

AVELANGES
CHAIGNAY
COURTIVRON
CRECEY-SUR-TILLE
DIENAY
ECHEVANNES
EPAGNY
GEMEAUX
IS-SUR-TILLE
LUX
MARCILLY-SUR-TILLE
MAREY-SUR-TILLE
MARSANNAY-LE-BOIS
MOLOY
PICHANGES
POISEUL-LES-SAULX
SAULX-LE-DUC
SPOY
TARSUL
TIL-CHÂTEL
VERNOT
VILLECOMTE
VILLEY-SUR-TILLE

Parc d'activités du Seuil de Bourgogne Til-châtel - Dijon nord

Zone d'activités économiques
de nouvelle génération

Dossier de presse



**Communauté de communes
des vallées de la Tille et de l'IGNON**
4allée Jean Moulin
21120 IS-SUR-TILLE
Tél. 03.80.95.32.41
Fax. 03.80.95.15.67
Courriel : covati@covati.fr
Retrouvez la Covati sur www.covati.fr

Pôle développement - projets :
tél. 03.80.95.32.53
nicolas.golmard@covati.fr

La Communauté de Communes des vallées de la Tille et de l'Ignon (Covati) regroupe 23 communes autour du bourg centre d'Is-sur-Tille dans le nord dijonnais. Créée début 2002, elle regroupe environ 12 500 habitants et connaît un essor démographique rapide.

La création de ce nouvel établissement public de coopération intercommunal (EPCI) et les projets ou réalisations qui l'accompagnent montrent clairement la volonté des décideurs politiques locaux de donner une nouvelle impulsion à ce territoire qui dispose de nombreux atouts. Le développement du parc d'activités du Seuil de Bourgogne à Til-Châtel en atteste.

Ce projet est né d'un enjeu simple : réaliser un pôle majeur de dynamisme au nord de l'agglomération dijonnaise pour garantir le développement pérenne de ce secteur géographique.

LE PARC D'ACTIVITÉS DU SEUIL DE BOURGOGNE - TIL-CHÂTEL : UNE NOUVELLE AMBITION POUR LE NORD DIJONNAIS

A - Enjeux et développement du projet

La Communauté de communes des vallées de la Tille et de l'Ignon (Covati) a notamment été créée afin d'agir dans le domaine économique pour diversifier le tissu local et créer des emplois.

En effet, depuis la fin des années 80, les emplois industriels du secteur géographique « nord dijonnais » ont fortement diminués. Dans la métallurgie, les effectifs du groupe Seb sont passés de près de 1500 personnes à environ 750 actuellement. Les dirigeants admettent eux-mêmes que le groupe n'est plus créateur d'emplois en France. Dans le domaine de la plasturgie, le site Linpac (ex AMI) a fermé en 2006 alors qu'il a compté jusqu'à 600 employés. En ce qui concerne le CEA Valduc, les effectifs ne progressent plus. Cette situation nouvelle a fait prendre conscience aux élus et décideurs locaux de l'enjeu majeur de la diversification économique dans un secteur géographique très dépendant de quelques gros employeurs (groupe Seb notamment).

Pour mettre en œuvre ce nouvel élan, il fallait un projet moteur. Ce projet, c'est l'aménagement du **Parc d'Activités du Seuil de Bourgogne - Til-Châtel**.

Cette future zone d'activités économique d'une superficie de 116,5 ha est située sur le territoire de la commune de Til-Châtel au niveau de l'intersection entre l'autoroute A31 et la RD 974 (ex RN 74) à une vingtaine de kilomètres au nord de l'agglomération dijonnaise.

Dès les premières réflexions, un comité de pilotage et un comité technique ont été mis en place. Les décideurs et acteurs économiques régionaux confirmèrent très rapidement le bien-fondé de l'initiative de la Covati.

Après la réalisation d'une étude d'opportunité et de faisabilité menée entre septembre 2002 et février 2003, les élus de la Covati délibéraient à l'unanimité le 8 avril 2003 pour le lancement de l'opération et l'aménagement d'une première tranche de 30 hectares environ.

