



**DÉCLARATION DE PROJET RELATIVE À L'EXTENSION DE LA  
ZONE D'ACTIVITES DE TIL-CHATEL  
EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE TIL-CHATEL**

**NOTICE DE PRESENTATION POUR LA CONCERTATION PUBLIQUE**

prescrite par délibération du Conseil Communautaire le 17 mars 2022



Bureau d'études **INITIATIVE**, Aménagement et Développement  
RCS : D 339 752 644 - SIRET : 339 752 644 00015 - APE : 7112B  
Siège social : 4, passage Jules Didier 70000 VESOUL  
Tél. : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69 - e-mail : [initiativead@orange.fr](mailto:initiativead@orange.fr)

## **SOMMAIRE**

<b>1. RAISONS DE LA PROCEDURE</b>	<b>3</b>
<b>2. RÉGIME JURIDIQUE DE LA DÉCLARATION DE PROJET</b>	<b>6</b>
<b>3. MODALITES DE LA CONCERTATION DU PUBLIC</b>	<b>9</b>
<b>4. INTERET GENERAL DE L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES</b>	<b>10</b>
4.1. Critères retenus pour la définition de l'intérêt général	10
4.2. Nature et justification de l'intérêt général du projet	10
4.2.1. Nature du projet économique nécessitant une déclaration de projet	10
4.2.2. Disponibilité foncière dans les ZAE existantes	15
4.2.3. Comparaison multicritère des sites disponibles et absence de site de substitution	24
4.2.4. Avantages de l'extension de la ZAE « Til-Seuil de Bourgogne »	26

## 1. RAISONS DE LA PROCEDURE

Créée le 1er janvier 2002, la Communauté de Communes des Vallées de la Tille et de l'Ignon (COVATI) agit pour le développement d'un territoire composé de 23 communes et pour la qualité de vie de ses 13 707 habitants.

La COVATI dispose des compétences suivantes :

Compétences obligatoires :

- Aménagement de l'espace
- Développement économique
- Aires d'accueil des gens du voyage
- Déchets ménagers et assimilés

Compétences optionnelles :

- Environnement
- Logement
- Voirie
- Équipements d'intérêt communautaire
- Action sociale d'intérêt communautaire

Compétences facultatives :

- Affaires culturelles
- Affaires scolaires
- Assainissement
- Urbanisme
- Nouvelles technologies de l'information et de la communication
- Restaurant scolaire

Dans le cadre de sa compétence relative au développement économique, la COVATI a dès 2016, mis en place un schéma d'accueil des entreprises qui vise à proposer de manière concertée, une offre économique compétitive et équilibrée, en adéquation avec les besoins des entreprises ayant des projets d'investissements sur le territoire.

Le schéma d'accueil des entreprises a été mis à jour en 2022. Le territoire communautaire comporte actuellement 8 parcs d'activités avec une disponibilité foncière immédiate dont la zone d'activité de Til-Châtel au nord du village dénommé le Seuil de Bourgogne. 18 ha de cette zone d'activité sont occupés par une ferme solaire avec des panneaux photovoltaïques au sol développé par IBVOGT.

La COVATI a été contactée par le groupe PARCOLOG GESTION spécialisé dans le développement et l'investissement en immobilier logistique. PARCOLOG GESTION développe des bâtiments « clés en main » pour ses clients et ses locataires et gère 1 million de m2.

1



Figure 1 : opérations réalisées par PARCOLOG-PRIMELOG

Une entreprise cliente de PARCOLOG GESTION cherche à construire un entrepôt de préparation de commande et de co-packing ainsi que des bureaux, locaux sociaux et techniques d'une superficie de 38 000 m<sup>2</sup> environ. Ce projet s'inscrit dans le cadre du rapatriement en France des activités d'une entreprise de fabrication et de distribution de produits pour grand public. Ce groupe industriel qui dispose de plusieurs sites en Europe mais aussi hors de l'Europe réalise un chiffre d'affaires supérieur à 5 milliards d'Euros par an.

Les activités sur le nouveau site français seront la réception de produits, le déconditionnement / reconditionnement, la vérification, préparation, le stockage et la préparation de commandes ainsi que la distribution.

Une extension à 44.000m<sup>2</sup> est prévue à moyen terme (2030) afin de pérenniser l'implantation et l'expansion de l'activité sur site. Les parcelles nécessaires à ce projet doivent posséder une surface d'environ 10 Ha et être localisées au Nord de l'agglomération dijonnaise avec un accès direct à l'A31. Le projet génère la création d'une centaine d'emplois et un trafic d'une centaine de PL par jour. Il doit de ce fait être isolé des zones d'habitat.

Le site de Til-Châtel répond à ces impératifs. Néanmoins une partie de la zone 1AUE à vocation d'activités économiques d'une superficie totale de 26 ha est occupée par 18 ha de panneaux photovoltaïques. Il ne reste donc que 8 ha de libre : cette surface ainsi que la forme de la parcelle disponible ne permettent pas d'accueillir le nouveau projet industriel.

**Une procédure de déclaration de projet est nécessaire afin d'accroître le zonage de la zone d'activités économiques 1AUE du PLU de Til-Châtel approuvé le 05 septembre 2019 d'environ 4,6 ha pris sur 3,5 ha de zone Npv et 1,1 ha de zone A.**

**Le règlement des zones A et Npv ne permet pas d'accueillir la future entreprise.**



Figure 2 : extrait du zonage du PLU de Til-Châtel avec le projet d'extension

## 2. RÉGIME JURIDIQUE DE LA DÉCLARATION DE PROJET

L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme prévoit que, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux présentant un caractère d'intérêt général nécessite la mise en compatibilité d'un PLU, celui-ci peut faire l'objet d'une déclaration de projet. Il est toutefois nécessaire d'établir de manière précise et circonstanciée l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération constituant l'objet de la déclaration de projet, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée (Rép. min. n° 88463 : JOAN Q, 1er nov. 2016, p. 9182).

La COVATI a ainsi retenu le principe de la déclaration de projet entraînant la mise en compatibilité du PLU de Til-Châtel telle que prévue par l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme et organisée par les articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

En effet, la particularité de cette mise en compatibilité réside dans le fait que la COVATI n'est pas compétente en matière de document d'urbanisme.

La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité responsable du projet (article R. 153-16, al. 4 du code de l'urbanisme) donc la COVATI.

L'examen conjoint a lieu avant l'ouverture l'enquête publique à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique (article. R.153-13 du code de l'urbanisme).

L'enquête publique environnementale est organisée par le préfet conformément à l'article R. 153-16, al. 5 du code de l'urbanisme.

