



# Analyse des zones d'activités économiques du département de Saône-et-Loire

19 octobre 2011

*Tranche ferme*

*Rapport final*

*Direction Départementale des Territoires de Saône-et-Loire*



Groupe Adit - Sofred Consultants





# SOMMAIRE



- Contexte de l'étude P. 3
- Rappel de la démarche et des moyens mobilisés P. 7
- Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire P. 12
- Analyse de l'offre concurrente en matière de zones d'activités P. 40
- Approche territoriale de l'offre P. 44
- Synthèse P. 79
- Annexes P. 86



## Contexte de l'étude (1/3)



- Dans un contexte de concurrence renforcée entre les territoires et face à une inflation du nombre d'espaces d'activités, une offre foncière lisible et qualitative constitue aujourd'hui une condition nécessaire du développement économique sur un territoire.
- Le département de Saône-et-Loire est aujourd'hui amené à se forger une vision stratégique foncière afin de faire de ces espaces d'activités un véritable facteur d'attractivité du territoire notamment dans le cadre des réflexions engagées par les intercommunalités et les SCOT.
- Suite à un constat partagé à l'échelle du département (des créations et extensions de zones d'activités constantes et en nombre sur l'ensemble du territoire), une réflexion a été menée en 2009 par la Direction Départementale de l'Équipement de Saône-et-Loire, associée à la Chambre de Commerce et d'Industrie, pour se doter d'un outil d'observation des zones d'activités visant à :
  - ◆ Améliorer la connaissance sur les zones d'activités (information statistique)
  - ◆ Suivre l'évolution de ces zones
  - ◆ Dégager une vision stratégique et prospective du développement des zones d'activités
- **L'étude s'est basée sur :**
  - ◆ Un recensement / état des lieux exhaustif des zones d'activités du département supérieures à 1 ha
  - ◆ La construction d'un outil rassemblant le recensement des besoins et des attentes des acteurs économiques du département (sous la forme d'un Système d'Information Géographique) à partir de nombreux entretiens réalisés avec :
    - ◆ Les chambres consulaires : CCI de Saône-et-Loire, CRCI de Bourgogne, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Saône-et-Loire
    - ◆ Des collectivités territoriales : le Conseil Général de Saône-et-Loire, la CU Le Creusot-Montceau, la Communauté d'Agglomération Mâconnais-Val de Saône, la Communauté de Communes de l'Autunois, la Communauté de Communes de Charolles, la Communauté de Communes du Canton de Louhans
    - ◆ Des agences de développement économiques : ACTE, ADEMVAl, ADERC, APRA Bourgogne, Bourgogne Sud Activ, Bresse Initiative, Creusot Montceau Développement





## Contexte de l'étude (2/3)

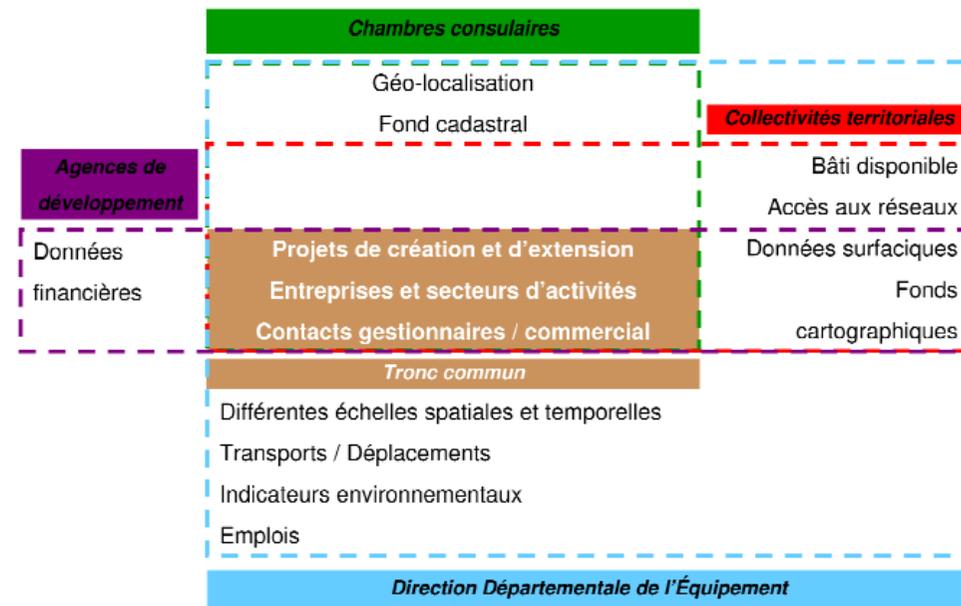


- > A l'occasion de cette étude, une concertation a été engagée avec les territoires et la majorité des acteurs interrogés ont manifesté un intérêt vis-à-vis de la mise en place d'un tel outil.
- > Un consensus a été obtenu auprès d'une grande majorité d'acteurs du département concernant les attentes et besoins, ... :
  - ◆ Obtenir une vision départementale de l'offre et de la structuration économiques
  - ◆ Connaître l'ensemble des projets de créations ou d'extensions des zones d'activités ainsi que la composition économique des zones d'activités (informations sur les entreprises, nombres et types, secteurs d'activités représentés, etc.)

### > ... et sur la forme :

- ◆ Limiter le nombre de données délivrées
- ◆ Afficher des données actualisées et fiables
- ◆ Offrir des possibilités d'accès différenciés

- > L'étude a également mis en lumière des besoins spécifiques en fonction notamment des typologies d'acteurs :



Source : Etude AID Observatoire sur l'observatoire des zones d'activités de Saône-et-Loire





## Contexte de l'étude (3/3)



- A la suite de l'étude, l'ensemble des acteurs intéressés et futurs partenaires du projet ont été invités à définir et co-construire un outil partagé.
- Puis un recensement-état des lieux de tout le département a été lancé par la DDT en partenariat avec les collectivités locales, les agences de développement et les chambres consulaires : élaboration en cours d'une base de données sous SIG des zones d'activités de plus d'1 ha (252 zones ont été d'ores et déjà identifiées).
- Une enquête communale CCI/ Conseil Général a été également administrée auprès de l'ensemble des communes du département : 126 zones ont été recensées.
- Deux ans après la mise en place de ces outils, la DDT souhaite, avoir une meilleure connaissance de l'ensemble de ces zones sur la base d'une analyse objective, dynamique et prospective de ces espaces d'activités afin de :
  - ◆ Disposer d'une offre de ZA cohérente et hiérarchisée
  - ◆ Contribuer au développement équilibré de tout le territoire
  - ◆ Anticiper et accompagner les mutations en matière d'offre de ZA



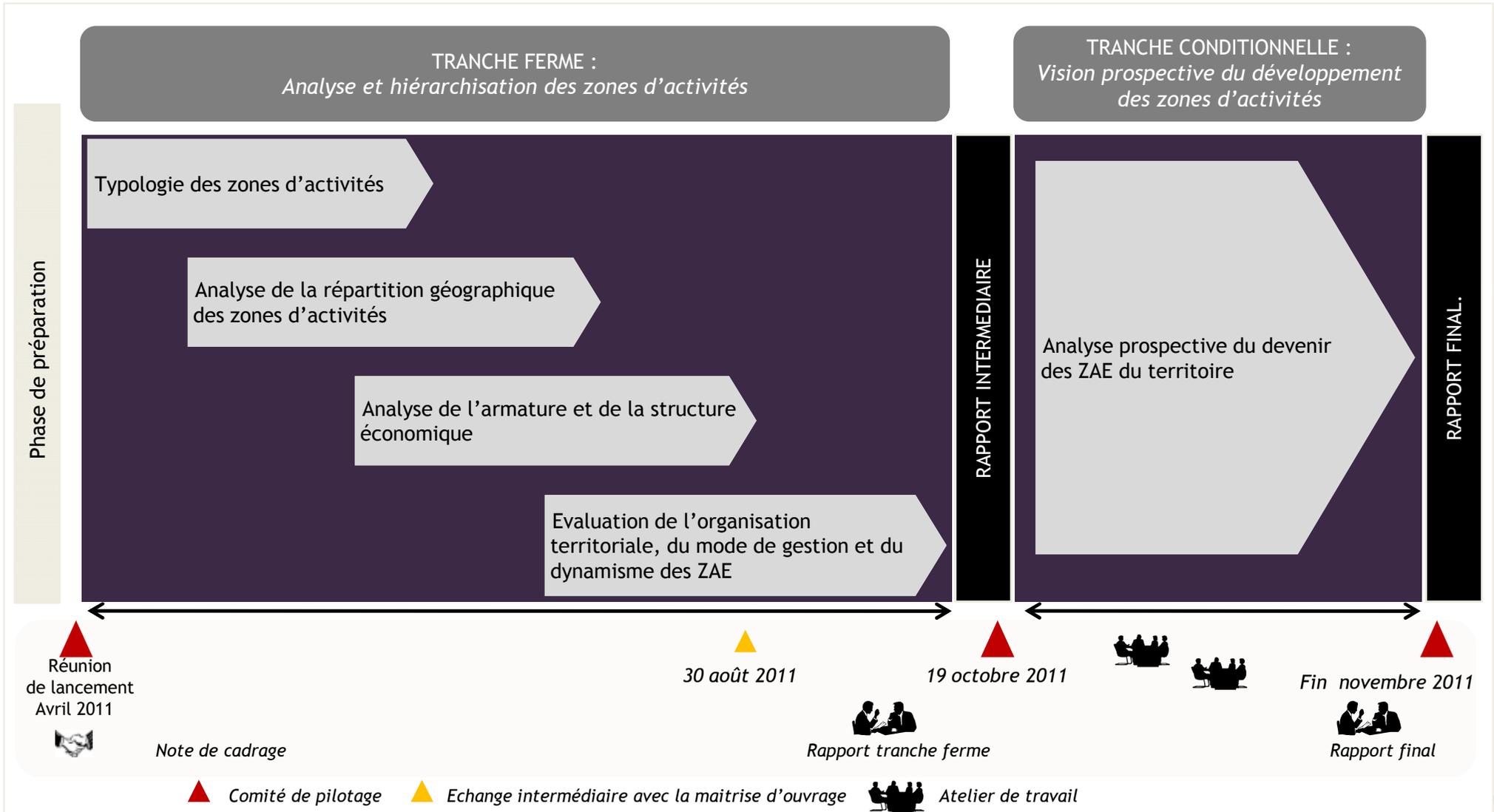
➤	Contexte de l'étude	P. 3
➤	Rappel de la démarche et des moyens mobilisés	P. 7
➤	Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire	P. 12
➤	Analyse de l'offre concurrente en matière de zones d'activités	P. 40
➤	Approche territoriale de l'offre	P. 44
➤	Synthèse	P. 79
➤	Annexes	P. 86



# Rappel de la démarche et des moyens mobilisés (1/4)



## Synoptique : La démarche d'intervention proposée





## Rappel de la démarche et des moyens mobilisés (2/4)



### 12 entretiens réalisés

Structure	Nom	Fonction	Date du RV
CONSEIL GENERAL DE SAONE ET LOIRE	Pierre SALOMON	Direction Générale Adjointe - Aménagement et Développement Durable	7/07/2011
CCI 71	Michel CARADOT	Directeur de l'information économique et de la Communication	7/07/2011
COMMUNAUTE LE CREUSOT-MONTCEAU	Delphine LAPRAY Laure PAILLARD Isabelle BAUMEL	Directrice de l'Economie et du développement territorial Direction de l'économie – chargée d'affaire Responsable de la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement	07/07/2011
GRAND CHALON	Agnès RAMILLION Stéphanie VALETTE	Directrice de l'éco et de la formation Direction de l'aménagement	04/07/2011
COMMUNAUTE MACONNAIS VAL DE SAONE	Hélène BONNET	Dir. de l'Economie	07/07/2011
CREUSOT MONTCEAU DEVELOPPEMENT	Frédéric DEBLEDS	Directeur de l'Agence	07/07/2011
BRESSE INITIATIVE	François de TRUCHIS	Directeur de l'Agence	22/06/2011
ADEMVAl	Régis LAFAIX	Directeur de l'Agence	07/07/2011
ACTE DEVELOPPEMENT	Marilyne JOSEPH	Directrice de l'Agence	23/06/2011
APRA	Pierre-Yves LECCA	Directeur de l'Agence	22/06/20011
BOURGOGNE SUD ACTIV	Olivier CONSTANTY	Chargé de mission	22/06/20011
BOURGOGNE DEVELOPPEMENT	Alexis GILOPPE	Directeur	30/09/2011



## Rappel de la démarche et des moyens mobilisés (3/4)



### Les thématiques évoquées en entretien

- L'offre en matière d'espaces d'activités
- La vocation des zones d'activités
- Le positionnement économique du territoire
- L'existence de stratégies territoriales de développement de zones d'activité
- La demande en matière d'immobilier/ foncier d'activité
- L'animation et la commercialisation des zones d'activités
- L'existence de friches, projets de création et de requalification de zones d'activités sur le territoire
- L'identification d'espaces d'intérêt régional
- Vision et attentes des acteurs vis-à-vis du rôle de l'Etat



## Rappel de la démarche et des moyens mobilisés (4/4)



### Outils et bibliographie utilisés

#### > Outils :

- ◆ Référentiel ZAE (tables SIG)
- ◆ Retours questionnaires de la CCI
- ◆ Grille d'évaluation des projets d'espaces d'activités économiques en Bourgogne (cf. annexes)
- ◆ Recensement cartographique des zones sur le Grand Chalon (2011)

#### > Bibliographie

- ◆ Potentialités de développement économique de l'Autunois, étude PLC-DEMETER, Avril 2008
- ◆ Définition d'une politique de l'Etat sur le développement des zones d'activités sur l'agglomération mâconnaise, DDE 71, Avril 2007
- ◆ Schéma de Développement Commercial
- ◆ Les équipements commerciaux en Saône-et-Loire (surfaces  $\geq 300 \text{ m}^2$ ), DDE 71, Juin 2007
- ◆ Etude prospective sur le Charolais Brionnais à l'horizon 2015, Marketeam, Mai 2004
- ◆ Etude sur l'impact économique d'une gare TGV, Novembre 2007
- ◆ Etude AID Observatoire, Observatoire des zones d'activités de Saône-et-Loire
- ◆ PLU et PADD de la CUCM (PLU approuvé en mai 2011)
- ◆ Approche stratégique des projets de création, d'extension et de requalification des zones d'activités en Bourgogne : De la caractérisation des zones pour optimiser l'affectation des financements publics européens, nationaux et régionaux » - (Etude SOFRED consultants 2008-2009)



# SOMMAIRE



- Contexte de l'étude P. 3
- Rappel de la démarche et des moyens mobilisés P. 7
- Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire P. 12
- Analyse de l'offre concurrente en matière de zones d'activités P. 40
- Approche territoriale de l'offre P. 44
- Synthèse P. 79
- Annexes P. 86



# Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire



## Précisions méthodologiques : utilisation et critique des outils à notre disposition (1/2)

- **Une analyse quantitative a été réalisée à partir des outils suivants :**
  - ◆ Les tables du SIG des zones d'activités qui recensent **252 zones d'activités** à l'échelle du département
  - ◆ Les retours du questionnaire administré par la CCI dès juin 2009 auprès de l'ensemble des collectivités du territoire qui répertorient à ce jour **126 zones d'activités**
  - ◆ La base de données transmise par le Grand Chalon recense **67 zones** sur le territoire de l'intercommunalité
  - ◆ Le PLU de la CUCM recense au moins **22 zones** sur le territoire de l'intercommunalité
  
- **Des écarts ont été constatés entre les différents outils tant dans le fond que dans la forme qui nécessiterait une harmonisation des contenus entre les bases utilisées, notamment sur les critères suivants : Superficie totale affichée, vocation des zones associées, localisation/ accessibilité,....**



# Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire



## Précisions méthodologiques : Utilisation et critique des outils à notre disposition (2/2)

- **Des premiers éléments d'éclairage ont été apportés sur les points suivants, permettant néanmoins de dégager quelques tendances au niveau départemental :**
  - ◆ L'ancienneté des zones
  - ◆ La vocation des zones
  - ◆ L'approche réglementaire : documents d'urbanisme en vigueur, etc.
  - ◆ L'approche économique : taille des zones d'activités, extension potentielle
  - ◆ Les prix
  - ◆ Les infrastructures : localisation/ accessibilité de la zone
  - ◆ Les aménagements et équipements
  - ◆ L'aménagement numérique
  - ◆ Le développement durable
  - ◆ Les services présents sur la zone et à proximité
  
- **Les principaux constats ont été confortés par les retours des acteurs interrogés et sont éclairés également par le retour d'expérience du cabinet sur de nombreux territoires au niveau national.**

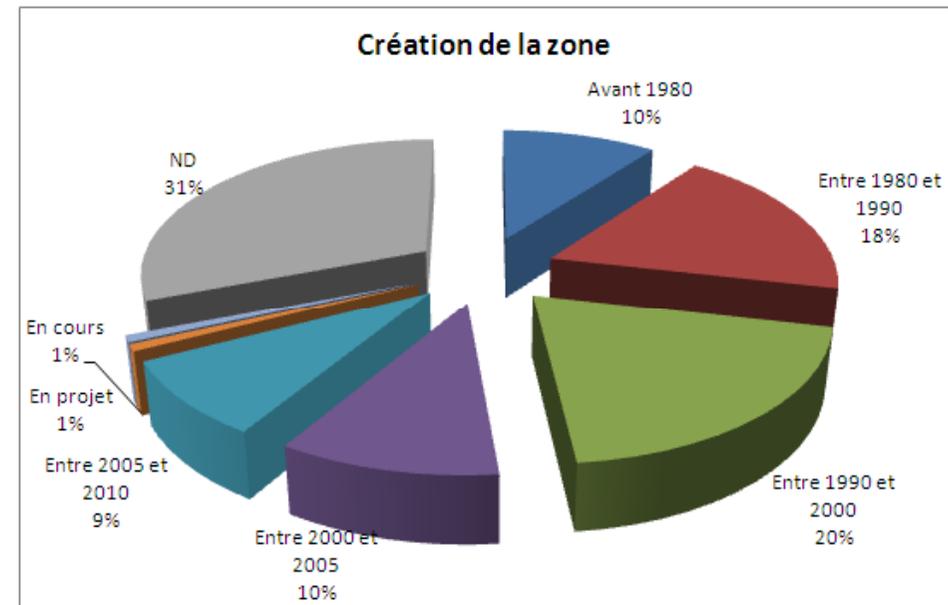


## Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire



### Des zones anciennes pour lesquelles la question de la requalification pourrait se poser

- 71% des zones pour lesquelles l'année de création est connue, ont plus de 10 ans.
- Environ 40% d'entre elles ont plus de 20 ans
- Les bases de données ne renseignent pas sur le taux de remplissage des zones (surfaces encore disponibles) ; cependant, certains territoires semblent présenter d'importantes surfaces foncières non aménagées et pourtant relativement anciennes révélant ainsi l'absence de réel schéma de développement des zones d'activités (par ex. sur le clunisois).
- Le sud du territoire présente des zones encore assez récentes notamment sur le Charolais-Brionnais (Bourbon-Lancy, Marcigny, etc) ainsi que sur le Chalonnais.



Source : CCI de Saône-et-Loire

- Une des problématiques à laquelle est aujourd'hui confronté le département de Saône-et-Loire concernant l'accueil des entreprises est la requalification des zones d'activités.

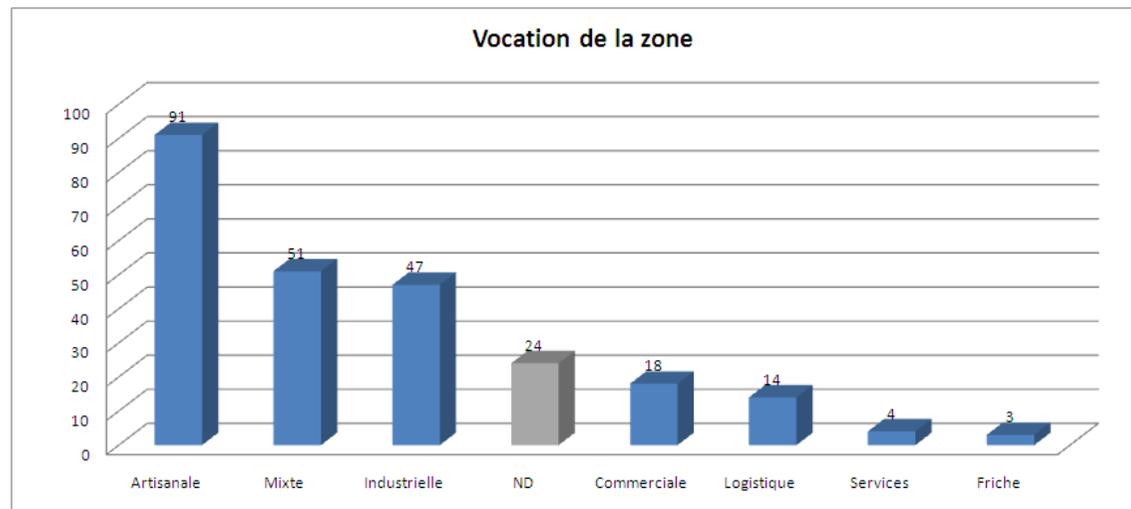


# Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire



## Une offre produits peu diversifiée et insuffisamment innovante (1/2)

- Selon l'analyse de la base du SIG, les zones artisanales et mixtes (62% des zones hors Chalon et le Creusot-Montceau ayant déclaré une vocation) prédominent en Saône-et-Loire.
- Peu de produit innovant sur le territoire de type parc ou campus technologique permettant d'accroître l'attractivité et la lisibilité du territoire (citons tout de même Nicéphorecity à Chalon et le projet Coriolis sur le Creusot).
- Par ailleurs, les bases de données ne permettent pas de dire si les zones d'activités créées sont en cohérence avec les priorités régionales filières définies notamment dans le Schéma Régional de Développement Economique (SRDE) en terme de création d'emplois, de transmission/ reprise d'entreprises, d'innovation/ recherche, de renforcement de l'attractivité territoriale, etc.
  - ◆ Ce critère figure notamment dans la grille régionale d'évaluation des espaces d'activités d'intérêt régional.



