

ÉTUDE D'OPPORTUNITÉ POUR LA
CRÉATION D'UNE ZONE D'ACTIVITÉS
AUX GRANDES-VENTES

CC du Bosc d'Eawy
(ex CC Bray Eawy)

Contact :
Fabien LE RUYET, Chargé d'études
fabien.leruyet@sme76.fr

Sommaire

| | |
|--|----|
| Introduction..... | 3 |
| 1. Contexte : un territoire en reconfiguration..... | 4 |
| 2. Un tissu économique qui évolue..... | 5 |
| 2.1. Des emplois stables depuis 2008..... | 5 |
| 2.1.1. Un territoire « productif »..... | 5 |
| 2.1.2. Une croissance des emplois présents..... | 6 |
| 2.2. Une dynamique de création d'établissements..... | 8 |
| 3. Un projet de zone d'activités qui conforte la polarité économique des Grandes-Ventes..... | 9 |
| 4. Analyse de l'offre concurrente et de la demande..... | 11 |
| 4.1. Un site d'activités pour pallier l'absence d'offre..... | 11 |
| 4.2. Un faible niveau de demande pour du foncier d'activités..... | 12 |
| 4.2.1. Une demande passée peu importante mais stable..... | 12 |
| 4.2.2. Peu d'entreprises intéressées..... | 13 |
| 4.3. L'opportunité pour un hôtel d'entreprises ?..... | 14 |
| 5. Conclusion et recommandations..... | 17 |

Introduction

La Communauté de communes du Bosc d'Eawy souhaite aménager une nouvelle zone d'activités d'environ 6 ha sur la commune des Grandes-Ventes, en bordure de la D915 à proximité de la zone d'activités de l'Orval.

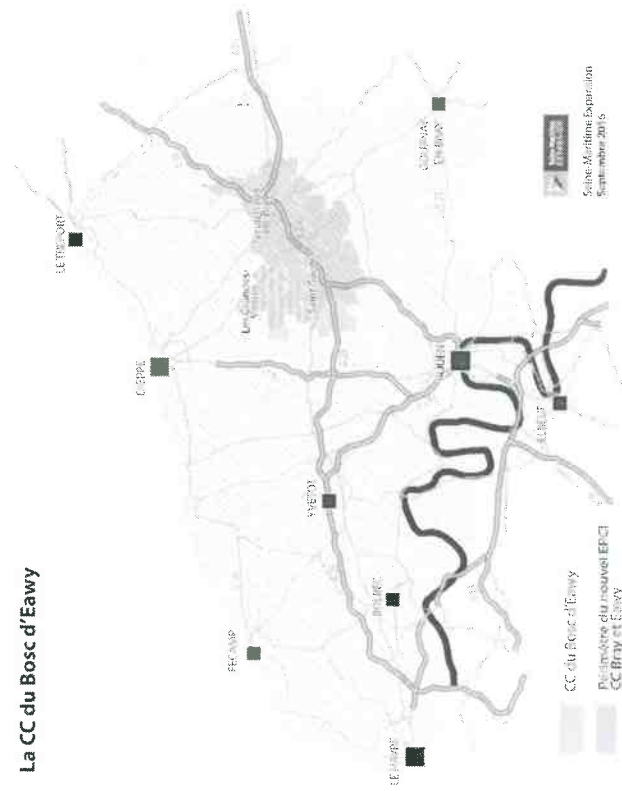
Afin d'étudier l'opportunité de ce projet, la Communauté de communes a sollicité Seine-Maritime Expansion. L'étude s'attache particulièrement à mettre en évidence les principales caractéristiques économiques du territoire et à analyser la pertinence d'un tel projet de développement.

1. Contexte : un territoire en reconfiguration

La Communauté de communes du Bosc d'Eawy se situe à une vingtaine de km au sud-est de Dieppe et à une quarantaine de km au nord-est de Rouen. Le territoire se trouve aux limites du Pays de Caux et du Pays de Bray, et comprend la forêt d'Eawy (6 550 ha), dont l'intercommunalité emprunte le nom. Elle s'étend près de 15 000 hectares. L'intercommunalité compte 7 663 habitants en 2013 (+4,4 % depuis 2008 soit 324 habitants supplémentaires). Elle est composée de 15 communes, dont les principales sont Les Grandes-Ventes (1 778 habitants) et Bosc-le-Hard (1 498 habitants).

Dans le cadre de la réorganisation de la carte intercommunale départementale effective à compter du 1^{er} janvier 2017, 8 communes du Bosc d'Eawy vont fusionner avec la communauté de communes du Pays Neufchâtelais et la CC de Saint-Saëns Porte de Bray pour former un nouvel EPCI de 46 communes dénommé CC Bray et Eawy. L'ensemble nouvellement constitué rassemble 25 547 habitants (2 % des habitants de la Seine-Maritime), principalement résidents de Neufchâtel-en-Bray (4 794 habitants), de Saint-Saëns (2 541 habitants) et de la commune des Grandes-Ventes, qui deviendra alors la troisième commune en termes de population. Sept communes de la CC du Bosc d'Eawy ne rejoindront pas ce nouvel EPCI mais intégreront les territoires d'Inter-Caux-Vexin et de Terroir de Caux.

