

Projet : COVALOR

Date : 29 nov. 2017

N° dossier : 1610EAS-030

DIFFUSION :

Thierry BIRON : GBH
Dany GUAREAU : METAUX FERS
Michaël PHILBOIS : BATI-RECYCLAGE
Anthony PINEAU : BATI-RECYCLAGE

OBJET DE L'ÉTUDE

L'objectif de cette étude est d'évaluer de manière comparative différentes possibilités d'implantation du projet COVALOR sur la base d'une grille multicritère.

La grille multicritère est décomposée en 5 groupes de contexte regroupant 35 critères répartis comme suit :

- Potentiel : 9 critères
- Environnement : 15 critères
- Urbanisme : 3 critères
- Foncier : 4 critères
- Économique : 4 critères

Cette étude est **une aide à la décision** sur la base d'éléments factuels et objectifs afin d'orienter et de prioriser, le choix d'implantation du projet.

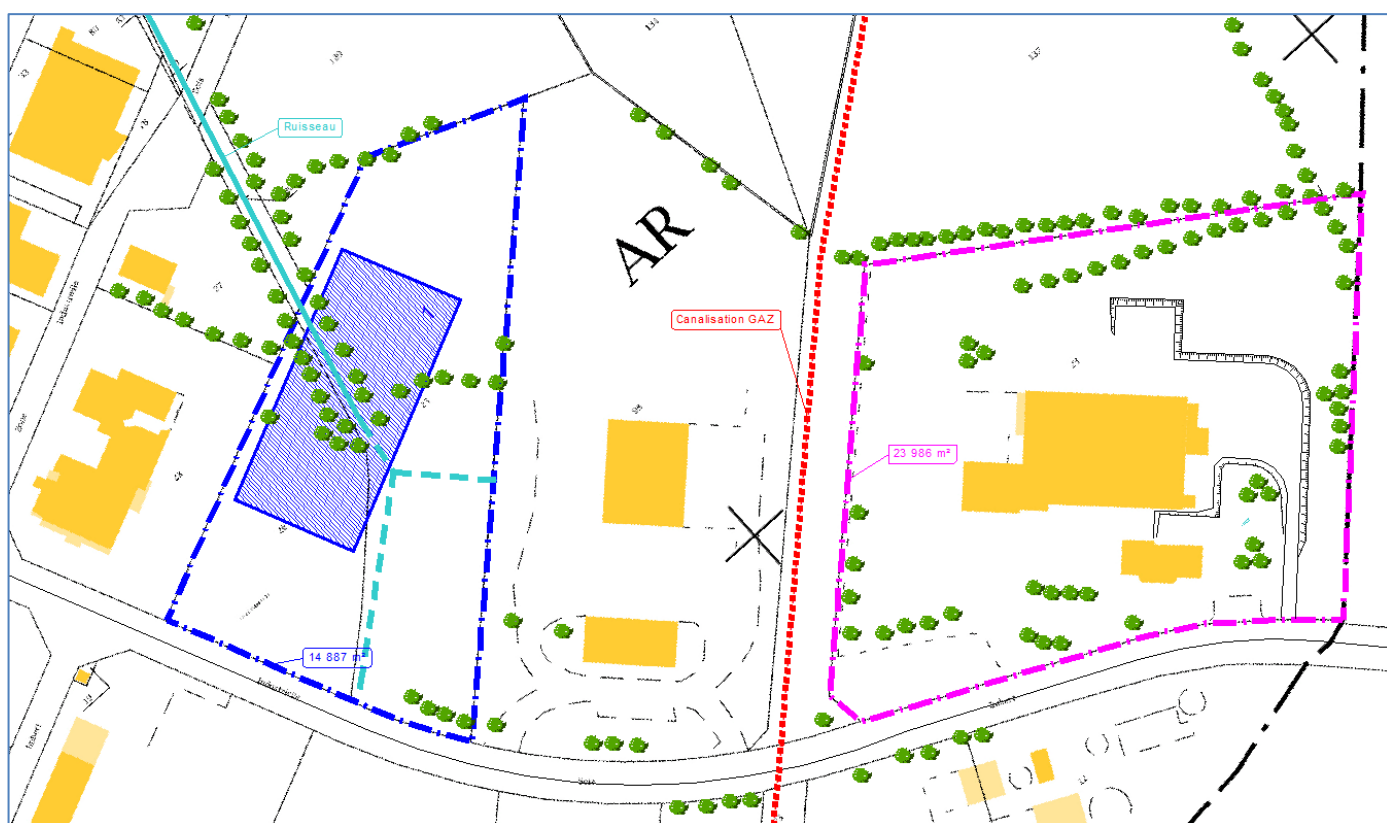
Remarque : La cotation est à prendre en compte à sa date de réalisation en fonction des informations disponibles. Des critères en particulier les contextes urbanisme et Foncier sont susceptible d'évoluer