Source : Base SIG





# Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire



## Une offre produits peu diversifiée et insuffisamment innovante (2/2)

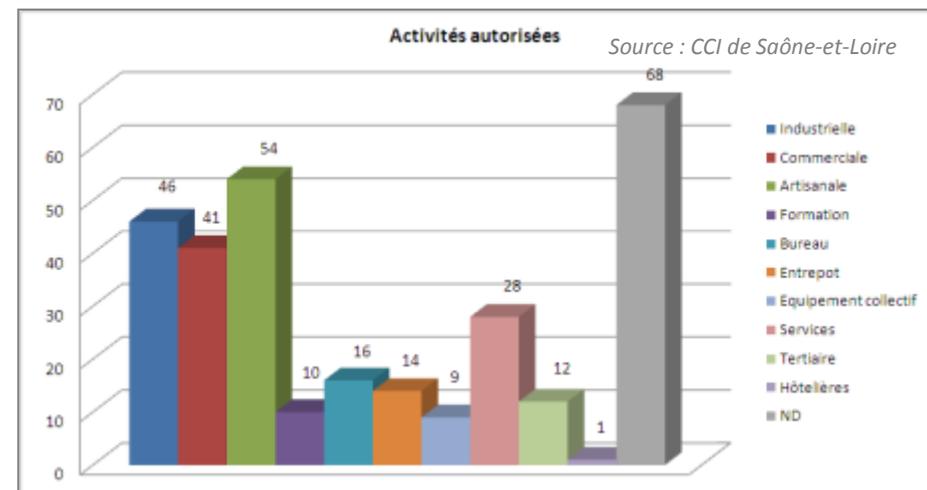
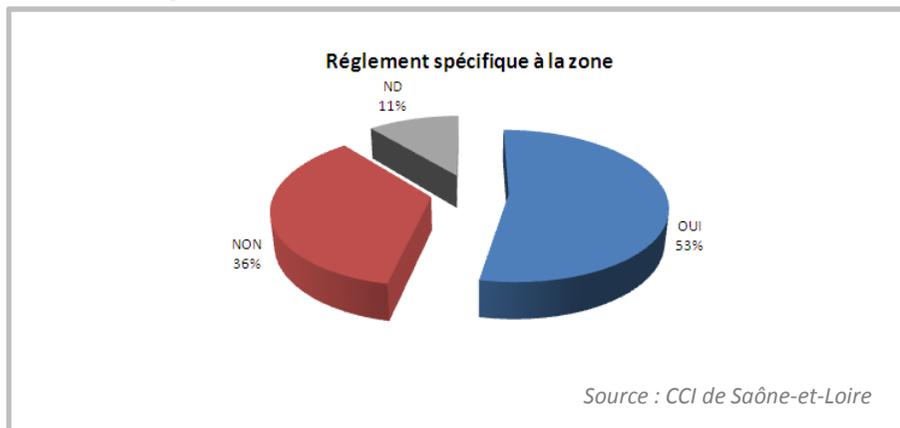
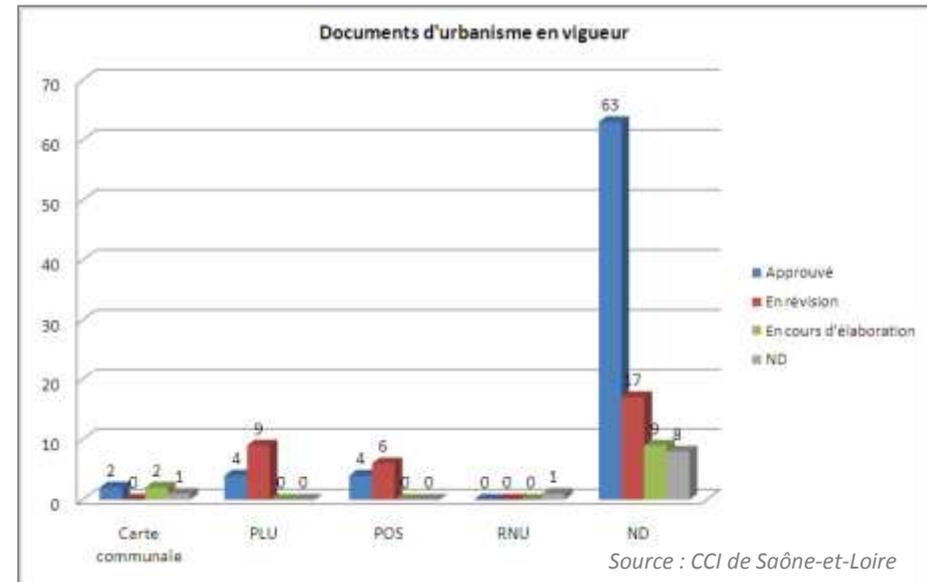
- Plus de 20% des zones ont une vocation industrielle ; selon la base SIG, 77% d'entre elles sont situées sur le sud du département (sur le Pays Sud Bourgogne et sur le Charolais-Brionnais).
  - Seulement 14 zones recensées dans la base SIG (sur le Pays Sud Bourgogne, à Crèches-sur-Saône et Romanèche-Torins) affichent une vocation logistique.
  - Enfin, un des principaux constats est le faible nombre de zones d'activités à vocation tertiaire, sauf :
    - ◆ sur le Pays Sud Bourgogne, en raison de la proximité de Mâcon avec l'agglomération lyonnaise
    - ◆ sur le Centre Saône-et-Loire avec le projet Coriolis,
    - ◆ Sur le Pays Chalonnais avec le projet de la Sucrerie
    - ◆ Et sur le Pays de la Bresse Bourguignonne avec le projet notamment de pépinière
- L'offre foncière du département se caractérise par :
    - ◆ la présence de produits à tendance généraliste avec une légère dominante industrielle
    - ◆ L'absence de spécificité ou vocation très marquée ne permettant pas d'offrir une réelle attractivité au territoire



# Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire

Un manque de rigueur et de cohérence déclaré concernant les documents d'urbanisme en vigueur :  
fiabilité de l'information ?

- Selon les retours à l'enquête communale, pour 8 zones d'activités recensées, aucun document d'urbanisme n'est déclaré.
- Pour 70% des zones d'activités, un document d'urbanisme approuvé / en révision / en cours d'élaboration est évoqué mais on ne sait pas lequel.
- Pour 23 zones, il existe un PLU ou un POS sur le territoire.
- Les projets de SCOT en cours ne sont pas évoqués.



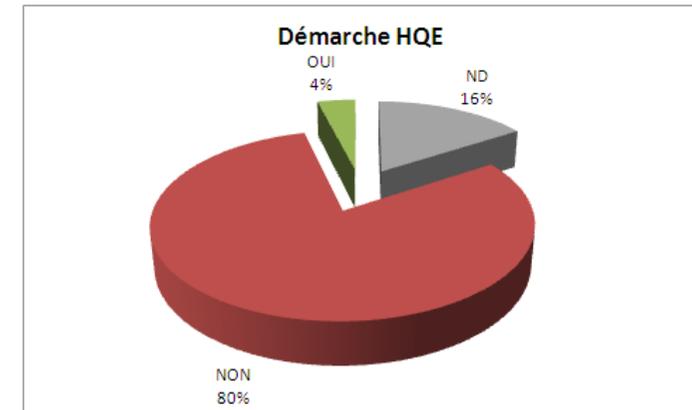


# Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire

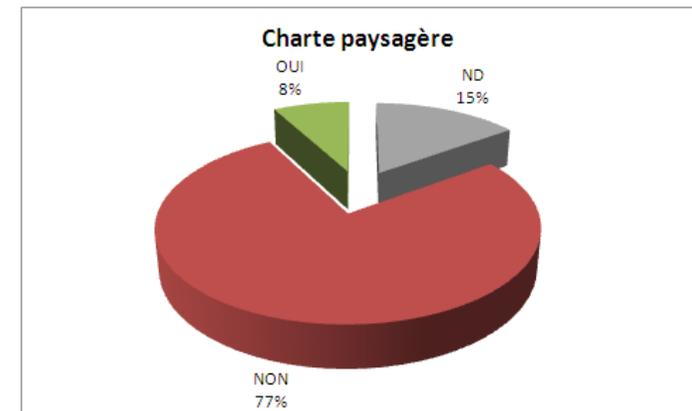


## Une approche « développement durable » des zones d'activités encore insuffisante (1/2)

- > Dans le domaine du développement durable, les territoires peuvent lancer des démarches environnementales d'aménagement (dites HQE, haute qualité d'environnement par exemple) qui s'appuient sur divers outils réglementaires tels que :
  - ◆ La Carte communale, POS (Plan d'Occupation des Sols) ou PLU (Plan Local d'Urbanisme) ;
  - ◆ PLH (Plan Local de l'Habitat) ;
  - ◆ SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) dont le volet PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).
  
- > A l'échelle locale, ces outils de programmation permettent d'identifier les différentes zones d'aménagement (construction, voiries, zones naturelles et d'activités...) et définissent les règles d'urbanisme.
  
- > Selon les retours au questionnaire communal, seules 10 zones bénéficient d'une charte paysagère :
  - ◆ 4 d'entre elles appartiennent au Grand Chalon
  - ◆ Pour 5 d'entre elles, la démarche engagée est une démarche HQE



Source : CCI de Saône-et-Loire



Source : CCI de Saône-et-Loire





# Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire



## Une approche « développement durable » des zones d'activités encore insuffisante (2/2)

- Ces zones aménagées durablement peuvent également prétendre à une certification ISO 9000 (Management de la qualité) et ISO 14000 (Management environnemental).
- Aucun retour d'expérience dans ce sens n'a été notifié sur le département ; en revanche, des initiatives occasionnelles et ponctuelles ont lieu en matière de développement durable : des opérations essentiellement portées par les grandes agglomérations de Saône-et-Loire dans le cadre de projets d'envergure comme sur Creusot-Montceau :
  - ◆ Le projet de gestion durable du site industriel du Creusot
  - ◆ Le développement sur le parc d'activité CORIOLIS, face à la gare TGV, d'un programme tertiaire à énergie positive
  - ◆ Le projet d'«éco-park» associé à une politique de développement d'« éco-quartiers» sur Creusot-Montceau
  - ◆ Le développement d'une zone sur Digoin bénéficiant d'un environnement paysager de qualité, une voie verte, des pistes cyclables, etc.

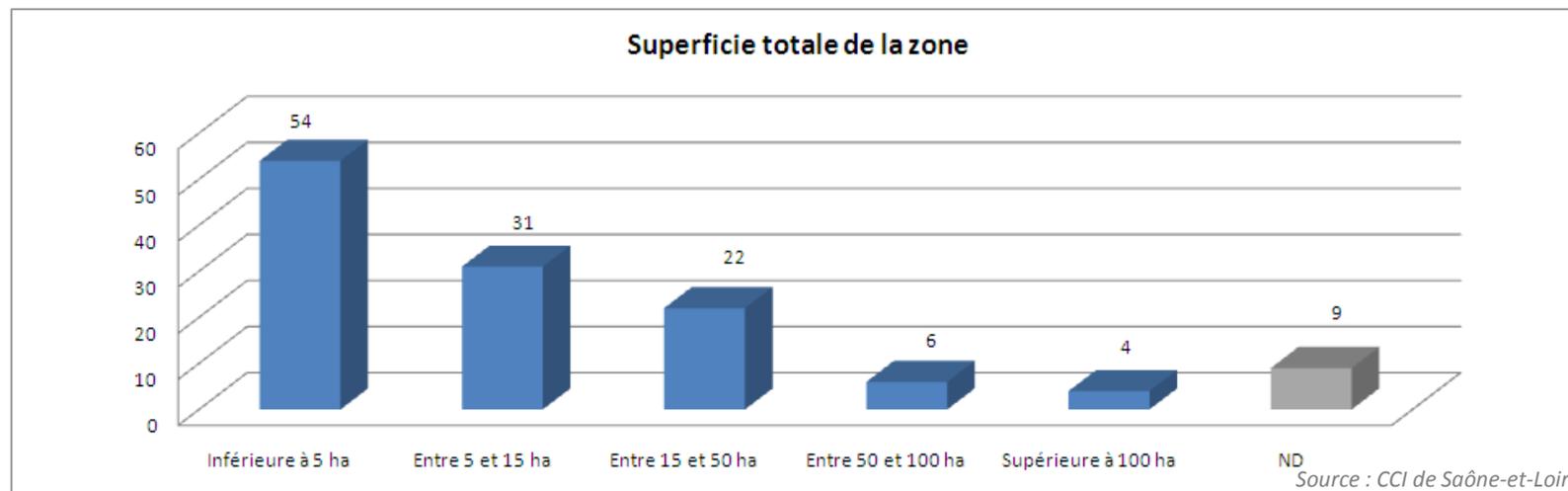


# Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire



Une offre essentiellement constituée de zones d'activités de petite taille permettant de répondre essentiellement à une demande endogène

- Peu de zones possédant de grandes surfaces ont été identifiées tant dans le référentiel ZAE (SIG) que selon les retours aux questionnaires communaux :
  - ◆ Pays du Charolais Brionnais : la zone de Ligerval à Digoïn (130 ha) et le Parc d'activité du Champ-Bossu et des charmes à Paray-le-Monial (110 ha)
  - ◆ Pays du Sud Bourgogne : la ZI sud à Mâcon (177 ha)
  - ◆ Pays de la Bresse Bourguignonne : la zone d'activité de Milleure sur Frontenaud (100 ha)
  - ◆ Centre de la Saône-et-Loire : la zone d'activité du Monay (110 ha) à Saint-Eusèbe,
- En revanche, sur le territoire de la CUCM et du Grand-Chalon, on recense également les zones suivantes : La ZI de Torçy (109 ha), l'espace économique du bassin minier à Montceau-les-Mines (123 ha), la zone de Coriolis à Ecuïsse (184 ha), le site industriel sur le Creusot (215 ha) et la ZI Nord dite Sâoneor sur Chalon (500 ha).
- Environ la moitié des zones recensées font moins de 5 ha.

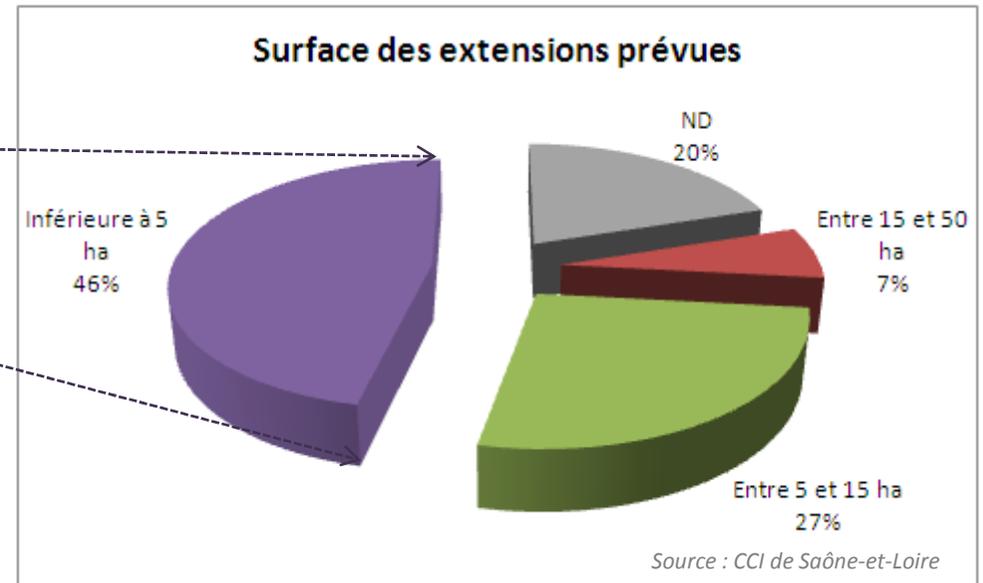
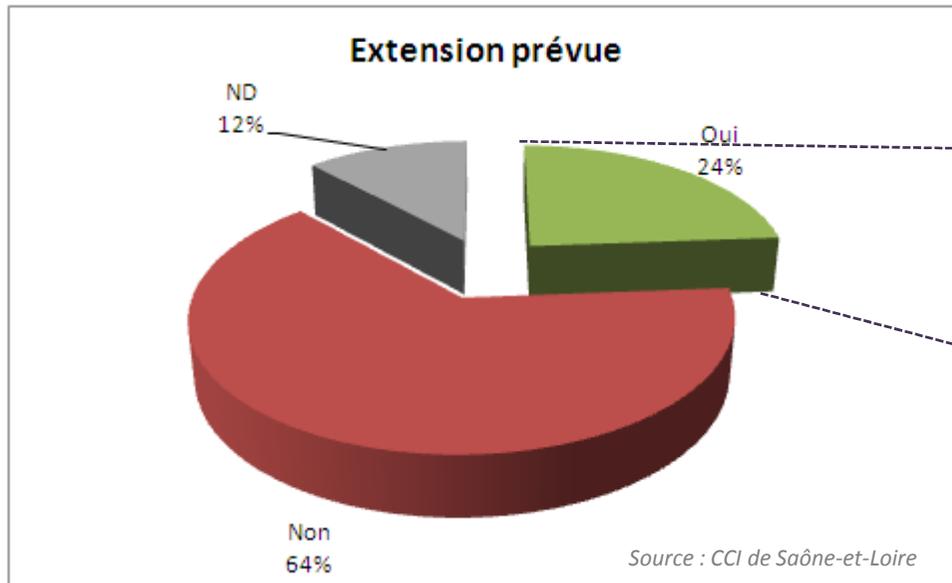




# Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire

## Une offre foncière suffisante compte tenu de la demande actuelle

- Peu de projets d'extension de zones d'activités sont signalés.
- Le sujet de la requalification n'a d'ailleurs pas été abordé. Aucune information sur les projets de requalification engagés ou projetés ne figurent dans les bases de données à disposition. Pourtant des projets existent : Parc Saint-Andoche sur Autun, parcs d'activités de Creusot-Montceau (retours des entretiens acteurs).





# Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire



## Les disponibilités par grands territoires

Territoires	Sources	Nombre de ZA recensées	Surface totale	Surface disponible (%)
Pays du Chalonnais	Grand Chalon	67 (territoire de l'intercommunalité)	1362 ha (minimum)	17%
Pays de la Bresse Bourguignonne	Bresse Initiative	15	351 ha	29%
Pays Sud Bourgogne	ADEMVAl	15	700 ha (minimum)	ND
Pays du Charolais-Brionnais	Bourgogne Sud Activ	15	454 ha	44%
Pays de l'Autunois-Morvan	APRA	16	292 ha	5%
Centre Saône-et-Loire	CUCM	22	1 569 ha	24%

\* NB : Les données affichées ci-dessus ont été pour la plupart transmises par les Agences de Développement Economiques qui les utilisent dans le cadre de leur activité commerciale et ne représentent donc pas l'exhaustivité de l'offre en zones d'activités du département. Les surfaces disponibles affichées sont donc à prendre avec beaucoup de précaution.





# Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire



## L'absence d'une réflexion stratégique amont à la création d'espaces d'activités

- A travers l'analyse des zones d'activités du département, on peut faire le constat d'un aménagement plutôt équilibré de la Saône-et-Loire, chaque territoire choisissant de développer son offre foncière propre. Les conséquences directes sont :
  - ◆ L'absence notable de produit phare
  - ◆ L'information est aujourd'hui partielle, décousue, disparate et éclatée géographiquement entre les différents acteurs (agences, collectivités, EPCI, Etat, etc.)
- Une majorité de « petites zones » d'activités maillent l'ensemble du territoire : la Saône-et-Loire présente peu d'espaces « désertiques » en matière de zone d'activité à l'exception de l'extrémité nord ouest (massif du Morvan), et nord est (plaines céréalières).
- Par ailleurs, il a été impossible de calculer le réel taux de remplissage et la vitesse d'écoulement des zones d'activités du département.
- L'ensemble des acteurs du département s'accordent pour dire qu'il semble difficile d'avoir une idée précise du niveau actuel de disponibilités en termes de surfaces foncières.
- Des territoires comme le Pays Charolais affichent un taux de disponibilité avoisinant les 50%, à l'inverse le Pays de l'Autunois très peu pourvu en matière d'offre foncière, affiche une quasi saturation des zones existantes.





# Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire



## L'absence d'une réflexion stratégique amont à la création d'espaces d'activités

- La démarche de mise en place des schémas de cohérence territoriale pousse les territoires à engager des réflexions stratégiques et notamment à anticiper les futures consommations d'espaces dans le but de s'orienter vers un « développement structuré et maîtrisé du territoire ».
- Cette réflexion doit notamment passer par la consolidation et la fiabilisation du référentiel ZAE en cours de constitution au niveau départemental (table SIG et Baseco) notamment en y apportant les informations concernant les aspects de disponibilités permettant de calculer la vitesse d'écoulement sur chaque territoire.
- Il paraît également indispensable d'approfondir la réflexion afin notamment de rationaliser la consommation d'espace territorial en fonction de la stratégie du territoire, de ses ambitions en matière de développement économique, et en tenant compte notamment de notion comme les bassins de vie en allant même jusqu'à poser la question de la réversibilité des zones d'activités du territoire.
- Pour aller plus loin, une réflexion stratégique et partagée à l'échelle départementale pourrait être conduite.



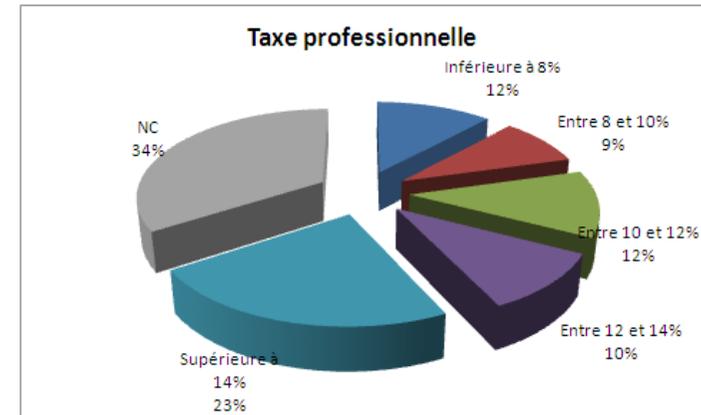
## Faiblesse des informations financières

### > Peu d'intercommunalités ont déclaré un prix moyen HT/ m<sup>2</sup> :

- ◆ Pour 60% des zones déclarées par les collectivités dans l'enquête communale, aucun prix moyen n'est indiqué
  - ◆ Pour les autres, le prix moyen est de 14,5€ HT/m<sup>2</sup> avec des écarts très importants allant de 1,30€ à 30€ pour les zones artisanales et industrielles et de 2€ à 125€ pour les zones mixtes
- ◆ Les raisons évoquées :
  - ◆ L'existence d'une concurrence naturelle entre territoire (promotion territoriale)
  - ◆ La crainte des acteurs d'être moins attractifs que les autres du point de vue des prix

### > Des différences notoires sont affichées en termes de taux de taxe professionnelle :

- ◆ 21% des taux pratiqués étaient inférieurs à 10% et 23% étaient supérieurs à 14%
- ◆ Une marge de manœuvre pour les territoires vis-à-vis de leur attractivité ; un effacement de ces différences par la nouvelle réforme du CET
- ◆ Quels sont les nouveaux leviers d'attractivité pour les territoires ?



### > La mise en place de la réforme de la TP va avoir des incidences sur l'attractivité des territoires et sur la fiscalité des collectivités :

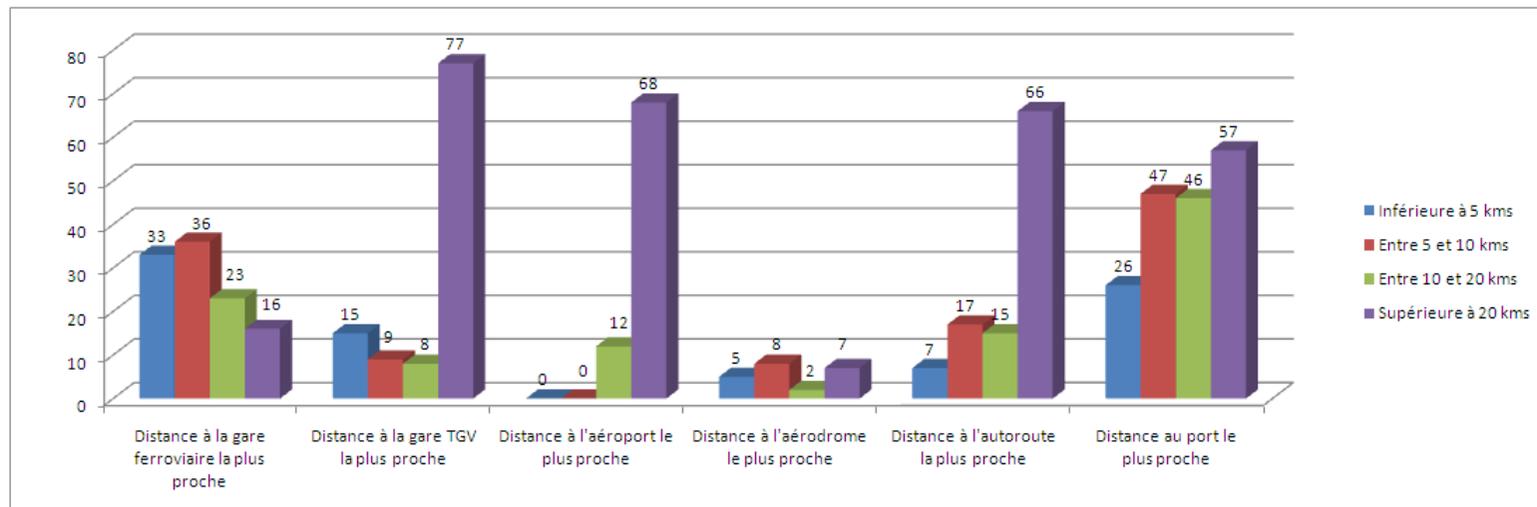
- ◆ Quid de l'évolution de la fiscalité avec l'apparition de la CET ?
- ◆ Quid des conséquences pour les collectivités ?
- ◆ Quelle anticipation ?
- ◆ Quid de la tertiairisation de l'économie du territoire ?



# Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire

## L'implantation des zones d'activités en Saône-et-Loire souvent liée à la proximité d'une infrastructure majeure (1/2)

- **Des infrastructures ont joué un rôle important dans l'implantation des zones d'activités :**
  - ◆ Les principaux axes routiers : A6, RCEA
  - ◆ Les voies fluviales : la Saône et les différents canaux
  - ◆ La voie ferrée et les gares TGV notamment
- **Des projets de créations/extension de zones d'activités sont liés à l'évolution de ces infrastructures :**
  - ◆ la « requalification » de la gare de centre ville de Mâcon,
  - ◆ La mise en 2 x 2 voies de la RCEA sur le Pays Charolais,
  - ◆ Projet Coriolis en lien avec la gare TGV sur le Creusot,
  - ◆ Projet Kodak sur Chalon lié au projet de nouvelle bretelle autoroutière sur l'A6
  - ◆ Etc.
- **Quid des projets jouant sur l'intermodalité existante : Fer+ route ? Fer+ fluvial ? Fer+ route+ fluvial ? Etc.**





# Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire



## L'implantation des zones d'activités en Saône-et-Loire souvent liée à la proximité d'une infrastructure majeure (2/2)

- **L'implantation des zones d'activités est souvent liée à la proximité d'une offre combinant route et fer** (cf Cabinet E.C.s. - *Impacts d'une gare TGV sur un territoire - Synthèse - DDE 71- 2007-2008*) :
  - ◆ Les gares TGV de Mâcon-Loché et Montchanin, des facteurs d'attractivité territoriale et des sources de développement économique sous réserve :
    - ◆ D'une politique d'aménagement du territoire ambitieuse portée par les collectivités,
    - ◆ De disponibilités foncières et immobilières à proximité
    - ◆ D'une bonne interconnexion gare TGV- territoires
  - ◆ L'implantation des gares, des impacts moins importants que pressentis sur le développement économique des territoires :
    - ◆ Un impact positif sur le développement économique à court et moyen terme mais pas sur le remplissage des zones d'activités
    - ◆ La nécessité de combiner le TGV et la présence d'un axe routier structurant
  
- **Après une analyse rapide, nous pouvons constater qu'il y a un lien entre l'attractivité des zones et la proximité d'une infrastructure majeure sans être toutefois systématique. Ex. : zones d'Autun.**



## Des aménagements et équipements « standards »

- Les aménagements des zones d'activités restent relativement « classiques » : alimentation en eau, électricité, raccordement en gaz, etc.
- Les espaces d'activités présentent peu d'aménagements innovants et/ou discriminants pouvant faire la différence vis-à-vis de zones concurrentes (retours issus des entretiens)
  - ◆ Le projet de Cité de l'entreprise à Mâcon né de la requalification d'un site industriel
  - ◆ Les perspectives de développement de Coriolis
- Un des constats est l'absence remarquée d'équipements structurants type centre de congrès, campus, etc. sauf sur le Grand Chalon et sur Mâcon où sont développés des outils immobiliers de type pépinière et hôtel d'entreprises (projet en cours de réflexion également sur Tournus).
- L'aménagement des zones d'activités est un facteur d'attractivité pour les entreprises encore sous-estimé à l'échelle du département.
- Le niveau de la politique d'aménagement est standard : développement d'une offre « banalisée » cependant des initiatives ponctuelles de « signes architecturaux, d'expérimentations innovantes (par exemple, le programme de modernisation de la zone TGV Montchanin-Ecuisses avec la construction entre autre d'un bâtiment locatif à énergie positive) sont recensés.



# Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire



## Des aménagements et équipements « standards »

- Les territoires dans le cadre de leur développement économique doivent aujourd'hui définir une offre territoriale répondant à un concept marketing.
- Il convient donc de penser l'offre comme un produit et de la « marketer » pour qu'elle corresponde aux besoins de la clientèle visée.
- En amont, il paraît donc indispensable à l'échelle de la Saône-et-Loire de mener une réflexion / étude sur les attentes de la clientèle, les besoins en matière d'espaces d'accueil d'activité économique.

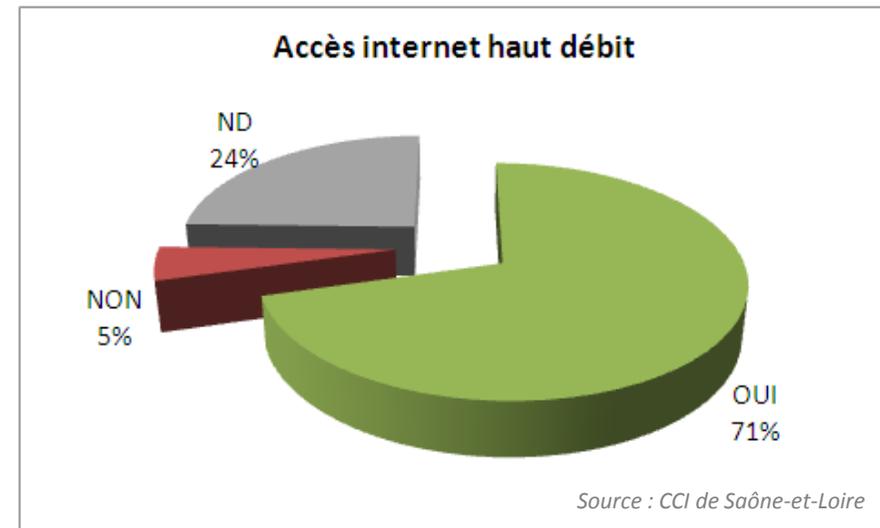
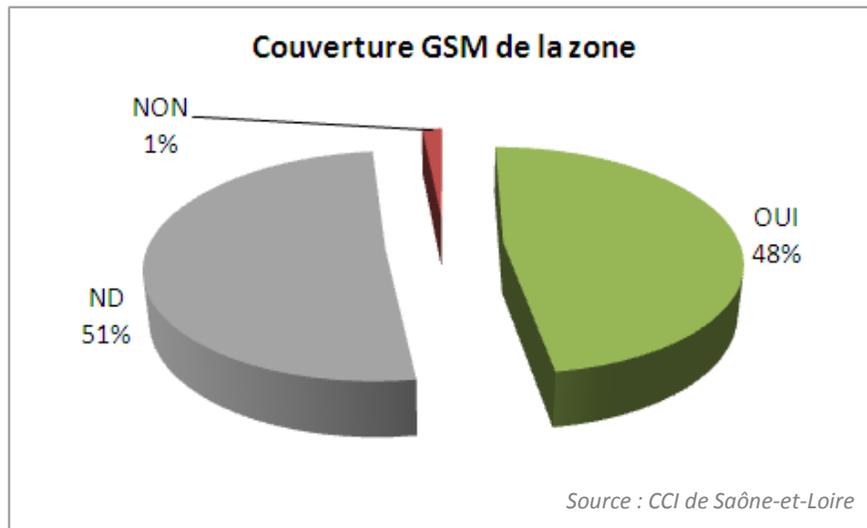


# Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire



## Une couverture numérique à améliorer pour être au niveau des meilleurs standards (1/2)

- Les zones sont globalement couvertes en haut débit.
- En revanche, le sujet de la fibre optique et les autres modes d'accès possibles au très haut débit n'est pas abordé.





# Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire



## Une couverture numérique à améliorer pour être au niveau des meilleurs standards (2/2)

- Le projet de déploiement de la fibre optique sur le territoire régional est de passer de 60 à 92% de couverture haut débit en Bourgogne d'ici 2025.
- Il s'agit donc d'un chantier d'importance pour les grandes agglomérations de la région :
  - ◆ 130 kilomètres de fibres optiques sur le territoire du Grand Chalon
- De manière générale, la présence du haut débit (Wimax ou ADSL) ou du très haut débit (fibre optique) est un critère majeur dans le choix d'implantation d'une entreprise.
- Des territoires sont encore mal desservis en la matière (sur certaines intercommunalités comme la Communauté de communes de Matour et sa région) ; le positionnement de la Saône-et-Loire comme territoire numérique reste à renforcer.
- L'accès à Internet sur le territoire de la Saône-et-Loire est principalement assuré par l'ADSL et le Wimax, technologies portées respectivement par France télécom et la Région Bourgogne.
  - ◆ Des stations Wimax en cours de déploiement sur le département
  - ◆ Le Wimax permet d'atteindre le haut débit : un ADSL basique à 512 Kbits à un débit variant entre deux et huit mégabits.
  - ◆ L'élaboration d'un schéma directeur territorial d'aménagement (SDTAN), permettant de lutter contre la fracture numérique résiduelle.
    - ◆ En complément de ce schéma, lancement d'un appel à projets destiné aux collectivités (communes, syndicats, EPCI ayant la compétence) restant confrontées à des problèmes d'accès à Internet haut débit à 2 Mbit/s.

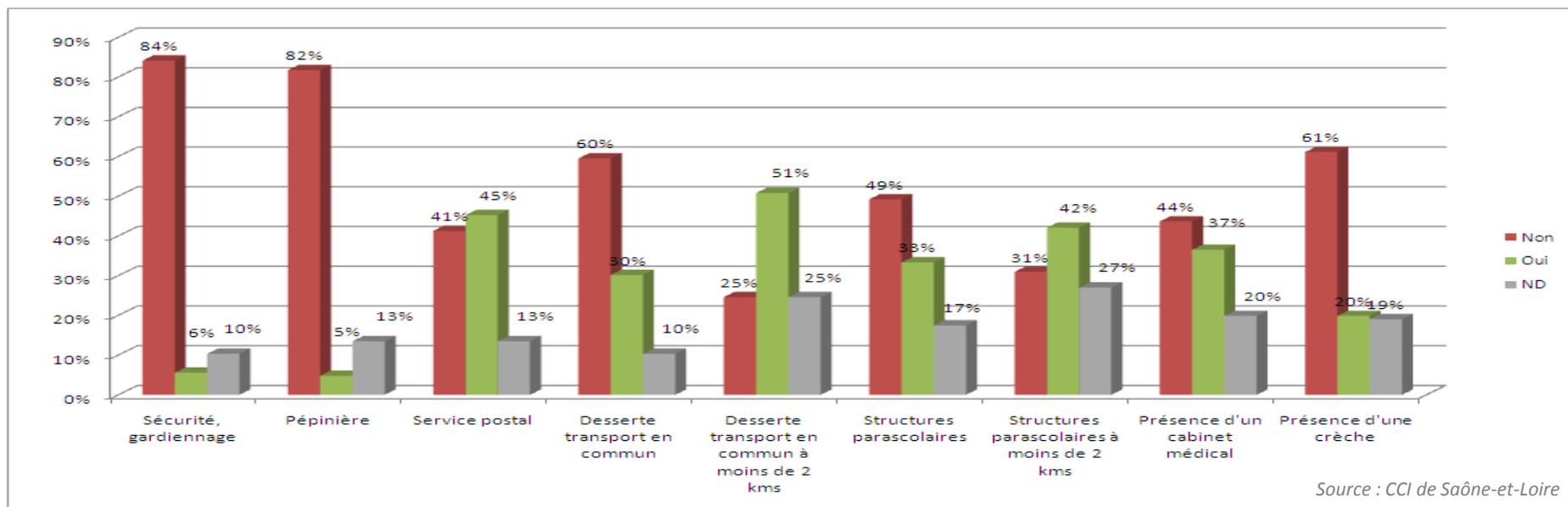




# Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire

## Une offre encore insuffisante en matière de services aux entreprises et aux salariés (1/2)

- Des espaces d'accueils pour les créateurs d'entreprises type pépinière/ hôtel d'entreprise sont localisés sur : Mâcon, Chalon, Autun (projet en cours de réflexion sur Tournus).
- Des projets sont en cours sur Louhans : projet de crèche d'entreprise.
- L'accompagnement des créateurs d'entreprises et/ou tout autre prospect par la mise en place d'un guichet unique constitue une offre de service indispensable et discriminante pour un territoire.  
Exemple dans le bassin chalonnais :
  - ◆ Mise en place d'un dispositif type « guichet unique » qui assure l'interface avec les entreprises désireuses de s'installer.
  - ◆ Un accompagnement complet et à la carte : juridique, financier, technique, ressources humaines,...
  - ◆ Depuis l'automne 2010 : 35 projets accueillis à l'origine de la création de 200 emplois





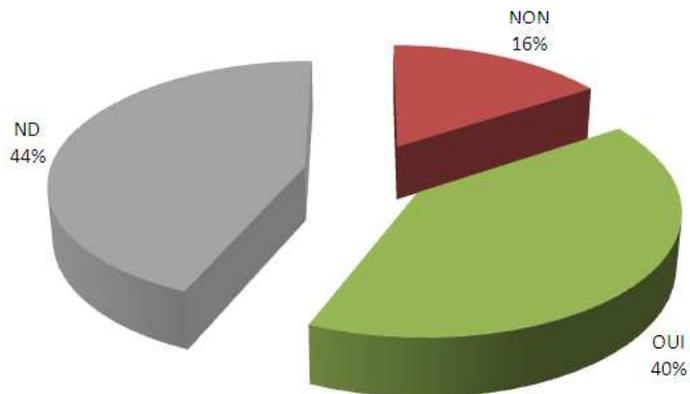
# Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire



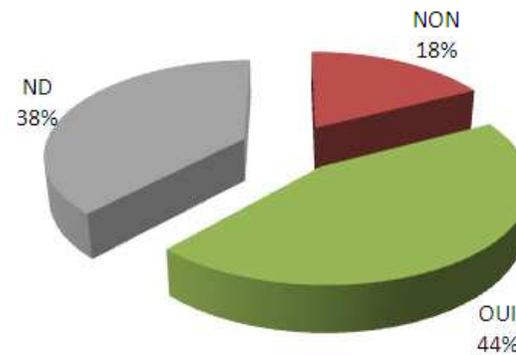
## Une offre encore insuffisante en matière de services aux entreprises et aux salariés (2/2)

- Quelques zones essentiellement situées en périphérie des villes principales et/ou des zones commerciales d'envergure présentent une offre relativement « classique » en matière de services (commerces, restaurants, hôtels).

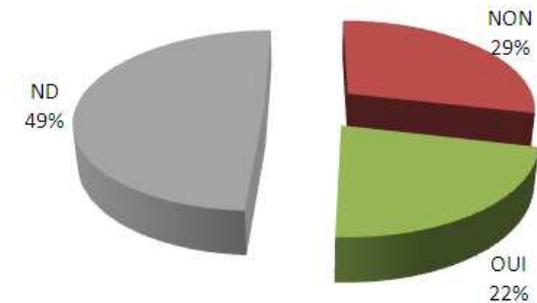
Présence de commerces sur la zone



Présence de restaurants sur la zone



Présence d'hôtels sur la zone



Source : CCI de Saône-et-Loire





# Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire



## La nécessité de définir des lignes stratégiques claires et discriminantes

- Les réflexions stratégiques et d'anticipation en matière de création/ développement de zones d'activités économiques ne semblent pas être d'actualité dans la plupart des cas, le développement s'est fait au « fil de l'eau »
  
- Jusqu'à présent, le développement a souvent répondu à une logique opportuniste des zones d'activités suscitée principalement par :
  - ◆ Les ressources naturelles du territoire (gisements miniers)
  - ◆ L'implantation historique de grands comptes
  - ◆ L'arrivée de projets d'implantation d'envergure
  - ◆ La présence d'infrastructures routières ou ferroviaires majeures
  
- L'analyse de l'offre foncière témoigne d'un manque de réflexion stratégique autour de la création des zones (étude de marché, étude de positionnement, de faisabilité, etc.).
  
- En parallèle de la définition de stratégie de territoire, il conviendrait par ailleurs de définir le positionnement économique de chaque territoire et d'identifier les domaines d'activités stratégiques prioritaires, source de lisibilité pour des porteurs de projets exogènes notamment.



# Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire

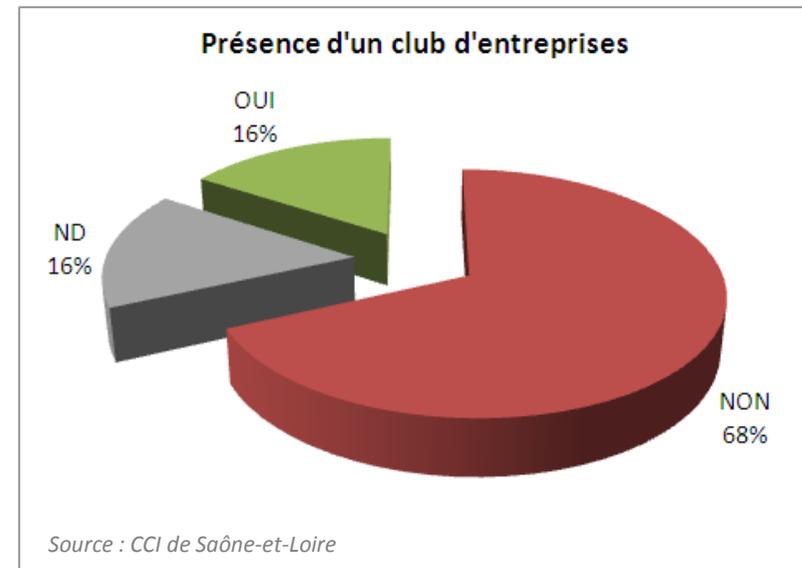


## Une animation essentiellement réalisée par la CCI et les agences de développement économiques (1/2)

- **Des clubs d'entreprises territoriaux ou sectoriels ont été mis en place sur certains territoires :**
  - ◆ Une animation souvent réalisée par la CCI : Club d'Entreprises du Nord Est Chalonnais, Club d'Entreprises du Tournugeois et Val de Saône, Club d'entreprises de l'Ouest Mâconnais, Club d'Entreprises du Val de Loire, Club d'entreprises du Canton de La Clayette, Club d'entreprises du charolais ;
  - ◆ Mais aussi par des agences comme Bresse Initiative (Atout Bresse Entreprises)
  - ◆ Quelques clubs d'entreprises liés à des zones d'activités : Association des Industriels, Artisans et Commerçants de la zone Sud à Chalon-sur-Saône, Association des Entreprises des Zones Sud, du Stand, des Bruyères et de Loché.

- **Les bases de données ne présentent aucune donnée concernant l'animation ou l'intérêt de la zone vis-à-vis des principales filières sectorielles de Bourgogne :**

- ◆ PNB / énergies
- ◆ Automobile
- ◆ Agroalimentaire / Viticulture
- ◆ ...





# Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire



Une animation essentiellement réalisée par la CCI et les agences de développement économiques (2/2)

➤ L'animation et l'organisation de la commercialisation est propre à chaque territoire :

Gestion des zones	Intercommunalité	Agence de Développement économique	Commune
Pays du Chalonnais	X Grand Chalon	X ADERC	
Pays de la Bresse Bourguignonne		X Bresse Initiative	
Pays Sud Bourgogne	X CAMVAL	X ADEMVAL (+ ACTE qui doit disparaître)	X Villes de Mâcon + Charnay + Cluny
Pays du Charolais-Brionnais		X Bourgogne Sud Active	
Pays de l'Autunois Morvan		X Agence de Promotion de l'Autunois	
Centre de Saône-et-Loire	X Communauté Creusot Montceau	X Creusot Montceau Développement	





# Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire



## Un particularisme local en Saône-et-Loire : la présence de 7 agences de développement économique



- > Chaque Pays identifié à l'échelle du territoire est représenté par une agence de développement économique à l'exception du Pays Sud Bourgogne qui en compte 2 (dont une doit cependant disparaître en fin d'année 2011).
- > Les agences développent des partenariats ponctuels :
  - ◆ Participation à des salons sectoriels
  - ◆ Mise en œuvre d'actions de prospection ciblées
- > En revanche, les agences affichent une certaine concurrence entre elles ;
  - ◆ Absence de vision exhaustive des zones d'activités du territoire
  - ◆ Des actions disparates en fonction des agences de développement



# Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire



## Une attractivité exogène réelle à conforter

- **Une mise en réseau des acteurs du développement économique indispensable**
  - ◆ À l'origine, une répartition claire des tâches : l'exogène aux Agences, l'endogène à la CCI
  - ◆ Une absence notable de guichet unique
  - ◆ Un manque de coordination des acteurs concernant l'accueil des porteurs de projets
- **De nombreuses sollicitations pour de l'immobilier d'entreprises, des attentes fortes de la part des acteurs concernant la mise en place d'une SEM patrimoniale départementale.**
- **De manière globale, un recul constaté des demandes exogènes en matière d'implantation sur le territoire.**
- **Des pressions en termes de demande le long d'axes structurants notamment à Mâcon et Chalon.**
- **Un dynamisme industriel reconnu du département de la Saône-et-Loire.**
- **En termes d'attractivité, le département apparaît comme sur-représenté à l'échelle de la Bourgogne (35 à 45% des projets implantés en Bourgogne) en raison de nombreuses ressources :**
  - ◆ Des compétences
  - ◆ Une localisation stratégique (« les entreprises viennent en Saône-et-Loire pour la Saône-et-Loire et non par défaut »)
  - ◆ Des dessertes de qualité





# SOMMAIRE



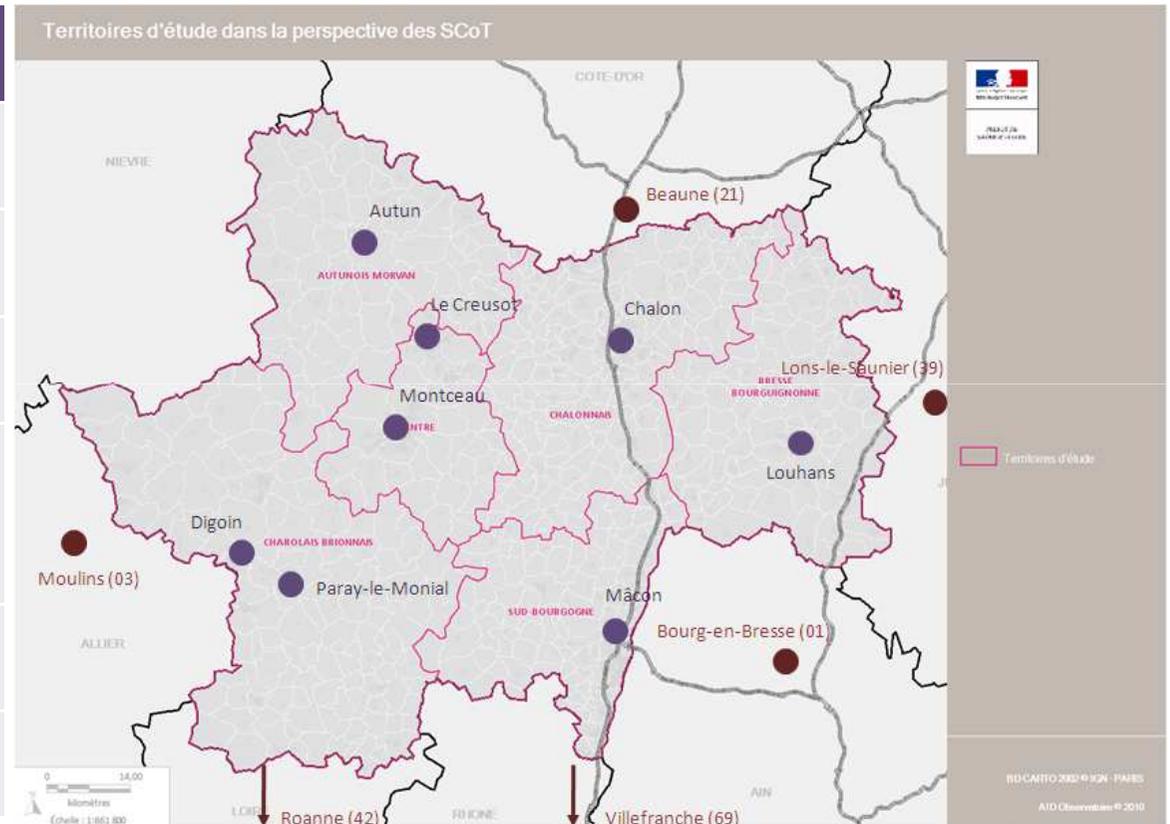
- Contexte de l'étude P. 3
- Rappel de la démarche et des moyens mobilisés P. 7
- Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire P. 12
- **Analyse de l'offre concurrente en matière de zones d'activités P. 40**
- Approche territoriale de l'offre P. 44
- Synthèse P. 79
- Annexes P. 86



# Analyse de l'offre concurrente en matière de zones d'activités



Ville	Population (Insee 2008)	Déplacements routiers (source : via michelin)
Beaune (21)	22 218	Beaune-Chalon : 26 mn Beaune-Chagny : 18 mn
Lons-le-Saunier (39)	18 122	Lons-Louhans : 34 mn Lons-Beaurepaire : 19 mn
Bourg-en-Bresse (01)	40 203	Bourg-en-Bresse – Mâcon : 31 mn Bourg-en-Bresse – Condal : 31 mn
Villefranche (69)	34 159	Villefranche – Mâcon : 33 mn Belleville – Mâcon : 22 mn Belleville – Romanèche Thorins : 11 mn
Roanne (42)	35 936	Roanne – Melay : 30 mn
Moulins (03)	19 760	Moulins – Digoin : 55 mn Moulins – Bourbon-Lançy : 36 mn





# Analyse de l'offre concurrente en matière de zones d'activités



\* Nous avons examiné l'intensité concurrentielle de ces zones « frontalières » à la lumière de 6 critères : la proximité immédiate avec des territoires de Saône-et-Loire, et/ou positionnement sur le même axe d'infrastructures majeures, le positionnement sectoriel, l'attractivité, la présence de projets particulièrement remarquables et la gouvernance

Territoires	Développement économique	Intensité concurrentielle avec les territoires de Saône-et-Loire
CÔTE D'OR - Beaune	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Territoire rural en émergence</li><li>✓ 2 ZA d'importance : la ZA Porte de Beaune dont la vocation est industrielle (79 ha de surface totale dont 31 ha de dispo) et la ZI Pré de nuit</li><li>✓ Selon les études du SCOT, sont à l'étude ou envisagés : 80 ha de ZA dont 30 ha sur le sud du territoire</li><li>✓ Etude de positionnement en cours sur Nuit-Saint-Georges (stratégie de développement économique)</li><li>✓ Les filières d'excellence du Pays Beaunois : la viticulture, l'hôtellerie-restauration, la logistique et le fluvial</li></ul>	
JURA – Lons-le-Saunier	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Projet de Parc d'Innovation Technologique</li><li>✓ Existence d'un schéma départemental des zones d'activités (étude en 2010) qui doit permettre d'identifier les parcs d'intérêt supra-départemental, des parcs d'intérêt départemental, des parcs d'intérêt infra-départemental</li><li>✓ Positionnement sur le bois, la plasturgie, la lunetterie, le transport et l'agroalimentaire</li><li>✓ Territoire envisagé pour l'implantation d'une gare TGV dans le cadre du projet de la LGV Rhin-Rhône</li></ul>	
AIN – Bourg-en-Bresse	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Absence de schéma directeur des zones d'activités : pas de réflexion à moyen et long terme sur le développement des zones d'activité</li><li>✓ 3 zones d'intérêt communautaire : la ZI de Cénord (121 ha), et de RVI Renault Trucks (87 ha) et la zone de Norelan (48 ha)</li><li>✓ La mise en place d'un SCOT : Le SCOT de Bresse Revermont prend position pour une hiérarchisation des nouvelles zones d'activités et de l'extension des zones existantes en 3 niveaux</li></ul>	

