



# DIGOIN

## Identification des espaces à enjeux du centre-ville

Accompagnement de l'AUDAB dans le cadre du dispositif Petites villes de demain

NOVEMBRE 2022



AGENCE D'URBANISME  
BESANÇON CENTRE FRANCHE-COMTÉ

Contexte & mission \_\_\_\_\_ 3

Enjeux du centre-ville \_\_\_\_\_ 5

- A. **Articulation entre les différents secteurs d'intérêt** 6
- B. Logiques de déplacement 8
- C. **Adaptation et occupation de l'offre d'habitat du centre-ville** 10
- D. **Préservation du cœur marchand** 12
- E. Préservation et mise en valeur du patrimoine 14
- F. La relation ville - **Loire et le risque d'inondation** 16
- G. Attractivité et durabilité du port de plaisance 18

Orientations \_\_\_\_\_ 20

- H. Un projet de reconnexion des polarités existantes 21
- I. Plan guide des aménagements et actions proposées 22

Mise en perspective \_\_\_\_\_ 23

# CONTEXTE ET MISSION



# CONTEXTE et MISSION

Digoin est la 2<sup>ème</sup> ville en nombre **d'habitants** après Paray-le-Monial sur le territoire du Grand Charolais. Son pôle de centralité est reconnu, tourné notamment vers les communes limitrophes de Saint-Yan, La Motte Saint-Jean, Saint-Agnan et vers **l'Allier** car commune la plus à **l'ouest** de **l'intercommunalité**.

La commune de Digoin, ainsi que celles de Charolles, de Paray-le-Monial et de Saint-Bonnet-de-Joux sont toutes les quatre lauréates du programme Petites Villes de Demain. Elles ont signé, avec la Communauté de Communes du Grand Charolais, dont elles font partie, la convention **d'adhésion** le 15 octobre 2021.

**L'adhésion** au dispositif « Petites Villes de Demain » est une opportunité **d'analyse**, de diagnostic et de réflexion indéniable permettant de croiser les informations et **d'identifier** des atouts et des manques du territoire.

Riche **d'un** passé industriel, la ville souffre désormais **d'une** désindustrialisation amorcée il y a plusieurs années, engendrant une perte **d'activité** et **d'attractivité** économique et un déclin révélé par le nombre **d'habitants** en baisse constante.

Digoin **n'a** pas encore fait **l'objet d'une** étude globale de son centre-ville. **L'équipe** politique et technique souhaite donc mener une réflexion de type « plan guide » afin de donner un cadre pour les actions à venir.

La mission de **l'AUDAB** a consisté à faire émerger les espaces à enjeux du centre-ville en **s'appuyant** sur les leviers **d'attractivité** du territoire et notamment **l'habitat**, le tourisme, le commerce, la proximité avec la Loire, etc. Les pages suivantes sont le résultat **d'une** analyse croisée des différentes informations reçues, de la visite du terrain et des divers échanges avec les élus locaux et les services techniques. Ce travail pourra constituer la base **d'un** plan guide pour **l'aménagement** du centre-ville.

# ENJEUX DU CENTRE-VILLE

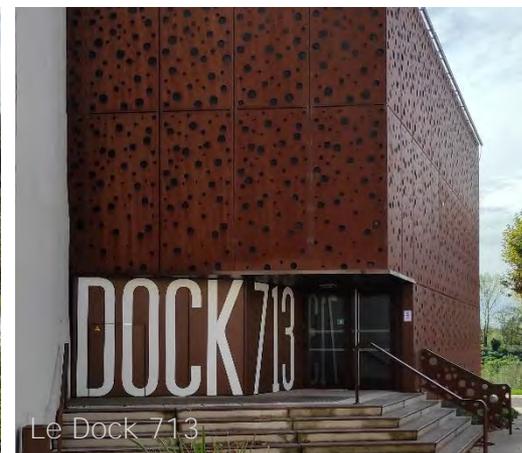
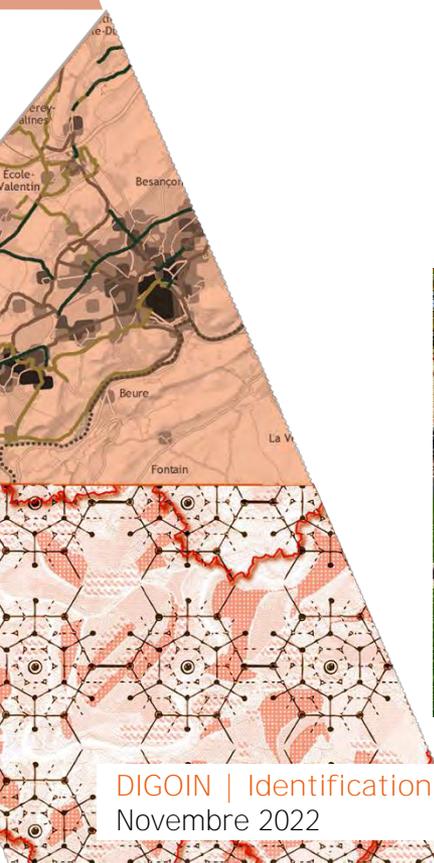




# Articulation entre les différents secteurs d'intérêt

Le centre urbain de Digoin dispose **d'un** tissu assez desserré et bordé par des éléments structurants à plusieurs titres : **l'avenue** des Platanes et **l'avenue** de Launay (RD 979) au nord, axe paysager et de circulation important permettant de contourner et **d'accéder** au centre de Digoin ; la Loire au sud, qui apporte un cadre paysager très apprécié par habitants et visiteurs ; et le canal latéral à **l'est**, qui incarne les activités nautiques et de loisirs (vélo) de la ville. **L'hypercentre** (cœur de la ville ancienne) se situe au milieu de cet ensemble et des équipements et infrastructures qui agrémentent les bordures du centre urbain, tels que le camping La Chevrette à **l'ouest**, le centre culturel Dock 713 au sud, le Pont Canal et le musée ObservaLoire au sud-est, le port Guichard Championnet au nord-est et la gare SNCF au nord.