La CC du Bosc d'Eawy



Les périmètres des EPCI



2. Un tissu économique qui évolue

2.1. Des emplois stables depuis 2008

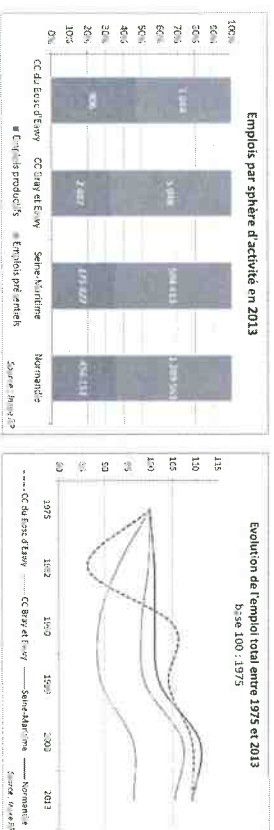
2.1.1. Un territoire « productif »...

La CC du Bosc d'Eawy compte 1 950 emplois en 2013, dont 1 044 emplois dits présents¹ (54 % du total) et 906 emplois productifs¹ (46 %). Le territoire se caractérise par une part des emplois productifs élevée, en comparaison avec le département et la région ou ils ne représentent que 35 % du total des emplois. 840 emplois (43 % du total de la CC) sont localisés aux Grandes-Ventes, 445 à Bosc-le-Hard (23 %) et 119 à Saint-Hellier (6 %).

À l'échelle du nouvel EPCI CC Bray et Eawy, 7 455 emplois sont comptabilisés. Il est intéressant d'observer que sur ce territoire, la sphère productive - avec 2 407 emplois - ne représente que 32 % du total (la sphère présente comptant quant à elle 5 048 emplois / 68 %). Cela est lié aux emplois des communes de Neufchâtel-en-Bray et de Saint-Saëns, principaux pôles d'emplois du futur EPCI, et dans lesquelles l'emploi présentiel est largement majoritaire (respectivement 78 % et 84 %). À noter que la commune des Grandes-Ventes, troisième pôle d'emploi, a une typologie d'emploi radicalement différente avec 60 % d'emplois productifs (présence de Socopal et de l'entreprise Lefebvre).

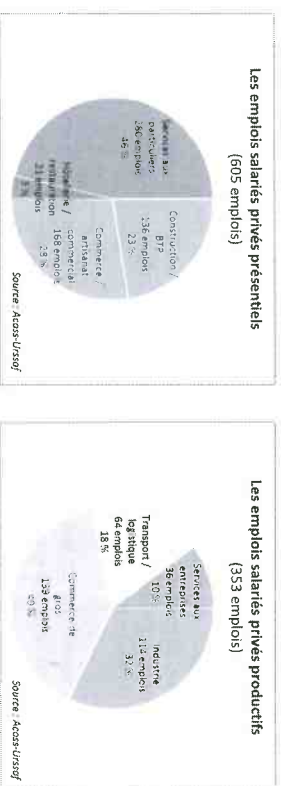
Depuis 1999, l'emploi de la CC du Bosc d'Eawy s'est légèrement accru, mais il stagne depuis 2008. On retrouve cette même dynamique aux échelons départemental et régional, ainsi qu'à l'échelle de la CC Bray et Eawy. Plus précisément, cette stagnation s'explique par une baisse des emplois productifs compensée par une croissance des emplois présentsiels.

¹ L'emploi peut être distingué en deux catégories : le présentiel et le productif. Les activités présentes ont pour objet la satisfaction des besoins des personnes présentes dans le territoire (ces personnes peuvent être résidentes ou touristes). Les activités productives sont les activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone d'emploi ainsi que les services dédiés à ces entreprises de production.



2.1.2. ... mais une croissance des emplois présentsiels

En 2015, la CC du Bosc d'Eawy compte 958 emplois salariés privés². On compte 113 emplois de moins qu'en 2014 (-11 %) et 136 emplois de moins qu'en 2010 (-12 %). Si les emplois présentsiels connaissent une dynamique de croissance depuis 2009, les emplois productifs enregistrent une évolution inverse, s'expliquant par un phénomène de désindustrialisation commun à tous les territoires et par la relocalisation d'entreprises en dehors du territoire faisant mécaniquement baisser les emplois.



Les emplois salariés privés présentsiels :

- Avec 280 emplois salariés privés pour 36 établissements, les services aux particuliers sont le principal secteur employeur de la CC, principalement dans les services à la personne (hébergement spécialisé, action sociale), avec l'EHPAD le Bois Joli aux Grandes-Ventes, le Comité d'Aide à Domicile Intercommunal ou le Foyer d'accueil médicalisé pour adultes handicapés de Bosc-le-Hard. Entre 2010 et 2015, le secteur a gagné 34 emplois.

