

Département de Saône-et-Loire

PLAN LOCAL D'URBANISME

CHAINTRÉ

Pièce n°1 : RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour LE MAIRE,	Vu pour être annexé à notre arrêté en date de ce jour LE PREFET,	Pour copie conforme - 8 AOUT 2005 LE MAIRE :
28 AVR. 2005 LE MAIRE :  J. FRANÇOIS COGNARD		 J. FRANÇOIS COGNARD

SOMMAIRE

INTRODUCTION	page 3
PRESENTATION DE LA COMMUNE	page 4
TITRE I : ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE	page 5
I 1) Organisation actuelle du territoire communal	
I 2) Contexte démographique	
I 3) Diagnostic habitat	
I 4) Contexte économique	
I 5) Diversité des équipements et services à la population	
I 6) Besoins et perspectives d'évolution	
TITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	page 16
TITRE III : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET DELIMITATION DES ZONES	page 20
III 1) Rappel des grands objectifs du projet d'aménagement de développement durable	
III 2) Présentation des orientations par thème	
TITRE IV : LA COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DU PLU	page 22
IV 1) L'environnement	
IV 2) Prise en compte des contraintes juridiques et supra communales	
TITRE V : PRESENTATION DU ZONAGE	page 26

INTRODUCTION

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Chaintré a été élaboré au début des années 1980 et approuvé le 20 avril 1983.

Le POS élaboré prenait en compte une urbanisation en importante croissance et était conçu afin d'éviter un développement anarchique et de protéger le vignoble.

En 20 années (de 1983 à 2004), l'aspect de la commune a beaucoup évolué. La commune a connue une importante croissance démographique (passant de 372 habitant en 1982 à plus de 500 aujourd'hui) ainsi qu'économique avec le développement de la Z.A.C des Bouchardes. Les coteaux viticoles ont été effectivement préservés de l'urbanisation (qui s'est à l'ouest de la RN 6 pour l'habitat et à l'est de celle-ci pour tout ce qui concerne les activités).

De plus Chaintré, de par sa position à dix kilomètres de l'hypercentre de l'agglomération de Mâcon, joue un rôle particulier dans le développement urbain du sud de celle-ci.

C'est pourquoi, la mise en révision du **P.L.U.** (Plan Local d'Urbanisme) de Chaintré a été le point de départ d'une réflexion prospective d'aménagement et d'urbanisme ayant pour objectif de définir un **P.A.D.D.** (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), répondant au mieux aux intérêts des Chaintréens.

Ce projet, pour préparer un P.L.U. conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme, se devait d'intégrer les prescriptions des lois récentes, dont les principales sont les suivantes :

- **La loi d'Orientation pour la Ville,**
- **La loi sur l'eau,**
- **La loi relative à la protection et la mise en valeur de paysages,**
- **La loi de renforcement de la protection de l'environnement,**
- **La loi Solidarité et renouvellement urbain,**
- **La loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,**
- **La loi Urbanisme et habitat.**

Le dossier du projet du P.L.U. comprend :

- **Le rapport de présentation** qui comporte l'état initial de la commune, les choix retenus pour établir le P.A.D.D., la compatibilité des dispositions du P.L.U. et les capacités d'accueil des zones et leur évolution.
- **Le P.A.D.D.** (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui présente le projet communal pour les années à venir et plus précisément les orientations générales retenues.
- **Les documents graphiques**, qui précisent la division du territoire en zones et secteurs. Sont également figurés les **emplacements réservés** par la Collectivité pour la réalisation d'équipements d'intérêt général et les **servitudes d'utilité publique** qui grèvent le territoire communal.
- **Le règlement** qui définit les règles qui s'imposent aux constructeurs.
- **La liste des emplacements réservés.**
- **La liste et le plan des servitudes d'utilité publique.**
- **Les plans et notices descriptives des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.**

PRESENTATION DE LA COMMUNE

CHAINTRE est une des communes résidentielles de la deuxième couronne de l'agglomération de Mâcon.

La commune de **331 ha** possède, au dernier recensement général de la population, **503 habitants** au sein d'une agglomération proche de 75 000 habitants sur près de 300 km².

Elle est située à 8 km de l'hypercentre de l'agglomération, au sud-ouest, sur l'axe nord-sud reliant **PARIS à LYON**.

Très ancien village, CHAINTRE s'inscrit à la fois dans la plaine de la Saône qui accueille une importante zone commerciale « Les Bouchardes » et sur la première ligne des coteaux du Mâconnais, réputés pour l'exceptionnelle qualité du vignoble avec les appellations d'origine contrôlée « Pouilly Fuissé » et « Mâcon Blanc ».

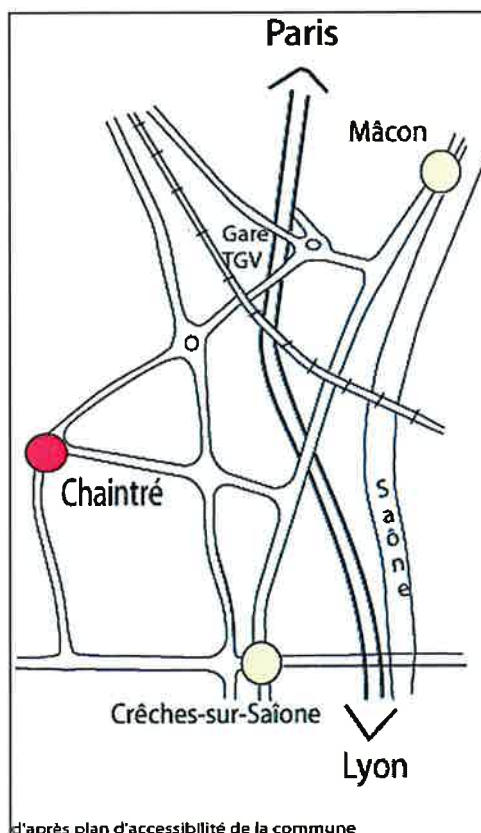
La vallée de la Saône traverse l'est territoire communal du sud au nord où sont implantés les importants axes de communication que sont l'autoroute A6, la Route Nationale 6 et la voie ferrée Paris-Lyon.

CHAINTRE offre ainsi à ses habitants un cadre et une qualité de vie attrayants, qui intéresse très fortement les candidats à la construction.

La commune est une des 10 communes de la **Communauté de Commune du Mâconnais-Beaujolais**, créée en 1993, et qui s'est vue attribuer des compétences spécifiques en matière d'aménagement de l'espace, d'environnement, de développement économique et de services aux collectivités et aux population.

Chacune des communes membres a par contre conservé ses prérogatives en matière d'urbanisme, et c'est à ce titre que la commune de Chaintré a elle-même conduit la révision de son P.L.U.

Le territoire communal est également inscrit dans toute une série de périmètres de réflexions prospectives dans laquelle la communauté de commune est fortement impliquée.



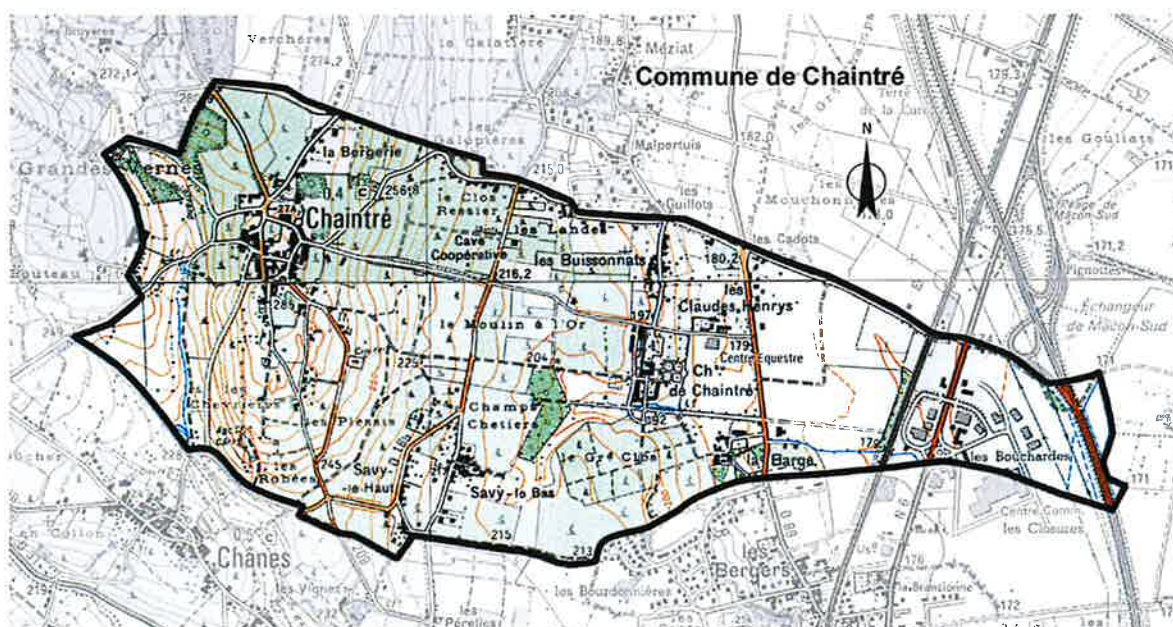
TITRE I : ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE



I 1) Organisation actuelle du territoire communal

Traditionnellement consacré à une activité viticole, le territoire communal est aujourd'hui encore très largement occupé vignobles et de terres labourées qui représentent plus des 3/4 de la superficie de la commune.

