



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Pièce 1.9 : Rapport de présentation - Le diagnostic territorial –
Cahier 9 : Synthèse des enjeux
Approbation

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Charolais prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 18 décembre 2019

PLUi du Grand Charolais arrêté par délibération en date du 15 mai 2025

PLUi du Grand Charolais approuvé par délibération en date du 05 février 2026

Pour copie conforme,
Gérald GORDAT,
Président du Grand Charolais



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire en date du 05
février 2026

Gérald GORDAT,
Président du Grand Charolais



Latitude – AUA – Vivace – AID – Secundo – VEDESI

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES..... 1

LES CONTRAINTES ET SENSIBILITES DU TERRITOIRE 2

La singularité du paysage et du patrimoine marqueur principal du territoire porteuse de fortes sensibilités.....2

Les contraintes agricoles.....4

Des risques et des nuisances facteurs limitants.....5

Les servitudes d'utilité publique6

LES ENJEUX ET LES PERSPECTIVES 12

LES CONTRAINTES ET SENSIBILITES DU TERRITOIRE

La singularité du paysage et du patrimoine marqueur principal du territoire porteuse de fortes sensibilités

Le territoire communautaire offre une diversité de paysages et un fort caractère patrimonial. Ces éléments caractéristiques constituent des marqueurs du territoire :

- Le paysage d'eau caractéristique lié à la Loire, l'Arconce, et leurs affluents, les canaux, les étangs, véritable socle du caractère paysager du territoire ;
- Les coulées vertes du paysage bocager emblématique ;
- De nombreux points de vue permettant de découvrir la diversité du paysage depuis les routes mais aussi depuis les canaux ;
- Des silhouettes villageoises diversifiées et encore très lisibles dans leurs formes historiques ;
- Un patrimoine bâti historique omniprésent à toutes les échelles bâties : ensembles des belles demeures et de leurs parcs, églises, anciennes fermes brionnaises, moulins, petit patrimoine lié à l'eau et au canal,
- Les formes urbaines traditionnelles des centres historiques bien conservées dans leurs cohérences volumétriques, d'implantation... Et une qualité du paysage bâti traditionnel dont la sensibilité s'accorde mal avec des extensions urbaines standardisées toutefois limitées.



Crédit photo : le Grand Charolais vu du ciel



Crédit photo : le Grand Charolais vu du ciel



Crédit photo : le Grand Charolais vu du ciel

Un territoire précieux par son environnement naturel

Le territoire présente un patrimoine écologique remarquable :

- Les bords de Loire constituent par la fonctionnalité écologique remarquable et les habitats présents un espace d'intérêt majeur sur le plan environnemental ;
- Les zones humides et le réseau hydrographique avec leur densité et leur qualité représentent une ressource pour de très nombreuses espèces ;
- Des boisements encore diversifiés malgré un enrésinement en cours constituent des espaces favorables à la fonctionnalité écologique ;
- La trame bocagère encore dense localement et ses multiples rôles supports de déplacements, refuge, lieu de nidification etc.
- ...

Cette biodiversité a pu se perpétuer grâce à une pression humaine qui reste globalement limitée comparativement à des territoires plus périurbains.

Elle peut toutefois se révéler localement plus fragile en particulier aux points de contacts avec les activités humaines : pression agricole, ZAE, avancée des fronts bâtis.

Ainsi le territoire présente peu de facteurs de détérioration du fonctionnement écologique, ce sont principalement la RCEA et les étirements urbains qui localement peuvent constituer des pressions pour la fonctionnalité écologique.



Les contraintes agricoles

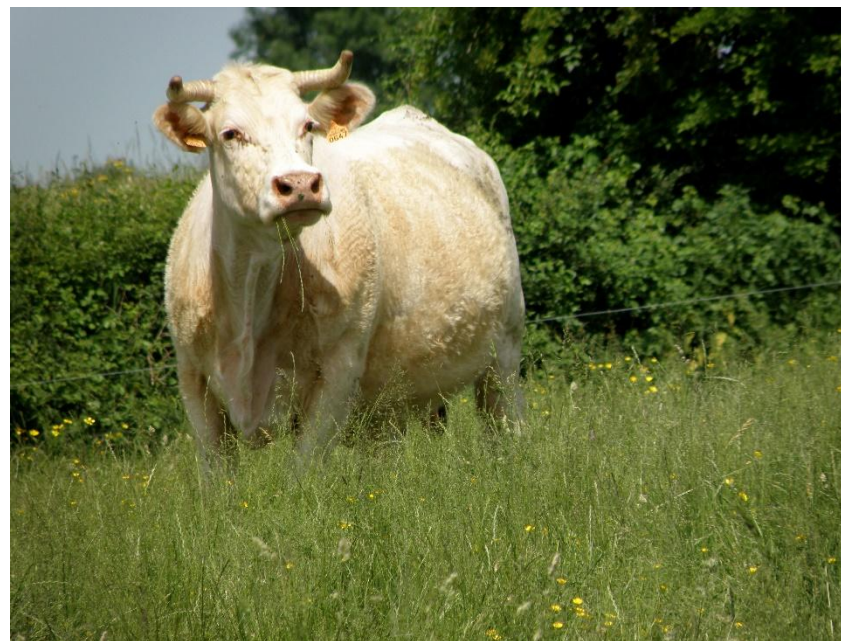
Le diagnostic agricole a démontré la prédominance de cette activité sur le territoire et la spécificité liée à sa spécialisation vers l'élevage bovin. La qualité de la production agricole reconnue par des appellations participe à la renommée du territoire et constitue un atout à préserver. Mais le diagnostic montre aussi une certaine fragilisation des exploitations liée au vieillissement des chefs d'exploitation dont la succession n'est pas toujours assurée, les sécheresses récurrentes qui rendent plus compliquées l'alimentation du bétail.

Ce type d'activités est marqué par de fortes contraintes techniques et nécessite une attention particulière vis-à-vis de la localisation des espaces de développement urbain à venir.

L'activité agricole implique une limitation de l'urbanisation en lien avec la nécessité de préserver les terres de culture et les parcelles de proximité, ainsi que les abords des bâtiments agricoles.

