



# Annexe °1 : Diagnostic Territorial



SCoT

Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais

---



# Un territoire de projets



- Économie
- Agriculture
- Environnement
- Habitat
- Patrimoine
- Mobilités



5

# Economie



## Economie

### Tissu économique

Répartition des établissements existants par secteur en 2022 (INSEE)

Secteur d'activité	SCOT Beauce Gâtinais Pithiverais	Loiret	Centre Val de Loire
Agriculture	<b>8,7 %</b>	4,2 %	7,5 %
Industrie	<b>9,8 %</b>	7 %	7,4 %
Construction	13,5 %	12,9 %	11,5 %
Tertiaire	51,2 %	61,9 %	59 %
Administration publiques, enseignement, santé, action sociale	16,2 %	14 %	14,6 %

Répartition des établissements par taille (INSEE)

0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
9 %	73 %	8 %	6 %	4 %

Le territoire compte **1 632 établissements actifs**, soit environ 8 % de l'ensemble des établissements du département (INSEE 2022). La **majorité relève du secteur tertiaire**, même si cette part reste nettement inférieure à celle observée au niveau départemental et régional. À l'inverse, **les poids de l'agriculture et de l'industrie se distinguent particulièrement** : ces deux secteurs représentent une part bien plus élevée que dans le département et la région, témoignant de l'ancrage historique et toujours influent de ces activités dans le tissu économique local. Le territoire a d'ailleurs été labellisé « Territoire d'industrie », soulignant l'importance du secteur ainsi que la volonté de le pérenniser et de le développer.

Le tissu est constitué en **très grande majorité de TPE** : les établissements de moins de 10 salariés représentent 82 % du total.

Parallèlement, quelques **entreprises de grande taille** marquent fortement le territoire dans des domaines variés :

- **Édition et impression** : Interforum, Maury
- **Logistique et distribution** : FM Logistic, Union Distribution
- **Industrie de haute précision** : MKS
- **Chimie** : Axyntis
- **Agroalimentaire** : Malterie, Brossard
- **Automobile** : Gestamp
- **Fabrication de détecteurs d'incendie** : FARE

Ces implantations structurantes contribuent à diversifier le profil économique du territoire et à lui donner une visibilité au-delà de l'échelle locale.

## Emplois

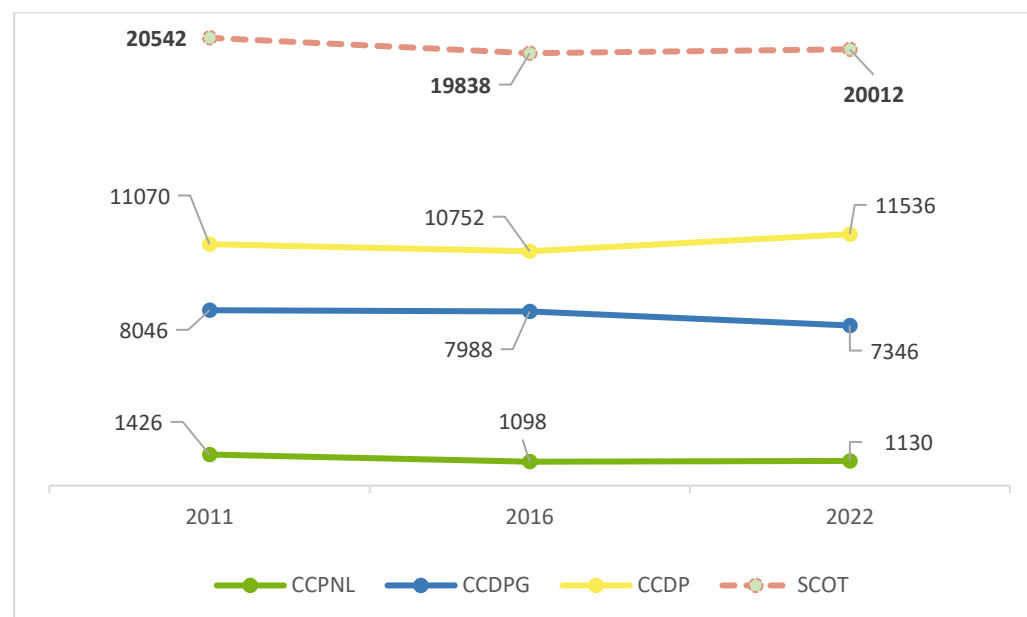
### Répartition du nombre d'emploi par filière (INSEE)

Nombre d'emplois	SCOT Beauce Gâtinais Pithiverais	Loiret	Centre Val de Loire
Nb emplois	20 102	277 716	910 723
Agriculture	3,8 %	1,9%	3,17%
Industrie	23,8 %	15,2%	15,2%
Construction	6,1%	6,7%	6,7%
Tertiaire	40,1%	45,3%	43,2%
Administration publiques, enseignement, santé, action sociale	26,1 %	30,9%	31,8%

Le nombre d'emplois sur le territoire s'élève à **20 012**, soit environ 7 % des emplois du département.

La présence relativement importante de l'agriculture et de l'industrie se reflète également dans la répartition des emplois, ces deux secteurs représentant un peu plus du quart des emplois, contre un peu moins d'un emploi sur cinq au niveau régional et départemental. Cependant, la tertiarisation est déjà bien avancée : 40 % des emplois relèvent du secteur tertiaire, même si cette part reste inférieure à celle observée au niveau régional et départemental.

### Évolution du nombre d'emplois sur les dernières années



Au cours des dix dernières années, le territoire a perdu 530 emplois, soit une baisse de 3 %. Néanmoins, la tendance s'inverse récemment : entre 2016 et 2022, 174 emplois ont été créés, correspondant à une croissance de 0,9 %.

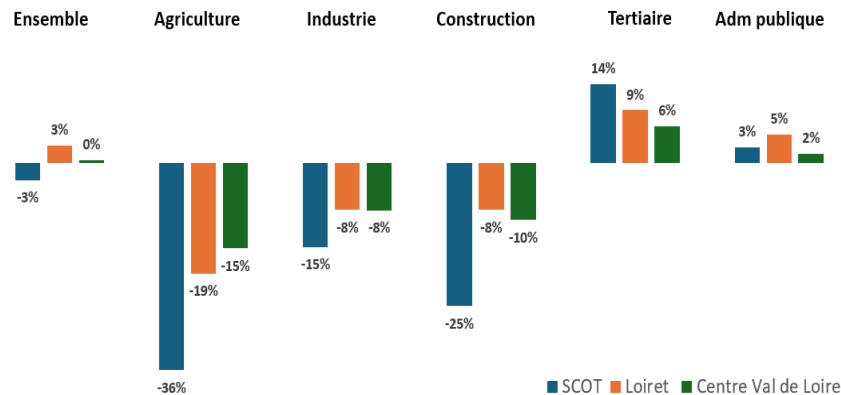
Cette évolution rejoint celle observée à l'échelle départementale, où l'emploi a reculé de 1,12 % entre 2011 et 2016 avant de progresser de 4,14 % sur la période 2016-2022.

Sur la période 2011 à 2022, la dynamique reste cependant contrastée selon les intercommunalités :

- La CCDP enregistre une hausse de 4,21 % (+466 emplois),
- La CCDPG subit une perte de 8 % (-700 emplois),

- La CCPNL accuse un recul marqué de 20,76 % (-296 emplois), malgré un rebond entre 2016 et 2022 avec +32 emplois (+2,91 %).

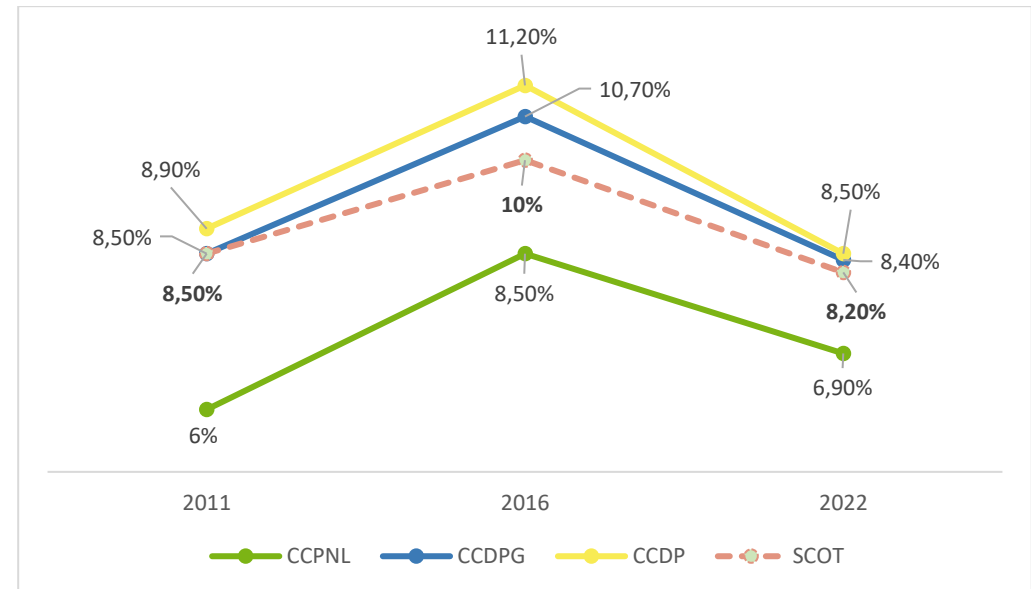
### Évolution du nombre d'emploi par filière entre 2011 et 2022 (INSEE)



Malgré leur poids encore important, **les secteurs agricole et industriel enregistrent de fortes pertes d'emplois** : près de - 40 % pour l'agriculture entre 2011 et 2022 et - 15 % pour l'industrie. Cette tendance, observée également à d'autres échelles, est particulièrement marquée sur un SCoT à dominante agricole et industrielle.

Parallèlement, la tertiarisation du territoire se confirme : les emplois de service progressent plus rapidement qu'aux niveaux supérieurs, témoignant d'un processus encore en cours.

