



Appel à Manifestation d'intérêt

Commercialisation de la tranche 4 de l'ECOPARC
« PIOCH PALAT »
à SAINT-AUNES,

**A destination des
Entreprises – TPE – PME portants un projet d'implantation**

Cahier des charges de consultation

DU 06 Octobre au 06 Novembre 2026 12h



ÉVALUER



AMÉNAGER



CONSTRUIRE

SOMMAIRE

1. Préambule	3
2. Présentation du projet d'aménagement de Pioch Palat	4
2.1. Contexte et enjeux	4
2.2. Saint-Aunès et l'Agglomération du Pays de l'Or	4
2.3. Présentation de l'ECOPARC	5
2.4. Description globale du programme de commercialisation	8
3. Les lots proposés	12
4. Prix et conditions financières	13
5. Calendrier opérationnel	14
6. Modalités de l'appel à manifestation d'intérêt	14
6.1. Calendrier	14
6.2. Déroulement de la sélection	14
6.3. Contenu attendu des dossiers de candidature	15
6.4. Critères d'analyse des candidatures	15
6.5. Documents remis aux candidats	15
7. Extraits Fiche de Lots	16
8. Nature juridique de la consultation	20
9. Contact et renseignements complémentaires	21

ANNEXES

Cahier des prescriptions architecturales et environnementales

Fiches de lots

Fiche renseignement entreprise

1. PREAMBULE

La SPL L'OR AMENAGEMENT, dans le cadre d'une concession confiée par l'agglomération du Pays de l'Or est, est en charge de l'aménagement et de la commercialisation de la 4^{ème} et dernière tranche dite PIOCH PALAT au sein de l'ECOPARC de Saint-Aunès.

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (ci-après « l'AMI ») s'inscrit dans le cadre de la phase de commercialisation de cette opération, afin d'identifier les entreprises susceptibles de s'implanter sur le site, en qualité d'utilisatrices finales de tout ou partie des lots à bâtir et/ou locaux d'activité.

Il a pour finalité de permettre le recensement des projets d'implantation et de développement d'entreprises, d'apprécier l'adéquation entre ces projets, l'offre foncière et immobilière du site et les objectifs de développement économique du territoire.

- **Le présent AMI s'adresse exclusivement aux entreprises TPE PME se portant candidates, pour leur propre besoin d'implantation, soit par :**
 - o **L'acquisition d'un lot à construire**
 - o **L'acquisition d'un volume bâti livré pré équipé**
 - o **La prise à bail d'un volume bâti livré pré équipé**

Sont ainsi ciblées les entreprises portant un projet d'implantation, de développement, de relocalisation ou d'investissement pour leur propre usage (siège social, unité de production, soft Industrie, atelier, activité artisanale, activité tertiaire ou de service).

2. PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DE PIOCH PALAT

2.1. Contexte et enjeux

L'agglomération du Pays de l'Or est le 4^e bassin d'emploi du département de l'Hérault et dispose d'un tissu économique dense, caractérisé par une majorité de PME/PMI et une diversité de secteurs d'activité.

Elle compte 14 zones d'activités économiques, couvrant plusieurs centaines d'hectares et regroupant une part importante des emplois de l'agglomération.

Son positionnement géographique stratégique (aéroport, gare TGV, accès autoroutiers) est un atout majeur pour les entreprises qui font le choix de s'y implanter.

La soft industrie, l'innovation, l'artisanat, le tertiaire et les services, l'agriculture, le tourisme et l'économie bleue constituent les filières majeures actuelles et à venir qui composent le dynamisme économique du territoire.

Territoire attractif et dynamique, l'Agglomération du Pays de l'Or aménage, avec l'appui de L'Or Aménagement, le foncier nécessaire au développement des acteurs économiques de son territoire et à l'implantation de nouvelles entreprises.

Ainsi, avec l'extension de l'Ecoparc à Saint Aunes, le territoire élargi et diversifie son offre foncière pour répondre à l'ensemble des besoins et des demandes des entreprises du territoire et au-delà.

2.2. Saint-Aunès et l'Agglomération du Pays de l'Or

La commune de Saint-Aunès est située aux portes de l'agglomération de Montpellier, dans son aire urbaine et à proximité du littoral méditerranéen ; elle est rattachée à l'Agglomération du Pays de l'Or.

L'Agglomération du Pays de l'Or regroupe les 8 communes (Candillargues, La Grande Motte, Lansargues, Mauguio-Carnon, Mudaison, Palavas-les-Flots, Saint-Aunès et Valergues) pour un total d'environ 45 000 habitants ; sa démographie a connu une très forte expansion dans les dernières décennies. La commune de Saint-Aunès compte un peu plus de 4 300 habitants et représente la 4^e commune de l'Agglomération en termes d'habitants.

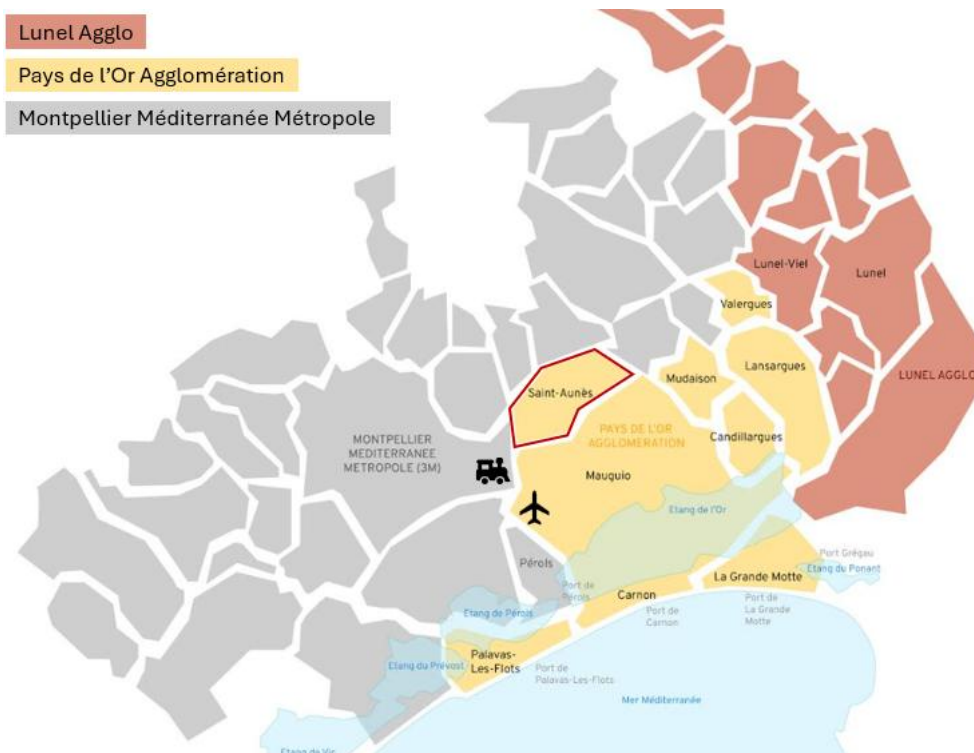


Figure 1: Saint-Aunès dans son environnement proche

La commune de Saint-Aunès bénéficie directement des infrastructures de transport dont l'échangeur de Baillargues sur l'A709, la N113 et la RD613 reliant Lunel à Montpellier, ainsi que de l'aéroport international et la gare TGV, toutes deux situées à moins de 10km de la commune (cf. Figure 1 et Figure 2).

