



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Chânes



Département de la Saône-et-Loire



Orientations d'aménagement



309 rue Duguesclin - 69007 Lyon
Tél : +33 4 72 04 93 83
Fax : +33 4 72 04 93 88
E-mail : contact@geonomie.com
Site : www.geonomie.com

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT	2
PREAMBULE	3
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	5
1. Zone UB « Les Salonnières »	5
1.1. Etat initial	5
1.2. Objectifs et enjeux de l'urbanisation	9
1.3. Principes d'aménagement et de fonctionnement.....	9
2. Zone UB « Les Préaux »	14
2.1. Etat initial	14
2.2. Objectifs et enjeux de l'urbanisation	17
2.3. Principes d'aménagement et de fonctionnement.....	17

AVERTISSEMENT

Selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, « *les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter des **orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.* »

PREAMBULE

La commune de Chânes a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (délibération municipale du 2 février 2004) afin de déterminer de nouvelles zones constructibles, en réponse à de nombreuses demandes de création de logements. En effet, les zones prévues à cet effet arrivent à saturation.

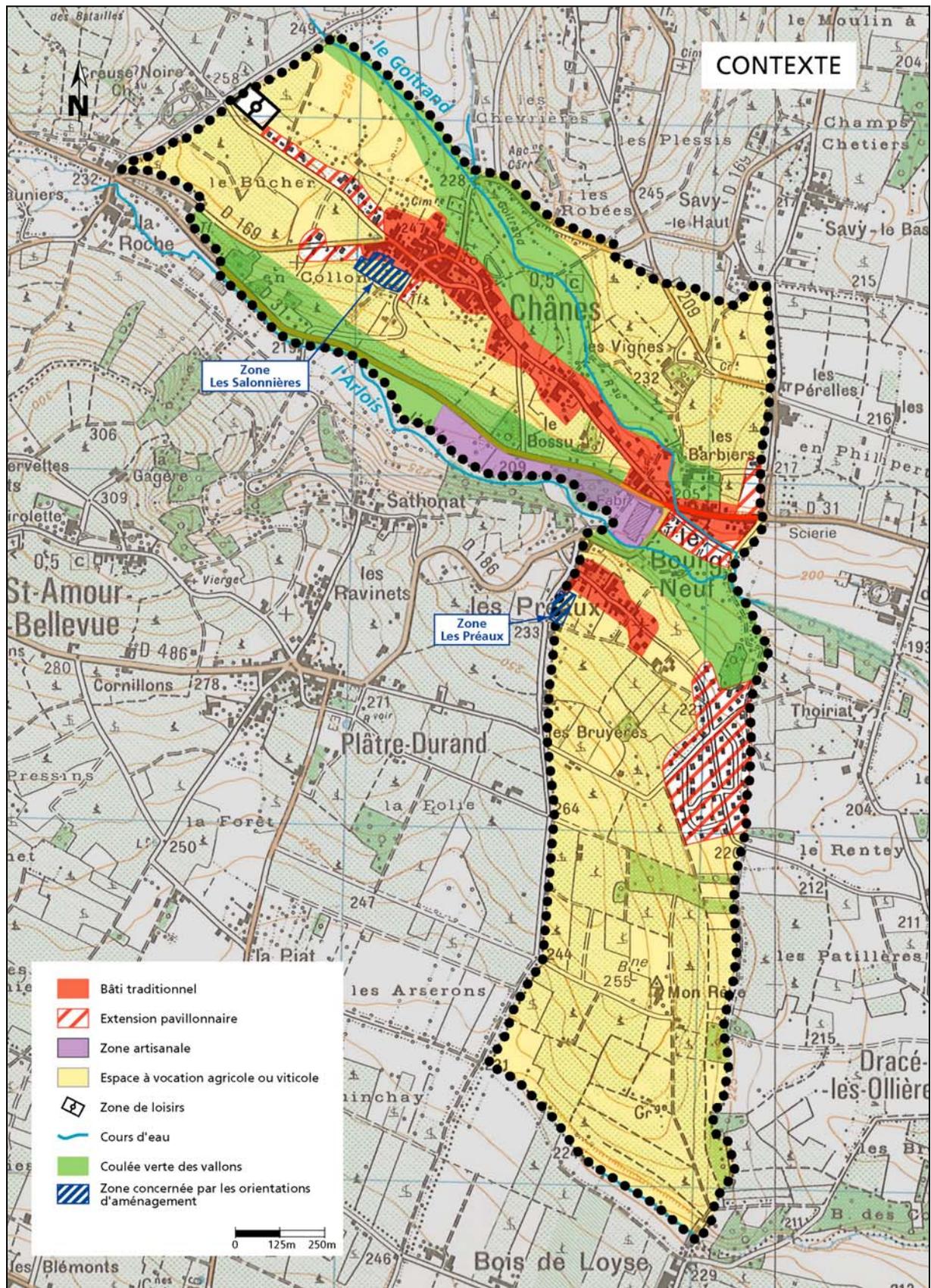
Le nouveau PLU prend en compte cette problématique et apporte une réponse en termes d'urbanisme et d'occupation de l'espace. Ainsi, il prévoit l'extension des zones urbanisables à court ou moyen terme (zones UB) et la création de zones à urbaniser à long terme (zones AU).