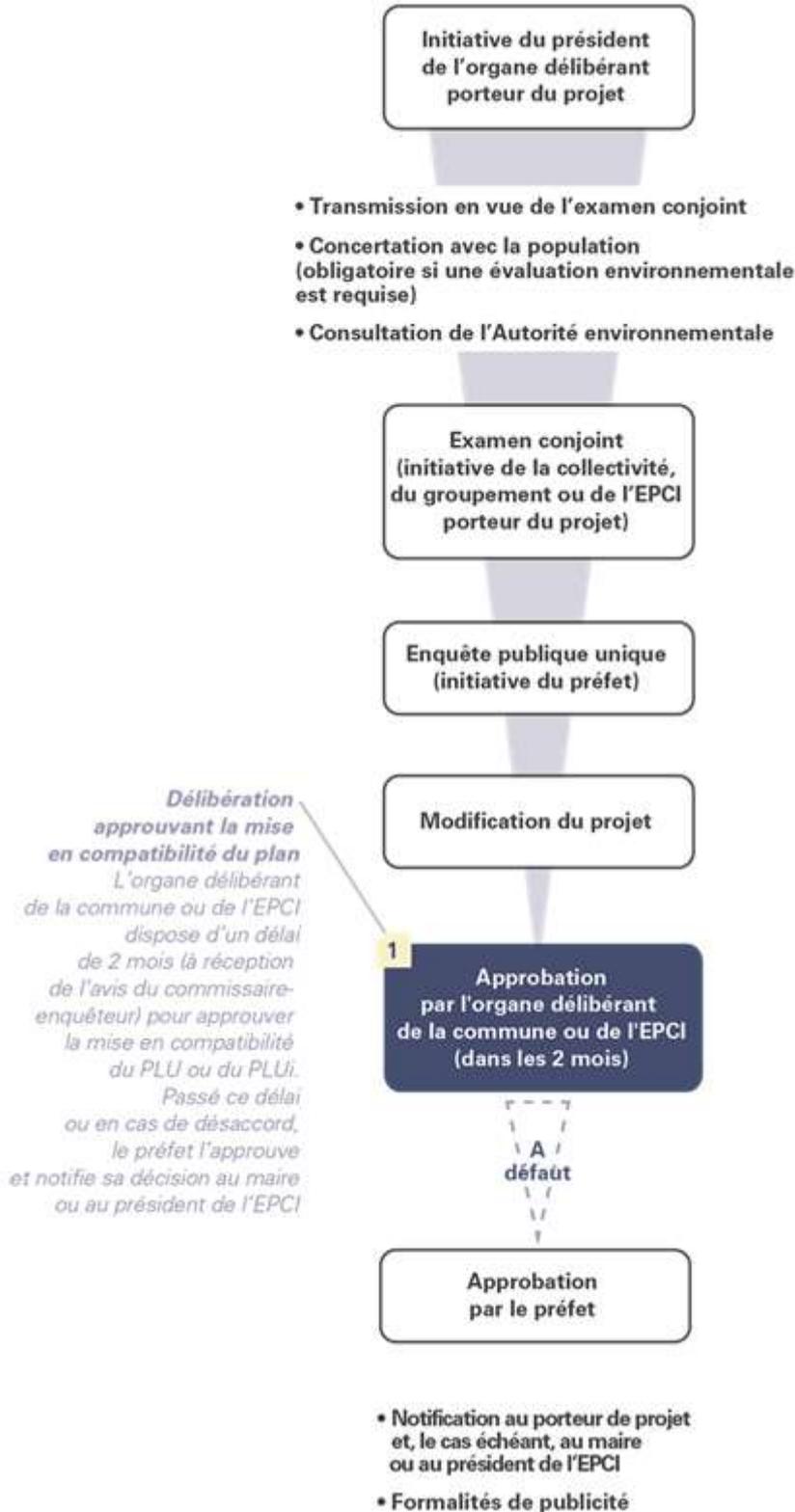
La délibération finale est prise en deux temps :

- Approbation de l'intérêt général par la COVATI,
- Approbation de la mise en compatibilité du PLU par la commune de Til-Châtel.

Conformément à l'article R.104-13 du Code de l'urbanisme, la procédure est soumise à évaluation environnementale. Une procédure de concertation préalable est menée conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme

Le synoptique de la procédure est présenté ci-après :

## SYNOPTIQUE DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET



La RD 974 est de plus classée route à grande circulation. L'article L.111-6 du code de l'urbanisme s'y applique donc.

Article L.111-6 du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Le PLU approuvé en 2019 comportait une étude de dérogation conformément à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.

Article L.111-8 du code de l'urbanisme : « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

L'étude précédente qui concernait la zone 1AUE a diminué la marge de recul de 75 à 30 m Cette distance est toutefois comptée depuis les limites de l'emprise de la RD 974. L'emprise de la RD 974 comporte également les talus sur une largeur de 20 m environ. Il est donc prévu de modifier la rédaction du règlement en ne comptant plus la distance par rapport aux emprises de la route mais bien par rapport à l'axe comme indiqué dans l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Dans la mesure où la zone Npv et une partie de zone A sont reclassées en 1AUE par la déclaration de projet, l'étude réalisée en 2019 doit être remise à jour. De plus, comme le nouveau classement 1AUE s'étend en direction du nord, l'A31 est également concernée (autoroute concernée par la distance inconstructible de 100 m). Le présent dossier présente les compléments à l'étude réalisée conformément à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.

### 3. MODALITES DE LA CONCERTATION DU PUBLIC

Par arrêté du 17 mars 2022, le Président de la COVATI compétente en matière de développement économique, a prescrit une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Til-Châtel, compétente en matière de planification.

La déclaration de projet qui entraîne la mise en compatibilité du PLU étant soumise à évaluation environnementale, une concertation préalable est requise.

Le conseil communautaire dans la délibération du 17 mars 2022 a fixé les modalités de cette concertation préalable qui consistent en :

- la mise à disposition du public d'un dossier technique en version papier en mairie de Til-Châtel et au siège de la COVATI, 4 allée Jean Moulin BP 16, 21120 Is-sur-Tille aux jours et heures habituels d'ouverture pendant toute la durée de la procédure. Ces dossiers seront accompagnés de registres dans lesquels le public peut faire part de ses observations ;

- la possibilité de télécharger le dossier technique sur le site internet de la COVATI à l'adresse suivante : <https://www.covati.fr/la-covati> ;

- la possibilité de transmettre des observations par courrier à M. le président de la COVATI 4 allée Jean Moulin BP 16, 21120 Is-sur-Tille aux jours d'ouvertures et par mail à l'adresse suivante : [covati@covati.fr](mailto:covati@covati.fr).

Cette concertation est actuellement en cours et un bilan sera tiré avant l'enquête publique.

Le dossier de présentation comprend :

- le registre destiné à recevoir les observations de la population,
- la présente notice qui sera complétée par d'autres études au fur et à mesure de leurs réalisations et de leurs validations.

Le dossier de concertation pourra ainsi évoluer durant des prochains mois en fonction des études en cours, des remarques et des demandes de la population.

## **4. INTERET GENERAL DE L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES**

### **4.1. Critères retenus pour la définition de l'intérêt général**

L'expression "intérêt général" désigne les intérêts, valeurs ou objectifs qui sont partagés par l'ensemble des membres d'une société. Elle correspond aussi à une situation qui procure un bien-être à tous les individus d'une société.

En France, l'intérêt général n'a pas de réelle valeur constitutionnelle. C'est une notion floue et mal définie. Il est néanmoins le fondement du droit public qui en définit le cadre et notamment ses corollaires comme l'utilité publique, l'ordre public, le domaine public, les services publics... L'action administrative trouve sa justification et sa finalité dans la recherche de l'intérêt général et s'exerce dans le respect de celui-ci et sous le contrôle de la justice.

