

APPEL A PROJETS

**L'ÂME BRETONNE :
UN PROJET TOURISTIQUE DANS UNE ANCIENNE ECOLE**



Lannion-Trégor
AMÉNAGEMENT
Lannuon-Treger Aozadur



SOMMAIRE

Partie 01 **ACTEURS** **DE L'APPEL A PROJET**

pages 06 & 07

Partie 02 **ENVIRONNEMENT** **DE L'APPEL A PROJET**

pages 08 & 09

Partie 03 **PERIMETRE** **DE L'APPEL A PROJET**

pages 14 & 15

Partie 04 **DEROULEMENT** **DE L'APPEL A PROJET**

pages 24 & 25



PARTIE 01

ACTEURS DE L'APPEL A PROJET

Société mandatée pour mener l'Appel à projet

La société LANNION TREGOR AMENAGEMENT, représentée par Mr Guirec ARHANT en tant que Directeur Général

Adresse : 1 rue Monge, 22 300 LANNION

Courriel : splalta@lannion-tregor.com

Plateformes de dématérialisation : <https://marches.megalis.bretagne.bzh>

Personne publique propriétaire du site

La Ville de PLEUBIAN, représentée par M. Loïc MAHÉ en tant que Maire.





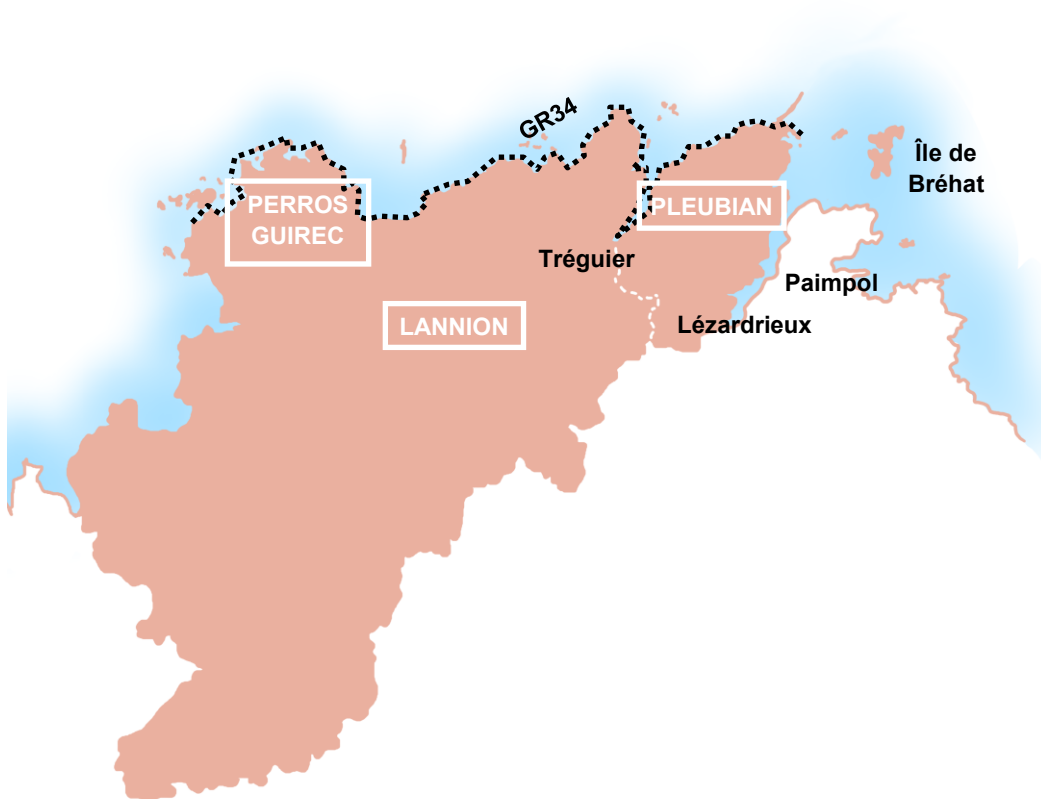
PARTIE 02

ENVIRONNEMENT DE L'APPEL A PROJET

Bretagne Nord, territoire du Trégor

C'est au nord de la Bretagne, dans le département des Côtes-d'Armor bien connue pour la diversité des paysages saisissants qu'elle offre, que se situe l'objet de l'appel à projet.