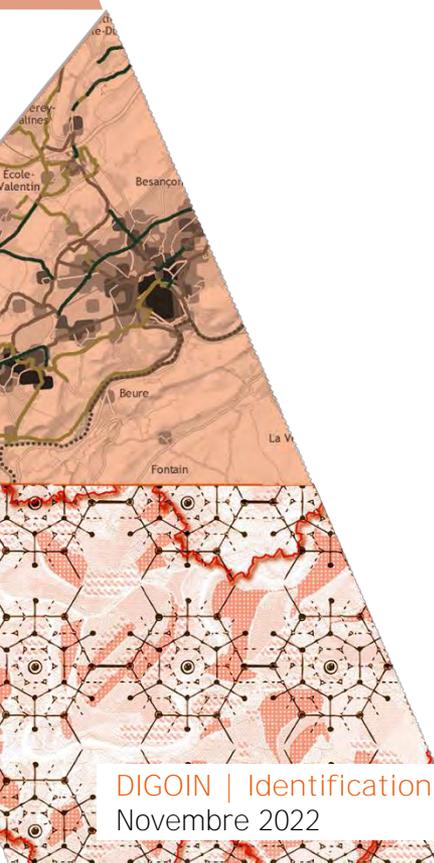
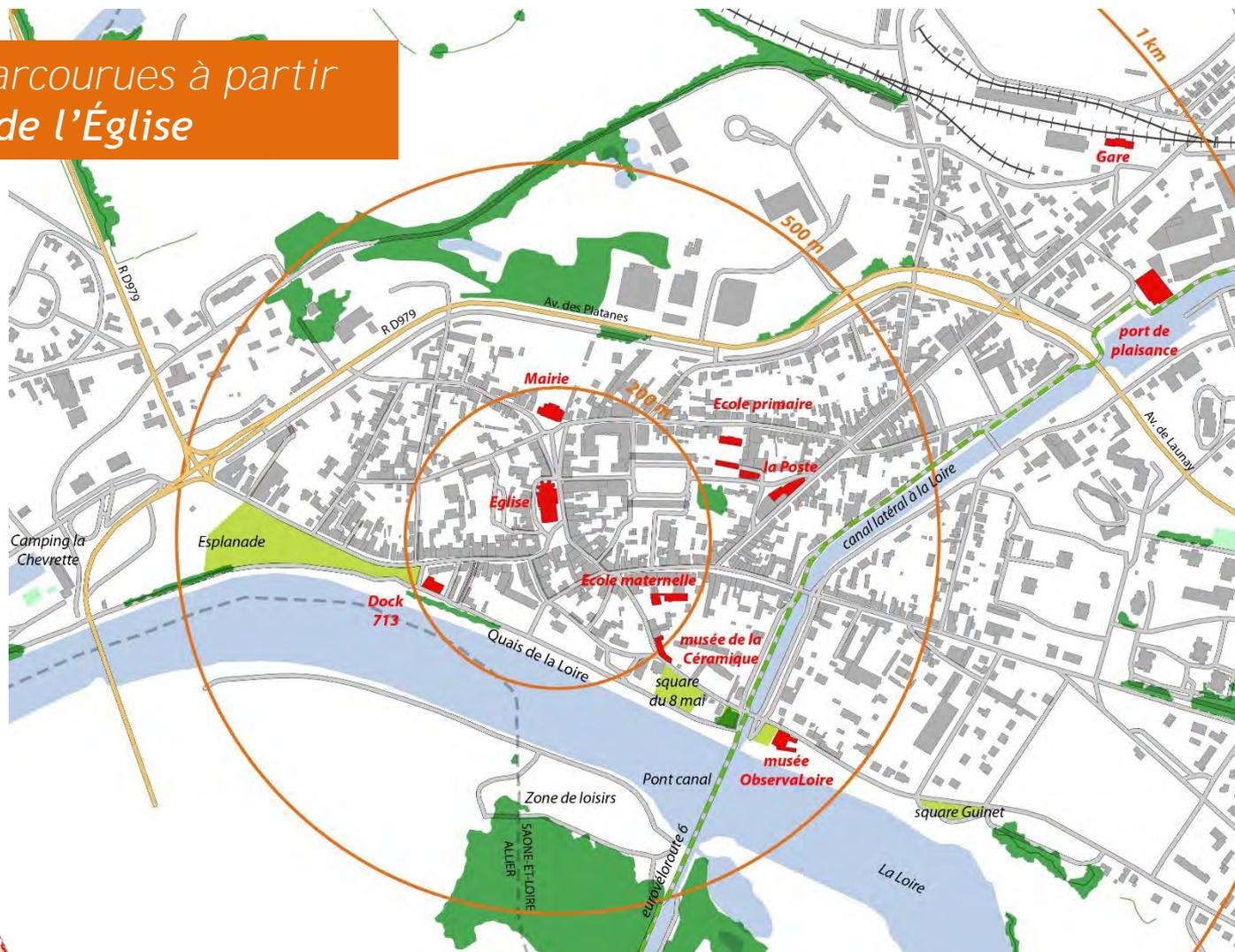
Tous ces points **d'intérêt** se trouvent entre 4 à 12 minutes à pied de **l'hypercentre**, depuis la place de **l'Hôtel** de Ville et sont donc facilement accessibles en parcourant le centre urbain.





# Articulation entre les différents secteurs d'intérêt

*Distances parcourues à partir de la place de l'Église*



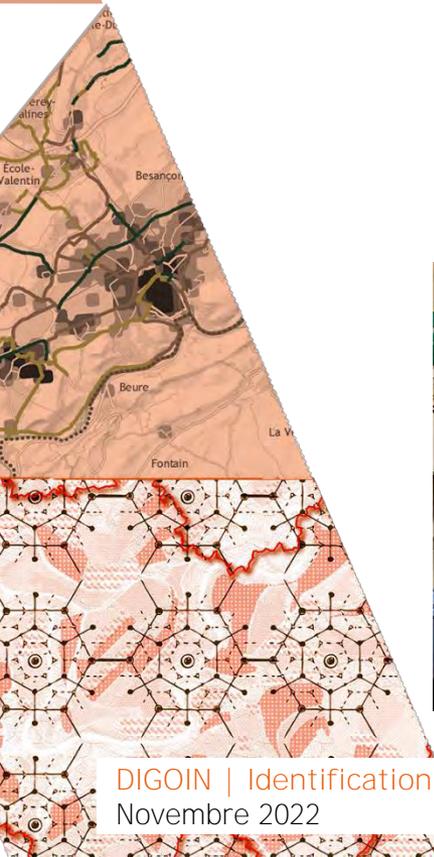


# Logiques de déplacement

Le caractère nettement résidentiel des secteurs autour de **l'hypercentre** et **l'aménagement** des rues adapté prioritairement à la circulation de véhicules nuisent à la juste appréciation de la proximité et le lien entre ces points **d'intérêt**.

Bien que bordé par la RD 9769 au nord, le centre-ville reste contraint au sud par la présence de la Loire et des quais piétons. De fait, le centre-ville est traversant pour les véhicules routiers, avec la présence de zones limitées à 30 km/h pour plusieurs rues de **l'hypercentre**. **L'ensemble** des espaces publics se traduisent donc par des aménagements routiers (stationnements, enrobés), comme en témoignent les abords de **l'église**.

La largeur limitée des voies dans **l'hypercentre** a également conduit à la mise en place de sens de circulation uniques dans plusieurs rues, notamment au sud de **l'hypercentre** et conduisant à une concentration des flux sur le carrefour de la place Carteret (flux traversant est-ouest).



