**Parc d’Activités Nord Drôme Ardèche**

****

# Préambule

Le développement du territoire passe par le développement du tissu économique existant et aussi par l’accueil de nouvelles entreprises avec pour finalité la création d’emplois. Consciente de cet enjeu, la Communauté de communes Porte de DrômArdèche s’engage en faveur d’une dynamique économique au côté des acteurs économiques locaux.

Le parc PANDA est un projet structurant pour le territoire Porte de DrômArdèche mais aussi à l’échelle de la Région Auvergne-Rhône-Alpes car il représente des opportunités de grands fonciers économiques qui font aujourd’hui défaut à l’espace métropolitain lyonnais. Son positionnement est clairement celui d’un espace à enjeux « sud de Lyon ».

La priorité est donnée à l’accueil de projets industriels, logistiques, créateurs d’emplois et de valeur ajoutée ou de service à l’industrie avec des services de qualités, un aménagement paysager respectueux des espaces naturels et agricoles ainsi qu’une grande fluidité d’accès.

C’est dans cette dynamique construite depuis de nombreuses années que nous sollicitons le renouvellement du pémimètre de la ZAD du Parc PANDA.

# Le développement économique : priorité n°1 de Porte de DrômArdèche

En matière de développement économique, **Porte de DrômArdèche veut en premier lieu être « un facilitateur de projets** » : faciliter l’installation des porteurs de projets par la constitution d’une offre d’immobilier et de bâtiments, faciliter la vie des entreprises de toute taille, en accompagnant le financement de leurs projets et en renforçant les réseaux et la communication, faciliter le maintien et le développement du commerce et de l’artisanat.

Situé au sein du couloir rhodanien qui relie le Nord de l’Europe à la Méditerranée et en proximité de l’agglomération lyonnaise, le territoire héberge de nombreuses entreprises de secteurs d’activités variés :

* **d’excellence** : Céramique, Magasins d’usine, Gaz…
* **leaders** : Lafuma, Novoceram, XPO Logistics (ex Norbert Dentressangle), Storengy, …
* **du luxe** : Atelier des 4 Collines, Bartel, Jars, Lallier, Revol, Vuitton, …

## Stratégie économique : accompagner les entreprises au quotidien

Le développement du territoire passe par le développement du tissu économique existant et aussi par l’accueil de nouvelles entreprises avec pour finalité la création d’emplois.

Outre l’accompagnement quotidien auprès des entreprises du territoire, **Porte de DrômArdèche investit pour développer de nouvelles offres d’accueil par l’aménagement de zones d’activités économiques.**

1. **Etape importante : l’élaboration d’un schéma de Zones d’Activités Economiques**

La communauté de communes Porte de DrômArdèche a souhaité définir un schéma des zones d’activités du territoire afin de permettre de mieux répondre à chaque type d’activités et d’adapter la vocation des sites économiques pour mieux répondre aux besoins des entreprises.

Cette organisation a pour objectif d’apporter une solution d’implantation à chaque entreprise dans une logique de proximité en tout point du territoire tout en limitant les concurrences au sein du territoire. Les liens entre les différents pôles économiques permettent d’organiser le parcours d’entreprise sur le territoire.

Pour organiser cette différenciation des sites économiques, la Communauté de communes Porte de DrômArdèche a adopté le référentiel défini par le SCOT des Rives du Rhône : pôle métropolitain, site de niveau SCOT, site de niveau bassin de vie et site local.

A l’échelle de la communauté de communes Porte de DrômArdèche, 24 zones d’activités ont été définis. La stratégie de développement économique autour des Zones d’activités a été défini : **la priorité est fixée sur le site métropolitain de PANDA.**

**La réalisation de ce schéma des zones d’activités est la première étape d’une stratégie plus globale d’offre d’accueil en zone d’activités économiques** que la Communauté de communes a souhaité définir pour les 10 prochaines années. Cette étape s’accompagne de la mise en place d’une programmation pluriannuelle d’investissement/aménagement dans les ZA identifiées.

Il a été acté qu’en dehors de ces zones, aucune nouvelle zone d’activités sur le territoire ne serait développée, hormis besoin spécifique dûment justifié.

