

Commune de CHANAC-LES-MINES

Elaboration du PLU

Atelier population-habitat-foncier



L'évolution démographique



Le parc de logement



L'analyse de la carte communale



L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis





L'évolution démographique



Le parc de logement



L'analyse de la carte communale

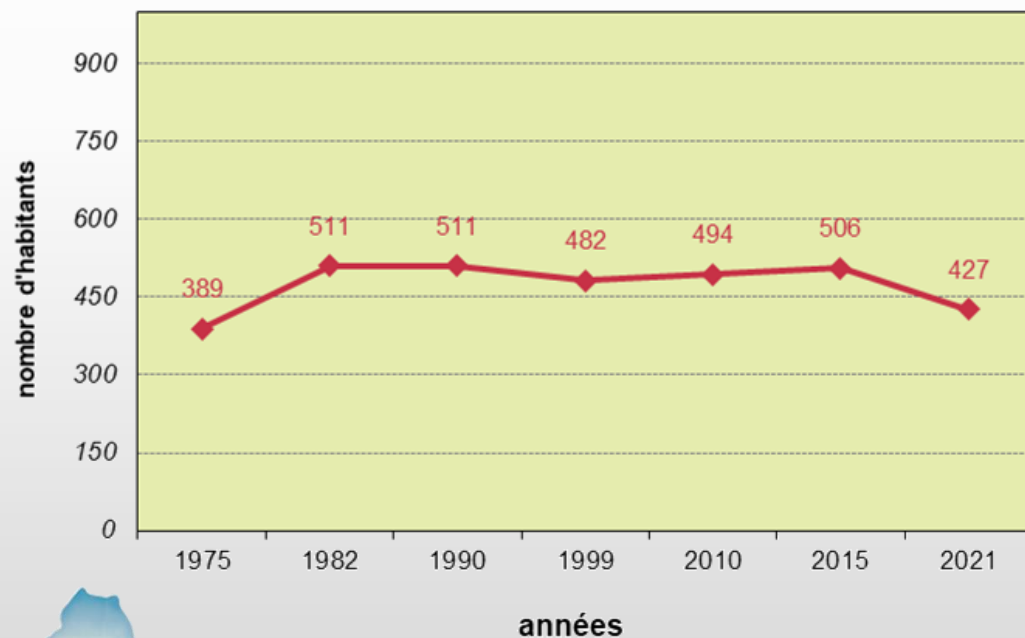


L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis



Une population relativement stable depuis 40 ans

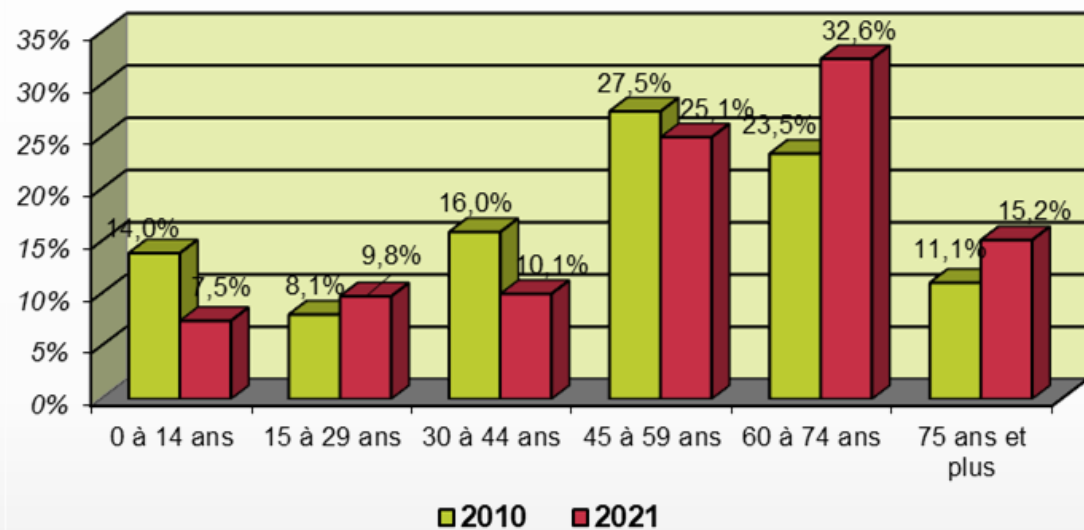
Une population qui a peu évolué depuis les années 80, tournant autour des 500 habitants. Seul la population donnée par l'INSEE en 2021 interroge (-80 habitants en 6 ans).



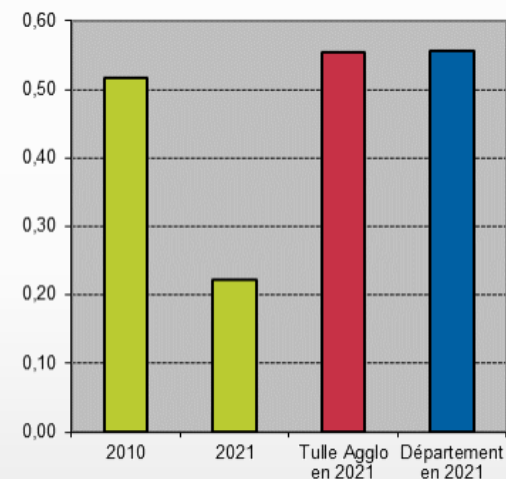
Taux démographiques (moyennes annuelles)						
	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010	2010-2015	2015-2021
Taux d'évolution global en %	4,0%	0,0%	-0,6%	0,2%	0,5%	-2,8%
- dû au solde naturel	-0,5%	-0,5%	-0,6%	-0,4%	-0,8%	-1,0%
- dû au solde migratoire	4,4%	0,5%	0,0%	0,6%	1,2%	-1,8%
Taux de natalité pour 1000	5,2	6,1	3,1	4,7	4,8	2,8
Taux de mortalité pour 1000	9,7	11,0	9,1	8,4	12,4	13,4

=> Hormis la période 2015-2021, un solde migratoire important qui contrebalance le solde naturel déficitaire.

Une population irrégulièrement vieillissante ?



Indice de jeunesse

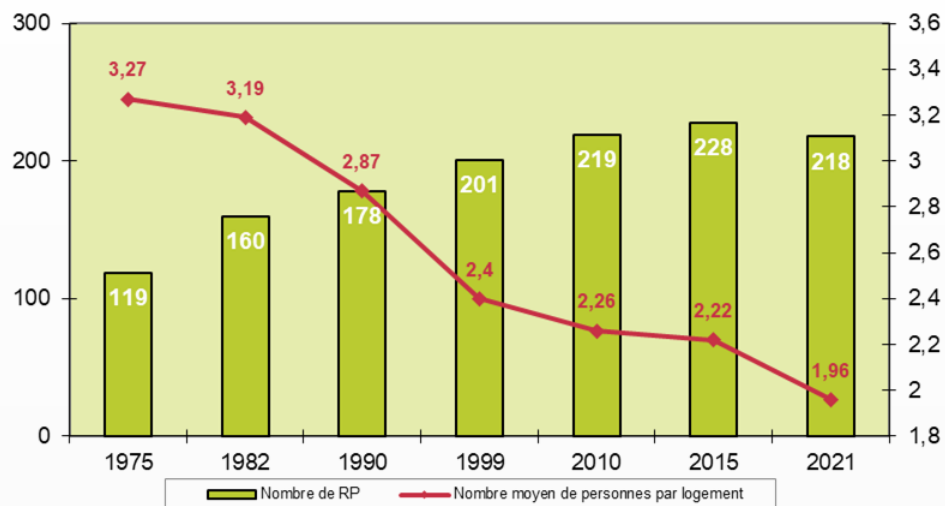


Moins d'**1 habitant sur 5** a moins de 30 ans

Près d'**1 habitants sur 2** a plus de 60 ans



Une taille de ménage très basse pour ce type de commune



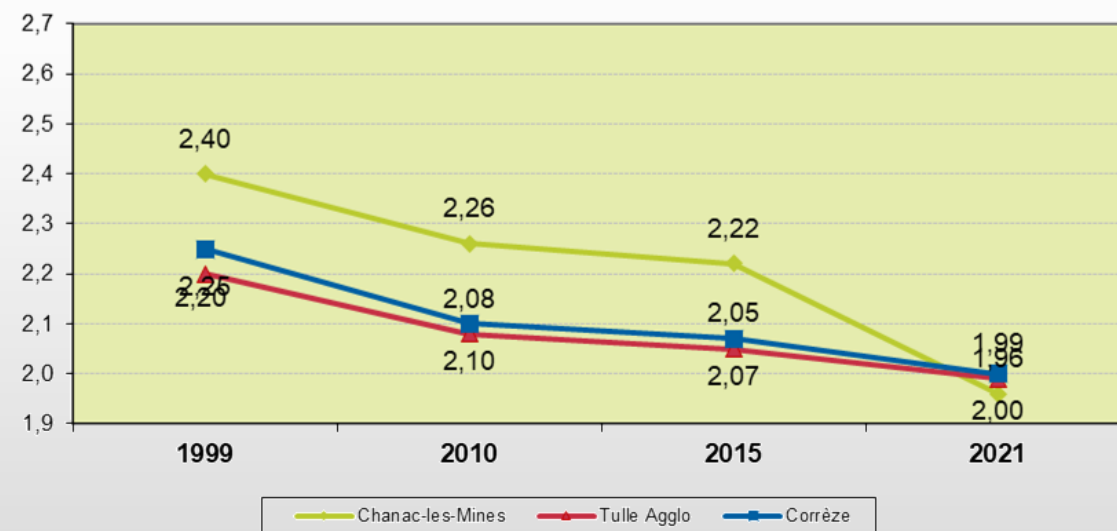
Le phénomène de desserrement est national et s'observe localement :

- Augmentation nette du nombre de ménages ;
- Diminution importante de la taille moyenne des ménages.

La taille des ménages est basse sur Chanac-les-Mines, s'expliquant par une population vieillissante.

