



Petites villes
de demain

Etat des Lieux et Enjeux

Annexe 2

Petites villes de demain



CHAUFFAILLES - LA CLAYETTE

Table des matières

PRESENTATION ET DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE	2
Un bassin de vie rural, en reconversion économique à la suite d'une forte désindustrialisation.....	2
Les compétences de la Communauté de communes Brionnais Sud Bourgogne.....	3
DEMOGRAPHIE HABITAT ET LOGEMENT	4
Les Evolutions sociodémographiques.....	4
Les Caractéristiques des logements	9
En résumé :.....	17
Que dit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	17
Des actions en cours.....	18
EMPLOIS ET ECONOMIE	19
Des emplois diversifiés, mais en baisse	19
Des zones d'activités économiques réparties sur le territoire	23
En résumé :.....	29
Que dit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	30
CONSOMMER SUR LE TERRITOIRE	31
Organisation de l'offre commerciale: le commerce traditionnel.....	31
Les circuits alternatifs à l'offre traditionnelle	32
Les cellules vacantes en centralités.....	32
Des projets sur La Clayette	35
Maillage en grande et moyenne surfaces	35
En résumé :.....	35
Que dit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	36
Des actions en cours.....	37
L'IDENTITE PATRIMONIALE	38
Le Paysage, un patrimoine à préserver.....	38
Agriculture et paysage : un lien étroit à entretenir	38
Le patrimoine architectural, véritable identité du territoire.....	43
En résumé :.....	45
Que dit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	47

Le territoire compte néanmoins des industries de pointe en développement et profite aujourd'hui d'une proximité relative avec l'agglomération lyonnaise dont la saturation conduit entrepreneurs et employés à relativiser ces contraintes multiples par la recherche d'un cadre de vie amélioré.

La Communauté de communes, avec le Pays Charolais-Brionnais, s'impliquent fortement dans l'accompagnement au développement économique pour favoriser une nouvelle image d'un territoire qui conserve encore en héritage de nombreuses friches à revaloriser.

Ce territoire inscrit dans une démarche TEPOS et dans le programme « Petites Villes de Demain » et souhaite désormais inscrire son développement sous le signe d'une plus grande qualité de vie, conscient de ses atouts et en œuvrant pour acquérir ou conserver les services nécessaires aux activités et au bien-être de la population : il s'agit notamment de conserver, voire améliorer la desserte ferroviaire, ou encore assurer la connexion à très haut débit sur l'ensemble du territoire. Le maintien des services de proximité et notamment de santé constituent des enjeux importants, à l'heure où de nombreux retraités choisissent ce territoire pour s'établir. Le tourisme constitue également une source de développement économique complémentaire bien intégrée par le Pays Charolais-Brionnais et ses EPCI membres.

Les compétences de la Communauté de communes Brionnais Sud Bourgogne

Les compétences obligatoires :

- Aménagement de l'espace et Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;
- Développement économique ;
- Promotion du tourisme ;
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage ;
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.

Les principales compétences optionnelles

- Protection et mise en valeur de l'environnement ;
- Politique du logement et du cadre de vie ;
- Création, aménagement et entretien de la voirie ;
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire ;
- Action sociale d'intérêt communautaire.
- Création et gestion des maisons de services au public
- Organisation des mobilités

Les principales compétences supplémentaires

- Aménagement et gestions des équipements touristiques suivants : aire de loisirs de Mussy-sous-Dun, aires de services pour camping-cars de Chauffailles et Châteauneuf ;
- Aménagement et entretien des sentiers de randonnées inscrits au PDIPR 71 ;
- Participation aux initiatives de développement touristique : concours de fleurissement, balades vertes ;
- Aménagement et entretien d'aires de repos ;
- Gestion des ponts bascule ;
- Construction, aménagement, entretien, gestion et animation des espaces sportifs de proximité
- Accompagnement à l'organisation de manifestations culturelles et sportives
- Aménagement du numérique

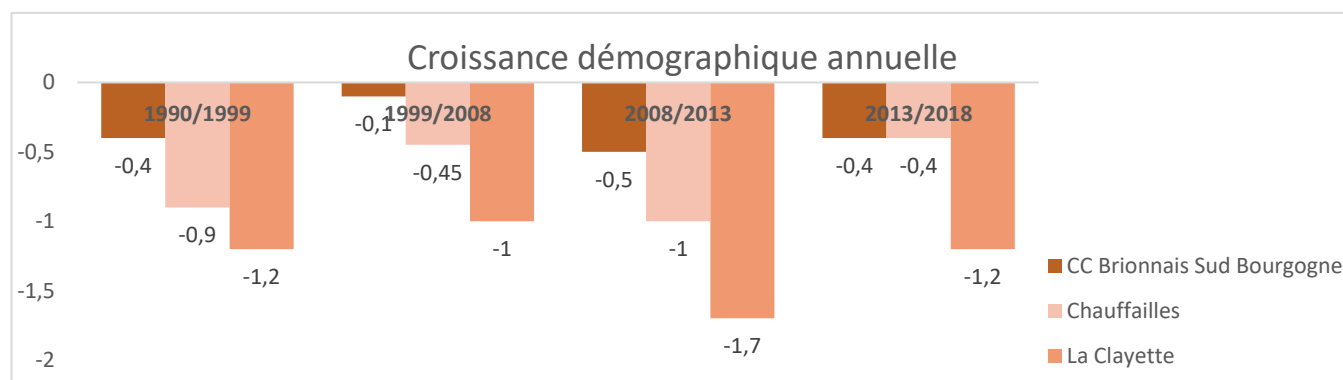
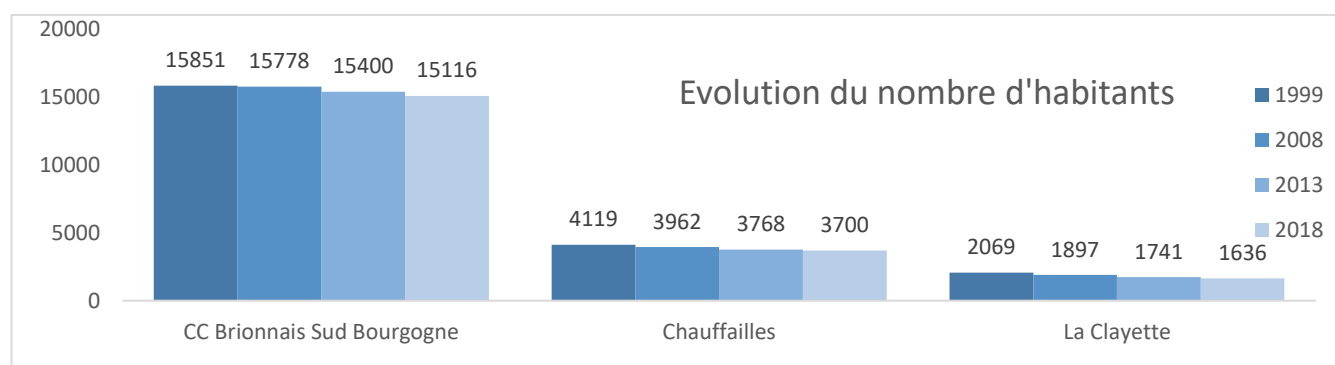
DEMOGRAPHIE HABITAT ET LOGEMENT

Tous les chiffres proviennent de l'INSEE, parution du 28/08/2021

Les Evolutions sociodémographiques

15 116 habitants au 1^{er} janvier 2018

La Communauté de communes compte 15116 habitants en 2018 et perd régulièrement de la population depuis 1970 (-0.4% par an de 2013 à 2018). Chauffailles et La Clayette (respectivement 3700 et 1636 habitants) connaissent également une décroissance démographique mais à un rythme plus important notamment pour La Clayette (-1.2%/an, plus forte baisse démographique du territoire).



Un déficit du solde naturel de plus en plus important, mais un solde migratoire positif

Variation de la population	1990/1999			1999/2008			2008/2013			2013/2018		
	Total	Solde nat.	Solde migr.	Total	Solde nat.	Solde migr.	Total	Solde nat.	Solde migr.	Total	Solde nat.	Solde migr.
France	0.4	0.4	0	0.7	0.4	0.3	0.5	0.4	0.1	0.4	0.3	0.1
CC	-0.4	-0.3	-0.2	-0.1	-0.3	0.2	-0.5	-0.4	-0.1	-0.4	-0.7	0.3
Chauffailles	-0.9	-0.3	-0.6	-0.45	-0.4	-0.05	-1.0	-0.5	-0.5	-0.4	-0.9	0.5
La Clayette	-1.2	-0.3	-0.9	-1	-0.3	-0.6	-1.7	-1.5	-0.2	-1.2	-1.6	0.3

La décroissance démographique s'explique par un déficit naturel (différence entre le nombre de naissance et de décès) important et croissant encore plus marqué sur les 2 villes centre que sur l'ensemble du territoire. Il s'explique par le vieillissement de la population (plus de décès) et au recul de la part des personnes en âge d'avoir des enfants (moins de naissance)

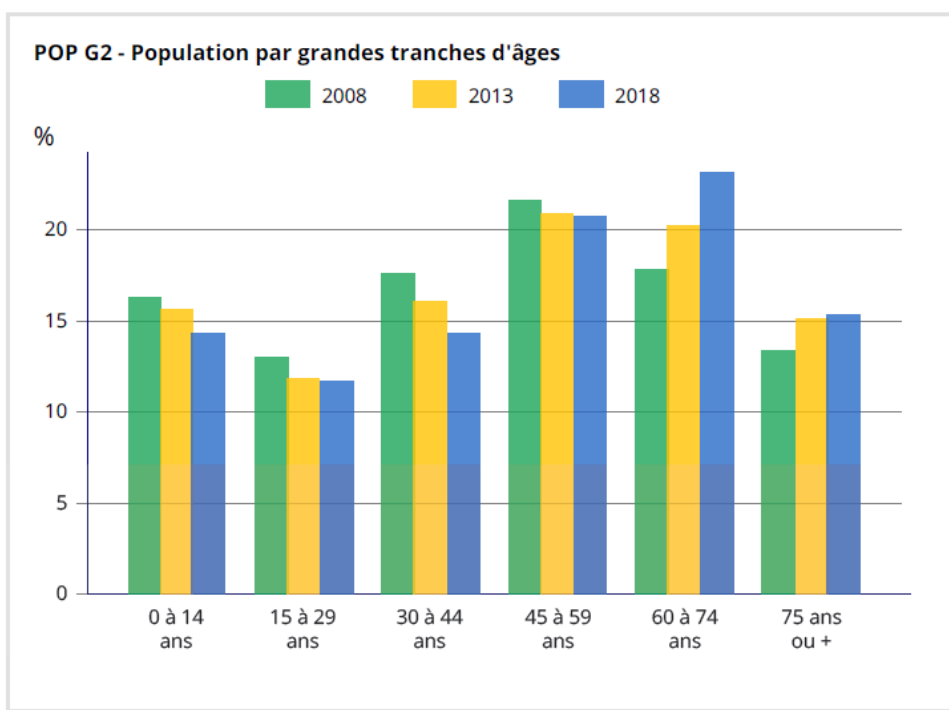
On peut noter sur la dernière période un solde migratoire positif (différence entre les entrées et les départs du territoire) qui peut s'interpréter par un regain d'attractivité de la Communauté de Communes et des 2 villes centre.

De manière générale, la mobilité vers les territoires peu ou très peu denses (tel celui du Brionnais Sud Bourgogne), offrant un cadre de vie agréable, avec de bons moyens de communication..., constitue ces dernières années un phénomène émergent et la crise sanitaire du covid-19 semble accélérer cette tendance.

Une population vieillissante

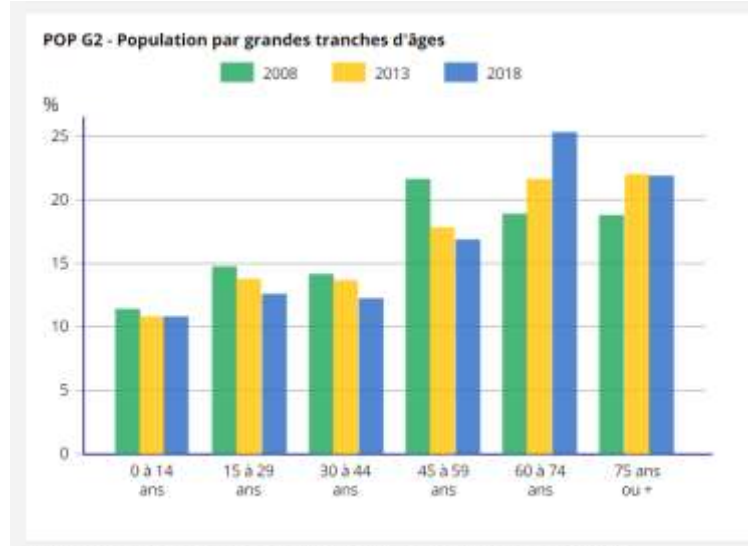
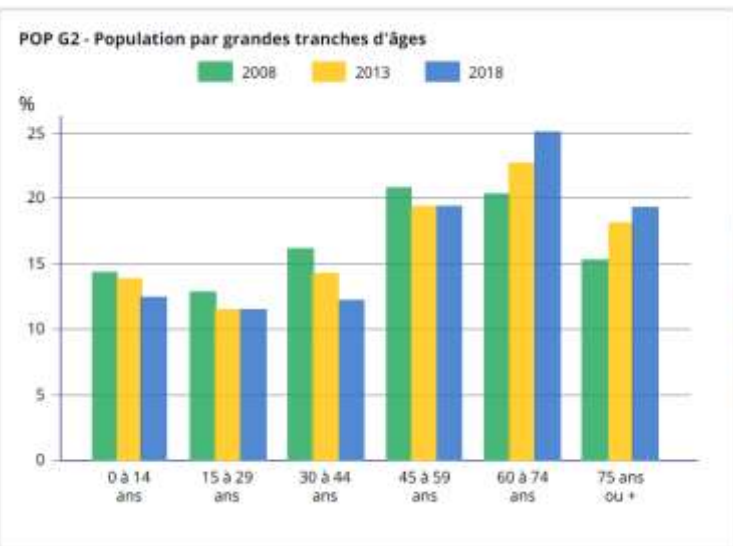
Un territoire plutôt âgé, avec une part importante des 60 et + et des moins de 30 ans moins représentés qu'ailleurs

Pour la communauté de Communes Brionnais Sud Bourgogne



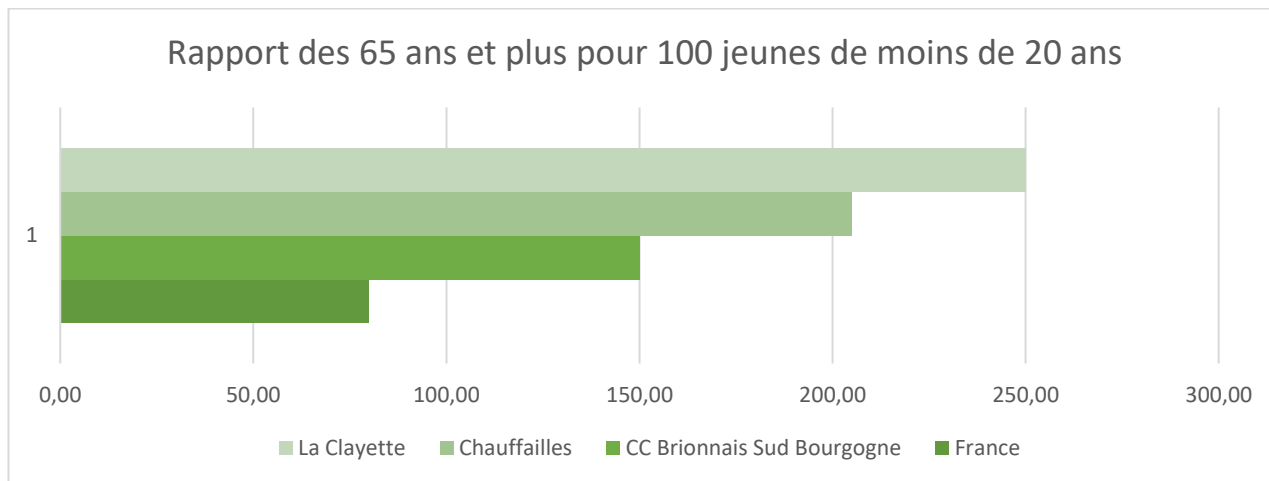
Pour Chauffailles

Pour La Clayette



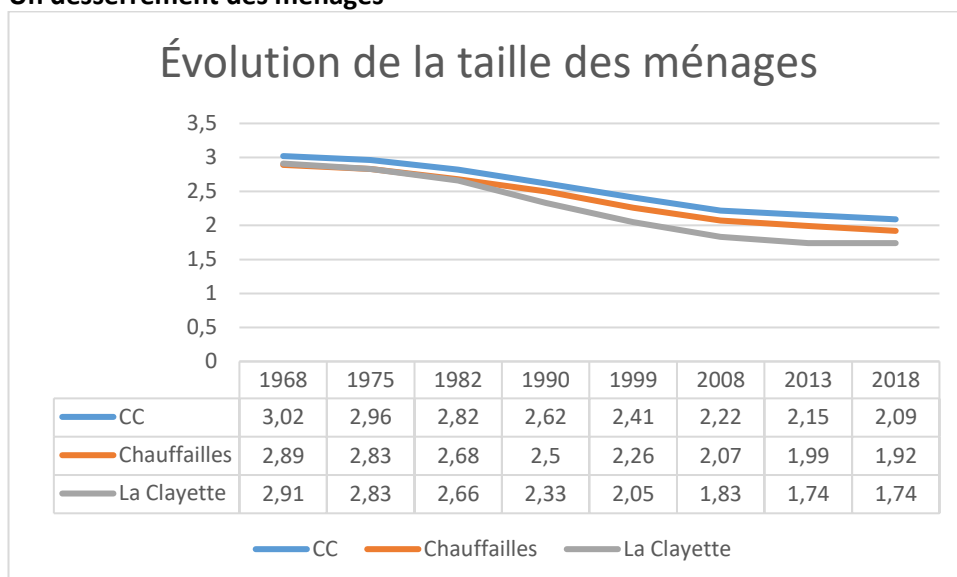
Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

Ces graphiques confirment les précédentes données. La population de plus de 60 ans est en augmentation et celles des moins de 30 ans en diminution. La population de La Clayette semble encore plus vieillissante qu'à Chauffailles. La tranche d'âge des plus de 75 ans semble se stabiliser alors que celle des 60 à 74 ans augmente. La tranche des plus jeunes diminue encore. Seules les tranches d'âge de plus de 60 ans augmentent.