Le village domine la vallée et la majeure partie de la population est concentrée entre le bourg, les principaux hameaux et leurs développements récents. Les hameaux sont principalement situés à de coteaux entre les RD 169 (route de Juliéna) et 189 (route des allemands) ; quelques habitations isolées et écarts sont, dispersés dans l'espace rural.



Au total, ce sont donc **deux espaces contrastés qui se complètent et qui constituent le socle de l'activité économique locale**, « l'espace rural », et « l'espace urbain ».

– **L'espace rural :**

Lors de l'élaboration du P.O.S. au début des années 80, la commune comptait près de 33 exploitations dont la taille moyenne était de l'ordre de 7 ha. Malgré une baisse de près de 30% du nombre d'exploitations (**24 aujourd'hui**) l'agriculture (et surtout la viticulture) a largement été préservée et représente aujourd'hui une superficie agricole utile totale de **256 ha**.

La protection de l'espace agricole et viticole demeure une priorité pour la commune de Chaintré qui doit faire face à une importante pression foncière et dont la renommée est notamment due aux différentes A.O.C de ces vins.

Pour cela **il faut clairement protéger certains espaces ruraux de l'urbanisation**, et par là même freiner la montée des prix des terrains agricole.



La vallée du Gointrand – *Cliché Alkhos*

– **L'espace urbain :**

A l'opposé de l'espace rural toujours convoité et constamment menacé en périphérie urbaine, mais jusqu'à présent préservé dans le cas de Chaintré, « l'espace urbain » s'est ici largement conforté en 20 ans sur la trame du centre bourg et de ces hameaux.

La commune, qui par sa situation exceptionnelle a connu une importante croissance démographique et dynamique de construction, s'est impliquée dans la gestion de son territoire.

C'est ainsi qu'ont pu être cadrées et mises en œuvre de nombreuses opérations d'aménagement et constructions à destination de l'habitat (individuels ou petits collectifs), et participe notamment à l'étude du Programme Local de l'Habitat de l'agglomération Mâconnaise.



Extension urbaines récentes : Hameau des *Buissonats* et lotissement des *Terres Peltiers*
Cliché Alkhos

I 2) Contexte démographique

Un contexte démographique favorable au développement de la commune

- **Une croissance démographique soutenue**

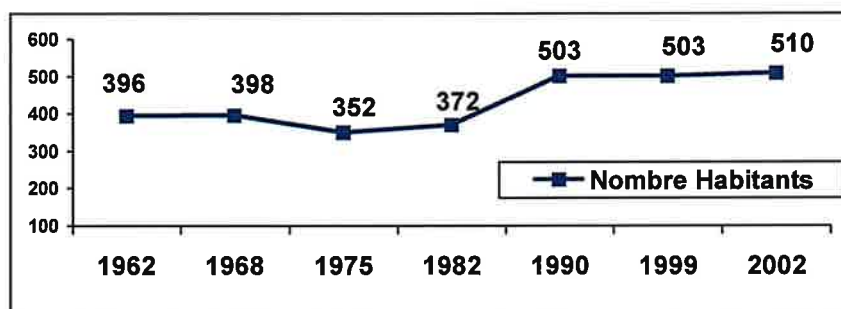
Entre 1962 et 1999, la commune a gagné 108 habitants, soit une augmentation de 27 % de la population en 40 ans.

Alors que la population du canton est en croissance continue depuis 1962, il est à souligner que la population de Chaintré a connu une diminution entre 1968 et 1975, perdant ainsi 46 habitants (soit 11,5 % de la population totale).

La plus forte augmentation de la population s'observe entre 1982 et 1990, depuis cette date, la population de la commune a très peu augmentée.

Aujourd'hui, on estime la population de Chaintré à 530 habitants.

Evolution de la population entre 1975 et 2003



RGP 1999

L'augmentation de la population est due essentiellement au solde migratoire positif induit par l'installation de nouvelles populations attirées par la situation et le cadre de vie qu'offre la commune.

Mais le solde migratoire a beaucoup fluctué depuis 1962, il a même été négatif à 3 reprises. Entre 1975 et 1990, le solde migratoire est positif, contribuant ainsi largement à la hausse de population des années 1980. Les années 1990 sont marquées par une nouvelle baisse du solde migratoire puisque la commune accuse un déficit de 30 habitants.

Ce solde naturel positif est le résultat de l'arrivée massive de nouveaux habitants depuis 1975 et surtout entre 1982 et 1990.

Le solde naturel est également positif depuis 1999 et contribue à cette augmentation de population, bien qu'il ait toujours été assez faible. Une hausse significative du nombre des naissances depuis 1982 peut être observée et ce solde se maintient en 1999 avec 30 naissances, ce qui permet à la population de ne pas diminuer entre 1990 et 1999.

Ainsi entre les deux derniers recensements 59 naissances contre 29 décès ont été enregistrées, soit un excédent naturel de 30 personnes. Selon des données communales, cette tendance se confirme depuis 1998 avec un accroissement naturel de la population d'en moyenne + 2,5 personne par an.

Les facteurs de variation

	62-68	68-75	75-82	82-90	90-99
Taux de natalité ‰	15,60	14	12,60	14,10	13
Taux de mortalité ‰	11,80	14	12,20	5,90	6,40
Taux annuel - solde naturel ‰	+ 0,38	0	+ 0,04	+ 0,82	+ 0,66
Taux annuel - solde migratoire ‰	- 0,29	- 1,75	+ 0,75	+ 3,02	- 0,66
Variation de la population ‰	+ 0,08	- 1,75	+ 0,79	+ 3,84	0

RGP 1999

La bonne santé démographique est donc directement liée à l'attractivité de la commune, les populations venant s'installer à Chaintré, constituées principalement de jeunes ménages, étant certainement à l'origine d'une bonne parie du solde naturel.

- **Une population relativement jeune**

Comme en témoigne l'évolution du mouvement naturel, Chaintré est une commune relative jeune.

Structure par âge de la population

	1990	1999
0-19 ans	31,5%	26,5%
20-39ans	27,4%	24,4%
40-59 ans	24,2%	31%
60-74 ans	11,1%	12,5%
75 ans et plus	5,7%	5,6 %

RGP 1999

Les tranches d'âge de moins des 20 ans et des 20-39 ans (jeunes actifs) représentent chacune un peu plus d'un quart de la population et sont relativement stables.

Ce sont les 40-59 ans qui ont le plus augmenté depuis 1990, ce phénomène s'expliquant par le vieillissement des populations arrivées depuis 1975.

Une augmentation sensible des personnes âgées de 60 à 74 ans est cependant à relevée, Chaintré n'échappant pas au phénomène national de vieillissement de la population.

- **Un nombre de ménage qui progresse avec la croissance démographique.**

La croissance de la population s'accompagne d'une augmentation du nombre de ménages encore plus importante.

Taille des ménages en 1999

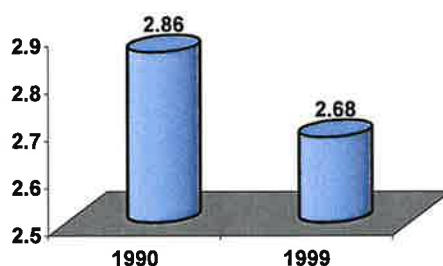
1 personne	49%
2 personnes	34%
3 personnes	%
4 personnes	%
5 personnes et plus	7%

RGP 1999

Selon la tendance nationale, une prédominance de petits ménages de une ou deux personnes totalisant, 49% de la population, est observée.

Cependant, les ménages comptant un ou deux enfants ne sont pas en quantité négligeable et représentent 44% de la population.

Taille moyenne des ménages (nombre de personne par ménage)



RGP 1999

Le nombre moyen de personnes par ménages est passé de 2,9 en 1982 à 2,6 en 1999. Il est encore supérieur à la moyenne nationale. A Chaintré comme ailleurs on assiste à un phénomène de décohabitation.

- **Une population active et une situation de l'emploi qui ne cesse de s'améliorer.**

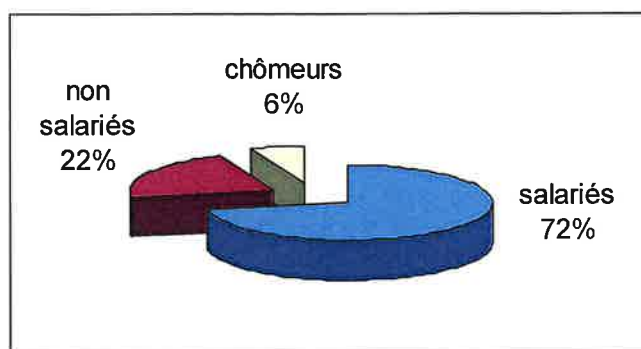
La population active de Chaintré compte 263 personnes, soit 52% de la population totale de 1999 et a augmenté de 12% entre 1990 et 1999. Parmi cette population active 247 personnes sont occupées, le taux de chômage avoisine donc les 6% et accuse une augmentation sensible depuis 1990 où il atteignait alors 3,9% de la population totale.

Cependant, selon les données communales, le nombre de chômeurs connaît un certain recul en passant de 16 en 1999 à 7 en 2003, et reste bien inférieur à la moyenne du canton.

Le taux d'activité relativement élevé est à rapprocher de la relative jeunesse de la population de Chaintré ; 41% de la population active est d'ailleurs âgé de moins de 40 ans.

Parmi les 247 personnes qui ont un emploi, **57** exercent une profession à leur compte, les **190** autres sont salariés.