### Évolution du taux de chômage (INSEE) entre 2011 et 2022

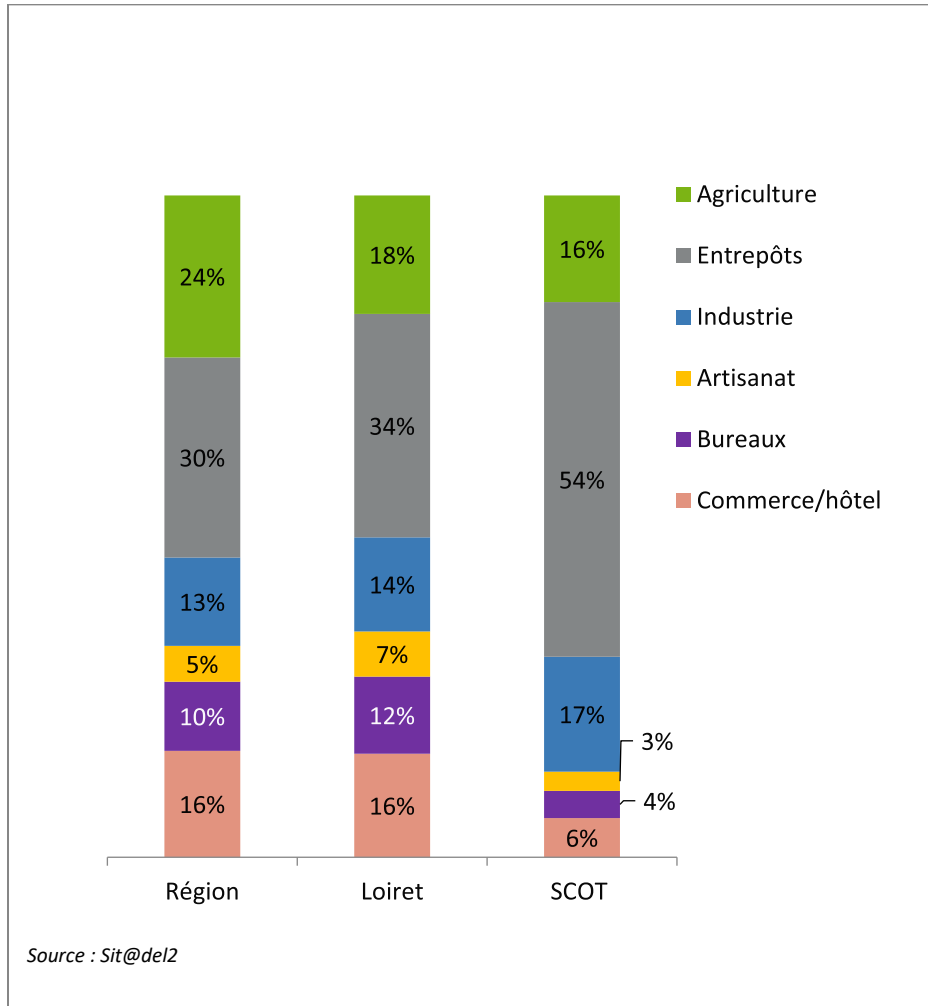


La dynamique du chômage est globalement comparable entre les différentes communautés de communes, avec une **relative stabilité** sur la période 2011-2022 : une hausse entre 2011 et 2016 suivie d'une baisse entre 2016 et 2022. Cette évolution reflète la tendance départementale, le taux de chômage atteignant en 2022 8,2 % au niveau du SCoT, contre 8,6 % à l'échelle départementale.

La CCPNL, bien que moins pourvue en emplois, affiche un taux de chômage plus faible, qui s'explique par sa proximité avec les pôles d'Orléans Métropole et d'Étampes et qui se traduit par un plus fort taux de navetteurs.

## Construction de locaux économiques

### Répartition des surfaces construites par type de locaux entre 2011 et 2022

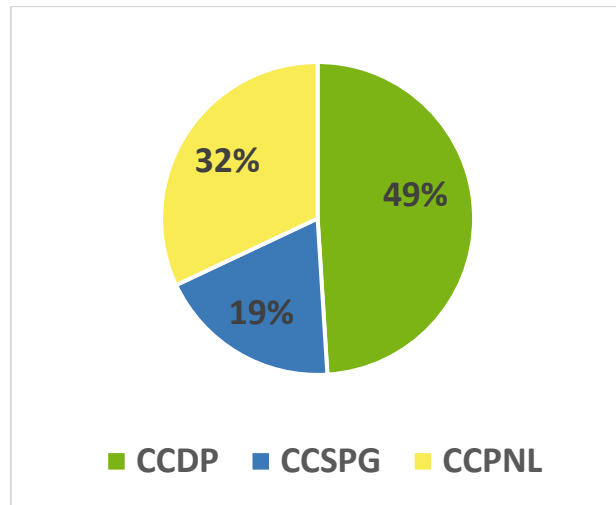


Au total, **260 776 m<sup>2</sup> de constructions privées** à vocation économique ont été réalisés sur la période 2011-2022 (données Sit@del issus des dépôts des permis de construire), soit une **moyenne annuelle de 21 731 m<sup>2</sup>**. Ce rythme apparaît plus soutenu que celui observé aux échelles de référence, avec **352 m<sup>2</sup>/an pour 1 000 habitants**, contre 328 m<sup>2</sup> en région et 296 m<sup>2</sup> dans le département.

La dynamique est largement portée par la **construction d'entrepôts**, en lien avec la forte présence de la logistique sur le territoire. Ces derniers représentent **54 %** des surfaces construites, contre 34 % au niveau départemental et 30 % au niveau régional. Les autres catégories de locaux se répartissent de la manière suivante :

- **Industrie** : 17 %, un niveau légèrement supérieur aux moyennes départementale et régionale.
- **Agriculture** : 16 %, une part plus faible que dans les autres territoires de comparaison.
- **Commerce et bureaux** : seulement 10 %, contre 26 % en région et 28 % dans le département, traduisant une sous-représentation de ces activités.

### Répartition des surfaces construites entre 2011 et 2022 par EPCI

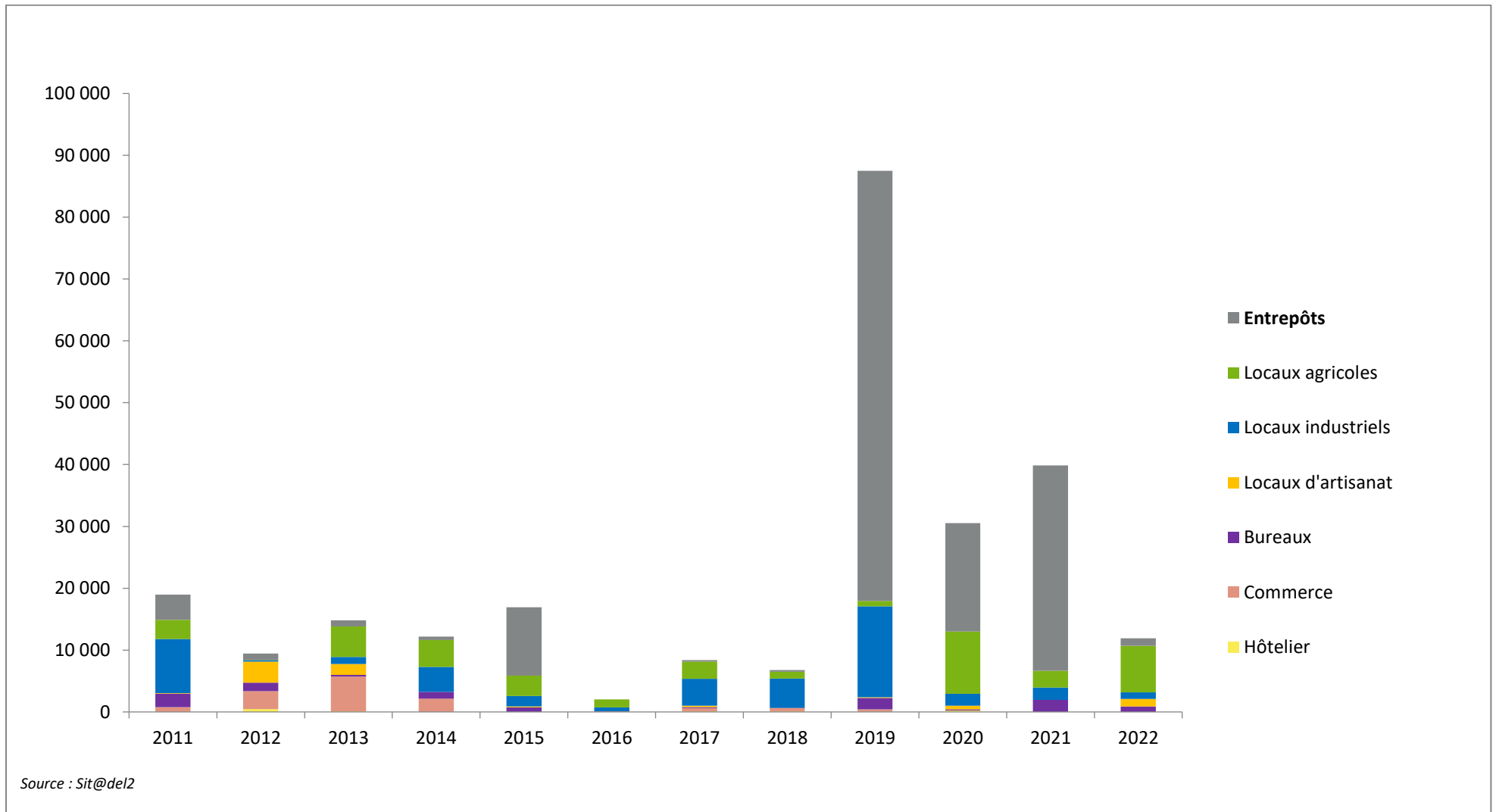


apparaissent ensuite : en **2020** (près de **30 000 m<sup>2</sup>**) et en **2021** (environ **40 000 m<sup>2</sup>**), toutes deux portées par des constructions industrielles sur le site des **Escrennes** notamment l'implantation de FM Logistic.

La répartition des surfaces construites met en évidence une nette concentration au sein de la **CCDP (Pithiverais)**, qui totalise **128 482 m<sup>2</sup>**, soit près de la moitié du volume construit (49 %). La **CCPNL (Plaine du Nord Loiret)** arrive en seconde position avec **82 792 m<sup>2</sup>**, soit environ un tiers du total (32 %), tandis que la **CCPG (Pithiverais Gâtinais)** enregistre **49 052 m<sup>2</sup>**, soit 19 % des constructions.

Le **graphique ci-dessous** illustre également ces disparités à travers l'évolution annuelle des constructions. On y observe plusieurs pics correspondant à des opérations ponctuelles d'envergure. L'année **2019** se distingue nettement avec **87 498 m<sup>2</sup>**, soit près de quatre fois la moyenne annuelle, principalement liés à la réalisation du site **Quartus Logistique à Boisseaux (69 216 m<sup>2</sup>)** et à la construction de **13 483 m<sup>2</sup> de locaux industriels** sur la zone d'Escrennes. Deux autres hausses significatives

### Rythme de construction par type de locaux à l'échelle du SCOT



## Zones d'activités économiques

Le territoire compte **19 zones d'activités économiques**, dont 15 de compétence communautaire. Ces zones présentent des superficies très variables, allant de 1,7 hectares pour la plus petite à environ 130 hectares pour la plus grande. 8 zones se situent le long de l'axe reliant Le Malesherbois à Chilleurs-aux-Bois, dont quatre sur Pithiviers et sa première couronne. Les ZAE sont pour l'essentiel localisées à proximité des grands axes de communication (A19, D912, D2152...).

