

# Charles CROS – PIEUSSE (2min de Limoux)

Appel à manifestation d'intérêt macro-lot de 4 875m<sup>2</sup> à vendre



## Objet et Enjeux :

Cet appel à manifestation d'intérêt 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 Charles CROS. Il vise à sélectionner un porteur de projet ou un opérateur pour développer une activité économique sur le **macrolot2 de la ZAC Charles Cros à Pieusse**, d'une surface de 4.875 m<sup>2</sup>. Les caractéristiques de la parcelle correspondante sont définies dans la fiche de lot page 5.

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

*Annexes (sur demande auprès d'AD'OCC) : Cahier des charges architecturales de la OZE Charles CROS et Fiche de lot*

## ATTRAITES DU TERRITOIRE

- Patrimoine naturel et culturel
- Qualité de vie liée à l'environnement à proximité
- Circuits touristiques
- Nombres d'emplois en progrès
- Forte densité d'associations
- Artisanat diversifié
- Zonage AFR
- France Ruralités Revitalisation (FRR)
- +2400 Entreprises dont : Actis, Sieur d'Arqués, Tuilerie Monier...

## ACCES

Accès :

- A61, sortie 23 (15 min) Accès direct RD 118
- 1h15 de Toulouse, 1h40 de Montpellier
- Gare TGV et aéroport de Carcassonne (20 min)



## Historique et contexte

### **Charles CROS, un parc labellisé OZE par la région Occitanie:**

La Zone d'Aménagement Concerté Charles Cros a été créée par arrêté préfectoral du 9 novembre 2010, sur les sites de Pieusse (6 ha) et de Cépie (13 ha). Depuis 2012, une concession d'aménagement a été confiée par le Syndicat Mixte du PRAE Charles Cros, constitué de la Région et de la Communauté des Communes du Pays Limouxin, à l'ARAC. L'arrêté préfectoral de validation du programme des équipements publics (dossier de réalisation) pour le site de Pieusse ayant été obtenu le 21 mars 2012, les travaux du site de Pieusse ont pu être lancés, ils ont été réceptionnés en mai 2013.

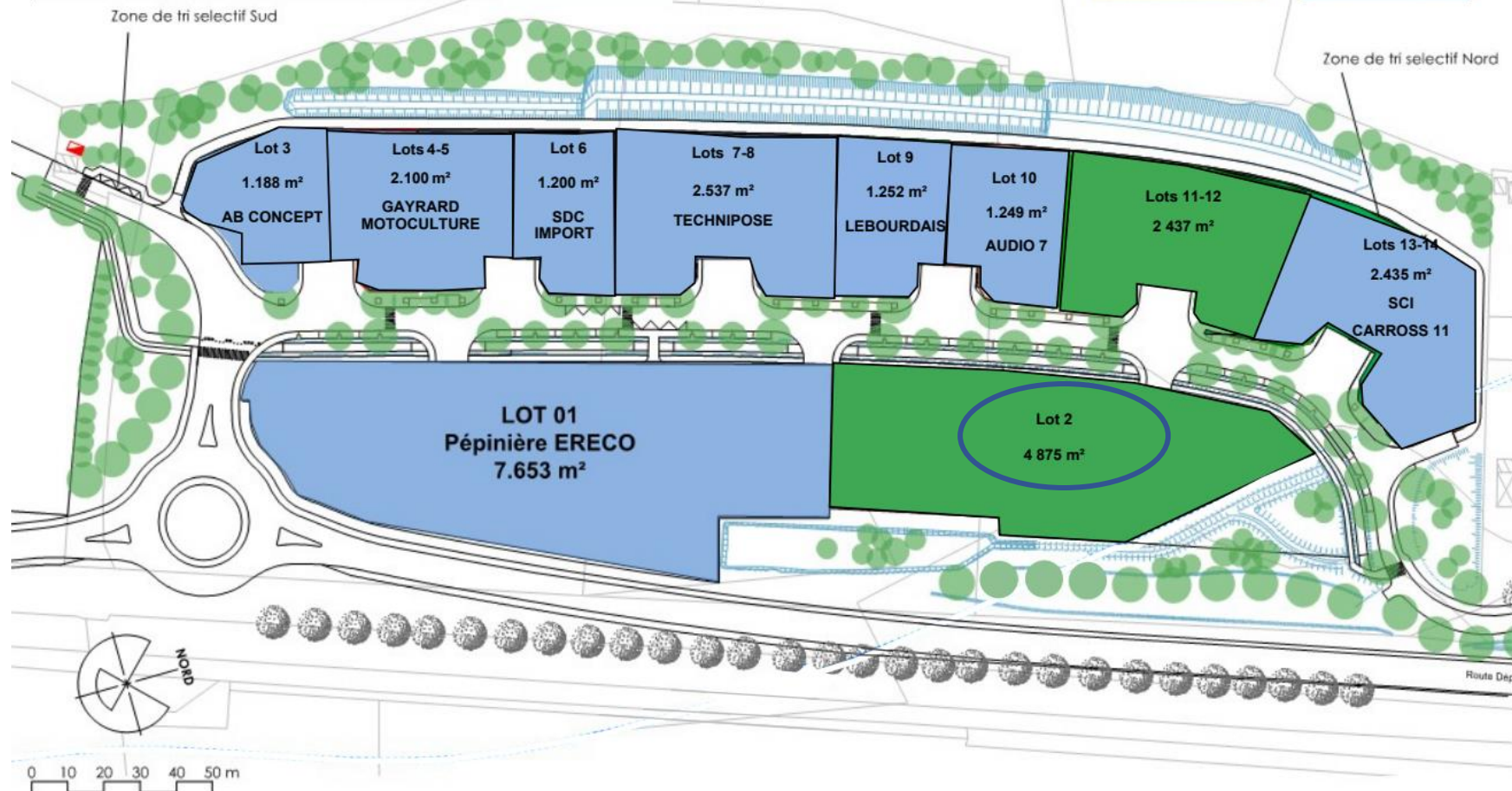
Le site de Cépie est actuellement en phase étude avec l'actualisation des dossiers réglementaires en vue d'obtenir le dossier de réalisation de la ZAC –site de Cépie et l'arrêté préfectoral d'autorisation relatif à la loi sur l'eau.



