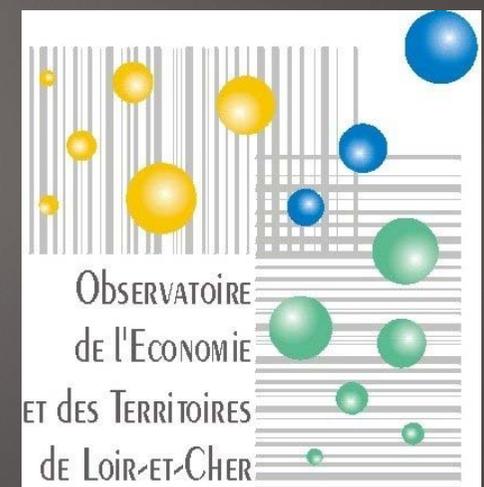


# Stratégie de développement économique du Pays de Grande Sologne

ELABORATION DE LA STRATÉGIE





# Identification des enjeux du territoire

# *Evaluation globale des enjeux du territoire en matière d'infrastructures d'accueil économique*

## **=> Etablir une synthèse des points forts / points faibles de l'ensemble du territoire**

- En se basant sur une série de critères
- Identification des leviers et des freins de développement
- Evaluation globale de chaque critère en 3 classes :

Bon

Moyen

A travailler

## **=> Identification des enjeux du territoire**

- En se basant sur la synthèse précédente, pointer les grands enjeux
- Proposer une cartographie schématique de ces enjeux

## **=> Croisement Enjeux du territoire et ZA**

➤ *Cf ci-après à titre d'exemple l'approche du Pays Beauce – Val de Loire*

## Evaluation globale des points forts / points faibles du territoire en matière d'infrastructures d'accueil économique

Thèmes	Leviers de développement	Freins de développement	Evaluation
<b>Foncier / Immobilier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des surfaces viabilisées disponibles (59 ha), en grande partie sur la ZA Les Portes de Chambord à Mer</li> <li>- Des réserves foncières : 22 ha sur l'ensemble du Pays</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beaucoup de petites zones (8 sur les 12 du territoire ont moins de 10 ha)</li> <li>- Difficulté à créer de la réserve foncière sur des terrains agricoles</li> <li>- Contraintes archéologiques</li> </ul>	
<b>Accueil / Animation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existence d'un service spécialisé (Les portes de l'emploi) et d'un Club des entrepreneurs à la CCBL-- Les rencontres du LAB41 Université des développeurs économiques</li> <li>- Présence d'un développeur économique à la CCBL et la CCBF</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Peu ou pas de services aux entreprises sur les zones</li> <li>- Peu ou pas d'animation à l'échelle des communautés de communes, hormis la CCBL</li> <li>- Difficulté à instaurer une culture de ZA dû à la forte dissémination des activités économiques sur le territoire</li> <li>- Difficulté à faire du développement exogène sur la plupart des ZA</li> </ul>	
<b>Commercialisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prix des terrains attractifs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Manque de documents de communication</li> <li>- Faible promotion</li> </ul>	
<b>Transports</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accessibilité autoroutière et routière (Mer + Meung-sur-Loire et Blois à proximité)</li> <li>• 2 gares ferroviaires à Mer et Suèvres</li> <li>• Desserte ferroviaire de la ZA des Portes de Chambord</li> <li>• Accessibilité aisée notamment vers Orléans et Tours, IDF, région ouest / sud-ouest</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 zones situées à plus de 20 km d'un échangeur autoroutier</li> <li>- Manque d'une desserte ferroviaire à grande vitesse</li> </ul>	
<b>Réseaux</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Manque du Très Haut Débit</li> </ul>	
<b>image</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Démarches qualité environnementale sur les zones d'Ouzouer et Oucques</li> <li>- Agenda 21 : commune de Mer et CCBL</li> <li>- Qualité de vie et paysage ligérien (Classement Unesco)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Déficit au niveau de l'intégration paysagère pour certaines zones</li> </ul>	
<b>Environnement économique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dynamisme du pôle de Mer (redressement économique / pôle logistique reconnu)</li> <li>- Tissu artisanal bien développé</li> <li>- Des initiatives locales pour le développement et le maintien du commerce</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recul important de l'industrie au cours des années récentes</li> <li>- Faible indice de concentration de l'emploi</li> </ul>	
<b>Localisation des entreprises</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 43 % des emplois salariés privés concentrés sur les ZA : des mouvements de transferts d'entreprises locales sur zone encore possibles</li> <li>- 60 % des surfaces commercialisées sur ZA = des créations d'établissement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des rythmes de commercialisation très faibles dans la CCBO et CCBF</li> <li>- Difficulté à proposer une offre immobilière compte tenu de la forte rétention foncière agricole</li> <li>- Faible quantité d'immobilier d'entreprise sur le territoire</li> </ul>	

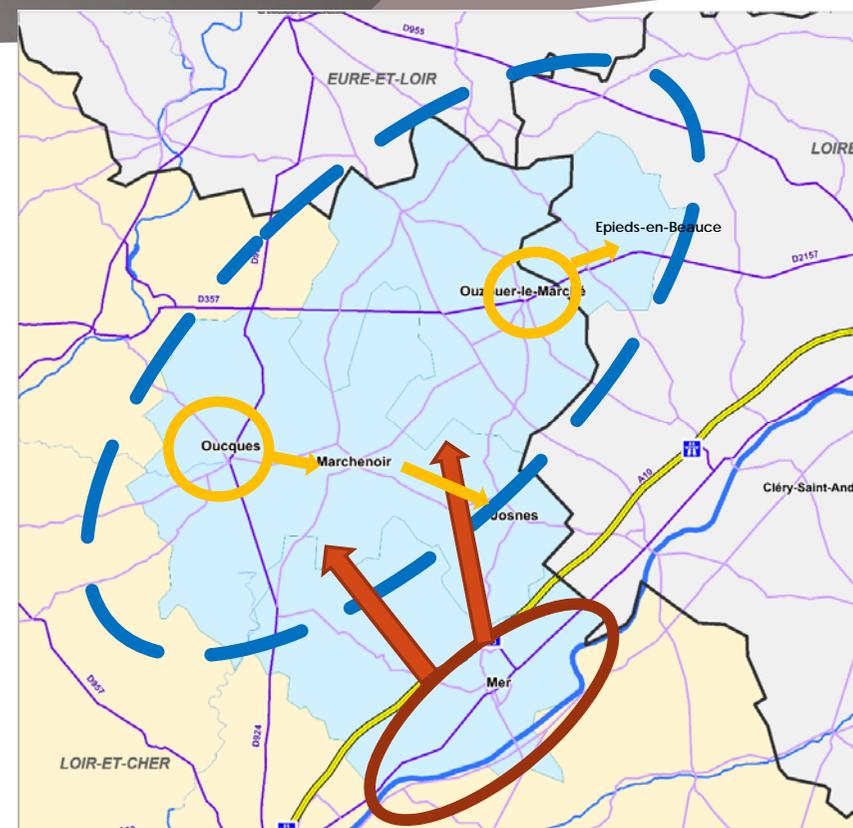
## Identification des enjeux du territoire

# Exemple

**Enjeu 1 :** Conforter l'attractivité de la zone économique principale et faire bénéficier l'ensemble du territoire de cette dynamique ...

**Enjeu 2 :** Favoriser l'emploi en soutenant le développement des pôles d'équilibre, en lien avec les pôles voisins et le pôle mérois.

**Enjeu 3 :** Renforcer l'attractivité (artisanale, commerciale, services) des pôles économiques situés à l'est et au nord du périmètre pour soutenir la dynamique de l'emploi, accompagner la croissance de la population et éviter un glissement vers une économie résidentielle





# Hiérarchisation des zones d'activités selon les besoins d'intervention

# Typologie des zones d'activités économiques

⇒ Classement des parcs d'activités en différents types, selon une série de critères.

- **Typologie** retenue
  - zone de proximité,
  - zone relais,
  - zone d'équilibre,
  - zone majeure

- **Critères** retenus :
  - vocation,
  - taille,
  - accessibilité,
  - emplois sur la ZA,
  - bassins de population et services.

Taille	Accessibilité*	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA	Type
< 5 ha	< 30 min	non	< 50	Zone de proximité
5 à 10 ha	< 30 min	oui	50 à 100	Zone relais
10 à 25 ha	< 20 min	oui	100 à 200	Zone d'équilibre
> 25 ha	< 10 min	oui	> 200	Zone majeure

\*distance à une RN/RD (> 5000 véhicules/jour) ou autoroute, distance à une gare

# Typologie des zones d'activités économiques

Commune	ZA	Vocation	Gestionnaire	Taille	Temps d'accès (en min) à une voie > 5000 véhicules/j	Bassin de population et services	Nombre d'emplois sur la ZA	Classification
Pierrefitte-sur-Sauldre	Zone La Croix du Reully		Commune	5,7			9	Zone de proximité
Salbris	ZA Les Champs		Agence de Développement de la ville de Salbris	5,5		Oui	110	Zone relais
Salbris	ZA Les Combes		Agence de Développement de la ville de Salbris	10,7		Oui	100	Zone relais
Salbris	Zone Ex GIAT GROUPE A et B		3 Vals Aménagement	111		Oui		Zone majeure
Salbris	Zone Les Cousseaux		Agence de Développement de la ville de Salbris	35,7		Oui	250	Zone majeure
Selles-Saint-Denis	Zone du Jardin d'entreprises		Intercommunale	41		Oui	90	Zone d'équilibre
Souesmes	Zone d'Activités des Plaines		Commune	4,5			ns	Zone de proximité
Theillay	Zone La Terre des Mille Bœufs		Commune	5,4			9	Zone de proximité
Chaumont-sur-Tharonne	ZA de la Trocherie		Intercommunale	2,6			13	Zone de proximité
Lamotte-Beuvron	Zone des Hauts Noirs		Intercommunale	50,2		Oui	300	Zone majeure
Nouan-le-Fuzelier	Zone Les Louaitières		Intercommunale	35,4		Oui	240	Zone majeure
Vouzon	Zone de Vouzon		Intercommunale	1,1			10	Zone de proximité