# Un projet phare : le Parc d'Activités Nord Drôme Ardèche - PANDA

## Historique

En 1990, les Communes d’Albon, d’Anneyron et de Saint-Rambert d’Albon ont décidé d’associer leurs efforts pour l’étude, la mise en œuvre et le développement d’une zone d’activités forte d’une superficie de 250 à 300 ha dite Parc d’Activités Nord Drôme, située sur leur territoire.

Après études, ces trois communes ont décidé la mise en œuvre d’une première tranche opérationnelle, située uniquement sur le territoire de la Commune d’Albon, sous la forme d’une ZAC. Cette ZAC a bénéficié du soutien des partenaires économiques locaux. Aujourd’hui, les 21 hectares de la ZAC sont désormais en passe d’être entièrement commercialisés (16 hectares sous compromis). Les hectares en cours de commercialisation ont été laissés à disposition d’agriculteurs par des conventions d’occupations précaires.

Le développement du parc est un projet fondateur de Porte de DrômArdèche. Les quatre communautés de communes ont notamment décidé de fusionner pour développer ce projet structurant pour le territoire.

## B. Un parc industriel et logistique

### En quelques chiffres, PANDA c’est :

### **270 hectares en façade de l’autoroute A7** dont : 123 ha occupés par 30 établissements employant 800 personnes : 2 grands établissements, XPO Logistics (ex Norbert Dentressangle) et Intermarché, et des établissements de 2-3 à 35-40 salariés

### Un parc dynamiqueavec **l’accueil de nouvelles entreprises** : Ugigrip, Trotec, Grand Frais.

Ce parc bénéficie de nombreux atouts :

### Il dispose d’un très bon positionnement géographique « Sud de Lyon »

Les contacts avec les entreprises exogènes ou les intermédiaires de l’immobilier d’entreprise nous montrent que ce territoire a un lien fort avec Lyon ; il est vu comme le **Sud de Lyon**. Ces mêmes contacts soulignent la pression foncière très forte du bassin lyonnais et l'absence de terrains de grande taille. Le positionnement du PANDA répond à cette situation.

**Au cœur de la Région Auvergne-Rhône-Alpes**, PANDA est un parc visible, en **façade de l’autoroute A7**, la plus empruntée d’Europe (70 000 passages/jour et pointe à 120 000 en été) et la deuxième autoroute de France après celle de Paris. L’accès direct sur la RN7 et un **échangeur complet à 10 min / 7 km** font de ce parc un site bien desservi.

### C’est un parc accessible

La Communauté de communes porte le projet d’un **nouvel échangeur** complet sur l’A7 pour le territoire de Porte de DrômArdèche.

L’étude d’opportunité propose une solution qui a la préférence de la Communauté de communes : un ½ diffuseur Nord au Sud du territoire dans la vallée de la Galaure et surtout un ½ diffuseur Sud au Nord du territoire **en plein centre du parc**.

Ainsi les véhicules provenant du Nord et de la Région lyonnaise accéderaient au parc via l’échangeur complet de Chanas et les véhicules en provenance du Sud auraient un accès direct au parc. Cette connexion à l’autoroute A7 optimise les déplacements.

### Il permet d’accueillir des projets spécifiques industriels et logistiques

Le parc permet au territoire de Porte de DrômArdèche, et plus largement, d’accueillir des projets qui demandent **des surfaces importantes et des services spécifiques** non disponibles ailleurs sur le territoire.

PANDA répond non seulement aux besoins en logistique du territoire élargi mais il accueille aussi des projets industriels comme Ugigrip et Trotec en lien avec les autres initiatives du territoire comme l’EIT, Ecologie Industrielle Territoriale.

## Positionnement de PANDA par rapport aux autres zones d’activités

Le parc PANDA est **complémentaire des autres zones d’activités économiques** de la communauté de communes. Les terrains disponibles sur les 23 autres zones sont en majorité des terrains d’une superficie comprise entre 1000 et 6000 m². Elles sont pour la plupart destinées à de l’artisanat et ne sont pas adaptées à l’accueil d’industrie ou de logistique.

Le parc PANDA est également complémentaire des autres parcs régionaux tels que Rovaltain ou Inspira.

## Stratégie de développement du parc

Le parc PANDA est un **élément pivot et structurant du projet de territoire** Porte de DrômArdèche avec une vision : qualité, services aux entreprises et accessibilité.