Comparaison avec les territoires supra-communaux :

- Taille des ménages en diminution à l'échelle des 3 territoires comparés ;
- Forte baisse irrégulière sur la commune par rapport aux territoires de comparaison ;
- A l'échelle intercommunale et départementale, la taille des ménages est basse, autour de **2 personnes/ménage**





L'évolution démographique



Le parc de logement



L'analyse de la carte communale

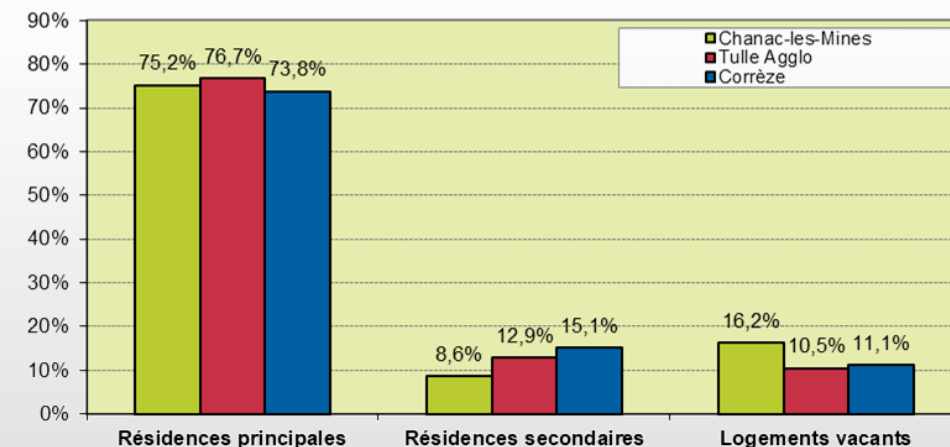
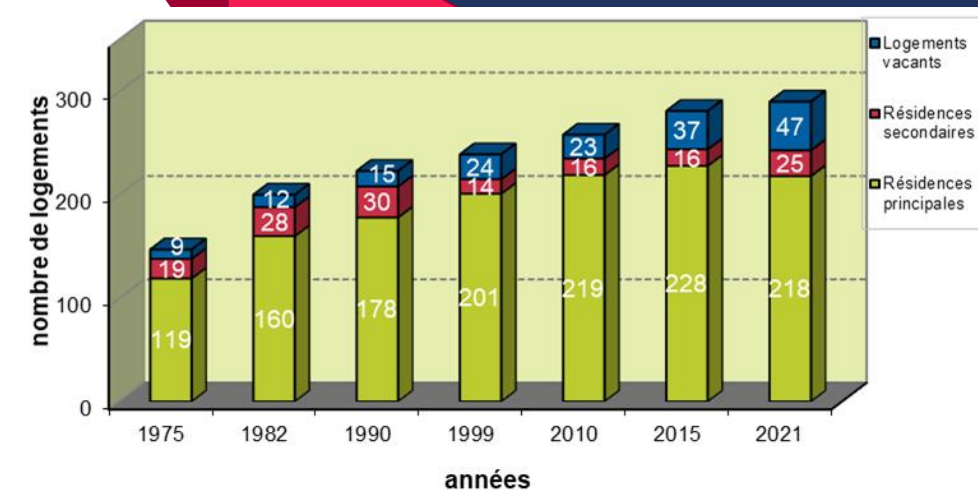


L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis



Un parc de logement en augmentation malgré une hausse des logements vacants

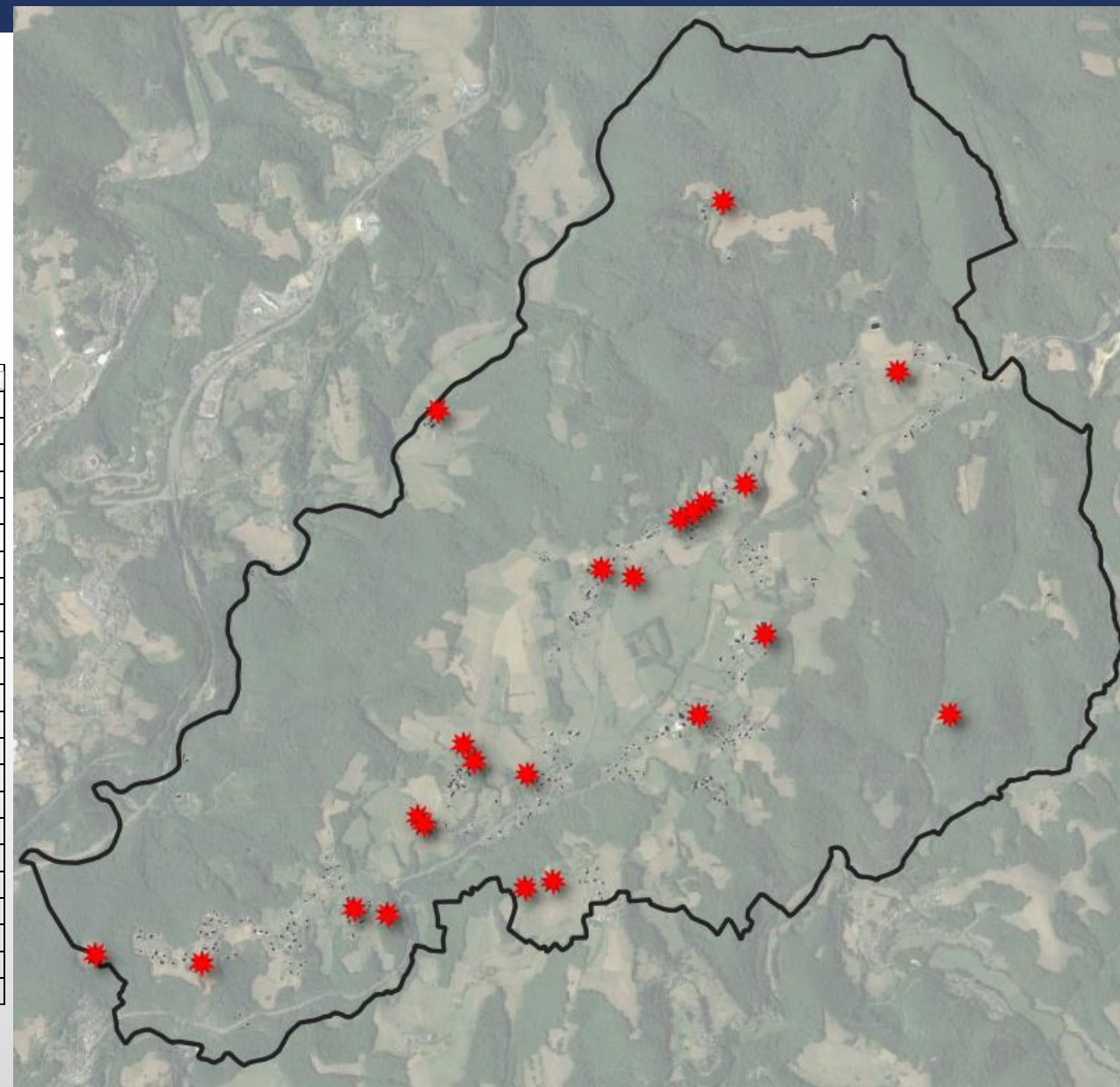
- Une augmentation **constante** du parc de logement depuis 1975.
 - En 2021, Chanac-les-Mines comptait 290 logements :
 - 75,2% de résidences principales ;
 - 8,6% de résidences secondaires ;
 - 16,2% de logements vacants.
 - Les besoins en logements sont liés à l'évolution de la population et également au maintien de la taille des ménages (accueil de familles avec enfants notamment).
- Comparaison avec les territoires supra-communaux :
- Chanac-les-Mines dispose d'un parc de logements occupé sensiblement égal aux territoires de comparaison, hormis sur les résidences secondaires ;
 - Le taux de logements vacants est par contre très important sur la commune (16,2%), les territoires supracommunaux ayant un taux bien moins élevé.



Zoom sur la vacance en logement

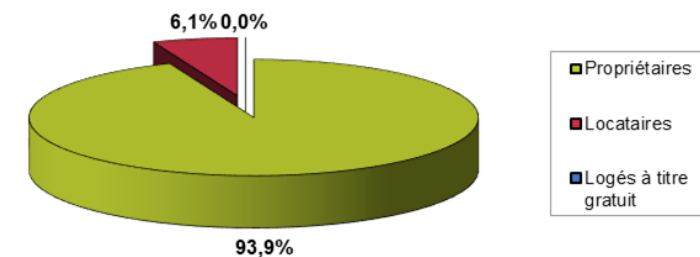
22 logements vacants identifiés d'après les fichiers fonciers des Impôts.

gestionnaire / proprio	nature	ref cad	année vacance	adresse maison vacante		REMARQUE
BERTHUMEYRIE Georges	MAISON	C 1234 (1822?)		21 LOREILLER	CHANAC-LES-MINES	inoccupé
BETAILLOULOUX RAYMONDE	MAISON	C1517	2007	2 MALANGLE	CHANAC-LES-MINES	inoccupé
BLOYER PIERRE HENRI	MAISON	B1356	2021	6 BOIS LAFARGE	CHANAC-LES-MINES	inoccupé
BOUYSSOU JEAN MARC	MAISON	A0002	2008	2 PONT DE LA PRADE	CHANAC-LES-MINES	inoccupé
CHASSAGNE BERNARD	MAISON	C 1138 (1118?)		1 LES SOURCES	CHANAC-LES-MINES	succession
COMBES ALAIN	MAISON	C 925		32 POUGEOL	CHANAC-LES-MINES	ruine
	MAISON	A0168	1997	MALANGLE	CHANAC-LES-MINES	inoccupé (ehpad)
FIUX DOMINIQUE RENE	MAISON	B1023	2013	24 MALANGLE	CHANAC-LES-MINES	inoccupé
FRAYSSE MARIE LOUISE	MAISON	C0538	1995	5 L ETANG	CHANAC-LES-MINES	inoccupé succession
FRAYSSE MARIE LOUISE	MAISON	C 1025		3 L'ETANG	CHANAC-LES-MINES	inoccupé succession
GERARD JACQUELINE	MAISON	C1023	2004	40 LACHEZE	CHANAC-LES-MINES	inoccupé
GORSE MARIE HORTENSE	MAISON	C0450 (1953?)	2015	38 LACHEZE	CHANAC-LES-MINES	vendue
MADLMONT NICOLAS (décédé)	MAISON	A0319	2017	PRESSET	CHANAC-LES-MINES	inoccupé succession
MAUGEIN MARIE THERESE	MAISON	B0028	2001	27 RUE DES HORTS	CHANAC-LES-MINES	inoccupé
MONDET JEAN MARIE	MAISON	B0514	1995	1 AU POMPIDOUR	CHANAC-LES-MINES	inoccupé
PIMOND JEAN CLAUDE	MAISON	C0097	2012	3 MALANGLE	CHANAC-LES-MINES	inoccupé
PRESSET ANDRE	MAISON	A0163	2012	7 MALANGLE	CHANAC-LES-MINES	inoccupé
SALLES ALFRED	MAISON	B1361	1995	2 BOIS LAFARGE	CHANAC-LES-MINES	inoccupé
SALLES François (décédé)	MAISON	B 419		3 PIMONT	CHANAC-LES-MINES	inoccupé
SALLES ROGER-ROBERT	MAISON	C0775	2017	8 VEDRENNE	CHANAC-LES-MINES	inoccupé
SALLES ROGER-ROBERT	MAISON	C1469	2016	39 POUGEOL	CHANAC-LES-MINES	inoccupé
SIMONNET MONIQUE	MAISON	C 1262		1 VEDRENNE	CHANAC-LES-MINES	inoccupé (ehpad)
TEILLARD JEAN	MAISON	B1205	2021	4 AUX PLAINES	CHANAC-LES-MINES	inoccupé succession



