OCCITANIE ZONES ECONOMIQUES

OZE Michel Chevalier au Bosc (34)

Appel à Manifestation en vue de l'attribution du lot n°6 de 23 073 m² à vendre

AD'OCC Région Occitanie
Agence de Développement Économique

ARAC Occitanie
Agence Régionale Aménagement Construction

La Région Occitanie Pyrénées - Méditerranée

Lodévois & Larzac
Communauté de Communes

OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI)

Cet AMI est initié conjointement entre l'Agence de Développement Économique AD'OCC et l'Agence Régionale de l'Aménagement et de la Construction (ARAC) à la demande du concédant, le Syndicat Mixte du PRAE Michel Chevalier.
Il vise à sélectionner un opérateur qui aura l'opportunité de développer une activité économique sur le lot 6, de **23 073 m²,** de l'Occitanie Zone Economique (OZE) Michel Chevalier située sur la commune de Le Bosc (34).
Les caractéristiques des parcelles correspondantes sont définies dans la fiche de lot jointe en annexe.

Les candidats sont libres de proposer le projet de leur choix répondant à leurs besoins et leurs activités économiques propres (hors activités commerciales et hors programmes exclusivement tertiaires). L'opérateur économique pourra se présenter seul ou en groupement d'entreprises. Il pourra aussi constituer une société dédiée.



ENJEUX DE L'AMI

- Participer au développement économique de la OZE, de la CC Lodévois et Larzac, associée avec la Région Occitanie dans le Syndicat Mixte et plus largement du territoire héraultais et de la Région ;
- Créer des emplois, densifier le foncier et proposer une ou plusieurs activités complémentaires à celles déjà existantes sur la zone d'activités ;
- S'intégrer dans un environnement rural à prendre en compte pour le développement de l'activité.

AD'OCC Région Occitanie
Agence de Développement Économique

CONTEXTE

Un site stratégique porté par les acteurs publics locaux

La Région Occitanie et la Communauté de communes Lodévois et Larzac se sont associées au sein d'un Syndicat mixte, créé en 2008, pour assurer la réalisation et la gestion de ce parc d'activités de **120 hectares, dont 57 hectares aménageables**.

L'enjeu économique et territorial est majeur. Jusqu'en 1997, le site accueillait l'usine d'extraction d'uranium d'Areva (anciennement Cogema), qui employait plus de **860 personnes**. L'aménagement de cette **OZE** s'inscrit ainsi dans une démarche ambitieuse de **requalification et de reconversion d'un ancien site industriel**, avec pour objectif la promotion d'un pôle d'activités et d'emploi majeur sur le territoire.

Une offre foncière attractive

Le **prix de vente plancher est fixé à 60 € HT/m²**.

La commune de **Le Bosc** bénéficie de dispositifs fiscaux et d'accompagnement favorables au développement économique, notamment :

- un classement en **AFR (Aides à Finalité Régionale)** permettant, sous certaines conditions, de mobiliser de manière optimisée des aides à l'investissement ;
- un classement en **ZFRR (Zone France Ruralités Revitalisation)**, ouvrant également droit, sous conditions, à différents dispositifs d'exonérations ;
- une implantation en **ZAC**, permettant de bénéficier de l'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement.

CONTEXTE

Un écosystème économique déjà présent

Le parc bénéficie de la présence d'un **réseau d'entrepreneurs et d'entreprises implantées localement**, offrant un environnement propice aux échanges, aux synergies et à la mutualisation des compétences. Parmi les entreprises présentes figurent notamment **Ondupack, Autocars Pons, HBBAT, Hérobox et Paganoni**. Cette dynamique favorise la constitution d'un **véritable réseau économique local**, avec des entreprises en capacité de se fédérer et de développer des collaborations.

Des services à proximité

Le site bénéficie également de la proximité de plusieurs services et commodités, notamment des **solutions de restauration et un centre commercial**, facilitant le quotidien des salariés et des entreprises implantées.

Des équipements adaptés aux projets industriels

Le parc est labellisé **« Site industriel clé en main »**, ce qui permet de proposer des **parcelles immédiatement disponibles** et de faciliter l'implantation rapide de nouveaux projets.