La notion d'intérêt général est intimement liée à celle d'utilité publique. Les critères de détermination de l'utilité publique sont définis dans de nombreux arrêts de jurisprudence. Nous retenons comme définition, un récent arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Versailles : « qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, éventuellement, les inconvénients d'ordre social ou économique qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente » (source : cabinet d'avocats Perrault).

Dans le cadre de la déclaration de projet liée au présent dossier, nous proposons de retenir les critères suivants afin de caractériser l'intérêt général du projet. Ces critères qui résultent de diverses jurisprudences et de l'analyse d'autres projets ayant fait l'objet de procédures similaires sont :

- la nature du projet et son intérêt pour les populations ;
- les avantages du site retenu et l'absence de sites de substitution ;
- les divers impacts du projet (atteinte à la propriété privée, coûts financiers, inconvénients d'ordre sanitaire, inconvénients d'ordre environnemental).

### **4.2. Nature et justification de l'intérêt général du projet**

#### **4.2.1. Nature du projet économique nécessitant une déclaration de projet**

La société PARCOLOG GESTION spécialisée dans le développement et l'investissement en immobilier logistique est mandatée par une entreprise industrielle pour rechercher un site susceptible d'accueillir des bâtiments industriels. Cette entreprise (le nom de la société n'est pas citée, PARCOLOG GESTION étant tenue à une obligation de confidentialité) créée il y a plus de 50 ans fabrique et distribue des produits pour le grand public. Elle réalise un chiffre d'affaires supérieur à 5 milliards d'euros et possède plusieurs sites industriels en France, en Europe et dans le Monde.

Dans le cadre du rapatriement d'une partie de ses activités dans l'hexagone, la société recherche un site d'une superficie de 10 ha environ pour y installer un centre de préparation et de distribution des produits fabriqués dans ses différentes usines.

Les activités sur site seront la réception de produits, le déconditionnement, le reconditionnement, la vérification, le stockage, la préparation de commandes et leur distribution.

Le bâtiment aura une surface initiale construite de 38.000m<sup>2</sup> avec un démarrage d'activité au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024. Le bâtiment se composera de 36.000m<sup>2</sup> d'entrepôt préparation de commande et co-packing + 1000m<sup>2</sup> de bureaux locaux sociaux + 1000m<sup>2</sup> de locaux techniques.

Une extension à 44.000m<sup>2</sup> est prévue à moyen terme (2030) afin de pérenniser l'implantation et l'expansion de l'activité. Le projet générera un trafic de 50 à 100 PL par jour ainsi que la création d'une centaine d'emplois. Ces emplois de catégories variées (cariste, réceptionniste, préparateur de commandes, organisateur de tournée, responsable maintenance, sécurité, hygiène, réparation,

technique, emplois administratifs, encadrement, direction, informatique, comptabilité, ...) seront créés dès le démarrage de l'activité. Celle-ci est prévue en 2025 avec un dépôt du permis de construire et des demandes d'autorisations relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement fin 2023.

L'entreprise a défini des critères stricts quant à la localisation de son projet qui doit :

- être situé nord de Dijon car ce secteur géographique constitue un barycentre avec les sites de productions, les approvisionnements et la distribution vers les clients,
- concerner une emprise d'environ 10 ha d'un seul tenant de foncier immédiatement mobilisable,
- disposer d'un accès autoroutier direct à l'A31 afin d'optimiser les transports,
- s'inscrire dans un bassin d'emploi disposant d'une main d'œuvre locale suffisante pouvant être logé à proximité de l'entreprise,
- être suffisamment éloigné des zones d'habitat afin de ne pas induire de nuisances pour les riverains (notamment par le trafic induit),
- ne pas générer des impacts importants en matière de biodiversité.

Le site de Til-Châtel dénommé « Til Seuil de Bourgogne » répond à l'ensemble des critères comme développé dans la suite du présent rapport.

PARCOLOG GESTION a réalisé un relevé topographique de la zone d'activités économiques non occupée par la centrale photovoltaïque et de la zone Npv adjacente. Il s'avère que si la zone d'activité existante est étendue sur les zones Npv et A limitrophes, elle pourra accueillir un bâtiment d'une emprise de l'ordre de 42 000 m<sup>2</sup> conforme aux attentes de l'utilisateur.



Figure 3 : plan masse du futur bâtiment, source PARCOLOG GESTION

L'accès au site se fera par l'aménagement de l'accès existant sur la RD 974. Cet aménagement est prévu de longue date en concertation avec la commune, la COVATI et le département et permet également de desservir la centrale solaire. Cet accès a été validé lors de la dernière révision du PLU en 2019.

La bande de terrain située entre la centrale photovoltaïque IBVOGT et la RD974 servira de voie d'accès pour le projet.

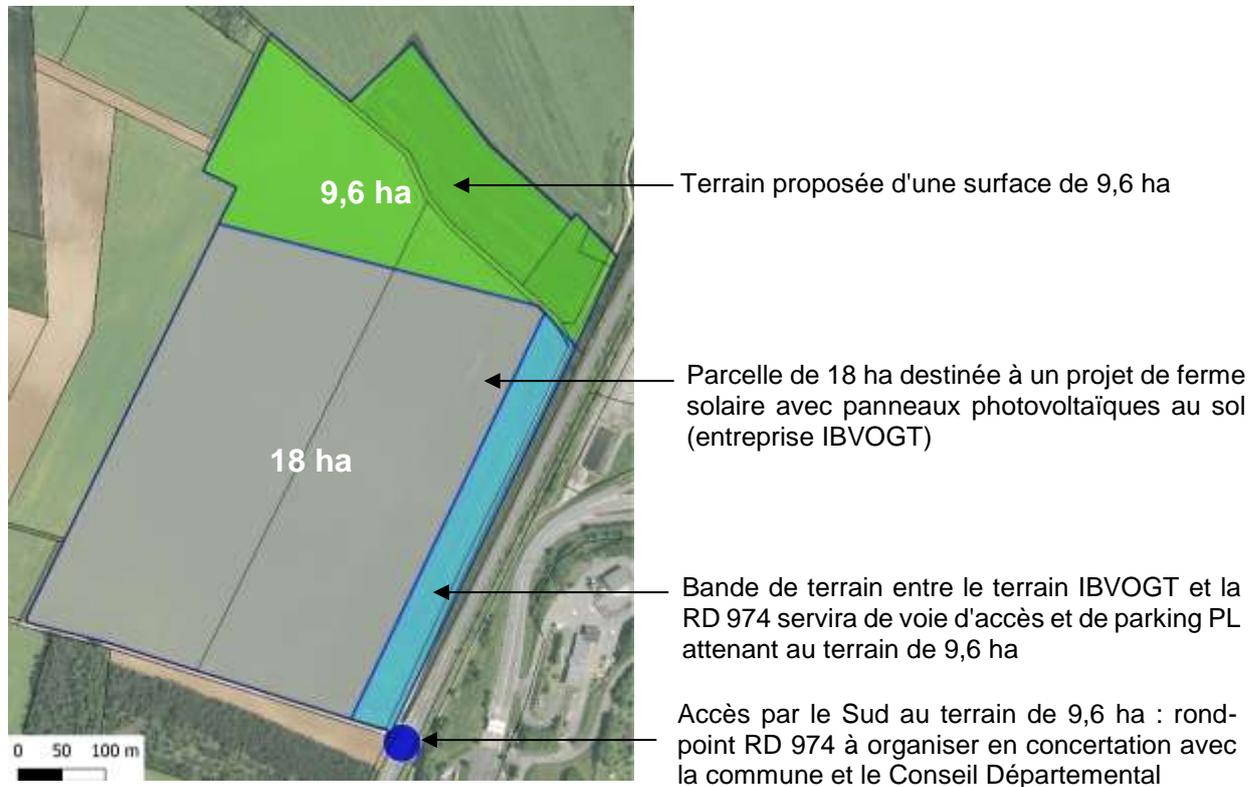


Figure 4 : Zone d'implantation du projet industriel

Le projet fera l'objet d'une forte intégration des préoccupations sociales et environnementales dont les principes sont les suivants.