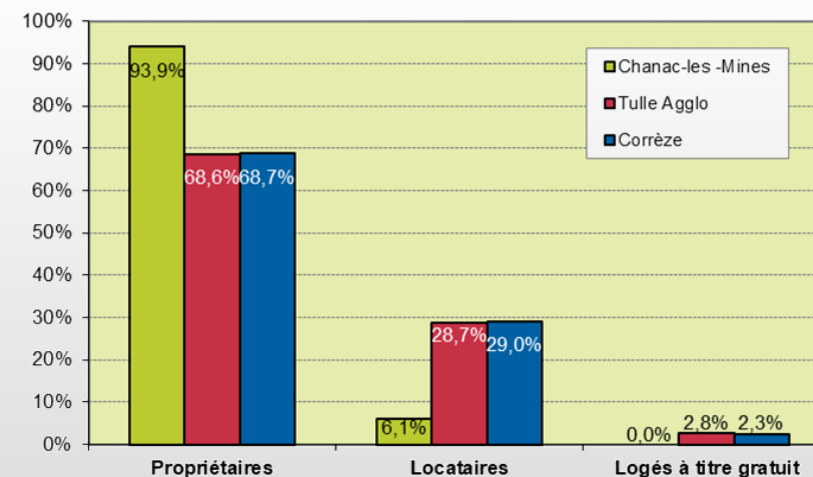
La prépondérance de l'accession à la propriété

- Le parc de résidences principales est dominé par les propriétaires (93,9% en 2021).
- Le parc de logements locatifs représente 6,1% du parc, notamment alimenté par une opération d'habitat social (Impasse des Pras).



Comparaison avec les territoires supra-communaux :

- Les propriétaires sont plus représentés sur la commune que sur les territoires de comparaison ;
- Le parc de locatifs est beaucoup moins important qu'à l'échelle intercommunale et départementale ;

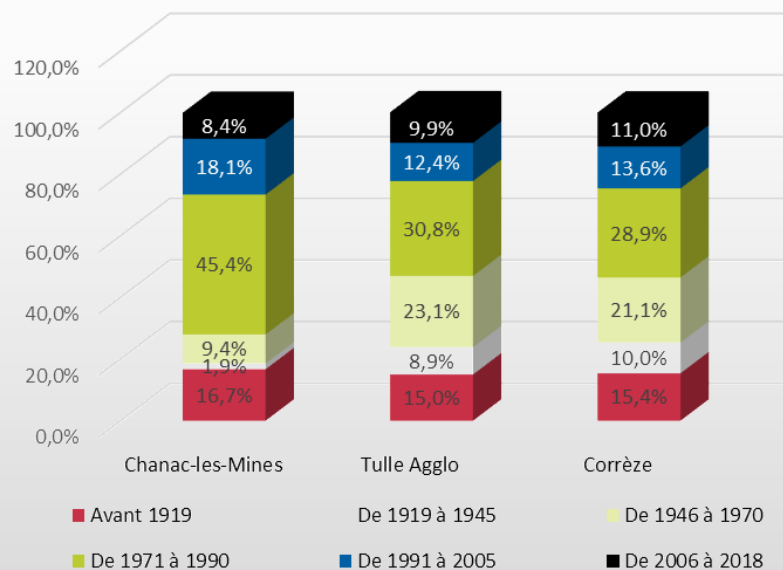


Age du parc de logement

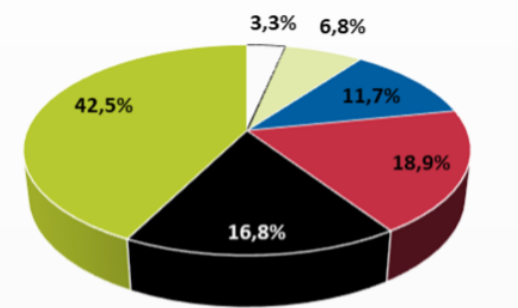
Un parc de logement majoritairement représenté par des logements datant des années 70 à 80, puisque 45,4% des logements ont été construits sur cette période.

26,5% du parc de logement a été construit depuis les années 90 (1 logement sur 4).

Age du parc de logement



Ancienneté d'emménagement des ménages



■ Depuis moins de 2 ans
 ■ De 2 à 4 ans
 ■ De 5 à 9 ans
■ De 10 à 19 ans
 ■ De 20 à 29 ans
 ■ 30 ans ou plus

L'ancienneté d'emménagement des ménages est intimement liée à l'âge du parc de logement : plus de 42% des ménages habitent sur Chanac-les-Mines depuis 30 ans ou plus.

1970

1990

2023



1970

1990

2023



1970

1990

2023



1970

1990

2023



1970

1990

2023



1970

1990

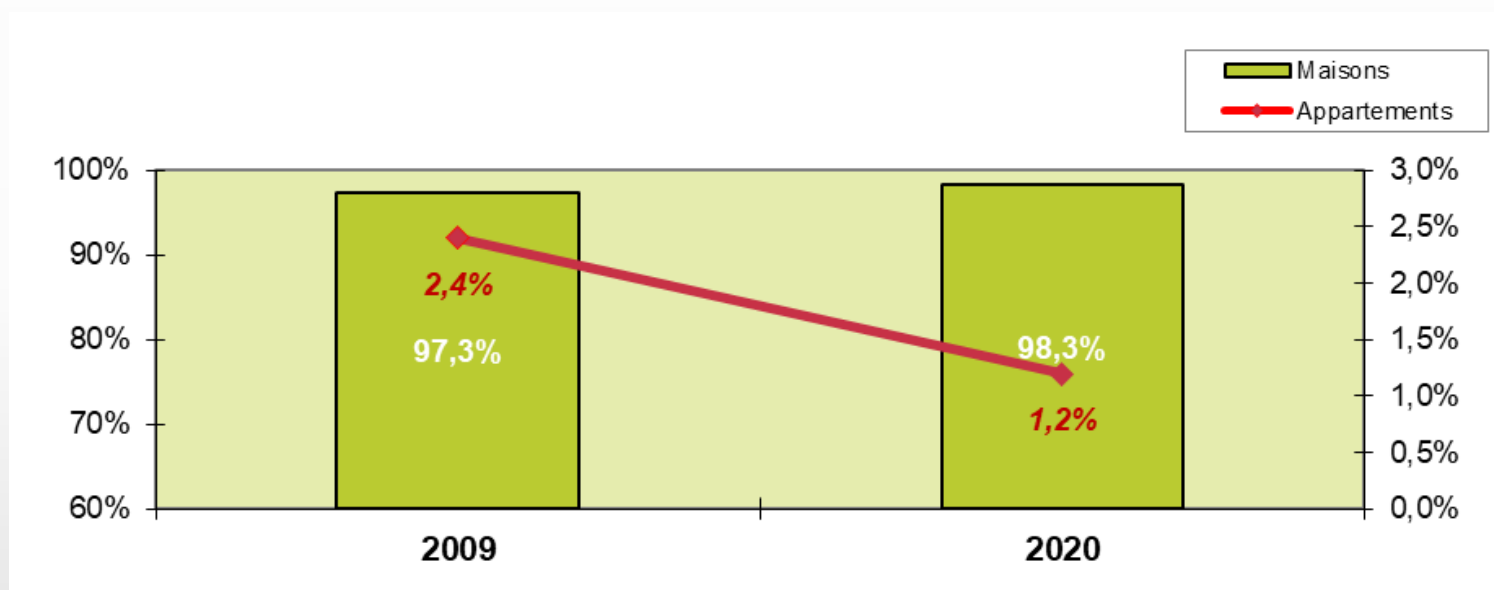
2023



Structure du parc de logement des résidences principales

Une part très importante de maisons individuelles (98,3% des résidences principales en 2020).

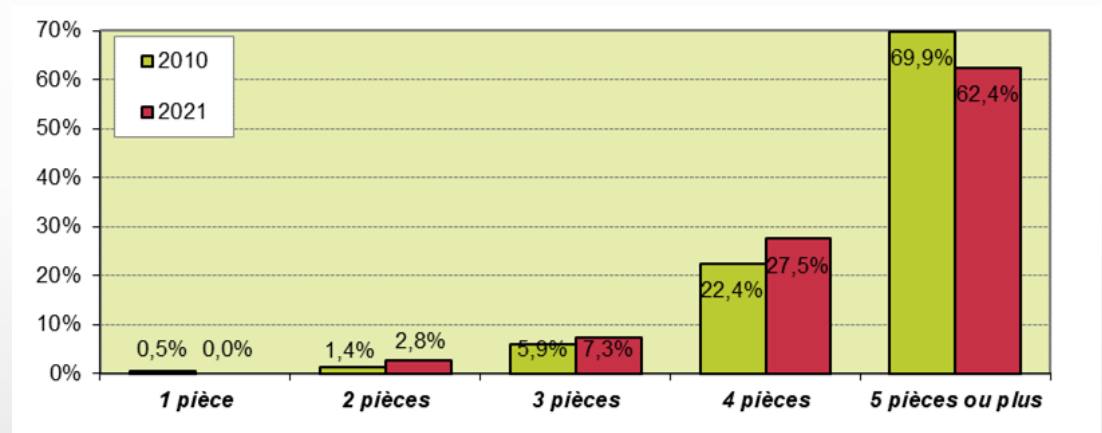
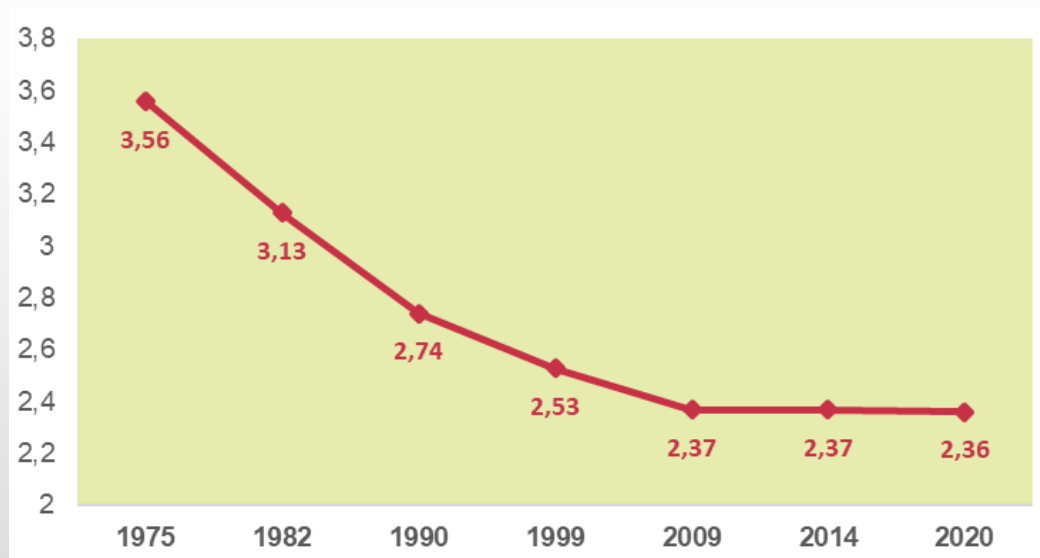
Une diminution du nombre d'appartement depuis 2009, passant de 10 à 6 en l'espace de 11 ans.