Ainsi une attention particulière doit être portée sur les secteurs suivants :

- Les hameaux ou quartiers périphériques intégrant des exploitations agricoles peuvent être qualifiés de hameaux à dominante agricole où toute nouvelle construction non agricole va induire des contraintes aux exploitations. Ces secteurs n'apparaissent pas adaptés au renforcement résidentiel ;
- Les franges urbaines des bourgs et des villages. Dans ces secteurs, les enjeux de développement ou de confortement des centralités sont aussi bien réels et un nouvel équilibre entre le foncier nécessaire au développement et l'activité agricole doit être trouvé pour ne pas prélever d'espaces de valeur agricole ;
- La présence de zones de non-traitement aux abords des habitations, est aussi une contrainte aux exploitations agricoles à intégrer dans la localisation des secteurs de développement et leur interface avec l'espace agricole ;
- Les espaces de réciprocité des exploitations est aussi une contrainte à intégrer.



Des risques et des nuisances facteurs limitants

Le territoire apparaît globalement bien préservé, mais certains risques et nuisances sont présents et constituent des facteurs limitatifs du développement :

- Le risque d'inondation représente la contrainte la plus forte, il est pris en compte dans un PPRI (Plan de Prévention des risques d'Inondation) ;
- Les canalisations de transports de matière dangereuse (canalisations de transport de gaz induisant une limitation du développement dans les zones de danger). Ce risque fait l'objet d'une servitude d'utilité publique (annexée au PLUi).
- Des nuisances sonores liées aux infrastructures routières et en particulier la RCEA qui à terme est amenée à recevoir un trafic plus important ; L'aéroport de St Yan est aussi un facteur de nuisances à prendre en compte par la limitation des développements résidentiels dans les zones impactées par le bruit.
- Des systèmes d'épuration pas toujours aux normes ou en capacité suffisante qui vont nécessiter des investissements de la collectivité en préalable au développement urbain,
- Et malgré un contexte rural verdoyant, les impacts du changement climatique se font sentir et vont nécessiter une intégration dans les modes d'aménagement et de construction.



Crédit photo : le Grand Charolais vu du ciel

Les servitudes d'utilité publique

Le porter à connaissance de l'État établi dans le cadre du PLUI fait état de la présence de nombreuses servitudes d'utilité publique. A noter que ces servitudes sont annexées au PLUI.

- **SERVITUDE AC1** : Servitude relative aux monuments historiques : mesures de classement et d'inscription et protections des abords des monuments historiques.
- **SERVITUDE AC2** : Servitudes relatives aux sites inscrits et classés.
- **SERVITUDE AS1** : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des points de prélèvement d'eaux destinées à la collectivité humaine.
- **SERVITUDE EL3** : Servitude de halage et de marchepied.
- **SERVITUDE EL11** : Servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération.
- **SERVITUDE I1 – GRTGAZ** : Servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz.
- **SERVITUDE I3 – GRTGAZ** : Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.
- **SERVITUDE I4** : Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité.
- **SERVITUDE PM1** : Servitude résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et des plans de prévention de risques miniers (PPRM).

Les PPRNP sont destinés à la prévention des risques naturels tels que les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les

tempêtes ou les cyclones.

Les PPRM sont destinés à la prévention des risques miniers suivants: affaissements, effondrements, fontis, inondations, émanations de gaz dangereux, pollutions des sols ou des eaux, émissions de rayonnements ionisants.

- **SERVITUDE PM2** : Servitude autour des installations classées pour la protection de l'environnement et sur des sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique.

Servitude instituée dans les périmètres délimités autour des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : sont concernées les ICPE classées 8 SEVESO seuil haut ;

Servitude instituée sur des sites pollués : sont concernés : les terrains pollués par l'exploitation d'une installation ; les installations de stockage de déchets ou dans une bande de 200 mètres autour d'une zone d'exploitation ; les sites d'anciennes carrières ou autour de ces sites sur des surfaces dont l'intégrité conditionne le respect de la sécurité et de la salubrité publiques ; le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone.

- **SERVITUDE PT1** : Servitude autour des installations classées pour la protection de l'environnement et sur des sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique.

Servitude instituée dans les périmètres délimités autour des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sont concernées les ICPE classées 8 SEVESO seuil haut ;

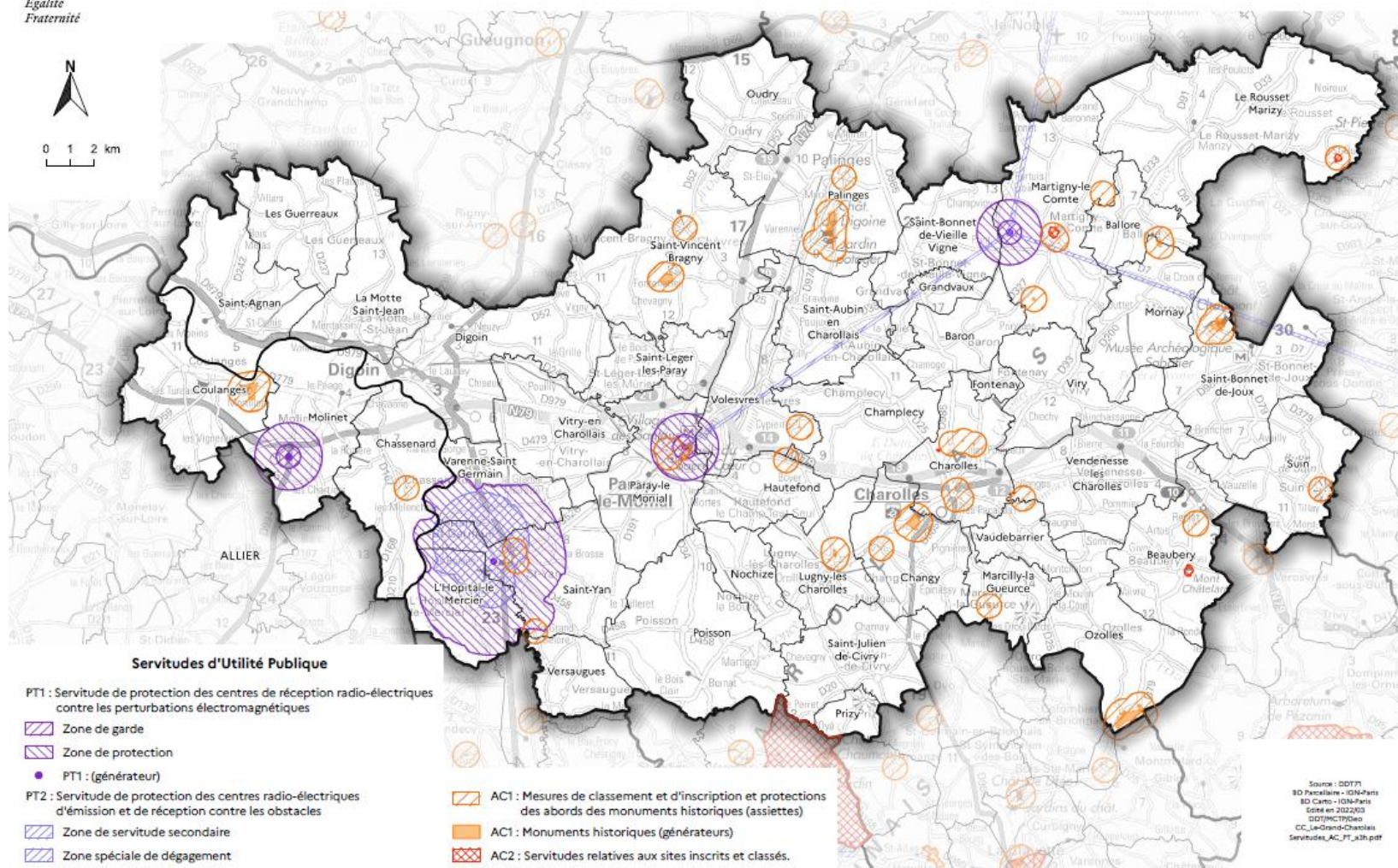
Servitude instituée sur des sites pollués, sont concernés : les terrains pollués par l'exploitation d'une installation ; les installations de stockage de déchets ou dans une bande de 200 mètres autour d'une zone d'exploitation ; les sites d'anciennes carrières ou autour de ces sites sur des surfaces dont l'intégrité conditionne le respect de la sécurité et de la salubrité publiques ; le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone.