Ceinturé d'un littoral découpé, de plages de sable fin, de falaises escarpées, de forêts verdoyantes et de vallées paisibles, le **territoire du Trégor** séduit par son authenticité, son patrimoine riche et sa nature préservée. Tous ses atouts le classe en tant que 1er territoire touristique des Côtes d'Armor.



Site de l'Office du tourisme : <https://www.bretagne-cotedegranitrose.com>



Centre ville , TREGUIER

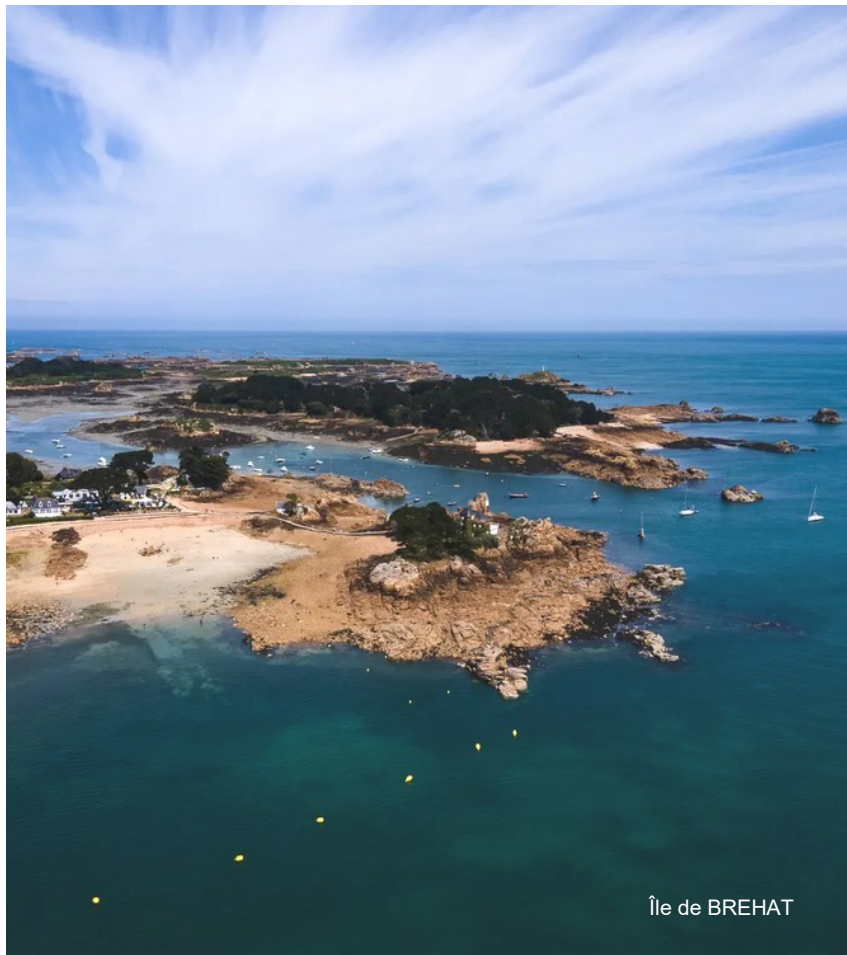


Port de plaisance, PAIMPOL

Des alentours touristiques riches et diversifiés

À quelques kilomètres de la Presqu'île se trouve **Tréguier** qui séduit par sa cathédrale gothique et ses ruelles médiévales pleines d'histoire. A 17 km se trouve **Paimpol** qui vibre au rythme de ses traditions maritimes via son port emblématique et de ses marchés colorés. Plus prêt encore se trouve **Lézardrieux**, au cœur de l'estuaire du Trieux, charmant les visiteurs par son ambiance paisible et ses paysages sauvages. Sans oublier que face à la côte de Pleubian, se trouve la superbe **île de Bréhat**, véritable joyau surnommée "l'île aux fleurs", accessible en quelques minutes de bateau depuis Paimpol et idéale pour une escapade sans voiture.