La répartition du foncier économique en ZAE est la suivante :

- **46 % sur la CCDP**
- 37 % sur la CCPG
- 17 % sur la CCPNL, dont la majorité sur la zone de Boisseaux appartenant au privé (6 ha) (*nota : la communauté de commune ne dispose d'aucune zone d'activité à compétence communautaire*)

Le bilan de la consommation foncière, réalisé en 2024 dans le cadre du suivi du SCoT, s'appuie sur l'inventaire de l'Entente économique Nord Loiret. Celui-ci recense un total de **750 hectares de foncier économique**.

Parmi les disponibilités foncières celles-ci sont principalement concentrées sur :

- La zone d'Auxy, avec 60 ha, dont la commercialisation, envisagée en un seul bloc, n'est pas encore finalisée.
- La zone du Malesherbois, avec environ 30 ha de réserve foncière
- 38 ha disponibles mais 13 réservés pour du photovoltaïque sur la zone de Pithiviers.

- La zone des Escrennes, avec 4,5 ha de disponible appartenant à la CCDP
- 28 ha dans la zone de Boisseaux (zone privé) dont 17,8 en cours de commercialisation

Ces zones concentrent la grande majorité des surfaces disponibles en foncier économique au sein des ZAE. Sur les autres zones, les disponibilités restent aujourd'hui relativement faibles : 9 zones sur 14 disposent de moins d'un hectare, dont 4 n'ont aucune réserve. **Au total, le territoire compte environ 130 hectares disponibles dans les ZAE, dont près de la moitié sur Auxy**, réservée pour un projet d'un seul tenant.

De plus, le bilan de l'inventaire fait état d'une progression de la consommation foncière économique de + 107,3 ha depuis 2019. À consommation constante, **les disponibilités foncières devraient être épuisées d'ici 5 à 6 ans**, ce qui soulève à la fois la question de l'optimisation du foncier des zones existantes et des possibles extensions de certaines d'entre elles. Un projet d'extension de la zone industrielle de Malesherbes de 40 ha est en réflexion.

Sur le plan qualitatif, les ZAE du territoire sont assez hétérogènes, certaines ZAE sont aujourd'hui assez vieillissantes avec des espaces publics peu entretenus et des signalétiques datées. Cela entraîne une dégradation générale de l'aspect du site et peut nuire à son attractivité globale. L'état des espaces communs (routes, trottoirs...) peut également inciter les entreprises à négliger l'entretien de leurs espaces extérieurs. Certaines ZAE sont plus modernes et attractives visuellement, et de bonnes pratiques sont à souligner, comme la création d'espaces de circulation piétonne et la mise en place de signalétiques modernes type Relais Information Service.



Figure 1 Une qualité des ZAE hétérogène sur le plan de l'entretien des espaces végétalisés à la fois privé et commun

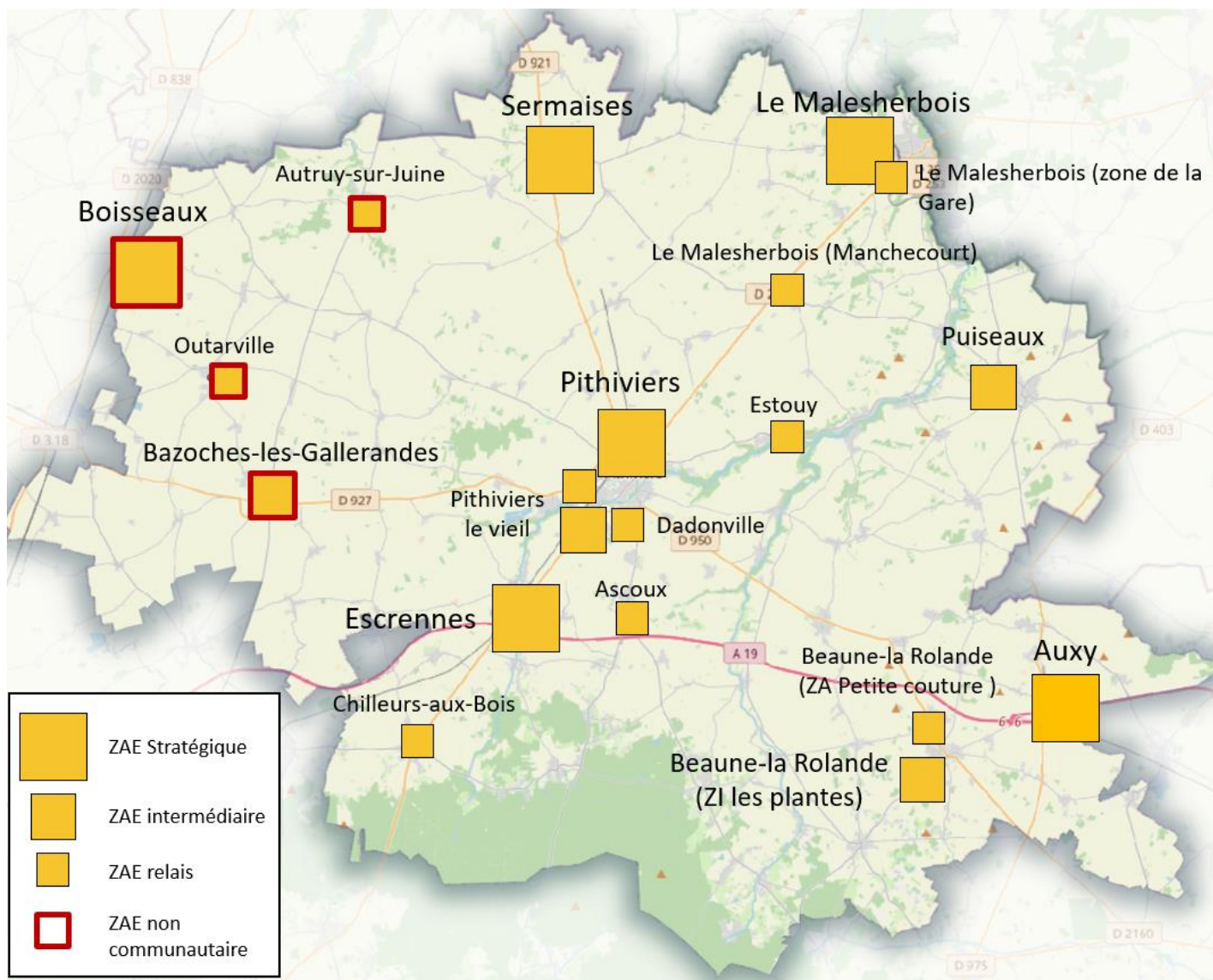


Figure 3 Une place laissée aux modes actifs très différentes entre les ZAE dont certaines ne permettent pas des déplacements sécurisés à pied



Figure 2 une qualité de signalétique variable à moderniser et uniformiser

### Armature actuelle des ZAE selon leur taille et rayonnement



## Synthèse

### Un tissu d'entreprises diversifié mais dominé par les TPE

- Le secteur économique dominant et en progression est le secteur tertiaire, mais l'agriculture et l'industrie restent fortement implantées, reflets d'un ancrage historique.
- Un tissu économique porté par une majorité de TPE : 81 % des entreprises ont moins de 10 salariés.
- De grandes entreprises structurantes : logistique (FM Logistic), industrie de précision (MKS), agroalimentaire (Malterie, Brossard).

### Un emploi fragile et en mutation vers les services

- Une tertiarisation progressive des emplois.
- Une perte d'emplois globale sur le territoire notamment dans les secteurs agricoles et industriels.
- Un taux de chômage plutôt stable à 10 ans et en baisse depuis 5 ans.

### Une dynamique soutenue de construction de locaux économiques

- Une forte progression des constructions entre 2011 et 2022, portée par la logistique.
- Les activités industrielles et agricoles restent présentes dans la construction, mais les commerces et bureaux sont sous-représentés.
- Une concentration des constructions sur la CCDP, avec des pics ponctuels liés à de grands projets de plateformes logistiques.

## Enjeux

### **Maintenir l'emploi industriel et agricole sur le territoire**

Accompagner les entreprises existantes pour sécuriser et stabiliser les emplois.

Capitaliser sur le label territoire d'industrie pour développer les filières industrielles.

**Maintenir et moderniser l'activité industrielle**, en développant des formations adaptées aux besoins des entreprises locales.

Soutenir la filière agricole en accompagnant sa diversification.

### **Mettre en place les conditions pour soutenir les entreprises locales et attirer de nouvelles implantations et de nouveaux emplois**

Soutenir la diversification et l'évolution des entreprises locales.

Prospecter à l'échelle régionale et nationale pour attirer de nouvelles implantations.

Anticiper les besoins fonciers liés aux entreprises en proposant des surfaces adaptées et attractives.

Améliorer les zones d'activités existantes et généraliser les bonnes pratiques pour maintenir l'attractivité.

**Favoriser le développement de filière en interrelation** (exemple : production agricole et industrie agroalimentaire)

**Renforcer l'attractivité du territoire**, tant économique que résidentielle, en améliorant la visibilité des opportunités, notamment pour attirer les CSP+.

### **Maitriser et optimiser l'usage du foncier**

Intensifier le foncier économique existant (densification, réorganisation, mutualisations, ...) pour exploiter les gisements fonciers sous-utilisés et améliorer la performance économique, sociale et environnementale des ZAE existantes.

Favoriser la sobriété foncière sans freiner la dynamique entrepreneuriale.