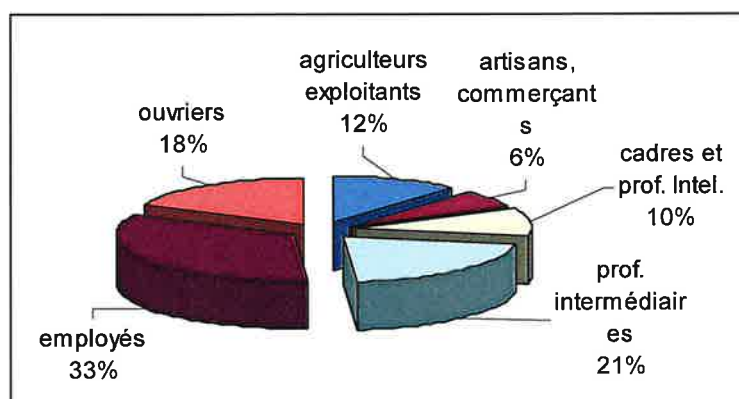
Répartition de la population active en 1999



RGP 1999

La répartition de différentes Catégories Socio-Professionnelles (CSP) a également beaucoup évoluée depuis 1982. Ainsi, seul les agriculteurs enregistrent sont en baisse et ce sont les employés et professions intermédiaires qui ont le plus augmenté.

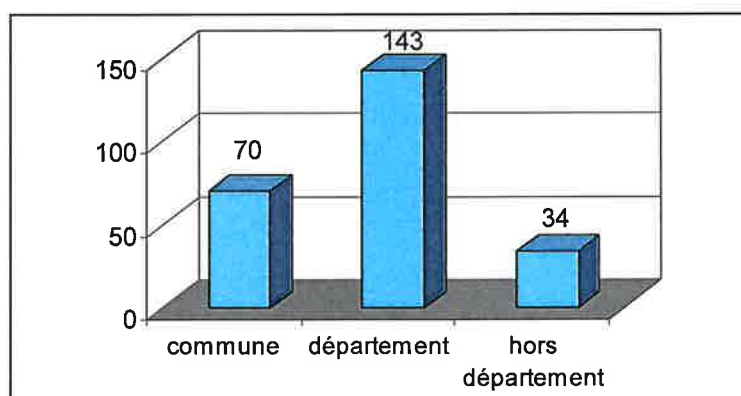
Répartition des CSP en 1999



RGP 1999

Les migrations pendulaires (trajets domicile-travail) sont beaucoup plus importantes aujourd'hui qu'elles ne l'étaient en 1990, où près de 41% des actifs travaillaient encore sur la commune. Aujourd'hui près de 72% des actifs travaillent hors de la commune de Chaintré dont 13,8% hors du département de Saône-et-Loire, les agglomérations mâconnaise et lyonnaise étant des bassins d'emploi très importants et la proximité de la gare TGV de Mâcon –Loché permet a un certain nombre d'habitant de travailler en région parisienne.

Où vont travailler les habitants de la commune?



RGP 1999

Ce phénomène joue un rôle important sur les déplacements

I 3) Diagnostic habitat :

Le bâti traditionnel dans ses formes, son organisation interne et sa répartition dans le territoire communal adopte des caractéristiques propres au Mâconnais.

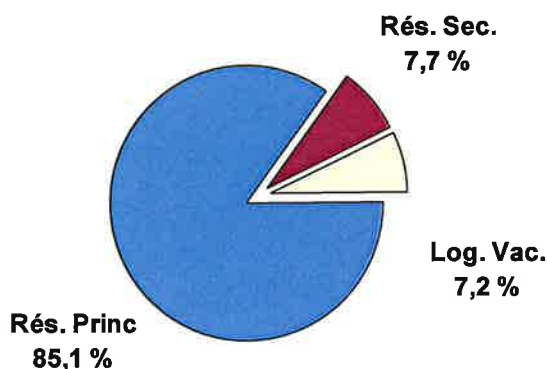
Des changements significatifs ont affecté la constitution du parc de 1982 à nos jours.

A) Caractéristiques et évolutions du parc de logements

- **Un parc de résidences principales très présent (188 logements)**

De **1968 à 1999**, le parc de logements a connu une évolution significative (+ 72 logements) de +32,6%, un effort ayant été mené principalement sur les habitations à usage individuel (90,5%).

Répartition du parc en 1999



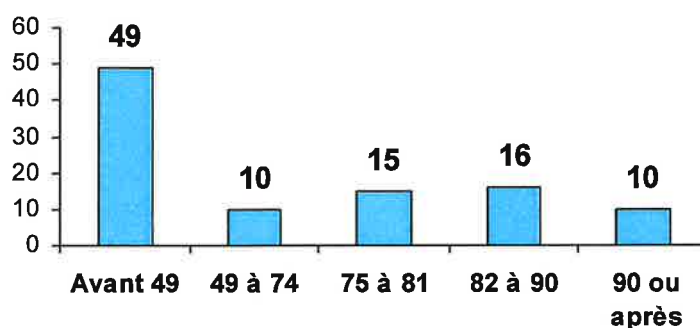
RGP 1999

- **Un parc ancien :**

On note que **74 %** de ce parc a été construit avant 1982 avec un fort pourcentage **avant 1949 (49%)**.

Le parc récent quant à lui a été réalisé entre 1982 et 1999 représente 57 logements soit **26%**.

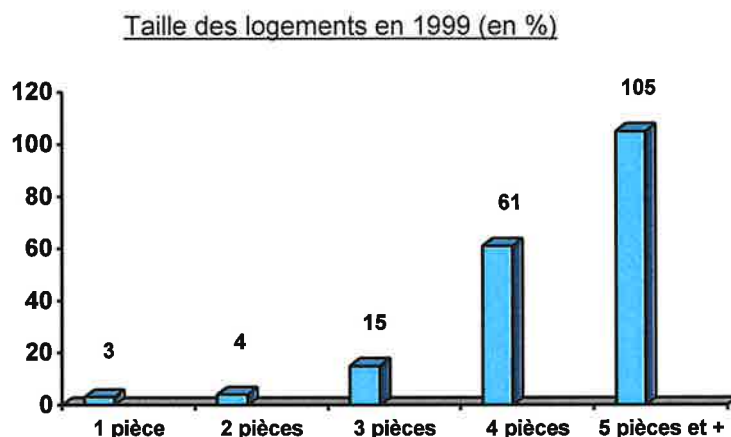
Nombre de logements selon l'époque d'achèvement en %



RGP 1999

- **Un parc de très grande taille :**

On observe une très nette prépondérance de grands logements. 88 % des logements ont **au moins de 4 pièces** et seulement **3,7 %** ont **moins de 3 pièces**.



RGP 1999

- **Des situations d'inconfort qui persistent:**

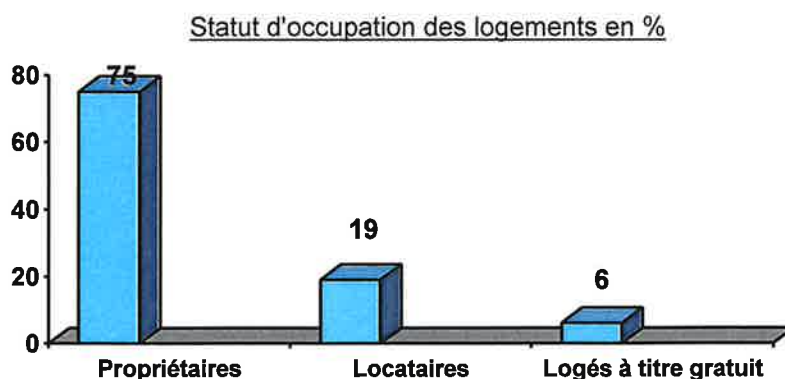
Il reste encore quelques logements inconfortables, ainsi la plupart des résidences principales ont au moins une baignoire ou une douche et possèdent le chauffage central. Néanmoins, on constate que 27 résidences principales n'ont pas encore le chauffage central et que 7 logements ne possèdent ni WC, ni salle de bains/douches.

Les installations sanitaires et le chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements.

- **Un parc locatif peu développé :**

Près de **7 emménagés sur 10** sont propriétaires de leur logement, **(75%)** en 1999. 6 % sont logés à titre gratuit.

Le parc locatif est passé de **28 logements en 1990 à 36 en 1999**. Il est composé en totalité de logements locatifs privés.



RGP 1999

- **Une dynamique de construction très importante :**

Entre 1990 et début 2002, **la construction de 24 logements autorisés à été commencée**, soit en moyenne **de 2 nouveaux logements par an**. Ce mouvement de construction concerne des logement individuels (63% des demandes de permis de construire).

- **Un développement des lotissements :**

La construction du lotissement privé de la commune « Les Claudes Henrys » a été réalisée en 2003. Il est composé de 9 lots d'une surface moyenne de 1000 m²

Plusieurs aménageur sont d'ores et déjà intéressés par les futurs terrains urbanisables afin d'y réaliser des opération d'aménagement de lotissement privés

B) Un marché local du logement particulièrement tendu

La demande en locatif demeure importante bien que la demande à l'accession à la propriété soit, quant à elle, de plus en plus soutenue. Celle-ci s'oriente sur des lots de 1000 m² en moyenne.

La pression foncière sur le secteur est particulièrement importante.

Les personnes souhaitant s'installer à Chaintré recherche et sont attirés par la qualité et le cadre de vie qu'offre la commune et par son exceptionnelle accessibilité.

C) L'organisation territoriale du bâti à Chaintré

Elle est la relation étroite avec l'évolution récente de la commune.

La structure traditionnelle de la commune rurale était organisée autour du bourg et de certains hameaux (tel celui de Savy).