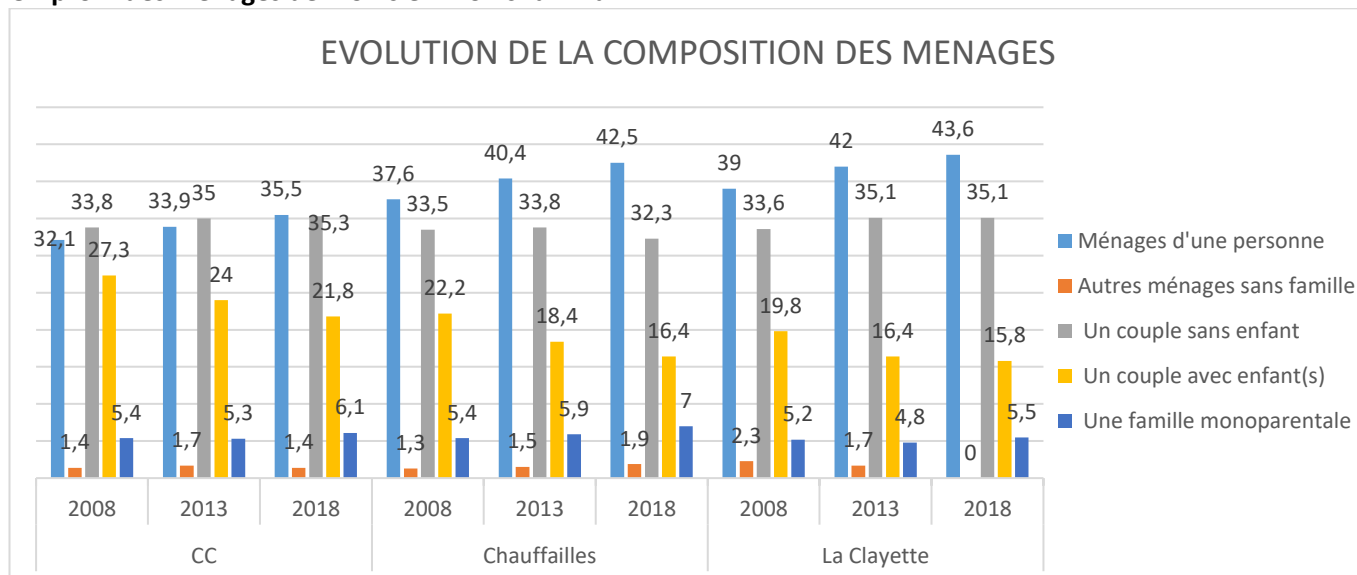
Sur le Brionnais Sud Bourgogne, il y a plus de 150 personnes de + de 65 ans pour 100 jeunes de – de 20 ans. Ce phénomène s'accroît pour Chauffailles et La Clayette. Plus de 40 % de la population des 2 villes a plus de 60 ans. Ces 2 communes avec des services importants et des logements adaptés attirent les personnes plus âgées et moins les familles.

Un desserrement des ménages



Le desserrement des ménages est une tendance nationale que connaît également le Brionnais Sud Bourgogne (décohabitation parentale des jeunes, séparations, vieillissement démographique). Le nombre d'habitants diminue, mais le nombre de ménage continue à légèrement augmenter. Cette tendance explique le besoin en logement malgré la baisse de population.

Un profil des ménages de moins en moins familial



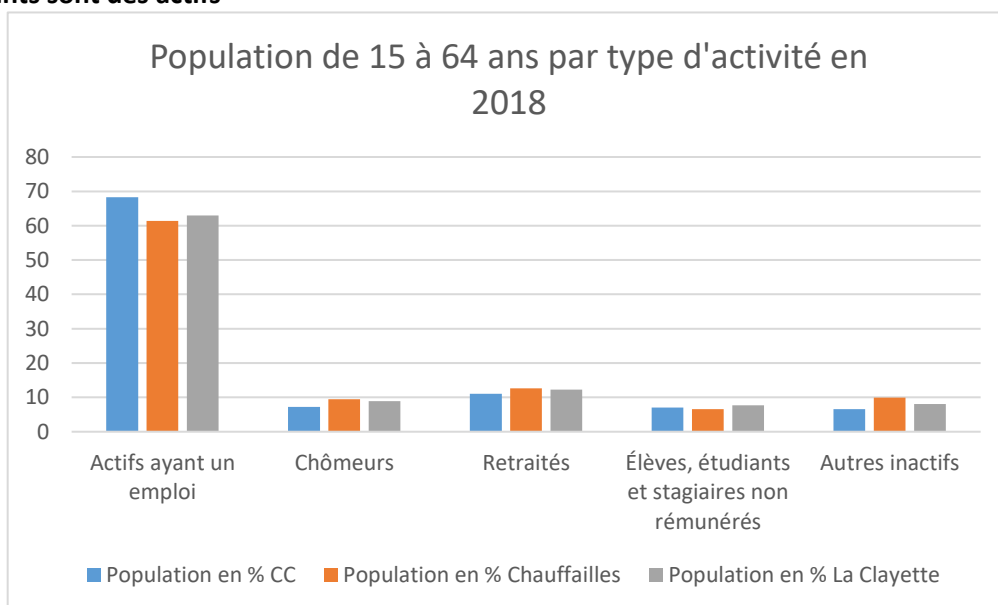
Sur l'ensemble du territoire, on retrouve un gros 1/3 de personnes seules et de couples sans enfant et un autre 1/3 de familles.

Sur les 2 villes centre, la part des personnes seules est plus importante et continue à augmenter, alors que celle des familles est moins représentée et en diminution, en lien avec le caractère urbain de ces communes et des logements de plus petite taille plus nombreux.

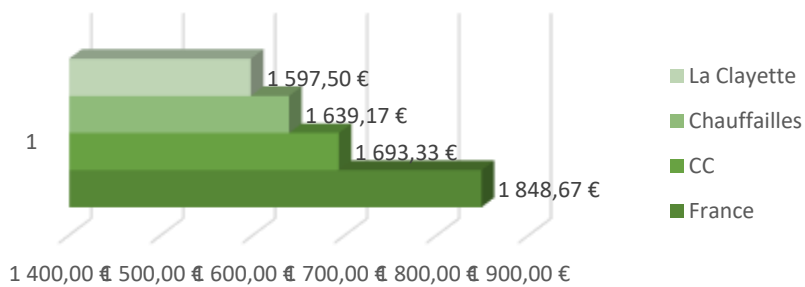
Près de trois quart des habitants sont des actifs

Un peu moins de 70% des 15-64 ans sont des actifs sur le territoire et autour de 60% sur les 2 villes centres qui ont un peu plus de chômeurs et de jeunes retraités.

La part des chômeurs par rapport au nombre d'actif est inférieur à 10% et très légèrement inférieur à la moyenne nationale. On peut noter un taux de chômeurs un peu plus important sur les 2 villes-centre.



Revenu mensuel médian par unité de consommation (Calcul Inse)



Des revenus peu élevés

Les revenus médians par unité de consommation dans les ménages fiscaux du territoire sont bien en dessous du niveau national. On peut en conclure que les ménages du territoire sont éligibles aux logements sociaux, aux aides à la rénovation mais aussi qu'il faut faire attention aux coûts de l'immobilier.

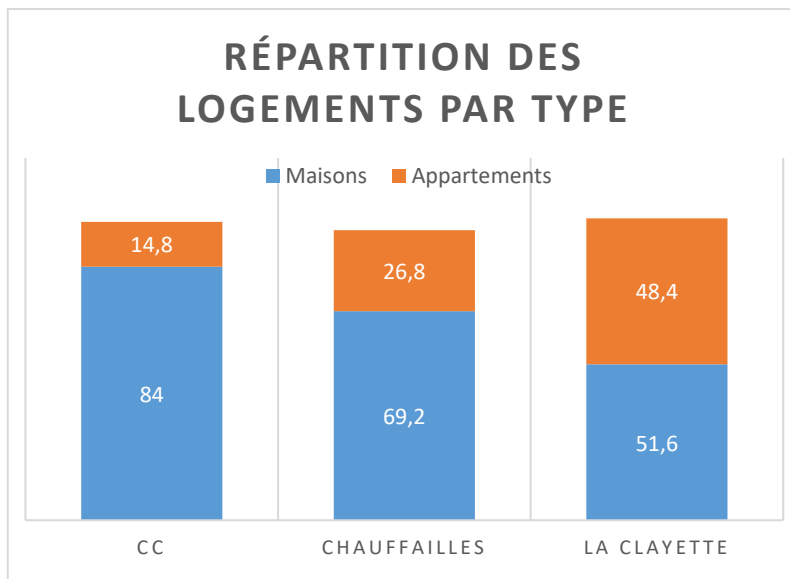
Les Caractéristiques des logements

Un parc individuel prédominant

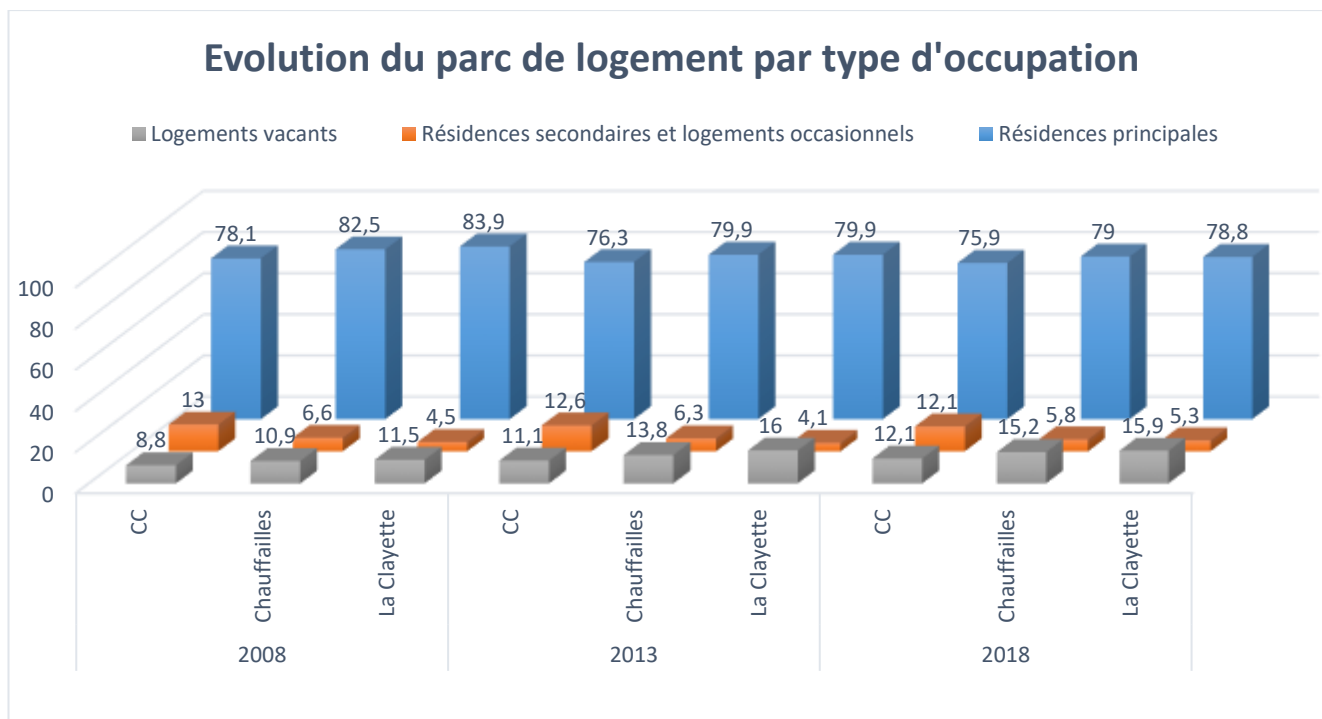
84% des logements sur l'ensemble du territoire sont en habitat individuel ce qui est une part supérieure par rapport aux territoires comparables. Il semblerait que la demande s'oriente fortement vers ce type d'habitat

La part des appartements est plus importante à la Clayette et Chauffailles, avec une part de logements individuels plus importante sur Chauffailles.

Les logements collectifs sont en augmentation par rapport aux années précédentes.



Environ 8 logements sur 10 sont des résidences principales



Sur les 2 bourgs centre (3481 logements au total), 80 % des logements sont des résidences principales (2748 logements), 15% sont vacants (536 logements) et 5 % en résidences secondaires ou occasionnelles.

La part des logements vacants tend à augmenter et est importante par rapport à la moyenne du département (10%). Cette part correspond à 357 logements vacants à Chauffailles et 179 à La Clayette, soit plus de la moitié des logements vacants du territoire.

Les logements secondaires sont en légère baisse sur l'ensemble de la communauté de communes.

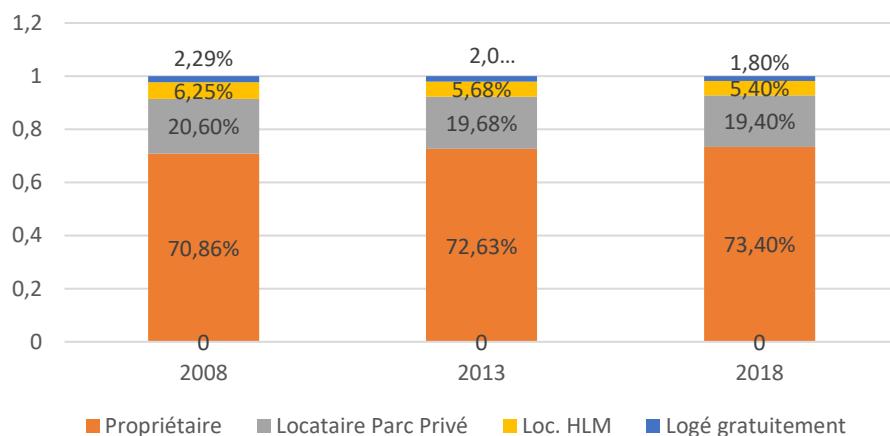
Une grande majorité de propriétaires pour les 7041 résidences principales

Pratiquement 3 résidences sur 4 sont occupées par leur propriétaire (5168 logements), une tendance à la hausse.

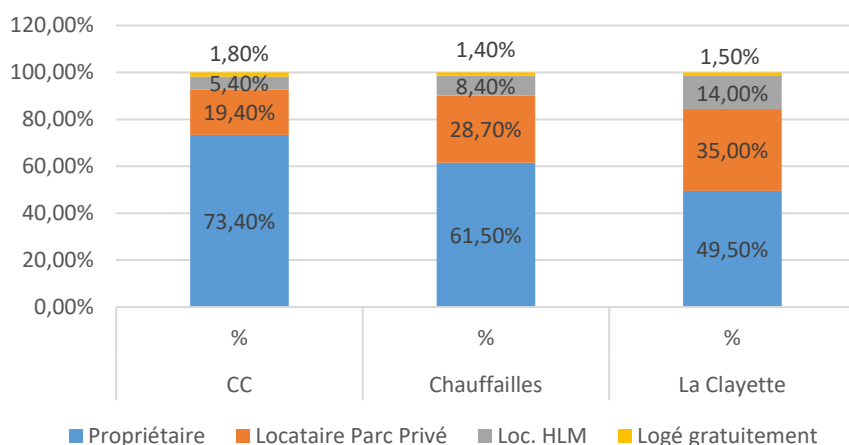
19,4% de locataire de parc privé (1366 logts)

5.4% de locataires HLM (379 lgts)

Evolution du parc de résidences principales par statut d'occupation pour la CC



Comparaison du parc de résidences principales par statut d'occupation en 2018



Un parc de logements locatifs et de logements sociaux plus important sur Chauffailles et La Clayette que sur le reste de la CC.

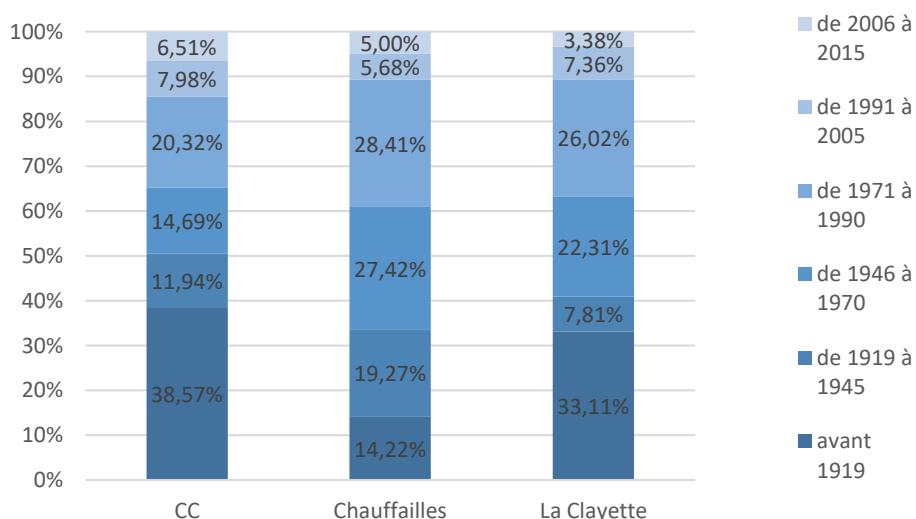
Un parc de logements anciens important

Plus de 60% des logements datent d'avant 1970 et donc d'avant la première norme énergétique en 1974.

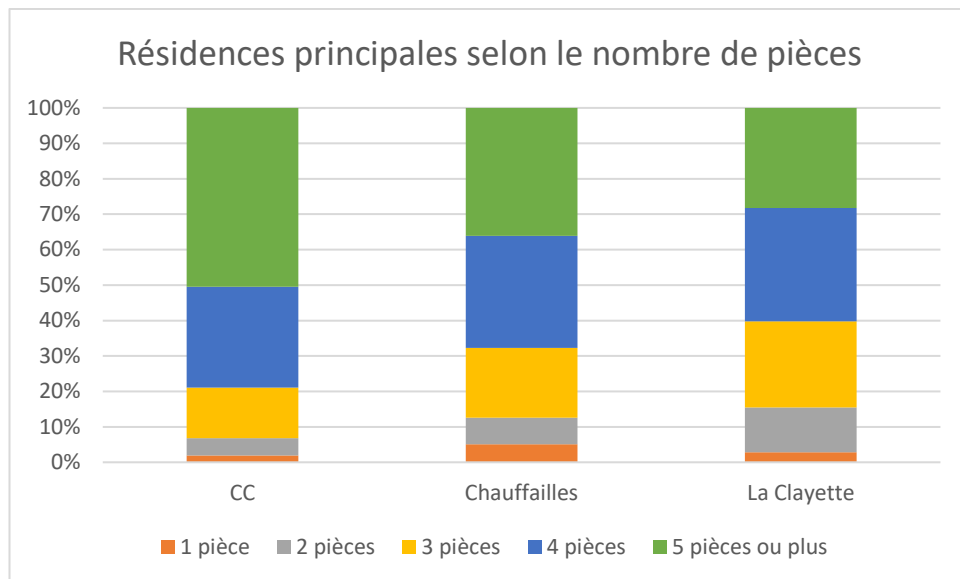
Moins de 10% des logements ont moins de 30 ans sur La Clayette et Chauffailles.

