



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Pièce 1.7 : Rapport de présentation - Le diagnostic territorial
Cahier 7 : contexte économique
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



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES.....	2
ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE	4
Les caractéristiques du tissu économique (hors agriculture)	4
Caractéristiques des emplois.....	10
Caractéristiques des actifs.....	15
Dynamiques de construction.....	17
Les zones d'activités économiques.....	19
Analyse qualitative des zones d'activités.....	22
Synthèse et enjeux.....	23
ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT COMMERCIAL	25
L'environnement concurrentiel du Grand Charolais.....	25
Analyse de l'offre commerciale de la Communauté de Communes du Grand Charolais	26
Analyse qualitative des centralités (centres-villes et centres-bourgs).....	32
Focus sur l'offre commerciale et de service des 4 principales communes du territoire	33
a) La zone de chalandise et l'environnement concurrentiel des centres-villes diagnostiqués	33
b) La perception du territoire selon la clientèle	34
c) Appréciation de l'offre commerciale des centralités	36
d) Les enjeux et premières recommandations	39
Analyse qualitative des zones commerciales.....	41
Analyse de la demande.....	42
La zone de chalandise	44
Une évansion commerciale faible.....	45

Synthèse et enjeux.....	46
ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT TOURISTIQUE	47
Le tourisme religieux	47
Le tourisme loisirs et nature	48
Le tourisme agricole et gastronomique.....	49
Le tourisme industriel.....	50
Le profil des touristes et la capacité d'accueil du territoire	51
Synthèse et enjeux.....	53

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

Cette partie du diagnostic se concentre sur l'analyse des données socio-économiques relatives aux secteurs économiques non-agricoles. Un volet agricole a fait l'objet d'un diagnostic approfondi par la Chambre d'Agriculture.

Les caractéristiques du tissu économique (hors agriculture)

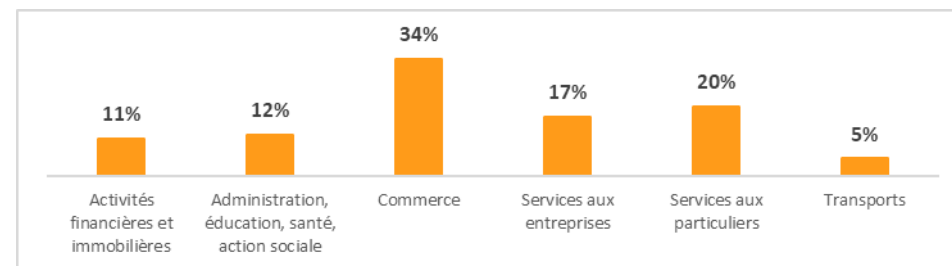
Le secteur tertiaire particulièrement important sur le territoire du Grand Charolais

Le territoire du Grand Charolais recense plus de 2 800 activités économiques sur son territoire en 2019 (hors établissements du secteur agricole). Ces activités sont principalement représentées par le secteur tertiaire avec 79 % des établissements soit plus de 2 000 établissements. Ce secteur est essentiellement composé de commerces (34 % des établissements tertiaires) et de services aux particuliers (20 %) et aux entreprises (17 %). Cette dynamique se poursuit car 84 % des entreprises créées en 2019 relèvent du secteur tertiaire (36 % de commerces, 48 % de tertiaire autres).

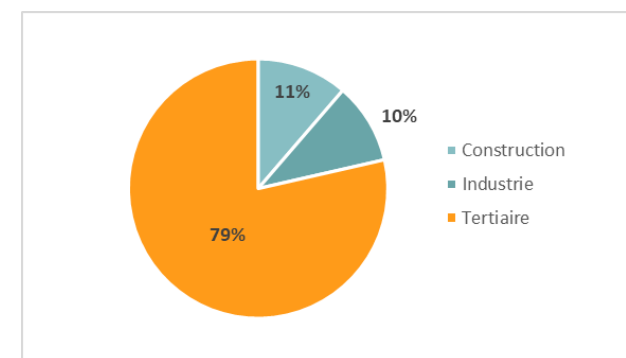
Le secteur économique de la construction représente 11 % des établissements du territoire et le secteur de l'industrie : 10 % des établissements présents.

Sur les territoires limitrophes, le poids des activités tertiaires est inférieur à celui du Grand Charolais, y compris pour la Communauté Urbaine du Creusot Montceau. Le Grand Charolais est donc essentiellement tourné vers la réponse aux besoins des habitants et des entreprises locales.

Focus sur les activités tertiaires. Source : SIRENE 2019



Répartition des établissements par secteurs d'activités. Source : SIRENE 2019.



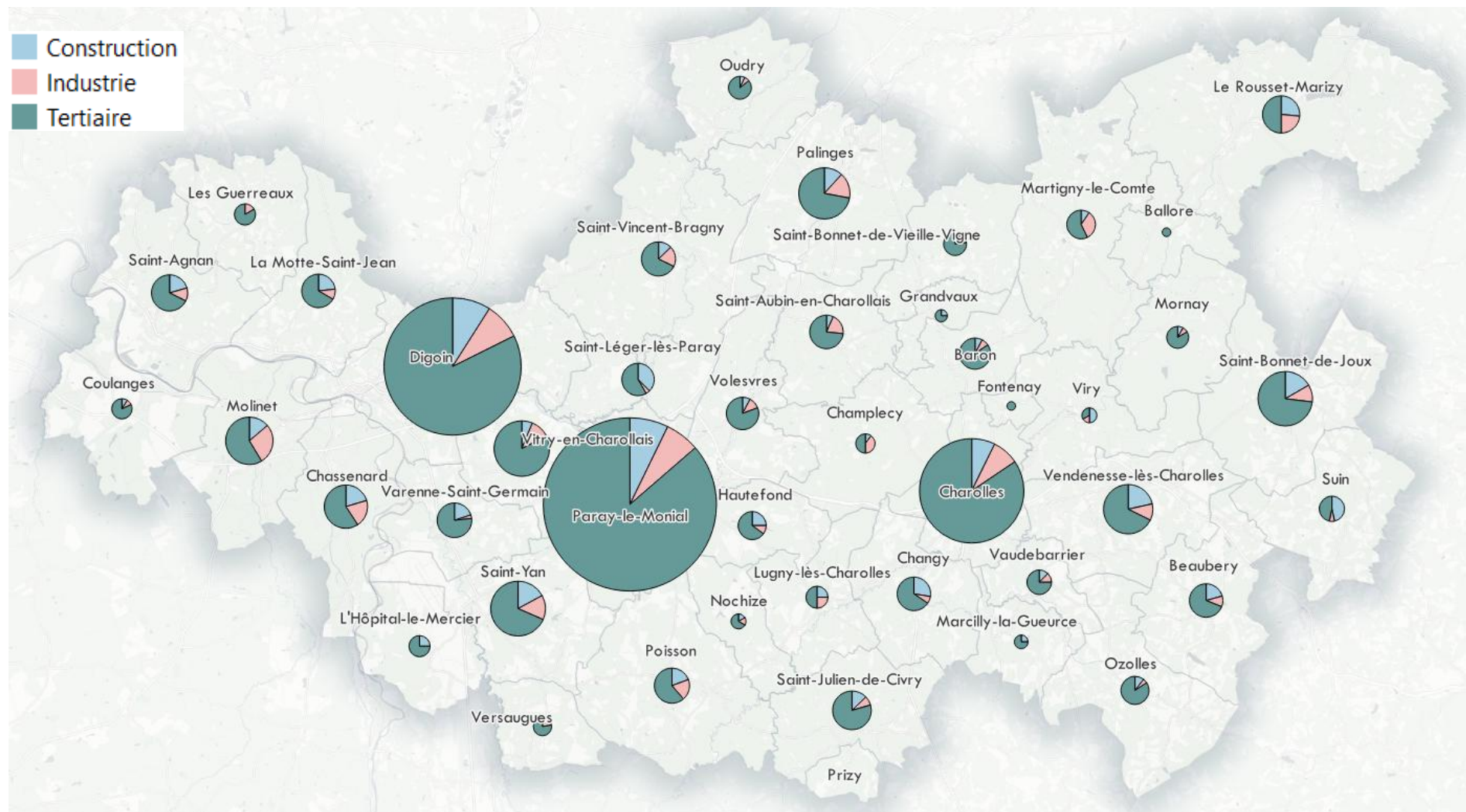
	Construction	Industrie	Tertiaire
CC Entre Arroux, Loire et Somme	11%	16%	73%
CC La Clayette, Chauffailles en Brionnais	15%	13%	71%
CC de Marcigny	10%	16%	73%
CC Semur en Brionnais	19%	15%	67%
CU Creusot Montceau	13%	10%	77%

Données comparatives. Source : SIRENE 2019

60 % des établissements sont implantés sur les 3 communes principales (Paray-le-Monial, Digoin et Charolles) pour lesquelles le secteur tertiaire représente plus de 82 % des établissements économiques.

Au-delà des 3 principales communes, 17 communes ont a minima une trentaine d'établissements économiques répertoriés. Au regard de la répartition des établissements économiques par secteur d'activités, certaines communes présentent des spécificités avec un poids plus important du secteur de la construction et/ou de l'industrie. C'est le cas de Molinet avec 28 % de ses établissements relevant de l'industrie, Chassenard avec 20% des établissements dans le domaine de la construction et 20% dans l'industrie ou encore Changy avec 28% de ses établissements économiques appartenant au secteur de la construction.

Répartition du tissu économique local. Source : SIRENE 2019



Répartition des établissements par secteurs d'activités par Commune (pour les Communes ayant 30 établissements ou plus). Source : SIRENE 2019.

Communes	Total d'activités (en nombre)	Part activités / Activités CC GC (en %)	Construction (en %)	Industrie (en %)	Tertiaire (en %)
Paray-le-Monial	791	30%	7%	6%	86%
Digoin	498	19%	9%	9%	82%
Charolles	289	11%	7%	8%	84%
Vitry-en-Charollais	80	3%	6%	11%	83%
St-Yan	76	3%	17%	14%	68%
St-Bonnet-de-Joux	78	3%	17%	10%	73%
Palinges	68	3%	12%	16%	72%
Vendenesse-lès-Charolles	65	2%	22%	11%	68%
Molinet	58	2%	14%	28%	59%
Chassenard	49	2%	20%	20%	59%
St-Julien-de-Civry	39	1%	13%	8%	79%
Le Rousset-Marizy	34	1%	26%	24%	50%
St-Agnan	34	1%	21%	12%	68%
Poisson	31	1%	19%	19%	61%
Varenne-St-Germain	30	1%	20%	3%	77%
St-Vincent-Bragny	31	1%	13%	19%	68%
Beaubery	29	1%	21%	10%	69%
Changy	29	1%	28%	7%	66%
La Motte-St-Jean	30	1%	23%	10%	67%
Saint-Aubin-en-Charollais	30	1%	7%	20%	73%

Les principaux employeurs privés du territoire

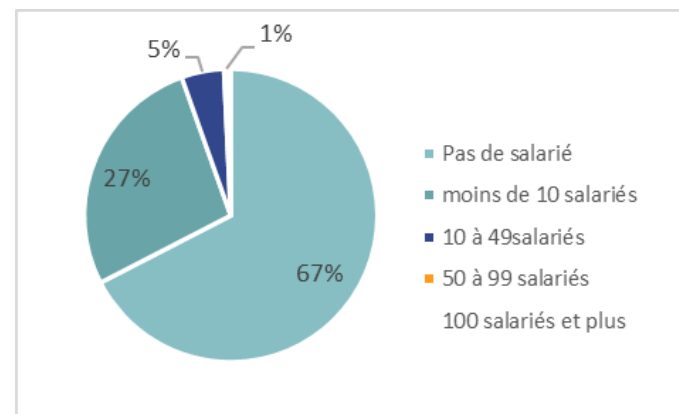
La structure du tissu économique montre qu'il est essentiellement composé de petites et micro-entreprises (moins de 5 salariés). 67 % des établissements économiques ne possèdent pas de salariés. Cela s'explique par le développement de l'auto-entrepreneuriat qui a pris son essor au début des années 2010. Par ailleurs, 27 % des établissements ont moins de 10 salariés. Ce tissu de petites entreprises, pour partie artisanales, est une source d'agilité économique et limite la dépendance à des facteurs exogènes liés à une conjoncture économique instable.

Le Grand Charolais compte tout de même plusieurs grands employeurs privés. Certaines entreprises sont historiques et emploient plus d'une cinquantaine de salariés. C'est notamment le cas des entreprises Lyreco et Canard SEFIC, deux entreprises d'envergure du territoire, la scierie Ducerf de Vendenesse-lès-Charolles, ou encore les hypermarchés et grands supermarchés du territoire ... S'ajoutent également les grands employeurs du secteur public du Grand Charolais tels que le Centre Hospitalier du Charollais-Brionnais et les EHPAD qui sont de grands employeurs dans le domaine de la santé et de l'action sociale.

Créer les conditions de maintien voire de développement des entreprises locales relève d'un des principaux enjeux économiques dans le cadre du PLUi. Il s'agit notamment de :

- permettre aux entreprises déjà implantées de se développer sur leurs sites ou leur proposer une relocalisation sur un site dédié et plus adapté à leur activité,
- proposer des espaces d'accueil à de nouvelles entreprises adaptés à leurs besoins.

Répartition des établissements par effectif salarié. Source : SIRENE 2019.



Répartition du nombre de salariés.

Source : SIRENE 2019

	Pas de salarié	1 à 10 salariés	10 à 50 salariés	50 à 100 salariés	Plus de 100 salariés
Charolles	189	92	14	2	0
Digoïn	337	154	33	7	2
Paray-le-Monial	477	275	42	3	2
Vitry-en-Charollais	46	24	9	0	0
Grand Charolais	1909	768	133	15	6

Identification des principaux employeurs privés. Source : SIRENE 2019.



Caractéristiques des emplois

La structure des emplois

La Communauté de Communes du Grand Charolais compte près de 14 400 emplois sur son territoire en 2018. En cohérence avec les caractéristiques du tissu économique local, les emplois se caractérisent par une forte présence du secteur tertiaire (Administration publique, Enseignement, Santé, Commerce, Transport, Service).

Ces emplois sont concentrés dans les principales communes de Paray-le-Monial, Charolles et Digoin. Certaines communes du territoire ont des spécificités dans la répartition de leurs emplois. Par exemple, Molinet connaît une plus grande part d'emploi en industrie en comparaison des autres communes du territoire et Saint-Yan une plus grande part des emplois en Administration Publique et Enseignement. Cela s'explique par la typologie des entreprises implantées sur le territoire et notamment par la localisation des principaux employeurs présents (Cf. Tissu économique local).