La commune de Saint-Aunès compte 2 ZAE : la zone de rayonnement de l'**ECOPARC** (objet du présent Appel à Manifestation d'intérêt), ainsi que la ZAE de proximité de la Crouzette située au sud de la commune.

2.3. Présentation de l'ECOPARC

De par **sa situation géographique exceptionnelle** aux portes de l'agglomération montpellieraine et de ses infrastructures de transports structurantes, dont un aéroport international, une gare TGV et **à proximité immédiate de 2 accès autoroutiers**, l'ECOPARC bénéficie de multiples atouts qui ont convaincu de nombreuses entreprises de s'installer sur le territoire.

Aménagé en plusieurs tranches, l'**ECOPARC** accueille sur une surface totale proche de 70 Ha, compte environ 3 000 emplois pour 172 établissements (276 locaux économiques). Le secteur du commerce regroupe 49% des emplois de la zone. Le type d'établissement est présenté sur les diagrammes ci-dessous.

L'ECOPARC est la zone d'activité la plus étendue de l'agglomération et qui dispose de la plus grande surface de bâtiment (notamment grâce à des unités commerciales importantes).

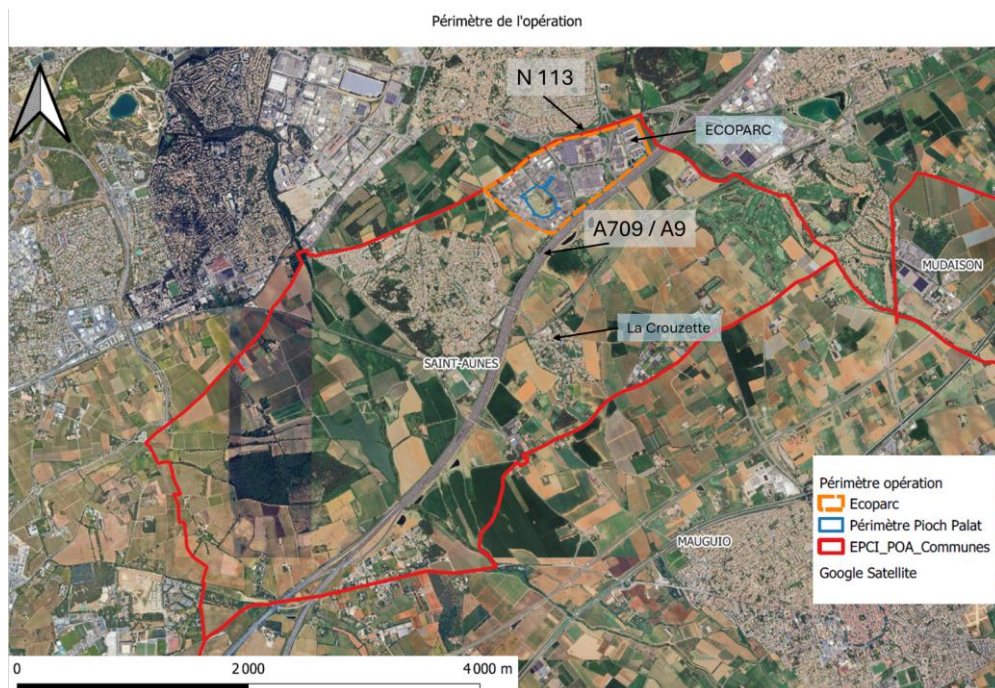


Figure 2: Localisation générale du projet

La structure économique et d'emplois de l'Ecoparc est principalement composée d'activité de service et de commerce, mais également de petite industrie et entreprises du bâtiment.



Nombre d'établissements et d'emplois

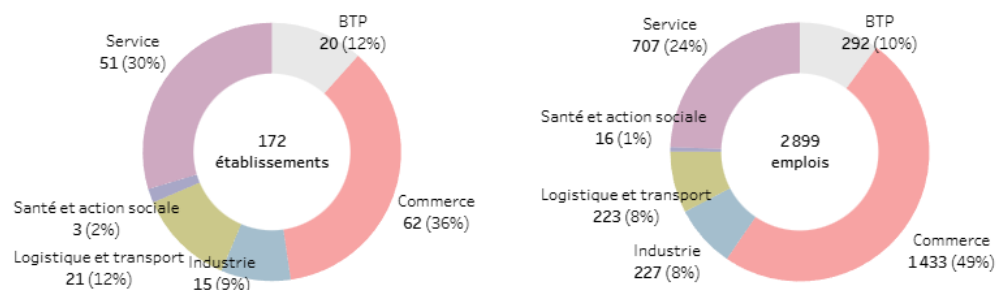


Figure 3: Répartition des établissements et de l'emploi de l'ECOPARC par type d'activité (source Atelier Economique, POA, 12/2025)

Etendu sur 5 ha, le secteur Pioch Palat se distingue par une topographie marquée, offrant des vues dégagées sur le grand paysage environnant, notamment vers le Pic Saint-Loup, le château de Castries et la plaine littorale.