Dés lors, la Covati, Maître d'ouvrage de l'opération, s'est entourée de premiers partenaires opérationnels : la Direction Départementale de l'Équipement de la Côte-d'Or (DDE 21) pour la conduite d'opération, la société Saunier et Associés pour la maîtrise d'œuvre et les études d'avant-projet, la SAFER (Société d'aménagement foncier et rural) de Bourgogne pour les questions foncières et la SNCF pour l'étude du raccordement ferroviaire entre la zone et la gare de triage d'Is-sur-Tille - Marcilly.

Les études d'avant-projet approuvées en mai 2005 ont permis de définir les premières caractéristiques techniques du Parc d'Activités du Seuil de Bourgogne - Til-Châtel. Elles ont servi de base pour procéder aux démarches administratives réglementaires : création de la zone d'aménagement concertée (ZAC) en juin 2005, demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau, demande de déclaration d'utilité publique (DUP) du projet ainsi qu'enquête parcellaire en septembre 2006.

En juillet 2007, les études de projet étaient finalisées et le dossier de réalisation de ZAC approuvé.

En septembre 2007, l'obtention de la déclaration d'utilité publique (DUP) et l'avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST) pour le rejet des eaux pluviales constituait les dernières démarches administratives de ce grand projet.

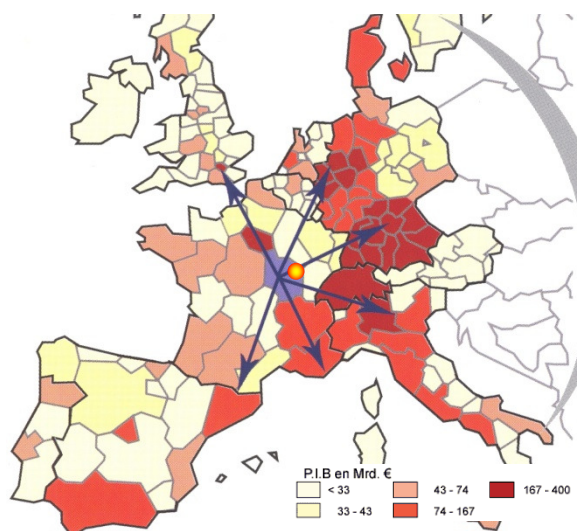
En 2008 les premiers travaux étaient lancés avec la mise en place des réseaux gaz, eau potable et eaux usées jusqu'au futur point d'entrée du parc d'activités.

En 2010, les dernières études techniques avant travaux étaient menées.

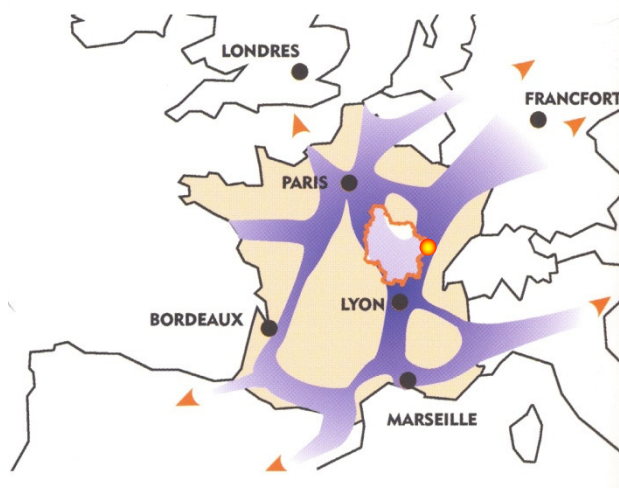
B - Atouts du site

Le site du parc d'activités du Seuil de Bourgogne - Til-Châtel dispose de nombreux atouts : non loin de l'agglomération dijonnaise, il bénéficie d'une position stratégique dans le Grand Est français, proche des principaux centres économiques nationaux et européens.

De plus, il tire parti d'une accessibilité remarquable depuis le réseau routier (A31 et RD974) mais aussi depuis le réseau ferroviaire (Axe Rotterdam - Marseille).



PIB européen : les plus riches centres économiques sont seulement à une journée de camion



Principaux flux de marchandises en Europe de l'ouest

Sa position par rapport aux bassins d'emplois d'Is-sur-Tille - Selongey et surtout de Dijon constitue aussi un avantage déterminant. Or, il s'agit d'un critère essentiel dans le choix d'une implantation industrielle.

Un atout supplémentaire tient à la qualité du cadre de vie grâce aux nombreux équipements et services proposés par les acteurs économiques et les collectivités locales, à une vie associative intense et à une nature très présente. Le parc d'activités lui-même sera réalisé en tenant compte des paysages et des principes du développement durable.

