

# Commune de **CHANAC-LES-MINES**

Compte Rendu  
N°16

## Elaboration du PLU

Page : 1 sur 6

Date	Heure	Lieu
06/11/2025	9h	Mairie

Participants		P	Abs Exc Dist	Diffusion	Convoqué à la prochaine réunion
Maître d'ouvrage : <b>Commune de CHANAC-LES-MINES</b> Mairie, Bourg, 19150 CHANAC-LES-MINES 05 55 20 47 47 <a href="mailto:chanac.mairie@orange.fr">chanac.mairie@orange.fr</a>	Représentée par : <b>Bernard SALLES</b> – maire <b>Marie-Françoise SALLES</b> – 2 <sup>ème</sup> adjointe <b>Jean-Marc BOUYSSOU</b> – conseiller <b>Gisèle GRAFFOUILLERE</b> – conseillère <b>Serge PELISSIER</b> – conseiller municipal  <b>François BARATTE</b> – secrétaire de mairie	X		X	X
Direction Départementale des Territoires	Représentée par : <b>Laurent PANUEL</b> <b>Didier ROBERT</b>	X		X	
Tulle Agglo	Représenté par : <b>Aurélien LAURENSOU</b>	X		X	
Conseil Départemental de la Corrèze	Représenté par : <b>Sandrine THIBAULT</b>		Exc	X	
Chambre d'Agriculture			Abs	X	
Chambre de Commerce et d'Industrie			Abs	X	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat			Abs	X	
Centre National de la Propriété Forestière	Représenté par : <b>Manuel MIRLYAZ</b>		Exc	X	
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine			Abs	X	
Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine			Abs	X	
Agence Régionale de Santé	Représentée par : <b>Stéphane PERRIER</b>		Exc	X	
Institut National de l'Origine et de la qualité	Représenté par : <b>Josiane RAYMOND</b>		Exc	X	
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement	Représenté par : <b>Sandra NICOLLE</b> <b>François-Xavier BARBIEUX</b>	X		X	

Communes voisines : Tulle Laguenne-sur-Avalouze Saint-Martial-de-Gimel Gimel-les-Cascades	Représentées par : <b>Gwenaëlle ORY</b>  <b>Alain SENTIER</b>	Exc Abs Abs Exc		
Maîtrise d'œuvre Mandataire : Bureau d'Etudes DEJANTE VRD & Construction SO 75 Avenue de la Libération 19 360 MALEMORT <a href="mailto:mdubois@dejante-infra.com">mdubois@dejante-infra.com</a> Tel : 06 12 37 90 14	Représenté par : <b>Maxime DUBOIS</b> - urbaniste <b>Anne BLOUIN</b> - paysagiste	X	X	X

**Objet de la réunion :**

**Présentation du PADD aux PPA**

**Points évoqués lors de la réunion :**

**1. Scénario de développement retenu**

Le bureau d'études présente le scenario de développement retenu dans le cadre du PADD.

**1<sup>er</sup> facteur : évolution de la population**

Il est évoqué le recensement de population réalisé en début d'année 2025 qui fait état de 469 habitants (pop municipale) sur Chanac-les-Mines. Cela indique un retour de la croissance de population par rapport à la période 2015-2019.

*La DDT indique que les populations de référence sont celles publiées sur l'INSEE, à savoir la population 2022 qui est la plus à jour. La population 2025 peut être évoquée mais ne doit pas être utilisée dans les projections puisqu'elle n'est pas officielle. L'objectif fixé et la trajectoire présentée ne seront pas altérés. L'idée c'est de sécuriser le document pour qu'il ne soit pas attaquant.*

Le scenario retenu opte pour un TCAM de +0.6% soit 30 habitants supplémentaires. Le but est de retrouver le poids de population que la commune a connu en 2015 soit environ 500 habitants.

