, dont :

- 65% à vocation d'habitat (43 ha), soit 2/3 de la consommation foncière totale,
- 20% à vocation d'activités économiques (14 ha),
- Une part importante des surfaces artificialisées n'ont pas de vocation identifiée (« inconnue »). Elle représente 14% soit un peu moins de 10 ha.

À l'échelle des territoires communaux, la consommation foncière est beaucoup plus prégnante sur les communes de Neussargues en Pinatelle (8,3 ha) suivie de Massiac (5,9 ha) et Murat (5,1 ha). À l'inverse, l'observatoire national de l'artificialisation des sols n'identifie aucune consommation foncière sur certaines communes rurales comme Charmensac, Chazelles, Leyvaux, Molèdes et Valjouze. Il est à noter que 18 communes ont artificialisé des surfaces inférieures à 1,5 ha, c'est-à-dire qu'elles ont consommé en moyenne 1500m<sup>2</sup> de terrain par an entre 2011 et 2020.





— Focus sur la consommation foncière à vocation d’habitat

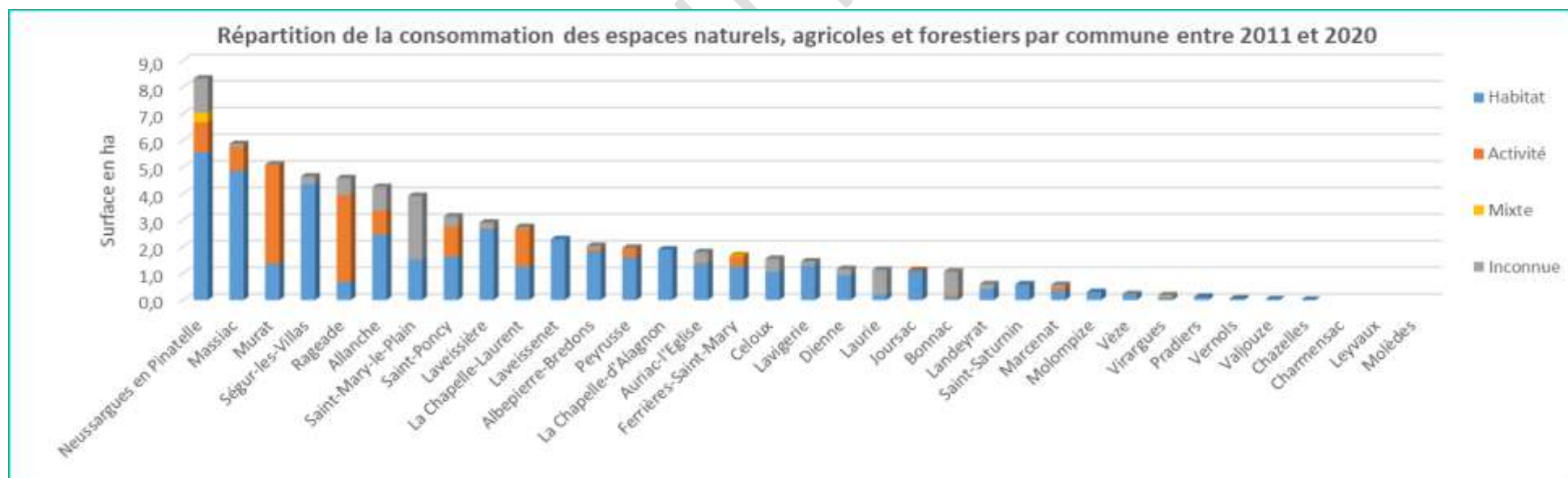
La vocation habitat prend une part très importante dans la consommation totale, les communes ayant la plus grande consommation à destination d’habitat sont logiquement celles avec la consommation totale la plus importante.

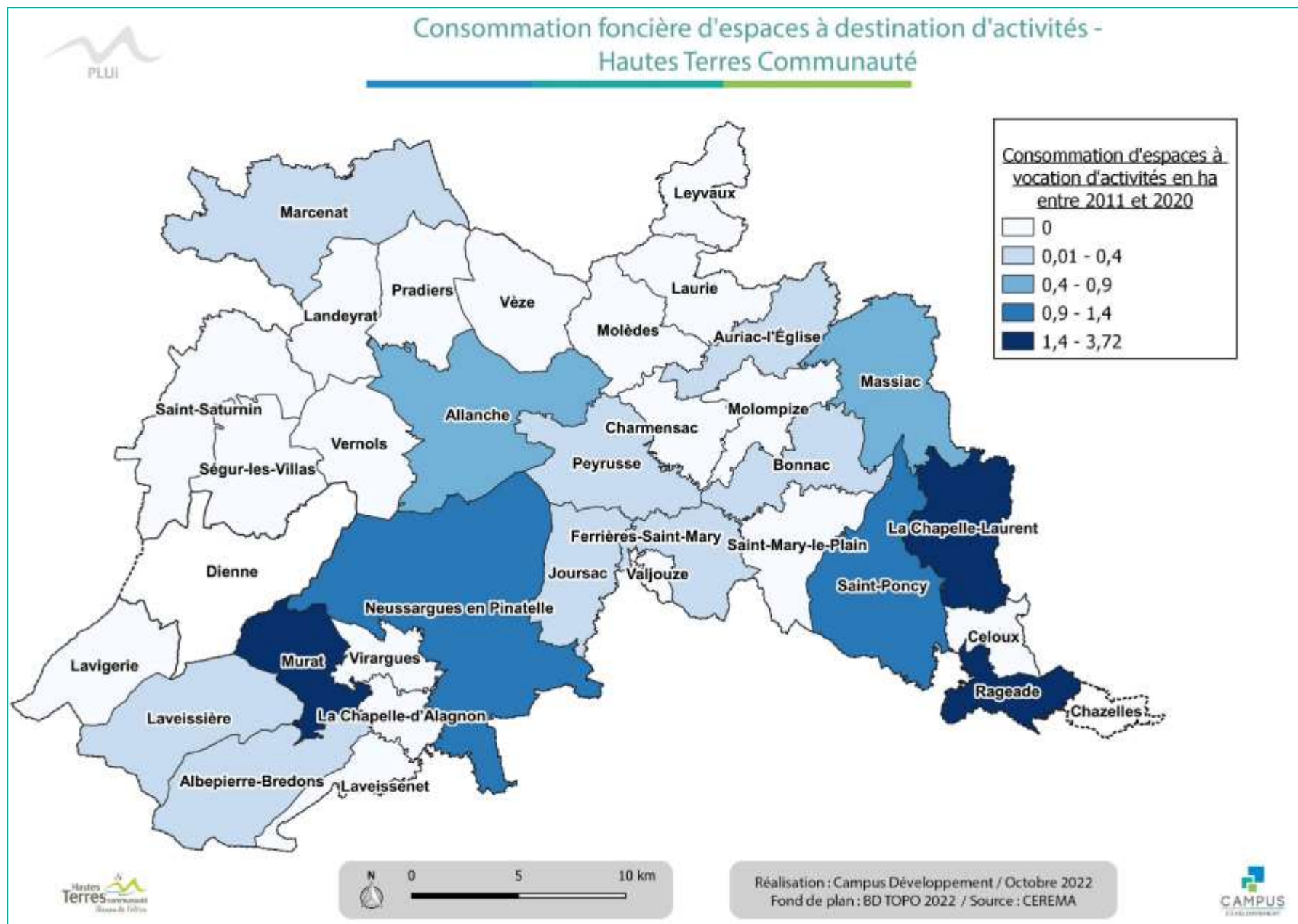
- 40% de la consommation foncière est concentré dans les communes structurantes (pôles urbains secondaires et pôles relais) avec une moyenne de 2,9 ha par commune,
- 60% de la consommation foncière est concentré dans les communes rurales avec une moyenne de 0,9 ha par commune.

— Focus sur la consommation foncière à vocation d’activités

La consommation des espaces à destination d’activités économiques (13,6 ha) se concentre logiquement sur Massiac (0,9 ha), Murat (3,7 ha) et Neussargues en Pinatelle (1,1 ha), communes qui comprennent l’essentiel du développement économique de ces dernières années. Il est important de noter que cette consommation reste modérée à l’échelle du territoire intercommunal, et qu’elle est même inexistante pour près de la moitié des communes de Hautes Terres Communauté.

Chiffres clés (2011-2020)	Consommation foncière à vocation d’habitat		Consommation foncière (habitat) moyenne par commune
Chiffres CC HAUTES TERRES COMMUNAUTÉ	43,5 ha		1,17 ha
Pôles urbains secondaires	6,2 ha	Murat : 1,4 ha Massiac 4,9 ha	3,1 ha
Pôles relais	11,0 ha	dont 5,5 ha à Neussargues en Pinatelle et seulement 0,3 ha à Marcenat	2,8 ha
Communes rurales	26,2 ha	dont 16 % à Ségur les Villas (4,3 ha)	0,9 ha





### 4.3.3. Evaluation de la capacité foncière dans les documents d'urbanisme en vigueur

#### – Approche méthodologique

L'analyse de la capacité foncière au sein des documents d'urbanisme en vigueur a été réalisée afin d'estimer le potentiel foncier urbanisable des communes couvertes par un PLU ou une carte communale. Les communes soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU) ne sont donc pas incluses dans cette analyse.

Cette estimation a été réalisée par le croisement de plusieurs données cartographiques (cadastre 2022, photographie aérienne 2020, tâche urbaine 2022 extraite de la BD Topo IGN) afin d'identifier et de comptabiliser les surfaces des parcelles non bâties et non aménagées en jardin, en cimetière, en parking public ou terrain de sport ... dès lors qu'elles représentent une superficie d'au moins 500 m<sup>2</sup> seules ou avec d'autres parcelles contiguës. Ont également été prises en compte sur la base d'une analyse par photo-interprétation, les parcelles « optimisables », c'est-à-dire une partie d'une vaste propriété bâtie pouvant supporter des constructions supplémentaires dès lors que la configuration du terrain le permet.

*Ce travail cartographique constitue une approche théorique de la capacité foncière urbanisable au sein des documents d'urbanisme, qui sera vérifié et précisé lors de nos investigations de terrain prévues en phase 3 de la mission « Traduction réglemantaire du PLUi ».*

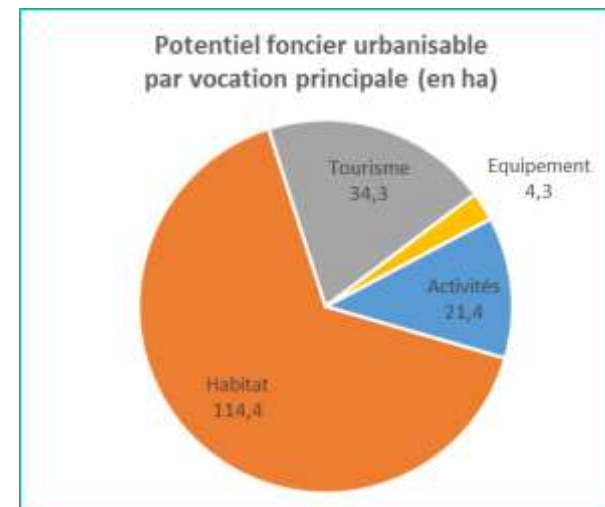
#### ■ Un Potentiel Foncier Urbanisable de 174 ha toutes vocations confondues

##### – Les tendances générales (toutes vocations confondues)

**La capacité foncière urbanisable au sein des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire de Hautes Terres Communauté est très importante, puisqu'elle est estimée à 174 hectares** (PLU et Cartes communales confondus) dont 122 hectares en extension urbaine (soit 70% des capacités foncières).

**Les gisements fonciers les plus importants sont à vocation habitat.** Ils représentent 114 ha, soit 66% de la capacité foncière totale. **Arrive ensuite le foncier constructible à vocation touristique, qui est particulièrement important.** Il correspond à 20% du potentiel foncier total, alors que les autres activités économiques représentent 12%.

À l'échelle communale, et toutes vocations confondues, les communes qui affichent les capacités foncières les plus importantes sont AlbePierre-Bredons (43,9 ha), Massiac (40,9 ha) et Saint-Mary-le-Plain (29,9 ha), suivent les communes de Murat (23,1 ha) et de Neussargues<sup>2</sup> (19,8 ha). Il s'agit logiquement, pour l'essentiel, de communes structurantes et/ou de territoire sous l'influence des pôles secondaires.



<sup>2</sup> L'estimation du potentiel foncier disponible concerne ici l'ancienne commune de Neussargues et non la commune nouvelle de Neussargues en Pinatelles, qui ne dispose pas d'un document d'urbanisme couvrant l'ensemble des nouvelles limites communales.

— Focus sur les gisements fonciers à vocation d’habitat

Globalement, **les gisements fonciers les plus importants se trouvent en zones urbaines à vocation d’habitat où ils représentent 67% de la capacité foncière totale** soit 77 ha dont environ 42 ha en densification des enveloppes urbaines existantes.