SITES D'IMPLANTATION

Pour cette étude il a été retenu 2 sites d'implantations potentiels sur la commune de La Ferrière en comparaison du site initialement pressenti sur la commune de Coëx servant de référence.

L'emprise des 4 sites est représenté sur le plan ci-dessous.

- **Site n° 1 :** Terrain en fiche regroupant les parcelles 25 et 26 situé dans la ZA du Bois Imbert au Nord-Ouest du site de BATI-RECYCLAGE d'une surface totale de **14 887 m²**. Présence d'un ru pollué, en partie busé avec 2 regards, traversant le site. Une partie du site est arboré (de part et d'autre de la partie non busé du ru). Site pour partie clos sans portail. Parcelles indépendantes mais contiguës du site de BATI-RECYCLAGE. Avec la parcelle 28, l'ensemble est en cours d'acquisition.
- **Site n°2 :** Ancien site de la CAVDA, actuellement en vente depuis 2009 (parcelle 23), situé dans la ZA du Bois Imbert au Sud-Est du site de BATI-RECYCLAGE d'une surface totale de **23 986 m²**. Le site est constitué d'un Bâtiment de bureau (340 m²) et d'un bâtiment industriel (1 977 m²) à ossature métallique. De nombreux équipements sont encore présent sur le site (Pont bascule, transfo élec, Réseaux EU, Poste de reprise EU, forage, quai de chargement/déchargement ...) ainsi que des aménagement (Clôtures, Portails, Voies de circulation en enrobé, Parking, ...) – voir dossier vente en annexe.



