

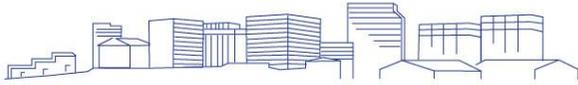
## Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Saint Cyr Mère Boitier Secteur Mâconnais-Charolais



### Approbation

REÇU EN PREFECTURE  
le 21/06/2022  
Application agréée E-legalite.com

99\_RU-071-200071645-20220602-PLUICCMC\_PR





## PREAMBULE

Le contenu du PADD est encadré par l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

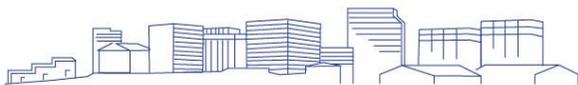
Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

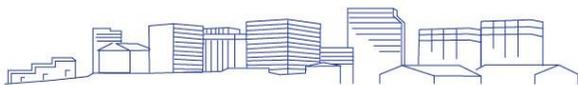
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.



Les thèmes à aborder par le PADD selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme	Chapitres du PADD traitant la thématique
<i>Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme</i>	Chapitres 1, 2
<i>De paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques</i>	Chapitres 5, 3
<i>Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,</i>	Chapitres 2, 3, 4
<i>Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</i>	Chapitre 2



## Sommaire

<b>1</b>	<b>L'intention générale : un territoire actif au développement qualitatif</b>	<b>6</b>
	Un PLUi dans un contexte de transition.....	6
	Un territoire d'accueil et de qualité .....	6
	Une diversité source de synergies .....	6
<b>2</b>	<b>Un dynamisme à retrouver dans la production de logements en favorisant la mixité générationnelle</b>	<b>7</b>
	Les principaux constats .....	7
	Les orientations du PLUi.....	7
<b>3</b>	<b>Investir les centralités en équilibre avec l'accueil nécessaire au maintien de la vitalité de l'espace rural</b>	<b>10</b>
	Les principaux constats .....	10
	Les orientations du PLUi.....	10
<b>4</b>	<b>Favoriser un développement économique cohérent à l'échelle de la communauté de communes St Cyr Mère Boitier dans des espaces de qualité</b>	<b>13</b>
	Les principaux constats .....	13
	Les orientations du PLUi.....	13
<b>5</b>	<b>Maintenir les qualités naturelles et paysagères comme supports d'attractivité</b>	<b>16</b>
	Les principaux constats .....	16
	Les orientations du PLUi.....	17



## 1 L'intention générale : un territoire actif au développement qualitatif

### Un PLUi dans un contexte de transition

Le contexte territorial est très évolutif avec la fusion depuis le 1er janvier 2017, des EPCI du Mâconnais charolais et de Matour et sa Région, au sein de la nouvelle communauté de communes de St Cyr Mère Boitier.

Ce nouveau contexte a amené à mettre en place un PLUi sur l'ex-territoire du Mâconnais Charolais en cohérence avec celui approuvé sur l'ex territoire de Matour et sa Région. L'objectif est commun : réussir une cohérence globale du développement à l'échelle de St Cyr Mère Boitier.

De nouveaux outils et une nouvelle échelle de réflexion sont lancés dans les différents domaines économique, de l'habitat, des déplacements. Aussi le présent PLUi recherche une large ouverture et laisse volontairement des marges d'évolution dans ces domaines, de façon à permettre la mise en œuvre des politiques communautaires à venir. Toutes les orientations mises en place par ce PADD ne doivent pas être considérées comme bloquantes vis-à-vis des évolutions futures des politiques économiques, résidentielles, des équipements et de mobilité.

La démarche du projet territorial a identifié différentes possibilités de développement, toutes ne sont pas proposées par ce PLUi. Certains secteurs de développement économique ou résidentiel possibles ont été identifiés, mais n'apparaissent pas « matures » au moment du débat des orientations sur le développement du territoire. Leur développement est remis à plus tard compte tenu :

- Des exigences en matière de recentrage du développement sur les espaces déjà bâtis ;
- Des priorités données aux espaces économiques ou résidentiels ayant déjà fait l'objet d'investissements publics dans les infrastructures et les équipements ;

Le PLUi raisonne à une échéance d'environ 10 ans à 12 ans en cohérence avec celle inscrite au PLUi du territoire de Matour et Sa Région avec lequel il fusionnera à terme.

### Un territoire d'accueil et de qualité

Le PLUi a pour ambition de valoriser le territoire du Mâconnais Charolais au sein de St Cyr Mère Boitier comme territoire d'accueil : accueil résidentiel, accueil économique, accueil d'équipements et de services.

Cette ambition est portée par une situation privilégiée : la bonne accessibilité d'une partie du territoire par la RCEA dans l'aire d'influence de Mâcon, ville centre toute proche.

Le développement recherché est aussi maîtrisé de façon à préserver les qualités du territoire en tant que supports de son identité et de son attractivité : son paysage, ses milieux naturels (en particulier ceux liés à l'eau), son patrimoine bâti Mâconnais si caractéristique.

Le développement envisagé s'intègre donc dans une démarche qualitative : valorisation des espaces villageois, confortement des centralités de Tramayes et Pierreclos dans une armature globale à l'échelle de la CCSMB incluant Matour et Dompierre Les Ormes, développement de l'emploi et des services à la population, préservation des paysages et patrimoines emblématiques et de la naturalité.