Ces gisements sont particulièrement importants sur la commune de Massiac (28 ha), puis sur Saint-Mary-le-Plain (27 ha), Albepierre-Bredons (19 ha).

À l’inverse, la commune structurante de Murat et le pôle relais de Neussargues (territoire de l’ancienne commune) disposent respectivement de 11 et de 12 ha de potentiel foncier urbanisable.

Il est à noter que **le potentiel foncier constructible au sein des secteurs de taille et capacité d’accueil limitées (STECAL), représente seulement 3,7 ha**. Ces STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) dans lesquelles certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire. On dénombre globalement peu de STECAL à vocation d’habitat au sein des PLU de Haute Terre Communauté et ce malgré la relative ancienneté de la majorité de ces documents d’urbanisme.

— Focus sur les gisements fonciers à vocation touristique

Les gisements fonciers à vocation touristique représentent 34 hectares, localisés exclusivement en extension urbaine.

Ils sont concentrés principalement sur Albepierre-Bredons (25 ha), puis suivent Murat (4,6 ha) et Massiac (4,2). Il s’agit pour l’essentiel de capacités foncières localisées au sein des principales communes structurantes de Haute Terre Communauté en matière touristique (nota : le PLU de Laveissière étant en cours d’élaboration, il n’a pas été analysé).

Les importantes réserves foncières sur Albepierre-Bredons seront certainement réajustées en fonction des projets en cours et à venir.

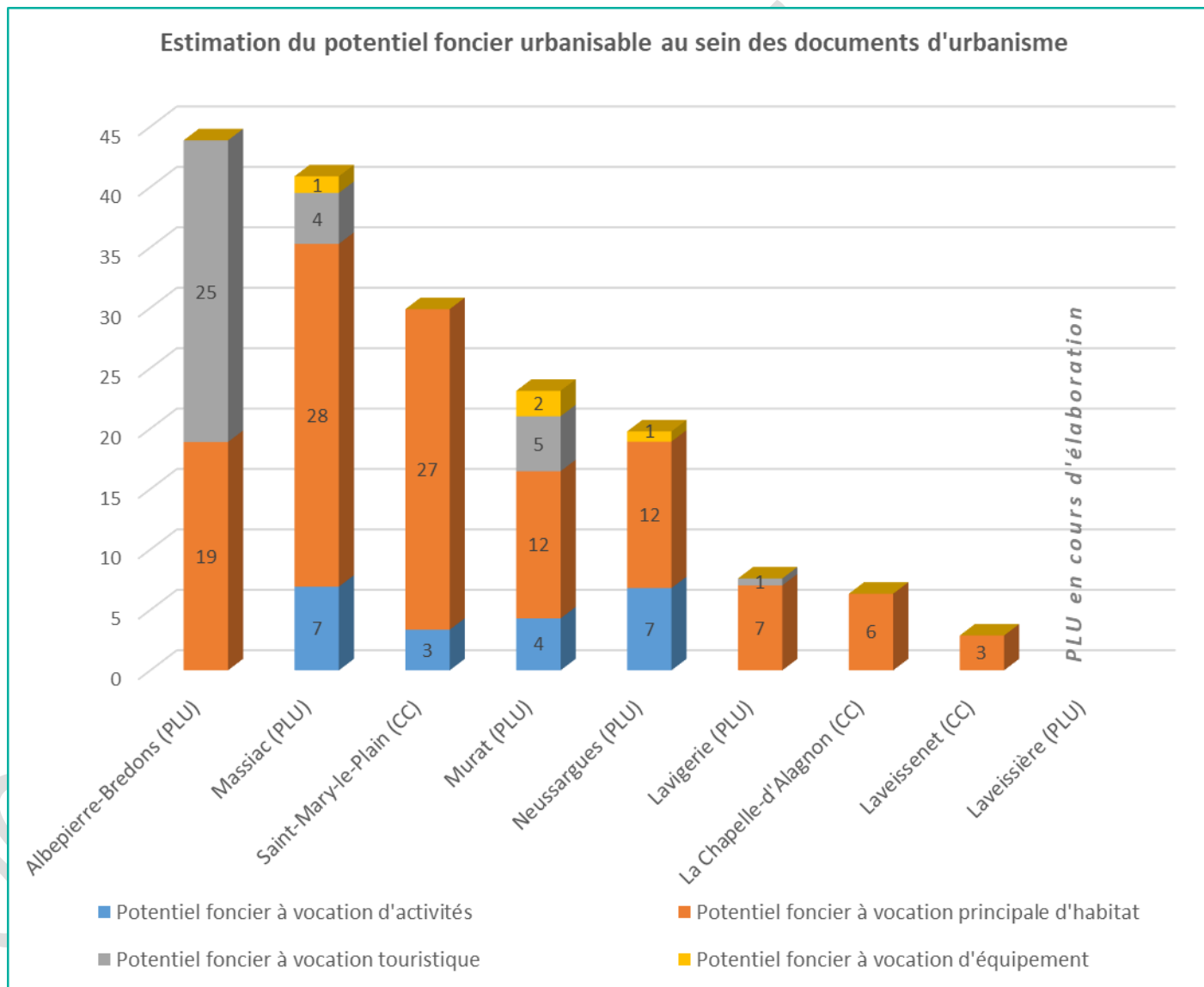
Vocation principale	Types de zones	Potentiel foncier urbanisable (en ha)	Potentiel foncier urbanisable en densification (en ha)	Potentiel foncier urbanisable en extension (en ha)
<b>Habitat</b>	Zones urbaines*	76,9	41,6	35,3
	STECAL	3,7	1,1	2,6
	Zones à urbaniser "ouvertes"	32,3	6,1	26,2
	Zones à urbaniser "fermées"	1,5	0,0	1,5
	<b>TOTAL</b>	<b>114,4</b>	<b>48,8</b>	<b>65,6</b>
<b>Activités</b>	Zones urbaines*	8,8	3,2	5,7
	STECAL	1,4	0,0	1,4
	Zones à urbaniser "ouvertes"	11,2	0,0	11,2
	<b>TOTAL</b>	<b>21,4</b>	<b>3,2</b>	<b>18,2</b>
<b>Tourisme</b>	STECAL	24,4	0,0	24,4
	Zones à urbaniser "ouvertes"	6,7	0,0	6,7
	Zones à urbaniser "fermées"	3,2	0,0	3,2
	<b>TOTAL</b>	<b>34,3</b>	<b>0,0</b>	<b>34,3</b>
<b>Equipement</b>	Zones urbaines*	2,2	0,8	1,4
	Zones à urbaniser "fermées"	2,1	0,0	2,1
	<b>TOTAL</b>	<b>4,3</b>	<b>0,8</b>	<b>3,5</b>
<b>TOTAL</b>		<b>174,4</b>	<b>52,8</b>	<b>121,6</b>

Zones Urbaines\* : comprend les zones « U » des PLU et les zones « ZC » des Cartes Communales

— Focus sur les gisements fonciers à vocation d'activités

Les gisements fonciers à vocation d'activités représentent 21 ;4 ha dont 18,2 ha en extension. Ils sont concentrés principalement sur Massiac (7 ha) et Neussargues (7 ha), puis sur Murat (4 ha). Il s'agit logiquement des communes qui accueillent les trois zones d'activité économique intercommunales de Haute Terre Communauté.

On notera que Saint-Mary-le-Plain dispose dans sa carte communale de foncier classé initialement pour la création d'une zone artisanale à proximité de l'A75. En 2020, un projet de parc photovoltaïque a été déposé sur une emprise de 11,5 ha, réduisant le potentiel foncier constructible de cette zone à 3,4 ha.



#### 4.3.4. Analyse des capacités de densification au sein du tissu urbain existant

##### ■ Approche méthodologique retenue

L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis de Haute Terre Communauté (conformément aux dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme) consiste à créer une tâche urbaine à partir de laquelle sont extraits tous les espaces non construits entourés de parcelles bâties, les « dents creuses » et les parcelles « optimisables », c'est-à-dire une partie d'une vaste propriété bâtie pouvant supporter des constructions supplémentaires dès lors que la configuration du terrain le permet.

Plus précisément, la méthodologie suivante a été appliquée :

- **Définir la tâche urbaine existante**, c'est à dire l'enveloppe des tissus bâtis continus de l'ensemble des villes, bourgs, villages du territoire :
  - Une tâche urbaine est créée en procédant à une analyse cartographique générant un tampon autour de chacun des bâtiments recensés par la base de données BD TOPO éditée par l'IGN, millésime 2022 ;
  - Afin d'exclure les tissus bâtis diffus et les entités bâties de très petites tailles, seules les tâches urbaines coïncidant avec une zone « constructible » (U pour les PLU et ZC pour les Cartes Communales) d'un document d'urbanisme ont été prises en compte.
- **Repérage du foncier disponible au sein de la tâche urbaine existante**
  - Identification des parcelles non bâties d'au moins 500 m<sup>2</sup> seules ou avec d'autres parcelles contiguës, par interrogation de la base de données du cadastre (PARCELLAIRE EXPRESS millésime 2022) ;
  - Reconnaissance par photo-interprétation (photographie aérienne millésime 2020) des parcelles « optimisables ».
- **Traitement de la capacité de densification du tissu urbanisé existant**
  - Suppression par photo-interprétation des erreurs grossières (jardins attenants à une maison, parking public, terrain de sport, cimetière, etc.) ;
  - Qualification de la capacité de densification à partir des zonages des documents d'urbanisme en vigueur (vocation à dominante d'habitat, économique, équipements...).

##### ■ Des capacités de densification estimées à 53 ha, toutes vocations confondues

###### – Une capacité de densification à dominante habitat de 49 ha (au sein des zones urbanisées)

La capacité de densification à dominante d'habitat au sein du tissu urbanisé représente environ 49 hectares soit la quasi-totalité des capacités de densification (92%). Ces capacités foncières se localisent principalement sur les pôles urbains secondaires de Massiac (14,7 ha), de Murat (4,9 ha) et sur le pôle relais de Neussargues (8,5 ha).

**Cette estimation du potentiel foncier en densification est toutefois à pondérer, car l'ensemble des capacités de densification ne sera pas forcément mobilisé, un coefficient de rétention foncière devant être appliqué.**



■ Exemples des capacités de densification au sein du tissu urbain existant :



Bourg de Saint-Mary-le-Plain



Bourg de Laveissenet



Village de Auliadet - Massiac



Bourg d'Albepierre-Bredons



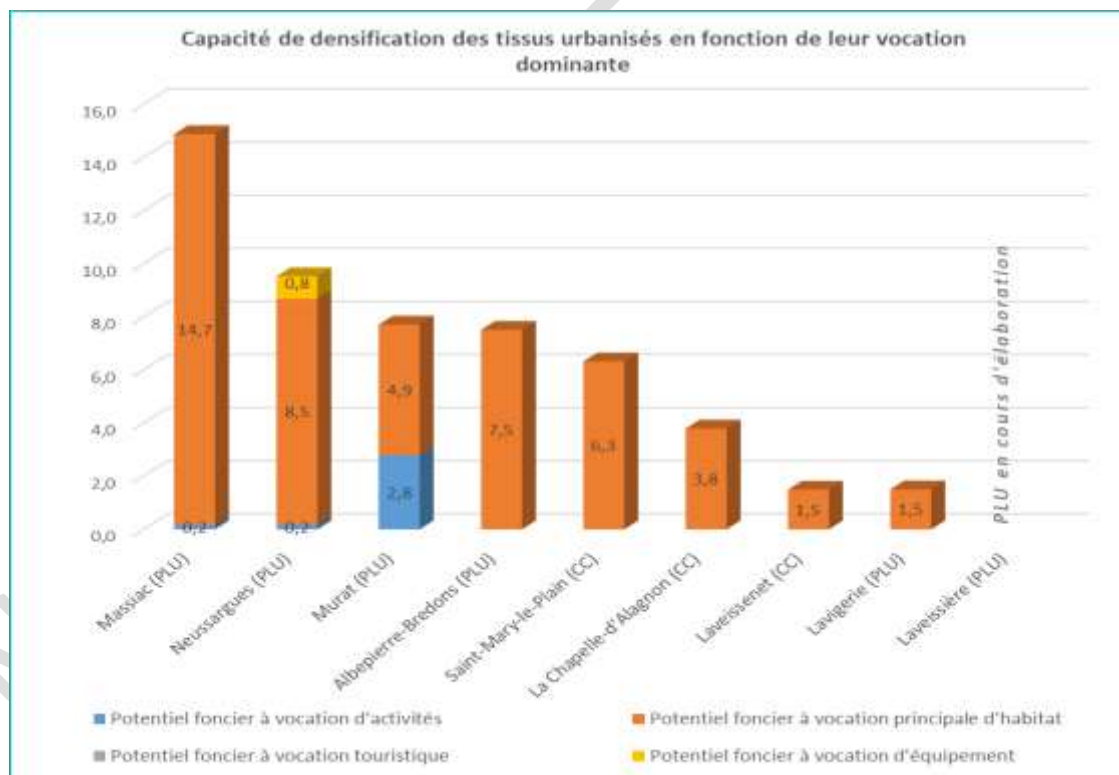
Super Murat - Murat



Bourg de La Chapelle d'Alagnon

— Une capacité de densification à vocation d'activités d'environ 3 ha

Le potentiel foncier résiduel à vocation économique au sein du tissu urbanisé existant représente environ 3,2 hectares répartis principalement sur la commune de Murat (2,8 ha) en lien avec la zone d'activité économique intercommunale du Martinet à Murat. Les autres disponibilités foncières en densification sont de moindre importance. Elles sont localisées au sein de la zone artisanale communale de la Prade à Massiac (0,2 ha) et sur Neussargues (0,2 ha).