La part du parc très ancien semble plus importante sur les communes rurales. La question des logements construits entre 1946 et 1970 et de sa requalification est prédominante sur les 2 villes.

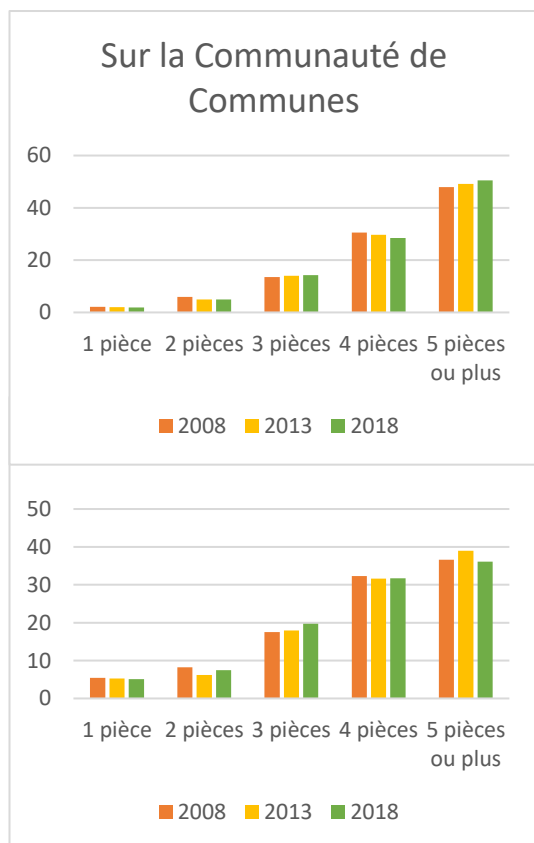
Logements par date de construction



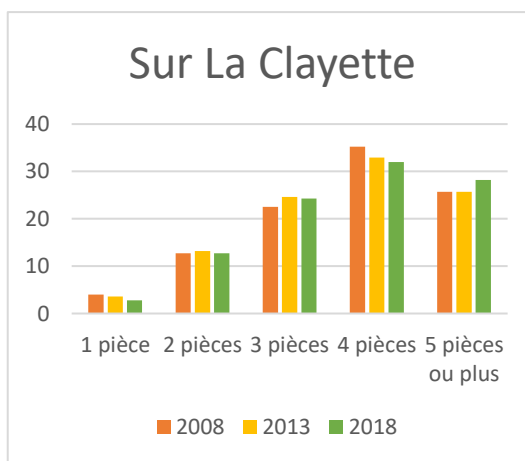
Une part importante de grands logements



Evolution de la taille des logements de 2008 à 2018

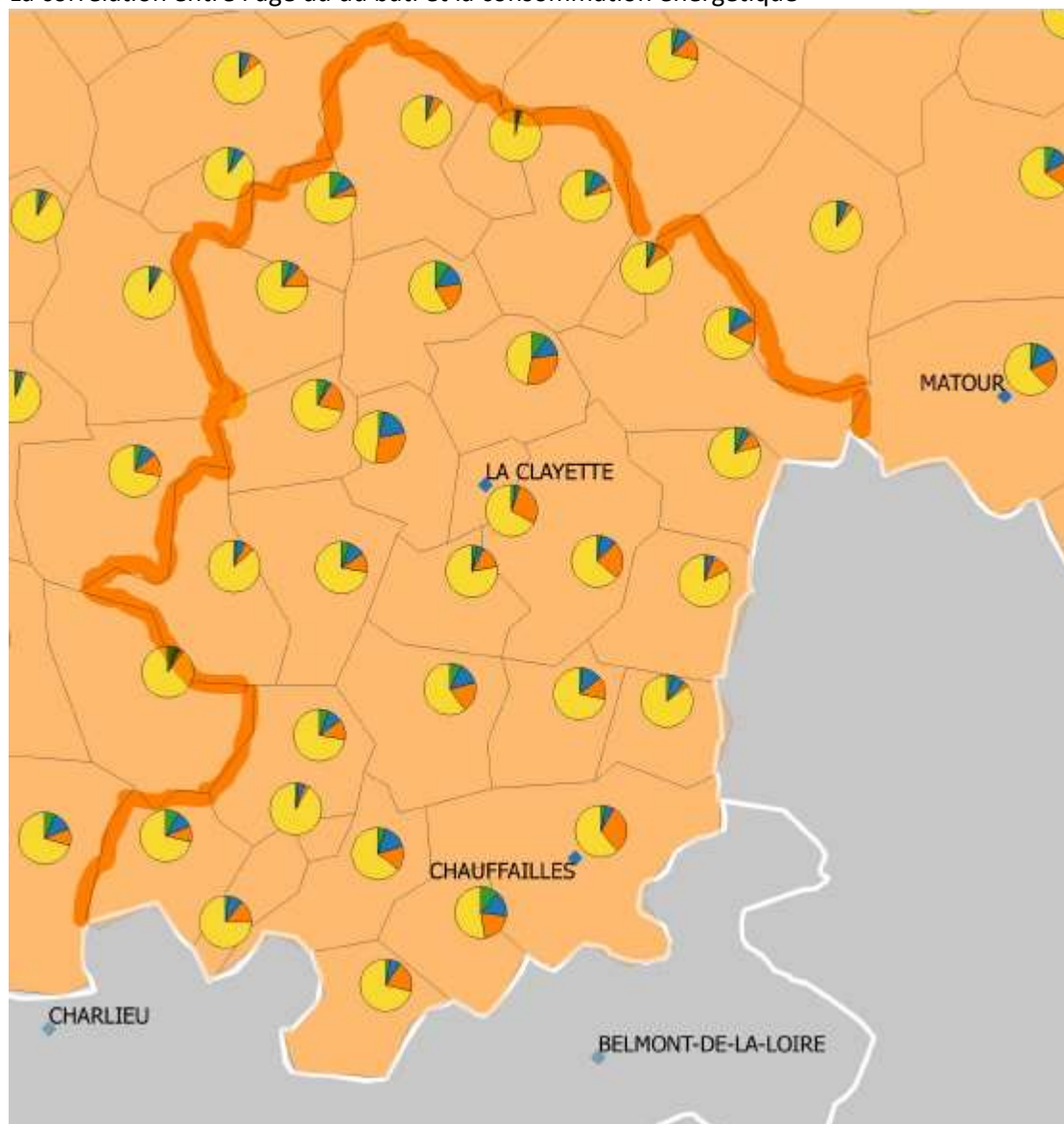


Les T4 et T5 représentent entre 60 et 70% des logements des 2 villes principales. Les T1 et T2 représentent moins de 15% des logements, et on constate une augmentation en nombre et en pourcentage des grands logements de 5 pièces (+1% en moyenne), ce qui peut sembler paradoxal au vu des évolutions démographiques montrant l'augmentation du nombre de ménages d'une seule personne et du parcours résidentiel.



Un parc de logement potentiellement énergivore et dégradé

La corrélation entre l'âge du du bâti et la consommation énergétique



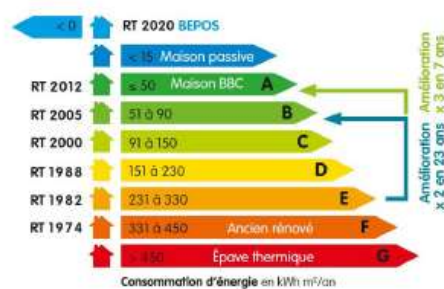
Consommation d'énergie finale au m² pour l'usage résidentiel



Âge du bâti

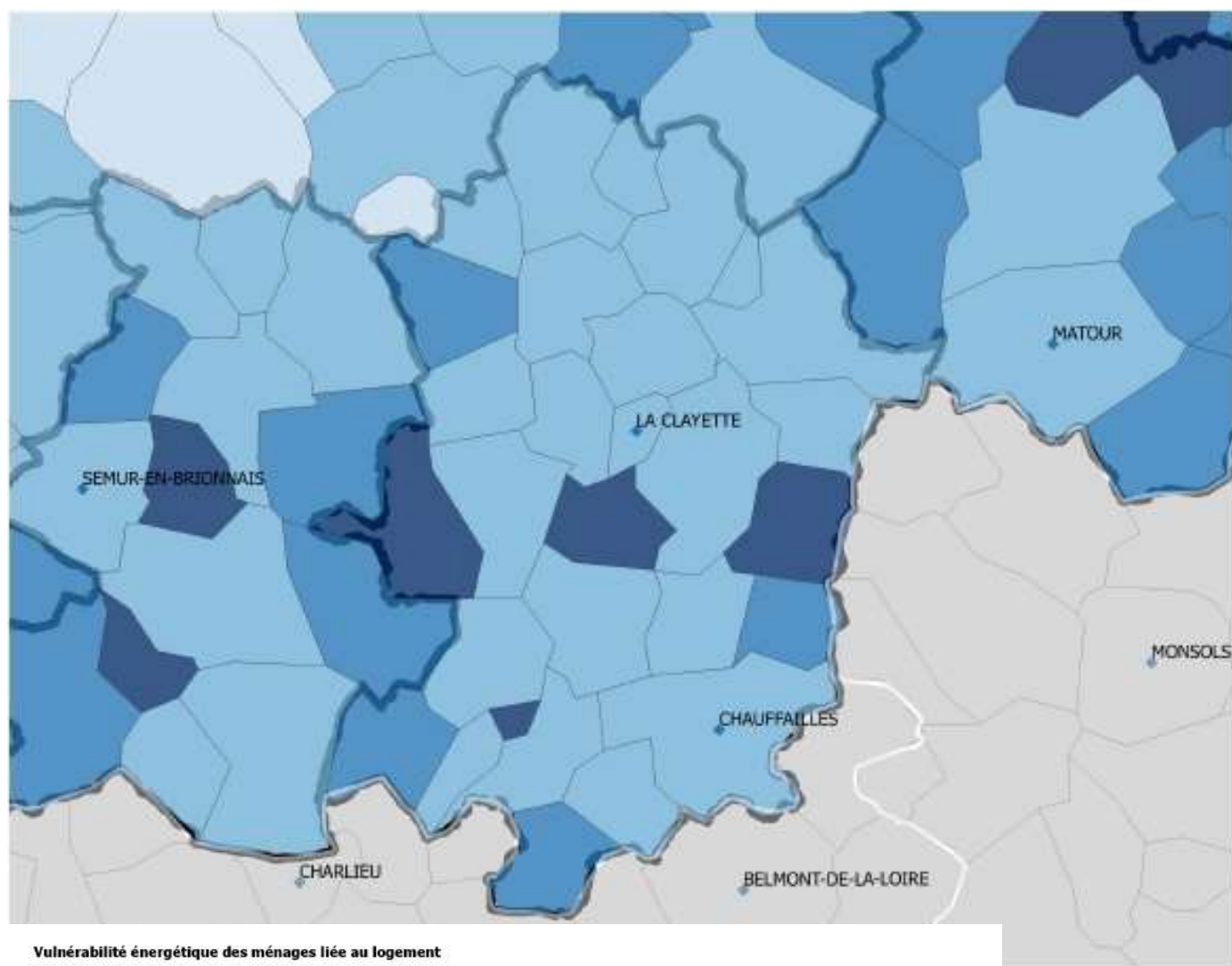


Réglementations thermiques et performances énergétiques du bâti



Moyenne du parc de logement en France de l'ordre de 270 kWh/m²/an soit l'équivalent d'une classe énergie E

Des dépenses d'énergie pour le logement qui sont importantes par rapport aux revenus disponibles par ménage, mais qui sont à corréler avec les revenus des ménages (plutôt faibles), au nombre de pièces important par ménage, à la taille des ménages et au niveau d'isolation des logements.



Vulnérabilité énergétique des ménages liée au logement

- jusqu'à 10 % des ménages
- entre 10 et 21 % des ménages (Moyenne S&L : 21 %)
- entre 21 et 35 % des ménages
- entre 35 et 45 % des ménages
- Plus de 45 % des ménages

Source : Drievies Observatoire d'Incapacité Énergie
Bourgogne France-Comté
Tableaux : DDT 71 / VCTP / PEC
Diffusé le 21/12/2017

Situation de vulnérabilité énergétique pour le logement : Les dépenses d'énergie pour le logement dépassent 10% du revenu disponible du ménage. Il est intéressant de consulter les cartes sur la vulnérabilité énergétique en superposant l'indicateur portant sur le nombre de ménages et celui portant sur le % de ménages concernés par commune.

470 logements sociaux sur l'ensemble du Brionnais Sud Bourgogne en 2020

Soit un peu plus de 6.5% du parc de logements de la communauté de communes, 11% pour Chauffailles et 15% pour La Clayette.

Dont 305 en collectifs et 165 en individuels

Dont 45 vacants ou vides (correspondant aux plus anciens)

45% de logements de 4 pièces, 26.6 % de 3 pièces et 17.5% de 2 pièces

66 logements démolis entre 2017 et 2019

Un parc vétuste avec 45.5% de logements de plus de 40 ans et 43.8% de plus de 20 ans et un âge moyen de 39 ans.

62% du parc est énergivore (\geq à la classe D)

Le parc de logements sociaux dépend de l'OPAC 71, seul bailleur sur le territoire.

Des projets de construction de logements individuels à La Clayette.

Des demandes de logement social en baisse de 23 % entre 2017 et 2019 (de 78 à 60 en 2019)

42% des demandes sont pour des T3 et 20% pour des T4 et T2

Des établissements pour personnes âgées en nombre important répartis sur l'ensemble du territoire

Commune	Gestion	Nom	Type	Hébergement permanent	Dont Alzheimer	Accueil de Jour Alzheimer
Chauffailles	Communale	EHPAD Antonin Achaintre	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)	97		
	CCAS	FL Le Belvédère	Résidence Autonomie	78		
Bois Sainte-Marie	Communale	EHPAD de Rambuteau et Roca	EHPAD	110 Extension prévue	33	6
La Clayette	EPCH	EHPAD du CH de La Clayette	EHPAD	87	15	
Saint-Maurice-lès-Chateauneuf	Communale	EHPAD Le Colombier	EHPAD	49		
Coublanc	Communale	EHPAD Maison des Anciens	EHPAD	47		
Total de la capacité d'hébergement				468	48	6

Capacité au 1^{er} janvier 2021 – Source FINESS

Il ne semble pas exister de résidence pour personnes âgées non médicalisées à La Clayette. RPA?

Il existe 4 Accueils familiaux à Saint Germain en Brionnais, Chatenay, Chassigny sous Dun et St Igny de Roche

78 places d'hébergements à destination des adultes handicapés

Dont 48 places en accueil de jour

2 associations accueillent à Chauffailles des adultes handicapés : un foyer de vie avec 10 places en accueils de jour et le foyer OASIS avec 30 places en hébergement permanent et 48 en accueil de jour.

Il n'y a pas d'accueil pour les enfants handicapés sur le territoire de la communauté de communes.

Pas d'hébergement pour les adultes en difficulté

Des Prix de l'immobilier très abordables, dominé par la maison individuelle



Source : <https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/> (octobre 2021)

Évolution du prix de l'immobilier en Saône-et-Loire					
1 mois	3 mois	1 an	2 ans	5 ans	10 ans
+ 0.3%	+ 1.8%	+ 4.8%	+ 6.8%	+ 8.3%	- 7.4%

La moyenne départementale des prix de vente au m² pour la Saône-et-Loire se situe à 1069 pour l'ensemble des logements, ce qui est relativement faible au regard des moyennes des autres départements français.

Sur la communauté de communes, on voit que les prix sont encore plus abordables, avec des prix oscillant de 789 € à Dyo à 1291 € à Colombier et une moyenne de 878 € le m² pour l'ensemble des logements et 995 € sur les maisons anciennes contre 1099 € sur le département.

Les tarifs semblent être en augmentation sur les 5 dernières années avec une hausse de 4.8% cette année.

Il manque de maisons de ville avec un petit espace extérieur. Ces logements sont prisés par les jeunes couples et les jeunes retraités.

Le marché de l'ancien est dynamique

Il faut compter entre 150 000 et 200 000 € pour un pavillon récent ou rénové

Entre 50 000 et 100 000 € pour des maisons à réhabiliter

Les maisons des années 70 posent un problème d'attractivité notamment en matière d'efficacité énergétique

Le logement individuel ou collectif neuf est un bien rare et il faut compter en 10 et 30 €/m² le terrain en fonction de l'assainissement.

Prix des loyers au m²

	Appartement	Maison
Département	9.4 €/m ²	9.2 €/m ²
Chauffailles	8.9 €/m ²	8.4 €/m ²
La Clayette	8.8 €/m ²	8 €/m ²

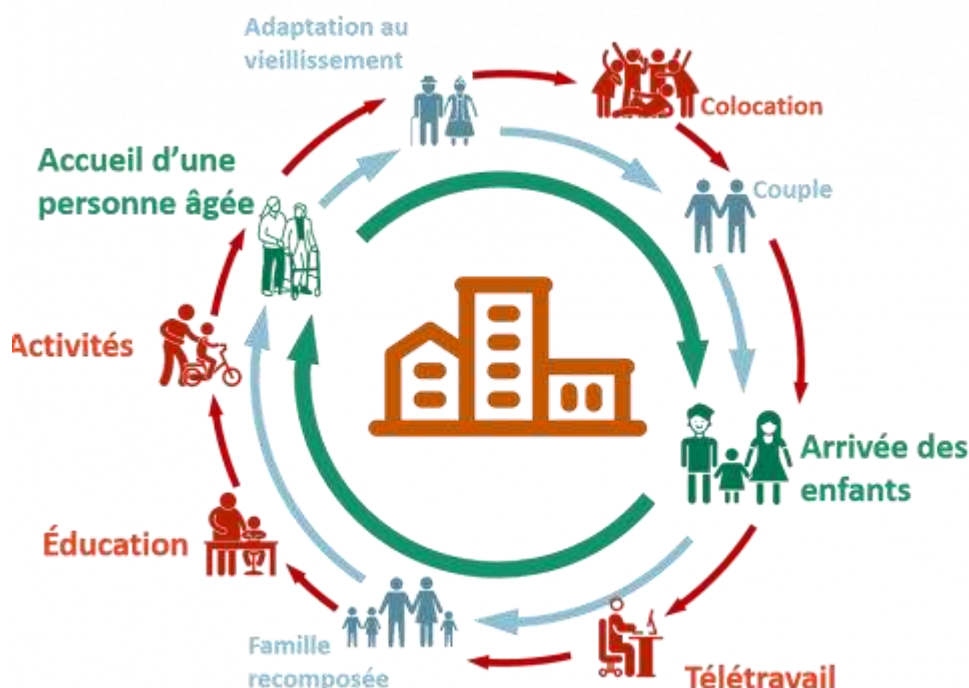
Des prix qui oscillent de 5 à 14€ du m² en fonction du produit et de sa localisation.