AD'OCC Région Occitanie
Agence de Développement Économique

CALENDRIER DES AUTORISATIONS

- ZAC créée par arrêté préfectoral en date du 09 novembre 2010
- Dossier loi sur l'eau validé le 26 aout 2013
- Programme des équipements publics approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 décembre 2012

UNE ZONE FONCTIONNELLE ET BIEN DESSERVIE

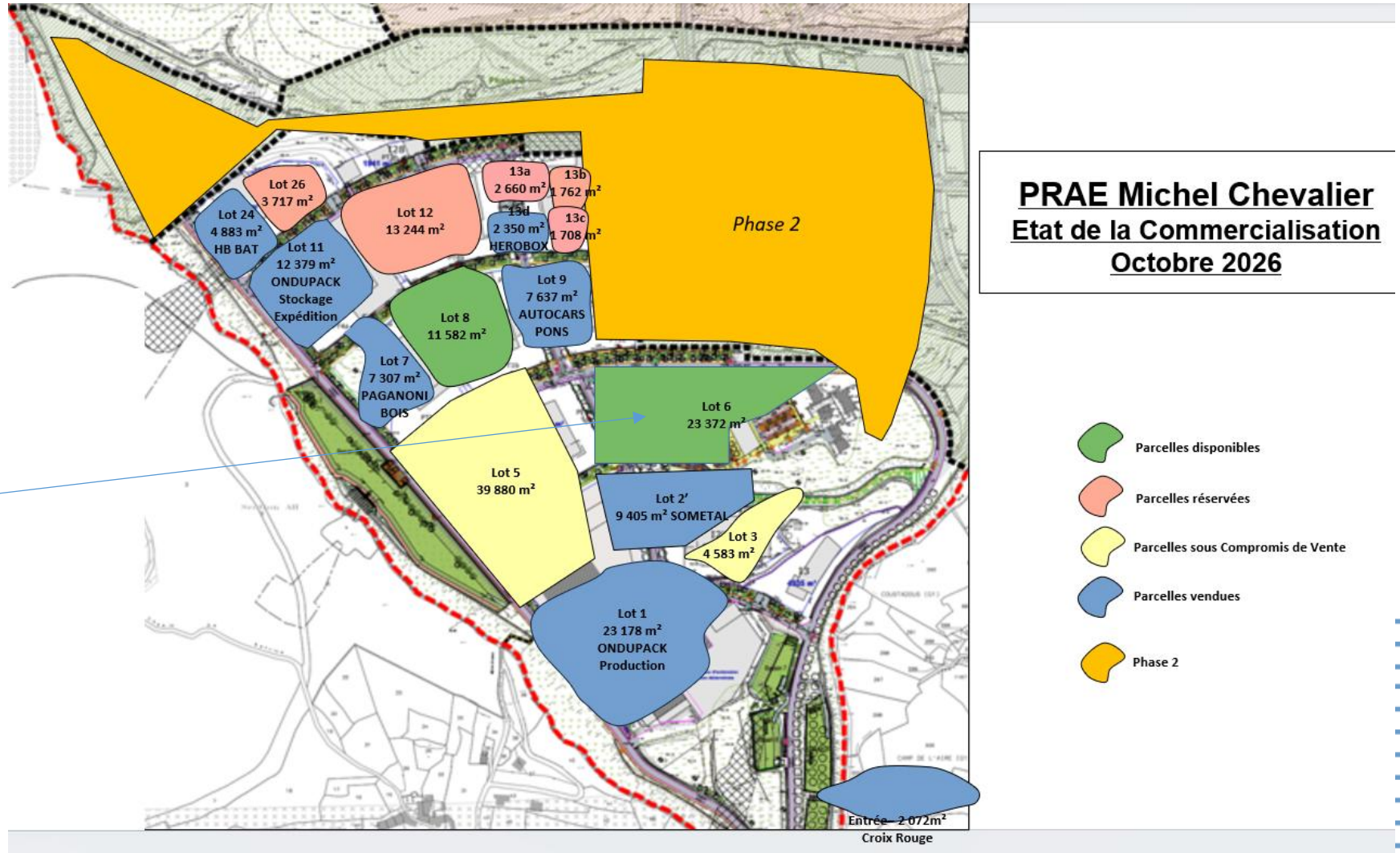
A seulement 40 minutes de Montpellier, la Occitanie Zone Economique (OZE) Michel Chevalier est située sur la commune de Le Bosc, à proximité de Lodève et bénéficie d'un accès direct à la sortie 54 de l'autoroute A75. Ce parc a vocation à accueillir des activités industrielles, artisanales et tertiaires.

ACCESSIBILITE

- Autoroute **A75** (axe Paris-Montpellier), échangeur n° 54 à 800 m
- Autoroute **A9** (axe Barcelone-Paris), échangeur n° 30 à 55 km
- A 50 km de Montpellier (à 63 km de l'aéroport de Montpellier)
- A 70 km du port de Sète et de Millau
- A 340 km de Barcelone

