



**TERRITOIRES**  
PUBLICS



---

**ZAC CHENE MORAND**

**Appel à Candidatures**

**Cahier des Charges**

Commercialisation du LOT J dit  
« La Lentille »

---

JUILLET 2022

**ZAC du Chêne Morand à Cesson-Sévigné**  
**Cahier des charges relatif à la sélection d'un projet**  
**d'entreprise sur le lot J dit « La Lentille »**



Immeuble Agora  
1 rue Geneviève De Gaulle-  
Anthonioz  
35200 Rennes  
Tel : 02 99 35 15 15

<http://www.territoires-rennes.fr/>



Hotel de Rennes Métropole  
4 avenue Henri Fréville  
35 207 Rennes

<http://metropole.rennes.fr/>

# Sommaire

<b>1. Préambule</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Présentation de TERRITOIRES PUBLICS : assembleurs d'idées, aménageurs de diversité</b> <b>3</b>	
<b>3. La ZAC du Chêne Morand, à Cesson-Sévigné</b> .....	<b>4</b>
3.1.1. Vocation, parti d'aménagement et ambitions paysagères .....	4
3.1.2. Quand aménagement économique rime avec transition énergétique.....	4
3.1.1. Avancement de la commercialisation .....	5
<b>4. La Parcelle J dite « La Lentille »</b> .....	<b>6</b>
4.1. Description de la parcelle.....	6
4.2. Objectif et attendus en termes architecturaux, paysagers et de densité.....	6
4.3. Critères économiques.....	7
<b>5. Le montage du projet</b> .....	<b>8</b>
5.1. Réserve de terrain.....	8
5.2. Le permis de construire.....	8
5.3. La Promesse Synallagmatique de Vente .....	8
<b>6. Modalités de la Consultation</b> .....	<b>9</b>
6.1. Règlement .....	9
6.2. Contenu du dossier à remettre .....	9
6.3. Examen des propositions et suites données au présent appel à candidatures .....	9
6.4. Chronologie indicative.....	10
6.5. Composition du dossier de consultation.....	10
6.6. Renseignements complémentaires.....	10

## 1. Préambule

La ZAC Chêne Morand est une zone d'activités métropolitaine d'environ 15 ha cessibles, située à Cesson Sévigné, représentant le dernier secteur d'extension de l'Écopôle Sud-Est. Elle est destinée à accueillir des activités semi-industrielles, artisanales, commerce de gros, ainsi que des concessions automobiles et des activités de services.

Les travaux d'aménagement en voie d'achèvement, la commercialisation très active de la ZAC et la raréfaction du foncier sur le territoire métropolitain posent un enjeu qualitatif pour le choix de l'entreprise qui s'installera sur la parcelle dite « La Lentille », dernière parcelle à commercialiser du projet.

Cette parcelle bénéficie d'un emplacement particulièrement attractif, constituant une entrée de l'Écopôle Sud-Est, plus grande zone artisanale de Bretagne, et jouissant d'une visibilité depuis la Rode.

**Ainsi, Territoires Publics lance cet appel à candidatures dans le but de désigner le projet d'entreprise attributaire de ce lot, avec l'ambition d'y installer un projet d'activité productive cohérent avec la situation de porte d'entrée de l'Écopôle Sud-Est et la programmation de la ZAC Chêne Morand, et couplé à projet architectural qualitatif et respectueux de l'environnement, ayant valeur de signal pour la Zac et l'Écopôle.**

Ce document présente le contexte, les objectifs de la consultation et ses modalités.

## 2. Présentation de TERRITOIRES PUBLICS : assembleurs d'idées, aménageurs de diversité

Le « groupe » TERRITOIRES est composé de 5 structures : la Société d'Economie Mixte (SEM) Territoires & Développement, la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Territoires Publics, la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) ViaSilva, le Groupement d'Intérêt Economique (GIE) Territoires et la Société Anonyme Simplifiée (SAS) Territoires & Perspectives.

