



***VILLAGE D'ENTREPRISES ARTISANALES LA
CONFLUENCE A LIVRON-SUR-DRÔME***

DOSSIER DE CONSULTATION

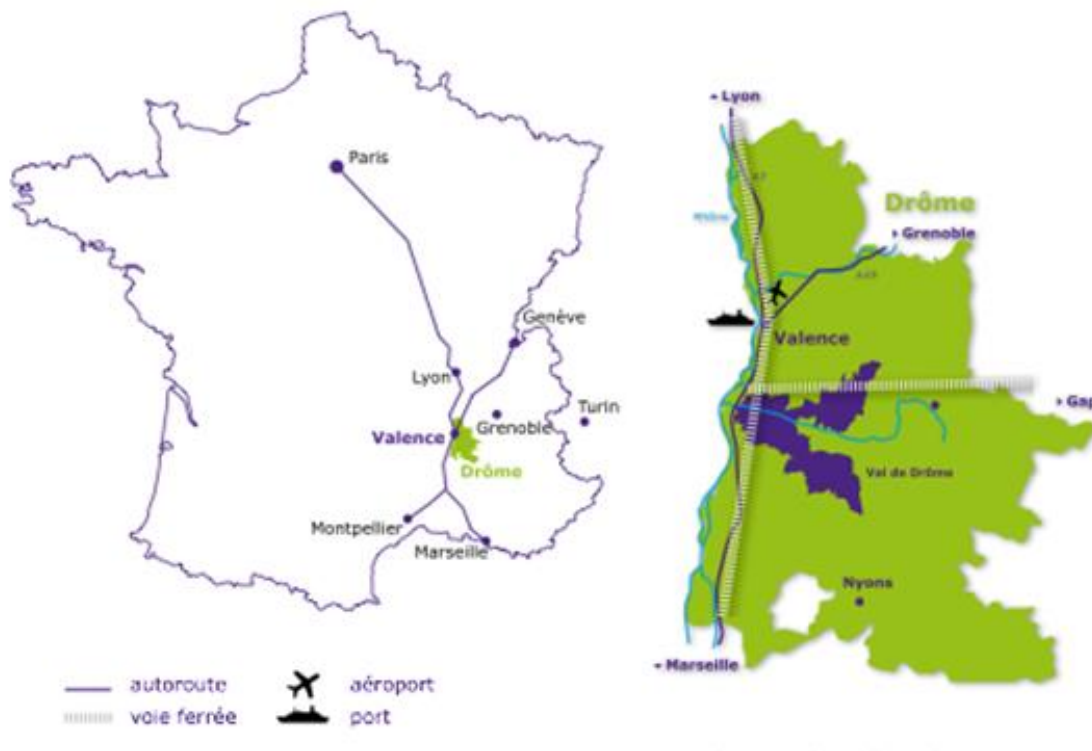
APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Juin 2023

A) Contexte global économique

La Communauté de Communes du Val de Drôme en Biovallée est composée de 29 communes pour plus de 30 000 habitants. Elle se situe à l'entrée de la vallée de la Drôme, jusqu'aux pieds du parc naturel du Vercors.

Le territoire de la Communauté de Communes du Val de Drôme en Biovallée profite d'une situation stratégique au centre du département drômois, aux portes de la vallée de la Drôme et de l'autoroute A7, ce qui lui confère une attractivité notable, se traduisant par un bassin d'emploi actif (11 871 emplois salariés), lui-même impulsé par une économie rurale, artisanale et agricole.



On estime à environ 4 114 le nombre d'établissements implantés sur le territoire du Val de Drôme.

1049 sont des entreprises artisanales avec moins de 10 salariés, soit 25,5% du nombre d'entreprises implantées sur le territoire. Cela témoigne d'un tissu économique largement composé de très petites entreprises (TPE) et de petites et moyennes entreprises (PME).

La Communauté de Communes du Val de Drôme en Biovallée est en charge de l'aménagement, l'entretien et la gestion de 8 Parcs d'Activités Economiques à vocation artisanales, industrielles et commerciales (environ 100 hectares à vocation économique dédiés au développement des entreprises).

A travers l'accompagnement des entreprises assuré par le service aux entreprises au sein de la direction du développement économique, la CCVD a mis en lumière un double constat sur le territoire :

- Une demande croissante et continue des entrepreneurs pour s'implanter. Depuis janvier 2022, le service aux entreprises a recensé pas moins de 68 demandes d'intérêts qualifiés (foncier/immobilier).
- Une offre économique rare. Ceci se traduisant par un marché quasi-inexistant de l'immobilier d'entreprises neuf ou seconde main à destination des TPE/PME et une offre foncière économique publique limitée.