Taille du parc de logement des résidences principales

Un parc de logement composé de grands logements, plus de 85% des logements comptent 4 pièces et +.

Moins de 3% du parc de logement est composé de T2 ou moins.



=> Faut-il prévoir une offre alternative aux grands logements individuels ?





L'évolution démographique



Le parc de logement



L'analyse de la carte communale



L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis



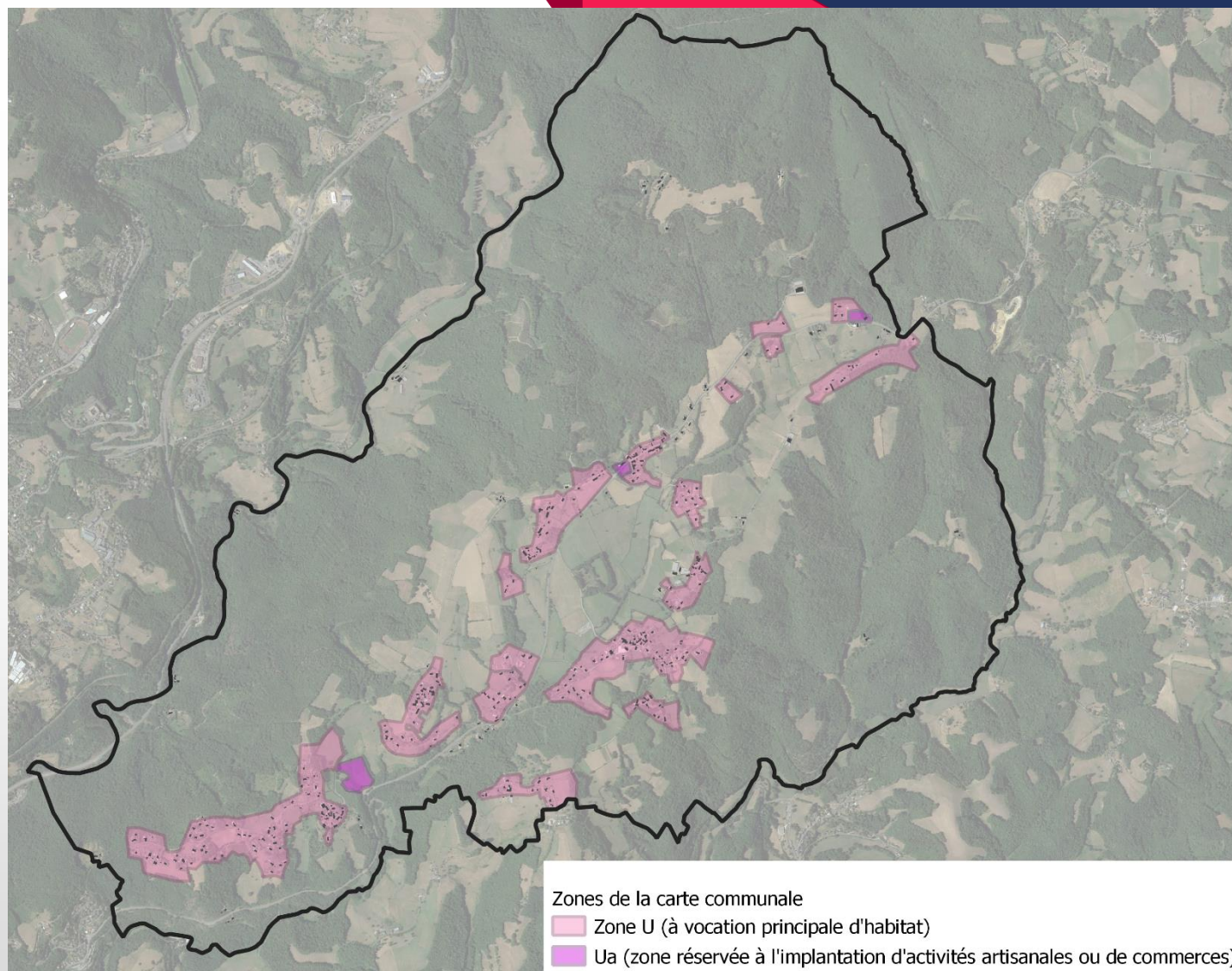
La Carte Communale a été approuvée par le Conseil Municipal le 15 septembre 2006 et par le Préfet le 15 novembre 2006

2 zones constructibles sont définies :

- Une zone U (zone constructible à vocation principale d'habitat)
- Une zone Ua (zone constructible à vocation d'activités artisanales ou de commerces)

Le reste du territoire est classée en **zone non constructible**. Sont admises :

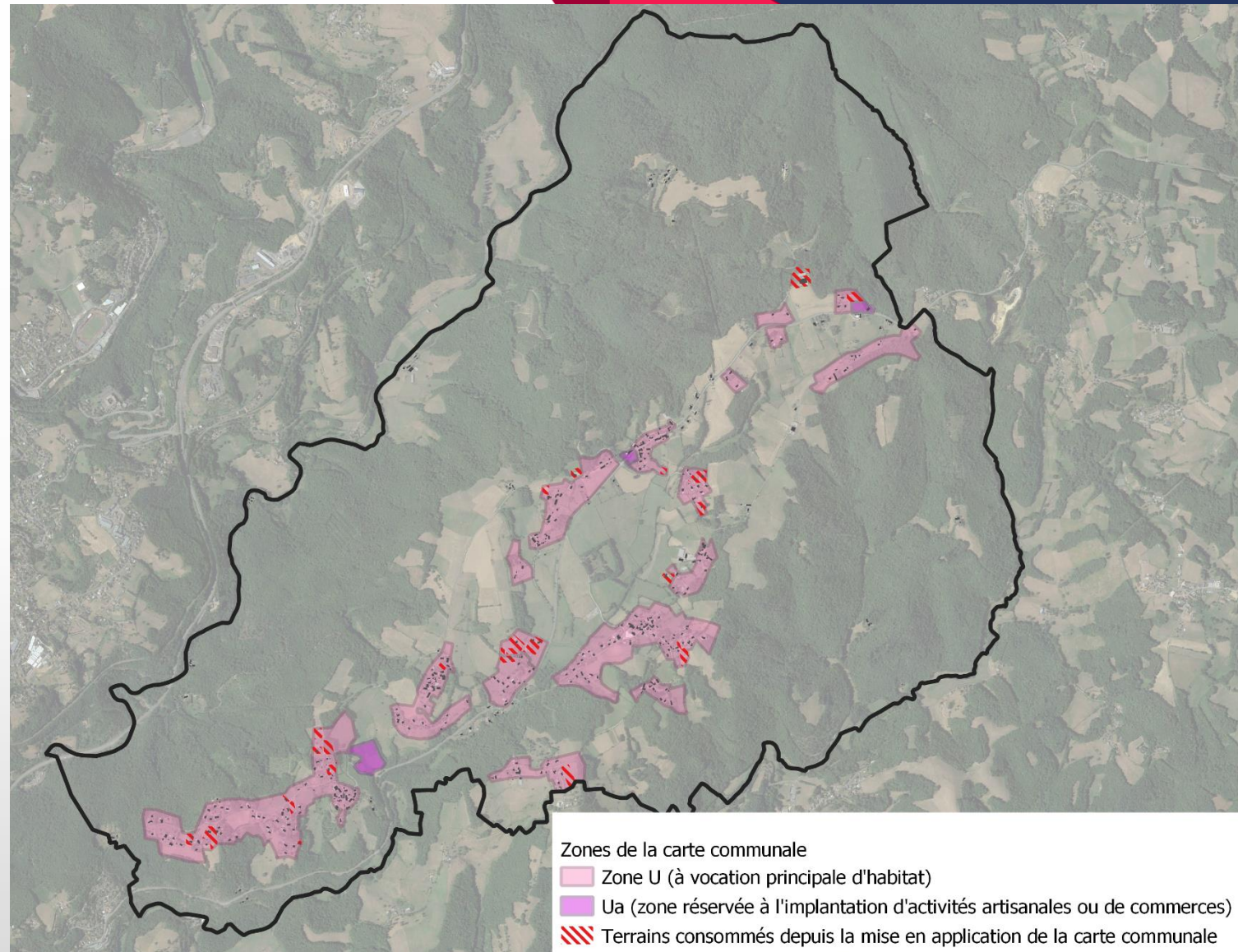
- L'évolution du bâti existant (extension, annexes, changement de destination),
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, aux équipements collectifs.



Consommation foncière induite par la Carte Communale : 7,9 hectares

Consommation foncière en zone constructible de la Carte Communale : 6,3 hectares

Consommation foncière hors zone constructible de la Carte Communale : 1,6 hectare





Que dit la loi Climat & Résilience ?

Établir une trajectoire de consommation foncière entre 2021 et 2031 visant à atteindre un rythme d'extension net / 2, et le Zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050

Les moyens à mettre en œuvre pour atteindre cet objectif :