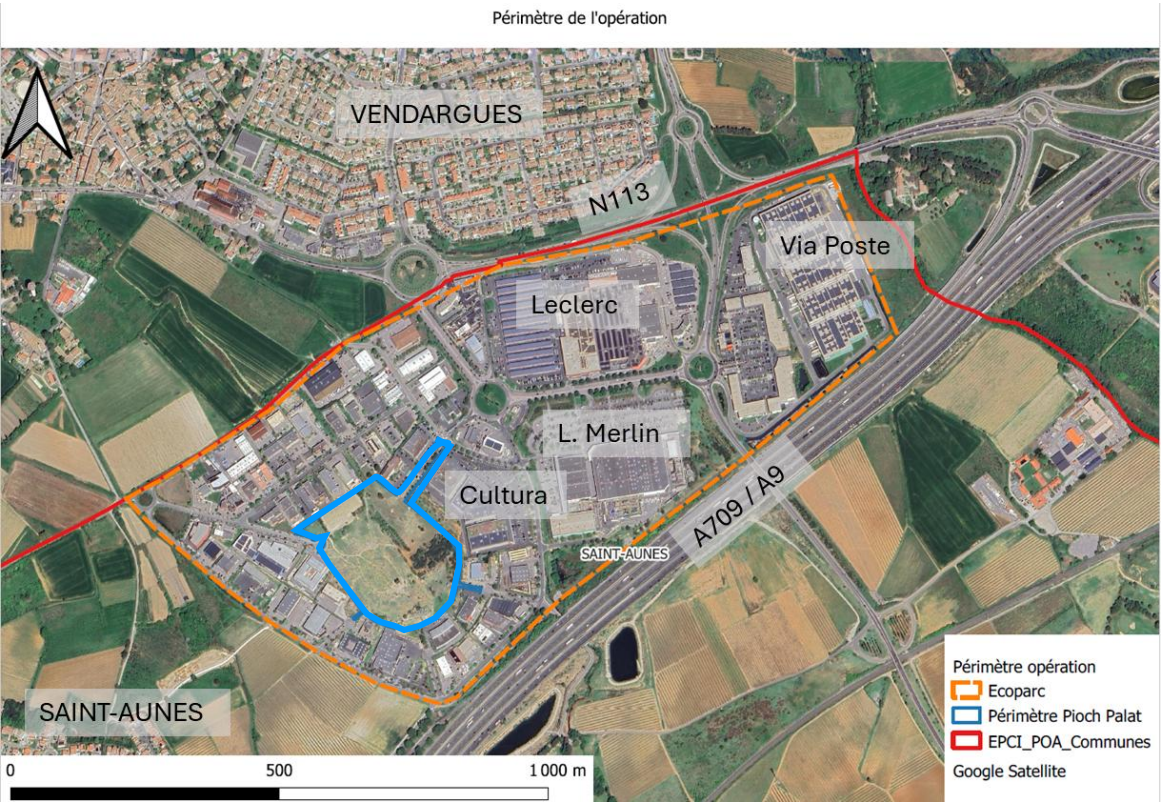


Figure 4: Périmètre de l'opération

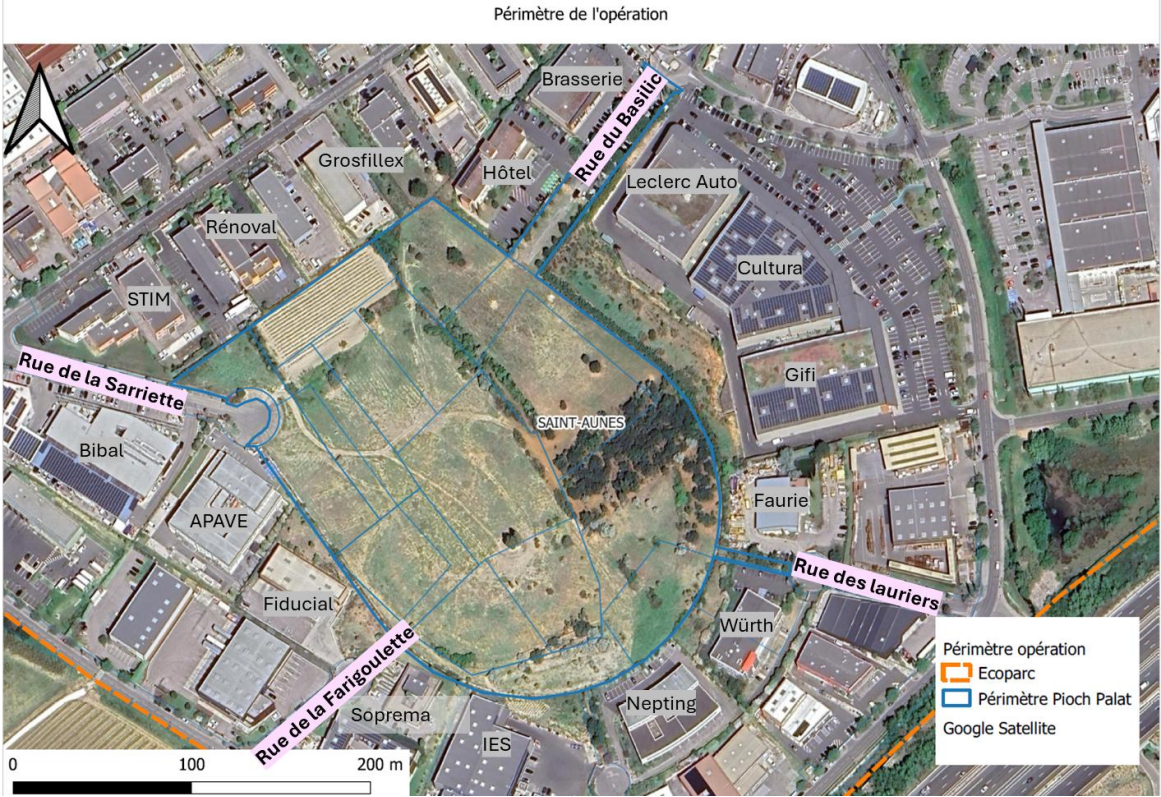


Figure 5: Périmètre de l'opération zoomé

2.4. Description du programme de commercialisation

L'aménagement de la tranche 4 « PIOCH PALAT », a été conçu selon les axes fondamentaux ci-dessous :

Intégration paysagère et biodiversité

L'aménagement porte une attention particulière à la préservation et la valorisation du patrimoine naturel du site. Les éléments paysagers existants sont conservés et intégrés au projet :

- **Création d'un parc paysager de 3 ha ouvert au public, autour des 2 cyprès emblématiques**, repères visuels majeurs du territoire,
- **Restauration d'une ancienne oliveraie**,
- Plantation d'arbres, de **haies vives et de prairies** fleuries pour renforcer la biodiversité locale et créer des espaces agréables pour les usagers.