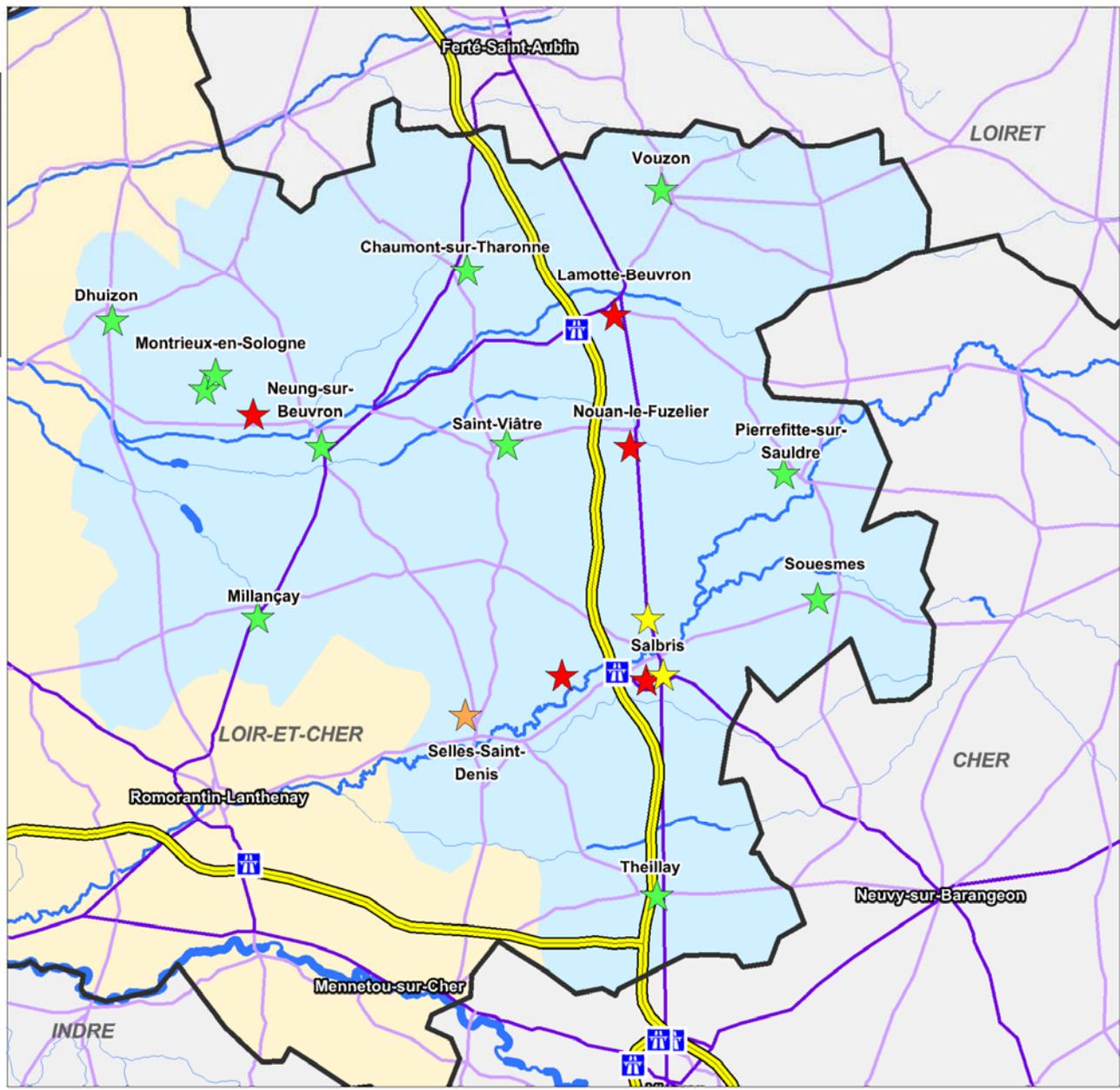
# Typologie des zones d'activités économiques (suite)

Ebauche

Commune	ZA	Vocation	Gestionnaire	Taille	Temps d'accès (en min) à une voie > 5000 véhicules/j	Bassin de population et services	Nombre d'emplois sur la ZA	Classification
Dhuizon	ZA de Maupas		Commune	2,5			25	Zone de proximité
Millançay	Zone Artisanale		Commune	1,3			12	Zone de proximité
Montrieux-en-Sologne	Zone Artisanale du Curasseau		Commune	1,1			2	Zone de proximité
Montrieux-en-Sologne	Zone des Maudhuites		Commune	0,7			9	Zone de proximité
Neung-sur-Beuvron	ZA de la Croute		Commune	4,1		oui	24	Zone de proximité
Neung-sur-Beuvron	Zone Intercommunale - Ecoparc		Intercommunale	53,2		oui	165	Zone majeure
Saint-Viâtre	ZA Le Gros Chêne		Commune	2,4			12	Zone de proximité

# Typologie des zones d'activités économiques

- Typologie des zones d'activités**
- ★ Zone majeure
  - ★ Zone d'équilibre
  - ★ Zone relais
  - ★ Zone de proximité
- Pays de Grande Sologne
- Limite départementale



# Enjeux de requalification / développement des parcs d'activité

⇒ Passage en revue et hiérarchisation de chaque zone d'activités du territoire. 4 critères étudiés

- Potentiel foncier de la ZA : terrains viabilisés disponibles, friches ou terrains inutilisés, réserve foncière et projet d'extension
- Aménagements internes de la zone (signalétique, voirie, ...)
- Intégration paysagère de la zone
- Niveau de services requis sur la zone (selon la typologie)

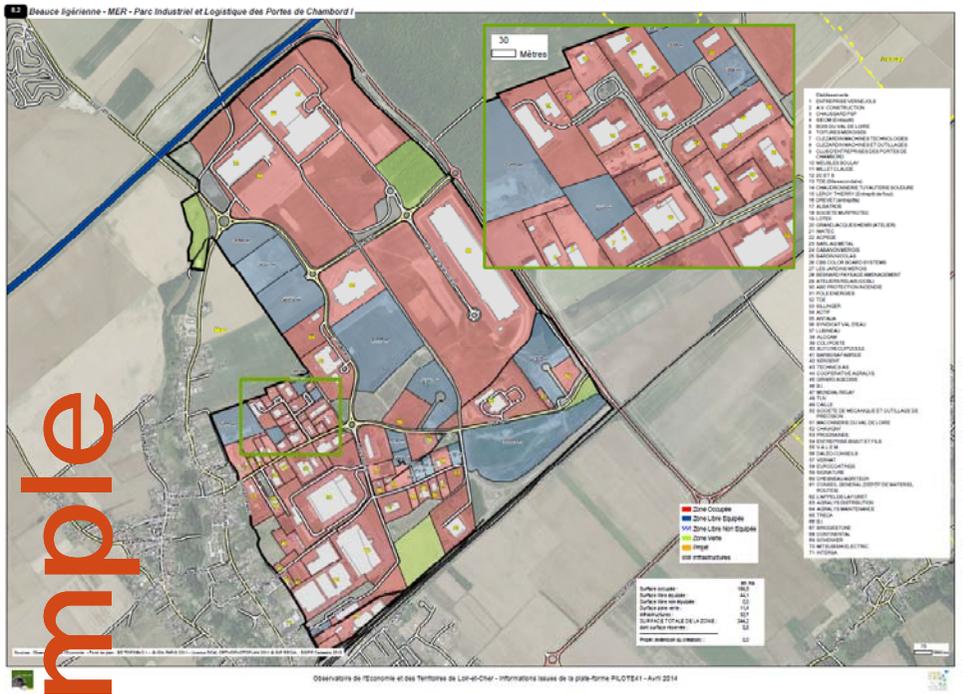
➤ Ci-après un exemple du Pays Beauce – Val de Loire

Evaluation	Potentiel foncier	Aménagements internes, intégration paysagère, niveaux de services
	Nul ou faible	Niveau correct
	Intermédiaire	Perfectible
	Important	A retravailler

# Parc Industriel et logistique des Portes de Chambord I

## Mer - CC Beauce Ligérienne

Exemple



### Zone majeure



Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules/j	Bassin de population et services	Nombre d'emplois sur la ZA
Industrie et logistique, artisanale	244,19	5 minutes	oui	> 1 000

### Caractéristiques

- Gestionnaire : communauté de communes de la Beauce ligérienne
- Zone localisée sur la D 2152, à X km de la sortie autoroutière A 10
- Embranchement SNCF possible
- Largeur voie intérieur : 7 m, chaussée lourde
- Raccordement Numéris, haut débit
- **44,1 Ha de terrains équipés disponibles**