Place Carteret / rue Bartoli

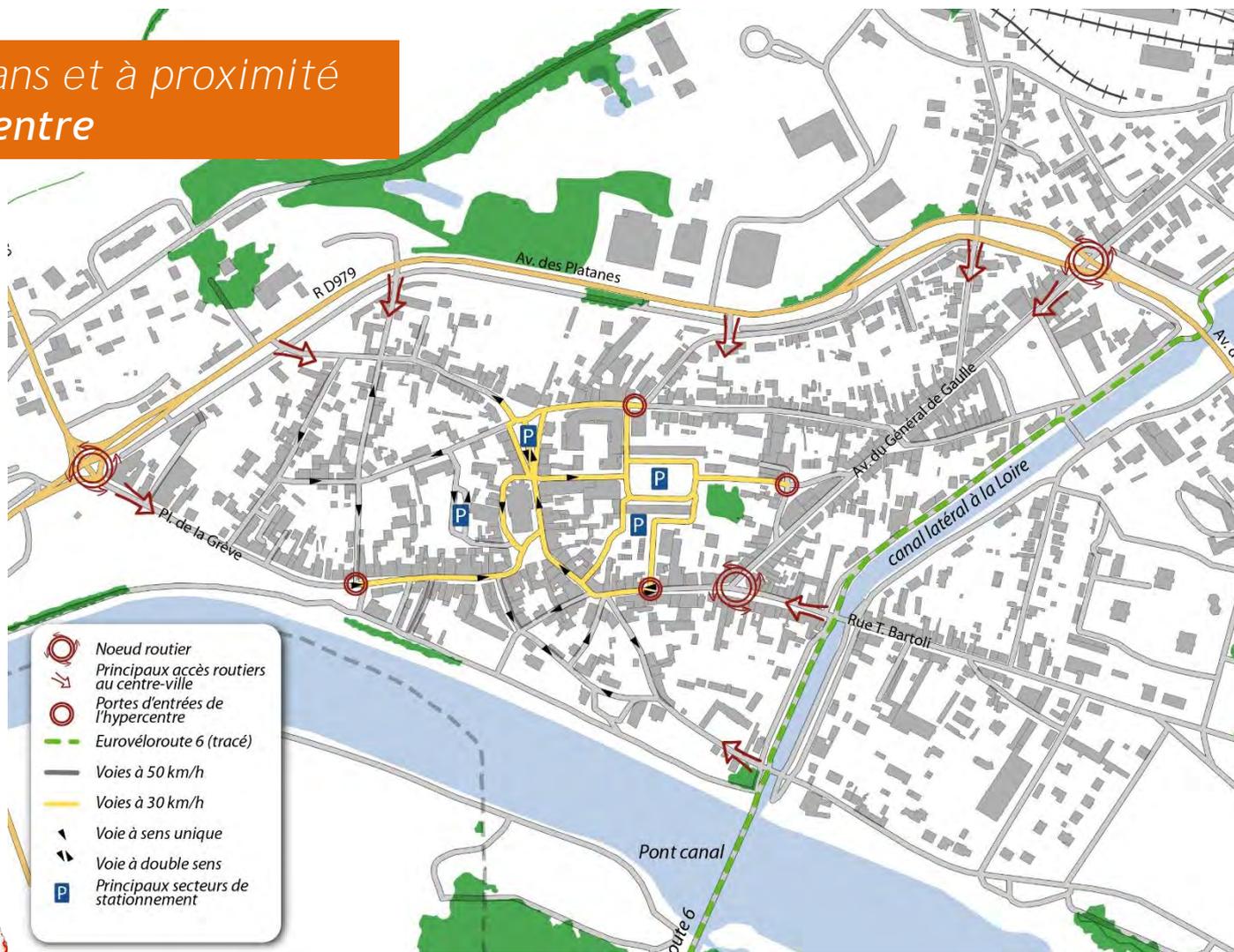


Abords de l'église



# Logiques de déplacement

Mobilités dans et à proximité de l'hypercentre



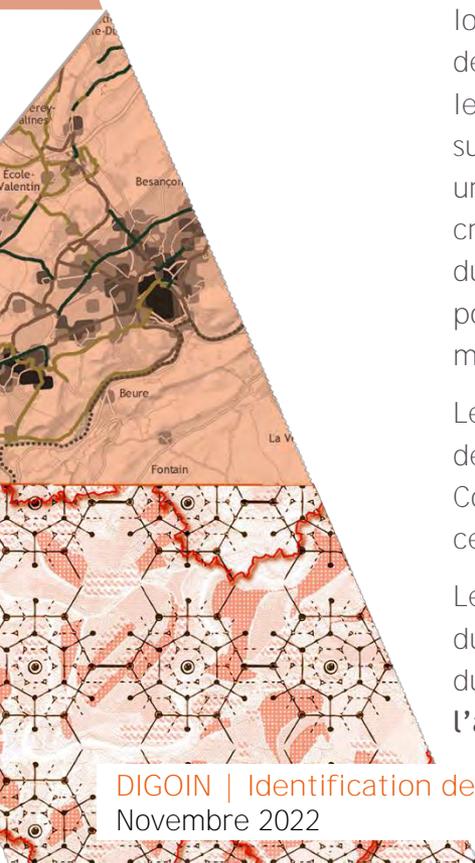


# Adaptation et occupation de l'offre d'habitat du centre-ville

Digoin affichait un taux de vacance de logement entre 12 et 16% en 2018, en augmentation par rapport à la situation constatée en 2008 (8 à 12%). Cette vacance est considérée de type structurelle (problématiques de succession, de décalage avec les attentes du marché immobilier, de dégradation du bâti ou de rétention sur des propriétés bâties). Cette vacance peut être compréhensible si on considère que le parc de logements de Digoin correspond plutôt à la période du pic de **l'évolution** démographique de la ville, qui détenait plus de 11 000 habitants dans les années 1970, soit 40% de plus que la population actuelle, et que, de surcroît, la création de lotissements au sein des zones en extension urbaine est en grande partie postérieure à cette période. En effet, le croisement entre la situation de perte démographique et la croissance du parc de logements, laisse imaginer, au-delà de la vacance, une potentielle inadaptation entre le type de logements et le type de ménages qui les occupe.

Le diagnostic du PLUi et les élus locaux font le constat **d'un** effet positif de reprise de certains types de logements après la crise sanitaire liée au Covid19. Mais il est souligné en parallèle que les appartements en centre-ville manquent toujours **d'intérêt** vis-à-vis des acquéreurs.

Les études préalables à la mise en place de **l'OPAH** à **l'échelle** de la CC du Grand Charolais ont permis **d'identifier** la vacance et la dégradation du bâti, ce qui constitue le premier point important pour entamer **l'action** à venir.