HIERARCHISATION DES CRITERES

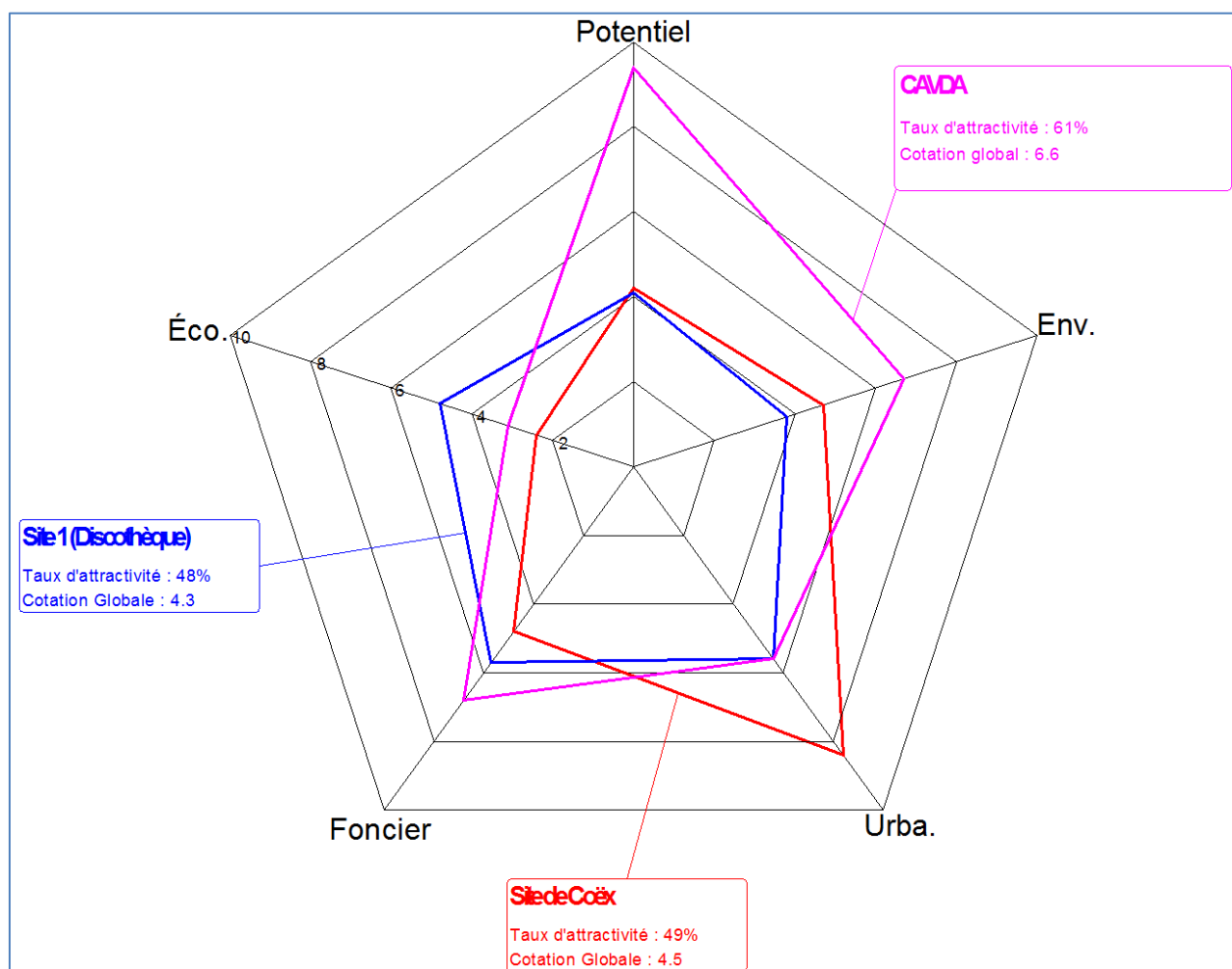
Chaque site est évalué suivant les 35 critères définis dans une grille de cotation (voir Grille d'évaluation en annexe). Chaque critère est coté de 1 à 10 (du + faible au + élevé) en fonction des caractéristiques du site considéré.

Suivant la grille multicritère Les sites obtiennent la **cotation globale** suivante :

- **Site de Coëx :** 4.5
- **Site 1 (discothèque) :** 4.2
- **Site 2 (CAVDA) :** 6.6

Sur les 35 critères, 22 (63%) permettent de différencier les sites et pour 13 d'entre eux nous obtenons la même cotation. Si nous éliminons ces 13 critères, les écarts sur la note globale augmenteraient de manière significative (respectivement 3.4, 3.2 et 6.3).

La synthèse comparative est représenté graphiquement sur le schéma ci-dessous.



Un **taux d'attractivité** (proportionnel au polygone) est calculé pour chaque site sur la base d'un site optimal soit un note de 10 pour chaque critère :

- **Site de Coëx :** 49%
- **Site 1 (discothèque) :** 48%
- **Site 2 (CAVDA) :** 66%

SYNTHESE DE L'ETUDE

D'un point de vue global le site 2 (CAVDA) se distingue nettement des 2 autres sites qui obtiennent une notation semblable.

Le site de la CAVDA obtient quasiment une note maximal sur l'aspect Potentiel et présente très peu de contraintes sur l'aspect environnement. Les équipements et aménagements déjà présent sur le site et exploitable pour le projet COVALOR rende ce site particulièrement attractif.