*Tulle Agglo indique que le PAS du SCOT a été voté en conseil communautaire cet été. La croissance moyenne retenu est de +0.15%. Il est indiqué qu'il s'agit d'un objectif minimal qui*

*n'interdit pas de faire mieux. Le SCOT devrait être arrêté le 8 décembre. L'approbation est prévue pour fin d'année 2026.*

*La DDT indique que le PLU doit être compatible avec le SCOT qui est le document de rang supérieur dans la hiérarchie des normes. La compatibilité s'apprécie à différents niveaux, le but étant que le PLU ne soit pas en contradiction avec les objectifs du SCOT. Cette question de compatibilité avec les objectifs démographiques sera vue avec le service suivant les SCOT à la DDT.*

*La DDT indique qu'il n'y a pas d'évocation aux résidences secondaires et aux logements vacants. Il est possible de ne pas mener d'action sur cette part de logements mais il faut l'expliquer.*

*Monsieur le Maire précise pour la vacance que plusieurs propriétaires ont eu de mauvaises expériences de location préférant que leur logement soit vacant. Il y a également le cas de maisons familiales vides où les propriétaires ne souhaitent pas les vendre (phénomène de rétention). La commune n'est pas en mesure d'acquérir ces logements pour les commercialiser ensuite.*

Au total, le projet prévoit sur 10 ans, 23 logements (15 pour l'accueil de population et 8 en tenant compte du desserrement des ménages)

- 70% du potentiel de dents creuses soit 13 logements
  - 10% en division soit 1 logement
- Soit 14 logements qui seront réalisés en densification.
- 9 logements sont à prévoir en extension urbaine.

Besoin de foncier en extension urbaine estimé à 1.1 ha pour le logement (densité moyenne de 8 lgts/ha), et une surface réservée pour l'aménagement d'une zone de loisirs : 1.2ha.

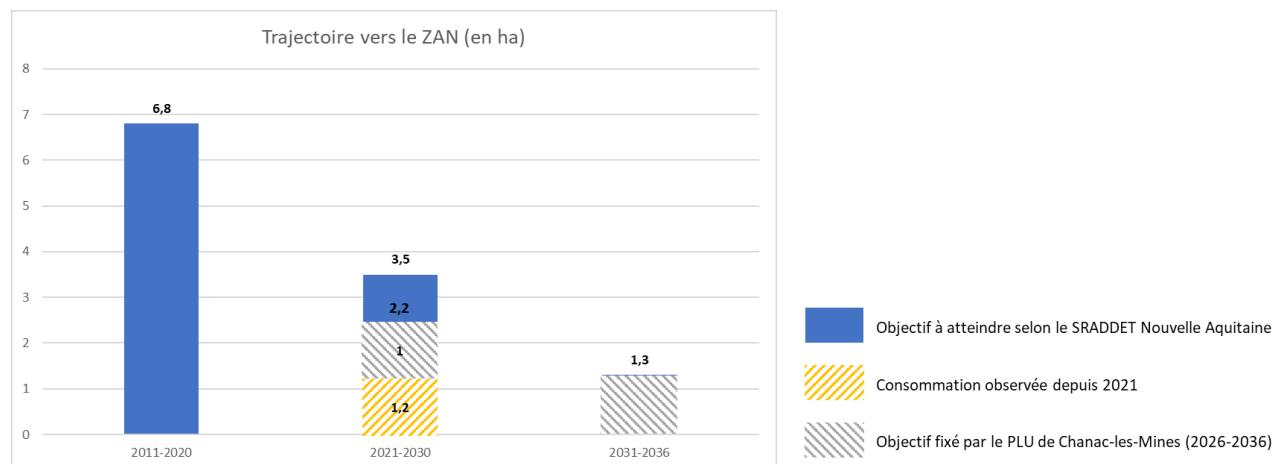
*La DDT et Tulle Agglo indiquent qu'il n'est peut-être pas nécessaire d'intégrer ce STECAL dans le comptage de l'espace consommé tant qu'il n'y a pas de bâtiment. Prévoir une pastille pour des constructions pouvant limiter l'implantation et la localiser plus finement... dans le STECAL c'est le limité qui est important.*

*La DDT indique qu'il y a une erreur au niveau de la densité de logements à l'hectare dans le document du PADD.*

*Tulle Agglo indique pour information que dans le projet de révision du SCOT, la densité pour les communes telles que Chanac-les-Mines est une densité minimale de 12 lgts/ha.*

Sur 2011>2021, la consommation d'espace est de 6.8 ha.

Depuis 2021 : c'est + 4 logements. Soit 1.2 ha consommé.



*Tulle Agglo indique que l'objectif de consommation est bon par rapport au cadre du SCOT et du PLH.*

Objectif SRADDET > -49% d'ici 2031 – soit 3.5 ha sur 2021-2030.