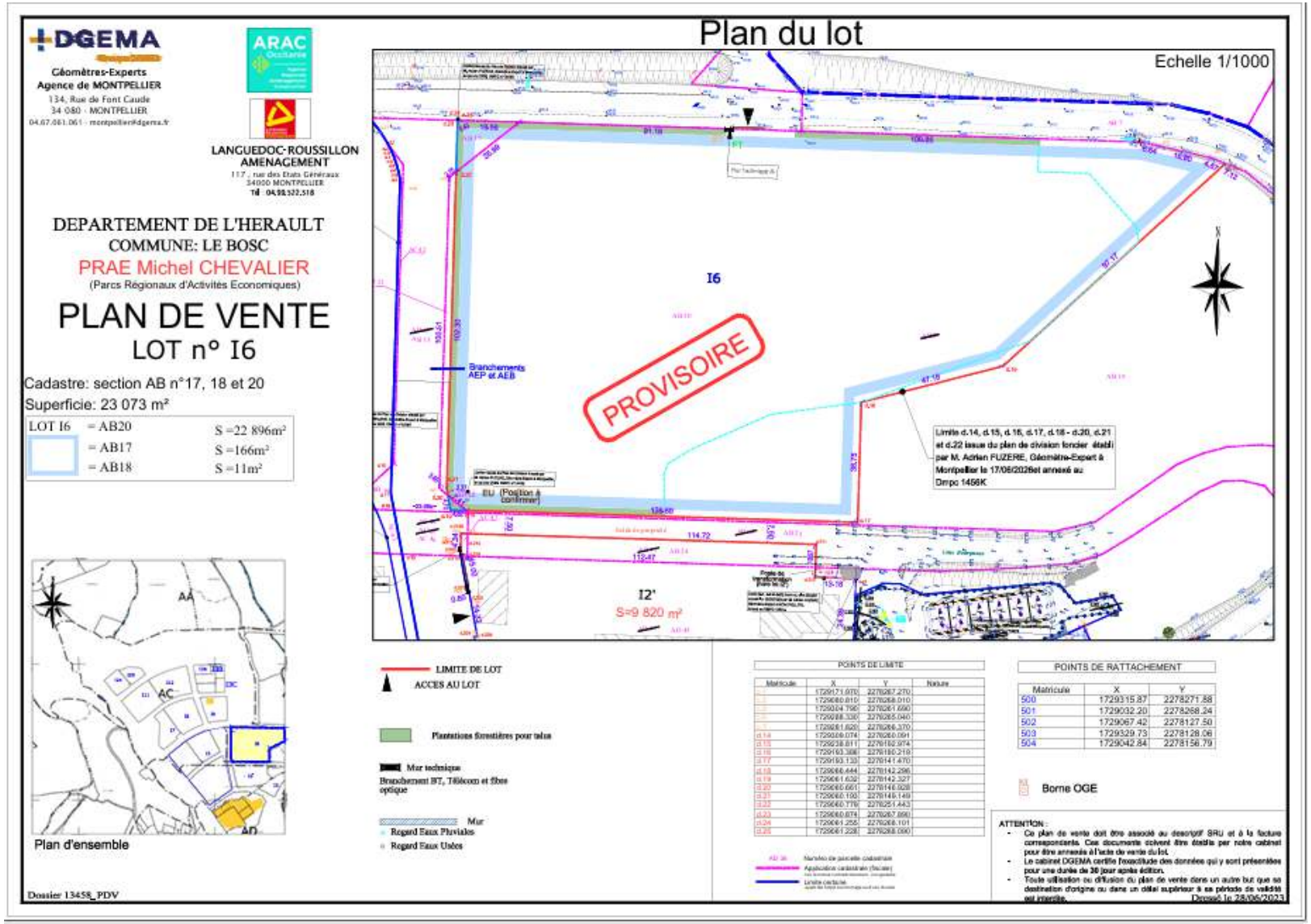
AD'OCC Région Occitanie
Agence de Développement Économique

