

Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir

PARTIE II :

Stratégie territoriale pour l'accueil d'entreprises
dans le Perche d'Eure-et-Loir



- Avril 2013 -

Travail réalisé avec l'appui du comité « Dynamisation » :



Rappel des objectifs de la démarche

- * Analyser l'offre et la demande foncière et immobilière pour l'accueil d'activités économiques sur le Perche d'Eure-et-Loir
 - * Définir un dispositif territorial d'accueil et de développement des activités et des entreprises
 - * Etablir une stratégie spatialisée et planifiée de l'offre d'accueil d'entreprises
- ➔ Proposer une offre d'accueil adaptée aux attentes des entreprises : zones d'activités de qualité, attractives et compétitives par rapport aux autres territoires (offre de locaux, de services, etc.), immobilier adapté...

Méthodologie

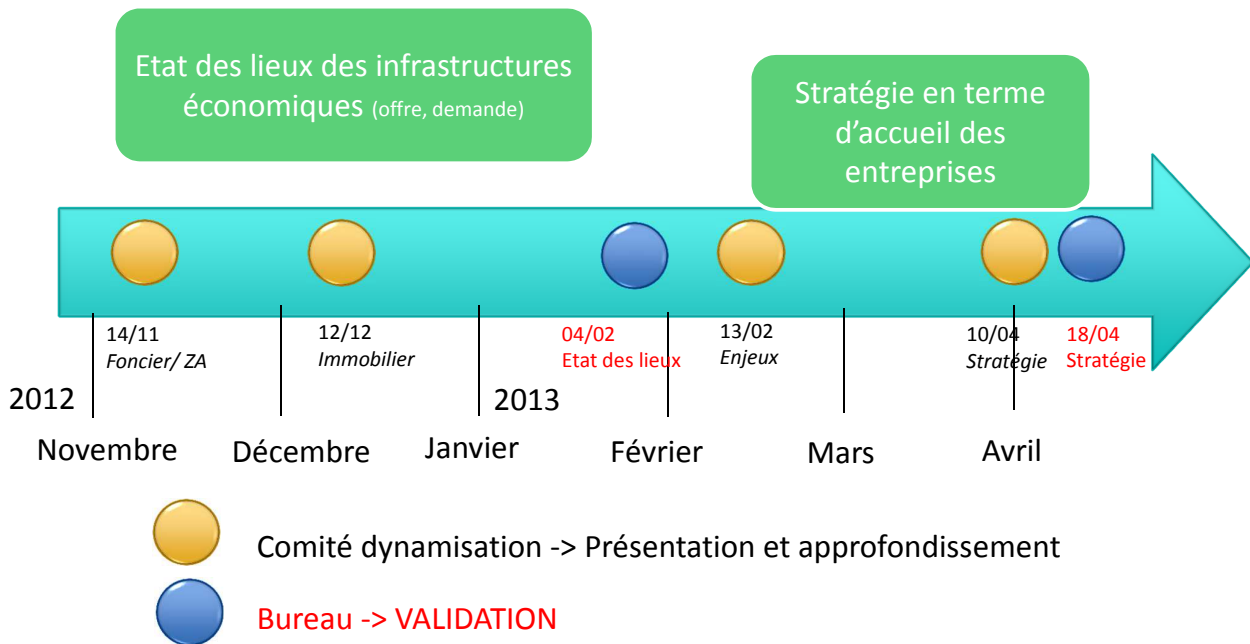


Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir

3

Sommaire

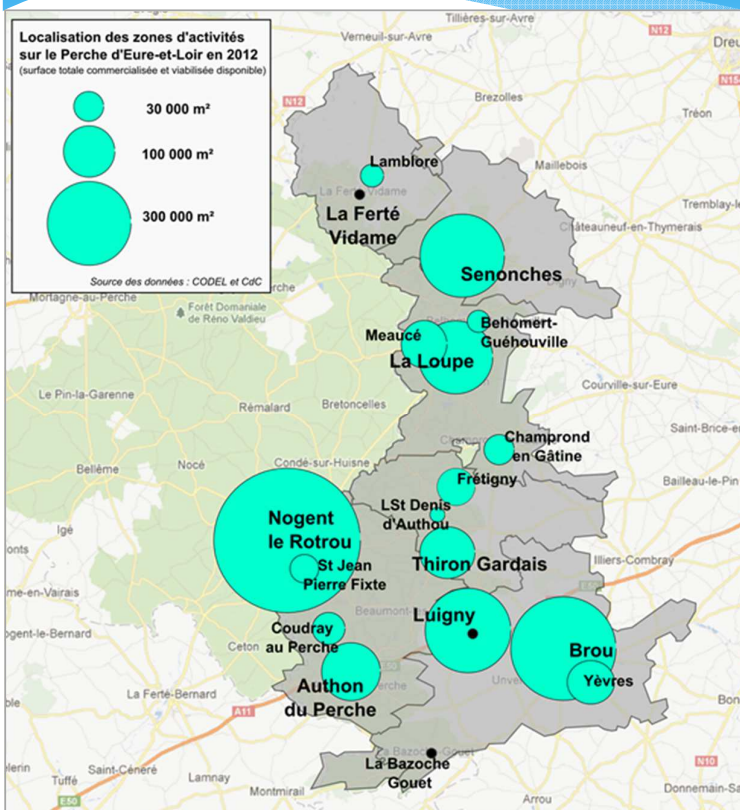
1. Axes de travail
2. Hiérarchisation des zones d'activité selon les besoins d'intervention (besoin foncier, requalification...)
-> Synthèse : définition des priorités d'intervention sur les zones d'activité
3. Identification des espaces pour l'immobilier d'entreprise
4. Choix des actions complémentaires à mener (animation, accompagnement, services...)

Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir

4

1. Axes de travail

Rappels sur l'état des lieux des infrastructures économiques



- 25 zones d'activités
- 256 ha occupés
- 31 ha viabilisés disponibles
- 127 ha de réserves foncières non viabilisées
- Plus de 140 entreprises
- Plus de 4 200 emplois

SYNTHESE : Infrastructures d'accueil économique

● Bon ● Moyen ● A améliorer

Thèmes	Leviers de développement	Freins de développement	Evaluation
Foncier/ immobilier	Des réserves sur les 2 zones majeures (Luigny et l'Aunay) Quelques projets immobiliers pouvant compléter l'offre (pépinière, village d'artisans...)	Peu de surfaces disponibles en ZA, répartition inégale Pas de surfaces immédiatement disponibles sur les zones majeures Zones peu diversifiées (beaucoup de petites zones) Des locaux disponibles, mais souvent inadaptés	●
Accueil/ animation	Mise en place depuis sept-12 d'un comité "dynamisation" (suivi mensuel des projets des entreprises) Rencontres ponctuelles dans le cadre du PACTE eurélien (CODEL), à l'échelle des CdC	Peu voire pas de services sur les zones Faible animation de manière générale à l'échelle des Communautés de Communes	●
Commercialisation	Prix des terrains attractifs	Pas toujours de document de communication Actualisation de l'information	●
Transports	Proximité de l'Île de France, Positionnement central entre les Régions Bretagne, Pays de Loire et Île de France	Eloignement relatif des ZA des accès autoroutiers (à l'exception de Luigny)	●
Réseaux	ZA globalement couvertes par une offre haut débit.	Pas de très haut débit actuellement même si politique volontariste de la Région et du Conseil Général Faible couverture de la téléphonie 3G	●
Image	Qualité de vie et des paysages du Perche Des démarches qualité réalisées sur quelques ZA	Déficits d'intégration paysagère sur de nombreuses zones d'activité Signalétique	●
Environnement économique	Une offre importante d'emplois sur le territoire Succès et image positive véhiculée par certaines entreprises (BBraun, ...)	Erosion de l'emploi industriel. Des incertitudes à moyen terme sur quelques gros employeurs (Valeo...)	●
Localisation d'entreprises		Cohérence de certaines zones (St Jean Pierre Fixte...)	●

Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir

7

Rappel des enjeux de développement

- **Enjeu 1** : Conforter l'emploi sur la zone économique principale du Perche d'Eure-et-Loir (Nogent le Rotrou), en renforçant l'attractivité industrielle de ce secteur (gestion et valorisation de l'offre).
- **Enjeu 2** : Soutenir le développement de la zone de Luigny, en construisant une offre s'appuyant sur les pôles économiques proches (Nogent, Brou, Thiron, Authon et La Bazoche Gouet), pour se différencier des offres voisines existantes.
- **Enjeu 3** : Renforcer l'attractivité artisanale et commerciale des pôles économiques situés sur la frange Est du Perche pour relancer la dynamique d'emploi et éviter un glissement vers une économie plus résidentielle.

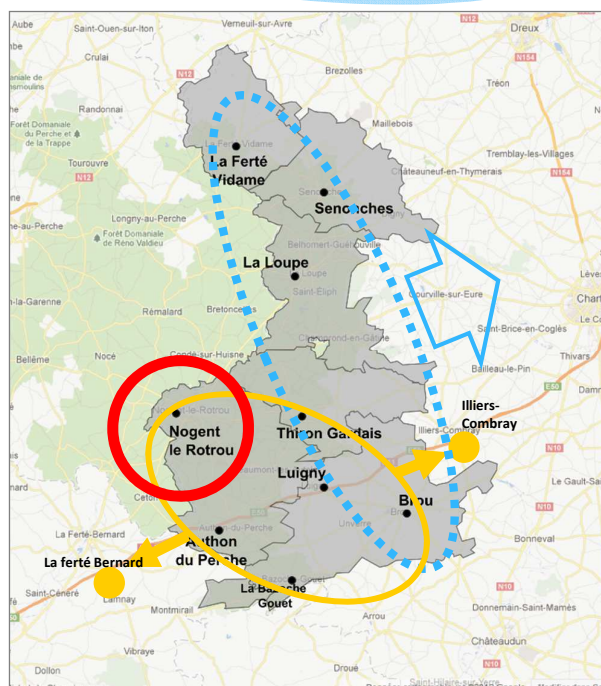


Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir

8



Quelles priorités d'intervention (spatiales et temporelles) pour répondre à ces 3 enjeux ?

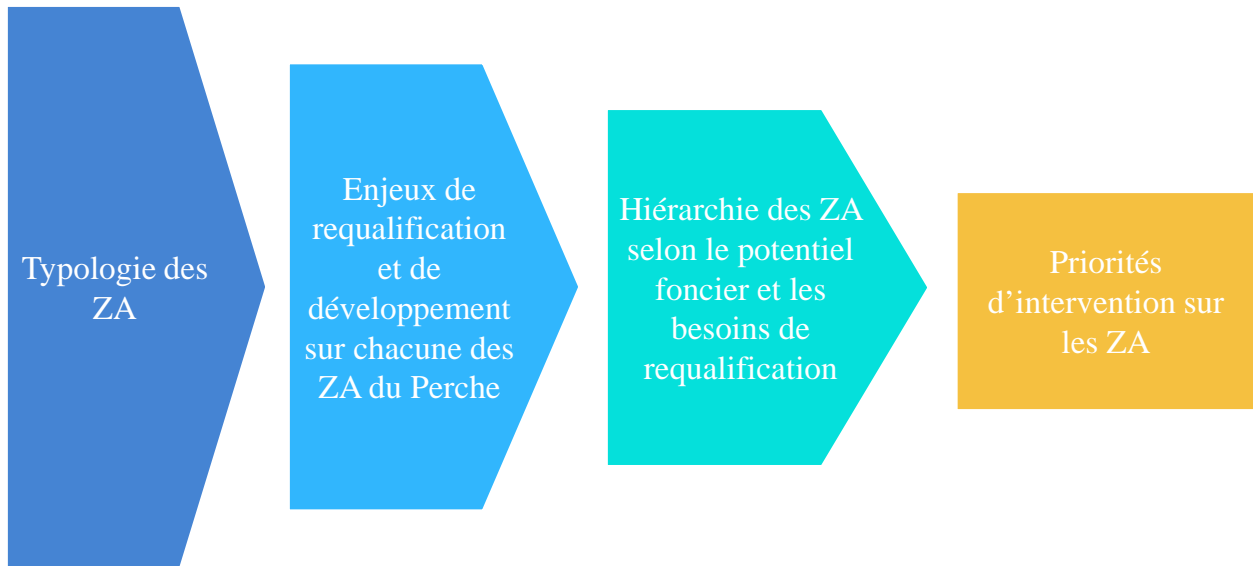
Méthodologie proposée :

1. Hiérarchisation des zones d'activité selon les besoins d'intervention (potentiel foncier, requalification...)
2. Identification des espaces pour l'immobilier d'entreprise
3. Choix des actions complémentaires à mener (animation, accompagnement, services...)

