

# Commune de Chanac-les-Mines Elaboration du PLU

---

## Réunion de reprise de l'élaboration du PLU

- *La procédure d'élaboration du PLU*
- *Le projet de SCOT arrêté*
- *Les étapes restantes*



# La procédure d'élaboration du PLU

**1 PLU,  
c'est quoi ?**

**P**lan

**L**ocal

Un projet de territoire qui planifie l'aménagement de votre territoire et l'urbanisation à l'horizon 10 ans.

**U**rbanisme

Un projet de territoire qui intègre l'ensemble des thématiques de l'aménagement : habitat, paysage, environnement, patrimoine, activités, mobilité, équipements, agriculture, tourisme ...

## Les 3 grands principes du PLU

### Equilibre

entre aménagement, protection et mise en valeur du patrimoine architectural et paysager

### Sauvegarde de l'environnement

par une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, agricoles – prise en compte des risques

### Diversité des fonctions

*urbaines et de mixité sociale* de l'habitat – en prévoyant des capacités d'accueil suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs pour les logements mais aussi pour les activités



## La Gouvernance du PLU

### Conseil municipal

Instance délibérante qui sera sollicitée pour débattre, arrêter, approuver le PLU

### Commission communale

Commission mobilisée dans le cadre de la révision du dossier de PLU pour apporter leur expertise et leur connaissance du territoire

### Membres associés

Les Personnes Publiques Associées (PPA) à la révision du PLU, les collectivités limitrophes, les gestionnaires des réseaux...



# La procédure d'élaboration du PLU

## Les documents supra-communaux



Code de l'urbanisme, Loi Montagne, ...



Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux  
(Adour-Garonne)

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux  
( Vézère-Corrèze)



Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et  
d'Égalité des Territoires adopté le 16 décembre 2019 et modifié le  
18 novembre 2024



Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Tulle en cours de  
révision

Programme Local de l'Habitat 2021-2026



# La procédure d'élaboration du PLU



*Situation de la procédure*

## Phase 1 :

Diagnostic,  
état initial de  
l'environnement  
  
et  
  
mise en relief des  
enjeux  
territoriaux

## Phase 2 :

Elaboration du  
PADD :  
  
Définition du projet  
de territoire

Débat du PADD  
en Conseil Municipal  
le 16 décembre 2025

## Phase 3 :

Traduction  
réglementaire du  
parti d'aménagement :  
  
Définition des règlements  
(graphique et littéral) et  
les OAP

Arrêt du PLU  
en Conseil Municipal

## Phase 4 :

Arrêt du projet  
  
+      Approbation du PLU  
  
Enquête publique

Présentation  
des avis et  
observations

Approbation du PLU  
en Conseil Municipal

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

CONCERTATION

**Le projet de SCOT arrêté**

*Arrêt du SCOT en conseil communautaire le 08 décembre 2025*

*Enquête publique réalisée entre le 20 avril et le 2 juin 2026*

*Approbation d'ici la fin d'année 2026 = le PLU doit ainsi être compatible avec le futur SCOT*



# Le projet de SCOT arrêté

## Armature territoriale



La commune de Chanac-les-Mines est identifiée comme **Pôle de proximité** au sein de Espace rural.

