MISSION PAE

PÔLE ATTRACTIVITÉ ET RAYONNEMENT

Quéven – LA CROIX DU MOURILLON

Appel à manifestation d'intérêt pour la réalisation d'un village d'entreprises sur une surface 1,7 ha.

Contact : Madame NAUDIN - Chargée d'opérations

02 90 74 73 95 / cnaudin@agglo-lorient.fr

Mission PAE

Quéven – CROIX DU MOURILLON

1 – OBJET DE L'AMI

Pôle
Attractivité et rayonnement

Mission Parcs d'Activités Économiques

Dans le cadre de sa politique d'aménagement économique, Lorient Agglomération souhaite valoriser une unité foncière d'1,7ha immédiatement constructible, située à La Croix du Mourillon à Quéven.

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) a pour finalité la cession en pleine propriété de cette unité foncière à un opérateur pour y développer une offre bâtimentaire de type « village d'entreprise » ou « cité artisanale », constituée d'environ 12 cellules.

Le présent document constitue le règlement de l'AMI.

Pôle
Attractivité et rayonnement

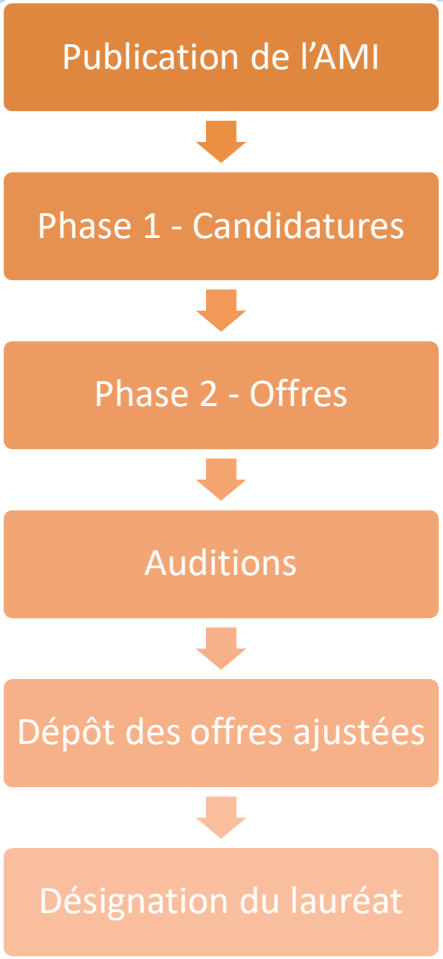
Mission Parcs d'Activités Économiques

Mission PAE

Quéven – Croix du Mourillon

2 – CALENDRIER

- Fin avril 2025 : Publication de l'Appel à Manifestation d'Intérêt
- 20 juin 2025 : Date limite de dépôt des pièces à remettre dans le cadre des candidatures.
- 2 juillet 2025 : Sélection des candidats admis à déposer une offre
- 12 septembre 2025 : Date limite de dépôt des offres.
- Fin septembre 2025 : Organisation d'au moins une audition des candidats ayant remis une offre.
- 31 Octobre 2025 : Date limite de dépôt des pièces finales éventuellement adaptées suite aux auditions.
- Novembre 2025 : Désignation du lauréat, Signature du compromis de vente.



Mission PAE

Quéven – CROIX DU MOURILLON

Pôle
Attractivité et rayonnement

Mission Parcs d'Activités Économiques

3 - CONTEXTE

- 1,7 ha immédiatement constructible;
- Excellentes visibilité et desserte depuis la RD 765
- Proximité rond-point du Mourillon avec accès à la 2x2 voies RN 165
- Site faisant l'objet d'une OAP sectorielle (également disponible en annexe)
- Projet d'aménagement cycles sur la RD 765 par le Conseil Départemental du Morbihan
- Site identifié notamment pour des activités artisanales ou de petites activités productives.
- Les activités commerciales et de loisirs ne sont pas autorisées.

Unité foncière cessible en un bloc et directement urbanisable

Périmètre PAE

Principe d'accès

Aménagements cyclables sur accotement Sud



Mission PAE

Quéven – CROIX DU MOURILLON

Pôle
Attractivité et rayonnement

Mission Parcs d'Activités Économiques

4 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- L'opérateur devra prévoir l'ensemble des aménagements propres à l'opération (voirie y compris accès depuis et vers la RD, eaux pluviales, assainissement, etc.)
- L'opérateur fera son affaire des éventuelles autorisations environnementales à obtenir préalablement au démarrage des travaux. A noter qu'un inventaire faune flore a été anticipé par Lorient Agglomération, dans l'hypothèse de la nécessité de procéder à un examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale.
- L'opérateur devra prévoir une bande végétalisée de minimum 6 mètres au droit des habitations existantes à l'Est.
- L'opérateur devra opter pour une gestion intégrée des eaux de pluie, en privilégiant des revêtements perméables et en minimisant ses rejets pluviaux dans le réseau public.
- L'espace « public » prévu dans l'OAP pourra être un espace commun dont la surface devra être dimensionnée au plus juste au regard de l'opération



Schéma à valeur indicative

Mission PAE

Quéven – CROIX DU MOURILLON

Pôle
Attractivité et rayonnement

Mission Parcs d'Activités Économiques

4 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT (suite)

Intégration urbaine et paysagère

L'opérateur indiquera le traitement prévu des limites du projet, qui seront les vitrines du village d'artisans.