-> SYNTHESE : définition des priorités d'intervention

2. Hiérarchisation des zones d'activités selon les besoins d'intervention

Méthodologie proposée



Typologie des zones d'activités du Perche 28

Critères adoptés pour le classement des zones d'activité :

Vocation	Taille	Accessibilité (*)	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA		
Artisanale	<5 ha	<30 min	non	<50	➔	Zone de proximité
Artisanale et PME	5-10 ha	<30 min	oui	50-100	➔	Zone relais
Artisanale et Industrielle	10-25 ha	<20 min	oui	100-200	➔	Zone d'équilibre
Industrielle	>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 du Perche 28

Communauté de Communes du Perche

Commune	ZA	Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules /jour	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Nombre d'emplois sur la ZA	Classification
Authon	ZA du Fresneau	Artisanale	< 5 ha	< 20 min	<30 min	oui	<50	Zone de proximité
Authon	ZA de la Goguerie	Artisanale et industrielle	5-10 ha	< 20 min	<30 min	oui	100-200	Zone relais
Coudray	ZA de Coudray au Perche	Artisanale	<5 ha	< 20 min	<20 min	non	50-100	Zone de proximité
Margon	Zone commerciale	Commerciale		0 min	<10 min	oui	100-200	Zone d'équilibre
Nogent	Zones de la Messesselle et des Terres Fortes	Mixte (industrielle et commerciale)	>25 ha	<5 min	< 5 min	oui	>500	Zone majeure
Nogent	ZA du Bois de l'Aumône	Artisanale	< 5ha	<5 min	<10 min	oui	50-100	Zone de proximité
Nogent	ZA du Val d'Huisne	Industrielle et artisanale	10-25 ha	0 min	<10 min	oui	100-200	Zone d'équilibre
Nogent	ZA de l'Aunay	Industrielle et artisanale	>25 ha	0 min	<10 min	oui	>500	Zone majeure
St Jean Pierre Fixte	Zone artisanale	Artisanale + habitat	<5 ha	0 min	<10 min	oui	<50	Zone de proximité

Typologie des zones d'activités du Perche 28

Communauté de Communes du Perche Gouet

Commune	ZA	Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules /jour	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Nombre d'emplois sur la ZA	Classification
Brou	ZA de Villoiseau	Mixte (industrielle et commerciale)	>25 ha	0 min	<10 min	oui	>500	Zone majeure
Yèvres	ZA de la Croix Verte	Artisanale	5-10 ha	0 min	<10 min	oui	50-100	Zone relais

Parc d'Activité du Perche Eurélien

Commune	ZA	Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules /jour	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Nombre d'emplois sur la ZA	Classification
Luigny	PAPE	Industrielle et logistique	>25 ha	0 min	<15 min	non	50-100	Zone majeure

Typologie des zones d'activités du Perche 28

Communauté de Communes des Portes du Perche

Commune	ZA	Vocation	Taille	Distance à une voie >5000 véhicules /jour	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Nombre d'emplois sur la ZA	Classification
Belhomert-Guéhouville	ZA de Belhomert	Artisanale et industrielle	<5 ha	<20 min	<10 min	non	50-100	Zone de proximité
Champrond en Gâtine	ZA du Champrier de la ferme	Artisanale	<5 ha	0 min	<15 min	non	<50	Zone de proximité
La Loupe	ZA de la Cerisaie	Commerciale	10-25 ha	<15 min	<5 min	oui	?	Zone d'équilibre
La Loupe	ZI des Grands Prés	Artisanale et industrielle	10-25 ha	<15 min	<5 min	oui	200-500	Zone d'équilibre
Meaucé	ZA de Meaucé	Artisanale et industrielle	5-10 ha	<15 min	<10 min	oui	<50	Zone relais
St Victor de Buthon	Zone de La Hurie	Artisanale et commerciale	<5 ha	0 min	<15 min	non	<50	Zone de proximité

Typologie des zones d'activités du Perche 28

Communauté de Communes du Perche Senonchois

Commune	ZA	Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules/jour	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Nombre d'emplois sur la ZA	Classification
Senonches	ZA des Mourgloires	Artisanale et commerciale	10-25 ha	<30 min	< 30 min	oui	100-200	Zone d'équilibre
Senonches	ZI du Fossé Rouge	Artisanale et PME	<5 ha	<30 min	< 30 min	oui	<50	Zone relais
Senonches	Site de la Forêt	Industrielle	5-10 ha	<30 min	< 30 min	oui	200-500	Zone d'équilibre
Senonches	ZI Ville aux Nonains	Artisanale	<5 ha	<30 min	< 30 min	oui	<50	Zone de proximité
Senonches	ZA de la Libération	Artisanale	5-10 ha	<30 min	< 30 min	oui	<50	Zone relais

Typologie des zones d'activités du Perche 28

Communauté de Communes du Perche Thironnais

Commune	ZA	Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules /jour	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Nombre d'emplois sur la ZA	Classification
Frétigny	ZA de Frétigny	Artisanale	<5 ha	<5 min	< 20 min	non	<50	Zone de proximité
St Denis d'Authou	ZA de St Denis d'Authou	Artisanale	< 5 ha	<10 min	< 20 min	non	<50	Zone de proximité
Thiron Gardais	ZA du Perche Thironnais	Artisanale et PME	10-25 ha	<15 min	<20 min	oui	100-200	Zone d'équilibre

Communauté de Communes de l'Orée du Perche

Commune	ZA	Vocation	Taille	Distance à une voie > 5000 véhicules /jour	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Nombre d'emplois sur la ZA	Classification
Lamblore	Parc d'activité des Boisselières	Artisanale	< 5 ha	< 10 min	<20 min	oui	<50	Zone de proximité

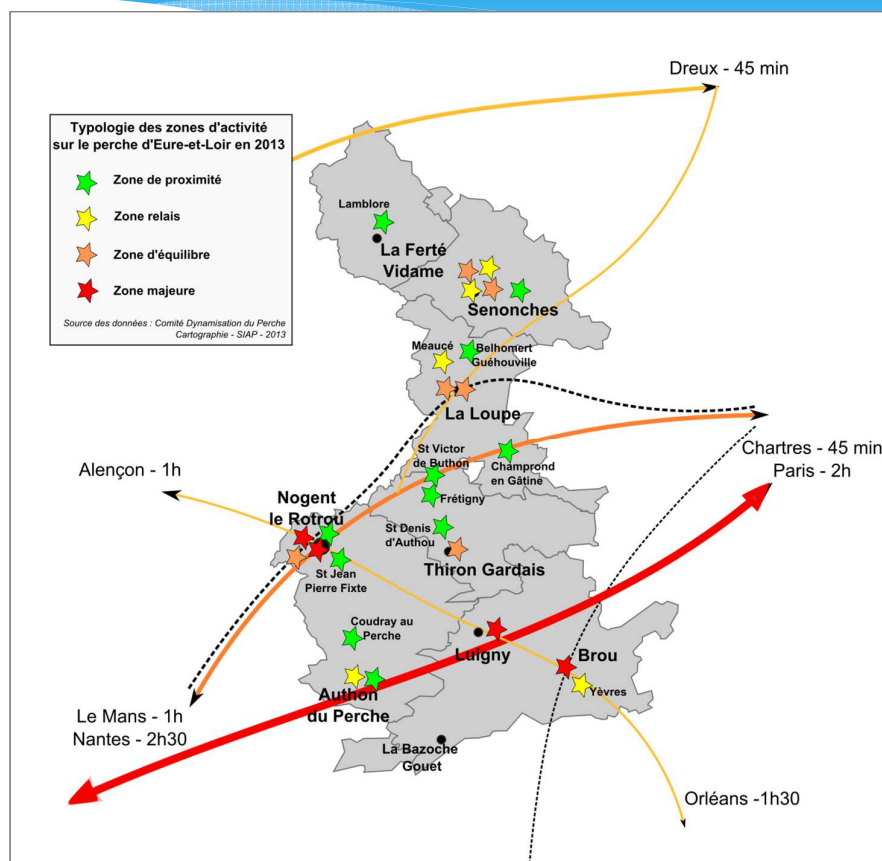
Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir

17

SYNTHESE : typologie des zones d'activités du Perche 28

Zones de proximité	Zones relais	Zones d'équilibre	Zones majeures
ZA du Fresneau (Authon)	ZA de la Goguerie (Authon)	ZA du Val d'Huisne (Nogent)	Zones de la Messesselle et des Terres Fortes (Nogent)
ZA de Coudray au Perche	ZA de la Croix Verte (Yèvres)	Zone commerciale de Margon	ZA de l'Aunay (Nogent)
ZA du Bois de l'Aumône (Nogent)	ZA de Meaucé	ZA de la Cerisaie (La Loupe)	ZA de Villoiseau (Brou)
ZA de St Jean Pierre Fixte	ZA de la Libération (Senonches)	ZI des Grands Prés (La loupe)	Parc d'Activité du Perche eurélien (Luigny)
ZA de Belhomert		ZA des Mourgloires (Senonches)	
ZA du Champrier de la ferme (Champrond en G.)		ZI du Fossé Rouge (Senonches)	
ZI Ville aux Nonains (Senonches)		Site de la Forêt (Senonches)	
ZA de Frétigny		ZA du Perche Thironnais (Thiron Gardais)	
ZA de St Denis d'Authou			
Parc d'activité des Boisselières (Lamblore)			
ZA La Hurie de St Victor de B.			

SYNTHESE : typologie des zones d'activité du Perche 28



Enjeux de requalification / développement sur les zones d'activité

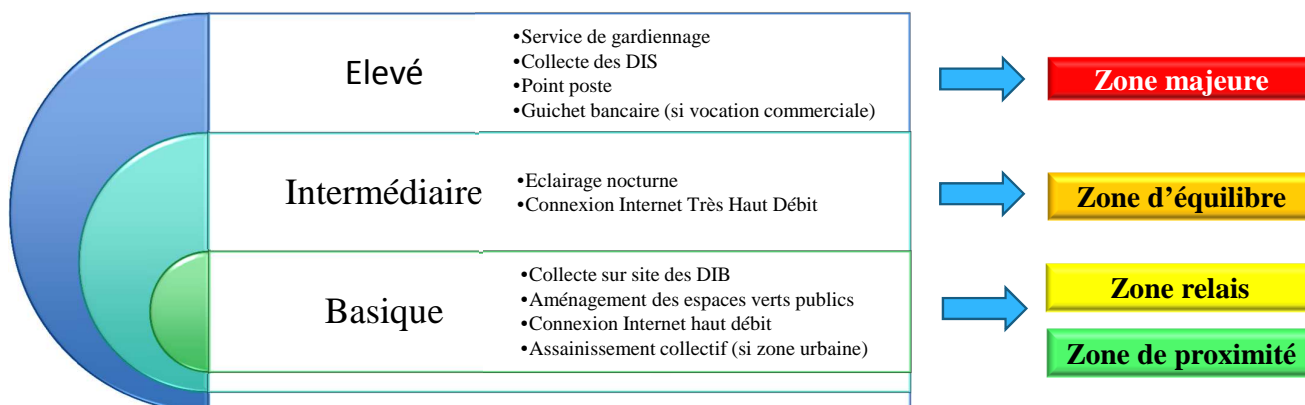
4 critères étudiés :

- Potentiel foncier de la ZA : présence de terrains viabilisés disponibles, présence de friches ou de terrains inutilisés, réserve foncière et projet d'extension
- Aménagements internes de la zone (signalétique, voirie, ...)
- Intégration paysagère de la zone
- Niveau de services sur la zone (au regard de la typologie).
NB : le niveau de services requis sera plus important pour une zone majeure que pour une zone de proximité

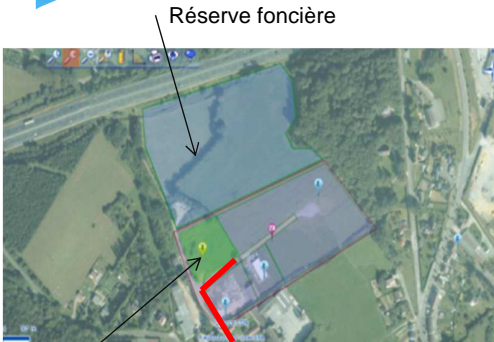
Niveau de services requis selon la typologie de la ZA :

A noter : les niveaux sont supplémentaires (le niveau intermédiaire contient le niveau basique, etc.).