Dans le cadre du déploiement de son projet de territoire, la Communauté de Communes du Val de Drôme en Biovallée a défini 4 grands enjeux, avec pour chacun des orientations stratégiques pour l'amélioration du territoire :

Mener une politique d'aménagement ambitieuse qui améliore le fonctionnement du territoire	Dépasser la logique de transition et maîtriser les ruptures pour répondre aux enjeux environnementaux et climatiques
Lutter contre les inégalités et renforcer la cohésion sociale pour permettre le maintien de l'équilibre social et générationnel du territoire	Organiser l'action publique au service du Projet de territoire

Face à ces constats, mais aussi pour répondre à l'un des objectifs de la loi « Climat et résilience » adoptée le 20 juillet 2021 sur la lutte contre la consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles et la « zéro artificialisation nette », la Communauté de Communes s'attache à valoriser par l'optimisation et la mutualisation le foncier économique de ses Parcs d'Activités Économiques. C'est pourquoi l'Intercommunalité souhaite faire émerger une opération immobilière, favorisant la densification sous la forme de « villages d'artisans » sur un site « stratégique identifié » dans son parc d'activités économiques de La Confluence, à Livron sur Drôme, présenté dans cet appel à manifestation d'intérêt.

B) Objectifs

Afin de pouvoir répondre aux multiples demandes des entreprises artisanales du territoire de la Communauté de Communes en Biovallée et des sociétés artisanales dites « exogènes », les services de l'intercommunalité souhaitent diffuser un Appel à Manifestation d'Intérêt pour la construction d'un « village de TPE/PME » sur une parcelle foncière de la zone d'activités de La Confluence à Livron-sur-Drôme.

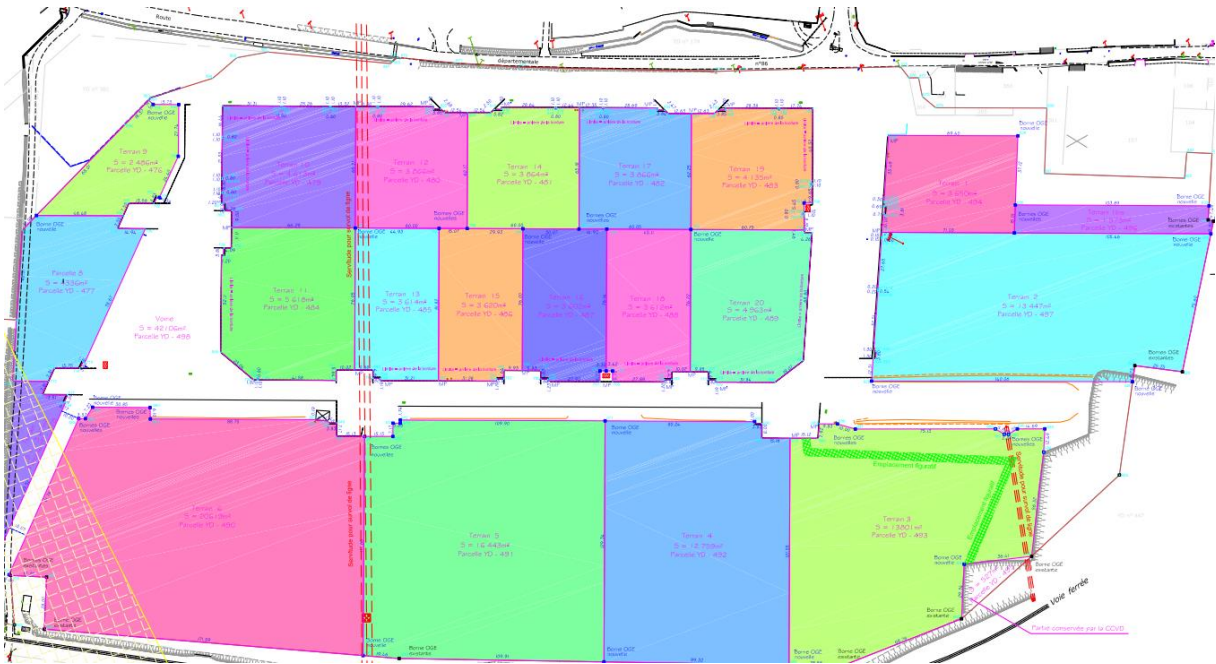
Rappel : En lançant un Appel à Manifestation d'Intérêt, l'acheteur invite les candidats à manifester leur intérêt pour le marché identifié dans un avis de pré-information valant avis de publicité. Une fois l'acheteur prêt à engager la procédure de sélection, il demande aux candidats ayant manifesté leur intérêt de le confirmer par la remise d'une candidature, étant entendu que seuls les candidats ayant manifesté leur intérêt dans les conditions requises par l'avis de pré-information peuvent participer à la procédure de passation du marché considéré (Source : CEREMA).