Enfin, les randonneurs sont comblés par le **GR34** qui longe la spectaculaire côte de granit rose depuis Pleubian jusqu'à **Tregastel** en passant par **Perros-Guirec**, et offrant des panoramas à couper le souffle entre landes, falaises et criques préservées.



Île de BREHAT



Port Torrubia, LEZARDRIEUX

Le territoire est devenu l'un des hauts lieux du tourisme de randonnée en France, notamment grâce à l'exceptionnel **sentier des douaniers du GR34**. Ce dernier s'étendant sur plus de 2 000 kilomètres le long du littoral breton, le sentier mythique traverse des paysages marins d'une rare beauté à la diversité et au charme pittoresque préservé.

C'est l'un des itinéraires de grande randonnée les plus fréquentés de France, avec près de **9 millions de passages par an** sur l'ensemble du tracé.

Le sentier des Douaniers permet une **exploration douce et immersive** des territoires, favorisant le slow tourisme et le contact direct avec la nature et les habitants tels que des sentiers de randonnée pédestre et des itinéraires cyclables.



La randonnée étant un moteur de développement touristique local attirant un public à pouvoir d'achat (randonneurs itinérants, retraités actifs, familles sportives), il est nécessaire de développer des infrastructures répondant à leurs besoins de proximité tels que des hébergements, restaurants, commerces et artisans locaux.

Activités Economiques & Touristiques



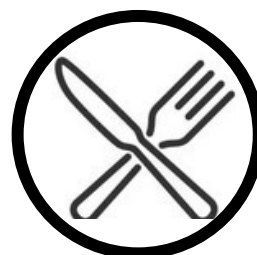
150

Gîtes & Locations touristiques



2

Campings



3

Restaurants



3

Superettes



1

Marché local hebdomadaire



Il est à noter que l'on ne dénombre pas d'hôtel implanté directement sur la presqu'île de Pleubian.

Pour retrouver de telles offres de services il faut aller sur les communes de :

- TREGUIER
- PAIMPOL
- LEZARDRIEUX

La presqu'île de Pleubian, une étape unique



Sillon de Talbert, PLEUBIAN

Au cœur de cette dynamique, la **presqu'île de Pleubian** représente une étape emblématique du GR34, tant pour la beauté de ses paysages que pour sa biodiversité remarquable, grâce au Sillon de Talbert : véritable curiosité naturelle s'étendant tel un **doigt de sable et de galets long de 3 km**, le Sillon de Talbert est une **étape unique en Europe**.

Classé **Espace Naturel Sensible** et intégré au réseau Natura 2000, il attire **plus de 100 000 visiteurs** par an. C'est un **lieu d'observation ornithologique majeur**, prisé par les amateurs de nature et de photographie.

Les amoureux de patrimoine ne seront pas en reste grâce à la présence de nombreuses églises, calvaires, menhirs et le sémaphore de Creac'h Maoût qui témoignent de l'histoire locale.

La proximité avec l'île de Bréhat (accessible depuis le bac de Paimpol ou Lézardrieux) ou la présence du phare des Héaux parfait le cadre unique de ce terroir préservé.



Creac'h Maoût, PLEUBIAN





Table d'orientation

Un écrin environnemental à deux pas

Située à proximité immédiate de la mer, l'école bénéficie d'un environnement propice aux promenades à pied, à moins d'un kilomètre du Conservatoire du littoral et de la réserve naturelle régionale du Sillon de Talbert, reconnue pour la richesse et la préservation de sa faune et de sa flore. Depuis 2011, l'établissement accueille la Réserve naturelle sous le nom de « **Maison du Sillon** ». Ce lieu centralise les services et les activités dédiés à la découverte du site (visites guidées, expositions, conférences) et favorise les échanges entre gestionnaires, randonneurs et passants.

A moins de 1,5km à pieds de l'école se trouve également le sémaphore de Créac'h-Maout, perché sur la côte sauvage de Pleubian. Le vestige veille sur le littoral et la navigation dans cette zone stratégique de la Manche. Installé sur un promontoire offrant une vue dégagée sur la mer, il faisait partie du réseau national de surveillance maritime géré par la Marine nationale. Sa mission principale étant d'assurer la sécurité des usagers de la mer, en surveillant le trafic maritime, en signalant les situations à risque et en participant aux opérations de sauvetage en mer.