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



CdC du Perche - ZA du Fresneau – Authon du Perche

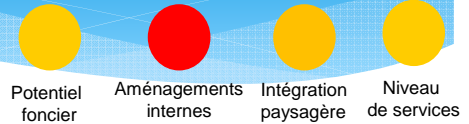


Terrain disponible Chemin d'accès



Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir

Zone de proximité



Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Artisanale	< 5 ha	< 20 min	<30 min	oui	<50

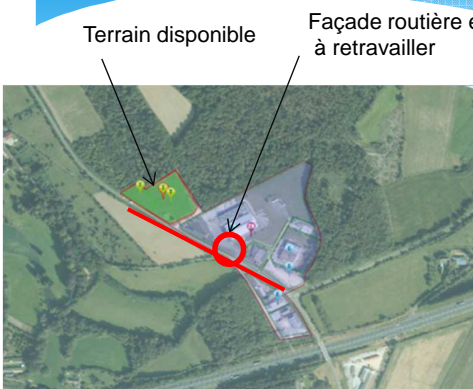
Caractéristiques :

- Gestionnaire : CdC du Perche
- Petite zone artisanale située en périphérie d'Authon du Perche
- Accès délicat (route étroite), ZA un peu enclavée
- 1 terrain disponible (3000m²)
- Commercialisation récente d'un terrain de 2,4 ha à la SCAEL
- 3 entreprises : Percheronne de Mécanique, SCAEL, Gangnolle

Enjeux de requalification / développement :

- Absence de signalétique (y compris pour les terrains disponibles), manque de visibilité de la ZA
- Intégration paysagère relativement correcte (préservation du bocage), à améliorer à l'entrée de la zone
- Requalification ciblée à prévoir (visibilité de l'entrée de zone et signalétique)
- Accès à réfléchir si extension

CdC du Perche - ZA de la Goguerie – Authon du Perche



Terrain disponible Façade routière et entrée de zone à retravailler



Zone relais



Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Artisanale Et industrielle	5-10 ha	< 20 min	<30 min	oui	100-200

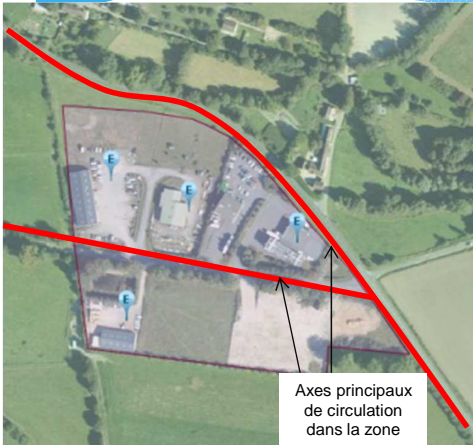
Caractéristiques :

- Gestionnaire : CdC du Perche
- Située en périphérie d'Authon, de part et d'autre de l'axe Nogent-Authon (2000-5000 véhicules/jour)
- Terrains disponibles (13 900 m²)
- Principales entreprises : Nipro France, Chaudrotechnic
- Zone boisée à proximité
- Image dégradée sur la partie sud (de l'autre côté de la RD)

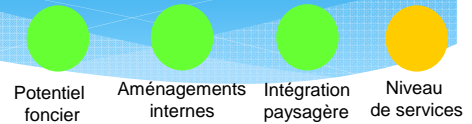
Enjeux de requalification / développement :

- Intégration paysagère à améliorer
- Pas de signalétique (y compris pour les terrains disponibles)
- Requalification ciblée à prévoir :
 - Intégration paysagère de la façade, le long de la RD et sur l'entrée de la ZA en priorité, puis dans la partie interne
 - Créer une signalétique d'entrée de ZA
 - Communiquer sur les terrains à commercialiser (panneau...)

CdC du Perche - ZA de Coudray au Perche



Zone de proximité



Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Artisanale	<5 ha	< 20 min	<20 min	non	50-100

Caractéristiques :

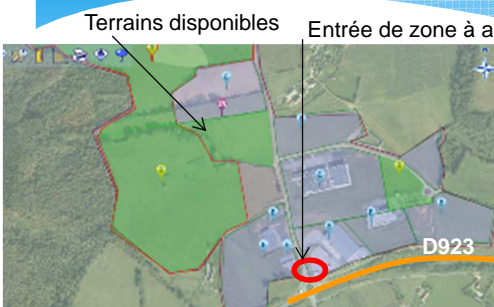
- Gestionnaire : Commune de Coudray au Perche
- Petite zone artisanale située à l'extérieur du bourg, au croisement de la D124 et de la D9, en direction d'Authon du Perche (2000-5000 véhicules/jour)
- Pas de terrain disponible
- Intégration paysagère correcte (maillage bocager).
- 4 entreprises : Vallegrain, Chevereau, Garage de la Rhone, Marchand Frères

Enjeux de requalification / développement :

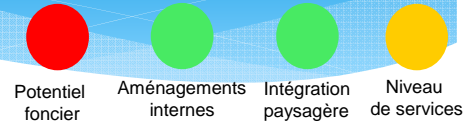
- Pas d'enjeu particulier en matière de requalification ou de développement à court et moyen terme
- Prévoir un suivi régulier des entreprises présentes sur la ZA

43

CdC du Perche - ZA de l'Aunay – Nogent le Rotrou



Zone majeure



Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Industrielle et artisanale	>25 ha	0 min	<10 min	oui	>500

Caractéristiques :

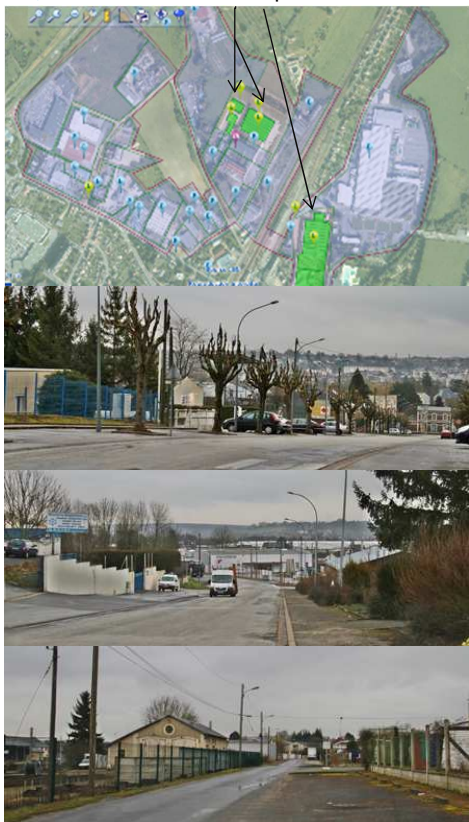
- Gestionnaires : Syndival et CdC du Perche
- A proximité de la D923 (>5000 véhicules par jour)
- Terrains disponibles (14 ha), réserves foncières (47 ha)
- Principales entreprises : Marie Laure PLV, Eurowipes, Sefard, Cook Inov (plus de 600 emplois sur la ZA)
- Bonne intégration paysagère et aménagements internes corrects
- Image cependant sous-valorisée au niveau de l'entrée de la zone.
- Zone située à proximité d'un bois, à préserver (ZNIEFF)

Enjeux de requalification / développement :

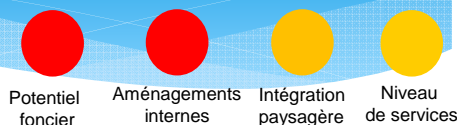
- Enjeu important de développement de cette zone pour l'ensemble du Perche, notamment en termes d'emplois, car elle peut répondre à une demande industrielle exogène
- Extension envisagée sur les réserves foncières, en fonction de la demande
- Niveau de services à améliorer sur ce type de zone (THD)
- Entrée de zone à retravailler (intégration paysagère et signalétique), au niveau du 1^{er} rond-point (en sortie de RD)

CdC du Perche – Zones de la Messesselle et des Terres Fortes – Nogent le Rotrou

Locaux disponibles



Zone majeure



Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Mixte	>25 ha	<5 min	<5 min	oui	>500

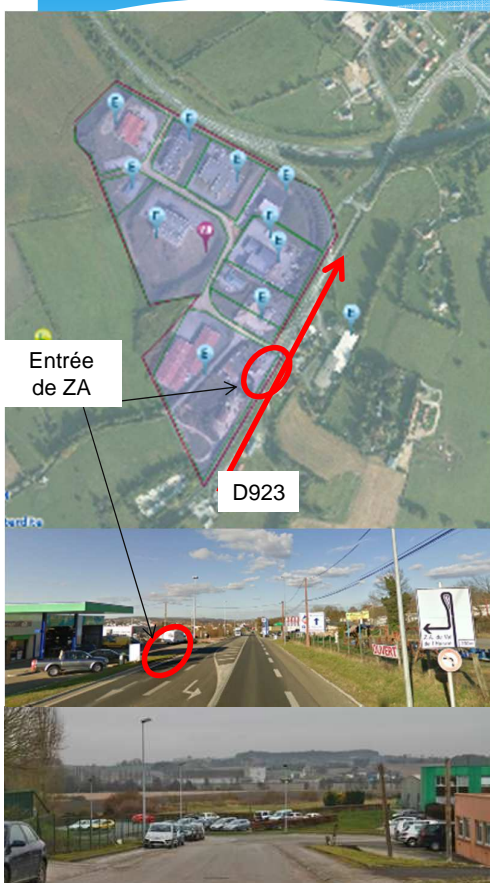
Caractéristiques :

- Gestionnaire : Commune de Nogent le Rotrou
- Zone importante, à la fois industrielle et commerciale (« Les Terres Fortes »), située en secteur urbain, proche du centre ville, à proximité de la D923 et de la gare
- Pas de terrains disponibles, mais des locaux et présence de friches urbaines (ex Sofrel, ex site d'Intermarché...)
- Principales entreprises : Valeo, Monin, Calpac, Cmetal, Intermarché... (plus de 900 emplois sur la zone)

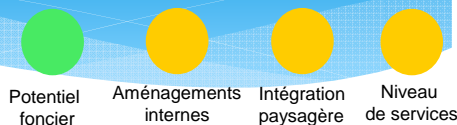
Enjeux de requalification / développement :

- Potentiel de développement non négligeable pour cette zone située à proximité de la gare, avec des répercussions possibles sur l'ensemble du Perche
- Requalification lourde à prévoir à moyen terme pour valoriser l'image de la zone (aménagement internes et paysagers)
- Requalification des friches industrielles
- Réfléchir au développement d'une offre tertiaire, en lien avec la valorisation du pôle gare et la proximité du centre ville
- Niveau de services à améliorer sur ce type de zone (THD...)

CdC du Perche – ZA du Val d'huisne – Nogent le Rotrou



Zone d'équilibre



Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Industrielle et artisanale	10-25 ha	0 min	<10 min	oui	100-200

Caractéristiques :

- Gestionnaire : SYNDIVAL
- Sur la D923, en direction de La Ferté Bernard (> 10 000 véhicules/jour)
- Pas de terrains disponibles
- Principales entreprises : Manufactures du Château, SIT, SECOS, Bossard
- Image peu valorisante depuis la RD, surtout sur sa partie est, en venant de La Ferté Bernard (nombreux affichages...)

Enjeux de requalification / développement :

- Requalification ciblée à prévoir :
 - Entrée de la zone et bordure de la RD (de part et d'autre, y compris hors ZA)
 - Intégration paysagère et aménagements internes à améliorer dans un 2nd temps
- Niveau de services à améliorer sur ce type de zone (THD...)