Un parcours résidentiels compliqué que le territoire

Le parcours résidentiel est le fait de changer de logement en fonction de l'évolution des besoins au bon moment, pour le bon endroit.

Le parcours résidentiel dépend de la structure familiale, de l'âge, des revenus, du travail.

Le déficit en petits logements locatifs confortables, en logements intermédiaires sur de petites surfaces pour les jeunes ménages et jeunes retraités et en logements adaptés aux personnes âgées, avec une majorité d'habitat individuel ne permet une trajectoire résidentielle continue sur le territoire.



En résumé :

Une dynamique démographique faible, mais un solde migratoire positif.

Une population vieillissante.

Un desserrement des ménages important.

Des revenus peu élevés, avec une majorité de propriétaires occupants.

Un prix de l'immobilier plutôt faible.

Un parc ancien de logement énergivore, avec une majorité de grands logements.

Un taux de vacance important notamment dans les 2 villes principales.

Un parc de logement individuel important

Des enjeux identifiés en matière d'habitat sur l'ensemble du territoire et les 2 villes-centre :

Requalifier les centres-bourg anciens

- Il s'agit de permettre la **remise aux normes du parc ancien**, en termes d'efficacité énergétique, de confort, d'espaces extérieurs individualisés. Pour cela **des opérations de curetage ou de renouvellement urbain doivent pouvoir être envisagées** afin de valoriser le parc restant à proximité ;
- Permettre la **diversification de l'offre** pour répondre à l'évolution des besoins et notamment à l'augmentation des personnes seules, au vieillissement démographique, aux jeunes en début de parcours résidentiel.
- Répondre aux objectifs de **renforcement de l'armature territoriale** pour redynamiser les centralités des deux villes de La Clayette et Chauffailles et contribuer ainsi à renforcer encore leur attractivité.

Favoriser les parcours résidentiels au sein des centres-bourgs ou villes, tout en préservant l'animation des villages

- **Poursuivre la densification de l'offre** en direction des jeunes ménages et des personnes vieillissantes dans les centres-bourgs et les villes à proximité des services, commerces et équipements et favoriser la mixité sociale et générationnelle
- **Proposer des produits plus compacts** en location ou en accession dans les villages en réponse à une demande de jeunes ménages pour des produits individualisés avec de petits espaces extérieurs privatifs.

Des enjeux identifiés en lien avec la structuration de la population

- Répondre aux besoins d'une population âgée croissante : le vieillissement de la population ne doit pas être vu uniquement comme un point négatif pour le territoire, il offre également des opportunités en termes d'emplois dans les services par exemple (hébergements, santé, services à la personne, etc...)
- Etre attractif auprès des jeunes ménages et permettre aux populations urbaines attirées par les zones rurales, d'avoir une palette de services répondant à leurs attentes (moyens de communication, réseaux téléphoniques et internet, garde d'enfants, qualité de vie, loisirs...)

Que dit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Concrétiser l'amorce de croissance démographique en lien avec les projets de reconversion économique du territoire

1. Répondre aux besoins du scénario de développement

- Envisager **une croissance démographique de l'ordre de 0 5%** par an pour les 12 prochaines années : un scénario basé sur les objectifs annuels du SCoT du Pays Charolais Brionnais pour 2014 -2040 redressé pour tenir compte du contexte pré PLUi. Le scénario du PLUi ajuste par commune l'objectif du SCoT en fonction des développements observés depuis 2014 pour parvenir à la cohérence souhaitée à l'horizon 2040 par le SCoT dès la fin du PLUi 2033.
- Soit un **gain d'environ 1 000 habitants dont 400 habitants sur les centralités**
- **Produire environ 70 logements neufs par an** en favorisant la **mixité sociale et générationnelle** afin de répondre aux besoins globaux en logements (croissance démographique, desserrement des ménages, renouvellement du parc). L'offre nouvelle devra notamment cibler les jeunes ménages et personnes vieillissantes, produits manquants actuellement sur le territoire, mais également favoriser la production de logements abordables pour tous

- Le PLUi recherche une production favorisant la **qualité résidentielle** de l’habitat : logements de qualité, énergétiquement efficaces, avec une part conséquente d’habitat intermédiaire proposant des espaces extérieurs privatifs généreux et favorisant la maîtrise de la consommation foncière
- Le PLUi vise à **conserver la part d’habitat aidé à son niveau actuel** avec un minimum de 10 de logements locatifs sociaux dans la production
- Le PLUi souhaite **favoriser la requalification du parc existant**, en permettant l’intégration des nouvelles normes de confort et de qualité environnementale dans les rénovations. Une **diminution de 10% du stock de logements vacants est recherchée**
- Favoriser **l’émergence de logements utilisant moins de foncier** : le PLUi cherche à approcher une densité moyenne de 20 logts/ha à l’échelle du territoire, en tenant compte des niveaux de polarité et des capacités des sites,
- **Privilégier des opérations de logements intermédiaires ou de petits collectif en centre-ville ou centre bourg**
- **Maitriser la densification des secteurs plus périphériques** en maintenant une part de logements familiaux en adéquation avec la demande locale

Soit pour les 2 centralités :

	<i>Besoin en logements lié au desserrement des ménages</i>	<i>Logements neufs liés au développement démographique (Respectivement 0.7, 0.3 et 0.5%)</i>	<i>Logements produits à partir du renouvellement urbain et des changements de destinations</i>	<i>Diminution du stock de logements vacants</i>
<i>Chauffailles</i>	119	139	60	32
<i>La Clayette</i>	65	16	30	18
<i>CC</i>		381	119	99

Avec un minimum de 40% d’habitat intermédiaire dans les villes et 20% sur le reste du territoire

Un maximum de 40% d’habitat individuel dans les villes

2. Accompagner les besoins des habitants par une évolution des équipements

- Le développement du territoire nécessite d’être accompagné par une évolution de l’offre d’équipements, une organisation structurante et une optimisation au regard des moyens limités de la collectivité. Ainsi, le PLUi permet l’évolution des équipements existants et l’accueil de nouveaux équipements notamment dans les secteurs scolaire et périscolaire, médical, sportif, culturel, touristique, de loisirs et en matière de transports
- Il s’agit de maintenir une offre de proximité adaptée à l’évolution des besoins

3. Accompagner la transition énergétique du parc bâti

- Dans le contexte de la mise en œuvre de la RE 2020 il s’agit d’encourager le recours à l’architecture bioclimatique dans la construction et la rénovation.

Des actions en cours

- Prise de contact avec l’ANAH pour une OPAH sur l’ensemble du territoire et une étude pré-opérationnelle
- Prise de contact avec l’Etablissement Public Foncier pour une éventuelle adhésion et des projets dans les petites communes autour du logement des personnes âgées.
- Prise de contact avec la fondation du patrimoine et la rénovation extérieure du bâti. Aides qui pourraient venir en complément de l’OPAH

EMPLOIS ET ECONOMIE

Tous les chiffres proviennent de l'INSEE, parution du 28/08/2021

Des emplois diversifiés, mais en baisse

La Communauté de communes Brionnais Sud Bourgogne a la compétence sur l'ensemble des zones d'activités du territoire et propose des activités avec 3 caractéristiques :

- Le marché local : petits commerces, services liés au statut de centralité
- Le marché territorial avec une dynamique régionale, nationale, voire internationale
- Des activités liées à des stratégies de groupes

Des emplois en baisse

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone

—	Communauté de Communes			Chauffailles		La Clayette	
	2008	2013	2018	2018	%	2018	%
Nombre d'emplois dans la zone	5 961	5 322	5 098	1 805	35.41%	1 061	20.81%
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	6 303	5 925	5 753	1 184		522	
Indicateur de concentration d'emploi	94,6	89,8	88,6	152,4		203,3	
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	52,1	50,7	49,1	42,2		40,8	

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2021.

Le territoire a plus de 5000 emplois et les 2 villes centre en concentrent plus de 55%, mais le nombre d'emploi est en constante diminution et diminue plus rapidement que le nombre d'actifs.

Le chômage est en baisse sur l'ensemble du territoire et les 2 villes-centre, ce qui signifie que les actifs travaillent en dehors de leur lieu d'habitation et/ou que la population vieillie. Chauffailles a un taux de chômage plus élevé qu'ailleurs.

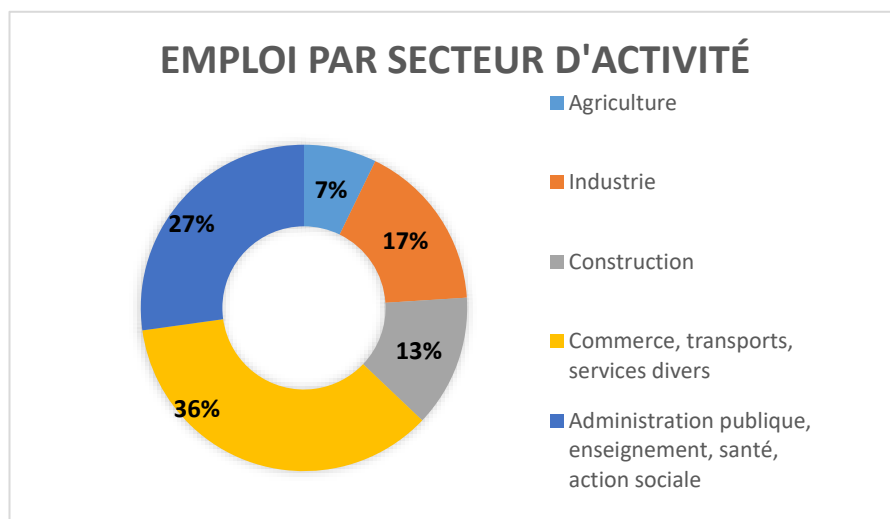
Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans	Communauté de Communes			Chauffailles		La Clayette		France
	2008	2013	2018	2018	%	2018	%	2018
Nombre de chômeurs	574	655	600	182	30.33%	73	12.17%	3 880 154
Taux de chômage en %	8,4	10,1	9,6	13,5		12,4		13,0
Taux de chômage des hommes en %	5,9	9,0	8,1	11,2		12,1		12,3
Taux de chômage des femmes en %	11,4	11,2	11,3	16,2		12,8		13,6

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

Certains secteurs d'activité, de nouveau, créateurs d'emplois

	2008		2013		2008-2013	2018		2013-2018
	Nombre	%	Nombre	%		Nombre	%	
Ensemble de la CC	6 048	100,0	5 415	100,0	-633	5 239	100,0	-176
Agriculture	466	7,7	359	6,6	-107	379	7,2	20
Industrie	1 606	26,5	1 150	21,2	-456	880	16,8	-270
Construction	605	10,0	573	10,6	-32	687	13,1	114
Commerce, transports, services divers	2 053	33,9	1 982	36,6	-71	1 869	35,7	-113
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1 318	21,8	1 351	25,0	33	1 423	27,2	72

- Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2021.



Les pertes d'emploi sont encore réelles, mais la tendance semble se stabiliser : -10% sur 2008-2013 et -3% sur la dernière période. Les chiffres datent de 2018 et une évolution positive semblerait se dessiner, les entreprises ayant dernièrement des difficultés à recruter.

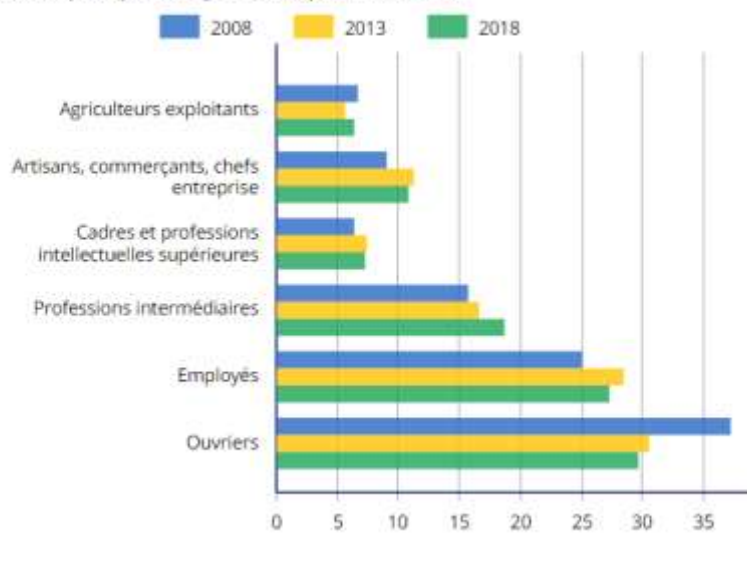
Le secteur le plus touché est celui de l'industrie, ainsi que celui du Commerce, transports, services divers, qui est le plus gros pourvoyeur d'emplois. A l'inverse, le secteur de la construction a été créateur d'emplois, comme celui de l'administration

publique, enseignement, santé et action sociale.

Des ouvriers et employés qui représentent plus de la moitié des emplois du Brionnais sud Bourgogne

Les ouvriers sont les plus touchés par la perte d'emploi sur 10 ans, loin devant les employés.

EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2018	CC		Chauffailles	
	Nombre d'emploi	%	Nombre d'emploi	%
	5 239	100,0	1 722	100,0
Agriculteurs exploitants	338	6,4	15	0,9
Artisans, commerçants, chefs entreprise	568	10,8	226	13,1
Cadres et professions intellectuelles supérieures	383	7,3	139	8,1
Professions intermédiaires	972	18,6	385	22,3
Employés	1 422	27,2	498	28,9
Ouvriers	1 556	29,7	459	26,7

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2021.

Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2019	CC		Chauffailles		La Clayette	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	1 169	100,0	376	100,0	211	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	160	13,7	42	11,2	19	9,0
Construction	169	14,5	42	11,2	11	5,2
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	345	29,5	126	33,5	75	35,5
Information et communication	30	2,6	6	1,6	5	2,4
Activités financières et d'assurance	42	3,6	23	6,1	10	4,7
Activités immobilières	47	4,0	20	5,3	4	1,9
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	152	13,0	47	12,5	22	10,4
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	130	11,1	47	12,5	44	20,9
Autres activités de services	94	8,0	23	6,1	21	10,0

Les établissements du commerce, transport, hébergement et restauration sont les plus nombreux sur la CC et les 2 villes centres. Le nombre d'entreprises est important mais pas systématiquement créateur d'emplois salariés. Il est à noter qu'il y a sur la CC fin 2018, 909 particuliers employeurs répartis à 35% pour les assistantes maternelles et 65% pour les autres salariés.

Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2020 sur la CC	Entreprises créées		Dont entreprises individuelles	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	89	100,0	70	78,7
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	7	7,9	5	71,4
Construction	9	10,1	6	66,7
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	30	33,7	23	76,7
Information et communication	4	4,5	4	100,0
Activités financières et d'assurance	2	2,2	0	0,0
Activités immobilières	4	4,5	3	75,0
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	12	13,5	9	75,0
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	6	6,7	6	100,0
Autres activités de services	15	16,9	14	93,3

Champ : activités marchandes hors agriculture. - Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements en géographie au 01/01/2021.

Sur 2020, malgré la crise sanitaire, les secteurs qui semblent se développer sont ceux du « Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration », les services et les « Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien », avec de petites structures : 79% d'entreprises individuelles. L'industrie semble être plus en difficulté que les autres secteurs sur la CC.

Nombre d'établissements par classe d'effectifs salariés

	Nombre	%
Ensemble de la CC	1685	100
0 ou inconnu	1160	68,8
1 à 9 salariés	444	26,4
10 à 49 salariés	71	4,2
50 à 99 salariés	8	0,5
100 à 199 salariés	2	0,1
200 à 499 salariés	0	0
500 salariés et plus	0	0

Les entreprises locales les plus importantes sont de petites tailles mais représentent un nombre d'emplois important et de l'activité.

Quel équilibre trouver entre les gros groupes pourvoyeurs d'emploi et les multiples petites structures ?

