

COMMUNE de CHANAC LES MINES



COMPTE-RENDU DE LA COMMISSION URBANISME DU 25 SEPTEMBRE 2024

Étaient présents :

Mairie :

M. Jean Marc BOUYSSOU, Mme Marie-Françoise SALLES, M. Bernard SALLES, M. Serge PELISSIER, Mme Gisèle GRAFFOUILLÈRE

Bureau d'études Dejante :

Maxime DUBOIS, chargé d'études urbanisme

Anne BLOUIN : Paysagiste

Secrétaire : M. François BARATTE

Ordre du jour :

atelier population, habitat et foncier

Evolution démographique

Il apparaît que les données démographiques collectées par le cabinet d'études Dejante sont à nuancer. En effet, ces données sont basées sur des projections faites par l'Insee depuis 2019, et non sur des chiffres réels. La prochaine campagne de recensement, prévue début 2025, permettra d'affiner ces données.

Les données à retenir ;

La population chanacoise totale serait comprise entre 470 et 490 habitants (431 inscrits sur la liste électorale). Le nombre d'habitants, s'il a un peu baissé est resté relativement stable depuis une trentaine d'années (le solde naturel est compensé par le solde migratoire).

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

1 habitant sur 2 a plus de 60 ans

La taille des ménages est de 1,96 habitants par foyer.

Le parc de logements :

On compte 218 résidences principales, une dizaine de résidences secondaires et une vingtaine de logements vacants (chiffres moins importants que ceux fournis par l'INSEE)

La plupart des logements sociaux de la commune ont été rachetés par leurs occupants. Il en reste deux en location.

On compte 6 appartements (souvent des maisons individuelles divisées en appartement) sur la commune.

Plus de 90% des habitants sont propriétaires de leur logement. La majorité des logements (60%) a été construite entre les années 70 et le début des années 2000.

La plupart des logements de la commune sont des grands logements (85 % de 4 pièces et plus).

Analyse de la carte communale

La carte communale, créée en 1996 et actualisée en 2006 compte actuellement deux zones constructibles ; une zone U (à urbaniser) et une zone Ua (pour l'activité artisanale ou le commerce). Elle compte aussi des zones naturelles (N) et protégées (ZNIEFF).

Pour rappel, la loi climat et résilience impose une division des constructions par 2 d'ici 2031, avec un objectif 0 pour 2050.

Entre 2011 et 2021, 6,8 hectares de terrains constructibles ont été consommés, ce qui signifie qu'entre 2021, et 2031, 3,4 hectares de surface constructible pourront être consommés. Depuis, 2021, 0,7 hectares ont été consommés, ce qui signifie qu'il reste donc au maximum 2,7 hectares à construire d'ici 2031.

À ce jour, les disponibilités foncières de la Carte communale sont les suivantes : 38,6 hectares disponibles en zone U et 2,6 hectares en zone Ua. Il faut toutefois préciser que certains terrains ne seront jamais construits car ils se situent en zone humide, sont encaissés, ou appartiennent à des propriétaires qui ne souhaitent pas les vendre. C'est pourquoi il existe à ce jour une différence entre la superficie constructible de la carte communale et le potentiel de densification identifié par le cabinet d'études Dejante.

Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Le secteur Pougeol-Vedrenne présente les plus grosses capacités de densification, avec notamment 4 dents creuses (parcelle ou groupe de parcelles non bâties inférieure à 2000m²), 5 grandes poches (idem supérieur à 2000m² et 1 possibilité de division foncière (surface libre au sein d'une unité foncière déjà bâtie) ? Viennent ensuite les secteurs du bourg, de l'étang et de Loreiller.

Il faut noter qu'il existe des terrains agricoles à proximité de certaines dents creuses ou poches identifiées. Les études agricoles et environnementales sont en cours.

Au total, le bureau d'études Dejante a recensé 4,8 hectares d'espace non-bâti, dont :
2,4 hectares de grandes poches non-bâties
1,7 hectares de dents creuses
0,7 ha de divisions de terrains bâtis

Un potentiel maximum de 36 nouveaux logements est identifié. Toutefois, là aussi, certaines zones identifiées sont situées en zone humide (ex : parcelle B 1367 du bourg) ou dans des lieux où la topographie n'est pas forcément favorable à des constructions.

Prochaines étapes :

La prochaine réunion – atelier paysage et environnement est prévue le mardi 22 octobre à 9h à la salle polyvalente.

Chanac-Les-Mines, Le 8 octobre 2024