CdC du Perche – ZA du bois de l'Aumône – Nogent le rotrou

2 entrées de ZA



Zone de proximité

Potentiel foncier

Aménagements internes

Intégration paysagère

Niveau de services

Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Artisanale	<5 ha	<10 min	<10 min	oui	50-100

Caractéristiques :

- Gestionnaire : Commune de Nogent le Rotrou
- Petite zone artisanale située en sortie de ville, en direction de Thiron Gardais (2000-5000 véhicules/jour), à proximité de l'hôpital et d'une zone pavillonnaire
- Pas de terrains disponibles, des locaux ?
- Valorisation correcte de la façade routière (paysagement, bande piétonne...)
- Niveau de services correct pour ce type de zone
- Principales entreprises : Anaïs, David Leduc, Daniel Serigraphie, Seridiffusion, Eurotep, Isesec

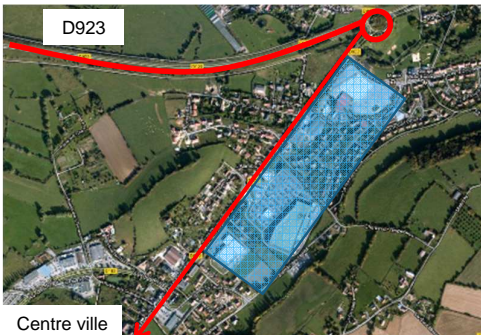
Enjeux de requalification / développement :

- Requalification ciblée à prévoir à terme, à l'intérieur et aux 2 entrées de la zone
- Signalétique à améliorer (entrées de zone, entreprises)

27

CdC du Perche – Zone commerciale de Margon

D923



Centre ville



Zone d'équilibre

Potentiel foncier

Aménagements internes

Intégration paysagère

Niveau de services

Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Commerciale et artisanale	? ha	0 min	<10 min	oui	100-200

Caractéristiques :

- Gestionnaire : Privé
- 1^{ère} zone commerciale du Perche (entre 36 et 50 M€ de chiffre d'affaires en 2009 – Source : CCI – Portrait du commerce).
- Une partie de la zone non aménagée actuellement, suite au déplacement du centre commercial Leclerc .
 - > Un projet de 'Drive'
 - > Un bâtiment mixte en construction, porté par la Mairie (comprenant notamment une halle de producteurs fermiers).

Enjeux de requalification / développement :

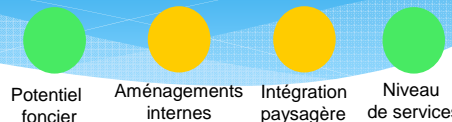
- Requalification commerciale de l'ancien espace Leclerc, visible depuis la route principale et le rond-point d'entrée de ville.

28

CdC du Perche – ZA de St Jean-Pierre Fixte



Zone de proximité



Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Artisanale et habitat	<5 ha	0 min	<10 min	oui	<50

Caractéristiques :

- Gestionnaire : Commune de St Jean Pierre Fixte
- Sur D955, en direction de Brou-Orléans (2000-5000 véhicules/j)
- Pas de terrains disponibles, mais présence d'espaces importants non construits
- Zone mêlant bâtiments artisanaux et logements de type pavillonnaire, difficile à développer (nuisances possibles)
- Problématiques à prévoir à terme, lors des transmissions d'entreprise (logements et ateliers sur un même site dans certains cas)
- Niveau de services correct pour ce type de zone

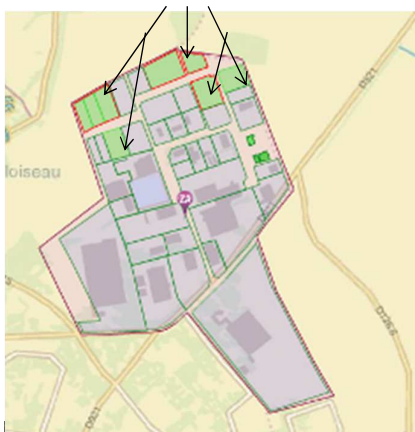
Enjeux de requalification / développement :

- Redéfinition des fonctions et densification éventuelle de la zone à prévoir à terme

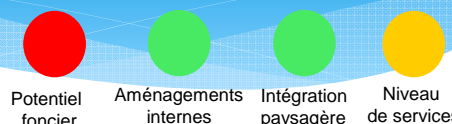
29

CdC du Perche Gouet – ZA de Villoseau – Brou

Terrains disponibles



Zone majeure



Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Mixte	>25 ha	<5 min	<10 min	oui	>500

Caractéristiques :

- Gestionnaire : CdC du Perche Gouet
- Zone mixte (commerciale d'un côté, industrie-artisanat de l'autre), située le long de la D921 (Illiers), à proximité de la D955 (2000-5000 véhicules/jour) et de la gare
- Zone requalifiée et étendue en 2008, des terrains disponibles (31 826 m²), commercialisation en cours. Certains terrains vendus mais non construits.
- Principales entreprises : Etablissements Denis, Latty International, Claircell (plus de 600 emplois sur la zone)
- Effort important réalisé sur les aménagements internes et l'intégration paysagère – AMO qualité régionale). Toutefois, visibilité faible de l'entrée de zone (masquée par le panneau Intermarché)

Enjeux de requalification / développement :

- Niveau de services à améliorer sur ce type de zone (THD...)
- Améliorer la visibilité de l'entrée
- Accentuer la communication sur la commercialisation
- Animation de la zone et suivi des entreprises

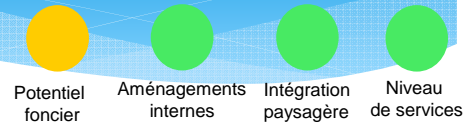
CdC du Perche Gouet – ZA de La Croix Verte - Yèvres

Terrains disponibles



Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loi

Zone relais



Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Artisanale	5-10 ha	0 min	<10 min	oui	50-100

Caractéristiques :

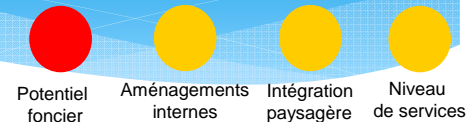
- Gestionnaire : CdC du Perche Gouet
- Zone artisanale, avec façade sur la D955, en direction de Châteaudun-Orléans (2000-5000 véhicules/jour)
- Zone requalifiée et étendue en 2008, 2 terrains disponibles (6000 m²), commercialisation rapide
- Effort important réalisé sur les aménagements internes et l'intégration paysagère, bonne visibilité depuis la D955, image valorisée.
- Principales entreprises : Erode, Beauce entreprise distribution, Moussu
- Niveau de services correct pour ce type de zone.

Enjeux de requalification / développement :

- Peu d'enjeux, commercialisation quasi-achevée
- Prévoir une animation de zone et un suivi des entreprises présentes.

Parc d'Activité du Perche Eurélien - Luigny

Zone majeure



Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Industrielle et logistique	>25 ha	0 min	<15 min	non	50-100

Caractéristiques :

- Gestionnaire : Parc d'Activité du Perche Eurélien (Syndicat mixte)
- Zone rurale de grande capacité, située à la sortie de l'échangeur autoroutier de l'A11 à Luigny (10 000-60 000 véhicules / jour)
- Pas de terrain disponible, mais une réserve foncière importante (400 000 m²), bassin de population le plus proche sur Brou (11km)
- 4 entreprises : CMS High Tech, Dorier Plast, Neoclean, Mobilitas

Enjeux de requalification / développement :

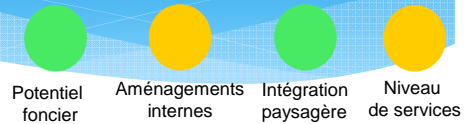
- Enjeu important de développement de cette zone pour l'ensemble du Perche, notamment en termes d'emplois, car elle peut répondre à une demande industrielle exogène
- Intégration paysagère à poursuivre sur la façade routière (RD), signalétique de zone à prévoir
- Niveau de services à améliorer pour ce type de zone (THD...)
- Définir une stratégie de commercialisation et d'animation partagée



CdC des Portes du Perche – ZA de Belhomert



Zone de proximité



Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Artisanale et industrielle	<5 ha	<20 min	<10 min	non	50-100

Caractéristiques :

- Gestionnaire : Privé
- Petite zone située sur la D955 (2000-5000 véhicules/j), en direction de Dreux, en sortie de bourg.
- Pas de terrain disponible, des locaux ?
- 2 entreprises : SARLAM, LC Electronics
- Bonne intégration paysagère de la zone dans le bourg
- Entrée de la zone peu lisible, ambiguë (impression de rentrer dans les locaux de l'entreprise SARLAM)

Enjeux de requalification / développement :

- Signalétique d'entrée de zone à revoir si d'autres entreprises intègrent les bâtiments

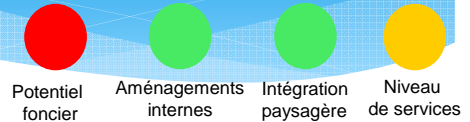
33

CdC des Portes du Perche – ZA du Champrier de la Ferme – Champrond en Gâtine

Terrains disponibles



Zone de proximité



Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Artisanale	<5 ha	0 min	<15 min	non	<50

Caractéristiques :

- Gestionnaire : CdC des Portes du Perche
- Zone artisanale située sur la D923 (>5000 véhicules/jour), sur l'axe Nogent le Rotrou-chartres, un peu en retrait de la voie (pas de façade directe)
- Zone requalifiée et étendue en 2009 (AMO qualité régionale des ZA), des terrains disponibles (25 000 m²), commercialisation lente.
- 3 entreprises : Roderic Brochage, Artgato, Fillette SARL
- Intégration paysagère et aménagements internes corrects, un panneau marquant l'entrée de zone et indiquant la présence de terrains disponibles

Enjeux de requalification / développement :

- Accentuer la communication sur la commercialisation

34

CdC des Portes du Perche – ZA de la Cerisaie – La Loupe

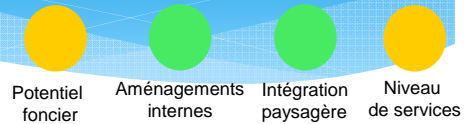
Terrains disponibles



D920



Zone d'équilibre



Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Commerciale	10-25 ha	<15 min	<5 min	oui	50-100

Caractéristiques :

- Gestionnaire : CdC des Portes du Perche
- Zone commerciale située en sortie de ville, en direction de Chartres (2000-5000 véhicules/jour)
- 3 terrains disponibles (7030 m²),
- Déplacement récent d'Intermarché sur la zone et implantation d'un bricomarché
- Principales entreprises : Intermarché, Bricomarché, Paysages Julien & Legault, Fiteco...
- Intégration paysagère et aménagements internes corrects.

Enjeux de requalification / développement :

- Niveau de services à améliorer pour ce type de zone (THD)

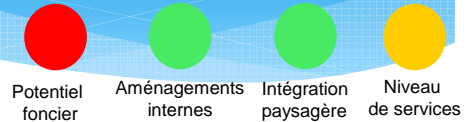
35

CdC des Portes du Perche – ZI des Grands Prés – La Loupe

Réserve foncière



Zone d'équilibre



Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Artisanale et industrielle	10-25 ha	<15 min	<5 min	oui	200-500

Caractéristiques :

- Gestionnaire : CdC des Portes du Perche
- Zone située en sortie de ville, sur la D25, en direction de Senonches (2000-5000 véhicules/jour)
- Zone requalifiée en 2011 (aménagement interne et signalétique, assainissement). Pas de terrain disponible, mais une offre locative de 4 locaux artisanaux de 400 à 1200 m², dans un bâtiment industriel requalifié (ex Quebecor).
- Intégration paysagère et aménagements internes corrects
- Principales entreprises : Filtersun, Scoma, Logipress, Pluriel'28...

