



ELABORATION DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU MÂCONNAIS SUD BOURGOGNE

Elaboration du DOO
*Atelier « Encadrer l'aménagement et
l'évolution des espaces économiques »*





1. LES CONDITIONS D'ACCUEIL DE L'IMMOBILIER ÉCONOMIQUE

PROJET

1. Accueil de l'immobilier économique

CE QUE DIT LE PADD

- Un besoin estimé à **160 ha maximum** pour l'activité économique (hors activités agricoles) à l'horizon 2040
- Donner la priorité à la densification et au renouvellement des espaces économiques existants
- Répondre à la demande des entreprises par le développement de l'immobilier économique (bureaux, pépinières d'entreprises, coworking...)

| | Plafond d'artificialisation 2022-2040 |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| SCoT Mâconnais Sud Bourgogne | 160 ha |
| <i>dont CA Mâconnais Beaujolais Agglomération</i> | 120 ha |
| <i>dont CC du Clunisois</i> | 10 ha |
| <i>dont CC Mâconnais - Tournugeois</i> | 15 ha |
| <i>dont CC Saint Cyr Mère Boitier entre Charolais et Mâconnais</i> | 15 ha |



1. Accueil de l'immobilier économique

Les espaces d'activités à l'échelle SCoT

PROJET

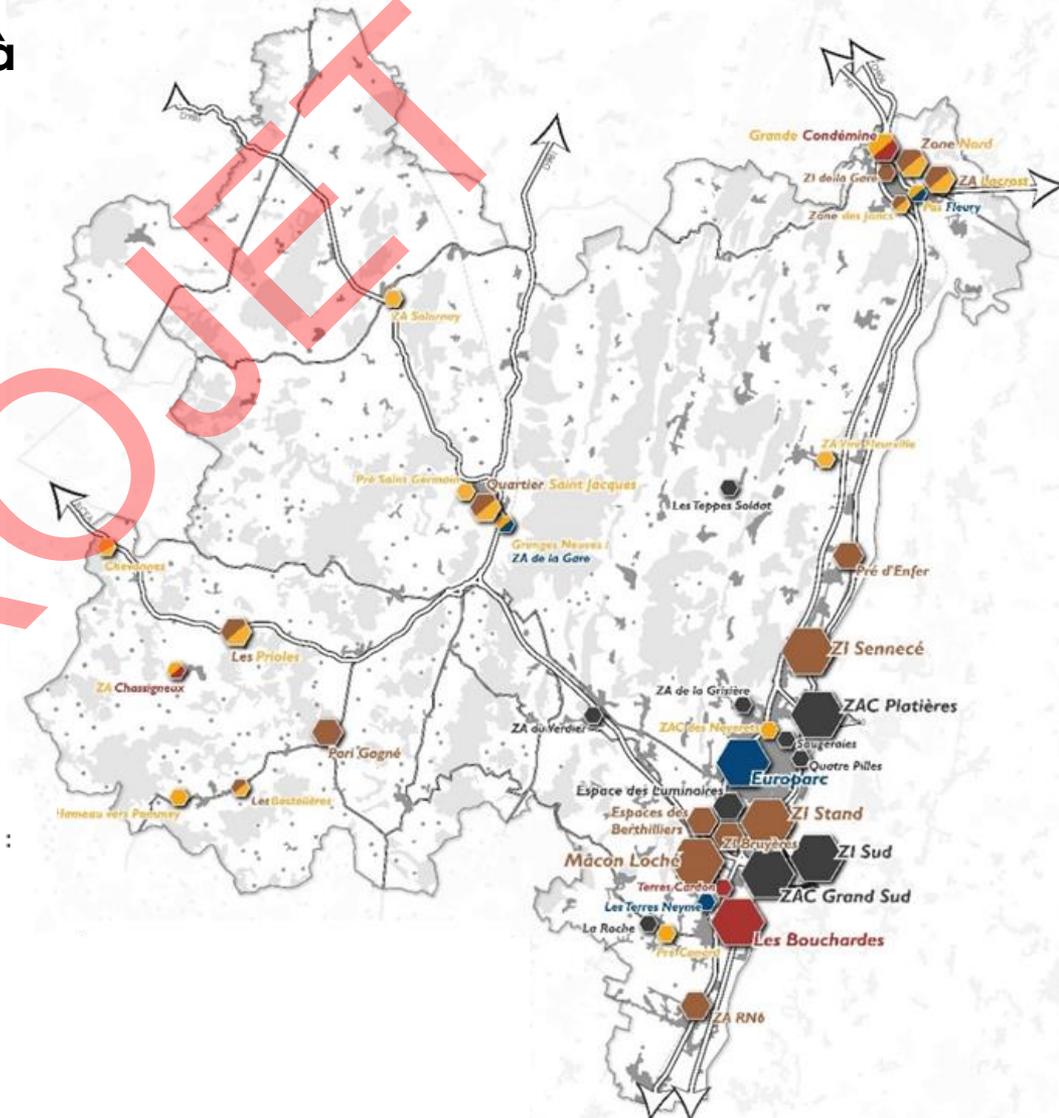
Légende :