### 4.3.5. Focus les objectifs fonciers du SCoT

Le SCoT Est Cantal fixe des objectifs en matière de consommation foncière sur le territoire. Ces enveloppes sont distribuées en fonction de l'armature territoriale et par vocation : habitat et activités économiques.

L'enveloppe totale des objectifs fonciers par secteurs sur Hautes Terres Communauté est de 340 ha. Au sein de cette enveloppe :

- 65 ha sont destinés à l'habitat
- 25 ha sont à vocation économique

#### — Enveloppe foncière à vocation d'habitat

Massiac et Murat, pôles urbains secondaires disposent de 16 ha à se répartir, avec un objectif de densité minimale de 14 logements à l'hectare.

Les 4 pôles relais du territoire (Allanche, Marcenat, Laveissière et Neussargues en Pinatelle) disposent d'une enveloppe de 20 ha et d'une densité minimale de 12 logements à l'hectare.

Concernant les 29 communes rurales du territoire, l'enveloppe attribuée par le SCoT est de 25 ha avec une densité minimale de 10 logements à l'hectare.

#### — Enveloppe foncière à vocation économique

Le SCoT Est Cantal attribue une enveloppe foncière pour les activités économiques de 25 ha pour Hautes Terres Communauté dont :

- 60% de l'enveloppe attribuée à destination des extensions des ZAE. Ici, l'accent est porté sur l'agrandissement des zones d'activités existantes et non sur la création de nouvelles zones ou pôles. Cette enveloppe a pour but de renforcer et améliorer l'attractivité des zones maillants le territoire.
- 40% de l'enveloppe est à répartir sur tout le territoire pour des créations ou extensions d'activités ponctuelles.

#### SYNTHESE DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION ECONOMIQUE DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Répartition des objectifs fonciers par secteurs (en ha)				
	Habitat et tissu urbain mixte (Prescription 5)	Activités économiques et commerciales (Prescription 6)	Autres utilisations des sols : équipements structurants, infrastructures et réseaux, agriculture & forêt, équipements touristiques, énergies renouvelables et carrières (Prescription 7)	Total
HTC	65	25	250	340
SFC	115	70	415	600
<b>TOTAL</b>	<b>180</b>	<b>95</b>	<b>665</b>	<b>940</b>

Objectifs fonciers pour l'habitat						
	Densité minimale (log/ha)	Nombre de logements en extension		Surfaces plafond pour l'habitat (ha)		
		HTC	SFC	HTC	SFC	Total
Pôle Urbain Central	20		600		30	30
Pôles Urbains Secondaires	14	225		16		16
Pôles Relais	12	245	385	20	32	52
Communes de l'espace rur	10	245	455	25	46	70
<b>Total habitat</b>		<b>715</b>	<b>1440</b>	<b>61</b>	<b>108</b>	<b>168</b>
<b>Total majoré pour équipements</b>				<b>65</b>	<b>115</b>	<b>180</b>

Enveloppe foncière plafond pour l'économie (en ha)			
	HTC	SFC	TOTAL
En extension des ZAE	15	50	65
Répartie sur le territoire	10	20	30
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>	<b>70</b>	<b>95</b>

#### 4.4. SYNTHÈSE ET ENJEUX « DYNAMIQUES URBAINES »

ITEMS	ELEMENTS CLES A RETENIR
MORPHOLOGIE URBAINE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des communes structurantes au caractère résidentiel affirmé, principalement constitués de 3 grandes entités : le noyau historique, les extensions péricentrales et les extensions contemporaines à vocation résidentielle               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les pôles urbains de Massiac et de Murat ont en commun un développement résidentiel fort depuis la fin du XXème siècle, quantitativement plus important que les pôles relais et avec une représentation plus forte des opérations groupées</li> <li>▪ Depuis les années 1950, les communes structurantes se sont développées quasi exclusivement sous forme d’extensions pavillonnaires</li> </ul> </li> <li>- Les communes rurales composées de deux typologies de tissus urbains : les noyaux anciens et les extensions résidentielles contemporaines.</li> <li>- Les bâtiments isolés et les écarts de petite taille sont peu nombreux et font figure d’exception au sein du territoire. Il s’agit bien souvent de constructions liées aux pratiques agricoles passées et à la vie quotidienne rurale (moulin, bâtiments d’estives : buron, bédélat et loge à cochons ...)</li> </ul>
ARCHITECTURE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une implantation du bâti dans le paysage selon trois modes :               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En rebord de plateau et/ou en promontoire ;</li> <li>▪ En pied de coteau ;</li> <li>▪ Dans les fonds plats des vallées.</li> </ul> </li> <li>- Une architecture traditionnelle étroitement liée à l’usage du bâti, son époque de construction et aux matériaux disponibles sur le territoire (pierre volcanique ou granite, lauze ou ardoise ou tuile terre cuite...)               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>La maison bloc-à-terre</b>, avec un bâtiment d’un seul tenant, formant un bloc rectangulaire comprenant l’habitat, la grange et l’étable ;</li> <li>▪ <b>L’habitat en bande dit « en barriade »</b> regroupant 5 ou 6 maisons accolées ;</li> <li>▪ <b>La maison vigneronne en hauteur</b>, avec l’habitation à l’étage et le cuvage et/ou le bétail au rez-de-chaussée.</li> </ul> </li> </ul>

FONCIER ET  
DOCUMENT  
D'URBANISME

- Une consommation foncière d'espaces naturels et agricoles estimée à 67 ha sur le territoire intercommunal entre 2011 et 2020, qui se concentre notamment sur les communes structurantes de Neussargues, Massiac et Murat
  - 65% à vocation d'habitat (43 ha) soit 2/3 de la consommation foncière totale, et 20% à vocation d'activités économiques (14 ha), concentrés logiquement sur Massiac, Murat et Neussargues en Pinatelle
- Seulement 25% des communes de la Hautes Terres Communauté sont couvertes par un document d'urbanisme : 3 cartes communales et 6 PLU.
- Un potentiel foncier urbanisable de 174 ha, toutes vocations confondues, dont 66% à vocation d'habitat, 20% à vocation touristique, 12% à vocation d'activités
  - Des gisements fonciers à vocation d'habitat importants représentant 77 ha dont environ 42 ha en densification des enveloppes urbaines existantes.
  - Des gisements fonciers à vocation touristique particulièrement importants représentent 34 ha, localisés exclusivement en extension urbaine, et à vocation d'activités représentant 21 ha, concentrés principalement sur les trois zones d'activités économiques intercommunales.
  - Des capacités de densification estimées à 53 ha, toutes vocations confondues, dont 49 ha à vocation d'habitat (92%) ; ces poches de densification se localisent principalement sur les pôles urbains secondaires de Massiac (14,7 ha), de Murat (4,9 ha) et sur le pôle relais de Neussargues (8,5 ha).

## PRINCIPAUX ENJEUX

- La mise en œuvre d'une politique ambitieuse de développement urbain favorisant une gestion économe de l'espace, tout en prenant en compte les dispositions de la Loi Montagne et les objectifs du SCoT Est Cantal
  - Concentrer le développement résidentiel sur les centres-villes et centres-bourgs en privilégiant l'urbanisation en connexion de la tâche urbaine et la valorisation des « dents creuses »
  - Limiter l'urbanisation linéaire le long des voies, mais aussi veiller à assurer la qualité urbaine et paysagère des espaces bâtis en valorisant les entrées de bourg
  - Définir et hiérarchiser les zones à urbaniser à vocation d'habitat en veillant à leur adéquation avec la capacité des réseaux (eau, assainissement...) afin de proposer une offre foncière facilement mobilisable,
  - Favoriser une urbanisation raisonnée des villages à caractère résidentiel, en privilégiant l'urbanisation des « dents creuses » et interstices, et en limitant l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante
- La maîtrise de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles afin de préserver les qualités paysagères, naturelles et patrimoniales remarquables du territoire

## 5. LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES

### 5.1. LES DYNAMIQUES EN MATIERE D'EMPLOIS

NB : Source des données INSEE (RP 2019° ET CCI 2020)

#### 5.1.1. Un bassin de vie structuré autour Murat et Massiac

##### ■ Une offre d'emploi concentrée sur les pôles

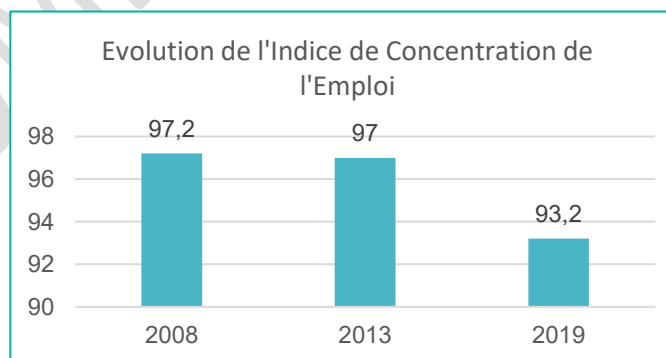
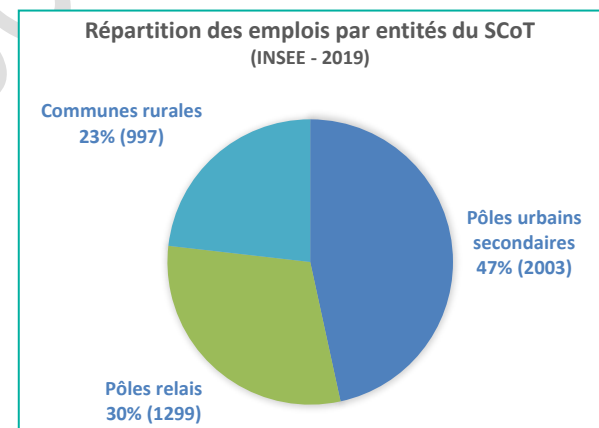
Hautes Terres Communauté compte un peu moins de 4 500 emplois soit 44% des emplois du territoire du SCoT qui se répartissent entre les entités du SCoT de la manière suivante :

- 47 % dans les pôles urbains secondaires : Murat (1 194 emplois) et Massiac (809 emplois) ;
- 30 % dans les pôles relais : Neussargues (491), Allanche (314), Laveissière (295) et Marcenat (199)
- 23 % dans les communes rurales où se distingue la Chapelle-Laurent avec notamment les Ets Gardon Fromagerie qui compte 10 à 19 employés.

Entre 2008 et 2019, le territoire a perdu 640 emplois ce qui représente 12 % de l'emploi présent sur le territoire. Cette tendance est confirmée par la baisse du nombre d'emploi dans les 2 pôles urbains secondaires : Murat (-8%) et Massiac (-6%). Le secteur agricole est le secteur le plus impacté par cette chute de l'emploi, en lien avec les départs en retraite de nombreux exploitants.

L'indice de concentration d'emploi (ICE) est de 93,2 sur Hautes Terres Communauté, ce qui signifie que le nombre d'actifs résidents est légèrement supérieur au nombre d'emplois proposés sur le territoire. Il a légèrement diminué depuis 2008 en passant de 97,2 à 93,2 en 2019, mais il reste très proche du taux moyen observé à l'échelle départementale (97,5) et du territoire du SCoT (98,1).

Cet indice est logiquement supérieur dans les pôles structurants (101,1).



**L'indice de concentration de l'emploi** = mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposé sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi.