Les grandes intentions de ce projet sont de préserver le caractère paisible et sauvage de la péninsule tout en s'insérant dans les besoins de la dynamique touristique déjà existante et porté par la commune.

Il est à noter que dans cette même dynamique un projet de **Espace de Bien-être Marin** est en cours sur la commune. Ce futur centre a pour ambition de mettre en valeur le patrimoine naturel environnant tout en proposant des services de bien-être et de détente, dans une démarche respectueuse de l'environnement tout en bénéficiant d'une situation littorale unique (cf carte ci-dessus).



Un espace bien-être marin sur la Presqu'île à venir

Le projet de création d'un espace bien-être marin a obtenu l'avis favorable des bâtiments de France ainsi que l'accord des services de l'Etat en 2025 suite au dépôt du permis de construire fin 2024.

Le projet prévoit la requalification d'un ensemble patrimonial situé en front de mer dont la commune est propriétaire. Le bâtiment dont on voit la projection ci-dessus une fois la requalification faite se déploiera sur 1 217m² de SDP auquel s'ajoutera les locaux techniques.

L'ensemble est idéalement situé car en partie dans la bande de 100m du Littoral mais hors des limites du recul du trait de côte à 100 ans, avec une vue sur mer à 180° donnant à voir le phare des Héaux de BREHAT ainsi que le Sillon de Talbert et la réserve naturelle régionale en cours d'extension (1 000 hectares à ce jour).

Le programme prévoit un SPA Marin avec bassin intérieur auquel seront associé un restaurant, un bar, une salle de réunion et une boutique. Ce projet représente une véritable opportunité pour la commune de Pleubian tant sur le plan économique, touristique et l'aménagement du territoire presqu'îlien.







PARTIE 03

PERIMETRE DE L'APPEL A PROJET

Un patrimoine plein d'histoires, tourné vers l'avenir

L'école de L'Armor-Pleubian est un témoin de l'histoire éducative de la région. Sa construction au début du XXe siècle reflète les efforts de la commune pour offrir une éducation accessible à ses habitants.

D'abord école des filles de L'Armor à son ouverture en 1932, elle a été transformée au fur et à mesure du temps en école maternelle accueillant les enfants de la commune. Elle ferme ses portes en 2017 en raison de la baisse des effectifs des écoliers.

Aujourd'hui, le bâtiment représente un patrimoine architectural et historique important pour la communauté locale. Dans ce contexte la commune de Pleubian souhaite développer une nouvelle offre touristique sur ce site dont elle est actuellement propriétaire dans le cadre d'une vente à charge.

Elle lance dans ce contexte la présent Appel à Projet afin de recenser des acteurs immobiliers et touristiques susceptible de donner une seconde vie à l'ensemble bâti pour répondre aux besoins touristiques en perpétuelle expansion.



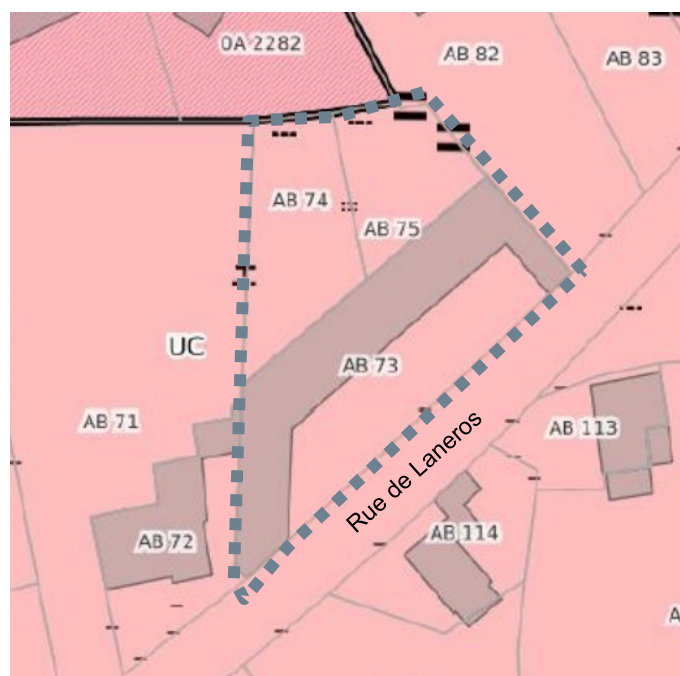
Contexte urbain et état des lieux

Le site est inscrit dans une zone UC au PLU s'agissant d'une zone principalement d'habitat, mais aussi de services, d'activités et d'équipements (cf plan ci-contre), .