Vocation des ZAE :

-  Artisanale
-  Industrielle
-  Tertiaire
-  Commerciale
-  Mixte

Rayonnement des ZAE :

-  Régionale
-  Territoriale (SCoT)
-  Locale



1. Accueil de l'immobilier économique

PROPOSITIONS POUR LE DOO

→ Affiner les objectifs fonciers du PADD au regard du bilan des ZAE

| | Plafond d'artificialisation du PADD | Potentiel d'artificialisation recensé | Capacités complémentaires sans artificialisation* |
|------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------|
| MBA | 120 ha | 107 ha | 16 ha |
| Clunisois | 10 ha | 17 ha | 3 ha |
| Mâconnais Tournugeois | 15 ha | 17 ha | 4 ha |
| Saint-Cyr-Mère-Boitier | 15 ha | 30 ha | 1 ha |

* Parcelles viabilisées en attente de construction, fonds de parcelles, dents creuses n'ayant plus de valeur agricole ou naturelle...

=> Concrétiser la piste envisagée dans le PADD pour basculer une partie des plafonds de MBA vers la CCSCMB, en lien avec la RCEA ?

1. Accueil de l'immobilier économique

PROPOSITIONS POUR LE DOO

→ Affiner les objectifs fonciers du PADD au regard du bilan des ZAE

| | Plafond d'artificialisation 2040 | Déclinaison géographique |
|---------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MBA | 105 ha | <ul style="list-style-type: none"> - Mâcon et sa couronne : 80 ha - La Chapelle de Guinchay : 10 ha - Autres communes : 15 ha |
| Clunisois | 10 ha | <ul style="list-style-type: none"> - Cluny : 5 ha - Autres communes : 5 ha |
| Mâconnais Tournugeois | 15 ha | <ul style="list-style-type: none"> - Tournus : 10 ha - Autres communes : 5 ha |
| Saint Cyr Mère Boitier | 30 ha | <ul style="list-style-type: none"> - Matour : 7,5 ha - Dompierre : 8,5 ha - Tramayes : 2 ha - Pierreclos : 2 ha - Autres communes : 10 ha |