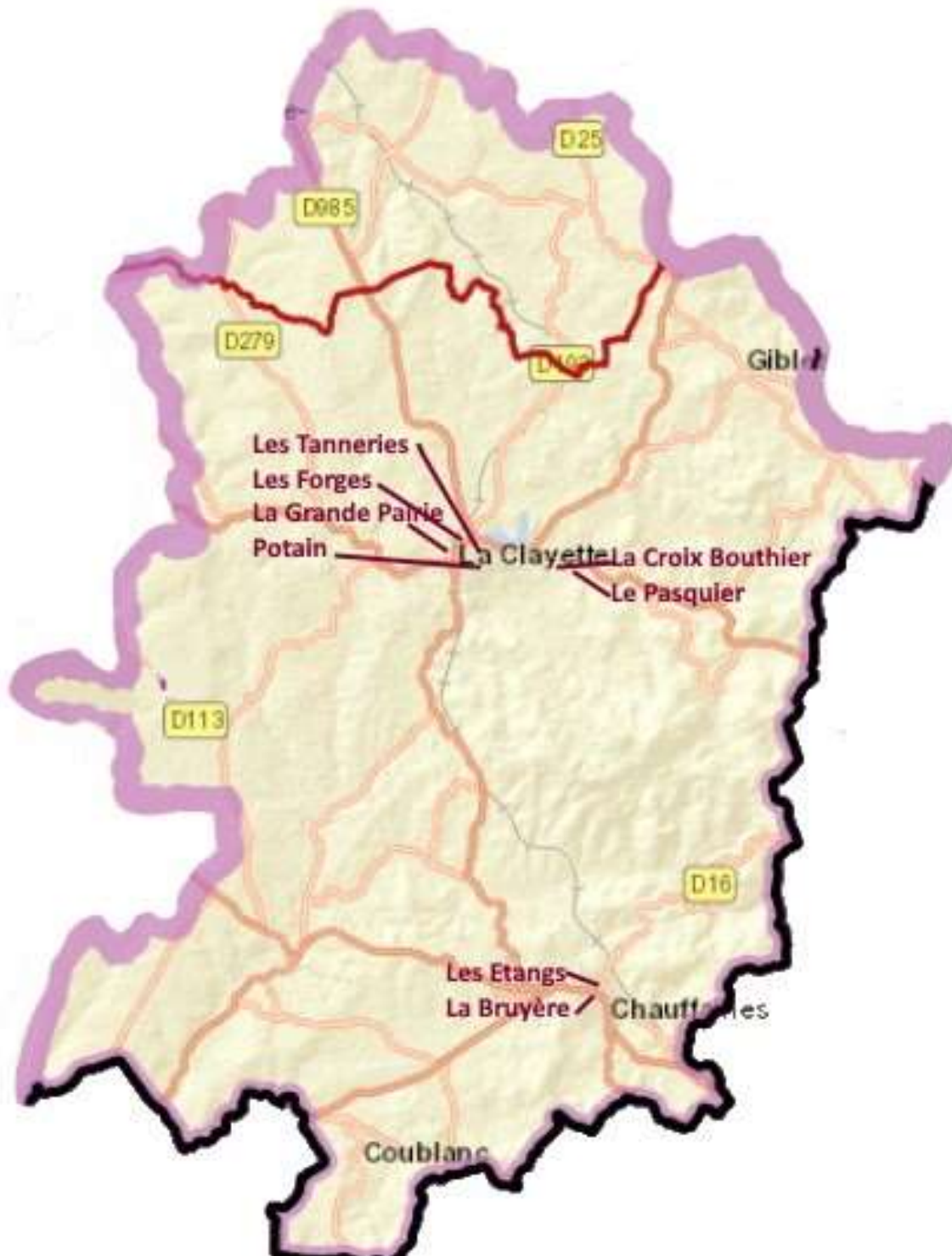
Des zones d'activités économiques réparties sur le territoire

Diagnostic issu du rapport de présentation du PLUi et d'une étude menée par le PETR du Payxs Charolais Brionnais sur l'élaboration d'une stratégie de développement des infrastructures économiques fin 2017.

Le territoire compte 7 principales zones d'activité économiques auxquelles s'ajoutent les entreprises, artisans et autoentrepreneurs répartis sur le territoire hors ZAE.

Chauffailles, de par son passé industriel, compte de nombreuses entreprises, mais aussi de nombreuses fiches disséminées sur l'ensemble de la commune.

Les communes de Coublanc, St-Igny-de-Roche, Gibles, La Chapelle-sous-Dun et Tancon sont celles ayant des entreprises importantes hors ZAE.



Les surfaces : une réserve suffisante avec les zones en cours d'aménagement

Cartes issus du zonage du futur PLUi avec en violet les zones dédiées aux activités économiques, viabilisées ou non

Le total de surfaces disponibles et/ou aménagées s'élève à près de 30 ha dont :

La Clayette

- Les Tanneries : 0.37 ha viabilisés disponibles dont de petites parcelles en lanière détenues par des propriétaires privés, la friche Sunnyland est en cours de viabilisation, 1 parcelle achetée et une autre réservée. →
- Potain/Le Gothard : 1.3 ha de disponibles viabilisés
- Un nouvel Aldi en cours d'implantation, mais un ancien bâtiment qui sera à reprendre ainsi que la boucherie Sur l'Ancien site Potain : une partie des bâtiments repris, mais pas l'ensemble du site. ↓

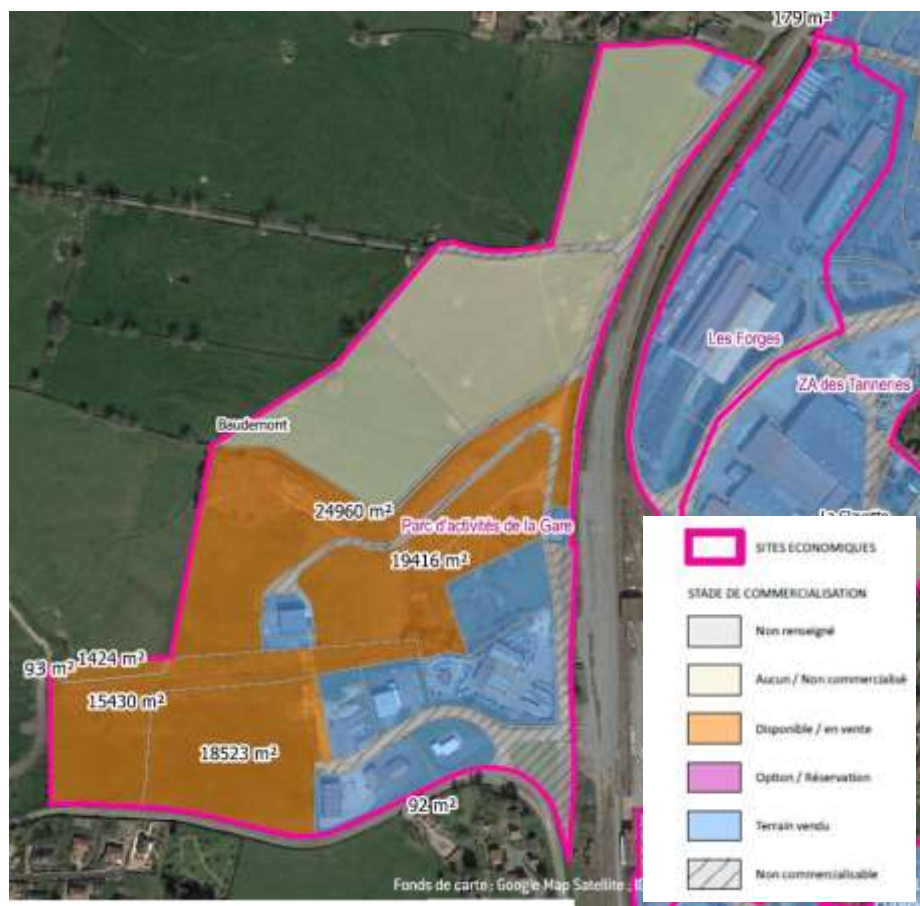


Ce qu'il ressort de l'étude de 2017 sur l'élaboration d'une stratégie de développement des infrastructures économiques

DESCRIPTION		OBJECTIFS & MARCHE A SUIVRE	
localisation	La Clayette	objectifs	réenclencher les démarches et réussir la reconversion du site, qui doit devenir le lieu d'implantation des TPE/PME du sud du Pays
surface totale	11ha et 20 000 m ² bâtiments		
surface disponible CT	bâtiments disponibles		
état général	très bon état général, facilités de circulation, bonne divisibilité		
entreprises présentes	qqes locataires		
accès	centre La Clayette, proche gare	marche à suivre	démarche à organiser avec le propriétaire privé et la collectivité : qualification de l'offre, ciblage puis prospection
couverture numérique	moyenne		
aides mobilisables	à préciser		
services proposés	mutualisation potentielles, restauration à relancer		
prix/m²	à l'étude	qui fait quoi ?	Communauté de communes La Clayette Chauffailles en Brionnais et Holding Pizzone.
avantages			
inconvénients			
bâtiments en très bon état, hauteur, divisibilité, accès faciles	échec précédent qui a laissé des traces, partenariat collectivité/propriétaire privé à rétablir		

Baudemont

- Les Forges/La Gare : 0 ha, mais des friches le long de la ligne SNCF qui seraient à exploiter,
- La Grande Prairie environ 8 ha en cours de viabilisation dans le secteur de l'espace de coworking

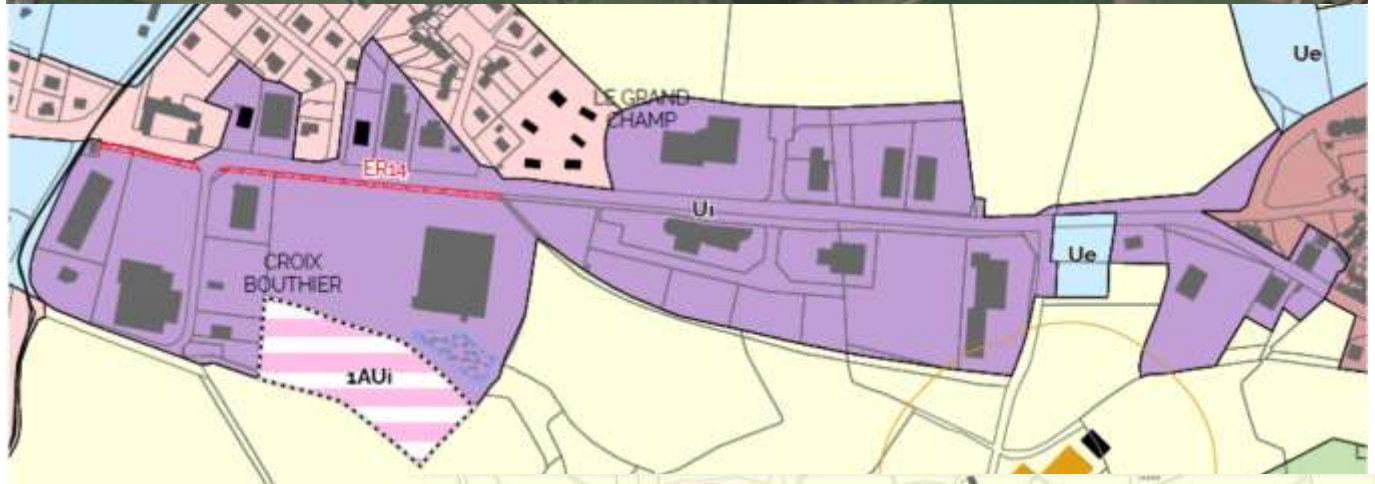


Varenes-Sous-Dun

- La Croix Bouthier/Le Pasquier éventuellement 3 ha à viabiliser

C'est une zone mixte à l'entrée de la ville de La Clayette avec un traitement paysager et un cheminement doux intéressant, mais inachevé.

Une entreprise de Serrurerie-métallerie est actuellement à reprendre.

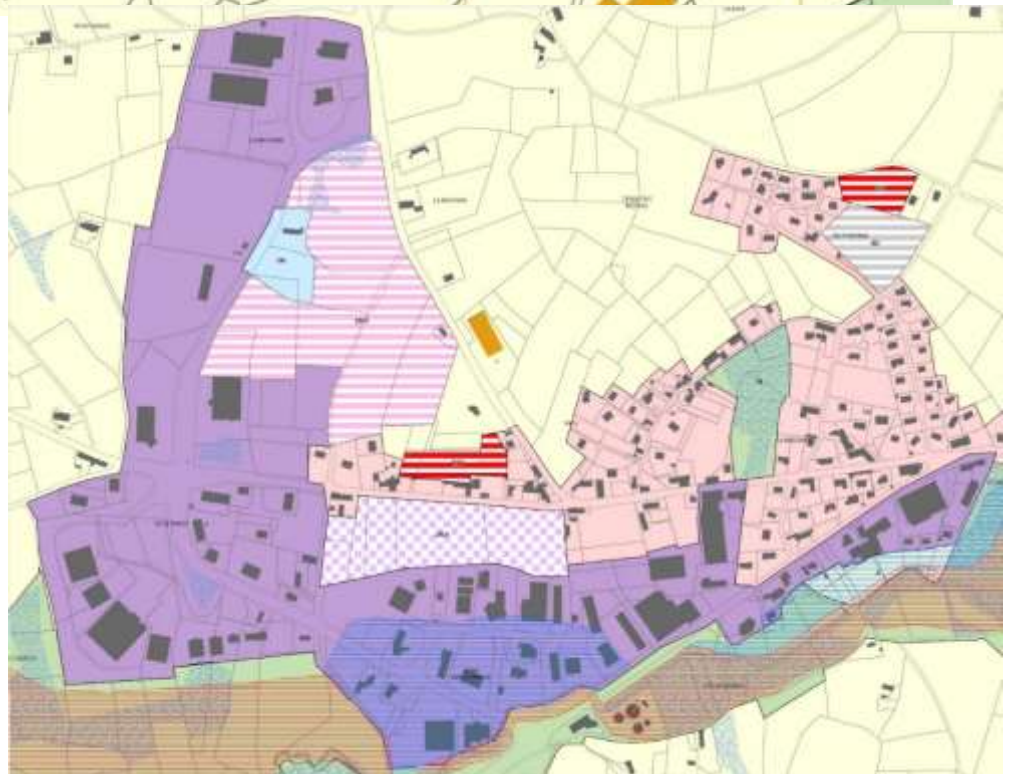


A Chauffailles : une grande zone avec 4 espaces

- Les Etangs et la Bruyère : environ 12 ha à viabiliser
- Les Portes du Brionnais
- Route de Charlieu

3.7 hectares disponibles sans compter les espaces réservés

C'est une zone en cours de développement avec une partie nord et est plutôt production et une partie commerciale. La Partie sud est fortement impactée par le plan de Prévention du risque inondation (PPRI en rayé rouge et bleu).



Une zone importante est en cours de viabilisation.

Un atelier relais est présent avec 3 unités, mais ne joue plus totalement son rôle, les entreprises présentes étant installées depuis plus de 3 ans.





Ce qu'il ressort de l'étude de 2017 sur l'élaboration d'une stratégie de développement des infrastructures économiques

DESCRIPTION		OBJECTIFS & MARCHÉ À SUIVRE	
localisation	Chauffailles	objectifs	poursuivre la commercialisation de la zone avec une certaine rigueur sélective
surface totale	16 ha		
surface disponible CT	5 ha		
nbre entreprises présentes	68		
accès	en sortie de ville	marché à suivre	cibler types d'enseignes manquantes en veillant à éviter de nouvelles concurrences avec le centre ville.
couverture numérique	à améliorer		
aides mobilisables			
services proposés	entretien espaces verts, commerces sur zone		
prix/m²	17 €	qui fait quoi ?	Communauté de Communes La Clayette Chauffailles en Brionnais
avantages		inconvénients	
zone de bonne qualité offrnat une certaine mixité	couverture internet à améliorer		



Terre du Tez

De nombreuses activités et friches industrielles ou commerciales sont en dehors de la zone des Bruyères

	SITES ECONOMIQUES
STADE DE COMMERCIALISATION	
	Non renseigné
	Aucun / Non commercialisé
	Disponible / en vente
	Option / Réservation
	Terrain vendu
	Non commercialisable



Le Château

En résumé :

Une réserve foncière en diminution, mais au premier abord suffisante compte tenu des rythmes de commercialisation, et des surfaces potentielles constituées par les friches sous réserve de leur réemploi.

Un état général satisfaisant pour les zones aménagées, mais une signalétique à renforcer et aucune zone ne dispose d'une charte paysagère ce qui les rend parfois peu qualitatives.

Les ZAE sont équipées en réseaux de base.

En revanche, elles souffrent d'un handicap majeur : la couverture internet est insuffisante; le calendrier de mise à niveau s'échelonne jusqu'à 2023 selon les zones, mais semble avoir pris du retard.

Celle de la téléphonie mobile est également inégale.

Une offre de services limitée...

L'offre de services, notamment aux salariés et clients/fournisseurs, est encore très modeste... mais un espace de coworking est proposé sur Baudemont. (pas d'hôtel ni d'offre de restauration sur La Clayette ou Chauffailles)

A ce jour, pas d'offres de conciergerie, ou encore de crèches...

Il ne s'agit pas de vouloir atteindre un niveau de services rencontré dans les pôles tertiaires des grandes métropoles, ni de faire concurrence à la restauration ou aux structures existantes ..., mais de faciliter les échanges, les mutualisations et les mises en réseaux. L'espace de coworking pourra, en partie, jouer ce rôle.

Réemploi des surfaces existantes

La reconversion des sites vacants est de la responsabilité soit des anciens exploitants soit des collectivités en lien avec des investisseurs privés.

La question des cellules vacantes en centre-ville relève encore plutôt de la compétence communale.

FORCES

OPPORTUNITES

Réserve Foncière suffisante Répartition des ZAE sur le Territoire de la CC Bon état général Un espace de coworking Classement en ZRR	Des surfaces disponibles avec les friches Des contractualisations possibles (Régions, CCI)
Peu de services proposés aux entreprises Couverture Haut débit insuffisante Pas de moyens commerciaux/prospections appropriés	Concurrence entre zones ? Concurrence des Territoires Voisins Paupérisation des centres villes

FAIBLESSES

MENACES

Vers un schéma d'accueil des entreprises...