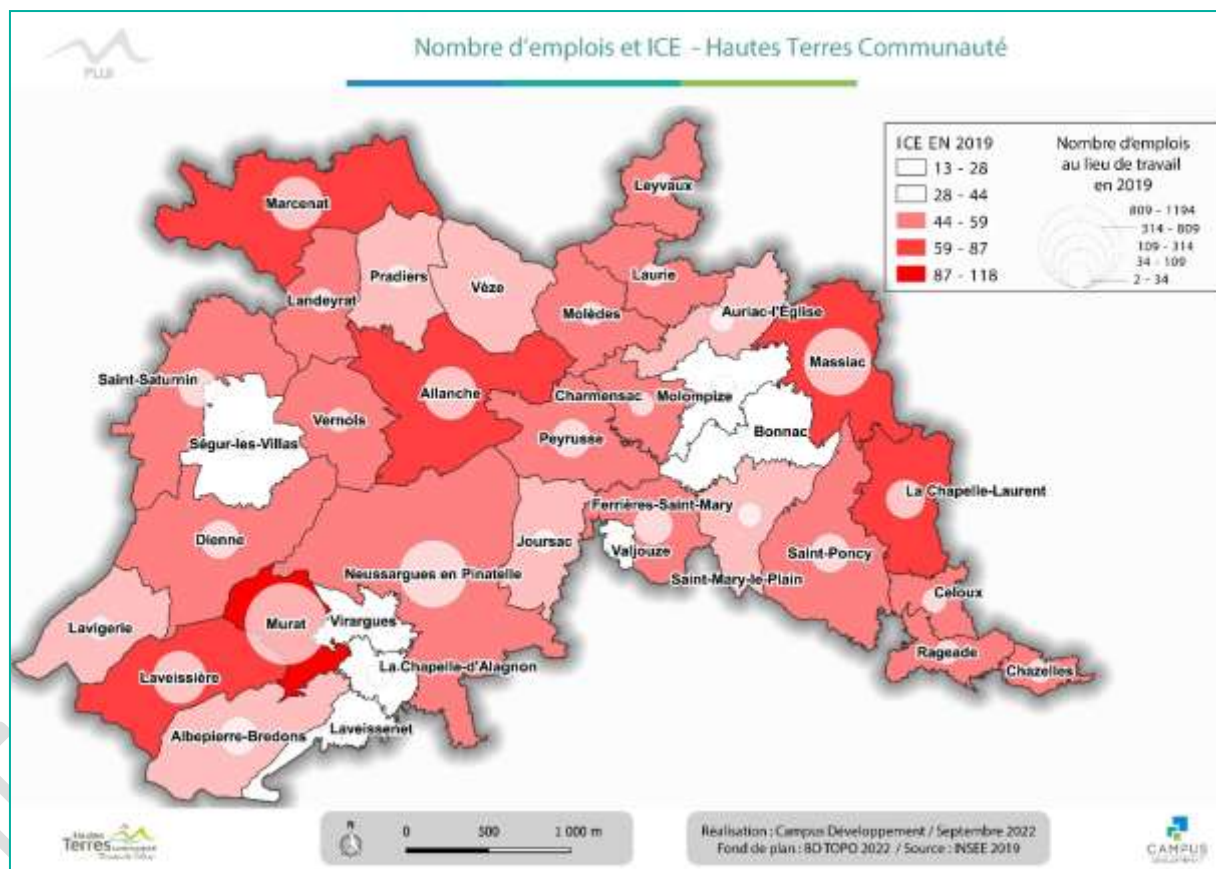
### ■ Un taux de chômage à la hausse depuis 2008

La moyenne nationale étant de 13,4 en 2019, **Hautes Terres Communauté enregistre un taux de chômage relativement bas (8,4 en 2019)** à l'image du département du Cantal qui est l'un des départements avec le taux de chômage les plus bas (8,4 en 2019). Ce faible taux est à nuancer car il s'explique en partie par le départ des jeunes qui partent effectuer leurs études dans les pôles urbains, et de fait ne revienne pas sur le territoire pour travailler.

Par ailleurs, il convient de noter que le territoire est confronté à des difficultés d'embauches, dans de nombreux secteurs : le secteur du BTP, l'artisanat mais également les services à la personne.

Les communes concentrant le plus haut taux de chômage sont Charmensac, Molompize, Bonnac et Valjouze (avec un taux de 23,1 ce qui représente 3 chômeurs sur la commune).

	2008	2013	2019
Nombre de chômeurs	386	402	415
Taux de chômage en %	7,1	7,6	8,4
Taux de chômage des 15 à 24 ans	13,9	16,8	15,2
Taux de chômage des 25 à 54 ans	6,3	6,8	8,2
Taux de chômage des 55 à 64 ans	6,6	6,3	6,3



### ■ Des emplois dominés par la sphère présentielle et le secteur agricole

L'économie présentielle représente plus de 62 % des emplois du territoire. En effet, parmi les emplois du territoire, l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale sont prédominants avec 34% des emplois. Ainsi que les activités de commerces, transports et services divers qui représentent 28% des emplois.

L'agriculture arrive en seconde place avec plus de 21% des emplois ce qui reste très cohérents avec la répartition des emplois par catégories socioprofessionnelles.

Les 17% restants sont dédiés de 10% à l'industrie et de 7% à la construction.

#### — Des employés, ouvriers, agriculteurs et professions intermédiaires majoritaires à l'échelle du territoire

En 2019, on compte parmi les emplois 28,9% d'employés, 19,6% d'ouvriers, 19,4% d'agriculteurs et 17,3% de professionnels intermédiaires. Les autres catégories ne sont représentées qu'à moins de 10% chacune.

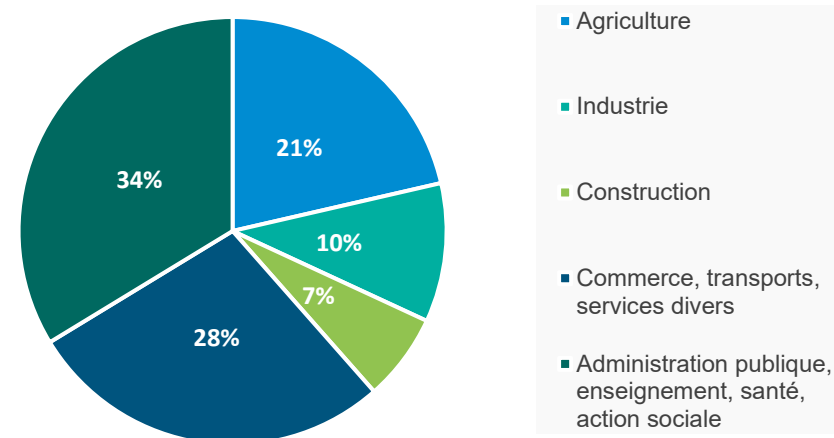
Hautes Terres Communauté se distingue avec une part d'agriculteurs et une part d'artisans, commerçants, chefs d'entreprise plus importante qu'à l'échelle du SCoT et du Département du Cantal.

A l'inverse, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures (+2,9%) ainsi que la part de professions intermédiaires (+4,1%) et d'employés (+0,7%) est supérieure à l'échelle départementale.

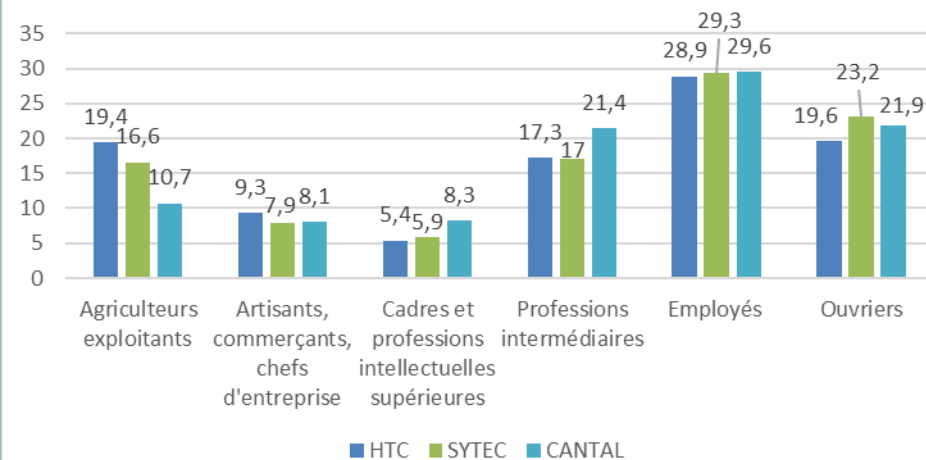
#### — Une prédominance de TPE et entreprises unipersonnelles

Les Très Petites Entreprises et entreprises unipersonnelles sont prédominantes sur le territoire avec plus de 87%. Ces TPE concernent principalement le secteur agricole et le secteur du « commerce, des transports et des services divers ».

Répartition des emplois par secteur d'activités en %  
(INSEE 2019)



Répartition des emplois par CSP en %  
(INSEE 2019)



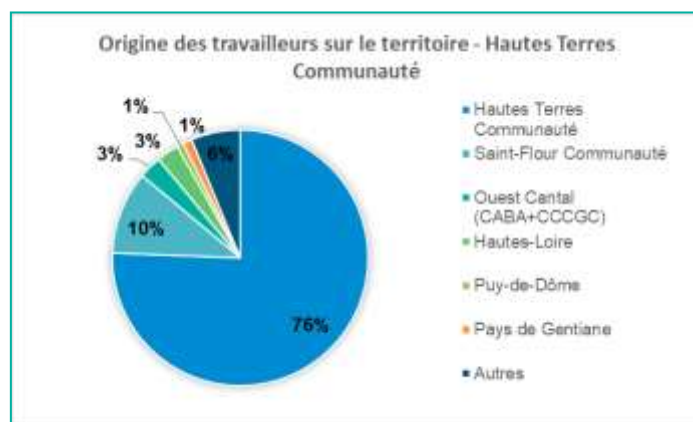


## ■ Des mobilités domicile-travail internes importantes

NB : Source des données Diagnostic Mobilités 2020 – Hautes Terres Communauté

La majorité des flux observés est interne à Hautes Terres Communauté : 68,8 % des actifs occupés du territoire travaillent dans le territoire et 76 % des emplois du territoire sont occupés par des résidents.

- Saint-Flour Communauté constitue la première destination externe pour le travail avec 12,1 % de actifs occupés de Hautes Terres communauté travaillant sur ce territoire. A l'inverse, 10,5 % des emplois de Hautes Terres communauté sont occupés par des habitants de Saint-Flour Communauté.
- Viennent ensuite à des niveaux moindre l'Ouest Cantal (CABA + CCCGC) avec 4,5 % des flux sortants et 2,9 % des flux entrants, la Haute-Loire avec 4,7 % des flux sortants et 2,8 % des flux entrants et enfin le Puy-de-Dôme avec 3,3 % des flux sortant et 0,8 % des flux entrant. A noter que les statistiques témoignent également de la présence d'emploi saisonnier, en lien notamment avec la station du Lioran, puisqu'une part non négligeable des flux de travailleurs de Hautes Terres Communauté (6,2 %) a des origines plus lointaines que celles répertoriées.



### 5.1.2. Des outils novateurs favorisant le travail collaboratif

En lien avec les services traditionnels offerts à la population, **Hautes Terres Communauté propose depuis 2011 un tiers-lieu destiné aux télétravailleurs et aux porteurs de projets, la COcotte numérique.** Véritable levier d'attractivité du territoire, le tiers-lieu La Cocotte, composé notamment d'un espace de coworking et d'un Fablab marque l'ambition de l'EPCI de mener une politique forte en faveur de l'accueil et de l'accompagnements des porteurs de projets, Le Fablab, Atelier de Fabrication Numérique est un équipement intercommunal doté de machines à commande numérique qui bénéficie très majoritairement à la jeunesse (collégiens et lycéens du territoire). En 2022, Hautes Terres Communauté a inauguré deux nouveaux équipements, Hautes Terres Services et Découvertes, à Allanche et Massiac, avec des bureaux destinés au télétravail.



La Cocotte numérique - ©Hautes Terres Communauté

## 5.2. LE MAILLAGE COMMERCIAL ET DE SERVICES

**NB : Source des données du maillage commercial et de services (RP INSEE 2019 et BPE 2021)**

### ■ Une concentration des fonctions commerciales et de services dans les pôles majeurs

Avec plus de 41 commerces, **Murat et Massiac concentrent plus de 62% de l'offre de commerces des pôles du territoire.** Ce sont essentiellement des commerces de bouche avec de nombreuses boulangeries, des boucheries et de nombreux services.

Les pôles secondaires proposent également plusieurs commerces de proximité. On peut noter une hétérogénéité de répartition des commerces entre ces pôles secondaires avec Allanche et Marcenat (qui sont les plus éloignés des pôles majeurs) avec seulement 4 commerces, en comparaison, à Laveissière et Neussargues.