Donc l'objectif de réduction de consommation d'espaces NAF fixé dans le PADD du PLU est plus important (2,2 hectares soit 68% de réduction). Le PLH prescrivant un objectif annuel d'un logement par an limite plus fortement la consommation d'espaces.

## 2. Les orientations du PADD

### Axe 1 : Accompagner le développement urbain de Chanac de manière durable

#### > Objectif 1 : Prioriser la densification des espaces urbanisés de la commune

- conforter l'urbanisation du bourg et des secteurs de Vedrenne – Pougeol et Loreiller
- Permettre la densification des autres villages et hameaux de la commune
- Intégrer les secteurs urbanisés sans possibilité de densification
- coordonner le développement de l'urbanisation avec la présence des réseaux (voirie, eau, électricité, assainissement et pluvial)
- Prendre en compte les risques présents sur le territoire (inondation et minier) – interdire toute construction nouvelle, mais ne pas interdire la rénovation

**> Objectif 2 – Développer le lien social et les équipements publics chanacois tout en accompagnant la transition énergétique du territoire**

- Prendre en compte les équipements
- Identifier un secteur propice à l'aménagement d'un espace de loisirs et de détente en entrée de bourg
- Développer les énergies renouvelables sur les constructions – il y a environ 50 maisons qui sont équipées aujourd'hui en 2 ans. Manque d'information des citoyens pour les déclarations préalables.

**Axe 2 : Favoriser le maintien et le développement des activités économiques de la commune**

**> Objectif 1 – Assurer la préservation de l'activité agricole**

- Favoriser l'installation et le développement des exploitations agricoles
- Prendre en compte la présence des bâtiments d'élevage dans les choix de développement de l'urbanisation
- Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles désaffectés.

**> Objectif 2 – Intégrer les autres activités du territoire dans le projet de développement**

- Accompagner dans leurs projets les entreprises actuelles et futures du territoire

**Axe 3 : Préserver la richesse patrimoniale du territoire**

**> Objectif 1: Maintenir et renforcer les fonctionnalités écologiques du territoire**

- Préserver et valoriser les zones humides
  - Encourager une gestion de la forêt adaptée
  - Pérenniser la diversité des formes paysagères
- > objectif d'exclure des bâtiments forestiers, sur les forêts anciennes c'est bien de les répertorier.

**> Objectif 2 : Favoriser la mise en valeur et la protection du patrimoine bâti.**

### 3. Le prézonage

Quelques remarques des PPA notamment sur la définition des zones U :

*La DDT indique que l'accentuation du linéaire sur certains secteurs pourrait être évitée, notamment sur Pougeol-Vedrenne (parcelles C 1895 et C 1879).*

*La DDT précise de bien justifier la délimitation entre les zones N et Np et entre les zones A et Ap.*

## Elaboration du PLU

[Page](#) : 6 sur 6

*Le bureau d'études indique que la zone Np est vierge de toute construction aujourd'hui et est de nature boisée. Le but est de préserver ces espaces sans empêcher l'entretien de la forêt.*

*Concernant la zone Ap, il s'agit du vallon humide traversant le territoire communal également sans construction actuellement. Il concentre des enjeux environnementaux et paysagers importants.*

*Le CAUE indique qu'il pourrait y avoir une préservation des points de vue remarquables également au travers du zonage Ap.*

*Tulle Agglo indique que le risque incendie fait l'objet d'une campagne de prévention auprès des communes actuellement.*

*La DDT indique que le cimetière est à mettre en zone U.*

*Les PPA trouvent regrettable qu'il n'y ait pas une zone un peu plus importante sur le bourg où l'urbanisation pourrait être confortée. A voir sur les parcelles B 55 et 49.*

*Tulle Agglo et la DDT sont d'avis qu'un zonage U spécifique soit défini sur la zone concernée par le risque minier à l'Antimoine et au lotissement des Sources pour interdire les nouvelles constructions.*

*Tulle Agglo précise que l'implantation des futures constructions en zone U devra être encadré pour qu'une division foncière soit possible. Le bureau d'études indique que ça sera le cas.*

### Prochaine réunion :

**Réunion debriefing en commission PLU : Mardi 25 novembre à 9h**

A Malemort, le 18/11/2025

**Maxime DUBOIS**  
**Anne BLOUIN**