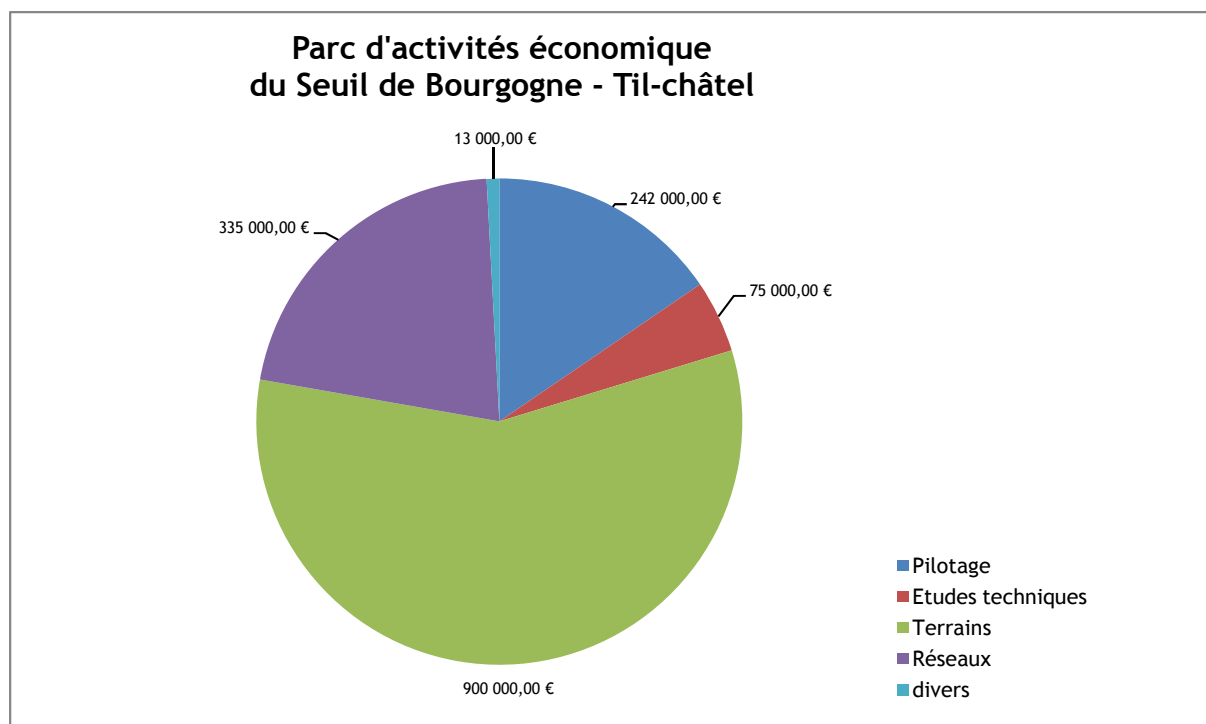
Il faut ajouter la présence de quelques fleurons de l'industrie bourguignonne comme SEB (750 emplois) , le CEA Valduc (1300 emplois) ou les transports Cordier (400 emplois) ainsi que de nombreuses PME/PMI à proximité directe de cette future zone pour parfaire les avantages offerts par le Parc d'Activités du Seuil de Bourgogne - Til-Châtel.

C - Coût, financement et calendrier de l'opération

Le coût total de l'opération en intégrant les frais d'études, les raccordements externes (eau potable, assainissement, énergie et télécommunications) et les acquisitions foncières s'élève à 11,7 M€ HT dont 6,2 M€ HT pour la tranche n° 1. Le plan de financement fait intervenir l'Etat, le Conseil Régional de Bourgogne, le Conseil Général de la Côte-d'Or et la Covati.

En ce qui concerne le raccordement ferroviaire, dont la faisabilité technique a été vérifiée, le coût est estimé à 8,7 M€ (Source : Ingénierie SNCF).

A ce jour, ce sont près de 1,6 M€ qui ont été engagés par la Covati pour cette opération. 60 % de cet investissement a été consacré à l'achat des terrains. 20 % aux amenées de réseaux.



Les subventions déjà obtenues s'élèvent à environ 630 000,00 € (Etat uniquement).