Lot 6, objet de l'AMI

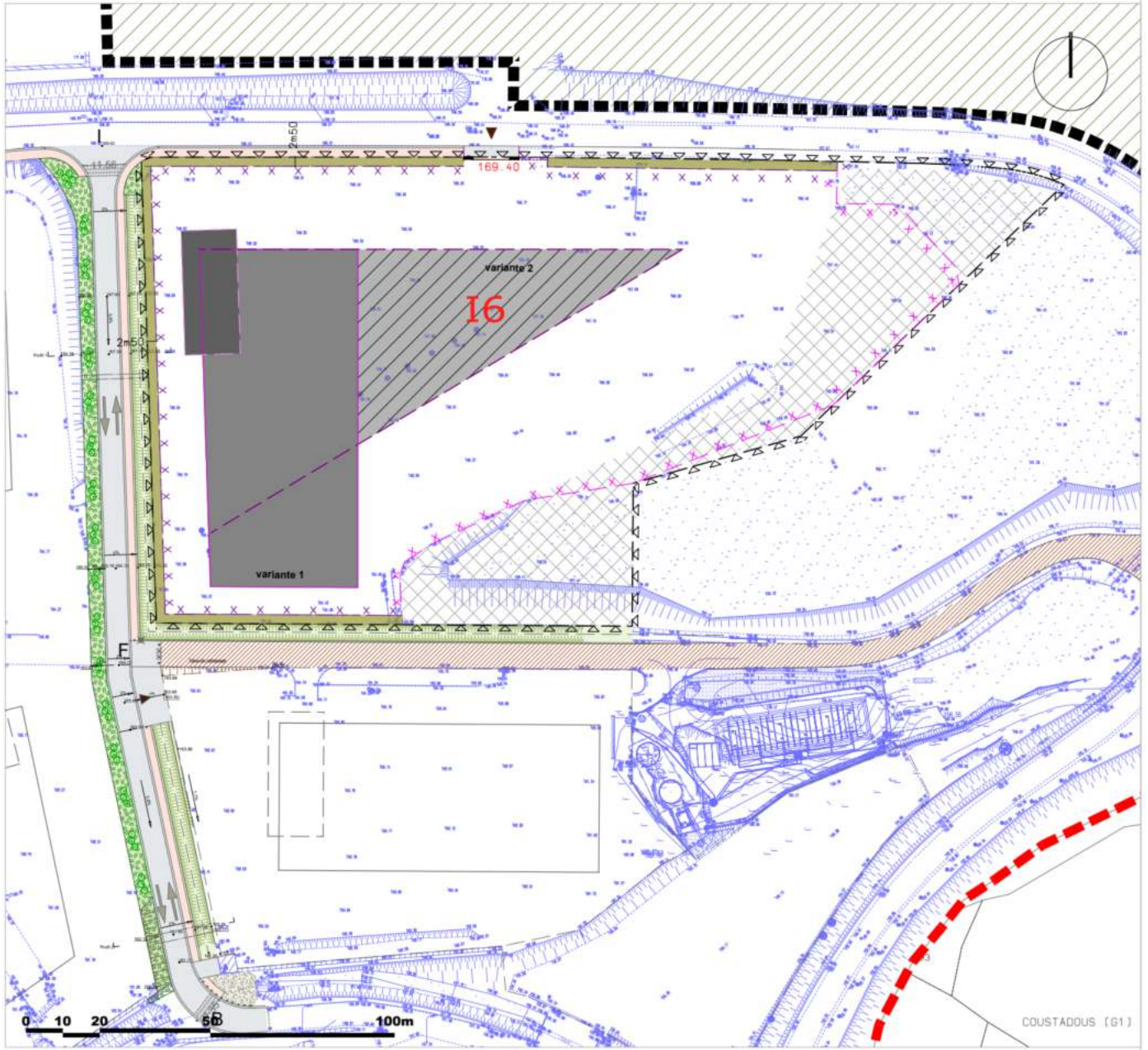


ADOCC Région Occitanie
Agence de Développement Économique

PLAN PARCELLAIRE



AD'OCC Région Occitanie
Agence de Développement Économique



Lebunetel Associés

1122 avenue du Pirée /Le Dôme
F-34000 Montpellier
Tel.+ 33 (0)4 67 13 81 20
Fax + 33 (0) 4 67 13 81 29
contact@lebunetel.eu | www.lebunetel.eu

MAITRE D'OEUVRE MANDATAIRE

ARAC Site de Montpellier
117 rue des Etats Généraux
CS 19536 | 34961 Montpellier cedex 2
Tél : 04 99 524 524
contact@arac-occitanie.fr | www.arac-occitanie.fr

MAITRE D'OUVRAGE

52 - OCCITANIE ZONE ÉCONOMIQUE
MICHEL CHEVALIER
COMMUNE DU BOSC

FICHE DE LOT PARCELLE I6

2//PRESCRIPTIONS

- Emprise de la noue plantée
- Grille de raccordement des EP au réseau en attente
- Plantations fossés ou noue :
  Jeunes plants forestiers densité 1U/m² en mélange :
  20% Fraxinus ornus, 20% Cornus sanguinea, 20% Rhamnus alaternus, 20% acer mospessulanum, 20% Buplereum fructicosum.
- Plantations forestières pour talus:
  Plants forestiers 1U/m² selon palette végétale § 4.6 Arbustes du cahier des recommandations Généralités.
  Plants forestiers 1U/m² selon palette végétale
- Clôture : Positionnement à respecter
  H: 1m20 grillagée non rigide galvanisée selon § 4.3 du cahier des recommandations Généralités.rigide galvanisée selon
- Positionnement à respecter d'une clôture H: 1m70
  treillis rigide finition thermolaquée gris foncé.
- Accès parcelle
- Limite du lot
  recalée sur plan de récolement
- Emprise indicative du Bati
- Fond topographique : Plan de récolement du 25/11/2020
  émetteur : dGEma (fichier :13458_Recolement _20201208.dwg)
- Zones non aedificandi

PAYSAGISTES
Mahaut Michez Paysagiste
10, rue de la sous préfecture
34700 Lodève
P: 06 17 57 59 57
contact@mahautmichezpaysagiste.com