De plus, pour répondre à ses objectifs de mixité sociale et de mixité de l'habitat, la commune envisage la réalisation d'un programme de logements collectifs sur la zone UB « Les Salonnières », située au sud du bourg de Chânes.

Les orientations d'aménagement concernent les secteurs suivants :

- une partie de la zone UB « Les Salonnières » portant sur une surface d'environ 1 ha,
- une partie de la zone UB « Les Préaux » portant sur une surface d'environ 0,5 ha.

La carte page suivante permet de localiser les différentes zones par rapport au contexte environnemental et urbain de la commune.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1. ZONE UB « LES SALONNIERES » : 9 900 M²

1.1. Etat initial

1.1.1. Description et localisation du site

Le secteur des Salonnières est situé au sud du bourg de Chânes.

Les parcelles non encore urbanisées de la zone UB sont actuellement couvertes de vigne ou correspondent à des jardins privés.

La parcelle n°151, de propriété communale, a fait l'objet récemment d'un aménagement avec la création d'une nouvelle voie reliant le bourg du village et la voie communale n°1. Le reste de la surface est couvert d'une pelouse entretenue et de quelques arbres et arbustes isolés.

Le site étudié est délimité à l'ouest et au sud par un chemin d'exploitation agricole, à l'est par la voie communale n°1 et au nord par les différents jardins privés des maisons du bourg de Chânes.



Occupations du sol actuelles des parcelles concernées par les orientations d'aménagement

Les terrains situés au sud du site sont couverts de vigne et correspondent au versant nord du ruisseau de l'Arlois. Le chemin d'exploitation marque une rupture de pente entre les terrains à urbaniser qui sont relativement plats et les parcelles viticoles du versant qui présentent une pente douce.



Localisation du site concerné (en rouge)

1.1.2. Structure urbaine et paysage

a) Qualités architecturales et urbanistiques

Le secteur des Salonnières correspond au sud du bourg de Chânes. Quelques maisons individuelles se sont construites le long des routes menant au bourg. L'occupation du sol est dominée par la culture de la vigne.

Les parcelles étudiées ne sont pas incluse dans l'aire d'appellation de l'AOC « Saint-Véran ».

Une nouvelle voie a été créée entre la route départementale n°169 traversant le bourg de Chânes et la voie communale n°1 (accès du bourg par le sud). Cette voie traverse le site étudié et amorce une placette avec l'aménagement de deux zones de stationnement à l'arrière des maisons. Elle permettra d'ancrer la nouvelle extension urbaine au tissu existant.



Nouvelle placette à l'arrière du bourg et son accès depuis le bourg

Le bourg de Chânes est composé de nombreuses belles bâtisses présentant une architecture régionale typique : murs et façades en pierres dorées apparentes, toitures à faible pente aux larges débords en tuiles canales.



Pierres dorées apparentes des façades

Les volumes bâtis sont homogènes et se composent d'un ou deux étages (R+1 ou R+2). Les maisons de maîtres jouxtent les corps de fermes qui possèdent des dépendances importantes organisées autour d'une cour intérieure. Les hauts murs de clôture sont également en pierres dorées.



Bâtisses et corps de fermes situés au cœur du village

Les pavillons individuels implantés le long de la RD169 présentent des volumes et des caractéristiques architecturales variés, rompant l'harmonie générale du bourg.



Pavillons le long de la RD169

b) Perceptions et sensibilités visuelles

La découverte du village de Chânes, par le nord, en venant de Mâcon par la RD169, laisse entrevoir l'église et quelques habitations du bourg au travers des arbres qui longent le ruisseau du Goitrand. Le site étudié, situé de l'autre côté du bourg, n'est pas visible depuis cette entrée de village.



Entrée nord du bourg de Chânes

Les accès par l'est et l'ouest longent les nombreuses habitations qui se sont implantées linéairement en continuité du bourg. Les entrées dans le bourg ne sont, par conséquent, pas franches et marquées. Le site n'est pas non plus visible depuis ces accès.