Le site n°1 (Parking ancienne discothèque) obtient, quant à lui, une cotation faible et même légèrement inférieur au site de référence de Coëx. La pollution avérée du ru traversant le site, les contraintes géométriques du site réduisant les possibilités d'implantations des bâtiments associés à une surface réduite impactent fortement son attractivité.

ANNEXES

1. Grille d'évaluation
2. Dossier de vente CAVDA

		Cotation	10	6	3	1
Groupe	Code Critère	Critère	+++	+	-	---
Potentiel	P1	surface exploitable	de 2,5 à 3ha	de 2,5ha à 2ha	de 2ha à 1,5ha	< 1,5 ha ou > 3 ha
	P2	Mutualisation moyen	mutualisation de 3 ou + de moyens	2	1 moyen mutualisé	pas de mutualisation
	P3	Distance potentiel gisement (Agglo, ZI, ...)	<10 km	10 km < D < 25 km	D > 40 km	26 km < D < 40 km
	P4	Distance accès réseau routier structurant	< 200 m	200 m < D < 1 km	1 km < D < 2 km	D > 2 km
	P5	Distance 1er site concurrent	> 100 km	100 km > D > 75 km	75 km > D > 50 km	D < 50 km
	P6	Accès au réseau routier	Voie départementale ou +, sécurisé	Voie départementale ou +, non sécurisé	Voie communale	accès à créer
	P7	Géométrie surface (rapport larg' / Long')	1 ≤ l/L ≤ 0,8	0,8 < l/L ≤ 0,6	0,6 < l/L ≤ 0,5	l/L < 0,5
	P8	Potentiel d'évolution	Agrandissement possible contrainte faible	agrandissement possible avec contraintes	agrandissement difficile	agrandissement impossible
	P9	Délais Mise en service Post AP	≤ 3 mois	entre 3 mois et 6 mois	entre 6 mois et 1 an	> 1an
		Si Potentiel < 4 ne pas poursuivre				Potentiel

Coëx	Ferrière 1	CAVDA
6	1	6
1	10	10
3	10	10
6	10	10
10	10	10
10	10	10
6	1	10
6	1	10
1	3	10
4,2	4,1	9,4

Environnement	E1	Aspect visuel	parfaitement intégrer à la topographie environnante pente douce	intégrer à la topographie environnante pente forte	Talus et/merlon en rive visible	But dans le paysage
	E2	Co-visibilité du site à partir de l'extérieur	Pas de covisibilité		2ème rideau	entrée de commune, bord de voie de circulation importante (RD, RN, ...)
	E3	Masque végétal	Masque végétal autour du site	Masque végétal sur 1/3 du pourtour	Haie classée sur le pourtour	Pas de végétation en pourtour
	E4	Végétation sur le site	Pas de végétation sur l'emprise	peu de végétation ou arbres/haies en périphérie	présence de bois ou haie non classée	présence de haie Classée ou bois classé
	E5*	Distance de l'habitation permanente la plus proche	Dh > 500 m des limites du site	500 m > Dh > 200 m des limites du site	200 m > Dh > 100 m des limites du site	Dh < 100 m des limites du site
	E6*	Nbre d'habitations dans un rayon de 1 km	0	Habitat dispersé	Habitat dispersé, pavillons, zones de loisirs, ERP... à moins de 500 m du site	Habitat densifié, Colectif, zones de loisirs, ERP... à moins de 100 m du site
	E7*	Zone humide et cours d'eau	Pas de ZH et cours d'eau à - de 20 m des limites du site	petite zone humide ou cours d'eau en périphérie du terrain	petite zone humide ou cours d'eau sur l'emprise	ZH importante
	E8*	périmètre de protection de captage AEP	Absence de périmètre de captage d'eau	Limite de périmètre de captage d'eau	Périmètre éloigné de captage d'eau	Périmètre rapproché captage d'eau
	E9*	Eaux de surface : zone inondable	pas de zone inondable à proximité		zone inondable à proximité immédiate du site	une partie du site est classé en zone inondable
	E10*	Reseaux Gaz / Elec, ...	pas de reseaux	reseau BT ou telecom aérien	reseau MT aérien	Gaz et/ou HT et/ou autres réseaux enterrés
	E11*	Potentiel faunique / Floristique	Potentiel faunique / Floristique faible	Potentiel faunique / Floristique moyen	Faune et flore riche et diversifiée - pas d'espèces protégées	Faune et flore riche et diversifiée - espèces protégées / ZNIEFF
	E12	Potentiel touristique (rayon 1 km)	Aucun potentiel touristique	Faible à moyen potentiel (activités non-structurées)	Faible à moyen potentiel (activités structurées)	Potentiel touristique majeur
	E13	Implatation des bâtennnts	aucune contraintes	Contraintes existantes mais implantation possible hors contrainte	Contraintes existantes, implantation partielle sur contraintes	Implantation sur zone spéciphique (ruisseau, réseaux, zone protégées,...)
	E14	Occupation du territoire le long des voies d'accès	Peu dense et usage industriel	Dense et usage industriel/artisanal	Peu dense : usage commercial, artisanal, habitation	Dense : usage commercial, habitation, collectif, ERP
	E15	Pollution	Pas de pollution ou risque négligeable	Risque de pollution faible	Risque de pollution moyen	Pollution avérée ou Risques élevés
		Si Environnement < 4 ne pas poursuivre				Environnement