novembre 2023

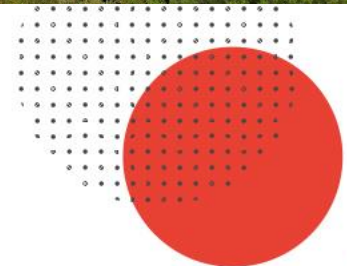
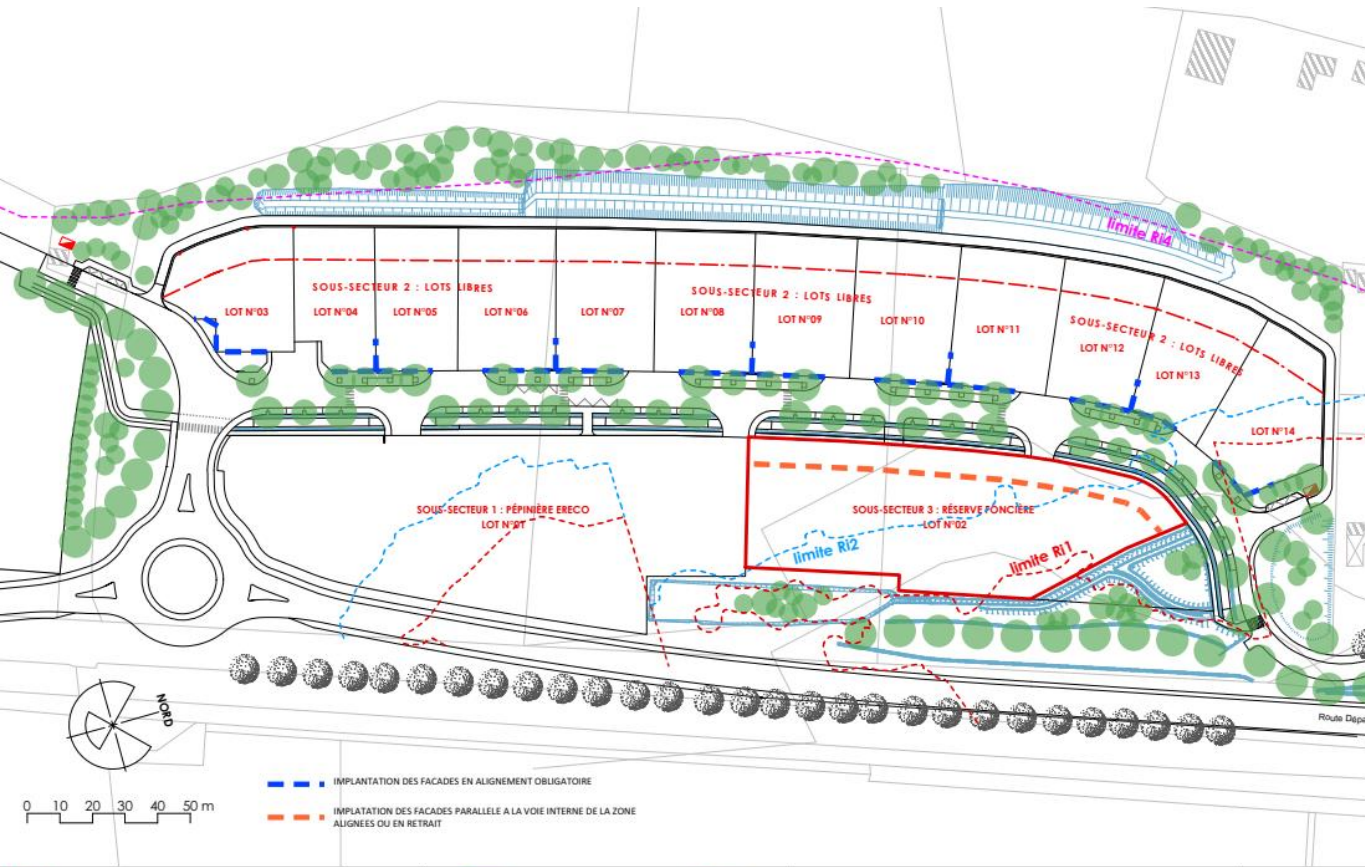
## Plan de commercialisation