**Territoires a développé des compétences adaptées à une grande diversité de projets urbains et de construction.** Ses interventions prennent ainsi en compte toutes les composantes et fonctions qui font la ville et répondent aux besoins des usagers : logement, développement économique, services et équipements publics ou privés.

Sa vocation est d'être un **acteur de référence du développement urbain de la métropole rennaise** dans ces domaines et, à ce titre, Territoires accompagne la Ville de Rennes, Rennes Métropole et les communes qui la composent pour développer plusieurs grands projets urbains, tels que le Pôle d'Excellence Industrielle la Janais, Eurorennes, Via Silva, Maurepas Gayeulles, le Chêne Morand...

A chaque fois, il s'agit de déployer un ensemble de procédures foncières, administratives, techniques, financières, longues et complexes. Il faut pour cela se rappeler que **chaque projet est unique, qu'il est un prototype qui ne sera pas produit en série, qu'il s'inscrit dans un contexte particulier et répond à des sujets spécifiques.**

En bref, il faut comprendre la nécessité de donner la parole à tous les acteurs de la ville, ceux qui la font et ceux qui la « pratiquent » mais aussi d'expérimenter. Une attention particulière est portée à certains thèmes essentiels qui sont au cœur de nos préoccupations pour un développement durable en aménagement :

- Le respect de l'existant tant patrimonial que social ou naturel.
- La conception des espaces publics selon une logique d'usage et de gestion,
- L'optimisation de la gestion de l'eau,
- La mixité urbaine qui doit être sociale, intergénérationnelle mais aussi fonctionnelle,
- Les déplacements,
- L'information et la concertation, voire l'application de démarches participatives,

**La Transition énergétique a également été identifiée par Territoires comme un axe de développement stratégique,** en particulier sur la production d'énergie renouvelable dans les projets urbains. Expérimenter est aujourd'hui nécessaire pour inscrire les projets à venir dans le monde d'aujourd'hui.

## 3. La ZAC du Chêne Morand, à Cesson-Sévigné

### 3.1.1. Vocation, parti d'aménagement et ambitions paysagères

Cette extension de l'Écopôle Sud-Est représente au total environ 23 hectares et propose environ **14 hectares cessibles pour 95 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, destinés à :**

- Des **activités semi-industrielles et artisanales** sur les parcelles A5-A6 et C à I2, soit environ 17 parcelles allant de 2 000 à 10 000 m<sup>2</sup> de surface au sol,
- Des **concessionnaires automobiles** sur les parcelles A1, A3, A4 et B, en visibilité sur le boulevard des Alliés, l'objectif étant de constituer un front bâti sur le boulevard, actuellement très routier, afin d'accompagner son évolution future vers un fonctionnement urbain plus apaisé,
- Des **activités de services** dans les bâtiments dits « fermes urbaines » (FU), situés au sein du parc central entourant le hameau. Afin de favoriser leur intégration paysagère, ces locaux seront d'un gabarit semblable à celui des habitations existantes.

Une des spécificités de l'opération repose sur **son projet paysager**, qui prendra toute son ampleur dans le traitement des franges paysagères et du parc qui entourent le hameau d'habitation du Chêne Morand : trouvant son origine dans la volonté de préserver le hameau en assurant une transition entre le parc d'activités, à la demande des habitants, le projet s'est nourri des échanges avec les riverains, et le « parc nourricier » est devenu une pièce majeure de l'aménagement de la ZAC Chêne Morand. **Ce parc de 2,4 hectares** offrira une transition entre les activités aux abords des constructions existantes en proposant des parcours piétons et cycles, mais aussi des espaces de détente et de respiration au secteur et aux futurs salariés.

Plus globalement, la conception globale des espaces publics est étroitement liée à la trame paysagère et viaire de la ZAC qui intègre et recrée les haies bocagères caractéristiques du site et permet de recueillir les eaux pluviales dans des noues plantées et au sein du parc. La desserte interne est composée d'une voie en arc contournant le hameau et se raccordant sur la rue de Bignon, et d'une série de voies de raccordement à l'existant, assurant une desserte viaire efficace de la zone, complétée par 1,6 km de liaisons douces.

Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales vient développer la philosophie du projet et est consultable en annexe, complété d'éléments spécifiques relatifs à la parcelle J.

**Le planning actualisé de la ZAC est le suivant :**

- Finalisation des travaux d'aménagement : Fin 2022
- Obtention des premiers PC : Printemps 2022
- Démarrage des premiers travaux constructeurs de bâtiments : Été 2022

### 3.1.2. Quand aménagement économique rime avec transition énergétique

Dans le cadre d'une politique volontariste de développement des énergies renouvelables sur son territoire, **la Métropole a souhaité inscrire la ZAC du Chêne Morand dans une ambition forte en termes de production d'énergie renouvelable.**

Rennes Métropole s'est donné comme objectif dans son PCAET adopté le 05 avril 2018 de réduire l'usage des énergies fossiles et de se tourner vers des énergies renouvelables et de récupération avec l'objectif d'en tripler l'usage d'ici 2030 pour atteindre 1 200 GWh consommés.

La ZAC du Chêne Morand contribue pleinement à répondre à ces enjeux, en prescrivant à chaque preneur de lot de couvrir a minima 70% de sa toiture de panneaux photovoltaïque, prescriptions traduites dans les documents de cession de terrain. Cet axe véhicule l'image d'une ZAC innovante, vertueuse, valorisant le patrimoine des futurs acquéreurs.

La SEML Energ'IV et l'entreprise Legendre accompagnent cette démarche, en apportant son savoir-faire et ses conseils sur les réseaux d'énergie, et sa capacité d'investissement dans une production d'énergie renouvelable sur le territoire.

Le détail des prescriptions est joint en annexe à la consultation.

### 3.1.1. Avancement de la commercialisation

Compte-tenu d'une localisation et d'une accessibilité très favorable, **le projet bénéficie aujourd'hui d'une très forte attractivité.**

Territoires Publics et les services de Rennes Métropole ont rencontré de nombreuses entreprises ayant marqué leur intérêt pour cette zone, tant pour les activités semi-industrielles et artisanales que pour les concessionnaires automobiles.

Les premiers permis ont été délivrés au printemps, plusieurs sont en instruction, et de nombreux projets sont en cours d'études. L'ensemble des terrains est optionné, seule la parcelle J, objet du présent Appel à Candidature, reste à attribuer.



## 4. La Parcelle J dite « La Lentille »

### 4.1. Description de la parcelle

La Parcelle lentille est située à l'entrée Sud Est de l'Écopôle Sud-Est de Rennes, première zone d'emploi de Bretagne. D'une forme allongée, elle s'insère entre les bretelles d'accès de la RN136. Elle est raccordée à la ZAC du Chêne Morand par le giratoire à Lunette qui la relie à la rue du Bignon et à l'anneau de la Grée qui entoure le parc et le hameau du Chêne Morand.

La lentille bénéficie d'**une excellente accessibilité et visibilité depuis les axes métropolitains.**

Elle est identifiée comme **parcelle signal pour la ZAC du Chêne Morand et l'Écopôle Sud Est.** Cela lui confère la possibilité de développer une **densité supérieure à un COS de 0.6** à l'échelle de la parcelle et de valoriser l'entreprise qui viendra occuper cet emplacement premium. Cela lui donne également **la responsabilité de développer une architecture soignée** et intégrée avec les autres constructions de la ZAC et dont les règles sont regroupées dans le Cahiers des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales.

Comme l'ensemble de la ZAC, la lentille est située en **zone 1AUO4 du PLUi, zonage qui laisse les règles énoncées du CPAUPE et les fiches de lot réglementer de nombreux points des projets.** Une coordination architecturale et paysagère sera menée l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC pour obtenir un visa favorable au dépôt de permis de construire.