Aucun des financeurs partenaires ne souhaitant financer une zone qui resterait vide pendant plusieurs mois voire plusieurs années (situation déjà observée malheureusement), le calendrier de l'opération prévoit un gel du processus d'aménagement après la rédaction du dossier de consultation des entreprises.

C'est l'émergence et la concrétisation d'un projet industriel significatif qui déclencheront l'aménagement final du Parc d'Activités. L'objectif est de garantir une utilisation optimale des fonds publics et une stabilité de la pression fiscale locale.

D - Acquisitions foncières

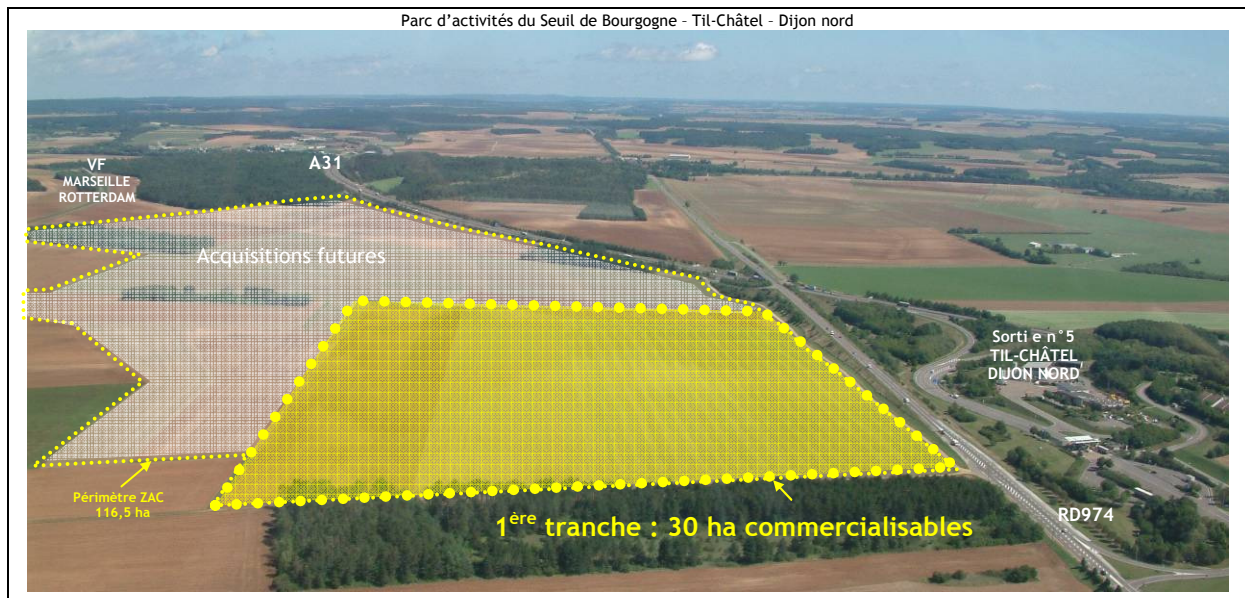
Le volet foncier de l'opération est toujours délicat dans ce type d'opération. Il a fait par conséquent l'objet d'une attention particulière afin de réduire l'impact du parc d'activités sur les exploitations et propriétés agricoles locales. Cette démarche s'effectue en transparence et en accord avec les représentants de la profession agricole.

La SAFER de BOURGOGNE et la société SCET sont les uniques intermédiaires de la Covati dans ce domaine avec un double objectif : Constitution d'un stock de réserve foncière de compensation (Safer) et réalisation des acquisitions pour le compte de la Covati (Scet).

Le stock de compensation atteignait environ 68 ha en septembre 2007/2008 juste avant les premières acquisitions foncières.

Entre 2009 et 2010, la Covati a acquis plus de trente hectares de terrains pour l'aménagement d'une première tranche de travaux. Il faut souligner que ces acquisitions ont été menées sans aucune expropriation et dans le plus strict respect de la profession agricole.

