

Date	Heure	Lieu
01/07/2025 / 22/07/2025	9h	Salle des fêtes

Participants	P	Abs Exc Dist	Diffusion	Convoqué à la prochaine réunion
Maître d'ouvrage : Commune de CHANAC-LES-MINES Mairie, Bourg, 19150 CHANAC-LES-MINES 05 55 20 47 47 chanac.mairie@orange.fr				
Représentée par : Bernard SALLES – maire Marie-Françoise SALLES – 2 ^{ème} adjointe Gisèle GRAFFOILLERE – conseillère Serge PELISSIER – conseiller municipal François BARATTE – secrétaire de mairie	X		X	X
Maîtrise d'œuvre Mandataire : Bureau d'Etudes DEJANTE VRD & Construction SO 75 Avenue de la Libération 19 360 MALEMORT mdubois@dejante-infra.com Tel : 06 12 37 90 14				
Représenté par : Maxime DUBOIS – urbaniste Anne BLOUIN – paysagiste	X		X	X

Objet de la réunion :

Elaboration du règlement écrit

Points évoqués lors de la réunion :

1) Règlement des zones Agricole et Naturelle

La zone Agricole – 379 ha – 29% du territoire – bâtiments agricoles et quelques habitations disséminées

La zone Naturelle – 886 ha – 67% du territoire – espaces forestiers, quelques habitations disséminées

Il est possible de créer des sous-secteurs dans certaines zones où l'on veut renforcer la protection
 Les scieries peuvent s'implanter dans une zone N. Les demandes défrichement se font à partir de 4ha.

La commune a le règlement du syndicat des deux vallées et le transmettra au BE.

Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Possibilité de constructions en extensions ou annexes dès que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement. Le nombre d'annexes est limité à 3 bâtiments par unité foncière. Ces règles feront l'objet d'un avis de la CDPENAF, d'où l'importance de respecter les règles définies issues de la doctrine départementale.

L'annexe est considérée comme une construction d'amélioration de l'habitat. La commune demande à ce que la piscine soit considérée comme une exception à la règle des 3 annexes.

Les constructions interdites : hébergement (EPADH, centre...) commerces et activités de service primaire, secondaire ou tertiaire.

Il est possible de créer une zone de loisirs et les équipements qui vont avec.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics : sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestières et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Autorisées : les exploitations agricoles en zone naturelle et agricole – mais possibilité de faire le distinguo.

Un bâtiment agricole doit être à proximité du siège d'exploitation. Possibilité de réduire les emprises aux bâtiments d'exploitations avec des protections supplémentaires (zone naturelle protégée) notamment dans le vallon de Chanac.

Le changement de destination des bâtiments doit être repérés au niveau du zonage / règlement graphique, ne doit pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Tout changement devra être soumis à l'avis CONFORME de la CDPENAF en zone A et de la CDNPS en zone N.

L'usage des sols

Sont interdits : les dépôts de ferrailles, véhicules usagés, matériaux et dépôts de déchets. Les constructions et installations ainsi que les exploitations de carrières ou de gravières. Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols sont autorisées sous réserves qu'elles soient liées à la réalisation des voies nouvelles, qu'elles contribuent à l'insertion des ouvrages, installations et des constructions dans le site et qu'elles ne soient pas réalisées en dehors des dits ouvrages, installations et constructions.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Conditions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- les constructions et annexes doivent être implantées soit à l'alignement des constructions existantes, ou un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement de la voie

Hors agglomération, le règlement de la voirie départementale s'applique le long des RD (annexe du PLU).

Dispositions particulières :

- dans le cas d'une construction existante, possibilité de rester dans la continuité de celle-ci.
- lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies
- éléments techniques liés au réseau

Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout du toit, 3m minimum des limites séparatives.

Conditions d'implantation des annexes et des surfaces à respecter

Dispositions communes à l'ensemble des constructions – propositions avec plus ou moins de restrictions

- aspect général adapté au caractère des lieux
- l'implantation doit s'adapter à la pente naturelle

Projets d'expression architecturale contemporaine ou innovante > le projet doit être bien détaillé et justifié

Performances énergétiques des constructions – les panneaux photovoltaïques mat et non brillant / récupération des eaux pluviales

- aspect couleur : teintes discrètes en cohérence avec les bâtiments environnants

Ne pas restreindre les couleurs.

2) Règlement de la zone Urbaine

La zone Urbaine – 54,5 ha – 4% du territoire – Recouvre le bourg et la majorité des villages de la commune (principales zones urbanisées)

Les règles d'aspect extérieur et d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives seront identiques à celles de la zone A et N.

Les différences de la zone U sont les suivantes :

- Destination habitation autorisée sans condition car il s'agit d'une zone constructible à vocation principale d'habitat
- Les activités (hors commerce de gros notamment) sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage d'habitat.
- Les équipements publics sont autorisés
- Les exploitations agricoles et forestières sont interdites.

- Une règle concernant l'implantation des constructions au sein des grandes unités foncières est définie. Il s'agit que sur les terrains constructibles d'au moins 2 000 m², dans le cadre de projet de construction, 50% minimum de la surface puisse être mobilisable pour accueillir une nouvelle habitation plus tard. C'est-à-dire que l'implantation de la première construction devra être orientée sur ces terrains de façon à ne pas bloquer une possibilité de densification ultérieure (pas d'implantation en plein centre du terrain si le terrain offre une largeur permettant de réaliser deux habitations).

3) Point sur la procédure

Rural Concept a réalisé le terrain pour l'étude environnementale mi-juin, le rendu est espéré sur le mois de septembre.

Cela permettra de proposer aux élus de la commission un projet de PADD qui devra ensuite être présenté aux personnes publiques associées puis en réunion publique. Cette restitution est à prévoir dans le courant de l'automne.

Prochaine réunion :
Lundi 8 septembre – 9h : Retour sur le règlement et travail sur le patrimoine

A Malemort, le 23/07/2025

Maxime DUBOIS
Anne BLOUIN