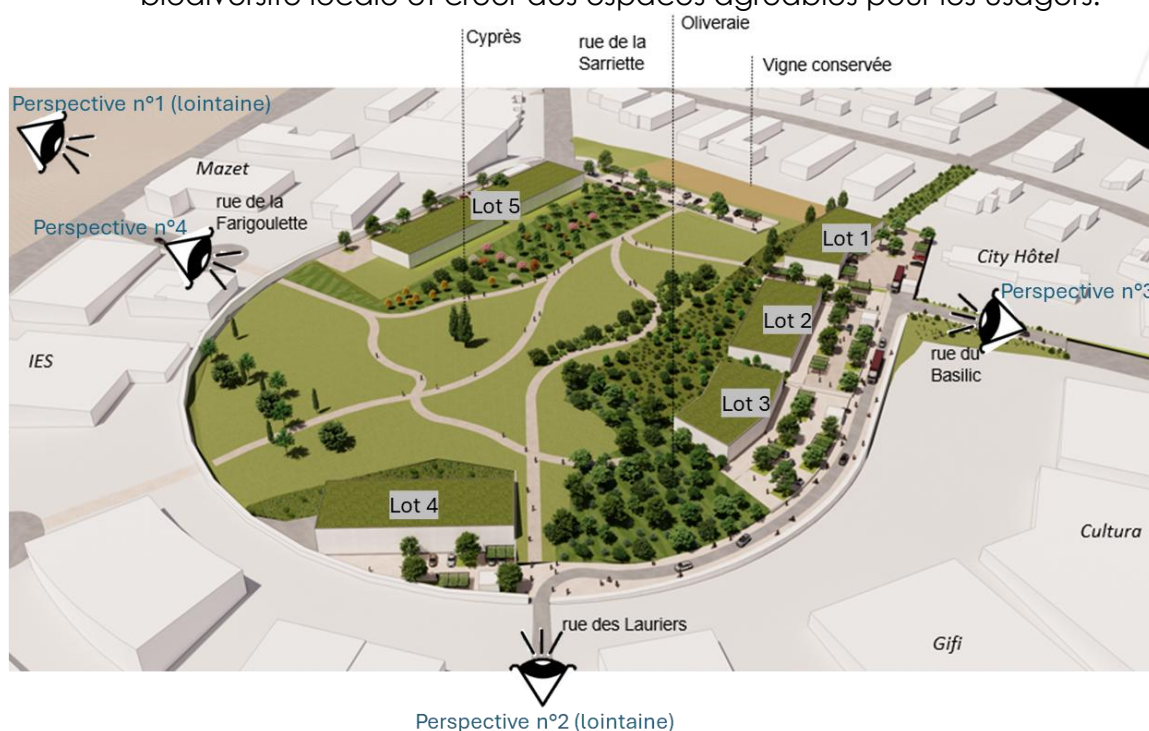


Figure 6: Principe indicatif d'intégration paysagère et perspectives (Atelier AJA, 2024)

Hauteur et volumétrie des bâtiments

Situés autour de la colline, du « Pioch », des lots présentent une topographie spécifique. Les constructions devront respecter une hauteur maximale (hors tout) située à +55,5 mètres NGF, correspondant à l'altitude au pied des cyprès, afin de préserver les perspectives paysagères et l'harmonie du site.

Ces éléments nécessitent une adaptation des constructions et des terrassements dédiés.

Ainsi les simulations de perspectives suivantes ont été réalisées, avant et après l'aménagement du secteur Pioch Palat.



Figure 7: Perspective n° 1 depuis l'ouest (Atelier AJA, 2024)



Figure 8: Perspective n°2 depuis le sud-est (RD112) (Atelier AJA, 2024)

Dans un objectif de continuité et de cohérence globale de l'Ecoparc, la volumétrie des bâtiments devra être comparable à celle déjà en place, avec des gabarits simples et sobres tout en apportant un soin particulier à leurs conceptions ainsi qu'aux traitements des façades.

Les constructions devront également s'adapter, tirer parti de la topographie du site et respecter les ambitions paysagères du prochain parc.

Les perspectives ci-dessous illustrent, à titre indicatif, les intentions architecturales souhaitées sur le secteur de Pioch Palat.



Figure 9: Perspectiven°3 depuis la rue du Basilic, vue sur les lots 1 et 2 (AJA, 2025)



Figure 10: Perspective n°4 depuis la rue de la Farigoulette, vue sur le lot 5 (AJA, 2025)

Accessibilité et circulations

En termes d'accessibilité, l'ECOPARC est directement embranché sur la RN 113 et l'autoroute A709.

Le site est également desservi en transport en commun par la ligne 601 du département et la ligne 3 de l'agglomération du pays de l'Or. Ces deux lignes assurent une liaison quotidienne avec la ligne 2 du TRAM.

Afin d'améliorer la desserte du site, une nouvelle voirie de bouclage sera aménagée en limite est, reliant la rue des Lauriers et la rue du Basilic. Cette voirie garantira une meilleure connexion aux infrastructures existantes et facilitera les déplacements au sein de la zone. Deux parkings publics seront également aménagés :

- Un premier parking paysager de 30 places environ, situé en limite sud de la vigne. L'aménagement du relief permettra de limiter l'impact visuel des véhicules en intégrant un mur de soutènement.
- Un second parking de 20 places environ, situé dans le prolongement de la rue du Basilic, facilitera l'accès aux différentes entreprises implantées sur le site.

Les axes de développement sont regroupés dans le schéma des intentions ci-dessous.