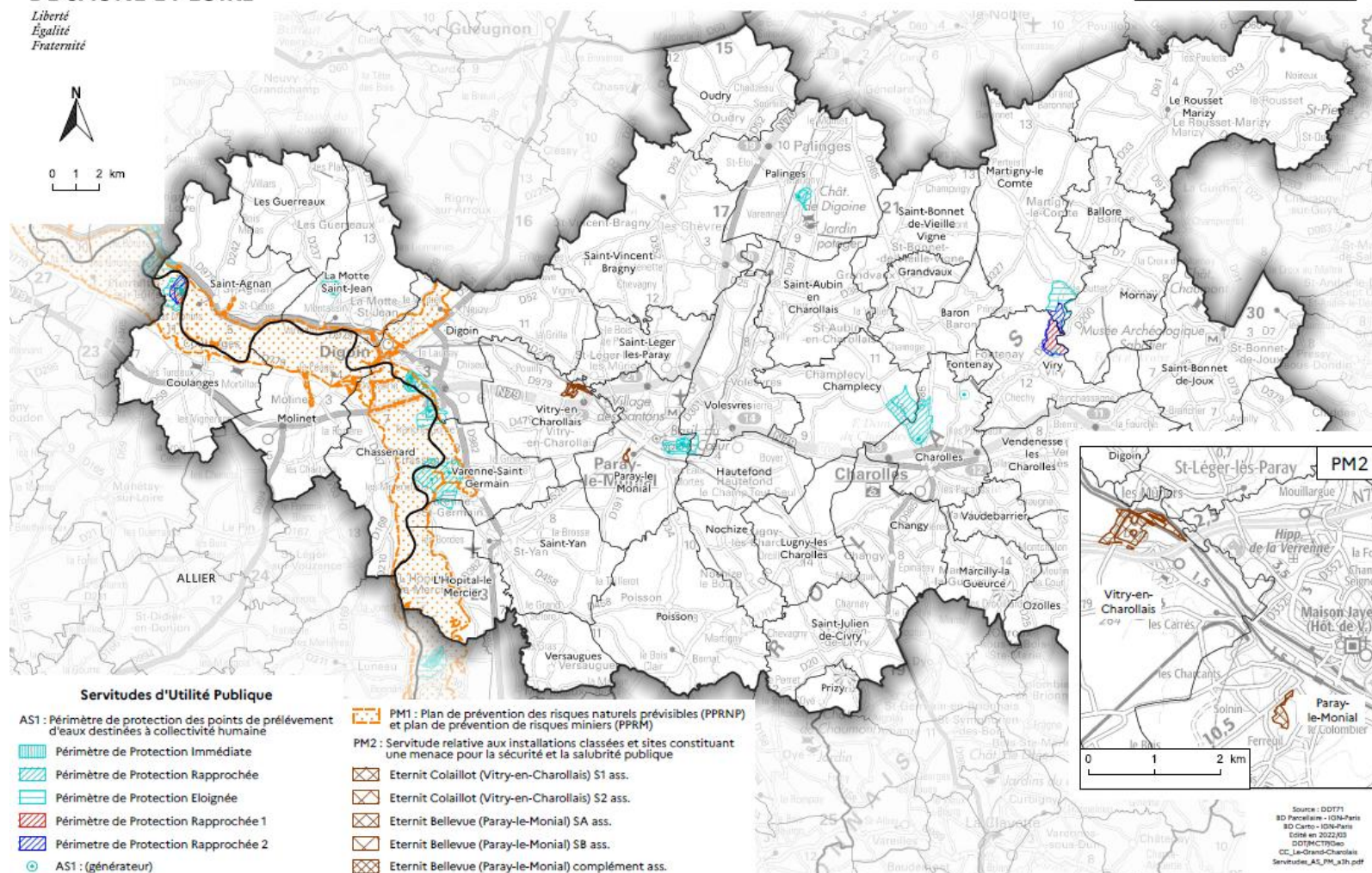
- **SERVITUDE PT2-PT2LH** : Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles.