### Enjeux de requalification / développement

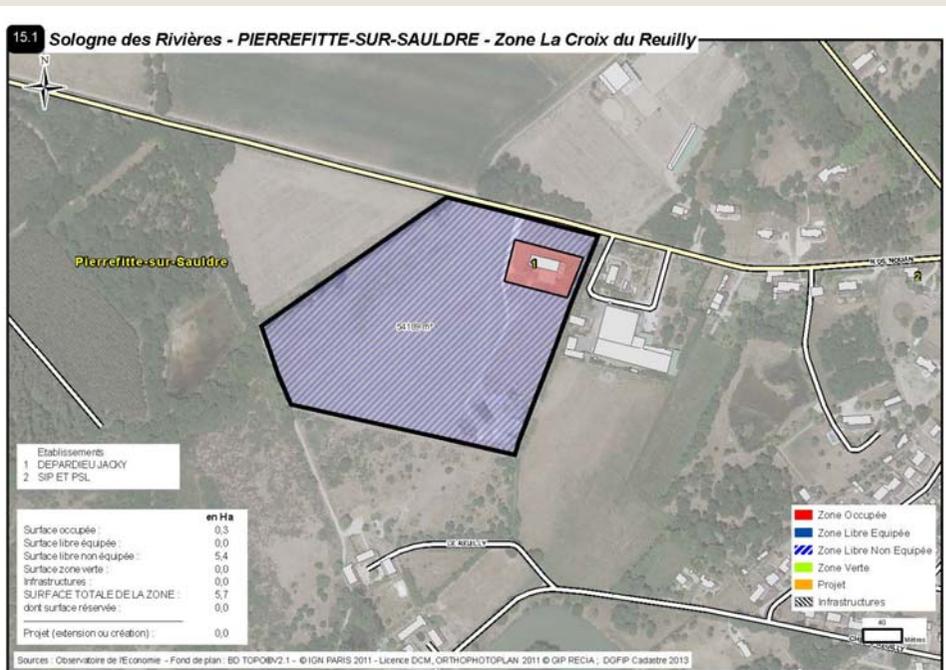
- Poursuivre la commercialisation
- Inciter les entreprises à réaliser une meilleure intégration paysagère
- Manque de petites parcelles pour accueillir de l'artisanat et des entreprises de services pour répondre aux demandes



# Sologne des Rivières

# Zone La Croix du Reuilly

## Pierrefitte-sur-Sauldre - CC Sologne des Rivières



# Ebauche

### Zone de proximité



Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules/j	Bassin de population et services	Nombre d'emplois sur la ZA
Artisanat, petites entreprises	5,7			< 10

### Caractéristiques

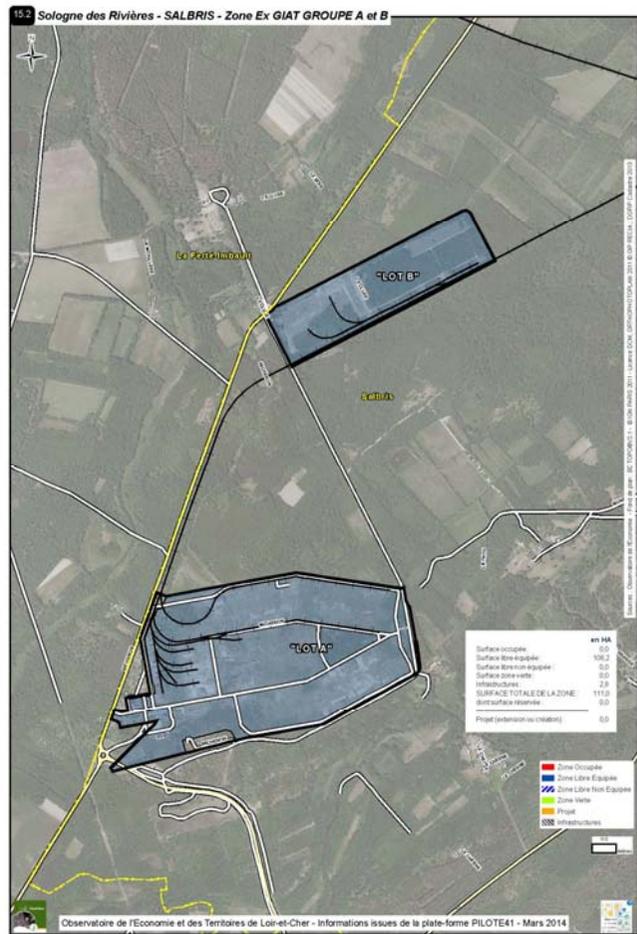
- Gestionnaire : la commune
- Zone localisée sur la D 122
- **5,4 Ha de terrains non équipés**

### Enjeux de requalification / développement

- 
- 
- 
-

# Zone Ex Giat Groupe A et B

## Salbris - CC Sologne des Rivières



### Zone majeure



Potentiel foncier



Aménagements internes



Intégration paysagère



Niveau de services

Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules/j	Bassin de population et services	Nombre d'emplois sur la ZA
Logistique	111	< 10 mn	oui	

### Caractéristiques

- Gestionnaire : 3 Vals Aménagement
- Zone localisée sur la D 89
- Embranchement SNCF possible
- **108,2 Ha de terrains équipés disponibles**

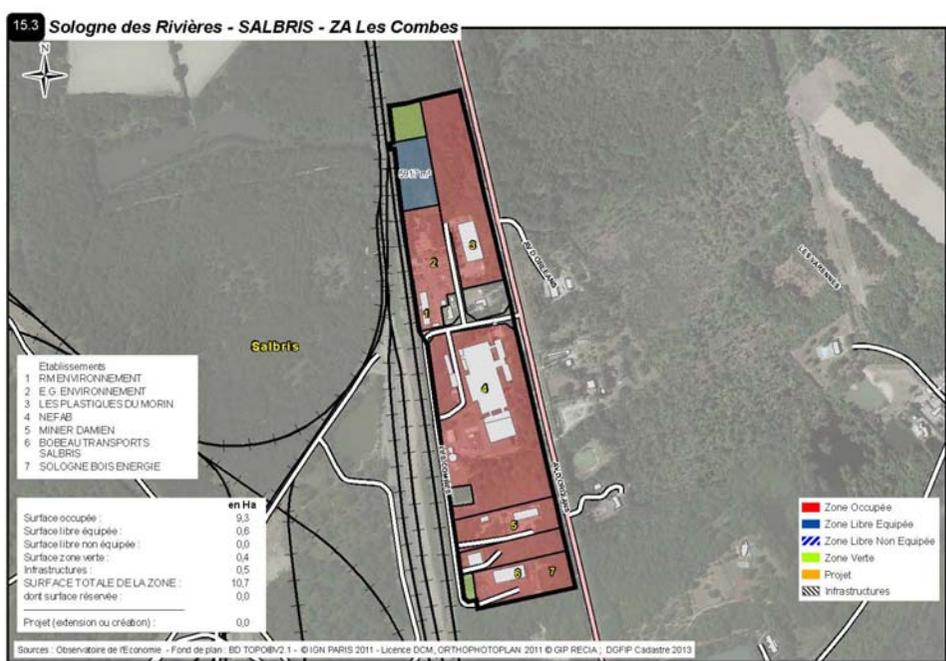
### Enjeux de requalification / développement

- 
- 
- 
- 
- 
- 

# Ebauche

# ZA Les Combes

## Salbris - CC Sologne des Rivières



### Zone relais



Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules/j	Bassin de population et services	Nombre d'emplois sur la ZA
Industrie et services	10,7	< 5 mn	oui	100 - 200

### Caractéristiques

- Gestionnaire : Agence de développement de la Ville de Salbris
- Zone localisée sur la D 2020
- 0,58 ha commercialisés sans activité
- **0,6 Ha de terrain équipé disponible**

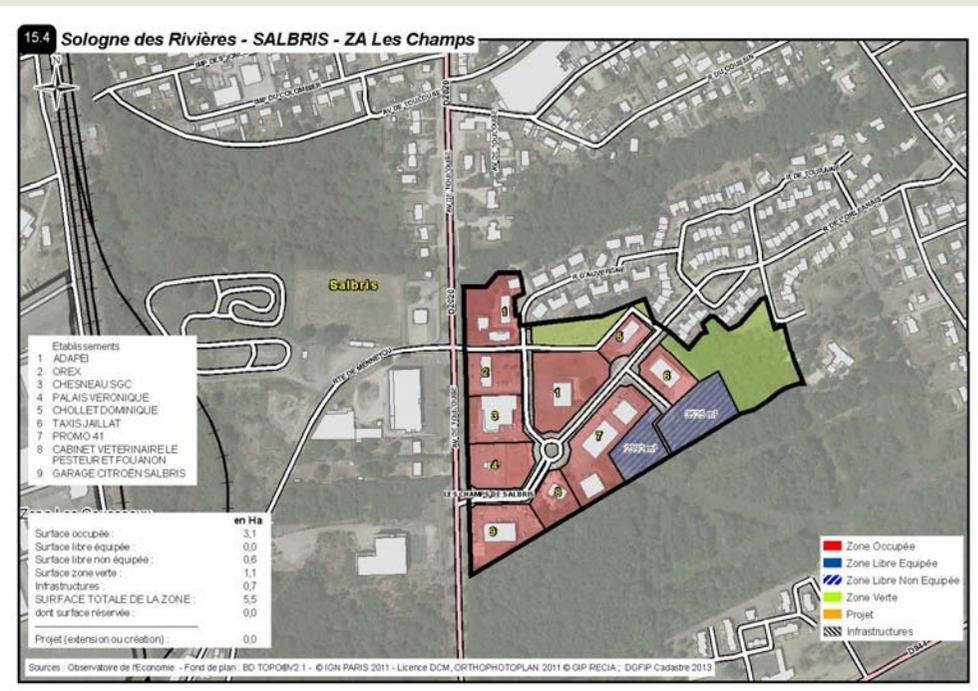
### Enjeux de requalification / développement