# Adaptation et occupation de l'offre d'habitat du centre-ville

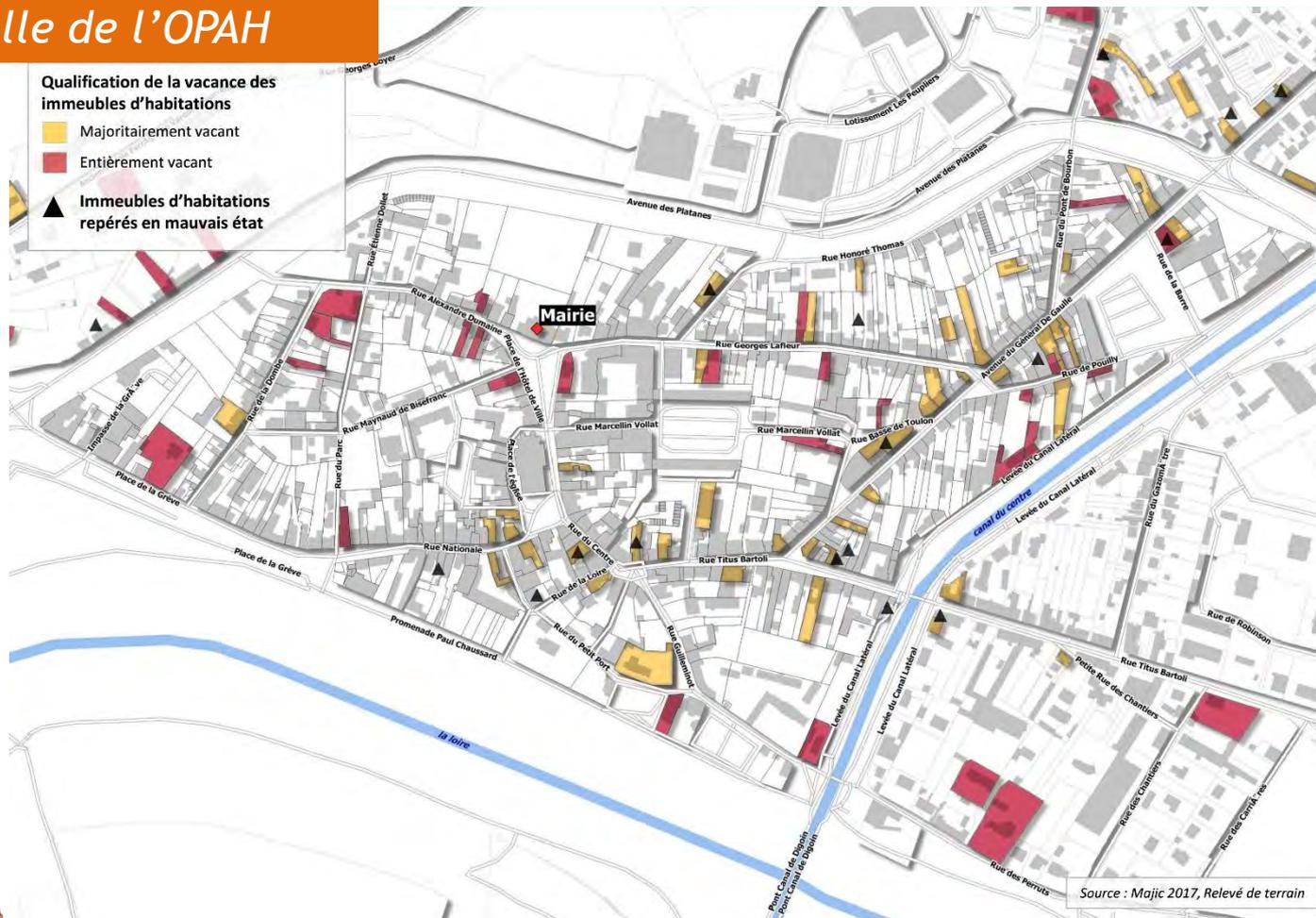
Extrait de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH

## Qualification de la vacance des immeubles d'habitations

■ Majoritairement vacant

■ Entièrement vacant

▲ Immeubles d'habitations repérés en mauvais état



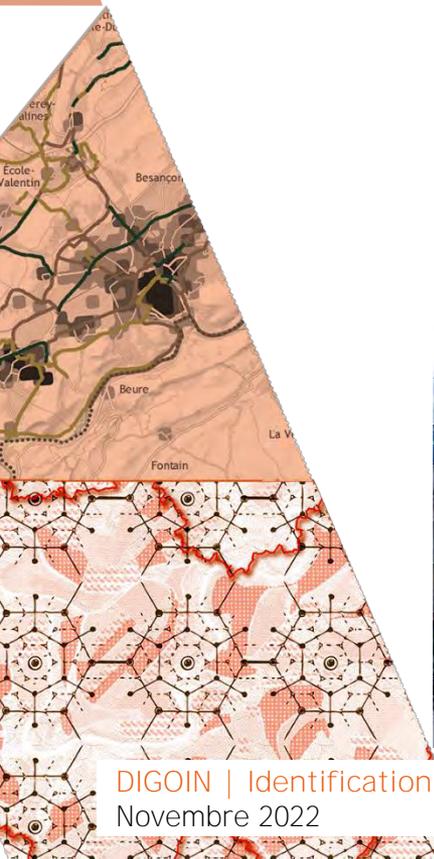
Source : Majic 2017, Relevé de terrain



# Préservation du cœur marchand

La zone de chalandise de Digoin comprend environ 12 communes et environ 17 000 habitants, mais **l'offre** du centre-ville est fortement concurrencée par celle des zones **d'activités** environnantes : ZAE Les Eaux Mortes (**L'escale**, automobile), ZAE Les Donjons (E.Leclerc, restauration, bricolage, pharmacie, Aldi), ZAE Ligerval (Intermarché, **McDonald's**, But, Cinéma, et projet de retail park). **D'après** le sondage réalisé dans le cadre de **l'étude** Shop In, 56% des répondants font leurs courses alimentaires des produits frais dans les zones commerciales périphériques, et seulement 26% le font au centre-ville de Digoin (y compris le marché des vendredis et samedis). **D'après** la même étude, le centre-ville de Digoin détient **aujourd'hui** 168 cellules commerciales, mais 22% sont vacantes. Par ailleurs, le taux de commercialité affiché est de 22%, soit inférieur à la moyenne nationale (29%), **c'est-à-dire** que les activités de services sont relativement importantes en nombre.

En résumé, **l'équilibre** commercial entre la centralité et la périphérie de Digoin est actuellement très fragile. La collectivité, conjointement avec les acteurs locaux concernés, doit prolonger ses efforts pour préserver la vitalité du **cœur** de ville Digoinais.

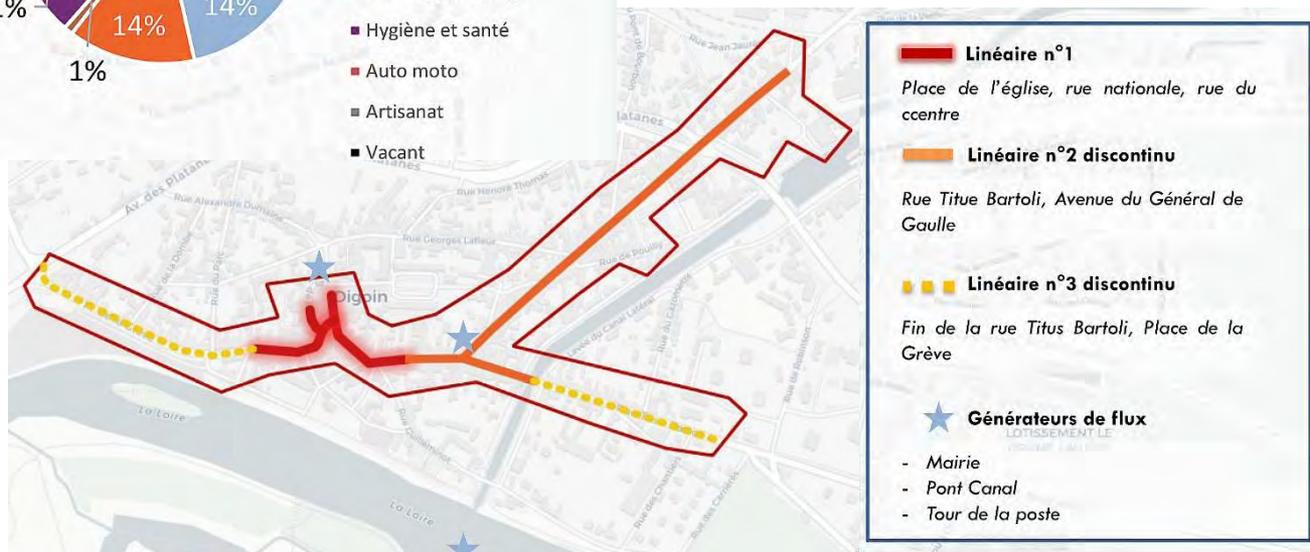
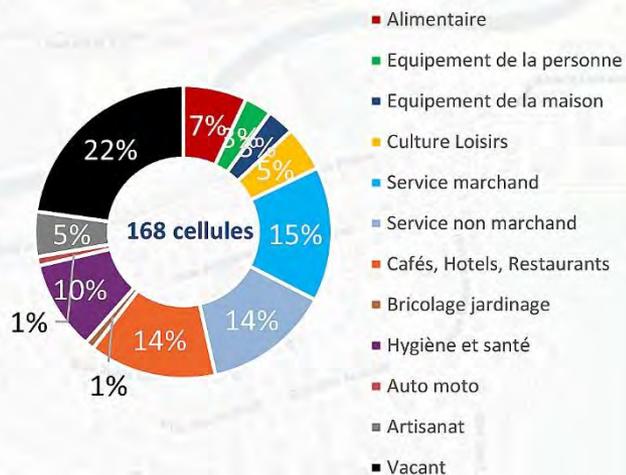