- Sur la RD765, menant vers Lorient, la « façade » du village artisan pourra être traité par l'affirmation d'une vitrine, avec des façades ouvertes et travaillées, ou par un traitement paysager dans un esprit de haie bocagère.
- En lisière avec l'espace agricole, le site est également très ouvert, avec un potentiel, soit de vitrines qui peuvent être composées par différents volumes et accompagnées d'une végétation basse, soit de traitement paysager de type bocager.
- Le long des habitations, une frange végétale doit permettre de bien séparer les fonctions, et d'assurer un filtre visuel suffisant entre les activités et les habitations. Cette frange paysagère peut être utilisée pour une fonction hydraulique (noue paysagère).



Le long des habitations
Une frange végétale dense / un filtre visuel entre les activités et les habitations

Façade sur la RD765
Une façade d'accès :
- Vitrines accompagnées de végétation basse
- Haie bocagère
- Autre proposition de mise en valeur

Lisière avec la zone agricole
Une transition à proposer :
- Vitrines accompagnées de végétation basse
- Lisière bocagère avec quelques percées possibles

Quéven – CROIX DU MOURILLON

4 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT (suite)

Pôle
Attractivité et rayonnement

Mission Parcs d'Activités Économiques

Intégration urbaine et architecturale

Les enjeux en termes d'insertions urbaines et architecturales sont guidées par le programme, qui requiert une efficacité constructive et fonctionnelle, tout en mettant en valeur les activités.

Une attention sera à porter sur l'insertion dans le grand paysage, avec des vues ouvertes depuis les zones agricoles. A ce titre, des teintes naturelles sont recommandées ; tout en pouvant apporter des matériaux « différenciants » qui donneront l'identité au site.

Pour anticiper le confort d'été à l'intérieur des locaux, l'opérateur devra privilégier les teintes « intermédiaires » ; les teintes sombres sont à proscrire pour leur capacité à accumuler la chaleur, et les teintes trop claires se fondent difficilement dans le paysage agro-naturel.





Exemple : Village artisanal Godard au Bouscat (33), Conception Compagnie architecture





Exemple :Cité artisanale à Valbonne (06), Conception Comte & Vollenweider architectes

Mission PAE

Quéven – CROIX DU MOURILLON

Pôle
Attractivité et rayonnement

Mission Parcs d'Activités Économiques

5 - ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

- Locaux mixtes de petites superficies pour des activités manufacturières et artisanales, accessibles à l'achat ou à la location.
- Conception d'ensemble permettant une densification maximale de la parcelle (en conformité avec le PLU)
- Optimisation de la surface de plancher à construire grâce à la verticalisation des volumes (y compris petits volumes de montage/production à l'étage)
- Conception de projet s'inscrivant dans les enjeux de la Loi Climat et Résilience
- Trames de locaux flexibles, adaptables, réversibles, évolutives afin de répondre aux besoins spécifiques de chaque preneur.
- Stationnements mutualisés notamment pour les véhicules légers.
- Optimisation des flux
- Façades intégrant qualité architecturale et rythme afin de casser l'impression de monotonie sur de grandes longueurs.
- Zones de livraisons et de déchargement non visibles depuis les axes principaux.
- Possibilité d'une aire de déchargement mutualisée
- Espaces de vie communs type « place de village »

Quéven – CROIX DU MOURILLON

Pôle
Attractivité et rayonnement

Mission Parcs d'Activités Économiques

6 - PIECES A REMETTRE DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION

PHASE 1 - CANDIDATURE

Pièce 1 Une note concise (10 pages A4 recto verso) maximum, intégrant la présentation de l'entreprise* candidate et de ses principales références.

Pièce 2 Un extrait de Kbis de l'entreprise*

Pièce 3 Le recueil des chiffres d'affaires de l'entreprise* sur les 3 derniers exercices disponibles

Pièce 4 Une attestation d'assurance responsabilité civile de l'entreprise*

Pièce 5 Des certificats de qualification professionnelle et de qualité des principaux dirigeants de l'entreprise*

Pièce 6 Une déclaration sur l'honneur dument datée et signée que l'entreprise* n'est pas en situation de liquidation ou de redressement judiciaire, sans habilitation à poursuivre son activité

Pièce 7 Une déclaration sur l'honneur dument datée et signée que l'entreprise*est à jour de ses obligations sociales et fiscales (*ou des entreprises constituant le groupement candidat le cas échéant).