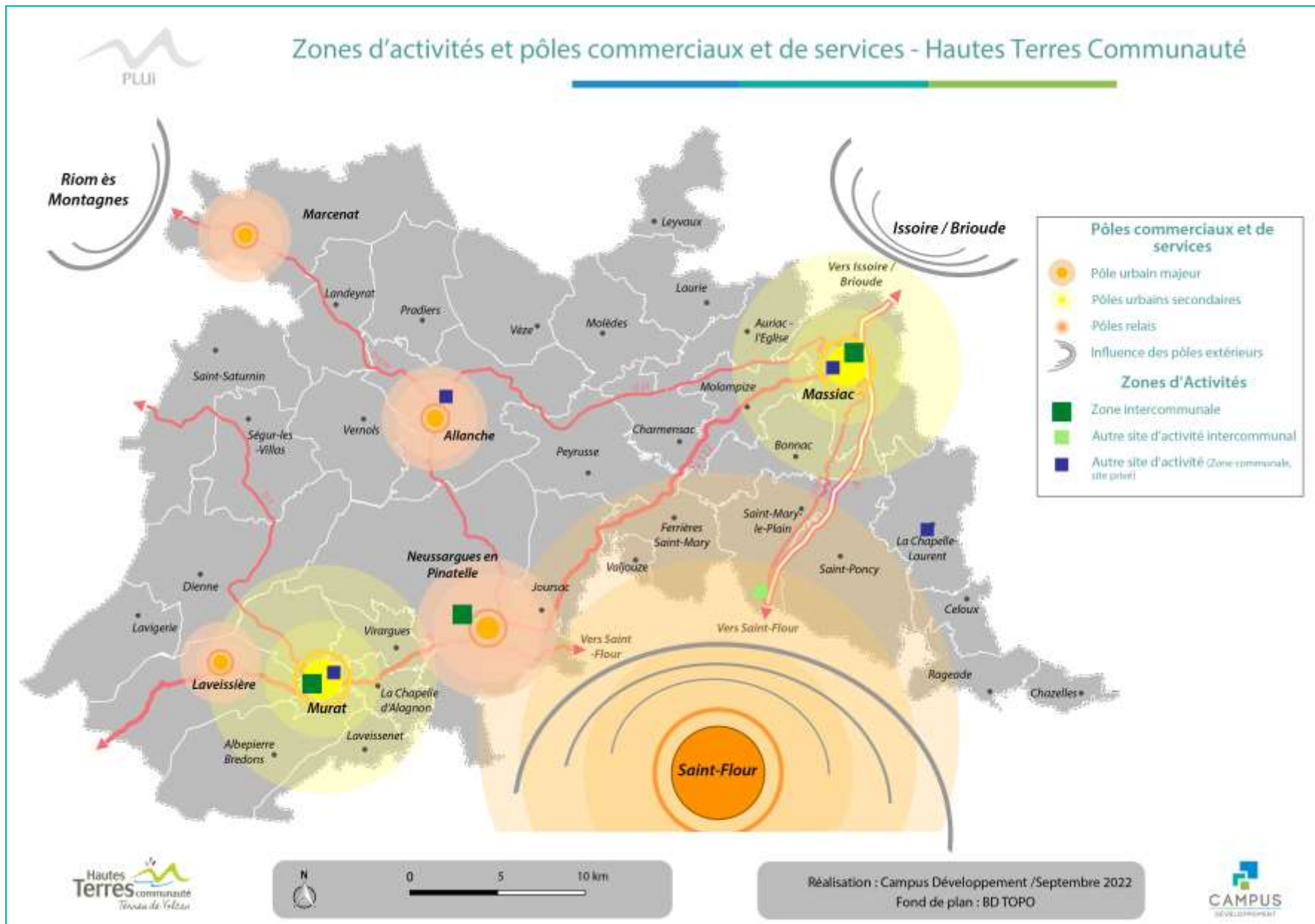
Enfin, on retrouve ponctuellement quelques commerces (multiple rural, épicerie...) dans les communes rurales qui permettent de répondre aux besoins de première nécessité.

Hautes Terres communauté		Nombres de commerces	Nombres de services
Pôles majeurs	Murat	25	48
	Massiac	16	36
Pôles secondaires	Allanche	4	19
	Laveissière	9	26
	Neussargues en Pinatelle	8	20
	Marcenat	4	7

### ■ Une prédominance des commerces alimentaires et des services

Les commerces les plus représentés sur le territoire sont les boulangeries avec 15 établissements dans les principaux pôles. Ensuite viennent les boucheries et les stations-services. Les services aux particuliers maillent plus efficacement le territoire que les commerces ; on les retrouve dans la très grande majorité des communes. Les services les plus présents sont les établissements de restauration avec dans les pôles plus de 41 restaurants.

Commune	Supermarché	Supérette	Épicerie	Boulangerie	Boucherie charcuterie	Librairie, papeterie, journaux	Magasin de vêtements	Magasin de chaussures	Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo	Magasin d'articles de sports et de loisirs	Droguerie quincaillerie bricolage	Horlogerie-Bijouterie	Fleuriste - Jardinerie - Animalerie	Magasin d'optique	Station-service	TOTAL
Allanche	0	1	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
Laveissière	0	2	1	0	1	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	9
Marcenat	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4
Massiac	2	0	1	4	1	1	0	0	1	0	1	0	1	1	3	16
Murat	1	0	2	6	2	2	1	1	2	1	0	1	2	1	3	25
Neussargues en Pinatelle	0	2	2	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
TOTAL	3	6	6	15	7	4	1	1	3	6	1	1	3	2	7	66



## 5.3. LE TISSU ARTISANAL ET INDUSTRIEL

### 5.3.1. Les filières traditionnelles

Hautes Terres Communauté est une terre de savoir-faire et de transmission des traditions. Le territoire est doté de plusieurs filières traditionnelles présentes historiquement. Elles font aujourd'hui partie intégrante de l'économie du territoire et du paysage traditionnel. Elles s'organisent autour de 2 grandes filières : l'agro-alimentaire et les métiers du bois.

#### ■ La filière agro-alimentaire

Territoire à forte vocation agricole avec un système de production orienté vers l'élevage bovin, Hautes Terres Communauté se démarque par la présence de nombreuses entreprises de transformation :

- **Le pôle viande de Neussargues (abattoir) avec 12 salariés** : Il abat 2 000 tonnes de viande chaque année dont 78% de porcins, 7% de bovins provenant à 75% d'élevages cantaliens en 2020 et 15% d'autres animaux.
- **Des établissements de production et de transformation fromagère** : le territoire compte un affineur à Neussargues en Pinatelle avec environ 40 employés en 2022, deux fromageries à la Chapelle Laurent avec l'ETS Gardon (15 salariés) et la Société Fromagère du Livradois à Allanche (13 salariés).
- **Des activités diverses / de service à l'agriculture importantes pour le territoire** telles que la minoterie Jambon à Murat qui emploie une quarantaine de salariés, des marchands de bestiaux (Charrade à Neussargues et Delcros-Raynal à Chalinargues, la société Vial traité service sur Murat, le magasin Centraliment sur Allanche, des distributeurs sur Massiac (agri sud Est), Marcenat (Dalmas) et La Chapelle Laurent (De Larochette). L'orientation du territoire vers l'élevage constitue un potentiel pour les filières bâtiment, avec des établissements importants pour le territoire : CMF à Massiac, ArvernEnergies Développement



Abattoir de Neussargues en Pinatelle - ©Hautes Terres Communauté

Enfin, le territoire accueille également une antenne du **Centre de Recherche INRAE de Clermont-Auvergne-Rhône-Alpes à Marcenat (28 agents)** qui intervient notamment sur des travaux de recherche portant sur les systèmes d'élevage de ruminants en région herbagère de montagne, sur les incidences des facteurs d'élevage sur la qualité des produits (viande et lait) et sur l'environnement (biodiversité, bilan de gaz à effet de serre).

### ■ Les savoir-faire et métiers du bois

Territoire de moyenne montagne, Hautes Terres Communauté valorise également les métiers du bois. **Elle accueille notamment à Murat le Lycée professionnel Joseph Constant, labélisé Campus des Métiers et des qualifications d'excellence qui est majoritairement orienté sur la filière bois** ; il propose 4 formations du Bac PRO au BMA. Il permet de former les élèves à divers métiers du bois en passant de technicien Constructeur Bois au métier d'art d'ébénisterie. La filière bois-énergie est également aujourd'hui en plein développement sur le territoire. **Murat dispose d'un réseau de chaleur bois** qui a été mis en service en 2007, permettant d'alimenter 6 bâtiments (établissements scolaires, logements et équipements). Le réseau de chaleur bois a été labellisé « Ecoréseau de chaleur » par AMORCE en 2017 pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive, ce label vient récompenser les performances environnementales, économiques et sociales des meilleurs réseaux. Il s'agit de la seule structure de ce type dans le Cantal à avoir obtenu cette reconnaissance en 2017.

Un projet de réseau de chaleur bois est à l'étude au Lioran.



Lycée professionnel Joseph Constant - ©Ville de Murat

### ■ Les métiers du bâtiment

Le Centre de Formation des Apprentis de Massiac accueille plus de 150 apprentis qui se préparent aux métiers du bâtiment. Le CFA offre 15 formations allant du CAP au BTS, permettant d'apprendre les principaux métiers du bâtiment tels que menuisier, électricien, maçon, couvreur...

### ■ Les activités liées à la valorisation des ressources du sous-sol

**Avec 5 carrières sur le territoire, la filière de la pierre locale demeure très présente sur Hautes Terres Communauté.** On retrouve la carrière de diatomites d'Imérys à Virargues, les carrières Monneron à Neussargues et Joursac, la carrière de Bussac sur la commune de Massiac et les carrières de Véze et Saint-Poncy.

Les capacités d'approvisionnement en pierre locale doivent être préservées et renouvelées, afin d'assurer la pérennité de la filière et pourvoir aux besoins du territoire.

### 5.3.2. Des espaces d'activités dédiés pour accueillir les entreprises

#### ■ Des zones d'activités intercommunales localisées dans la vallée de l'Alagnon

Hautes Terres Communauté propose une offre foncière et immobilière qualifiée et adaptée aux entreprises en création ou en développement.

Elle dispose aujourd'hui de trois zones d'activités intercommunales implantées le long RN 122, à destination des entreprises souhaitant s'implanter ou se développer sur le territoire. Plus précisément, ces zones d'activités à vocation mixte sont situées dans la vallée de l'Alagnon, dans les pôles de Massiac, Neussargues-en-Pinatelle et Murat. Elles proposent des conditions d'implantations attractives avec une offre foncière et immobilière diversifiée (ateliers/bureaux à louer et foncier à acheter et bâtir), un accès à la fibre, une fiscalité avantageuse en lien avec le classement du territoire en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR).

Sur un plan foncier, ces trois zones d'activités s'étendent sur une surface totale de 11,2 ha avec une surface disponible de 1,14 ha, auxquelles il convient de rajouter 4 ha de potentiel foncier en extension sur Neussargues et Massiac. Des réserves foncières plus importantes sont fléchées dans les documents d'urbanisme en vigueur sans maîtrise foncière publique.

Par ailleurs, il convient de noter que Hautes Terres Communauté dispose également d'un autre site d'activité intercommunal sur la commune de St Mary le Plain, à hauteur de la sortie 25 de l'A75, qui accueille aujourd'hui un parc photovoltaïque au sol. Cette zone, d'une surface initiale de 15,2 ha, dispose encore d'une parcelle disponible de 1,27 ha, sans accès aux réseaux.



Source : Hautes Terres Communauté

— ZAE « Le Colombier » - Massiac

Implantée à proximité de l'A75 et du bourg de Massiac, **cette nouvelle zone d'activités**, destinée à accueillir des activités industrielles, technologiques, logistiques, artisanales ou de services, **s'étend sur 2,1 ha**. L'aménagement de cette zone a fait l'objet d'un traitement qualitatif afin qu'elle s'intègre parfaitement dans son environnement paysager, à proximité de la Chapelle Sainte-Madeleine.

Elle accueille 3 entreprises (un couvreur, un plombier-chauffagiste et un dessinateur BT) dans le Village d'Entreprises qui, à terme, pourrait représenter 14 emplois. **Le potentiel foncier disponible est estimé à 1,2 ha (7 lots)**. Hautes Terres Communauté a délibéré afin d'acquérir une extension de 6 000 m<sup>2</sup>, soit 2 lots supplémentaires. Toutefois, il convient de noter que plusieurs lots sont en cours de négociation et 3 compromis ont été signés.



Source : © Campus

## ZONE D'ACTIVITÉS DE MASSIAC

*Le colombier*

1 727 habitants

**Hautes  
Terres** communauté  
*Terres de Volcan*

**Quelles activités ?**  
Installations destinées à des activités industrielles, technologiques, logistiques, artisanales ou de services.

**Plan général foncier**

- 0 - Extension possible
- 1 - Sous-compromis
- 2 - 4 100 m<sup>2</sup> disponibles
- 3 - 2 034 m<sup>2</sup> disponibles
- 4 - 2 500 m<sup>2</sup> disponibles
- 5 - 1 325 m<sup>2</sup> disponibles
- 6 - 1 045 m<sup>2</sup> disponibles
- 7 - Village d'Entreprises Hautes Terres Communauté
- 8a - 834 m<sup>2</sup> disponibles
- 8b - 317 m<sup>2</sup> disponibles
- 9 - Poste Métier Indin Nord

**Plan du Village d'Entreprises**

- 1 Atelier de 355 m<sup>2</sup> avec mezzanine de 50 m<sup>2</sup>
- 3 Bureaux de 29 m<sup>2</sup> chacun
- Salles de réunion de 35 m<sup>2</sup>
- 1 Atelier de 355 m<sup>2</sup> avec mezzanine de 50 m<sup>2</sup>
- 1 Atelier de 76 m<sup>2</sup>
- 1 Atelier de 76 m<sup>2</sup> avec mezzanine de 30 m<sup>2</sup>

**Tarifs**

Foncier: 120 €/ m<sup>2</sup>  
Locatif: Les loyers sont en HT HT (hors charges) / m<sup>2</sup> / mois.