Intensité concurrentielle forte

Intensité concurrentielle modérée



# Analyse de l'offre concurrente en matière de zones d'activités



Territoires	Développement économique	Intensité concurrentielle avec les territoires de Saône-et-Loire
RHONE – Villefranche, Belleville	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Territoire du SCOT du Beaujolais approuvé en juin 2009</li><li>✓ Attractivité forte de la métropole lyonnaise (migrations pendulaires, pression foncière, etc.)</li><li>✓ Volonté de développer des pôles économiques structurants (4 typologies de pôles)</li><li>✓ A court terme, projet de développement du parc Lybertec à Belleville (150 ha – démarche de certification et qualification ISO 14001 et démarche PALME) et du parc Ile Porte à Villefranche (330 ha)</li><li>✓ Phénomène constaté de reconquête de « friches industrielles » en zone urbaine destinées à l'habitat dans les principales agglomérations</li></ul>	
LOIRE- Roanne	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Passé industriel encore très présent : textile/ habillement, mécanique/ armement (touché par des restructurations sévères)</li><li>✓ Développement du tertiaire ex. : pépinière d'entreprises numériques et datacenter, le Numériparc (Parc technologique)</li><li>✓ Projet de création d'une zone logistique de 100 ha (inscrite au schéma de cohérence logistique de la région urbaine de Lyon)</li><li>✓ Mise en place d'un schéma départemental d'accueil économique : 20 sites labellisés inscrits dans une démarche de développement durable (4 typologies de parcs) - Label qualité Loire</li><li>✓ Influence du futur trajet LGV POCL et possibilité de nouvelle gare sur Roanne</li><li>✓ Projet du SCOT du Roannais validé par le Comité Syndical du SYEPAC (Syndicat d'Etudes et de Programmation pour l'Aménagement du Roannais) au printemps 2011 – enquête publique en cours.</li></ul>	
ALLIER - Moulins	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Projet de zone logistique SEVESO de 185 ha sur la RCEA (horizon 2013-2015)</li><li>✓ Dispositif Départemental Qualiparc</li><li>✓ Charte qualité régionale pour les parcs d'activités : hiérarchisation des zones</li><li>✓ Lancement du site Internet des parcs d'activités et des entreprises de l'Allier en collaboration avec la Préfecture, du Conseil Général, du Comité d'Expansion Économique de l'Allier et des deux chambres de commerce et d'industrie (2007-2011)</li><li>✓ Filières d'excellence (selon le Comité d'expansion économique de l'Allier) : l'agroalimentaire, la mécatronique, la nutrition santé, le transport-logistique et les éco-activités</li></ul>	

Intensité concurrentielle forte

Intensité concurrentielle modérée



# SOMMAIRE



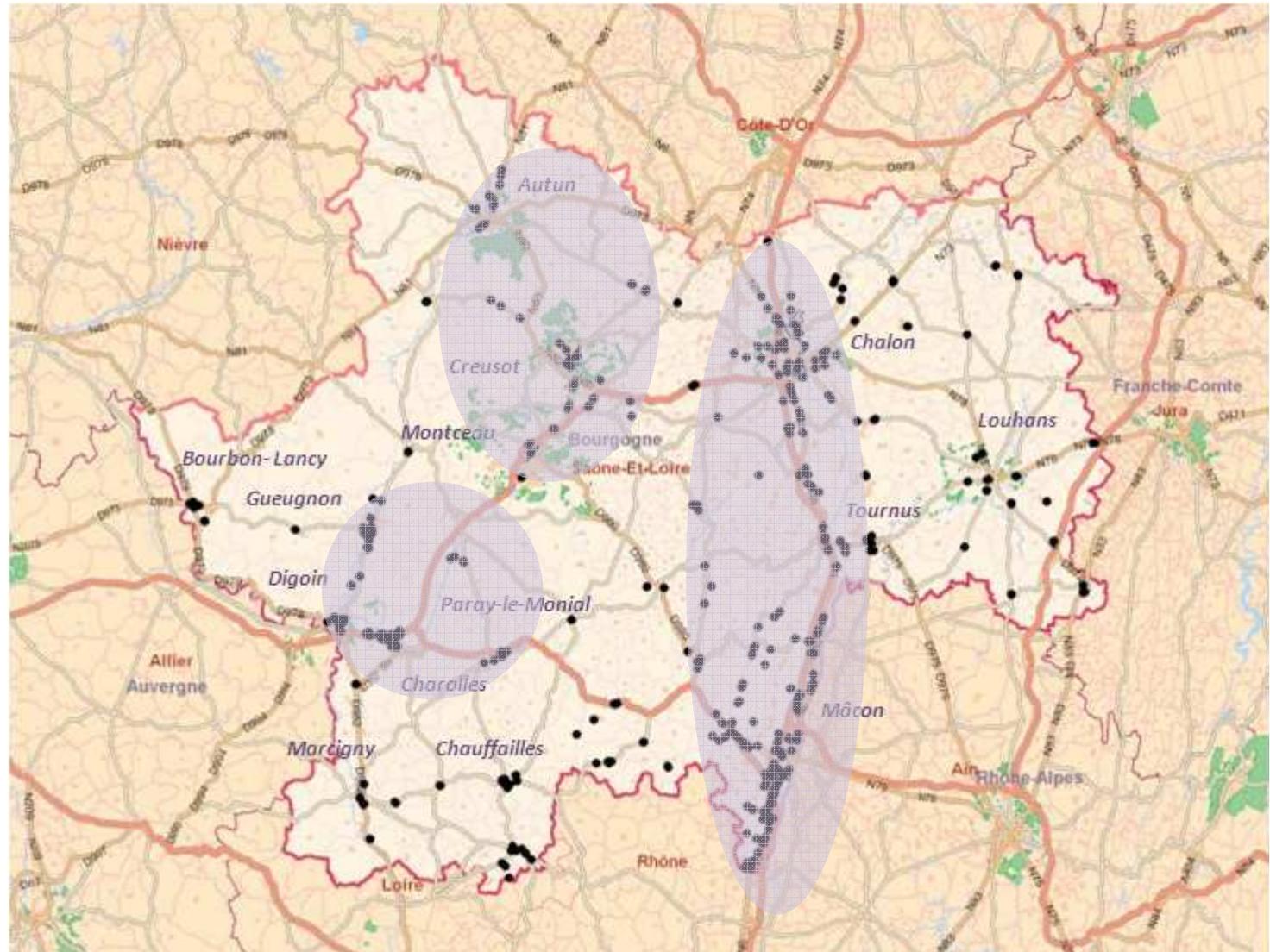
- Contexte de l'étude P. 3
- Rappel de la démarche et des moyens mobilisés P. 7
- Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire P. 12
- Analyse de l'offre concurrente en matière de zones d'activités P. 40
- **Approche territoriale de l'offre P. 44**
- Synthèse P. 79
- Annexes P. 86



# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités

## Implantations géographiques des zones d'activités présentes sur le département

- Une concentration des espaces d'activités sur :
  - ◆ le principal axe de communication nord-sud (routes, fer, rivières)
  - ◆ les trois grandes agglomérations
  - ◆ l'axe « RCEA »
- Des espaces moins fournis en zones d'activités : au nord du Pays Charolais-Brionnais, au sud ouest du Pays de l'Autunois-Morvan et dans le centre du département à l'exception du territoire de la Communauté Creusot-Montceau





# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités



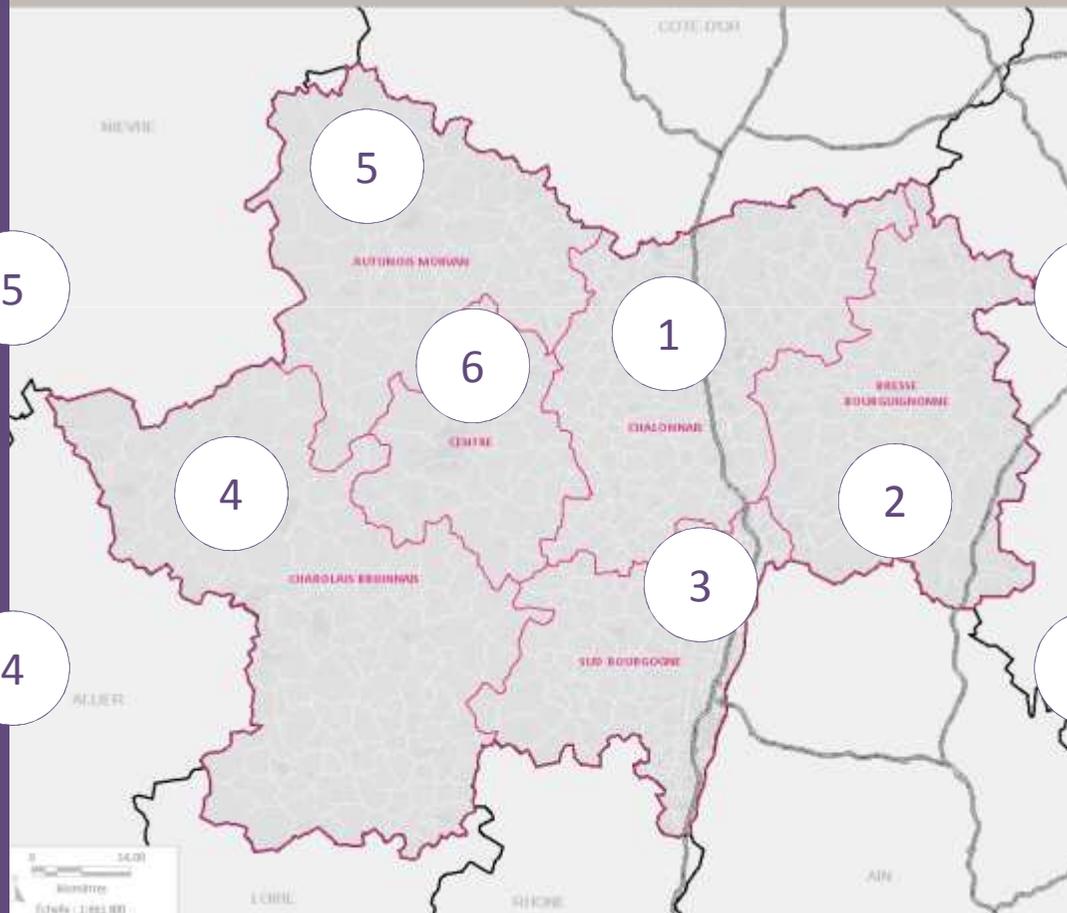
6

## Centre Saône-et-Loire

Pas de Pays  
 1 Communauté Urbaine et 2  
 Communautés de Communes  
 39 communes - 96 670 habitants  
 Pas de zone identifiée dans le SIG / 14  
 selon l'enquête communale sans  
 compter Creusot Montceau/ 23 zones  
 sur le territoire de la CUCM

## Une analyse réalisée à l'échelle des territoires de SCOT

Territoires d'étude dans la perspective des SCOT



1

## Pays du Chalonnais

6 communautés de communes + 1  
 communauté d'agglomération, le  
 Grand Chalonnais  
 47 communes - 148 000 habitants  
 28 zones selon l'enquête  
 communale / 17 zones d'activités  
 selon le SIG sans compter le Grand  
 Chalonnais/ 67 zones sur le territoire  
 de l'intercommunalité

5

## Pays de l'Autunois-Morvan

5 communautés de communes, 6  
 communes isolées  
 61 communes - 46 000 habitants  
 8 zones selon l'enquête communale /  
 14 zones d'activités selon le SIG

2

## Pays de la Bresse Bourguignonne

9 communautés de communes  
 89 communes - 63 874 habitants  
 16 zones d'activités selon l'enquête  
 communale /  
 28 zones identifiées selon le SIG

4

## Pays du Charolais-Brionnais

12 communautés de communes, 3  
 communes isolées  
 129 communes - 90 000 habitants  
 18 zones d'activités selon l'enquête  
 communale / 70 zones d'activités  
 selon le SIG

3

## Pays Sud-Bourgogne

5 communautés de communes, 1  
 communauté d'agglomération  
 (CAMVAL), 1 commune isolée  
 90 communes - 92 510 habitants  
 37 zones selon l'enquête  
 communale /  
 120 zones d'activités selon le SIG



# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités



## Des projets de territoire\* bien engagés à l'échelle de la Saône-et-Loire

Le Chalonais	Ensemble territorial correspondant à l'actuel Pays du Chalonnais (agglomération du Grand Chalon, le SCOT « Entre Saône-et-Grosne » et 5 autres CC) En cours de réalisation : un schéma d'aménagement durable qui doit aboutir à la définition d'un périmètre de SCOT
La Bresse Bourguignonne	Engagement du Pays dans une démarche de SCOT Etude de faisabilité réalisée en 2010 Réflexions en cours sur le périmètre et la structure porteuse pour le SCOT
Pays Sud-Bourgogne	Périmètre de SCOT de la région mâconnaise regroupant le Pays Sud-Bourgogne et la CC Mâconnais-Beaujolais arrêté en 2010
Pays du Charolais-Brionnais	Processus d'élaboration du SCOT lancé Etude en cours de réalisation (Diagnostic)
Pays de l'Autunois-Morvan	Processus de prise de la compétence SCOT lancé par le Syndicat Mixte du Pays de l'Autunois-Morvan Réflexion en cours sur l'adhésion éventuelle à l'Agence d'urbanisme
Centre Saône-et-Loire	SCOT du Pays Centre Saône-et-Loire envisagé en 2009 (CCM, CC de La Guiche et Autour Mont Saint Vincent) Evolution des réflexions dans le cadre de l'Agence d'Urbanisme Sud Bourgogne en création avec le Grand Chalon Elargissement en cours de la CCM

- ✓ Tous les territoires constitués du département (pays et agglomérations) sont engagés dans une réflexion ou processus de mise à l'étude de SCOT
- ✓ L'intérêt d'une démarche de planification semble acquis
- ✓ En revanche, la définition des périmètres et l'identification des structures maîtres d'ouvrage sont plus ou moins avancées selon les territoires

\*Source : les territoires et les projets de SCOT en Saône-et-Loire – Etat des lieux au 25 Septembre 2011 (note DDT 71/ UAD/ SCOT)



# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités



## 1

## LE PAYS CHALONNAIS

Critères	Evaluation	Commentaires
Faisabilité règlementaire		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ L'entente avec le Creusot et la mise en commun d'outils : élargissement de la SEM Val de Bourgogne, <b>l'ouverture d'une agence d'urbanisme commune</b></li><li>✓ Un projet de SCOT en cours</li></ul>
Portage financier et politique		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Des interrogations sur la répartition : zone d'intérêt communautaire et zone communale</li></ul>
Economie (taille critique et marché)		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Des disponibilités en immobilier d'entreprises à vocation tertiaire (réhabilitation Sucrerie)</li><li>✓ Des bâtiments logistiques vacants sur la ZI Nord</li><li>✓ Au sud du Grand Chalon, le projet d'aménagement de 10 ha consacrés à l'accueil de PME du bassin chalonais qui souhaitent développer leurs activités</li><li>✓ Le développement économique sur le pays Chalonnais est essentiellement focalisé sur le Grand Chalon</li><li>✓ Problème de réhabilitation du campus KODAK dont la reconversion n'a pas abouti</li><li>✓ Un projet phare pour le Grand Chalon avec à terme un espace économique de 500 ha : le projet Saôneor</li></ul>
Aménagements et infrastructures		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ <b>Une bonne accessibilité du territoire</b></li><li>✓ <b>Le port</b></li><li>✓ <b>Le projet d'accès autoroutier direct à l'A6</b></li></ul>





# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités



1

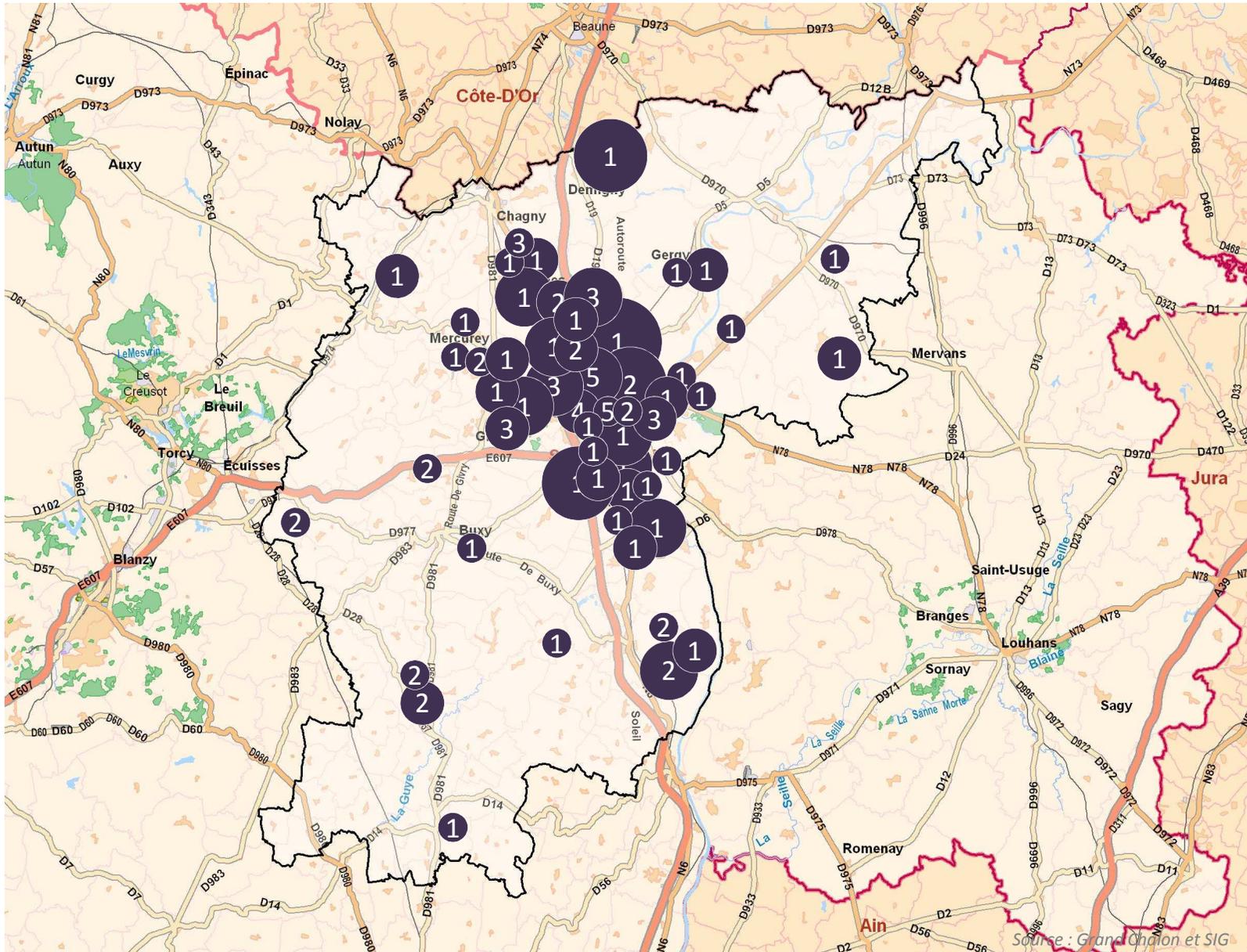
## LE PAYS CHALONNAIS

Critères	Evaluation	Commentaires
Développement durable		✓ Pas de développement particulier en matière de développement durable
Animation et commercialisation		✓ <b>La mise en place d'un guichet unique pour accompagner l'implantation des créateurs/porteurs de projets</b> ✓ Aucune démarche proactive en matière de gestion des zones d'activités ✓ <b>Présence de l'ADERC</b> qui a obtenu de bons résultats jusqu'à présent en termes d'implantation ✓ <b>Capitalisation sur le pôle image</b>
Cohérence avec les priorités régionales		✓ L'identification d'activités dynamiques sur le territoire : les CND (contrôles non destructifs) en lien avec le Pôle Nucléaire de Bourgogne (PNB), la métallurgie
Différenciation/innovation		✓ <b>La création d'une zone de 16 000 m<sup>2</sup> dédiée à l'ouverture du premier Medic Center de France</b> ✓ <b>Le projet campus sur le site KODAK et la réserve foncière, dont la vocation/ positionnement reste à définir (étude en cours)</b>



# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités

## Répartition géographique des zones d'activités du Pays Chalonnais (1/2)



**Zones d'activités du Pays Chalonnais**

Légende :

- Limites du Pays
- Autoroutes
- Nationales
- Départementales

Superficie des zones :

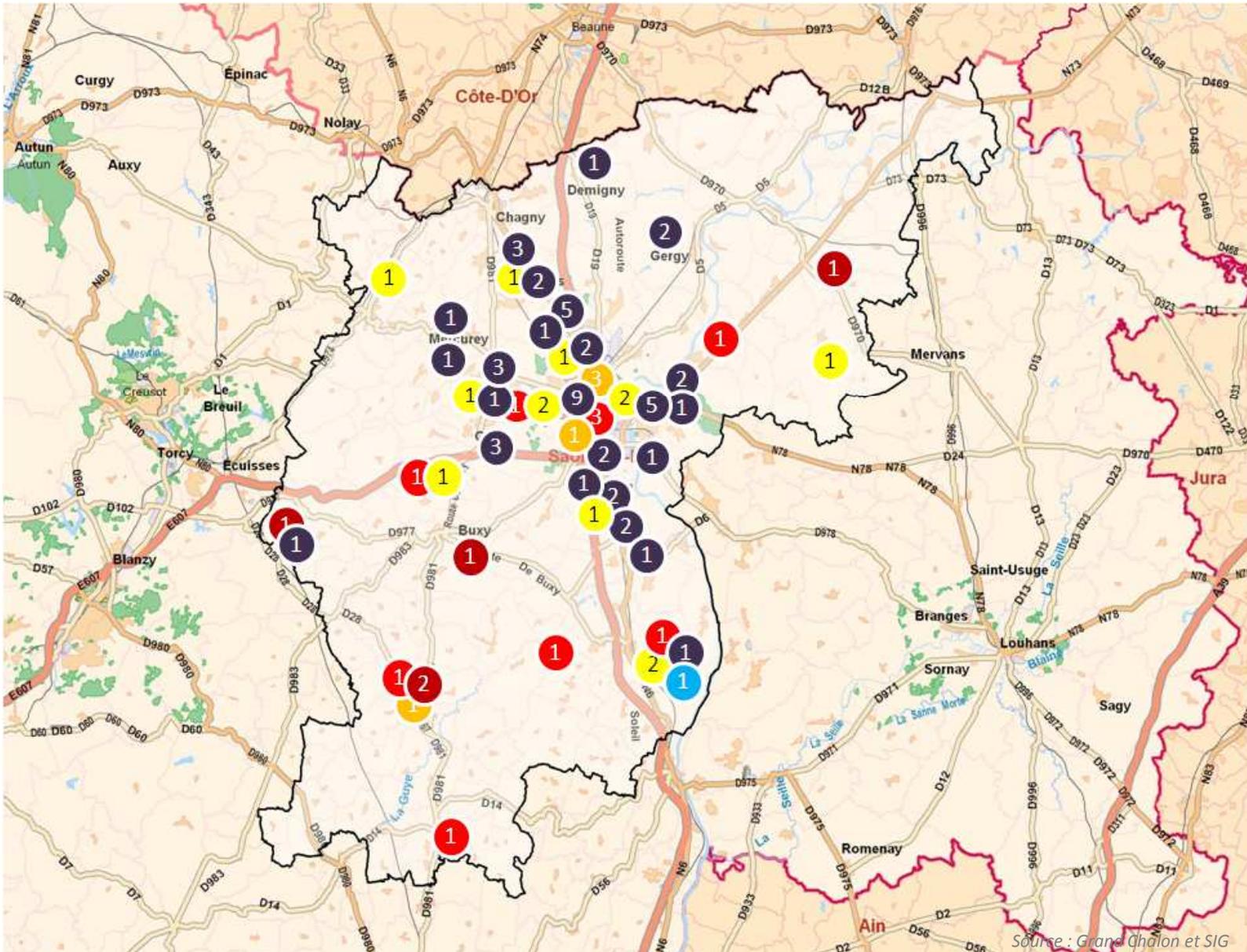
- Inférieure à 5 ha
- Entre 5 et 15 ha
- Entre 15 et 50 ha
- Entre 50 et 100 ha
- Nbre Supérieure à 100 ha

Source : Grand Chalon et SIG



# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités

## Répartition géographique des zones d'activités du Pays Chalonnais (2/2)



### Zones d'activités du Pays Chalonnais

Légende :