Architecture soignée et adaptée à son environnement avec une identité architecturale forte et qualitative.

• Intégration paysagère : arbres, massifs paysagés, noues paysagées, merlons végétalisés et haies arbustives.

• Chantier propre : tri des déchets, information des riverains, réduction des nuisances. Utilisation de matériaux à faible impact environnemental (produits pauvres en substances nocives ou recyclés). Optimisation des terrassements et modelage paysager du site pour un bilan de terre neutre sans évacuation. Certification environnementale BREEAM du bâtiment.

• Gestion écologique des eaux pluviales : limitation de l'imperméabilisation des sols ; parking VL infiltrant. Infiltration des eaux pluviales après traitement par noues et bassins d'infiltration paysagers.

• Limitation de la consommation d'eau potable : récupération des eaux pluviales pour les besoins du site. Économie d'eau potable par appareils économes en eau avec robinets détecteurs et chasses d'eau double.

• Réduction de la consommation de gaz : isolation de l'activité renforcée, chaudière avec brûleurs modulants. Pilotage optimisé à distance des installations de chauffage et supervision à distance du fonctionnement.

• Réduction de la consommation d'électricité : isolation et menuiseries performantes, brises soleil, éclairage zénithal et bandeau translucide en façade, LED pilotés avec détection de présence, eau chaude solaire. Bâtiment à énergie neutre ou positive par production photovoltaïque d'électricité pour autoconsommation.

• Préservation de la biodiversité : lutte contre l'installation d'espèces invasives, nichoirs et aménagements favorables à la nidification et à la reproduction des espèces protégées, choix de plantations peu consommatrices d'eau, respect des biotopes naturels existants avec des zones humides et des prairies. Mise en place de ruchers.

• Accessibilité du site pour le personnel et les visiteurs : faciliter le covoiturage par des places réservées au covoiturage. Promouvoir des modes de déplacement doux avec des abris à vélos proche des accès. Limiter la vitesse sur les voies de circulation lourde à l'intérieur du site. Rendre les espaces accessibles aux personnes à mobilité réduite. Sécuriser la circulation au sein du site : voies de circulation douces séparées de la voie principale, séparation des flux VL et PL, marquage et signalétique renforcés, éclairage des voies à différents niveaux.

• Bien être et santé du personnel : organiser le bâtiment afin d'optimiser la sécurisation et le bien-être du personnel. Maîtriser les ambiances lumineuses avec un éclairage performant. Préserver le personnel de tout risque sanitaire. Garantir la qualité de l'air intérieur des espaces par renouvellement d'air. Maîtriser le risque sanitaire de l'eau par la conception du réseau d'assainissement, calorifuger et boucler les réseaux afin de prévenir tout développement de légionnelles. Améliorer le confort acoustique par le choix de matériaux réduisant les nuisances sonores. Améliorer la qualité sanitaire des espaces par le choix de matériaux à faible impact sanitaire (fiches FDES). Choisir des matériaux facilement lavables avec des produits respectueux de l'environnement. Espaces de détente extérieurs pour le personnel, terrasse, parcours de santé.

## DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE ET RSE (exemples de prestations)

Poste de garde  
Sécurisation des accès  
Sanitaires et espace repos chauffeurs

Intégration paysagère avec arbres, haies,  
Bosquets, merlons végétalisés  
Continuité végétale propice à la faune

Architecture soignée des façades  
Matériaux qualitatifs, harmonie des coloris



Séparation des flux  
camions/voitures/piétons

Gestion des eaux pluviales  
Infiltration à la parcelle

Isolation renforcée : réduction  
des consommations de chauffage

Accès par chemins piétons et PMR  
Accès vélos avec abri vélos

Qualité du cadre de travail et des espaces intérieurs  
Niveau d'éclairage, qualité de l'air, confort acoustique

Parcours de santé, tables à pique-nique  
Espaces extérieurs de détente pour le personnel

*Figure 5 : démarche environnementale et RSE, source PARCOLOG GESTION*

## 4.2.2. Disponibilité foncière dans les ZAE existantes

La disponibilité a été analysée pour l'ensemble des zones vouées aux activités économiques dans les documents d'urbanisme situés dans le périmètre de l'intercommunalité COVATI.

Les zones d'activités économiques apparaissent sur le plan général suivant.

La COVATI a réalisé un schéma d'accueil des entreprises dès 2016. Ce schéma d'accueil est mis à jour régulièrement et les données présentées dans le présent rapport ont été mis à jour début 2022.

La COVATI dispose de diverses zones d'activités économiques qui ont été classées en termes de priorisation par la commission de développement économique selon le graphique ci-dessous. L'offre disponible immédiatement (court terme) apparaît en vert. Ce classement prend en compte la commercialisation effectuée, les demandes et les caractéristiques de chacun de ces parcs.



La carte ci-après présente la localisation de des différentes zones d'activités.