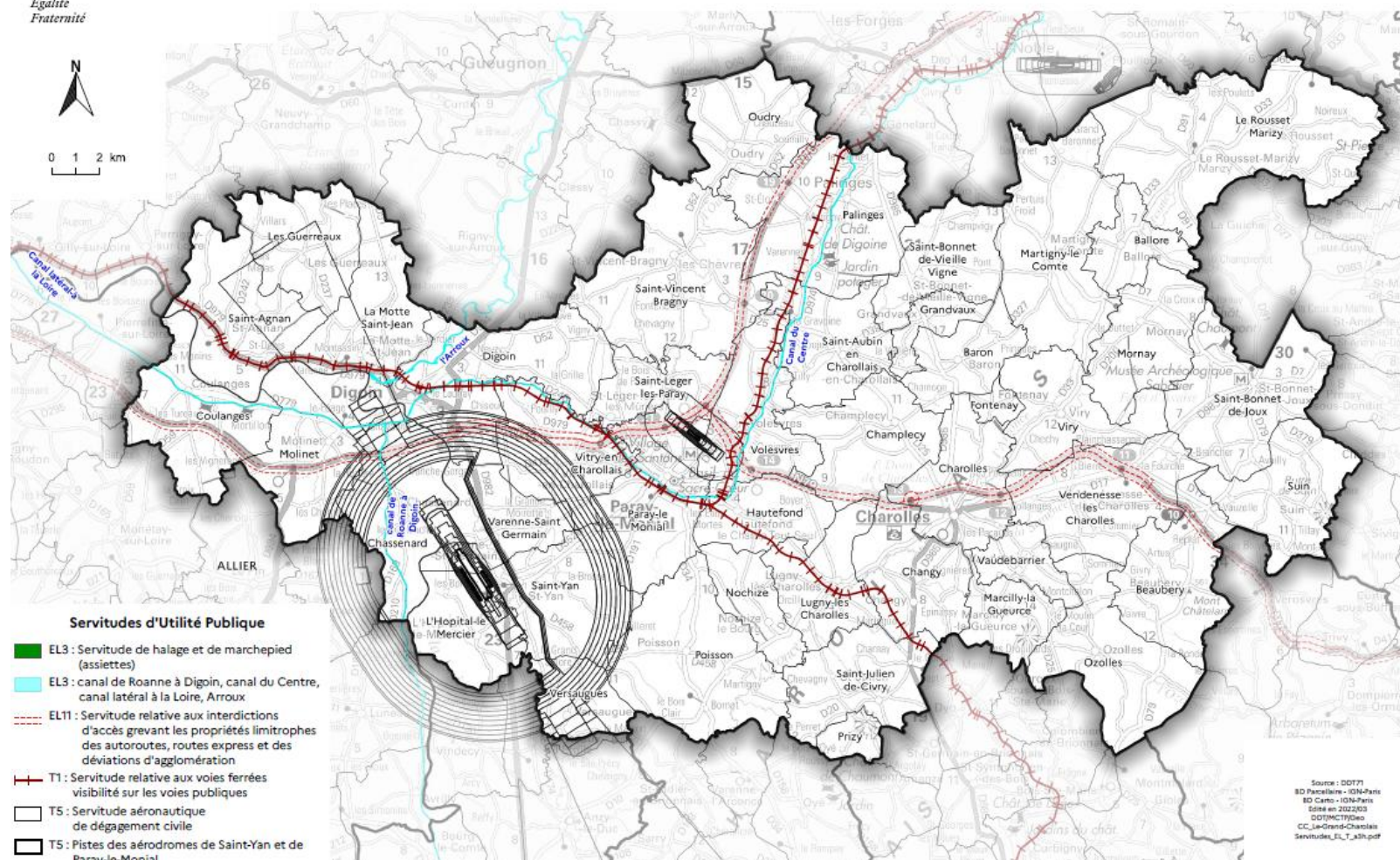
Existence de 4 types de zone :

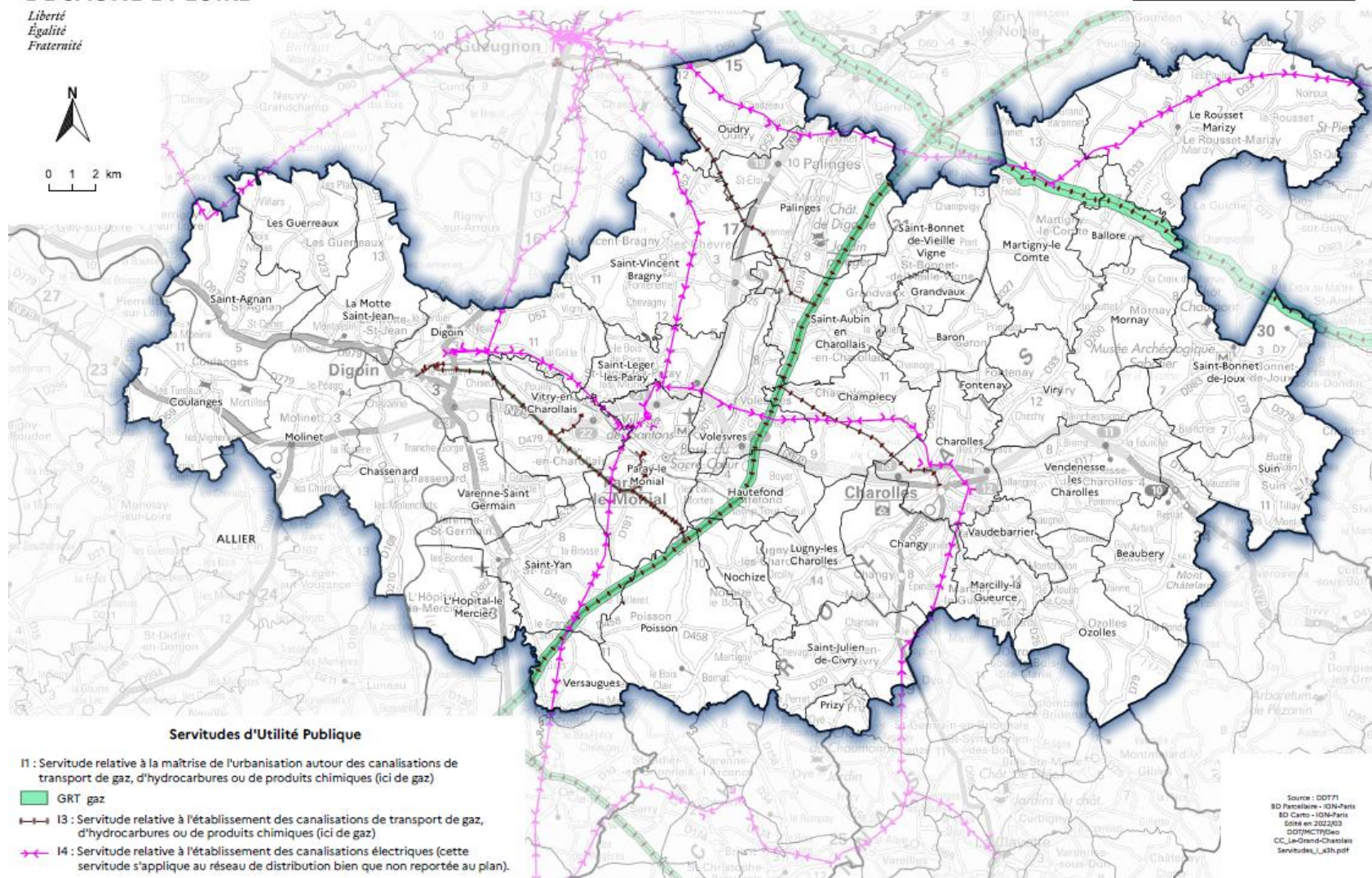
- zones primaires et/ou secondaires de dégagement autour des stations émettrices ou réceptrices d'ondes radioélectriques.
 - zones spéciales de dégagement entre 2 centres assurant une liaison radioélectrique par ondes de fréquence supérieure à 30 mégahertz.
 - secteurs de dégagement autour des stations de radiorepérage ou de radionavigation.
- **SERVITUDE T1** : Servitude relative aux voies ferrées – visibilité sur les voies publiques.
 - **SERVITUDE T4** : Servitude aéronautique de balisage.
 - **SERVITUDE T5** : Servitude aéronautique de dégagement (civile).