	Grand Charolais	Saône-et-Loire	Bourgogne-Franche-Comté	CC Entre Arroux Loire et Somme	CC La Clayette Chauffailles	CC de Marcigny	CC Semur en Brionnais	CU Creusot Montceau
Agriculture	7%	5%	4%	9%	7%	11%	17%	2%
Industrie	13%	17%	17%	31%	18%	26%	9%	23%
Construction	6%	7%	6%	6%	12%	7%	11%	6%
Commerce, transport, services	37%	39%	39%	29%	35%	29%	36%	37%
Adm., enseignement, santé	37%	32%	34%	26%	28%	28%	27%	32%

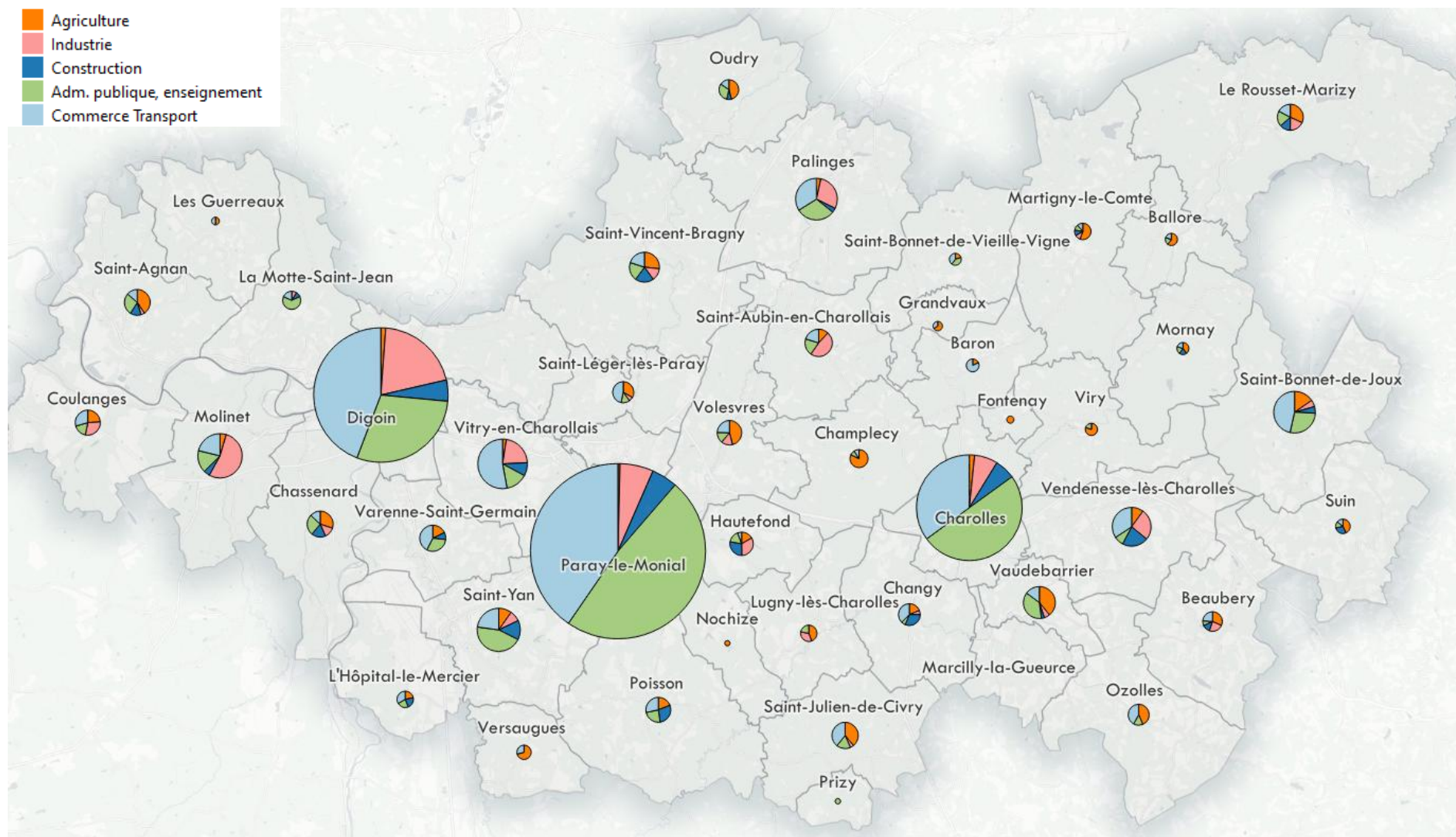
Répartition des emplois. Source : INSEE 2018



En comparaison avec les territoires limitrophes, le Grand Charolais possède davantage d'emplois en Administration, Enseignement et Santé ce qui peut s'expliquer par la présence du Centre Hospitalier du Charolais-Brionnais, les nombreux lieux d'enseignements (écoles, collèges, lycées...), les activités liées à la position de sous-préfecture de Charolles...

Le secteur de l'industrie, bien que spécifique au territoire (par les savoir-faire tels que la céramique, la faïencerie et la filière bois), reste moins représenté que dans certains territoires limitrophes : 13 % pour le Grand Charolais contre 31 % pour la Communauté de Communes Entre Arroux Loire et Somme ou 26 % pour la Communauté de Communes de Marcigny.

Répartition des emplois sur le territoire. Source : INSEE 2018



Évolution des fonctions économiques du territoire

L'analyse fonctionnelle des emplois permet de faire apparaître de grandes fonctions, transversales aux secteurs d'activités afin de mieux qualifier un territoire. 15 fonctions ont été définies par l'Insee pour déterminer les fonctions économiques d'un territoire :

Analyse fonctionnelle des emplois. Source : Insee, Recensement de la population 2018 exploitation complémentaire au lieu de travail

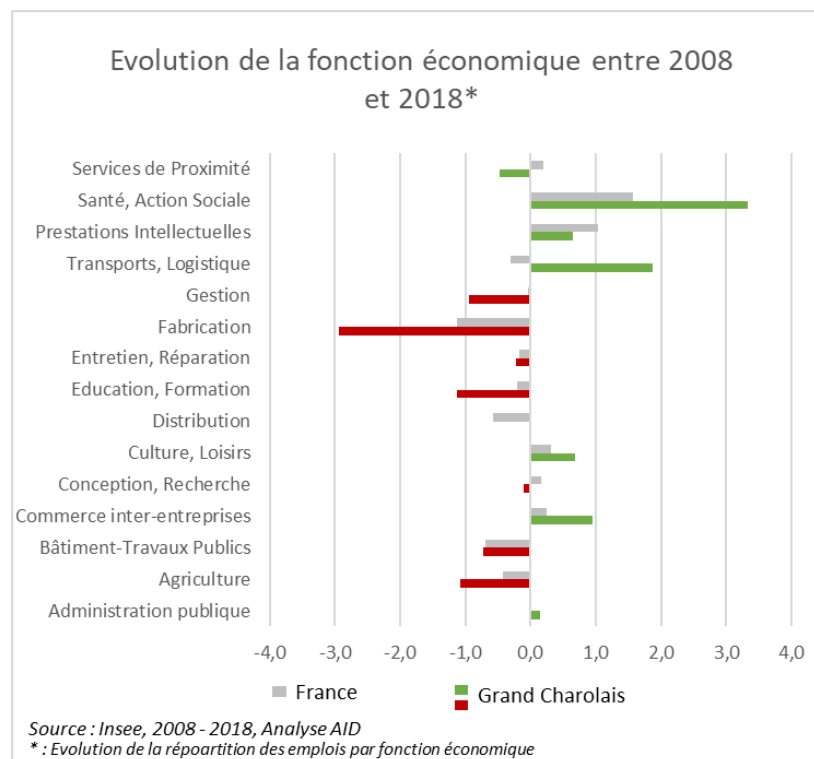
Emploi dans les fonctions économiques	France	Bourgogne Franche Comté	CC Le Grand Charolais	Ecart Territoire / France
Administration publique	8,9%	8,7%	7,0%	-1,8
Agriculture	2,5%	4,1%	6,9%	4,4
Bâtiment-Travaux Publics	5,9%	6,2%	6,9%	0,9
Commerce inter-entreprises	3,9%	3,1%	2,8%	-1,0
Conception, Recherche	2,9%	1,9%	0,4%	-2,5
Culture, Loisirs	2,5%	1,7%	1,5%	-1,0
Distribution	7,1%	7,6%	8,0%	0,8
Education, Formation	5,0%	5,0%	5,1%	0,1
Entretien, Réparation	7,1%	8,1%	8,9%	1,8
Fabrication	8,5%	11,7%	8,4%	-0,1
Gestion	13,2%	10,5%	8,7%	-4,5
Transports, Logistique	7,9%	8,3%	9,8%	1,9
Prestations Intellectuelles	4,3%	2,8%	1,7%	-2,6
Santé, Action Sociale	10,1%	10,8%	13,1%	2,9
Services de Proximité	10,0%	9,5%	10,7%	0,7
TOTAL	100%	100%	100%	

Au regard de la répartition des emplois selon les 15 fonctions à l'échelle du territoire national, de la région Bourgogne Franche Comté, le territoire du Grand Charolais est caractérisé d'abord par l'agriculture : 6,9 % des emplois sont du ressort de cette fonction, alors qu'à l'échelle nationale, ces emplois ne représentent que 2,5 % des emplois totaux. Par ailleurs, la fonction Santé et Action sociale est également sur-représentée par rapport au territoire national et régional. On observe enfin dans une moindre mesure que la fonction transports et logistique et entretien/réparation est particulièrement présente sur le territoire. La traversée du territoire de la RCEA est un atout stratégique pour l'implantation de ce type d'entreprises sur le territoire.

A l'inverse, les fonctions « Conception, recherche », « Gestion » (c'est-à-dire les professions de la gestion d'entreprise, de la banque et de l'assurance) et « Prestations intellectuelles » (professions de mise à disposition de connaissances spécifiques pour le conseil, l'analyse, l'expertise, etc.) sont les moins présentes sur le territoire du Grand Charolais. Il s'agit de fonctions qui se concentrent davantage dans les territoires très urbains, ce sont des fonctions dites « métropolitaines ».

Le poids des fonctions économiques du territoire évolue depuis 10 ans. La fonction « Santé, Action sociale » tend à se renforcer (évolution positive la plus forte depuis 2008), de même que la fonction transports et logistique. A l'inverse, bien que la fonction agricole soit très présente sur le territoire, le poids de cette fonction diminue légèrement. Mais la fonction « Fabrication » (métiers concourant aux différentes étapes de la production de biens matériels et d'énergie) est celle qui diminue le plus fortement depuis 2008.

Ces évolutions indiquent que l'économie du territoire se tertiarise davantage et en particulier pour des secteurs très spécifiques.



Caractéristiques des actifs

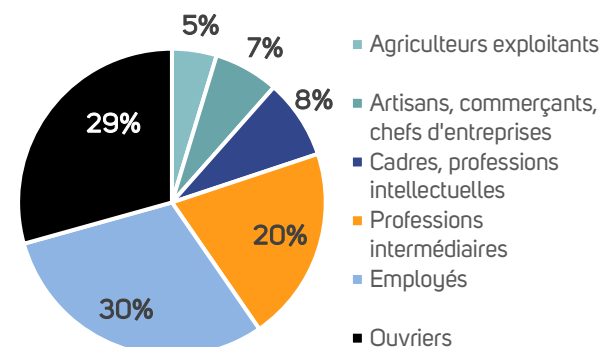
La structure de la population active

La population active occupée en 2018 représente plus de 14 700 actifs. La Catégorie Socio-Professionnelle (CSP) la plus représentée dans les actifs du Grand Charolais est la catégorie des Employés (30 %) suivi par les Ouvriers (29 %) et les Professions Intermédiaires (20 %). La part des Actifs Occupés est de **73%** sur le total des actifs ce qui est comparable aux territoires limitrophes.

Le ratio emploi/actifs¹ est de 96 %, ce qui indique une bonne satisfaction des emplois sur le territoire. On constate même des difficultés de recrutements sur le territoire pour certaines filières. Pour autant, le taux de chômage² est légèrement plus élevé que la moyenne nationale mais reste constant entre 2013 et 2018 : Selon l'INSEE, il est compris entre 12 et 12,3 %. Pôle Emploi indique un taux de chômage de 6.4%³ pour le 4ème trimestre 2022 à l'échelle de la Saône et Loire. Cette donnée, certes plus récente, n'est pas exhaustive dans la mesure où le calcul se base sur les inscriptions des demandeurs d'emploi auprès de Pôle Emploi et non sur la population active n'occupant pas d'emploi.

En revanche, la part des actifs occupés diminue sur le territoire entre 2013 et 2018 : -2% au total. La Catégorie Socio Professionnelle (CSP) la plus impactée est celle des Ouvriers avec une baisse de 8 % durant les cinq années, suivie par la catégorie des Artisans, Chefs d'Entreprise qui recule de 4 %. A l'inverse, nous pouvons noter une progression des Cadres, Professions Intellectuelles (+3 %) et des Professions Intermédiaires (+3 %). Ces catégories font partie des CSP dites « + » et permettent d'apporter de la richesse et du pouvoir d'achat sur le territoire. Ces évolutions s'expliquent par les mutations des caractéristiques du tissu économique local avec la tertiarisation de l'économie toujours à l'œuvre.

Répartition de la population active par CSP. Source : INSEE 2018.



Chiffre clé des données comparative.
Source : INSEE 2018

	Ratio Emploi/Actifs	Actifs occupés
CC Grand Charolais	96%	73%
CC Entre Arroux, Loire et Somme	102%	73%
CC La Clayette, Chauffailles en Brionnais	88%	75%
CC Semur-en-Brionnais	46%	76%
CC de Marcigny	84%	78%
CU Creusot Montceau	101%	70%

¹ Rapport du nombre d'emplois sur le nombre d'actifs : L'indice de concentration de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune : un ratio supérieur à 100% signifie que le territoire dispose de plus d'emplois que d'actifs, et à l'inverse un ratio inférieur à 100% signifie que le territoire dispose de plus d'actifs que d'emplois. On mesure ainsi l'attraction en termes d'emplois qu'une commune exerce sur les autres.

² Taux de chômage au sens de l'Insee : Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs). Le taux de chômage diffère de la part du chômage qui, elle, mesure la proportion de chômeurs dans l'ensemble de la population.

³ Taux de chômage au sens de Pôle Emploi : Les demandeurs d'emploi sont les personnes qui s'inscrivent à Pôle Emploi. Ces demandeurs sont enregistrés à Pôle Emploi dans différentes catégories de demandes d'emploi en fonction de leur disponibilité, du type de contrat recherché et de la quotité de temps de travail souhaitée.

Flux domicile / travail

L'analyse des flux pendulaires a permis d'identifier le nombre d'actifs entrants et sortants du territoire ainsi que la capacité du Grand Charolais à maintenir ses actifs. Tout d'abord, le nombre d'actifs qui réside et travaille sur le territoire est d'environ 10 700 en 2019. Le territoire peut également compter sur l'arrivée d'actifs venant de l'extérieur : ils représentent un peu plus de 3 400 actifs. Ces derniers viennent principalement de la Communauté de Communes Entre Arroux Loire et Somme (26 %), de la Communauté Urbaine Creusot Montceau (16 %) puis de la CC Clayette Chauffailles en Brionnais (14 %).

En revanche, 4 000 actifs résidant sur le territoire le quittent pour aller travailler à l'extérieur dans les principaux territoires suivants : 23 % vers la Communauté Urbaine Creusot Montceau, 22 % vers la Communauté de Communes Entre Arroux, Loire et Somme et 8 % vers la Communauté de Communes La Clayette, Chauffailles en Brionnais.