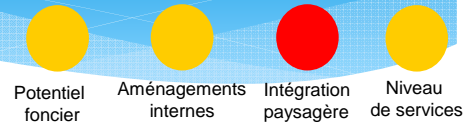
Enjeux de requalification / développement :

- Zone à potentiel de développement artisanal/PME sur du moyen terme (réserves foncières), avec un rayonnement intercommunal.
- Niveau de services à améliorer pour ce type de zone (THD...)
- Projet d'extension à moyen terme sur la réserve foncière (12 ha)

CdC des Portes du Perche – ZA de Meaucé



Zone relais



Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Artisanale et industrielle	5-10 ha	<15 min	<10 min	oui	<50

Caractéristiques :

- Gestionnaire : CdC des Portes du Perche
- Zone située en entrée de bourg, à proximité de La Loupe (1 km)
- Pas de terrain disponible, mais présence de terrains inutilisés. Locaux ?
- Habitations en bordure nord de la zone
- 3 entreprises : Cartor, CDS, Galva Metal

Enjeux de requalification / développement :

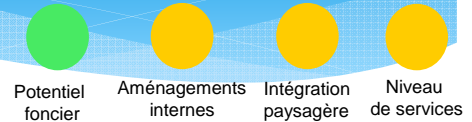
- Requalification ciblée à prévoir à moyen terme :
 - Mise en valeur des 2 entrées (intégration paysagère, signalétique)
 - Réflexion à mener sur la valorisation des terrains non utilisés (dont l'un est propriété du Conseil Général).

37

CdC des Portes du Perche – ZA La Hurie - St Victor de Buthon



Zone de proximité



Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Commerciale et artisanale	? ha	0 min	<15 min	non	?

Caractéristiques :

- Gestionnaire : Commune/ privé
- Petite zone artisanale et commerciale située le long de la D923 (>5000 véhicules/jour), à hauteur de St Victor de Buthon
- Entreprises présentes : restaurant routier (km124), garage Renault, groupe Lecoq...
- Pas de terrains disponibles

Enjeux de requalification / développement :

- Mise en valeur possible des abords de la RN pour augmenter l'attractivité visuelle de la zone (accentuer notamment l'aménagement paysager des parkings...)

38

CdC du Perche Senonchois – ZA des Mourgloires - Senonches

Terrains disponibles



Axes principaux de circulation dans la zone



Zone d'équilibre



Potentiel foncier



Aménagements internes



Intégration paysagère



Niveau de services

Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Artisanale et commerciale	10-25 ha	<30 min	<30 min	oui	100-200

Caractéristiques :

- Gestionnaire : CdC du Perche Senonchois
- Zone artisanale et commerciale située en périphérie de Senonches, sur la D941, en direction de La Ferté vidame pour la partie commerciale (1000-2000 véhicules/jour)
- Des terrains disponibles (16 000 m²)
- Intégration paysagère et aménagements internes à améliorer
- Proximité de la forêt (classée Natura 2000)
- Principales entreprises : Intermarché, Point P, Redex Engrenages, Marbrerie Vaux

Enjeux de requalification / développement :

- Zone à potentiel de développement artisanal et commercial, avec un rayonnement intercommunal
- Requalification à prévoir afin de garantir une image positive de la zone (en priorité le long des 2 axes principaux) : intégration paysagère, aménagements internes, signalétique
- Niveau de services à améliorer pour ce type de zone (THD...)

CdC du Perche Senonchois – ZI du Fossé Rouge - Senonches

Réserve foncière



Zone relais



Potentiel foncier



Aménagements internes



Intégration paysagère



Niveau de services

Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Artisanale	<5 ha	<30 min	<30 min	oui	<50

Caractéristiques :

- Gestionnaire : CdC du Perche Senonchois
- Pas de terrains disponibles, une réserve foncière importante (11 ha) mais peu exploitable (présence de marnières).
- Présence d'un bâtiment industriel acquis par la CdC il y a quelques années et transformé en locaux artisanaux.
- Intégration paysagère et aménagements internes à améliorer
- Proximité de la forêt (classée Natura 2000)
- Principales entreprises : Deco Stores 28, Provost

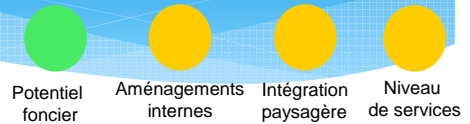
Enjeux de requalification / développement :

- Requalification ciblée à prévoir sur l'ancien site industriel (entrée, aménagements internes et paysagers, signalétique)

CdC du Perche Senonchois – ZI de la Forêt - Senonches



Zone d'équilibre



Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Industrielle	5-10 ha	<30 min	<30 min	oui	200-500

Caractéristiques :

- Gestionnaire : CdC du Perche Senonchois
- Zone industrielle de petite taille, mais offrant plus de 400 emplois, située en périphérie de bourg, en direction de La Loupe (1000-2000 véhicules/ jour).
- Proximité de la forêt (classée Natura 2000)
- Pas de terrains disponibles
- 3 entreprises : Eurofeu, Senonches traitement de données informatiques, Intégration et services

Enjeux de requalification / développement :

- Requalification ciblée à prévoir le long de la D25, afin de valoriser l'image de la zone et de l'entrée dans la ville, en continuité avec le paysage forestier : poubelles à cacher, aménagements paysagers...)
- Niveau de services a améliorer pour ce type de zone (THD)

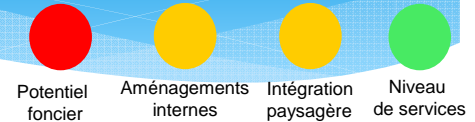
41

CdC du Perche Senonchois – ZA de la Libération - Senonches

Projet de village d'artisans 'bois'



Zone relais



Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Artisanale	5-10 ha	<30 min	<30 min	oui	<50

Caractéristiques :

- Gestionnaire : CdC du Perche Senonchois
- Zone artisanale située en périphérie de Senonches, sur la D20, en direction de Longny-au-Perche (<1000 véhicules/jour)
- Projet de construction d'un village d'artisans dédié à la filière bois sur une réserve foncière de 23000m²(3 locaux en location).
- Un local également disponible au sein de l'entreprise Stylewood, la seule actuellement présente sur la zone (agencement)

Enjeux de requalification / développement :

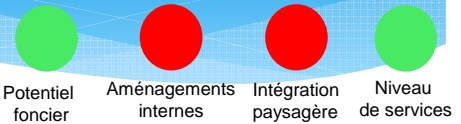
- Construction du village d'artisans, aménagement des abords et signalétique
- Extension à moyen terme de la zone d'activité, en lien avec le village d'artisans (dans une logique de parcours résidentiel d'entreprises)

42

CdC du Perche Senonchois – ZI Ville aux Nonains - Senonches



Zone de proximité



Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Artisanale	<5 ha	<30 min	<30 min	oui	<50

Caractéristiques :

- Gestionnaire : CdC du Perche Senonchois
- Zone localisée dans un hameau, à l'écart du bourg de Senonches (1,5 km environ), constituée d'anciens bâtiments industriels dégradés dont la propriété est privée.
-> Présence d'une friche industrielle importante
- Pas de terrains disponibles
- Zone localisée à proximité d'espaces d'habitation

Enjeux de requalification / développement :

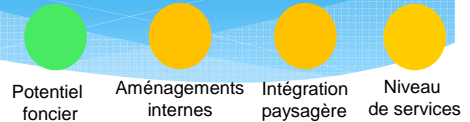
- Réfléchir à la requalification des bâtiments
- Intégration paysagère et aménagements des abords

43

CdC du Perche Thironnais – ZA de Frétigny



Zone de proximité



Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Artisanale	<5 ha	<5 min	<20 min	non	<50

Caractéristiques :

- Gestionnaire : commune de Frétigny
- Zone artisanale située en périphérie du bourg de Frétigny de part et d'autre de la D154 en direction de Combres (voie de taille réduite).
- Pas de terrain disponible, un local à louer (propriété privée)
- Entreprises : scierie Navet, Apro Culture, Richardeau, FMA

Enjeux de requalification / développement :

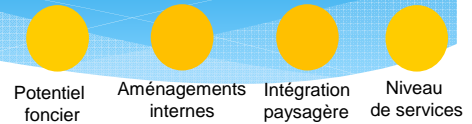
- Requalification ciblée à prévoir à terme le long de la D154, afin de valoriser l'image de la zone (aménagement paysagers...)

44

CdC du Perche Thironnais – ZA de St Denis d'Authou



Zone de proximité



Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Artisanale	<5 ha	<10 min	<20 min	non	<50

Caractéristiques :

- Gestionnaire : Commune de St Denis d'Authou
- Petite zone artisanale située en périphérie de bourg, sur la D5 en direction de Frétigny.
- 2 terrains disponibles (3059 m²)
- 2 entreprises présentes sur la zone : Biocosmetic création, Adequat Multiservices

Enjeux de requalification / développement :

- Bonne intégration paysagère sur l'axe routier D5 (maillage bocager préservé), à améliorer cependant à l'entrée et à l'intérieur de la zone
- Prévoir une signalétique à l'entrée de la zone (lisibilité peu évidente, impression d'entrer dans une propriété privée)

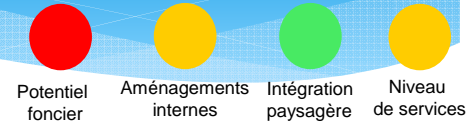
45

CdC du Perche Thironnais – ZA du Perche Thironnais – Thiron Gardais

Projet d'extension de la zone



Zone d'équilibre



Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Artisanale et PME	10-25 ha	<15 min	<20 min	oui	100-200

Caractéristiques :

- Gestionnaire : CdC du Perche Thironnais
- Zone localisée en périphérie de bourg, en direction de Beaumont les Autels et Luigny, à 12 km de l'A11
- Des terrains disponibles (8587 m²), une réserve foncière importante (13 ha), des locaux disponibles
- Aménagements internes et intégration paysagère corrects le long des 2 axes principaux

Enjeux de requalification / développement :

- Zone à potentiel de développement artisanal/PME, avec un rayonnement intercommunal
- Réserve foncière de 13 ha et projet d'extension sur 11 405 m² dans un 1^{er} temps, sur cette réserve.
- Profiter de l'extension pour mettre en place une signalétique globale sur la ZA et prévoir une communication sur la commercialisation
- Niveau de services à améliorer pour ce type de zone (THD)



Zone de proximité



Potentiel foncier



Aménagements internes



Intégration paysagère



Niveau de services

Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA
Artisanale	< 5 ha	< 10 min	<20 min	oui	<50

Caractéristiques :

- Gestionnaire : CdC de l'Orée du Perche
- Zone artisanale située, à la sortie de La Ferté Vidame, sur la D941, en direction de Verneuil sur Avre (2000-5000 véhicules /j)
- Pas de terrain disponible, réserve de 20 000 m²
- Projet d'implantation d'une PME (de Verneuil sur Avre) sur une surface de 5000m²
- Projet de pôle éco-construction initié par une entreprise locale
- Intégration paysagère et aménagements internes correctes (efforts de plantations le long de la RD mais aussi à l'intérieur de la zone)

Enjeux de requalification / développement :

- Projet d'extension de 20 000 m², qui respecte le cahier des charges environnemental régional, pour accueillir la PME et le pôle écoconstruction. Celui-ci permettra un passage en zone relais.
- Profiter de l'extension pour mettre en place une signalétique globale sur la ZA.

SYNTHESE :

Priorités d'intervention sur les zones d'activité

Rappel des enjeux de développement

- **Enjeu 1** : Conforter l'emploi sur la zone économique principale du Perche d'Eure-et-Loir (Nogent le Rotrou), en renforçant l'attractivité industrielle de ce secteur (gestion et valorisation de l'offre).
- **Enjeu 2** : Soutenir le développement de la zone de Luigny, en construisant une offre s'appuyant sur les pôles économiques proches (Nogent, Brou, Thiron, Authon et La Bazoche Guet), pour se différencier des offres voisines existantes.
- **Enjeu 3** : Renforcer l'attractivité artisanale et commerciale des pôles économiques situés sur la frange Est du Perche pour relancer la dynamique d'emploi et éviter un glissement vers une économie plus résidentielle.