L'accès du village depuis le sud par la RD169 est également caractérisé par l'implantation linéaire de pavillons individuels qui s'intercalent avec les parcelles de vigne. La présence de ces maisons et de leurs jardins arborés masquent le site en arrière-plan.

Pour appréhender le site étudié dans son ensemble, il faut aller de l'autre côté de la vallée de l'Arlois, au village de Saint-Amour-Bellevue qui, comme son nom l'indique, bénéficie d'une vue dégagée sur le paysage viticole environnant mais également sur le bourg de Chânes.

Château et église de Chânes



Vue sur le site étudié (en rouge) depuis le village de St-Amour

1.2. Objectifs et enjeux de l'urbanisation

La commune de Chânes bénéficie de la proximité de la ville de Mâcon (à environ 11km) et de son bassin d'emploi. C'est également une commune dynamique dont l'activité économique repose principalement sur la viticulture (plusieurs AOC) et les activités associées (entreprise d'embouteillage, tourisme viticole, ...).

La commune souhaite répondre à la forte demande de logements (locations et constructions), tout en préservant ses qualités urbanistiques et paysagères. Ainsi, avec la zone UB « Les Salonnières » le village de Chânes va s'étoffer en épaisseur et ne plus s'étioler le long de ses accès.

La commune souhaite également promouvoir une mixité de l'habitat : locatif, locatif social, accession à la propriété, individuel-groupé, etc. Pour cela, elle va mettre en place un « emplacement réservé » spécial (art. L.123-2-b du Code de l'Urbanisme) qui précise la réalisation d'un programme de logements. Sur l'ensemble de la zone UB « Les Salonnières », le programme de logements devra comporter **30% de logements locatifs, dont un tiers de logements sociaux** (quel que soit le type de financement).

Afin de ne pas dénaturer la perception du bourg depuis le village de St-Amour, entre autres, il est indispensable de prévoir une urbanisation cohérente et homogène de l'ensemble de cette zone en recréant un front urbain arrière semblable à l'existant : bâti groupé aligné à la rue principale, couronne de jardins à l'arrière.

De plus, les aménagements récents de la commune avec la création de deux petites zones de stationnement et d'une nouvelle voirie amorcent une placette au cœur du bourg. Il est primordial de réaliser cette extension urbaine en cohésion avec cette placette dont la vocation sera à définir et à affirmer par les futurs aménagements.

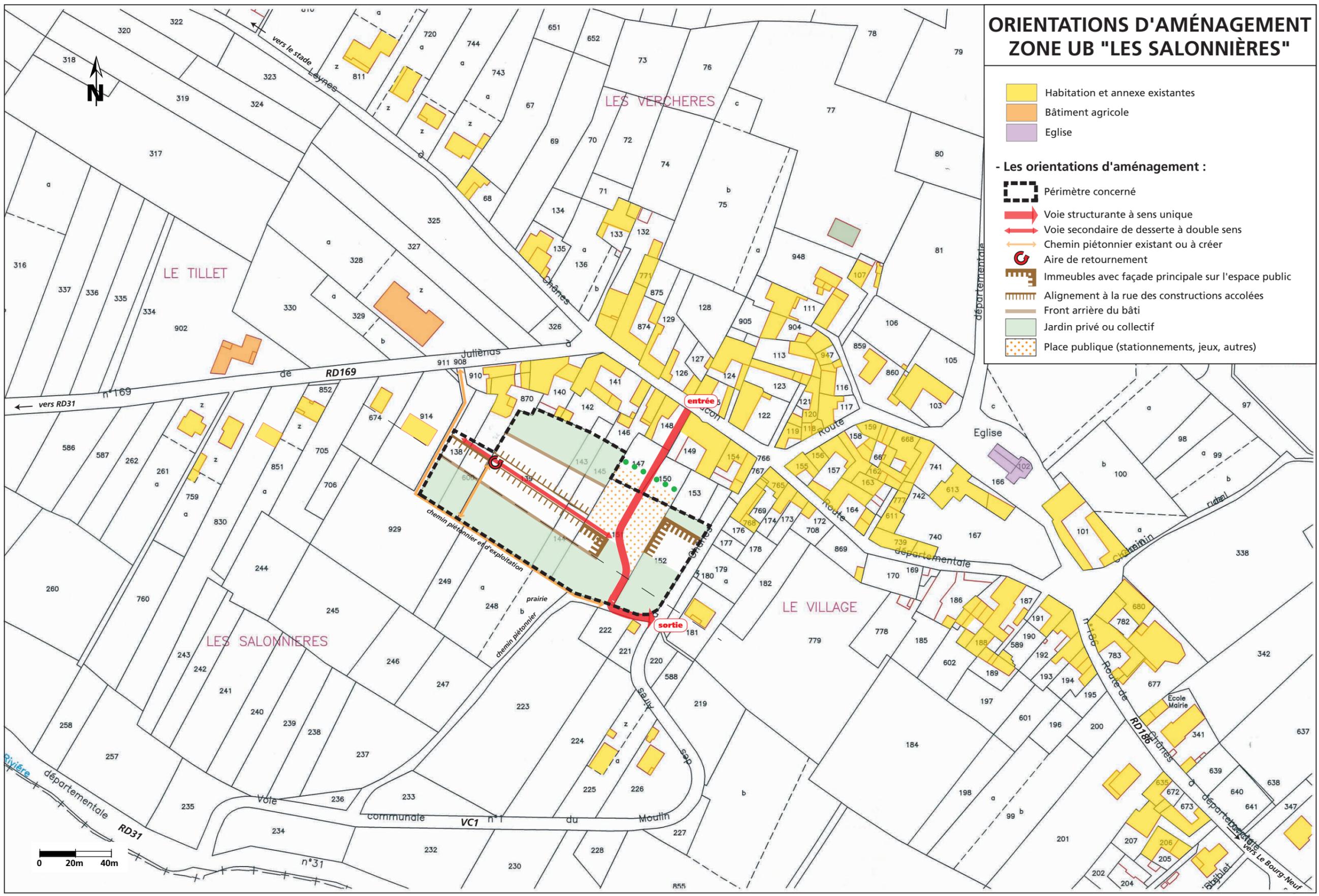
1.3. Principes d'aménagement et de fonctionnement