ENTREPRISE RÉCENTEMENT CRÉÉE - sans dérogatoires				
	Arrière 1	Arrière 2	Arrière 3	Arrière 4 et 5
Atelier	2,0 €	2,5 €	3,0 €	3,5 €
Bureau	3,0 €	3,0 €	4,5 €	5,5 €

ENTREPRISE DÉJÀ CRÉÉE - EN DÉVELOPPEMENT - sans dérogatoires				
	Arrière 1	Arrière 2	Arrière 3	Arrière 4 et 5
Atelier	3,0 €	3,5 €	3,5 €	3,5 €
Bureau	4,5 €	3,5 €	5,5 €	3,5 €

**CONTACTS**

SEBA 19  
14 700 00 01  
seba@seba.fr

Hautes Terres Communauté  
04 71 20 00 02  
info@hautesterres.com

Source : Hautes Terres communauté

— ZAE « Le Martinet » - Murat

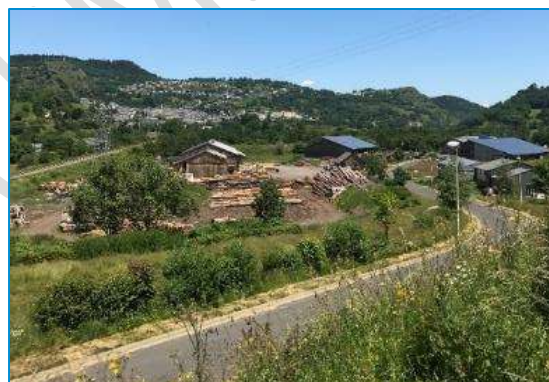
Accessible depuis la RN 122 par la D39, la zone d'activités intercommunale du Martinet, créée en 2008, est une ZAE à vocation industrielle et commerciale qui s'étend sur 7,6 ha. **Le potentiel foncier disponible est estimé à 1,1 ha sans possibilité d'extension.**

Cette zone accueille une quinzaine d'entreprises pour environ 150 emplois. Elle a essentiellement pour vocation **l'accueil d'entreprises de construction et de valorisation des ressources locales** (bois ou la pierre). On y retrouve la Scierie Chalbos, les Constructions Murataises, la SARL Cellarier D&R Toiture, le couvreur Nailler, Gouze SARL, l'exploitation forestière Bilen ... Elle comprend également d'autres activités diversifiées (ambulancier, , garage spécialisé en 4x4, ...).

Le Village d'entreprises du Martinet vient compléter l'offre en proposant des **locaux à la location** pour faciliter l'installation de sociétés. Ce site se distingue plutôt par sa vocation à accueillir des **entreprises diversifiées** (couvreur, maintenance et vente de vélos, électricien, huilerie...)



Source : © Campus



### ZONE D'ACTIVITÉS DE MURAT

Le Martinet 1 951 habitants

**Plan général foncier**

**0 - Village d'Entreprises Routes Terres Communauté**

- 1 - Scierie Chalbos
- 2 - Routes Terres Communauté
- 3 - Bas Energie
- 4 et 5 - Garage - Toile de protection
- 6 - Nailler - Couvreur
- 7 - Ambulancier de Haute Auvergne
- 8 - Bilen - exploitation forestière
- 10 - 2 952 m<sup>2</sup> disponibles**
- 9 et 10 - Falcois - menuiserie charpente
- 10 - 8 400 m<sup>2</sup> disponibles et extensibles**

**Quelles activités ?**  
Activités artisanales, industrielles ou de services, notamment valorisation des ressources du territoire.

**Plan du Village d'Entreprises**

**1 Bureau de 49,5 m<sup>2</sup>**

Ent. Chalbos, surface 145,2 m<sup>2</sup>

Ent. Gros, surface 140,2 m<sup>2</sup>

Thomas Bresson, surface 45,4 m<sup>2</sup>

Bilan Bilen 140,3 m<sup>2</sup> + 49,5 m<sup>2</sup> (vente et réparation de vélos)

Viel/Traut 228 m<sup>2</sup> + 2160 m<sup>2</sup> (Atelier)

**Tarifs**

Indice: 100 (100 €/m<sup>2</sup>)

Localité: les taxes sont en HT, HT (hors charges) / m<sup>2</sup>/mois.

	Accès 1	Accès 2	Accès 3	Accès 4 et 5
<b>ENTREPRISE RECEVEMENT URGEE - sans disponibles</b>				
Bâtiment	2,8 €	2,5 €	3,0 €	3,5 €
Bureau	10 €	5,8 €	4,5 €	5,5 €
<b>ENTREPRISE BILAN CHALOIS - IN DEVELOPPEMENT - sans disponibles</b>				
Bâtiment	10 €	5,5 €	5,5 €	5,5 €
Bureau	4,5 €	5,5 €	5,5 €	5,5 €

**CONTACTS**

SESA IS  
04 71 25 20 52  
www.sesa-is.com

Routes Terres Communauté  
04 71 25 20 52  
www.routes-terres.com

Source : Hautes Terres communauté



— ZAE « Les Canals » - Neussargues en Pinatelle

Située comme celles de Massiac et Murat le long de la RN 122, cette ZAE à dominante industrielle et artisanale en 2020 par Hautes Terres Communauté s'étend sur 2,1 ha. Elle bénéficie d'une belle attractivité du fait d'une desserte très favorable et de sa qualité environnementale et paysagère. **L'ensemble des lots est réservé, il existe une possibilité d'extension de 3,3 ha**, sans maîtrise foncière publique.

Cette zone accueille principalement des entreprises du secteur agro-alimentaire dont l'entreprise CHARADE (Affineur) et un Village d'Entreprises accueillant un artisan torréfacteur et bientôt la Distillerie des Hautes Terres, deux entreprises très attachées au Cantal.



Source : © Campus

**ZONE D'ACTIVITÉS DE NEUSSARGUES EN PINATELLE**  
Les canals 1 871 habitants

Hautes Terres communauté  
Terres de Volcan

**Plan général foncier**  
0 - Extension possible  
1 - Entreprise Charade  
2 - 3 004 m<sup>2</sup> disponibles  
3 - Village d'Entreprises Hautes Terres Communauté  
4 - Sous permis  
5 - Entreprise Charade

**Quelles activités ?**  
Installations destinées à des activités industrielles, technologiques, logistiques, artisanales ou de services

**Plan du Village d'Entreprises**  
3 Ateliers de 151 m<sup>2</sup>  
possibilité de créer un sous atelier de 10,5 m<sup>2</sup>  
= 2 extensions de 21 m<sup>2</sup>

**Tarifs**  
Foncier: 9€ HT / m<sup>2</sup>  
Les P&E Les loyers sont en HT HC (taxe charges) / m<sup>2</sup>/mois.

ENTREPRISE RÉCEMMENT CRÉÉE : sans dérogations				
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4 et +
Atelier	2,0 €	2,5 €	3,0 €	3,5 €
Bureau	3,0 €	3,0 €	4,3 €	3,3 €

ENTREPRISE DÉJÀ CRÉÉE - EN DÉVELOPPEMENT : sans dérogations				
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4 et +
Atelier	3,0 €	3,5 €	3,5 €	3,5 €
Bureau	4,5 €	5,5 €	5,5 €	5,5 €

**CONTACTS**  
SEBA 15  
04 71 63 00 07  
seba@seba15.fr

Hautes Terres Communauté  
04 71 20 22 52  
www.hautesterres.com

Source : Hautes Terres communauté

## ■ Des sites d'activités disséminés sur le territoire

Plusieurs zones d'activités communales et/ou sites d'activités à vocation mixte ou artisanale, complémentaires aux ZAE intercommunales, sont présents sur le territoire, ils contribuent au maillage économique du territoire.

### — Des zones artisanales communales à Murat, Allanche et Massiac

Trois zones d'activités communales, sans véritablement de possibilités d'extension, sont recensées sur le territoire :

- **La ZA La Croix-Jolie à Murat** qui regroupe notamment **Intermarché** ainsi qu'un certain nombre d'entreprises de nature diverses (la minoterie Jambon, Imérys Filtration France, les Chais des volcans, contrôle technique automobile, transports, couvertures et toitures...). **A titre indicatif, la minoterie Jambon compte environ 80 emplois et Imérys emploie environ 30 salariés.**
- La **ZA d'Allanche**, qui s'étend sur 2,9 ha, est en cours de mutation aujourd'hui vers une vocation résidentielle, en lien avec le départ à la retraite de plusieurs artisans.
- La **ZA de la Prade à Massiac** qui accueille 17 entreprises pour 70 emplois. Elle n'a pas de possibilités d'extensions liée à la zone inondable à proximité du site.



ZA communale d'Allanche © Campus



ZA communale de Massiac - ©Google Maps



ZA communale de Murat « La Croix Jolie »

### — Autres sites d'activités

Plusieurs sites d'activités sont également identifiés :

- **Allanche** – Rue du Cézallier : elle accueille 5 entreprises pour 17 emplois.
- **Massiac** – La Rivière : elle accueille notamment la SAS Air Product et Agri Sud-Est.
- **La Chapelle-Laurent** – La Gare avec deux entreprises de l'agro-alimentaire.

## 5.4. LES DYNAMIQUES TOURISTIQUES

*NB : Les données chiffrées et les photographies proviennent de l'Office de Tourisme et/ou Hautes Terres Communauté*

Située au cœur du Massif Cantalien et du Parc des Volcans d'Auvergne, et bénéficiant d'une desserte très favorable depuis l'A75, **Hautes Terres Communauté constitue une destination touristique privilégiée**, notamment **pour ses activités de pleine nature « 4 saisons » et le patrimoine**. Le territoire profite d'une situation exceptionnelle de par la **qualité paysagère** de son environnement et la présence à proximité de **sites remarquables** comme **les Monts du Cantal** avec ses sites incontournables que sont **la station du Lioran et le Puy-Mary (1787 m) classé Grand Site de France**, les plateaux du Cézallier ou encore la Vallée de l'Alagnon.

Le tourisme est une activité essentielle pour le territoire avec près de 700 acteurs. A ce titre, Hautes Terres Communauté a validé un cadre stratégique de développement touristique sur la période 2022-2024, véritable feuille de route opérationnelle.

Hautes Terres Communauté porte une vision élargie du tourisme comme levier d'amélioration du cadre de vie et de l'attractivité territoriale. L'objectif final est d'attirer, retenir et fixer la population sur le territoire pour répondre à l'enjeu démographique du Cantal. Cela passe par 4 axes principaux : accompagner, développer, accueillir, promouvoir.

Cette stratégie s'inscrit dans le Projet de territoire pour « faire du tourisme une valeur ajoutée locale ». Elle cherche à développer une vision touristique commune et à reconnecter le tourisme aux habitants et aux autres activités économiques. Elle a aussi pour ambition de développer des solutions de mobilité et d'anticiper la transition du tourisme vers une offre « 4 saisons ».

L'objectif est d'amener les acteurs de notre destination à développer de nouvelles offres, qui permettront à la fois de dépasser la saisonnalité, d'améliorer sa compétitivité et d'anticiper les évolutions climatiques. Pour ce faire, Hautes Terres Communauté souhaite se rapprocher des acteurs locaux et des habitants pour coconstruire le tourisme de demain, avec la volonté d'assurer un développement équilibré du territoire et d'éviter la concentration des flux touristiques dans le temps et dans l'espace.

### 5.4.1. Une organisation touristique structurée autour de Hautes Terres Tourisme

La compétence « Tourisme » est portée par Hautes Terres Communauté qui l'a délégué à l'**Office du tourisme « Hautes Terres Tourisme » sous forme d'Établissement Public Industriel et Commercial (EPIC)**. Murat accueille le **siège administratif de l'office du tourisme intercommunal**, sa position centrale, place de l'Hôtel de Ville, est un réel atout pour « capter » les touristes afin qu'ils découvrent le cachet de l'ancienne cité médiévale. **Cinq points d'information touristique maillent le territoire communautaire à Allanche (Hautes Terres Services et Découvertes), Massiac (Hautes Terres Services et Découvertes), le Lioran, Neussargues-en-Pinatelle (Maison des Services) et Marcenat.**



#### ■ Quelques données chiffrées sur la fréquentation de Hautes Terres Communauté (données 2021 - OT)

- **843 000 nuitées touristiques françaises** sont comptabilisées sur l'année 2021, soit une hausse de 6% par rapport à 2019. Les touristes sont très majoritairement français (92%) provenant à 26% du Puy-de-Dôme (pour un total AURA de 24%), à 10% de Paris (pour un total Ile de France de 23%). Les touristes étrangers ne représentent que 8% contre 12% en 2019 (avant la crise sanitaire).
- Sur l'année 2021, les touristes privilégient le **court séjour** sur le territoire avec un moyenne de 2,1 nuits (touristes français) et de 1,8 nuits (touristes étrangers).
- **Plus de 2,7 millions d'actes d'excursion sont comptabilisés sur l'année 2021**. Une hausse de 10 % est enregistrée entre 2021 et 2019. Les excursionnistes sont majoritairement présents en saison estivale avec notamment un pic de fréquentation le samedi 24 juillet avec plus de 29 000 actes excursionnistes sur l'ensemble du territoire. Ces excursionnistes viennent principalement des départements limitrophe au Cantal : Puy-de-Dôme (46%), Haute-Loire (15%) et Lozère (6%).