### Communauté de Communes des vallées de Tille et de l'Ignon

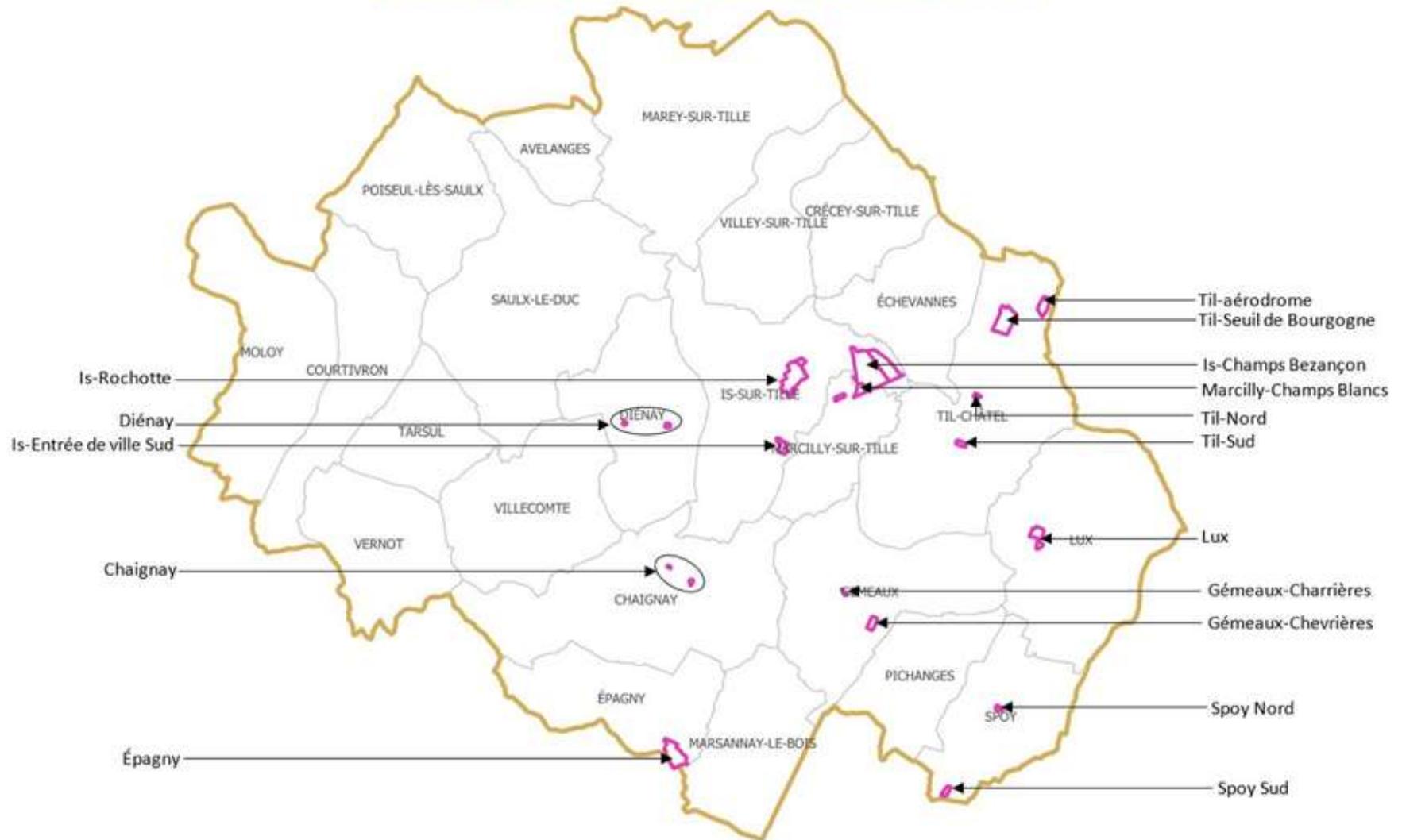


Figure 6 : Zones d'activités économiques sur le territoire de la COVATI (Source : Covati)

Les cartes suivantes présentent les différentes zones d'activités économiques et leur disponibilité foncière ainsi que leur maîtrise foncière quand des zones sont disponibles.