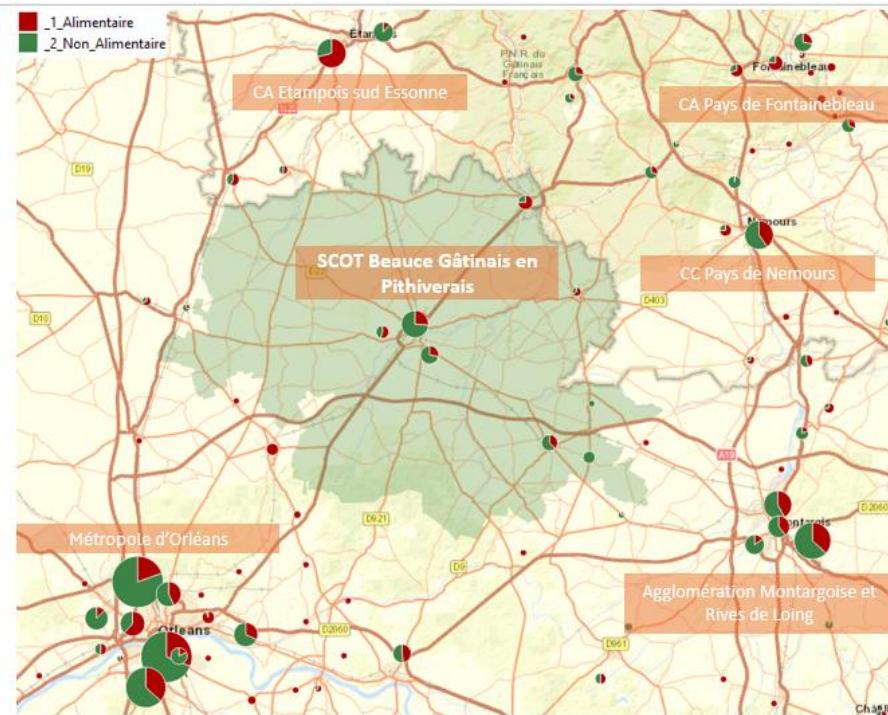
Concilier attractivité économique et performance environnementale.

**Assurer un développement économique équilibré** sur l'ensemble du territoire, en lien avec la disponibilité foncière et les besoins en emploi

## Commerce

### Contexte concurrentiel

Répartition du plancher commercial en Grandes et Moyennes Surfaces (> 300 m<sup>2</sup> de surface de vente)



Le territoire est **entouré de plusieurs pôles majeurs accessibles en moins d'une heure de route**. Au sud, la métropole d'Orléans (1<sup>er</sup> pôle concurrentiel) et Montargis (2<sup>ème</sup> pôle) disposent d'une offre commerciale conséquente, avec une densité supérieure de près de 30 % à celle du SCoT. Vers le nord, la proximité de la région parisienne et notamment de

l'Étampois renforce la concurrence : ce pôle, principal concurrent dans ce secteur, capte en effet une part importante des navetteurs en provenance du territoire du SCoT.

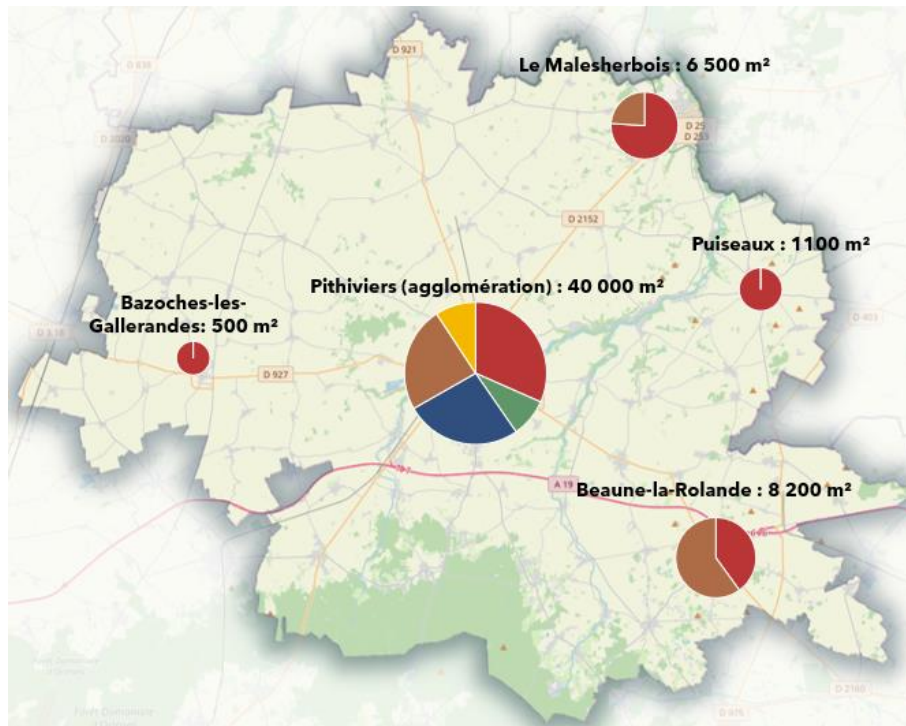
Cette forte pression concurrentielle s'ajoute à une **densité commerciale locale relativement faible**, inférieure à la moyenne nationale, (1 000 m<sup>2</sup> pour 1 000 habitants)

Détail des surfaces de plancher de grandes et moyennes surfaces des principaux pôles concurrentiel (hors drive et matériaux pour professionnels)

	M <sup>2</sup> de plancher	Densité pour 1000 habitants	M <sup>2</sup> alimentaire	M <sup>2</sup> non alimentaire
<b>SCOT Beauce Gâtinais en Pithiverais</b>	<b>56 500</b>	<b>914</b>	<b>22 000</b>	<b>34 500</b>
CA Etampois sud Essonne	60 000	1 078	31 200	29 800
CA Pays de Fontainebleau	42 700	617	25 100	17 600
CC pays de Nemours	45 500	1516	17 200	28 300
Agglomération Montargoise et Rives de Loing	77 200	1 155	25 400	51 800
Métropole d'Orléans	350 000	1 192	70 000	280 000

## Offre commerciale en grandes et moyennes surfaces

### Répartition du plancher commercial en Grandes et Moyennes Surfaces par commune et typologie d'activité (> 300 m<sup>2</sup> de surface de vente)

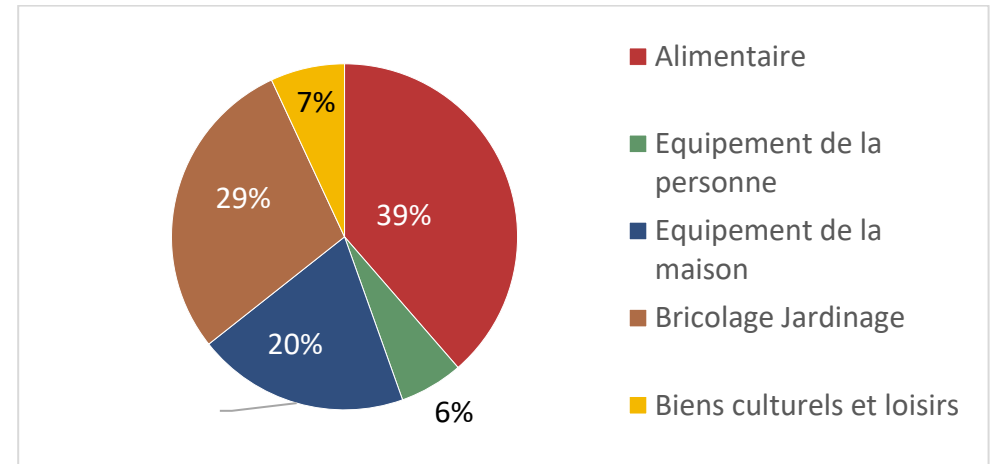


Le territoire compte **56 500 m<sup>2</sup>** de surface commerciale, soit 914 m<sup>2</sup> pour 1 000 habitants. Seules **cinq communes** disposent de grandes et moyennes surfaces.

L'offre est essentiellement **polarisée sur Pithiviers et son agglomération**, qui représentent 70 % de la surface de plancher du SCoT.

Une large part de cette surface est située dans la zone commerciale nord de Pithiviers (27 000 m<sup>2</sup>), soit plus d'un tiers de la surface totale du SCoT.

### Répartition de la surface totale du SCoT par type d'activité



L'offre commerciale présente une **forte dominante alimentaire**. Seul le pôle de Pithiviers propose aujourd'hui des surfaces dédiées à l'équipement de la personne, à l'équipement de la maison ainsi qu'aux biens culturels et de loisirs, sur des formats de grandes et moyennes surfaces. La zone voit également se développer des commerces traditionnellement implantés en centre-ville (boucherie, boulangerie), ainsi que des services tels qu'un assureur ou une agence d'intérim.

Hormis la zone nord de Pithiviers, les autres zones commerciales restent de taille très modeste et se composent principalement d'une offre alimentaire. En maillant l'ensemble du territoire leur rôle est avant tout de répondre aux besoins du quotidien des habitants des différents bassins de vie et, dans une moindre mesure, des navetteurs travaillant à Pithiviers pour les deux zones au sud de la commune.

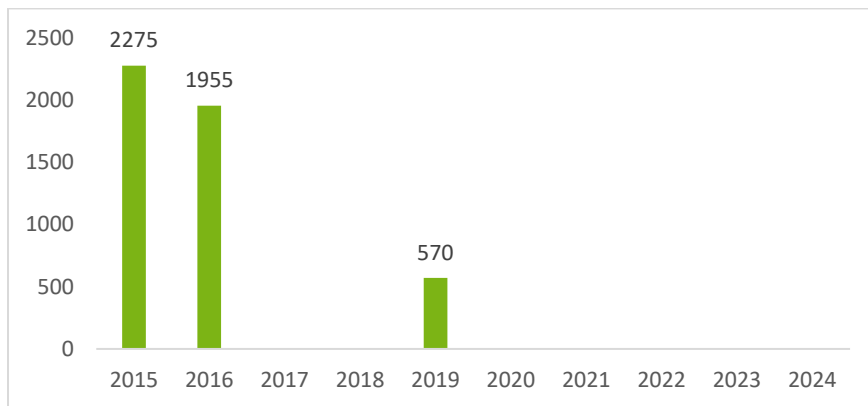
À noter que la CC du Nord Loiret ne dispose que d'un supermarché de proximité (Carrefour Contact, ouvert en 2022). La proximité avec le pôle orléanais limitant le développement d'une offre supplémentaire.

Quelques cellules actuellement vacantes ou en transformation sont présentes au sein des zones commerciales :

- L'ancien Decathlon dans la zone de Senives : cellule vacante, aucun projet à ce jour.
- Le bâtiment à proximité de Carglass dans la zone sud : reprise prévue pour un Laser Game.
- Le restaurant chinois à proximité du Lidl : transformation prévue en pôle de restauration (Burger King, Au Bureau, etc.).
- Dactyl Bureau : transformation en salle de sport.

## Évolution de l'offre en grande et moyenne surface sur les dernières années

Surfaces commerciales autorisées sur le territoire en CDAC/CNAC (m<sup>2</sup>)



Au cours des dix dernières années, environ **4 800 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales ont été autorisés** en CDAC. La majorité de ces autorisations concernent des extensions de surfaces existantes (53 %, soit 4 525 m<sup>2</sup>). Une seule création nouvelle a été validée : l'implantation d'un Intermarché de 2 275 m<sup>2</sup> à Puiseaux en 2015.

La **part du non alimentaire reste marginale**, avec seulement 442 m<sup>2</sup> autorisés, correspondant à l'extension de l'Intersport de Pithiviers en 2019.