BET VRD
TECTA
Green Park, bât C, 149 Av du Golf
34670 BAILLARGUES
Tél: 04 67 70 80 60
a.crozier@tecta-ing.com

SERVICE JURIDIQUE
Chamel
5, rue Boussairolles
34000 MONTPELLIER
Tél: 04 67 06 13 13 Fax: 04 67 29 83 86
cabinet.avocats@chamel-scp-avocat.fr

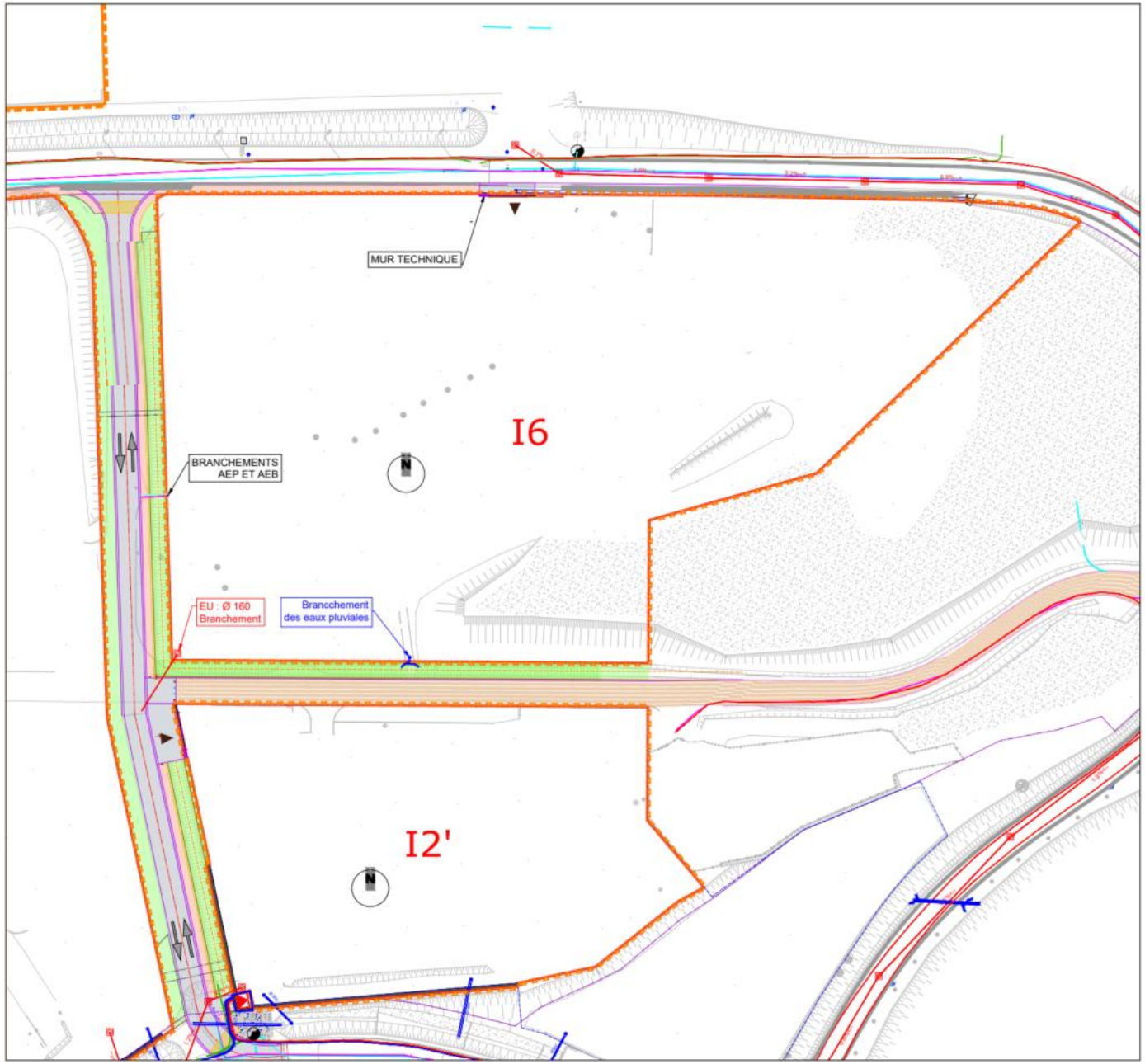
BET HYDRAULIQUE RESEAUX HUMIDES
oteis
Immeuble Génésis Park Eureka
97, Rue Fleyr - CS36038
34060 MONTPELLIER Cedex 2
Tél.+33 (0)4 67 40 90 00