### Til-aérodrome



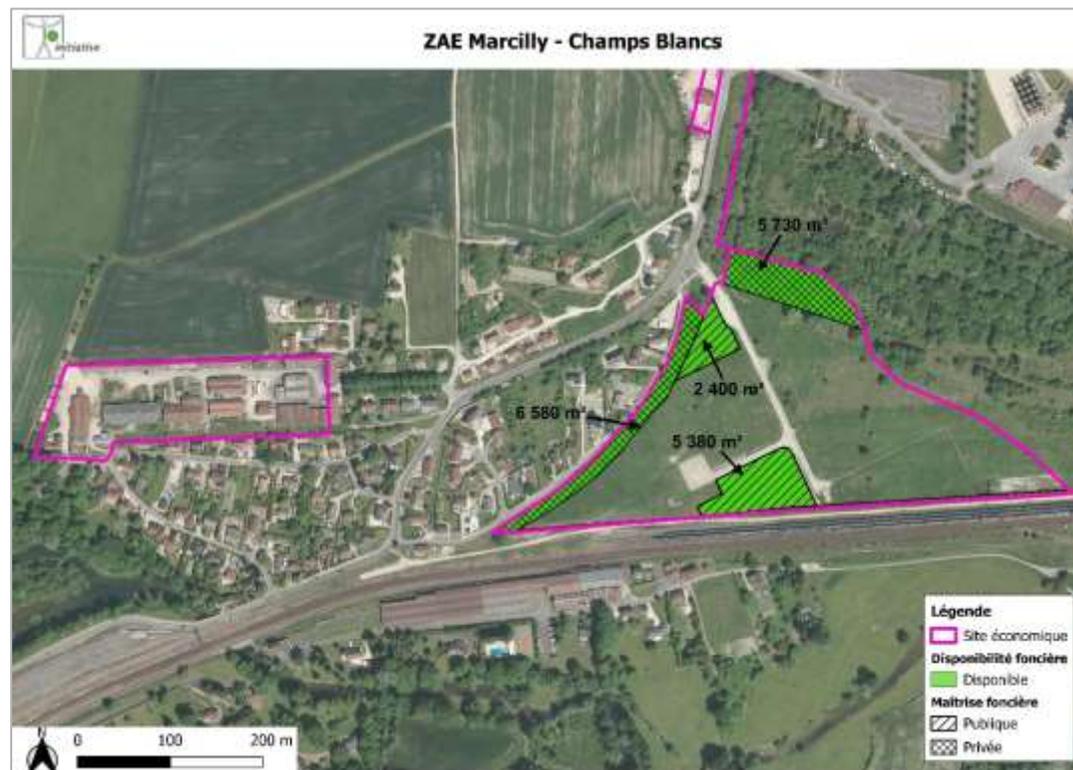
### Til-Seuil de Bourgogne



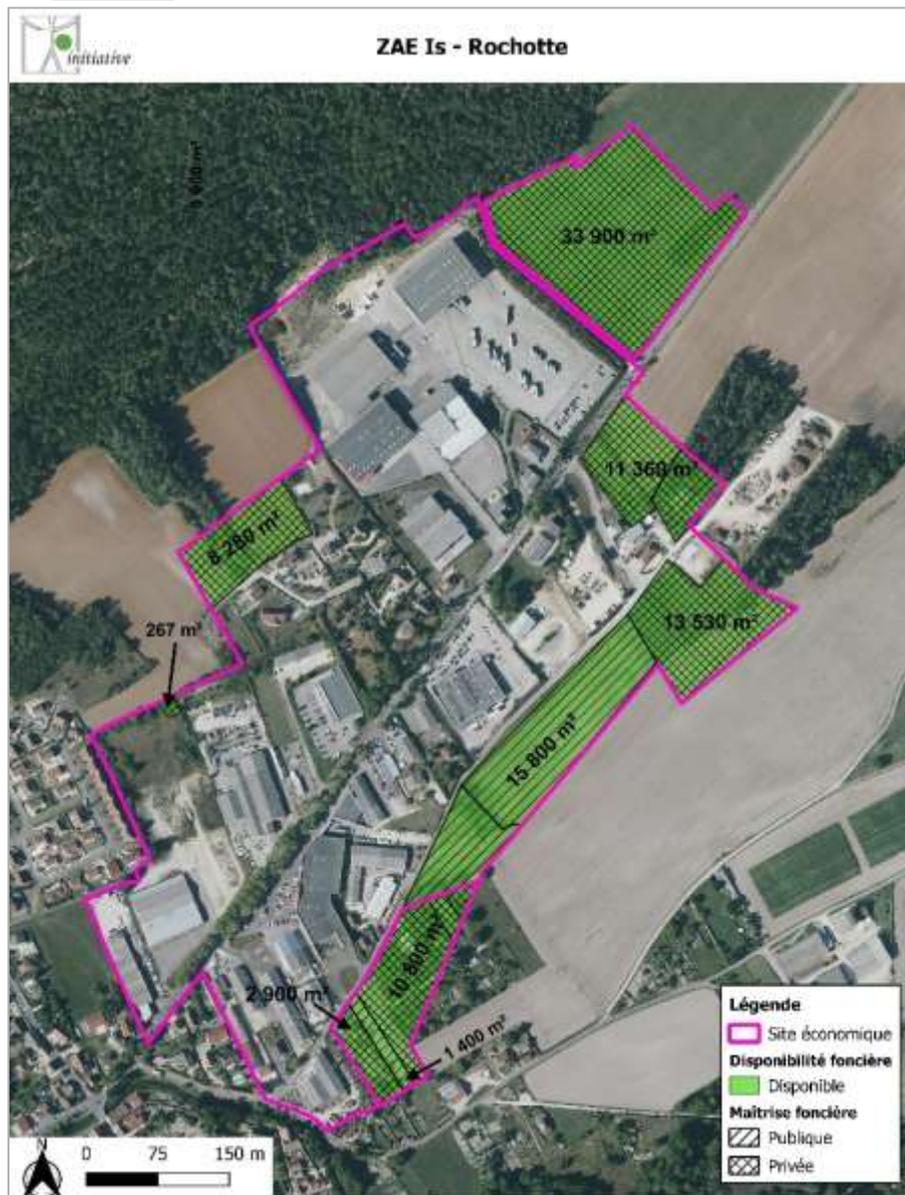
Is-Champs Bezançon



Marcilly- Champs Blancs



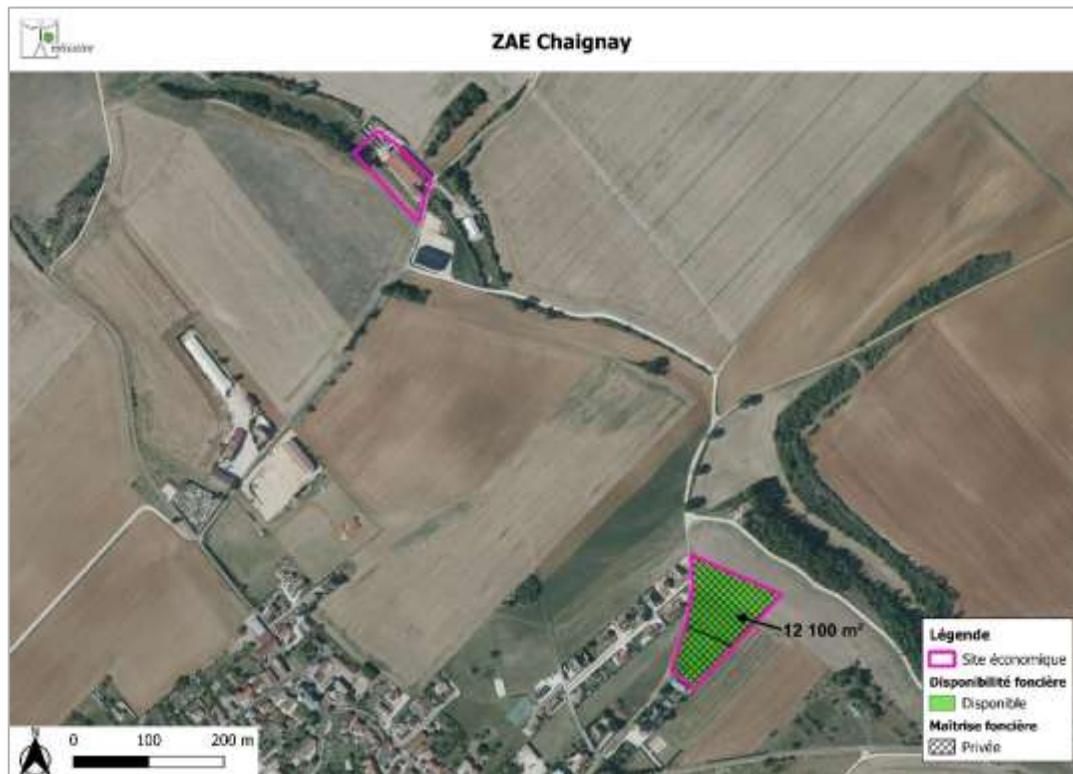
Is sur Tille



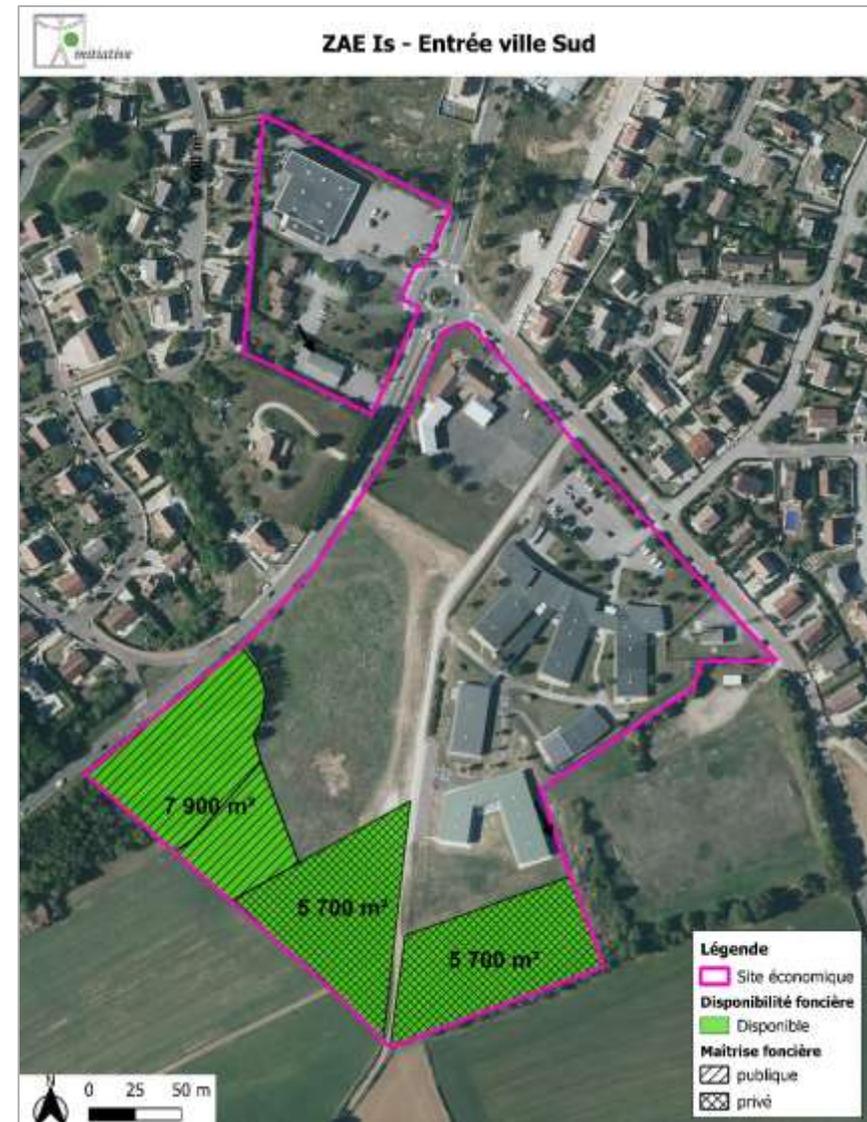
Til Nord et Sud

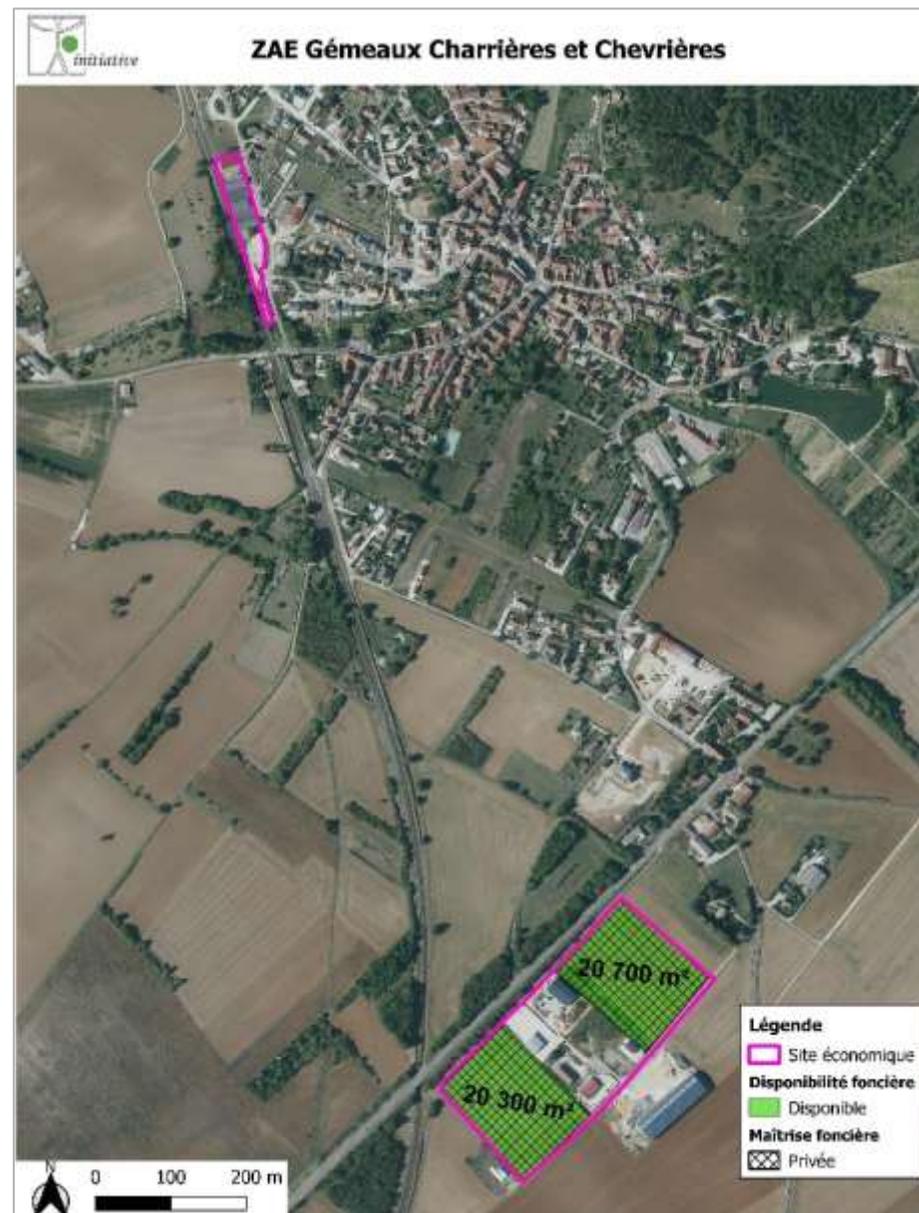
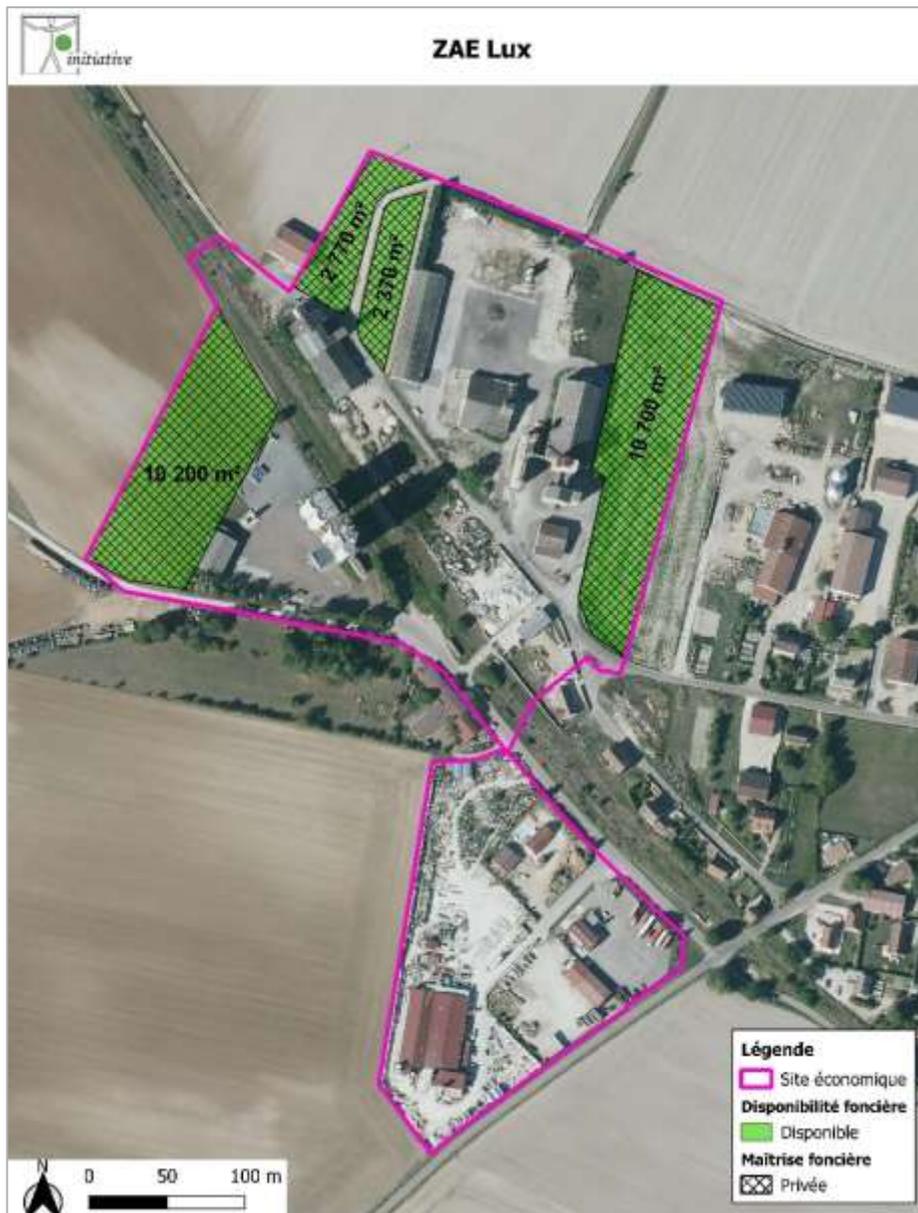


### Chaignay



### Is-Entrée ville Sud





## Diény



## Spo





Epagny



### 4.2.3. Comparaison multicritère des sites disponibles et absence de site de substitution

En fonction des données foncières présentées précédemment, une comparaison multicritère a été effectuée. Cette comparaison prend bien entendu en compte les critères indispensables à l'entreprise qui sont pour mémoire les suivants :

- être situé nord de Dijon car ce secteur géographique constitue un barycentre avec les sites de productions, les approvisionnements et la distribution vers les clients,
- concerner une emprise d'environ 10 ha d'un seul tenant de foncier immédiatement mobilisable,
- disposer d'un accès autoroutier direct à l'A31 afin d'optimiser les transports,
- s'inscrire dans un bassin d'emploi disposant d'une main d'œuvre locale suffisante pouvant être logé à proximité de l'entreprise,
- être suffisamment éloigné des zones d'habitat afin de ne pas induire de nuisances pour les riverains (notamment par le trafic induit),
- ne pas générer des impacts importants en matière de biodiversité.