# Préservation du cœur marchand

État des lieux ressorti de l'étude Shop'In

Répartition de l'offre commerciale du centre-bourg

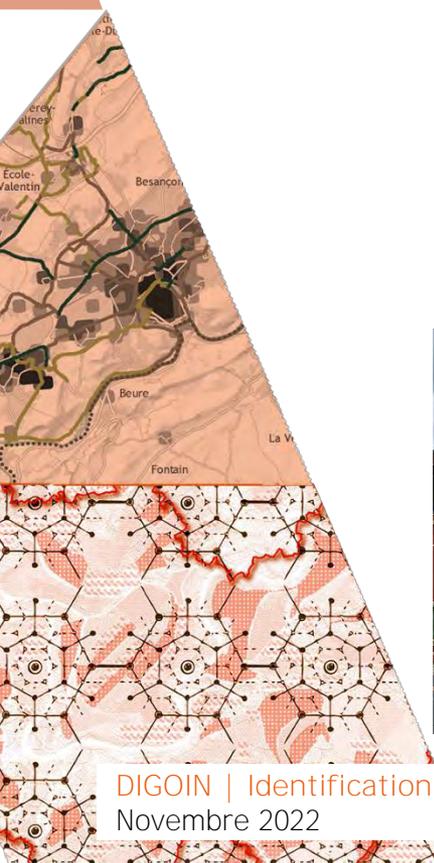




# Préservation et mise en valeur du patrimoine

Le patrimoine naturel de Digoin est reconnu et protégé par une ZNIEFF de type 1, une ZNIEFF de type 2 et le site Natura 2000 Val de Loire Bocager, ce qui incite, par exemple, la mise en place **d'un** document de gestion et/ou **d'une** charte ayant pour objectif **d'éviter** la détérioration et les perturbations des habitats naturels, ainsi que le maintien des bonnes pratiques.

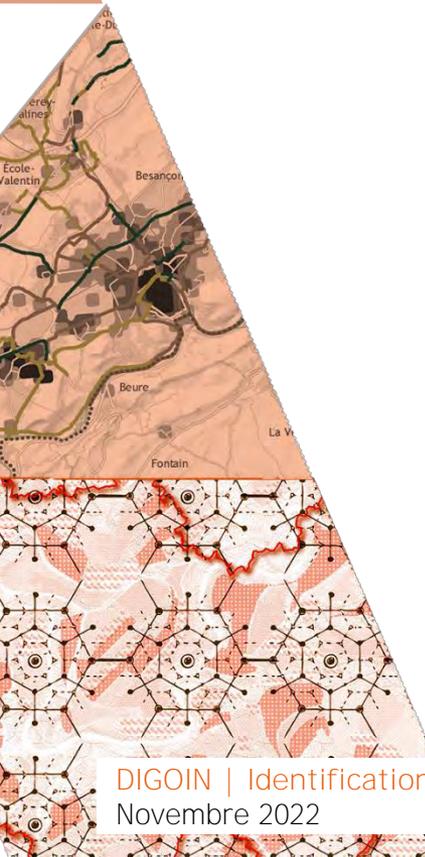
En ce qui concerne le patrimoine bâti et urbain de Digoin la situation est différente, car aucun bâtiment **n'est** protégé au titre des monuments historiques, ni par le document **d'urbanisme** local. Néanmoins, le centre urbain de Digoin présente plusieurs ouvrages et bâtiments emblématiques, comme par exemple le Pont-Canal, **l'ancienne** école Bartoli, **l'église** Notre Dame de la Providence, le bâtiment de la Poste et des maisons de maître surtout sur le quai de la Loire, comme la maison Chopin. Il comprend aussi des ensembles bâtis ayant une valeur historique et urbaine à préserver, notamment **l'hypercentre** autour de la place de **l'Église** et la place de la Mairie, mais aussi **d'autres** linéaires comme ceux de la rue Nationale, la rue Bartoli, la place de la Grève, **l'avenue** du Général de Gaulle, et la cité Fayencerie à proximité de la gare SNCF.





# Préservation et mise en valeur du patrimoine

*Patrimoine naturel autour du centre de Digoin*

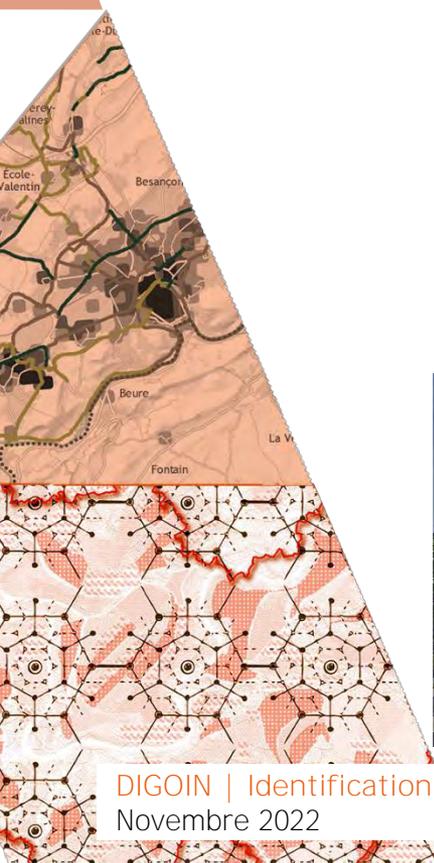




# La relation ville – Loire et le risque d'inondation

L'eau a été omniprésente dans le développement de Digoin au cours des siècles et **jusqu'à** présent la Loire et le canal Latéral façonnent la ville et son centre urbain. Néanmoins, malgré les vastes surfaces **d'espaces** publics et de promenade le long de la Loire, la présence du musée ObservaLoire et **l'aménagement** de la voie douce le long du canal Latéral, les liens avec **l'hypercentre** ne sont pas évidents. En effet, la présence de grandes propriétés privées sur une bonne partie du linéaire du quai de la Loire contribue probablement au sentiment **d'éloignement** et **d'une** ville qui tourne le dos à son fleuve. Par ailleurs, les rues qui descendent directement sur le quai de la Loire sont rares et les connexions existantes ont un caractère routier qui ne révèle pas le potentiel de développement des modes de déplacements actifs pour mieux relier la Loire et le centre-ville.