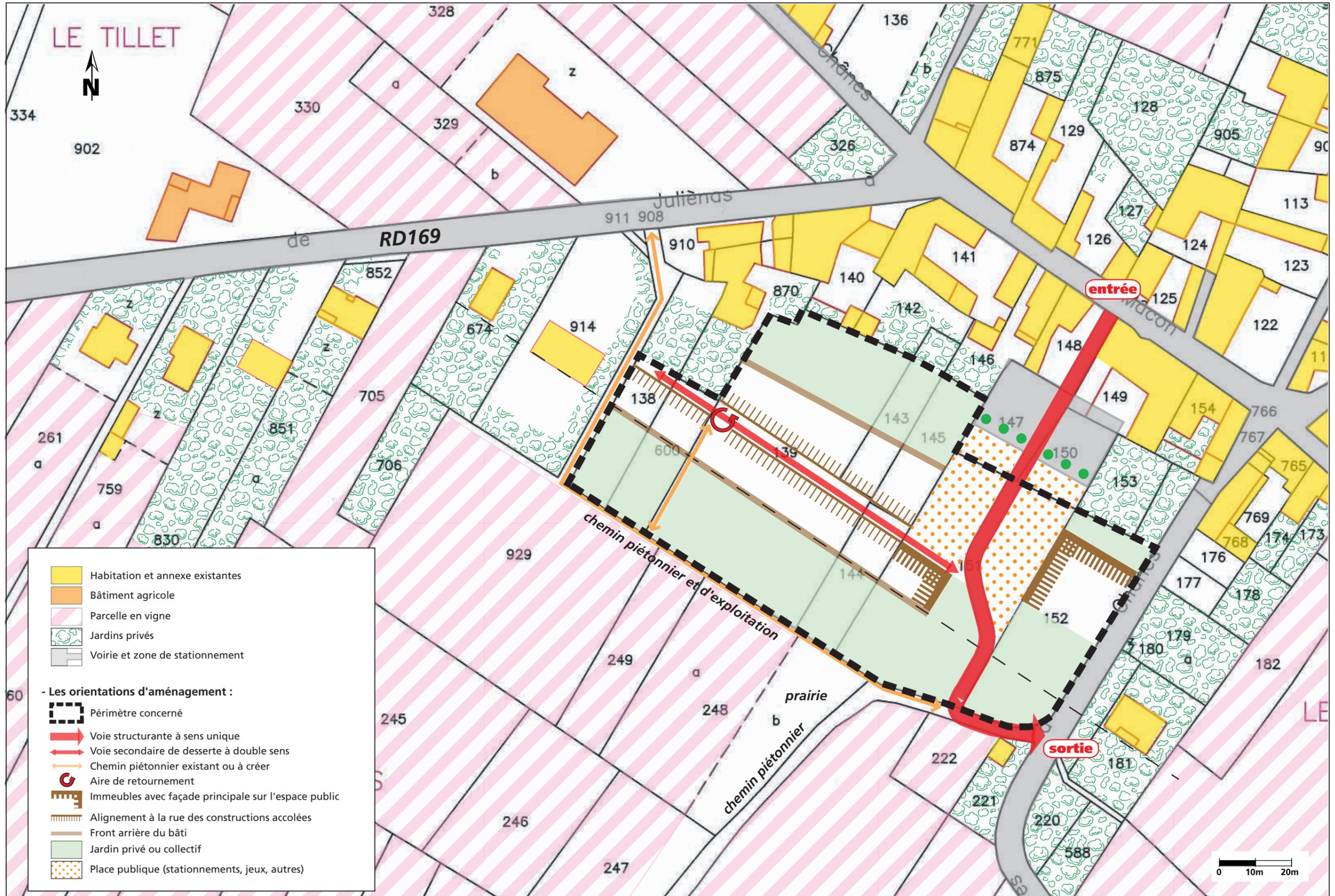
Les plans pages suivantes illustrent graphiquement les orientations d'aménagement de ce secteur.