- 
- 
- 
- 
- 

# Ebauche

# ZA Les Champs

## Salbris - CC Sologne des Rivières



# Ebauche

### Zone relais



Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules/j	Bassin de population et services	Nombre d'emplois sur la ZA
Artisanat, services	5,5	< 5 mn	Oui	100 - 200

### Caractéristiques

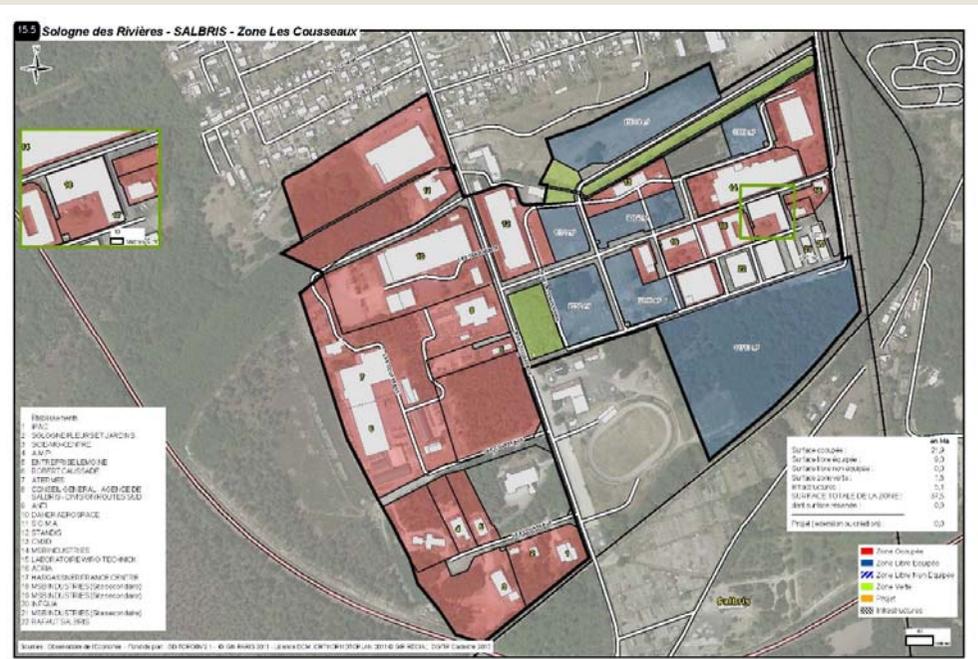
- Gestionnaire : Agence de développement de la Ville de Salbris
- Zone localisée sur la D 200
- **0,6 Ha de terrain non équipé**

### Enjeux de requalification / développement

- 
- 
- 
- 
-

# Zone Les Cousseaux

## Salbris - CC Sologne des Rivières



### Zone majeure



Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules/j	Bassin de population et services	Nombre d'emplois sur la ZA
Industrie	37,5	< 5 mn	oui	200 - 500

### Caractéristiques

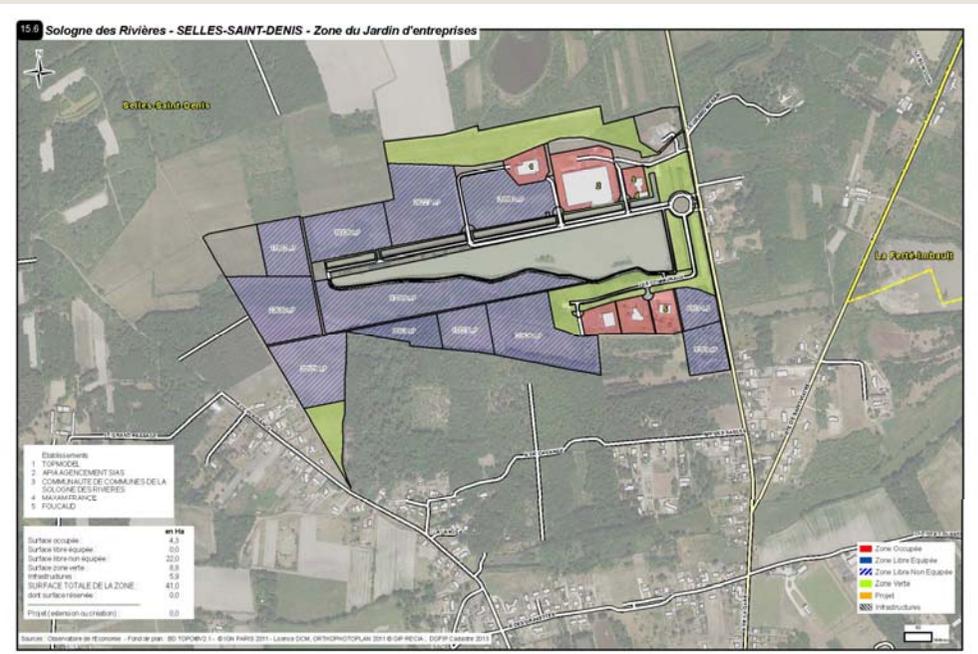
- Gestionnaire : Agence de développement de la Ville de Salbris
- Zone localisée sur la D 2020 et D724
- Raccordement haut débit
- Signalétique
- 3,82 ha commercialisés sans activité
- **9 Ha de terrains équipés disponibles**

### Enjeux de requalification / développement

- 
- 
- 
- 
- 

# Ebauche

# Zone du Jardin d'entreprises Selles-Saint-Denis - CC Sologne des Rivières



## Zone d'équilibre



Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules/j	Bassin de population et services	Nombre d'emplois sur la ZA
Industrie, artisanat, services	41	< 15 mn	oui	100 - 200

## Caractéristiques

- Gestionnaire : communauté de communes de la Sologne des Rivières
- Zone localisée sur la D 123
- Raccordement haut débit
- Signalétique
- 1,07 ha commercialisés sans activité
- **22 Ha de terrains non équipés**

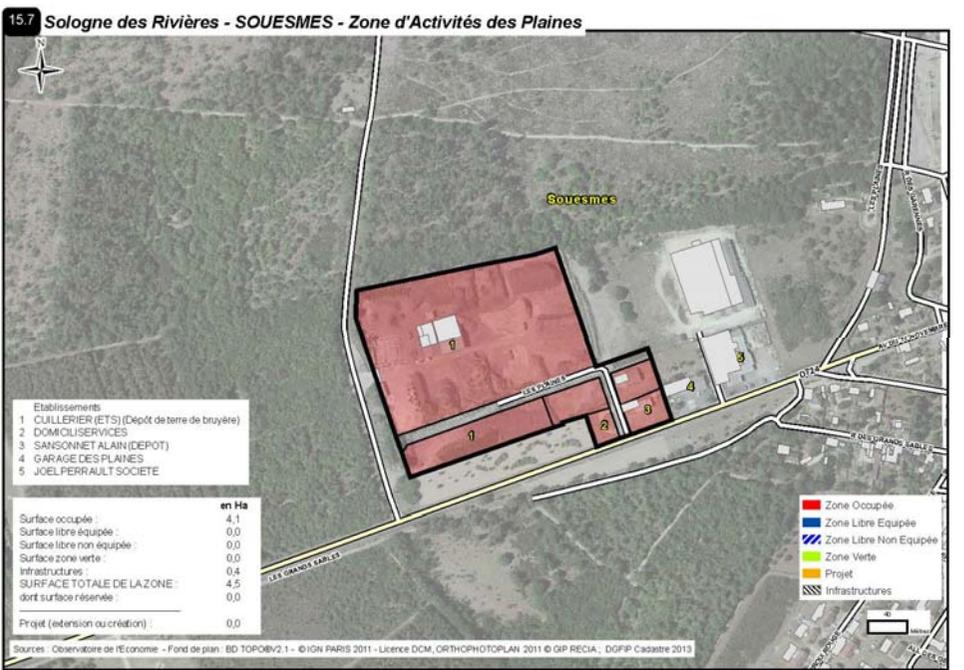
## Enjeux de requalification / développement

- 
- 
- 
- 
- 

*Ebauche*

# Zone d'Activités des Plaines

## Souesmes - CC Sologne des Rivières



### Zone de proximité



Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules/j	Bassin de population et services	Nombre d'emplois sur la ZA
Artisanat, services	4,5	< 15 mn		< 10

### Caractéristiques

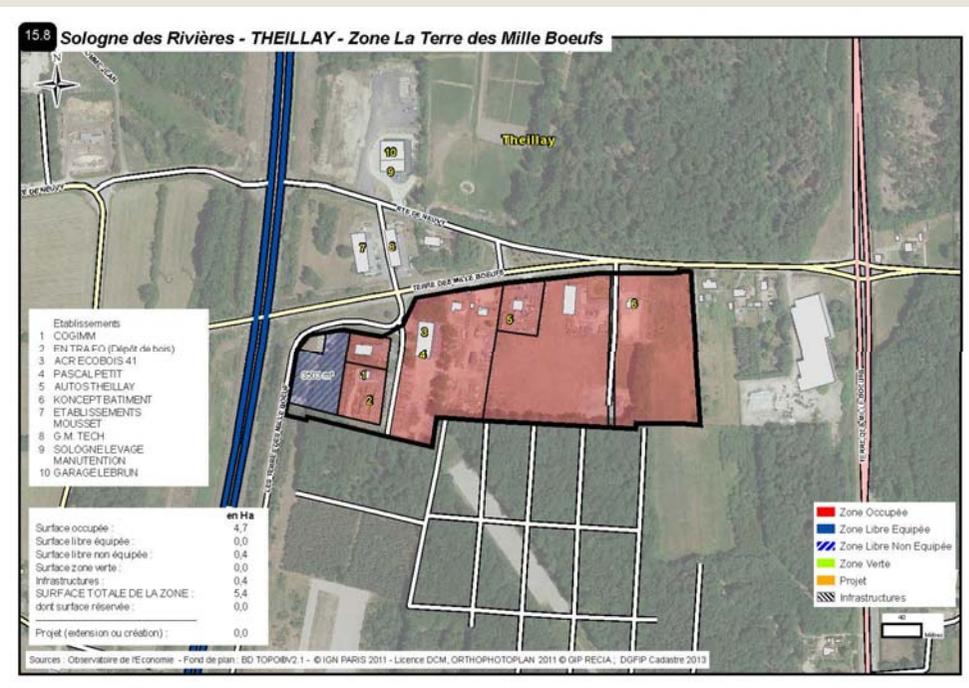
- Gestionnaire : la commune
- Zone localisée sur la D 724
- 0,34 ha commercialisés sans activité