PHASE 2 - OFFRE

Pièce A Une note concise (20 pages A4 recto verso) maximum, intégrant la présentation d'une part, de l'équipe de maîtrise d'œuvre identifiée pour concevoir le projet, d'autre part du parti pris architectural, environnemental et urbanistique envisagé.

Pièce B Une esquisse du ou des projet(s) de construction à une échelle adaptée précisant les implantations, voies, espaces libres paysagers, dispositifs de rétention des eaux pluviales ect.

Pièce C Une modélisation sommaire non texturée permettant d'apprécier les volumes globaux et l'insertion du projet dans son environnement.

Pièce D Un cadre de réponse complété (fichier Excel qui sera communiqué par Lorient agglomération aux candidats s'étant manifestés pour remettre une offre).

Quéven – CROIX DU MOURILLON

Pôle
Attractivité et rayonnement

Mission Parcs d'Activités Économiques

7 - MODALITÉS DE DEPOT

La remise des candidatures doit intervenir avant le 20 juin 2025 12h00.

La remise des offres doit intervenir avant le 12 septembre 2025 12h00.

- Les offres sont à adresser ou déposer sur support électronique uniquement à l'adresse suivante (Cachet de la poste faisant foi) :

« Maison de l'Agglomération

Quai le Péristyle Lorient

PÔLE ATTRACTIVITÉ ET RAYONNEMENT
BP 20001

56314 LORIENT Cedex »

OU à l'adresser électronique suivante :

cnaudin@agglo-lorient.fr

- Contact pour toute question relative au présent AMI :

Chahines NAUDIN

Chargée d'opérations

02 90 74 73 95

Quéven – CROIX DU MOURILLON

8 - DURÉE DE VALIDITÉ DES OFFRES

- Durée de validité des propositions : Les offres doivent être valables pendant une période de 12 mois, à compter de la date limite de remise des offres fixée au présent règlement.
- Les offres remises à Lorient Agglomération conserveront un caractère confidentiel
- Lorient Agglomération se réserve la possibilité de faire évoluer les pièces du présent AMI en cours de consultation.
- Lorient Agglomération se réserve la possibilité de déclarer sans suite le présent appel à manifestation d'intérêt sans avoir à justifier son choix auprès des candidats.

Pôle
Attractivité et rayonnement

Mission Parcs d'Activités Économiques

Mission PAE

Quéven – CROIX DU MOURILLON

9 - INSPIRATIONS

Pôle
Attractivité et rayonnement

Mission Parcs d'Activités Économiques



Anglet



Valbonne Sophia Antipolis



Floirac



Wargnies-le-Grand

Quéven – CROIX DU MOURILLON

Pôle
Attractivité et rayonnement

Mission Parcs d'Activités Économiques

10 - CRITÈRES DE NOTATION

La sélection de l'offre sera réalisée sur la base d'une notation de la Pièce 1, sur 100 points dont :

- 40 points sur l'offre de valorisation foncière proposée par le candidat en euros HT
- 60 points sur les références du candidats et qualités du projet présentée à travers les pièces visées à l'article 6 du présent règlement.

Quéven – CROIX DU MOURILLON

11 – AUDITIONS

Les auditions se dérouleront dans les conditions de confidentialité suivantes :

- Aucun élément du dossier d'un candidat ne sera communiqué aux autres candidats sans son accord écrit,
- Chaque candidat aura la possibilité de signaler pendant l'audition, les éléments de sa candidature présentant un caractère particulier de confidentialité.