Les cartes pages suivantes sont extraites du porter à connaissance de l'État et localisent ces servitudes.









LES ENJEUX ET LES PERSPECTIVES

	Constats et besoins	Enjeux du territoire	Quelques pistes et outils possibles
Démographie et habitat	- Une faible dynamique démographique générale qui masque des disparités importantes selon les communes. Celles facilement desservies par la RCEA semblent connaître une croissance plus forte. Un retour de croissance sur les villes de Paray le Monial et Charolles alors que Digoin malgré son taux d'équipement et ses emplois continue à perdre des habitants. - Un desserrement des ménages qui entraîne un besoin en logements supplémentaires malgré la faible dynamique démographique ; - Des revenus un peu plus faibles que la moyenne départementale ; - Une spécialisation vers l'habitat en individuel et donc plutôt en grands logements (alors que la taille des ménages diminue et que le coût immobilier en hausse peut rendre ce type de produit inabordable pour des jeunes ménages) ; - Des besoins en logements adaptés non satisfaits pour les personnes vieillissantes, les jeunes, pour les personnes seules, notamment en centre-ville ou bourg ; - Un territoire attractif par son cadre de vie, un marché immobilier détendu et une demande en logements qui se renforce avec la crise sanitaire.	- Retrouver un développement démographique plus dynamique, mais en équilibre avec les capacités du territoire à l'accompagner par les équipements, services, offre médicale, offre culturelle, emplois locaux... - Prolonger les dynamiques résidentielles créées par la crise sanitaire en fixant sur le territoire les nouveaux habitants (ce qui renvoie au niveau de services, d'équipements du territoire) ; - Répondre aux besoins quantitatifs en matière de logements par la mise sur le marché d'un foncier opérationnel et sans rétention foncière en complément des autres possibilités (logements vacants, changement de destination...); - Orienter la production de logements pour permettre la continuité des parcours résidentiels et répondre à certains besoins pas toujours satisfaits : petites typologies habitat intermédiaire de qualité, pour des personnes âgées autonomes, ou des primo-accédants, jeunes décohabitants... - Accentuer la qualité de la production neuve (insertion urbaine, architecture, gestion qualitative de la densité à venir) ; - Développer des produits logements correspondant aux aspirations des habitants, avec des espaces extérieurs privatifs (balcon/terrasses, rez-de-jardin), habitat individualisé ; - Favoriser l'accession abordable à la propriété pour les jeunes ménages ; - Travailler sur la maille foncière et les typologies bâties pour réduire la consommation foncière pour l'habitat et en la modulant entre les différentes strates de communes ; - Trouver un équilibre dans le développement urbain vis-à-vis des contraintes agricoles et des sensibilités paysagères et environnementales mais permettant d'assurer ce développement pour répondre au besoin en logements s'orientant encore en nombre vers l'habitat individuel « à la campagne ».	- Conforter la production de logements dans les villes centres, porteuses de l'armature la plus structurante en réseaux publics, équipements et services, - Avoir une vigilance particulière à Digoin en renforçant les interventions sur la qualité des logements, et l'attractivité du centre, - Favoriser une diversification de l'offre dans les bourgs relais notamment à destination des personnes âgées en complément de l'offre des villes centres. - Veiller à maintenir des possibilités de développement à l'échelle des communes rurales pour maintenir leur animation. - Se doter d'une véritable stratégie de l'habitat au travers par exemple d'un PLH (Le PLUi ne pouvant pas résorber l'ensemble des problématiques sur cette thématique ...) - Mettre en place une gradation des formes et des densités bâties entre communes, favorisant la mixité des typologies de logements, leur complémentarité et répondant ainsi à une large gamme de besoins. - Ouverture à des architectures et matériaux plus innovants permettant d'atteindre les objectifs de qualité résidentielle et énergétique des logements. - Favoriser une certaine compacité bâtie sur une partie de la production de logements qui permet de favoriser la qualité énergétique à un coût abordable pour les ménages ;