## ■ Une diversité des hébergements touristiques avec une prédominance de meublés de tourisme

Sur le territoire de Hautes Terres Communauté, on recense **680 établissements en 2021 soit 7 552 lits marchands, dont 2 167 lits sur Laveissière (soit 29% des lits de Hautes Terres communauté)**. Les pôles du territoire se démarquent également avec plus de 500 lits marchands : 895 lits à Massiac, 680 lits à Murat...

**Près de 90% des hébergements sont des meublés de tourisme et représentent près de 69% des nuitées effectuées en 2021.** Les chambres d'hôtes (21) et les hôtels (15) sont les établissements les plus présents à l'échelle du territoire après les meublés de tourisme.

En termes de nuitées, ce sont les campings (27 548) et les hôtels (24 442) qui concentrent, après les meublés de tourisme, les plus grands nombres. Ces différents établissements sont pour certains classés (57%) et pour d'autres non (43%). Au sein des établissements classés, les plus représentés sont les 3 étoiles (168 établissements) et les 2 étoiles (163 établissements). Il est important de noter que les établissements de haut standing (4 étoiles et plus) représentent 17 hébergements pour 5 487 nuits en 2021.

TYPES STRUCTURES	NB ÉTABLISSEMENTS	NB DE LITS	NUITÉES
Campings	11	2 206	27 548
Aire CC	9	180	3 157
Hôtels	15	583	24 442
Meublés de tourisme	608	4 035	158 517
Résidences / VV	4	96	2 446
Chambres hôtes	21	236	6 838
Gites étapes et séjour	12	216	6 035
<b>TOTAL</b>	<b>680</b>	<b>7 552</b>	<b>228 983</b>



Ecolodges du lac du Pêcher - ©Hautes Terres Tourisme



Gîte Privé – Dienne - ©Hautes Terres Tourisme



VVF « Les Monts du Cantal » - ©Hautes Terres Tourisme



Hébergement insolite « La Gazelle Perchée » © Hautes Terres Communauté



## 5.4.2. Les Monts du Cantal, « poumon » touristique du territoire

### ■ La station du Lioran, site emblématique du territoire

La station du Lioran, située sur les communes de Laveissière, Albepierre-Bredons et Saint-Jacques-des-Blats\* (\*hors périmètre Hautes Terres Communauté), est la plus importante station de sports d'hiver du Massif Central (plus grand domaine skiable). Les monts du Cantal forment une frontière naturelle avec l'ouest du département.

Située au coeur du Volcan Cantalien entre 1200 et 1800 mètres, créée dès le début du 20<sup>ème</sup> siècle grâce à la présence de la gare et la desserte ferroviaire, la station du Lioran s'est développée avec les sports d'hiver, à partir des années 1960, avec la création de plusieurs pistes et infrastructures de remontées mécaniques (télécabine, télésièges).

Le domaine skiable est exploité par la SAEM Super Lioran qui a en charge l'aménagement et l'entretien des remontées mécaniques, du domaine skiable et de l'équipement de neige de culture ; il s'étend sur 60 km et 150 hectares avec 700 mètres de dénivelé. Il est composé de 44 pistes de ski alpins, avec 18 remontées mécaniques. Le site est également propice aux activités estivales de plein nature, avec des pistes et sentiers connectés (randonnées, VTT...).

#### — Des touristes de plus en plus nombreux depuis la crise sanitaire

**En termes de fréquentation, le nombre de journées skieurs est estimé à 350 000, pour un chiffre d'affaires de 7 millions d'euros pour l'exploitant du domaine skiable.**

- **Avec plus de 660 000 nuitées touristiques françaises sur l'année 2021 (soit près de 80% des nuitées sur Hautes Terres Communauté** le site connaît une augmentation de 30% par rapport à 2019. Les touristes sont très majoritairement français (94%) provenant à 19% du Puy-de-Dôme (pour un total AURA de 18%), à 11% de Paris (pour un total Ile de France de 21%). A noter que les touristes étrangers ne représentent que 6% contre 9% en 2019 (avant la crise sanitaire).
- Sur l'année 2021, les touristes privilégient le court séjour sur le territoire avec un moyenne de 2,6 nuits (touristes français) et de 2,1 nuits (touristes étrangers).
- Plus de 1,9 millions d'actes d'excursion sont comptabilisés sur l'année 2021. Une hausse de 28 % est enregistrée entre 2021 et 2019. Les excursionnistes sont majoritairement présents en saison estivale, ils viennent principalement des départements limitrophe au Cantal : Puy-de-Dôme (29%), Aveyron (18%) et Lozère (9%).
- Pour accueillir les touristes le temps de quelques jours ou pendant quelques semaines, le site offre de nombreux hébergements. En 2021, **la commune de Laveissière (et la station du Lioran) concentre plus de 42% (291) des hébergements touristiques de Hautes Terres communauté.**



Station du Lioran - © La Montagne



Domaine Skiable du Lioran - ©Auvergne Destination

#### — Un projet de revalorisation de la station du Lioran

Site touristique emblématique régional, la station du Lioran constitue un enjeu majeur pour le Conseil Départemental du Cantal, qui en septembre 2017, a validé le projet de station qui définit les grandes orientations stratégiques. En juin 2018, la station été retenue par le gouvernement et fait partie des treize sites qui vont bénéficier d'un accompagnement pour la réhabilitation de l'immobilier de loisirs grâce à un appui en ingénierie avec les Services de l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations et le Comité de Massif.

Aujourd'hui, dans le cadre du PLUi **un projet de revalorisation de la station du Lioran** est engagé pour d'une part partager un stratégie de développement commune de la station (Département, Hautes Terres Communauté, SAEM Super Lioran Développement, Laveissère...) et d'autre part intégrer les différents projets envisagés à court et moyen termes. La finalité de cette mission est de décliner ce projet de revalorisation du Lioran au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui s'intégrera dans le PLUi en cours. Cet OAP sera l'occasion d'accompagner le développement de la station tout en permettant une certaine souplesse dans l'implantation des différents équipements et aménagements projetés. Le périmètre de réflexion est l'ensemble du territoire de consommation touristique de la station.

Dans ce cadre, plusieurs projets sont ainsi envisagés sur la période 2023-2025 tels que, l'aménagement de nouvelles infrastructures (téléski, tyrolienne, piste de luge...), la création d'un centre thermo-ludique, l'évolution de la patinoire... mais aussi le développement d'hébergements (saisonniers, auberge de jeunesse, hôtels pour l'accueil de groupes).

#### ■ Les domaines nordiques de Prat de Bouc et du Haut-Cantal (le Puy Mary)

Les communes d'Albepierre-Bredons (Prat de Bouc) et de Lavigerie (Puy Mary) regroupe la majeure partie du domaine nordique de Hautes Terres Communauté. Avec 41 établissements et plus de 15 600 nuités à Albepierre-Bredons et 16 établissements et plus de 12 400 nuités à Lavigerie en 2021, ces deux communes confirme l'attractivité des monts du Cantal.

#### — Le domaine skiable du Prat de Bouc

Le col de Prat de Bouc compte parmi les sites emblématiques du Cantal. Situé à 1392 m d'altitude, au cœur du volcan cantalien, il est une halte privilégiée d'un voyage en Auvergne. Adossé au Plomb du Cantal, 1855 m, plus haut sommet du département, le site se dévoile majestueux et accueillant, en forme de cirque. Façonné par l'agriculture de montagne, il est un lieu touristique prisé pour approcher les sommets ou tester les loisirs & sports nature hiver comme été. Le domaine skiable du Prat de Bouc s'étend de part et d'autre du Plomb du Cantal. Des pistes balisées et sécurisées, tracées en classique ou skating permettent de parcourir de vastes forêts de sapins, de hauts plateaux basaltiques et des cirques glaciaires peuplés de marmottes et mouflons.

Depuis l'été 2021, la Maison du Col de Prat de Bouc permet de renforcer l'offre d'activités tout au long de l'année et participer pleinement à l'attractivité du site. Plusieurs activités sont proposées l'hiver telles que : ski de fond, raquette, ski de randonnée nordique, biathlon, ski, luges, luges bébés pulka, ski alpin. À la belle saison le site est propice aux balades, randonnées, VTT, VTT VAE, trail, randonnées itinérantes.



Domaine du Prat de Bouc - © Auvergne Destination



#### – Le domaine nordique du Puy Mary

Le Syndicat de la Zone nordique du Haut Cantal qui regroupe 9 Communes (Riom-ès-Montagnes, Cheylade, Le Falgoux, Collandres, Lavigerie, Menet, Trizac, Valette et Le Claux) met à la disposition des deux sites nordiques : Le Claux – Lavigerie pour les domaines du Col de Serre et de Lascourt et Le Falgoux des équipements pour la gestion des domaines nordiques.

#### ■ Le Puy Mary, Grand site de France

Le Puy-Mary a obtenu le label « Grand Site de France », en décembre 2012. Le Grand Site de France Puy Mary – Volcan du Cantal est ainsi devenu le 12<sup>e</sup> Grand Site à obtenir le label. Créé en 2000, le réseau des Grands Sites de France est aujourd’hui composé de 47 Grands Sites. Depuis début 2021, le Grand Site de France Puy Mary – Volcan du Cantal s’étend sur 40 000 hectares, 17 communes membres (réparties sur 5 EPCI et 5 cantons). Trois communes de Hautes Terres communauté sont concernées par le label sont : Laveissière, Dienne et Lavigerie



Domaine nordique du Puy-Mary - ©Hautes Terres Tourisme

#### 5.4.3. Les activités de pleine nature

En lien avec la **qualité paysagère** du territoire et la présence de **sites remarquables**, le territoire de Hautes Terres communauté jouit d’une forte attractif pour le **tourisme de pleine nature**, que ce soit les panoramas époustouflants sur les Monts du Cantal et d’Auvergne et à travers le Grand Site de France Puy Mary ou profitez des grands espaces au cœur des estives du plateau du Cézallier.



Puy Mary, Grand site de France - © Puy Mary

#### – La l’itinérance douce (randonnée, VTT...), activité majeure du territoire favorisée par des paysages de grandes qualités

L’itinérance douce est l’activité majeure de l’ensemble du territoire de Hautes Terres Communauté. D’importants circuits de randonnées maillent l’ensemble du territoire. Les tracés emblématiques comme le GR 400 « Le Tour du volcan cantalien », le GR4 « Traversée de l’Atlantique à la Méditerranée » qui traverse toute la partie ouest de Hautes Terres communauté et le GR 465 « Monts du Cantal à la vallée du Lot » chemin clunisien entre l’Aveyron et le Cantal, cette voie relie l’abbaye de Bredons, à proximité de Murat et le prieuré de Manhaval plus au sud de l’itinéraire à l’abbatiale de Conques, classée Patrimoine mondial de l’Unesco. De nombreux sentiers sont également présents comme la Via Arverna (un chemin vers Compostelle-), le Tour des Vaches Rouges (itinérance sur les plateaux du Cézallier) ou les petites itinérances comme les micro-aventure « Porte du Cézallier » et « Vallée de la Santoire »



Plateau du Cézallier (Pradiers) - © E.GUIVARC'H

Avec plus de 700 kilomètres de sentiers pédestres balisés (PR), le territoire offre un terrain de jeu idéal sur des parcours aux paysages variés et complémentaires.

La pratique du vélo (VTT, gravel, VVT à assistance électrique et cyclotourisme) est également développée. Le territoire est traversé par la Grande Traversée du Massif Central. L'itinéraire principal traverse le département du Cantal du nord au sud. L'entrée se fait par le Cézallier, puis se poursuit dans le massif forestier de la Pinatelle sur Chalinargues. Une variante d'environ 60 km mène au Plomb du Cantal point le plus haut de la GTMC et du département.



©Hautes Terres Communauté

#### — Autres activités présentes sur le territoire

Plusieurs équipements indoor et outdoor sont présents sur le territoire avec notamment :

- La station du Lioran qui concentre de nombreux équipements et activités récréatifs comme un téléphérique, des télésièges, une patinoire, une piste de luge aménagée sur des rails, mini-golf des motoneiges électriques (pour enfants), du paintball...
- Des activités sportives: le trail, la cani rando et le chien de traîneau, le Vélorail du Cézallier, le lac du Pêcher, piscines municipales de Murat et Laveissière, terrains de tennis de Murat



Vélorail du Cézallier, Cani-rando, patinoire du Lioran, Motoneiges électriques © Hautes Terres Tourisme

#### 5.4.4. La découverte du patrimoine

##### — Le patrimoine bâti remarquable

- **La cité médiévale de Murat présente un caractère architectural riche**, comme en témoignent de nombreuses maisons d'époque médiévale et renaissance. **La commune dispose d'un site patrimonial remarquable (SPR), ancienne aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), approuvée le 18 mars 2014.** Elle est labellisée « **Petite Cité de caractère** » du Cantal depuis 2015. Ce label est une marque touristique de qualité qui participe au développement économique du territoire. Il repose sur une charte qui précise les engagements en faveur de la sauvegarde, de la restauration, de l'entretien et de la mise en valeur du patrimoine communal.
- **Les bâtiments d'estives (buron, bédélat et loge à cochons) sont un élément identitaire des montagnes cantaliennes**, sont présents dans tous les plateaux d'estives. Ils sont aujourd'hui soit abandonnés, soit encore en activité, soit réhabilités ou soit réhabilités en hébergements individuels ou de tourisme ou en restaurants.