### Enjeux de requalification / développement

- 
- 
- 
- 
- 

# Ebauche

# Zone La Terre des Mille Boeufs Theillay - CC Sologne des Rivières



## Ebauche

### Zone de proximité



Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules/j	Bassin de population et services	Nombre d'emplois sur la ZA
Industrie, artisanat	5,4	< 5 mn		< 10

### Caractéristiques

- Gestionnaire : la commune
- Zone localisée sur la D 2020
- 1,67 ha commercialisés sans activité
- **0,4 Ha de terrain non équipé**

### Enjeux de requalification / développement

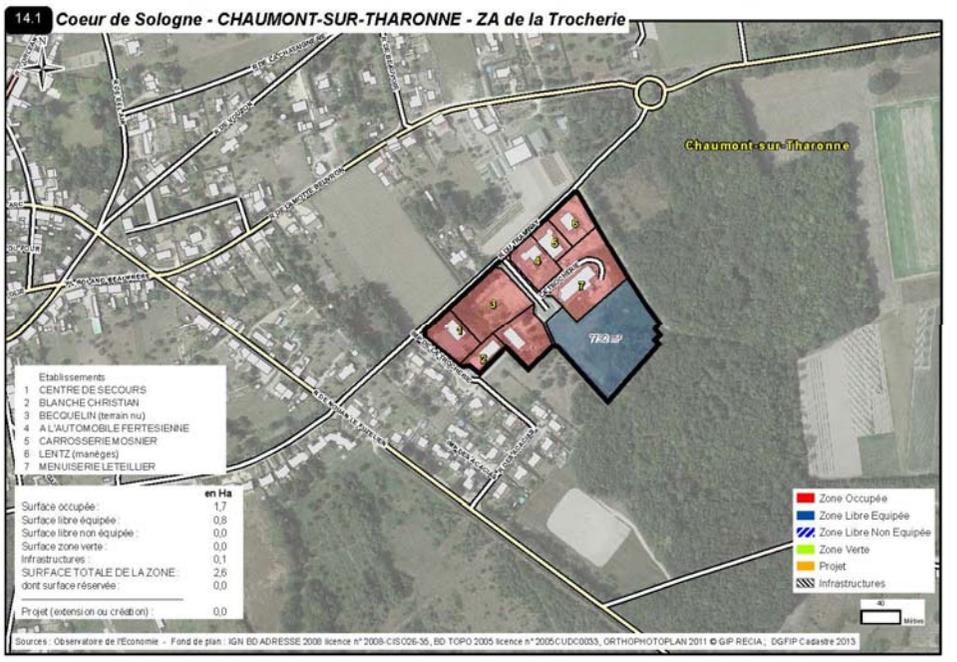
- 
- 
- 
- 
-



# Cœur de Sologne

# ZA de la Trocherie

## Chaumont-sur-Tharonne - CC Cœur de Sologne



### Zone de proximité



Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules/j	Bassin de population et services	Nombre d'emplois sur la ZA
Artisanat, services	2,6	< 10 mn		10 - 20

### Caractéristiques

- Gestionnaire : communauté de communes Cœur de Sologne
- Zone localisée sur la D 922
- 0,21 ha commercialisés sans activité
- **0,8 Ha de terrain équipé disponible**

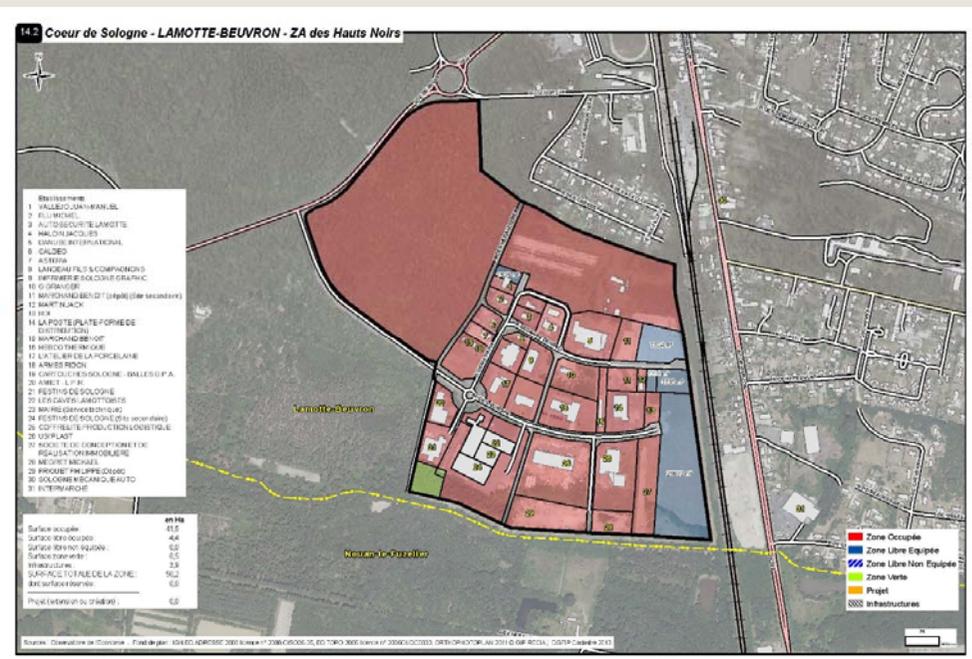
### Enjeux de requalification / développement

- 
- 
- 
- 
- 

*Ebauche*

# Zone des Hauts Noirs

## Lamotte-Beuvron - CC Cœur de Sologne



### Zone majeure



Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules/j	Bassin de population et services	Nombre d'emplois sur la ZA
Industrie, logistique, services	50,2	< 5 mn	oui	200 - 500

### Caractéristiques

- Gestionnaire : communauté de communes Cœur de Sologne
- Zone localisée sur la D 2020 et D 923
- Raccordement numérisé et haut débit
- Signalétique
- 17,04 ha commercialisés sans activité
- **4,4 Ha de terrains équipés disponibles**

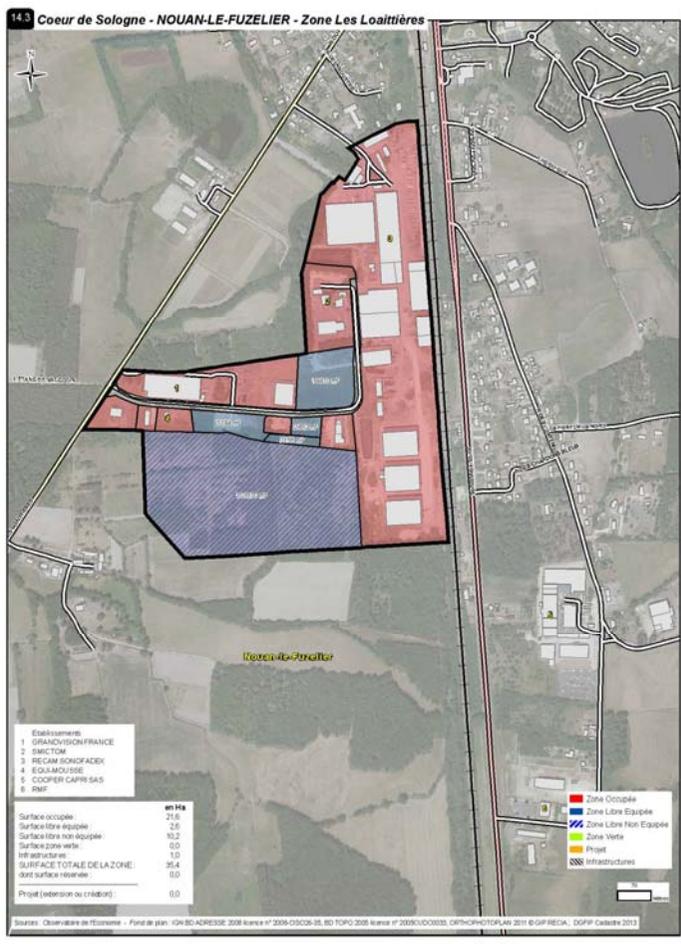
### Enjeux de requalification / développement

- 
- 
- 
- 
- 

*Ebauche*

# Zone Les Loaitières

## Nouan-le-Fuzelier - CC Cœur de Sologne



### Zone majeure



Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules/j	Bassin de population et services	Nombre d'emplois sur la ZA
Industrie, services	35,4	< 5 mn	oui	200 - 500

### Caractéristiques

- Gestionnaire : communauté de communes Cœur de Sologne
- Zone localisée sur la D 2020 et D 122
- Raccordement numérisé et haut débit
- 1,48 ha commercialisés sans activité
- **2,6 Ha de terrains équipés disponibles ; 10,2 ha de terrains non équipés**