ZAC CHARLES CROS  
PLAN DE SUIVI DE COMMERCIALISATION - OCTOBRE 2024



- Hauteur autorisée : 8,50 m
- Longueur des bâtiments : jusqu'à 50 m
- Activités autorisées : activités industrielles, artisanales et tertiaires
- Cahier des Prescriptions Urbanistiques, Architecturales, Paysagères et Environnementales garantissant une cohérence esthétique de la zone

# Fiche de lot





**CONTACTS**

**CONCESSIONNAIRE**  
**> AGENCE REGIONALE AMENAGEMENT CONSTRUCTION**

Virginie PONSARD  
virginie.ponsard@arac-occitanie.fr

**EQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE**

**> ATELIER E** paysage, urbanisme, architecture  
contact@atelier-e.com  
Tél : 04 68 45 72 80

**> ATELIER CROSSMAN** architecture  
crossman.architecte@free.fr  
Tél : 04 68 31 67 21

**> INGEROP** bet vrd & hydraulique  
cyril.blachon@ingerop.com  
Tél : 05 62 47 59 53

**PARCELLE LOT 02**

**> SURFACE DU LOT : 4 875 M2**

**> RAPPEL DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES**

**TRAITEMENT DE LA PLATEFORME :**  
- Limitation des surfaces imperméables  
- Surfaces imperméabilisées :  
• enrobé, tri-couches ou bi-couches  
- Espaces verts :  
• couvre-sols et espèces méditerranéennes  
- Cheminements piétons :  
• stabilisé ocre orange ou jaune  
• plattelage bois sur lit de sable  
- 1 arbre tige pour 100m2 de terrain non aménagé

**IMPLANTATION DU BÂTI :**  
- Emprise au sol maxi : 0,45  
- Surélévation du plancher bas : suivant prescriptions du PPRI  
En zone RI4 : + 0,20 m au-dessus de la cote moyenne du terrain naturel  
En zone RI2 : + 0,70 m au-dessus de la cote moyenne du terrain naturel  
- Alignement de la façade sur voie de desserte parallèle à la voie

**ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS :**  
- Hauteur maximale : 8,50 m  
- Longueur maxi des façades : 50 m  
- Couvertures recommandées :  
• toiture terrasse végétalisée ou étanchée  
• toiture en bac acier étanchée  
- Autres couvertures autorisées  
• toiture bac acier (coloris suivant palette identique à la façade)