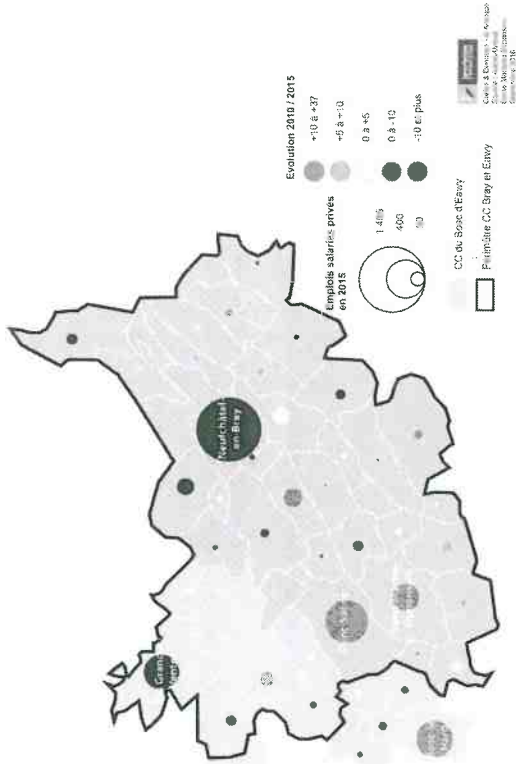
² Le champ couvre l'ensemble des cotisants du secteur concurrentiel qui comprennent tous les secteurs d'activité économique sauf les administrations publiques, l'éducation non marchande (établissements d'enseignement relevant de l'État ou des collectivités locales), la santé non marchande et l'emploi par les ménages de salariés à domicile. La base de données Acoiss-Urssaf permet une analyse fine des emplois et du tissu économique.

- Les activités de commerce et d'artisanat commercial rassemblent 168 emplois (pour 30 établissements), dont 42 aux Grandes-Ventes et 111 à Bosc-le-Hard. Le volume d'emplois est stable depuis 5 ans.
- La restauration et l'hôtellerie rassemblent très peu d'emplois (21 emplois salariés privés).
- Les activités de construction et de BTP sont des activités de type artisanal pouvant être implantées en zone d'activités. Elles représentent 33 établissements employeurs et 136 emplois en 2015. Il s'agit particulièrement d'activités de gros œuvre (terrassement, couverture, maçonnerie, menuiserie). Le volume d'emplois diminue depuis 2012, année où il y avait 41 établissements employant 148 personnes.

Les emplois salariés privés productifs :

- Le commerce de gros est l'activité qui emploie le plus de personnes (139 emplois pour 14 établissements employeurs), en lien avec la présence sur le territoire de l'entreprise Socopal (spécialiste de la logistique et du transport sous température dirigée auprès de grands comptes de la GMS) et sa filiale Normandie Service Frais, aux Grandes-Ventes. Si Normandie Service Frais (environ 40 emplois) est demeurée sur la commune, Socopal a vu ses activités principales être transférées sur la zone d'activités du Pucheuil à Saint-Saëns (CC Saint-Saëns Porte de Bray) en octobre 2015. De ce fait, les emplois dans le commerce de gros à l'échelle de la CC du Bosc d'Eawy sont passés de 296 à 139 entre 2014 et 2015 (dans le même temps, le nombre d'emplois dans le commerce de gros est passé de 95 à 195 sur la CC Saint-Saëns - Porte de Bray).
- Le secteur industriel rassemble 114 emplois, un volume qui demeure stable. En premier lieu dans l'industrie du bois (72 emplois salariés en 2015) avec la présence du Groupe Lefebvre. Les deux autres entreprises les plus importantes sont C.P.D.N (Caoutchouc Plastiques et Dérivés de Normandie) à Saint-Hellier (19 emplois), et Polimétal (13 emplois), également implantée à Saint-Hellier.
- Le transport/logistique rassemble 5 établissements pour 64 emplois salariés privés en 2015 (contre 62 en 2010), dont 27 à Bosc-le-Hard (Leroy Location) et 24 aux Grandes-Ventes (SOFRILOG Distribution).
- Enfin, les services aux entreprises comptent 36 emplois pour 15 établissements employeurs (il y avait 43 emplois en 2010 mais 29 en 2013), notamment dans l'ingénierie et études techniques et les activités juridiques.

Emplois salariés privés par commune en 2015



2.2. Une dynamique de création d'établissements

Tous types d'établissements³ pris en compte, la CC du Bosc d'Eawy en compte 382 en 2015, contre 351 en 2014. Il s'agit pour un tiers d'entre eux d'établissements de commerce, transport, d'hébergement/restauration. Bosc-le-Hard et les Grandes-Ventes en comptent respectivement 107 et 101.

Nombre d'établissements par secteur d'activité au 1^{er} janvier 2015 – CC du Bosc d'Eawy

| | Nombre | % |
|--|--------|-------|
| Ensemble | 382 | 100,0 |
| Industrie | 32 | 8,4 |
| Construction | 71 | 18,6 |
| Commerce, transport, hébergement et restauration | 127 | 33,2 |
| Services aux entreprises | 69 | 18,1 |
| Services aux particuliers | 83 | 21,7 |

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

³ L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique...

L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

En moyenne depuis 5 ans, 43 établissements sont créés chaque année. Les 38 établissements créés au cours de l'année 2015 concernent en premier lieu le secteur du commerce / transport / hébergement et restauration, avant les services aux entreprises. En 2015 le taux de création d'établissements⁴ est de 10 %, tout comme la CC Bray et Eawy (10 %), et 11 % pour la Seine-Maritime.