Le taux de rétention des actifs (*part des actifs qui réside et travaille sur le territoire / nombre total d'actifs du territoire*), est plutôt positif sur le territoire car il est de 73 % et se situe dans la moyenne haute par rapport aux territoires limitrophes : 31 % pour la Communauté de Communes de Semur-en-Brionnais, 60 % pour la CC La Clayette Chauffailles en Brionnais etc. Ce taux de rétention implique donc un faible taux de navetteurs⁴ qui s'élève à 27 % contre 51 % pour les territoires similaires au Grand Charolais.

Chiffre clé des données comparative. Source : INSEE 2018

	Taux de rétention des actifs
CC Grand Charolais	73%
CC Entre Arroux, Loire et Somme	70%
CC La Clayette, Chauffailles en Brionnais	60%
CC Semur-en-Brionnais	31%
CC de Marcigny	52%
CU Creusot Montceau	83%

⁴ Part des actifs qui ne travaillent pas sur leur lieu d'habitation.

Dynamiques de construction

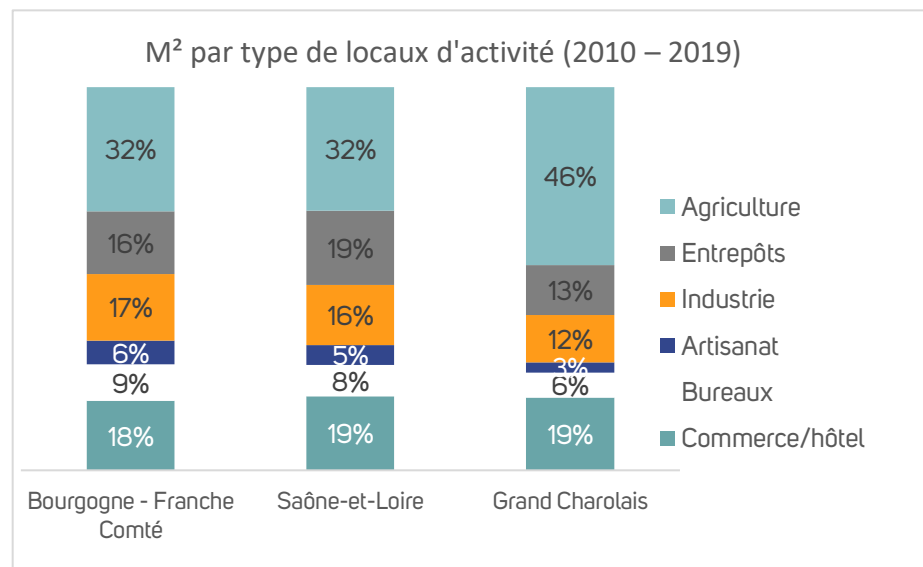
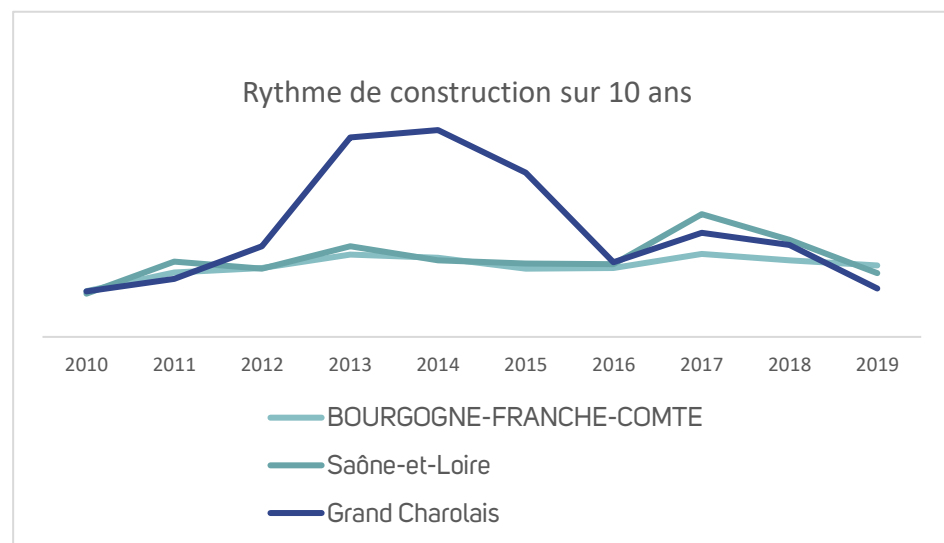
Durant les dix dernières années, la construction tous secteurs confondus (agriculture, entrepôts, industrie, artisanat, bureaux et commerce/hôtel) s'élève en moyenne à 18,6 hectares par an. Cela représente un rythme de construction de 466 m²/an pour 1 000 habitants, ratio supérieur au rythme de construction du département et de la région (337 m²/an/1 000 habitants – 305 m²/an/1 000 habitants).

Le niveau de construction en Agriculture est plus important dans le Grand Charolais que dans le département de la Saône-et-Loire et dans la région Bourgogne-Franche-Comté : 46 % contre 32 %, ce qui indique une vraie dynamique du secteur sur le territoire.

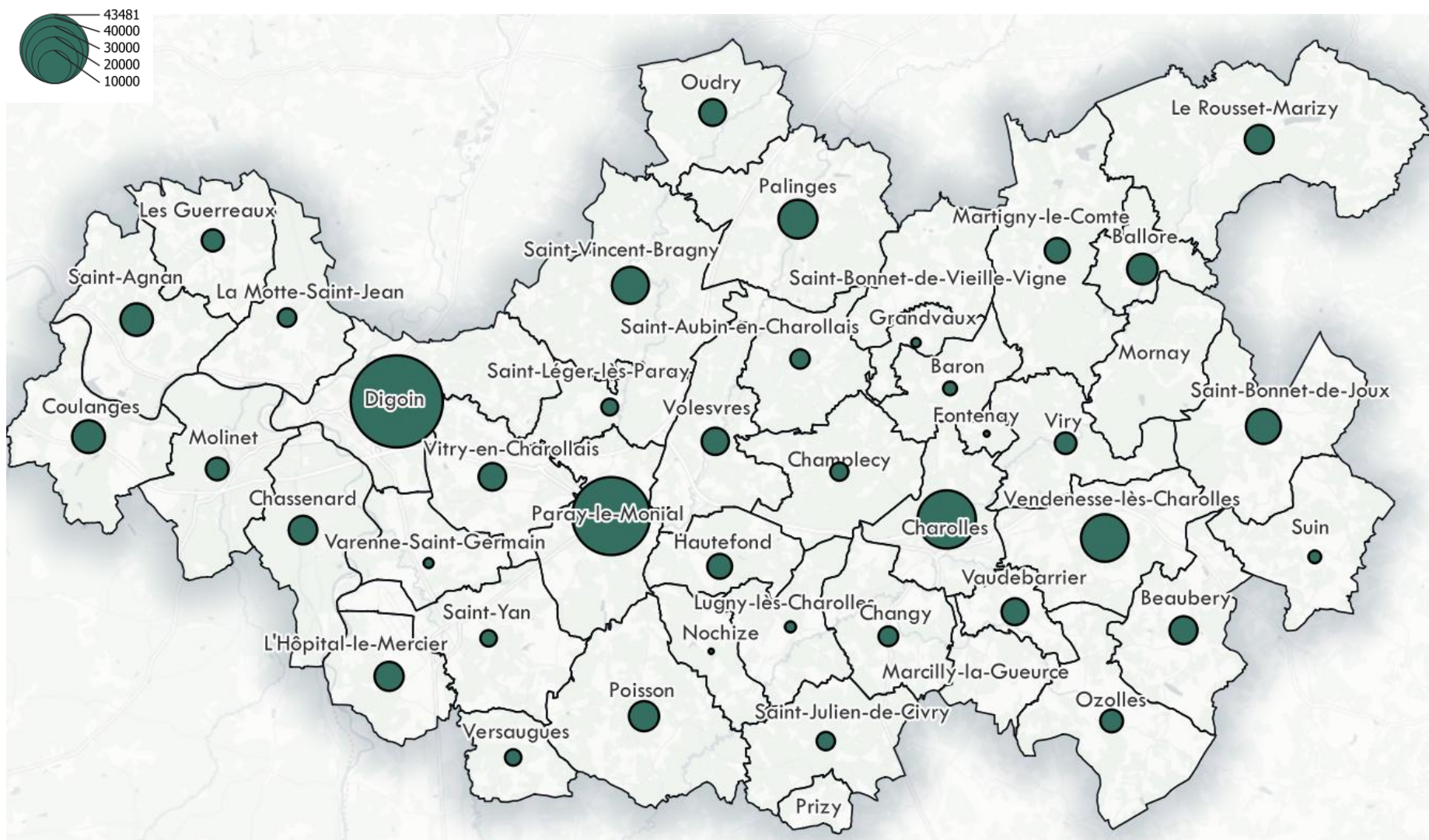
Le secteur le moins représenté est celui de l'artisanat avec 3 %. La construction en industrie est quant à elle moins importante que pour la moyenne départementale et régionale : 12 % pour le Grand Charolais contre 17 % et 16 %.

Le rythme de construction a été davantage marqué entre les années 2012 - 2016 et semble se stabiliser depuis à un rythme plus habituel.

Source : Sit@del

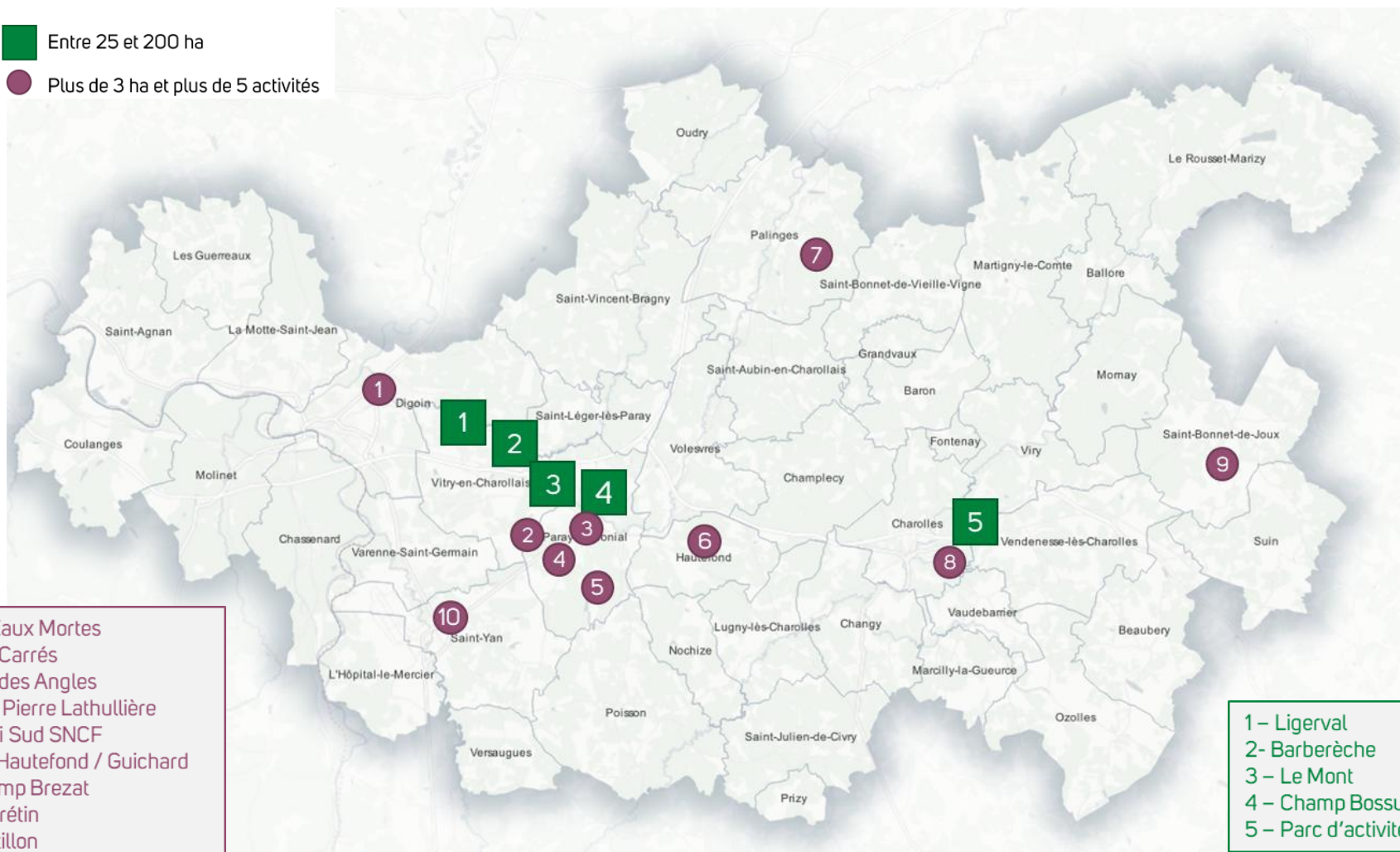


Répartition des constructions d'activités (m² commencés) de 2010 à 2019. Source : Sit@del



Les zones d'activités économiques

- Entre 25 et 200 ha
- Plus de 3 ha et plus de 5 activités



- 1 – Les Eaux Mortes
- 2 – Les Carrés
- 3 – Pré des Angles
- 4 – Rue Pierre Lathullière
- 5 – Quai Sud SNCF
- 6 – ZA Hautefond / Guichard
- 7 – Champ Brezat
- 8 – Le Prétin
- 9 – Bertillon
- 10 – Le Theureau

- 1 – Ligerval
- 2- Barberèche
- 3 – Le Mont
- 4 – Champ Bossu / Les Charmes
- 5 – Parc d'activités du Charollais

La Communauté de Communes recense 34 zones (zones d'activités + entreprises isolées) à vocation économique. Les zones d'activités économiques du Grand Charolais ont été classées ci-dessus de manière à distinguer les zones d'activités les plus vastes en termes de superficie (entre 25 et 200 hectares) des zones plus petites ayant un minimum de 5 activités pour un minimum de 3 hectares de surface.

Les zones d'activités majeures bénéficient d'un positionnement stratégique car elles sont situées à proximité immédiate de la RCEA, important axe de flux routier permettant de relier l'ouest et l'est du territoire national.

L'analyse foncière, réalisée pour les zones d'activités économiques lors du diagnostic, a permis de dresser un premier état des lieux du foncier économique et de mettre en lumière l'état des parcelles (disponibilité, particularités/contraintes...).