### Une diversité source de synergies

Le territoire connaît une diversité marquée entre les communes. Cette diversité est envisagée comme une ressource pour organiser et structurer le territoire et développer des complémentarités. Ainsi :

- Pierreclos tire de la proximité de l'agglomération de Mâcon le bénéfice d'une attractivité résidentielle mais l'inconvénient du fort développement économique et commercial périphérique de l'agglomération qui rend difficile le maintien des activités commerciales de proximité dans le bourg.
- Tramayes constitue la commune la plus structurante avec une armature en commerces, services, équipements qui lui confère un rôle de centralité locale indéniable, renforcée par un bourg bien regroupé facilitant la lisibilité de la centralité.



- Les autres communes qui seront dénommées dans le présent PADD sous le vocable de « villages », sont avec des degrés différents, selon leur situation proche ou éloignée des axes de déplacements, confrontées à un besoin de développement nécessaire au maintien de l'animation des bourgs et au maintien des écoles. Le PLUi recherche aussi un développement de ces communes.

Le modèle de développement retenu est celui d'une répartition équilibrée entre bourgs centres et villages tenant compte des équipements et services existants.

Le territoire rural des villages doit rester animé et actif. Pour cela, il participe :

- À l'accueil des habitants et au développement résidentiel pour maintenir les écoles et les équipements de proximité nécessaires à la vie locale, au tissu associatif. Les typologies de développement envisagées sont adaptées à ces communes avec la recherche d'une évolution qui reste à l'échelle rurale (en termes de formes urbaines, de densités).
- Au développement économique notamment par le maintien d'une offre de proximité (artisanale notamment) mais aussi touristique.

Les bourgs centres de Tramayes et Pierreclos sont amenés à jouer un rôle particulier : ils constituent des espaces privilégiés pour renforcer des centralités à travers des équipements structurants, des commerces de détail et de proximité, une offre en logements adaptés aux besoins spécifiques à proximité des services et commerces (comme par exemple les logements adaptés aux personnes âgées ...).

## 2 Un dynamisme à retrouver dans la production de logements en favorisant la mixité générationnelle

### Les principaux constats

Le territoire est marqué par une stabilisation démographique, liée à un rythme de construction ralenti, en dehors de la commune de Tramayes qui poursuit un accroissement plus soutenu.

Ce ralentissement qu'a connu le territoire est notamment à mettre en relation avec l'absence de foncier opérationnel mis sur le marché en vue de la construction.

La population connaît aussi un vieillissement non compensé par l'arrivée de jeunes ménages.

L'ensemble de ces dynamiques conjuguées, rend difficile le maintien de l'animation des bourgs et la pérennisation de l'organisation scolaire.

Pourtant le territoire enregistre régulièrement des demandes de logements émanant de jeunes ménages mais qui ne trouvent à se satisfaire sur le territoire.

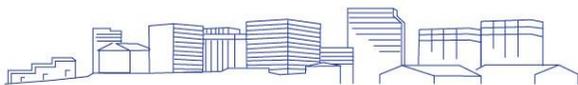
Le territoire a connu une relativement faible consommation d'espaces en raison de ce développement modéré. Toutefois le développement de l'habitat s'est réalisé avec une moyenne globale d'environ 8 logements/ha ce qui correspond à une production très majoritaire d'habitat individuel sans opération globale.

### Les orientations du PLUi

- **Conforter la dynamique démographique pour un territoire animé**

Il s'agit de renforcer l'accueil sur le territoire pour favoriser l'animation des communes, et maintenir les équipements scolaires.

L'objectif de croissance est calé sur un rythme moyen autour de 1%/an.



- **Produire environ 30 logements neufs par an en favorisant la mixité générationnelle**

Il s'agit de retenir un scénario de production dont le volume de logements permettra :

- D'une part, de répondre aux besoins globaux générés par la croissance démographique et de répondre aux besoins liés à la diminution de la taille des ménages (dessalement démographique). Le renouvellement du parc (opérations de réhabilitation ou de renouvellement urbain suite à un sinistre ou la vétusté du logement) devra être compensé en plus à hauteur de l'offre démolie.
- D'autre part, d'intervenir sur l'offre qualitative du parc en réorientant une partie de la production de logements pour pallier les manques concernant les différents besoins : logements abordables pour les jeunes actifs, accompagnement des besoins des personnes âgées.

Pour répondre aux besoins liés à la mise en œuvre du scénario de développement démographique retenu, le PLUi cherche une production de logements favorisant diversification de la production pour permettre :

- La décohabitation des jeunes ménages : logements abordables, plutôt de tailles petite et moyenne ;
- Le logement des personnes vieillissantes dans un habitat adapté dans l'idéal, à proximité des commerces et services ;
- Les parcours résidentiels de l'ensemble des ménages sur le territoire et notamment ceux à ressources modestes : logements abordables, en location et accession, pour les personnes seules ou les familles, pour les personnes vieillissantes.

Il s'agit de privilégier en parallèle la qualité résidentielle de l'habitat, par la production :