Les prescriptions et recommandations en matière d'accès, de trame viaire, de trame urbaine, de caractéristiques architecturales et paysagères sont ensuite détaillées.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ZONE UB "LES SALONNIÈRES"

-  Habitation et annexe existantes
 -  Bâtiment agricole
 -  Eglise
- Les orientations d'aménagement :**
-  Périmètre concerné
 -  Voie structurante à sens unique
 -  Voie secondaire de desserte à double sens
 -  Chemin piétonnier existant ou à créer
 -  Aire de retournement
 -  Immeubles avec façade principale sur l'espace public
 -  Alignement à la rue des constructions accolées
 -  Front arrière du bâti
 -  Jardin privé ou collectif
 -  Place publique (stationnements, jeux, autres)





	Habitation et annexe existantes
	Bâtiment agricole
	Parcelle en vigne
	Jardins privés
	Voirie et zone de stationnement
- Les orientations d'aménagement :	
	Périmètre concerné
	Voie structurante à sens unique
	Voie secondaire de desserte à double sens
	Chemin piétonnier existant ou à créer
	Aire de retournement
	Immeubles avec façade principale sur l'espace public
	Alignement à la rue des constructions accolées
	Front arrière du bâti
	Jardin privé ou collectif
	Place publique (stationnements, jeux, autres)

1.3.1. Accès au site et trame viaire

a) Prescriptions

- L'accès à la zone se fera par la nouvelle voie récemment aménagée entre le centre du village et la voie communale n°1. Cette voie est à sens unique.
- Le reste de la zone sera desservi par une voie secondaire à double sens à créer (largeur d'environ 4 mètres). Une aire de retournement sera à aménager.
- La voirie de desserte particulière doit donner la priorité aux cycles et aux piétons en aménagement des cheminements indépendants de la chaussée (trottoirs, chemins parallèles) et/ou en limitant la vitesse de circulation (zone 30).
- Des chemins réservés aux piétons seront à prévoir en lien avec les chemins agricoles existants.

b) Recommandations

Néant.

1.3.2. Composition urbaine

a) Prescriptions

- L'urbanisation de ce secteur se fera sous la forme d'opération(s) d'ensemble ne compromettant pas l'aménagement du reste de la zone.
- Le front arrière bâti sud sera aligné avec les maisons des parcelles n°674, 914 et 181.
- Le programme de logements collectifs (avec tout ou partie en locatif et locatif social) prendra la forme d'un ou plusieurs petits immeubles, pouvant présenter des hauteurs différentes sur un même ensemble bâti (R+1 + combles éventuels maximum). Un immeuble sera implanté sur la parcelle communale n°151, et un autre au niveau de l'emplacement réservé spécial (parcelle n°152). Leurs façades s'appuieront sur la nouvelle place publique.
- Les autres constructions de la zone seront implantées de part et d'autre de la voie secondaire et seront sous formes groupées (en bande, mitoyennes ou individuelles-groupées). Les constructions pourront être accolées par les habitations ou par les garages. Un passage piétonnier pourra être éventuellement conservé entre deux parcelles. Les pavillons individuels implantés au centre des parcelles sont interdits. Ces habitations pourront également être, en partie, en locatif et/ou locatif social. Les constructions ne pourront pas dépasser R+1 + combles éventuels.
- Toutes les constructions (sauf l'immeuble de la parcelle n°152) seront alignées à la voie secondaire afin d'assurer une continuité urbaine et minéral en front de rue, et de maintenir, à l'arrière des parcelles, une couronne « verte ». Le principe suivant sera appliqué :
 - au sud de la voie secondaire, les constructions seront alignées en front de rue,
 - au nord de la voie secondaire, les habitations pourront présenter un recul maximal de 3 mètres depuis le bord extérieur de la chaussée afin de bénéficier d'une exposition passive au soleil. Les garages et autres constructions non habitables seront alignés en front de rue. L'espace dégagé devant sera public ou privé.
- Les annexes et garages seront accolés aux bâtiments d'habitation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une toiture couvrant une terrasse, une loggia,...