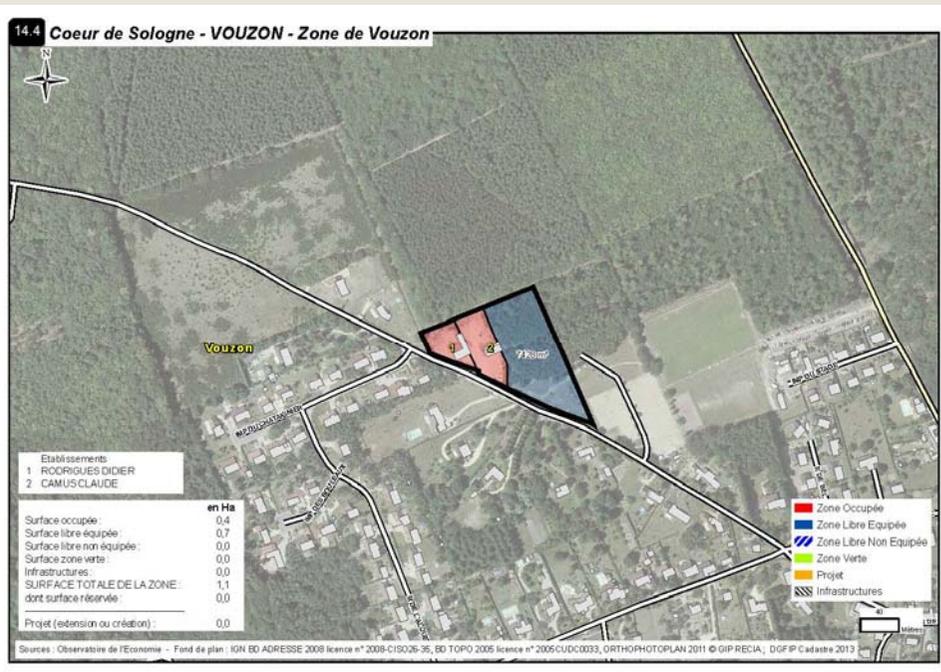
### Enjeux de requalification / développement

- 
- 
- 
- 
- 

*Ebauche*

# Zone de Vouzon

## Vouzon - CC Cœur de Sologne



# Ebauche

### Zone de proximité



Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules/j	Bassin de population et services	Nombre d'emplois sur la ZA
Artisanat	1,1	< 10 mn		< 10

### Caractéristiques

- Gestionnaire : communauté de communes Cœur de Sologne
- Zone localisée sur la D 101
- **0,7 Ha de terrain équipé disponible**

### Enjeux de requalification / développement

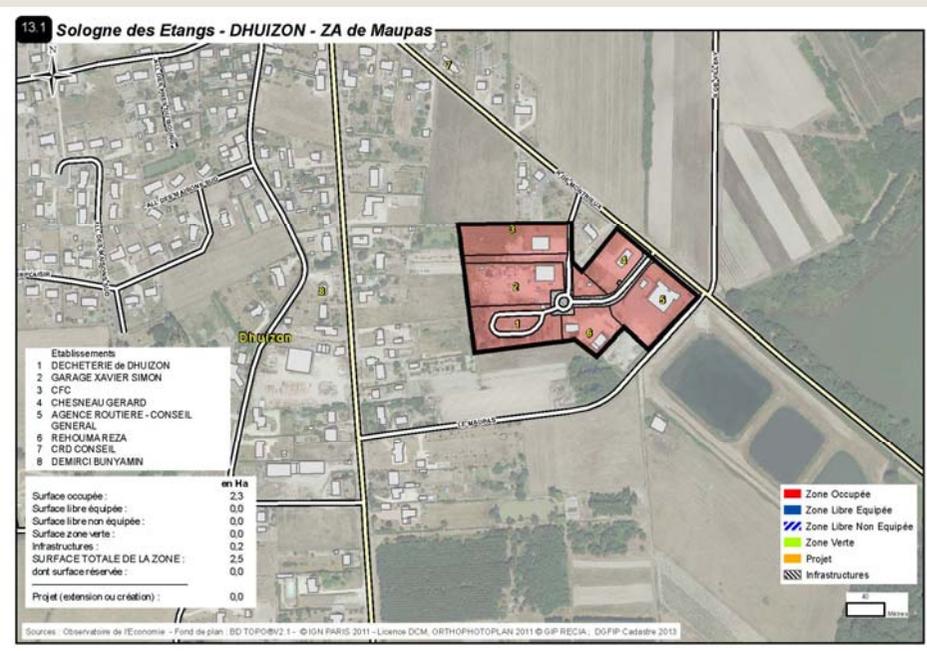
- 
- 
- 
- 
-



# Sologne des Etangs

# ZA de Maupas

## Dhuizon - CC Sologne des Etangs



# Ebauche

## Zone de proximité



Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules/j	Bassin de population et services	Nombre d'emplois sur la ZA
Artisanat, services	2,5	20 mn		20 - 50

## Caractéristiques

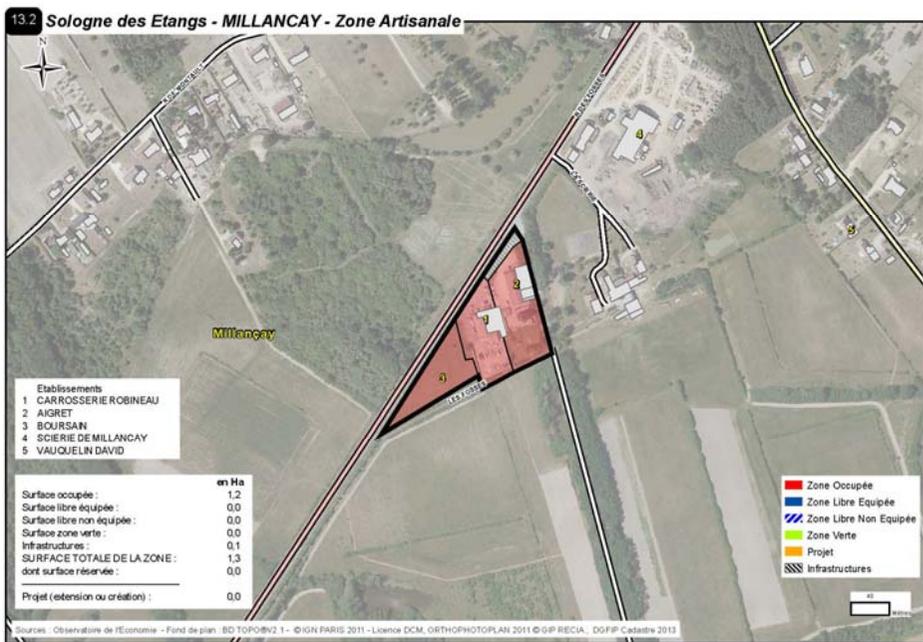
- Gestionnaire : la commune
- Zone localisée sur la D 22

## Enjeux de requalification / développement

- 
- 
- 
-

# Zone Artisanale

## Millançay - CC Sologne des Etangs



# Ebauche

## Zone de proximité



Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules/j	Bassin de population et services	Nombre d'emplois sur la ZA
Artisanat	1,3	< 5 mn		10 - 20

## Caractéristiques

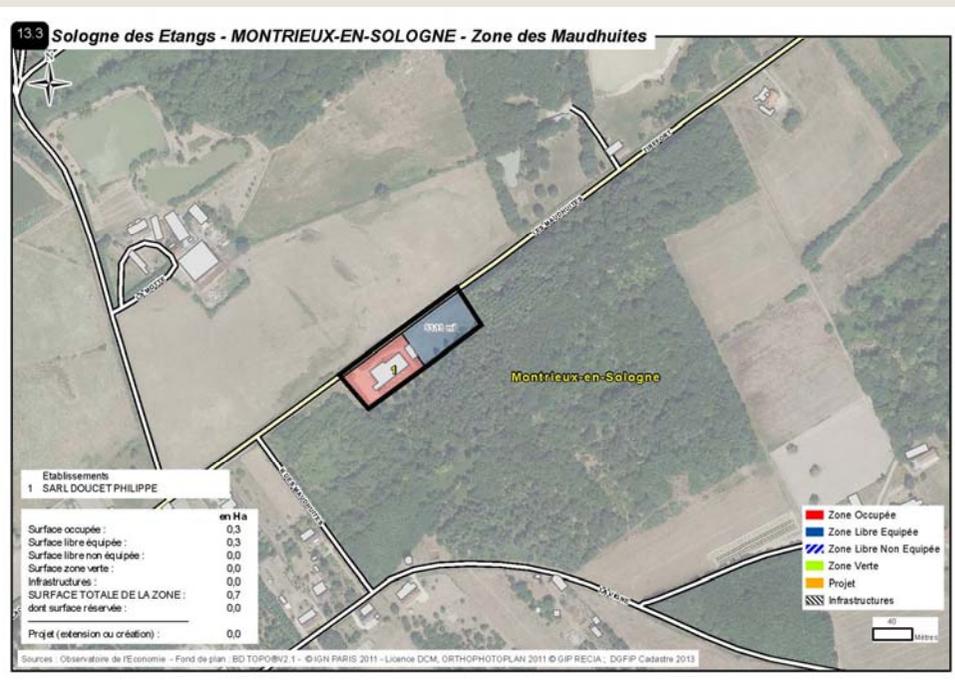
- Gestionnaire : la commune
- Zone localisée sur la D 922