Sur cette structure ancienne sont venues se plaquer, depuis une trentaine d'années, de nouvelles formes bâties pavillonnaires qui se sont principalement implantées entre les RD 169 et 189.

I 4) Contexte économique

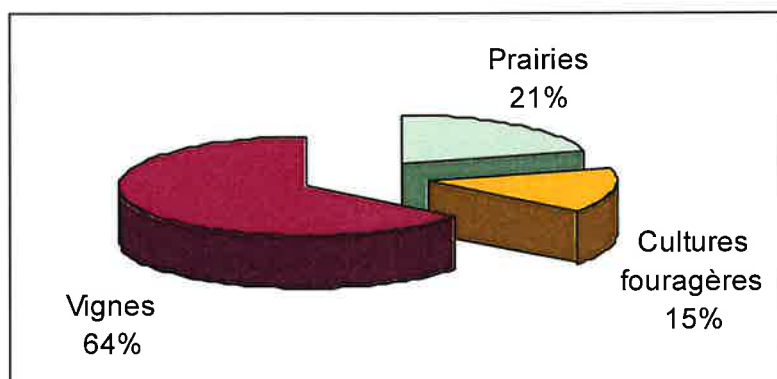
A) Une activité agricole très présente :

La commune possède au totale 35 exploitations dont 24 exploitations professionnelles utilisant 5 ha de SAU moyenne et réparties de façon homogènes sur le territoire.

Depuis 1988 le nombre d'exploitant a diminué de près de 35% et les exploitants de plus de 55 ans représentent 36,1% des agriculteurs, un bon nombre de jeunes agriculteurs étant présents (22,1% de moins de 40 ans).

La S.A.U. (Surface Agricole Utile) communale est de 256 ha dont près de 65 % (165 ha) sont plantés de vignes (cépage chardonnay).

La SAU en 2000



RGA 2000

La prépondérance de la vigne est donc flagrante. Chaintré est l'un des quatre villages bénéficiant de la prestigieuse appellation du cru « Pouilly-Fuissé » (A.O.C). La commune compte 3 autres Appellation d'Origine Contrôlée (A.O.C) sur son territoire : « Mâcon Blanc », « Mâcon Chaintré » et « Beaujolais ».

La cave coopérative et une vingtaine de caves particulières permettent une distribution variée et élargie de la production locale et des communes alentours.



La cave Coopérative et le vignoble de Chaintré – Clichés Internet et Alkhos

La culture de la vigne représente donc un enjeu économique, autant que paysager.

B) Un tissu économique très dynamique :

Chaintré a vu progressivement son économie se diversifier notamment grâce au développement de la Z.A.C des Bouchardes..

Située au bord de la RN6, cette zone d'activités est partagée entre les communes de Chaintré et de Crêches-sur-Saône. Elle est d'ailleurs gérée à part égale par un syndicat regroupant des représentants des deux mairies ainsi que la chambre de commerce et d'industrie, et l'association des commerçants des Bouchardes.

L'emprise de la zone est très importante, que ce soit en terme économique ou paysager, puisqu'elle couvre au total près de 50 ha.

700 employés s'y rendent quotidiennement pour accueillir autour de 7000 clients par jour. Cette zone représente 38 % du commerce de l'agglomération mâconnaise.

Ce sont 37 commerces et services (sur les 84 que compte la zone) qui sont situés sur le territoire communal, soit 44 % du total de la ZAC.

Il s'agit en majorité de grandes surfaces de vêtements et chaussures, de sports et loisirs et de meubles et décoration. De plus, étant donné le trafic important des axes routiers proches, de nombreux hôtels-restaurants sont implantés sur cet espace.

La frontière que représente la RN6 et un peu plus loin la voie ferrée isole cette zone en limite Est de la commune. Il n'y a donc pas de voisinage indésirable entre la partie villageoise et la zone d'activité de la commune.

Même s'ils sont fréquentés par des habitants de la commune, ces commerces et services ne participent pas à la vie locale et leur rayon d'attraction touche une grande partie de l'agglomération mâconnaise.



La Z.A.C. des Bouchardes – Cliché Alkhos avril 2004

En dehors de cette Z.A.C., seuls 7 activités et commerces sont recensés sur le territoire de communal, il s'agit : d'une boulangerie-multiservices, d'un menuisier, d'un paysagiste d'un consultant scientifique en phytosanitaire d'un hôtel-restaurant, d'un restaurant et d'un garage.

C) Une offre touristique intéressante :

En tant que commune viticole, Chaintré se mobilise pour la qualité de son accueil. Ainsi, des dépliants touristiques ont été élaborés, et la commune compte 4 gîtes et un restaurant situés au bourg, permettent de recevoir une clientèle en majorité étrangère (Europe du Nord), et de nombreux hôtels et restaurants situés sur le secteur de la ZAC des Bouchardes et accueillant une clientèle de passage.

L'enfouissement des réseaux participe également à la bonne image de la commune.

Les visiteurs pratiquent avant tout le tourisme viticole, mais un patrimoine significatif et la qualité de l'environnement jouent également en faveur de la commune.

Patrimoine :

Trois châteaux privés témoignent de la richesse du territoire. Doté de jardins à la française, le château de Chaintré du XVe et XVIe et restauré à partir du XVIIIe, est au centre d'un ensemble d'équipements touristiques : centre équestre, parcours de santé, tennis et jeux pour enfants. Le château de La Barge, transformé en hôtel, est représentatif du XVIIIe et celui des Quarts du XVe.

De nombreuses maisons à pierre jaune témoignent de l'architecture traditionnelle des villages mâconnais. L'existence d'un petit patrimoine : lavoirs, puits... participe également au renforcement de l'image villageoise typique en mâconnais.

La proximité de grands sites touristiques nationaux que sont Cluny et la roche de Solutré représentent également des atouts indéniables pour Chaintré.

Environnement et loisirs :

La communauté de communes du Mâconnais-Beaujolais, dont fait partie Chaintré, comprend 7 circuits de randonnées. La commune est traversée par deux d'entre eux : le circuit Leynes-Chaintré et Chaintré-Vinzelles. Le parcours de santé, la présence d'un centre équestre et la proximité de la Saône (pêche et tourisme fluvial) représentent également un atout pour la commune.

Des tables d'orientations le long des chemins de randonnées vont être mises en place et l'aménagement d'une aire de camping-car est à l'étude.



Le château de Chaintré – Cliché Alkhos avril 2004

I 5) Diversité des équipements et services à la population

A) Des réseaux bien adaptés

- **La voirie:**

La commune compte près de **16 km de voirie** qui génère chaque année des travaux de renforcement des enduits et de défrichage.

Elle est traversée par les axes de communications majeurs que sont l'autoroute A6, et la RN 6.

Ces deux axes, ainsi que la voie ferrée Paris – Lyon – Marseille, font partie des infrastructures de transport terrestres sonores classé comme axes bruyants ; selon l'arrêté préfectoral du 9 juin 1999 dans les secteurs concernés des mesures d'isolement acoustique doivent être prise pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et pour les établissements d'enseignement (dispositions de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992).

- **Le réseau d'assainissement**

Le réseau d'assainissement collectif concerne la quasi totalité des habitations.

La commune est équipée de d'une lagune mais la plupart des effluents sont dirigés vers la station d'épuration de la commune de Crèches-sur-Saône.

- **Le réseau d'eau potable**

L'adduction d'eau potable de la commune et le réseau sont gérés par la SDEI et alimenté par des puits de captage situés sur la nappe alluviale de la Saône sur la commune de Crèches-sur-Saône.

B) Des services et équipements en direction de l'ensemble de la population :

La commune met à la disposition des habitants:

- un foyer rural
- une bibliothèque,
- une salle des fêtes disposant d'un équipement audio visuel complet.
- un centre de loisir
- une cantine
- une garderie péri-scolaire
- un centre de premier secours incendie (C.P.I)

C) Des équipements sportifs complets :

La commune dispose de :

- une salle omnisport permettant la pratique du volley, tennis, gymnastique, hand-ball, avec vestiaires et salle de réunion
- des terrains de tennis de plein air
- un parcours santé.
- un centre équestre.

D) Un système éducatif adapté aux besoins communaux :

La prise en charge des enfants scolarisés (5 classes – 50 élèves) se fait de la maternelle au primaire grâce à :

- Une école maternelle qui comporte une vaste salle de jeux et un dortoir.
- Une école primaire disposant d'une salle audio-visuelle et informatique située dans le bâtiment de la mairie.

E) Une vie associative particulièrement dynamique :

18 associations sont présentes sur la commune et sont à l'origine de différentes et nombreuses manifestations annuelles. Il s'agit de :

Cave coopérative, Club des aînés, Comité des fêtes, L'éveil musical, Le sou des écoles, La coopérative scolaire, La société de boules, La société de chasse, Les anciens combattants, Association Cantriaca, Syndicat agricole, Club de tennis, Association Passerelles (foyer rural), Comité de Jumelage (COËX en Vendée), Association de la cantine, Association de l'environnement, L'amicale des pompiers, et l'Association d'Entraide

I 6) Besoins et perspectives d'évolution

A) Les besoins

Chaintré connaît actuellement un ralentissement de sa croissance démographique (environ + 1,4 % en 4 ans).

Or la pression urbaine liée à la position exceptionnelle, au cadre de vie remarquable et au desserrement de l'agglomération Mâconnaise (en partie à l'origine du développement résidentiel des communes des deuxième et troisième couronnes de l'agglomération) demeure très importante.