À l'inverse, deux projets ont été refusés :

- La création d'un Lidl de 1 471 m<sup>2</sup> à Pithiviers en 2017, refusé par la CDAC.
- L'extension d'un Super U à Beaune-la-Rolande, refusée à la suite d'un recours devant le tribunal administratif, au motif des effets négatifs du projet sur la préservation et la revitalisation du centre-ville.

## Armature commerciale :

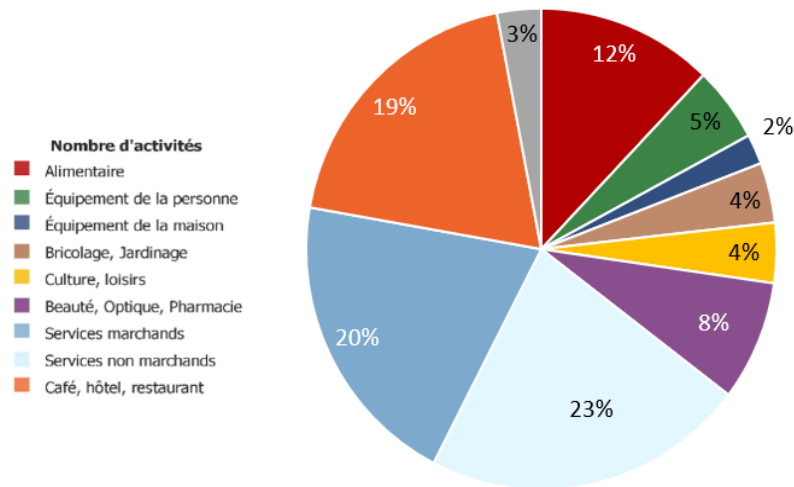
### Secteurs d'implantation périphérique (SIP)



Niveaux	Définition	ZCP correspondants
<b>SIP structurant</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offre développée et diversifiée, répondant à des fréquences d'achats quotidiennes, hebdomadaires, occasionnelles et exceptionnelles</li> <li>• ZCP rayonnant sur le SCoT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pithiviers</li> </ul>
<b>SIP Relais</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offre peu développée répondant à une fréquence d'achat hebdomadaire, voire occasionnelle lourde</li> <li>• ZCP rayonnant sur un petit bassin de vie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dadonville</li> <li>• Pithiviers-le-vieil</li> <li>• Dadonville</li> <li>• Beaune-la-Rolande</li> <li>• Le Malesherbois (ouest)</li> <li>• Le Malesherbois (Sud)</li> </ul>

## Le commerce de proximité en centralité

Répartition de l'offre de commerce de proximité  
( < 300 m<sup>2</sup> de surface de vente) par typologie d'activité



Le territoire compte **363 activités commerciales au sein des centralités** (centres-villes et centres-bourgs), soit 5,5 pour 1 000 habitants un nombre d'activité **très peu dense**. L'offre se caractérise par une **forte présence des services** (43 %) dont la part est en augmentation dans les centres. Notons également et plus récemment, l'implantation des artisans de plus en plus notable notamment à Pithiviers. On constate ainsi une part relativement faible du commerce de détail hors alimentaire (27 %). Ce manque se fait ressentir également dans les principaux pôles (Pithiviers par exemple ne comprend qu'une boucherie, pas de primeur et pas de fromager).

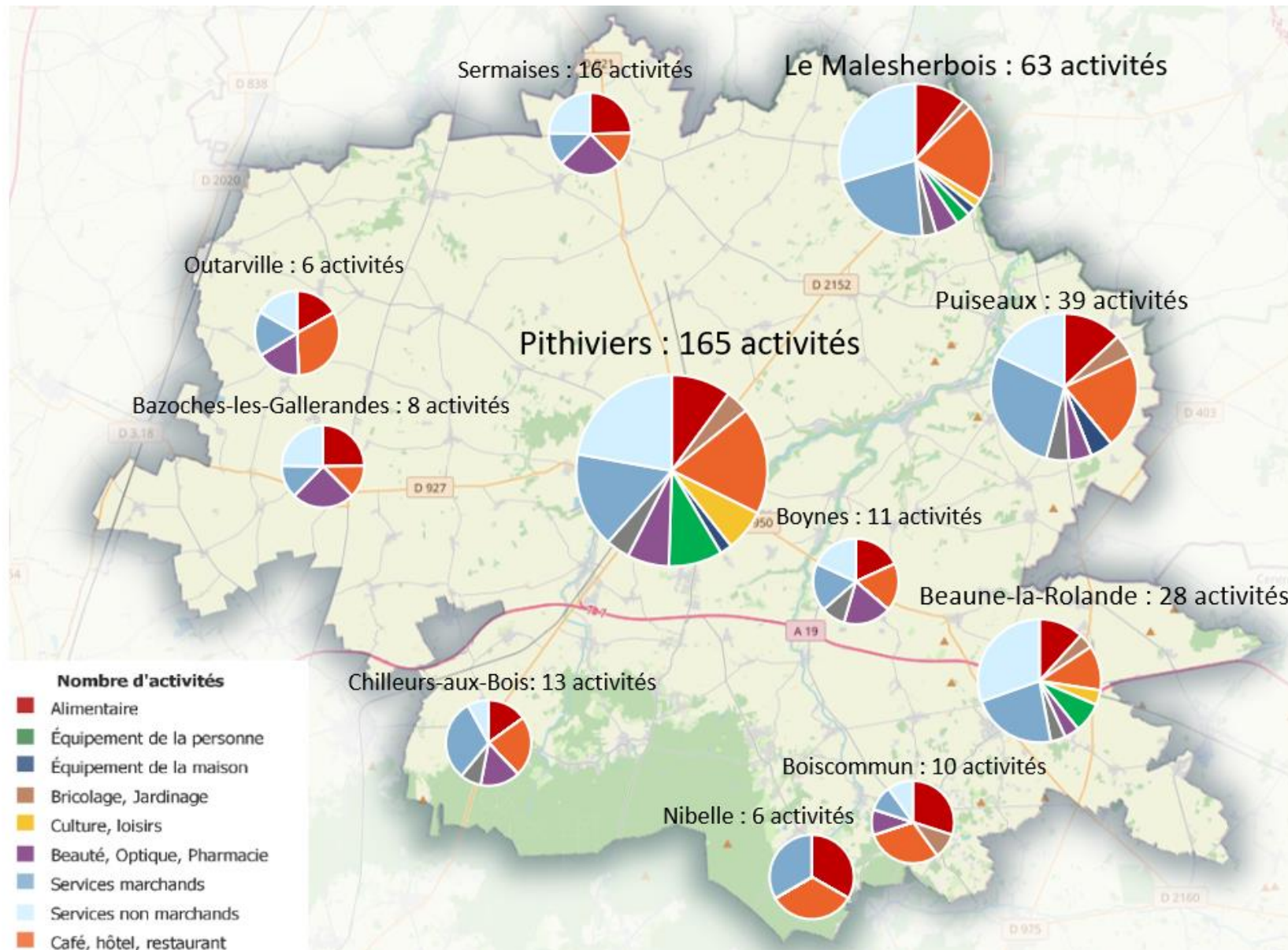
La restauration représente 20 % de l'offre totale, un niveau proche de la moyenne constatée sur des territoires de taille similaire. Elle reste toutefois dominée par les établissements de restauration rapide, avec une offre plus limitée en restauration traditionnelle et haut de gamme.

La répartition spatiale met en évidence une **polarisation forte autour de Pithiviers**, qui concentre 37 % de l'offre de restauration, 45 % de l'offre de commerce de proximité et 54 % du commerce de détail. **Le Malesherbois**, deuxième commune du territoire en population, **constitue également une polarité marchande importante** avec 17 % de l'offre, contribuant à un équilibre territorial. Ces deux communes sont les seules à disposer d'une offre relativement complète en matière de typologies commerciales, regroupant à elles deux 63 % des activités recensées.

En troisième rang, les activités marchandes au sein des communes de **Beaune-la-Rolande et Puisseaux** assurent une **offre intéressante pour les achats hebdomadaires, mais demeure incomplète** : Puisseaux est marquée par l'absence de commerces de culture-loisirs et d'équipements de la personne, tandis que Beaune-la-Rolande se distingue par le manque d'équipements de la maison.

Enfin, le territoire dispose de **quelques petites centralités marchandes** regroupant entre 5 et 15 activités, essentiellement orientées vers le commerce du quotidien (boucherie, supérette, coiffeur). Ces six pôles rassemblent 20 % de l'offre et **participent à l'équilibre de proximité au sein de leur bassins ruraux**. À l'inverse, la CCPNL se distingue par un déficit marqué, avec seulement 14 activités, soit 4 % des commerces de proximité du territoire.

**Répartition du commerce de proximité par centralité (minimum de 5 activités)**



## Focus sur la vacance dans les centralités

### Vacance commerciale par commune - synthèse

	Taux de vacance inférieur à 20%	Taux de vacance 20 à 30 %	Taux de vacance supérieur à 30%
Supérieur à 50 cellules		Pithiviers Le Malesherbois	
20 à 50 cellules		Beaune-la-Rolande Puisseaux	
Moins de 20 cellules	Nibelle Sermaise	Bazoches-les-Gallerandes Chilleurs-aux-Bois Boynes Outarville	Boiscommun

La vacance commerciale est **relativement élevée sur l'ensemble des communes**, avec un taux moyen de 26 %, soit près de 120 cellules vacantes. Ce niveau est deux fois supérieur à la moyenne nationale (14 %) et **en augmentation** par rapport au précédent SCoT (19 %), en phase avec les tendances nationales et l'accélération de la vacance sur tous les types

de pôles marchands depuis 2022. Elle touche des communes de toutes tailles et concerne également des emplacements premium dans les principales centralités, par exemples : place du Martroi et rue de la Couronne à Pithiviers, place de l'Hôtel-de-Ville et rue Saint-Martin au Malesherbois. Cette situation fragilise l'ambiance marchande des centralités, avec des niveaux pouvant atteindre 58 % de vacance à Boiscommun.

Les causes sont multiples : inadéquation entre le bâti et les besoins actuels des commerçants, baisse de la demande dans certains secteurs, coût élevé des travaux, .... Par ailleurs, plusieurs commerces sont actuellement en vente et de nombreux commerçants rencontrent des difficultés à transmettre leur activité avant leur départ en retraite, ce qui risque d'accroître la vacance commerciale dans les prochaines années notamment à la vue du vieillissement des commerçants. On observe également la reconversion de certains anciens locaux commerciaux en logements dans les centres-bourgs, illustrant les difficultés des commerçants à céder ou vendre leur fonds de commerce.