10	10	10
1	1	1
1	1	6
3	3	6
6	3	3
6	6	6
3	3	10
10	10	10
10	10	10
10	10	10
6	6	10
6	10	10
3	1	10
6	6	6
6	1	6
4,7	3,8	6,7

Urbanisme	U1	POS / PLU	Document d'urbanisme compatible	document d'urbanisme en cours de révision	document d'urbanisme ancien pas compatible ou partiellement	Document d'urbanisme récent pas compatible
	U2	Acceptabilité du projet par la commune	Mairie/CC favorable au projet	Mairie/CC réservée sur le projet	Avis Mairie/CC non connu	Mairie/CC opposée
	U3	Compatibilité avec le plan de gestion et de prévention des déchets	Compatible avec PRPGD	PRPGD en cours de constitution	PRPGD pas commencé	Pas compatible avec le PRPGD
						Urbanisme

10	10	10
10	3	3
6	6	6
8,4	5,6	5,6

Foncier	F1	Maîtrise foncière	maîtrise foncière totale	≤ 2 propriétaires/exploitants	2 propriétaires et/ou exploitant	3 intervenants et +
	F2	découpage parcellaire	aucun	découpage simple	découpage simple + acte notarié	découpage complexe + actes notariés
	F3	Mise à disposition du site	immédiate	< 6 mois	< 1 an	> 1 an
	F4	Bâtiment	Bâtiment parfaitement exploitable en l'état	Bât. Exploitable avec travaux	Bâtiment à construire	Bâtiment à démolir
						Foncier

6	6	6
10	10	10
3	6	6
3	3	6
4,8	5,7	6,8

Economique	R1	% Surface d'acquisition foncière supplémentaire	de 0% à 25%	de 26% à 50%	de 51% à 75%	de 76% à 100%
	R2	Type de terrain	Agricole	Agricole provisoire (reserve ZAC/ZI)	ZAC/ZI non viabilisé	ZAC ZI Viabilisé
	R3	Négociation foncière	Aucune	Réalisée	en cours	à réaliser
	R4	Équipements / aménagements	équip ^t et Amg ^t existants exploitables	équipements exploitables	Aménagements exploitables	Pas d'équipement ou aménagement
						Economique

1	10	1
6	3	3
6	6	3
1	3	10
2,4	4,8	3,1

Cotation Globale

4,5 4,3 6,6

Taux d'attractivité

49% 48% 61%