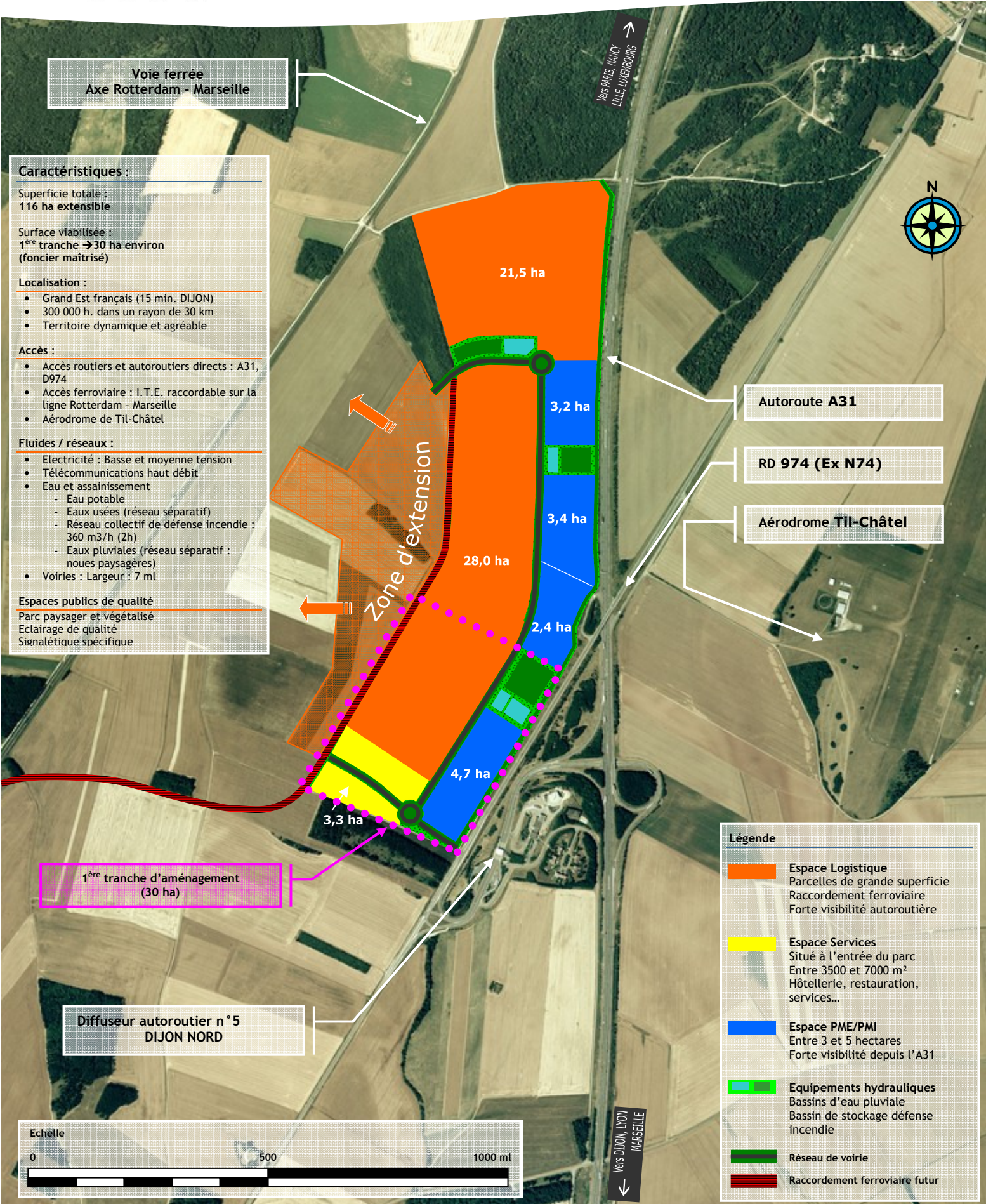
Les terrains en attente d'aménagement sont mis à la disposition d'agriculteurs locaux pour que leur exploitation soit poursuivie.



E - Parti d'aménagement

Le parti d'aménagement retenu vise à intégrer de manière optimale le parc d'activités dans son environnement. Le plan de composition présente les avantages suivants :

- Il propose un aménagement lisible grâce à des lignes directrices (desserte routière et ferroviaire, ligne d'implantation des bâtiments) parallèles aux voies de communication existantes (A31, RD 974).
- Il rentabilise les voiries projetées en les positionnant de manière à desservir les parcelles de chaque côté.
- Il propose de vastes parcelles divisibles pour les activités de type logistique avec desserte routière à l'avant et ferroviaire à l'arrière sans croisement route / rail (possibilité de construction d'entrepôts traversant) mais aussi des parcelles de taille inférieure : espace « PME / PMI » et espace « Services ».
- Il permet le découpage des grandes parcelles en plus petit parcellaire par création de voiries secondaires.
- Il permet la commercialisation progressive du parc d'activités du sud vers le nord de l'emprise du projet.
- Il réserve des surfaces conséquentes pour les espaces verts. Les espaces publics structureront le traitement paysager du parc. Les dispositions du PLU de Til-Châtel poursuivent ce parti d'aménagement dans un objectif de haute qualité environnementale.