Ainsi, des projets de lotissement plus ou moins avancés arrivent régulièrement en mairie, et portent sur des opérations avec de nombreux lots d'en moyenne 800 à 900 m².

Le diagnostic permet d'établir les conclusions suivantes :

En matière de logement, nous avons vu que le nombre de logements vacants est de 16 et représente 7,2 % de l'ensemble du parc de la commune s.

L'avenir se porte donc sur la construction neuve. C'est pourquoi la commune souhaite développer sa capacité résidentielle tout en la maîtrisant.

En matière d'infrastructures et d'équipements, la commune souhaite initier un certain nombre de projets visant à améliorer et entretenir son offre globale.

B) Perspectives d'évolution – Population et Logements

L'objectif de la commune Chaintré est d'anticiper l'installation d'une nouvelle population, et prévoir l'arrivée de 200 à 300 nouveaux habitants d'ici 2014, soit une population atteignant environ 800 habitants, et la construction de 80 à 110 habitations supplémentaires, ce qui représente une consommation de terrain d'environ 8 à 11 ha.

Ce projet s'inscrit dans une optique de poursuite de la dynamique communale qui comprend :

- La création de logements (individuel et petits collectifs) principalement à travers la construction neuve et éventuellement avec la réhabilitation du parc ancien et vétuste du bourg et des hameaux.
- Le développement d'activités commerciales et de service dans la zone réservées aux activités de part et d'autre de la RN 6 et dans les zones urbaines.
- La mise en œuvre d'une politique de déplacement : sécuriser les déplacements notamment dans le bourg, aménagement de cheminements sécurisés pour piétons et cycles notamment, ...

TITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

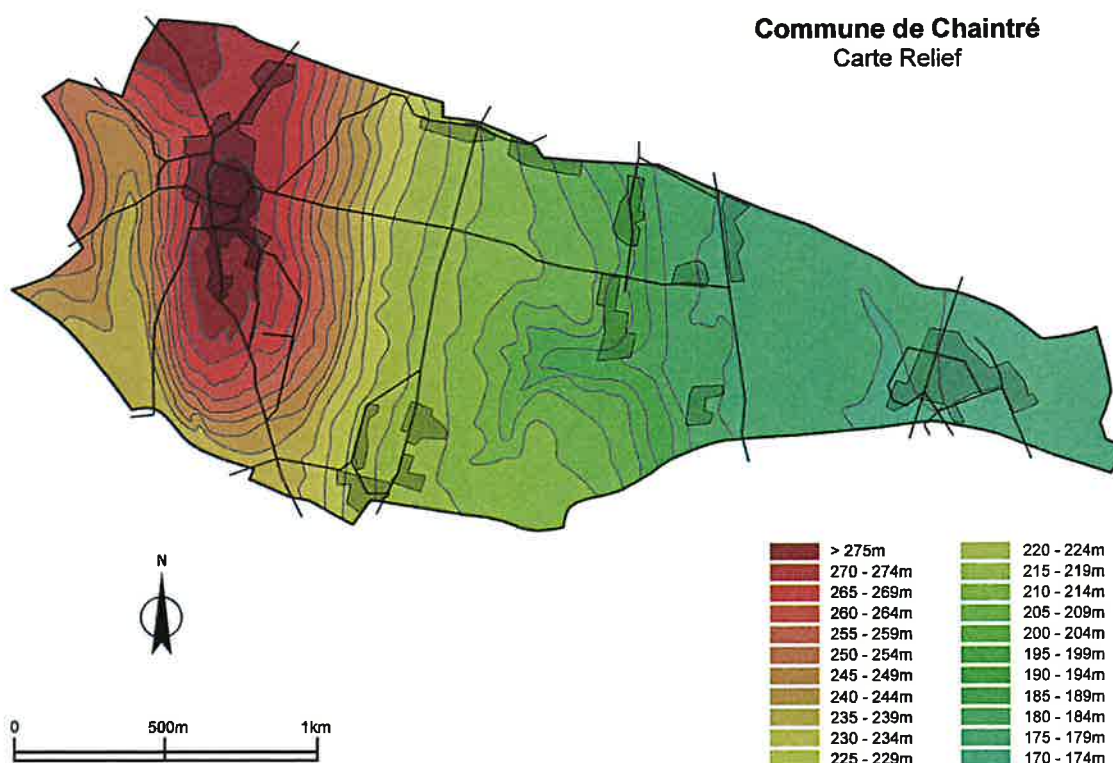
II 1) Situation actuelle : état initial du site et de l'environnement

A) Morphologie

• Le Relief :

Le territoire communal est marqué par trois unités topographiques distinctes :

- La colline domine le territoire communal, à l'ouest, et signale le début de Monts du Maçonnais. Le point culminant de la commune se trouve dans le village de Chaintré au sommet de cette colline à une altitude de 285m.
- Le palier se situe entre le versant est de la colline et la pente descendant dans la vallée de la Saône au lieu dit « Les Buissonnats ». Il s'étend de la départementale RD 169 au Château de Chaintré et offre un paysage agricole et se caractérise par de larges étendues où la viticulture domine. Ce paysage ouvert est ponctué par des bâtiments, des zones boisées et quelques arbres solitaires.
- La vallée de la Saône occupe la partie est du territoire communal. Cette plaine inondable s'étend du château de Chaintré à l'autoroute A6 où l'altitude moyenne est de 175m. Elle constitue le lieu privilégié de passage des grandes infrastructures de transport (chemin de fer, RN 6 et A6).



- **Les Sols :**

L'ensemble du territoire communal est formé de deux principales entités géologiques: la côte mâconnaise et la plaine de la Saône.

Les monts du mâconnais sont constitués d'un ensemble de chaînons sédimentaires où dominent des formations marines secondaires et des formations continentales tertiaires. Les sédiments s'appuient sur un socle paléozoïque volcano-sédimentaire plus ou moins granitisé. Les terrains secondaires et tertiaires sont souvent recouverts de grands épandages surtout argileux.

La plaine alluviale inondable est constituée d'alluvions marneuses ou argilo-silteuses. Les alluvions récentes de la Saône atteignent une épaisseur de 8-9 mètres et présentent le plus souvent le profil suivant : 60cm de terre végétale, 3m d'argile, 2.4m de graviers et enfin 3m de graviers et blocs.

- **L'hydrographie :**

L'unique ruisseau présent sur le territoire communal est le Gointrand. Il se situe dans la vallée à l'est de la commune et s'écoule vers le Gourand à Chânes. Malgré sa taille relativement peu importante, le Gointrand et la ripisylvie associée sont un élément marquant du paysage.

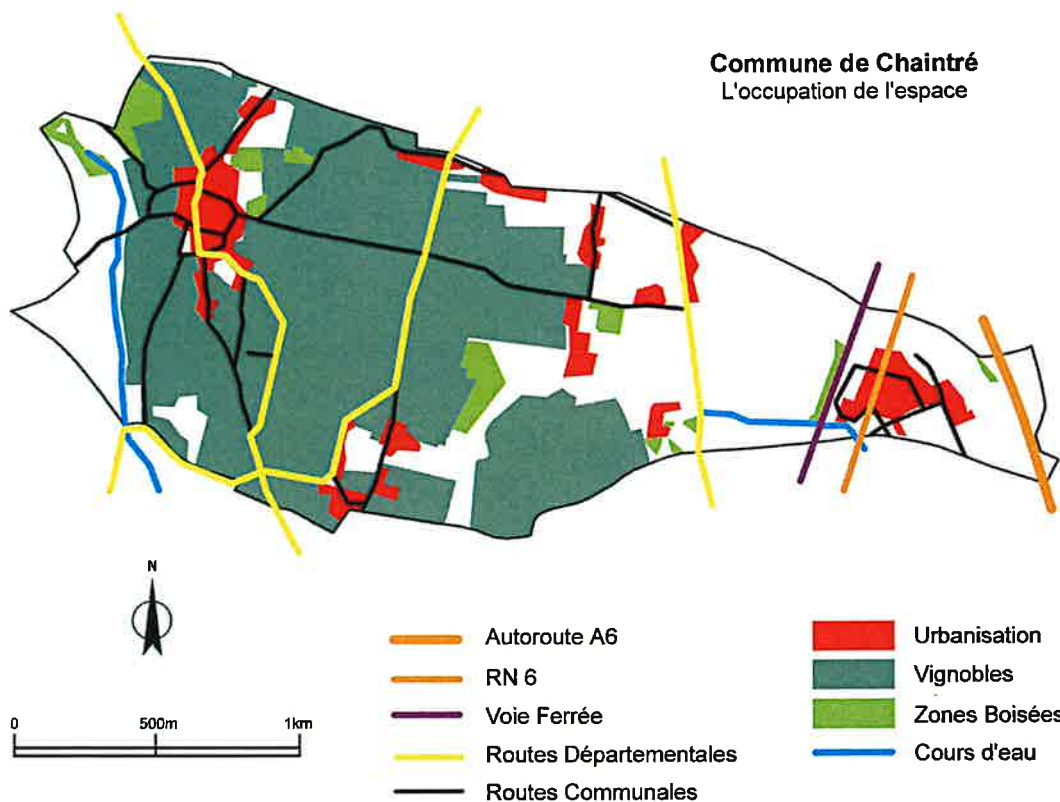
- **Le climat :**

Le climat de la vallée de la Saône est de type continental atténué par les influences méridionale et océanique. La vallée de la Saône et la côte qui la longe sont soumises aux influences méridionale et océanique. L'influence méridionale est plus importante, car elle ne rencontre pas d'obstacle important contrairement à l'influence océanique qui rencontre le massif central. De ce fait, les étés sont chauds, les nuages bas et les brouillards sont très fréquents d'octobre à février. La pluie est abondante en hiver et les vents dominants viennent du Sud-Ouest ou du Nord-Ouest.