L'appel à manifestation d'intérêt sera diffusé auprès d'opérateurs immobiliers privés : constructeurs, promoteurs, investisseurs.

Les grands objectifs généraux de cette opération immobilière

- Encourager l'entrepreneuriat local et l'accueil de nouvelles entreprises exogènes à travers l'émergence d'une offre nouvelle à la location ou à l'acquisition ;
- Répondre aux enjeux d'optimisation et de densification face au défi de la raréfaction de l'offre foncière ;
- Répondre aux multiples demandes de artisans en recherche de locaux pour leurs activités professionnelles ;
- Dynamiser l'écoparc de La Confluence à Livron-sur-Drôme grâce à une vision pédagogique de mutualisation des espaces initiateurs de synergie entre les entreprises ;
- Mettre en valeur des savoir-faire constructifs à travers la conception et la construction d'immobilier à faible impact environnemental intégrant notamment la réglementation environnementale des bâtiments neufs 2020 (RE 2020).

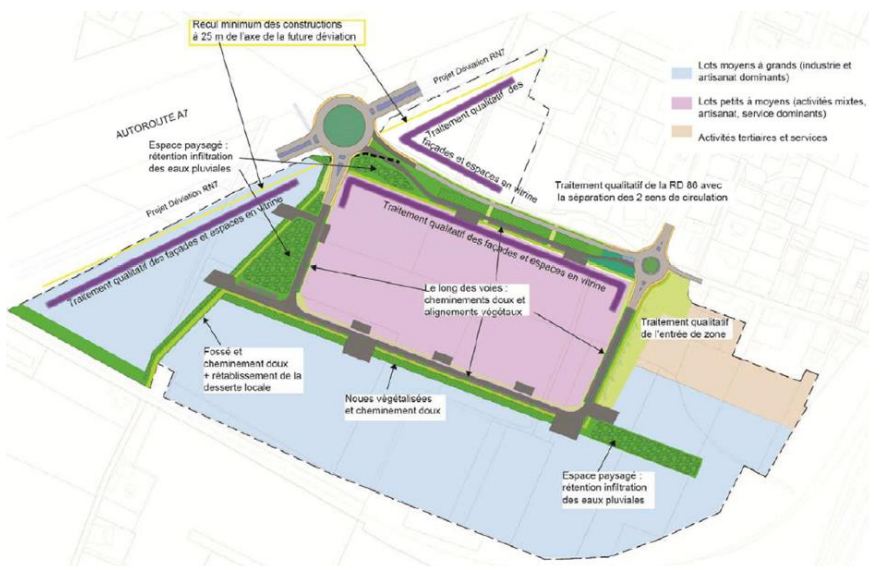
C) La zone d'implantation



Le parc de la Confluence se situe à Livron-sur-Drôme, face à une zone d'activités historique communale.

Inaugurée en 2019, la zone profite d'un écosystème dynamique, proche du centre-ville de Livron-sur-Drôme et de ses commerces. Elle bénéficie d'un emplacement optimal, visible et accessible directement depuis l'autoroute A7 par la future déviation de la nationale 7, dont les travaux du barreau central se termineront en 2025.

Afin de répondre à une demande variée d'entreprises, la zone est divisée en trois parties (voir schéma ci-dessous) : grande industrie (en bleu), artisanale (en violet) et tertiaire (en orange).



Deux belles entreprises sont déjà implantées au sein du parc d'activités de La Confluence :

- L'entreprise Edafim, spécialisée dans la fabrication de fontaine à eau et employant près de 60 salariés
- Le groupe Vincent, avec ses enseignes Palfinger et Sygmat, spécialisé dans l'équipement de véhicules industriels, qui emploie près de 70 personnes sur site.

Tous les autres terrains sont réservés à des entreprises, pour de futurs projets immobiliers.

Les lots concernés par l'opération de construction du village de PME sont les **YD 496 et YD 497**, d'une surface totale 15 020 m².



Les contraintes principales des parcelles

Contrainte hydraulique

La zone de La Confluence à Livron-sur-Drôme est soumise au risque d'inondation (aléa faible en cas de rupture de digue).