* **Une gestion durable du parc d'activités**

La gestion durable du parc d'activités devra favoriser un développement pérenne du territoire en intégrant une dimension économique, environnementale et sociale.  
Cette gestion repose sur de nouveaux partenariats entre les entreprises et le territoire. Elle favorise la mise en place d'une gestion collective par les entreprises des services, des besoins et de l'emploi.

Les trois axes d'une gestion durable sont :

* Economie : assurer le succès commercial du parc et favoriser le développement économique des entreprises implantées,
* Environnement : prévenir les impacts sur l'environnement des aménagements du parc et aider les entreprises à en faire de même,
* Social : faciliter l'accès à l'emploi pour tous, améliorer les conditions de travail des employés et favoriser les retombés positives sur le territoire.

La mise en œuvre de ce développement durable appliquée aux zones d'activités repose sur un triptyque gagnant : la gestion, l’animation et les services aux usagers.

* **Un aménagement harmonisé et durable**

**Objectif** : Accompagner la nouvelle tranche de développement du parc et travailler à un aménagement d’ensemble de la zone selon les principes de l’écologie industrielle. La collectivité réfléchit à la possibilité de labelliser le parc « HQE Aménagement » qui permettrait d’avoir une vision plus globale de PANDA.

**Environnement** : aider les entreprises à prévenir leur impact sur l'environnement

Sur le Parc, chaque nouvelle entreprise qui veut s’implanter est accompagnée pour calculer au plus juste la consommation foncière de son projet. Elle est conseillée également en termes de consommation énergétique (travail avec ENEDIS), utilisation d’énergies alternatives (potentiels de ressources géothermiques issues de la nappe alluviale du Rhône, photovoltaïque…) et gestion des déchets.

# Un projet soutenu par les partenaires

## Le SCOT référence PANDA comme un site économique stratégique

Le SCOT des Rives du Rhône, approuvé en mars 2012, reconnait le Parc d’Activités Nord Drôme Ardèche comme un **site économique d’envergure métropolitaine** sur un périmètre total de plus de 300 hectares.

Il souligne que ce site est stratégique pour le long terme et qu’il sera amené à générer un **développement économique majeur pour l’ensemble du territoire**, en lien avec la ZIP de Salaise-Sablons.

Le SCOT positionne clairement PANDA, au même titre que les ZIP de Salaise - Sablons et de Loire sur Rhône - Givors, comme un site à enjeux et attractif pouvant générer un développement économique fort pour le territoire du SCOT dont les retombées auront des incidences sur l’ensemble du territoire.

## Le Conseil Départemental de la Drôme

Historiquement, le Conseil Départemental de la Drôme a reconnu PANDA, au même titre que Rovaltain, comme **un parc à enjeux** à l’échelle du département.

Depuis, la loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République accorde au Département une compétence de « Garant de la solidarité territoriale ».

L’article 94 de la loi NOTRe prévoit que « le département peut contribuer au financement des projets dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par les communes ou leurs groupements, à leur demande ». À ce titre, le Département de la Drôme souhaite contribuer à la mise en place d’un environnement économique favorable à l’accueil de projets et au développement du territoire.

Le 5 décembre 2016, le Département de la Drôme a adopté un règlement qui a pour objet de cofinancer des projets d’aménagement économique portés en maîtrise d’ouvrage par les Établissements Publics de Coopération Intercommunale de la Drôme, sur 2 types d’opérations :

* la création, l’extension, la requalification de zones d’activités
* la création, extension ou réhabilitation d’immobilier à vocation économique

La Communauté de communes s’est déjà positionnée auprès du Département et va solliciter le financement ainsi que le partenariat de la Drôme pour PANDA.

Le Département accompagnera aussi la Communauté de communes sur la question de l’accessibilité à travers sa compétence **entretien et aménagement du réseau routier**.

## Le Conseil Régional Auvergne Rhône-Alpes

* **Au titre du SRDEII** (Schéma Régional de Développement Economique, Innovation et Internationalisation) qui retient le développement de nouvelles offres foncières pour l’économie comme une de ses priorités, en favorisant la séquence suivante :
* densification des zones d’activités existantes
* reconquête des friches industrielles et commerciales »

Le parc PANDA s’inscrit ainsi parfaitement dans la nouvelle stratégie économique régionale. Le Conseil Régional Auvergne Rhône-Alpes est déjà partenaire associé de l’aménagement du Parc d'Activités Nord Drôme Ardèche. Le Conseil Régional a récemment participé au financement d’aménagements paysagers.