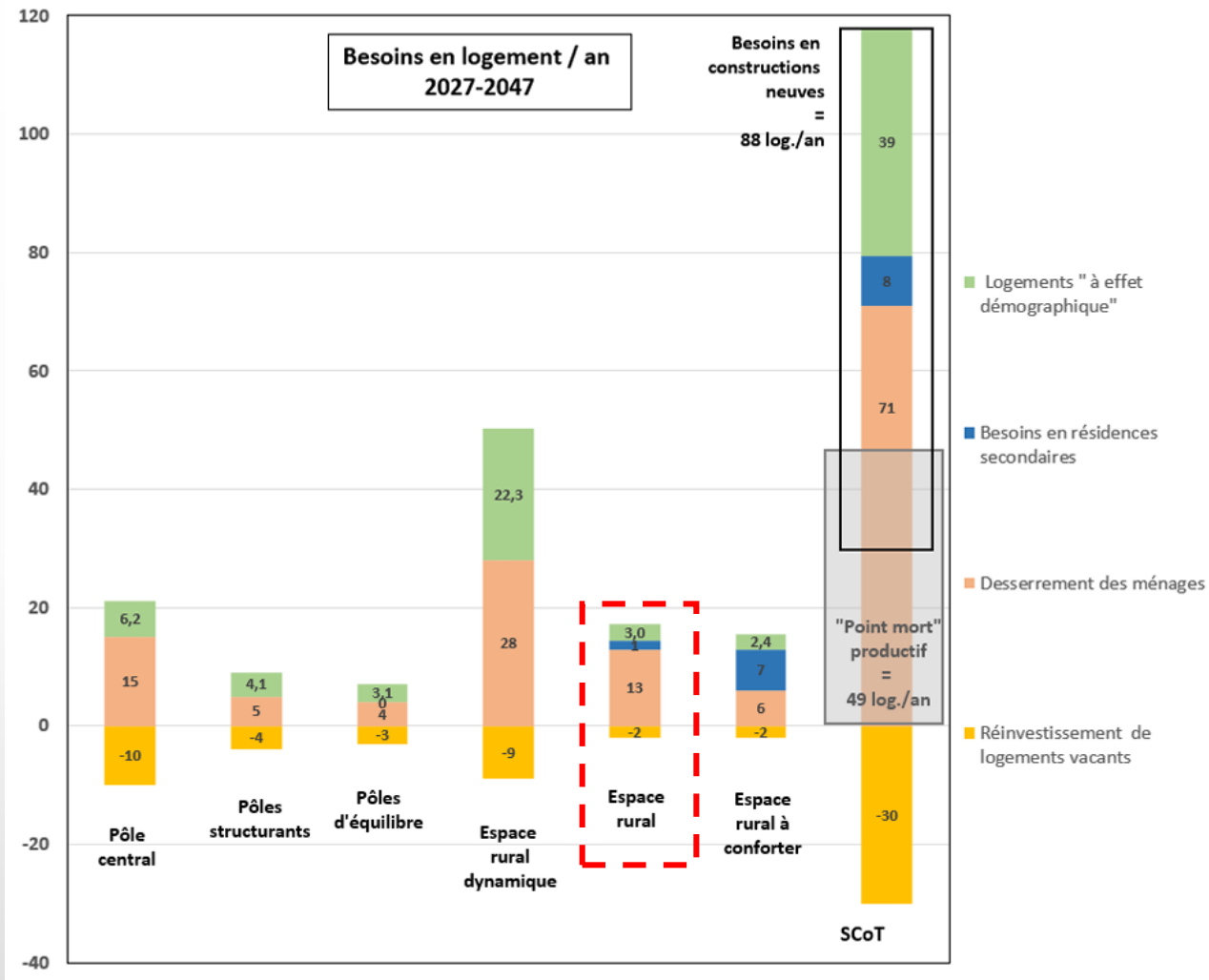
## Répartition de la croissance démographique

	Evolution population 2009-2022			Scénario et objectifs SCoT		
	Part population en 2020 (%)	Taux de croissance (%/an)	Variation pop 2009-2022	Part pop. Nouvelles	Taux annuel d'évol. Démo.	Evolution démo. / 10 ans
<b>Pôle central</b>	<b>32,4</b>	<b>-0,95</b>	<b>-1794</b>	<b>15</b>	<b>0,08</b>	<b>112,5</b>
<b>Pôles structurants</b>	<b>6,7</b>	<b>0,26</b>	<b>98</b>	<b>10</b>	<b>0,25</b>	<b>75</b>
dont Seilhac	4	0,41	93	6	0,25	45
dont Corrèze	2,7	0,03	5	4	0,25	30
<b>Pôles d'équilibre</b>	<b>7,5</b>	<b>-0,02</b>	<b>-9</b>	<b>8</b>	<b>0,18</b>	<b>60</b>
dont Chamboulive	2,6	-0,41	-64	3	0,19	22,5
dont Clergoux	0,9	0,69	35	1	0,18	7,5
dont Sainte-Fortunade	4	0,09	20	4	0,17	30
<b>Espace rural dynamique</b>	<b>33,9</b>	<b>0,27</b>	<b>517</b>	<b>55</b>	<b>0,27</b>	<b>412,5</b>
<b>Espace rural</b>	<b>7,6</b>	<b>-0,08</b>	<b>-35</b>	<b>6</b>	<b>0,14</b>	<b>45</b>
<b>Espace rural à conforter</b>	<b>11,9</b>	<b>0,03</b>	<b>23</b>	<b>6</b>	<b>0,09</b>	<b>45</b>
<b>SCoT Tulle Agglo</b>	<b>100</b>	<b>-0,21</b>	<b>-1200</b>	<b>100</b>	<b>0,17</b>	<b>750</b>

L'objectif du SCOT pour l'Espace rural est d'avoir une croissance démographique annuelle moyenne de **+0,14%**, soit accueillir 45 habitants sur 10 ans.