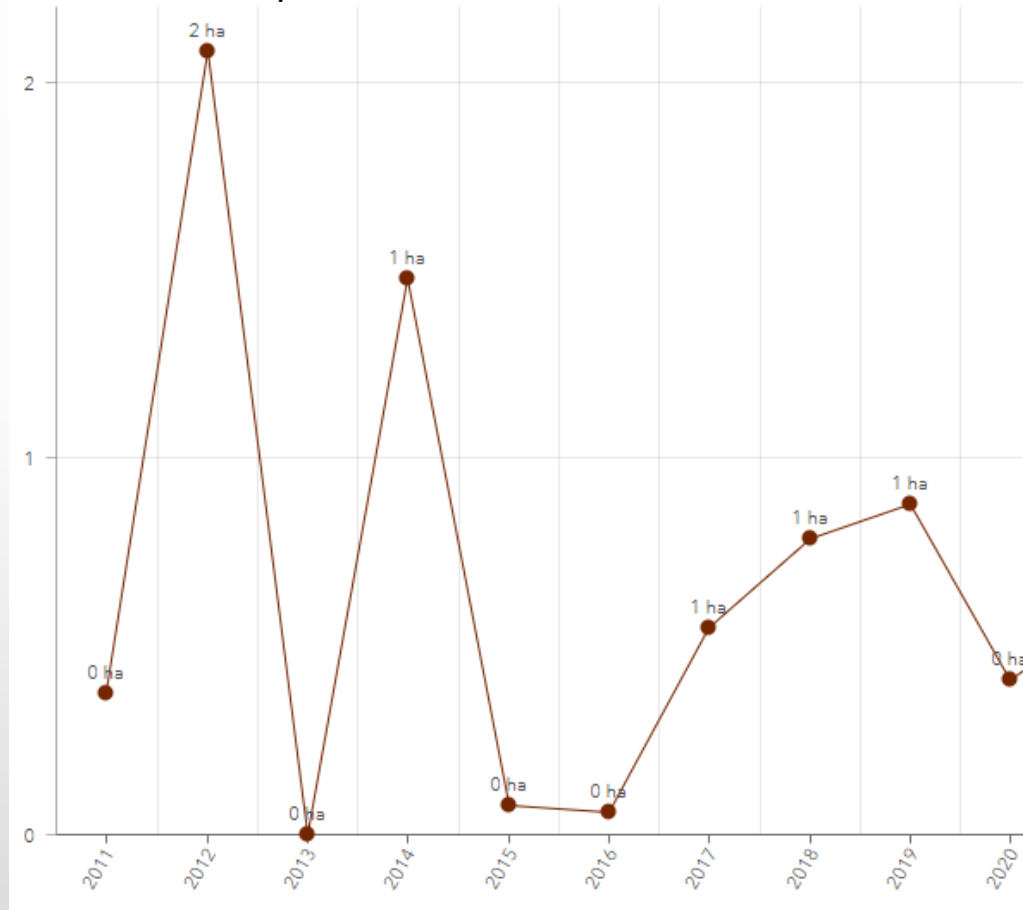
- Analyser la consommation foncière sur la période 2011-2021
- Prioriser l'urbanisation par la réutilisation des espaces situés au sein de la tâche urbaine (logements vacants, réhabilitation de friches et dents creuses) puis ensuite par extensions urbaines





Que dit la loi Climat & Résilience ?

Consommation d'espaces sur Chanac-les-Mines entre 2011 et 2021

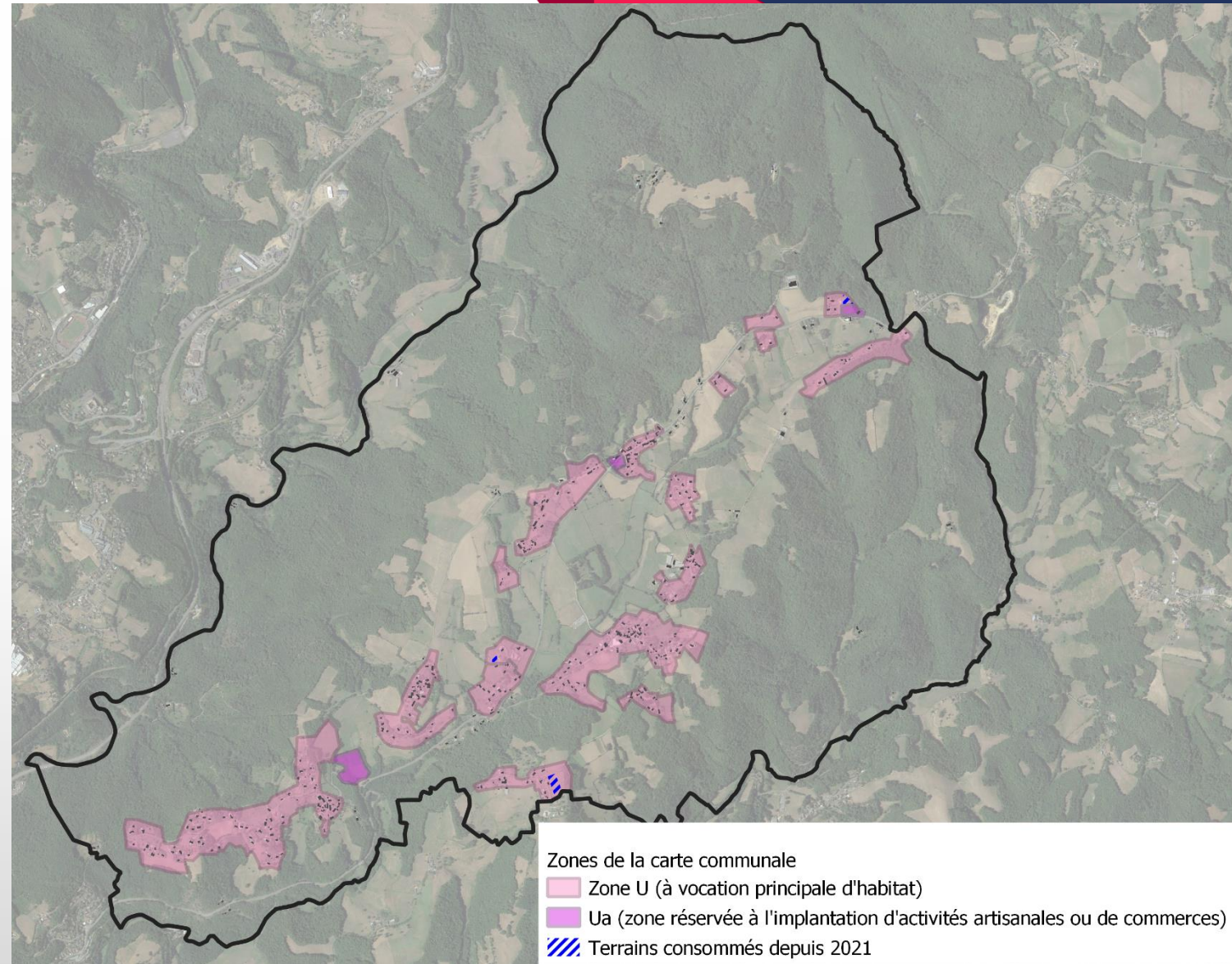


Selon le Portail National de l'Artificialisation des Sols, 6,8 hectares ont été consommés sur la commune entre 2011 et 2021



Mise en perspective de la consommation réalisée avec l'objectif de la Loi Climat & Résilience

Selon une analyse réalisée à partir des permis de construire délivrés, 7 000 m² ont été consommés depuis 2021.

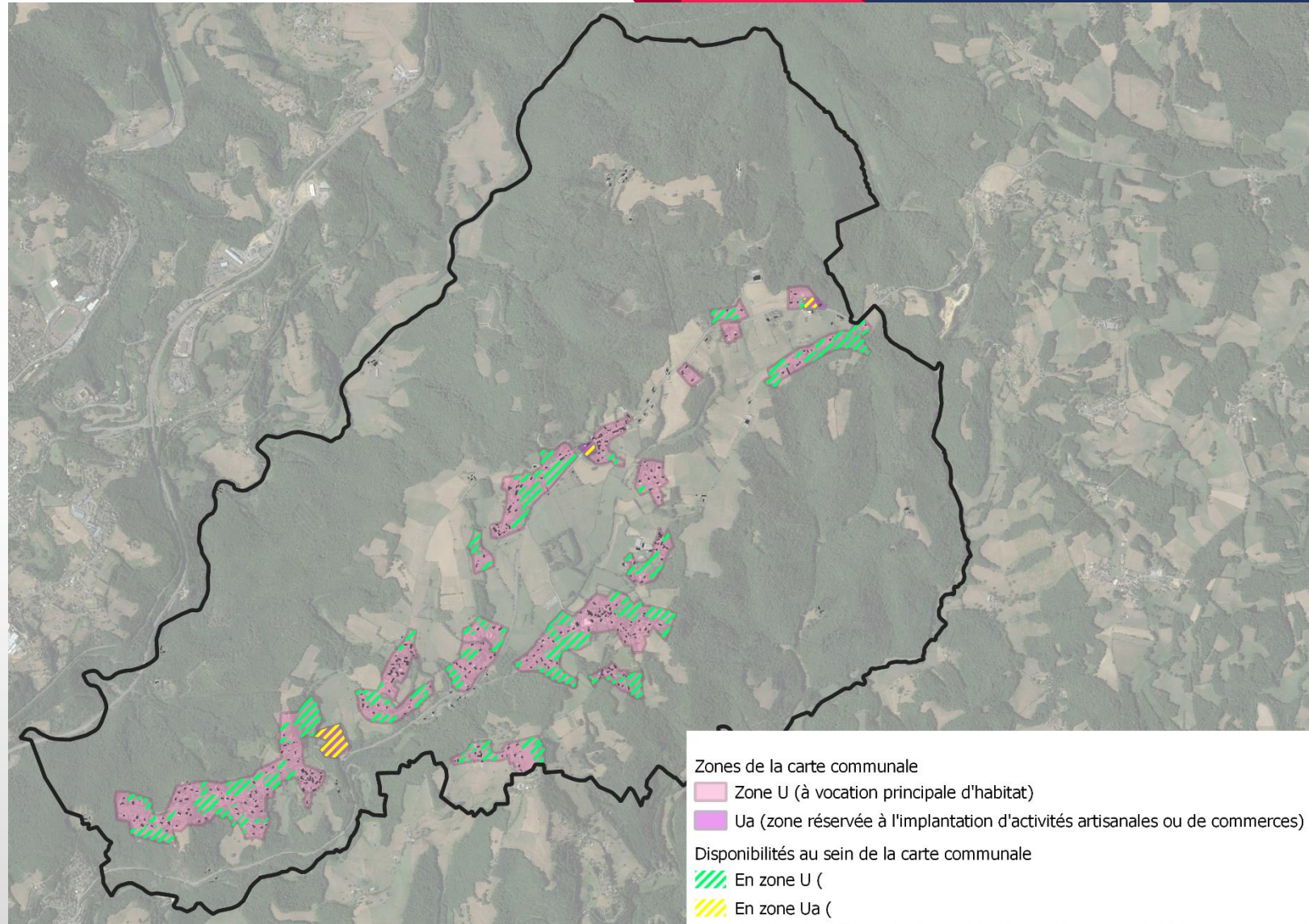


Les disponibilités foncières de la Carte Communale

Disponibilités foncières de la Carte Communale : 41,2 hectares

A vocation principale d'habitat (zone U) = 38,6 hectares

A vocation d'activités économiques (zone Ua) = 2,6 hectares



Les raisons pouvant expliquer les surfaces disponibles importantes au sein de la zone constructible :

- Une surestimation du foncier compte tenu des besoins du territoire ;
- L'usage agricole d'une grande partie du foncier ;
- La présence de zones humides sur certains secteurs ?
- La rétention foncière ;
- La topographie.





L'évolution démographique



Le parc de logement



L'analyse de la carte communale



L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis



> Article L151-4

Version en vigueur depuis le 04 mars 2022

Modifié par LOI n°2022-296 du 2 mars 2022 - art. 16

Le rapport de présentation 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.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse 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.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

NOTA :

Conformément à l'article 37 II de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, ces dispositions ne sont pas applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision a été prescrite avant le 24 novembre 2018. Elles sont applicables à l'élaboration du plan local d'urbanisme ou à la prochaine révision du plan local d'urbanisme effectuée en application des articles L. 153-31 ou L. 151-34 du code de l'urbanisme.