La lentille a une **superficie de 8 780m<sup>2</sup>** environ et bénéficie d'une **emprise constructive de 6 590m<sup>2</sup>** environ (emprise hors recul pour préservation de la haie existante et reculs minimum demandés par la ZAC).

**Parcelle de 60m de large environ par 178m de long,** elle longe la RN136 au Sud et fait face à l'îlot B au Nord dont la programmation sera à destination de concessions automobile (le lot B est implanté 3m au-dessus de la plateforme de la lentille). Le lot D quant à lui sera occupé par l'entreprise Agélia dont les travaux de construction viennent de démarrer.

### 4.2. Objectif et attendus en termes architecturaux, paysagers et de densité

Le souhait des élus est de conserver et renforcer la vocation artisanale et industrielle de l'Écopôle Sud-Est. C'est pourquoi, en termes de programmation, **il est attendu le développement d'une activité dite productive, artisanale, industrielle ou une activité dite technico-tertiaire, compatible avec la programmation de la ZAC,.**

L'activité tertiaire nécessaire à l'activité pourra être couplée et intégrée au bâtiment mais non majoritaire.

Dans le cadre des ambitions portées par la ZAC du Chêne Morand en termes de qualité architecturale et paysagère, et en termes de production d'énergie, **les projets bâtis seront réfléchis dans une démarche qualitative globale, intégrant à la fois les enjeux environnementaux et une écriture architecturale contemporaine.**



Les enjeux d'optimisation foncière constituent un axe majeur de l'action de la métropole dans le domaine de l'aménagement. De ce fait, il est demandé sur "La Lentille" **un Coefficient d'Occupation du Sol (COS) supérieur ou égal à 60%**.

**Le nombre d'emplois** de l'activité proposée sera attentivement regardé.

Les attendus sont détaillés dans les documents en PJ.

### **4.3. Critères économiques**

La parcelle est valorisée au bilan aménageur à **un prix minimum de 120€ HT/m<sup>2</sup> de terrain**.

Les candidats sont libres de proposer un prix supérieur, la proposition financière faisant partie des critères de choix du projet.

## 5. Le montage du projet

### 5.1. Réserve de terrain

Un courrier de réserve de terrain sera adressé au candidat retenu, pour un délai de 6 mois, et reprendra les éléments de l'offre et les pièces et engagements du candidat dans le cadre de l'Appel à Candidature.

### 5.2. Le permis de construire

L'équipe de conception du projet est constituée de l'Agence Lebonetel, architecte-urbaniste de la ZAC, l'agence Univers, paysagiste concepteur, et INGEROP, maître d'œuvre.

Chaque projet « se construit » en relation avec l'équipe qui vous conseillera jusqu'au dépôt de permis de construire, les études se déroulant en général sur une durée de 3 à 6 mois.

Une fois l'avis favorable de l'urbaniste obtenu, préalable indispensable au dépôt de PC, Territoires se charge du dépôt du dossier en mairie. Il faut compter minimum 3 mois d'instruction avant l'obtention de votre permis de construire (sauf projet spécifique) auquel s'ajoute les 3 mois de purge du recours des tiers et du recours administratif.

### 5.3. La Promesse Synallagmatique de Vente

Le compromis est un engagement pour Territoires de vous vendre le terrain et pour vous-même de l'acquérir, sous réserve principalement, de l'obtention du permis de construire correspondant.

Il ne comprend pas de clause suspensive liée à l'obtention d'un financement.

Le Cahier des Charges de Cession de Terrain vient préciser les engagements du vendeur et de l'acquéreur.

Un acompte de 10 % de la valeur du terrain vous sera demandé, à sa signature.

La signature de votre compromis de vente est un préalable obligatoire à votre dépôt de permis de construire.

## 6. Modalités de la Consultation

### 6.1. Règlement

Le présent appel à candidatures n'obéit à aucun autre règlement que celui que se fixe librement Territoires Publics, et qui se trouve exposé dans les paragraphes qui suivent.