Echelle	Etabli par	Date
1/1000"	Lebunetel +Associés	24/11/2022

Date	Modification	Indice

DOCUMENT DE TRAVAIL

AD'OCC Région Occitanie
Agence de Développement Économique



Lebunetel & Associés

1122 avenue du Pirée /Le Dôme
F-34000 Montpellier
Tel.+ 33 (0)4 67 13 81 20
Fax + 33 (0) 4 67 13 81 29
contact@lebunetel.eu | www.lebunetel.eu
MAITRE D'OEUVRE MANDATAIRE

ARAC Site de Montpellier
117 rue des États Généraux
CS 19536 | 34961 Montpellier cedex 2
Tél : 04 99 524 524
contact@arac-occitanie.fr | www.arac-occitanie.fr
MAITRE D'OUVRAGE

52 - OCCITANIE ZONE ECONOMIQUE
MICHEL CHEVALIER
COMMUNE DU BOSC

FICHE DE LOT PARCELLE I6

3// VRD - RESEAUX HUMIDES

- Accès parcelle
- Limite du lot
- Mur technique
- Réseau EP
- Réseau EU
- Réseau AEB
- Réseau AEP

PAYSAGISTES
10, rue de la sous préfecture
34700 Lodève
P: 06 17 57 59 57
contact@mahautmichezpaysagiste.com

BET VRD
Green Park, bât C, 149 Av du Golf
34670 BAILLARGUES
Tél: 04 67 70 80 60
s.crozier@tecta-ing.com

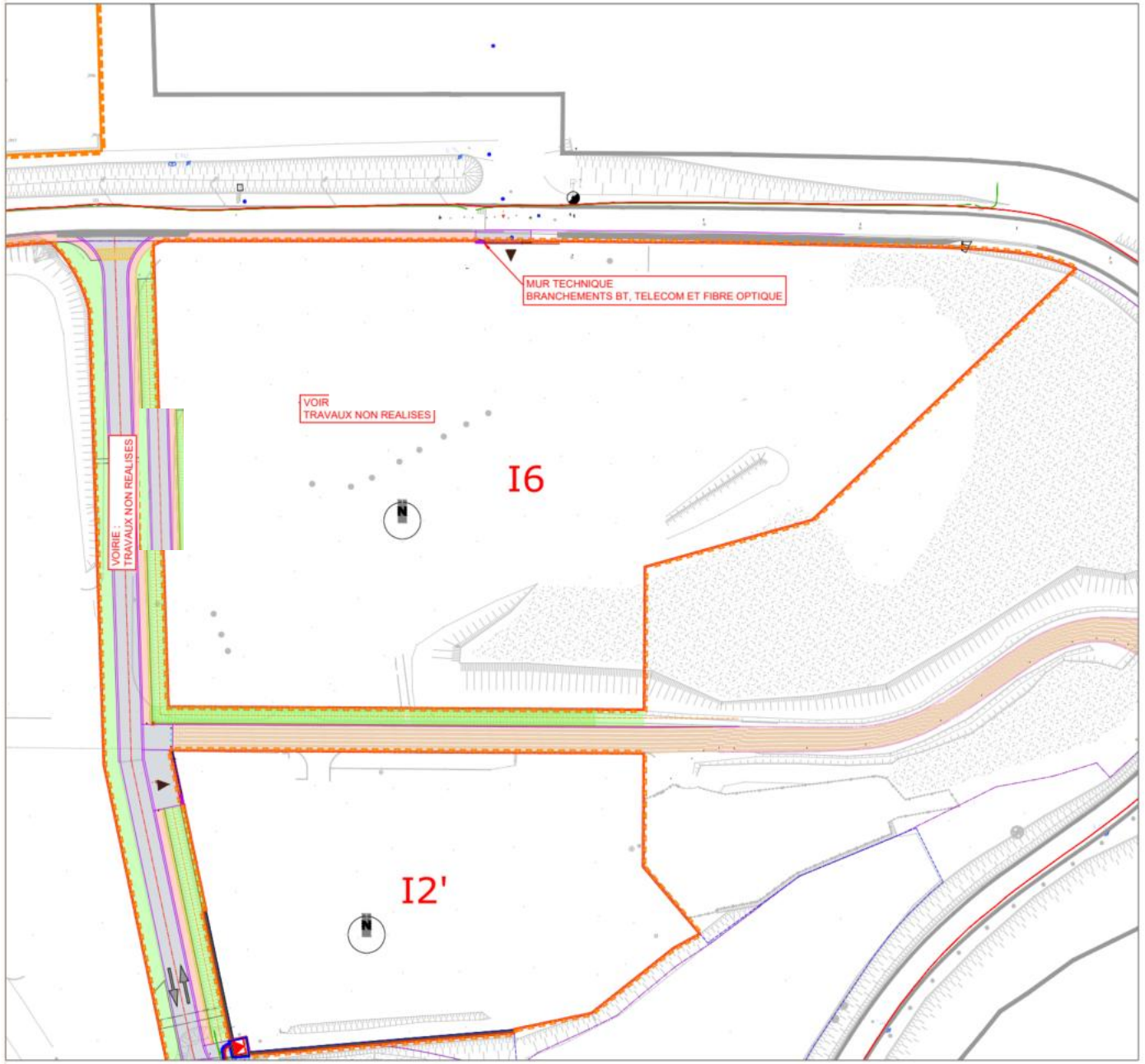
SERVICE JURIDIQUE
5, rue Boussairolles
34000 MONTPELLIER
Tél: 04 67 06 13 13 Fax: 04 67 29 83 86
cabinet.avocats@charrel-scp-avocat.fr