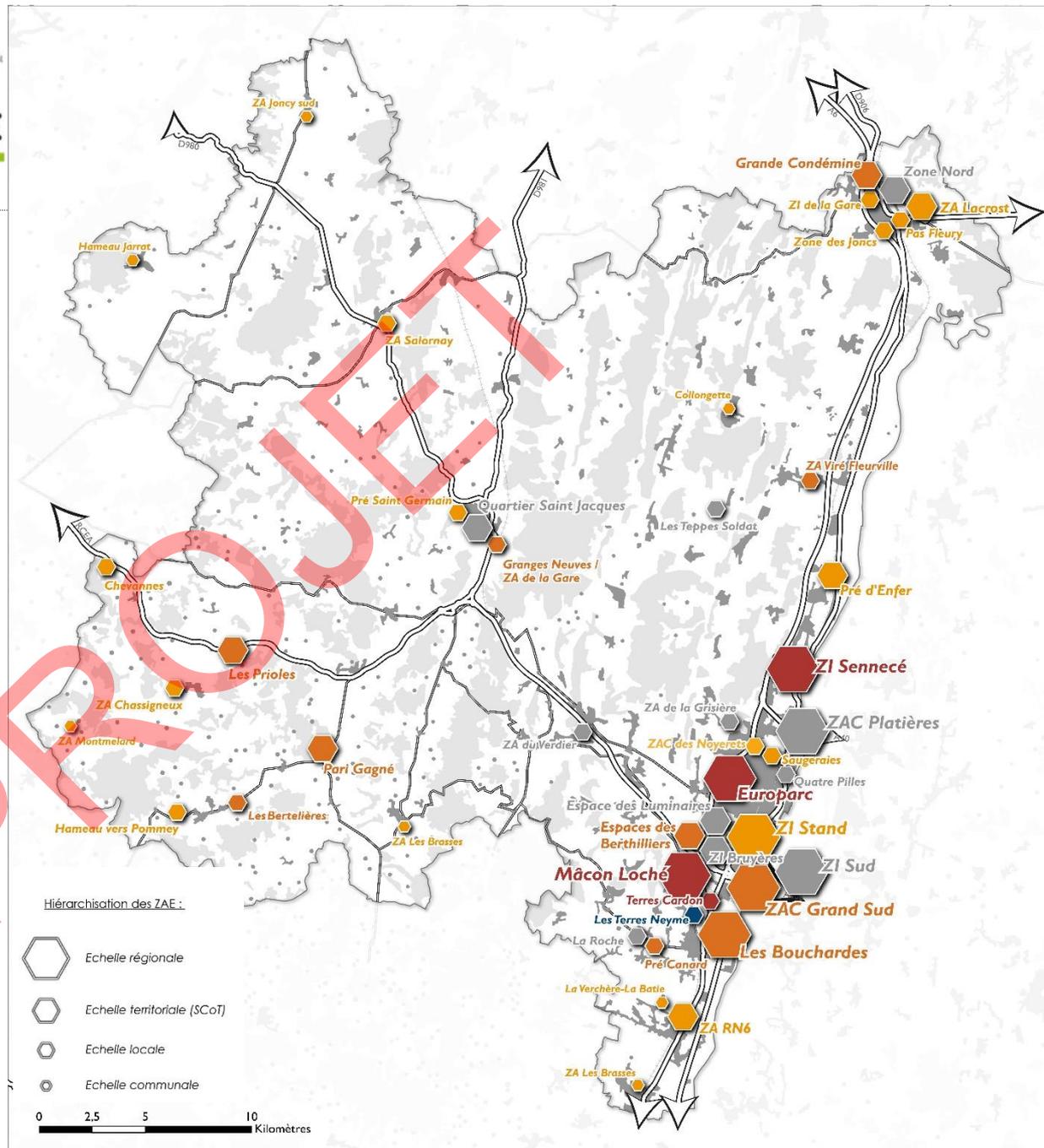
PROPOSITIONS POUR LE DOO

→ Localiser la consommation d'espace envisagée au sein du maillage de ZAE

Légende :

Disponibilités foncières dans les ZAE :

-  Moins d'1 ha
-  Entre 1 et 5 ha
-  Entre 5 et 10 ha
-  Plus de 10 ha



1. Accueil de l'immobilier économique

TEMPS D'ÉCHANGE

- Le niveau de présentation des objectifs fonciers pour l'aménagement des ZAE vous semble-t-il cohérent ?
- Faut-il être plus précis dans certains secteurs, notamment au niveau de Mâcon et sa couronne ?
- Propose-t-on un rebascullement de 15 ha de MBA vers la CCCSMB ?

PROJET



2. DES OBJECTIFS DE QUALITÉ DES ESPACES ÉCONOMIQUES

PROJET



2. Des objectifs de qualité des espaces économiques

CE QUE DIT LE PADD

- Optimiser l'offre foncière et immobilière
- Améliorer la qualité fonctionnelle, paysagère et environnementale des principaux espaces économiques et commerciaux



2. Des objectifs de qualité des espaces économiques

Proposition de critères de qualité attendus pour les ZAE

Sobriété foncière

- Encadrement de la densité (m²/ha)
- Rationalisation et Mutualisation des espaces de stationnement et de stockage
- Rationalisation des espaces de voirie

Accessibilité

- **Présence de dessertes en déplacement doux**
- **Desserte Très Haut Débit**
- **Présence d'espaces dédiés pour le covoiturage**
- Présence de dessertes en transports en commun
- Présence de bornes de recharge pour les véhicules électriques

Intégration paysagère et aménagement des espaces publics

- **Traitement spécifique des espaces de transition ZAE / espaces agricoles**
- **Végétalisation des espaces publics**
- Implantation maîtrisée des bâtiments
- Cohérence de l'aspect du bâti et des limites parcellaires