La Communauté de communes demande maintenant que PANDA soit inscrit et aidé dans le cadre du SRDEII.

* **Au titre du GPRA Rhône Médian (Grand Projet Rhône Alpes)**

PANDA s’inscrit pleinement dans une démarche contractuelle régionale plus large : le **Grand Projet Rhône Alpes** (GPRA) « Rhône Médian » - « Réussir l’industrialisation du 21ème siècle ».

L’objectif du GPRA Rhône Médian est de promouvoir le développement de la zone industrialo-portuaire de Salaise/Sablon -INSIPRA en complémentarité avec les autres sites d’activités pour un développement économique équilibré. Les axes du GPRA « Rhône Médian » portent sur la promotion du report modal des marchandises autour d’un équipement multimodal (fleuve, rail, pipeline) et de l’écologie industrielle pour la valorisation d’un développement économique durable.

Le Grand Projet Rhône Médian a répertorié les perspectives de développement et d’aménagement de ce territoire dont celui de PANDA.

Un accompagnement financier a été accordé à la Communauté de communes au titre du GPRA pour un montant de 1 550 000 € TTC.

# PANDA : état d’avancement du projet

## 2009 : un périmètre de ZAD sur la totalité du périmètre

Par délibération du 24 septembre 2008, le conseil communautaire de la Communauté de communes Rhône Valloire avait demandé la création d’une zone d’aménagement différé multi sites d’intérêt communautaire sur environ 300 ha. **Cette demande a été acceptée par arrêté préfectoral du Préfet de la Drôme en 2009.**

**En parallèle, le SCOT des Rives du Rhône a inscrit le projet PANDA sur une superficie de 300 hectares.**

Cette demande a abouti avec l’arrêté préfectoral du 2 avril 2009 créant la ZAD multi sites sur 236 ha pour une durée de 14 ans pour 6 secteurs : Grands Champs (57ha) à Anneyron, Berne (34ha) à Anneyron, Creux de la Thine 1 (37ha) à Saint Rambert d’Albon, Creux de la Thine 2 (10ha) à Albon, Tulandière (29ha) à Saint Rambert d’Albon, Fouillouses (69ha) à Saint Rambert d’Albon.

Ces dernières années ont été marquées par une situation économique globale un peu plus difficile ; les projets étaient moins nombreux. Toutefois, la collectivité et ses partenaires ont poursuivi leurs efforts de commercialisation qui ont abouti.

Le secteur Axe 7 de PANDA et la ZAC mise en place sont en voie d’achèvement avec de nombreuses implantations.

D’autres projets sont à l’étude ou en discussion sur les ultimes hectares restants : construction d’un restaurant d’entreprise, implantation d’une nouvelle pépinière et d’environ 2.000 m² de bureaux.

**A ce jour, Porte de DrômArdèche n’a plus de foncier disponible à proposer aux entreprises qui viennent nombreuses proposer des projets d’implantation avec création d’emplois.**

## Un périmètre de projet en diminution

Dans le cadre du renouvellement de la ZAD, Porte de DrômArdèche a souhaité travaillé en partenariat avec l’Etat et la Chambre d’Agriculture.

De nombreuses réunions ont eu lieu afin de déterminer le nouveau périmètre de PANDA et la stratégie d’aménagement du parc.

L’aménagement et le développement de la zone PANDA sont envisagés en 3 phases successives qui seront concrétisées par le dépôt de trois dossiers de ZAD :

* La première ZAD (71 ha), objet du présent dossier, est prévue sur le secteur Fouillouses à Saint Rambert d’Albon et sur le secteur Berne à Anneyron.
* La seconde ZAD (54 ha), programmée pour 2024, concernera les secteurs Fouillouses et le Creux de la Thine à Saint Rambert d’Albon et le secteur Grands Champs à Anneyron.
* La troisième ZAD (20 ha) concernera le secteur Berne à Anneyron et est envisagée pour 2030.