La température moyenne minimale annuelle est de 6,4°C et la température moyenne maximale annuelle est de 15,3°C. Les précipitations relevées sont de 830mm environ par an, avec environ 165 jours de pluie par an.

B) L'occupation du sol

En matière d'occupation du sol et donc de perception paysagère de la géographie de Chaintré, on observe deux économies distinctes, **une « économie rurale agricole » et une « économie urbaine ».**



- **« L'économie rurale agricole »**

La plupart de la commune de Chaintré se trouve à flanc de coteau et nous présente un paysage agricole où les parcelles de vignes dominent. Ce paysage est ponctué par des zones boisées, des hameaux et des bâtiments agricoles.

Les Bois

Les surfaces boisées sont peu importantes vu le caractère viticole de la commune. Les zones boisées sont constituées principalement par des alignements d'arbres, des petits bois, des bosquets et des plantations. Toutes ces structures végétales participent à habiller le relief et à adoucir l'impact visuel des zones bâties.

Les boisements les plus importants sont situés au Nord-Ouest du village de Chaintré et sur le palier au centre de la commune. Ces boisements sont dominés par des essences typiques de la région. On trouve chênes, frênes, et dans un moindre mesure érables champêtre et ormes.

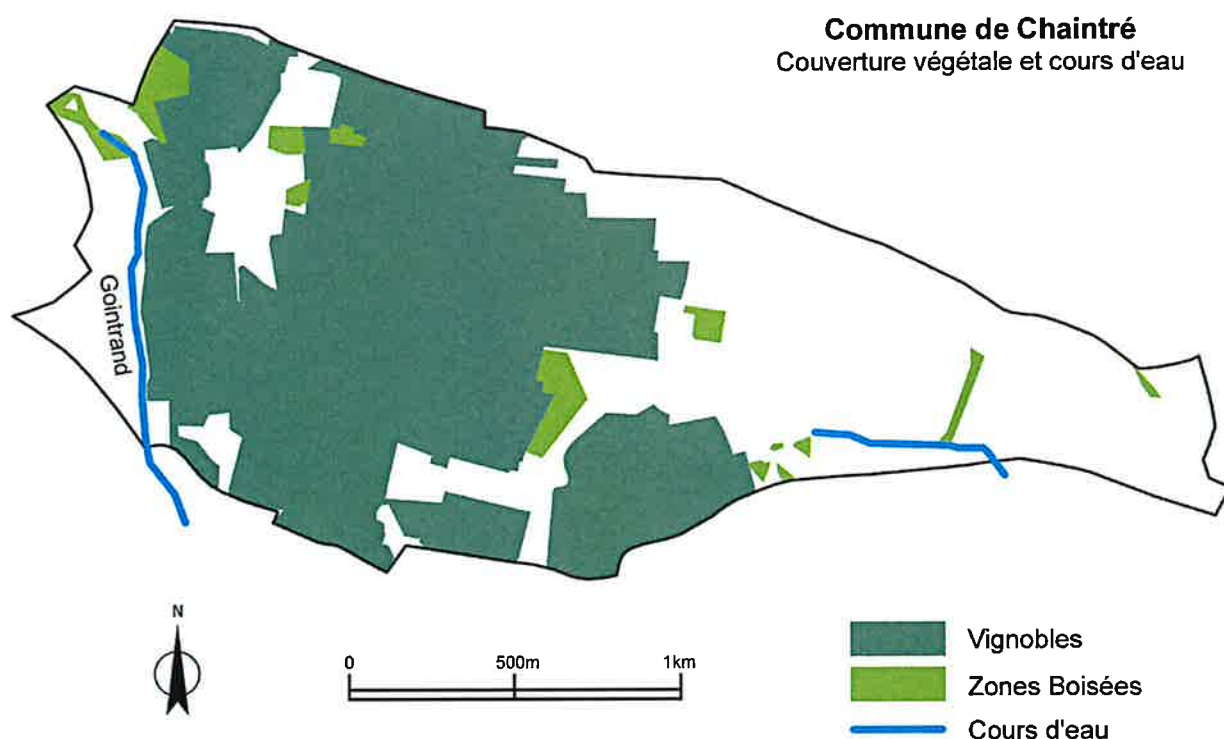
La vallée du Gointrand

Cette vallée se situe à l'ouest du bourg de Chaintré en limite du territoire communal. Elle se caractérise par un relief marqué par des boisements, un lavoir ainsi que le Gointrand et sa ripisylvie. Les sols sont occupés par des parcelles de vignes et quelques champs bocagers. La végétation des bords du ruisseau permet de localiser ce cours d'eau et constitue un élément structurant du paysage important pour des raisons écologiques et esthétiques.

Les coteaux viticoles

Le paysage est dominé par les vignobles. En effet l'activité principale de la commune est la viticulture. On remarque des parcelles plantées de vignes figurant en zone d'appellation d'origine contrôlée « Pouilly Fuissé » et « Macon Chaintré ». La superficie en vignes est à peu près la moitié de celle de la commune donc environ 165 hectares.

Les parcelles de vignes sont peu favorables à la biodiversité et la flore se limitant aux bords de chemins et routes. Les vignobles sont parfois entourés et protégés par des murs de soutènement en pierre sèche. Ces murs sont un élément du patrimoine rural qui mérite d'être préservé et valorisé.



La plaine

Situé dans la vallée de la Saône à l'est de la commune elle présente un paysage routier, commercial, et un paysage de prairies consacrées à la culture fourragère et au pâturage. Cette unité se caractérise par un relief uniforme sous forme de vaste couloir alluvial. La voie ferrée sépare la partie agricole de la partie commerciale.



La plaine de la Saône – Cliché Alkhos

- **L'« économie urbaine »**

La prédominance de la viticulture sur la commune de Chaintré a fortement influencé le type d'urbanisation et les caractéristiques architecturales des divers éléments. Les hameaux comme le Bourg ont fait l'objet d'une urbanisation plutôt dense par souci de n'utiliser pour l'habitat que l'espace le plus restreint possible, laissant à l'activité viticole les terrains les mieux exposés.

Contexte Historique

C'est dès la fin du 2^{ème} siècle que CANTRIUS - qui donna son nom à Chaintré - construit une importante villa gallo-romaine à l'emplacement de l'actuelle cave coopérative. L'endroit était stratégique, puisque situé sur une importante voie de communication, et permit à son propriétaire de jeter les bases de la culture commerciale de la vigne dans la région.

Baptisé plus tard "Le Moulin à L'Or", pour symboliser le jus doré jaillissant du pressoir au moment des vendanges, le lieu présentait d'abord des atouts incomparables pour obtenir des vins de qualité ; un long coteau en pente, permettant aux terrains de "s'égoutter" rapidement par temps pluvieux ; une exposition idéale aux rayons du soleil levant, faisant de Chaintré le village à la maturité la plus précoce du vignoble de Pouilly-Fuissé.

Village de vigneron, Chaintré fut aussi, à l'époque mérovingienne, un village de tailleurs de pierres. En effet, on découvre encore aujourd'hui d'anciennes petites carrières désaffectées sur la commune.

Structures anciennes et denses

Le mode de développement de la commune ne permet d'identifier de réelle structure urbaine, en dehors de l'ancien village. Le bourg de Chaintré est installé sur la colline à l'ouest du territoire communal au point de convergence de plusieurs voies communales. La partie la plus dense est située autour de l'église. En bordure des rues étroites du bourg on découvre de nombreuses maisons en pierres jaunes témoignant de l'architecture traditionnelle des villages du mâconnais.

Outre le bourg même, la commune est éclatée en une demi-douzaine de hameaux auxquels s'ajoutent quelques écarts et domaines viticoles. Ses hameaux d'importances diverses sont disposés partout dans le territoire de la commune, sauf dans la plaine du Val de Saône.



Le Bourg de Chaintré vu du ciel – *Cliché Internet*

Structures récentes et denses

Les formes urbaines récentes se situent dans le secteur du palier, près des hameaux, entre les RD 169 et 189 (hameaux de *Savy*, des *Buissonnats*, des *Claudes Henry*, ...) en ce qui concerne l'habitat.

L'emprise de la Z.A.C des Bouchardes (entre la voie ferrée et l'autoroute A6) est très importante, que ce soit en terme paysager ou économique, mais du fait que cette zone est située à l'est du chemin de fer, elle n'entraîne pas de nuisances sur le plan paysager.

L'"économie urbaine" génère donc ici un paysage de formes urbaines hétérogènes qui s'étend sur la moitié orientale du territoire communal et notamment le long des principaux axes de communication.

C) Enjeux environnementaux et paysagers

La commune de Chaintré a un caractère typiquement mâconnais, de part la richesse de son patrimoine architectural, vernaculaire et paysager.

• Enjeux environnementaux

- La vallée du Gointrand et sa ripisylve sont à préserver et à mettre en valeur.
- **Les boisements très peu nombreux** sont également à conserver.
- **Le bocage** qui joue notamment un rôle de corridor écologique, dans la mesure où il permet les échanges entre les écosystèmes et notamment entre les différents massif boisés et boisements rivulaires.

• Enjeux paysagers

Le territoire a pour valeurs paysagères fondamentales la vallée du Gointrand ainsi que le paysage rattaché au terroir viticole du Mâconnais.

