



COVATI

PARC D'ACTIVITES
DU SEUIL DE BOURGOGNE -TIL-CHÂTEL

Suppression de la Zone d'Aménagement Concertée



Seuil de Bourgogne
PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Rapport de présentation

| | |
|--|-----------|
| SOMMAIRE | 3 |
| I – HISTORIQUE DE L’OPERATION | 4 |
| 1 –Création de la ZAC | 4 |
| 2 – 2015 : Forte réduction du périmètre de la ZAC | 6 |
| III – SUPPRESSION DE LA ZAC | 8 |
| 1 – Enjeux | 8 |
| 2 – Justification et impacts de la suppression de la ZAC | 8 |
| IV – CONCLUSION /PROPOSITIONS | 10 |
| ANNEXES | |

I – HISTORIQUE DE L'OPERATION

Le 1er janvier 2002, 23 communes du canton d'Is-sur-Tille se sont structurées en Communauté de communes (Communauté de communes des vallées de la Tille et de l'Ignon – Covati). Cette création et les projets et réalisations qui l'ont accompagnée ont montré clairement la volonté des décideurs politiques locaux de donner une nouvelle impulsion à ce territoire qui dispose de nombreux atouts. La création d'une grande zone d'activités économiques bimodale à Til-Châtel en a découlé.

A l'époque, la première des priorités pour la COVATI était d'agir dans le domaine économique afin notamment de diversifier le tissu local et de créer des emplois. Pour mettre en œuvre ces ambitions, il fallait un projet moteur. Ce projet était l'aménagement du **Parc d'Activités du Seuil de Bourgogne – Til-Châtel**.

Début 2002, les premiers contacts furent pris avec les décideurs et acteurs économiques de la région. Ces derniers confirmèrent le bien-fondé de l'initiative de la Covati.

Une étude de faisabilité complète menée jusqu'en mars 2003 avait montré un large consensus en faveur du projet chez les acteurs locaux, des perspectives d'avenir favorables sur le plan socio-économique ainsi qu'un réel potentiel du site notamment en ce qui concerne les activités logistiques.

1-Création de la ZAC

C'est dans ce contexte que la COVATI a pris l'initiative de créer une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Cette opération d'urbanisme devait permettre à la COVATI de faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement.

Le 8 avril 2003, le Conseil Communautaire de la Covati après avis du comité de pilotage délibérait à l'unanimité pour l'aménagement d'une première tranche de 30 hectares environ.

La première tâche pour la Covati, maître d'ouvrage, a consisté à s'entourer de partenaires techniques et administratifs :

- La société **Saunier et Associés** assure la maîtrise d'œuvre et les études d'avant-projet,
- La **Direction Départementale de l'Équipement de la Côte-d'Or (DDE)** est chargée de la conduite d'opération,
- La **Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural de Bourgogne (SAFER)** intervient pour les questions foncières
- La **SNCF** a mené les études liées au raccordement ferré entre le parc d'activités et la ligne existante.

Début 2004, tous les acteurs de ce projet étaient en place. Dès lors, tous les éléments du dossier ont considérablement avancé.

En mars 2004, le plan de composition d'ensemble qui organisait et structurait le parc d'activités était arrêté.

En avril 2004, la faisabilité du raccordement ferroviaire était confirmée par la SNCF.

Jusqu'au début de l'année 2005, les questions techniques liées notamment à la bi modalité, aux questions hydrauliques et géotechniques ou à l'alimentation en énergie du parc étaient analysées.

Dès mai 2005, les élus de la Covati pouvaient approuver l'avant-projet de l'aménagement du parc d'activités.

Le 28 juin 2005, le Conseil Communautaire de la Covati procédait à la création de la ZAC pour une superficie totale de 100ha.

Tout au long des ces études et procédures, la SAFER travaillait sur la constitution de stocks de compensations foncières.

En 2006: Modification de la ZAC.

Afin de faciliter l'aménagement et la commercialisation future du parc d'activités du Seuil de Bourgogne – Til- Châtel, il a paru nécessaire de procéder à la modification de la ZAC en janvier 2006. Cette modification permettra d'obtenir un **périmètre agrandi (+ 15 ha environ)** et calé sur le zonage PLU de la commune de Til- Châtel à l'époque.