	Constats et besoins	Enjeux du territoire	Quelques pistes et outils possibles
Démographie et habitat	- Un parc locatif social ancien qui se dégrade et se vide ; - Une part importante des centres anciens délaissée car ne répondant plus aux standards actuels en matière d'habitat (habitat ancien peu adapté aux aspirations actuelles en matière de qualité résidentielle (manque d'espaces extérieurs) et d'efficacité énergétique. - Des logements vacants et un habitat déqualifié encore très présents dans les centres des villes.	- Travailler à court terme au renouvellement du parc locatif social dans le cadre d'une stratégie locale de l'habitat partagée avec les bailleurs ; - Poursuivre l'accompagnement à la transition énergétique du parc existant (OPAH en cours) ; - Requalifier certains îlots ou quartiers avec la création d'espaces communs de « respiration » privatifs ou collectifs, permettant de redonner une qualité résidentielle à des logements anciens privés d'espaces extérieurs.	- Identifier des secteurs stratégiques proches des centres et cœurs de village conservant des activités polarisantes (commerces, services, équipements) pour engager la diversification résidentielle ; - Anticiper la raréfaction du foncier constructible, en identifiant d'ores et déjà des secteurs de renouvellement urbain à terme (friches industrielles, quartiers déqualifiés, poches d'insalubrité irréversibles...) et mettre en place les outils pour mobiliser ce foncier qui devient essentiel pour le développement futur (élaboration d'une stratégie foncière, usage de la préemption, portage foncier, société publique locale, partenariats etc.) en lien avec les capacités financières de l'intercommunalité et des communes.

	Constats et besoins	Enjeux du territoire	Quelques pistes et outils possibles
L'armature du territoire et la mobilité	- Une armature urbaine bien hiérarchisée avec trois polarités principales et plusieurs bourgs relais qui développent un maillage territorial de commerces, services, équipements pour l'ensemble du territoire, même si certaines communes aux marges du territoire fonctionnent aussi beaucoup avec des villes centres de territoires voisins ; - Un réseau viaire structurant bien développé qui permet de bonnes connexions internes au territoire et la présence de la RCEA qui permet de se connecter assez rapidement aux polarités externes de Moulins, Vichy, Mâcon, le Creusot et Châlon ; - Une dépendance à la mobilité automobile classique dans un territoire rural, cela pourra fragiliser les ménages dans leurs budgets dans les années à venir ; - La présence de plusieurs gares mais des fréquences peu développées ; - Des disponibilités foncières dans les parties urbanisées des communes qui permettront un renforcement des centralités ; - Un potentiel foncier théorique dans les enveloppes urbaines des bourgs globalement en phase avec les attentes du SCoT en matière de production de logements et de densité.	- Poursuivre le renforcement et l'évolution de l'armature en services, équipements structurants dans les villes centres et les bourgs relais pour réduire les coûts collectifs d'aménagement/construction et desservir les habitants au plus proche. Le rôle des bourgs relais peut être très structurant à ce titre en développant un réseau d'équipements de proximité plus important ; - Poursuivre le renforcement de l'offre de santé pour accompagner le vieillissement à venir à partir des pôles existants mais peut être aussi en renforçant des services à la personne à domicile ; - Conforter l'offre de loisirs de proximité à destination des habitants ; - Maintenir une animation et la vie dans les villages dans l'armature du territoire ; - Favoriser des déplacements piétonniers dans les bourgs centres dans les usages quotidiens (accès aux équipements) ; - Travailler avec les acteurs de la mobilité sur le rôle des 3 gares du territoire en vue de renforcer leurs services ; - Renforcer l'irrigation des parcours vélos à partir des voies vertes, des voies longeant les canaux avec des aménagements sécurisés favorisant l'attractivité de ce type de mobilité pour des usages quotidiens.	- Faciliter l'évolution des équipements actuels sur l'ensemble du territoire, - Identifier des sites potentiels permettant de prévoir l'installation d'équipements et d'aires de loisirs nouveaux (constituer une réserve foncière) ; - Accélérer la desserte en numérique facteur d'attractivité ; - Mettre en lien les secteurs futurs de développement résidentiel avec la répartition des équipements dans un contexte de faiblesse des transports en commun de façon à réduire les déplacements sur le territoire ; - Développer de véritables espaces intermodaux autour des gares et des rabattements bien identifiés pour les parcours vélos, et à terme travailler sur les fonctions urbaines autour des gares (densification résidentielle accrue, services, lieux de commercialité etc.) ; - Favoriser le covoiturage pour réduire l'autosolisme (réserver et aménager des espaces dédiés facilement accessibles depuis la RCEA ou dédier des espaces de stationnement existants) ; - Réfléchir aux liaisons à valoriser pour relier les villages et les villes centres et à l'échelle des centralités pour relier les quartiers d'habitat aux équipements et services.

	Constats et besoins	Enjeux du territoire	Quelques pistes et outils possibles
Les activités économiques	Les activités de production : - Un territoire qui connaît une certaine dynamique économique appuyée par sa bonne desserte routière sur un axe reliant le centre et les polarités économiques de l'axe européen « Saône/Rhône » - Des zones d'activités dont la qualité peut être améliorée et présentant encore des capacités de développement très conséquentes ; - De nombreuses PME dispersées hors ZAE, induisant des déplacements sur le territoire et pouvant générer des besoins en foncier pour leur évolution ; - Des savoirs-faires locaux reconnus et des entreprises très structurantes en termes d'emplois (céramique, filière bois). Le secteur commercial : - Des commerces qui ont pu se maintenir dans les villes centres avec toutefois une vacance pouvant localement fortement marquer la qualité des continuités des parcours marchands ; - Une offre commerciale qui répond globalement aux besoins de ses habitants mais aussi des territoires voisins (CCBSB, CCEALS, en partie CC de Marcigny) ; - Un contexte commercial concurrentiel important sur les territoires périphériques proches (Chalon, Mâcon, Le Creusot, qui limite les potentiels d'accroissement de la chalandise du territoire.	Une stratégie d'accueil économique à définir : - Conserver et développer les emplois du territoire pour maintenir un taux de chômage relativement faible et accompagner le développement démographique souhaité ; - Anticiper les besoins en matière d'accueil économique et ajuster les capacités foncières aux réelles capacités d'aménagement de la collectivité pour maîtriser les coûts ; - Clarifier la vocation des zones économiques : commerciales et services, industrie et artisanat pour rationaliser les aménagements, adapter les espaces aux usages des zones, et pour donner une plus grande lisibilité aux espaces économiques ; - Valoriser les zones d'accueil (capacités, qualité, accessibilité, lisibilité...) ; - Développer une stratégie sur les friches industrielles avec une réflexion sur leurs usages à venir : économique ? résidentiels, équipements, tiers lieux, renouvellement urbain ? - Développer une politique cohérente à l'échelle du territoire visant à structurer et développer une offre qualitative en coworking, espaces partagés maillant le territoire etc ; - Vérifier les capacités du territoire sur des filières d'avenir de type économie circulaire, recyclage etc. qui ont l'avantage de pouvoir s'appuyer sur les ressources locales. Une politique de valorisation commerciale des centres à renforcer - Le maintien de l'armature commerciale locale des centres villes et centres bourgs par la protection des linéaires commerciaux essentiels à ces cœurs de ville ; - Renforcer la lisibilité et la qualité des commerces de centralité par le réaménagement des espaces publics à Digoïn et à Charolles et à élargir vers la gare à Paray le Monial ; - Renforcer les synergies locales entre commerces existants et productions locales (filieres de commercialisation courtes des productions locales) dans des lieux bien identifiés.	- Engager la requalification des ZAE les plus anciennes ; - Faciliter la densification des espaces d'accueil économique ; - Prévoir des extensions des ZAE et vérifier leurs capacités potentielles d'extension au regard des accès, des réseaux, des contraintes agricoles et environnementales et flécher les zones prioritaires en fonction des aménagements réalisés ; - Phaser le développement des zones d'activités entre elles pour éviter les effets de concurrence sur le marché. ; - Maîtriser le foncier des friches industrielles à terme pour faciliter ultérieurement leur mutation (recherche de partenariats, intégration dans les dispositifs PVD...). - Envisager dans les villes centres et bourgs relais de renforcer l'offre commerciale dans le cadre d'opération renouvellement urbain/ densification du centre ; - Accompagner les commerces en favorisant la qualité des espaces publics et leur accessibilité depuis les quartiers résidentiels proches.

