



Schéma d'accueil des entreprises (SAE) 2023-2026



Table des matières

Edito - introduction	3
Les atouts du territoire	4
Les pôles d'accueil	5
• Les pôles d'activités de proximité	5
• Les pôles d'activités d'équilibre	6
• Les pôles d'activités dédiés	6
Priorisation de l'offre territoriale	7
• PRIORITAIRE	7
• A POTENTIEL	7
• EN SOMMEIL	7
L'offre immédiate	8





Edito - introduction

L'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), acté en 2021 par la loi Climat et Résilience vise un solde neutre entre artificialisation des sols et renaturation à partir de l'année 2050. Cette loi limite les collectivités dans leur choix de développement économique et les pousse à répondre rapidement aux demandes des entrepreneurs à la recherche de terrain ou de local.

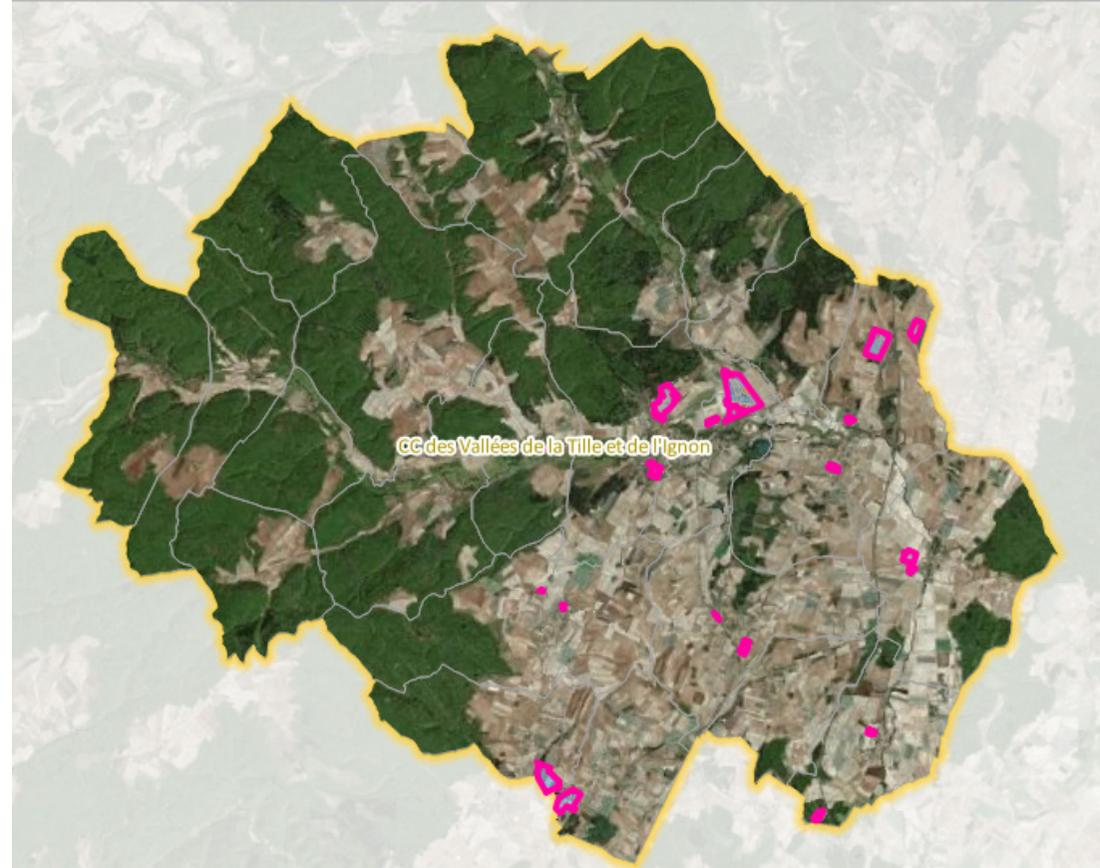
C'est dans ce contexte particulièrement contraint que ce schéma d'accueil des entreprises a été revu. Ce document se veut à la fois stratégique et opérationnel. Il vise à organiser l'accueil et le développement des activités économiques à l'échelle de la Covati, et permet de prioriser les enjeux et les investissements dans le temps et dans l'espace.