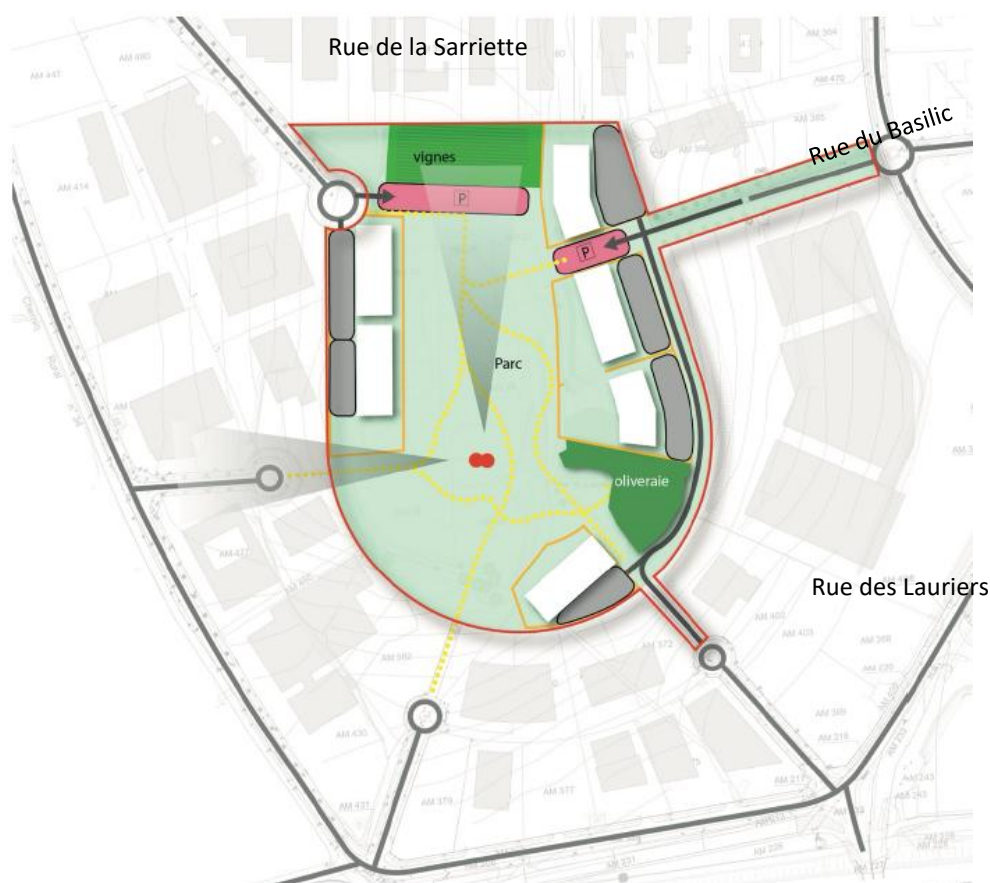


Figure 11: Schéma des intentions (Atelier AJA, 2024)

Organisation du foncier et des activités

L'aménagement prévoit la création de lots à vocation économique sur une surface cessible d'environ 2 ha, permettant la construction d'environ 12 000 m² de Surface De Plancher.

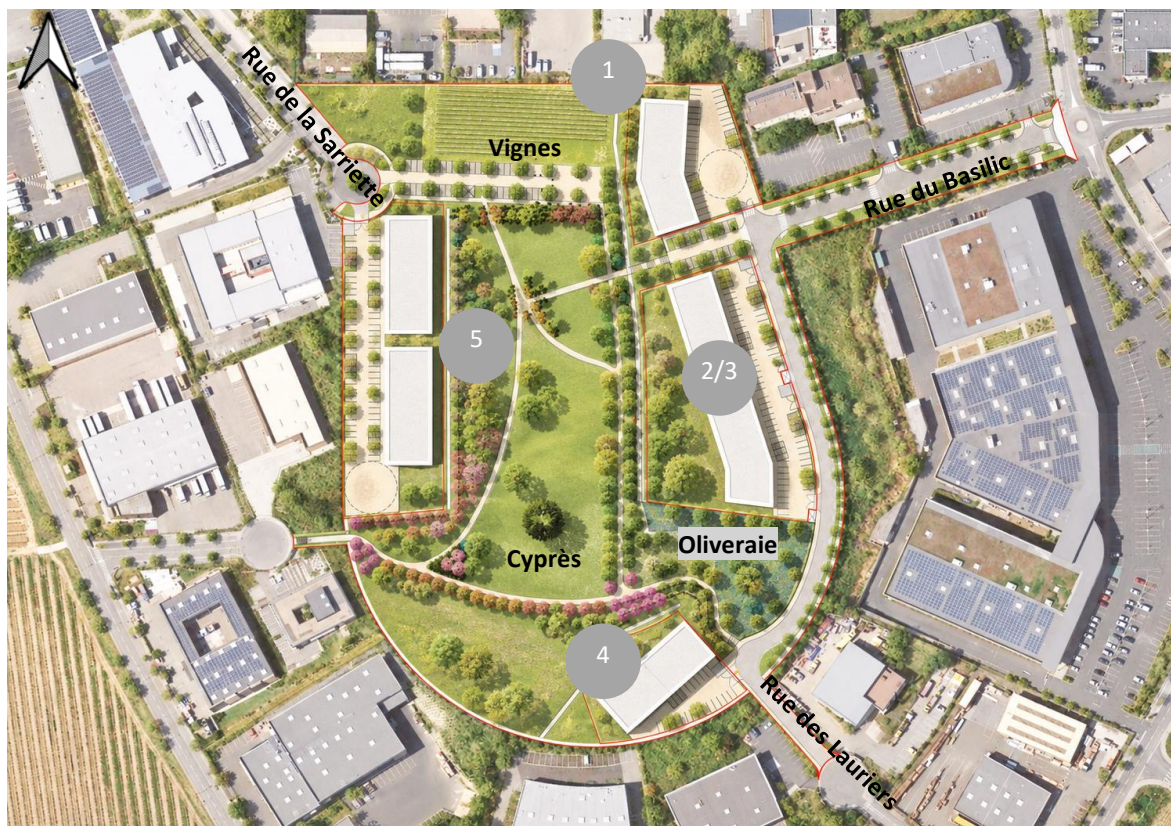


Figure 12: Intentions et programmation indicatives (Atelier AJA, MEDIAE, N. Lucas, 2026)

3. LES LOTS PROPOSES

La programmation de la phase 4 de l'ECOPARC propose une offre immobilière variée et adaptée aux enjeux locaux.

Elle permettra l'accueil d'une grande diversité d'activité, répondant à des besoins endogènes et exogènes du territoire.

❖ Fonciers cessibles

- Lot 1 : **Emprise cessible 2 960 m² pour une SDP maximum d'environ 2 300 m²**

(Plan en annexe)

Programme attendu :

- Prospection TPE/PME (Clés en Main)
- Activités productives / soft industrie avec bureaux adossés
- Activités de service avec production, métiers de bouche.

Pas d'activités pouvant générer des nuisances potentielles (bruits, poussières, horaires décalé).

- Lot 4 : **Emprise cessible 2 270 m² pour une SDP maximum d'environ 2 000 m²**
(Plan en annexe)

Programme attendu :

- Prospection une ou deux TPE/PME (Clés en Main)
- Secteur d'activité soft industrie, Artisanat
- Vente au comptoir pour les professionnels avec peu de flux.
- Activités tertiaires.

- Lot 5 : **emprise cessible 5 450 m² pour une SDP maximum d'environ 3000m²**
(Plan en annexe)

Programme attendu :

- Prospection une ou deux TPE/PME (Clés en Main)
- Possibilité d'un Bâtiment Multi -Utilisateurs
- Secteur d'activité industrie de fabrication, transformation, assemblage, Atelier agroalimentaire, Artisanat industriel et de manufacture.