PARC D'ACTIVITES DU SEUIL DE BOURGOGNE A TIL-CHÂTEL

PLAN DE SITUATION



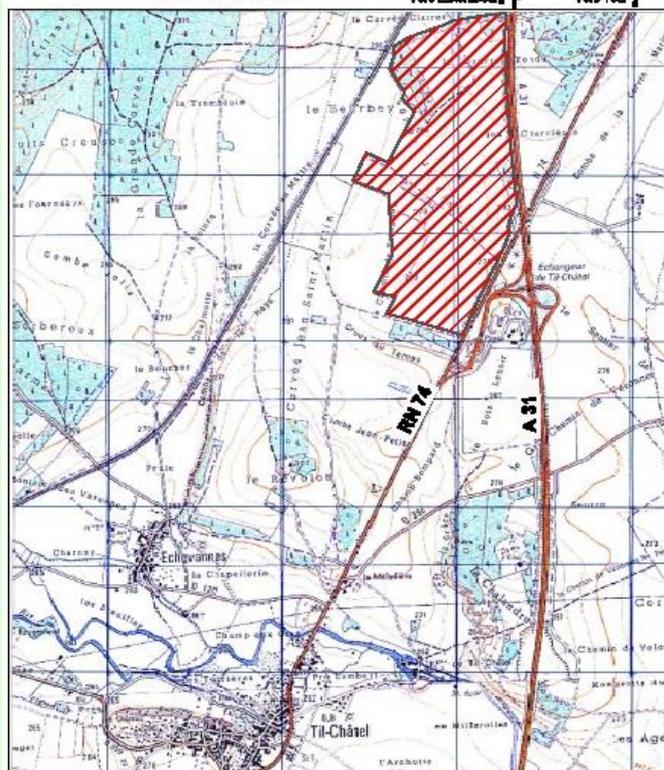
■ Périmètre de la zone d'étude



Echelle : 1:200 000

PARC D'ACTIVITES DU SEUIL DE BOURGOGNE A TIL-CHÂTEL

PLAN DE SITUATION



▨ Emprise du projet



Echelle : 1:200 000

Le 31 janvier 2006 la COVATI a donc décidé de modifier le périmètre de la ZAC. Sa superficie qui passe donc à 116,5 ha environ faisait suite à un accord partenarial avec le Groupe ProLogis. La modification a été approuvée en juillet 2007.

Le financement d'une telle opération impliquait un partenariat de toutes les collectivités locales et territoriales. Dans cet objectif, plusieurs séances de travail ont réuni les représentants de la Covati, du Conseil Régional de Bourgogne, du Conseil Général de la Côte-d'Or et de l'Etat.

L'emploi salarié marchand non agricole avait reculé plus fortement qu'en métropole : - 1,2 % contre - 0,6 %. En un an, l'économie bourguignonne a perdu 4 200 emplois. Parmi eux, 1 600 relèvent de l'intérim. Les suppressions de postes dépassent aussi le millier dans l'industrie et la construction.

Par ailleurs, après une hausse en 2011, le transport de marchandises repart à la baisse en Bourgogne (- 13 %), une diminution plus marquée qu'au niveau national (- 8 %).

En 2013, l'économie bourguignonne avait détruit 4 200 emplois salariés, soit une baisse de 1,2 % plus sévère qu'au plan national (- 0,2 %).

II-SUPPRESSION DE LA ZAC

1-Enjeux :

Depuis 2015, aucun aménageur n'est venu investir dans la ZAC Seuil de Bourgogne Til-Châtel. Malgré les actions et efforts consentis par la Communauté de Communes. A savoir:

-Changer le parc d'activités de destination en privilégiant les PME/PMI et l'artisanat

-Limitation des coûts d'aménagement à 4 Millions d'€.

Développement d'actions en vue d'attirer des investisseurs : Création d'une commission dédiée au développement économique dès 2015, mise au point d'outils de communication (panneaux publicitaire, plaquettes, site internet...) et réunion d'information à destination de différent publics, signature d'une convention de partenariat privilégié avec la CCI de côte d'or qui a travaillé sur la promotion des territoires et de la zone en particulier....

Cependant aucun investisseur n'a été trouvé pour l'aménagement de la ZAC.

C'est ainsi qu'en 2021, après la réalisation de nombreuses démarches préalables (études, demandes d'autorisations administratives nécessaires, faisabilités ...) une société a signé un bail avec la COVATI permettant l'installation et l'exploitation d'un Parc Photovoltaïque sur 19 ha dans la Zone d'Activité.