## Enjeux de requalification / développement

- 
- 
- 
-

# Zone des Maudhuites

## Montrieux-en-Sologne - CC Sologne des Etangs



### Zone de proximité



Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules/j	Bassin de population et services	Nombre d'emplois sur la ZA
Artisanat	0,7	< 10 mn		10 - 20

### Caractéristiques

- Gestionnaire : la commune
- Zone localisée sur la D 104
- **0,3 Ha de terrain équipé disponible**

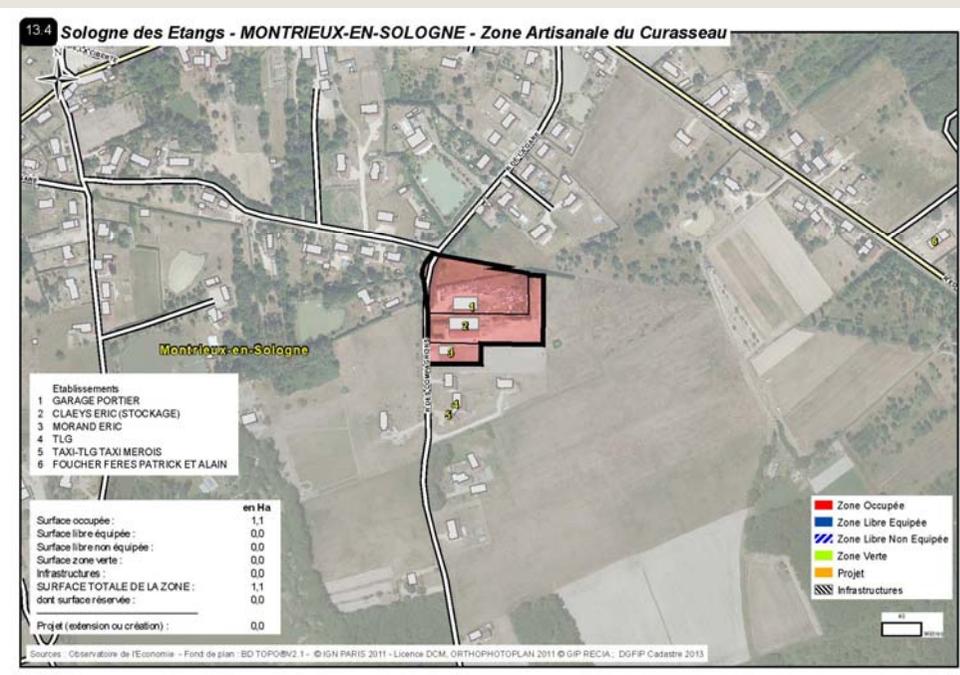
### Enjeux de requalification / développement

- 
- 
- 
- 

# Ebauche

# Zone Artisanale du Curasseau

## Montrieux-en-Sologne - CC Sologne des Etangs



### Zone de proximité



Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules/j	Bassin de population et services	Nombre d'emplois sur la ZA
Artisanat, services	1,1	< 10 mn		< 10

### Caractéristiques

- Gestionnaire : la commune
- Zone localisée sur la D 104

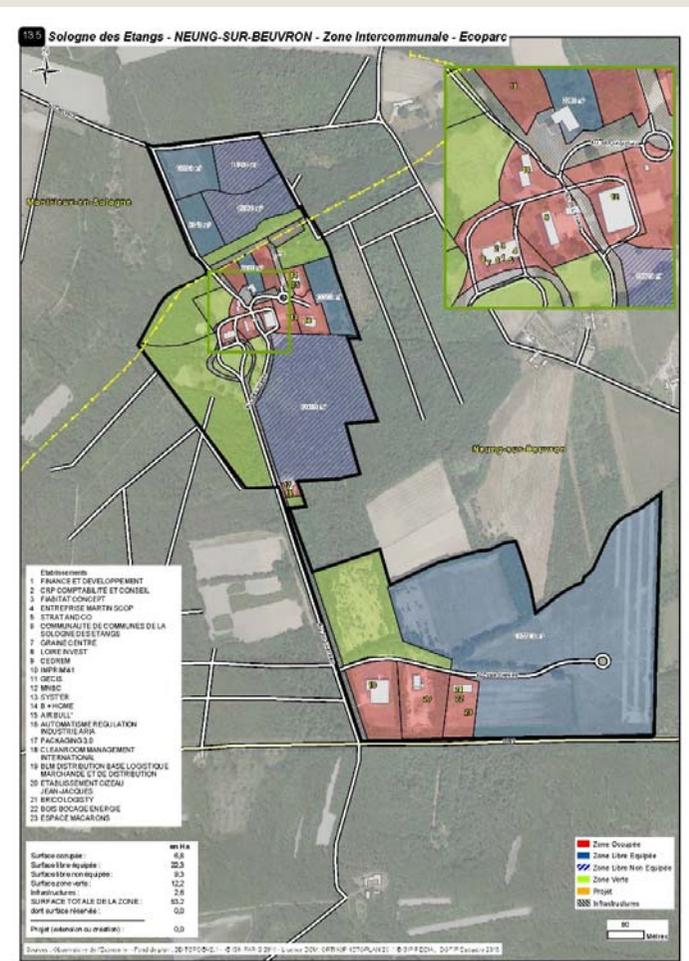
### Enjeux de requalification / développement

- 
- 
- 
- 
- 

*Ebauche*

# Zone Intercommunale - Ecoparc

## Neung-sur-Beuvron - CC Sologne des Etangs



### Zone majeure



Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules/j	Bassin de population et services	Nombre d'emplois sur la ZA
Services, Industrie, Construction	53,2	< 10 mn	oui	100 - 200

### Caractéristiques

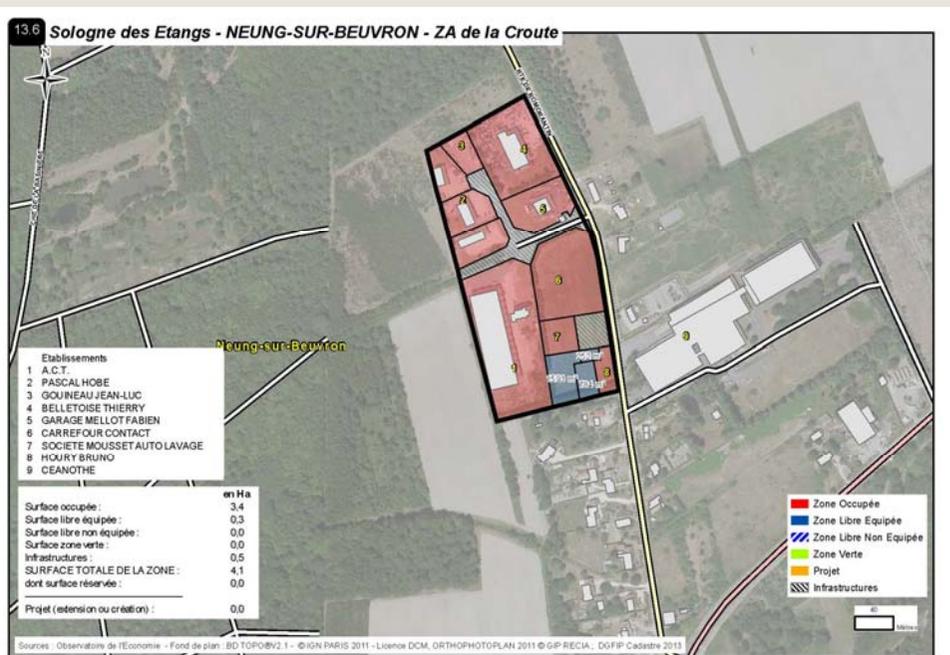
- Gestionnaire : communauté de communes Sologne des Etangs
- Zone localisée sur la D 923
- Raccordement numérisé et haut débit
- Signalétique
- **22,3 Ha de terrains équipés disponibles et 9,3 ha de terrains non équipés**

### Enjeux de requalification / développement

*Ebauche*

# ZA de la Croute

## Neung-sur-Beuvron - CC Sologne des Etangs



### Zone de proximité



Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules/j	Bassin de population et services	Nombre d'emplois sur la ZA
Artisanat, services	4,1	< 5 mn	oui	20 - 50

### Caractéristiques

- Gestionnaire : la commune
- Zone localisée sur la D 925
- 0,34 ha commercialisés sans activité
- **0,3 Ha de terrain équipé disponible**

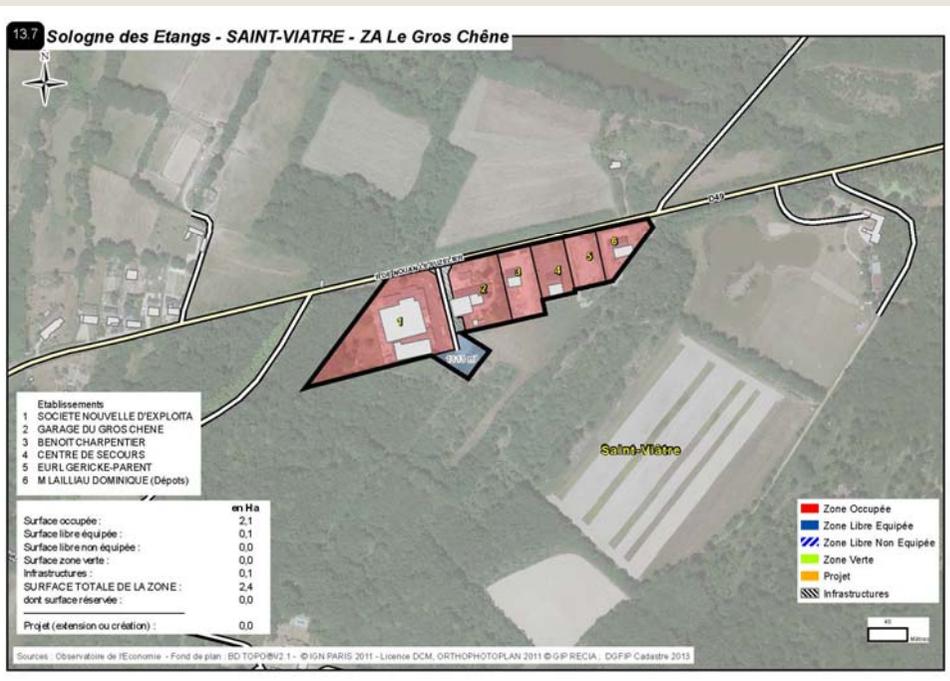
### Enjeux de requalification / développement