Création d'établissements par secteur d'activité en 2015 – CC du Bosc d'Eawy

| | Nombre | % |
|--|--------|-------|
| Ensemble | 38 | 100,0 |
| Industrie | 2 | 5,3 |
| Construction | 4 | 10,5 |
| Commerce, transport, hébergement et restauration | 15 | 39,5 |
| Services aux entreprises | 10 | 26,3 |
| Services aux particuliers | 7 | 18,4 |

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

3. Un projet de zone d'activités qui conforte la polarité économique des Grandes-Ventes

La CC du Bosc d'Eawy compte deux zones d'activités sur son territoire : la zone d'activités de Bosc-le-Hard et la zone d'activités de l'Orival aux Grandes-Ventes. Le site de Bosc-le-Hard, d'une superficie d'environ 2 ha, dispose de possibilités foncières à hauteur d'1 ha. Le site des Grandes-Ventes ne dispose plus de possibilités d'accueil d'entreprises.

C'est pour remédier à cette situation que la CC et la commune des Grandes-Ventes souhaitent créer une nouvelle zone d'activités, pour accueillir de nouvelles entreprises et favoriser le développement d'entreprises déjà implantées.

⁴ Rapport du nombre des créations d'établissements d'une année au stock d'établissements au 1^{er} janvier de cette même année.

Localisation du projet de zone d'activités - Les Grandes-Ventes



Le projet global, d'une superficie d'environ 6 ha, est positionné au nord-ouest du bourg des Grandes-Ventes, le long de la route de Dieppe, à proximité de la zone d'activités de l'Orival. Cette implantation permet de conforter la polarité économique de la localité. En effet, les 6 ha de la zone viendront compléter les 10 ha d'activités économiques déjà implantées et le projet d'extension de l'entreprise Lefebvre, formant ainsi un pôle économique majeur à l'échelle du territoire d'environ 21 ha. De plus, le positionnement du terrain en bordure de la D915 permettra un accès facilité ainsi qu'une visibilité pour les entreprises implantées le long de la route.

Cependant, la localisation du site retenu, en bordure directe d'habitations au sud, et du camping de l'Orival au nord, représente une contrainte dans la mesure où l'activité des entreprises pourra générer des nuisances potentielles (paysagère, visuelle, sonore). Celles-ci pourront en partie être atténuées par un traitement paysager qualitatif, particulièrement en bordure du camping, afin de mettre une distance suffisante entre les activités économiques et les zones de loisirs et d'hébergement. De plus, des activités occasionnant peu de nuisances devront être privilégiées.

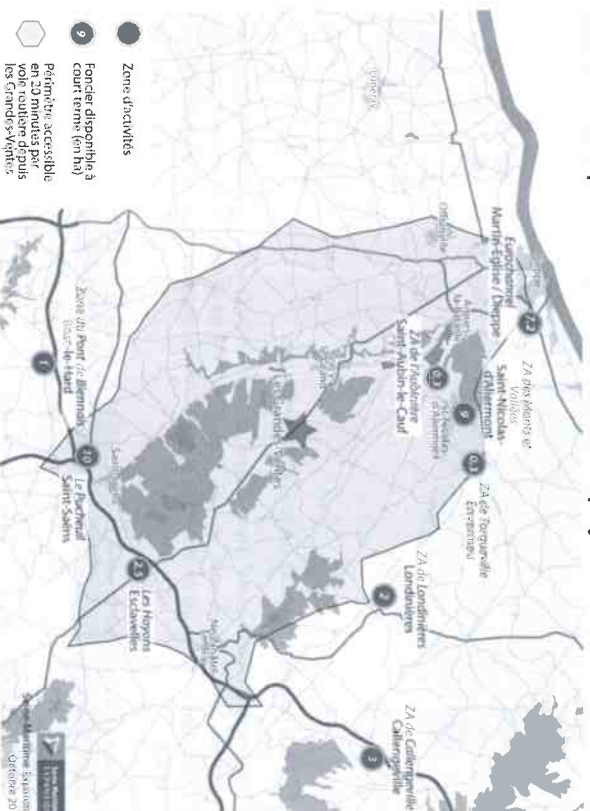
Sur le plan de l'accessibilité routière ensuite, si un accès par le sud de la zone sera aisé (rond-point éventuel à créer), il conviendra d'étudier les possibilités de créer un accès par le nord et d'envisager un élargissement de la voirie existante.

4. Analyse de l'offre concurrente et de la demande

4.1. Un site d'activités pour pallier l'absence d'offre

L'offre foncière en zone d'activités sur la CCBE est presque nulle et il n'y a plus de possibilités de développement aux Grandes-Ventes. Le projet répond ainsi à une logique de développement local visant à favoriser le développement des entreprises plutôt artisanales déjà implantées sur le territoire, ou des entreprises extérieures souhaitant y développer leur activité. S'il répond à une logique de développement plutôt endogène, il convient cependant d'analyser la potentielle concurrence des zones d'activités des territoires périphériques. À noter qu'aucune d'entre elles ne se situe à moins de 15 minutes en voiture du centre-bourg des Grandes-Ventes.