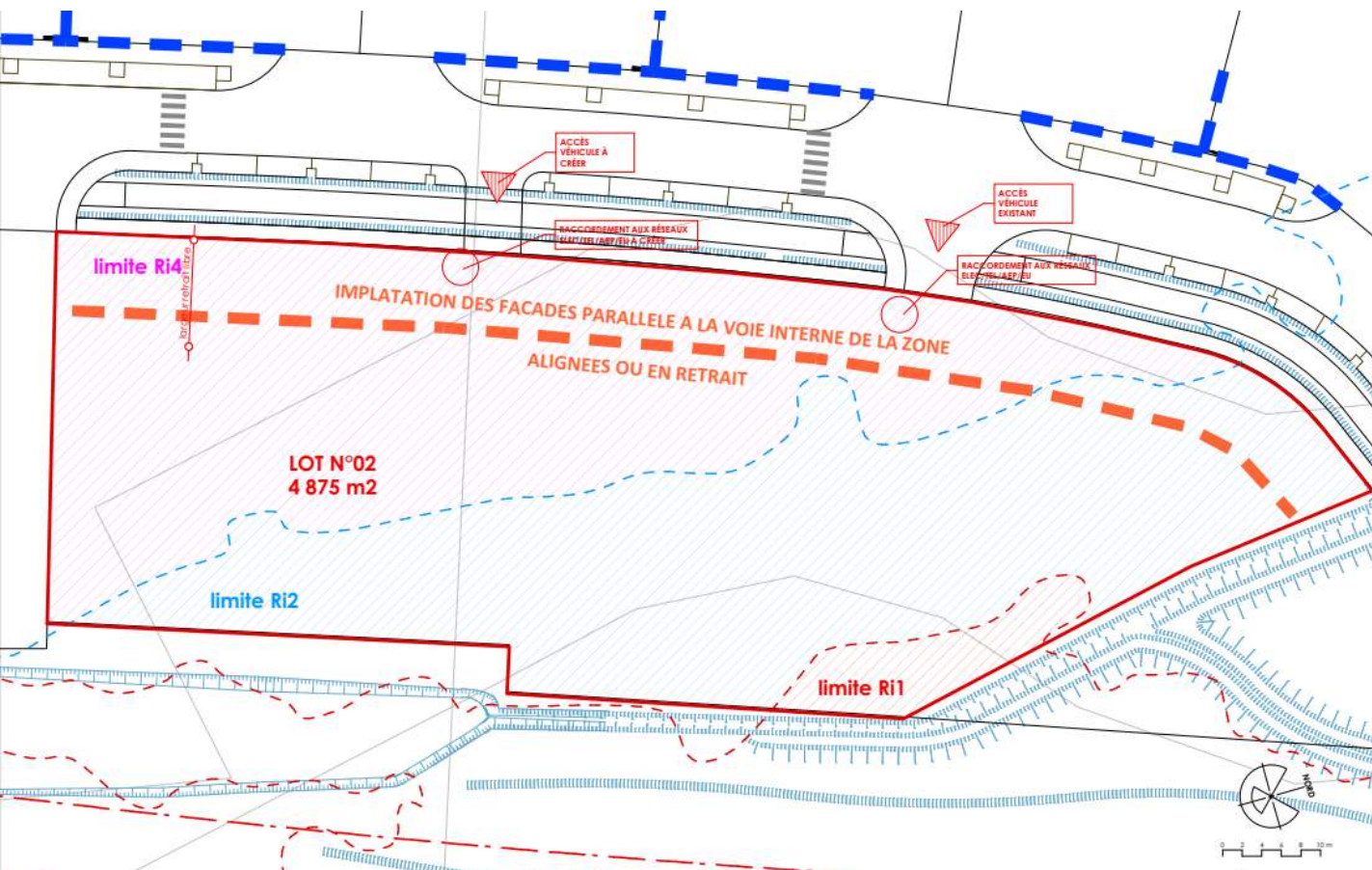
**MATÉRIAUX ET COLORIS :**  
- Façades sur domaine public :  
• béton brut ou lasuré (cf palette)  
• bardage métallique non brillant  
• bois en ossature ou bardage  
• bardage horizontal et lisse (tout type de matériaux)  
• vitrage non réfléchissant

**CLÔTURES :**  
- Sur les autres faces : clôture grillagée semi-rigide maille 50x100 coloris RAL 7022  
- Hauteur obligatoire : 2,00 m  
- Possibilité de ne pas clôturer la parcelle

**STATIONNEMENTS :**  
- le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle  
- 1 place pour 25 m2 de bureaux  
- 1 place pour 100 m2 d'activités  
- 1 place vélo par poste de travail  
- 1 arbre tige pour 3 places de stationnement

**EAUX PLUVIALES :**  
- Les eaux issues des surfaces imperméabilisées doivent être retenues sur la parcelle par la toiture ou tout autre dispositif. 100% de l'imperméabilisation liée aux bâtiments est à prendre en compte.  
- un maximum de surface doit rester perméable







### Équipements sur la zone :

- Assainissement collectif
- Très Haut Débit
- Alimentation gaz
- Entrées aménagées

### Des services pour la réussite de votre projet

- Le Pôle entreprises de la vallée de l'Aude, regroupant les services économiques de la communauté de communes, les chambres consulaires, la plateforme d'initiative locale et intègre une pépinière et un hôtel d'entreprises
- Un accompagnement sur mesure de votre implantation par l'ARAC et l'agence AD'OCC
- Un accompagnement possible par la Communauté de communes du Limouxin et la Région Occitanie
- **Parcelle de 4 875 m<sup>2</sup> disponible**
- **Prix de vente plancher: 25 €/m<sup>2</sup>**