BET HYDRAULIQUE RESEAUX HUMIDES
Immeuble Génésis Park Eureka
97, Rue Freyr - CS36038
34060 MONTPELLIER Cedex 2
Tél:+33 (0)4 67 40 90 00

Echelle	Etabli par	Date
1/1000	TECTA	16/11/2022

Date	Modification	Indice

AD'OCC Région Occitanie
Agence de Développement Économique



Lebunetel Associés
1122 avenue du Pirée /Le Dôme
F-34000 Montpellier
Tel.+ 33 (0)4 67 13 81 20
Fax + 33 (0) 4 67 13 81 29
contact@lebunetel.eu | www.lebunetel.eu
MAITRE D'OEUVRE MANDATAIRE

ARAC Occitanie
ARAC Site de Montpellier
117 rue des États Généraux
CS 19536 | 34961 Montpellier cedex 2
Tél : 04 99 524 524
contact@arac-occitanie.fr | www.arac-occitanie.fr
MAITRE D'OUVRAGE

52 - OCCITANIE ZONE ECONOMIQUE
MICHEL CHEVALIER
COMMUNE DU BOSC

FICHE DE LOT PARCELLE I6

4// VRD - RESEAUX SECS

- Accés parcelle
- Limite du lot
- Mur technique
- Réseau HTA
- Réseau BTA
- Réseau TELECOM
- Réseau Fibre Optique

PAYSAGISTES
10, rue de la sous préfecture
34700 Lodève
P: 06 17 57 59 57
contact@mahautmichezpaysagiste.com

BET VRD
Green Park, bât C, 149 Av du Golf
34670 BAILLARGUES
Tél: 04 67 70 80 60
s.crozier@tecta-ing.com

SERVICE JURIDIQUE
5, rue Boussairolles
34000 MONTPELLIER
Tél: 04 67 06 13 13 Fax: 04 67 29 83 86
cabinet.avocats@charrel-scp-avocat.fr

BET HYDRAULIQUE RESEAUX HUMIDES
Immeuble Génésis Park Eureka
97, Rue Freyr - CS36038
34060 MONTPELLIER Cedex 2
Tél.+33 (0)4 67 40 90 00

Echelle	Etabli par	Date
1/1000	TECTA	16/11/2022

Date	Modification	Indice

AD'OCC Région Occitanie
Agence de Développement Économique

PROCESSUS DE CONSULTATION

- Lancement de l'appel à manifestation : 05 novembre 2026
- Remise des candidatures et des offres : vendredi 08 janvier 2027
- Analyse des offres : Mardi 19 janvier 2027
- Auditions possibles des candidats retenus à prévoir : semaine du 08 février 2027
- Phase de dialogue : jusqu'au 22 février 2027
- Sélection du lauréat : fin février 2027

CONTRACTUALISATION

Le candidat retenu devra signer une promesse de vente dans un délai de 3 mois suivant sa sélection.
Cette promesse définira le délai dans lequel le projet doit se réaliser, l'opérateur s'engageant à obtenir ses autorisations administratives (permis de construire, ICPE, toutes autorisations nécessaires à l'exploitation) dans un délai maximum d'un an post signature de la promesse et à démarrer un chantier dans un délai de 6 mois suivant ces autorisations.
Le projet immobilier objet de la promesse devra être conforme au projet présenté à cette appel à manifestation.
Le non-respect par le candidat des délais annoncés donnera l'opportunité à l'ARAC de pouvoir résilier sans aucune indemnité la réservation du foncier.

ABANDON DE LA CONSULTATION

L'ARAC et Ad'Occ se réservent le droit, à tout moment, de ne pas donner suite à la procédure de consultation.
Dans cette hypothèse, chacun des candidats sera informé de l'arrêt de la procédure.
Les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnité à quelque titre que ce soit.

AD'OCC Région Occitanie
Agence de Développement Économique

JURY

Un jury sera constitué pour départager les offres des candidats.

Ce jury comprendra :

- Des élus du syndicat mixte,
- De représentants de l'ARAC, aménageur et propriétaire du lot,
- Des représentants des collectivités composant le Syndicat mixte,
- De représentants d'Ad'Occ, l'agence de développement économique de la Région Occitanie.