- 
- 
- 
- 
- 

# Ebauche

# ZA le Gros Chêne

## Saint-Viâtre - CC Sologne des Etangs



# Ebauche

### Zone de proximité



Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules/j	Bassin de population et services	Nombre d'emplois sur la ZA
Artisanat	2,4	< 10 mn		10 - 20

### Caractéristiques

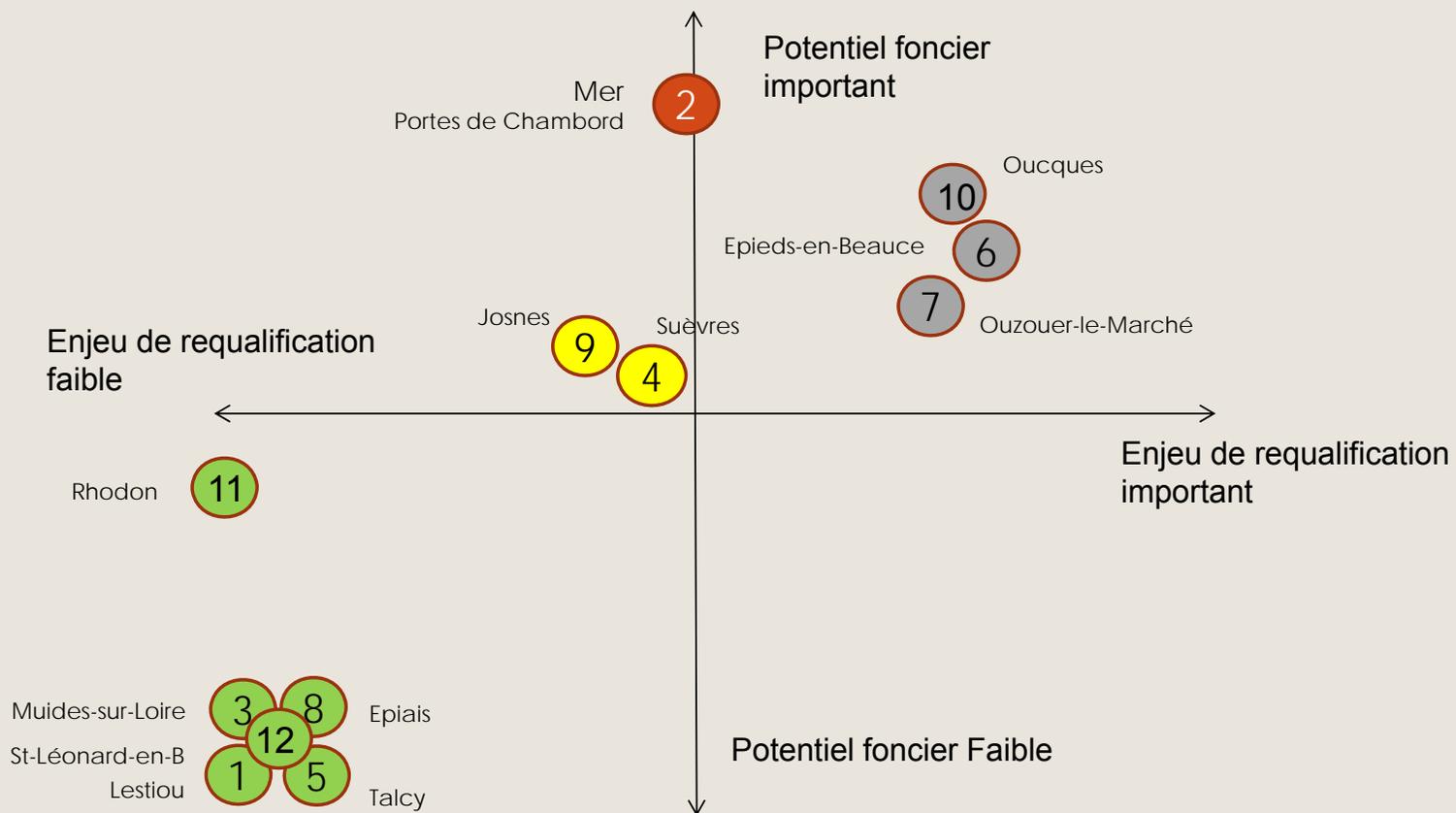
- Gestionnaire : la commune
- Zone localisée sur la D 49
- **0,1 Ha de terrain équipé disponible**

### Enjeux de requalification / développement

- 
- 
- 
- 
-

# Exemple

## Priorisation des interventions





# Immobilier d'entreprise

# *Immobilier d'entreprise*

## *Recensement des possibilités*

### ⇒ **Etablir une fiche par possibilité**

- Localisation précise,
- Porteur de projet / propriétaire
- Nature : friche, local vacant, lot, etc.
- Finalité : artisanal, commercial, etc.
- Existant, encours d'aménagement, projet.
- ...

➤ *Cf. ci-après à titre d'exemple l'approche du Pays Beauce – Val de Loire*

# *Immobilier d'entreprise*

## *Recensement des possibilités*

### Exemple

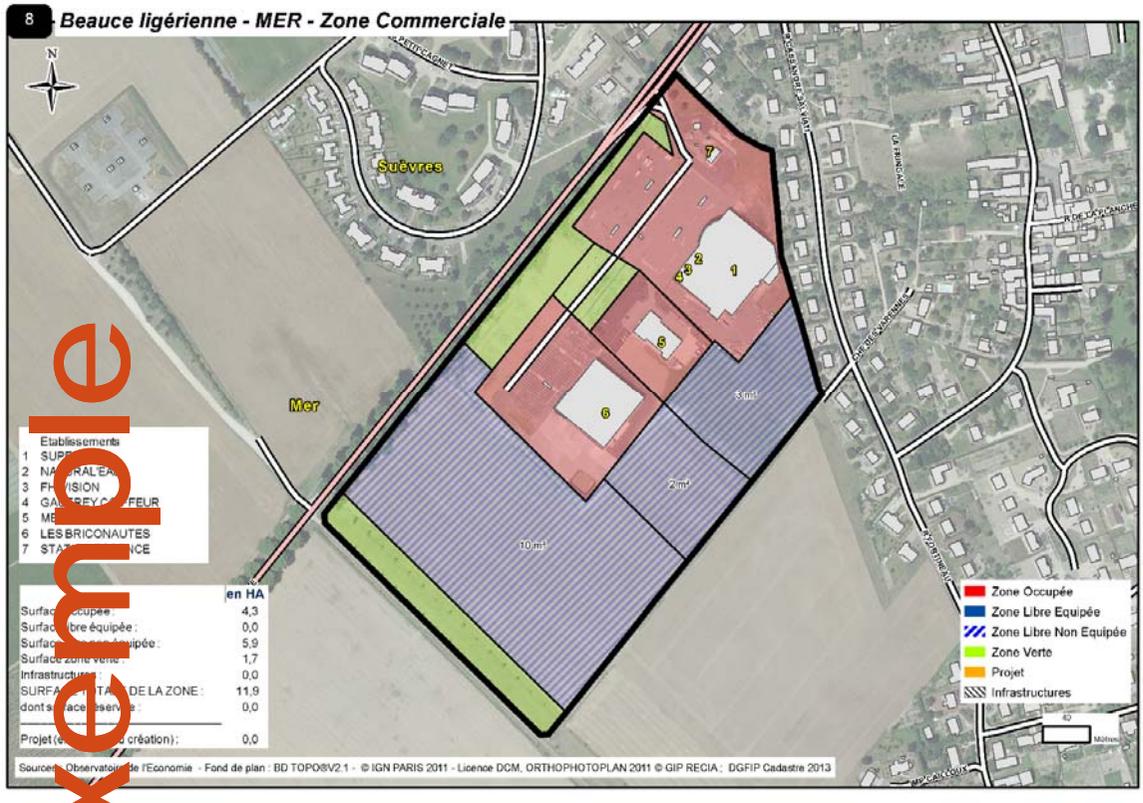
#### ⇒ Local artisanal ZA Route de Vendôme à Oucques

- Localisation précise : 34 route de Vendôme 41290 OUCQUES
- Porteur de projet / propriétaire : CC Beauce et Forêt
- Nature : Bâtiment loué par une entreprise de charpente-couverture
- Description : Bâtiment avec hangar, bureau et sanitaire (200m<sup>2</sup>), une plateforme bétonnée sur un terrain de 2 940m<sup>2</sup>
- Finalité : artisanale
- Projet à moyen terme : acquisition du bâtiment par le locataire d'ici 2017-2018



# Zones commerciales / regroupement commercial

# Zone Commerciale de Mer



Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules/j	Bassin de population et services	Nombre d'emplois sur la ZA
Commerciale	11,9 ha	< 5 mn	oui	50 - 100

## Caractéristiques

- Enjeux de requalification / développement

- 
- 
- 
- 

EXEMPLE