Par ailleurs, en 2023, une Société a souhaité acquérir la surface restante (environ 10 ha). Dans ce cadre la COVATI, a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Ainsi, la réalisation de la ZAC n'apporte aucun intérêt et constituerait même un frein dans le développement économique de cette zone: Le dossier de ZAC tel qu'il a été prévu au début des années 2000 n'est plus en phase avec les besoins et les problématiques économiques actuelles.

2-Justification et impact

Force est de constater que malgré tous les efforts mis en œuvre, Depuis 2005 et les évolutions de la ZAC, aucun aménageur n'a souhaité investir dans cette zone. La ZAC n'a connu aucun commencement d'exécution.

- *Aménagement de la ZAC par la COVATI : des coûts d'aménagements, insoutenables pour la Communauté de Communes.*

L'étude réalisée en 2015 par le Bureau d'Etude SOMIVAL, a fait état à l'époque d'un coût de 3.9 millions d'€ à 4.1 million d'€ pour aménager la ZAC telle que prévu dans le dossier. La COVATI ne peut 'aménager directement la ZAC. Les coûts sont beaucoup trop élevés pour faire face à ses obligations financières.

La volonté retenue par les élus est donc de supprimer la Zone d'Aménagement Concertée.

Cette suppression aura pour effet de faire rentrer le périmètre de la ZAC du Seuil de Bourgogne – Til Châtel dans le droit commun. Le secteur demeure soumis ainsi au plan local d'urbanisme en vigueur, approuvé par le conseil municipal de la commune de Til-Châtel ;

La suppression de la ZAC du Seuil de Bourgogne – Til Châtel entraîne la suppression de la totalité des éléments du dossier de création de ZAC et notamment la suppression du périmètre, des plans et du Cahier des Charges des cessions de Terrains qui est ainsi abrogé et ne produit plus d'effet.

Enfin, la taxe d'aménagement pourra être reversée à la communauté de communes sur le périmètre de l'ancienne ZAC, conformément à une délibération concordante prévue à cet effet.

IV- CONCLUSION / PROPOSITION

Compte tenu des difficultés et des compétences à mobiliser pour l'aménagement d'une ZAC, il est donc exclu d'envisager la réalisation de la ZAC.

En premier lieu, depuis 2005, la ZAC n'a connu aucun commencement d'exécution, malgré les différentes modifications et ne justifie plus le maintien de la ZAC;

En deuxième lieu, poursuivre l'aménagement de la ZAC en régie comporte de nombreux inconvénients, surtout en terme financier pour la communauté de communes et de suivi de l'aménagement restant à réaliser. De plus, la prise en charge de cette opération d'aménagement nécessiterait la mobilisation de nombreuses compétences dont certaines sont inexistantes au sein de la communauté de communes.

En troisième lieu, la communauté de communes ne souhaite plus mobiliser ses forces vives pour trouver un nouvel aménageur qu'il faudrait, de surcroît, contrôler dans l'exécution de ses missions.

C'est pour ces raisons d'intérêt général qu'il est proposé que la COVATI, ayant eu l'initiative de création de la ZAC et en tant qu'autorité compétente, prenne la décision de supprimer la ZAC du Parc d'Activité du Seuil de Bourgogne Til Châtel qui n'a reçu aucun réel commencement d'exécution.

La suppression de la ZAC présentée dans le présent rapport de présentation, est proposée pour des motifs d'intérêt général sur lesquels elle est fondée. En effet, cette suppression est plus particulièrement justifiée pour des motifs financiers. En l'absence d'aménageur, la COVATI est dans l'impossibilité financière de répondre aux obligations prévues dans le dossier de création de ZAC.

ANNEXES

DETAIL QUANTITATIF ESTIMATIF

Communauté de Communes des Vallées de la Tille et de l'Ignon Parc d'Activités du Seuil de Bourgogne - Til-Châtel