Les points de vue, depuis le village, sur la vallée de la Saône, la Bresse et sur le Revermont sont d'ailleurs à préserver

La préservation des paysages, qui passe par une intégration de ces paramètres dans les projets d'aménagement et une gestion quotidienne de ce patrimoine, est, de très loin, préférable à une reconquête a posteriori, souvent accomplie au prix d'efforts très lourds, et dont la réussite n'est ni immédiate, ni assurée.

La conservation de cette valeur de terroir dépendra ainsi du maintien :

- De l'activité viticole et agricole (systèmes de production),
- De la maîtrise du développement urbain.

TITRE III : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET DELIMITATION DES ZONES

III 1) Rappel des grands objectifs du Projet d'Aménagement de Développement Durable

Les orientations générales du P.A.D.D. portent sur les grands principes suivants :

- **Préserver l'environnement en protégeant les espaces viticoles, les espaces fragiles et le cadre patrimonial et architectural**
- **Maîtriser le développement résidentiel,**
- **Poursuivre et dynamiser le développement des activités**
- **Adapter et anticiper les infrastructures nécessaires au village de demain.**

III 2) Présentation des orientations par thème

A) Préservation de l'environnement

Préserver l'environnement en protégeant les espaces viticoles, les espaces fragiles et le cadre patrimonial et architectural

Il ressort du diagnostic que les paysages et milieux naturels sont particulièrement intéressants et que le développement urbain doit être maîtrisé pour préserver le maximum d'espaces naturel, agricole ou forestier.

Les élus souhaitent étendre et renforcer la **protection des espaces agricoles et naturels par** :

- La maîtrise de l'urbanisation : densification des zones déjà urbanisées et gestion dans le temps de l'ouverture des zones à urbaniser.
- La protection en zone A des coteaux viticoles (zones A.O.C), et l'instauration d'une réglementation plus adaptée de la **zone A**.
- La protection en zone N du parc du château et de la **plaine de la Saône**, et l'instauration d'une réglementation adaptée de la zone N.
- La préservation des espaces boisés, notamment par leur classement en espaces boisés classés.
- La préservation de la particularité architecturale du bourg.

B) Orientations en matière de développement urbain

a) Maîtriser le développement résidentiel

La pression urbaine sur la commune de Chaintré est très importante, et la commune souhaite permettre un développement urbain tout en le maîtrisant dans le temps et l'espace.

Pour cela la commune entend :

- Conforter son centre bourg.
- Economiser sa réserve foncière et maîtriser l'urbanisation.
- Prévoir des zones d'urbanisation futures (2AU) à plus ou moins long terme à proximité des réseaux et des zones déjà urbanisées, dans le secteur de transition entre le bourg et la zone d'activités des Bouchardes.
- Proposer un habitat attrayant diversifié et durable, avec un souci de mixité.

b) Poursuivre et dynamiser le développement des activités

La Z.A.C des Bouchardes constitue un atout considérable pour le dynamisme de la commune, qui souhaite continuer à promouvoir son développement économique, au delà de la Z.A.C et pour cela :

- Continuer à accueillir de nouvelles entreprises dans la zone d'activité.
- Prévoir une nouvelle zone d'activités pour l'accueil d'activités artisanales, commerciales et tertiaires.
- Développer les activités touristiques et notamment une zone à vocation sportive et de loisir dans le secteur du château.

c) Adapter et anticiper les infrastructures nécessaires au village de demain

Le dynamisme de la commune passe aussi par un cadre de vie de qualité (paysage naturel et paysage urbain), par le traitement de certains aménagements d'infrastructures et d'équipements.

La commune qui est traversée par des voies à très forte circulation a pour objectif de sécuriser et faciliter les déplacements sur l'ensemble de son territoire et souhaite notamment :

- Aménager des cheminements piétons et de nouvelles voies de circulation dans les zones à urbaniser.
- Inciter au développement des déplacements doux et alternatifs (cheminements piétons et cyclables)
- Aménager le carrefour entre la RD 189 et le chemin du Roy.
- Permettre au gros porteur de passer en toute sécurité dans le bourg.

La commune souhaite également programmer de nouveaux espaces réservés aux futurs équipements afin de garantir l'attractivité du village de demain.

Pour cela la commune à prévu :

- Des emplacements réservés :
 - Aménagement d'un atelier municipal

TITRE IV : LA COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

IV 1) L'environnement

L'analyse de l'état initial du site et de l'environnement liste un certain nombre d'enjeux en vue de la révision du P.L.U. C'est à travers la confrontation des dispositions préconisées avec les recommandations, qu'est appréciée la compatibilité des dispositions retenues.

A) Dispositions du P.L.U. pour la préservation du milieu physique :

- Le **P.L.U.** prend en compte les risques naturels en classant le lit majeur de la Saône en zone N.
- Le **P.L.U.** intègre la création de bassins de rétention dans les zones AU.
- Le **P.L.U.** protège les secteurs boisés et contient les zones AU pour préserver les zones naturelles.

B) Dispositions du P.L.U. pour la préservation de la qualité des paysages

Afin d'atteindre les objectifs de préservation de qualité des paysages, le P.L.U. prévoit un certain nombre d'outils.

Une protection stricte de la valeur de terroir de l'espace communal dans son ensemble

- Le maintien de l'activité agricole, par la **mise en place d'une importante zone A**, est aussi un élément important dans la gestion du terroir.

La maîtrise du développement urbain devra se traduire dans le P.L.U. par la volonté de concentrer les zones de développement urbain autour des pôles d'urbanisation existants.

Objectif de préservation des boisements

- La volonté de **préserver les boisements** par la mise en place **d'espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1 du CU**, sachant que les demandes de défrichements sont irrecevables pour les éléments boisés.

Un enjeu de préservation des valeurs locales qui passe par la définition des conditions d'urbanisation notamment au niveau de l'ensemble du bourg

La préservation de la valeur locale du paysage du centre bourg se traduit de plusieurs manières.

- Mise en place d'une zone UA spécifique de la partie dense ancienne de Chaintré. Cette zone devra tenir compte des caractéristiques principales de l'existant : mixité des fonctions urbaines, implantation des constructions à l'alignement et en ordre continu.
- Les dispositions réglementaires de cette zone favoriseront la conservation du tissu urbain et sa restauration :
 - Les constructions à usage d'activité ne devront pas nuire à la sécurité, tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnant.
 - La hauteur des constructions devra rester voisine de la hauteur moyenne des immeubles contigus.
 - Le C.O.S. ne devra pas être défini afin de permettre la densité.

C) Dispositions du P.L.U. pour la protection de l'espace naturel

Afin d'atteindre les objectifs de protection de l'espace naturel, le P.L.U. prévoit un certain nombre d'outils.

Préservation des milieux alluviaux :

La vallée de la Saône et ses prairies humides sont classées en zone N.

Les boisements sont également classés en zone N afin de garantir leur protection tout en permettant leur gestion et exploitation.

Pour l'ensemble des milieux naturels, les enjeux consistent aussi à maîtriser les pressions d'urbanisation qui les menacent.

La maîtrise du développement urbain se traduit dans le P.L.U. par la volonté de concentrer les secteurs de développement autour des zones agglomérées.

IV 2) Prise en compte des contraintes juridiques supra communales

La Préfecture et la Direction Départementale de l'Équipement de Saône-et-Loire ont communiqué dans le cadre du **Porter à connaissance** les différents éléments à prendre en compte à l'occasion de la révision du P.L.U. de Chaintré.

A) Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme, prescriptions nationales et particulières

- La commune de Chaintré a pris en compte les attendus des articles L 110 et 121-1 du CU.

Afin d'aménager le cadre de vie, elle s'est assurée que le territoire communal était effectivement en situation d'assurer de manière convenable l'accueil et l'habitat de nouveaux arrivants.

Les sites d'activités existants pourront voir leurs capacités renforcées dans le cadre des zonages UX prévus.

La gestion du sol s'est voulue économe, concentrant les zones de développement principalement aux alentours du bourg et des secteurs déjà viabilisés pour limiter les coûts d'aménagement des zones d'urbanisation future et atteindre la masse critique de population qui permettra de justifier les équipements existants et le renforcement des services de proximité.

Les documents produits dans le présent projet de P.L.U. révisé décrivent un projet réaliste, à l'échelle de la modestie de la commune et empreint d'un souci de préservation de son caractère : **modération dans la consommation de l'espace, préservation des activités agricoles, protection des sites et paysages naturels et urbains**, tout en permettant à la population de se renouveler.

- **Les prescriptions de la loi S.R.U.** soucieuses en particulier de la pluralité des offres d'habitat trouvent un écho dans le développement de cette commune, dans le cadre de la mixité qui a permis la mise en œuvre de l'habitat individuel pur ou groupé en accession et/ou en location et même de petits collectifs locatifs.

- **La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992** soucieuse de la protection des réserves en eau trouve pour sa part son écho dans la réalisation d'une **carte de zonage d'assainissement**.

Parallèlement les zones d'assainissement collectif ont été systématisées dans tous les secteurs raccordés ou aisément raccordables, l'assainissement individuel n'étant autorisé qu'en zone A, et N et tant que le réseau public d'assainissement n'est pas mis en œuvre ou lorsque celui-ci vient à manquer.

- **La loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages** du 8 janvier 1993 a largement inspiré la réflexion sur ce territoire.

- **Pour ce qui concerne la loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992**, la commune de **Chaintré** appartenant à la Communauté de Commune du Mâconnais-Beaujolais, bénéficie des services organisés par celle-ci.

B) Projets d'intérêt général

Aucun projet d'intérêt général ne concerne le territoire de la commune de Chaintré.