Performance environnementale

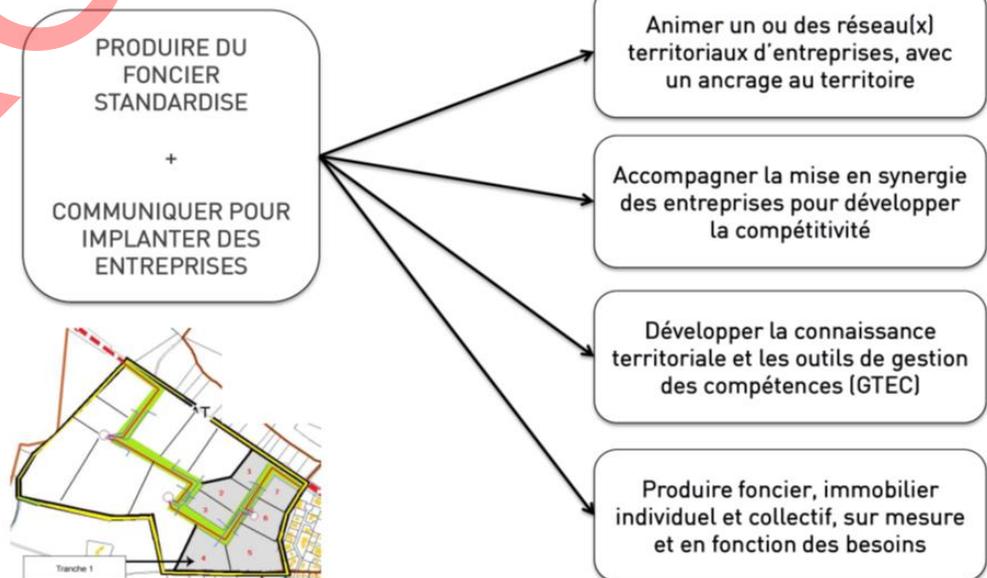
- **Identification d'espaces et équipements dédiés pour la gestion de l'eau**
- **Identification d'espaces dédiés pour la perméabilité écologique**
- Existence de règlements spécifiques pour favoriser la qualité énergétique des zones (production renouvelable in situ, efficacité énergétique)

2. Des objectifs de qualité des espaces économiques

PROPOSITIONS POUR LE DOO :

- Demander aux PLU d'identifier les besoins de développement de l'immobilier d'entreprises (pépinières, tiers lieux, hôtels d'entreprises...) – en différenciant la polarité urbaine et les espaces ruraux
- *Recommander un dialogue avec les porteurs de projets sur leurs besoins, pour optimiser les aménagements fonciers*
- *Recommander le développement des politiques d'animation pour faciliter la mise en réseau des acteurs économiques*

UNE EVOLUTION DES POLITIQUES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE



2. Des objectifs de qualité des espaces économiques

TEMPS D'ÉCHANGE

- Sur quels critères de qualité insister pour les projets de ZAE ?
- Faut-il distinguer des niveaux d'exigence en fonction de la taille et du rayonnement des projets (rayonnement régional – SCOT – local) ?
- Quels outils prescrire/recommander pour améliorer la qualité des ZAE ? (OAP encadrées, règlements de zones,...)
- Faut-il intégrer des recommandations pour le développement de l'immobilier d'entreprise et le renforcement de l'animation économique ?



3. LE RENOUVELLEMENT ET LA DENSIFICATION DES ESPACES ÉCONOMIQUES

PROJET

CE QUE DIT LE PADD

- Donner la priorité au renouvellement, à la densification et à la mutation des espaces existants
- Inventorier et réhabiliter les friches
- Permettre la mutation et la densification des sites économiques