TYPE DE PROJETS	TYPES D'OFFRES	SUR LA CC
Indépendants, professions libérales, stat up	Espace de coworking	A Baudemont
Créateur d'entreprises	Pépinières	Aucun espace sur le territoire
Artisans	Zone Artisanale	Plusieurs espaces sur tout le territoire
TPE	Zone artisanale, hôtel d'entreprises	Plusieurs ZAE, mais un hôtel d'entreprise qui ne joue plus son rôle
PME Industrielle	Zone Industrielle	Potain ?, les Forges, Chauffailles
Logistique	Pas de zone	Un peu loin de la RCEA
Enseignes Commerciales	Zone facile d'accès avec parking et plutôt qualitative	Sur la zone des Bruyères à Chauffailles
Tertiaire	Bureaux à la location	Peu de lisibilité, disséminée sur le territoire ou dans les centres

Un premier constat de base issu de l'étude sollicitée par le Pays Charolais Brionnais et SITEUM:

- Une offre en termes de sites d'accueil d'entreprises plutôt satisfaisante et suffisante avec :
 - Des priorités à donner aux espaces vacants
 - Des manques à combler en termes d'offres spécifiques : pépinières, hôtels d'entreprises, bureaux...
- Des ZAE et une CC qui n'a pas la taille critique pour lancer de vastes démarches de prospection exogène..., mais une proximité et des relations à développer avec la Loire et le Rhône.
- Un territoire qui regorge d'entrepreneurs et de dirigeants d'entreprises dynamiques qu'il convient de mobiliser pour attirer de nouveaux talents sur le territoire.
- Apprécier la qualité des infrastructures économiques signifie aussi s'intéresser à d'autres créneaux :
 - Le territoire est marqué par un vieillissement de la population, y compris avec le retour de personnes âgées sur leurs terres d'origine. La capacité d'accueil est souvent insuffisante, et des projets novateurs et créateurs d'emplois doivent alors être favorisés et engagés (la silver economy)
 - Au niveau touristique une véritable stratégie mériterait d'être mise en place avec un manque des offres d'hébergement, classiques comme plus insolites

Que dit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Pérenniser et diversifier les activités économiques

- **Rechercher le développement de l'emploi local et favoriser un développement économique cohérent et structuré**

Il s'agit de :

- Développer un foncier économique structuré à l'échelle de la communauté de communes
- Affirmer la qualité d'accueil : favoriser la lisibilité des secteurs d'activités, d'améliorer la lisibilité des espaces économiques
- Permettre aux activités existantes hors des ZAE de se développer
 - **Concernant l'industrie et l'artisanat**
- Faciliter l'accueil de nouvelles entreprises
- Faciliter la relocalisation des entreprises actuellement insérées dans le tissu urbain pour permettre leur évolution localement
 - **Concernant l'économie forestière**
- Anticiper les besoins d'installation d'entreprises forestières, notamment à proximité des massifs boisés, et permettre le développement ou la relocalisation des entreprises existantes
- Faciliter le développement des activités de transformation dans le cadre d'une filière bois
- Rationaliser l'accès à la forêt pour sa gestion et son exploitation dans le respect des autres fonctions de la forêt

 - **Concernant le commerce**

- Affirmer la complémentarité de l'offre centre-ville/périphérie des deux polarités De La Clayette et de Chauffailles
- Conserver les linéaires marchands des deux centres-villes
- Favoriser le maintien du commerce de proximité hors des deux villes centres

 - **Concernant le tourisme et les loisirs**

- Attirer une clientèle de court séjour par la mise en valeur des sites et le développement de capacité d'accueil
- Favoriser le développement et la diversification des capacités d'hébergement

 - **Concernant l'agriculture**

- Reconnaître les espaces agricoles en tant qu'espaces de production et pérenniser les terres agricoles stratégiques
- Préserver la fonctionnalité des sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles
- Faciliter l'installation d'exploitations agricoles ainsi que la diversification économique des exploitations
- Anticiper l'installation de filières annexes à l'activité agricole et intégrer l'agriculture dans le projet de transition énergétique et climatique du territoire
- Préserver l'équilibre entre l'activité agricole, le maintien des milieux d'intérêt écologique, la diversité des paysages et la qualité du patrimoine

CONSOMMER SUR LE TERRITOIRE

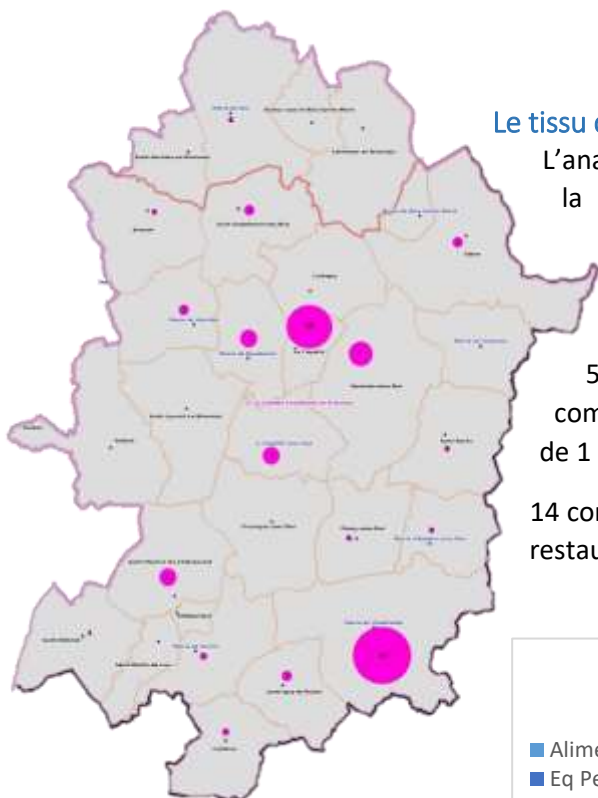
Organisation de l'offre commerciale: le commerce traditionnel

Le tissu commercial de 1ère nécessité

L'analyse du tissu commercial de première nécessité permet d'apprécier la qualité de la desserte communale en commerce alimentaire. Le territoire compte 10 communes avec au moins un commerce alimentaire (épicerie, boulangerie ou boucherie), ce qui représente 5194 habitants soit 34.4% de la population.

5 communes représentant 8.6% de la population n'ont pour seul commerce qu'un café ou restaurant. Ces 5 communes comptent moins de 1 000 habitants.

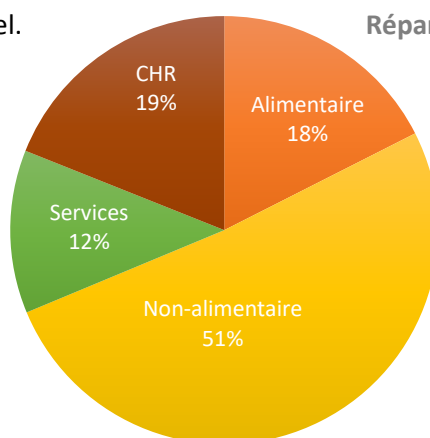
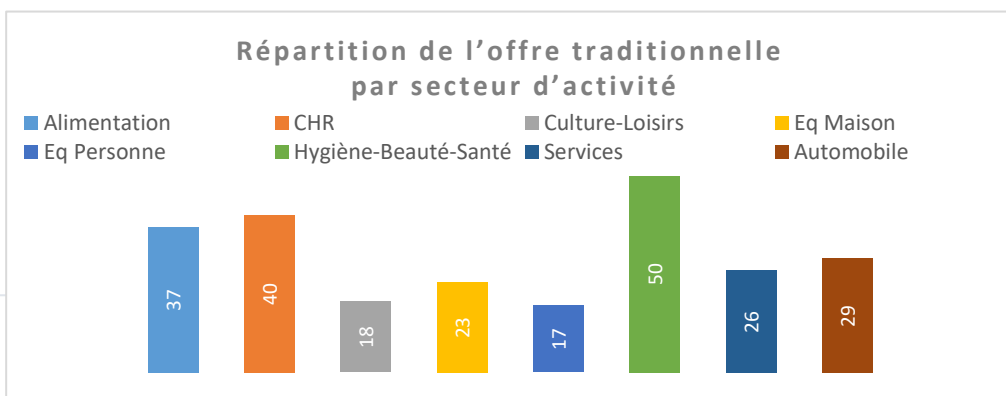
14 communes ne possèdent aucun commerce alimentaire de base, café et restaurant compris (soit 57% de la population de la CC)



Café – Hôtel - Restaurant

Il y a 39 bars-restaurants sur l'ensemble du territoire dont plusieurs restaurants dans les petites communes, ce qui représente 2.58 établissements pour 1000 habitants.

On ne dénombre par contre qu'un seul hôtel.



Les densités en commerces traditionnels

On dénombre 37 commerces alimentaires, soit 2.44 pour 1 000 habitants pour l'ensemble du territoire, soit une densité élevée par rapport à un référentiel d'étude (1,98), avec des commerces spécialisés (fromagerie, magasin de producteurs, chocolatier).

Avec 1.6 boulangerie-pâtisserie pour 1 000 habitants, le territoire est correctement équipé sur l'activité commerciale alimentaire traditionnelle qui s'adapte aux évolutions des modes de consommation (installation de distributeur de pain par exemple). On peut noter en étant au cœur du Charolais Brionnais, un nombre de boucherie charcuterie inférieur à celui du référentiel. Peut-être que la production locale et les ventes directes sont la raison de ce faible taux.

Des densités élevées en hygiène-santé, avec un grand nombre de coiffeurs, mais aussi des commerces plus spécialisés : onglerie, tatoueur.

La densité en équipement de la personne confirme la légitimité des 2 villes avec une offre qui s'adresse à un bassin de vie plus large que celui de la communauté de communes, notamment pour Chauffailles. Dans l'ensemble, on peut dire que les commerces sont en nombre intéressant et dans des domaines variés.

Des commerces qui s'adaptent aux nouvelles tendances de consommation : - marché de l'occasion (brocanteur, magasin d'occasion et ressourceries) – consommer éthiquement ou plus près (magasin de producteurs, bio).

Les circuits alternatifs à l'offre traditionnelle

On recense **une tournée alimentaire** de pain sur 7 communes au sud du territoire, un boucher sur Châteauneuf et une tournée de vêtement. Un projet est en cours avec une épicerie mobile sur une petite partie du territoire.

Ces tournées constituent un circuit de distribution alternatif qui vient apporter une offre de service sur des communes peu équipées. Leur développement semble intéressant pour assurer le lien avec la population locale la moins mobile.

3 communes accueillent un **marché hebdomadaire** le vendredi à Chauffailles, la mardi à La Clayette, à Gibles les dimanches et le mercredi de juin à septembre à Tancon.

Il y a 17 producteurs locaux en vente directe, dont un magasin au centre de Chauffailles. Ces ventes directes concernent principalement des fromages de chèvres 6 et la viande 5 (bœuf, porc et volailles) mais illustrent aussi une certaine variété des activités (charcuterie, œufs, pain, lait, miel, confitures, café, escargots).

Les cellules vacantes en centralités

Le nombre de commerces semble être en adéquation avec le nombre d'habitants. On recense dans les 2 communes des cellules vacantes en centralité, mais de façon relativement mesurée (entre 18.8 et 23%). Sur La Clayette la rue du Château semble plus désertée que les autres (loyers trop élevés ?)

On peut aussi noter une rotation importante des enseignes.

National

De 6 à 13% par an
de 2010 à 2020



Chauffailles :

Environ 19%

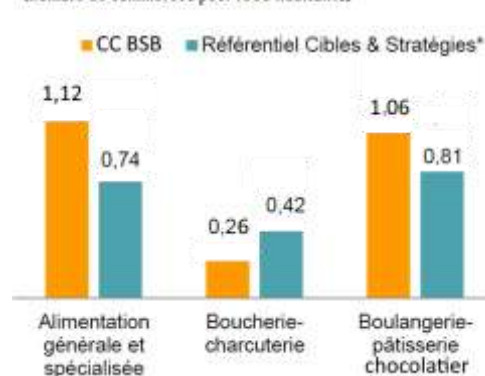


La Clayette :

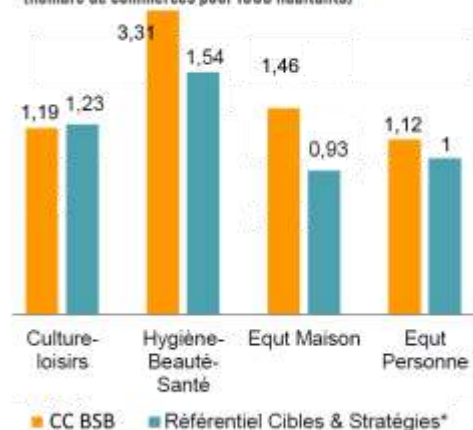
Environ 23%



Densité commerciale alimentaire par secteur d'activité
(nombre de commerces pour 1000 habitants)



Densité commerciale non alimentaire par secteur d'activité
(nombre de commerces pour 1000 habitants)



Il faut garder une dynamique commerciale en centre-ville car même si les commerces existent, le tissu a des fragilités. Les deux villes sont structurées en longueur, ce qui est parfois peu qualitatif. Il y a peu d'espace vert sur ces linéaires marchands. Les accès piétons ne sont pas toujours agréables (trottoirs peu larges, peu de mobiliers urbains).

Il y a environ 99 locaux commerciaux en centre-ville dont 23 vacants soit 23.23% et 8 transformés ou en cours de transformation en logement, soit 8.08%

Des projets sur La Clayette

La boucherie charcuterie actuellement en Gotard se rapproche du centre ville, dans la zone des Tanneries. Elle a également prévue de se diversifier avec des produits locaux, des fruits et légumes. Cette complémentarité est intéressante pour le tissu commercial avec cependant un danger pour le centre ville qu'il faudra palier pas des interactions entre cette zone et le centre ville.

Une pharmacie du centre a pour projet de déménager dans cette zone. Aldi prévoit également de déménager vers la gare dans un bâtiment désaffecté.

Maillage en grande et moyenne surfaces

Il y a sur le territoire 6 supermarchés ainsi que 4 grandes surfaces de bricolages.

La zone commerciale de Chauffailles en périphérie de la ville comprend un supermarché, un magasin de bricolage, un toiletteur-animalerie, un bazar, 2 magasins de vêtements, un magasin bio, un magasin de meubles et un de jouets. Il ne semble pas y avoir de vacance commerciale.

La zone commerciale de Varennes-sous-Dun de moins grande envergure que celle de Chauffailles comprend un supermarché avec quelques commerces de proximité ainsi qu'un magasin de bricolage. Une surface vacante est en cours de reprise avec une entreprise de produits japonais.

En résumé :

La Clayette et sa périphérie (Baudemont et Varennes-sous-Dun) pour les achats quotidiens et hebdomadaires
Chauffailles et sa périphérie pour des achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels

Des commerces d'hyper proximité sur d'autres communes

Un bon maillage commercial sur les 2 villes centre, avec des commerces de proximités plutôt bien répartis sur le territoire.

Une complémentarité intéressante, des typologies de commerces variées.

Une vacance entre 18 et 23 % en hyper centre.

Des commerces de petites tailles en centre-ville et une mise en accessibilité à faire pour un grand nombre.

Un danger de voir les commerces en hyper centre se transformer en logement sur La Clayette.

Des enjeux identifiés en matière de commerces sur les 2 villes-centre

- Maintenir et renforcer les commerces des centralités pour conserver la vitalité des bourgs et centres-villes
- Valoriser et repenser une ville agréable
- L'adapter à l'échelle piétonne et aux changements climatiques (création d'îlots de fraîcheur avec de la végétation)
- Eviter les concurrences commerciales entre les centralités et les secteurs périphériques et favoriser la complémentarité, tout en favorisant le maintien et l'implantation des services en ville pour garder des flux au centre-ville
- Poursuivre la valorisation des productions locales
- Arbitrer, si possible et quand cela se présentera, sur l'avenir des friches et des locaux commerciaux vacants en zone d'activités
- Clarifier les vocations des zones d'activités notamment pour l'accueil des activités commerciales et de services;
- Localiser le foncier à vocation commerciale sur des périmètres déterminés au sein des zones d'activités mixtes (ou spécialisées) ;
- Adapter les pratiques des commerçants vers le e-commerce.

Que dit le Document d'Aménagement Commercial (DAC)?

Pôles d'équilibre	Fonctions commerciales	Aire de rayonnement	Recommandations spécifiques
La Clayette – Baudemont-Varenes	Maintenir un niveau de services et d'équipements pour le bassin de vie et les communes plus rurales alentour.	Un positionnement entre Charolles et Chauffailles Une ouverture vers le Haut Beaujolais et la région lyonnaise	Continuer l'accroche touristique. Poursuivre les aménagements urbains / faciliter les liens château et centre-ville... la lisibilité des centres commerciaux (centres et périphérie) Faciliter les modes doux en centre-ville et vers l'extérieur
Chauffailles	Développement de fonctions commerciales de plus en plus larges. Pôle en plein essor.	Bassin de vie très élargi intégrant des marges sur le Rhône et la Loire Positionnement affirmé de pôle commercial relais. Concurrence lointaine qui permet de maintenir et développer une offre plus diversifiée.	Soutenir le développement important de ce pôle d'équilibre qui joue un rôle majeur « aux confins du Pays » : diversification et densification. Définir les centralités. Poursuivre la démarche de requalification du centre urbain. Renouveler et adapter l'offre en centre-ville. Créer un lien périphérie / centre-ville. Développer les modes doux.

Que dit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Affirmer la complémentarité de l'offre centre-ville périphérie des deux polarités

- Limiter l'implantation des petites surfaces commerciales en périphérie : interdire les nouvelles implantations de surface de vente de moins de 300m²
- Favoriser l'implantation des moyennes surfaces commerciales en centre-ville pour un effet locomotive du commerce dans des opérations mixtes avec des logements en étage.
- Différencier certaines sous-destinations par secteur ?
 - o Artisanat et commerce de détail
 - o .Restauration
 - o Commerce de gros
 - o Activité de services avec accueil de clientèle
 - o Hébergement hôtelier et touristique
 - o Cinéma

Conserver les linéaires marchands de centre-ville

- Maintien d'une centralité commerciale dynamique en permettant le développement de l'activité commerciale de proximité en centre-ville.
- Concentration des commerces dans un périphérique marchand restreint
- Flécher des îlots de centralité que lesquelles devront porter une réflexion urbaine d'ensemble (habitat, commerce, accessibilité...)
- Mise en place d'une protection du linéaire (interdiction du changement de destination) sur les deux centres villes ? Définir une délimitation de ces secteurs. (mise en œuvre des dispositions de l'article R151-37 4°2 du code de l'urbanisme au sein du centre-ville)

Affirmer la politique d'accueil

- Affirmer la vocation des zones périphériques en différenciant les activités de production des activités tertiaires et commerciales.
- Favoriser les connexions en modes doux depuis le centre-ville.

Améliorer la qualité paysagère (notamment sur les entrées de zones, voire entrées de ville)

- Définir des prescriptions en matière de positionnement des stationnements, de traitement des espaces extérieurs, des clôtures, des aménagements paysagers...

Favoriser le maintien du commerce de proximité hors des deux polarités

- Autoriser l'évolution des commerces existants et l'implantation de petites surfaces de vente.

Des actions en cours

- Réunions de travail avec les villes, les commerçants et UCIA
- Travail avec la CCI sur une réflexion plus globale pour :
 - l'accompagnement à la reprise/ transmission des commerces,
 - la formation
 - la réflexion autour des zones d'activités économique et leur positionnement
- Prise de contact pour une éventuelle adhésion à l'Etablissement Public Foncier pour faciliter d'éventuels projets de remembrement commerciaux, ou de traitement de la vacance,
- Demande d'étude sur le commerce et les conséquences de la crise du COVID et sur l'adaptation des commerces au numérique. Etudes menées par le cabinet PIVADIS,

L'IDENTITE PATRIMONIALE

Le Paysage, un patrimoine à préserver

Agriculture et paysage : un lien étroit à entretenir

Evolution du nombre d'exploitations

Le territoire de la Communauté de Communes Brionnais Sud Bourgogne se caractérise par la présence d'un tissu agricole important. La Surface Agricole Utile en 2020 est de plus de 20 000 ha soit environ 70% de la superficie totale du territoire, dont 17 communes du Charolais et 12 du Brionnais.

En 2020, 327 exploitations agricoles sont comptabilisées sur l'ensemble du territoire (source Agreste 2020 données provisoires) pour 350 Unité de Main d'œuvre (UMO).

A l'instar du reste de la France, la Communauté de Communes doit faire face à des mutations structurelles et conjoncturelles très importantes dans le secteur agricole.