Source : Recensement ZAE CCLGC

Zones d'Activités Economiques (ZAE)	Principales (entre 25 et 200 ha)	Secondaires (plus de 3 ha et plus de 5 activités)	Autres (entreprises implantées de manière isolée ou espaces de moins de 3 ha)
Surface totale	369	72	126
Taux d'occupation	54%	73%	78%
<i>Dont friche</i>	11	4	19
Coût parti à horizon 2025 (parcelle nue commercialisée)	25	1	1
Disponibilité totale	119	19	29
<i>Dont court terme (viabilisée)</i>	47%	44%	2%

Analyse foncière réalisée sur la base du
recensement des ZAE CCLGC

Modifiée à l'issue de la réunion d'octobre 2022
avec les services techniques du développement
économique de la CCLGC

La surface des parcelles occupées sur l'ensemble des espaces à vocation économique est d'environ 370 hectares. La Communauté de Communes dispose de foncier ouvert à l'urbanisation. Celui-ci représente :

- 65 hectares à court terme pour les parcelles disponibles/ en vente,
- 101 hectares disponibles à long terme. Ces derniers représentent des parcelles qui sont issues de réserves foncières ou qui ne sont pas commercialisées car elles ne sont pas encore viabilisées ou aménagées pour recevoir une activité mais pourront l'être en vue d'une commercialisation.

Certaines zones d'activités disposent de plus ou moins de terrains disponibles. En effet, la zone de Ligerval à Digoïn dispose encore de plus de 46 hectares disponibles (court et long termes) contrairement à Champ Bossu / Les Charmes / Le Goleriau où il reste un peu moins d'une quinzaine d'hectares disponibles.

ZAE principales (25 – 200 ha)	Ligerval - Digoïn	Champ Bossu/Les Charmes – Paray-le- Monial	Parc d'activités Charolais - Charolles	Barberèche – Vitry-en- Charollais	Le Mont – Vitry-en- Charollais
Surface totale	148	74	80	43	24
Taux d'occupation	62%	76%	69%	30%	33%
<i>Dont friche</i>	10	0,3	0	0,4	0
Coût parti à horizon 2025 (<i>parcelle nue commercialisée</i>)	9	4	6	4	2
Disponibilité totale	46	13	19	26	14
<i>Dont court terme (viabilisée)</i>	48%	93%	38%	56%	1%

Analyse qualitative des zones d'activités

Les zones d'activités, souvent situées en entrée de ville, jouent un rôle important en termes d'image de la commune et d'identité paysagère. La qualité des équipements et des aménagements constitue également un facteur d'attractivité pour les entreprises. Les zones d'activités ont fait l'objet d'une analyse qualitative au regard de différents critères, de manière à identifier les bonnes et mauvaises pratiques et les marges de manœuvre en termes d'amélioration qualitative.

Celle-ci fait apparaître des disparités selon les zones, avec des enjeux de requalification ou d'aménagement plus ou moins importants dans les domaines suivants :

- **La mixité des usages** : certaines zones d'activités économiques accueillent plusieurs types d'activité économique pouvant générer des conflits d'usage. C'est notamment le cas, lorsque que la vocation commerciale est implantée à proximité d'entreprises industrielles : mixité de flux routiers (véhicules particuliers / poids lourds), des problématiques de sécurité des accès des bâtiments (Commerce accueillant du public / bâtiment sécurisé et protégé), nuisances générées.
- **Le traitement de l'espace public et l'insertion paysagère (voies de desserte, cheminements, abords, végétalisation...)** : certaines zones sont peu aménagées et peu sécurisées : pas de cheminements piétons accessibles, peu de trottoirs aménagés, une ambiance très routière.
- **La qualité du bâti (formes, gabarits, façades...)** : la qualité du bâti est hétérogène selon les zones. Certaines disposent de bâtis récents et attractifs alors que d'autres zones disposent de bâtis vieillissants. C'est notamment le cas pour les zones d'activités les plus anciennes. Enfin, peu d'efforts sont effectués sur l'intégration paysagère du bâti ou sur des constructions respectant les normes environnementales et écologiques.
- **Le foncier disponible** : certains anciens locaux commerciaux ou friches industrielles sont présents sur les zones d'activités. Souvent en mauvais état, ces friches ont un impact pour l'attractivité de la zone. En revanche, elles constituent du foncier économique disponible à prendre en compte dans le potentiel de la Communauté de Communes tout comme les terrains nus disponibles sur certaines zones d'activités.

Des locaux vacants et vétustes



ZAE « Les Carrés » - Vitry-en-Charollais



ZAE « Les Eaux Mortes » - Digoin

Des terrains disponibles



ZAE « Rue Pierre Lathullière » - Paray-le-Monial



ZAE « Pré des Angles » - Paray-le-Monial

Du commerce implanté en zones d'activités



ZAE « Rue Pierre Lathullière » - Paray-le-Monial



ZAE « Les Carrés » - Vitry-en-Charollais



ZAE « Bertillon » - St-Bonnet-de-Joux



ZAE « Barberèche » - Vitry-en-Charollais

Peu d'aménagements modes doux

Du stationnement PL dans les zones

Synthèse et enjeux

Le secteur tertiaire est particulièrement présent tant en termes d'emploi qu'en établissement économique notamment en ce qui concerne les activités de santé et Action sociale. Cette tendance se renforce notamment par la dynamique de création d'entreprises actuelle. La fonction agricole du territoire est importante et bien qu'elle perde des emplois, elle est l'identité même du territoire du Grand Charolais.

Le tissu économique local est porté à la fois par un grand nombre de micro-entreprises et à la fois par quelques grandes entreprises historiques qui font la spécificité du territoire en termes de savoir-faire notamment dans le domaine industriel.

Les actifs présents sur le territoire sont essentiellement des ouvriers, employés mais entre 2013 et 2018 le territoire connaît une progression des CSP+ notamment les Cadres, Professions Intellectuelles qui augmente de 3 %. En revanche, le secteur agricole ne connaît pas d'évolution positive en nombre d'actifs et la Catégorie Socio Professionnelle des Ouvriers, des Employés et des Artisans, Chef d'Entreprises diminuent. Cela montre la poursuite des mutations économiques en cours du territoire et une certaine fragilisation du secteur industriel que l'on connaît au niveau national.

Le Grand Charolais est un territoire qui sait maintenir ses actifs et le ratio emploi/actif est particulièrement satisfaisant.

Le territoire possède plus de 350 hectares de parcelles occupées sur un total de 740 hectares dédiées à la vocation économique. Il reste des disponibilités foncières notamment avec des terrains disponibles à court ou long terme et des friches industrielles présentes dans les zones d'activités qui permettent d'accueillir de nouvelles entreprises dans les prochaines années.

Enjeux :

- Favoriser le maintien d'un tissu économique diversifié, associant gros employeurs et tissu de petites entreprises dans une logique « d'agilité économique »,
- Maintenir la satisfaction des emplois par une population active adaptée aux besoins des entreprises,
- Définir et hiérarchiser les zones d'activités économiques pour rendre plus lisibles les possibilités d'accueil des porteurs de projets,
- Préserver les entreprises locales qui cherchent à se développer sur le territoire,
- Qualifier la vocation du foncier et le mettre en adéquation avec les futurs porteurs de projets,
- Engager une démarche de requalification et réhabilitation des friches industrielles des zones d'activités.

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT COMMERCIAL

L'environnement concurrentiel du Grand Charolais

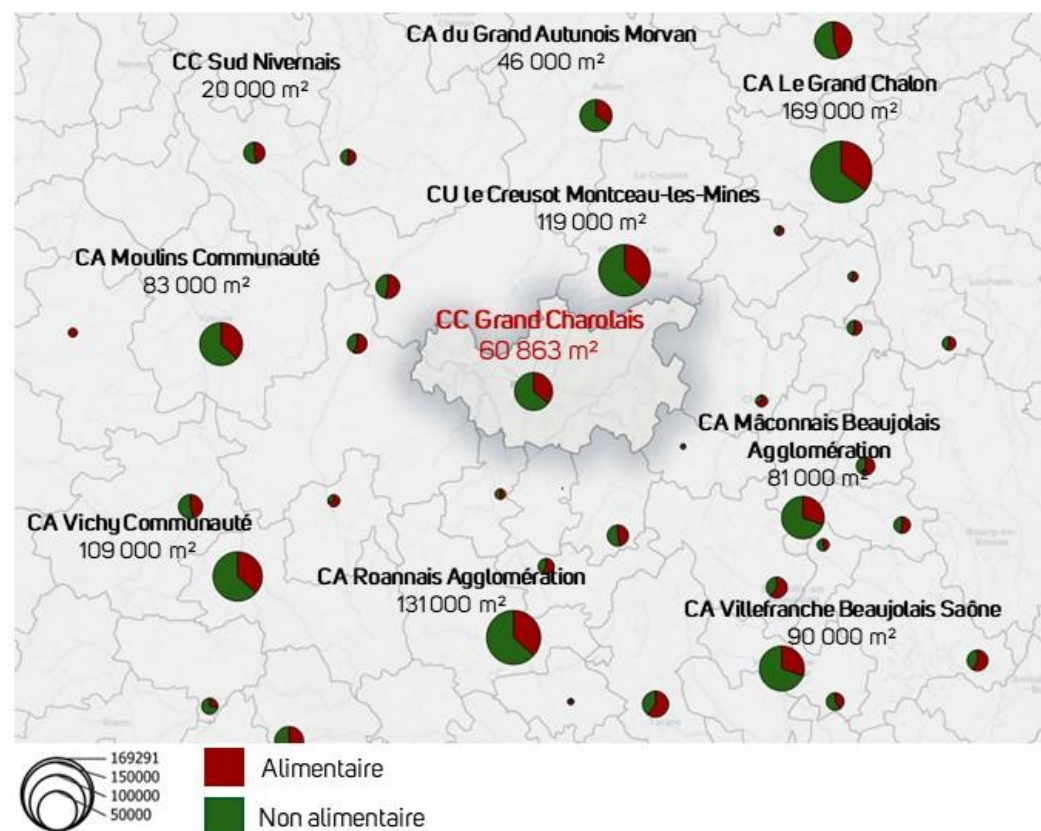
Cartographie de l'environnement concurrentiel et du plancher commercial. Source : Base de données interne AID / Panorama

La Communauté de Communes du Grand Charolais est composée d'un équipement commercial de Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) de plus de 300 m² de surfaces commerciales d'environ 61 000 m² (alimentaire et non alimentaire).

Le territoire se situe dans un environnement concurrentiel marqué par des polarités commerciales accessibles entre 30 minutes et 1h en voiture :

- la Communauté Urbaine Creusot Montceau avec 119 000 m² de surfaces commerciales,
- la Communauté d'Agglomération Mâconnais Beaujolais avec 81 000 m² de surfaces commerciales,
- la Communauté Roannais Agglomération avec 131 000 m² de surfaces commerciales, ...

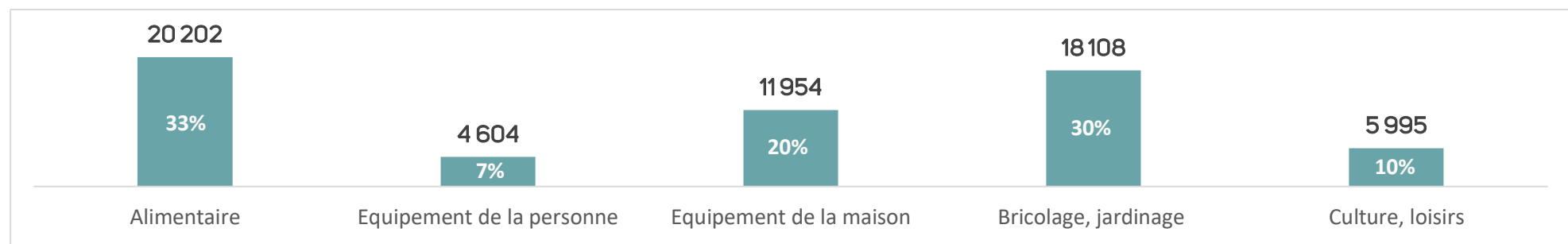
Ces polarités concurrentielles proposent une gamme d'offre variée et diversifiée, notamment en termes d'enseigne, ce qui limite le rayonnement de la Communauté de Communes du Grand Charolais. Cet environnement concurrentiel dense à proximité impacte les modes de consommation de la clientèle et constitue une évasion commerciale notamment en ce qui concerne les achats occasionnels à exceptionnels.



Analyse de l'offre commerciale de la Communauté de Communes du Grand Charolais

L'offre de Grandes et Moyennes Surfaces (GMS)

Le plancher commercial des GMS de plus de 300 m² recense une cinquantaine d'activités commerciales et s'élève à 61 000 m². Il est réparti selon les secteurs d'activités suivant :



Cette offre est dense et représente 503 m² de GMS alimentaire pour 1 000 habitants (309 m² / 1 000 habitants au niveau national) et 1 520 m² / 1 000 habitants en grandes surfaces tous secteurs confondus (957 m² / 1 000 habitants au niveau national).

Densité pour 1 000 habitants	Alimentaire	Total
CC Grand Charolais	503	1 520
CC Entre Arroux, Loire et Somme	580	1 199
CC Brionnais Sud bourgogne	645	1 159
CC de Marcigny	533	985
CU Creusot Montceau	512	1 481

Les Communautés de Communes limitrophes ont une densité quasiment similaire en alimentaire (entre 512 et 580) hormis la CC La Clayette, Chauffailles en Brionnais qui connaît une densité supérieure de 645 m² / 1 000 habitants.

La Communauté de Communes du Grand Charolais connaît une densité d'offre commerciale non alimentaire particulièrement élevée de sorte que la densité globale est la plus forte au regard des territoires limitrophes y compris pour la CU Creusot Montceau avec 1 481 m² / 1 000 habitants.

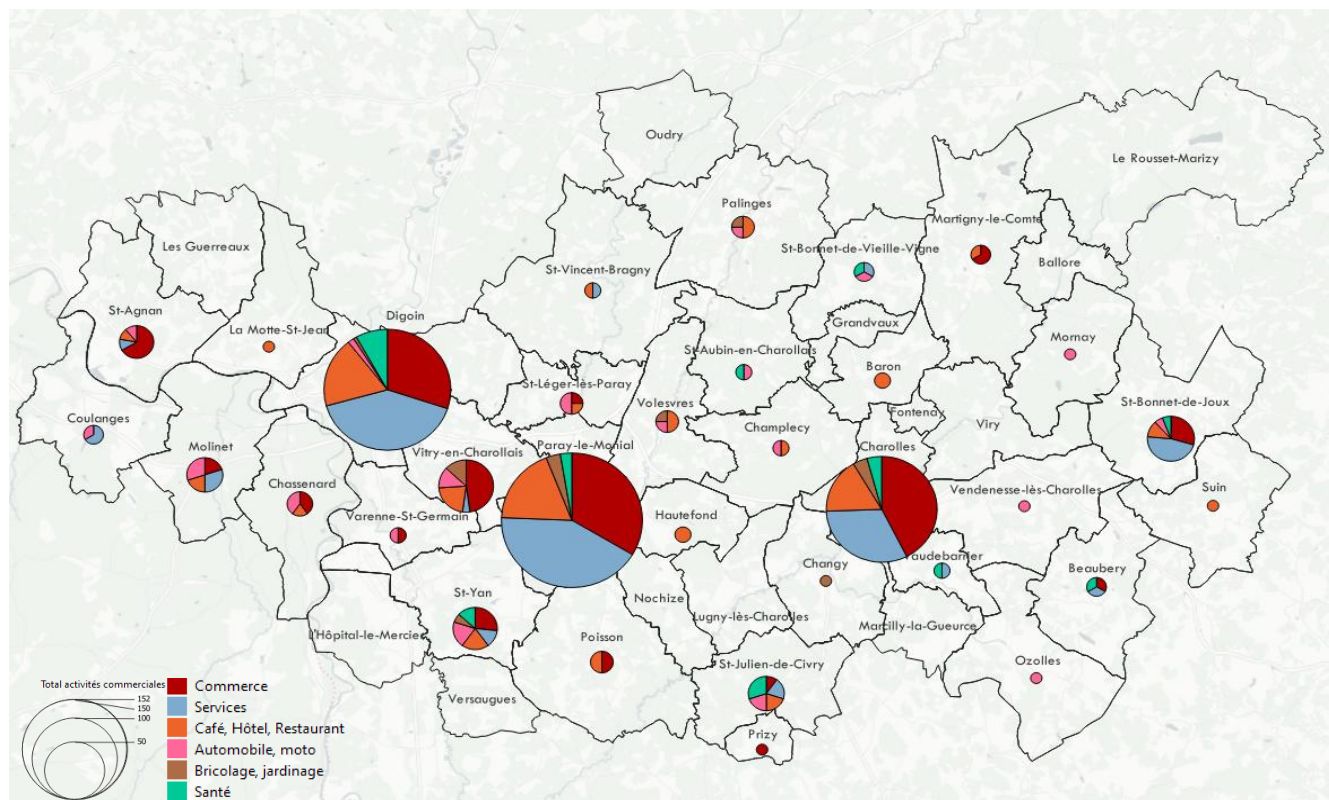
Cette densité et cette variété de l'offre permettent de répondre à l'essentiel des besoins courant de la population.