Voie ferrée
Axe Rotterdam - Marseille

Caractéristiques :

Superficie totale :
116 ha extensible

Surface viabilisée :
1^{ère} tranche → 30 ha environ
(foncier maîtrisé)

Localisation :

- Grand Est français (15 min. DIJON)
- 300 000 h. dans un rayon de 30 km
- Territoire dynamique et agréable

Accès :

- Accès routiers et autoroutiers directs : A31, D974
- Accès ferroviaire : I.T.E. raccordable sur la ligne Rotterdam - Marseille
- Aérodrome de Til-Châtel

Fluides / réseaux :

- Electricité : Basse et moyenne tension
- Télécommunications haut débit
- Eau et assainissement
 - Eau potable
 - Eaux usées (réseau séparatif)
 - Réseau collectif de défense incendie : 360 m³/h (2h)
 - Eaux pluviales (réseau séparatif : noues paysagères)
- Voiries : Largeur : 7 ml

Espaces publics de qualité

- Parc paysager et végétalisé
- Eclairage de qualité
- Signalétique spécifique

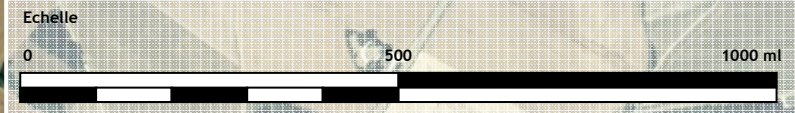
Autoroute A31

RD 974 (Ex N74)

Aérodrome Til-Châtel

1^{ère} tranche d'aménagement
(30 ha)

Diffuseur autoroutier n°5
DIJON NORD



Légende

	Espace Logistique Parcelles de grande superficie Raccordement ferroviaire Forte visibilité autoroutière
	Espace Services Situé à l'entrée du parc Entre 3500 et 7000 m ² Hôtellerie, restauration, services...
	Espace PME/PMI Entre 3 et 5 hectares Forte visibilité depuis l'A31
	Equipements hydrauliques Bassins d'eau pluviale Bassin de stockage défense incendie
	Réseau de voirie
	Raccordement ferroviaire futur

LE PARC D'ACTIVITÉS DU SEUIL DE BOURGOGNE - TIL-CHÂTEL : UNE OFFRE COMMERCIALE ATTRACTIVE

- 30 hectares de terrains cessibles pour l'accueil et le développement d'activités économiques diversifiées : tertiaires, industrielles ou logistiques.
- Un découpage de lots de 3 500 m² à plus de 10 hectares.
- Exonération de la Taxe Locale d'Équipement (TLE).
- Prix des terrains : entre 12 et 25 euros HT le m² selon la localisation.

SYNTHESE :

Le parc d'activités du Seuil de Bourgogne - Til-châtel - Dijon nord c'est :

- ✓ Un site offrant une localisation et une accessibilité stratégiques dans le grand est français.
- ✓ Un site bénéficiant de la proximité de l'agglomération de Dijon (Plus de 300 000 habitants dans un rayon de 30 km, un réel bassin de main d'œuvre, une offre de formation riche, des services nombreux...)
- ✓ Un site offrant des espaces d'accueil thématiques : Logistique, Services et PME/PMI : pas de mono activité.
- ✓ Un site au potentiel multimodal (rail - route) capable de recevoir des plates-formes logistiques de dernière génération.
- ✓ Un site offrant un effet de vitrine depuis l'A31 et depuis le réseau ferroviaire.
- ✓ Un parc d'activités qui répond aux dernières exigences techniques et environnementales.
- ✓ Un secteur dynamique et agréable : Des entreprises performantes (Groupe Seb : 750 emplois, Transports Cordier : 400 emplois, CEA Valduc : 1300 emplois), une vie locale animée et des paysages de qualité.