C) Servitudes d'utilité publique

- **Servitude de protection des monuments historiques.**
- **Servitudes résultant de l'instauration de périmètre de protection des eaux potables.**
- **Servitudes en zone submersible,**
- **Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques,**
- **Servitudes de protection des installations sportives,**
- **Servitudes relatives aux chemins de fer.**

L'ensemble de ces servitudes sont reportées strictement au plan des servitudes du dossier P.L.U. révisé.

E) Compatibilité avec les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCOT)

- La commune de Chaintré n'est concernée par aucun Schéma de cohérence territoriale.

IV 3) Emplacements réservés

Ils figurent sur les documents graphiques du P.L.U. et sont repérés par un numéro d'identification.

La commune de Chaintré est le seul bénéficiaire des réservations en grande partie nouvelles.

Les emplacements réservés au Plan Local d'Urbanisme relèvent, de

- la création et l'aménagement de voiries,
- la l'aménagement de carrefour
- l'aménagement d'un atelier communal.

Les emplacements des bassins de rétention à créer pour l'écroulement des eaux des zones AU ne figurent pas en emplacement réservé.

Leur délimitation précise ne pourra être définie que par l'étude de réalisation des aménagements des futures zones.

TITRE V : PRÉSENTATION DU ZONAGE

V 1) Les zones urbaines

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics, existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le statut dépend du niveau d'équipement (voirie – eau – assainissement – électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, la commune s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.

Néanmoins, tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine. La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- Des parties actuellement non urbanisées,
- De la gestion économe de l'espace,
- De la qualité des terres agricoles,
- De l'intérêt des sites et milieux naturels,
- De l'existence de risques.

A) La zone UA

Elle correspond au noyau central du bourg, recouvrant un secteur d'habitat ancien de caractère hétérogène et dense.

La zone UA se caractérise par l'ancienneté du bâti, sa densité et l'implantation des constructions, en principe, à l'alignement et en continu, par la présence d'habitations, de commerces, de services et d'équipements.

Les objectifs principaux sont la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti, et le renforcement de l'attractivité du bourg pour lui permettre d'affirmer sa position et son identité.

Les principales dispositions réglementaires édictées permettant d'atteindre les objectifs fixés sont les suivantes :

- Mixité des fonctions urbaines admise, sauf en ce qui concerne les activités susceptibles d'être nuisantes.
- Implantation des bâtiments en règle générale en ordre continu.
- Hauteur maximale des bâtiments 10 mètres au sommet du bâtiment.
- Le C.O.S est de 0,40.

B) La zone UB

La zone UB est constituée des principaux hameaux et représente des ensembles anciens.

Elle couvre les secteurs de « *La Bergerie* », « *Les Cadots* », « *Les Buissonats* » « *Les Prés de Savy* ».

La zone UB se caractérise par une densité moyenne du parc bâti, organisé en groupements homogènes, semi-continus suivant les caractères ruraux typique de la région mâconnaise.

L'objectif principal est de renforcer la fonction résidentielle et d'accueillir un habitat plus dense.

Les principales dispositions réglementaires édictées permettant d'atteindre les objectifs fixés sont les suivantes :

- Mixité des fonctions urbaines admise, sauf en ce qui concerne les activités susceptibles d'être nuisantes.
- Implantation des bâtiments en ordre continu ou discontinu (en limite ou en retrait par rapport aux limites).
- Hauteur maximale des bâtiments de 10 mètres au sommet du bâtiment.
- C.O.S. fixé à 0,25.

C) La zone UE

La zone UE correspond aux zones pavillonnaires de lotissements ou d'implantation spontanée récentes situés au sud du bourg, aux lieudits « *Terres de Savy* », « *Les Buissonats* » et en limite sud de la commune de part et d'autre de la RD 189.

Elle comprend un secteur UEa, lieudit « *Les granges* » où un recul des constructions de 35 m par rapport à l'axe de l'allée du château est imposé.

L'objectif principal est de renforcer la fonction résidentielle et d'accueillir un habitat plus dense.

Les principales dispositions réglementaires édictées permettant d'atteindre les objectifs fixés sont les suivantes :

- Mixité des fonctions urbaines admise, sauf en ce qui concerne les activités susceptibles d'être nuisantes.
- Implantation des bâtiments en ordre discontinu (retrait par rapport aux limites).
- Hauteur maximale des bâtiments de 9 mètres au sommet du bâtiment.
- C.O.S. fixé à 0,25.

D) La zone UL

La zone UL est destinée à accueillir principalement des activités de sport de loisir et d'accueil touristique.

Elle couvre les secteurs du parcours santé et du centre équestre.

L'objectif est de permettre le développement des activités sportives, de loisirs et touristique sur des sites aménagés en conséquence.

Les principales dispositions réglementaires édictées permettant d'atteindre les objectifs fixés sont les suivantes :

- Admission des constructions compatibles avec la vocation de la zone.
- Implantation des bâtiments en ordre continu.
- Hauteur maximale des bâtiments de 10 mètres au sommet du bâtiment.
- Il n'est pas fixé de C.O.S..

E) La zone UX

La zone UX est constituée des zones d'activités et est située à l'extrémité est du territoire entre la voie ferrée et l'autoroute A6.

Elle comprend un secteur UXa qui correspond à la Z.A.C des Bouchardes.

La zone UX est destinée à accueillir les établissements industriels, artisanaux, commerciaux et tous les services dont l'implantation dans les quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

L'objectif est de permettre le développement des activités artisanales, industrielles et commerciales sur des sites aménagés en conséquence.

Les principales dispositions réglementaires édictées permettant d'atteindre les objectifs fixés sont les suivantes :

- Admission sans condition des constructions à usage industriel, artisanal, commercial, d'entrepôts, de bureaux, de services.
- Limitation des constructions à usage d'habitation aux seuls logements « de gardiennage ».
- Eloignement des constructions des limites.
- Hauteur maximale des bâtiments fixée à 12 m au sommet du bâtiment.
- Le C.O.S. est fixé à 0,6 en zone UXa ; il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UX

E) La zone 2AU

La zone 2AU est constituée par les secteurs naturels du territoire communal, , susceptibles d'accueillir à long terme les développements de l'urbanisation future.

Elle couvre 2 secteurs de développement aux potentialités diversifiés, situé aux lieudits « Les Terres Pelletiers » et « Les Cadots ».

L'objectif est donc de préserver la cohérence et de maîtriser l'aménagement futur. Pour cela, le P.L.U. s'attache à préserver le caractère naturel de la zone en limitant l'occupation des sols.

Les principales dispositions réglementaires édictées permettant d'atteindre l'objectif fixé sont les suivantes :

- Autorisation des seules extensions mesurées des bâtiments existants, ou reconstruction après sinistre à l'identique, ou création d'équipements d'infrastructure.

F) La zone 2AUX

La zone 2AUX est constituée par les secteurs naturels du territoire communal, actuellement non équipés, susceptibles d'accueillir à long terme les développements des activités artisanales, industrielles, commerciales et de services.

Elle couvre 1 secteur de développement situé à l'est de la commune entre l'actuelle zone UX et l'autoroute A6.

L'objectif est donc de préserver la cohérence de l'aménagement futur. Pour cela, le P.L.U. s'attache à préserver le caractère naturel de la zone en limitant l'occupation des sols.

Les principales dispositions réglementaires édictées permettant d'atteindre l'objectif fixé sont les suivantes :

- Autorisation des seules extensions mesurées des bâtiments existants, ou reconstruction après sinistre à l'identique, ou création d'équipements d'infrastructure.

V 2) Les zones naturelles

Elle correspondent aux secteurs protégés au regard de leur richesses agronomiques, naturelles, paysagères ou écologiques.

A) La zone A

La zone A est constituée des espaces naturels du territoire communal qu'il convient de protéger des atteintes de l'urbanisation pour permettre la mise en valeur de leurs potentialités par l'agriculture et la viticulture.

La zone A couvre l'ensemble des coteaux viticoles ainsi que les secteur plat du palier et la vallée du Gointrand.

L'objectif principal est de permettre la mise en valeur des ressources de l'espace naturel, en particulier, par l'agriculture.

Les principales dispositions réglementaires permettant d'atteindre les objectifs fixés sont les suivantes :

- Autorisation des seules constructions à usage agricole ou nécessaires au fonctionnement des exploitations, ou complémentaires à l'activité agricole.

B) La zone N

La zone N est constituée des espaces naturels du territoire communal qu'il convient de sauvegarder en raison de la qualité des sites, des paysages et de la richesse des milieux, en fonction de leur intérêt esthétique, historique et écologique, ou qu'il convient de protéger pour prendre en compte les risques naturels.

La zone N couvre la vallée le parc du château et la plaine de la Sône.

Elle comprend un secteur NCa qui correspond à une zone de carrière.

Les objectifs sont de protéger strictement les parties du territoire de la commune à forte valeur écologique et paysagère, de prendre en compte les risques naturels et de permettre la mise en valeur des espaces naturels.

V 3) Autres délimitations

Le Plan Local d'Urbanisme délimite également des emplacements réservés pour la réalisation ultérieure d'équipements ou d'ouvrages publics.

V 4) Les capacités d'accueil des zones et leur évolution

Zones	Surfaces
UA	12,2 ha
UB	7,7 ha
UE	17,9 ha
UL	9,3
UX	3,5 ha
UXa	15.1 ha
2AU	16,8 ha
2AUX	5,5 ha
A	221,5 ha
N	20,6 ha
NCa	0,9 ha
TOTAL	331 ha