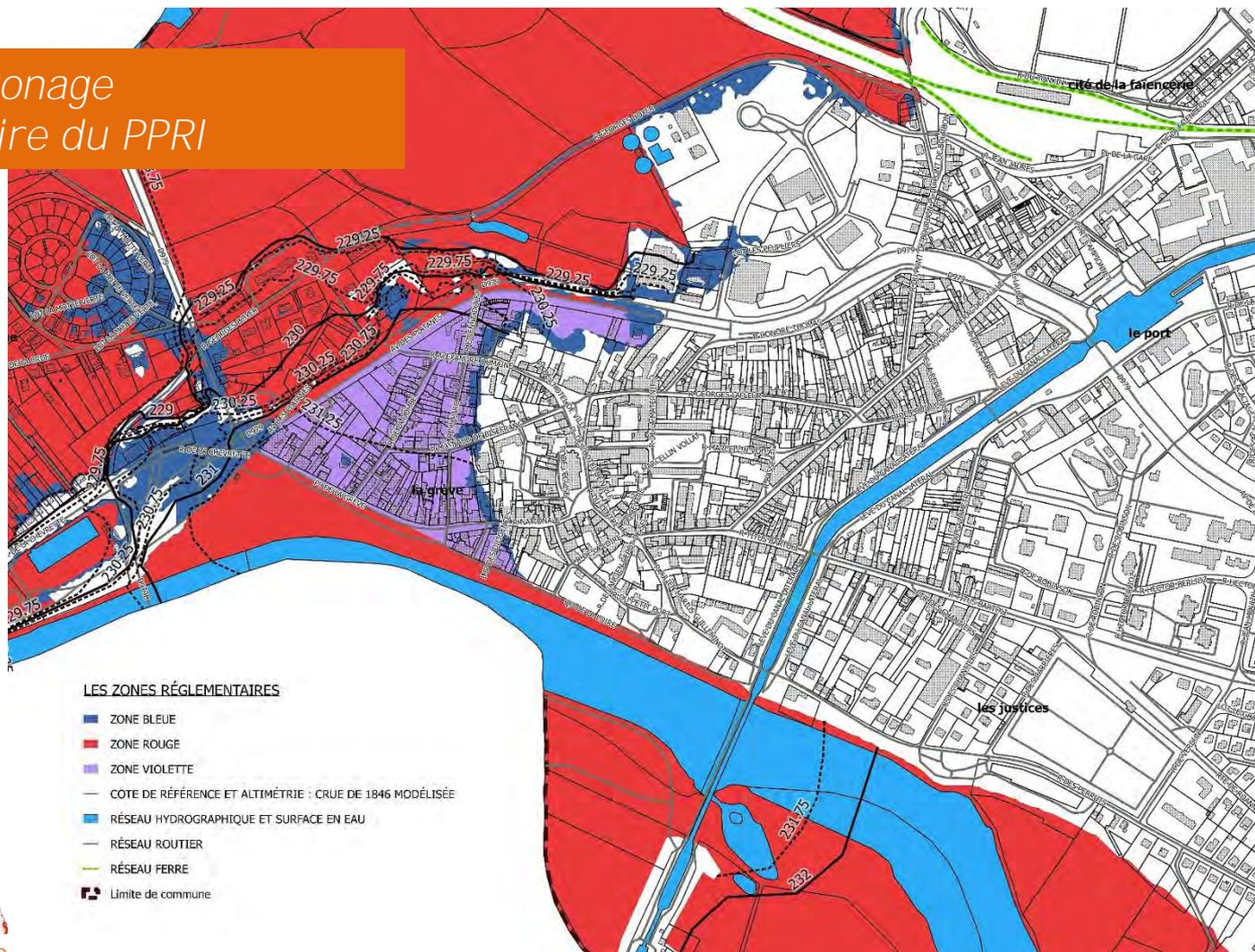
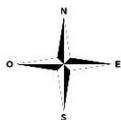
La situation géographique particulière du centre urbain de Digoin à la confluence de trois vallées et de trois cours **d'eau** qui leur sont liés - la Loire, **l'Arroux** et la Bourbince - implique aussi un risque **d'inondation** présent et un besoin **d'adaptation** à cette contrainte. En effet, le secteur ouest du centre est classé en zone violette du règlement du PPRI de la Loire, qui correspond aux zones **d'aléa** fort en centre urbain.





# La relation ville – Loire et le risque d'inondation

Extrait du zonage réglementaire du PPRi



## LES ZONES RÉGLEMENTAIRES

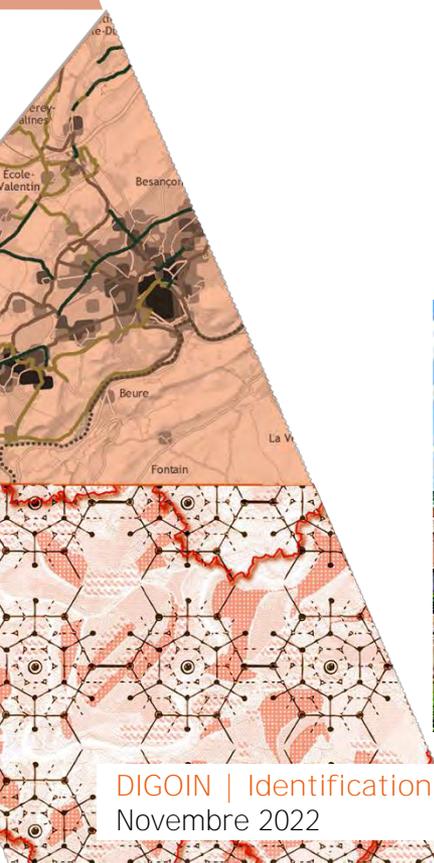
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE
- ZONE VIOLETTE
- COTE DE RÉFÉRENCE ET ALTIMÉTRIE : CRUE DE 1846 MODÉLISÉE
- RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE ET SURFACE EN EAU
- RÉSEAU ROUTIER
- RÉSEAU FERRE
- Limite de commune



# Attractivité et durabilité du port de plaisance

Le port de plaisance Guichard-Campionnet de Digoïn incarne un des principaux objets de **l'attractivité** touristique de Digoïn dans son territoire. Il accueille des embarcations fluviales de tout type avec une capacité **d'entre** 40 à 50 bateaux par jour. Néanmoins, **l'image** de cette porte **d'entrée** dans le pays charolais **n'est** pas suffisamment mise en valeur (les installations semblent disparates et vieillissantes), les accès sont plus ou moins confidentiels (manque **d'une** signalétique adaptée depuis **l'avenue** du Général de Gaulle) et le lien avec le centre-ville, et tout ce **qu'il** peut offrir (animations, musées, commerces, restaurants, etc.), **n'est** pas évident.