1- Réinvestir les friches

- Inventaire des sites et des potentialités de reprises

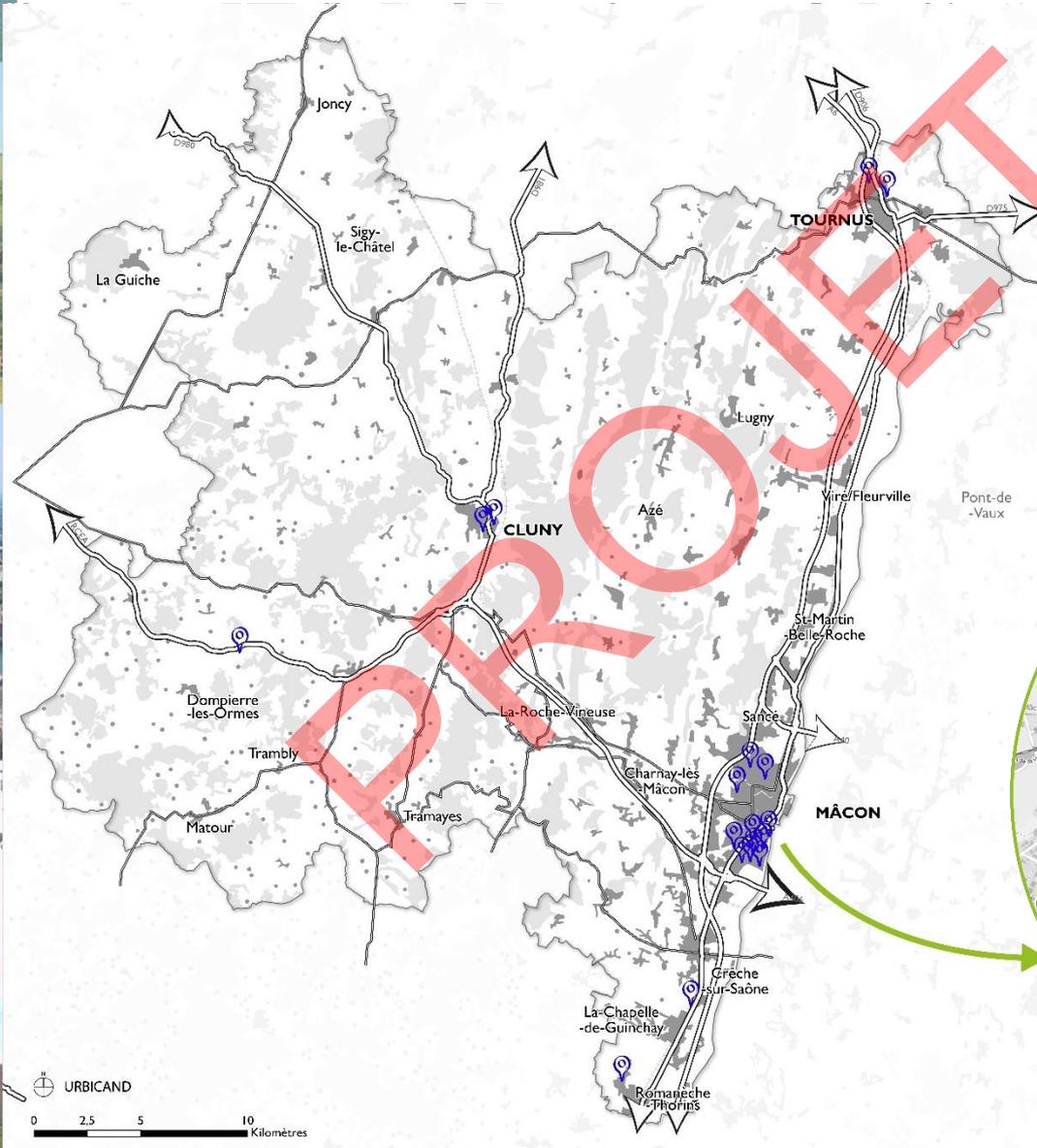
2- Retravailler les zones existantes

- Améliorations, densification, mutualisation...

3- Aménager de nouveaux espaces

- Extensions, créations de sites

4. La reconquête des friches



PROPOSITIONS POUR LE DOO :

→ Compléter l'inventaire
des friches dans les
PLU(i)





4. La reconquête des friches



Charnay-lès-Mâcon



Tournus



Mâcon – ZI sud



La Chapelle-de-Guinchay – RD606

PROPOSITIONS POUR LE DOO :

- Identifier les ZAE prioritaires en matière de renouvellement et de densification
- Demander aux PLU(i) une analyse des capacités de densification et de renouvellement dans les ZAE
- Réaffirmer le principe de valorisation prioritaire des dents creuses et du foncier libre déjà aménagé
- *Recommandations pour des OAP « renouvellement densification »*