Figure 4 : Locaux stratégiques vacants à Pithiviers



Figure 5 Locaux stratégiques vacants Le Malesherbois



Figure 6 Conversion d'anciens locaux vacants en habitation

## L'offre non sédentaire



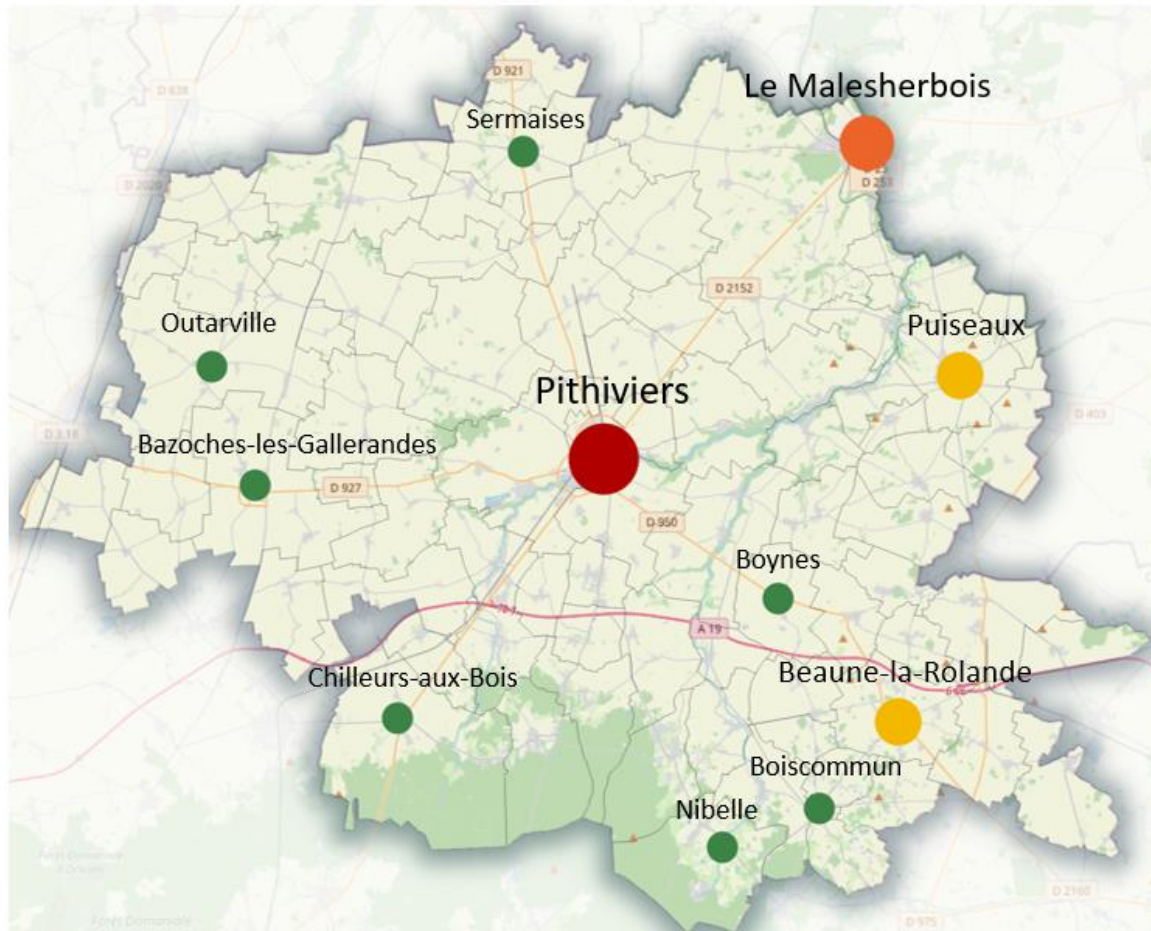
L'offre non sédentaire sur le territoire du SCoT se distingue par une **diversité de marchés hebdomadaires répartis sur l'ensemble du territoire**. Pithiviers concentre la majorité de l'offre avec trois marchés par semaine, dont un marché spécialisé dans les vêtements.





D'autres communes proposent des marchés alimentaires ou de produits fermiers à différents jours : Puisseaux le lundi, Malesherbes le mercredi, Autruy-sur-Juine, Chilleurs-aux-Bois et Châtillon-le-Roi le jeudi, Beaune-la-Rolande et Léouville le vendredi, Léouville et Charmont-en-Beauce le samedi, et Boisseaux et Yèvre-le-Châtel le dimanche. L'offre reste donc limitée le lundi (uniquement Puisseaux) et inexistante le mardi.

Ces marchés complètent l'offre commerciale locale en répondant principalement aux besoins alimentaires et en valorisant les produits locaux. Ils contribuent également au dynamisme et à l'attractivité des centralités, jouant un rôle essentiel dans l'animation commerciale des communes et dans la satisfaction des besoins des habitants.

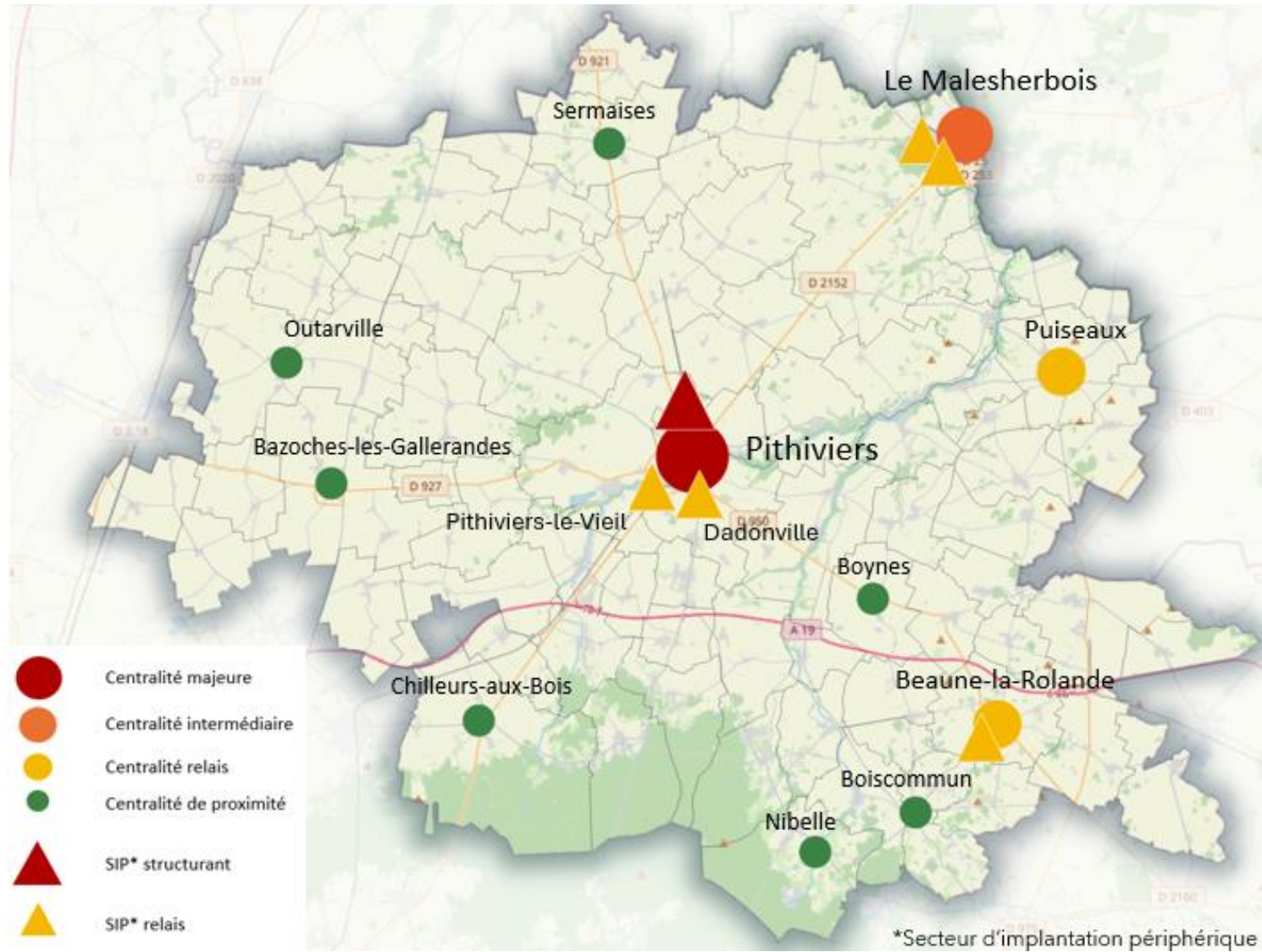


## Armature commerciale : centralités



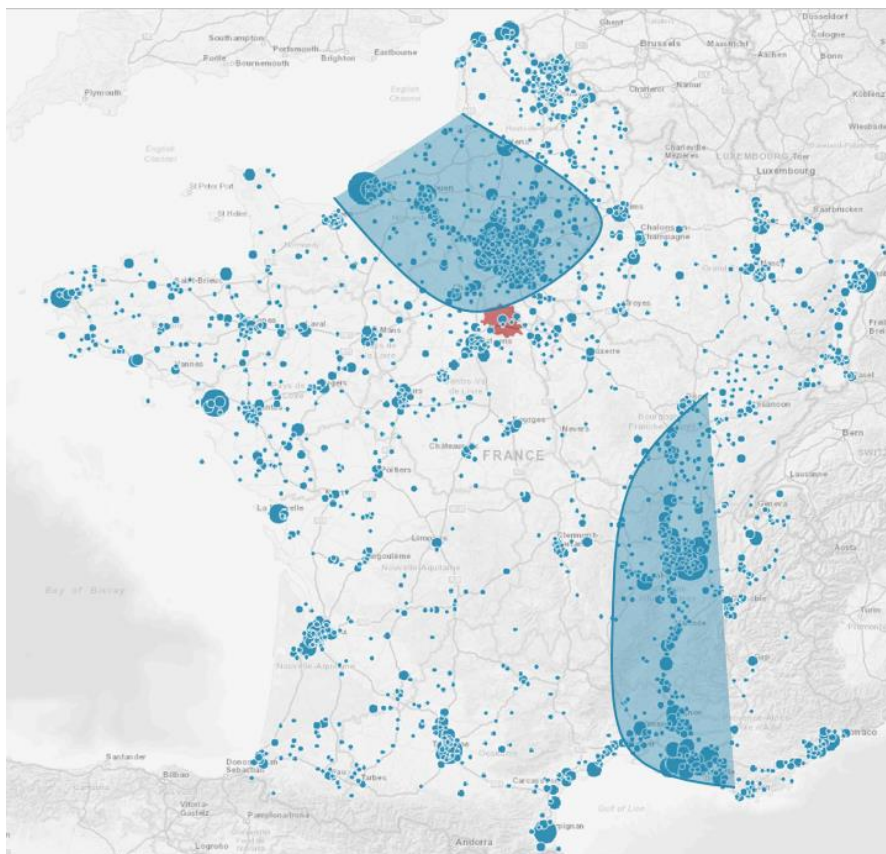
Niveaux	Définition	Communes
<b>Centralité majeure</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre commerciale diversifiée répondant à des besoins plutôt quotidiens et réguliers qu'occasionnels et exceptionnels</li> <li>Plus de 150 activités marchandes dans le centre-ville, présentant une vocation principale de proximité, accessoirement de destination</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pithiviers</li> </ul>
<b>Centralité intermédiaire</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre commerciale diversifiée répondant à des besoins plutôt quotidiens et réguliers qu'occasionnels</li> <li>Entre 50 et 100 activités marchandes dans le centre-bourg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le Malesherbois</li> </ul>
<b>Centralité relais</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre commerciale plus ou moins diversifiée répondant à des besoins du quotidien et réguliers, marginalement occasionnels</li> <li>Entre 20 et 50 activités marchandes dans le centre-bourg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beauce-la-Rolande</li> <li>Puiseaux</li> </ul>
<b>Centralité de proximité</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre répondant à des besoins du quotidien</li> <li>Moins de 20 activités marchandes dont au moins 1 alimentaire de première nécessité dans le centre-bourg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sermaises</li> <li>Outarville</li> <li>Bazoches-les-Gallerandes</li> <li>Chilleurs-aux-Bois</li> <li>Nibelle</li> <li>Boiscommun</li> <li>Boynes</li> </ul>
<b>Centralité d'hyper proximité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Moins de 5 commerces</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Autres communes</li> </ul>