Cartographie de l'offre de Grandes et Moyennes Surfaces (GMS). Source : LSA Expert / Panorama



L'offre en petits commerces et services

La répartition de l'offre commerciale et de services. Source : entretiens communaux et repérage AID dans le cadre du programme Petites Villes de Demain.



Le territoire du Grand Charolais compte 278 activités commerciales, artisanales, de services et de restauration au sens de l'INSEE. Elles sont réparties en 3 grandes polarités commerciales qui sont les suivantes :

- La commune de Paray-le-Monial
- La commune de Digoïn
- La commune de Charolles

Le reste de l'offre commerciale est répartie sur l'ensemble du territoire avec la moitié des communes qui possède au moins un commerce alimentaire.

Répartition part type d'activités
Source : INSEE, Stock des Établissements 2018

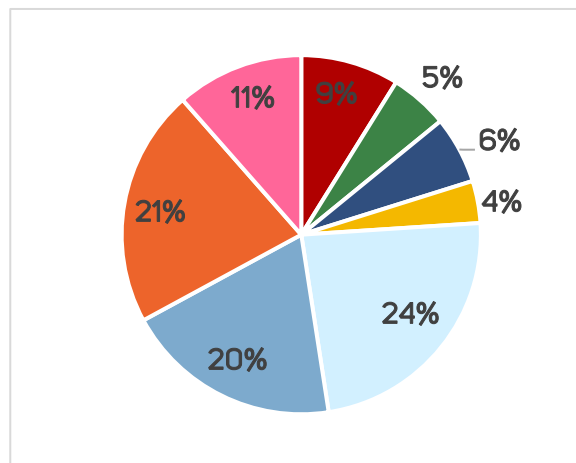


Tableau des densités commerciales pour 1 000 habitants
Source : INSEE 2018

	CC Grand Charolais	Territoires comparables	France hors IDF	CC Creusot Montceau	SCoT Charolais Brionnais
Commerce	6,9	6,3	7,4	6,1	6
Alimentaire	2,9	2,7	2,8	3	2,6
Eqpmt de la personne	1,4	1,3	1,8	1,1	1,3
Eqpmt de la maison	1,6	1,5	1,8	1,3	1,2
Biens culturels et loisirs	1,0	0,8	0,9	0,7	0,9
Services	12,2	12,6	14,5	11,5	9,9
Services commerciaux	5,6	5,8	6,3	5,7	5,1
Services non commerciaux	6,6	6,7	8,2	5,9	4,7
Café, Hôtel, Restaurant	5,9	5,2	6,2	5	4,2
Automobile	3,4	2,4	2,5	2,9	2,9
TOTAL	28,4	26,5	30,6	25,5	22,9

L'offre compte une large partie destinée aux services marchands (salon de coiffure, institut de beauté, pressing...) et aux services non marchands (banques, assurances, agences immobilières...) pour un total de 44 %. Ensuite, ce sont les cafés, hôtel, restaurants qui sont les plus représentés avec 21 %.

Le taux de commercialité⁵ s'élève à 25 %, il est proche de la moyenne nationale de 27 %. Il s'agit d'un indicateur de santé des commerces. Plus ce taux est faible, plus la part des services est importante ce qui témoigne généralement d'une perte de diversité commerciale au profit des services.

L'offre est globalement bien répartie en comparaison des densités des territoires comparables. Le Grand Charolais connaît une densité de commerces de détail (alimentaire, équipement de la personne, équipement de la maison et biens culturels et loisirs) supérieure à la moyenne des territoires comparables. La densité est également supérieure pour les Cafés, Hôtel, Restaurant (CHR) du fait notamment du caractère touristique du territoire.

⁵ Taux de commercialité : nombre d'activités marchandes sur l'ensemble des commerces et services en activité

L'offre alternative au commerce traditionnel

La Communauté de Communes du Grand Charolais recense différentes alternatives aux commerces sédentaires.

- Différents marchés de plein air répartis sur l'ensemble du territoire : Charolles le mercredi matin, Digoin le vendredi et dimanche matin, Palinges le vendredi matin, Paray-le-Monial le vendredi matin, Saint-Agnan le vendredi matin et Saint-Bonnet-de-Joux le vendredi matin
- Des marchés de producteurs et marchés estivaux (Charolles, Digoin, Paray-le-Monial)
- Un magasin de producteurs à Vendenesse-lès-Charolles
- Des tournées (alimentaire et non alimentaire)
- Des circuits courts avec la vente directe dans les entreprises agricoles (cf. *Diagnostic Agricole de la Chambre d'Agriculture*)

L'offre non sédentaire vient compléter l'offre commerciale classique avec différents canaux et s'adapte aux périodes de l'année. En revanche, les marchés de plein air se déroulent en grande partie le vendredi matin et peuvent se concurrencer entre eux.



Répartition de la vente directe sur le territoire. Source : Chambre d'Agriculture de la Saône-et-Loire

Le chiffre d'affaires généré par l'offre commerciale

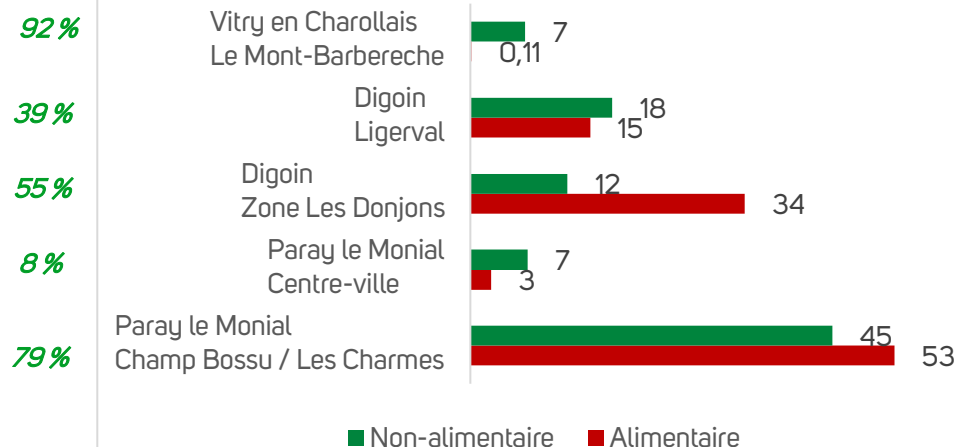
L'offre commerciale génère 259 millions d'euros de chiffres d'affaires sur le territoire. 56 % du chiffre d'affaires est issu de l'offre alimentaire.

90 % de ce chiffre d'affaires se concentre sur les trois polarités majeures qui sont : Paray-le-Monial, Charolles et Digoin.

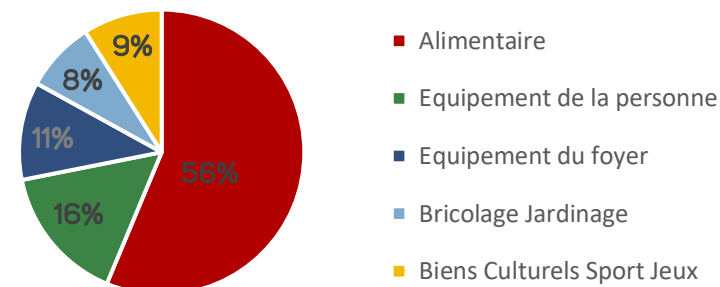
Les cinq principaux pôles commerciaux du territoire (Le Mont-Barberèche à Vitry-en-Charolais, Ligerval et Les Donjons à Digoin, le centre-ville et Champ-Bossu / Les Charmes à Paray-le-Monial) représentent 75 % du chiffre d'affaires généré sur le territoire.

Poids dans le CA de la Commune

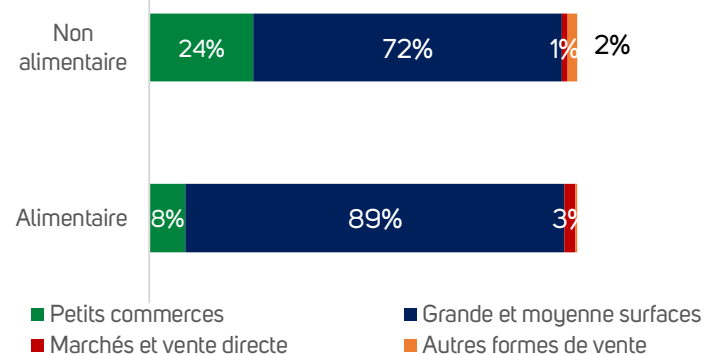
Chiffres d'affaires des principaux pôles (M€)
Source : Enquête de consommation des ménages, CCI Bourgogne Franche-Comté



Répartition du chiffre d'affaires par type d'activité (M€)
Source : Enquête de consommation des ménages, CCI Bourgogne Franche-Comté



Répartition du chiffre d'affaires par forme de vente.
Source : Enquête de consommation des ménages, CCI Bourgogne Franche-Comté



Analyse qualitative des centralités (centres-villes et centres-bourgs)

Les principaux points de l'analyse qualitative ont permis de soulever une certaine hétérogénéité dans l'aménagement des centralités selon les points suivants :

- **La vacance commerciale** : certaines centralités sont plus impactées par la vacance commerciale notamment sur des emplacements stratégiques (emplacement premium, visible et avec une bonne superficie). Cette vacance commerciale visible impacte l'image et l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs.
- **Aménagements (mobilier urbain, espace publique...)** : des réaménagements de certains lieux centraux et de vie ont été réalisés pour renforcer le confort du consommateur et l'inciter à rester plus longtemps en centre-ville lors de ses achats (espaces publics rénovés, mobilier urbain...). En revanche, d'autres centralités possèdent des espaces publics vieillissants et avec peu d'aménagements.
- **Accessibilité modes doux** : Certains cheminements sont peu adaptés pour la déambulation du piétons (trottoirs étroits ou absents...) ce qui n'incite pas le consommateur à flâner et rester plus longtemps dans la centralité pour consommer.
- **Un environnement naturel privilégié**, à mettre davantage en valeur afin de créer une complémentarité avec l'offre commerciale et les aménagements urbains. En revanche, la place de l'automobile reste encore très marquée et impacte la circulation piétonne et modes doux (vélos...).



Une vacance commerciale qui impacte l'attractivité

Palinges



Une ambiance très automobile

Charolles



Des aménagements et rénovations récents

Paray-le-Monial



Des locaux vacants à des emplacements stratégiques

Charolles

Focus sur l'offre commerciale et de service des 4 principales communes du territoire

4 communes Petites Villes de Demain sont identifiées sur le territoire : Charolles, Digoin, Paray-le-Monial et Saint-Bonnet-de-Joux. Un diagnostic prédictif flash de la résilience commerciale de ces centres-bourgs a été réalisé grâce au programme Petites Villes de Demain.

Cette intervention flash a plusieurs ambitions :

- faire un état lucide de la situation du commerce et de l'artisanat de vitrine dans son contexte urbain et concurrentiel et de l'impact éventuel de la crise sanitaire,
- identifier les initiatives vertueuses et les mesures engagées, historiques ou plus récentes, par le territoire et ses acteurs,
- sensibiliser les élus concernés aux nouveaux enjeux et partager une culture commune,
- et produire des premières recommandations.

Cette partie représente la synthèse des 4 Diagnostics réalisés afin d'alimenter le diagnostic du PLUI.

a) La zone de chalandise et l'environnement concurrentiel des centres-villes diagnostiqués

Au regard de leur offre commerciale, les 4 communes Petites Villes de Demain ont des zones de chalandises différentes :

- Paray-le-Monial : 23 communes pour 29 000 habitants
- Charolles : 20 communes pour environ 8 000 habitants
- St-Bonnet-de-Joux : 18 communes pour plus de 6 000 habitants
- Digoin : 12 communes pour environ 17 000 habitants