- De logements de qualité, énergétiquement efficaces. Le PLUi facilitera la construction de logements bioclimatiques, de l'utilisation des énergies renouvelables (il est toutefois rappelé qu'il ne relève pas du champ d'intervention du PLUi de déterminer le niveau et les typologies de choix énergétiques des constructions). De plus il s'agit aussi de faciliter la requalification énergétique du bâti ancien et du bâti vacant. Le PLUi s'inscrit pleinement dans la démarche TEPOS menée à l'échelle de la communauté de communes St Cyr Mère Boitier. Le PLUi veillera à permettre l'évolution du parc existant pour intégrer les nouvelles normes de confort, d'énergie, de qualité environnementale, etc.
- De quelques opérations d'habitat collectif ou intermédiaire proposant des espaces extérieurs (collectifs ou privatifs et un espace d'intimité attenant au logement). Ce type d'habitat alternatif, dit « intermédiaire » sera donc recherché sur l'ensemble des communes, mais en tenant compte du cadre plus rural pour certaines d'entre-elles, moins adapté à cette densification et en tenant compte de la localisation des centralités aux échelles communales et supra-communales ;
- La production de logements locatifs sociaux ou de logements abordables constitue une piste pour répondre en partie aux besoins. Le PLUi ne définit pas de répartition territoriale entre les communes mais recherche un positionnement qui facilite l'accessibilité aux équipements, commerces et services.
- La réalisation d'opérations d'ensemble permettra d'atteindre cet objectif de diversification de la production dans les espaces porteurs d'enjeux de confortement des bourgs. La proximité de services et équipements étant un aspect très favorable au développement d'opérations favorisant la mixité sociale et / ou intergénérationnelle ;



- Favoriser l'émergence de logements moins consommateurs d'espaces

Il s'agit de réduire les besoins en foncier afin de limiter l'impact du développement sur l'agriculture, l'environnement et le paysage.

**Les objectifs chiffrés** : Le chiffrage des objectifs de modération de la consommation d'espaces est envisagé à l'échelle globale du territoire du PLUi dans une approche de densité de logements à l'hectare supérieure à celle mise en œuvre les 10 dernières années (pour mémoire 8 logements/ha en moyenne générale et plus faible sur les villages qui ont connu des densités entre 5 et 8 logs/ha). Ainsi avec un objectif de densité moyenne s'approchant de 15 logements/ha pour les bourgs centres et 10 pour les villages, le PLUi remplit cet objectif. Ces objectifs de densité sont à moduler en fonction :

- Des polarités des communes (Tramayes et Pierreclos bourgs centres développeront plus facilement une densité un peu supérieure, les villages développeront de façon plus conséquente un habitat individuel correspondant à la demande des ménages sur ces communes),
- De la taille opérationnelle des secteurs de développement,
- De l'insertion urbaine et paysagère dans les sites.

**Les objectifs qualitatifs** : diversifier les formes de logements produites pour modérer la consommation d'espace et favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain :

- Privilégier les opérations de logements intermédiaires ou de petits collectifs en centre-bourgs et centre-village ;
- Maitriser la densification des secteurs périphériques, en y maintenant une part majoritaire de logements individuels familiaux. Les parcelles doivent rester de taille adaptée à la demande et au produit dans le cadre des opérations de logements individuels en périphérie des bourgs (cadre de vie des habitants et transitions de densité des cœurs de bourgs vers la périphérie) et dans les communes plus rurales où la demande s'oriente vers l'habitat familial.

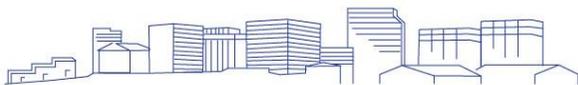
- Accompagner les besoins des habitants par une évolution des équipements et de l'offre en loisirs

Il s'agit d'accompagner le développement démographique par l'évolution de l'offre en équipements pour répondre aux besoins croissants des habitants dans une organisation structurante de l'offre, mais économe au regard des moyens limités du territoire à dominante rurale. Aussi, les projets à venir mutualiseront le plus possible les moyens.

**Le PLUi permet les évolutions des équipements existants et l'accueil de nouveaux équipements** en particulier dans les domaines suivants :

- Scolaire, périscolaire et petite enfance : Il s'agit d'accueillir les jeunes ménages et de favoriser ainsi la qualité d'accueil des enfants à travers le maintien des écoles dans chaque commune, le développement de structures complémentaires au temps scolaire (crèches, cantines, locaux d'activités périscolaires).
- Médical : Il s'agit de maintenir une armature médicale proche des habitants en favorisant des implantations de services médicaux, paramédicaux et les équipements d'accompagnement en particulier dans les deux bourgs centres de Tramayes et Pierreclos. La proximité avec l'offre en logements adaptés aux personnes âgées est recherchée ;
- Equipements sportifs, culturels, de loisirs et touristiques.

Le PLUi veille à maintenir les équipements de proximité : Il s'agit de maintenir à chaque échelle des équipements de proximité répondant aux besoins : le PLUi prévoit la possibilité dans chaque commune, d'adapter, d'étendre et de moderniser les équipements existants mais aussi de développer de nouveaux équipements ce qui favorisera le maintien d'une certaine vitalité sur les communes, y compris les plus rurales.



### 3 Investir les centralités en équilibre avec l'accueil nécessaire au maintien de la vitalité de l'espace rural

#### Les principaux constats

**Le PLUi favorise le maillage numérique du territoire :** Il s'agit d'une nécessité économique pour les entreprises, et d'une condition favorisant l'accueil des jeunes ménages en territoire rural car il constitue aussi un critère d'attractivité résidentielle. Aussi, le territoire s'inscrit dans la politique de déploiement de la fibre menée en partenariat entre le Département et la communauté de communes St Cyr Mère Boitier ou dans toute autre technologie qui pourrait se développer.

**Le PLUi met en lien le développement résidentiel et l'amélioration des infrastructures.** Le PLUi prévoit la mise en cohérence du développement résidentiel avec les capacités des infrastructures. Notamment le renforcement des capacités de traitement des stations d'épuration est visé sans constituer un frein au développement lorsque d'autres solutions viables sont mises en œuvre.

Les éléments listés précédemment ne sont pas exhaustifs, le PLUi est ouvert à l'accueil des autres infrastructures, et équipements nécessaires au développement du territoire.