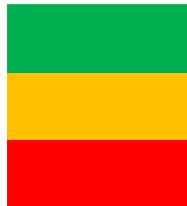
La comparaison des sites est effectuée dans le tableau ci-après.

La légende suivante est adoptée :

Critère satisfaisant

Critère partiellement satisfaisant

Critère insuffisant



Sites	1. Localisation géographique	2. Disponibilité immédiate en foncier suffisant	3. Proximité d'un accès autoroutier	4. Nuisances générées aux riverains (trafic PL notamment)	5. SCoT : perturbation d'un corridor écologique	7. Couvert végétal détruit
Is-Rochotte	Yellow	Red	Red	Red	Red	Yellow
Is-Entrée de ville Sud	Yellow	Red	Red	Yellow	Red	Yellow
Diénay	Red	Red	Red	Red	Red	Yellow
Chaignay	Red	Red	Red	Red	Yellow	Yellow
Til-aérodrome	Green	Red	Yellow	Green	Green	Yellow
Til-Seuil de Bourgogne	Green	Green	Green	Green	Green	Yellow
Is-Champs Bezançon	Yellow	Green	Red	Green	Red	Yellow
Marcilly-Champs Blancs	Yellow	Red	Red	Yellow	Red	Yellow
Til-Nord	Yellow	Red	Yellow	Green	Yellow	Green
Til-Sud	Yellow	Red	Yellow	Red	Green	Yellow
Lux	Red	Red	Red	Red	Yellow	Yellow
Gémeaux-Charrières	Red	Red	Red	Red	Green	Yellow
Gémeaux-Chevrières	Red	Red	Red	Red	Green	Yellow
Epagny	Red	Red	Red	Green	Yellow	Green
Spoy Nord	Red	Red	Red	Red	Yellow	Yellow
Spoy Sud	Red	Red	Red	Green	Yellow	Yellow

Critère 1 : orientation géographique

Compte tenu de la nécessité de l'entreprise d'être localisée au nord de l'agglomération Dijonnaise, tous les sites cités ci-dessus ont une bonne position géographique.

Critère 2 : disponibilité immédiate en foncier suffisant

Les sites de Til-Seuil Bourgogne et Is-Champs Bezançon disposent de foncier mobilisable d'une surface suffisante, d'un seul tenant.

Les sites de Til-Aérodrome, Til Sud, Is-entrée de ville Sud, Spoy Nord, Spoy Sud, Chaignay et Diénay disposent de foncier mobilisable immédiatement mais la surface disponible est insuffisante vis-à-vis des besoins de l'entreprise.

Les sites de Is-Rochotte, Lux, Gémeaux Chevières, Marcilly-Champs Blancs ne possèdent une surface suffisante, les parcelles disponibles n'étant pas d'un seul tenant.

Enfin, les sites de Til Nord, Gémeaux Charrières et Epagny ne disposent d'aucun foncier mobilisable.

### Critère 3 : Proximité d'un accès autoroutier

Seul le site de Til-Seuil de Bourgogne a un accès direct et rapide à l'autoroute, celui-ci étant localisé proche de l'échangeur autoroutier. Les sites de Til-Aérodrome, Til-Nord et Til-Sud sont proches de l'autoroute mais néanmoins plus éloignés de l'échangeur autoroutier avec un accès moins direct que le site de Til-Seuil de Bourgogne.

Les autres sites ne sont pas situés à proximité de l'autoroute et/ou d'un accès à celui-ci.

### Critère 4 : perturbation d'un corridor écologique (SCoT)

À l'échelle du SCoT, les sites de Is-Rochotte, Is-Entrée de ville Sud, Is-Champs Bezançon et Marcilly-Champs Blancs sont directement concernés par un corridor fonctionnel et un réservoir de la trame bleue. Le site de Diénay est également concerné par ces deux éléments mais également par un corridor fonctionnel de la trame verte (sous-trame forestière).

Les sites de Til-Aérodrome, de Til-Seuil de Bourgogne, Til-Sud et Gémeaux-Charrières et Chevières ne sont pas concernés par un corridor écologique à l'échelle du SCoT.

### Critère 5 : couvert végétal détruit

Pour ce critère, l'occupation réelle des sols par la végétation sur les différents sites est retenue et non leur vocation urbaine. En effet, la destruction du couvert végétal pourra être considérée comme nulle seulement sur des sites complètement artificialisés/imperméabilisés. C'est le cas pour les sites de Til-Nord et Epagny.

Pour tous les autres sites, nous considérer que la destruction du couvert végétal génère un impact moyen, les parcelles concernées ne comportant aucune végétation arborée ou arbustive dense susceptible d'intervenir dans la trame verte. Les sites sont néanmoins concernés par une végétation herbacée.

### Conclusion

L'analyse multicritère démontre que le site retenu pour la déclaration de projet présente d'avantage de critères satisfaisants, en termes de localisation, disponibilité foncière immédiate et suffisante, proximité et accès rapide à l'autoroute, ainsi qu'une perturbation quasi-nulle des corridors écologiques identifiés au SCOT.

Il conviendra néanmoins d'analyser plus en détail les impacts sur les corridors écologiques locaux et la pression sur les milieux naturels (Cf. la suite de l'étude).

#### **4.2.4. Avantages de l'extension de la ZAE « Til-Seuil de Bourgogne »**

L'extension de la ZAE « Til-Seuil de Bourgogne » présente de multiples avantages pour la collectivité :

- Les parcelles faisant l'objet de la déclaration de projet appartiennent à la collectivité et peuvent être mobilisée immédiatement,

- Le site outre le fait de répondre à l'ensemble des critères énoncés précédemment est desservi en réseau et par la fibre en cours de déploiement.

- Le projet s'inscrit dans une intercommunalité possédant une population active importante : en 2018 selon l'INSEE, la population active de 15 à 64 ans représente en effet 78,4 % de la population totale alors qu'elle n'est que de 74,1 % pour le département. La population de la COVATI est jeune (indice de jeunesse de 0,67 à comparer à celui du département qui est de 0,89) et constitue une main d'œuvre importante et bien formée disponible sur place.

La création d'une centaine d'emplois permettra de limiter la progression du taux de chômage dans la COVATI (il est passé de 8,5 % à 9,2 % entre 2013 et 2018 alors qu'il est stable pour le département entre les deux périodes intercensitaires).