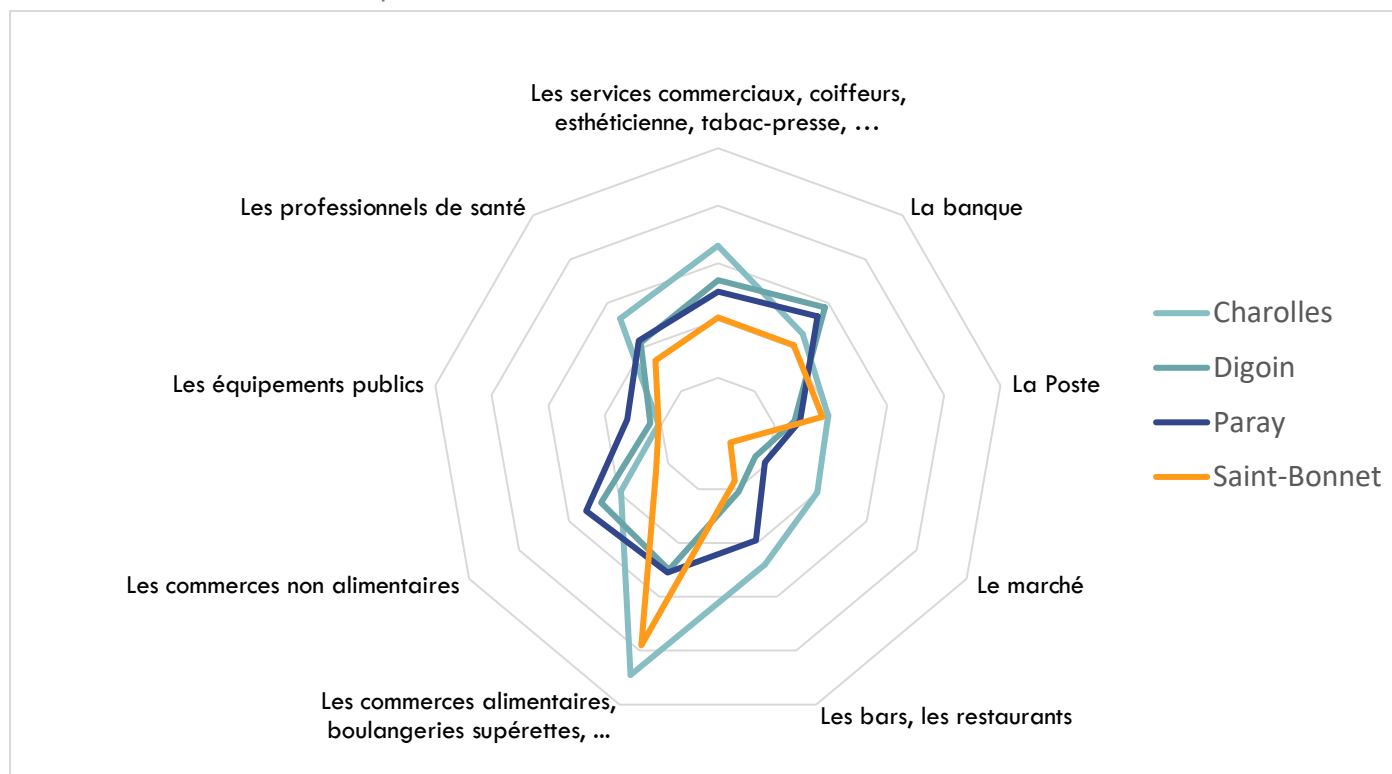
La zone de chalandise la plus conséquente est celle de Paray-le-Monial, cela s'explique par le fait que la commune constitue le pôle commercial principal de l'intercommunalité. Ainsi, la commune de Paray-le-Monial contraint naturellement les zones de chalandise des autres communes du territoire. Enfin, ces zones de chalandises sont également contraintes par des polarités concurrentielles environnantes qui sont accessibles entre 30 minutes et 1 heure en voiture : Montceau-les-Mines (52 000 m²), Le Creusot (31 000 m²) et Chalon-sur-Saône (116 000 m²).

b) La perception du territoire selon la clientèle

Une enquête auprès de la clientèle fréquentant chacun des centres-villes a été réalisée afin de mieux connaître leurs habitudes de consommations, leurs freins à la fréquentation et leurs attentes vis-à-vis de l'attractivité des centralités.

Les communes semblent attirer principalement pour les commerces alimentaires (boulangerie, boucherie, épicerie...), surtout pour les communes de Charolles et Saint-Bonnet-de-Joux. Les services semblent également attirer la clientèle générant ainsi du flux en centralités mais pour un temps de présence relativement court. Il est important de noter que les marchés de plein air ne sont pas ressortis de manière significative : un manque d'attractivité ? Une concurrence avec des communes alentours ?

Les principales raisons de la fréquentation des centralités.
Source : Enquête clientèle



La clientèle répondante semble avoir une perception globale des centres-villes globalement positive : 63% de la clientèle à une bonne image du centre-ville de Charolles, 49% pour Digoin, 66% Paray-le-Monial et 43% pour Saint-Bonnet-de-Joux. L'enjeu est de préserver cette image positive des centralités ou de la renforcer pour celles où le taux est moins élevé.

Dans le cadre du questionnaire clientèle, les habitudes de consommation ont également été étudiées. Cela a permis de mettre en lumière les destinations d'achats privilégiés selon des catégories de produits :

- **Les produits frais (pain, fruits, légumes, viande...) :** la clientèle privilégie les grandes surfaces des communes pour réaliser ce type d'achat (73% d'achat en grandes surfaces pour Paray-le-Monial, 65% pour Digoin). Les centralités apparaissent en second choix alors qu'elles sont censées jouer un rôle essentiel dans ce type d'approvisionnement. Charolles se distingue positivement avec 28% des clients qui fréquentent le centre-ville pour les produits frais contre 8% pour Saint-Bonnet-de-Joux ou 17% pour Paray-le-Monial. Enfin, la commune de Saint-Bonnet-de-Joux, moins équipée en matière d'offre commerciale, connaît une évacuation de la clientèle de 26% vers les autres centralités du Grand Charolais pour consommer des produits frais.
- **Les grosses courses alimentaires (épicerie, surgelés, boissons...) :** les grandes surfaces présentent sur le territoire l'emportent largement avec en moyenne 75% de la clientèle qui privilégie ce type de commerce pour réaliser leurs courses hebdomadaires. Ce taux est dans la moyenne observée sur d'autres territoires aux caractéristiques similaires.
- **Les achats non alimentaires (prêt-à-porter, culture/loisirs, électroménager...) :** dans les communes de Paray-le-Monial et de Digoin ce sont les grandes surfaces de la commune qui sont privilégiées pour ce type d'achat (57% et 44% respectivement). Etant les deux communes les mieux équipées à l'échelle du territoire intercommunal, elle bénéficie d'une attractivité plus marquée pour ce type d'achat. Pour autant, une part significative de la clientèle consomme sur d'autres communes, hors Grand Charolais : 35% pour la clientèle de Saint-Bonnet-de-Joux, 11% pour la clientèle de Charolles. Enfin, pour ce type d'achat, Internet est également privilégié pour plus de 18% de la clientèle répondante.
- 47% de la clientèle consomme des produits culturels, high-tech et de prêt-à-porter sur Internet au moins une fois par mois dont 6% de manière hebdomadaire. 17% de la clientèle indique que sa fréquence de consommation en ligne a fortement augmenté depuis 2020.

La clientèle semble avoir des attentes en matière d'offre commerciale dans les centralités davantage tournée avec des besoins alimentaires. Le top 3 des commerces manquants par centralité est le suivant :

- **Pour Charolles :** Boucherie/charcuterie (23%), Magasin de produits locaux (22%), Quincaillerie/bricolage/jardinage (22%)
- **Pour Paray-le-Monial :** Primeur (24%), Magasin de produits locaux (23%), Quincaillerie/bricolage/jardinage (23%)
- **Pour Digoin :** Magasin de produits locaux (41%), Restaurant traditionnel (20%), Autre alimentaire spécialisé (19%)
- **Pour Saint-Bonnet-de-Joux :** Restaurant traditionnel (50%), Magasin de produits locaux (37%), Boucherie/charcuterie (34%)

Globalement, les commerces alimentaires de proximité semblent manquer à la clientèle de la zone de chalandise y compris les magasins de produits locaux. L'offre dans le secteur du bricolage/jardinage semble aussi manquer.

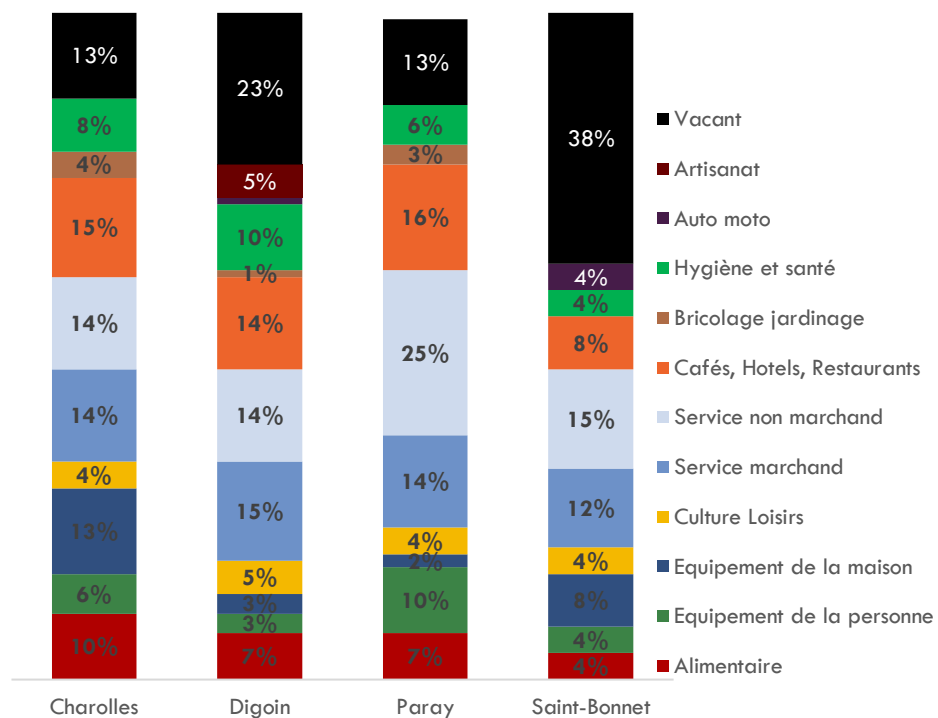
c) Appréciation de l'offre commerciale des centralités

Une analyse de l'offre commerciale a également été réalisée dans le cadre des études Petites Villes de Demain. L'offre commerciale dans les 4 communes étudiées se répartie de la manière suivante :

- **Charolles** : la commune recense plus d'une centaine de locaux commerciaux ce qui permet d'avoir une offre du quotidien et une offre de proximité bien représentée : 10% d'alimentaire (en moyenne 8% dans les centres-villes). L'offre d'équipement de la maison est également bien représentée : 13% ce qui permet de diversifier les cibles de clientèle. Des locomotives commerciales sont implantées en centralité et permettent de générer du flux clientèle. Un point de vigilance en ce qui concerne la vacance commerciale qui s'élève à 13%, il faut veiller à ce qu'elle ne s'aggrave pas pour conserver la diversité et l'attractivité de Charolles.
- **Digoin** : l'offre commerciale dispose des commerces essentiels dans l'approvisionnement du quotidien de la clientèle. On dénombre en complément quelques commerces d'équipement de la personne et d'équipement de la maison (3% chacun). Les marchés de plein air permettent de renforcer l'offre en centralité. En revanche, la commercialité du centre-bourg est relativement faible dû à la présence de services (29%) et une vacance commerciale élevée (23%). Une vacance commerciale à limiter avec la mise en place d'actions et d'outils, préconisés dans le cadre de l'étude Petites Villes de Demain.
- **Paray-le-Monial** : une représentation de l'offre alimentaire du quotidien qui pourrait être légèrement renforcée compte tenu du rôle de ville centre. Plusieurs commerces dit « de destination » avec des concepts originaux et spécifiques permettent d'attirer une clientèle plus large et de donner envie de flâner en cœur de bourg. Des enseignes nationales telles qu'Yves Rocher, Orange, Petit Bateau etc. qui contribuent également au renforcement de l'attractivité de Paray-le-Monial. En revanche, le taux de commercialité, qui mesure l'attractivité du centre-bourg reste faible (22%) car l'offre commerciale est impactée par une surreprésentation de services (marchands et non marchands) pour un total de 39%. Certains de ces services s'implantent sur des linéaires principaux et dans des emplacements « premium ». La vacance commerciale est dans la moyenne nationale mais à contenir pour limiter son évolution. Enfin, l'offre de restauration pourrait se renforcer et se diversifier (16% actuellement) pour s'adapter aux attentes de la clientèle (horaires/jours d'ouverture) et aux cibles de clientèle (offre pour la clientèle plus jeune...).
- **Saint-Bonnet-de-Joux** : une boucle marchande qui permet de bien définir le périmètre du centre-bourg et un projet d'aménagement urbain prévu sur la place du Champ de Foire qui va contribuer à la commercialité des commerces qui est actuellement fortement impacté par la vacance commerciale (38%). Certains locaux vacants stratégiques pourraient contribuer à la revitalisation du centre-ville à travers l'implantation d'offre alimentaire notamment (seulement 4% de commerces alimentaire actuellement). Le commerce de détail implanté en centralité permet tout de même de répondre en partie aux besoins de la clientèle et constitue une base sur laquelle s'appuyer pour renforcer l'attractivité de la commune.

Une offre commerciale qui semble répondre aux besoins du quotidien de la population. Des centralités avec moins de diversité notamment à cause de la place importante de services. La vacance commerciale est présente dans chacune des communes de manière plus ou moins marquée : des actions sont à mettre en place pour limiter ou diminuer cette vacance et regagner en attractivité et diversité commerciale.

Répartition de l'offre commerciale des centralités



	Charolles	Digoin	Paray	Saint-Bonnet	Moyenne France
Nombre de cellules	108	168	175	27	-
Taux de commercialité	37%	22%	26%	31%	29%
Part des Cafés, hôtels, restaurants	15%	14%	16%	8%	18%
Taux de vacance	13%	22%	13%	37%	12%

Analyse de la commercialité :

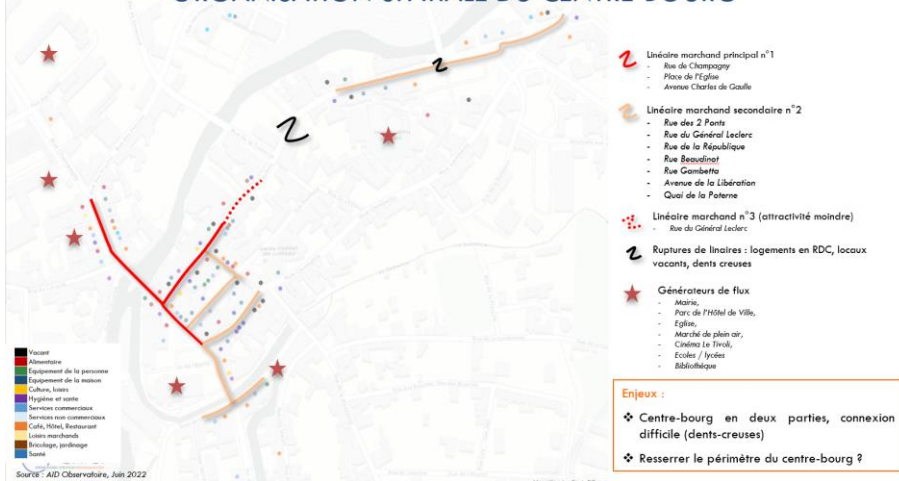
+ de 33%	= 30 et 33%	- de 30%
Pôle attractif	Correct	Risque de manque d'attractivité

Analyse de la vacance :