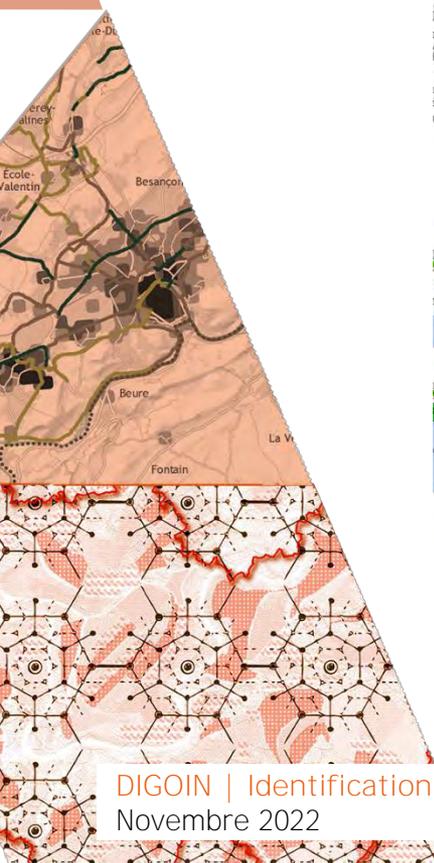
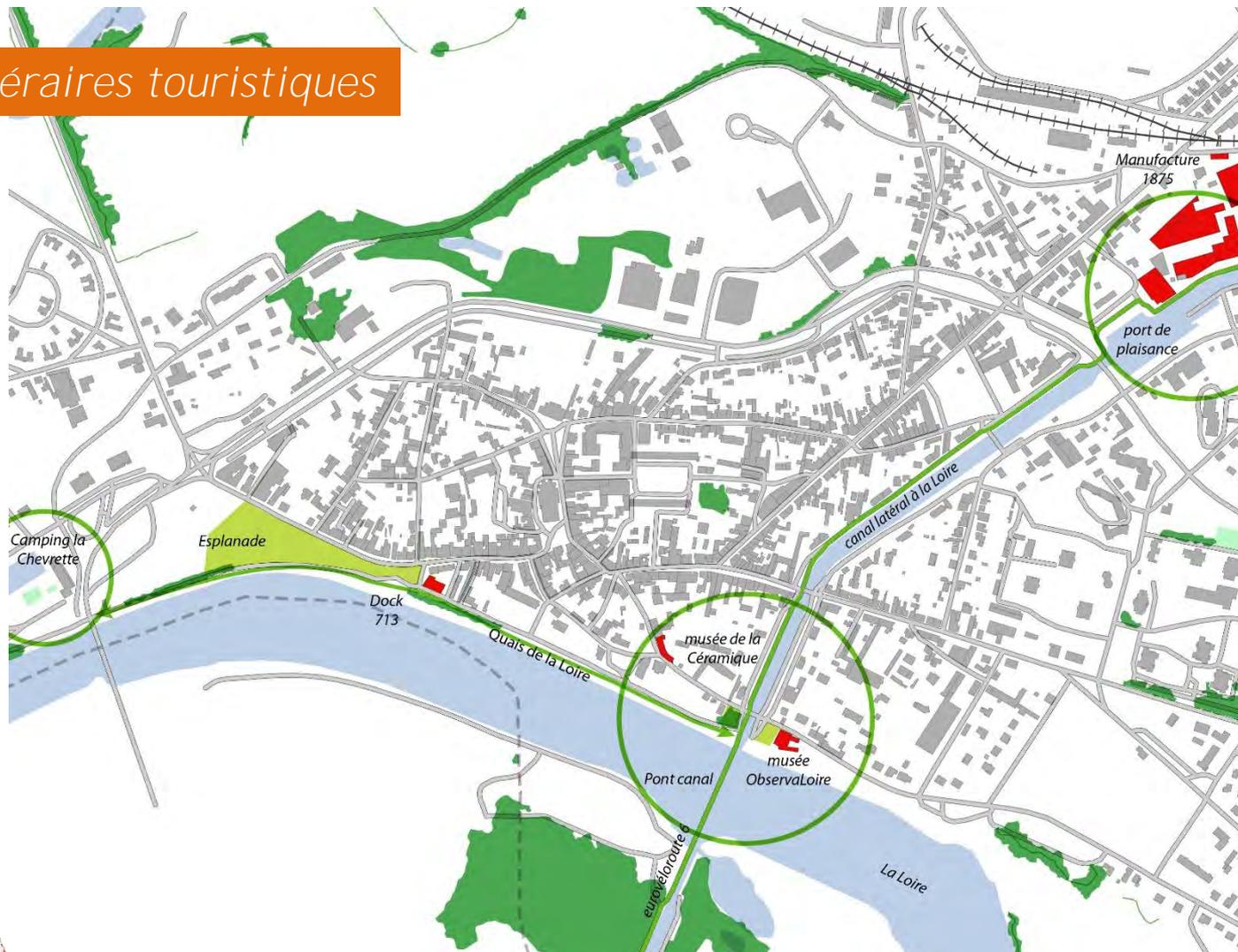
Par ailleurs, le compte-rendu de la mission de conseil de **l'architecte** et la paysagiste-conseil de **l'État** réalisée en octobre 2021 souligne **l'intérêt** de mener une réflexion sur **l'avenir** du tourisme fluvial afin **d'anticiper** les éventuelles adaptations nécessaires dans le cas **d'une** baisse du niveau **d'eau** des canaux (comme conséquence du réchauffement climatique) pouvant limiter leur navigabilité.





