



# Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Chânes



Département de la Saône-et-Loire



## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)



# Commune de Chânes

Département de la Saône-et-Loire

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	02/02/2004	05/01/2010	

## CONTACTS :

**Commune de Chânes**  
Tél. 03 85 37 12 36

## Bureaux d'études



5 rue Saint-Maurice – 69580 Sathonay-Village  
Tél. 04 72 71 89 35



309 rue Duguesclin – 69007 Lyon  
Tél. 04 72 04 93 83

# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

## SOMMAIRE

---

OBJECTIFS GENERAUX .....	2
1. OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES .....	3
2. ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES .....	3
3. LES ZONES URBAINES OU A URBANISER .....	4
4. ACTIVITES ECONOMIQUES .....	6
5. EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS.....	7
CONCLUSION .....	8

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) est défini par l'article R. 123-3 du Code de l'urbanisme :

« Art. R. 123-3. - Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

## **OBJECTIFS GENERAUX**

---

La commune de Chânes souhaite promouvoir un développement raisonné, organisé et harmonieux de son territoire, tout en préservant son environnement et ses paysages naturels.

La commune doit être en mesure de répondre aux demandes régulières en matière de logements et faciliter les éventuelles demandes d'installations d'entreprises.

Le recentrage du développement sur le bourg et les principaux hameaux (le Bourgneuf et les Préaux) sera également une priorité pour les années à venir, afin de mettre un terme à l'étalement urbain et à l'urbanisation linéaire.

## **1. OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES**

---

Une projection purement statistique, fondée sur les évolutions démographiques constatées depuis 1982, aboutirait à une quasi-stabilité de la population d'ici 2020.

Cependant, par la mise à disposition de foncier et par la réhabilitation de certains logements vacants, la commune mise sur un développement régulier pour les dix années à venir.

Les objectifs sont fixés à 80 à 100 habitants supplémentaires d'ici 2020, soit une population de l'ordre de 600 à 620 habitants.

La commune souhaite assurer le renouvellement de sa population pour éviter le vieillissement.

## **2. ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES**

---

La commune souhaite préserver ses paysages et son environnement, tout en permettant une certaine évolution de son urbanisation.

Le P.L.U. prévoit différentes mesures de nature à préserver le caractère rural et à mettre en valeur les paysages. Il s'agira notamment de classer en zone naturelle ou en zone agricole stricte les secteurs suivants :

- Le socle du bourg et la vue sur l'église (entrée Nord) ;
- Certains boisements, haies ou arbres isolés dont certains classés en EBC;
- Les entrées de village (notamment l'arrivée sur Chânes par le carrefour RD 169/209 et l'entrée Ouest par la RD 169) ;
- Une « ceinture verte » autour du bourg de Chânes ;
- Les vignes situées proches des zones habitées, ainsi que celles présentant un fort intérêt paysager.

Le P.L.U. prend également le parti de stopper le développement des habitats dispersés. Les zones d'habitats diffus sont classées en zone naturelle, interdisant de fait les nouvelles constructions.

D'une manière générale, le P.L.U. respecte le principe d'une utilisation économe et rationnelle de l'espace. L'évolution des zones urbaines (réalisées forcément au détriment des zones agricoles ou naturelles) reste très modérée sur le nouveau document d'urbanisme.

### **3. LES ZONES URBAINES OU À URBANISER**

---

#### Les zones urbaines (UA et UB) :

La zone UA correspond au centre-bourg. Elle n'est quasiment pas modifiée par rapport à l'ancien POS. Elle peut faire l'objet d'une légère densification par le biais de réhabilitations des logements vacants et par le remplissage des rares « dents creuses ».

Les zones UB correspondent essentiellement aux secteurs moins denses (Bourg-Neuf) ou résidentiels (sous le bourg vers les Salonnières, le long de la route du stade, aux Préaux et aux Communaux). Ces zones UB intègrent en partie les anciennes zones NA du POS. C'est notamment le cas de la zone dite des « Salonnières » qui représentera le principal secteur d'extension du centre-bourg. La commune maîtrise déjà une partie du foncier. Le développement de ce secteur contribuera à étoffer le village en favorisant un développement « en profondeur » plutôt qu'un étalement linéaire et recréera une centralité. Le secteur est couvert par une orientation d'aménagement qui prévoit la réalisation d'un programme d'habitat mixte : individuel groupé, collectif. Il est également fait usage de l'article L.123-1-16° du Code de l'urbanisme, afin d'imposer une réelle mixité sociale sur la zone. Ainsi, sur l'ensemble du secteur, le programme de logements devra comporter 30 % de logements locatifs, dont un tiers de logements locatifs sociaux.

La zone UB des Préaux pourra également être urbanisées sur sa partie sud-ouest sur 4700 m<sup>2</sup> (sans extension par rapport au précédent POS). Ce secteur bénéficie également d'une orientation d'aménagement qui fixe les grands principes d'urbanisation (accès, voirie, cheminement piéton...).

### Les zones à urbaniser (AU) :

Le P.L.U. crée trois zones AU « stricte ». Il s'agit de zones qui ne seront urbanisables qu'après modification ou révision du P.L.U. En effet, la commune souhaite prendre le temps de la réflexion pour l'aménagement de ces secteurs. Ce classement permettra d'étudier des aménagements cohérents et étalés dans le temps.