- Limites du Pays
- Autoroutes
- Nationales
- Départementales

Vocation des zones :

- Artisanale
- Industrielle
- Commerciale
- Mixte
- Logistique
- Friche
- Services
- ND

Source : Grand Chalon et SIG



# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités



## 1

## LE PAYS CHALONNAIS

- **Le Grand Chalon travaille en priorité sur l'aménagement du nord du territoire :**
  - ◆ Projet de création d'un accès autoroutier direct à l'A6
  - ◆ Traitement du campus KODAK et accueil de projets sur la réserve foncière du campus
- **En parallèle, d'autres zones d'activités économiques émergent :**
  - ◆ L'aménagement d'une zone de 16 000 m<sup>2</sup> dédiés à l'ouverture du premier Médic Center de France qui doit être suivi de l'implantation de centres de médecine nucléaire et de réadaptation (fin 2011)
  - ◆ L'aménagement de 10 ha parcellisés en lots consacrés à l'accueil de PME du bassin chalonnais
  - ◆ Au sein de la friche industrielle de l'ancienne sucrerie de Chalon, l'hôtel d'entreprises est presque entièrement commercialisé et plusieurs implantations d'organismes d'enseignement supérieur sont prévues.
- **Sur le Chalonnais, la surface artificialisée (surface bétonnée) pour l'activité a été multipliée par 2,5 en 30 ans (source : cf étude sur l'étalement urbain du chalonnais)**
  - ◆ Consommation de l'espace très concentrée sur la rive ouest de la Saône, et, plus particulièrement, sur l'agglomération et la Plaine de la Saône qui représentent 75% de l'espace consommé
  - ◆ Dans la dernière période, consommation d'espace plutôt dans la Plaine de la Saône (attrait ou recherche de grands espaces à proximité des axes majeurs que sont la RN6 et l'autoroute...)
- **En dehors du Grand Chalon, le Pays présente peu de zones d'activités de taille critique ; selon l'enquête communale, seules 2 zones font plus de 15 ha et sont situées sur la Loyère et Sennecey-Le-Grand.**
- **Par ailleurs, les dominantes en termes de vocation sont industrielles ou artisanales sans doute pour répondre aux besoins de développement endogène du territoire.**





# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités



2

## LE PAYS DE LA BRESSE BOURGUIGNONNE

Critères	Evaluation	Commentaires
Faisabilité réglementaire	?	
Portage financier et politique		✓ Des projets qui ont mis du temps à démarrer
Economie (taille critique et marché)		✓ Des projets de développement de petites zones adaptées à une demande locale, endogène sur le Nord du territoire ✓ Une réflexion stratégique sur le devenir des espaces d'activités : la mise en œuvre d'un schéma d'infrastructures économiques pour les années à venir est actuellement en cours ✓ Une vision prospective des zones d'activités du territoire ✓ Un positionnement marqué avec l'une des filières clés du territoire : agroalimentaire ✓ Un manque d'immobilier d'entreprise
Aménagements et infrastructures		✓ Un territoire quadrillé par 4 autoroutes : A6, A39, A36 et A40 ✓ Un territoire mal desservi par le haut débit





# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités



2

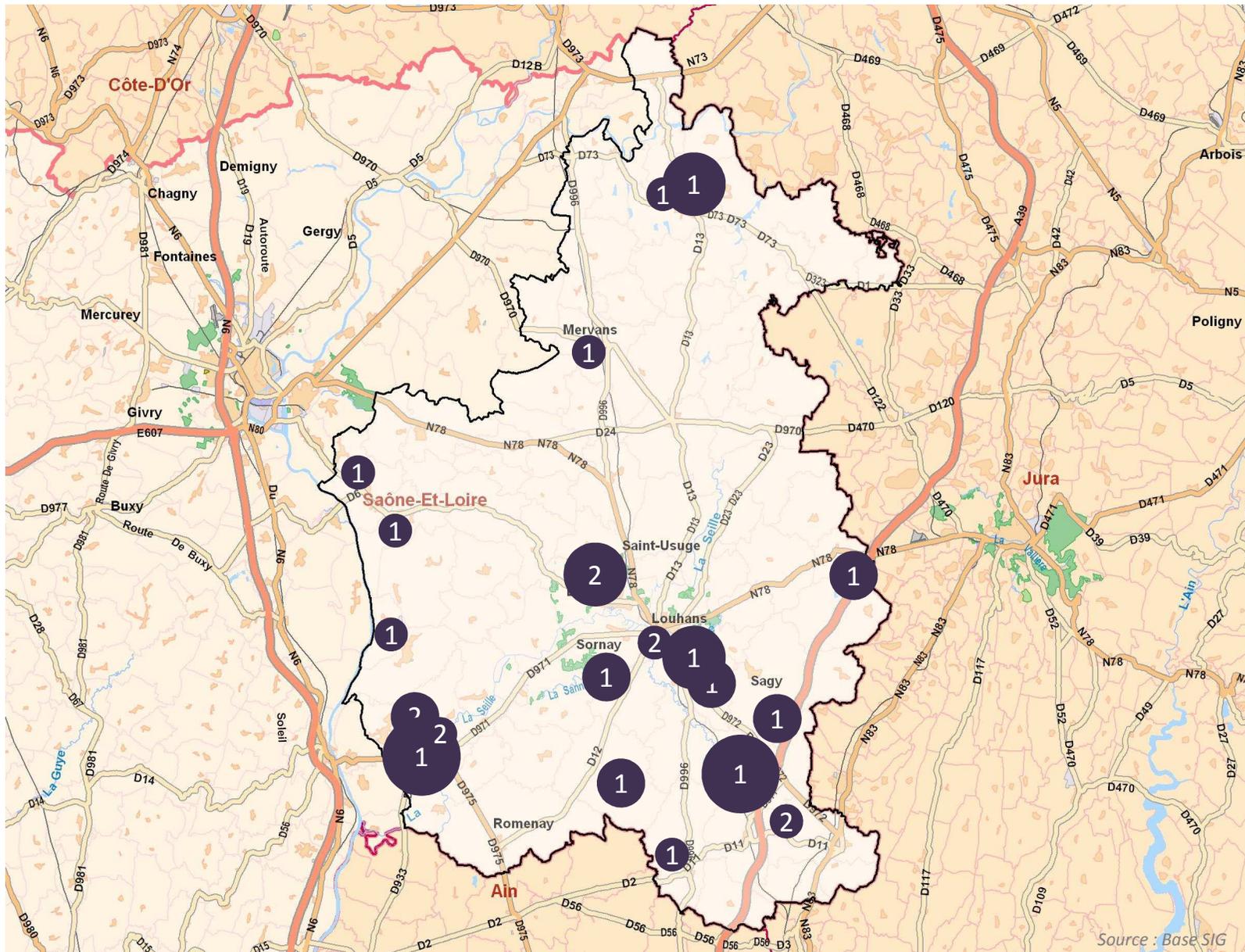
## LE PAYS DE LA BRESSE BOURGUIGNONNE

Critères	Evaluation	Commentaires
Développement durable		✓?
Animation et commercialisation	/	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Une agence efficace reconnue par les acteurs locaux</li><li>✓ Un club d'entreprises ancien et dynamique : Bresse Bourguignonne entreprises</li><li>✓ Peu de projets exogènes</li><li>✓ Peu de relation avec les autres agences du département – sauf avec l'ADEMVAL</li><li>✓ Une agence essentiellement tournée vers l'Ain et les territoires de proximité de Rhône-Alpes</li></ul>
Cohérence avec les priorités régionales		✓ Un positionnement en cours sur certaines filières clés du territoire : agroalimentaire, mécanique
Différenciation/innovation		✓ Un projet de parc d'activités spécialisé dans la mécanique / sports mécaniques





# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités Répartition géographique des zones d'activités du Pays de la Bresse Bourguignonne (1/2)



**Zones d'activités du Pays de la Bresse Bourguignonne**

**Légende :**

- Limites du Pays
- Autoroutes
- Nationales
- Départementales

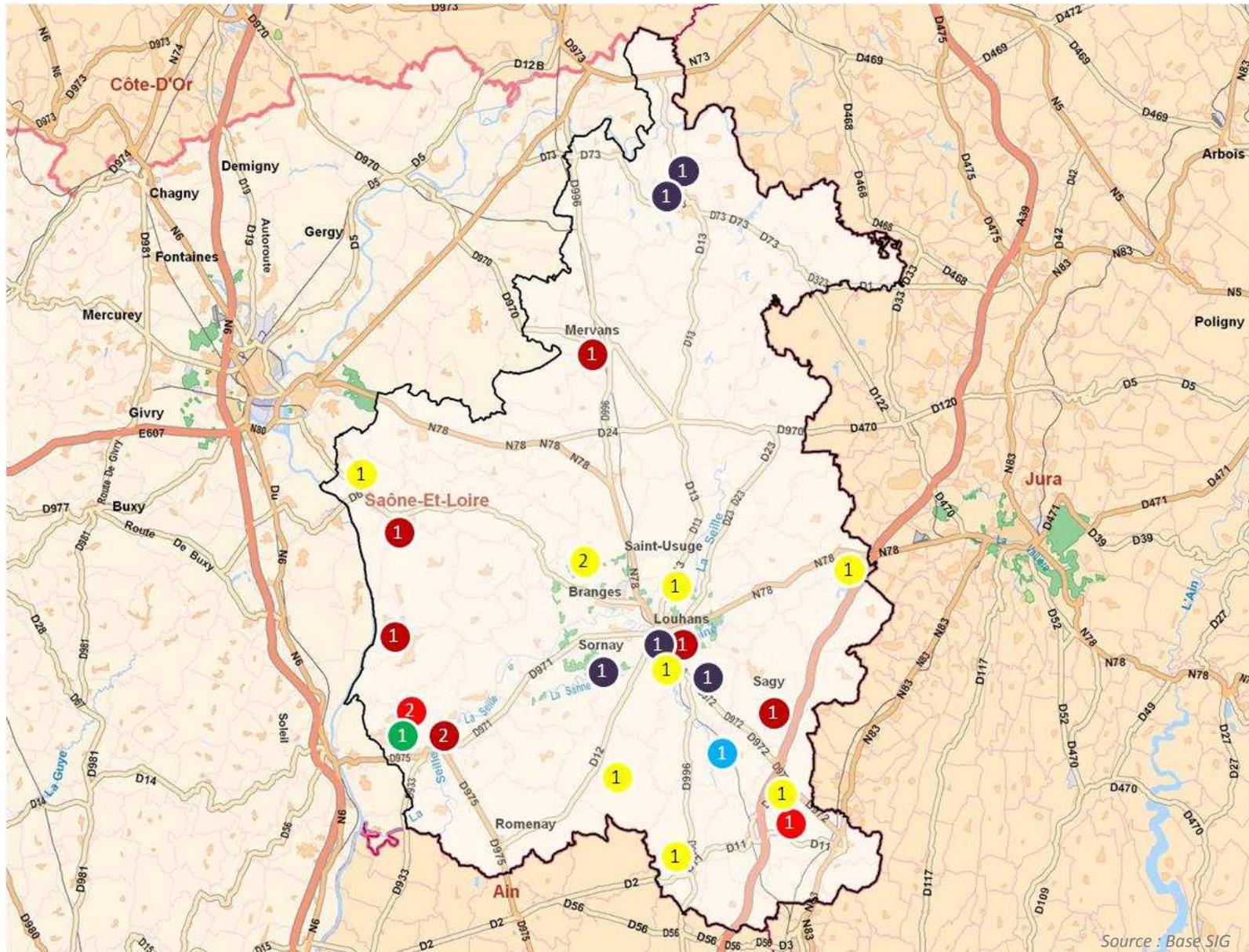
**Superficie des zones :**

- Inférieure à 5 ha
- Entre 5 et 15 ha
- Entre 15 et 50 ha
- Entre 50 et 100 ha
- Nbre Supérieure à 100 ha

Source : Base SIG



# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités Répartition géographique des zones d'activités du Pays de la Bresse Bourguignonne (2/2)



## Zones d'activités du Pays de la Bresse Bourguignonne

Légende :

- Limites du Pays
- Autoroutes
- Nationales
- Départementales

Vocation des zones :

- Artisanale
- Industrielle
- Commerciale
- Mixte
- Logistique
- Friche
- Services
- ND



## 2

## LE PAYS DE LA BRESSE BOURGUIGNONNE

- **25 zones sont recensées sur le territoire du Pays de la Bresse Bourguignonne dans la base du SIG.**
- **En raison des infrastructures présentes en périphérie de ce territoire, des zones d'activités ont été souvent développées le long des axes autoroutiers tels que l'A6, l'A39 ; il s'agit notamment du cas de la zone de Milleure.**
- **D'autres raisons expliquent néanmoins la localisation des espaces d'activités :**
  - ◆ La proximité de la ville de Louhans,
  - ◆ La mise en place d'offres attractives pour des entreprises situées en périphérie de grandes agglomérations telles que Chalon et susceptibles d'être intéressées par une offre qualitative à moindre coût.
- **Le pays, à l'initiative de son agence de développement économique, a engagé en 2009 une réflexion sur un schéma de développement des infrastructures économiques dont la mise en œuvre est en cours :**
  - ◆ Création d'une offre produit attractive vis-à-vis de nouvelles entreprises exogènes en créant des produits d'accueil permettant de capter les projets exogènes, en requalifiant des zones existantes de plus de 10 ha, etc.,
  - ◆ Constitution sur l'ensemble du territoire d'un réseau de zones d'activités de taille modeste (1 à 5 ha) destinées à l'accueil de projets artisanaux en s'appuyant sur la valorisation de zones existantes et la création de nouvelles zones,
  - ◆ La mise en place sur le territoire d'outils immobiliers d'accueil et de développement des entreprises endogènes  
Création d'une pépinière d'entreprises pour l'accueil des petites entreprises du secteur tertiaire/services, d'hameaux d'artisans.
- **A ce jour, la base du SIG ne recense que 2 zones entre 50 et 100 ha ; d'autres espaces affichent également un potentiel sur Branges, sur Beaurepaire-en-Bresse et sur Pierre-de-Bresse.**
- **Enfin, la vocation des zones n'est aujourd'hui pas un critère d'attractivité en raison du nombre de zones d'activités mixtes, artisanales ou dont le positionnement n'est pas clairement défini.**



# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités



3

## LE PAYS SUD BOURGOGNE

Critères	Evaluation	Commentaires
Faisabilité réglementaire	?	
Portage financier et politique		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Un territoire à « deux » visages (Mâcon, Tournus)</li><li>✓ Un fonctionnement atypique : Mâcon, ville préfectorale</li><li>✓ Une communauté d'agglomération récente</li></ul>
Economie (taille critique et marché)		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Présence de friches industrielles sur Tournus</li><li>✓ Un potentiel de développement sur le territoire : zone de Lacrost, sur Tournus Nord</li><li>✓ Des produits d'appels sur le territoire : les zones de Mâcon-Loché et du Grand Sud et d'ici 2 ans la zone d'Europarc (116 ha)</li><li>✓ Un manque de vision stratégique</li><li>✓ Une offre « inadaptée » à la demande (surtout vrai sur Cluny) : 80% des demandeurs cherchent des locaux et non du foncier, et de petites surfaces</li><li>✓ Pas de stratégie de développement économique au sein de la CAMVAL</li><li>✓ La CAMVAL : une seule ZA d'intérêt communautaire créée en 2008 (pas aménagée)</li></ul>





# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités



## 3

## LE PAYS SUD BOURGOGNE

Critères	Evaluation	Commentaires
Aménagements et infrastructures		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ La gare TGV de Mâcon-Loché, l'ouverture de l'A406</li><li>✓ L'arrivée prochaine de la LGV (TGV Rhin-Rhône) en déc. 2011 et la reconversion en cours de la gare de Mâcon ville pour accueillir les nouveaux voyageurs</li><li>✓ La proximité de l'agglomération lyonnaise : le sud de la Bourgogne, la 3<sup>ème</sup> couronne</li><li>✓ Un projet de déploiement de la fibre optique sur 18 zones du territoire : mise en service en cours notamment dans la zone d'activités des Berthilliers (accès à un Internet Haut Débit à 18 Méga contre 512 Ko à l'heure actuelle)</li><li>✓ Une politique d'aménagement standard</li><li>✓ L'arrivée du réseau fibre optique du SIEA (syndicat du réseau d'électrification de l'Ain) aux portes de Mâcon (attractivité)</li></ul>
Développement durable		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Une seule initiative repérée sur Mâcon (projet Cité de l'Entreprise)</li></ul>





# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités



## 3

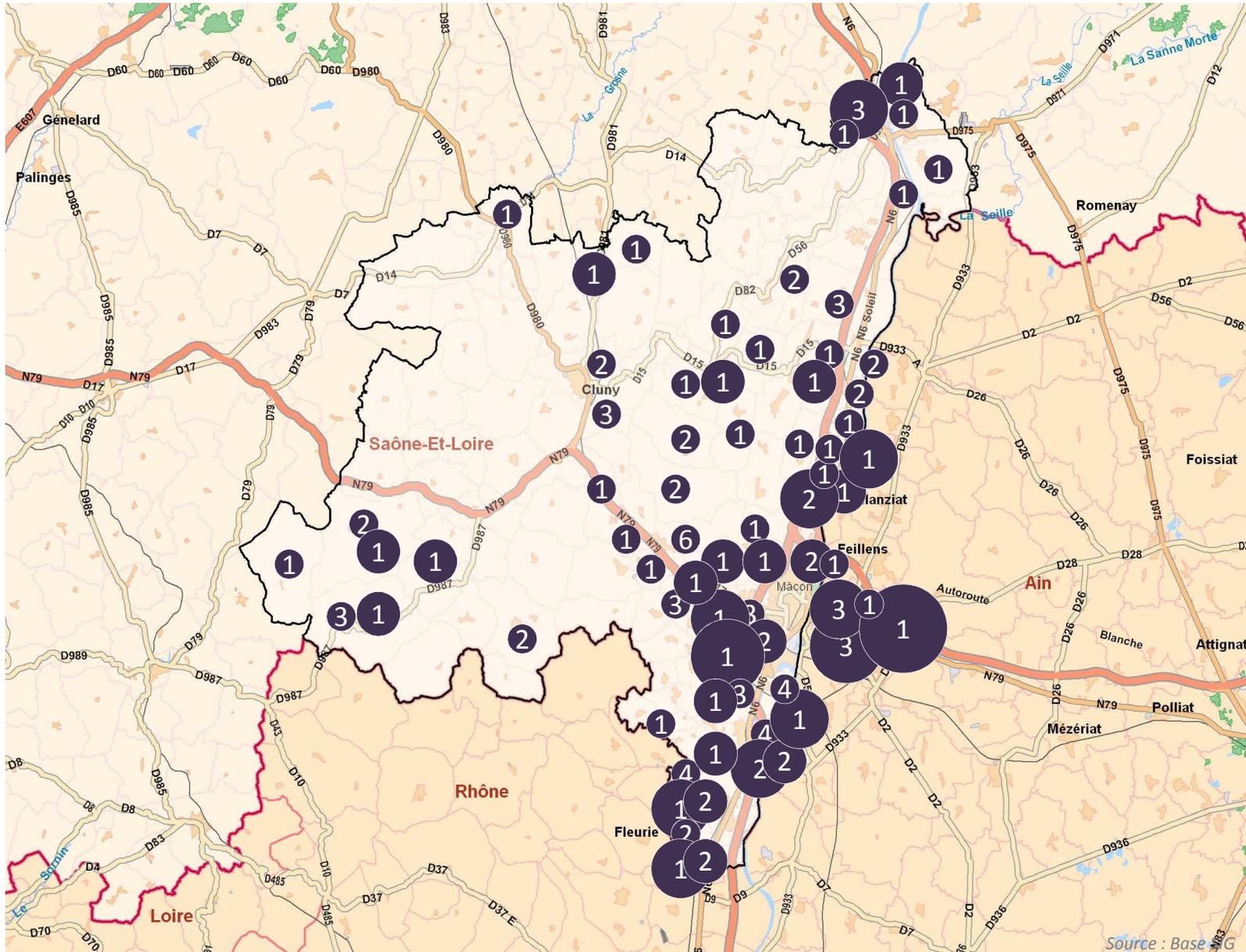
## LE PAYS SUD BOURGOGNE

Critères	Evaluation	Commentaires
Animation et commercialisation	 / 	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ De bonnes relations avec les autres agences de développement économique</li><li>✓ L'ADEMVAL, le bras armé de la CAMVAL</li><li>✓ Des partenariats ponctuels avec l'ADERC, Bresse Initiative et Creusot-Montceau Développement</li><li>✓ Des contacts avec l'Ain au niveau de la ville de Mâcon</li><li>✓ L'implantation début 2011 du siège de la société Eckes Granini France à Mâcon</li><li>✓ La disparition prochaine de l'ACTE qui pose la question de l'animation/commercialisation des zones d'activités sur ce territoire</li></ul>
Cohérence avec les priorités régionales		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Un territoire d'avantage tourné vers l'agglomération lyonnaise que sur le reste du département/région (risque de devenir zone dortoir)</li></ul>
Différenciation/innovation		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Le projet de Cité de l'Entreprise (réhabilitation de la friche de SEITA – 11 500 m<sup>2</sup>), le produit d'appel du développement de demain de l'agglomération mâconnaise : incubateur, pépinière et hôtel d'entreprises</li><li>✓ Réflexion en cours sur le territoire de Tournus : réalisation d'études réunissant la communauté de communes du Tournugeois, la Ville de Tournus et les acteurs du développement économique, pour envisager le futur site libéré par Rexam, en hôtel et pépinière d'entreprises.</li></ul>





# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités Répartition géographique des zones d'activités du Pays Sud Bourgogne (1/2)



## Zones d'activités du Pays Sud Bourgogne

Légende :

- Limites du Pays
- Autoroutes
- Nationales
- Départementales

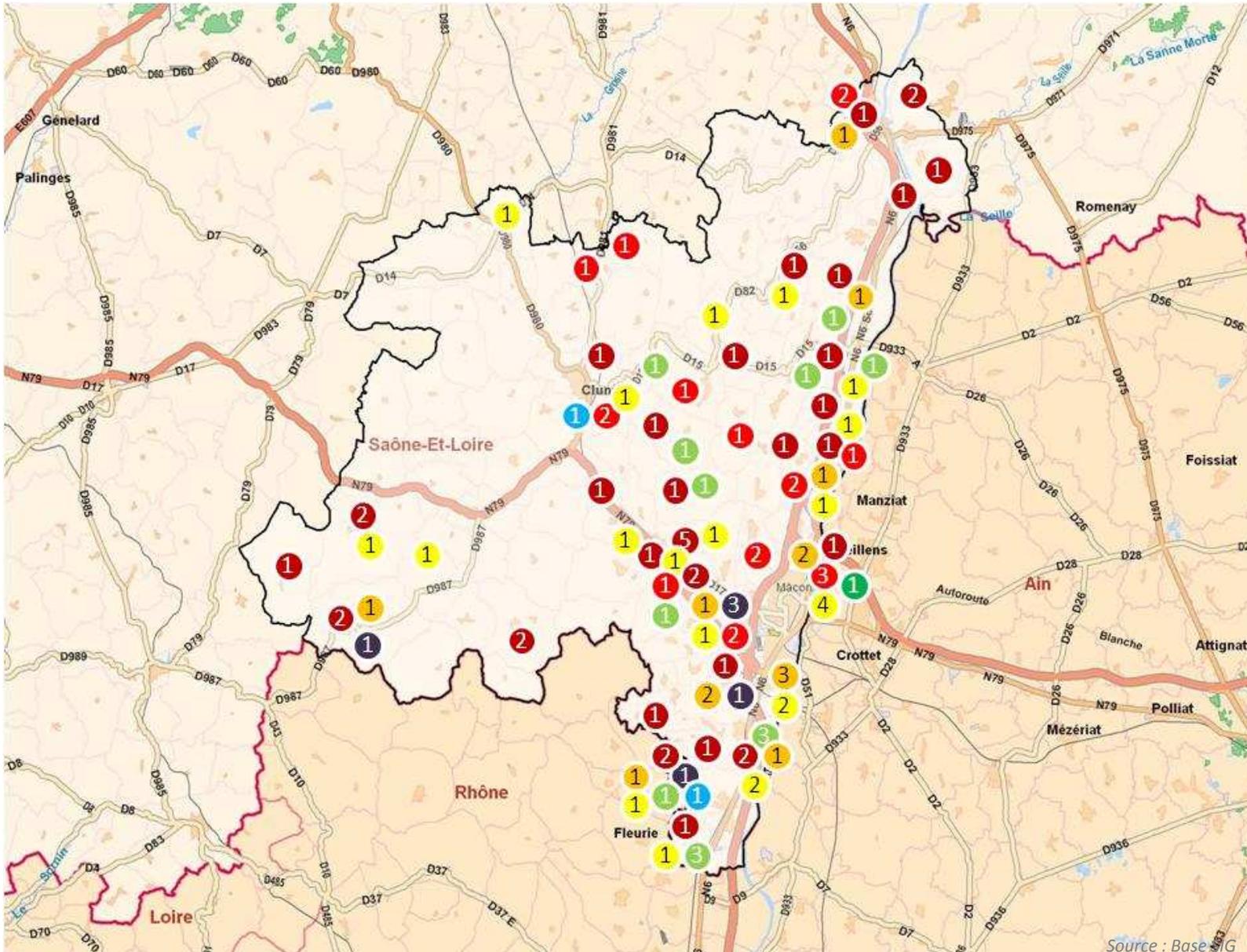
Superficie des zones :