# Le projet de SCOT arrêté



L'Espace rural doit produire **15 logements/an** :

- 3 pour l'effet démographique (croissance de population)
- 1 pour le besoin en résidences secondaires
- 13 pour le desserrement de ménages
- - 2 logements vacants à réinvestir



## Mobiliser les dents creuses

Le SCoT demande l'identification des « dents creuses », de leur vocation et de leur potentiel d'accueil en logements.

Les dents creuses les plus importantes et stratégiques, notamment pour la production de logements, devront faire l'objet d'une programmation précise de type orientation d'aménagement et de programmation.

La programmation décennale en logements devra intégrer une part minimale des logements potentiels identifiés dans les dents creuses :

- au moins 60 % de ce potentiel dans le pôle central et les pôles structurants,
- au moins 50 % de ce potentiel dans les pôles d'équilibre et l'espace rural dynamique,
- au moins 40 % de ce potentiel dans l'espace rural et l'espace rural à conforter.

Sont entendus comme « dents creuses » les espaces contigus non bâtis, au sein de l'enveloppe urbaine :

- Libres d'aménagements (les jardins ne sont pas comptabilisés),
- Accessibles par une voie publique,
- D'une configuration rendant possible leur urbanisation (taille, forme et pente du terrain...)
- Légalement et techniquement constructibles (hors zone inondable par exemple).

Tous les espaces répondant à ces critères et ayant une taille entre 200m<sup>2</sup> et 5000m<sup>2</sup> devront être étudiés.

## Encourager la densification parcellaire

Il est demandé d'adapter les règlements des documents d'urbanisme afin de favoriser :

- lors de constructions sur parcelles libres, une éventuelle densification ultérieure (ne pas demander la construction en plein milieu de la parcelle...).
- sur les parcelles déjà bâties, des règles autorisant une densification « douce » et maîtrisée des parcelles, c'est-à-dire recherchant à la fois la densification mais aussi la préservation d'espaces verts et de prospects acceptables.



## 2) REDUIRE ET LIMITER L'IMPACT DES EXTENSIONS URBAINES

Il est demandé d'identifier les secteurs pouvant faire l'objet d'extensions urbaines, à l'appui de leur poids démographique, des équipements et lieux de vie qui y sont présents.

Dans toutes les communes, le SCoT demande de soigner les franges urbaines en :

- Privilégiant l'aménagement des franges urbaines via des espaces publics avec des espaces verts ou dédiés aux mobilités actives (prévoir le cas échéant des emplacements réservés...).
- Préservant les franges urbaines végétalisées : ripisylves, haies, espaces cultivés...
- Demandant systématiquement, dans les zones à urbaniser, un traitement paysager et fonctionnel de la nouvelle frange urbaine,
- Adaptant les clôtures en limite d'urbanisation, au contact des zones agricoles et naturelles : éviter les murs pleins et/ou hauts et favoriser les clôtures ajourées et végétalisées.

## 3) PRIVILEGIER LES EXTENSIONS URBAINES GREFFEES ET COMPACTES

Privilégier les extensions de forme compacte et greffées morphologiquement et fonctionnellement au village/bourg (accès piétons...).

Pour les extensions de l'urbanisation et les espaces urbanisables stratégiques, les densités minimales nettes moyennes suivantes sont demandées :

- 10 logements / ha dans l'espace rural à conforter
- 12 logements / ha dans l'espace rural
- 15 logements / ha dans l'espace rural dynamique et les pôles d'équilibre
- 18 logements / ha dans les pôles structurants
- 20 logements / ha dans le pôle central

Il est permis d'adapter ces densités en fonction des contraintes locales dûment justifiées (topographie notamment).

Prévoir dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) une diversité de taille de parcelles et de types de logements.