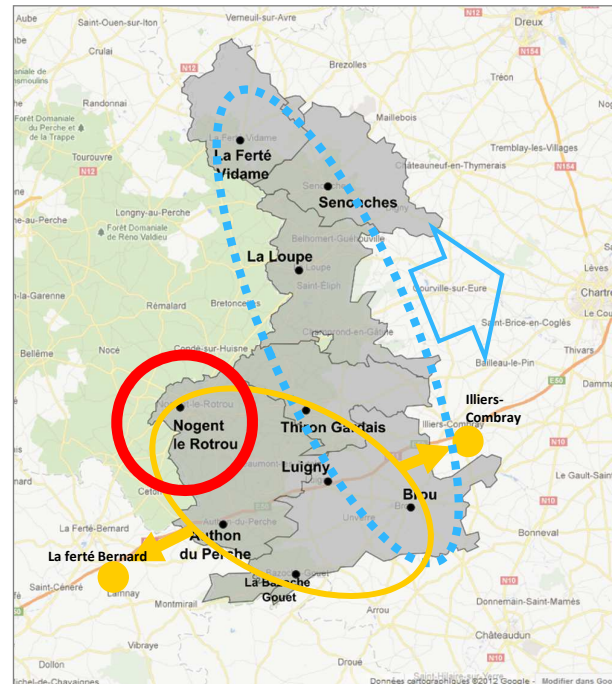


Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir

ZA concernées par les enjeux de développement

- **Enjeu 1** : Conforter l'emploi sur la zone économique principale du Perche d'Eure-et-Loir (Nogent le Rotrou), en renforçant l'attractivité industrielle de ce secteur (gestion et valorisation de l'offre).
- **Enjeu 2** : Soutenir le développement de la zone de Luigny, en construisant une offre s'appuyant sur les pôles économiques proches (Nogent, Brou, Thiron, Authon et La Bazoche Guet), pour se différencier des offres voisines existantes.
- **Enjeu 3** : Renforcer l'attractivité artisanale et commerciale des pôles économiques situés sur la frange Est du Perche pour relancer la dynamique d'emploi et éviter un glissement vers une économie plus résidentielle.

ZA de l'Aunay (Nogent)
Zones de la Messesselle et des Terres Fortes (Nogent)
ZA du Val d'Huisne (Nogent)
ZA de Sieza (Nogent)
Zone commerciale de Margon
ZA de St Jean Pierre Fixte

Parc d'activité du perche Eurélien (Luigny)

ZA de Villoseau (Brou)
ZA de Yèvres
ZI des Grands Prés (La Loupe)
ZA de la Cerisaie (La Loupe)
ZA de Meaucé
ZA de Belhomert
ZA de Champrond en Gâtine
ZA de St Victor de Buthon
ZI du fossé rouge (Senonches)

ZA des Mourgloires (Senonches)
ZI de la Libération (Senonches)
ZI de la Forêt (Senonches)
ZI Ville aux Nonains (Senonches)
ZA du Perche Thironnais (Thiron)
ZA de St Denis d'Authon
ZA de Frétigny
Parc d'activité des Boisselières (Lamblore)

Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir

Hiérarchie des zones selon le potentiel foncier et les besoins en requalification

A partir des focus réalisés sur chacune des zones d'activité, le schéma proposé dans la diapositive suivante permet une visualisation des zones d'activité selon :

- leur typologie

Majeure

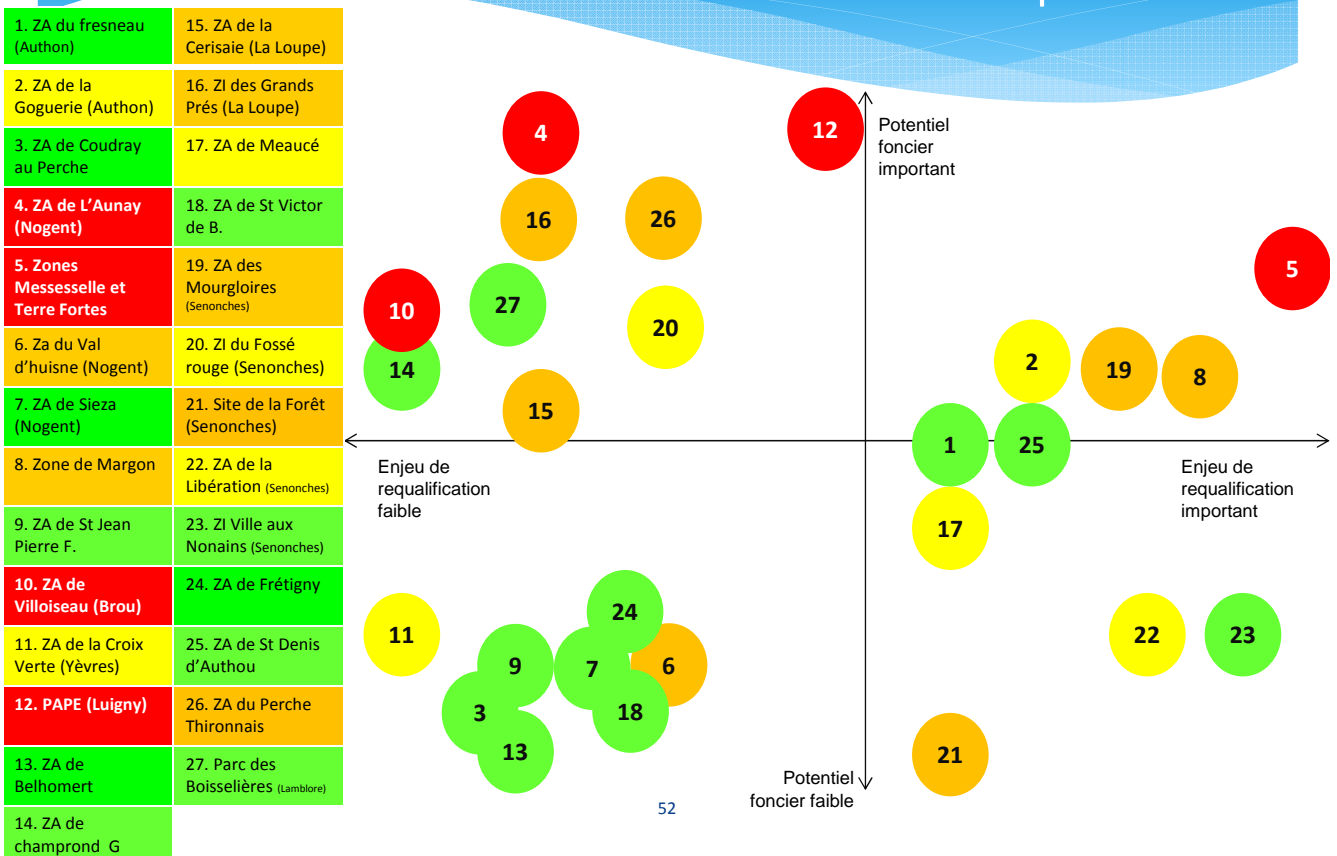
Equilibre

Relais

De proximité

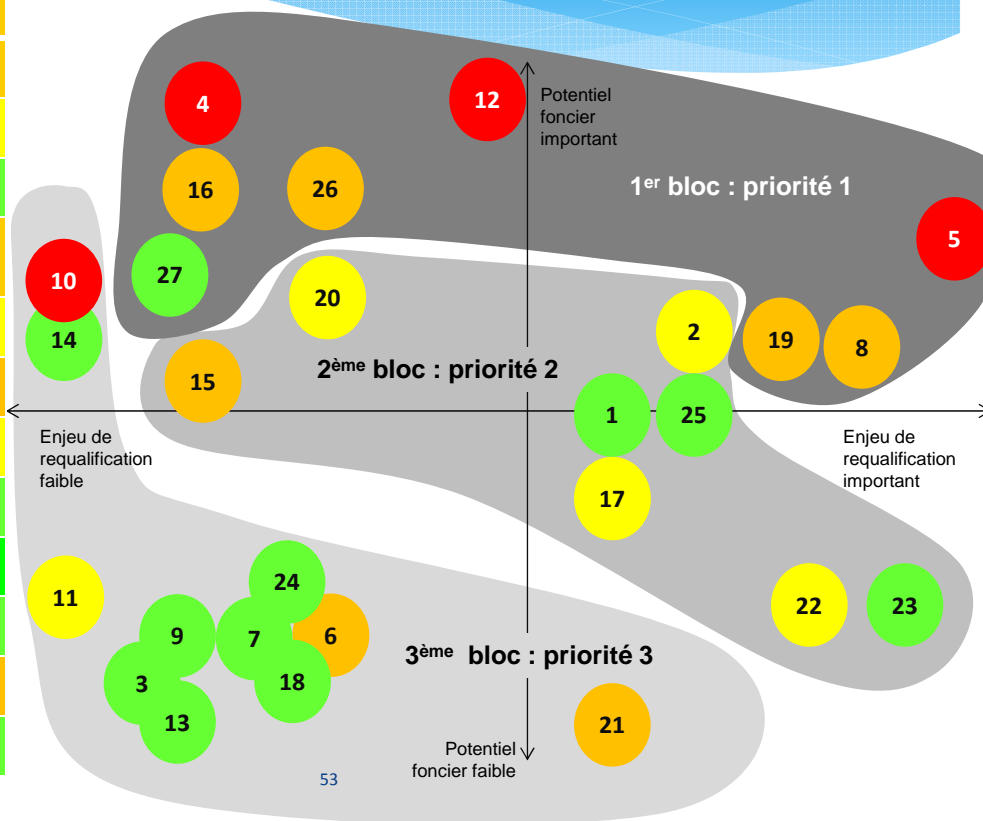
- le potentiel foncier : terrains viabilisés disponibles, présence de friches (industrielles) et/ou de terrains inutilisés, réserves foncières et projets d'extension
- le besoin en requalification qui englobe les aménagements internes, l'intégration paysagère et le niveau de services proposé sur la zone

Hiérarchie des zones selon le potentiel foncier et les besoins en requalification

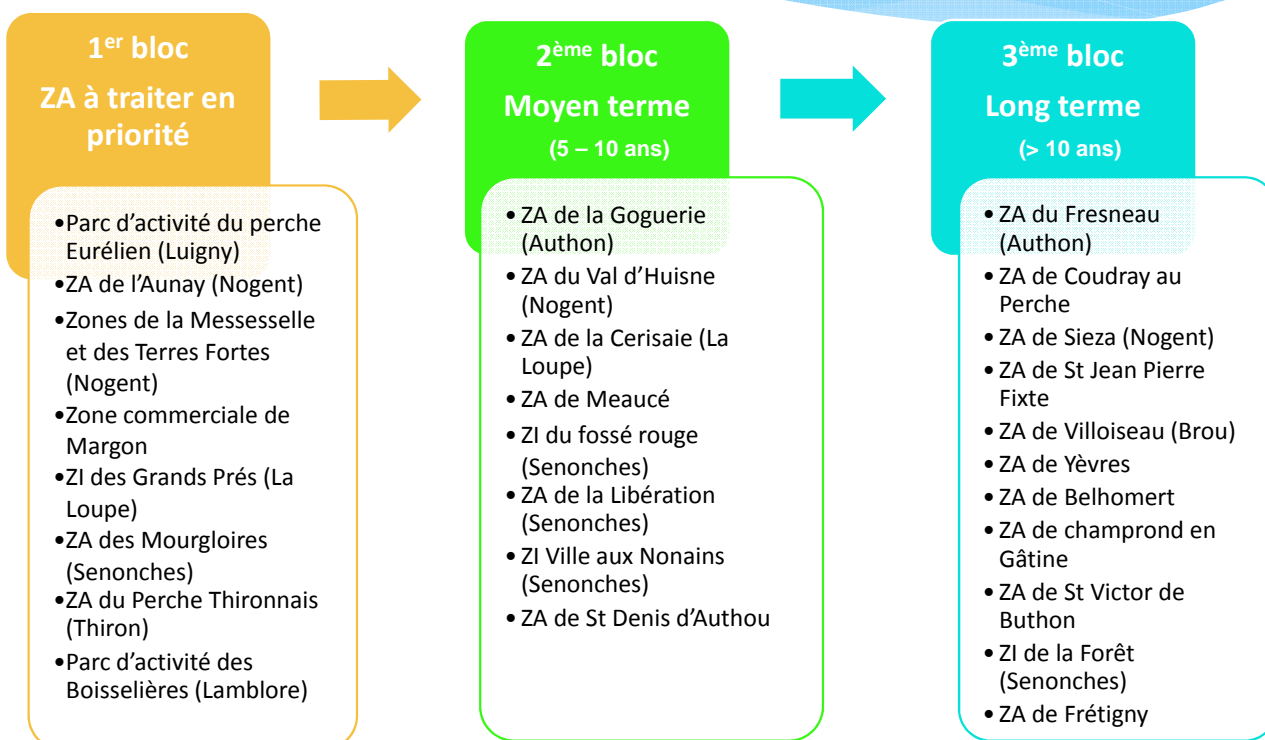


Proposition de priorisation des interventions sur les ZA

1. ZA du fresneau (Authon)	15. ZA de la Cerisaie (La Loupe)
2. ZA de la Goguerie (Authon)	16. ZI des Grands Prés (La Loupe)
3. ZA de Coudray au Perche	17. ZA de Meaucé
4. ZA de L'Aunay (Nogent)	18. ZA de St Victor de B.
5. Zones Messesselle et Terre Fortes	19. ZA des Mourgloires (Senonches)
6. Za du Val d'huisne (Nogent)	20. ZI du Fossé rouge (Senonches)
7. ZA de Sieza (Nogent)	21. Site de la Forêt (Senonches)
8. Zone de Margon	22. ZA de la Libération (Senonches)
9. ZA de St Jean Pierre F.	23. ZI Ville aux Nonains (Senonches)
10. ZA de Villoseau (Brou)	24. ZA de Frétigny
11. ZA de la Croix Verte (Yèvres)	25. ZA de St Denis d'Authou
12. PAPE (Luigny)	26. ZA du Perche Thironnais
13. ZA de Belhomert	27. Parc des Boisselières (Lamblore)
14. ZA de champrond G	