#### ▪ Zone « Le Tillet » :

Cette zone est située au Nord-Ouest du bourg, entre les secteurs anciens du centre et les zones pavillonnaires de la route du stade et de la route départementale 169. Il s'agira, à terme, d'une extension logique de l'urbanisation. Son aménagement permettra un développement sur 16 000 m<sup>2</sup>. La desserte en voirie (vraisemblablement une contre-allée afin de limiter les accès sur la voie principale) et en réseaux sera aisée. Par contre, le secteur se positionne sur des vignes exploitées et classées en AOC. On note également la présence d'un cuvage à proximité. La commune a donc délibérément choisi de classer la zone en AU afin qu'aucune urbanisation ne puisse intervenir avant une nouvelle réflexion et une modification du PLU. Ce classement interdit également toute nouvelle construction agricole afin de préserver les chances d'une urbanisation future, dans l'hypothèse où le cuvage cesse son activité... Cette perspective s'inscrit donc dans le long terme, voire le très long terme.

#### ▪ Zone AU « Sud Communaux » :

Cette zone avait été prévue pour réaliser la seconde phase du lotissement des Communaux. En effet, la commune est propriétaire d'une parcelle d'environ 16 000 m<sup>2</sup>. Mais ce secteur, situé loin du bourg et des principaux équipements, n'est plus considéré comme prioritaire pour le développement de l'urbanisation. De surcroît, il n'est pas raccordable au réseau d'assainissement collectif et situé sur une zone jugée sensible en terme d'impact paysager. La municipalité a néanmoins souhaité le maintenir en zone AU afin de conserver, à long terme, une possibilité d'urbanisation si le développement de l'habitat n'était plus possible sur d'autres secteurs de la commune. Si son urbanisation devait intervenir (après modification du PLU), elle devra faire l'objet d'une orientation d'aménagement afin de garantir la meilleure intégration paysagère possible et de favoriser des formes d'habitats plus denses que celles observées sur le lotissement actuel.

- Zone AU « Sud Préaux » :

Suite logique de l'extension de l'urbanisation sur la zone UB prévue par le PLU, une zone AU de 11 000 m<sup>2</sup> est créée dans son prolongement. Cette seconde phase permettra un développement en profondeur, sans urbanisation linéaire. Le déblocage de la zone pourrait intervenir à court ou moyen terme.

## **4. ACTIVITES ECONOMIQUES**

---

La commune mise sur un développement diversifié. La viticulture subissant actuellement une crise importante, il est nécessaire d'asseoir l'économie communale sur différentes activités.

Les activités tertiaires sont autorisées dans les zones UA et UB afin de ne pas pénaliser les entreprises existantes et de permettre l'implantation éventuelle de nouveaux commerces ou services. L'artisanat est également autorisé, sous réserve d'être non nuisant.

La zone d'activités actuelle est très légèrement étendue vers l'ouest, le long de la RD 31. L'activité agricole est évidemment prise en compte par le P.L.U. grâce à un vaste classement en zone A des secteurs permettant l'installation (ou l'extension) de bâtiments agricoles et par le maintien en zone agricole stricte (AS) des grands espaces viticoles de la commune.

La commune entend également miser sur le développement touristique avec différentes mesures destinées au « tourisme vert ». Ainsi, différents sentiers ou chemins de randonnées seront aménagés (ou mieux signalés), un programme de mise en valeur des matériels anciens sera engagé (matériel viticole, tonnellerie, distillerie, incendie...) afin de permettre aux promeneurs de cheminer dans le village à la découverte de ce patrimoine historique, culturel et économique. Un point « dégustation/auberge » est également à l'étude au centre-bourg, afin de promouvoir les vins du pays.

Enfin, la commune procédera à l'aménagement d'une zone de pique-nique à l'entrée du village à côté du vieux lavoir.



## 5. EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS

---

Commune de taille modeste, Chânes ne peut pas envisager la réalisation d'équipements trop onéreux. Néanmoins, le PLU rend possible la réalisation de plusieurs équipements (ou l'extension d'équipements existants). Certains de ces projets font l'objet d'emplacements réservés sur le PLU. De manière non exhaustive, sont rendus possibles les projets suivants :

- Réaménagement de la place publique aux Salonnières (centre-bourg) dans le cadre de la future urbanisation de la zone UB ;
- Construction d'un garage communal sur la zone d'activités ;
- Réalisation d'un nouveau terrain de foot dans le prolongement du stade actuel ;
- Sécurisation de la montée du village sur la RD186 afin de permettre aux piétons d'évoluer en sécurité ;
- Aménagement d'un giratoire à l'entrée du Bourgneuf sur la RD31 en collaboration avec la commune de Crêches sur Saône et le Conseil Général ;
- Aménagements de parkings pour la salle polyvalente et le foyer et réorganisation de la circulation ;
- Aménagement du carrefour devant la boulangerie ;
- Création d'une zone de pique-nique à l'entrée du village ;
- Extension des réseaux collectifs d'assainissement afin de desservir les nouvelles zones urbaines et de raccorder (dans la mesure du possible) certaines habitations isolées.

## CONCLUSION

---

La commune de Chânes entend préserver le **caractère rural** de son territoire, tout en permettant un **développement raisonné**.

Ainsi, le P.L.U. a été réalisé de façon à répondre à ces objectifs. La protection et la mise en valeur de l'environnement et du patrimoine se traduisent dans le P.L.U. par **un large classement en zone naturelle ou agricole stricte**. Les secteurs destinés à être densifiés ou urbanisés demeurent très limités. Les unités paysagères identifiées lors du diagnostic, et exposées dans le rapport de présentation, sont ainsi protégées efficacement.

**Le développement du village est assuré tant sous l'angle de l'habitat et des équipements publics que sous l'angle économique :**

- Les futurs secteurs d'habitat et la densification de l'existant permettront d'absorber les gains de population en développant une offre variée (locatif ou accession à la propriété).
- Les équipements publics seront à même de répondre à la croissance de la population.
- Les efforts engagés au niveau des activités commerciales, artisanales ou industrielles permettront un développement économique afin d'éviter que le village ne devienne une cité dortoir.



# Carte de synthèse – Orientations du P.A.D.D.