Le nouveau périmètre de projet prend en compte les différentes demandes de la DDT, de la chambre d’Agriculture de la Drôme et des agriculteurs :

* réduction du périmètre de la ZAD pour être cohérent avec les rythmes de commercialisation (ZAD 1 = 71 ha environ au lieu des 236 ha de la ZAD 2009)
* retrait d’une partie du Creux de la Thine et d’une partie des Grands Champs en raison de leur valeur agricole
* lancement de l’aménagement du secteur des Fouillouses en priorité (aménagement des dents creuses, terrains de moins bonne qualité)

**A la demande de la Chambre d’Agriculture, le périmètre total de PANDA a été fortement réduit et a pris en compte les enjeux agricoles soulignés par la Chambre sur le secteur des Grands Champs.**

Tableau comparatif des périmètres de projet 2009 et 2018

|  |  |
| --- | --- |
| **Périmètre 2009** | **Périmètre 2018** |
|  |  |
| Grands Champs à Anneyron : 57 ha | Réduit à 25 ha |
| Berne à Anneyron : 34 ha | Etendu à 43 ha |
| Creux de la Thine 1 à Saint Rambert d’Albon : 37 ha | Réduit à 12 ha |
| Creux de la Thine 2 à Albon : 10 ha | Supprimé |
| Fouillouses à Saint Rambert d’Albon : 69 ha | Réduit à 65 ha |
| Tulandière à Saint Rambert d’Albon : 29 ha | Supprimé |
| **Total : 236 ha** | **Total : 145 ha** |

## Un périmètre de ZAD réduit au périmètre d’action

|  |  |
| --- | --- |
| **ZAD 2009** | **ZAD 2018** |
|  |  |
| **ZAD 2009** | **ZAD 2018** |
| Grands Champs à Anneyron : 57 ha | Supprimé de la ZAD 1 |
| Berne à Anneyron : 34 ha | Réduit à 15 ha dans la ZAD 1 |
| Creux de la Thine 1 à Saint Rambert d’Albon : 37 ha | Supprimé de la ZAD 1 |
| Creux de la Thine 2 à Albon : 10 ha | Supprimé |
| Fouillouses à Saint Rambert d’Albon : 69 ha | Réduit à 56 ha dans la ZAD 1 |
| Tulandière à Saint Rambert d’Albon : 29 ha | Supprimé |
| **Total : 236 ha** | **Total : 71 ha** |

**Etant donné la dynamique enclenchée et les contacts actuels, la commercialisation pourrait être très rapide sur la première tranche de la ZAD**. Ces éléments démontrent la nécessité de prévoir la tranche d’aménagement suivante dès aujourd’hui (d’où son zonage dans le PLU d’Anneyron). La ZAD 2 d’une supercie de 54 hectares se fera sur les Fouillouses, le Creux de la Thine et le Secteur des Grands Champs où de nombreux investissements avaient été réalisés par l’ancienne Communauté de communes Rhône Valloire.

# Une attention particulière au foncier agricole

La Communauté de communes est consciente de tous les enjeux pour le territoire. Elle a la volonté de les prendre en compte dans la conception du parc : en particulier de **bien intégrer les enjeux agricoles**.

Des études réalisées par la SAFER et la Chambre d’Agriculture de la Drôme ont permis de définir le nouveau périmètre de PANDA en réduisant l’emprise du parc sur les secteurs Grands Champs et Creux de la Thine et en optimisant l’emprise sur les secteurs Fouillouses et Berne.

Le nouveau périmètre a réduit de 91 hectares. 50 hectares seront redonnés à l’agriculture et classés en zone Agricole dans les PLU.

A ce titre, la Communauté de communes souhaite travailler à la mise en place d’actions ciblées en faveur du bio sur le secteur des Grands Champs : 32 ha pourraient faire l’objet d’une « zone de valorisation agricole ».

Pour le projet PANDA, Porte de DrômArdèche va travailler avec la Chambre d’Agriculture sur un protocole préconisant les échanges de foncier afin de permettre aux exploitants agricoles de continuer leurs activités et les indemnités dues légalement.

Outre ce travail collaboratif avec la Chambre d’Agriculture et les services de l’Etat autour de PANDA, Porte de DrômArdèche souhaite mettre en place une politique agricole à l’échelle du territoire.

Porte de DrômArdèche réfléchit à la mise en place d’un fonds de compensation agricole afin de soutenir les projets collectifs et /ou individuels des agriculteurs du territoire. Cette réflexion sera menée par les élus de Porte de DrômArdèche et les Chambres d’Agriculture.