Proposition de priorisation des interventions sur les ZA



Proposition de priorisation des interventions sur les ZA

**Priorité 1 :
ZA à traiter en
priorité**

SYNTHESE

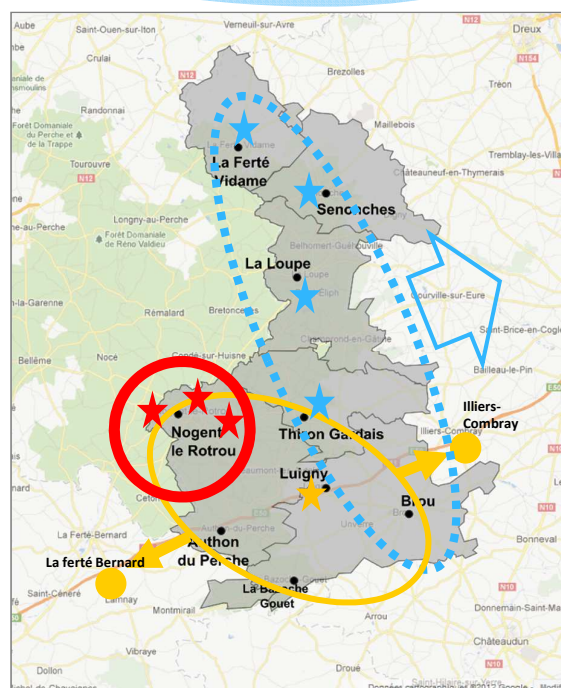
	Surface viabilisée occupée	Surface viabilisée disponible	Taux d'occupation	Réserve foncière	Dont extension envisagée à court terme	Surfaces commercia- lisées depuis 2002
ZA de l'Aunay (Nogent)	309 000	140 000	69%	614 712	0	128 607
Zone de la Messesselle et des Terres Fortes (Nogent)	300 000	0	100%	0	0	0
Zone commerciale de Margon	Non connue	0	100%	0	0	0
Parc d'activité du Perche Eurélien (Luigny)	310 000	0	100%	400 000	640 000	206 000
ZI des Grands Prés (La Loupe)	130 000	0	100%	120 000	0	0
ZA des Mourgloires (Senonches)	104 000	16 000	87%	0	0	16 838
ZA du Perche Thironnais (Thiron)	112 413	8 587	93%	130 000	12 000	10 227
Parc d'activité des Boisselières (Lamblore)	20 000	0	100%	20 000	20 000	6 815
TOTAL	1 285 413	164 587	89%	1 284 712	672 000	368 487

Proposition de priorisation des interventions sur les ZA

- **Enjeu 1** : Conforter l'emploi sur la zone économique principale du Perche d'Eure-et-Loir (Nogent le Rotrou), en renforçant l'attractivité industrielle de ce secteur (gestion et valorisation de l'offre).
- **Enjeu 2** : Soutenir le développement de la zone de Luigny, en construisant une offre s'appuyant sur les pôles économiques proches (Nogent, Brou, Thiron, Authon et La Bazoche Gouet), pour se différencier des offres voisines existantes.
- **Enjeu 3** : Renforcer l'attractivité artisanale et commerciale des pôles économiques situés sur la frange Est du Perche pour relancer la dynamique d'emploi et éviter un glissement vers une économie plus résidentielle.

**Priorité 1 :
ZA à traiter en
priorité**

- ZA de l'Aunay (Nogent)
- Zones de la Messesselle et des Terres Fortes (Nogent)
- Zone commerciale de Margon
- Parc d'activité du perche Eurélien (Luigny)
- ZI des Grands Prés (La Loupe)
- ZA des Mourgloires (Senonches)
- ZA du Perche Thironnais (Thiron)
- Parc d'activité des Boisselières (Lamblore)



3. Identification des espaces pour l'immobilier d'entreprises

Potentialités pour l'immobilier d'entreprise

La carte ci-après propose une identification des types et des localisations potentielles d'immobilier d'entreprises pour le Perche d'Eure-et-Loir.

Ces éléments ont été conçu en partant de l'état actuel des projets et des potentialités recensés. Elle pourra bien sûr évoluer dans les années à venir pour tenir compte :

- de la conjoncture (ex : départ d'une entreprise laissant un bâtiment en friche...)
- de l'émergence d'acteurs (ex : demande émanant d'artisans pour la construction d'un pôle artisanal...)

3 états d'avancement sont identifiés sur les fiches détaillées :

Réalisé ou en cours

Projet avancé, aménagement du bâtiment terminé ou en cours de réalisation

En projet

Aménagement du bâtiment envisagé à court ou moyen terme (maître d'ouvrage identifié)

Potentiel

Projet proposé dans le présent schéma d'accueil car présentant un intérêt sur ce secteur géographique (portage non identifié à ce jour).

Potentialités pour l'immobilier d'entreprise

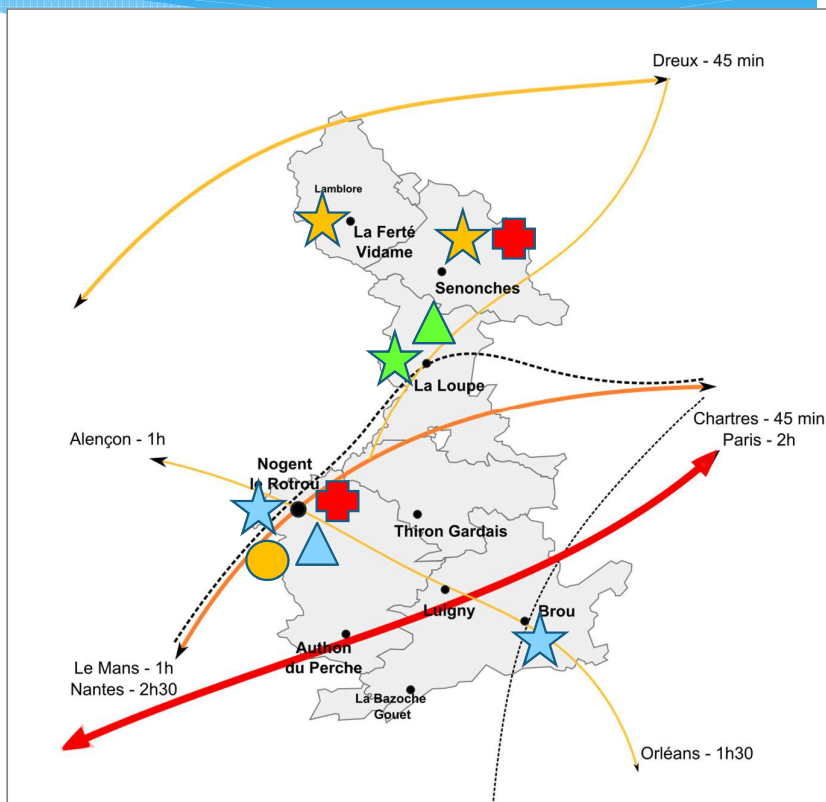
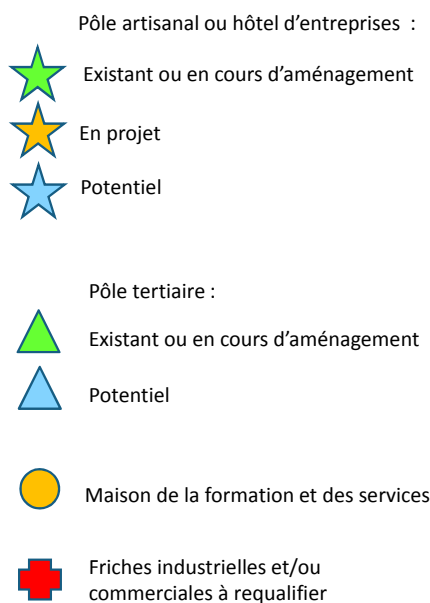


Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir

59

Pôles artisanaux / hôtels d'entreprises (PME)

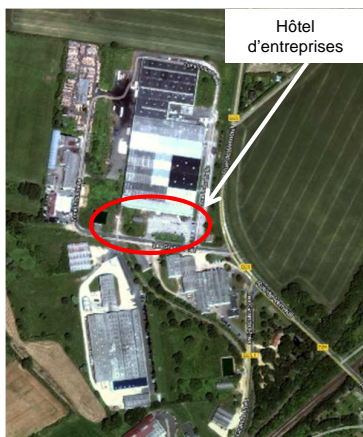
Caractéristiques :

- Un bâtiment neuf ou réhabilité proposant une offre locative à destination d'artisans ou de PME
- 3 à 5 lots de 100 à 500 m² pour des artisans, 500 à 1000 m² pour des PME
- Des prestations de bases (atelier, bureau, sanitaires) + possibilité de proposer des options (showroom...)
-> Modularité forte de l'offre
- Déclinaison thématique possible. Ex : « éco-construction », « filière bois »...
- Cible : entreprises en création, reprise, ou 1^{er} développement
- Prévoir une offre pour les développements possibles d'activité (achat d'un bâtiment ou d'un terrain pour construire).

Pôles artisanaux / hôtels d'entreprises (PME)

Existants
ou en
cours

➤ Hôtel d'entreprises des
Grands Prés, La Loupe



Localisation	Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services
ZA des grands Prés	Artisanale PME	3 676 m ²	< 15 min	<10 min	oui

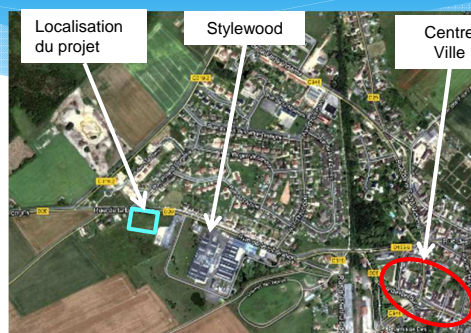
Caractéristiques :

- Gestionnaire : CdC des Portes du Perche
- Anciens locaux de l'entreprise Quebecor (imprimerie), en partie réhabilités en hôtel d'entreprises, avec le soutien de la SEMPAT et de la SAEDEL.
- 5 lots de différentes dimensions (199, 436, 862, 898 et 1281 m²).
- Loyer mensuel de 2,5 €HT/m²
- 2 lots disponibles (1281 m² et 898 m²), redécoupage possible.