Le territoire dispose d'un niveau d'équipements, de services et d'emplois adaptés au regard de son niveau de population.

Il s'articule autour d'une armature urbaine répartie sur deux niveaux de polarités avec les bourgs centres de Tramayes et Pierreclos et les villages. La perception de la centralité est plus importante à Tramayes où le niveau d'aménagement des espaces publics, l'accessibilité piétonne des lieux de vie, la localisation, la concentration résidentielle, l'intégration des équipements publics et commerces dans le village jouent un rôle déterminant dans la perception de la centralité, et dans la faculté que les habitants et usagers ont à se l'approprier et à lui donner une place dans leur vie quotidienne et leurs usages.

Pour les autres communes, la perception de la centralité apparaît plus atténuée.

#### Les orientations du PLUi

- **Orienter le développement du territoire prioritairement sur les enveloppes bâties**

Afin de préserver les ressources naturelles du territoire et les capacités de production agricole. Le PLUi fait le choix de conforter le développement résidentiel sur les enveloppes bâties existantes, en limitant leur étalement.

Parmi les enveloppes urbaines existantes, une attention particulière est accordée aux enveloppes urbaines des centres-bourgs et villages, tout en tenant compte de la situation des hameaux et lotissements périphériques qui sont venus se développer au fil des époques.



Ainsi le PLUi choisit de :

- **Prioriser l'aménagement qualitatif des tènements disponibles dans les centres**

Les terrains non construits situés au cœur des bourgs sont prioritaires pour être urbanisés (terrains dans les enveloppes urbaines ou en « agrafe » des enveloppes urbaines). En effet, leur urbanisation n'aura pas ou peu d'impact sur les espaces naturels et agricoles, et permettra de soutenir l'animation des bourgs et villages. En accueillant de nouveaux habitants à proximité des services, équipements et commerces, on contribue en effet à soutenir leur fonctionnement. Faciles d'accès, ces tènements deviennent des lieux de vie insérés dans leur environnement villageois.

- **Encourager le renouvellement urbain des friches**

Aux côtés des terrains non construits situés au sein des enveloppes urbaines, le PLUi souhaite faire du réinvestissement des friches et autres ilots dégradés présents au sein des bourgs un axe de développement (en particulier à Tramayes et à Pierreclos).

S'il constitue une potentialité intéressante pour requalifier l'espace villageois et redynamiser les centralités concernées, le renouvellement urbain de ces espaces, souvent lié à d'importants coûts de démolition et de remise en état des terrains concernés, s'avère complexe à mettre en œuvre et incertain.

Aussi si la mise en œuvre des outils nécessaires pour encourager ces opérations est envisagée, le territoire ne souhaite pas pour autant que ce caractère incertain vienne remettre en cause les objectifs de développement fixés. Il s'agit donc de ne pas compter sur le renouvellement urbain pour produire les logements programmés. Sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un projet qualitatif, les logements nouvellement créés dans le cadre du renouvellement urbain (réhabilitations, démolitions / reconstructions) de parcelles déjà construites ne seront pas comptabilisés dans le nombre total de logements à produire nécessaires à la réponse aux besoins démographiques. Le projet de territoire inscrit dans le PLUi considère que ces logements, qui ne suscitent aucune consommation foncière nouvelle, constituent de « bonnes pratiques » à encourager, sans que cela ne pénalise les communes sur leurs autres possibilités de développement.

- **Maintenir des possibilités de développement d'une offre de logements individuels adaptés aux familles dans les secteurs périphériques bâtis ou au sein des hameaux, tout en veillant à :**

- Limiter ou traiter l'urbanisation linéaire le long des voies et surtout le long des principales voies de communication du territoire (comme les voies départementales), pour maintenir la lisibilité des enveloppes urbaines dans le grand paysage et préserver des coupures d'urbanisation favorables aux perméabilités écologiques et à la valorisation des points de vue.
- Maitriser la densification pour maintenir le caractère rural des hameaux et des secteurs d'habitat périphériques et assurer une transition entre espaces centraux et espaces agricoles et naturels.

L'urbanisation dans les enveloppes urbaines périphériques (hors bourgs) reste limitée. Les hameaux agricoles plus particulièrement dans les secteurs d'élevage, ne sont pas considérés comme des supports de développement résidentiel afin de ne pas apporter de nouvelle contrainte à cette activité.

- **Soutenir la mixité des fonctions et des usages dans les centres**

La mixité fonctionnelle consiste à faciliter une proximité étroite des différentes activités villageoises, de sorte que chacun puisse y trouver une réponse à ses besoins dans un périmètre proche. Cette mixité fonctionnelle permet ainsi de "fixer" les habitants et usagers, de réduire les nuisances liées aux déplacements (notamment les déplacements motorisés), et d'apporter animation, vitalité et dynamisme dans les différents espaces villageois.

La recherche de la mixité fonctionnelle se traduit par deux actions concrètes :

- Favoriser la concentration des activités d'animation et équipements "lieux de vie" et de sociabilité à proximité des zones d'habitat pour renforcer la centralité et créer une « synergie », et valoriser leur accessibilité.



- Soutenir l'activité commerciale de centralité, en particulier à Tramayes mais aussi Pierreclos de façon moins étendue, en valorisant un parcours commercial continu et qualitatif, qui s'appuiera sur le maintien des rez-de-chaussée commerciaux qualitatifs et attractifs, à protéger, et la requalification des espaces publics et voiries au service d'une déambulation plus agréable et incitative.