	Démographie			Logement			Consommation foncière habitat				
	Part pop. Nouvelles	Taux annuel d'évol. Démo.	Evolution démo. / 10 ans	Besoins en log. /an	%	Densité mini. moyenne log/ha	Rappel Conso 2011-2021	Part Conso 2011-2021	Obj 2021-2031 (moins 49%)	Obj 2031-2041 (moins 30%)	Obj 2041-2051 (moins 30%)
<b>Pôle central</b>	15	0,08	112,5	11	12%	20	27,1	7,2%	11,9	7,7	5,8
<b>Pôles structurants</b>	10	0,25	75	5	6%	18	43,9	11,7%	19,3	12,6	9,4
dont Seilhac	6	0,25	45				19,9	5,3%	8,7	5,7	4,2
dont Corrèze	4	0,26	30				24	6,4%	10,6	6,9	5,1
<b>Pôles d'équilibre</b>	8	0,18	60	4	4%	15	34,9	9,3%	15,3	10,0	7,4
dont Chamboulive	3	0,19	22,5				9,3	2,5%			
dont Clergoux	1	0,18	7,5				4,5	1,2%			
dont Sainte-Fortunade	4	0,17	30				21,1	5,6%			
<b>Espace rural dynamique</b>	55	0,27	412,5	41	46%	15	168,9	44,9%	74,0	48,2	35,9
<b>Espace rural</b>	6	0,13	45	15	17%	12	42,2	11,2%	18,5	12,0	9,0
<b>Espace rural à conforter</b>	6	0,09	45	13	15%	10	59,4	15,8%	26,0	16,9	12,6
<b>SCoT Tulle Agglo</b>	100	0,17	750	89	100%		376,4	100,0%	165,0	107,4	80,1

L'objectif du SCOT pour l'Espace rural en matière de densité minimale moyenne est de **12 logements/ha**.

La consommation foncière définie est de :

- 18,5 ha pour 2021-2031 (1,85 ha/an) ;
- 12 ha pour 2031-2041 (1,2 ha/an).



## Surface à ouvrir en extension

Le raisonnement doit s'effectuer en fonction du poids de population de la commune au sein de la catégorie (nb hab en 2023) :

Logements en extension à produire entre 2027-2037 :

15x0,13 = 2 logements/an soit **20 logements sur 10 ans.**

Surface à ouvrir en extension (densité 12 lgts/ha) :

20/12 = **1,7 ha en extension pour l'habitat**



Communes	Nombre d'habitants	Part (en %)
<b>Chanac-les-Mines</b>	<b>437</b>	<b>13</b>
Bar	311	9
Les Angles-sur-Corrèze	125	4
Ladignac-sur-Rondelles	404	12
Gimel-les-Cascades	755	23
Lagarde-Marc-la-Tour	928	28
Le Chastang	349	11
<b>TOTAL</b>	<b>3 309</b>	<b>100</b>

## Bilan compatibilité PADD débattu et projet de révision de SCOT

	Croissance population	Production logement	Densité moyenne	Surface mobilisable en extension
PADD débattu (décembre 2025)	0,3% par an	22 logements sur 10 ans <i>13 en densification et 9 en extension</i>	8 logements/ha (en extension)	1,1 hectare <i>1,7 hectare sur le zonage</i>
Projet de SCOT arrêté (décembre 2025)	0,14% par an	20 logements (sur 10 ans) en extension <i>Et au moins 40% des logements à créer dans l'enveloppe urbaine</i>	12 logements/ha (en extension)	1,7 hectare



**Les étapes restantes**

## Phase 3 :

Traduction  
réglementaire du  
parti d'aménagement :

Définition des règlements  
(graphique et littéral) et  
les OAP

1 réunion avec les gestionnaires de réseaux (Syndicat/Tulle Agglo/FDEE19)

2 réunions PPA/service instructeur sur les pièces réglementaires

1 réunion publique

4 demi-journées de permanences en mairie (rencontres individualisées avec la population)

Saisine de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

⇒ Reprise du dossier / finalisation en vue de l'arrêt du PLU

⇒ Elaboration de l'évaluation environnementale



## Phase 4 :

Arrêt du projet  
+ Approbation du PLU  
Enquête publique

Arrêt du projet de PLU en conseil municipal

Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestières (CDPENAF) et de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

1 réunion de présentation des avis PPA afin de produire un mémoire en réponses joint au dossier d'enquête publique

1 réunion de travail sur les remarques formulées lors de l'enquête publique

⇒ Reprise du dossier de PLU pour l'approbation

Approbation du PLU en conseil municipal