Sites d'activités potentiellement concurrents du projet des Grandes-Ventes



Analyse des zones d'activités périphériques :

- Au sud du territoire, la zone d'activités du Pucheuil à Saint-Saëns est une zone d'activités de 15 ha, dont 1 ha reste à commercialiser. La zone est implantée au croisement de l'autoroute A28 et A29. Le site fait l'objet de deux projets d'extension, le premier d'une surface de 12 ha, dont 3 ont déjà été commercialisés pour permettre l'extension de l'entreprise Tubao, le second de 16 ha doit se faire à plus long terme (l'EPCI n'a pas encore la maîtrise foncière). Les parcelles sont commercialisées à un prix de 9,5 €/m². Au total, 10 ha sont donc disponibles à court terme.

Son positionnement, ses disponibilités foncières et le tarif proposé constituent les principaux atouts de cette zone d'activités et en font une zone potentiellement concurrente. Il s'agit également du seul site pouvant se positionner pour un rayonnement d'ordre régional sur cette partie du territoire départemental, et en mesure de capter des projets exogènes.

La **zone des Hayons à Esclavelles** dispose de 2,5 ha disponible immédiatement, à un tarif de 9 €/m². Implantée au sud de l'autoroute A28, le site a pour l'instant accueilli des entreprises endogènes qui existaient déjà ou qui avaient besoin de développer un nouvel établissement.

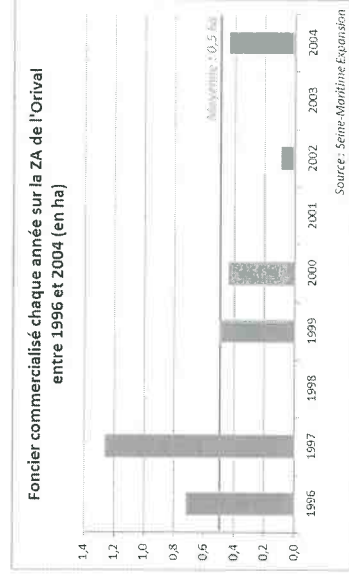
- À l'est du territoire, la **zone de Callengeville**, bien qu'offrant encore 3 ha de foncier, apparaît comme vraiment trop éloignée pour représenter une zone concurrente. Il en est de même pour la petite **zone artisanale de Lordinières**, située à l'écart d'un axe routier majeur.
- Au nord du territoire, les **zones d'Envermeu et de Saint-Aubin-le-Cauf** offrent trop peu de foncier disponible pour être véritablement concurrentes, tandis que la **zone Eurochannel** cible davantage des entreprises de plus grande envergure. Seule la **zone des Monts et Vallées** de Saint-Nicolas-d'Allermont, avec ses 9 ha de foncier disponible, est susceptible d'être potentiellement concurrente.

En définitive, l'analyse de l'offre concurrente met en évidence l'existence de terrains disponibles à Saint-Saëns, Esclavelles et Saint-Nicolas-d'Allermont. Pour autant, ils peuvent ne pas répondre aux besoins d'entreprises d'ores et déjà implantées aux Grandes-Ventes souhaitant se développer, ou à des entreprises extérieures installées sur les territoires voisins qui souhaitent y implanter un établissement. Le territoire étant en outre confronté à une absence de foncier et donc de développement possible, l'existence de terrains dans les zones alentours ne remet pas en cause la création d'une petite zone artisanale aux Grandes-Ventes, à condition d'engager un développement par phases. Cette nouvelle offre, complémentaire à celle existante, est également susceptible d'attirer une demande sous-jacente pas encore exprimée.

4.2. Un faible niveau de demande pour du foncier d'activités

4.2.1. Une demande passée peu importante mais stable

Sur la zone existante de l'Orival, 0,5 ha ont été commercialisés en moyenne chaque année entre 1996 et 2004, avec plusieurs années sans aucune commercialisation. Ces petits volumes indiquent un faible niveau de demande. Cependant, l'absence d'offres depuis des années sur la commune est un frein pour le développement endogène. De plus, depuis la fin de la commercialisation de la zone, des entreprises ont pu murir des projets de développement qui pourraient voir le jour si du foncier disponible était désormais mis à disposition.



4.2.2. Peu d'entreprises intéressées

Afin de tenter de mesurer plus en détail la demande potentielle qui pourrait exister sur le territoire, une enquête par téléphone a été menée auprès de 15 entreprises⁵.

Quatre entreprises ont été contactées sur recommandation :

- **L'entreprise Morel Froid (chauffage, climatisation), implantée à Saint-Hellier.**

Le chef d'entreprise n'est pas intéressé pour une implantation en ZA à court ou moyen terme. Il était à la recherche de locaux mais sans succès. Il a donc fait le choix de se développer à son domicile (bâtiment de 90 m² de stockage et bureaux). A noter qu'il souhaitait être propriétaire et n'aurait donc pas été intéressé pour louer un local dans un hôtel d'entreprises.