- Les toitures des habitations seront préférentiellement à deux pans avec le sens du faîtage parallèle à la voie secondaire de desserte. Les toitures des annexes et garages seront, soit à deux pans, soit en terrasse végétalisée.
- Les constructions (maisons, immeubles, garages et annexes) seront sobres et affirmées par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur. Le caractère du paysage urbain sera respecté, conformément aux habitations existantes : volumétrie simple à base parallélépipédique et sans ornementation superflue.
- Les matériaux de construction locaux et typiques seront privilégiés (ex. pierres dorées) pour les constructions et les murs séparatifs. Une trop grande diversité de matériaux et de couleurs est à proscrire sur l'ensemble de la zone (se reporter au nuancier de couleurs et aux échantillons de tuiles disponibles en mairie).

b) Recommandations

Néant.

1.3.3. Aménagements et intégration paysagère

a) Prescriptions

- Selon le règlement du PLU, les surfaces non bâties doivent faire l'objet de plantations (pelouse, massifs, arbres, ...) dans la proportion d'au moins 10% de la surface du terrain.
- Les espaces collectifs et publics seront aménagés en place minéral (stationnements, jeux pour enfants, terrain de pétanque, ...) et/ou végétalisés.

b) Recommandations

On privilégiera une palette végétale variée pour les différents espaces privés comme publics (essences champêtres locales) afin de rappeler le caractère rural et agricole de la commune.

Si la zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, il serait souhaitable de prévoir dans le règlement de l'aménagement une charte des espaces verts privés et publics afin de garantir une homogénéité végétale.

2. ZONE UB « LES PREAUX » : 5 500 M²

2.1. Etat initial

2.1.1. Description et localisation du site

Le secteur étudié est situé au sud du hameau viticole des Préaux, sur la commune de Chânes.

Ce site est actuellement composé de trois parcelles :

- la parcelle n°139 correspond à un jardin privé clos pas un mur,
- la moitié sud de la parcelle n°287 correspond à une prairie,
- la parcelle n°138 correspond également à une prairie, dont la partie sud est occupée par un jardin potager, un tunnel en plastique et un abri à cheval.

Elle est longée à l'ouest par la route dite « ancien chemin des Préaux à la Chapelle-de-Ginchay » et au sud par un chemin d'exploitation agricole qui rejoint le centre du hameau des Préaux.



Occupations du sol actuelles des parcelles concernées par les orientations d'aménagement

Les parcelles agricoles contigües à la zone étudiée sont classées en zone AU, c'est-à-dire qu'elles ne seront urbanisables qu'à long terme après une modification ou une révision du PLU. Ces parcelles sont longées par le chemin d'exploitation mentionné précédemment.



Localisation du site concerné (en rouge)

2.1.2. Structure urbaine et paysage

a) Qualités architecturales et urbanistiques

Le secteur étudié correspond au sud-ouest du hameau des Préaux. Il se situe entre les habitations existantes du hameau et une ferme isolée.

Les maisons du hameau sont pour la plupart anciennes et typiques et correspondent en majorité à des sièges d'exploitation viticole. Les corps de ferme sont alignés à la rue et ceints de hauts murs en pierres dorées apparentes ou récemment crépis.



Habitations du hameau des Préaux

De nouvelles constructions ont vu le jour récemment dans les dents creuses du hameau et correspondent malheureusement à des pavillons individuels implantés en recul de la rue principale. Ces maisons présentent des implantations, des volumes et des caractéristiques architecturales variés, rompant l'harmonie générale du hameau.



Nouvelles constructions au hameau des Préaux

Au nord du site étudié, les habitations sont alignées à la route et prolongées par un mur de pierres. Au sud, le corps de ferme est situé en recul de la route.



Habitations voisines du site étudié

b) Perceptions et sensibilités visuelles

Le site étudié n'est pas visible depuis le hameau des Préaux.

Il est par contre visible depuis les hauteurs de la commune et des villages de Plâtre-Durand et de Saint-Amour. Toutefois, la présence d'une haie surplombant le talus de la route et de plusieurs arbres masquent en partie le site.