- de 13%	= 13 - 18%	+ de 18%
Rotation	Fragilisation	Risque de dévitalisation

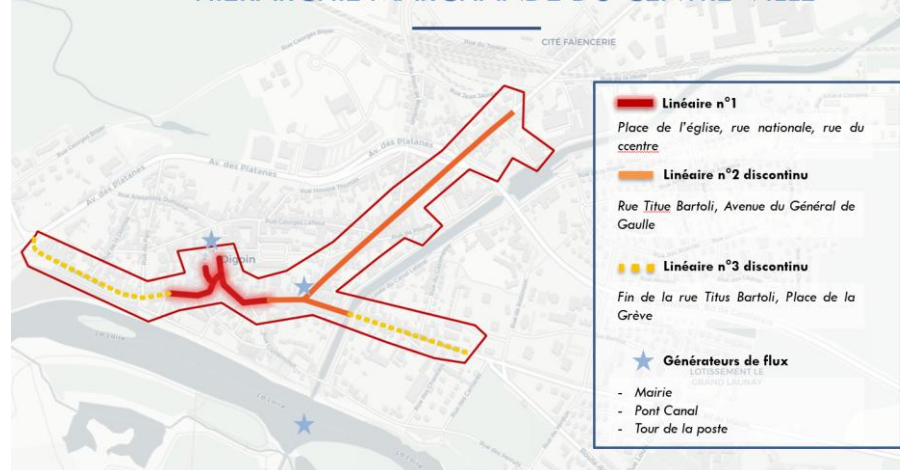
Centre-ville de Charolles

ORGANISATION SPATIALE DU CENTRE-BOURG



Centre-ville de Digoin

HIÉRARCHIE MARCHANDE DU CENTRE-VILLE



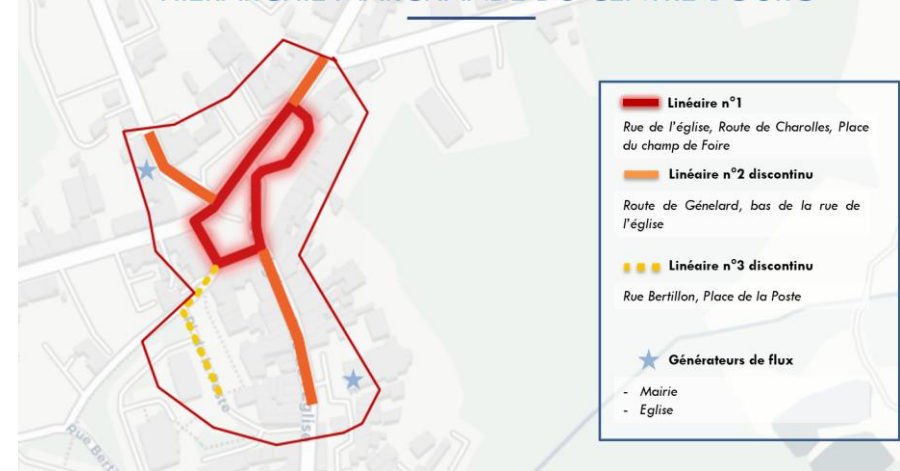
Centre-ville de Paray Le Monial

ORGANISATION SPATIALE DU CENTRE-BOURG



Centre-ville de St Bonnet de Joux

HIÉRARCHIE MARCHANDE DU CENTRE-BOURG



d) Les enjeux et premières recommandations

A l'issu du diagnostic mené pour les 4 communes Petites Villes de Demain, des premières recommandations avec des pistes d'actions ont été proposées. Pour chacune de ces recommandations des discussions ont été engagés avec les parties prenantes des communes afin d'approfondir les outils et les actions à mener.

Légende : x = à faire o = déjà mis en place

	Charolles	Digoin	Paray-le-Monial	St-Bonnet-de-Joux
LUTTER CONTRE LA VACANCE COMMERCIALE				
Dialogue avec les propriétaires et l'ensemble de la chaîne de valeur	x	o	x	x
Vitrophanie	x	x	x	x
Prime à la sortie de la vacance des locaux commerciaux		x		x
Taxe sur les friches commerciales		x		x
Définition au PLU des linéaires marchands, protégeant le changement de destinations de commerces sur les zones à enjeux	x	x	x	x
Mobilisation des outils de portage et de recyclage de l'immobilier (foncière, SEM)		x		x
COMPLÉTER L'OFFRE COMMERCIALE ET REACTIVER LES LOCAUX VACANTS STRATÉGIQUES				
Réalisation d'une étude de marché pour identifier des secteurs d'activité à développer	x	x	x	x
Maîtriser 1 ou 2 boutiques stratégiques, sous un concept de boutique à l'essai		x		o
Activer le droit de préemption commercial comme un outil de veille	x	x	x	x
AMÉLIORER L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET RENFORCER LA CONVIVIALITÉ				
Mise en place d'une charte des devantures commerciales, des enseignes et des terrasses	x	x	x	x
Mise en place du placemaking	x	x	x	x
Déploiement de l'art urbain en centre-ville	x	x	x	x

Légende : x = à faire o = déjà mis en place

	Charolles	Digoin	Paray-le-Monial	St-Bonnet-de-Joux
Déploiement de la végétalisation et de lieux de convivialité		o		o
Implantation de mobilier urbain, et d'aménités pour améliorer l'expérience client (jeux pour enfants, wifi, fontaine, ombre, toilettes)	x	x		o
ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE COLLECTIVE				
Renforcer les échanges entre municipalité, acteurs économiques, et commerçants	x	x	x	x
Accompagner l'association de commerçants, en tant que relai de communication représentatif du monde économique local, et moteur d'actions d'animations	x	x	x	x
Promouvoir la coopération sur la mise en place d'animations	x	x	x	x

Analyse qualitative des zones commerciales

L'analyse qualitative des zones commerciales périphériques de la Communauté de Communes porte sur les points suivants :

- **La vacance commerciale** : peu de locaux commerciaux de grandes superficies (+300 m²) sont vacants dans les zones commerciales mais ils restent visibles et impacte l'image comme en centralité
- **Aménagement/Accessibilité** : Certaines zones sont peu appropriées pour le consommateur piéton notamment du fait de la mixité d'activité de la zone (industrie, entrepôts...) qui induisent des aménagements et une circulation de poids lourds générant des nuisances pour la clientèle. Les aménagements sont peu mutualisés en particulier pour les espaces de stationnement et de circulation modes doux.
- **Le bâti** : il est globalement en bon état sur l'ensemble des zones hors zones vieillissantes où le bâti est plus dégradé. Peu d'efforts sur l'intégration paysagère du bâti sont réalisés par les propriétaires.
- **Environnement et cadre urbain** : un environnement très minéral et peu végétalisé notamment dû aux grandes nappes de stationnement.

Des locaux vacants de grandes surfaces



ZC « Le Mont » - Vitry-en-Charollais

Peu d'aménagements pour le consommateur



ZC « Barberèche » - Vitry-en-Charollais

De grandes nappes de stationnement et peu de végétalisation



ZC « Champ-Bossu » - Paray-le-Monial



Du bâti récent et qualitatif

ZC « Champ-Bossu » - Paray-le-Monial



ZC « Ligerval » - Digoïn

Analyse de la demande

Profil de la clientèle résidente

€ **23 170€ de revenu moyen**
25 586€ (Territoires comparables)
24 307€ (France Hors IDF)

 **2 pers/ménage**
2,3 (Territoires comparables)
2,2 (France Hors IDF)

 **39% de retraités**
30% (Territoires comparables)
29% (France Hors IDF)

 **24% de personnes de moins de 25 ans**
28% (Territoires comparables)
29% (France Hors IDF)

 **Un taux de croissance annuel de la population de -0,7% entre 2013 et 2018**
(1,8% (Territoires comparables)
1,7% (France hors IDF)

 **12% de CSP+**
14% (Territoires comparables)
16% (France Hors IDF)

 **86% des foyers ont au moins 1 véhicule**
90% (Territoires comparables)
85% (France Hors IDF)



Le profil socio-économique de la clientèle résidente (40 136 habitants en 2018) indique que globalement les résidents ont un revenu moyen légèrement inférieur à la moyenne des territoires comparables et à la moyenne nationale. En parallèle, les Catégories Socio-Professionnelles (CSP) dites « + » (Cadres, Professions Intellectuelles Supérieures, Professions Intermédiaire) représente 12 % des actifs dans le Grand Charolais contre 14 % pour les territoires similaires et 16 % pour la moyenne nationale.

Le profil des ménages s'élève en moyenne à 2 personnes ce qui s'explique par le taux de retraités plus élevé (39 % contre 30 % pour les territoires comparables et 92 % au niveau national) et la part des moins de 25 ans plus faible que les moyennes comparables (24 % contre 28 % pour les territoires comparables et 29 % au niveau national).

La ruralité du territoire implique un taux de foyers véhiculés élevés (86 %) bien qu'il soit inférieur à la moyenne des territoires comparables (90 %).

Le territoire du Grand Charolais connaît un taux de croissance annuel de la population de – 0,7 % contrairement aux territoires similaires qui connaissent une augmentation d'1,8 %.

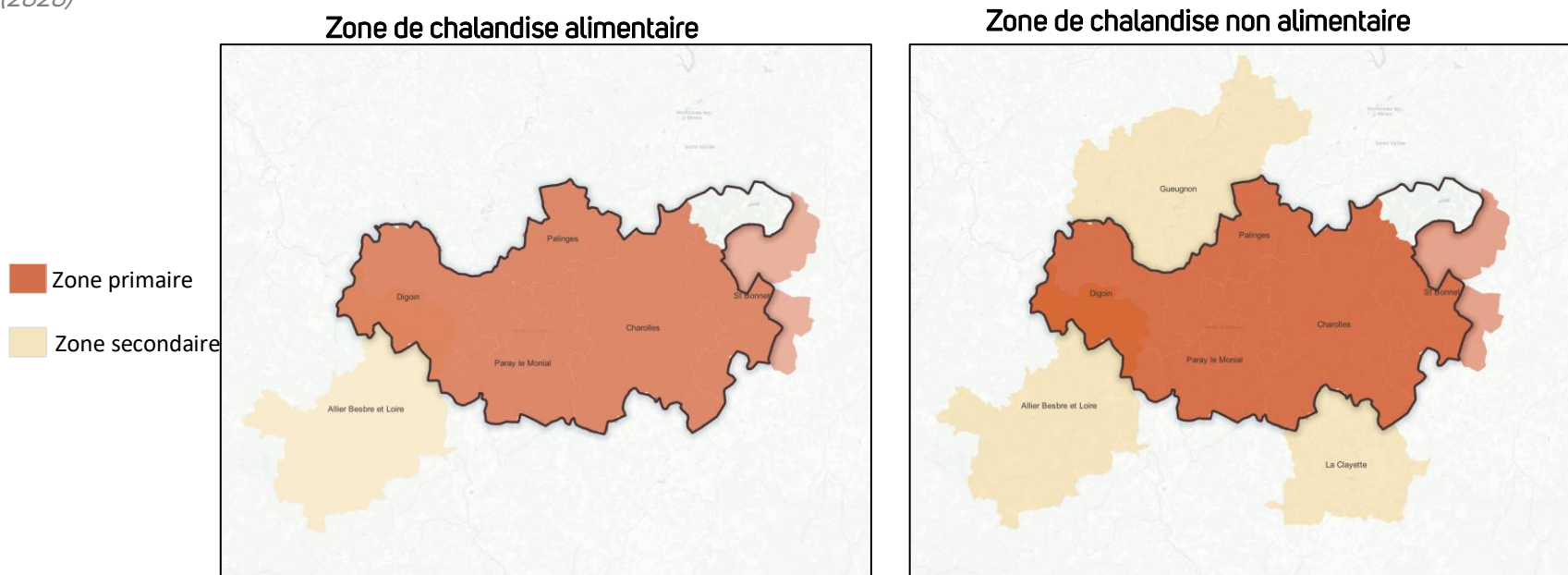
L'offre commerciale présente sur le territoire doit pouvoir répondre aux besoins des clients et à leurs attentes avec une offre adaptée aux personnes plus âgées et avec un pouvoir d'achat moyen. La proximité des lieux d'achats depuis les lieux de résidence semble être un enjeu important notamment pour les personnes les plus âgées et les moins mobiles.

La zone de chalandise

La zone de chalandise, issue de l'Enquête de Consommation des Ménages de la CCI Bourgogne-Franche Comté (2020), indique une bonne couverture du territoire. En effet, pour la zone de chalandise alimentaire la zone primaire constitue le territoire du Grand Charolais avec une légère attraction sur une partie du territoire Allier Besbre et Loire. La zone de chalandise non alimentaire couvre également le territoire Grand Charolais avec une attraction plus marquée pour la zone de chalandise secondaire sur les territoires de l'Allier Besbre et Loire, de La Clayette et de Gueugnon. L'attractivité de la clientèle résidente sur les territoires limitrophes s'explique principalement par les flux domicile-travail. Pour rappel, près de 3 400 actifs résidants sur les EPCI limitrophes travaillent sur le territoire du Grand Charolais. De fait, cette clientèle est amenée à consommer dans les commerces présents sur le Grand Charolais.

En complément, nous pouvons noter qu'une partie du territoire (secteur nord-est) ne fait pas partie de la zone de chalandises du Grand Charolais. Les habitants sont davantage attirés par l'offre présente en dehors du territoire en particulier par la CU Creusot Montceau (également lié aux flux domicile-travail : le taux de navetteurs sur ces communes étant plus important que sur le reste du territoire intercommunal).

Cartographie de la zone de chalandise alimentaire et non alimentaire. Source : Enquête de Consommation des Ménages de la CCI Bourgogne-Franche Comté (2020)



Une évasion commerciale faible

L'évasion commerciale hors zone de chalandise est la part des dépenses des ménages de la zone de chalandise effectuée à l'extérieur.

Sur 312 M€ de dépenses commercialisables (DC) générés par les ménages de la zone de chalandise, **l'évasion commerciale représente près de 58 M€ soit 19 % de la DC. La première destination d'évasion est la vente à distance (VAD) qui représente 18 M€ soit 47 % de l'évasion totale (53 % de l'évasion en non alimentaire).**

La vente à distance a augmenté ces dernières années en lien avec la conjoncture nationale et la crise sanitaire. Cette part de la vente à distance va très certainement continuer sa croissance dans les années à venir puisque ses parts de marché progressent de + 4 points en moyenne actuellement.

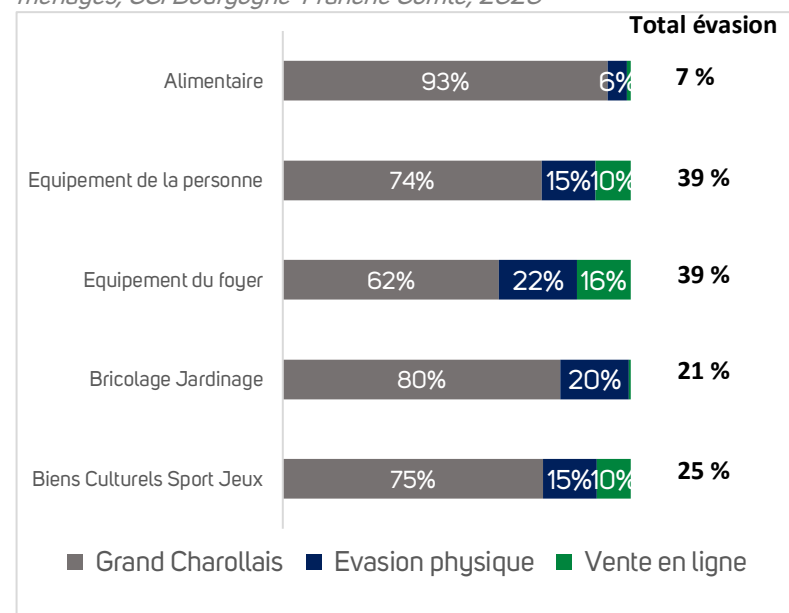
Au-delà de la vente à distance, les principaux lieux d'évasion physiques sont : la Communauté Urbaine Creusot Montceau pour 12 millions d'euros suivi par la Communauté d'Agglomération Mâconnais Beaujolais pour environ 5,8 millions d'euros.