- **L'entreprise de contrôle technique Autovision Ménival, implantée à Envermeu.**

Le chef d'entreprise est très intéressé par une implantation sur la ZA des Grandes-Ventes, il s'agirait d'une création d'un second établissement (avec 1 recrutement). Il a besoin d'une surface de 2 000 m² (pour un bâtiment de 25x10 m), en bordure de la route de Dieppe. Il souhaite s'implanter le plus rapidement possible et a déjà élaboré les plans du bâtiment.

- **L'entreprise de travaux publics DSD TP, implantée à Pommeréval.**

Le chef d'entreprise serait potentiellement intéressé. Il souhaiterait une parcelle d'au moins 2 000 m² avec un accès sur la route de Dieppe. Cependant, comme il ne travaille pas sur le secteur des Grandes-Ventes, il est plutôt attiré par la zone des Hayons à Esclavelles. À noter qu'il n'est pas du tout intéressé par de la location.

- **L'entreprise Ribeiro (garage automobile Renault), implantée aux Grandes-Ventes.**

S'il perçoit favorablement les démarches pour favoriser le développement économique sur le territoire, le chef d'entreprise n'est lui-même par intéressé pour une implantation sur la zone

⁵ Enquête menée entre octobre et novembre 2016.

d'activités. En effet, il a acquis des terrains au sud de la D915 pour développer ses activités (station de lavage). S'il doit développer une nouvelle activité, cela se fera en priorité sur les 4 500 m² qu'il lui reste.

D'autres entreprises ont été sélectionnées dans le Guide la CC Bosc Eawy. Ne sont pas intéressées :

- L'entreprise **Fromager Dépannage** (dépannage auto/camions), implantée à Braquetuît, n'est pas intéressée.
- L'entreprise **Gaillon Olivier** (bâtiment), implantée à Braquetuît, n'est pas intéressée.
- L'entreprise **Franck Elec** (électricité), implantée aux Grandes-Ventes, n'est pas intéressée car l'entreprise est encore jeune (3 ans). À voir à l'avenir si l'activité prend de l'importance et que le besoin d'un local se fait ressentir.

Ont été contactées à deux reprises sans succès :

- **Daniel couverture** (bâtiment) - Mesnil-Follemprise
- **ISOPEC** (chauffage / plomberie) - Les Grandes-Ventes
- **M. Macé Éric** (plomberie) - Saint-Hellier
- **SARL Bourgeaux** (électricité) - Les Grandes-Ventes
- **M. Genissel Nicolas** (maçonnerie) - Les Grandes-Ventes
- **MS Rénovation** (menuiserie) - Les Grandes-Ventes
- **Blondel Vincent** (jardinier paysagiste) - Les Grandes-Ventes

Contactée, l'entreprise **EURL Didier Destrez** (Les Grandes-Ventes) a cessé son activité.

Sur les 15 entreprises contactées, 7 n'ont pu être jointes. Pour le reste, une entreprise est très intéressée et une serait potentiellement intéressée. La demande immédiatement exprimée est donc faible pour ce projet de zone d'activités. Une communication renforcée du projet auprès des acteurs économiques du territoire et de la population sera à envisager.

4.3. L'opportunité pour un hôtel d'entreprises ?

Les hôtels d'entreprise sont des structures d'hébergement d'entreprises proposant des locaux en location et parfois des services. Ils accueillent plutôt de jeunes entreprises et relèvent le plus souvent de baux classiques (3/6/9). Il en existe plusieurs en Seine-Maritime et ils répondent à une demande certaine (taux d'occupation élevés).

La question de la création d'un hôtel d'entreprises aux Grandes-Ventes et sur la CC du Bosc d'Eawy mérite d'être explorée, le territoire en étant aujourd'hui dépourvu, et l'offre privée étant rare et plutôt vétuste. Les plus proches sont localisés sur le Pays Dieppois :

- À **Saint-Aubin-le-Cauf**, 2 des 3 cellules de l'hôtel d'entreprises sont occupées⁵.
- À **Biville-sur-Mer**, 2 cellules d'ateliers sur 5 et 1 cellule de bureau sur 3 sont occupées⁶.
- Sur la zone **Eurochannel de Dieppe / Martin-Église**, l'hôtel d'entreprises n°1 dispose d'une cellule disponible sur 6, tandis que l'hôtel d'entreprises n°2 dispose également d'une cellule disponible sur 5⁶.