Le jury se réserve le droit de procéder, en fonction des besoins, à autant d'auditions que nécessaires.
Le jury fournira un rapport d'analyse qui servira de base à la notification au candidat retenu par l'ARAC.

Pour des raisons de confidentialité liées à l'opérateur, son exploitant ou gestionnaires, les candidats pourront fournir dans leur dossier des accords/clauses de confidentialité que les membres du jury s'engagent à respecter.

INDEMNITES

Aucune indemnité ne pourra être réclamée à l'ARAC ou à Ad'Occ au titre de cet appel à projet.

AD'OCC Région Occitanie
Agence de Développement Économique

COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Chaque candidat devra remettre un dossier de candidature comportant obligatoirement les informations suivantes:

Documents administratifs :

- L'identité et la personnalité juridique du porteur du projet d'acquisition (personne morale ou physique) et de tous les membres du groupement, le cas échéant,
- Une note descriptive de l'entreprise (dirigeants, activités principales et accessoires, chiffre d'affaires, résultats des trois derniers exercices), démontrant ainsi la capacité financière du candidat ,
- Si l'opération est une opération de promotion immobilière, il conviendra de préciser qui sera l'exploitant ou gestionnaire et occupants– sous peine de rejet de la candidature.

Documents techniques :

- L'usage détaillé du bien ainsi que les créations d'emploi envisagées,
- Le délai prévisionnel de mise en œuvre et de mise en exploitation,
- Les principes d'aménagement du projet sur le terrain, ainsi qu'une esquisse du ou des bâtiments prévus,
- Le montant de l'investissement et le plan de financement envisagé (avec un prévisionnel sur 3 ans),
- L'estimation des retombées fiscales, et en particulier de la future contribution économique territoriale (CET),
- L'offre ferme et définitive d'acquisition du terrain, étant entendu que 60€ HT / m² est le prix plancher du foncier.

CRITERES D'EVALUATION

Tous les projets, de quelque nature qu'ils soient, seront étudiés et évalués par les membres du jury.
Le jury attachera une attention particulière :

- **A l'adéquation au positionnement de la zone** - 25% :
  - Typologie de l'activité (nature de l'activité, interactions territoriales, apport de l'implantation à l'attractivité de la zone),
  - Engagements et politique sociétale environnementale du ou des porteurs appliquées au projet,
  - Complémentarité par rapport aux entreprises existantes sur la OZE ou le bassin d'emplois du cœur d'Hérault(usages et activités),
  - Impact du projet sur l'environnement économique territorial : partenaires, sous-traitants ou fournisseurs d'ores et présents sur le territoire.
- **Aux caractéristiques du projet** - 25% :
  - Optimisation du foncier (emprise du bâtiment/terrain), optimisation du bâti, usage du bâti dans le temps
  - Ambition architecturale et environnementale, se conformer au CCCLT / CRAUPE,
  - Ratio coût construction/m²,
  - Échéancier, échéancier de l'usage, présence de phase...
  - Estimation projet, en particulier par rapport au prix proposé.
- **Au potentiel économique** - 40% :
  - Qualité de l'opérateur et le cas échéant du gestionnaire ou exploitant (ancienneté, références, assise financière, apport personnel pour financer l'investissement, évolution du chiffre d'affaires sur 3 ans, niveau de résultat)
  - Niveau de retombées fiscales pour l'intercommunalité (CET en particulier, VMA),
  - Création nette d'emplois : les candidats pourront préciser les besoins de recrutement, la typologie des emplois, le nombre d'emplois créés ou préservés dans le territoire (à l'ouverture).
- **Aux besoins spécifiques** - 10% :
  - Nuisances liées à l'activité (visuelle, bruit, odeurs, flux PL, pollutions diverses...),
  - Besoins d'équipements spécifiques (eau, énergie, déchets, accès...),
  - Besoins en stationnement clients.

AD'OCC Région Occitanie
Agence de Développement Économique

Demande de renseignements administratifs et techniques auprès d'Ad'Occ ou ARAC :

- Ad'Occ : marie.cirelli@agence-adocc.com
- ARAC : nadege.presse@arac-occitanie.fr

Annexes liées à l'AMI (sur demande, auprès d'AD'OCC ou ARAC) :

- CCCLT et CRAUPE de la OZE Michel Chevalier
- Fiche de lot

Modalités de dépôt :

- Envoyer le dossier complet à l'adresse suivante: marie.cirelli@agence-adocc.com







Votre contact en Occitanie



Rencontrez les bons partenaires, découvrez le potentiel de notre région. Nous sommes là pour vous aider que votre projet devienne réalité ! Accompagnement gratuit et personnalisé pour votre projet.



AD'OCC Agence Nîmes
Portable : 06 14 82 06 55
Marie Cirelli
marie.cirelli@agence-adocc.com



www.agence-adocc.com