## Composition du dossier de candidature

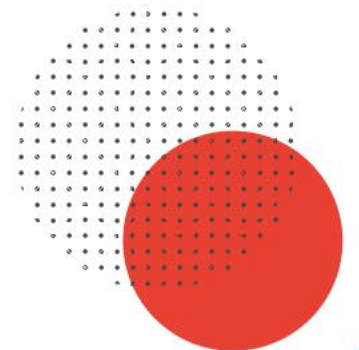
Chaque candidat devra remettre un dossier de candidature comportant obligatoirement les informations suivantes (cf contact en dernière page):

### **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 et leur structuration, le cas échéant ;
- Une note descriptive de l'entreprise (dirigeants, activités principales et accessoires, chiffre d'affaires, résultats des trois derniers exercices et prévisionnels à 3 ans), démontrant ainsi la capacité financière du candidat ;

### **Documents techniques :**

- L'usage envisagé du bien ainsi que la création d'emplois générée par le projet,
- Les délais prévisionnels de mise en œuvre de la construction et de mise en exploitation,
- Les principes d'aménagement du projet sur le terrain,
- Un plan de financement de l'opération.





## Critères d'évaluation :

Tous les projets, de quelque nature qu'ils soient, seront étudiés et évalués sur la base des critères suivants :

– **L'adéquation au positionnement de la zone - 20% :**

- Nature de l'activité,
- Interactions territoriales, apport de l'implantation de l'activité pour le territoire,
- Complémentarité par rapport aux entreprises existantes sur la zone ou le bassin d'emplois,
- Impact du projet sur l'environnement économique territorial: partenaires, sous-traitants, fournisseurs.

– **Les caractéristiques du projet - 30% :**

- Présentation du projet d'implantation,
- Choix architecturaux et techniques retenus dans le respect du cahier des charges de la zone (optimisation du foncier, optimisation du bâti)
- Choix sur les aspects paysagers et environnementaux dans le respect du cahier des charges de la zone
- Références éventuelles des projets réalisés en précisant leur nature, leur montant et les moyens mis en œuvre.  
Les candidats seront invités à présenter tout document graphique, photographique ou tout autre support permettant au jury d'apprécier les caractéristiques des opérations référencées.



## Critères d'évaluation :

- **Le potentiel économique - 25% :**
  - Qualité de l'opérateur et le cas échéant du gestionnaire ou exploitant (ancienneté, références, assise financière, apport personnel pour financer l'investissement)
  - Budget prévisionnel d'investissement (sur 3 ans minimum)
- **Les besoins spécifiques - 15% :**
  - Nuisances liées à l'activité (visuelle, bruit, odeurs, flux PL, pollution, besoins spécifiques en eau ou en énergie),
  - Contraintes éventuelles de l'implantation.
- **Le planning de mise en œuvre du projet - 10%.**





## Processus de consultation

- Lancement de l'appel à manifestation : **25/11/2024**
- Visite de site possible: le **19/12/2024** avec l'ARAC et Ad'Occ
- Remise des candidatures et des offres : **24/01/2025** à 17h
- Analyse des offres : le **27/01/2025**
- Auditions possibles des candidats retenus à prévoir : du **28/01/2025** au **07/02/2025**
- Sélection du lauréat : à partir du **10/02/2025**

## Contractualisation

Le candidat retenu devra signer une promesse synallagmatique 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 après la 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 de la conformité du projet décrit dans l'AMI et des délais annoncés donnera l'opportunité à l'ARAC et à Ad'Occ de pouvoir résilier sans aucune indemnité la promesse signée.

## 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 celle-ci.





## Jury

Un jury sera constitué pour départager les offres des candidats.

Ce jury comprendra :

- Des élus du syndicat mixte,
- Des représentants de l'ARAC, aménageur et propriétaire du maxi 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 liée 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.

## Indemnités

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



## Modalités de dépôt :

Le dossier complet doit être envoyé par mail ou par courrier au contact ci-dessous.

## Votre contact :



AD'Occ  
SITE DE CARCASSONNE

Mathieu LIEHR  
Chargé de mission Infrastructures Economiques,  
Implantations, Entreprises et Ressources locales

Tél: 06 34 57 58 34  
[mathieu.liehr@agence-adocc.com](mailto:mathieu.liehr@agence-adocc.com)

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

Accompagnement gratuit et personnalisé de votre projet.