- Inférieure à 5 ha
- Entre 5 et 15 ha
- Entre 15 et 50 ha
- Entre 50 et 100 ha
- Nbre Supérieure à 100 ha

Source : Base M.G



# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités Répartition géographique des zones d'activités du Pays Sud Bourgogne (2/2)



**Zones d'activités du Pays Sud Bourgogne**  
Légende :

- Limites du Pays
- Autoroutes
- Nationales
- Départementales

Vocation des zones :

- Artisanale
- Industrielle
- Commerciale
- Mixte
- Logistique
- Friche
- Services
- ND

Source : Base G



## 3

## LE PAYS SUD BOURGOGNE

- Avec 120 zones renseignées dans la base du SIG, le Pays Sud Bourgogne semble le plus « équipé » de la Saône-et-Loire en nombre d'espaces d'activités économiques.
- Cependant l'observation de la répartition géographique des zones d'activités sur le territoire est à l'origine des constats suivants :
  - ◆ L'attractivité exercée par la ville préfecture de Mâcon : présence en nombre de zones d'activités qui sont pour certaines de taille importante
  - ◆ La concentration d'espaces d'activités le long de l'A6
  - ◆ Le positionnement en cours de ce territoire au nord de l'agglomération lyonnaise justifié par la logique économique (le Mâconnais est d'avantage orienté vers Lyon et Bourg-en-Bresse que vers le reste de la Région Bourgogne)
  - ◆ La faiblesse de l'offre sur la façade ouest du territoire et notamment au nord de Dompierre les-Ormes.
- Avec des espaces d'activités d'envergure (la ZI Sud, l'Europarc Sud Bourgogne, Mâcon-Loché TGV, etc.), Mâcon veut être moteur en matière de développement économique :
  - ◆ Le territoire tente de développer des produits attractifs tels que le démontre son projet d'espace consacré à l'innovation
  - ◆ Il dispose également a priori des seules zones d'activités logistiques existantes sur le département



# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités

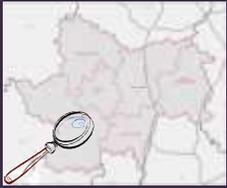


4

## LE PAYS DU CHAROLAIS-BRIONNAIS

Critères	Evaluation	Commentaires
Faisabilité réglementaire	?	
Portage financier et politique		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Des communautés de communes qui travaillent de manière isolée sur l'offre en matière de zones d'activités</li><li>✓ Un manque de coordination entre les acteurs du territoire</li></ul>
Economie (taille critique et marché)		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Un positionnement du territoire sur l'industrie en lien avec les territoires de proximité (Creusot-Montceau) : industrie mécanique, travail des métaux, un savoir-faire dans le domaine du bois</li><li>✓ Beaucoup de surfaces disponibles</li><li>✓ Des zones assez récentes sur le territoire (Marcigny, Bourbon-Lancy)</li><li>✓ Des projets d'extension sur le territoire</li><li>✓ Un projet de reconversion de friche industrielle dans le centre ville de Paray-le-Monial en zone commerciale</li><li>✓ Un développement opportuniste des espaces d'activités</li><li>✓ Pas de projet de création de zones d'activités</li><li>✓ Pas de projet de requalification</li><li>✓ Une concentration des zones d'activités principales le long de la RCEA</li><li>✓ Une absence de réelle élaboration de stratégie</li></ul>





# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités

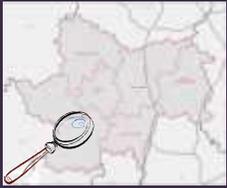


4

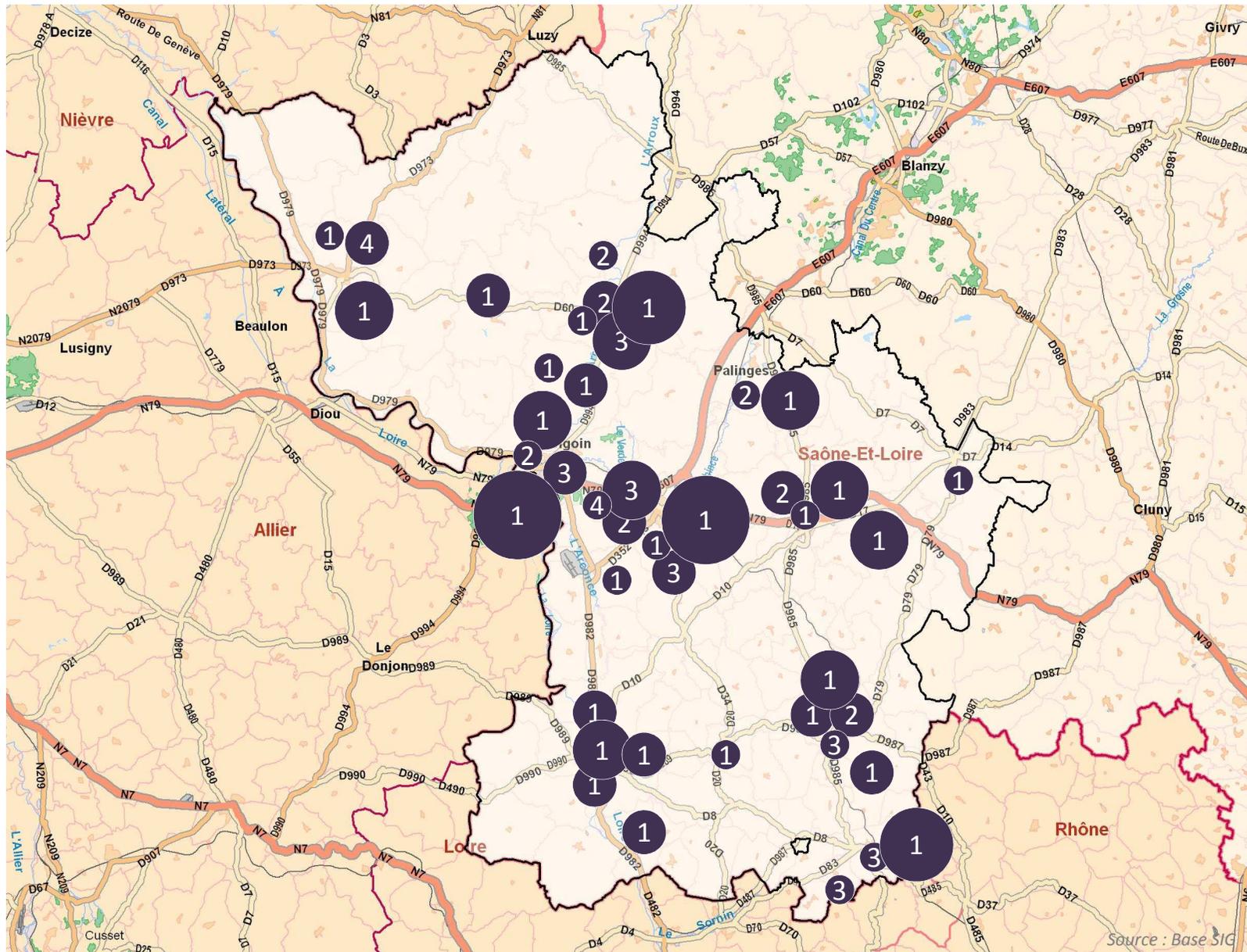
## LE PAYS DU CHAROLAIS-BRIONNAIS

Critères	Evaluation	Commentaires
Aménagements et infrastructures		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Un territoire traversé par la RCEA (séparation en deux branches : nord vers Chalon et sud vers Mâcon)</li><li>✓ Une zone embranchée fer le long de la RCEA (Digoin)</li><li>✓ La proximité de la Communauté du Creusot-Montceau-Les-Mines</li></ul>
Développement durable		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Une prise en compte du développement durable sur la zone de Digoin : un environnement paysager de qualité, une voie verte, des pistes cyclables, ...</li></ul>
Animation et commercialisation		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Des opérations de prospection communes avec d'autres agences de développement économique : ADEMVAL, Creusot-Montceau Développement, l'APRA</li></ul>
Cohérence avec les priorités régionales		
Différenciation/innovation		





# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités Répartition géographique des zones d'activités du Pays Charolais-Brionnais (1/2)



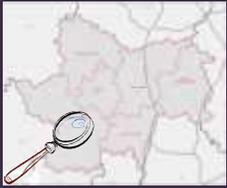
**Zones d'activités du Pays Charolais-Brionnais**

**Légende :**

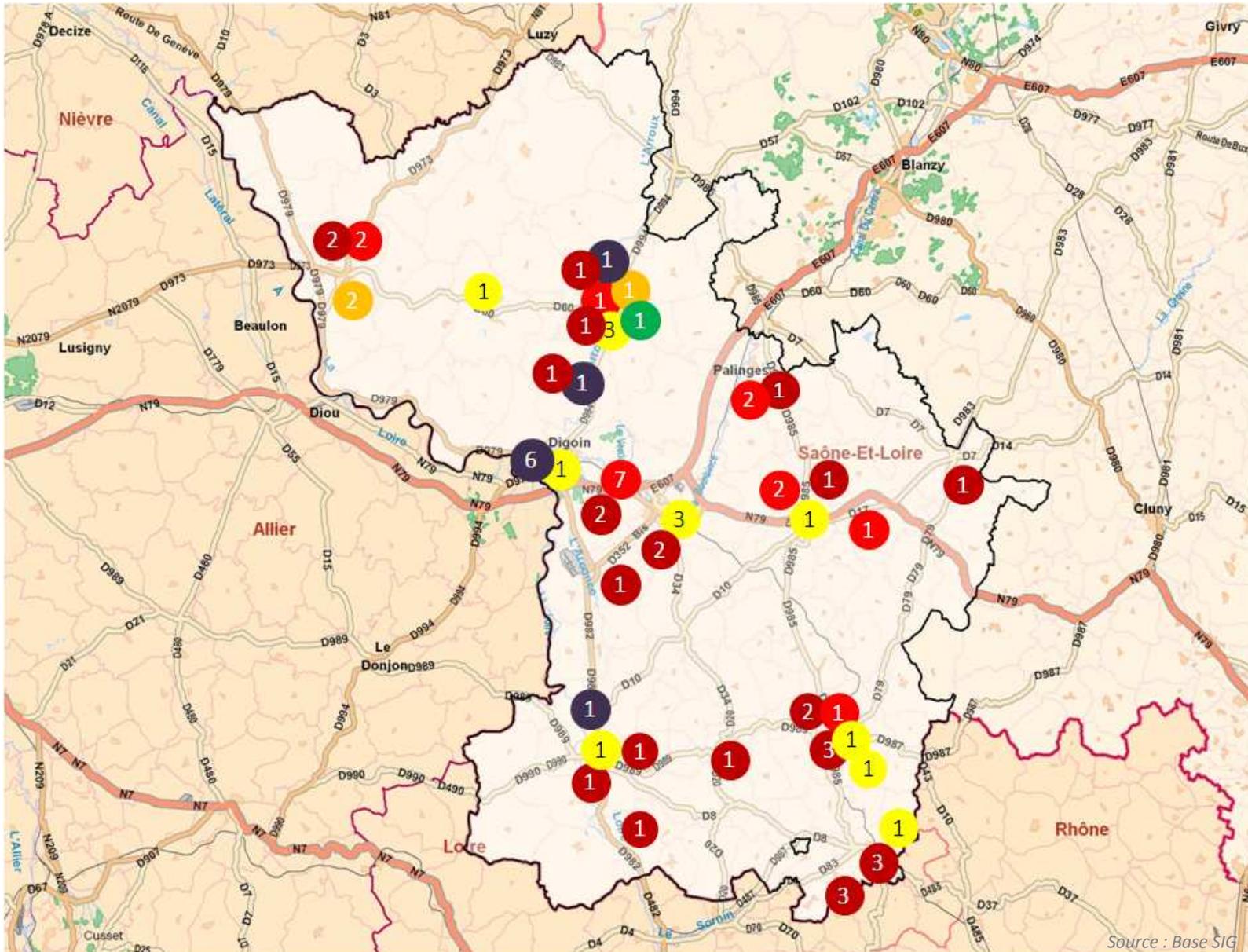
- Limites du Pays
- Autoroutes
- Nationales
- Départementales

**Superficie des zones :**

- Inférieure à 5 ha
- Entre 5 et 15 ha
- Entre 15 et 50 ha
- Entre 50 et 100 ha
- Nbre Supérieure à 100 ha



# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités Répartition géographique des zones d'activités du Pays Charolais-Brionnais (2/2)



## Zones d'activités du Pays Charolais-Brionnais

Légende :

- Limites du Pays
- Autoroutes
- Nationales
- Départementales

Vocation des zones :

- Artisanale
- Industrielle
- Commerciale
- Mixte
- Logistique
- Friche
- Services
- ND



## 4

## LE PAYS DU CHAROLAIS-BRIONNAIS

- **L'implantation des zones d'activités économiques du Charolais-Brionnais répond plus que sur tout autre territoire de la Saône-et-Loire à une logique d'aménagement du territoire (à l'exception de l'extrémité nord du Pays)**
  - ◆ Ceci tient sans doute au fait que ce territoire présente un certain nombre de villes qui comptent entre 5 000 et 10 000 habitants (la plus importante étant Paray-Le-Monial avec un peu plus de 9 000 habitants) : Digoin, Bourbon-Lançy, Gueugnon ;
  - ◆ Il s'agit de pôles secondaires à l'échelle du département mais également des communes les plus importantes pour le Pays du Charolais-Brionnais.
- **Ce territoire compte 13 zones d'une superficie comprise entre 15 et 50 ha dont 6 sur le pôle Digoin-Vitry-en-Charolais.**
- **Par ailleurs, la base de données issue du SIG recense 4 zones de plus de 50 ha.**
- **A noter la création d'une plateforme logistique froid construite sur une parcelle de 3 ha sur la ZI de Ligerval.**
- **Répondant à une demande essentiellement endogène, les zones d'activités sont principalement des zones artisanales et industrielles, correspondant ainsi au positionnement du territoire.**



# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités



5

## LE PAYS DE L'AUTUNOIS-MORVAN

Critères	Evaluation	Commentaires
Faisabilité réglementaire	?	
Portage financier et politique	?	
Economie (taille critique et marché)		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Des implantations d'entreprises « historiques »</li><li>✓ 2 secteurs de développement cibles pour le territoire : le bois et les éco-activités (étude en cours)</li><li>✓ Un projet d'extension de zone sur Autun</li><li>✓ Un projet de rénovation sur le site de Saint Andoche pour créer un pôle de formation</li><li>✓ <b>Des zones d'activités principales (Autun) saturées</b></li><li>✓ <b>Un manque de disponibilité sur le territoire</b></li><li>✓ <b>Des zones d'activités plutôt mixtes</b></li><li>✓ <b>Une concentration des principales zones d'activités sur Autun</b></li></ul>





# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités



5

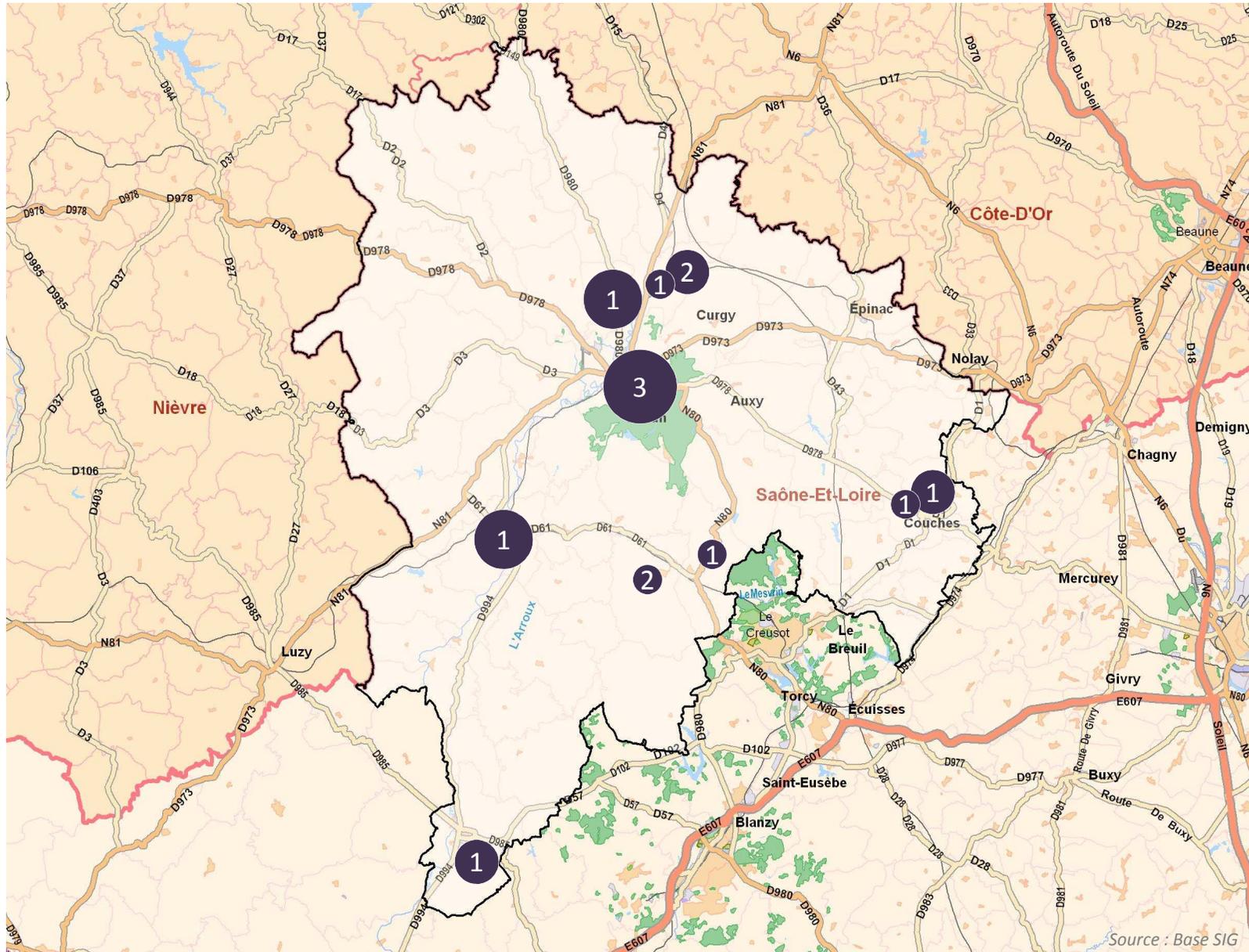
## LE PAYS DE L'AUTUNNOIS-MORVAN

Critères	Evaluation	Commentaires
Aménagements et infrastructures	?	
Développement durable		✓ Ce n'est pas un critère d'implantation pour les entreprises qui viennent s'implanter sur notre territoire
Animation et commercialisation de la zone d'activités		✓ Une charte de partenariat avec l'ADERC ✓ L'adhésion à Bourgogne Développement ✓ <b>Une attractivité essentiellement endogène</b>
Cohérence avec les priorités régionales		✓ <b>L'adoption de la logique d'intérêt régional : projet de la zone de Saint-Andoche</b>
Différenciation/innovation		





# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités Répartition géographique des zones d'activités du Pays de l'Autunois-Morvan (1/2)



## Zones d'activités du Pays de l'Autunois Morvan

Légende :

- Limites du Pays
- Autoroutes
- Nationales
- Départementales

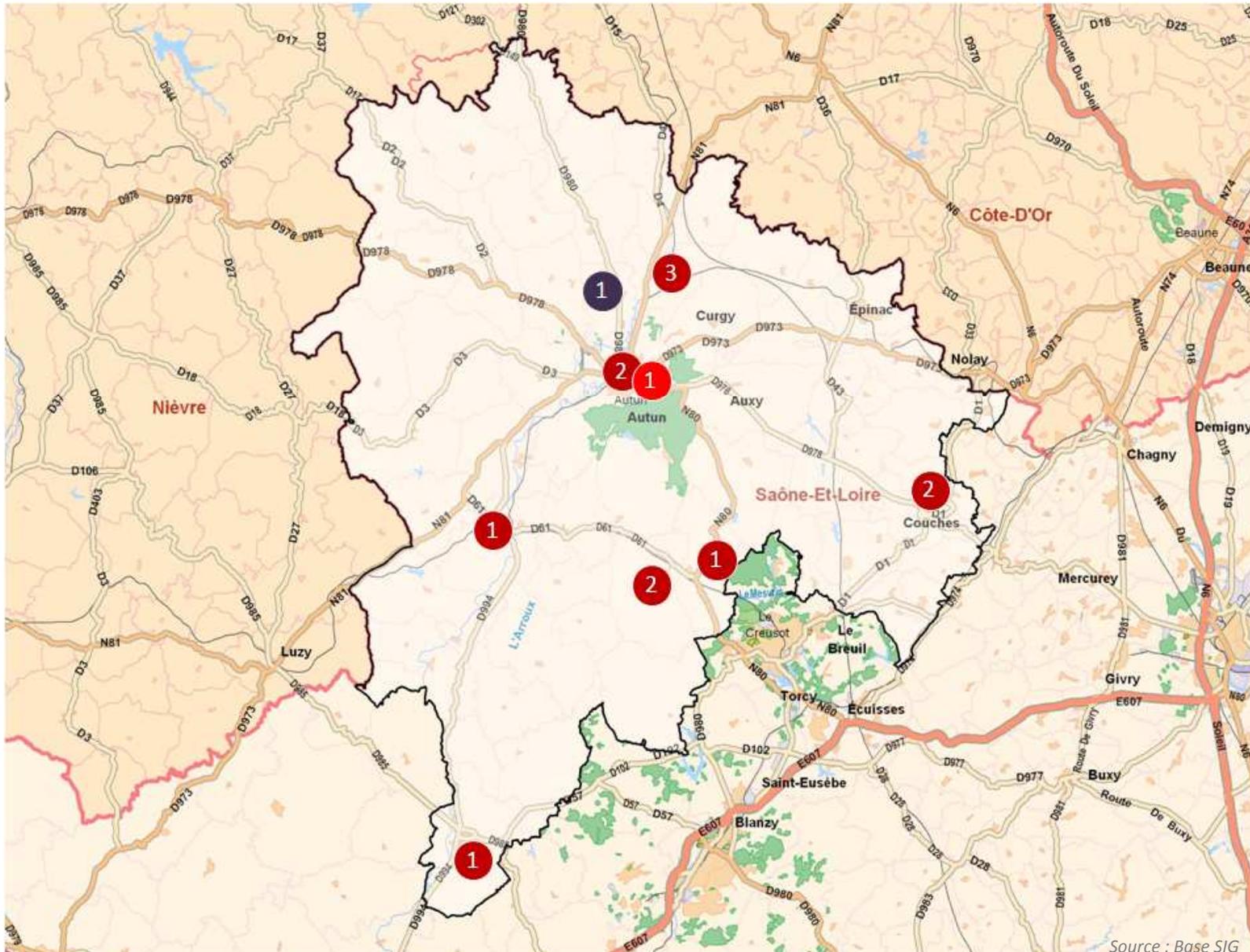
Superficie des zones :

- Inférieure à 5 ha
- Entre 5 et 15 ha
- Entre 15 et 50 ha
- Entre 50 et 100 ha
- Nbre Supérieure à 100 ha

Source : Base SIG



# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités Répartition géographique des zones d'activités du Pays de l'Autunois-Morvan (2/2)



**Zones d'activités du Pays de l'Autunois-Morvan**  
Légende :

- Limites du Pays
- Autoroutes
- Nationales
- Départementales

Vocation des zones :

- Artisanale
- Industrielle
- Commerciale
- Mixte
- Logistique
- Friche
- Services
- ND

Source : Base SIG



## 5

### LE PAYS DE L'AUTUNOIS-MORVAN

- Ce territoire présente la caractéristique d'être très faiblement doté en outil de développement économique de type zones d'activités.
- Celles-ci se situent essentiellement autour d'Autun, principale ville du territoire aux portes du Morvan et comptant en 2008 plus de 14 000 habitants.
- Les 3 plus importantes zones d'activités et sur lesquelles se focalisent les projets de développement économiques sont le Parc de Saint-Andoche (accueil de la Maison de l'entreprise, d'un pôle formation), le Parc de Pantaléon et la zone de Bellevue (développement d'une plateforme dédiée au bois).
- Il s'agit des principaux produits d'appels du territoire.
- Selon la base de données issues du SIG, l'ensemble des zones d'activités du territoire ont une vocation artisanale à l'exception du Parc de Saint-Andoche qui a un positionnement industriel.
- Cependant, compte tenu de la proximité du Morvan, le territoire tente de développer un positionnement sur la filière du bois.



# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités



6

## LE CENTRE DE LA SAONE-ET-LOIRE

Critères	Evaluation	Commentaires
Faisabilité réglementaire		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Le PLU et le PADD ont été approuvés à l'échelle de la CUCM</li><li>✓ Le SCOT à l'échelle du territoire centre est en cours de réflexion</li></ul>
Portage financier et politique		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ La CUCM : une collectivité ancienne, structurée avec une stratégie clairement définie</li><li>✓ Un retard pris dans l'élaboration du SCOT à l'échelle du territoire élargi (périmètre envisagé : 39 communes dont la CUCM et 2 Communautés de Communes), les études sont en cours</li><li>✓ Pas de Pays sur le territoire</li></ul>
Economie (taille critique et marché)		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Une activité économique essentiellement concentrée autour de Creusot-Montceau</li><li>✓ Une offre existante suffisamment lisible</li><li>✓ Beaucoup d'offres en immobilier disponibles notamment en industrie</li><li>✓ La présence de grands groupes sur le territoire : AREVA, SNECMA, MICHELIN, etc. et de locomotive comme le PNB</li><li>✓ Des aides liées à la revitalisation qui permettent de renforcer l'attractivité du territoire</li><li>✓ Les études de positionnement, etc. pour les espaces d'activités</li><li>✓ Peu voire pas d'offre en immobilier disponible à vocation tertiaire mais des projets notamment sur Coriolis</li><li>✓ Beaucoup d'offres foncières détenues par les collectivités</li><li>✓ Un retard dans la tertiairisation de l'économie (exception : le projet d'extension du centre d'appels du groupe Webhelp)</li><li>✓ Quid des projets de restructuration annoncés (EON, MICHELIN) ? Etc.</li></ul>





# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités



6

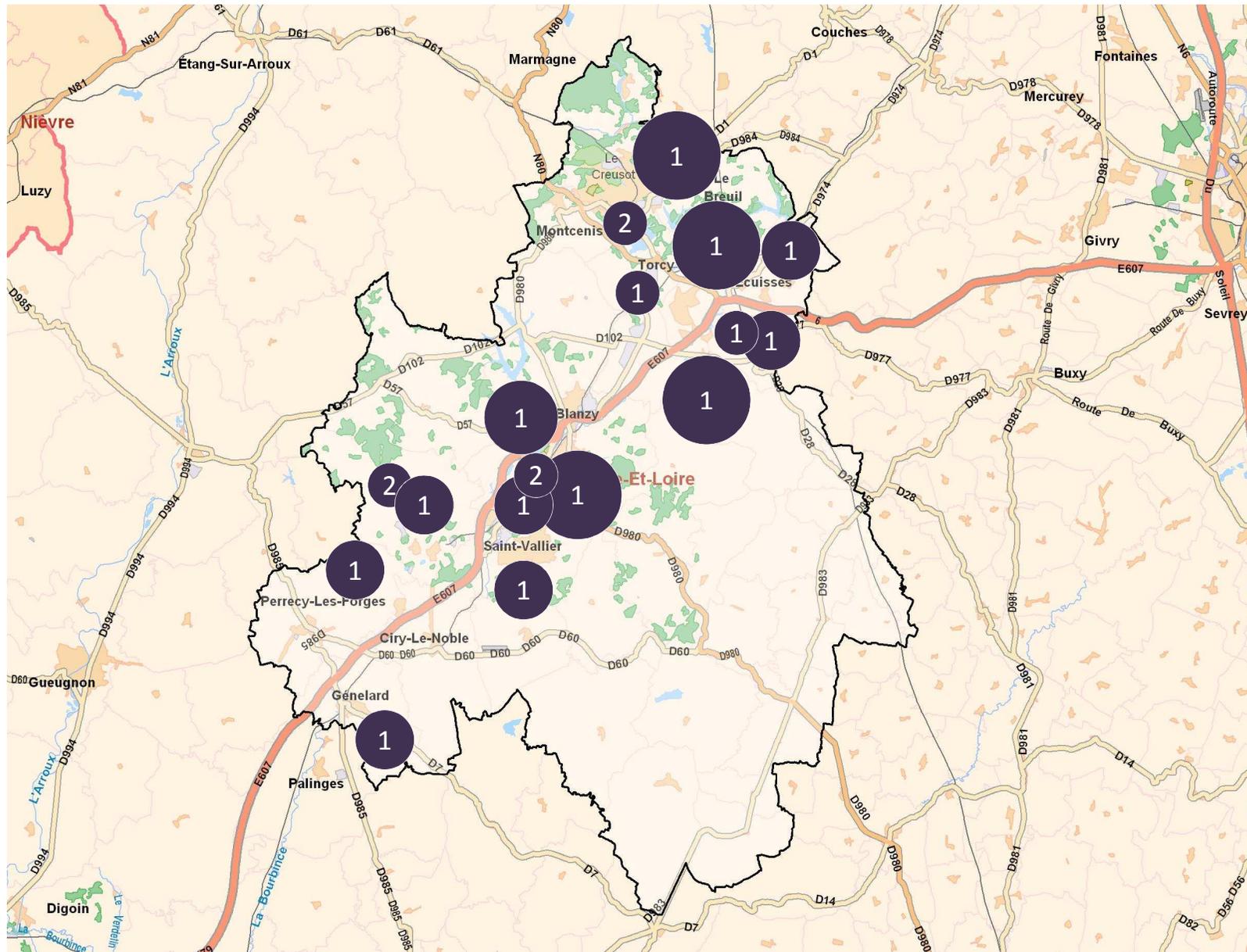
## LE CENTRE DE LA SAONE-ET-LOIRE

Critères	Evaluation	Commentaires
Aménagements et infrastructures		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ La gare TGV de Creusot-Montchanin</li><li>✓ Présence de la SEM Val de Bourgogne</li></ul>
Développement durable	/	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Projet de gestion durable du site industriel</li><li>✓ Label Ecoterritoire</li></ul>
Animation et commercialisation		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Creusot-Montceau Développement, l'agence de développement économique du territoire, en charge essentiellement des projets exogènes</li><li>✓ La CUCM est en charge du développement endogène</li><li>✓ Des partenariats avec le Grand Chalon : un projet d'interscot, la création d'une agence d'urbanisme réunissant les 2 territoires</li><li>✓ Relativement peu de demandes</li></ul>
Cohérence avec les priorités régionales		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 3 projets de zones d'intérêt régional pressentis : ZA du bassin minier (Montceau), Site industriel du Creusot, Technopôle de Coriolis (gare TGV)</li></ul>
Différenciation/innovation		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Le projet de développement de la zone CORIOLIS près de la gare TGV</li></ul>





# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités Répartition géographique des zones d'activités du Centre Saône-et-Loire (1/2)



## Zones d'activités du Centre Saône-et-Loire

Légende :

- Limites du Pays
- Autoroutes
- Nationales
- Départementales

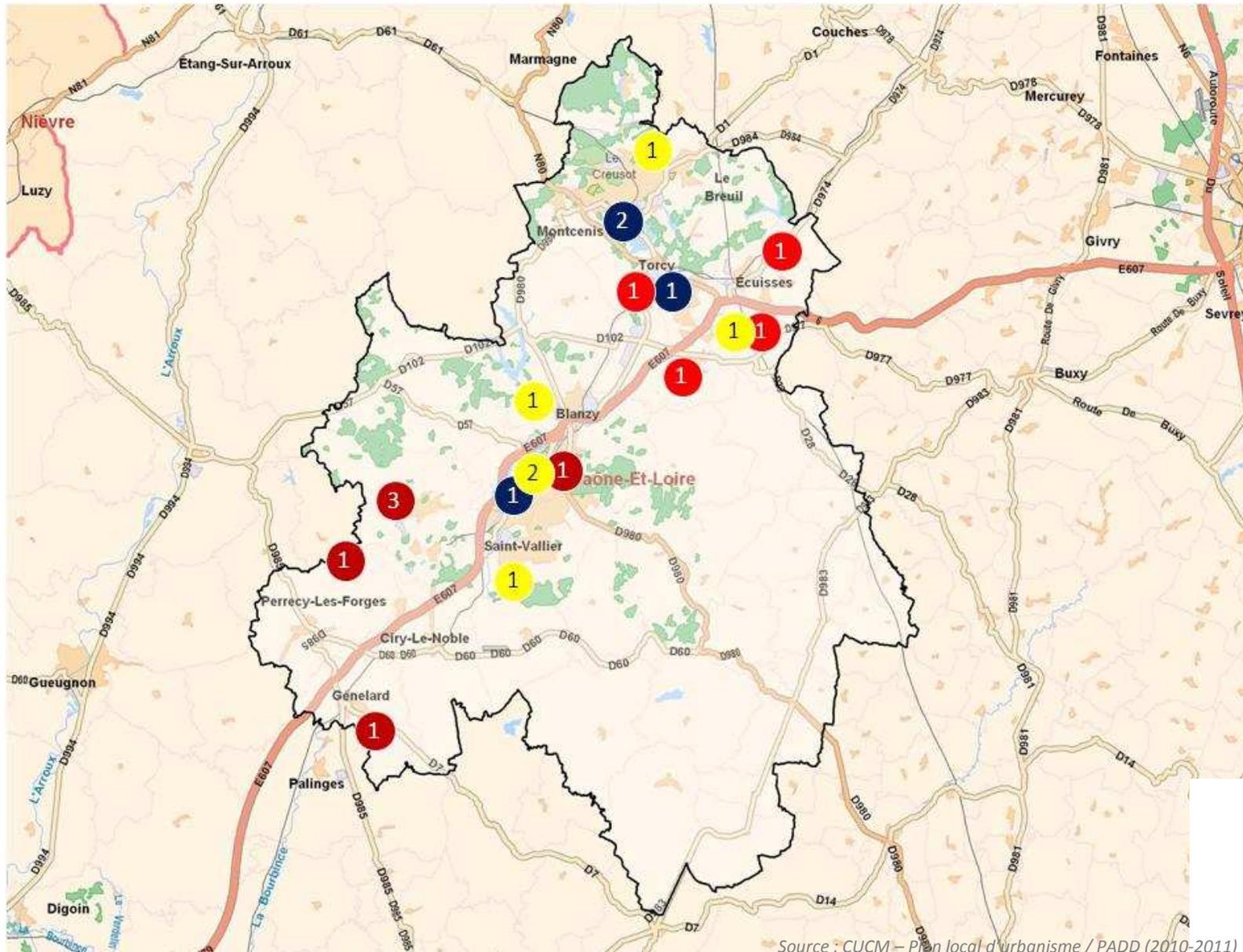
Superficie des zones :

- Inférieure à 5 ha
- Entre 5 et 15 ha
- Entre 15 et 50 ha
- Entre 50 et 100 ha
- Nbre Supérieure à 100 ha



# Approche territoriale de l'offre en matière de zones d'activités

## Répartition géographique des zones d'activités du Centre Saône-et-Loire (2/2)



### Zones d'activités du Centre Saône-et-Loire

Légende :

- Limites du Pays
- Autoroutes
- Nationales
- Départementales

Vocation des zones :

- Artisanale
- Industrielle
- Commerciale
- Mixte
- Logistique
- Friche
- Services
- ND

Source : CUCM – Plan local d'urbanisme / PADD (2010-2011)



### 6

## LE CENTRE DE LA SAONE-ET-LOIRE

- Un territoire marqué par le développement des activités industrielles traditionnelles et qui a souffert des restructurations de ce secteur.
- Une intercommunalité ancienne qui a depuis longtemps pris le relais des communes en matière de développement économique.
- Les zones d'activités dont la plupart sont anciennes, sont en cours de réhabilitation avec des projets ambitieux portés par la collectivité pour atteindre le niveau de l'excellence régionale (projets de ZIR).
- Un territoire conscient de la faiblesse de l'offre à destination des activités tertiaires qui s'est engagé dans le développement d'outils d'accueils discriminants (projet Coriolis - gare TGV).
- Des discussions engagées avec le territoire du Chalonnais qui donnent lieu à l'ouverture d'une agence d'urbanisme commune et un projet d'Interscot porté politiquement.



# SOMMAIRE



- Contexte de l'étude P. 3
- Rappel de la démarche et des moyens mobilisés P. 7
- Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire P. 12
- Analyse de l'offre concurrente en matière de zones d'activités P. 40
- Approche territoriale de l'offre P. 44
- **Synthèse P. 79**
- Annexes P. 86



## En résumé

- ▶ **Nous avons fait le choix de baser nos comparaisons et analyses sur la grille d'évaluation des projets d'espaces d'activités d'intérêt régional en vigueur à l'échelle de la Bourgogne : cf doc en Annexe**
  - ◆ Une grille d'évaluation co-construite en 2008-2009 avec de nombreux acteurs du territoire : 25 experts territoriaux dont 7 de Saône-et-Loire (CCI, Conseil Général, Grand Chalon, CAMVAL, Communauté Le Creusot)
  - ◆ L'objectif poursuivi : créer un outil d'évaluation partagé afin d'identifier des espaces d'activités d'intérêt régional
  - ◆ Une réponse apportée aux enjeux de l'Etat, de la Région et des Territoires sur la thématique des zones d'activités :
    - ◆ Fonder les décisions de financements publics de ZA sur des critères objectifs en adéquation avec le Schéma Régional de Développement Economique
    - ◆ Renforcer l'attractivité du territoire et disposer d'une offre de ZA adaptées aux attentes des entreprises et des marchés
    - ◆ Encourager la complémentarité des offres d'intérêt régional développées par les territoires
  - ◆ Un outil bien connu de Sofred Consultants, car le cabinet a accompagné le SGAR et le Conseil Régional dans la définition et la mise en oeuvre de cette grille à l'aide de son guide méthodologique.



# Synthèse



## En résumé

	Pays du Chalonnais	Pays de la Bresse Bourguignonne	Pays Sud Bourgogne	Pays du Charollais-Brionnais	Pays de l'Autunois-Morvan	Centre de Saône-et-Loire
Faisabilité réglementaire et technique		?	?	?	?	
Portage financier et politique					?	
Economie						
Aménagement et infrastructures					?	
Développement durable						/
Animation et commercialisation	/	/	/			
Cohérence avec les priorités régionales						
Différenciation/innovation						





# Synthèse



## En résumé

Critères	Evaluation	Commentaires
Faisabilité réglementaire		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Les informations fournies sont trop incomplètes pour pouvoir en tirer une analyse pertinente</li><li>✓ Beaucoup de territoires ont engagé les démarches demandées mais ne communiquent pas</li></ul>
Portage financier et politique		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Une carte politique compliquée : des modes de gestion très disparates d'un territoire à l'autre</li><li>✓ Néanmoins le sujet des ZA semble suivi par chaque territoire</li><li>✓ Une gestion inégale des zones d'activités selon les territoires d'étude</li></ul>
Economie (taille critique et marché)	/	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Une économie diversifiée s'appuyant très largement sur les « piliers » de l'économie traditionnelle</li><li>✓ Quid de l'anticipation des restructurations économiques à venir ?</li><li>✓ Une tertiairisation semblant insuffisante</li><li>✓ Un manque d'affirmation de vocation dédiée (positionnement des zones d'activités)</li><li>✓ Une approche financière à renouveler (cf. réforme TP, concurrence en termes de prix, etc.)</li></ul>
Aménagements et infrastructures		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Un territoire bien desservi par les principaux axes et infrastructures</li><li>✓ Quid des embranchements ferrés/fluviaux ?</li><li>✓ Pas de zone offrant des aménagements innovants</li><li>✓ Un manque d'immobilier d'entreprises général à l'échelle du département</li><li>✓ Peu voire pas d'offre en immobilier à vocation tertiaire (exception : zone du Coriolis, la Cité de l'Entreprise, la sucrerie à Chalon)</li></ul>



# Synthèse



## En résumé

Critères	Evaluation	Commentaires
Développement durable		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Critère absent des sources utilisées pour l'analyse</li> <li>✓ Quid du THQE, d'une charte de développement durable des zones d'activités ?</li> <li>✓ En cours : un schéma d'aménagement numérique à l'échelle du département</li> </ul>
Animation et commercialisation		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Animation variable d'un territoire à l'autre, pas d'animation au niveau départemental, certains territoires sont très dynamiques en matière d'animation (Bresse Bourguignonne, Chalon)</li> <li>✓ De (trop) nombreux acteurs intervenant dans le domaine du développement économique notamment dans la commercialisation</li> <li>✓ Un bon service de proximité au sein de chaque territoire</li> <li>✓ Pas d'animation départementale, pas d'arbitrage ou de recherche de complémentarité</li> </ul>
Cohérence avec les priorités régionales		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Quelques exemples qui fonctionnent : Pôle Nucléaire de Bourgogne sur Creusot-Montceau et Chalon</li> <li>✓ Pas assez de lien avec instances régionales</li> </ul>
Différenciation/ innovation des zones d'activité		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Peu voire pas de zones très innovantes (sauf Nicéphorecite, )</li> </ul>
Répartition géographique		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Un territoire entièrement maillé de zones d'activités : pas de zone « déserte »</li> <li>✓ Une concentration des zones d'activités sur l'axe Nord-Sud (A6) et Est-Ouest (RCEA) autour des principales agglomérations du territoire : Chalon, Mâcon, le Creusot-Montceau, Louhans, Autun, ...</li> </ul>





# Synthèse



## En résumé

Critères	Evaluation	Commentaires
Age/ancienneté des zones		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Des zones relativement anciennes (les ¾ ont plus de 20 ans)</li><li>✓ La question de la requalification/réhabilitation doit être prise en compte</li></ul>
Vocation/spécificité		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Forte représentativité des zones industrielles</li><li>✓ Des produits banals, souvent mixtes sans vocation marquée (zones « fourre-tout »), peu lisible</li></ul>
Attractivité/Concurrence Adaptation à la demande Consommation/ disponibilité		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Une offre foncière qui semble surabondante compte tenu du faible niveau de la demande exogène, mais une difficulté à évaluer les disponibilités foncières réelles et la vitesse d'écoulement des zones</li><li>✓ Un développement économique surestimé autour des gares TGV de Mâcon-Loché et Montchanin</li><li>✓ Un ralentissement des implantations constaté sur tout le département</li></ul>
Gouvernance globale		<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Un manque d'ambition partagée et de vision stratégique à l'échelle départementale</li><li>✓ Un recensement exhaustif en cours des zones d'activités,</li><li>✓ Baseco est un outil sous-exploité en raison d'un manque de ressources</li><li>✓ Une certaine appréhension des acteurs face aux demandes de la CCI et de l'Etat (accès aux données, utilisation des informations transmises)</li><li>✓ Une incompréhension des acteurs territoriaux concernant l'utilité des outils en cours de constitution</li></ul>





## FORCES / OPPORTUNITES

- ✓ Les projets en cours de SCOT (rationalisation dans la gestion des zones d'activités) et également les projets d'interscot entre territoires (par exemple : Chalon et Creusot-Montceau)
- ✓ Un consensus au niveau de chaque territoire : la nécessité d'un marketing territorial différencié
- ✓ Des démarches collectives mais ponctuelles en matière de promotion territoriale
- ✓ La volonté du département de mettre en place des outils utiles pour le développement économique du territoire : la SEM patrimoniale (très attendue), des actions de marketing territorial, une SPL de transport, etc.
- ✓ Les rapprochements engagés avec l'Agence d'urbanisme du Grand Lyon
- ✓ L'identification d'espaces d'intérêt régional : le site industriel du Creusot, site Kodak
- ✓ Des infrastructures majeures qui pourraient être mieux exploitées dans le cadre de création d'outils intermodaux innovants (port, gare TGV)



## Pour aller plus loin



### Pistes de recommandations et/ou de débats pour la phase prospective

- Spécialisation des zones et positionnement économique : quelle stratégie ?
- Les friches et la requalification
- Le maintien de l'activité industrielle et le renforcement de l'attractivité du département
- Le développement de zones d'activités innovantes (services, équipements, aménagements, etc.)
- La prise en compte des contraintes du développement durable
- La tertiarisation de l'économie,
- Le développement autour des gares TGV,
- La prise en compte des conflits d'usage entre la consommation d'espaces dédiés à l'activité économique et/ou à d'autres usages (agricole, urbain, etc.)
- La prise en compte des bassins de vie qui dépassent les seules limites du département pour les zones limitrophes,
- L'impact de la réforme de la fiscalité locale (CET/TP)

### 4 thématiques retenues

- Nécessité d'avoir une vision partagée sur la gouvernance et la stratégie à élaborer notamment par la mise en place d'une hiérarchisation des espaces d'activités
- Fiches et requalification
- Maintien de l'activité industrielle et renforcement de l'attractivité du département vis-à-vis des activités
- Tertiarisation de l'économie



# SOMMAIRE



- Contexte de l'étude P. 3
- Rappel de la démarche et des moyens mobilisés P. 7
- Analyse des zones d'activités de Saône-et-Loire P. 12
- Analyse de l'offre concurrente en matière de zones d'activités P. 40
- Approche territoriale de l'offre P. 44
- Synthèse P. 79
- Annexes P. 86



# Annexes : Grille d'évaluation des projets d'espaces d'activités en Bourgogne



Nom du projet	Nom					
CRITERE	INDICATEURS	ECHELLE de NOTATION	NOTE	PONDERATION	COTATION	EVALUATION
FAISABILITE REGLEMENTAIRE ET TECHNIQUE	Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme en vigueur (SCOT, PLU, Natura 2000...)	1 = compatible 2 = Non compatible ( <b>éliminatoire</b> )	2		ELIMINATOIRE	MOYEN
	Maitrise foncière du projet	Échéance de la maitrise foncière du projet	1 = Immédiate 2 = Moyen terme (inférieure à 2 ans) 3 = Long terme (supérieure à 2 ans)	2	MOYEN	
		Maitrise foncière <input type="checkbox"/> Partielle <input type="checkbox"/> Totale	1 = Effective 2 = En cours d'acquisition 3 = Non maitrisée ( <b>éliminatoire</b> )	2	MOYEN	
	Dossier de réalisation (précisez ci-dessous les études réalisées, en cours ou à venir et joindre leurs conclusions au dossier)	1 = Complet 2 = En cours 3 = Inexistant ( <b>éliminatoire</b> )				
	Réalisées    En cours    A venir <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Etude pollution (friches) et coût dépollution <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Aménagement et équipements <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gestion des réseaux <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Equipements collectifs <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Reglementation de la zone <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Promotion et commercialisation <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Montage juridique et fiscal <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Montage financier		1		BON	
PORTAGE FINANCIER ET POLITIQUE	Type de portage (juridique et financier)	1 = Portage défini ( <i>cocher ci-dessous la bonne réponse</i> ) <input type="checkbox"/> Privé <input type="checkbox"/> Public <input type="checkbox"/> Mixte 2 = Non défini	2		MOYEN	FAIBLE
	Chef de file Nom : .....	1 = Oui 2 = Non	2		MOYEN	
	Validation engagement politique et financier délibération en date du .....	1 = Oui 2 = Non	2		MOYEN	



# Annexes : Grille d'évaluation des projets d'espaces d'activités en Bourgogne



**ECONOMIE DU PROJET  
(TAILLE CRITIQUE ET  
MARCHE)**

<b>Surface totale du projet</b>	Surface commercialisable en foncier (cf. tableau des tailles minimum recommandées en fonction de la typologie de ZA retenue) précisez surface globale prévue.....	1 = taille > taille mini recommandée 2 = taille = taille mini recommandée +/- 15% 3 = taille < taille mini recommandée	1	BON	
	Surface commercialisable immobilier précisez surface globale prévue.....				
	Vocation économique	1 = Parc à dominante filière ( <i>cocher ci-dessous la bonne réponse</i> ) <input type="checkbox"/> industrielle <input type="checkbox"/> logistique <input type="checkbox"/> tertiaire <input type="checkbox"/> technologique <input type="checkbox"/> autres..... 2 = Parc mixte	2	MOYEN	
	Validation économique préalable (précisez ci-dessous les études réalisées, en cours ou à venir et joindre leurs conclusions au dossier)	1 = Oui 2 = Partielle 3 = Non	1	BON	
<b>Evaluation coût global du projet</b>	Investissement initial pour le projet (foncier, études et aménagement) Précisez.....	1 = > à 5 000 k€ 2 = Entre 1 000 k€ et 5 000 k€ 3 = < 1 000 k€	1	BON	
	Prix de vente prévu envisagé compatible avec le prix du marché Précisez : .....€/m <sup>2</sup>	1 = Oui 2 = Non	1	BON	
	Retour taxe professionnelle envisagé	1 = > à 5 000 k€ 2 = Entre 1 000 k€ et 5 000 k€ 3 = < 1 000 k€ 4 = non calculé	1	BON	



# Annexes : Grille d'évaluation des projets d'espaces d'activités en Bourgogne



Création d'emplois sur la zone d'activité (dans les 3 ans)	1 = > à 500 emplois 2 = Entre 100 et 500 emplois 3 = < à 100 emplois	1		BON	
Typologie des entreprises présentes/ visées sur la zone (dans les 3 ans) précisez: .....	1 = Centres de décision (sièges, QG, PME innovantes,...) 2 = Autres	2		MOYEN	
Qualité du bassin d'emploi <input type="checkbox"/> Taux de chômage ..... <input type="checkbox"/> Filières de formation adaptées au marché : précisez..... <input type="checkbox"/> Ressources humaines du bassin d'emploi adaptées au marché visé précisez.....	1 = en adéquation avec projet visé 2 = moyennement en adéquation 3 = pas en adéquation	1		BON	
Marché visé	1 = Exogène <input type="checkbox"/> International <input type="checkbox"/> France 2 = Endogène <input type="checkbox"/> Local <input type="checkbox"/> Autre territoire de Bourgogne	1		BON	