Plus près, la découverte du site se fait via la route menant aux Bruyères. Les parcelles concernées surplombent la route et la présence de la haie bloque les vues des automobilistes.



Le site étudié (flèche rouge) est peu, voire pas visible, depuis la route qui le longe

2.2. Objectifs et enjeux de l'urbanisation

La commune de Chânes souhaite également étendre l'urbanisation du hameau des Préaux afin de pouvoir répondre à la forte demande de construction de logements des natifs de la commune ou des personnes attirées par son cadre de vie agréable et paisible.

Toutefois, elle entend préserver les qualités urbanistiques et paysagères de ce hameau viticole. Ainsi, avec la zone UB « Les Préaux » le hameau va s'étoffer en épaisseur et ne plus s'étioler le long de la route menant au lotissement des Communaux.

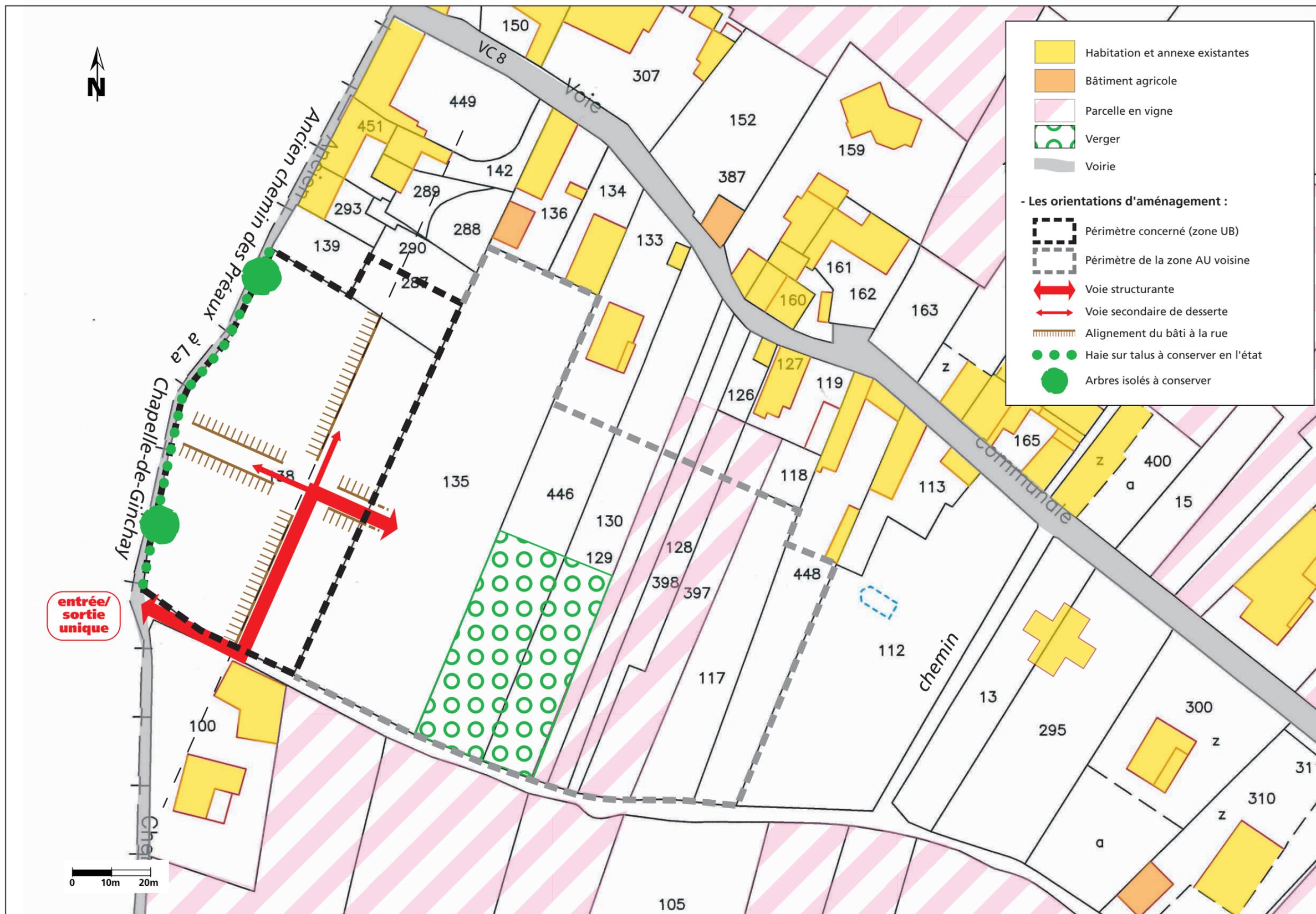
Afin de ne pas dénaturer la perception du hameau depuis les hauteurs de la commune et des villages alentours, il est indispensable de prévoir une urbanisation cohérente et homogène de l'ensemble de cette zone en recréant un parcellaire longiforme d'orientation nord-est/sud-ouest avec le bâti proche de la voirie, et en évitant une urbanisation linéaire à la route menant aux Bruyères.