Caractéristiques d'hôtels d'entreprises

| Localisation | Surface | Prix € HT |
|--|--|--|
| Zone EuroChannel Hôtel d'entreprises n°1 | Ateliers de 348 m² à 710 m² | Prix de location pour 348 m² : 1 342 €/mois Prix de location pour 710 m² : 2 738 €/mois (pas de charge) |
| Zone EuroChannel Pépinière d'entreprises CREA+ | 224 m² Atelier 190 m² Bureaux 30 m² | Prix de location d'un atelier de 190 m² : 796 €/mois Prix de location d'un bureau de 30 m² : 325 €/mois |
| Eslettes | 250 m² Atelier 238 m² Bureaux | Prix de location : 1 208 €/mois |
| Zone EuroChannel Hôtel d'entreprises n°2 | 245 m² à 350 m² 14 ateliers 35 bureaux | Prix de location pour 245 m² : 1 038 €/mois Prix de location pour 350 m² : 1 483 €/mois (pas de charge) |
| Saint Aubin le Cauf | 310 m² Atelier 256 m² Bureaux 54 m² Salle de réunion 30 m² | Prix de location pour les entreprises de - 3 ans : 1 163 €/mois Prix de location pour les entreprises de + 3 ans : 1 292 €/mois Prix de location de la salle de réunion : 50 €/½ journée |
| Doudeville | 250 m² atelier 200 m² bureaux 50 m² | prix de location : 800 €/mois |
| Biville sur mer | Ateliers : - 136 m² - 205 m² - 235 m² Bureaux : 30 à 40 m² | Prix de location pour 136 m² : 1 570 €/mois Prix de location pour 205 m² : 980 €/mois Prix de location pour 235 m² : 985 €/mois |
| Saint Valéry en Caux | Ateliers : - 421 m² - 413 m² - 459 m² | Prix de location pour 421 m² : 1 053 €/mois Prix de location pour 413 m² : 1 039 €/mois Prix de location pour 459 m² : 1 148 €/mois |
| Sasseville | atelier n°1 : 198 m² / 17 m² bureaux atelier n°2 : 198 m² / 14 m² bureaux atelier n°3 : 263 m² / 16 m² bureaux | Prix de location pour l'atelier n°1 : NC Prix de location pour l'atelier n°2 : NC Prix de location pour l'atelier n°3 : 657 €/mois |

⁵ Disponibilités début 2016

À noter que dans plusieurs de ces hôtels d'entreprises sont régulièrement organisés des petits déjeuners. Les salles sont aussi utilisées les salles pour faire des réunions (pour les collectivités ou entreprises). L'hôtel d'entreprises des Monts et Vallées dispose en outre un d'un réfectoire mis à disposition des locataires.

Si la location n'intéressera pas forcément tous les chefs d'entreprises, un tel mode d'occupation pourra retenir l'attention de jeunes entreprises en recherche de locaux, notamment artisanales, comme par exemple des artisans travaillant depuis leur domicile. Il a également l'avantage de favoriser la création d'entreprises. Un bâtiment de 3 cellules de 100 à 300 m² pourrait être imaginé, avec pour chacun un espace bureau et des sanitaires. Ce type de lieu est par ailleurs susceptible de favoriser des synergies, de permettre aux artisans de travailler sur des chantiers communs... Un équipement de ce type doit cependant s'appuyer sur des demandes fermes de la part d'entrepreneurs, inexistantes pour le moment.

5. Conclusion et recommandations

Le territoire de la CC du Bosc d'Eawy ne dispose plus d'une offre foncière suffisante en site d'activités permettant de répondre aux entrepreneurs. A ce titre, le projet d'un site d'activités de 6 ha aux Grandes-Ventes pourrait pallier ce déficit d'offre. Il s'agirait en outre d'une offre complémentaire à l'offre existante à l'échelle de la CC Bray et Eawy et sur les territoires alentours.

Le site retenu, par sa localisation pertinente, renforce la polarité économique des Grandes-Ventes, en sortie du bourg direction Dieppe le long de la départementale. L'accès à la zone depuis celle-ci devra être facilité. Enfin, même si la zone a vocation à accueillir des activités de type artisanal occasionnant peu de nuisances, il conviendra de mettre en œuvre un traitement paysager spécifique pour mettre à distance suffisante les entreprises des habitations et du camping.

A ce stade, la demande exprimée de la part des entrepreneurs pour intégrer la zone est très faible (1 seul porteur de projet identifié). Une communication renforcée du projet auprès des entreprises et de la population pourra permettre de détecter d'autres demandes. Une offre bien mise en valeur et l'assurance de l'installation d'un entrepreneur à l'ouverture de la zone sont également à même d'attirer de nouveaux porteurs de projets en amorçant la commercialisation.

Il conviendra d'engager un développement mesuré du site et de procéder par tranches : une première tranche de 3 ha, avant une seconde tranche de 3 ha aménagée dans un second temps et fonction de la vitesse de commercialisation de la première. Toutefois cette surface globale de 6 ha semble cohérente vis-à-vis du profil économique des Grandes Ventes et de ses environs. En ce qui concerne la création d'un hôtel d'entreprises, les conditions ne sont aujourd'hui pas réunies. Une enquête plus approfondie auprès des entrepreneurs locaux sera nécessaire.