# Annexes : Grille d'évaluation des projets d'espaces d'activités en Bourgogne



AMENAGEMENTS ET INFRASTRUCTURES	Desserte	Desserte via axe routier principal précisez.....	1 = Oui 2 = Non	1	BON	MOYEN
		Autres dessertes <input checked="" type="checkbox"/> Echangeur autoroute à moins 10 mn <input type="checkbox"/> Embranchabilité fer <input type="checkbox"/> Embranchabilité fleuve <input type="checkbox"/> TGV à proximité (à moins de 20 mn)	1 = au moins 2 critères OK 2 = au moins 1 critère OK 3 = aucun autre critère	3	FAIBLE	
		Transport en commun desservant la zone	1 = Oui 2 = Non	1	BON	
	Télécoms	1 = Très haut débit (infrastructures passives : fourreaux, fibres, chambres de tirage) 2 = Haut débit (2 Mb/s mini ) 3 = Débit < 2 Mb/s (éliminatoire)	2	MOYEN		
	Bouquet énergétique ou solutions énergétiques innovants	1 = prévu dans le cahier des charges 2 = rien de prévu (éliminatoire)	2	ELIMINATOIRE		
	Equipement ou infrastructure structurant (ex plateforme technologique, centre de congrès, campus...) Lequel : .....	1 = Oui 2 = Non	1	BON		





# Annexes : Grille d'évaluation des projets d'espaces d'activités en Bourgogne



DEVELOPPEMENT DURABLE	Pérennité des emplois créés	Dimension sociale du projet (ancrage territorial et social )	1 = Oui 2 = Non	2		MOYEN	FAIBLE
		Qualité d'aménagement prévu	Projet de Charte de qualité	1 = Oui 2 = Non	2		
	Intégration de la ZA à son environnement		1 = Oui 2 = Non	2		MOYEN	
	Signalétique		1 = Oui 2 = Non	2		MOYEN	
	Exigence architecturale		1 = Oui 2 = Non	2		MOYEN	
	Respect des enjeux environnementaux prioritaires pour la Bourgogne	Préservation de la biodiversité et de milieux naturels	1 = Oui 2 = Non	2		MOYEN	
		Gestion et valorisation des déchets	1 = Oui 2 = Non	2		MOYEN	
		Mise en œuvre de démarches d'économies d'énergies : Ecologie industrielle, bâtiments THQE , bâtiments à énergie positive, photovoltaïque	1 = Oui 2 = Non	2		MOYEN	
		Démarches de certifications: ISO 14001, EMAS, etc.	1 = Oui 2 = Non	1		BON	
		Aménagement de transports doux (pistes cyclables,... etc )	1 = Oui 2 = Non	2		MOYEN	
	Calcul de l'empreinte écologique de la ZA	1 = Oui 2 = Non	2		MOYEN		





# Annexes : Grille d'évaluation des projets d'espaces d'activités en Bourgogne



ANIMATION ET COMMERCIALISATION DE LA ZONE D'ACTIVITE	Services mutualisés / services aux salariés (développement social)	Présence d'une équipe d'animation sur le site	1 = Oui 2 = Non	1		BON	FAIBLE
		Présence d'une association des entreprises du site	1 = Oui 2 = Non	1		BON	
		Gardiennage, Sécurité	1 = Oui 2 = Non	2		MOYEN	
		Pépinière d'entreprises, incubateur...	1 = Oui 2 = Non	2		MOYEN	
		Espace et équipement collectif (salle de réunion, amphi, secrétariat partagé, ...)	1 = Oui 2 = Non	2		MOYEN	
		Restauration collective	1 = Oui 2 = Non	2		MOYEN	
		Crèche inter-entreprise	1 = Oui 2 = Non	2		MOYEN	
		Conciergerie	1 = Oui 2 = Non	2		MOYEN	
		Poste	1 = Oui 2 = Non	2		MOYEN	
		Equipements sportifs	1 = Oui 2 = Non	2		MOYEN	
	Autres à préciser : .....	1 = Oui 2 = Non	2		MOYEN		
	Stratégie de commercialisation de la ZA	Equipe commerciale (structure en charge, ETP) : .....	1 = Oui 2 = Non	2		MOYEN	
		Budget de promotion (préciser le montant) : .....	1 = Oui 2 = Non	2		MOYEN	
Outils de promotion/ communication s'inscrivant dans une démarche globale de stratégie de marketing territorial		1 = Oui 2 = Non	2		FAIBLE		





# Annexes : Grille d'évaluation des projets d'espaces d'activités en Bourgogne



<b>COHERENCE AVEC LES PRIORITES REGIONALES</b>	Articulation du projet avec un pôle territorial (de compétitivité, d'excellence...) Préciser .....		1 = Oui 2 = Non	1		BON	<b>MOYEN</b>	
	Complémentarité avec d'autres projets de ZA régionales (citer les autres ZA de Bourgogne présentes sur la thématique envisagée) ..... .....		1 = Complémentarité 2 = Concurrence	1		BON		
	<b>Impact du projet sur les priorités régionales</b>	Création d'emplois , précisez nombre (attention à la cohérence de votre réponse avec la question posée dans l'économie du projet sur la création) .....		1 = Oui 2 = Non	1			BON
		Contribution à l'anticipation des mutations économiques (revitalisation, maintien d'emploi,...)		1 = Oui 2 = Non	1			BON
		Création/ transmission/ reprise d'entreprises Précisez nb entreprises concernées.....		1 = Oui 2 = Non	1			BON
		Innovation/ Enseignement supérieur / Recherche Précisez Nb emplois visés.....		1 = Oui 2 = Non	1			BON
		Renforcement de l'attractivité de la Bourgogne (à préciser dans le dossier d'instruction)		1 = Oui 2 = Non (éliminatoire)	2			ELIMINATOIRE
		Développement de filières/ secteurs clés émergents (préciser le(s)quel(s) : .....) Préciser le(s)quel(s) : .....		1 = Oui 2 = Non	1			BON





# Annexes : Grille d'évaluation des projets d'espaces d'activités en Bourgogne



<b>CRITERES DE DIFFERENCIATION/ D'INNOVATION DE LA ZONE D'ACTIVITE</b>	Capacité du projet à attirer des "talents" en Bourgogne (ex: cadres des régions parisiennes et lyonnaise, créateurs de start-up, scientifiques, étudiants supérieurs...)	1 = Oui 2 = Non	1		BON	<b>MOYEN</b>
	Capacité à générer de nouveaux flux de populations, activités, touristes, ..., en Bourgogne	1 = Oui 2 = Non	2		MOYEN	
	Potentiel de rayonnement du projet au-delà de la région (ex: première "nationale" ou "internationale")	1 = Oui 2 = Non	2		MOYEN	
	Expérimentations innovantes (animation particulière de la ZA, démarche artistique, architecture exceptionnelle sur le site...)	1 = Oui 2 = Non	2		MOYEN	
	Thématique de positionnement originale ("living lab", pôle bois, pôles dédiées aux industries créatives, ou aux services à la personne ...)	1 = Oui 2 = Non	1		BON	





# Annexes : Liste de ZA transmises par les Agences de Développement

## Les données de Bresse Initiative



Nom de la zone d'activités	Commune	Superficie totale	Superficie encore disponible	Commentaires
ZA DE LA CHAIGNE	BEAUREPAIRE-EN-BRESSE	31,35	1,00	
BOIS DE CHIZE	BRANGES	29,80	2,00	
LES MAROSSES	BRANGES	42,20	14,00	Réserves foncières
ZA LA CHARBONNIERE	CUISEAUX	20,00	6,00	
ZA DE LA CONDAMINE	CUISEAUX	7,00	2,90	
ZI_DU_BOIS_BERNOUX_ROUTE_DE_TOURNUS	CUISERY	55,00	20,00	10 ha de réserves foncières
ZA DE MILLEURE	FRONTENAUD	65,00	20,00	Réserves foncières
L'AUPRETIN	LOUHANS	43,90	5,00	Surface totale aménagée par tranche - 5 ha de réserves foncières
LES CHARMETTES	VARENNES-SAINT-SAUVEUR	5,00	0,00	
ZA LES QUARTS	SAINT-MARTIN-EN-BRESSE	6,60	5,00	
LA ROUTE DE PIERRE	SAINT-GERMAIN-DU-BOIS	10,00	6,00	Surface dispo modulable
ZA DU BOIS DES RAMPES	SAINT-GERMAIN-DU-BOIS	2,00	1,78	Surface dispo modulable
ZA LES BENOITS	ROMENAY	15,50	1,50	Projet d'extension d'une nouvelle zone de 12 ha
CHARBONNEAU	TROIS RIVIERES	4,30	0,00	
LES BRUYERES	SIMANDRE	8,00	6,30	Projet d'extension d'une nouvelle zone de 12 ha
ZA DE CONDAL	CONDAL	10,00	10,00	



# Annexes : Liste de ZA transmises par les Agences de Développement

## Les données de Bourgogne Sud Active



Nom de la zone d'activités	Commune	Superficie totale	Superficie encore disponible
	BAUDEMONT	4,00	3,60
LES CHAUMETS	BOURBON-LANCY	18,00	11,00
ZAC DE MOLAIZE	CHAROLLES	35,00	25,00
LES BRUYERES	CHAUFFAILLES	42,00	12,00
LIGERVAL	DIGOIN	120,00	30,00
LE CHAZEY	GUEUGNON	30,00	20,00
LE PASQUIER	LA CLAYETTE	11,00	7,00
BAUGY	MARCIGNY	2,80	1,60
CHAMP BREZAT	PALINGES	25,00	24,00
LES CHARMES	PARAY-LE-MONIAL	110,00	10,90
HAUTEFOND	PARAY-LE-MONIAL	7,50	2,50
LE GRAND PRE	SAINT-CHRISTOPHE-EN-BRIONNAIS	2,50	2,00
	SAINT-YAN	-	5,00
BARBERECHE	VITRY-EN-CHAROLLAIS	46,00	40,00
LE MONT	VITRY-EN-CHAROLLAIS	-	3,00





# Annexes : Liste de ZA transmises par les Agences de Développement

## Les données de l'APRA



Nom de la zone d'activités	Commune	Superficie totale	Superficie encore disponible	Commentaires
SAINT-PANTALEON	AUTUN	78,85	0,00	hors parcelles privées
SAINT-ANDOCHE	AUTUN	56,67	3,60	
BELLEVUE	AUTUN	67,98	1,80	Extension en cours de 9 ha
PONT LEVÉQUE (activités de loisirs)	AUTUN	3,80	3,80	
	COUCHES	6,03		
	COUCHES	3,93	1,00	
Le Champ de la Vie	DRACY-SAINT-LOUP	1,88	0,00	
	DRACY-SAINT-LOUP	10,72	0,00	A l'étude -projet de nouvelle ZA communautaire
	DRACY-SAINT-LOUP	4,36	0,00	
ZA - La Tour Malakoff	EPINAC	5,00	0,70	
Zone artisanale communautaire	ETANG-SUR-ARROUX	21,85	0,00	A venir 1,3 ha
Pré du Pont	MARMAGNE	1,69	0,75	
ZA de MESVRES	MESVRES	1,00	0,50	
	SAINT-FORGEOT	17,43	0,50	
Le Champ des Planches	SAINT-SYMPHORIEN-DE-MARMAGNE	3,44	2,40	
	SAINT-SYMPHORIEN-DE-MARMAGNE	3,16	ND	
	TOULON-SUR-ARROUX	9,86	ND	





# Annexes : Liste de ZA transmises par les Agences de Développement

## Les données de l'ADEMVAl (1/2)



Nom de la zone d'activités	Commune	Superficie totale	Superficie encore disponible	Commentaires
EADAC DES BERTHILLIERS	CHARNAY-LES-MACON	30,00	NC	
ZA Les Petits Champs	CHARNAY-LES-MACON	10,00	NC	Projet
ESPACE DES LUMINAIRES	CHARNAY-LES-MACON	20,00	NC	
ZAC EUROPARC SUD BOURGOGNE	CHARNAY-LES-MACON	27,00	27,00	En cours de création
EN ROCHE	CHEVAGNY-LES-CHEVRIERES	3,70	NC	
ZA EN PROLE	IGE	1,50	NC	
ZA DU VERDIER	LA ROCHE-VINEUSE	6,00	NC	
	LE VILLARS	1,95	NC	
PARC DE MACON NORD	MACON	66,00	0,80	Surface dispo récupérée sur le site (NB : 3,1 ha de dispo en plus en terrain privé)
ZAC GRAND SUD	MACON	10,00	8,00	
ZA DES SAUGERAIES	MACON	9,00	NC	
ZI LES BRUYERES	MACON	24,00	8,00	
ZI SUD	MACON	237,00	0,00	
ZI DU STAND	MACON	46,00	NC	
CITE DE L'ENTREPRISE (SEITA)	MACON	10,00	NC	
ESPACE ENTREPRISES MACON - LOCHE	MACON	84,34	15,59	





# Annexes : Liste de ZA transmises par les Agences de Développement

## Les données de l'ADEMVAl (2/2)



Nom de la zone d'activités	Commune	Superficie totale	Superficie encore disponible	Commentaires
ZA TEPPEES SOLDAT	PERONNE	2,00	NC	
ZA_DES_CROTS_71290_PRETY	PRETY	4,40	NC	
ZA PRES DE LIT	PRISSE	2,00	NC	
ZA DES SOMBARDIERS	SAINT-MARTIN-BELLE-ROCHE	6,00	NC	
ZA DES NOYERETS	SANCE	4,80	NC	
ZA DES PLATIERES	SANCE	13,00	NC	
ZA RUE DE LA GARE	SENOZAN	0,90	NC	
ZONE DES JONCS	TOURNUS	44,10	4,70	Surface totale non confirmée / surface dispo donnée par site internet
LA GRANDE CONDAMINE	TOURNUS	49,17	2,70	Dispo données par le site
ZA DES COMBES	VARENNES-LES-MACON	12,00	0,00	
TERRES NEYMES	VINZELLES	5,60	NC	
L'ECARLATE VERIZET	VIRE	8,00	5,30	surface dispo donnée par site internet
LACROST	TOURNUS	10,80	6,91	Dispo données par le site
ZI du SENOZAN		12,00	1,00	surface dispo donnée par le site (NB : 1,7 ha de dispo en terrain privé)





# Annexes : Liste de ZA transmises par les Agences de Développement

## Les données de la CUCM (issues du PLU et du PADD) (1/2)



Nom de la zone d'activités	Commune	Superficie totale	Superficie encore disponible	Commentaires
ZI TORCY	TORCY	109,5	14,8	
CENTRALITE TORCY	TORCY	12,7	2,8	Dispo uniquement en zone UF (lotissement)
L'ESSERTOT	SANVIGNES-LES-MINES	36,3	23,3	
ST AMEDEE	SANVIGNES-LES-MINES	9,8	0	
LA RAGEE	SANVIGNES-LES-MINES	6,5	0	
LA SAULE	SAINT-VALLIER	48,4	2,8	
LE MONAY	SAINT-EUSEBE	191,1	56,4	
ROZELAY	PERRECY-LES-FORGES	18,9	0	
HENRI PAUL	MONTCHANIN	24,9	0	
LES MORANDS	MONTCHANIN	7,5	0,7	
ESPACE ECONOMIQUE DU BASSIN MINIER	MONTCEAU-LES-MINES	122,9	82,2	24,3 ha sont en zone UF (lotissement)
SAINTE ELISABETH	MONTCEAU-LES-MINES	49,9	9,4	
LES ALOUETTES	MONTCEAU-LES-MINES	13,9	0	
CHATILLON	MONTCEAU-LES-MINES	12,4	6,2	
ABATTOIRS	LE CREUSOT- TORCY	15,9	0	
SITE INDUSTRIEL	LE CREUSOT	214,8	17,6	





# Annexes : Liste de ZA transmises par les Agences de Développement

## Les données de la CUCM (issues du PLU et du PADD) (2/2)



Nom de la zone d'activités	Commune	Superficie totale	Superficie encore disponible	Commentaires
LES RIAUX	LE CREUSOT	31,9	6,9	Dispo uniquement en zone UF (lotissement)
GENELARD	GENELARD	36,9	10,1	Terrains à vocation économique
CORIOLIS/ JEANNE ROSE	ECUISSES	183,9	132,4	Zone d'intérêt régional
LA FIOLE	BLANZY	66,8	0	
Autres zones CCM		311	5,4	Terrains à vocation économique (non comptabilisées)
EQUIPAGES EMBARCADERE		43,2	5,3	Dispo uniquement en zone UF (lotissement)
MAGENTA		0	2,9	Dispo uniquement en zone UF (lotissement)

*Données non retranscrites sur les cartes*





# Annexes : Liste de ZA transmises par les Agences de Développement

## Les données du Grand Chalon (1/4)



Nom de la zone d'activités	Commune	Superficie totale	Disponibilité	Commentaires
Zone PABS II	Chalon	2,5	0,5	
Framatome	Chalon-sur-Saône	28,0	ND	Privée
PABS 1	Chalon-sur-Saône	46,0	ND	
Saint-Gobain	Chalon-sur-Saône	32,0	0,0	Privée
ZI Pont de Fer	Chalon-sur-Saône	7,0	0,0	Privée
Zone Portuaire Nord	Chalon-sur-Saône	74,0	ND	Gestionnaire la CCI Aproport
Air Liquide	Chalon-sur-Saône	24,0	ND	Privée, voirie périphérique communale
UW	Chalon-sur-Saône	7,5	0,0	Secteur Nord, en dessous de la ZAC Thalie Zone Verte
UW	Chalon-sur-Saône	1,2	ND	Zone sud
UX	Chalon-sur-Saône	2,4	ND	Zone sud
UXa	Chalon-sur-Saône	5,7	ND	Zone sud - secteur station épuration - pas de voirie communale
UZ	Chalon-sur-Saône	9,5	ND	Zone sud
Sucrierie	Chalon-sur-Saône	1,8	1,5	
ZI Nord (devenue Saôneor)	Chalon-sur-Saône	500,0	109,0	
Les Portes du Sud	Chalon-sur-Saône Saint Marcel	3,0	0,0	89 entreprises (cf étude SGAR Bourgogne) aménagée par la SCI Portes du Sud
Zone Commerciale Sud	Chalon-sur-Saône Saint Marcel	49,0	ND	Même chose que la zone "les Portes du Sud" ?
ZAC Thalie Prés Devant Pont Paron	Chalon-sur-Saône Saint-Rémy	94,0	0,0	Zone à vocation médicale





# Annexes : Liste de ZA transmises par les Agences de Développement

## Les données du Grand Chalon (2/4)



Nom de la zone d'activités	Commune	Superficie totale	Disponibilité	Commentaires
Les Blettrys	Champforgeuil	16,6	0,0	30 entreprises d'implantées (cf étude SGAR Bourgogne + internet) - continuité zone aérodrome
Champs Maillerand	Champforgeuil	10,0	10,0	
ZAC de l'Aérodrome	Champforgeuil	13,7	13,7	portion non aménagée - Champs maillerands
Champ Chassy	Châtenoy-en-Bresse	9,0	0,0	
RN 73	Châtenoy-en-Bresse	2,0	0,0	
Le Maupas	Châtenoy-le-Royal	7,2	0,8	Données non confirmées par la commune - zone mixte habitat / activités de centre ville
ZI LA Garenne	Châtenoy-le-Royal	40,0	22,0	Données non confirmées par la commune - Partiellement aménagée, foncier dispo, voies communales, opération CCI
Les Alouettes	Châtenoy-le-Royal Saint-Rémy	21,8	0,0	Données non confirmées par la commune - Pas de voie communale
Les Prés de Vèvre	Demigny	20,0	7,0	Données non confirmées par la commune - Partiellement aménagée, foncier dispo, voies communales
Dracy-le-Fort	Dracy-le-Fort	5,8	ND	
La Tuilerie	Dracy-le-Fort	22,8	6,0	Propriété de la foncière terrade
La Rongère	Epervans	4,2	ND	Données non confirmées par la commune - Pas de maîtrise foncière, pas de voie communale
Zone UX	Farges-les-Chalon	11,7	3,0	privée
Extension ZA	Fontaines	4,3	ND	Données non confirmées par la commune -
Extension ZA	Fontaines	10,3	ND	Données non confirmées par la commune -



# Annexes : Liste de ZA transmises par les Agences de Développement

## Les données du Grand Chalons (3/4)



Nom de la zone d'activités	Commune	Superficie totale	Disponibilité	Commentaires
ZA Les Ormeaux	Fontaines	29,5	0,0	aménagée, foncier dispo, voies communales
ZA Bourg	Gergy	5,0	0,0	
ZA Bourgerot	Gergy	1,5	0,0	privée
Les Carrières Rouges	Givry	6,1	0,2	zone viticole
Les Pièces Bourgeoises	Givry	14,3	ND	
Les Trois Chênes	Givry	11,2	ND	
Zone NAX (le Haut Meix)	La Loyère	24,5	8,0	Données non confirmées par la commune - Continuité ZAC Aéroport, dont 8 ha aménagés
Les Meix	La Loyère	41,6	ND	Données non confirmées par la commune
ZAC Aéroport (pistes)	La Loyère	13,9	ND	Données non confirmées par la commune - Sur propriété du Grand Chalons
ZAC Aéroport (INDd, INDe)	La Loyère	6,4	ND	Données non confirmées par la commune - Sur propriété du Grand Chalons
ZAC Aéroport (secteur NAXa non aménagé)	La Loyère	16,0	ND	Données non confirmées par la commune
La Perrouze	Lux	17,0	0,0	
Les Sertis	Lux	4,9	4,9	Pas aménagée
Zone AUXa	Mellecey	4,2	3,5	Données non confirmées par la commune - Pas de voirie communale
Zone AUXb	Mellecey	2,3	0,0	Données non confirmées par la commune - Pas de voirie communale - privée
Zone UX	Mellecey	5,0	3,5	Données non confirmées par la commune - Pas de voirie communale - privée



# Annexes : Liste de ZA transmises par les Agences de Développement

## Les données du Grand Chalon (4/4)



Nom de la zone d'activités	Commune	Superficie totale	Disponibilité	Commentaires
ZA en Garnerot	Mercurey	2,1	0,0	
Les Grandes Terres	Oslon	3,0	2,2	Aménagement prévu fin 2011
Les Crays	Rully	1,2	0,0	privée
Les Champs Rouges	Rully	3,2	0,0	
Mordeloup	Rully	3,2	0,0	privée
Le Grand Champs	Saint-Ambreuil	5,6	5,6	Pas aménagée
Zone RN6	Saint-Loup-de-Varenes	4,9	2,0	Continuité PAVB, aménagement spontané
Secteur sud de la ZAC du PAVB	Saint-Loup-de-Varenes	8,2	7,6	En cours d'aménagement SEM Val de Bourgogne
Conserverie	Saint-Marcel			privée
Fontaine Melon	Saint-Marcel	4,4	0,0	
Les Gares	Saint-Marcel	8,0	4,0	Dont 4 ha non aménagés, en projet dans les 5 ans
Zone du Vernat	Saint-Marcel	12,0	7,0	Dont 5 ha aménagés, pas de disponibilité, le reste étant contraint par zone inondable
Croix Blanche	Saint-Marcel	5,0	5,0	Non aménagée, pas de projet
ZAE La Garenne	Saint-Martin-sous-Montaigu	0,5	0,3	
Californie Quais de Saône	Saint-Rémy	17,7	0,0	
Actisud	Sevrey	14,9	0,0	
Secteur nord et central du PAVB	Sevrey	50,0	1,2	
Parc d'activités de la RN6	Varenes-le-Grand	15,5	2,3	
Zone d'activité	Varenes-le-Grand	1,0	ND	



114 av. Charles de Gaulle  
92 522 Neuilly-sur-Seine cedex  
Tél : 01 79 62 02 00

[contact@sofred.fr](mailto:contact@sofred.fr)

[www.sofred.fr](http://www.sofred.fr)

## Nos bureaux

### Neuilly-sur-Seine (Siège)

114 av. Charles de Gaulle  
92522 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Tél : 01 79 62 02 00

### Lyon

Tour de la Part Dieu  
129 rue Servient  
69003 LYON  
Tél : 04 78 95 71 60

### Toulouse

Immeuble Central Parc - Bât B  
56 boulevard de l'Embouchure  
31200 Toulouse  
Tél : 05 62 17 09 69

### Lille

24 boulevard Carnot  
Les Caryatides  
59000 Lille  
Tél : 03 20 13 59 10

### Strasbourg

2 rue Brûlée  
67000 Strasbourg  
Tél : 03 88 21 42 42

### Vichy

Centre des 4 Chemins  
1 rue Jean Jaurès  
03200 Vichy  
Tél : 04 70 97 45 62