	Constats et besoins	Enjeux du territoire	Quelques pistes et outils possibles
Les activités économiques	Le secteur touristique : • Une activité touristique portée par les patrimoines : historique, naturel, paysager et les activités culturelles, etc. ; • Un territoire propice à l'itinérance avec ses nombreux parcours (Loire, canaux, voies vertes, parcours cyclables, pédestres, équestres...); • De nombreux hébergements touristiques orientés vers des petites capacités ; • Des besoins en hébergement hôtelier de grande capacité. Les activités agricoles et forestières : • Une filière bois bien développée grâce à des entreprises de transformation bien implantées sur le territoire ; • Une activité agricole qui marque fortement le territoire : emprises bâties importantes, contraintes sur le paysage ; • Un accès au foncier agricole qui peut être difficile dans un contexte d'augmentation de la taille des structures agricoles ; • Une activité d'élevage reconnue, mais qui peut souffrir dans les années à venir avec les impacts du changement climatique sur les modes d'exploitation ; • Une valorisation directe de la production qui se développe ; • Un vieillissement des chefs d'exploitation qui pose la question de la reprise à terme.	Une valorisation plus forte du potentiel touristique • La valorisation plus importante des espaces naturels (notamment des bords de Loire, des étangs) dans une approche d'écotourisme ; • Favoriser la diversification de l'offre en hébergements et l'implantation de structures hôtelières complémentaires à l'offre actuelle ; • Poursuivre le renforcement des parcours d'itinérance entre les différents points d'appuis touristiques et notamment la valorisation des canaux, des liaisons avec les voies vertes ; • Ponctuer les parcours d'itinérance fluviale, équestre, cycliste et piétonne par des points d'attractivité et des services (services de réparation vélos, guinguettes aux abords des canaux, salles hors sacs, espaces pédagogiques de découverte, refuges, aires de pique-nique aménagées...). À ce titre les maisons éclusières dont certaines sont à l'abandon, peuvent servir de point d'appui à ce type d'aménagement sans consommation foncière nouvelle et permettraient de développer un cadre typique recherché par les touristes ; • Renforcer le développement de l'agro-tourisme. Soutenir la diversification agricole face aux mutations à venir • Rechercher un équilibre entre usages de loisirs, milieux naturels et exploitation forestière (Hors PLUi) • Préserver le foncier agricole en réduisant les besoins en fonciers pour le développement urbains aux stricts besoins et en limitant l'emprise des installations d'ENR ; • Préserver les sites d'activités agricoles et leurs espaces de fonctionnalités en particulier pour l'élevage, notamment où la qualité agronomique des sols est la plus élevée ; • Minorer la pression des activités agricoles sur les paysages et sur les milieux naturels ; • Favoriser la diversification agricole et les nouveaux projets.	• Poursuivre le développement des maillages entre les parcours structurant (itinérance touristique avec valorisation de thématiques : les parcours de l'eau, la lecture du paysage, la culture, le patrimoine etc.) permettant de singulariser le territoire ; • Favoriser les projets permettant de renforcer l'hébergement touristique ; • Prévoir dans le PLUI les possibilités de changements de destination vers des activités et hébergements touristiques ; • Favoriser des opérations de constructions permettant de donner des débouchés supplémentaires et locaux à la filière bois (Hors PLUi) ; • Limiter la pression sur le foncier agricole par le mitage et l'étalement urbains notamment dans les hameaux et quartiers périphériques ; • Traiter les transitions des franges urbaines des secteurs bâtis en limite des secteurs agricoles ; • Accueillir la diversification des exploitations agricoles permettant d'asseoir une viabilité économique (activités secondaires complémentaires à l'activité agricole comme l'agrotourisme)

	Constats et besoins	Enjeux du territoire	Quelques pistes et outils possibles
L' énergie	- Un territoire bénéficiant de réels potentiels pour réduire la dépendance énergétique ; - Une forte pression de projets d'installations de parcs ENR sans cohérence globale et avec potentiellement des impacts forts sur le foncier agricole et les paysages.	- Favoriser une économie locale (offrir des débouchés aux ressources locales) qui réduit le besoin en énergie. - Favoriser la production d'EnR sur le territoire mais en veillant au maintien du potentiel agricole et sans nuire à la qualité paysagère et patrimoniale socle d'un développement touristique et donc ressource économique accrue.	- Développer une filière locale de production d'énergie (mais nécessité de conforter l'armature urbaine pour garantir un débouché et une économie viable) ; - Renforcer les réseaux de chaleur, développer des formes urbaines qui permettent de mieux « rentabiliser » des investissements dans ce type de réseaux (densification résidentielle des villes et villages) ; - Ouvrir la possibilité de production des ENR en accord avec le patrimoine. Il s'agit de flécher les sites qui sont à privilégier pour l'implantation de dispositifs ENR : toitures des constructions des ZAE, parkings des ZAE et des grands équipements pouvant accueillir des ombrières photovoltaïques, renforcer la production sur les constructions neuves résidentielles situées hors de la proximité du patrimoine historique ou des cônes de vue majeurs et maîtriser l'étalement photovoltaïque au sol.