- **Promouvoir des formes et densités bâties diversifiées pour valoriser le paysage villageois et marquer les centralités**

En accompagnement d'une programmation favorable à la mixité des activités et des usages, les formes urbaines proposées au sein des centralités seront adaptées aux fonctions accueillies.

Ainsi, dans les centralités de Tramayes et Pierreclos en particulier mais aussi à l'échelle des cœurs de village, le PLUi encourage des formes urbaines densifiées, et favorise les constructions dont les gabarits, volumétries, implantations ou rapport à l'espace public contribueront à rendre les centralités plus visibles et vivantes, en accord avec les formes bâties traditionnelles.

A contrario, dans les quartiers et hameaux résidentiels périphériques, les aménagements favoriseront la détente, le calme, le repos et l'intimité des logements construits, rendant plus perceptible la proximité des espaces naturels et agricoles non construits.

- **Maintenir le niveau d'accessibilité du territoire, tout en veillant à limiter les nuisances liées aux infrastructures pour améliorer l'image, l'attractivité et le cadre de vie du territoire**

Il s'agit principalement de :

- Valoriser les voies structurantes du territoire en particulier aux entrées et traversées de bourgs et villages : développement à terme de parcours piétonniers et cyclistes sécurisants permettant d'accéder aux pôles d'animation et équipements des centres notamment.
- Intégrer les nouveaux espaces de développement aux fonctionnements des bourgs par des aménagements favorisant les liaisons (voiries, chemins piétonniers etc.) avec les équipements, commerces, services. En cas de besoin, le PLUi pourra mettre en place des emplacements réservés visant à favoriser l'acquisition des tènements nécessaires à la réalisation de tronçons manquants et non maîtrisés par la collectivité. Toutefois, cet objectif pourra aussi trouver sa traduction dans une démarche de requalification plus large, hors PLUi, notamment par l'intervention de la collectivité dans le réaménagement des voiries et espaces publics.
- S'appuyer sur la politique développée à l'échelle de la communauté de communes en matière de covoiturage (soit à partir des espaces de stationnements existants, soit par création de nouveaux espaces).
- S'inscrire dans les démarches de développement de mobilités alternatives en les adaptant aux exigences et aux contraintes du monde rural (Bornes électriques de recharge, TAD etc.), notamment pour pallier en partie le déficit de transports en commun.



## 4 Favoriser un développement économique cohérent à l'échelle de la communauté de communes St Cyr Mère Boitier dans des espaces de qualité

### Les principaux constats

La compétence économique relève de la communauté de communes. Celle-ci met en place une armature d'accueil des entreprises à deux niveaux :

- Les zones d'activités structurantes : Genève- Océan-Les Priolles et Pari Gagné qui ont l'avantage d'être desservies très directement par la RCEA.
- Des zones d'activités de proximité.

Sur le territoire plus spécifique du Mâconnais-Charolais :

- Les zones d'activités aménagées et occupées sont peu nombreuses : ZAE de Tramayes et son extension récente des Ecorces,
- Des implantations économiques regroupées en « micro-zones » sans espaces disponibles aménagés commercialisables (La Vèvre à Pierreclos) ou plus disséminées concernent la majorité des communes.
- Des entreprises de taille importante se trouvent insérées dans le tissu urbanisé sans possibilité d'extension sur place. En particulier les salaisons à Pierreclos compte tenu de leur statut d'ICPE soumise à enregistrement, ne peuvent poursuivre un développement avec un voisinage urbanisé résidentiel aussi contraint.
- Des besoins d'installations ou de développement de petites activités artisanales de proximité sont bien présents.

Dans le domaine commercial la commune de Tramayes par le regroupement de l'habitat dans le bourg, et son relatif éloignement des pôles urbains conserve une armature commerciale structurante malgré les difficultés et les changements des modes de consommation.

Dans le domaine touristique et les loisirs, le territoire bénéficie d'atouts non négligeables : un patrimoine historique riche (notamment avec l'image « Lamartinienne », des paysages remarquables qui mériteraient d'être donnés à lire, un terroir de valeur (viticulture, Charolais), des espaces naturels pouvant être source de développement de loisirs (forêts, lac, étangs...).

L'agriculture (incluant la viticulture) et la sylviculture constituent une activité économique réelle source de développement local et de valorisation d'image.

### Les orientations du PLUi

#### • Rechercher le développement de l'emploi local

Le PLUi recherche des conditions favorables à la création d'emplois locaux dans l'ensemble des secteurs économiques. Même si la résidentialisation s'accroît, il s'agit bien d'offrir la possibilité d'habiter et de travailler sur le territoire.

#### • Favoriser un développement économique cohérent à l'échelle de l'ensemble de la communauté de communes

La réflexion sur la vocation et la capacité d'accueil des secteurs d'activité s'inscrit à l'échelle de l'ensemble de la communauté de communes St Cyr Mère Boitier pour une cohérence globale dans l'accueil économique en lien avec la politique de développement économique du territoire. Aussi les orientations suivantes ne sont pas à considérer comme exhaustives, mais comme des axes privilégiés de travail, la mise en œuvre de cette politique de développement économique pourra nécessiter de développer d'autres orientations, le PLUi devra permettre leur mise en œuvre. Il s'agit principalement :

- D'améliorer la lisibilité des secteurs d'accueil (clarification des vocations, hiérarchisation des zones entre les espaces structurants d'échelle communautaire et les zones de proximité, qualité paysagère et urbaine des sites d'accueil...)