Méthodologie

- Les espaces bâtis analysés sont ceux compris dans une enveloppe bâtie comprenant plus de 5 constructions implantées de manière relativement agglomérée.
- Un espace non bâti séparant deux constructions sur une distance de plus de 100 mètres n'est pas considéré comme faisant partie intégrante d'un espace bâti.
- Au sein de ces espaces, des surfaces non bâties sont identifiées et catégorisées :

Les dents creuses (parcelles ou groupes de parcelles non bâties de superficie réduite) = inférieures à 2 000 m²

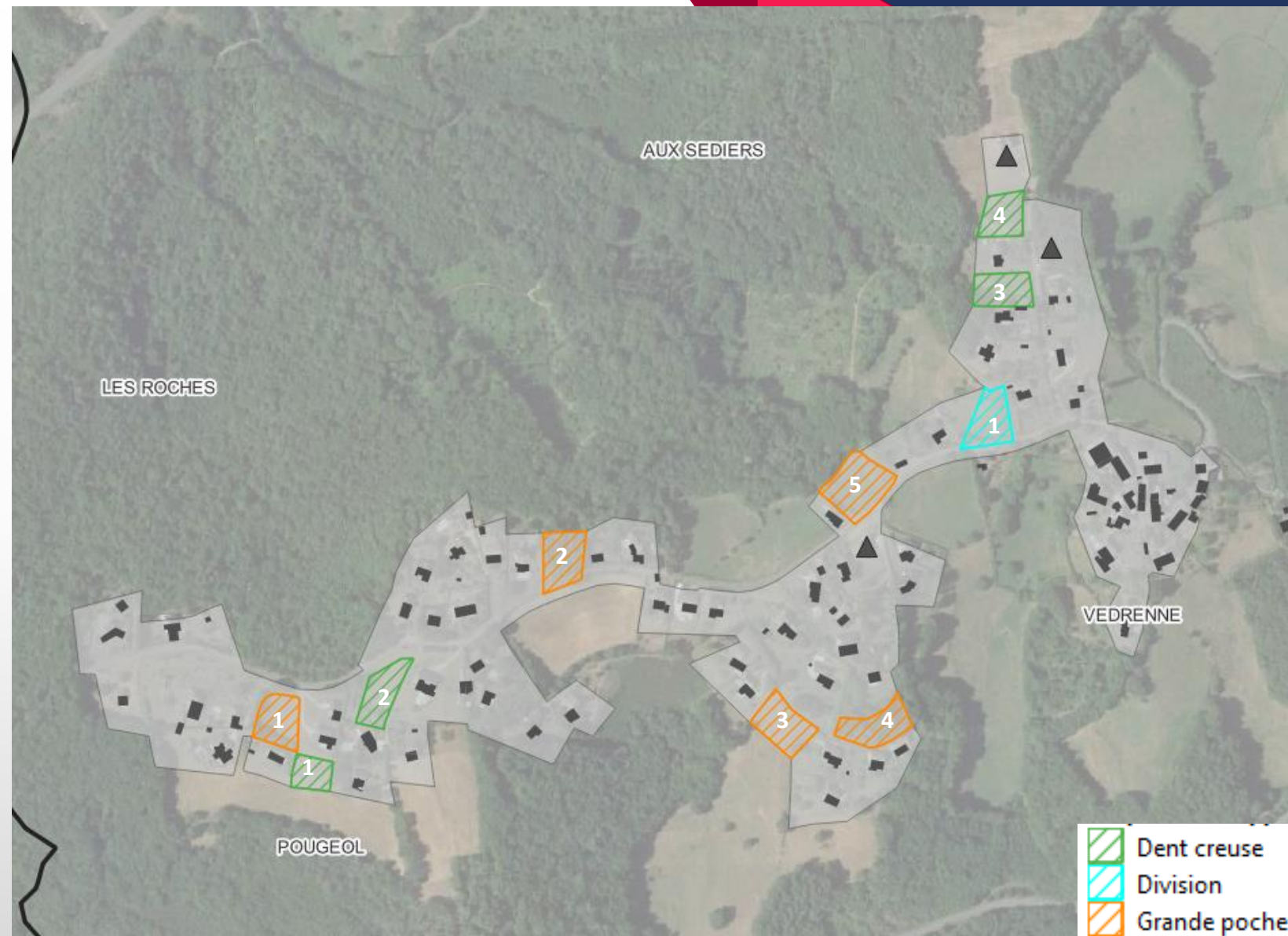
- Les grandes poches non bâties (parcelles ou groupes de parcelles non bâties) = supérieures ou égales à 2 000 m²
- Les potentiels en division foncière de terrains bâtis (surfaces libres au sein d'une unité foncière déjà bâtie).

Les contraintes telles que les bâtiments d'élevage et zones à enjeux identifiées dans la TVB seront prises en compte dès leur connaissance et seront susceptibles de modifier cette analyse.



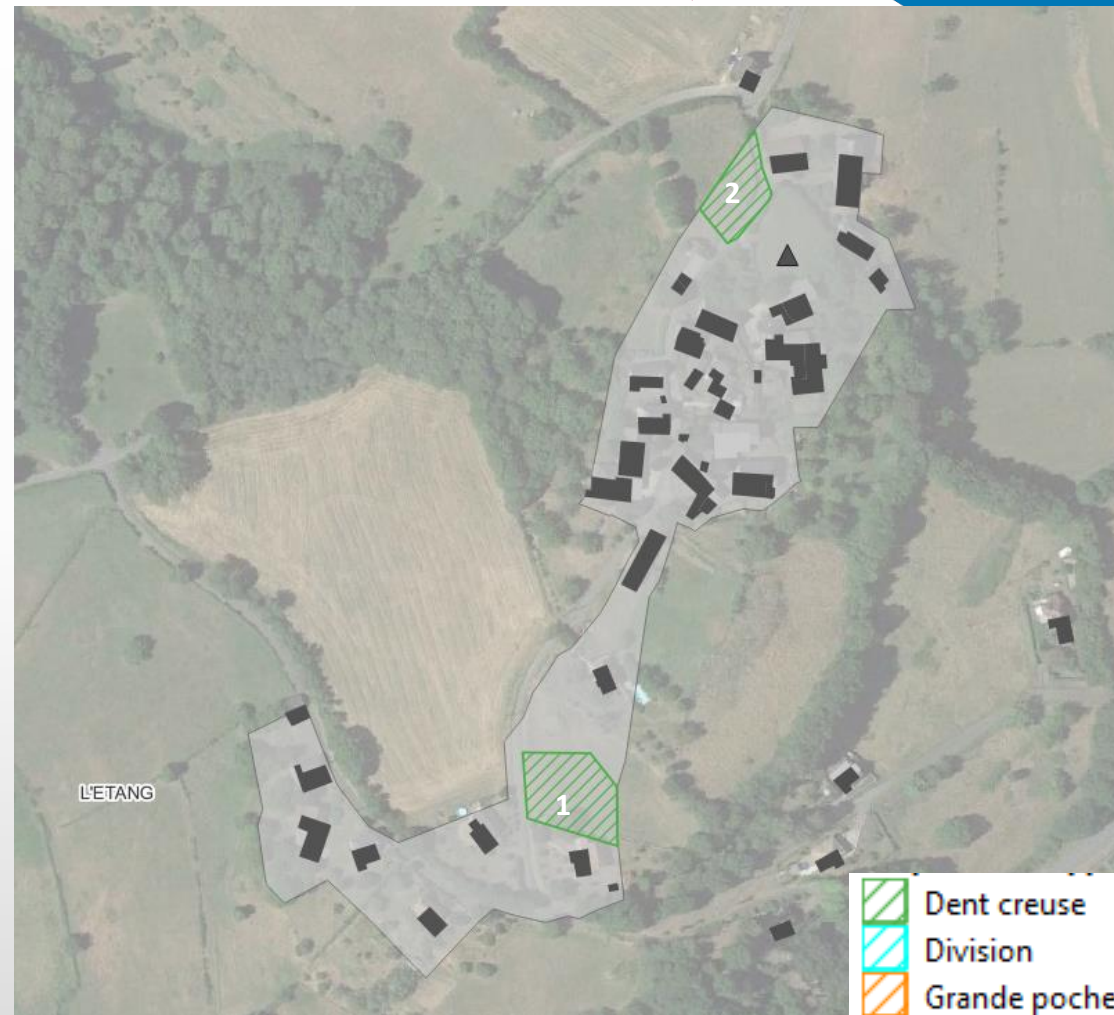
Résultats

Entités	Surfaces (m ²)	Logements potentiels
Dent creuse 1	1 226	1
Dent creuse 2	1 951	1
Dent creuse 3	1 900	1
Dent creuse 4	1 719	1
Division 1	2 036	1
Grande poche 1	2 030	2
Grande poche 2	2 185	2
Grande poche 3	2 215	2
Grande poche 4	2 078	2
Grande poche 5	3 013	3
TOTAL	20 353	16



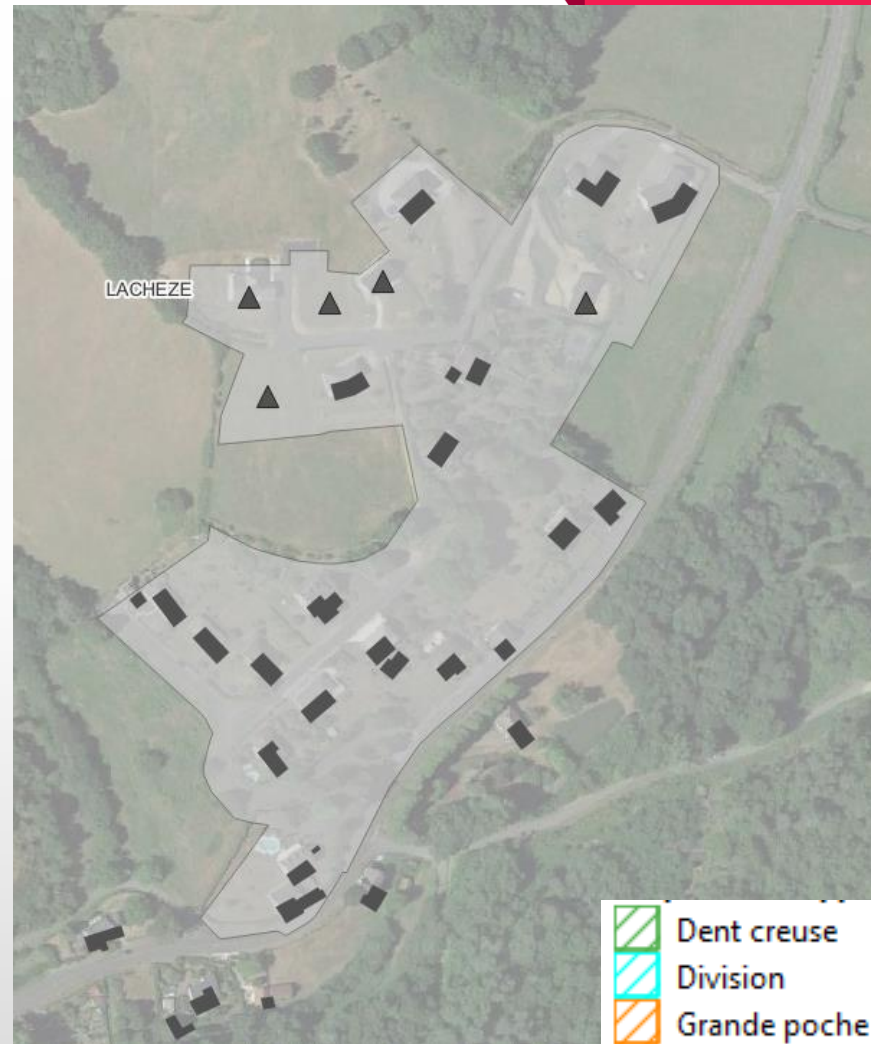
Résultats

Entités	Surfaces (m ²)	Logements potentiels
Dent creuse 1	1 633	1
Dent creuse 2	955	1
TOTAL	2 588	2