- Lot 2-3 : **emprise cessible 6 290 m² pour une SDP maximum d'environ 4 700 m²**
(Plan en annexe)

Programme attendu :

- Prospection une ou deux TPE/PME (Clés en Main)
 - ◆ SDP lot 2 : 2 400 m²
 - ◆ SDP lot 3 2 300 m²
- Possibilité d'un Bâtiment Multi -Utilisateurs
- Secteur d'activité industrie de fabrication, transformation, assemblage, Atelier agroalimentaire, Artisanat industriel et de manufacture.
- Programme immobilier
- Bâtiment Multi -Utilisateurs (TPE/PME, artisanat productif, soft industrie,)
 - Programme de 18 lots mutualisables verticalisés, répartie sur 2 niveaux
 - Surface à partir de 235 m² jusqu'à 435 m² avec des possibilités de fusion.
 - D'un espace activité grande hauteur (7 m)
 - Mezzanine aménageable en bureaux

PRIX

- Pour les lots à bâtir :
 - Prix de cession : **125€/m² de foncier HT**
 - Taxe d'Aménagement :
5%(Part communale)
 - Participation forfaitaire à l'assainissement collectif (PFAC) :
1 500€ par lot
- Pour les locaux d'activités :
Prix de cession (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) :
De 1680 € /m² à 1720€ /m² HT / m² Surface Utile
- Prix de location SDP activité :
 - **De 115 € /m² à 125€ /m²/an HT HC**

4. CALENDRIER OPERATIONNEL

Date de livraison prévisionnelle des terrains viabilisés : T3 2027

Signature compromis de vente terrains : à partir de décembre 2026

Dépôt de PC à partir de Juin 2027

Démarrage des constructions : après obtention du PC purgé

Délai maximum de construction des bâtiments : T4 2030

5. MODALITE DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

5.1. Calendrier

La consultation aura lieu : **du 06 octobre au 06 novembre 2026 12h**

Les pièces de la consultation sont disponibles : sur le site de l'Or Aménagement, sur le site de l'Agglomération, par demande mail à contact@loramenagement.fr –
Objet : AMI PIOCH PALAT

Le site est librement accessible. Aucune visite ne sera organisée.

Les candidats pourront adresser leurs questions par voie électronique contact@loramenagement.fr au plus tard 15 octobre 12h. les réponses seront transmises le 23 octobre au plus tard.

Les dossiers de candidature seront à remettre :

au plus tard le 06 Novembre 2026 à 12h

- Par voie électronique à contact@loramenagement.fr
Ou
- Par voie postale avec AR à l'adresse suivante :
L'Or Aménagement 43 Boulevard d'Estienne d'Orves 34130 Mauguio

5.2. Déroulement la sélection

À compter de la clôture de la remise des candidatures, la procédure se déroule selon les étapes suivantes :

- Analyse de chaque candidature
- Dialogue éventuel avec les candidats pour approfondir la connaissance du projet et du besoin entre le 12/11/26 et le 17/11/26 *
- Présélection le 18/11/26
- Demande aux candidats pressentis de confirmer leur intérêt en adressant un engagement pour le 23/11/26
- Choix des candidats retenus le 04/12/2026

*L'Or Aménagement pourra, à sa seule discrétion, solliciter des compléments d'information, organiser des entretiens ou rencontres avec tout ou partie des candidats, et engager librement des échanges avec un ou plusieurs d'entre eux, sans obligation de suivre un ordre ou une procédure déterminée, ni d'en informer les autres candidats.

5.3. Contenu attendu des dossiers de candidature

En complément de la fiche de renseignement

- Présentation de l'entreprise (5 pages maximum) :
 - Dénomination, forme juridique, SIRET, activité (code NAF), date de création
 - Activité(s) ;
 - Actionnariat ;
 - Effectifs actuels et prévisionnels à 3 et 5 ans ;
 - Chiffre d'affaires des trois derniers exercices, le cas échéant ;
 - Localisation actuelle de l'activité et motif du projet d'implantation (création, extension, relocalisation).
- Projet immobilier (2 pages maximum)
 - Acquisition foncier nu ou bâti / location de locaux d'activité ;
 - Activité développée, potentiel de croissance, innovation, valeur ajoutée, pérennité du projet ;
 - Besoins en m² de foncier et de surface constructible, surfaces par typologie (bureaux, stockage, atelier...), hauteur des bâtiments, surfaces extérieures, besoins logistiques et de stationnement, possibilités d'extension ;
 - Partenaires et modalité pour la construction (si déjà identifié),
- Calendrier prévisionnel, investissements prévus ;
- Capacité financière : Situation financière, 3 derniers bilans, capacité d'investissement. Prévision des modalités de financement du projet d'acquisition ou de location et garanties éventuelles ;
- Engagements environnementaux : consommation énergétique prévisionnelle, production d'énergie renouvelable, gestion des déchets, ;

5.4. Critère d'analyse des candidatures

Les dossiers reçus seront analysés par l'aménageur et la Collectivité au regard, notamment, des éléments suivants (liste non exhaustive et non hiérarchisée) :

- Adéquation du projet avec la vocation économique et les filières prioritaires du territoire ;
- Cohérence avec les activités du parc d'activités ;
- Cohérence entre le besoin exprimé et l'offre foncière/immobilière disponible
- Activité développée, potentiel de croissance, innovation, valeur ajoutée, pérennité du projet ;
- Absence de nuisances incompatibles ;
- Création de valeur pour le territoire ;
- Nombre et qualité des emplois existants et créés (ratio attendu : 1 emploi pour 58 m² de SDP ;
- Solidité économique apparente du porteur de projet. (Situation financière, capacité d'investissement, ...) ;
- Calendrier de réalisation envisagé ;