- De répondre à la demande endogène au territoire : notamment permettre la relocalisation d'entreprises implantées en centralité villageoise et dont les besoins et le fonctionnement ne sont plus compatibles avec le voisinage résidentiel et la réappropriation et la valorisation des centres ;
- De répondre à la demande exogène en lien avec l'attractivité du territoire (accessibilité, cadre de vie...).

- **Renforcer la qualité d'accueil des zones d'activités**

Il s'agit de favoriser le développement de la qualité des zones d'activité économique pour une image améliorée, une attractivité accrue à l'échelle du territoire de St Cyr Mère Boitier : améliorer leur accessibilité, l'accueil de services aux entreprises, renforcer la desserte par les réseaux numériques.

Ainsi, le PLUi permet :

- L'optimisation du foncier au sein des zones existantes, par renouvellement urbain ou densification ;
- La diversification des activités sur des sites adaptés (accessibilité, compatibilité avec l'environnement immédiat notamment les habitations) ;
- La qualité du paysage produit en particulier sur les zones d'activités non rattachées aux espaces urbanisés constitués.
- Le développement d'espaces de télétravail ou de « coworking » afin de limiter les flux domicile/travail,

Les sites de développement prioritaires identifiés pour les prochaines années sur le territoire sont :

- Le confortement du site de Pari-Gagné sur la commune de St Léger/La Bussière de façon à développer une cohérence dans l'aménagement de cette zone structurante, partagée avec la commune de Trambly.
- Le confortement à terme de l'accueil économique de proximité à Pierreclos pour renforcer les capacités de la zone de la Vèvre.

En dehors des zones d'activités aménagées, il s'agit de permettre le développement des entreprises existantes sur l'ensemble du territoire et de favoriser l'accueil des activités de proximité quand elles ne sont pas incompatibles avec les enjeux agricoles ou le voisinage résidentiel.

Le PLUi se réserve la possibilité de développer d'autres sites en fonction des besoins qui ne pourraient pas être satisfaits dans les zones existantes ou en projet ou de la politique économique globale portée par la communauté de communes.

- **Pour un développement commercial et des services de proximité**

Le PLUi cherche à maintenir l'armature commerciale existante dans son rôle de proximité ou son rôle de développement touristique. En particulier la centralité commerçante de Tramayes doit pouvoir être préservée. Le PLUi pourra identifier des linéaires d'activités à conserver.

En dehors des espaces de centralité le commerce n'apparaît pas profitable à la qualité des bourgs et n'est pas envisagé.

Le projet territorial reste ouvert à l'accueil des services et de l'ensemble des activités complémentaires aux commerces.

- **Rechercher le renforcement des activités de tourisme et de loisirs**

Le PLUi entend axer le développement touristique en capitalisant sur l'environnement, le terroir, le paysage et le patrimoine. Il s'agit de :

- Développer les activités de plein air et appuyer ce développement sur la présence du Lac de St Point, des nombreux cours d'eau et des espaces de nature : cheminements, voies vertes, espaces de loisirs, etc. A ce titre l'ancienne voie ferrée pourrait constituer un mode doux structurant de valorisation du territoire. Un mode doux reliant Serrières, Pierreclos à la voie verte à Prissé représente aussi une priorité pour capter une partie des flux de la voie verte.
- Attirer la clientèle de proximité et de passage et développer les courts séjours ;



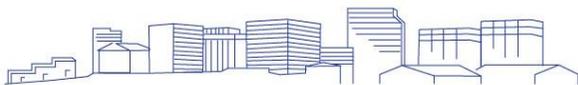
- Mettre en valeur l'offre de produits locaux : permettre la création d'espaces de vente dédiés ;
- Poursuivre la mise en valeur du patrimoine bâti et faciliter son usage et sa reconversion pour lui donner vie (notamment chambres d'hôtes, hôtellerie, gîtes etc.)
- Permettre le développement et la diversification des capacités d'hébergement « tous modes » (hôtellerie classique, hôtellerie de plein air et hébergement insolite, etc.) ;

- **L'agriculture : une valeur économique à préserver**

Le PLUi affirme une volonté forte de maintenir des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole en particulier en :

- **Préservant la fonctionnalité des sièges d'exploitation professionnels et les bâtiments agricoles** lorsque ceux-ci ne sont pas intégrés dans un espace urbanisé de bourg. Ainsi le PLUi laissera la possibilité de faire évoluer les bâtiments techniques et les structures des exploitations agricoles ;
- **Préservant le foncier nécessaire à l'activité agricole et les cohérences foncières des exploitations.** Il s'agit de maîtriser l'avancée des fronts urbains des bourgs et le mitage. En dehors des centralités des bourgs et villages, le PLUi n'autorisera pas de nouvelles urbanisations dans les hameaux d'activités agricoles. Il créera des conditions favorables à la pérennisation des terres agricoles stratégiques (parcelles de proximité, parcelles épandables,) et maîtrisera les impacts des éventuels changements de destination dans les espaces à fort enjeu agricole (secteurs de proximité des bâtiments techniques agricoles, secteurs de forte cohérence foncière agricole) ;
- **Permettant l'installation des exploitations professionnelles.** Le PLUi limitera les constructions à usage d'habitation des agriculteurs aux seules exploitations professionnelles ;

- **Encourageant le renforcement des filières de commercialisation et favorisant les synergies avec les structures commerciales et touristiques existantes.** Le PLUi favorise les installations nécessaires à la vente de proximité et les structures de valorisation des produits ;
- **Maintenant un espace rural animé et vivant.** Le PLUi considère que l'espace rural est aussi un lieu de vie et permet la gestion des activités non agricoles présentes dans l'espace rural.
- **Préservant l'équilibre entre l'activité agricole, le maintien des milieux d'intérêt écologique et la diversité des paysages.** L'accompagnement paysager des bâtiments techniques agricoles (implantations dans les pentes, plantations des abords, couleurs, etc.) sera favorisé, les constructions agricoles dans les espaces d'entrée de bourgs et villages seront limitées et une priorité sera donnée à la conservation des milieux naturels à très forts enjeux écologiques.