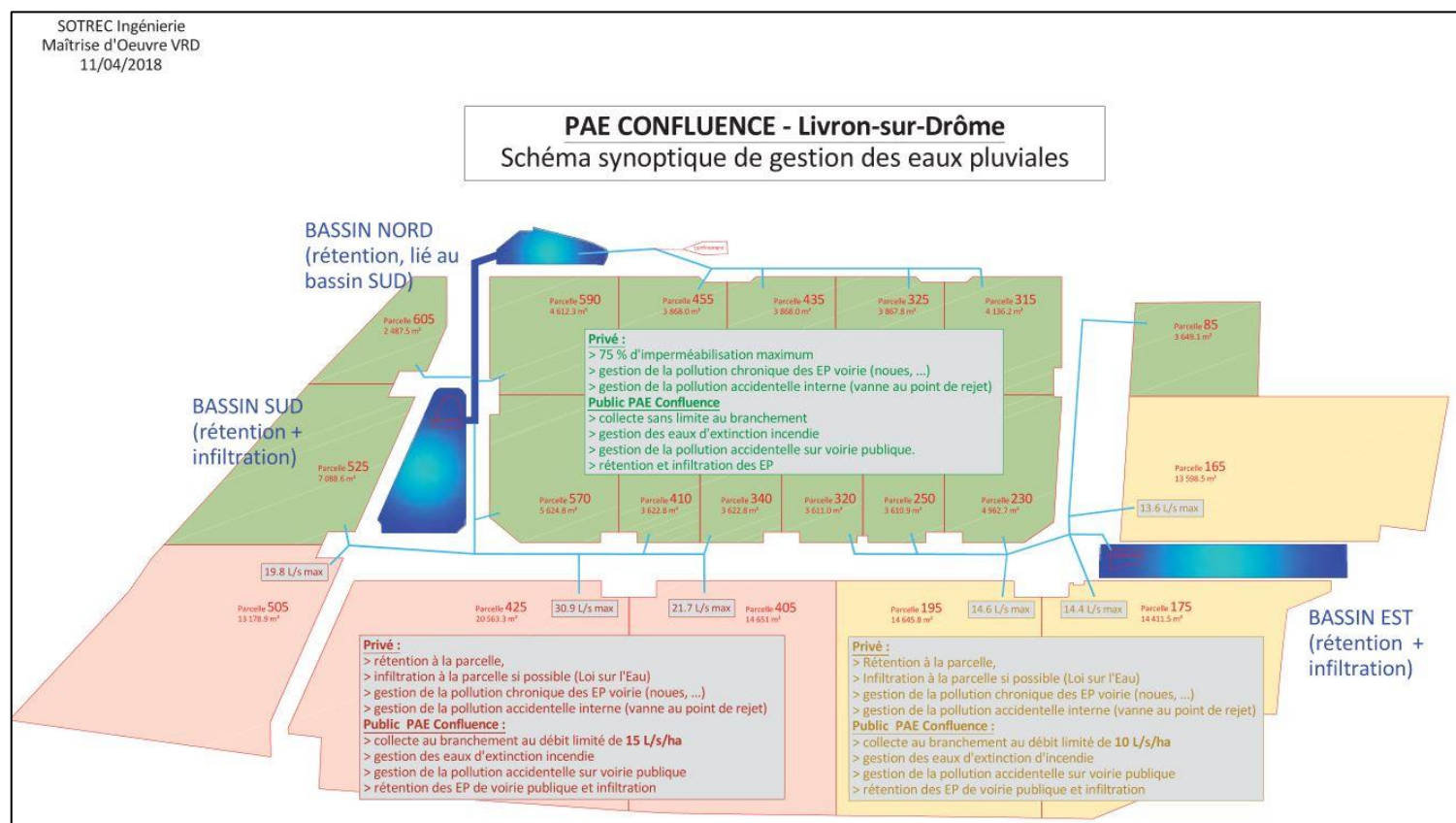
Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur un vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20m². En cas d'impossibilité technique dûment démontrée, les constructions pourront être réalisées sur terre-plein ou remblais.
- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles au-dessus de la côte de référence. La côte de référence de la zone AUaiz est fixée à 0,5m au-dessus du terrain naturel.

En cas de construction en remblais, une compensation des terrains remblayés est nécessaire selon la hauteur d'eau qui impacte le terrain.

La hauteur d'eau définie sur la carte en page 4 de la note explicative compensation hydraulique présente en annexe, permet de déterminer le volume de remblais à compenser. Le détail de ce calcul est décrit dans l'annexe.

De plus, la gestion des eaux pluviales générées par le tènement doit suivre les prescriptions ci-dessous (zone en jaune).



Enfin, compte tenu de la taille du tènement, un dossier au titre de la loi sur l'eau sera nécessaire pour aménager le site.

Servitude gaz

Une servitude gaz est présente sur les parcelles concernées par le présent AMI. Elle est décomposée en deux zones. La zone de passage de la conduite et une zone non aedificandi qui empiètent d'environ 37 mètres sur le côté est des parcelles.

Un contact avec GRT Gaz sera nécessaire lors de l'élaboration du projet, afin de connaître les exigences sur les différentes zones.

Pour connaître les autres contraintes, il est nécessaire de se référer au cahier des charges de la zone de La Confluence (en annexe) ainsi qu'au Plan Local d'Urbanisme complet de Livron-sur-Drôme, disponible sur le géoportail de l'urbanisme (zone AUaiz).