## Armature commerciale globale



## Logistique

### Contexte géographique



L'activité logistique du SCoT dépend fortement de la dynamique démographique et du tissu économique local. Son implantation repose sur plusieurs facteurs : la desserte d'un bassin de consommation, la présence d'un réseau d'implantations industrielles, l'accès aux principales portes

d'entrée du territoire national (ports et aéroports internationaux) ainsi que la proximité des axes autoroutiers.

À l'échelle nationale, deux grands secteurs présentent une forte vocation logistique : la vallée du Rhône (Dijon ↔ Marseille) et le corridor Le Havre-Paris. Situé en limite du secteur parisien, le territoire du SCoT bénéficie d'un **positionnement stratégique historique** en tant que « grenier à blé de la France » et zone de passages et d'échanges commerciaux. Ce contexte le rend attractif pour les acteurs logistiques, d'autant plus que les prix sont relativement peu élevés en comparaison avec les territoires limitrophes parisiens. Ces facteurs expliquent notamment l'implantation de FM Logistic ou de Quartus, ainsi que l'intérêt croissant d'autres opérateurs et investisseurs pour le secteur.

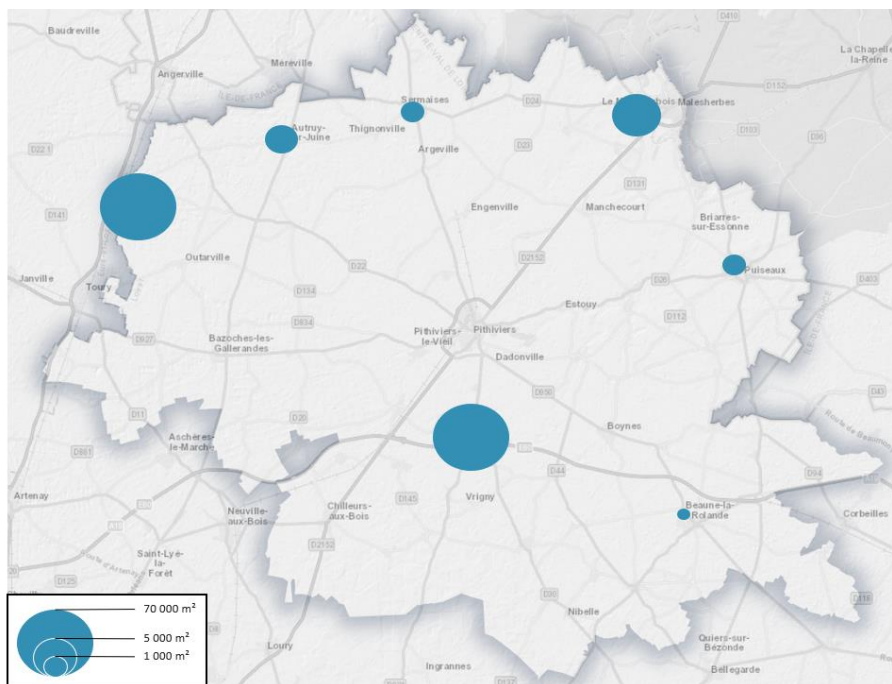
### Croissance et développement

On observe d'ailleurs que le rythme de construction d'entrepôts y est particulièrement soutenu, avec une cadence presque deux fois supérieure à celle enregistrée à l'échelle régionale et départementale.

	Surface construite sur 12 ans 2010 à 2022 (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> par an pour 1000 habitant
France	38 millions	
Centre-val-de-Loire	3 060 000	99
Loiret	824 000	100
<b>SCoT</b>	<b>140 000</b>	<b>187</b>

Figure 7 Carte représentant le poids et la répartition des établissements logistiques Sources : INSEE 2020

### Construction d'entrepôt par commune 2012-2022



La construction d'entrepôts logistiques au cours des dernières années s'est très **majoritairement concentrée sur deux pôles principaux** : la commune d'**Escrennes**, sur le site de Saint-Eutrope avec FM Logistic, et le pôle de **Boisseaux** avec l'implantation de Quartus Logistique. **Ces dynamiques devraient se poursuivre**, avec un projet d'entrepôt de 29 000 m<sup>2</sup> prévu sur le site d'Escrennes et la construction d'une plateforme de 93 000 m<sup>2</sup> annoncée pour 2026 sur le site de Boisseaux.

Le SCoT constitue un territoire à enjeux notables en matière de développement logistique. Les activités qui s'y déploient sont **liées à la fois à l'activité industrielle locale**, relevant ainsi d'une logique endogène, mais également à une **vocation stratégique pour l'implantation de grandes plateformes dédiées à la logistique exogène**, avec la présence d'acteurs majeurs du secteur et de pôles importants qui continuent à se développer. Cette dynamique s'explique par une **position géographique privilégiée**, entre Paris et Orléans, qui fait du territoire un **maillon essentiel de l'organisation logistique régionale**, et potentiellement nationale, renforçant ainsi l'intérêt des opérateurs logistiques.

### Les différentes formes d'entrepôts de logistique

	Rayon de desserte	Taille de l'entrepôt	Critères de positionnement
Entrepôt de distribution européen	1000 à 1500 km	++++	Proximité d'un port : positionnement du barycentre des entrepôts régionaux
Plate-forme de groupage-éclatement	400 à 600 km	++ ou +++	Aux barycentres des sites de production et de distribution
Entrepôt à vocation régionale ou locale	200 km	+++	Fonction du réseau de magasins
Plate-forme de messagerie (hors hubs)	Département	++	Proximité d'une agglomération ou d'industriels dans certains cas
Plate-forme de distribution urbaine	50 km	+	Proximité d'une agglomération
Entrepôt de stockages avancé d'un industriel	de 10 à 1000 km	+	Proximité de l'industriel

Non présent sur le territoire

Présent sur le territoire

## Synthèse

### Un environnement marchand concurrentiel fort

- Un territoire entouré de pôles départementaux et régionaux, générant une forte évasion sur les trajets domicile-travail.
- Des pôles concurrentiels bénéficiant d'une offre complète et d'une densité commerciale supérieure.
- Une pression sur le commerce local due à l'attractivité des grandes surfaces voisines.

### Des zones commerciales relativement faible en nombre avec une offre concentrée sur l'agglomération de Pithiviers

- 56 500 m<sup>2</sup> de grandes et moyennes surfaces sur le territoire, dont plus d'un tiers sur la zone nord de Pithiviers qui constitue la seule polarité diversifiée et d'importance.
- Quelques zones commerciales de taille modeste permettent de mailler le territoire en offre alimentaire et en bricolage jardinage.

### Des centralités fragilisées par la vacance commerciale

- 363 commerces de proximité sur le territoire, soit une densité commerciale de proximité faible.
- Une vacance relativement forte dans de nombreuses centralités de toutes les tailles y compris sur les emplacements premium.
- Une offre en commerce de proximité concentrée principalement sur Pithiviers et Le Malesherbois mais dont l'offre commerciale pourrait être complétée, et une typologie d'offre évoluant vers plus de services et moins de commerces de détail en particulier de commerces de bouche.

### Un territoire logistique en développement

- Une position stratégique entre Paris et Orléans et bien desservie par les axes routiers.
- Une dynamique de construction deux fois plus rapide que la moyenne régionale et nationale.
- Deux pôles logistiques majeurs : Escrennes et Boisseaux.
- Un pôle majeur supplémentaire à venir : Auxe

## Enjeux

### Structurer et renforcer l'armature commerciale

Déployer une stratégie adaptée à chaque polarité commerciale existante.

Garantir un maillage équilibré pour répondre aux besoins de tous les bassins de vie.

**Diversifier l'offre commerciale** en développant des secteurs complémentaires comme le bricolage, le jardinage ou les loisirs.

### Encadrer et améliorer les zones commerciales périphériques

Maîtriser la création de surfaces commerciales périphériques pour assurer une offre complémentaire et non concurrentielle avec les offres de centralités.

Accompagner l'évolution des zones commerciales vers les nouvelles typologies d'activités.

### Revitaliser les centralités

Créer les conditions nécessaires à la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs

**Lutter contre la vacance commerciale** par la réhabilitation et limiter la reconversion de commerce en logement

Soutenir le développement du commerce de proximité et de la restauration, afin de renforcer l'attractivité et l'animation des centres-villes et des centres-bourgs.

Poursuivre l'évolution qualitative des espaces publics.

Stimuler l'implantation de commerces diversifiés, de services et d'autres activités pour dynamiser l'attractivité locale.

### Maîtriser et accompagner les implantations logistiques

Identifier et orienter les sites stratégiques pour les nouvelles implantations logistiques sur le territoire.

Réguler et contrôler le développement des surfaces logistiques pour préserver l'équilibre territorial, maîtriser le rythme d'artificialisation et préserver la diversité des emplois

Anticiper les besoins futurs en infrastructures logistiques pour garantir leur cohérence avec le développement urbain et industriel.