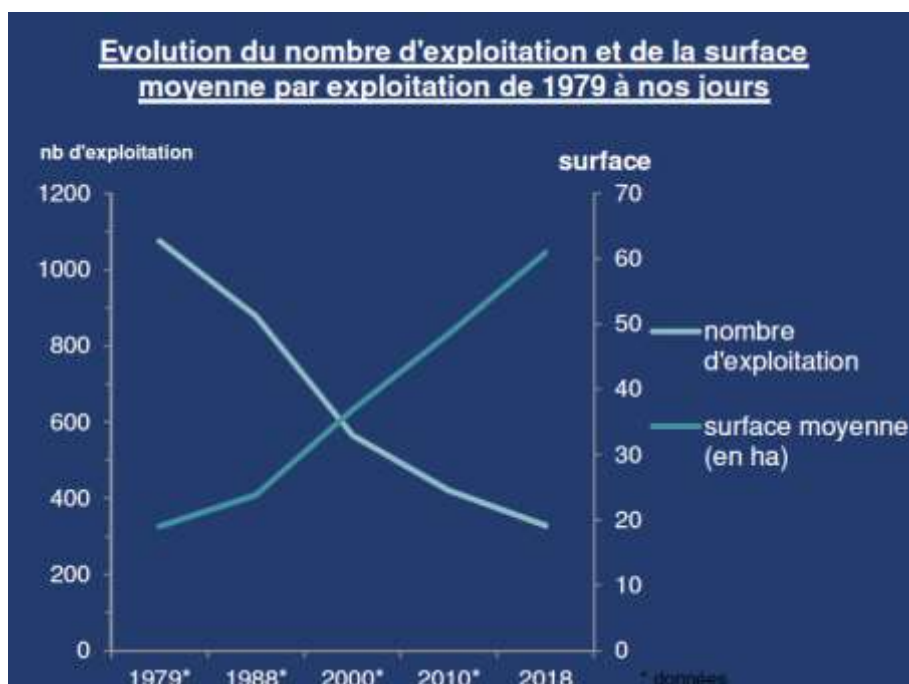
Entre 1988 et 2010, le nombre d'exploitations a été divisé par plus de deux, passant d'environ 900 exploitations en 1988 à environ 400 en 2010, puis 327 en 2020.

Cette diminution très importante et continue du nombre d'exploitations a été plus forte lors de la période 1988-2000 (-3,7% en moyenne par an) que lors de la période suivante (-1,8 % en moyenne par an entre 2000 et 2010). Ces rythmes de baisse sont tout à fait similaires à ceux observés en France métropolitaine sur les mêmes périodes.

Sur la période suivante la baisse du nombre d'exploitations se poursuit sur un rythme un peu moindre.

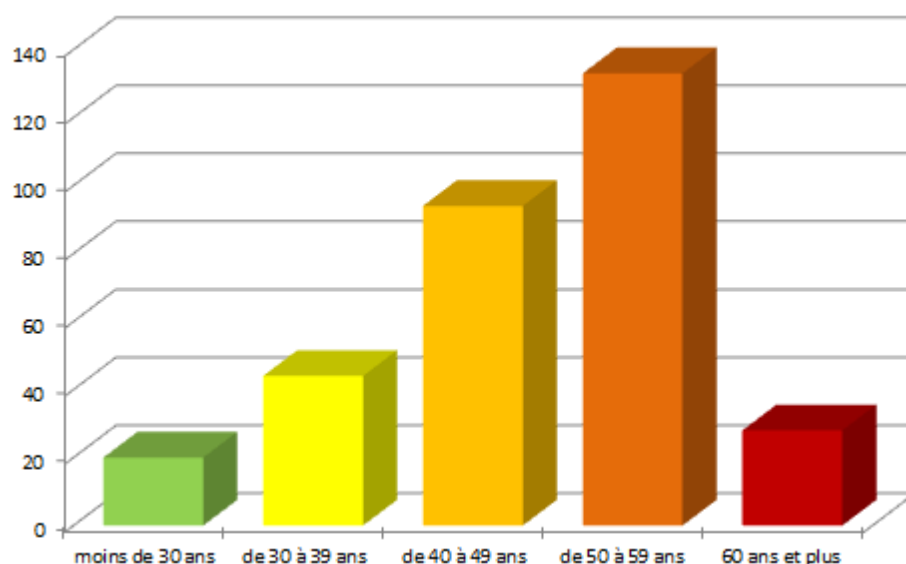
Parallèlement, la Surface Agricole Utile moyenne des exploitations sur le Brionnais Sud Bourgogne augmente de 1.1% par an depuis 10 ans (2.55% sur la S&L, 63.09 ha/expl sur la CC).

Si ce phénomène perdure, on peut se demander si l'ensemble des terrains, notamment les plus escarpés, seront exploités dans le futur ou laissés en friche.



Moyenne d'âge des agriculteurs

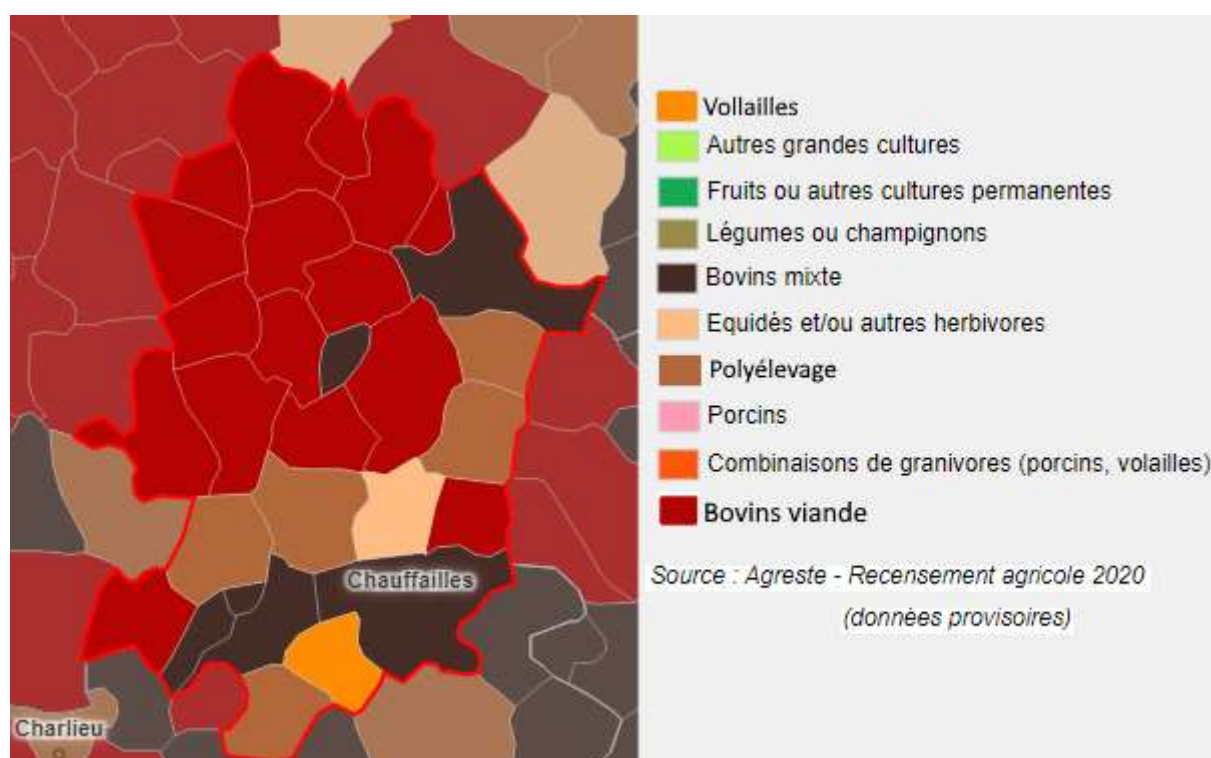
Données 2018



La moyenne d'âge des agriculteurs est de 48 ans sur l'ensemble du territoire. Elle est sensiblement équivalente voire un peu inférieure à celle d'autres territoires, cependant, la répartition par tranches d'âge est la même. La plus représentée est celle des 50-59 ans et la moitié des agriculteurs a plus de 50 ans alors que seulement 1 sur 5 seulement a moins de 40 ans.

Type et forme des exploitations

L'occupation du territoire par l'agriculture



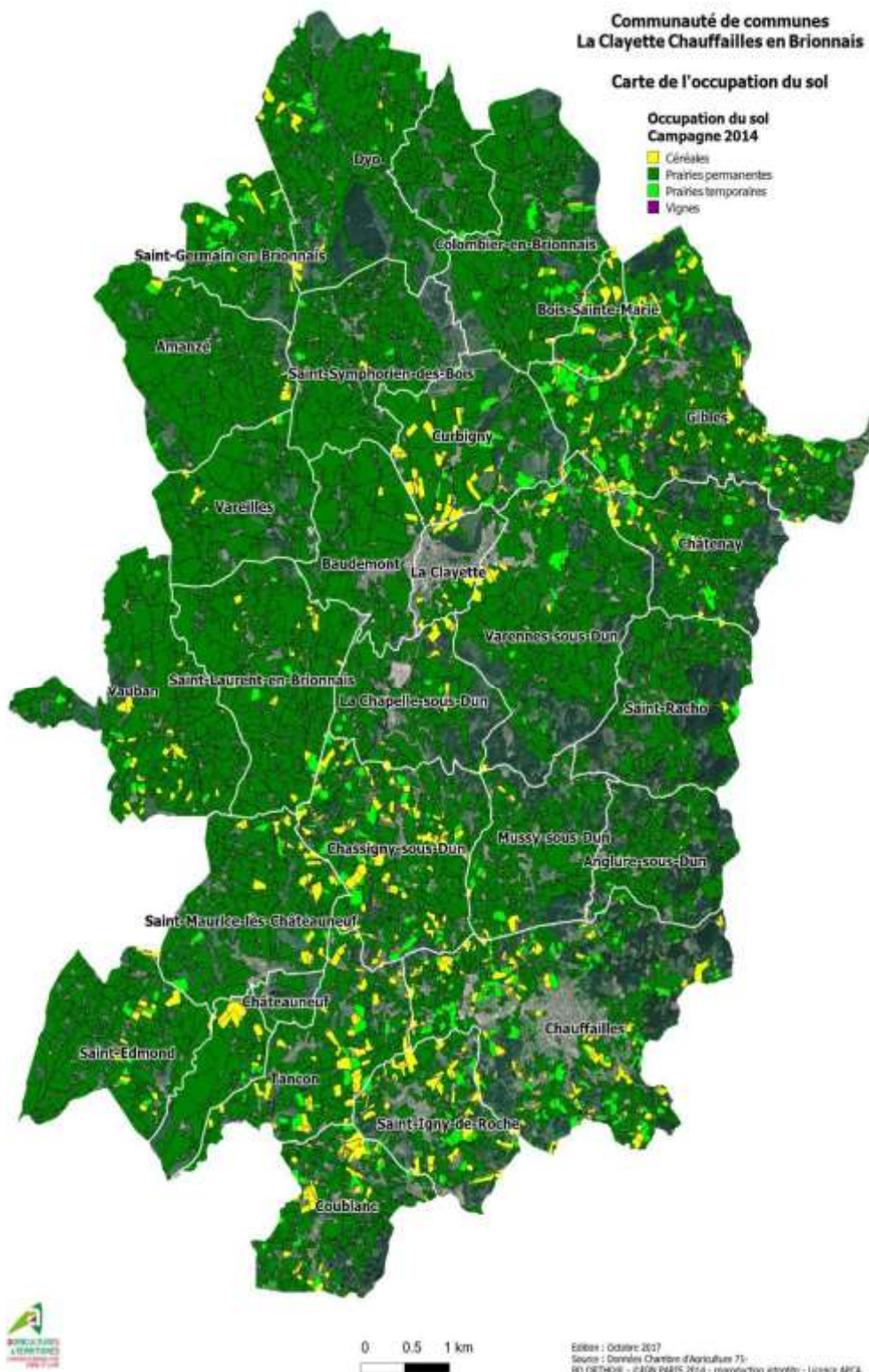
Productions principales des exploitations agricoles

Une agriculture tournée vers l'élevage bovin allaitant et la production animale en général.

83.6% des exploitations font de l'élevage bovin allaitant, 11.71% ont des ateliers de volaille avec une trentaine d'exploitations. Le reste des exploitations se partagent entre les vaches laitières 5.6 %, les caprins 4.3%, les ovins 2.7% et les porcs 2.3%.

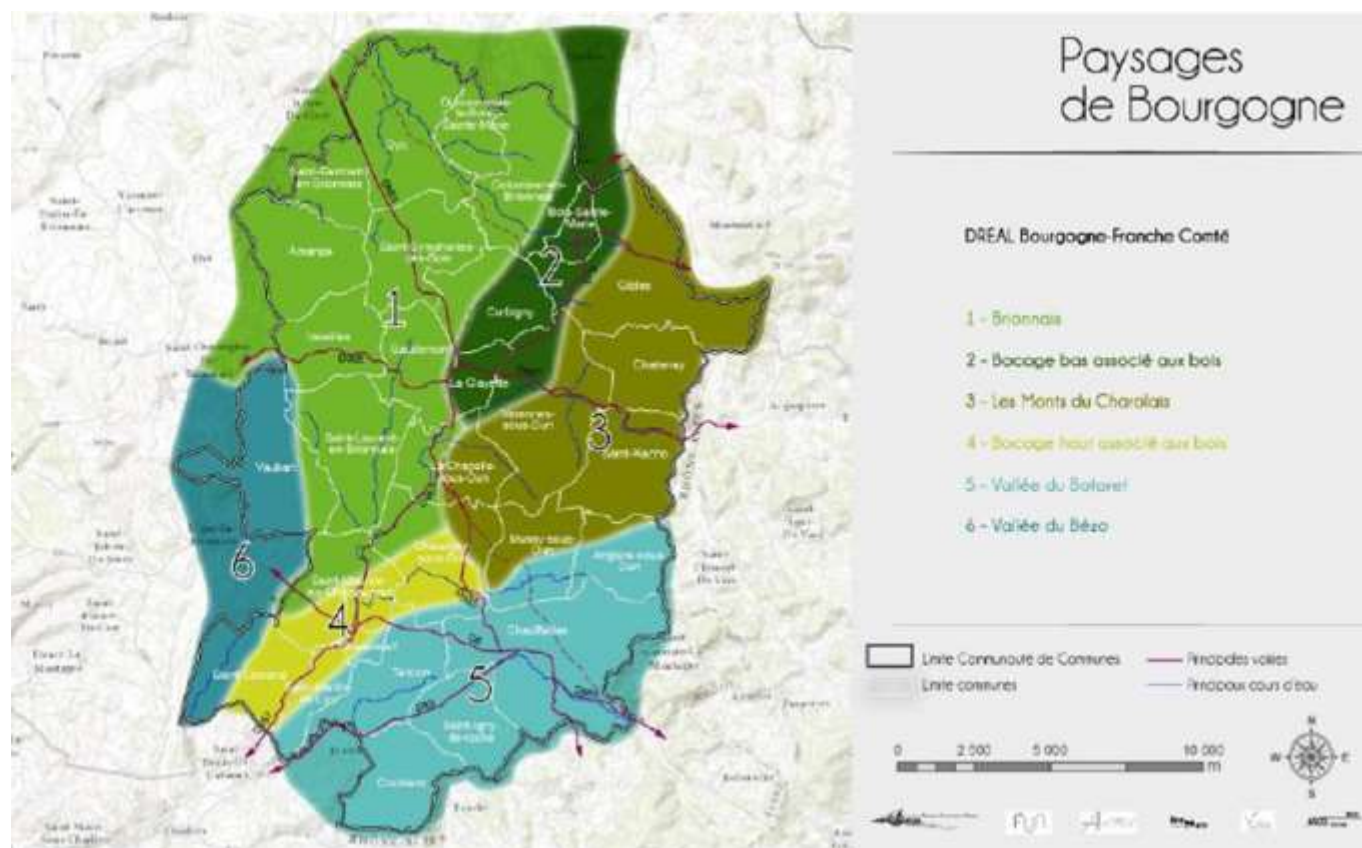
La production équine, le maraîchage, l'apiculture, l'héliculture (escargots) et la cuniculture (lapins) sont également présents sur le territoire, mais de façon sporadique.

Ce sont 20 631 hectares de surfaces agricoles utiles sur le territoire de 29 090 hectares, soit plus de 70%, avec une grande majorité de prairies permanentes (90%), qui représente un atout environnemental et patrimonial et qui structure le paysage



Un paysage façonné par l'activité agricole

Le paysage de prairies bocagères, façonné par l'activité agricole d'élevage extensif, est le marqueur identitaire du Pays Charolais-Brionnais.



La DREAL Bourgogne-Franche Comté a réalisé un Atlas des paysages de Bourgogne et a identifié 6 types de paysages sur le territoire, confirmé par l'étude des paysages réalisée dans le cadre de la candidature au patrimoine mondial de l'UNESCO :

- Brionnais (bocage) ;
- Bocage bas associé aux bois ;
- Les Monts du Charolais ;
- Bocage haut associé aux bois ;
- Vallée du Botaret
- Vallée du Bézo (bocage).

Les prairies sont souvent délimitées par des linéaires de haies ou de murets en pierre. Les différentes études réalisées montrent bien la valeur patrimoniale et les atouts environnementaux des haies bocagères. Historiquement les haies étaient hautes et servaient de clôture et d'abri pour le bétail. Les haies servaient également de limite juridique. Leur entretien était manuel. .