# Attractivité et durabilité du port de plaisance

*Sites et itinéraires touristiques*



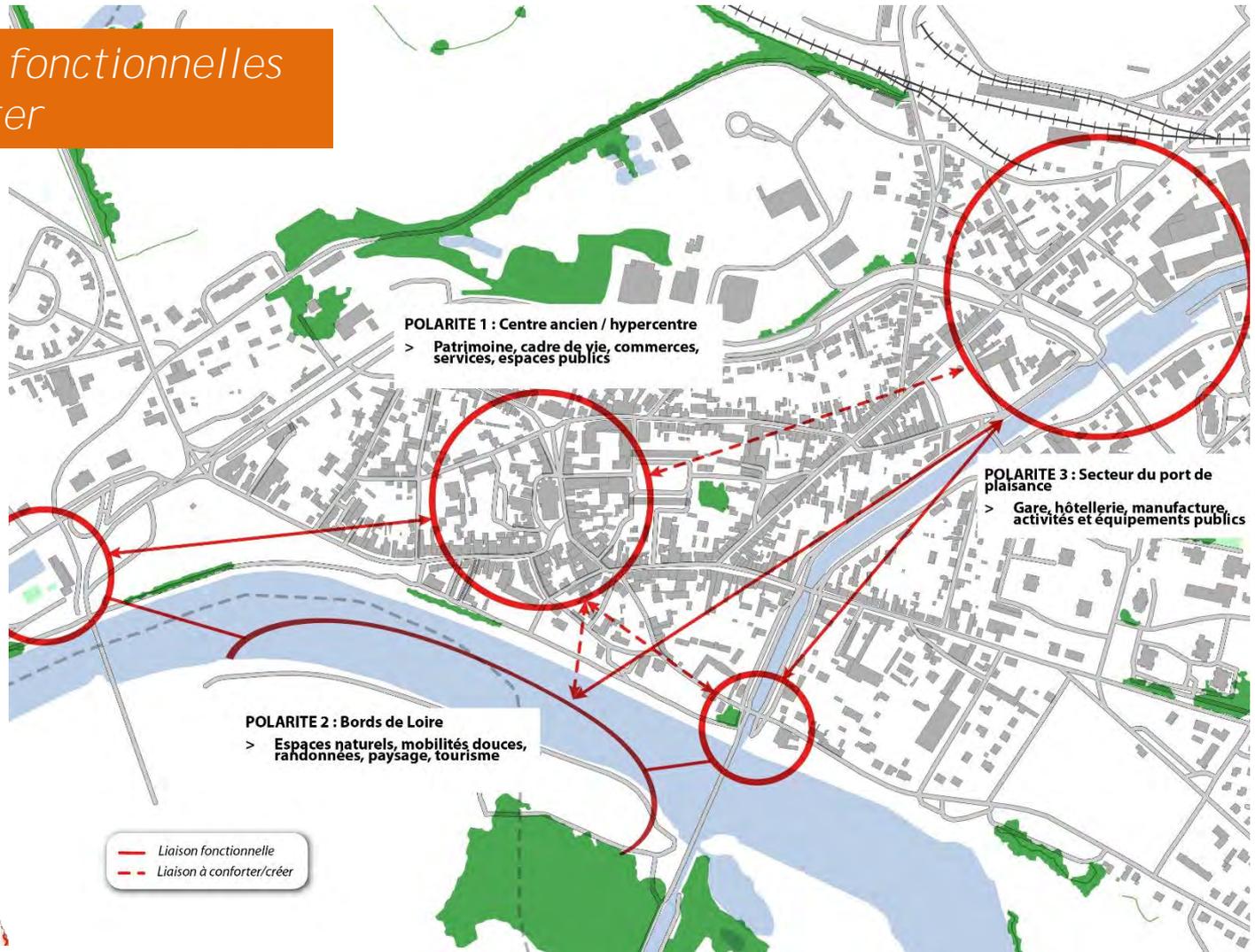
# ORIENTATIONS





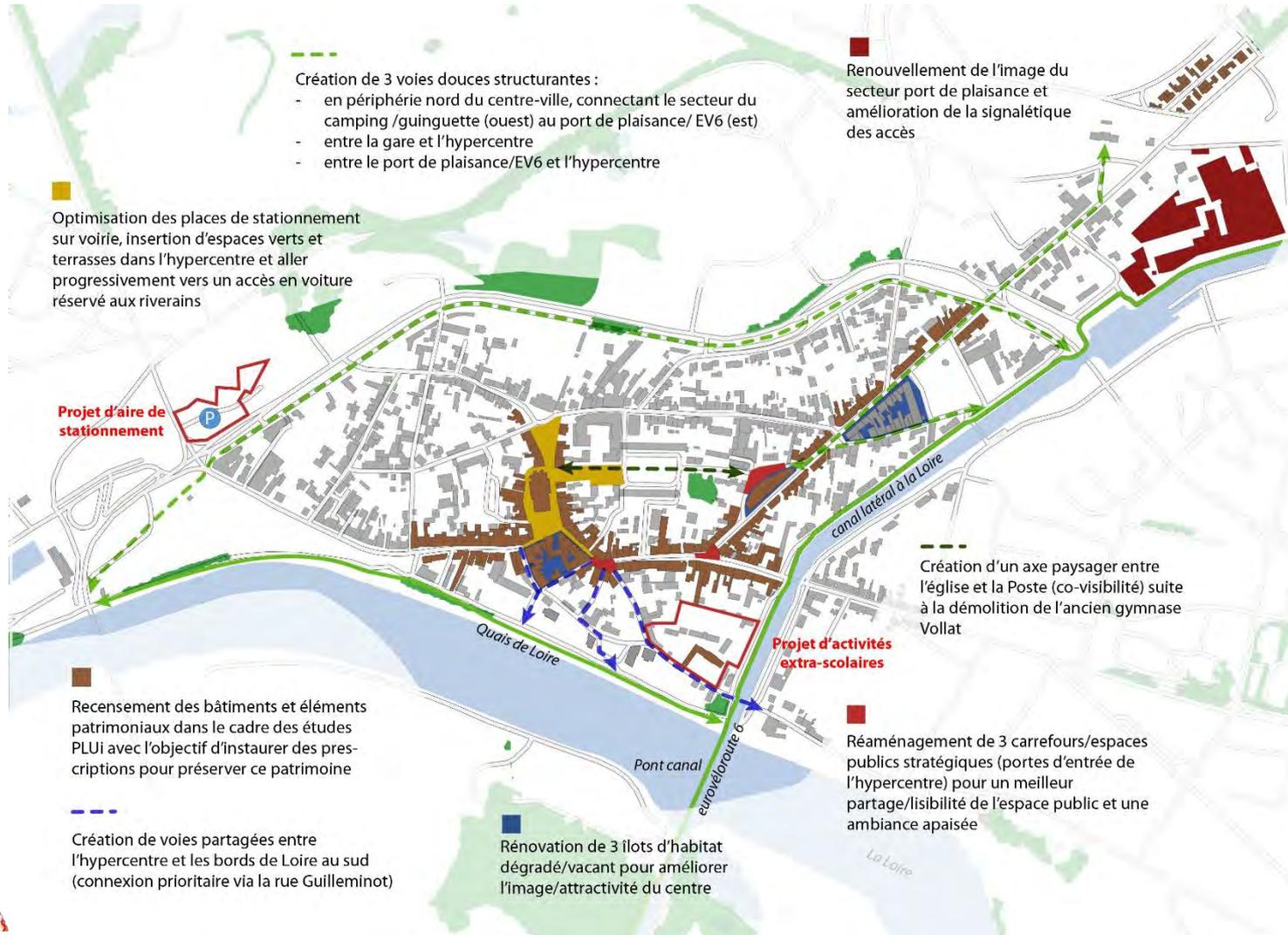
# Un projet de reconnexion des polarités existantes

*Des liaisons fonctionnelles et à conforter*





# Plan-guide des aménagements et actions proposées



# MISE EN PERSPECTIVE





# MISE EN PERSPECTIVE

Les enjeux identifiés vont dans la continuité des constats déjà réalisés par la collectivité et par la Communauté de communes Le Grand Charolais à travers des études thématiques récentes, la démarche pour la mise en place du PLUi et les missions de conseil de **l'État** (DDT 71).

Notre analyse souligne les particularités de la morphologie du tissu du centre urbain Digoinois et, en conséquence, le besoin de mieux articuler les différents points **d'intérêt** qui le composent. La mise en place de cette stratégie signifie à terme la possibilité **d'apprivoiser** un centre urbain élargi où des synergies de différents ordres permettent **d'en** faire un lieu de vie et de visite avec plusieurs visages à montrer. Les actions proposées reposent surtout sur **l'aménagement** des espaces publics et la réorganisation de la circulation des véhicules, notamment dans **l'hypercentre**, mais elles ne se limitent pas à ceci.

La rénovation du parc **d'habitat** du centre-ville constitue une des bases de sa vitalité. Dans ce sens, des mesures coercitives peuvent **s'avérer** nécessaires pour impulser une rénovation profonde là où plusieurs facteurs de dégradation sont réunis (vacance, vétusté, insalubrité).

La préservation et mise en valeur du patrimoine architectural et urbain peut être aussi une entrée importante pour la revitalisation de Digoin car le caractère et **l'histoire** du cadre bâti et urbain font partie des qualités du centre-ville. Cet axe, tout comme celui de la préservation du **cœur** marchand, pourront être développés et règlementés au sein du PLUi en cours **d'élaboration**.

Il paraît opportun et il serait intéressant pour la suite de la démarche de définition du plan guide **d'associer** davantage la population Digoinoise afin de mieux prendre en compte ses usages, ses besoins et attentes, mais aussi pour partager les enjeux identifiés et explorer avec eux **d'autres** pistes **d'actions** complémentaires.



AGENCE D'URBANISME  
BESANÇON CENTRE FRANCHE-COMTÉ

Hôtel Jouffroy  
1 rue du Grand Charmont  
25000 Besançon

Blanca Elena BENAVIDES  
06 02 55 14 81  
blanca.benavides@audab.org

Benjamin GRACIEUX  
06 09 72 06 94  
benjamin.gracieux@audab.org