Axe 1 - Organiser un développement équilibré du territoire

1.1 Renforcer la visibilité du Pays de Bray dans l'espace départemental et régional

Participer au rayonnement de la Normandie et au développement du tourisme régional

Affirmer et renforcer les spécificités économiques et culturelles qui forgent son identité

Etre un territoire connecté à ses voisins

1.2 Développer et conforter l'armature territoriale

Premier pôle territorial

Polarité principale

Pôle de proximité

1.3 Gérer le sol de façon économe

Limitier la consommation foncière, favoriser la densification des espaces bâtis et lutter contre le mitage

Favoriser le développement des pôles les mieux desservis par les transports en communs

Eléments de légende

- Voies ferrées
- Autoroutes
- Routes Nationales
- Routes Départementales
- Limites départementales
- Normandie



SCoT Pays de Bray

Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de Bray

Note technique – DOO ZAE Les Grandes-Ventes

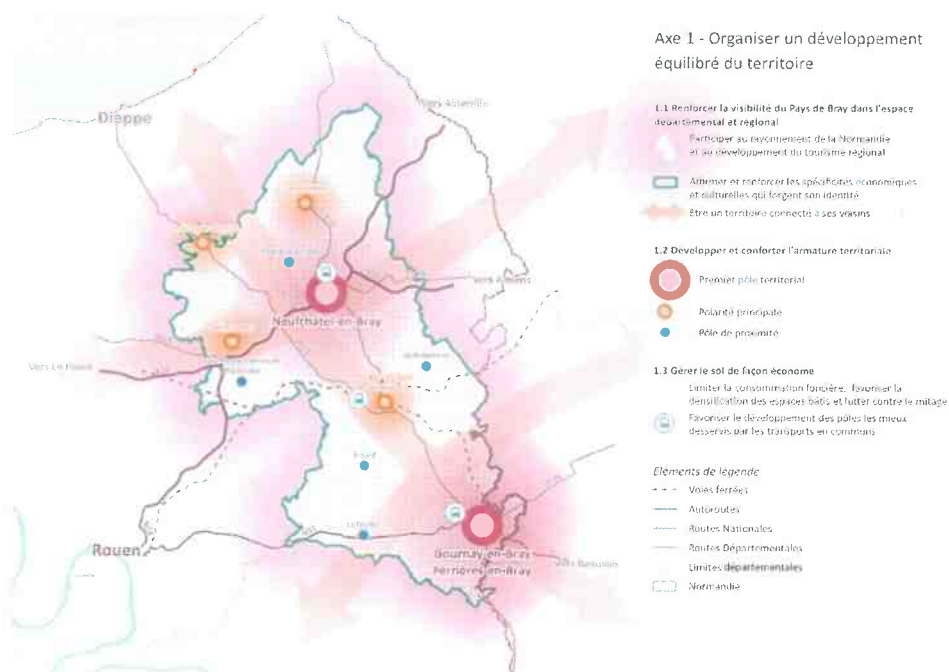
Le PETR du Pays de Bray porte l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale. Prescrit le 14 décembre 2017, le projet politique traduit dans le PADD a été débattu le 17 juin 2019. Le Document d'Orientation et d'Objectifs est actuellement en cours de rédaction.

La Communauté de communes Bray Eawy est compétente en matière de développement économique et à ce titre développe une zone d'activités sur la commune des Grandes-Ventes, d'une superficie de 6 hectares.

1. Armature territoriale

Source PADD SCoT Pays de Bray

La commune des Grandes-Ventes est qualifiée dans le SCoT du Pays de Bray comme polarité principale du fait de l'influence de cette centralité. Le développement de ces polarités principales doit permettre de relayer les fonctions territoriales structurantes, en accueillant notamment les principaux équipements et espaces économiques du territoire.



Extrait du PADD – Carte de l'armature territoriale

2. Développement économique et DOO

Les éléments présentés ci-après sont extraits du DOO en cours de rédaction, dans sa version « martyr », issue des travaux du COPIL du 11 octobre 2021.

Le DOO identifie la zone d'activités des Grandes-Ventes comme une zone de type 2, destinée principalement à l'accueil d'activités à rayonnement intercommunal, diversifiées et créatrices d'emplois.

En termes de besoins fonciers, le SCoT identifie les 6 hectares de la zone, sans nouveau besoin d'extension.

| ZONE DE TYPE 2 | Surface totale actuelle | Surface disponible existante | Extension/création prévue au SCoT |
|------------------------------------|-------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| Zones existantes | | | |
| ZAE de Callengeville | 11,2 ha | 0 ha | 6,8 ha |
| ZAE des Hayons | 10,2 ha | 3,1 ha | 9 ha |
| ZAE des Grandes-Ventes | 6 ha | (en cours de création) | 0 ha |
| ZAE de Mesnières | 3,6 ha | 0 ha | 4,2 ha |
| ZAE Sainte Radegonde | 27 ha | 0 ha | 0 ha |
| ZAE des Aulnaies | 9 ha | 0 ha | 0 ha |
| ZAC de la Garenne | 25 ha | 0 ha | 0 ha |
| ZAC de l'Europe | 35 ha | 0 ha | 0 ha |
| ZAC des Potiers | 15 ha | 0 ha | 0 ha |
| Londinières | 5,8 ha | 1,7 ha | 2 ha |
| Zones en projet | | | |
| Non concerné | | | |
| TOTAL CONSOMMATION FONCIERE | | | 22 hectares |

Extrait du DOO – version martyr issue du COPIL du 11/10/2021 (prescription P9 page 23)

A noter que les zones de type 2 et plus particulièrement la ZAE des Grandes-Ventes ont fait l'objet d'un consensus dans le cadre des travaux du SCoT.

Le PETR du Pays de Bray envisage un arrêt du SCoT vers le mois de septembre 2022.