Territoires Publics se réserve le droit d'introduire tout complément ou modification jugés nécessaires et d'en informer au moment opportun les candidats.

Territoires Publics se réserve par ailleurs le droit de ne pas donner suite au présent Appel à Candidature à tout moment, sans qu'il y ait lieu au versement d'indemnité de quelque nature que ce soit.

Cet Appel à Candidature vise à sélectionner le projet d'entreprise le plus adapté à la parcelle et à la localisation. Aussi, les candidats, quel que soit leur nature, doivent justifier d'un projet de développement d'entreprise identifié. Aucun projet de surface en blanc ne sera étudié.

### 6.2. Contenu du dossier à remettre

Les candidats formuleront leur intérêt en adressant un dossier de candidature composé des éléments suivants :

- Lettre d'engagement et expliquant la démarche
- Cadre de réponse renseigné
- Une plaquette de présentation de l'entreprise pourra être jointe à l'envoi.

L'utilisation du cadre de réponse est obligatoire. Tout dossier remis n'utilisant pas le support fourni ne sera pas étudié.

### 6.3. Examen des propositions et suites données au présent appel à candidatures

Territoires Publics et Rennes Métropole examineront les propositions faites par les opérateurs. Seront écartées les propositions incomplètes ou considérées comme non pertinentes.

Il pourra être décidé de rencontrer les opérateurs ayant des propositions complètes et pertinentes, et/ou de leur écrire pour leur demander des précisions ou compléments sur les propositions faites.

Territoires Publics ne souscrit aucune obligation vis-à-vis des candidats, autre que d'examiner avec sérieux et sans a priori les propositions faites et d'engager de bonne foi des discussions en vue de sélectionner le projet le plus pertinent.

Les opérateurs qui remettent une offre acceptent cette règle de libre négociation et ne pourront demander aucune indemnité pour les peines et débours que la participation au présent appel à candidatures leur aura occasionné, et ce pour quelque cause que ce soit.

## 6.4. Chronologie indicative

**Les remises de candidatures se feront uniquement par voie électronique, avant le vendredi 30 Septembre 2022 à 12h, au mail suivant : [servane.grison@territoires-rennes.fr](mailto:servane.grison@territoires-rennes.fr)**

Les candidatures seront analysées en septembre et octobre 2022. Durant cette phase d'analyse, il pourra être décidé de rencontrer les opérateurs ayant des propositions complètes et pertinentes, et/ou de leur écrire pour leur demander des précisions ou compléments sur les propositions faites.

L'ensemble des candidats sera informé du résultat de cette consultation par courrier ou par mail fin septembre.

L'objectif visé est d'avoir sélectionné un opérateur pour la fin du mois d'octobre.

## 6.5. Composition du dossier de consultation

Il se compose des éléments suivants et est téléchargeable à l'adresse [Consultation Promoteurs / Appels à projets | Territoires Rennes \(territoires-rennes.fr\)](#)

1. Le présent cahier des charges
2. Document de présentation de la parcelle
3. Le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères, Environnementales (CPAUPE)
4. Fiche de lot spécifique à la parcelle J
5. Synthèse des règles et prescriptions
6. Le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) type de la ZAC comprenant les limites de prestations et la prescription relative au Photovoltaïque
7. Extrait dwg de la ZAC
8. Les études de sol réalisées pour les espaces publics de la ZAC
9. Le cadre de réponse.

Le PLUI de Rennes Métropole est consultable en ligne : <https://metropole.rennes.fr/consulter-les-documents-du-plan-local-durbanisme-intercommunal-plui>

## 6.6. Renseignements complémentaires

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir en temps utile une demande écrite ou un courriel à :

Servane GRISON, Responsable d'opérations

Tel : 02.99.35.21.03

[servane.grison@territoires-rennes.fr](mailto:servane.grison@territoires-rennes.fr)

TERRITOIRES PUBLICS, 1 rue Geneviève de Gaulle Anthonioz – CS50726-35207 RENNES Cedex 2