Vente à distance	18 M€
Le Creusot Montceau-les-Mines	12 M€
Mâconnais Beaujolais Agglomération	5,8 M€
Roannais Agglomération	3 M€
Vichy Communauté	3 M€
Montluçon Communauté	3 M€
Moulins Communauté	1,6 M€

L'analyse de l'évasion par famille de produits met en évidence :

- une évasion très limitée en alimentaire (7 % de la DC), liée à des effets de frange ;
- une évasion un peu plus élevée, mais qui reste difficilement compressible, en non alimentaire. L'équipement de la personne et de la maison est le secteur qui connaît la plus forte évasion (39 % de la DC) mais au regard des caractéristiques de l'offre commerciale existante sur le Grand Charolais, de l'offre concurrentielle présente sur les intercommunalités de plus fort rayonnement et la progression de la vente à distance sur ces produits, cette évasion semble difficilement compressible.

Montants d'évasion. Source : Enquête de consommation des ménages, CCI Bourgogne-Franche Comté, 2020



Synthèse et enjeux

L'offre commerciale dans le Grand Charolais est essentiellement répartie dans les 3 plus grandes communes : Paray-le-Monial, Digoin et Charolles (offre de proximité et offre de plus de 300 m²). L'offre de Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) est diversifiée et permet de répondre aux besoins de consommation courants des résidents. L'offre de moins de 300 m², c'est à-dire, l'offre de proximité est, quant à elle, dense en comparaison des territoires similaires et marquée par la présence des services. L'offre de proximité ainsi que l'offre alternative au commerce traditionnel permet de bien mailler le territoire pour les besoins de première nécessité.

Bien que le territoire s'inscrive dans un environnement concurrentiel fort, la densité commerciale des GMS est également forte au regard des données nationales. Par ailleurs, l'évasion commerciale notamment à destination des commerces physiques implantés sur les territoires limitrophes reste contenue.

En parallèle, quatre centralités font l'objet du Programme Petites Villes de Demain pour mesurer leur attractivité et identifier les enjeux de revitalisation : Paray-le-Monial, Digoin, Charolles et Saint-Bonnet-de-Joux.

Enjeux :

- Rechercher une complémentarité entre les trois centralités majeures du territoire en termes d'offre commerciale,
- Affirmer le positionnement commercial du territoire notamment des centralités les plus importantes : mettre en place des outils spécifiques dans le PLUi, engager une réflexion à l'échelle de l'agglomération pour une meilleure cohérence des politiques commerciales et documents d'urbanisme à cette échelle...
- Soutenir et maintenir les commerces en milieu rural, notamment les derniers commerces,
- Définir l'évolution souhaitée de l'offre de périphérie et notamment le foncier mobilisable pour du commerce dans les zones,
- Adapter l'offre au profil de la clientèle : une clientèle âgée avec des revenus limités qui nécessite de conserver une offre de première nécessité au plus près des lieux d'habitation,
- Renforcer l'animation en centralités pour renforcer l'attractivité commerciale.

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT TOURISTIQUE⁶

La Communauté de Communes du Grand Charolais est un territoire étape en lien avec son positionnement stratégique : traversé par la RCEA, la RN7 et au cœur d'un département et de territoires alentours qui ont des sites touristiques connus et reconnus : Le Pal à Saint-Pourçain-sur-Besbre, l'Abbaye de Cluny, le Château de Cormatin ... Le Grand Charolais peut également bénéficier du carrefour fluvial sur lequel il se situe avec différents cours d'eau traversant le territoire (la Loire, l'Arconce, la Bourbince, le Canal du Centre, le canal de Roanne, le Canal Latéral de la Loire...).

Les principaux atouts touristiques du territoire sont multiples : des lieux et monuments, notamment religieux, répartis sur différentes communes, le cadre naturel privilégié, la spécificité de la race charolaise et le passé industriel marquant pour le territoire.

Le tourisme religieux

Un tourisme marqué par la présence d'une vingtaine de lieux religieux sur la Communauté de Communes. Ces derniers sont variés : églises, chapelles, couvents, cloître ce qui permet de diversifier les visites touristiques. La commune de Paray-le-Monial est connue internationalement pour son patrimoine religieux. En effet, elle regroupe des lieux emblématiques tels que la Basilique du Sacré-Cœur, le Parc des Chapelains, le musée du Hiéron (musée français d'arts sacré), des chapelles (Saint-Jean, La Colombière...) etc. La commune accueille également de grandes fêtes sacrées : la fête de Sainte-Marguerite (mi-octobre) et la fête du Sacré-Cœur (fin juin) qui attirent des milliers de pèlerins. Le nombre de pèlerins est estimé à 200 000 chaque année dans la commune de Paray-le-Monial.

Ce type de clientèle ne dispose pas toujours d'un budget élevé et de manière générale les pèlerins sont hébergés dans des lieux religieux, équipements publics (internats notamment) ou chez leurs proches/amis. Mais, l'affluence sur une période restreinte interroge tout de même sur la capacité suffisante ou non du nombre de lits disponibles sur le territoire et de quelle manière ils peuvent être suffisamment occupés en dehors de ces temps forts.



Source : Destination Saône et Loire ; Sacré Cœur Paray ; Bourgogne Tourisme

⁶ Les données utilisées lors du diagnostic touristique sont issues des sites touristiques du territoire (offices du tourisme, Destination Saône et Loire, Bourgogne Tourisme...) et des données internes de la Communauté de Communes du Grand Charolais.

Le tourisme loisirs et nature

Le Grand Charolais a la spécificité d'être positionné sur un carrefour fluvial ce qui est bénéfique pour le tourisme loisirs et nature. En effet, le territoire est doté de différents lieux stratégiques : écluse pont du canal à Digoin qui génère plus de 7 000 passages, canaux touristiques tels que le Canal de Roanne, le Canal Latéral de la Loire etc., la capitainerie du port de Digoin qui compte plus de 1 000 jours d'escales, l'ObservaLoire qui accueille plus de 8 000 visiteurs à l'année...

En parallèle, des lieux et activités tels que de la location de canoë, des bords aménagés comme à Digoin renforcent l'attractivité de ce tourisme tout comme les anciennes maisons éclusières, toujours présentes qui constituent un véritable atout touristique sur lequel s'appuyer.

Le territoire a également la chance d'avoir un environnement naturel proche ce qui permet de développer du tourisme nature tels que des circuits de randonnées (80 sont recensés pour environ 1 000 kilomètres de parcours), des itinéraires vélo et équestre qui traversent le territoire (l'euro vélo 6, Loire itinérances et route d'Artagnan pour le circuit équestre).

Actuellement, l'Association Le Canal de Roanne à Digoin travaille sur un projet stratégique de développement ayant pour objectifs de positionner le canal comme « un canal et ses voies associées, qui permettent de vivre une itinérance de proximité, en couple, entre amis ou en famille ». Pour cela, un plan d'actions avec différents axes a été élaboré :

- Un socle principal qui est de maintenir et qualifier l'infrastructure du canal
- **Axe 1** : Faire émerger une offre singulière d'itinérance court-séjour autour du canal
- **Axe 2** : Faire exister la destination d'itinérance auprès des clients
- **Axe 3** : Faire vivre et structurer l'animation de la destination

Ces axes sont déclinés en diverses actions qui exerceront une influence sur le tourisme d'itinéraire et de loisirs/nature sur le Grand Charolais. En effet, ces actions portent sur l'amélioration des infrastructures tels que le linéaire du chemin de halage, une offre plus diversifiée en parcours vélos etc. afin de renforcer le tourisme d'itinérance. Pour cela, les sites d'accueil (commune de Digoin, ObservaLoire, les offices du tourisme et autres communes du territoire) devront faire attention à leurs conditions d'accueil et de services ainsi que de signalétique. Il est également prévu dans les fiches actions de « proposer un hébergement identitaire et atypique » ce qui permettrait de renforcer l'offre manquante et peu diversifiée des hébergements touristiques sur le Grand Charolais. L'ensemble de ces actions sera propulsé par la mise en œuvre d'une stratégie de communication poussée et attractive et des animations ciblées.

Ce projet est un atout pour le Grand Charolais car il permettra de mettre en valeur un des cours d'eau tout en connectant les territoires voisins et en favorisant les animations, les lieux d'hébergements et les activités qui vont renforcer l'attractivité du territoire.

Le tourisme agricole et gastronomique

Le territoire s'est lancé dans une Candidature à l'UNESCO pour l'inscription du paysage culturel de l'élevage charolais portée par le Pays Charolais-Brionnais qui sera une vraie mise en valeur du territoire.

D'autres actions ont été mises en place pour renforcer l'attractivité et la visibilité du territoire sur le volet agricole et gastronomique comme l'intégration dans des labels de certains produits du territoire (Viande Charolaise, Fromage de Chèvre du Charolais) ainsi qu'une large gamme de produits qualitatifs déclinés dans la gamme « Embouche ».

Tout un écosystème a également été créé autour de la viande charolaise :

- La Maison du Charolais : un lieu atypique qui allie l'agriculture et la gastronomie du territoire (musée découverte de la vache charolaise, parcours en famille, dégustation, restaurant...)
- Un Concours des Apprentis Bouchers de Charolles mis en place en 2008 et un Concours des Viandes Charolaises d'Excellence
- De la recherche et développement sur la filière Charolaise à travers la Plateforme technologique du Charolais (valorisation de la viande, promotion des circuits courts...)

En parallèle, le territoire possède un restaurant étoilé et renommé sur la commune de Charolles (Restaurant Doucet) et d'autres lieux de restauration qualitatifs sur le territoire ainsi qu'une offre spécifique au monde agricole (Bienvenue à la Ferme, agritourisme, chambres d'hôtes...).

Le tourisme industriel

Le passé industriel du territoire du Grand Charolais a laissé un patrimoine industriel sur lequel la Communauté de Communes peut s'appuyer. 4 communes du territoire sont essentiellement concernées par ce type de tourisme :

- Charolles avec la Faïencerie,
- Digoin avec la Manufacture, l'entreprise de Fayencerie Sarreguemines International, le musée de la Céramique
- Hautefond et le four à Briques
- Lugny avec son moulin historique
- Palignes avec l'entreprise Terres Cuites de Bourgogne
- Paray-le-Monial avec l'entreprise Fauchon Baudot
- Vendenesse-lès-Charolles avec les fours à Chaux et la scierie Ducerf

Le tourisme industriel est de plus en plus attractif et plébiscité par la clientèle touristique. Ce savoir-faire-spécifique du territoire est à capitaliser en créant des expériences uniques pour les visiteurs (mise en place de parcours industriel, jeux grandeur nature dans les lieux industriels : Escape Game...) afin de faire davantage connaître le Grand Charolais.



Source : Destination Saône et Loire ; Sacré Cœur Paray ; Bourgogne Tourisme

Le profil des touristes et la capacité d'accueil du territoire

Les touristes qui se rendent sur le territoire viennent essentiellement en saison d'été. Celle-ci débute au mois d'avril jusqu'au mois de septembre (un pic est observé au mois de juillet). La clientèle touristique est majoritairement française et vient des alentours (30 % viennent du département de Saône-et-Loire et 20 % des départements alentours). Étant donné la proximité géographique de la clientèle, les séjours sont essentiellement de courte durée. Le territoire est également favorable pour le tourisme d'itinérance en captant un tourisme de passage (notamment la clientèle étrangère).

De plus, le territoire se caractérise par une part importante de maisons secondaires : plus de 1 500 sont recensées sur la Communauté de Communes. Les résidents viennent pour la plupart en saison d'été et consomment sur le territoire.

La Communauté de Communes du Grand Charolais recense une vingtaine d'hôtels, 7 campings, 146 hébergements locatifs et 4 hébergements collectifs. L'arrivée de touristes en saison d'été ou lors d'événements spécifiques (fêtes religieuses...) peut interroger sur la capacité d'accueil du territoire notamment lors de l'arrivée de grands groupes. De plus, certains territoires limitrophes sont plus équipés : CC Entre Arroux Loire et Somme, CU Creusot Montceau ce qui s'explique essentiellement par la présence de lieux accueillant beaucoup de publics comme le parc d'attraction Le Pal par exemple.

	Hébergements locatifs	Nbre lits hébergements locatifs	Hébergements collectifs	Nbre lits hébergements collectifs	Hôtellerie	Nbre chambres	Nbre Emplacement Camping Car	Camping	Nbre emplacements campings
Baron	4	29							
Beaubery	3	38	2	36					
Champlecy	4	24							
Changy	2	14							
Charolles	18	116			3	34	10	1	53
Coulanges	1	10							
Digoin	9	56			6	72	20	1	81
Hautefond					1	68			
L'Hôpital-le-Mercier	2	17							
Lugny-lès-Charolles	1	15							
Marcilly-la-Gueurce	1	4							
Le Rousset-Marizy	2	9						1	20
Martigny-le-Comte	8	68							
Mornay	2	10							
Molinet	1	15					24		
La Motte-Saint-Jean	8	64							
Nochize	2	18	1	30					

Ozolles	6	41							
Palinges	4	16					2	1	62
Paray-le-Monial	28	197			10	346	6	1	161
Poisson	3	34			1	7			
Saint-Agnan	1	2							
Saint-Aubin-en-Charollais	4	57							
Saint-Bonnet-de-Joux	3	30	1	21				1	26
Saint-Julien-de-Civry	6	51							
Saint-Léger-lès-Paray	2	10							
Saint-Vincent-Bragny	2	9							
Saint-Yan	2	9							
Suin	2	10							
Vaudebarrier	2	8							
Vendennes-lès-Charolles	3	16							
Versaugues	1	14							
Viry	5	27							
Vitry-en-Charollais	2	13			1	20	6		
Volesvres	2	49						1	21
TOTAL	146	1100	4	87	22	547	68	7	424

Synthèse et enjeux

Un territoire marqué par différents types de tourisme qui font sa spécificité :

- Un tourisme religieux issu du patrimoine de Paray-le-Monial qui permet d'attirer des milliers de pèlerins lors de grandes fêtes religieuses ;
- Un tourisme industriel, symbole du passé industriel du territoire ;
- Un tourisme agricole et gastronomique porté par les atouts du territoire : élevage de la race Charolaise, produits du terroir de qualité, exploitations agricoles etc. ;
- Un tourisme fluvial et naturel grâce à un environnement naturel privilégié et à un emplacement au cœur d'un carrefour fluvial ;

Le territoire reste néanmoins un territoire de passage pour un tourisme d'itinérance avec de courts séjours.

Enjeux :

- Développer les capacités hôtelières en lien avec la demande, notamment lors des grands événements ponctuels
- Poursuivre la mise en valeur du patrimoine et des atouts du territoire pour renforcer la clientèle touristique : s'appuyer sur les maisons éclusières, véritable patrimoine architectural qui est actuellement peu exploité
- Développer des circuits touristiques (industriels, agricoles...), des produits touristiques pour attirer une nouvelle cible de clientèle et augmenter la durée du séjour moyen
- Diversifier les types d'hébergements sur le territoire