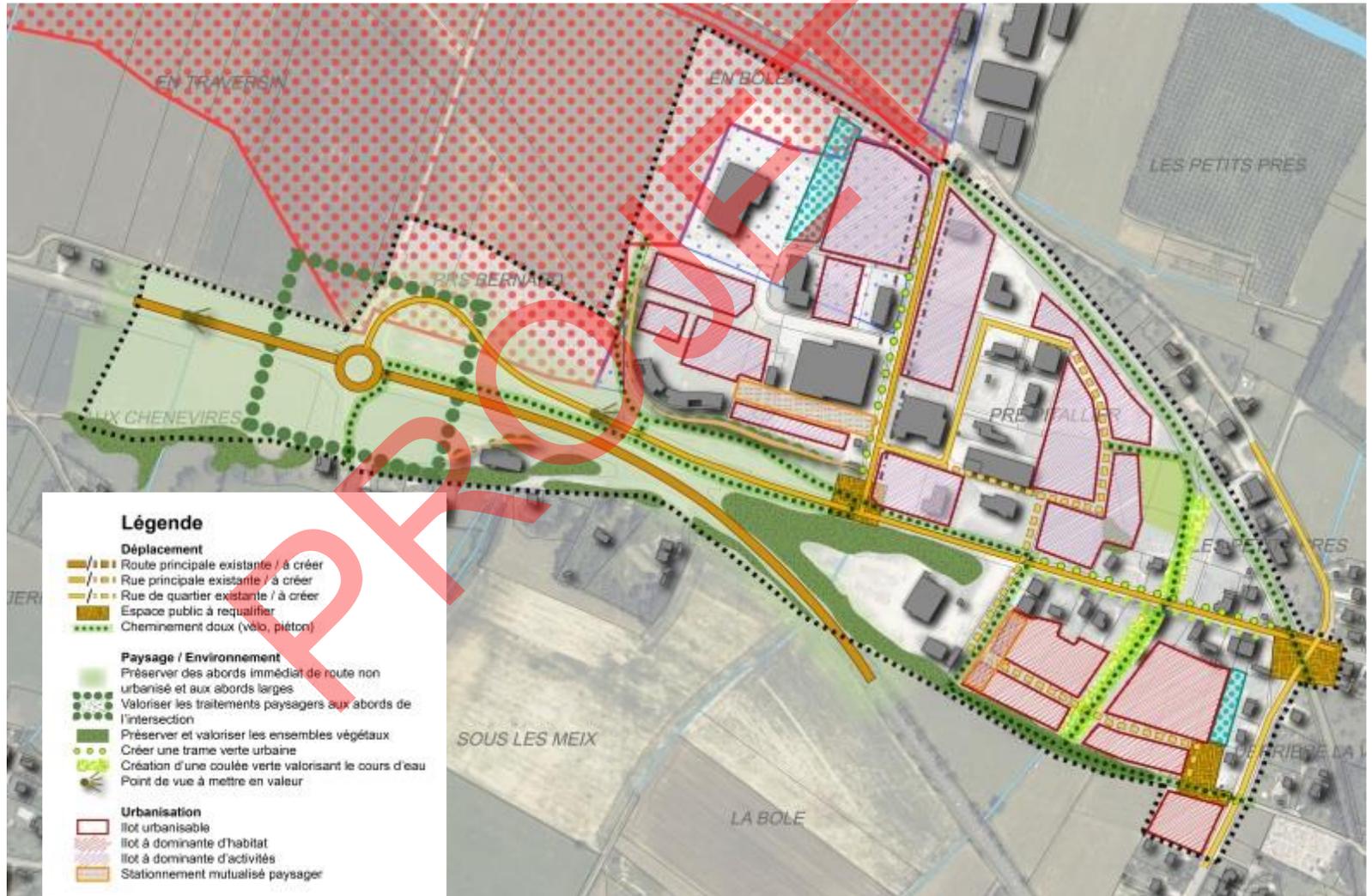


Mâcon
2006-2010
Emprise 8,9 ha



Mâcon
2006-2010
16 bâtiments
d'activité
Emprise au sol
19000 m² (1,9 ha)

EXEMPLE D'OAP « renouvellement / densification »



TEMPS D'ÉCHANGE

- Impose-t-on la valorisation prioritaire des potentiels en friches et en densification avant de permettre les extensions de ZAE ?
- Intègre-t-on une méthode détaillée d'identification des potentiels en renouvellement / densification des espaces existants ?
- Va-t-on jusqu'à prescrire le déploiement d'outils type « OAP » sur les zones à renouveler / densifier ?