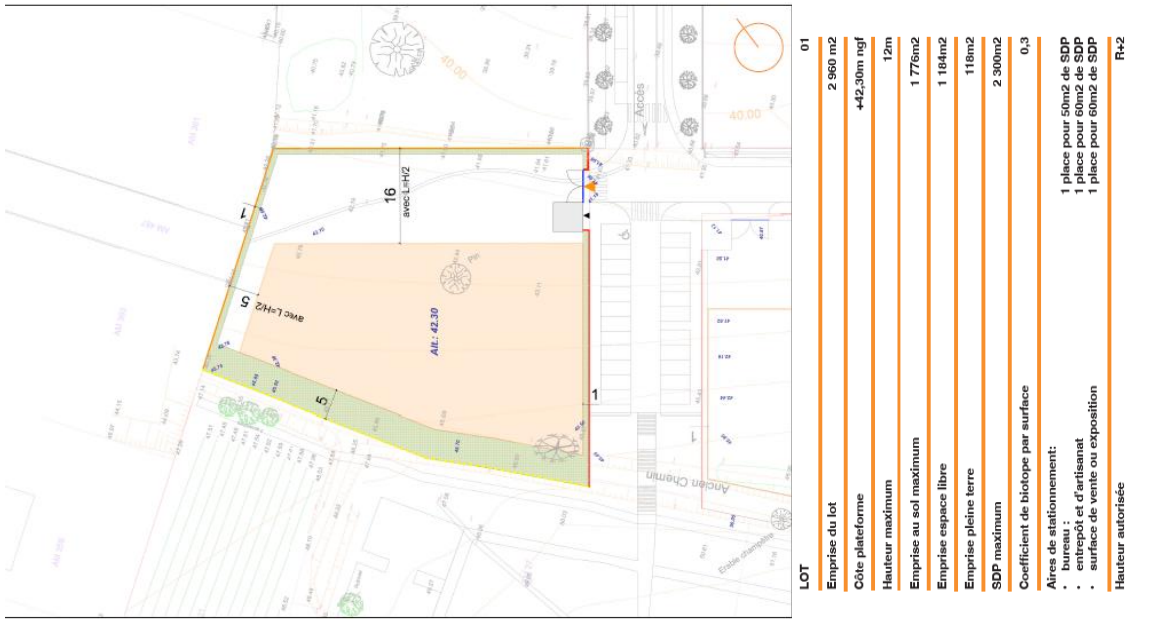
5.5. Documents remis aux candidats

- Présent dossier d'Appel à Manifestation d'Intérêt
- La fiche de renseignement entreprise.
- Fiches de lots

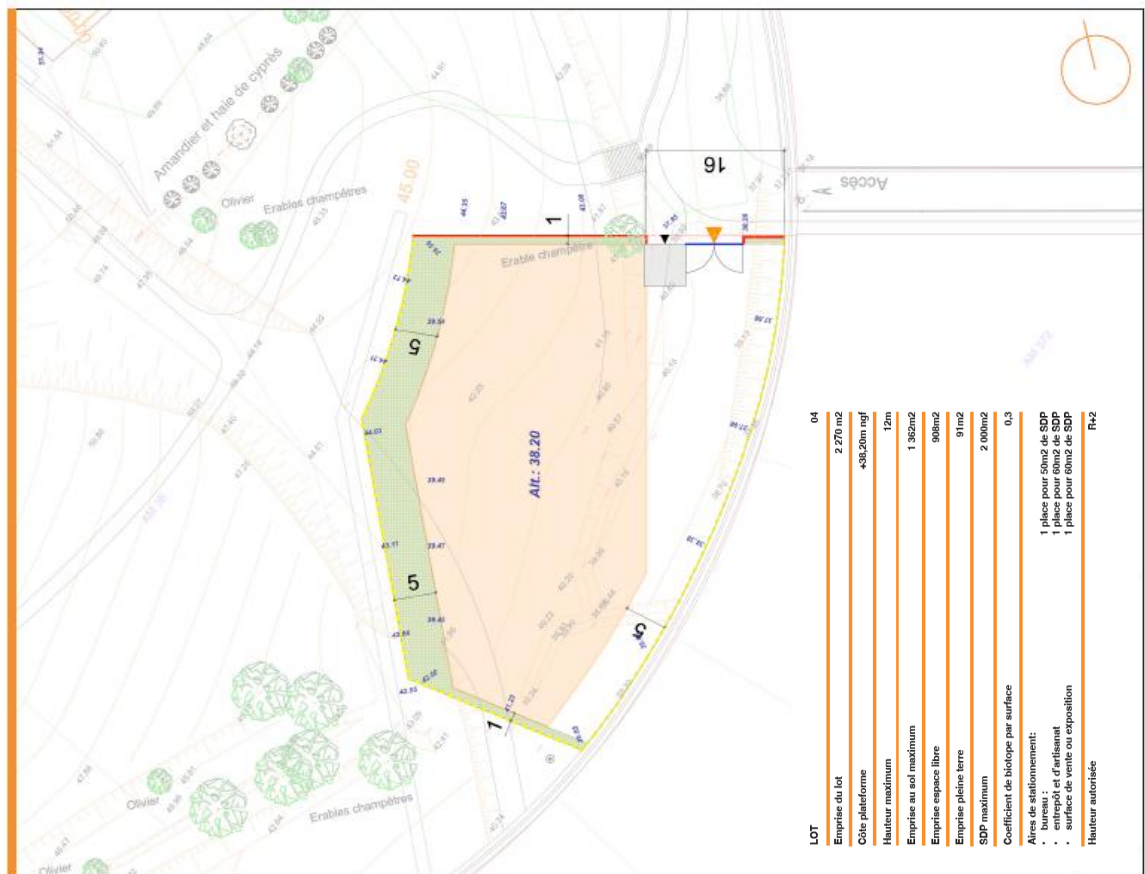
Règlement et prescriptions architecturales

6. EXTRAIT FICHE DE LOT

LOT 1



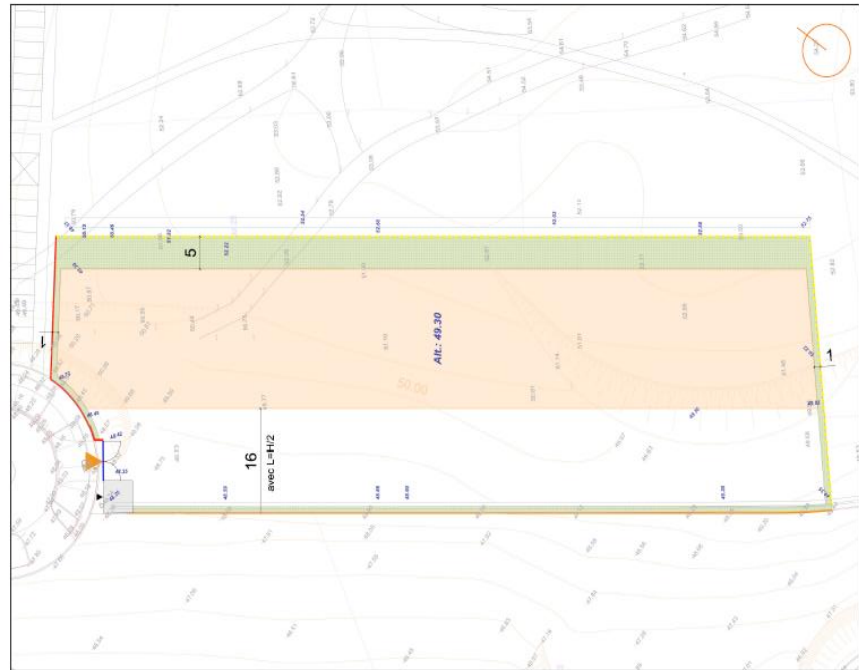
LOT 4



LÉGENDE PLAN DE COMPOSITION :