- **La sylviculture : une activité porteuse notamment dans le cadre de la transition énergétique**

Les espaces forestiers sont bien présents sur le territoire, une partie est exploitée. Il s'agit de maintenir cette ressource notamment en lien avec le développement de la filière bois dans la construction et l'énergie. Toutefois, cette activité devra trouver un équilibre de façon à :

- Préserver les fonctionnalités écologiques liées au maintien de la diversité des boisements,
- Limiter l'enrésinement et les coupes à blanc des massifs source de banalisation paysagère qui vont à l'encontre de la valorisation de l'image patrimoniale du territoire,
- Limiter la progression des boisements en particulier à proximité des habitations de façon à maintenir des conditions d'éclairage et d'ensoleillement nécessaire au développement d'un habitat de qualité environnementale.
- Limiter les impacts de cette activité sur les voiries, les milieux naturels en organisant des lieux de stockage pour chaque massif et en adaptant l'activité aux capacités des voies existantes.

La plupart de ces orientations n'auront pas forcément de traduction réglementaire dans le PLUi, et relèvent d'autres politiques publiques.

## 5 Maintenir les qualités naturelles et paysagères comme supports d'attractivité

### Les principaux constats

- **Une richesse naturelle préservée**

**Le territoire est riche de son patrimoine naturel lié principalement aux milieux humides** (zones humides, cours d'eau). Cette biodiversité est bien préservée et reconnue par des identifications réglementaires (ZNIEFF, ENS, ...). La valeur écologique du territoire est déjà prise en compte et préservée à travers un site Natura 2000 étendu qui met en place des actions et des financements de nature à préserver la biodiversité du territoire.

Les corridors écologiques sont liés au chevelu hydrographique et aux milieux humides associés. Ils ne sont pas contraints par l'urbanisation et sont fonctionnels. Les grands réservoirs de biodiversité sont liés aux nombreux boisements variés encore présents malgré la pression de l'enrésinement des massifs.

La majorité du territoire est constituée d'espaces agricoles perméables aux déplacements de la faune.

La fonctionnalité de cette trame verte et bleue est préservée à l'échelle du territoire, et aucune pression majeure n'est relevée compte tenu du faible développement des dernières années.

**La qualité des eaux superficielles sur le territoire est moyenne**, en raison notamment d'une pollution aux hydrocarbures et de perturbations trophiques. Les stations d'épuration, qui pour certaines sont en limite de capacité constituent un facteur à prendre en compte dans le projet de PLUi.

**Le territoire est marqué par la présence de risques naturels** associés aux inondations le long de la Grosne, Petite Grosne, et aux érosions viticoles sur les versants de Serrières et Pierreclos.

Le territoire de la CCSMB est inscrit dans la démarche TEPOS et à ce titre mène des actions en matière de maîtrise de la consommation d'énergie.



- **Un paysage identitaire reflet de l'histoire du territoire**

Le paysage du territoire du Mâconnais Charolais peut être lu à la lueur des influences naturelles, géographiques et historiques.

Il est structuré par un socle géographique constitué :

- Des vallées majeures de La Grosne, la petite Grosne et le Valouzin, qui ont façonné le territoire et son paysage en plusieurs entités distinctes.
- Des crêts boisés qui dominent le paysage avec toutefois une dynamique d'enséimement qui banalise les qualités initiales de ce paysage.

Le paysage est aussi le reflet des activités humaines avec une grande qualité liée à :

- L'alternance entre les paysages viticoles dénudés et les coulées vertes des vallons qui les soulignent sur les communes de Serrières et Pierreclos.
- Au « vitrail » formé par les prairies sillonnées des haies bocagères des espaces d'élevage sur les autres communes.
- La présence d'un patrimoine bâti vernaculaire (fermes traditionnelles, structure compacte des cœurs de village, calvaires, lavoirs...), ou majeur comme les châteaux et leurs parcs formant des entités particulières de grande valeur.

Les dynamiques à l'œuvre concernent essentiellement un appauvrissement des particularités des paysages villageois par une amorce de diffusion de constructions en déconnexion des espaces bâtis dans leur localisation ou leurs formes.

## Les orientations du PLUi

- **Valoriser les qualités naturelles comme support d'attractivité**

Le PLUi cherche à valoriser les espaces naturels qui sont des vecteurs d'attractivité :

- En ne recherchant pas une sanctuarisation systématique des espaces naturels, mais au contraire leur valorisation comme vecteurs d'usages (loisirs, tourisme, espace pédagogique, etc.).
- En intégrant les enjeux écologiques dans les aménagements

La protection des réservoirs de biodiversité et du fonctionnement écologique sera recherchée. Le PLUi hiérarchise la trame verte et bleue en trois niveaux.

- La trame primaire concerne les corridors et les réservoirs de biodiversité majeurs : massifs boisés, cours d'eau et milieux associés des ripisylves, et des zones humides. Le PLUi prévoit de ne pas renforcer la pression par l'urbanisation sur ces secteurs et de maintenir les fonctionnalités actuellement non menacées.
- La trame secondaire concerne les espaces de perméabilité des terres agricoles. Le PLUi préserve ces espaces de perméabilité par le maintien des fonctions agricoles.
- La trame tertiaire concerne la nature de proximité (les jardins, les parcs de l'espace villageois, les espaces de loisirs...). Ainsi, le PLUi encourage à leur maintien pour les existants et leur création pour les sites de développements à venir (végétalisation des espaces de développement, utilisation d'espèces endogènes ou propices à la biodiversité dans les aménagements, les développements résidentiels et économiques).