Véritable feuille de route pour les 3 années à venir, il est impératif de tenir compte de la disponibilité foncière en cours. Pour y parvenir, chaque année, un bilan annuel sera réalisé en concertation avec les élus de la commission en charge du développement économique.

Il est conçu comme un outil partagé et évolutif, entre la COVATI et chaque municipalité. Il doit permettre à chaque collectivité (pourvue ou non en parcs d'activités) de parler d'une seule et même voix s'agissant de l'attractivité économique du territoire et de son offre d'accueil, adaptée aux attentes des chefs d'entreprises et investisseurs.

Il a également pour but d'éviter la concurrence interne entre collectivités qui seraient sollicités par les mêmes porteurs de projets.





Les atouts du territoire

La Covati regroupe 23 communes et 19 zones d'activités économiques, dont un projet de zonage en cours. L'axe autoroutier (A 31) traverse le territoire et lui garantit une accessibilité. D'autre part, en étant proche de la métropole dijonnaise, la Covati permet de répondre aux demandes d'entreprises souhaitant s'installer à proximité d'un pôle économique important.

Le tableau ci-dessous reprend les principaux atouts du territoire :

- Son accessibilité (à proximité de l'échangeur autoroutier)
- Son positionnement privilégié à proximité de Dijon
- Sa qualité de vie
- Sa réserve foncière
- Ses entreprises phares (SEB, CEA, CORDIER, MYRAL, BWT)
- Son tissu industriel multiple
- Sa diversité de son bassin d'emploi reconnu
- Ses commerces
- Ses ressources économiques et touristiques



Les pôles d'accueil

Le SAE distingue trois types de pôles d'accueil complémentaires adaptés aux besoins des entreprises ciblées. Des équipements stratégiques peuvent venir renforcer ces pôles. A noter qu'il s'agit des zones dont la maîtrise foncière est publique.

Les pôles d'activités de proximité

Cibles

- Activités artisanales et TPE/PME peu nuisibles, principalement liées à l'économie résidentielle

Offre

- Foncière et/ou immobilière de petites parcelles et/ou locaux (villages d'artisans, hôtels d'entreprises)

Localisation

- Logique de maillage territorial
- En continuité des tissus urbains, si possible, en amont des villes et villages vis-à-vis des infrastructures routières

Traitement

- Garantir une bonne intégration urbaine, architecturale et paysagère
- Favoriser la densification du site avec : le développement de parcelles de petite taille, la mutualisation d'espaces communs (stationnement, stockage...), le développement de villages d'artisans

Zones concernées

- Entrée sud (Is-sur-Tille)
- La Rochotte (Is-sur-Tille)
- Le Châtelet (Spoy)
- Zonage économique en cours (Marsannay-le-Bois)



Les pôles d'activités d'équilibre

Cibles

- Entreprises ne pouvant s'implanter dans un autre type d'offre (process, nuisances, flux de camions, surface importante, besoin de synergies interentreprises...)

Offre

- Foncière et/ou immobilière (villages d'entreprises) de taille plus importante

Localisation

- Forte accessibilité du site vis-à-vis des axes routiers majeurs
- À l'écart des tissus urbains résidentiels

Traitement

- Aménagements qualitatifs et fonctionnels
- Gestion des risques, nuisances et pollutions
- Encourager le développement de villages d'entreprises
- Favoriser les mutualisations entre entreprises et le développement de services

Zones concernées

- Seuil de Bourgogne (Til-Châtel)
- Champs Bezançon (Is-sur-Tille)
- Champs Blancs (Marcilly-sur-Tille)



Les pôles d'activités dédiés

Cibles

- Entreprises ayant besoin pour se développer d'un milieu spécifique, directement lié à leur cœur de métier (dynamique de groupe, relations croisées, services stratégiques...)

Offre

- Foncière et/ou immobilière
- Logique de package global, moins liée au site d'accueil qu'aux réseaux mobilisables et aux services stratégiques disponibles

Localisation

- Proximité des composantes du territoire contribuant au développement de cette filière

Traitement

- Aménagements qualitatifs et fonctionnels
- Mutualisation des équipements contribuant à la valeur ajoutée du site et liés au cœur de métier des entreprises ciblées
- Gestion des risques et nuisances

Zones concernées

- Aéroport (Til-Châtel)
- Socoval (Marsannay-le-Bois)



Priorisation de l'offre territoriale

La Commission développement économique réévalue la priorisation des parcs d'activité au regard de la commercialisation effectuée, des demandes et des caractéristiques de chacun de ces parcs. Voir tableau précédent.