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Muret / serrurerie sur l'emprise publique ouverte à la circulation à la charge de l'aménageur | | Emplacement obligatoire des conteneurs poubelles ou locaux OM (retrait 1m de l'emprise publique) |
| | Muret / serrurerie / clôture à maille rigide sur l'emprise publique à la charge de l'acquéreur | | Emprise constructible maximum autorisée |
| | Muret / serrurerie / clôture à maille rigide en limite séparative à la charge de l'acquéreur | | Implantation en mitoyenneté autorisée |
| | Implantation des espaces verts privatifs préconisée de 1m/ 5m de largeur minimum (voir le traitement dans le CPAP) | | Emplacement transitoire ENEDIS |
| | Accès obligatoire aux lots : véhicule et piéton | | Altimétrie existante |
| | Accès obligatoire aux locaux OM | | Altimétrie projet |
| | Emplacement des murets techniques | | |
| | Emplacement des portails d'accès aux lots (retrait 1m de l'emprise publique) | | |

LOT 5



LOT	05
Emprise du lot	5 450 m2
Côte plateforme	+47.50m ngf
Hauteur maximum	8m
Emprise au sol maximum	3 270m2
Emprise espace libre	2 180m2
Emprise pleine terre	218m2
SDP maximum	3 000m2
Coefficient de biotope par surface	0,3
Aires de stationnement:	
• surface pour 50m2 de SDP	1 place pour 50m2 de SDP
• surface pour 60m2 de SDP	1 place pour 60m2 de SDP
• surface de vente ou exposition	1 place pour 60m2 de SDP
Hauteur autorisée	R+1



LÉGENDE PLAN DE COMPOSITION :

- Muret / servitude sur l'emprise publique ouverte à la circulation à la charge de l'aménageur
- Muret / servitude / clôture à maille rigide sur l'emprise publique à la charge de l'acquéreur
- Muret / servitude / clôture à maille rigide en limite séparative à la charge de l'acquéreur
- Implantation des espaces verts privatifs préconisée de 1m/5m de largeur minimum (voir le traitement dans le CPAP)
- Accès obligatoires aux lots : véhicule et piéton
- Accès obligatoires aux locaux OM
- Emplacement des murets techniques
- Emplacement des portails d'accès aux lots (retrait 1m de l'emprise publique)
- Emplacement obligatoire des conteneurs poubelles ou locaux OM (retrait 1m de l'emprise publique)
- Emprise constructible maximum autorisée
- Implantation en mitoyenneté autorisée
- Emplacement transitoire ENEDIS
- Altimétrie existante
- Altimétrie projet

LOT 2-3



LOT		02 / 03
Emprise du lot	6 290 m ²	
Côte plateforme	442,30m ngf	
Hauteur maximum	12m	
Emprise au sol maximum	3 774m ²	
Emprise espace libre	6 786m ²	
Emprise pleine terre	679m ²	
SDP maximum	4 700m ²	
Coefficient de biotope par surface	0,3	
Aires de stationnement:		
• bureau :	1 place pour 50m ² de SDP	
• entrepôt et d'artisanat :	1 place pour 60m ² de SDP	
• surface de vente ou exposition :	1 place pour 60m ² de SDP	
Hauteur autorisée	R+2	



LÉGENDE PLAN DE COMPOSITION :

- Muret / serrurerie sur l'emprise publique ouverte à la circulation à la charge de l'aménageur
- Muret / serrurerie / clôture à maille rigide sur l'emprise publique à la charge de l'acquéreur
- Muret / serrurerie / clôture à maille rigide en limite séparative à la charge de l'acquéreur
- Implantation des espaces verts, privatifs préconisée de 1m/ 5m de largeur minimum (voir le traitement dans le CPAP)
- Accès obligatoire aux lots : véhicule et piéton
- Accès obligatoire aux locaux OM
- Emplacement des murets techniques
- Emplacement des portails d'accès aux lots (retrait 1m de l'emprise publique)
- Emplacement obligatoire des conteneurs poubelles ou locaux OM (retrait 1m de l'emprise publique)
- Emprise constructible maximum autorisée
- Implantation en mitoyenneté autorisée
- Emplacement transto ENEDIS
- Altimétrie existante
- Altimétrie projet

Programme immobilier

- Programme innovant de 4700 m² des SDP
- Comprenant 18 locaux d'activités verticalisés mutualisables et modulables adaptés aux besoin TPE/PME à l'acquisition ou en location
- Surfaces comprises entre 235m² et 435 m² intégrant une mezzanine aménageable en bureaux,
- HSP 7m
- Locaux facilement modulables favorisant l'évolutivité des entreprises.
- Accès indépendant selon les niveaux
- Monte charges 1000 kg et espace de livraison Poind Lourds mutualisable.

7. . NATURE JURIDIQUE DE LA CONSULTATION

Le présent AMI ne constitue ni un marché public, ni une concession, ni aucune procédure de mise en concurrence formalisée au sens du code de la commande publique. Il s'inscrit dans le cadre des objectifs de L'Or Aménagement agissant en qualité d'aménageur, pour le compte de la collectivité (Agglomération du Pays de l'Or), chargé de la commercialisation de l'opération.

En conséquence :

- Le présent AMI n'emporte, pour l'aménageur et le Collectivité, aucune obligation de donner suite aux manifestations d'intérêt reçues, ni de contracter avec quelque candidat que ce soit ;
- Il n'emporte, pour les candidats, aucun droit à indemnisation en cas d'absence de suite, de report, de modification ou d'abandon de la consultation ;
- La réponse à cet AMI est un acte non engageant tant pour l'aménageur et la Collectivité que pour le candidat, qui ne préjuge en rien d'un engagement contractuel ultérieur ;
- L'aménageur conserve l'entière liberté de choix quant aux modalités de réalisation et de commercialisation de l'opération et quant au choix de ses cocontractants, y compris auprès d'opérateurs non consultés dans le cadre du présent AMI.

La participation au présent AMI est gratuite. Elle ne peut donner lieu à aucune rémunération, indemnité ou remboursement de frais au profit des candidats, quel que soit le sort réservé à leur manifestation d'intérêt.

Les informations transmises par les candidats seront traitées dans le respect de la confidentialité des données économiques et commerciales qui lui sont communiquées.

8. CONTACT ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Olivier QUITTARD

Responsable d'Opération et Développement

L'Or Aménagement

43 Boulevard d'Estienne d'Orves

34130 Mauguio

Contact@loramenagement.fr