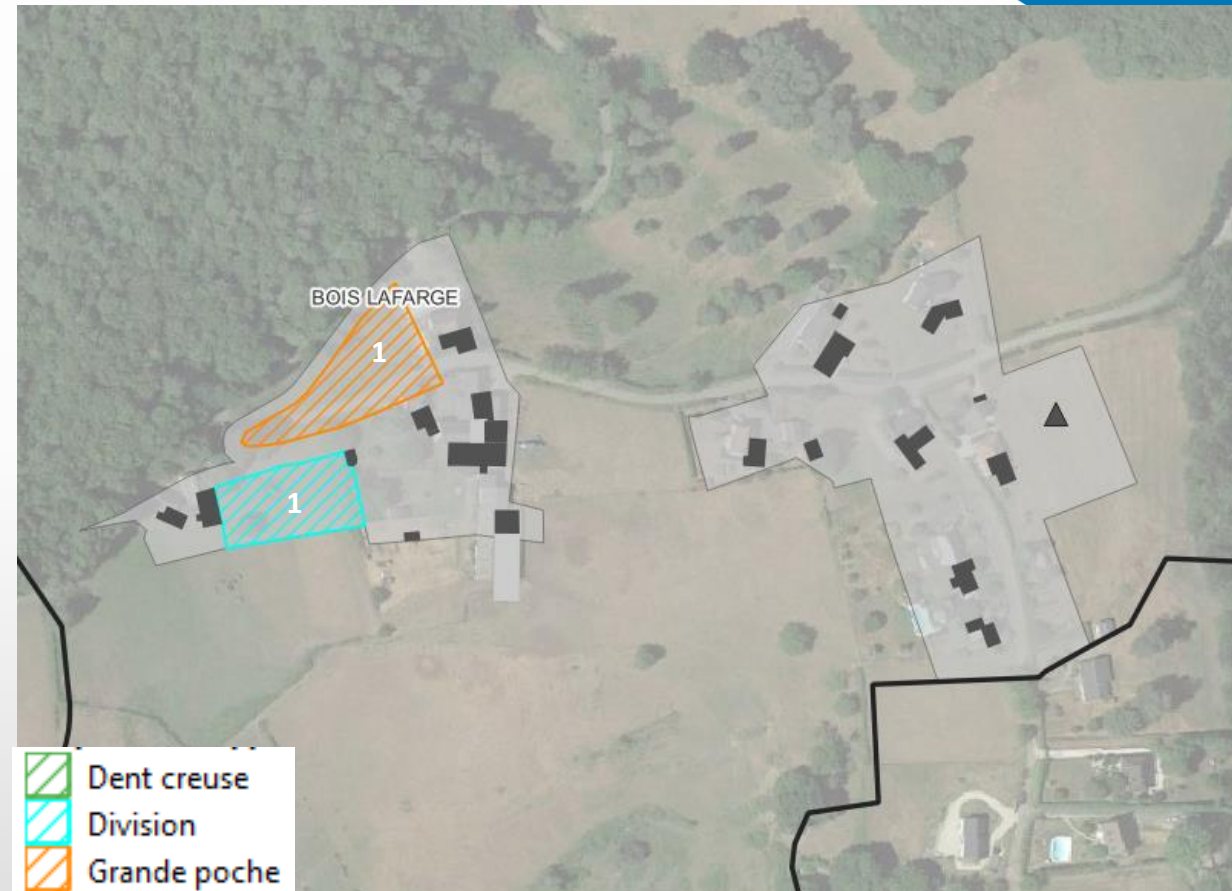
Résultats

Entités	Surfaces (m ²)	Logements potentiels
TOTAL	0	0



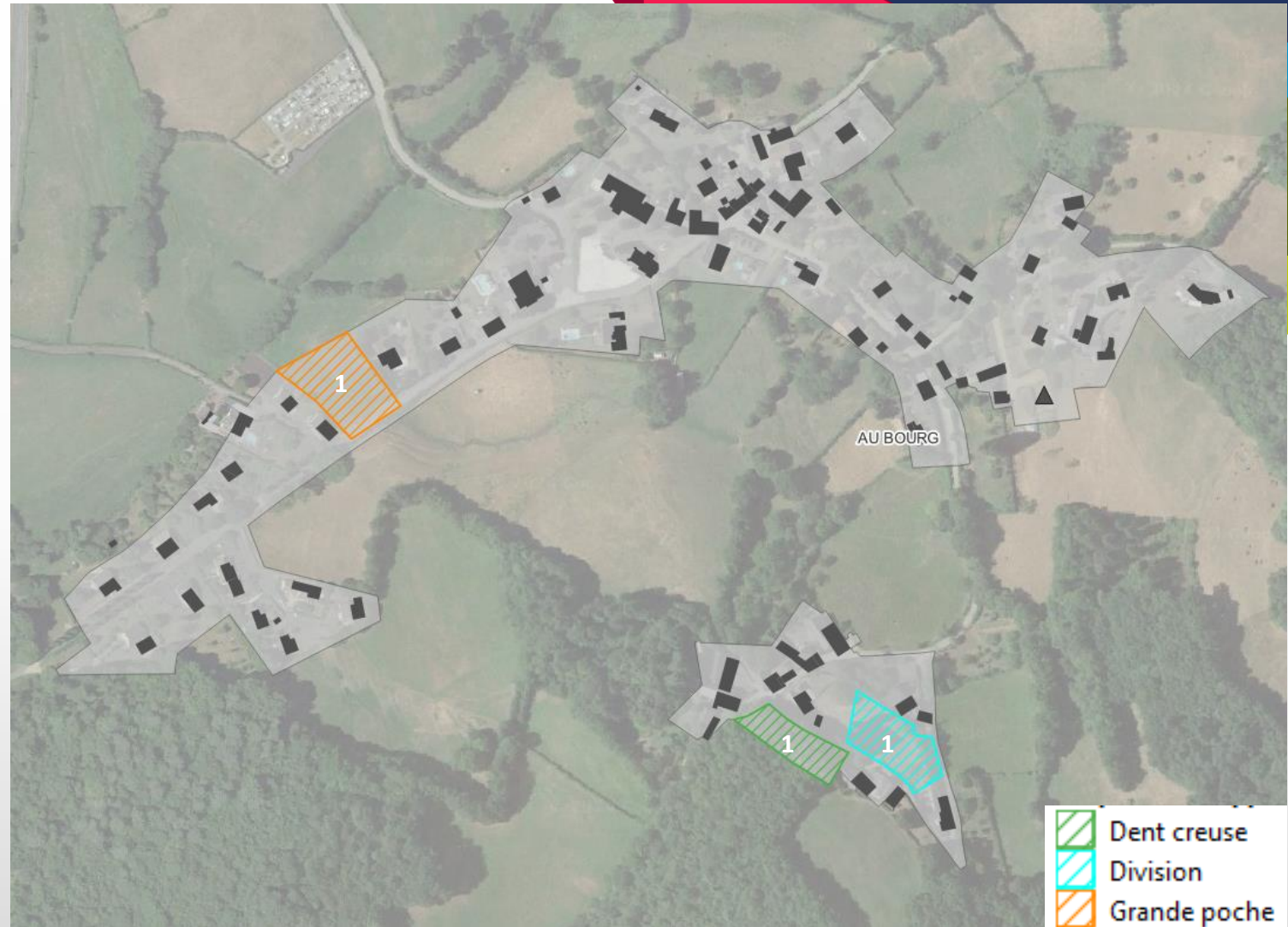
Résultats

Entités	Surfaces (m ²)	Logements potentiels
Division 1	1 914	1
Grande poche 1	2 413	2
TOTAL	4 327	3