PRIORITAIRE

La catégorie PRIORITAIRE a été appréciée au regard de multiples critères, parmi lesquels : la disponibilité immédiate, la cible d'entreprises visées, la flexibilité de dimensionnement des lots, la commercialité des lieux...

A POTENTIEL

Apporter une nouvelle définition. Maitrise foncière, viabilisation partielle, projet recevable.

EN SOMMEIL

Apporter une nouvelle définition. Maitrise foncière non existante et aucune viabilisation terrain, sans projet immédiat.

Etude en fonction des projets (ampleur, recevabilité, etc.)



L'offre immédiate

Le tableau ci-après met en avant l'offre immédiatement disponible (court terme) apparaît ainsi les pôles et l'ordre de priorité des zones définies par la commission économique. Ce tableau est évolutif.

données terrain (QGIS)													
COMMUNE	PARC D'ACTIVITES	priorisation	activités prioritaires	surface totale zone (m²)	SURFACE via bilisée (m²)	surface occupée (m²)	surface dispo aménagée < 2ha	SURF DISPO aménagée > 2ha (m²)	surface en projet ou extension (m²)	zone potentiellement commercialisable	PRIX PUBLIC du m² (€)	N° pôle d'accueil	INFOS ZONE
CHAIGNAY	Rue du moulin	NC	artisanat	8000	0	955	0	0	0	oui		2	
DIENAY	Distri service racing	sommeil	artisanat	16100	6100	16100	0	0	0	non		3	privé
GEMEAUX	ZA EDES CHEVRIERES	NC	artisanat	60800		60800				non		2	privé
GEMEAUX	ZA DES CHARRIERES	NC	artisanat	5500		5500				non		2	privé
IS-SUR-TILLE	LA ROCHOTTE	prioritaire	commerce/artisanat	344000	344000	334000	6789			oui	36	1	public/privé
IS-SUR-TILLE	ZI CHAMPS BEZANCON	prioritaire	service/artisanat/PMI	630000	630000	53906			15859	oui	30	2	public/privé
IS-SUR-TILLE	ENTREE DE VILLE - SUD	potentiel	service	78300	78300	78300				non		1	privé/public
LUX	ZA RUPT DES GOUITTES	NC	artisanat	19000	19000	99000			9930	oui	6	2	privé/public
LUX	PHOTOVOLTAIQUE	NC		808000		808000						3	
MARCELLY-SUR-TILLE	ZA LES CHAMPS BLANCS	prioritaire	service/industriel/artisanat	97800	97800	97800			7000	oui	6	2	public
MARCELLY-SUR-TILLE	ZA LES VARENNES	NC	artisanat	26400	26400	26400				non		NC	privé
MARSANNAY-LE-BOIS	ZONAGE EN COURS	potentiel	service	20000					20000	oui		1	public en projet
SPOY	ZA LE CHATELET	sommeil	agriculture	8700	8700		8700			oui		1	public
SPOY	COMPOSTIERE	NC	économie circulaire	38500	38500	38500				non		NC	privé
TIL-CHATEL	Til Sud	NC	tourisme activité	31700					31700	non		NC	privé
TIL-CHATEL	Til Nord	sommeil	tourisme activité	15990	6990	15990				non		1	
TIL-CHATEL	LE SEUIL DE BOURGOGNE	NC	industriel	298300	298300	298300				non	6	2 ou 3	
TIL-CHATEL	AERODROME DE TIL-CHATEL	potentiel	aéronautique	41667	41667	16000		35668		oui		3	location
MARSANNAY-LE-BOIS	SO COVAL	potentiel	économie circulaire	235800		19621				NC		3	
EPAGNY	SO CALCOR	potentiel	économie circulaire	278300		278300				NC		3	
TOTAL EN m²				2634357	1640857	2435571	32469	35658	132789	MOYENNE	22,20		
TOTAL EN ha				263,4357	164,0857	243,5571	3,2469	3,5658	13,2789	PRIX €			