## Tourisme

### Offre et fréquentation touristique du territoire

#### Des sites touristiques d'importance



**Le Château de Chameroles** : site payant le plus fréquenté, avec près de 46 000 visiteurs en 2024, soit une hausse de 12 % par rapport à 2023. Classé en partie au titre des Monuments Historiques, il constitue un site majeur pour le département comme pour le territoire.



Les Plus  
Beaux Villages  
de France®

**Yèvre-le-Châtel** : labellisé *Plus Beaux Villages de France* en 2002 et *Jardin Remarquable* en 2022, il accueille aujourd'hui plus de 100 000 visiteurs chaque année. La partie forteresse accueille 8 600 visiteurs, en augmentation de 3% en 2024.



**L'Atelier-Musée de l'Imprimerie à Malesherbes** : ouvert en 2018, il est le plus grand musée européen consacré à l'imprimerie. Sa fréquentation est passée de 10 000 visiteurs en 2019 à 15 000 en 2022. Il est classé musée de France depuis 2022

#### Labels et démarches de valorisation



Le territoire bénéficie de **plusieurs labels touristiques** qui en valorisent l'attractivité. Trois sites sont labellisés Jardin Remarquable, et dix communes sont reconnues comme Villages de caractère du Loiret.



Le territoire se situe également sur la Route de la Rose, un itinéraire thématique dédié à la rose dans le Loiret. Avec sept sites présents sur son territoire, le SCoT accueille un tiers des sites combinant à la fois jardins et producteurs. Le territoire capitalise ainsi sur son

Au-delà de ces exemples, d'autres labels touristiques existent déjà sur le territoire, comme *Villes et Villages Fleuris*. Il s'agit cependant de démarches menées à une échelle plutôt locale et encore peu déclinées à celle du SCoT.

### Des projets de valorisation touristique

Si les flux touristiques sont en augmentation chaque année, **le potentiel touristique du SCoT reste encore à développer**. La fréquentation possède une réelle marge de croissance, et de nouveaux projets de développement touristique sont à imaginer pour générer davantage de visite et des temps de séjour plus importants. **Plusieurs démarches de valorisation sont en cours** et contribuent ainsi à une meilleure mise en valeur du territoire :



Le territoire travaille actuellement sur un tracé équestre « Route Européenne » d'Artagnan, dont le tracé est en cours de validation. Cette route, dont l'objectif est de permettre, à terme, de traverser la France à cheval, devrait également favoriser une fréquentation supplémentaire sur le territoire.



Un projet de création d'une IGP et d'une AOP est également en cours pour mettre en valeur le pithiverais (gâteau traditionnel du territoire). Ce projet nécessite notamment de disposer d'amandes locales, dont la filière est en cours de redéveloppement depuis 2021, avec la plantation de 17 000 arbres dans le Pithiverais

sur 50 ha environ

Par ailleurs, l'accessibilité des sites constitue un enjeu majeur pour le développement touristique du territoire. Aujourd'hui, ces sites sont en effet difficilement accessibles en modes doux : peu de pistes cyclables maillent le territoire, et les possibilités en transport en commun restent limitées.



Le territoire s'est engagé dans une démarche de « tourisme universel » visant à rendre l'offre touristique plus inclusive et accessible à tous. Dans ce cadre, il a notamment bénéficié de

financements européens via le FEDER pour soutenir cette ambition.

À ce stade, les actions portent principalement sur la formation, les rencontres et la sensibilisation autour du tourisme universel. L'objectif est de faire du territoire un pilote en la matière, capable d'accueillir tous les publics et de permettre à chacun d'accéder au tourisme, tout en générant du flux et de la valeur économique supplémentaire.

Au-delà de ces premières étapes, l'ambition est également à moyen terme d'adapter les aménagements touristiques afin de répondre aux besoins de l'ensemble des publics.

### Parc hôtelier

On constate que **l'offre en hôtellerie traditionnelle reste relativement limitée** sur le territoire. L'offre hôtelière classique se compose de **310 lits** soit seulement 3,5 % des lits du Loiret (source : Office de Tourisme du Loiret). Elle est par ailleurs inégalement répartie entre les

intercommunalités : 192 lits dans la CCDP, 112 dans la CCPG et aucun dans la CCPNL.

Cette faiblesse est régulièrement soulignée par les professionnels du tourisme, les techniciens et les élus, qui observent qu'une majorité de visiteurs ne restent qu'à la journée et choisissent de dormir et de consommer ailleurs. Par ailleurs aucun hôtel de chaîne n'est présent sur le territoire ce qui peut constituer un manque pour l'attractivité. Cette lacune en matière d'accueil constitue également un obstacle au développement d'une clientèle d'affaires pour les séminaires, dont la croissance pourrait être favorisée grâce à la proximité avec l'Île-de-France.

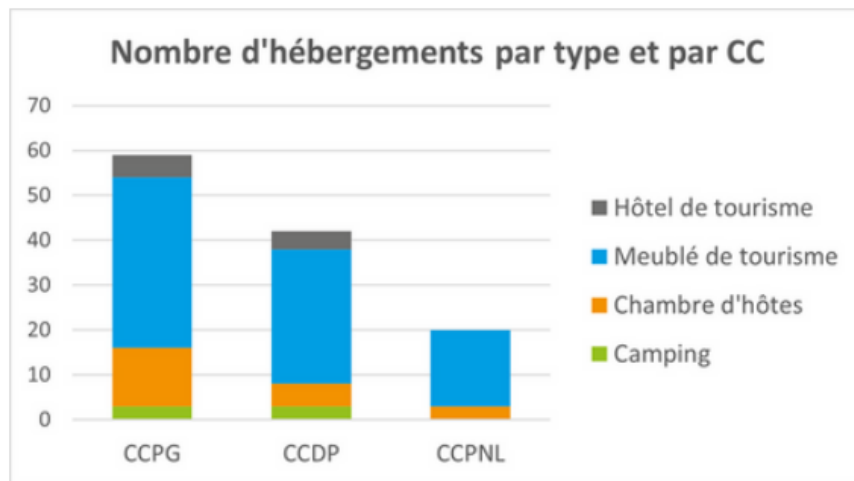


Figure 8 Répartition de l'offre par type d'hébergement (Source : rapport d'activité 2023 OTGP)

Dans son rapport d'activité 2023, le Grand Pithiverais recense 121 hébergements toutes catégories confondues, une offre relativement faible mais en progression, avec 17 nouveaux hébergements en 2023 soit

une augmentation de 16 %. Cette évolution est portée notamment par la création de meublés touristiques (13 logements), montrant une dynamique d'accroissement de l'offre.

Le territoire bénéficie néanmoins d'une offre haut de gamme avec le Château/Golf d'Augerville, situé à Augerville-la-Rivière, seul établissement de luxe recensé.

En complément, quelques projets d'hébergements insolites viennent enrichir l'offre, comme des *tiny houses* à Chambon-la-Forêt, des cabanes perchées dans les arbres à Nibelle ou encore des bulles transparentes à Pithiviers-le-Vieil. Ces initiatives s'inscrivent dans une tendance forte de développement du tourisme expérientiel, représentant un levier intéressant pour renforcer l'attractivité du territoire.

En 2022, 97 925 nuitées ont été enregistrées, soit une progression de 2 % par rapport à 2021. La taxe de séjour a généré 107 000 € en 2023, en hausse de 17 % par rapport à l'année précédente.

Au total, le territoire ne représente que 7 % des nuitées du Loiret. Ce chiffre reste modeste mais témoigne d'une dynamique positive et d'un potentiel touristique à valoriser, notamment en capitalisant sur les nouvelles tendances du tourisme de proximité et d'expériences.

## Synthèse

### Une attractivité modeste fondée sur quelques sites locomotives mais encore insuffisamment diffusée

- Yèvre-le-Châtel et le Château de Chamerolles : les deux sites touristiques majeurs du territoire.
- Des synergies limitées entre les sites : la majorité des flux restent concentrés sur ces pôles, réduisant l'effet d'entraînement territorial.

### Une capacité d'accueil limitée

- Une offre hôtelière limitée : 310 lits, sans aucun hôtel de chaîne, et peu d'offre adaptée aux séminaires.
- Une évasion de certains touristes vers la région parisienne.
- Des hébergements en développement (121 structures toutes catégories recensées en 2023, +16 % sur un an), en particulier à destination d'hébergements insolites, mais inégalement répartis sur le territoire.

### Des marges de progression conditionnées à l'accessibilité et à la structuration de l'offre

- Des mobilités douces et des transports collectifs insuffisants : peu de pistes cyclables et dessertes limitées.
- Des projets en cours : Route Européenne d'Artagnan, IGP/AOP Pithiviers, démarche de tourisme universel
- Un potentiel économique à valoriser davantage et une nécessité de structurer la promotion et les itinéraires pour créer une identité touristique forte et lisible.

## Enjeux

### Consolider l'attractivité des sites phares

Conforter la position de locomotive des sites les plus attractifs : Yèvre-le-Châtel, le Château de Chamerolle, l'Atelier-Musée de l'Imprimerie à Malesherbes.

Capitaliser sur leurs flux pour promouvoir le reste de l'offre territoriale en créant des relations et synergies inter-sites.

Améliorer l'accessibilité et les connexions en mobilités douces (pistes cyclables, transports collectifs) pour élargir les publics et répondre aux attentes des nouvelles clientèles.

Structurer des pôles de loisirs

### Renforcer la capacité d'accueil

Développer l'hôtellerie classique, aujourd'hui limitée et inégalement répartie.

Encourager la diversification poursuivre le développement des hébergements innovants et expérientiels (hébergements insolites, séjours nature, tourisme de bien-être).

### Structurer une identité touristique forte

Conforter les itinéraires existants (Route de la Rose, itinéraires équestres, etc.) et soutenir le développement de nouveaux parcours thématiques.

Poursuivre la stratégie de labellisation du territoire en développant un label à une échelle plus large (exemple : Pays d'Art et d'Histoire).

Promouvoir le territoire par des actions de marketing ciblé, à l'échelle départementale et régionale et d'Île de France pour capter la clientèle d'affaires et de loisirs de proximité (séminaires, séjours nature, courts séjours).

Capitaliser sur les atouts spécifiques du territoire en les articulant avec les nouvelles attentes des clientèles post-crise sanitaire : recherche de grands espaces, tourisme d'hyper-proximité et d'authenticité, séjours expérientiels favorisant l'échange.

Valoriser le tourisme vert et les atouts naturels du territoire comme leviers de développement durable et d'image

Développer la transformation et la valorisation des productions alimentaires locales ainsi que la gastronomie locale, afin de tirer parti de leur fort potentiel touristique.