Moulin de Celoux - ©Hautes Terres  
Tourisme

Hautes Terres Communauté s'engage dans un projet ambitieux de mise en valeur d'un patrimoine emblématique du territoire : le buron. Projet fédérateur, les premières étapes se mettent en place. Six sites du territoire ont fait l'objet d'un état des lieux par des spécialistes des burons pour comprendre leur histoire et envisager des actions de rénovation ou préservation et de valorisation. Chacun des sites a son identité et les états de « conservation » des burons datant d'époques différentes sont très hétérogènes. Ce travail d'architecture, d'archéologie et d'histoire permet d'envisager un projet concret qui devrait débuter ce printemps 2023 :

- Reconstruction de 2 burons sur les communes d'Albepierre-Bredons et Lavigerie ;
- Réhabilitation de deux burons à Ségur-les-Villas et Vèze ;
- Deux sites seraient mis en valeur avec de simples sécurisation ou de mise en lumière sous un angle culturel à Albepierre-Bredons.

D'autres éléments patrimoniaux sont présents sur le territoire : le Moulin de Celoux, le Couderc de Chalinargues... de nombreux éléments inscrits aux monuments historiques, 24 édifices classés et 57 édifices inscrits au monuments historiques (églises, chapelles, oratoires, fermes...) et éléments du « petit patrimoine » sont disséminés sur le territoire (four banal, fontaines, croix, calvaires...) et enrichissent le paysage. À savoir : Les servitudes monuments historiques et les périmètres de protection associées sont consultables sur le site internet : <http://atlas.patrimoine.culture.fr>

Hautes Terres Communauté a débuté les travaux de rénovation et de valorisation de son petit patrimoine en mai 2021. Ce programme a pour objectif de préserver et valoriser le patrimoine vernaculaire identitaire des communes, dynamiser l'économie locale et renforcer l'attractivité du territoire. La tranche 1 est en cours de finalisation. La tranche 2 commencera au printemps.

##### — Le patrimoine naturel qui abrite une biodiversité remarquable

- Le Col de Prat de Bouc offre de petits trésors à qui sait observer : eau, roche volcanique, burons, montagnes, faune et flore sauvage ;
- Le cirque de Chamalières, paysage, dont les blocs rocheux témoignent de l'activité volcanique et glaciaire, les cascades ;

- La rivière Alagnon, rivière à saumon
- Le Chaos de Landeyrat falaise d'orgues basaltiques surplombe un éboulis naturel de rochers (classé Espace Naturel Sensible du Cantal)
- Les Palhàs de Molompize, coteaux couverts de terrasses et de vignes (classé Espace Naturel Sensible du Cantal)
- Les tourbières du Jolan et de la Gazelle, l'unique réserve naturelle régionale du Cantal (classé Espace Naturel Sensible du Cantal)
- Le massif forestier de la Pinatelle et le Lac du Pêcher (classé Espace Naturel Sensible du Cantal)
- Les estives du plateau de Chastel sur Murat, plateaux volcaniques d'altitude et tourbières (classé Espace Naturel Sensible du Cantal)
- Le plateau du Cézallier, vaste étendue d'estives sur un plateau volcanique

#### – Les musées / maisons thématiques

La richesse culturelle du territoire s'illustre également par la présence de plusieurs musées et/ou maisons thématiques répartis sur tout le territoire de Hautes Terres Communauté. Le thème de ces établissements est varié : de l'histoire locale (Maison du buronnier à Laveissière, mémorial des déportés de Murat) à l'exposition du patrimoine artistique et culturel (Musée d'art Elise Rieuf à Massiac, Maison de Site de Diègne « Grand Site de France Puy Mary – Volcan du Cantal », l'espace Cézallier à Allanche) en passant par la découverte des sciences (Musée de la Faune à Murat, Fab Lab à Murat)... Les visites lient découvertes et convivialité, sciences et croyances, tradition et modernité.

#### – Le patrimoine culinaire

De nombreuses spécialités emblématiques du territoire sont connues à différentes échelles. Avec ces 5 AOP fromagères (Cantal, Salers, fourme d'Ambert, Bleu d'Auvergne et Laguiole), races de viandes bovines prestigieuses (Salers, Aubrac) et élevage extensif, miel du cantal... les produits du terroir sont nombreux et les filières agro-touristiques commencent à se développer pour mettre en valeur le fruit de cette agriculture locale et dynamique. Le SCoT encourage fortement la création d'une offre agro-touristique, « levier de promotion » des produits locaux, à travers par exemple les visites de fermes, la diversification des activités agricoles.



Fête du cornet de Murat - ©La Montagne



Buron des Estives, Restaurant ©Auvergne Destination



Fête de l'Estive 2022 ©La Montagne

#### – Les principaux événements culturels et sportifs

Les grands rendez-vous de Hautes Terres Communauté allient tradition et modernité, culture et sport tout au long de l'année : fête du cornet de Murat, fête des Palhàs à Massiac, Festival Aliment'erre (en lien avec le PAAT), Microfolies itinérantes à Massiac, fête de l'Estive à Allanche, fête de la Montagne à la station du Lioran, marché des Potiers à Allanche, foire Antiquité/Brocante à Allanche, fête du cornet de Murat... Les événements culturels et sportifs sont nombreux sur le territoire et mettent en valeur tous les atouts de Hautes Terres Communauté.

## 5.5. SYNTHÈSE ET ENJEUX

ITEMS	ELEMENTS CLES A RETENIR
EMPLOIS COMMERCES ET SERVICES	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Une offre d’emploi concentrée sur les pôles : près de 4 500 emplois dont près de la moitié dans les pôles urbains secondaires de Murat et Massiac <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Un indice de concentration d’emploi (ICE) de 93,2 sur Hautes Terres Communauté</b> (contre 97,5 pour le Cantal)</li> <li>▪ Des emplois dominés par la sphère présentielle (plus de 62% des emplois du territoire) et le secteur agricole</li> <li>▪ Un taux de chômage en hausse depuis 2008, mais qui reste raisonnable (8,4% en 2019)</li> <li>▪ <b>Des mobilités domicile-travail internes importantes</b> : 68,8 % des actifs occupés du territoire travaillent dans le territoire et 76 % des emplois du territoire sont occupés par des résidents.</li> </ul> </li> <li>– Des outils novateurs favorisant le travail collaboratif : un tiers-lieu destiné aux télétravailleurs et aux porteurs de projets, la COcotte numérique</li> <li>– Un territoire qui se structure principalement autour de deux pôles commerciaux et de services majeurs (Murat et Massiac) et trois pôles relais (Neussargues, Allanche et Marcenat) ... mais qui restent sous l’influence de plusieurs pôles extérieurs <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Murat et Massiac concentrent plus de 62% de l’offre de commerces des pôles du territoire.</b> Ce sont essentiellement des commerces de bouche avec de nombreuses boulangeries, des boucheries et de nombreuses épiceries qui sont également présentes dans les communes rurales.</li> </ul> </li> </ul>
TISSU ARTISANAL ET INDUSTRIEL	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Un territoire qui s’organise autour de plusieurs filières traditionnelles : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Une filière agro-alimentaire en lien avec la vocation agricole</b> du territoire : pôle viande de Neussargues, des établissements de production et de transformation fromagère, des négociants de bestiaux, la Minoterie JAMBON...</li> <li>▪ <b>Les savoir-faire et métiers du bois</b> : un Lycée professionnel à Murat, labélisé Campus des Métiers et des qualifications d’excellence entièrement orienté vers le bois, le développement de la filière bois-énergie (réseau de chaleur bois...)</li> <li>▪ <b>La valorisation des ressources du sous-sol</b> avec cinq carrières qui permettent l’approvisionnement en pierres locales du territoire.</li> </ul> </li> <li>– Des espaces d’activités dédiés pour accueillir les entreprises <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Des zones d’activités intercommunales localisées dans la vallée de l’Alagnon qui s’étendent sur une surface de 11,2 ha avec une surface disponible de 1,14 ha</b>, auxquelles il convient de rajouter 3,9 ha de potentiel foncier en extension sur Neussargues et Massiac, plus une zone plus isolée à St Mary le Plain, de 15,2 ha dont 1,27 ha disponibles.</li> <li>▪ Une offre foncière à vocation d’activités économiques complétée par des sites d’activités disséminés sur le territoire : Allanche, Murat, La Chapelle-Laurent, Massiac...</li> </ul> </li> </ul>

ITEMS	ELEMENTS CLES A RETENIR
TOURISME	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Un territoire à forte vocation touristique qui s’appuie notamment de l’OT « Hautes Terres Tourisme » pour mettre en œuvre une politique touristique dynamique à l’échelle de Hautes Terres Communauté et du Massif Cantalien <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un OT intercommunal sur Murat (Maison du Parc et du tourisme) et cinq points d’information touristique qui maillent le territoire communautaire à Allanche (Hautes Terres Services et Découverte), Massiac (Hautes Terres Services et Découverte), le Lioran (point d’information touristique, Neussargues-en-Pinatelle (Maison France Service) et Marcenat.</li> <li>▪ <b>Une offre en hébergements dominée par les hébergements non-marchands avec près de 7600 lits touristiques marchands (dont 29% à Laveissière) et 17 100 lits touristiques non marchands ; 800 000 nuitées en 2019 dont 660 000 uniquement sur la station du Lioran</b></li> </ul> </li> <li>– Les Monts du Cantal, « poumon » touristique du territoire, avec la station du Lioran, les domaines nordiques de Prat de Bouc et du Haut-Cantal, Le Puy Mary « Grand site de France »... <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un projet de restructuration ambitieux de la station du Lioran : restructuration du cœur de la station, aménagement de nouvelles infrastructures (télési, tyrolienne, piste de luge...), développement des hébergements</li> </ul> </li> <li>– Une offre d’activités touristiques et de loisirs « 4 saisons » orientée vers le tourisme de pleine nature, et présente sur l’ensemble du territoire <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les activités de pleine nature : activités nordiques avec les stations du Lioran, de Prat de Bouc et du Haut Cantal Puy Mary, l’itinérance douce (randonnée, VTT/cyclo, équestre...), le vélorail du Cézallier, la pêche...</li> <li>▪ La découverte du patrimoine avec notamment le patrimoine bâti de la cité médiévale (Murat labellisée « Petite Cité de caractère »), le patrimoine naturel remarquable (le Puy-Mary, le lac du Pêcheur, les trois rochers, les estives et tourbières...), les bâtiments d’estives : buron, bédélat et loge à cochons ...</li> <li>▪ Des activités culturelles et festives (fête de l’Estive, festival Hibernarock...)</li> </ul> </li> </ul>

## PRINCIPAUX ENJEUX

- **Le maintien d'un maillage économique pertinent, tant en matière de services que de petits commerces et d'équipements de proximité, garant de lien social entre le secteur rural et les pôles structurants**
- **La poursuite de la mise en œuvre d'une stratégie d'accueil d'activités économiques afin de maintenir une économie dynamique et créatrice d'emplois, notamment dans le secteur artisanal et tertiaire**
  - Renforcer l'offre foncière à vocation d'activités des zones d'activités intercommunales de Massiac et Neussargues qui contribuent à la dynamique économique du territoire
  - Proposer des conditions d'accueil susceptibles de renforcer l'attractivité économique du territoire : offre foncière attractive, qualification des espaces d'activités, couverture numérique du territoire, ...
  - Mettre en œuvre une politique foncière anticipatrice pour un développement cohérent des zones d'activités, en mobilisant les outils fonciers et les acteurs (EPF Auvergne)
- **Le renforcement de la vocation touristique du territoire, pilier économique majeur et axe d'attractivité principal**
  - Conforter le développement et/ou la restructuration de la station touristique du Lioran, pôle touristique majeur du Cantal et de l'Auvergne
  - Structurer l'offre touristique autour des activités de pleine nature qui sont incontournables à l'échelle du territoire ;
  - Préserver et valoriser la dimension patrimoniale du territoire : patrimoine naturel, patrimoine bâti...
  - Développer et diversifier une offre d'hôtellerie (fonction et équipements) par exemple pour l'accueil de séminaire... mais aussi le secteur du bien-être, de la santé qui est en pleine expansion aujourd'hui