	Constats et besoins	Enjeux du territoire	Quelques pistes et outils possibles
Le paysage et le patrimoine	- Des secteurs de grande qualité paysagère traditionnelle très préservée, aux atouts indéniables (bocage, crêts boisés, paysage de l'eau) ; mais une altération progressive du bocage (disparition de haies, élargissement de la maille parcellaire agricole) ; - Un paysage fragile car possédant de nombreuses co-vision où tout changement peut être impactant ; - Des pressions locales liées au développement urbain entraînant un mitage des constructions neuves en dehors des espaces urbanisés et un étirement bâti le long des voies brouillant localement les perceptions des limites bâties ; - Une banalisation en cours de la qualité paysagère de certaines entrées de villes et villages ; - Une standardisation du développement résidentiel qui ne correspond pas à la qualité des espaces historiques adjacents (volumes, dimension des ouvertures, pentes de toits, teintes de façade et de toiture, types de menuiseries, modes de constructions ...) - Une fragilité potentielle du patrimoine bâti historique par non-respect dans le cadre des réhabilitations ; - Un patrimoine végétal ancien et de grande qualité mais qui peut être fragilisé par le développement urbain et les effets destructeurs du changement climatique.	Concilier un développement urbain contemporain avec le caractère singulier du bâti et du paysage local - Préserver le paysage identitaire tout en permettant l'évolution des occupations actuelles par des orientations qualitatives ; - Protéger les patrimoines paysagers et patrimoniaux et rechercher ou renforcer une mise en scène valorisante des sites naturels et du bâti, les donner à voir ; - Valoriser les entrées de bourgs et villages et limiter la tendance au mitage et à la « dilution » du bâti le long des voies ; - Intégrer les nouveaux développements (résidentiels, agricoles et économiques) et développer une offre architecturale plus en adéquation avec le territoire ; - Veiller à la qualité des transitions : paysage urbain et rural, clôtures ... ; et maintenir les haies existantes dans les projets. - Préserver les espaces végétalisés des parcs, des alignements végétaux notamment dans les espaces bâtis où ils rendent de nombreux services (rafraichissement, ombrage, limitation de la chaleur, maintien de la perméabilité des sols) et anticiper leur vieillissement ou leur destruction par des plantations en amont (compensation anticipée et densification végétale des espaces bâtis). - Préserver le paysage vis-à-vis des installations photovoltaïques au sol en particulier dans les périmètres patrimoniaux (EX-Unesco, abords et cônes de vue des monuments, secteurs en coteaux, perspectives sur les bourgs...)	- Travailler les transitions entre les paysages urbains et agraires en inscrivant des lisières végétalisées en avant des nouveaux fronts bâtis ; - Favoriser la requalification des espaces d'accueil économiques les plus anciens ; - Maintenir des silhouettes claires aux villages en travaillant sur l'épaisseur urbaine dans les choix de localisation des sites de développement ; - Valoriser les cônes de vue et les points de vue sur le grand paysage (aménagements d'espaces de lecture du paysage, ne pas colmater systématiquement les espaces non bâtis dans les espaces urbanisés permettant des ouvertures paysagères ; - Protéger par le PLUI les densités végétales existantes et prévoir des coefficients de végétalisation accrus sur les espaces de développement urbain. - Définir des règles d'intégration des installations photovoltaïques (dont agrivoltaïque) et prévoir des secteurs d'exclusion sur les espaces à forte sensibilité

	Constats et besoins	Enjeux du territoire	Quelques pistes et outils possibles
L' environnement	• Une qualité écologique indéniable et un territoire naturel bien préservé avec le corridor majeur de la Loire et de nombreux sites reconnus pour leur valeur écologique (Natura 2000, réseau de zones humides, bocage...); • Une dynamique en cours d'étalement urbain, notamment le long des voies de circulation, pouvant générer ponctuellement des contraintes aux déplacements des espèces en particulier aux abords de la RCEA ; • Des sensibilités environnementales qui peuvent impacter le développement (bruit, problématique des assainissements pas toujours suffisants ou qualitatifs) ; • Des risques présents sur le territoire (risques d'inondation).	Préserver les ressources du territoire et considérer les milieux naturels comme un point d'appui pour le développement • Valoriser plus fortement l'atout écologique dans l'image du territoire et ses activités notamment touristiques ; • Minimiser les impacts du développement sur l'environnement et limiter l'empreinte des développements urbains futurs en particulier dans l'adéquation à vérifier entre les développements urbains et la viabilité des systèmes d'assainissement collectif et la ressource en eau qui peuvent être insuffisants pour un accroissement de la population et des activités ; • Intégrer la culture du risque dans l'aménagement : maîtriser le développement urbain dans les secteurs impactés en ne figeant pas non plus systématiquement le développement. • Participer aux objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre en favorisant la qualité énergétique dans les secteurs résidentiels et économiques et en organisant le territoire pour réduire les déplacements et les émissions de gaz à effet de serre. • Éviter les milieux sensibles comme les zones humides dans la localisation des projets de développement et d'ENR.	• Une politique de développement touristique prenant appui plus fortement sur la valorisation des milieux naturels (vecteurs d'usage et d'appropriation) ; • Vérifier dans les choix de développement urbain, le maintien des équilibres naturels du territoire ; • Définir des priorités de développement (ZAE, habitat) en cohérence avec les investissements publics (assainissement, ressource en eau ERDF, voirie, etc.); • Reporter le développement urbain dans les secteurs où les capacités d'assainissement ne sont pas conformes jusqu'à leur mise aux normes ; • Évaluer plus finement le risque et les conditions d'urbanisation dans les secteurs concernés ; • Maîtriser l'imperméabilisation des sols dans le cadre du développement urbain et favoriser une gestion des eaux pluviales au plus proche du cycle de l'eau par le maintien en forte proportion d'espaces de pleine terre végétalisée.