- **Respecter le cycle et de la qualité de l'eau**

Le PLUi vise à protéger la ressource aussi bien sur le plan quantitatif que qualitatif. Différentes mesures visent à atteindre cet objectif :

- L'urbanisation sera privilégiée dans les secteurs desservis par les réseaux collectifs d'assainissement, ou à défaut pour lesquels la mise en place de systèmes d'assainissement non collectifs performants est possible ;
- Une gestion adaptée des eaux pluviales sera recherchée (limitation de l'imperméabilisation, maintien d'espaces de pleine terre végétalisée dans les futurs développements, désimperméabilisation potentielle dans le cadre des opérations de renouvellement urbain).

- **Prendre en compte des risques dans les développements urbains**

Le PLUi limite les développements dans les secteurs soumis aux risques. Notamment, le PLUi intègre la connaissance du risque des études déjà menées.

- **Participer aux objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre et à la transition énergétique**

La ressource en énergie constitue un facteur déterminant et sa diversification va jouer un rôle accru dans les années à venir face à l'érosion des énergies fossiles. Aussi, le PLUi prévoit une large ouverture vis-à-vis des énergies renouvelables et de la qualité énergétique de la construction pour favoriser les actions mises en place dans le cadre de la démarche TEPOS.

La qualité environnementale et énergétique dans les secteurs résidentiels et économiques doit être favorisée : compacité bâtie, accueil de constructions de conception bioclimatique, facilitation de la rénovation thermique des constructions...

Enfin, le territoire s'organise pour favoriser la réduction des déplacements motorisés et des émissions de GES (renforcement des mobilités alternatives, rapprochement des développements vis-à-vis des équipements et centralités ...).

- **Valoriser l'image du territoire et son cadre de vie par un paysage de qualité**

Le projet paysager porté par le PLUi s'envisage à travers plusieurs points :

#### **Un paysage patrimonial préservé**

La préservation du paysage patrimonial recouvre à la fois le bâti et le non bâti, et l'articulation entre les deux :

- Protéger le patrimoine urbain, rural et bâti : le caractère des *maisons et fermes mâconnaises et charolaises, les châteaux, maisons fortes et maisons de maître, les jardins et parcs...*
- Ne pas impacter le patrimoine naturel et les structures végétales du paysage non bâti : *coulées vertes des boisements, des abords des cours d'eau, les arbres remarquables des parcs et jardins...*

#### **Des qualités paysagères valorisées**

Au-delà de la préservation de l'existant, il s'agit de poursuivre le développement du territoire : le PLUi a une vision "dynamique" du paysage. Le PLUi vise à ce que les nouveaux projets de développement et d'aménagement s'insèrent de manière optimale dans leur environnement paysager, et contribuent à le valoriser.

Cet objectif trouve une traduction dans l'attention portée sur le rapport des projets urbains au grand paysage, et sur leur relation plus étroite avec leur proche environnement.



Il s'agira ainsi, dans le cadre des projets de développement et de renouvellement urbain nouveaux, et particulièrement les plus significatifs et stratégiques, de :

- Tenir compte de l'impact et de la visibilité des développements dans le grand paysage, une visibilité importante sur les sites en coteau où les extensions de l'urbanisation sont à maîtriser.
- Rendre plus identifiables les enveloppes urbaines et les espaces naturels et agricoles, par la limitation de la « dilution urbaine ».
- Rechercher dans les espaces villageois une certaine compacité des formes urbaines par une réinterprétation des formes traditionnelles.
- Chercher un développement en épaisseur urbaine et limiter les étirements linéaires le long des voies en particulier aux entrées de villages et de territoire et maintenir des coupures d'urbanisation entre les espaces urbanisés (hameaux, bourgs...). Il s'agit de maintenir des ouvertures paysagères, et les éléments structurants le paysage rural (haies, espaces agricoles ouverts...).
- Traiter les transitions entre espaces villageois et espaces agromatériels en veillant au traitement qualitatif des franges de l'espace urbain en particulier dans les nouveaux fronts urbains.
- La maîtrise de la densification qui ne doit pas aller à l'encontre du maintien des paysages verdoyants dans les espaces pavillonnaires en particulier.

### **Un patrimoine bâti support des projets, en veillant à la prise en compte des morphologies urbaines et bâties existantes**

Il s'agit de favoriser le réinvestissement du patrimoine bâti notamment pour de nouveaux usages permettant sa réhabilitation et son maintien. Le PLUi encourage la mutation de ce bâti en équilibre avec les enjeux agricoles et patrimoniaux.

### **L'encouragement à la requalification paysagère des sites sensibles du territoire**

Le projet paysager tient compte des secteurs de moindre qualité, davantage "banalisés" par l'urbanisation. Ces éléments constituent des vecteurs d'une image négative du territoire, potentiellement contre-productive vis-à-vis de son attractivité résidentielle, touristique et plus largement économique.

Dans cet objectif de requalification paysagère des sites jugés "sensibles" le projet identifie plus particulièrement la requalification des espaces d'accueil économiques les plus anciens, en complément de la qualité recherchée dans les aménagements de nouvelles zones d'activités (inscription dans les sites, prise en compte de la topographie, accompagnement par la végétalisation des aménagements...).