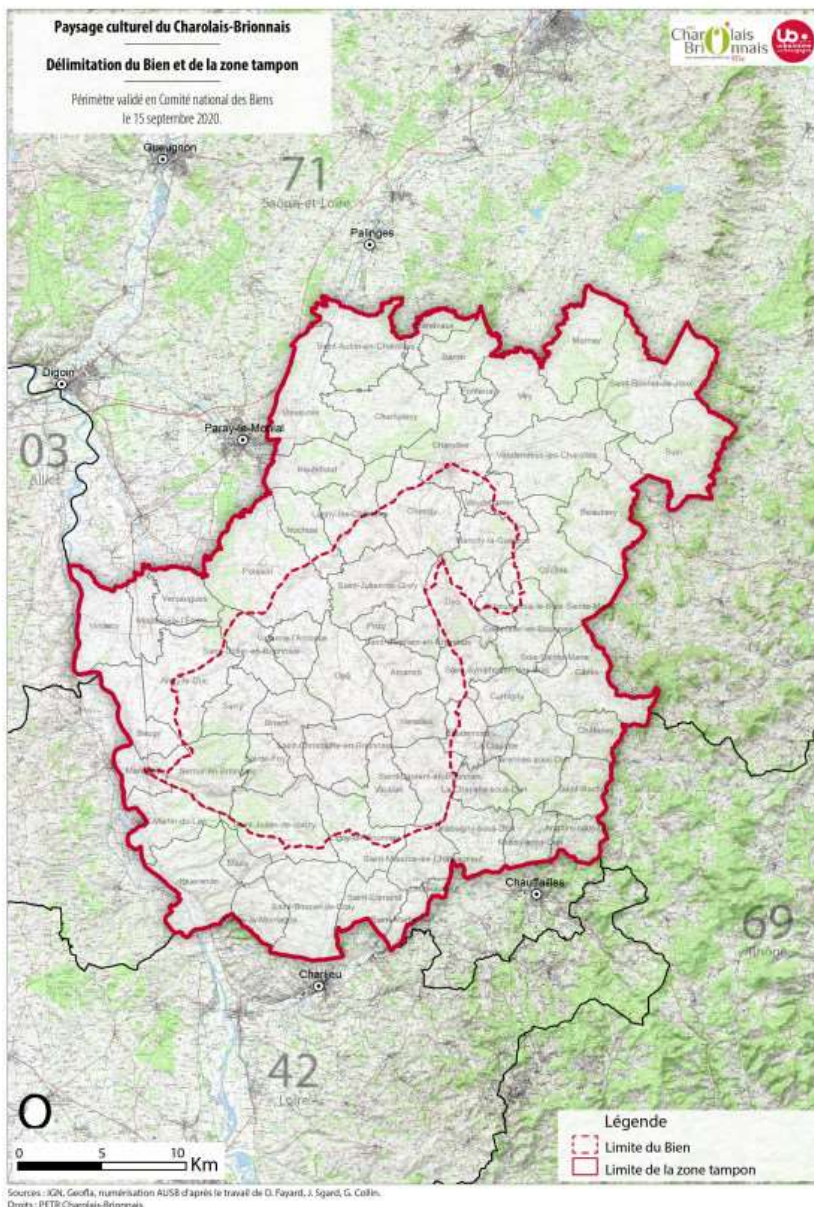
Depuis les années 1950, le linéaire de haies a fortement diminué (-20 % en moyenne sur le Charolais-Brionnais) et leur nature a évolué : les haies basses se développent au détriment des haies hautes.

L'objectif de préservation des haies, accompagné d'une modification de leur mode de gestion, présente de multiples intérêts : maintien du paysage bocager, amélioration de leur fonctionnalité en termes de biodiversité et inscription du territoire dans une démarche de transition énergétique.

Une candidature du paysage culturel de l'élevage bovin charolais au patrimoine mondial de L'Unesco

La candidature du paysage culturel de l'élevage bovin charolais au patrimoine mondial de L'Unesco en cours englobe de nombreuses communes du territoire :

- 11 sont comprises, au moins en partie, dans le périmètre du bien : St Germain-en-Brionnais, Amanzé, Vareilles, St Laurent-en-Brionnais, Vauban, Dyo, Ouroux-sous-le-Bois-Sainte-Marie, St Symphorien-des-Bois, Colombier-en-Brionnais, Baudemont et St Maurice-les-Chateaufneuf,
- 14 communes sont dans la zone tampon.
- Seules Coublanc, Chauffailles, Tancon et St Igny-de-Roche n'en font pas partie.



Une candidature avec des enjeux à la fois paysagers, patrimoniaux, économiques et socio-culturels.

Des enjeux paysagers :

La candidature au patrimoine mondial est d'abord destinée à préserver un paysage culturel lié à l'élevage à l'herbe des bovins charolais présentant une valeur universelle exceptionnelle. Le plan de gestion permettra d'accompagner les évolutions du paysage et de l'architecture locale, le développement des exploitations agricoles et des villages tout en permettant de conserver des éléments caractéristiques de ce paysage.

Des enjeux patrimoniaux et culturels :

La candidature permet aussi de conserver un patrimoine et des savoir-faire liés à l'élevage et à l'entretien du bocage. Le bâti agricole est un attribut essentiel du paysage culturel. Sa préservation passe par sa connaissance qui elle-même repose sur un inventaire qui a mis en évidence des ensembles remarquables, dont certains pourront faire l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques pour être transmis aux générations futures, comme témoins de l'évolution des pratiques agricoles.

Des enjeux économiques :

L'inscription prend en compte l'élevage dans l'évolution du territoire et doit contribuer à entretenir les espaces dédiés à l'activité agricole. Le Charolais-Brionnais compte 170 000 hectares de surface agricole utile (SAU) dont plus de la moitié sont des surfaces toujours en herbe (77%). Les 2 000 exploitants présents sur le territoire conduisent le plus grand troupeau allaitant de France qui rassemble 286 000 bovins. Le travail des éleveurs

permet d'entretenir un paysage de bocage d'une grande qualité et les éléments qui le composent (prairies, haies, arbres, systèmes hydrauliques, etc.) et de contribuer au maintien de la biodiversité.

L'inscription renforcera la notoriété des productions agricoles locales. Plus de 1 500 exploitants sont déjà engagés dans des démarches qualité telles l'AOP " Bœuf de Charolles ", l'IGP Charolais de Bourgogne, les labels rouges ou l'Agriculture Biologique, garantissant ainsi des pratiques d'élevage traditionnelles. L'inscription permettra aussi de développer l'économie touristique, sous réserve d'une volonté et d'une mobilisation locale, et d'initier un tourisme respectueux du paysage et de l'élevage bovin.

Des enjeux socio-culturels :

Une candidature au patrimoine mondial est créatrice de lien social. L'un des objectifs de la démarche est de faire participer les habitants au projet, de leur faire prendre conscience du paysage exceptionnel dans lequel ils évoluent et de la nécessité de le préserver. L'inscription doit permettre de développer la compréhension du Bien et de le transmettre aux générations futures.

Le patrimoine architectural, véritable identité du territoire

Le territoire possède 16 monuments historiques, dont 3 châteaux, des églises et chapelles, un viaduc.

Il y a également des sites naturels inscrits : arbres, parcs et jardins.

Mais ce qui marque ce territoire et fait son identité est l'ensemble du patrimoine vernaculaire : petits châteaux, tours, lavoirs, calvaires, ponts, moulins, canaux... qui sont présents sur l'ensemble des communes et font la richesse patrimoniale du territoire.



Viaduc de Mussv



Hameau de Mans

L'ensemble du bâti traditionnel fait la richesse du paysage.



St-Germain-en-Brionnais

Un patrimoine qui fait l'identité des deux villes centre.

Chauffailles : un patrimoine lié à l'industrie textile

Chauffailles de par son histoire a un patrimoine lié à l'industrie textile qui a permis le développement de cette ville et qui en fait son originalité par rapport au reste du territoire. Même si l'industrie textile n'est plus l'activité principale de Chauffailles, plusieurs anciennes usines de tissage sont encore présentes, du moins partiellement, dans le paysage urbain actuel :

- L'ancienne usine Guéneau, avec les ateliers et l'ancien pensionnat des jeunes ouvrières (actuel musée du tissage),

- L'usine, face au château, construite à la place de l'ancienne blanchisserie de coton dans la seconde moitié du XIXe siècle, qui conserve une partie des anciens ateliers avec ses grandes baies cintrées, destinées à apporter un maximum d'éclairage à l'intérieur,



*Ancien pensionnat des ouvrières de l'usine Guénaud, abritant aujourd'hui le musée du tissage.
- © Jean-Pierre Gobillot*



- L'usine de la rue Gambetta (ancienne usine Giraud, puis Van de Walle), construite à la fin du XIXe siècle, qui se composait d'une maison directoriale, d'un pensionnat, d'ateliers couverts de sheds (toit en dent-de-scie en partie vitré) assurant une meilleure pénétration de la lumière dans les bâtiments. Les ateliers ont été détruits en 2012. Le grand bâtiment de stockage en béton et verre, construit par les frères Van de Walle au carrefour de la rue Gambetta et de l'avenue Charles Rousset, caractéristique de l'architecture des années 1930.

Vue de l'ancienne usine Giraud/Van de Walle en 2012, avec le bâtiment de stockage construit dans les années 1930 et les ateliers, quelques temps avant leur destruction. - © Jean-Pierre Gobillot

Ce patrimoine qui fait l'identité de cette ville mériterait d'être valorisé.



Château de Chauffailles

La Clayette : un patrimoine bâti d'une grande qualité architecturale



On ne peut pas passer à côté du Château, du lac, de la promenade et de la chapelle Sainte-Avoye, mais le reste du patrimoine bâti de cette ville est également d'une grande qualité architecturale et demande à être mis en valeur dans son ensemble.



La zone des Tanneries, actuellement en cours d'aménagement avec une zone d'activités a un intéressant passé historique dont les traces sont encore visibles et qu'il semble intéressant de relier au centre-ville et de mettre en valeur.



En résumé :

Une agriculture essentiellement tournée vers l'élevage bovin avec plusieurs signes de qualité (AOP Bœuf de Charolles et Charolais et IGP Charolais de Bourgogne) même si peu d'exploitants sont engagés dans ces démarches. Une agriculture traditionnelle qui façonne les paysages mais durement touchée par la crise de l'élevage.

Une démographie agricole en baisse avec la disparition de près de la moitié des exploitations entre 2000 et 2010 et une surface par exploitation en augmentation.

Un risque de voir le paysage ne plus être entretenu.

Des filières de diversification et de vente directe assez peu développées sur le territoire.

Une candidature du paysage culturel de l'élevage bovin charolais au patrimoine mondial de L'UNESCO.

Le grand paysage et le patrimoine

Un contexte géographique et naturel générant des ambiances paysagères variées

Des pratiques agricoles ayant produit un paysage remarquable et bien préservé : le bocage, mais une tendance à la disparition des haies bocagères.

Des murets en pierres sèches caractéristiques du Brionnais difficiles à entretenir

Une richesse patrimoniale historique, ferroviaire et vernaculaire importante, mais des constructions mal intégrées dans les cônes de vue

Un patrimoine remarquable, propre aux deux villes-centre, mais à mettre en valeur.

Les enjeux liés au paysage et au patrimoine

Les enjeux

- Préserver les marqueurs d'identité de chaque entité paysagère :
 - Différents types de bocage (haut, bas, associé aux bois ...)
 - Taille des mailles bocagères
 - Murets de pierres sèches
 - Cours d'eau, zones humides, structures associés (moulins, petits canaux, lavoirs ...)
 - Prendre en compte les silhouettes des villages et hameaux dans les développements urbains, limiter l'étalement et le mitage, préserver les glacis
 - Poursuivre la bonne intégration des bâtiments agricoles
 - Valoriser la perception du territoire le long des axes principaux (cônes de vue à préserver) et des points particuliers (entrées de territoire, entrées de ville et village)
 - Améliorer la qualité paysagère des zones d'activités
 - Préserver et valoriser les différents types de patrimoine : historique, ferroviaire, vernaculaire, végétal ...
-
- Poursuivre la préservation du patrimoine remarquable
 - Veiller au respect des règles qui s'appliquent dans les périmètres de protection
 - Préserver et prendre en compte le patrimoine remarquable même s'il n'est pas classé
 - ▪ Poursuivre la préservation et la valorisation du patrimoine vernaculaire
 - Recenser le patrimoine vernaculaire dans sa diversité (ferroviaire, religieux, lié à l'eau)
 - Prendre en compte le patrimoine vernaculaire dans les aménagements afin de le protéger et le valoriser (intérêt touristique notamment)
 - ▪ Poursuivre la préservation du patrimoine végétal
 - Protéger les espaces boisés notamment ceux qui permettent d'accompagner les espaces urbains (transitions paysagère)
 - Poursuivre le recensement des arbres remarquables, alignements, etc. et les protéger pour leur caractère historique et/ou paysager

Les grands enjeux liés au paysage

- Préserver la diversité et l'identité des paysages de chaque entité
 - préserver et valoriser les différents types de bocages
 - Préserver et restaurer les murets de pierres sèches quand cela est possible
- ▪ Préserver les silhouettes identitaires des villes et villages
 - Maîtriser les extensions urbaines, limiter le mitage
 - Préserver les glacis agricoles qui forment le socle des villages
- ▪ Préserver et valoriser les cônes de vues identitaires
 - Prendre en compte les vues dans le futur zonage
 - Valoriser les routes panoramiques et les points de vue panoramiques
- ▪ Intégrer les nouvelles constructions
 - Tenir compte du relief dans les implantations des constructions, en s'inspirant des procédés des constructions anciennes
 - Respecter les volumes traditionnels, les gammes de couleurs locales (crêpis, volets, bardages, toitures, clôtures ...) et les végétaux locaux (haies bocagères, haies champêtres)

Un enjeu d'identification du territoire, dans un contexte de banalisation croissante des paysages nationaux (une organisation urbaine semblable, les mêmes constructions, d'une commune de taille comparable à l'autre

sur l'ensemble du territoire national dans les développements récents) « tout ce qui permet au territoire de la CCBSB de conserver son caractère spécifique »,

Ce qui fait qu' « on se sent ici et pas ailleurs », ce qui le rend identifiable, reconnaissable, et participe à sa notoriété

Un enjeu de qualité de vie et d'attractivité :

- Résidentielle le choix de s'implanter sur le territoire de la CCBSB pour la qualité de ses paysages, de son patrimoine
- Touristique capter l'attention du visiteur, l'inciter à s'arrêter et à faire étape
- Economique image de l'entreprise, qualité de vie des employés comme facteur d'attractivité des grandes entreprises

Le paysage, composante à part entière des développements et du renouvellement urbains futurs au-delà de la préservation du paysage et du patrimoine, composer le paysage futur et le valoriser dans des usages

Que dit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Valoriser l'agriculture comme composante essentielle de l'économie du territoire

- Reconnaître les espaces agricoles en tant qu'espaces de production et pérenniser les terres agricoles stratégiques (parcelles de proximité, en agriculture biologique, AOP Boeuf de Charolles, parcelles irriguées, drainées)
 - Zonage agricole (sur les secteurs de production agricole, en particulier les parcelles à enjeux
 - Maitriser l'avancée des fronts urbains des bourgs et arrêter le mitage
- Préserver la fonctionnalité des sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles
 - Maintenir une distance minimale entre les bâtiments agricoles et les secteurs de développement 100 m
 - Quelle gestion des dents creuses dans les hameaux agricoles ? étude au cas par cas selon la typologie du hameau (patrimonial, réseaux)?
 - Encadrer les changements de destination et mettre en place des critères objectifs de sélection
- Faciliter l'installation d'exploitations agricoles
 - Faciliter l'intégration des constructions à usage d'habitation des agriculteurs professionnels en zone agricole dans une proximité des bâtiments techniques,
- Anticiper l'installation de filières annexes à l'activité agricole : filière de débouchés aux effluents d'élevage, CUMA, points de vente collectif, silos
 - Identifier les projets collectifs (points de vente, unité de méthanisation, silos...) pouvant nécessiter un zonage spécifique
- Faciliter la diversification économique des exploitations (activités complémentaires : agro-tourisme...)
- Préserver l'équilibre entre l'activité agricole, le maintien des milieux d'intérêt écologique et la diversité des paysages et la qualité du patrimoine
 - Prévoir des zones A sans constructibilité possibilité sur les secteurs à forte sensibilité paysagère, patrimoniale ou environnementale
 - Intégrer des prescriptions dans la charte paysagère favorisant l'accompagnement paysager des implantations agricoles (implantations dans les pentes, plantations des abords, couleurs etc)

Préserver le paysage patrimonial existant en tant qu'élément identifiant du territoire et vecteur d'attractivité et de qualité de vie

Un des socles de l'identité du territoire est son paysage :

- La typicité du bocage et des murets de pierre,
- Le patrimoine emblématique des châteaux et belles demeures et leurs parcs,
- Les formes urbaines historiques des centres bourgs et villages, souvent soulignés par des glacis verdoyant mettant en valeur leur silhouette,
- Le caractère architectural brionnais et charolais des anciens corps de ferme et des ensembles bâtis de certains hameaux ayant conservé quasiment intégralement les éléments fondant leur valeur patrimoniale (ordonnancement du bâti, volumétries, enduits, tuiles, ouvertures etc...)
- Le petit patrimoine lié à l'eau (moulins, biefs, étangs...)
- Le patrimoine ferroviaire (anciennes gares, viaducs) et industriel plus récent,

Le paysage constitue la marque du territoire et un facteur d'attractivité à ne pas banaliser. Cette identité est reconnue à travers la candidature UNESCO en cours.

Projeter un paysage de qualité pour valoriser l'image du territoire et son cadre de vie

Le paysage se construit au fur et à mesure des développements urbains. Il s'agit de produire un paysage à la hauteur des qualités actuelles en freinant la banalisation issue de la standardisation de la construction et en accompagnant le développement urbain par des mesures paysagères :

- Le traitement qualitatif, la mise en valeur des bourgs et des entrées de bourg en cas de développement urbain nouveau à la fois dans un objectif esthétique (qualité des paysages perçus et vécus) et un objectif de confort d'usage (atténuation des conflits d'usage, déplacements facilités, qualité des espaces publics...).
- Pour s'intégrer dans le paysage, les constructions nouvelles sauront valoriser les références traditionnelles ou l'expression de la modernité sans import d'aspects architecturaux d'autres régions. Une attention particulière sera portée aux volumétries, couleurs, pentes de toits dans la charte paysagère et architecturale pour les constructions nouvelles.
- Rechercher dans les espaces villageois une certaine compacité des formes urbaines par une réinterprétation des formes traditionnelles.
- Favoriser un développement en épaisseur urbaine et limiter les nouveaux étirements urbains linéaires le long des voies
- Traiter les transitions entre espaces villageois et espaces agro- naturels en veillant au traitement qualitatif des franges de l'espace urbain en particulier dans les nouveaux fronts urbains.
- Maîtriser la densification en évitant la banalisation urbaine qu'elle est susceptible d'engendrer : elle doit rester à l'échelle rurale du territoire.
- Travailler à l'amélioration des sites sensibles comme les zones d'activités qui peuvent véhiculer une image négative du territoire. Les nouveaux aménagements intégreront un objectif de qualité paysagère en particulier dans les aménagements des espaces communs. Il est aussi recherché une requalification des zones anciennes notamment en entrées de ville.

Le paysage bâti doit permettre d'intégrer qualitativement les énergies renouvelables. Il s'agit d'encourager la qualité de l'insertion paysagère du photovoltaïque sur les bâtiments qu'ils soient résidentiels, économiques ou agricoles.