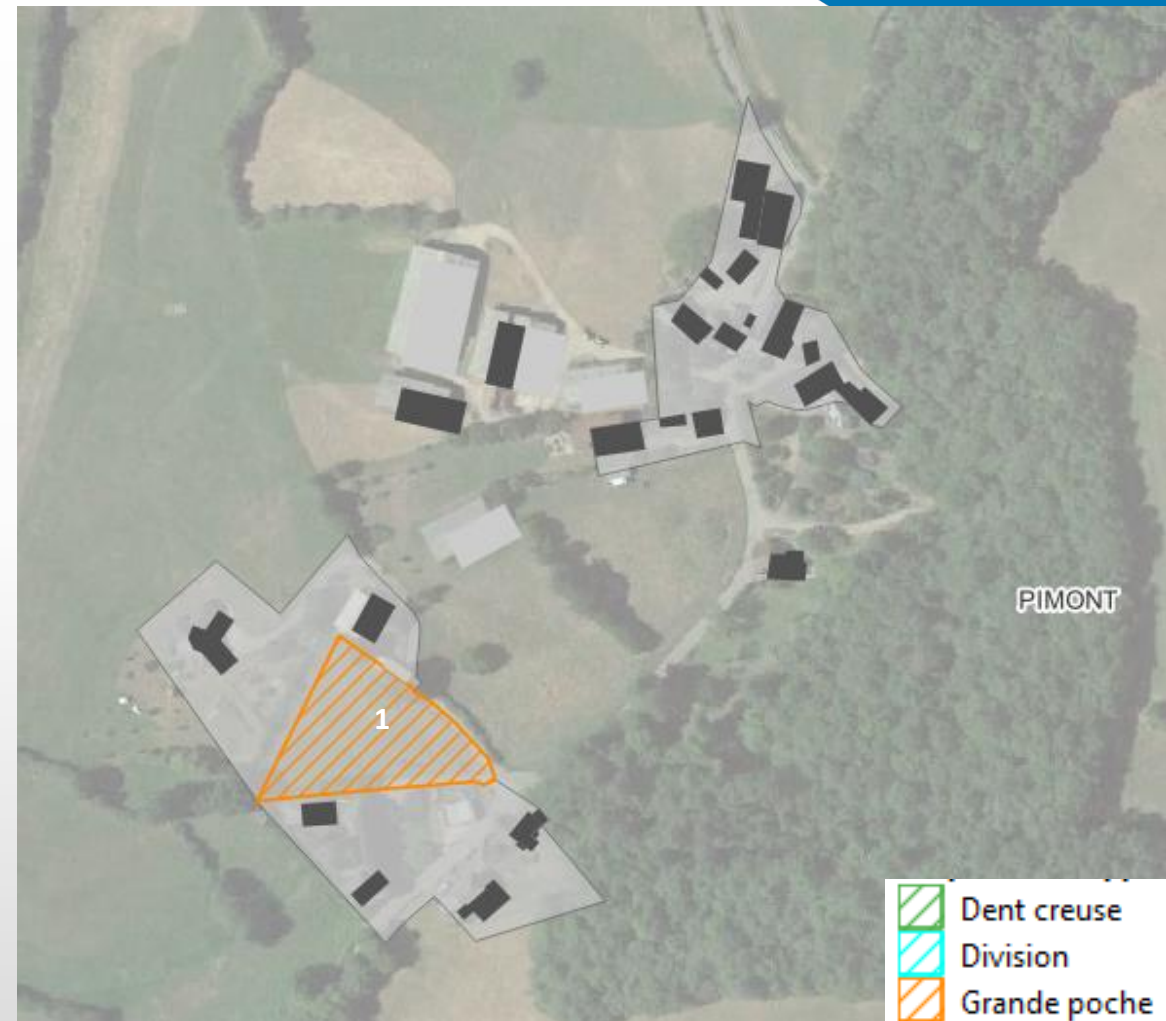
Résultats

Entités	Surfaces (m ²)	Logements potentiels
Dent creuse 1	1 566	1
Division 1	2 130	1
Grande poche 1	2 816	2
TOTAL	6 512	4



Résultats

Entités	Surfaces (m ²)	Logements potentiels
Grande poche 1	2 783	2
TOTAL	2 783	2



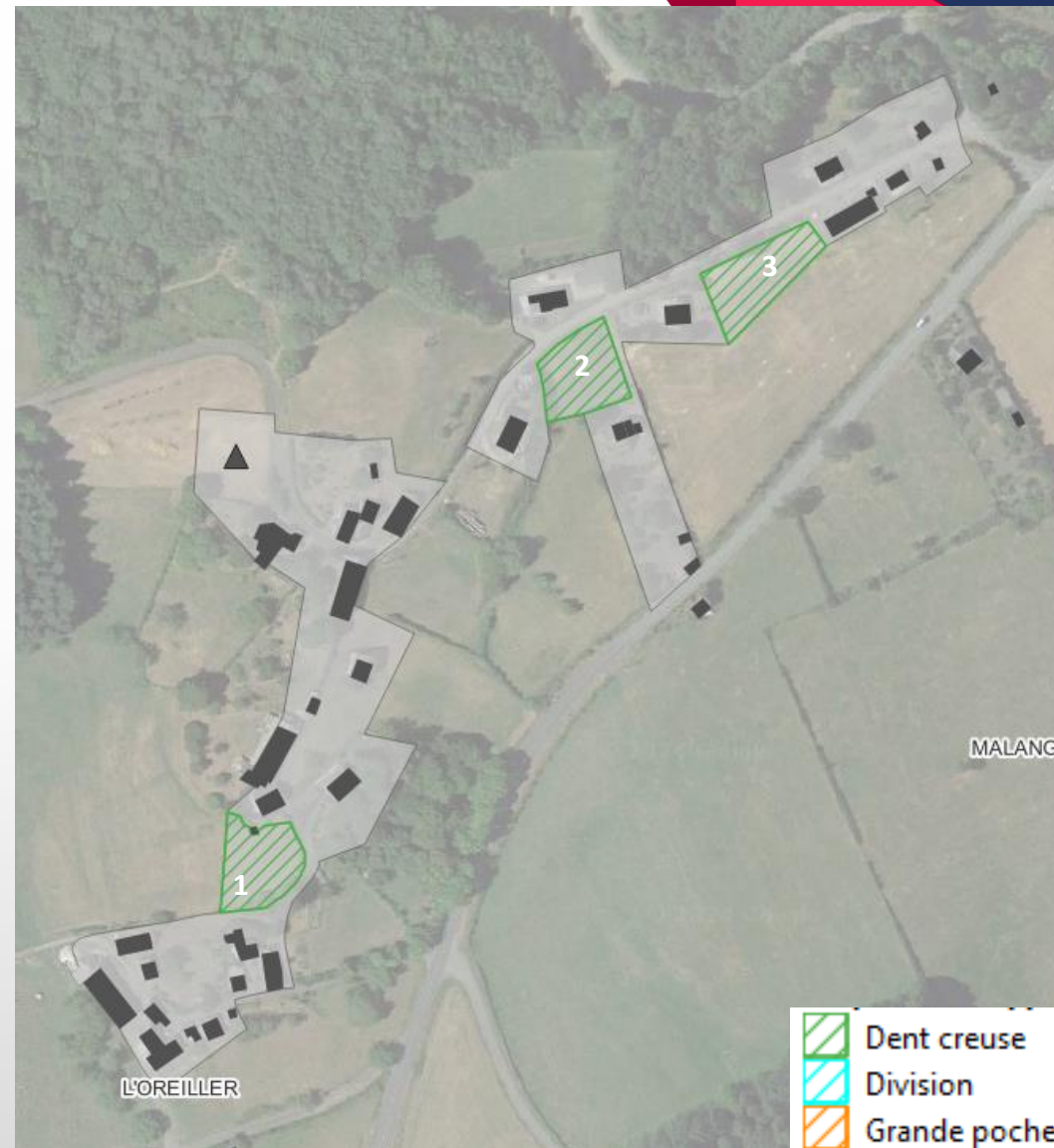
Résultats

Entités	Surfaces (m ²)	Logements potentiels
TOTAL	0	0



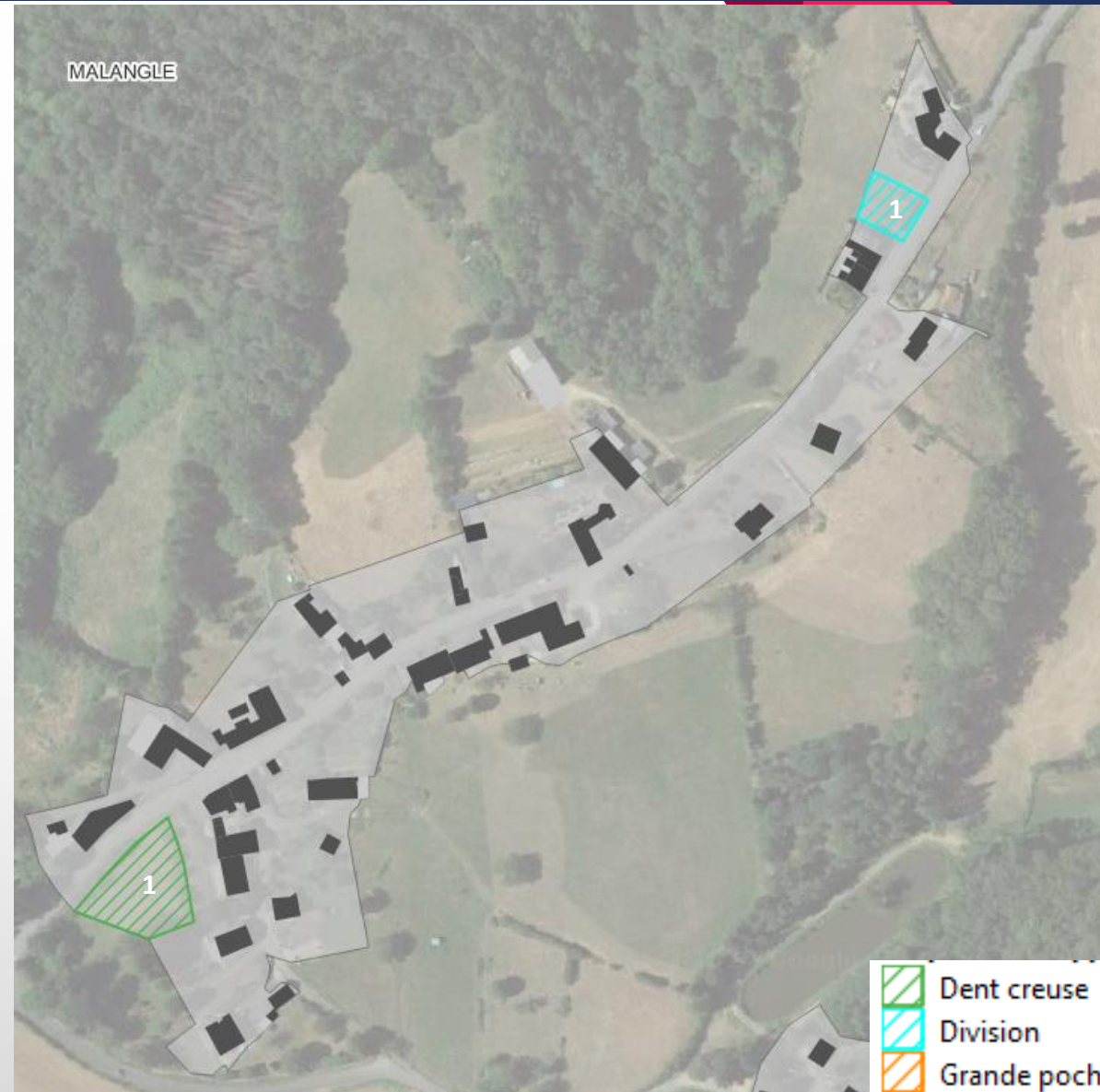
Résultats

Entités	Surfaces (m ²)	Logements potentiels
Dent creuse 1	1 489	1
Dent creuse 2	1 506	1
Dent creuse 3	1 619	1
TOTAL	4 614	3



Résultats

Entités	Surfaces (m ²)	Logements potentiels
Dent creuse 1	1 444	1
Division 1	500	1
TOTAL	1 944	2



Résultats

Entités	Surfaces (m ²)	Logements potentiels
Grande poche 1	4 897	4
TOTAL	4 897	4



Résultats

- 14 enveloppes bâties ont été identifiées.
- 4,8 hectares d'espaces non bâtis ont été recensés au sein de ces enveloppes :
 - 2,4 hectares de grandes poches ;
 - 1,7 hectares de dent creuse ;
 - 0,7 hectare de division de terrains bâtis.
- Un potentiel de 36 logements a été quantifié.



CHANAC-LES-MINES