Pôles artisanaux / hôtels d'entreprises (PME)

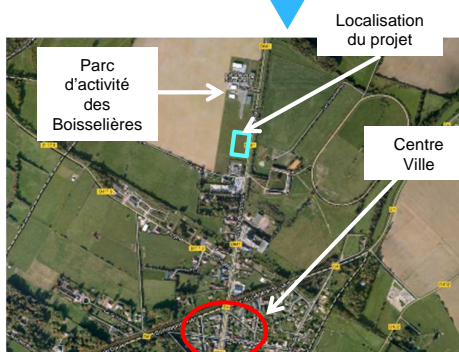
En projet

➤ Village d'artisans « bois »,
Senonches
➤ Pôle « éco-construction »,
Lamblore



Caractéristiques :

- Porteur du projet : CdC du Perche Senonchois
- Pôle artisanal de 3 lots (700 m² au total) destinés à des artisans de la filière bois
- Localisation envisagée à côté de l'entreprise Stylewood (agencement)



Caractéristiques :

- Porteur du projet : CdC de l'Orée du Perche
- Projet initié par des artisans de la construction du secteur de La Ferté Vidame
- 4 lots envisagés sur 650 m² (dont 1 showroom et des bureaux en mezzanine)

Pôles artisanaux / hôtels d'entreprises (PME)

Potentiel

- Pôle artisanal et/ou hôtel d'entreprises, Nogent le R.
- Pôle artisanal, Brou

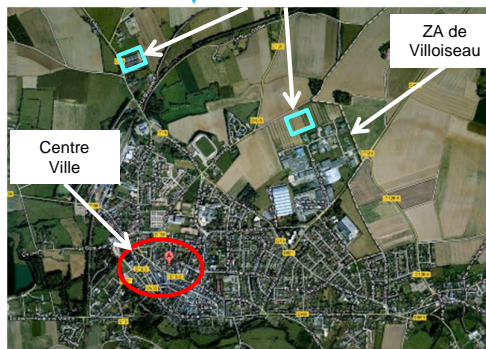
Localisations possibles :

- Réhabilitation de friches ou construction en ZA (l'Aunay ?)

Caractéristiques :

- Porteur du projet : non défini (CdC, commune...).
- Un potentiel d'entreprises intéressées (Cf. enquête de la Chambre de Métiers en 2011 sur les besoins fonciers et immobiliers des artisans).

Localisations possibles



Caractéristiques :

- Porteur du projet : CdC du Perche Gouet ?
- Un projet de village d'artisans orienté « éco-construction », initié en 2011, mais qui n'a pu aboutir faute d'un marché mûre.
- Projet à réétudier si une dynamique artisanale s'engage.

Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir

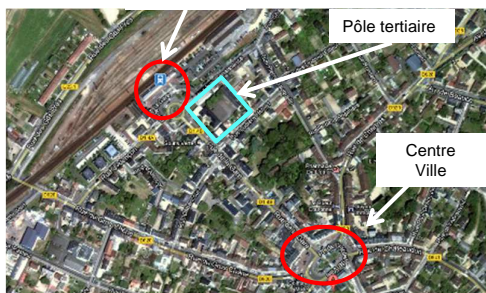
Pôles tertiaires

Existants ou en cours

- La Loupe

Localisation	Vocation	Taille	Distance voie > 5000 véhicules /j	Distance à la gare	Bassin de population et de services
Gare	Tertiairem ²	< 15 min	0 min	oui

Gare SNCF



Caractéristiques :

- Gestionnaire : CdC des Portes du Perche
- Ancien collège, situé à proximité immédiate de la gare SNCF (axe La Mans-Paris)
- Deux des trois bâtiments déjà réhabilités et occupés en bureaux
- Structures présentes : Communauté de Communes, Pays Perche, Relais Emploi, Créalinks, Souris Verte, ...
- Projet de réhabilitation du 3^{ème} bâtiment, le plus grand (4 étages) pour accueillir des bureaux, une pépinière d'entreprises et un télécentre
->projet labellisé dans le cadre du Pôle d'Excellence Rurale porté par le Pays Perche d'Eure-et-Loir
- THD requis sur ce type de site

Potentiel

- Nogent le Rotrou

Localisations possibles :

- Réhabilitation de bâtiments à proximité du centre ville ou à proximité de la gare (friches...), en lien avec le projet urbain d'aménagement du pôle gare.

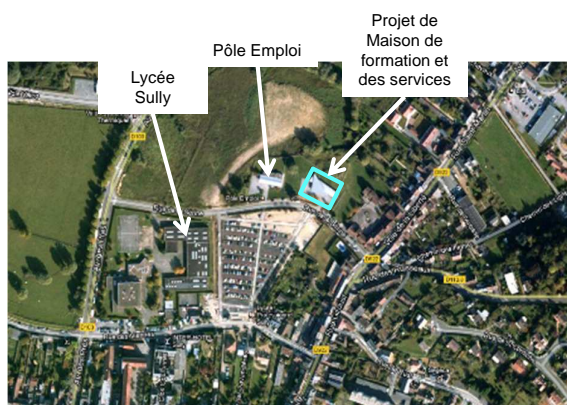
Caractéristiques :

- Porteur du projet : non défini (Commune, Communauté de Communes...)
- Développer un espace tertiaire attractif, comprenant une offre locative de bureaux, située à proximité d'un espace de services (centre ville, gare...)
- Revalorisation possible du quartier de la gare, permettant d'accroître l'attractivité économique du territoire.
- THD requis pour ce type de projet.

Maison de la formation et des services

En projet

- Nogent le Rotrou



Caractéristiques :

- Porteur du projet : Mairie de Nogent le Rotrou
- Projet de réhabilitation d'anciens locaux de l'ANPE en espaces locatifs pour des organismes de formation continue et de services (Mission locale...).
- Situation privilégiée à côté de Pôle Emploi et du lycée professionnel Sully.
- THD requis sur ce type de site (développement de la formation à distance)

Réhabilitation de friches

Définition :

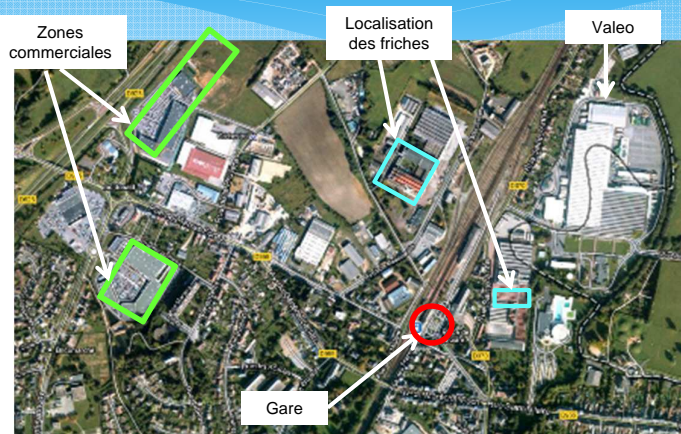
Une friche est un espace laissé à l'abandon, temporairement ou définitivement, à la suite de l'arrêt d'une activité agricole, portuaire, industrielle, de service, de transformation, de défense militaire, de stockage, de transport.

Les friches industrielles concernent des installations industrielles et commerciales abandonnées, inexploitées ou sous-utilisées, dans lesquelles peuvent subsister des dépôts liés à des activités passées qui sont susceptibles de présenter des risques de pollution et rendent difficile une expansion ou un réaménagement.

Réhabilitation de friches

Friches

➤ Nogent le Rotrou



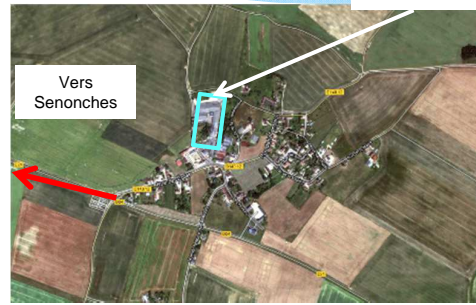
Caractéristiques :

- Porteur du projet : non défini (propriété privée)
- Présence de deux friches industrielles sur la zone de la Messesselle, quartier industriel ancien de la ville, situé à proximité de la gare (ex bâtiments de la Sofrel et locaux situés rue Ste Anne – environ 14 000 m² au total).
- Réhabilitation à évaluer et chiffrer (pôle tertiaire, artisanal...).

Friches

➤ Senonches

Localisation
de la friche



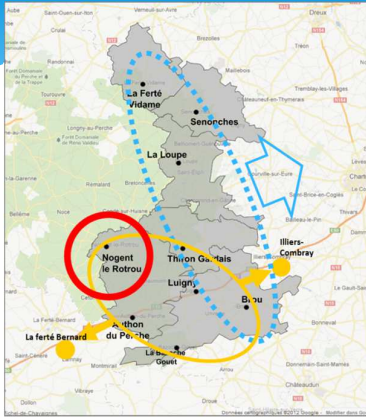
Caractéristiques :

- Porteur du projet : non défini (propriété privée)
- Friche importante (environ 7400 m²), située dans un hameau, isolé du bourg de Senonches (3,7 km), mais à proximité d'habitations.
- Locaux vétustes, appartenant à un privé.
- Réhabilitation peu évidente compte-tenu de la localisation.

69

4. Actions complémentaires / animation et services

Actions complémentaires

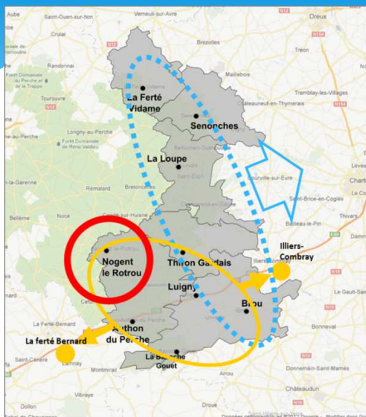


Enjeu 1 :

Conforter l'emploi sur la zone économique principale du Perche d'Eure-et-Loir (Nogent le Rotrou), en renforçant l'attractivité industrielle de ce secteur (gestion et valorisation de l'offre).

- Communication renforcée et généraliste sur l'offre pour favoriser l'implantation d'entreprises exogènes et endogènes (création et développement)
- Communication ciblée possible pour stimuler l'implantation de certains secteurs d'activité
- Animation des zones d'activité majeures et éventuellement des zones d'équilibre
- Suivi systématique et régulier des entreprises présentes dans les zones, en lien avec le comité dynamisation
- Déploiement du très haut débit (THD) sur les zones majeures et d'équilibre

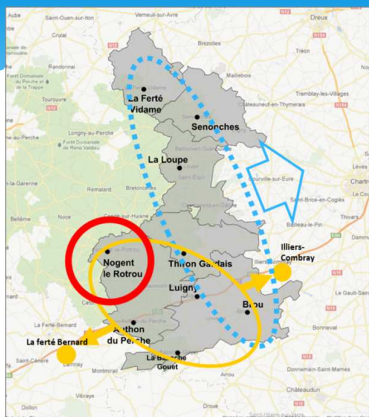
Actions complémentaires



Enjeu 2 :

Soutenir le développement de la zone de Luigny, en construisant une offre s'appuyant sur les pôles économiques proches (Nogent, Brou, Thiron, Aulon et La Bazoche Gouet), pour se différencier des offres voisines existantes.

- Communication renforcée et généraliste sur l'offre pour favoriser l'implantation d'entreprises exogènes
- Communication ciblée possible pour stimuler l'implantation de certains secteurs d'activité (ex : logistique...)
- Animation de la zone d'activité et suivi régulier des entreprises
- Déploiement du très haut débit (THD)
- Construction d'une offre de services avec les pôles économiques et de population proches (ex : logements occasionnels, covoiturage...)



Enjeu 3 :

Renforcer l'attractivité artisanale et commerciale des pôles économiques situés sur la frange Est du Perche pour relancer la dynamique d'emploi et éviter un glissement vers une économie plus résidentielle.

- Communication renforcée et généraliste sur l'offre pour favoriser l'implantation d'entreprises endogènes (création et développement)
- Communication ciblée possible pour stimuler l'implantation de certains secteurs d'activité, en lien avec les potentialités locales et l'émergence de filières (ex : filière bois, éco-construction, agroalimentaire, télétravail...)
- Animation des zones d'activités majeures et d'équilibre
- Suivi régulier et systématisé des entreprises, en lien avec le comité dynamisation
- Déploiement du très haut débit (THD) dans les zones majeures et d'équilibre
- Développement d'une offre de services adaptés (ex : logements occasionnels...)