Pôle
Attractivité et rayonnement

Mission Parcs d'Activités Économiques

Pôle
Attractivité et rayonnement

Mission Parcs d'Activités Économiques

ANNEXES

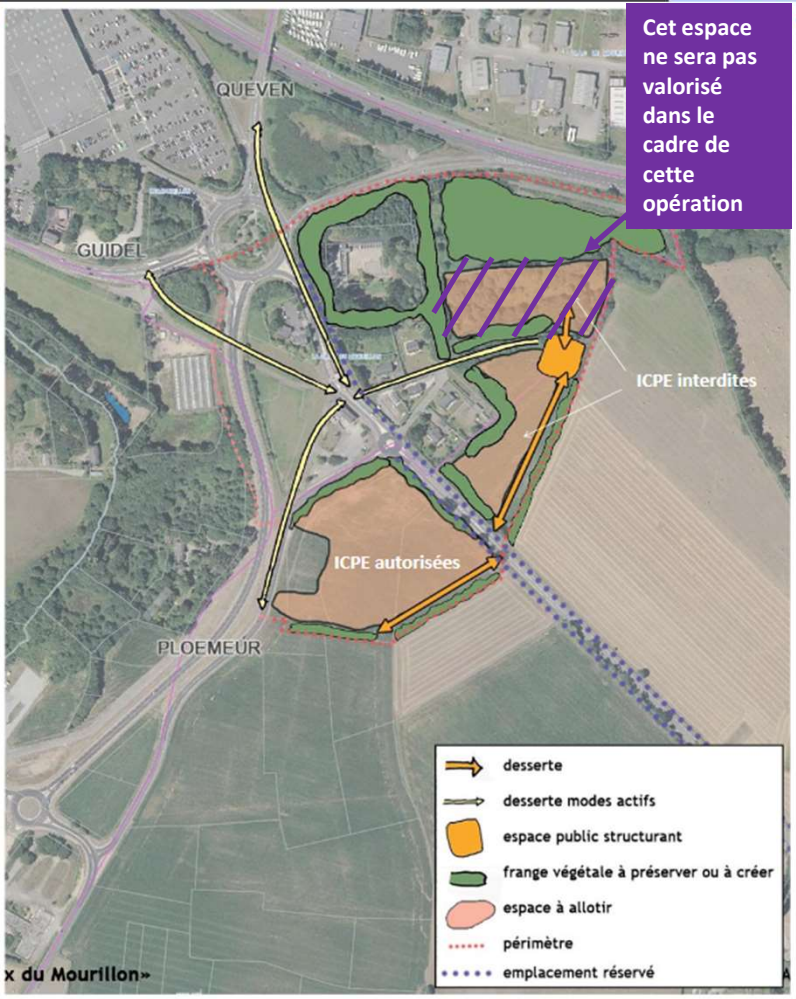
Pôle
Attractivité et rayonnement

Mission Parcs d'Activités Économiques

Mission PAE

Quéven – Croix du Mourillon

OAP n°9 – PLU de Quéven –



Cet espace ne sera pas valorisé dans le cadre de cette opération

ENJEUX

- Qualifier l'axe de la RD 765 ;
- Préserver les zones humides et les espaces boisés ;
- Limiter l'impact visuel de l'opération ;
- Tenir compte de la complexité du trafic routier et des modes de déplacements actifs ou collectifs ;
- Offrir un aménagement exemplaire (qualité, densité ...) ;
- Compléter le maillage de cheminements à l'échelle de la commune ;
- Minimiser les risques technologiques.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Accès et desserte

- Les accès à l'opération des véhicules s'effectuent depuis la RD765 et doivent être adaptés aux gabarits des poids-lourds ;
- Les parcelles sont accessibles par une voie de desserte interne ;
- En partie nord, une place vient terminer la voie de desserte permettant le retournement des véhicules. Elle constitue un espace public structurant par son positionnement central ;
- Les cheminements sont connectés à la RD 765 à partir du lieu-dit la Croix du Mourillon, permettant une liaison rapide vers les arrêts de bus et les pistes cyclables vers Plœmeur, Quéven et Guidel ;
- Une aire de stationnements mixtes (voiture + vélos + bornes de recharge électrique + covoiturage) doit être aménagée dans la zone ou ses abords. Cette aire doit être connectée efficacement à l'ensemble de la zone d'activités ainsi qu'aux arrêts de transport collectif par les cheminements à réaliser.

Maillage vert

- Les talus boisés existants et les boisements de qualité sont préservés ;
- En partie basse, les noues de rétention et ouvrage de rétention font l'objet d'un traitement paysager qualitatif en cohérence avec la zone humide existante ;
- En parties sud et est, en transition avec les terres agricoles, une frange végétalisée est créée pour limiter l'impact visuel de la zone d'activités depuis l'espace public et les hameaux environnants ;
- De la même manière, le traitement végétalisé des abords des routes (départementales et communales) sont qualitatifs et constituent une barrière visuelle sur les fonds de parcelles.

Implantation

Les constructions sont positionnées de manière privilégiée en bordure d'espace public.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne sont autorisées que dans la partie située au sud-ouest de la RD 765.

PROGRAMMATION

Le projet de zone d'activités de la Croix du Mourillon est destiné aux entreprises dites « polarisées », c'est-à-dire aux activités de service aux entreprises, fournisseurs, production ...

Le découpage des lots doit permettre une optimisation du foncier à disposition ; la taille des lots doit être limitées aux stricts besoins évalués : le découpage doit ainsi permettre le plus possible de subdiviser des lots ou au contraire de les regrouper pour créer des macro lots en fonctions des besoins identifiés.