Il est également important de prévoir dès à présent dans les orientations d'aménagement un accès à la zone AU afin de connecter cette future zone à urbaniser au site étudié.

2.3. Principes d'aménagement et de fonctionnement

Les plans pages suivantes illustrent graphiquement les orientations d'aménagement de ce secteur.

Les prescriptions et recommandations en matière d'accès, de trame viaire, de trame urbaine, de caractéristiques architecturales et paysagères sont ensuite détaillées.



2.3.1. Accès au site et trame viaire

a) Prescriptions

- L'unique accès à la nouvelle zone d'habitation se fera depuis la route dite « ancien chemin des Préaux à la Chapelle-de-Ginchay » et menant aux Bruyères. Le chemin agricole communal existant sera aménagé en conséquence.
- La voie principale structurante sera aménagée de façon à prévoir le futur accès à la zone AU (à urbaniser à long terme) et épousera le relief des parcelles actuelles. Elle sera à long terme quasiment parallèle à la VC8.
- Des voies secondaires de desserte partiront de cette voie structurante.
- La trame viaire doit donner la priorité aux cycles et aux piétons en aménagement des cheminements indépendants de la chaussée (trottoirs, chemins parallèles) et/ou en limitant la vitesse de circulation (zone 30).
- Les cheminements piétons devront être connectés au réseau de chemins agricoles existants.

b) Recommandations

Néant.

2.3.2. Composition urbaine

a) Prescriptions

- Les constructions seront implantées suivant les alignements indiqués sur le schéma d'aménagement, afin de respecter un front bâti proche de la voirie à l'image des maisons du hameau des Préaux. Le principe suivant sera appliqué :
 - au sud et à l'ouest de la voirie, les constructions seront alignées en front de rue,
 - au nord de la voirie, les habitations pourront présenter un recul maximal de 3 mètres depuis le bord extérieur de la chaussée afin de bénéficier d'une exposition passive au soleil. Les garages et autres constructions non habitables seront alignés en front de rue. L'espace dégagé devant sera public ou privé.
- Les constructions seront isolées ou accolées (soit directement, soit par garages ou annexes), et ne pourront pas dépasser R+1 + combles éventuels.
- Les toitures des habitations seront préférentiellement à deux pans et présenteront un sens du faîtage orienté nord-est/sud-ouest.
- Les toitures des annexes et garages seront, soit à deux pans, soit en terrasse végétalisée.
- Les constructions (maisons et annexes) seront sobres et affirmées par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur. Le caractère du paysage urbain sera respecté, conformément aux habitations existantes : volumétrie simple à base parallélépipédique et sans ornementation superflue.
- Les matériaux de construction locaux et typiques seront privilégiés (ex. pierres dorées) pour les constructions et les murs séparatifs. Une trop grande diversité de matériaux et de couleurs est à proscrire sur l'ensemble de la zone (se reporter au nuancier de couleurs et aux échantillons de tuiles disponibles en mairie).

b) Recommandations

Les annexes et garages seront, de préférence, accolés aux bâtiments d'habitation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une toiture couvrant une terrasse, une loggia,...

2.3.3. Aménagements et intégration paysagère

a) Prescriptions

- La topographie du site devra être conservée en l'état. Le talus de la route ne devra pas être modifié afin de ne pas changer la perception du site depuis la route. Les terrassements à l'intérieur du site devront rester minimales et ponctuels.
- La haie taillée existante implantée sur le talus de la route sera conservée en l'état. De même, les arbres isolés situés près de cette haie seront conservés.
- Selon le règlement du PLU, les surfaces non bâties doivent faire l'objet de plantations (pelouse, massifs, arbres, ...) dans la proportion d'au moins 10% de la surface du terrain.
- Les espaces collectifs seront aménagés et végétalisés.

b) Recommandations

On privilégiera une palette végétale variée pour les différents espaces privés comme publics (essences champêtres locales) afin de rappeler le caractère rural et agricole de la commune.

Si la zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, il serait souhaitable de prévoir dans le règlement de l'aménagement une charte des espaces verts privés et publics afin de garantir une homogénéité végétale.