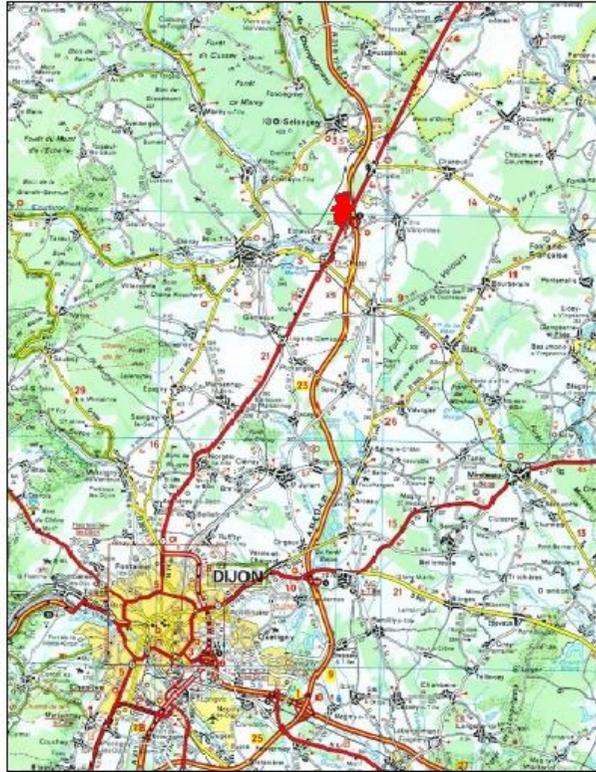
Récapitulatif

| TOTAL Avec Options: | Total | Répartition | |
|---|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| | | 2015 | 2016 |
| Lot 1 Terrassement - Voirie avec Options (bordures coulées,...) | 1 383 127,50 € | 1 029 569,00 € | 353 558,50 € |
| Lot 2 Réseaux Humides avec Option (bache incendie) | 2 557 970,00 € | 2 330 620,00 € | 227 350,00 € |
| Lot 3 Réseaux Secs | 219 780,00 € | 131 740,00 € | 88 040,00 € |
| TOTAL HT | 4 160 877,50 € | 3 491 929,00 € | 668 948,50 € |
| | | 4 160 877,50 € | |
| Influence du prix de terrassement en déblais : | | | |
| Total avec prix de terrassement à 9,50€/m3 : | 4 160 877,50 € | 3 491 929,00 € | 668 948,50 € |
| Total avec prix de terrassement à 8,50€/m3 : | 4 064 377,50 € | 3 398 929,00 € | 665 448,50 € |
| Total avec prix de terrassement à 7,00€/m3 : | 3 919 627,50 € | 3 259 429,00 € | 660 198,50 € |

Localisation et Plan de situation en 2005/2006

PARC D'ACTIVITES DU SEUIL DE BOURGOGNE A TIL-CHÂTEL

PLAN DE SITUATION



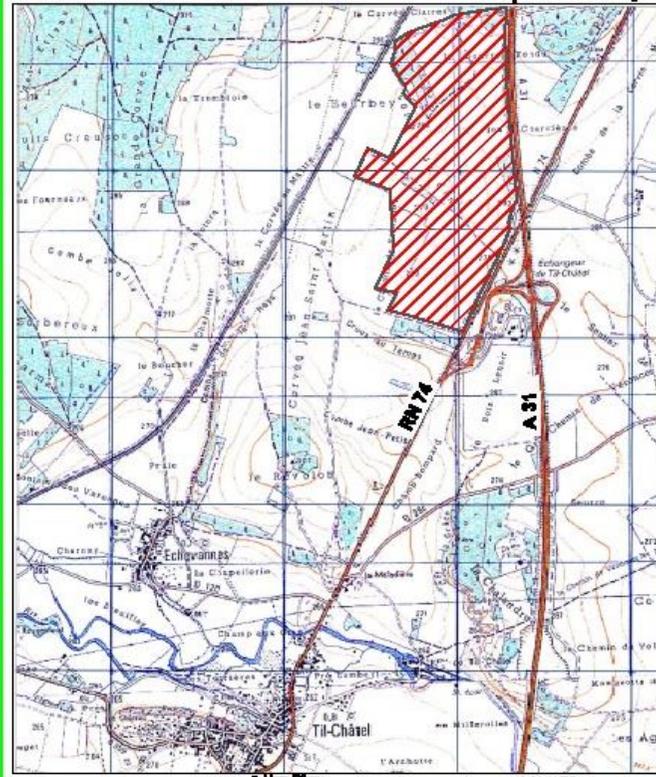
 Périmètre de la zone d'étude



Echelle : 1/200 000

PARC D'ACTIVITES DU SEUIL DE BOURGOGNE A TIL-CHÂTEL

PLAN DE SITUATION



 Emprise du projet



Echelle : 1/50 000

Périmètre en 2015.