Le site est inscrit en secteur ABF mais pas en site classé de par sa proximité avec le littoral des zones protégées (avis consultatif).

Donnant directement sur la rue de Laneros, la rue structurante du bourg, l'école déploie trois corps de bâti en pierre et ardoise, son préau et une salle de garderie autour d'une cour minérale dans la plus pure tradition des écoles bretonnes.

En arrière de site se trouve un jardin arboré par un majestueux marronnier, une grande surface enherbée et un linéaire d'hortensias plantés le long de la façade arrière du bâtiment.



Extrait du PLU de L'Armor Pleubian



Concernant les stationnements il est attendu que ces derniers soient dans le jardin. Le but est ainsi de dissimuler les stationnements en arrière plan et de permettre à la cour minérale de garder la mise en valeur de l'ensemble principal visible depuis la rue. Néanmoins la cour minérale pourra être utilisée pour tout ce qui est livraison ou autre stationnement très ponctuel et PMR.

Pour permettre un accès véhicule léger au jardin il est prévu la mise en place d'une servitude de passage via les parcelles AB71 & AB72. Le principe d'accès au jardin depuis la rue de Lanéros se ferait donc



Rue de Laneros

Etat des lieux et diagnostics



L'état général du patrimoine bâti est bon, l'école ayant fermé en 2017. Les diagnostics menés par la commune ont néanmoins révélé la présence de plomb & d'amiante. Un diagnostic parasitaire a également été fait ne révélant pas d'infestation de termites. Seul des traces d'insectes type petites vrillettes ont été relevé. Il est précisé dans le diagnostic qu'aucune présence de mérule n'a été visualisé.

La consommation annuelle en énergie est estimée à 464kWh ep/m² (classe E) et le taux des émissions est de 140kg eqCO₂/m² (classe F).

Un pré-diagnostic écologique fait apparaître la nécessité de procéder à deux prospections complémentaires ciblées de par la présence d'espèces protégées concernant les nids d'Hirondelle de fenêtre et les chauves-souris au sein des combles du bâtiment central.

La commune a fait intervenir un géomètre début 2025 pour obtenir l'ensemble des niveaux & façades en PDF & DWG.

Enfin les Domaines ont estimé la valeur vénale du bien à 360 000€ HT pour une SDP d'environ 515m².







Cadre et attentes de l'Appel A Projet

La commune de Pleubian propose la vente de l'ensemble du patrimoine bâti et foncier pour la réalisation d'hébergements touristiques à la location destinés à répondre aux besoins du territoire.

L'opérateur retenu sera celui qui proposera un projet de qualité répondant aux mieux aux attentes et objectifs de la commune de Pleubian.

Les candidats éventuels sont invités à leurs frais exclusifs à procéder ou à faire procéder à toutes vérifications ou audits de nature technique, administrative ou juridique. Ils ne pourront mettre en cause la responsabilité de la commune de Pleubian et de la SPLA LTA en raison d'éventuelles insuffisances ou inexactitudes du dossier de consultation. En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils aient obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part.





ICI



PARTIE 04

DEROULEMENT DE L'APPEL A PROJET

Modalités de la consultation d'opérateurs

Date limite de réception des propositions : 25 juillet 2025 à 16:00

Etapes de l'AAP:

- **Lancement de l'AAP** : 11 juin 2025
- **Remise de l'offre initiale** : 01 août 2025 avant 16h00
- **Sélection des candidats pour l'audition & envoi des questions** : 02 septembre 2025
- **Auditions des opérateurs** : 18 septembre 2025
- **Remise de l'offre finale** : 02 octobre 2025
- **Sélection de l'équipe retenue** : 16 octobre 2025

Demande de renseignements & visite des lieux :

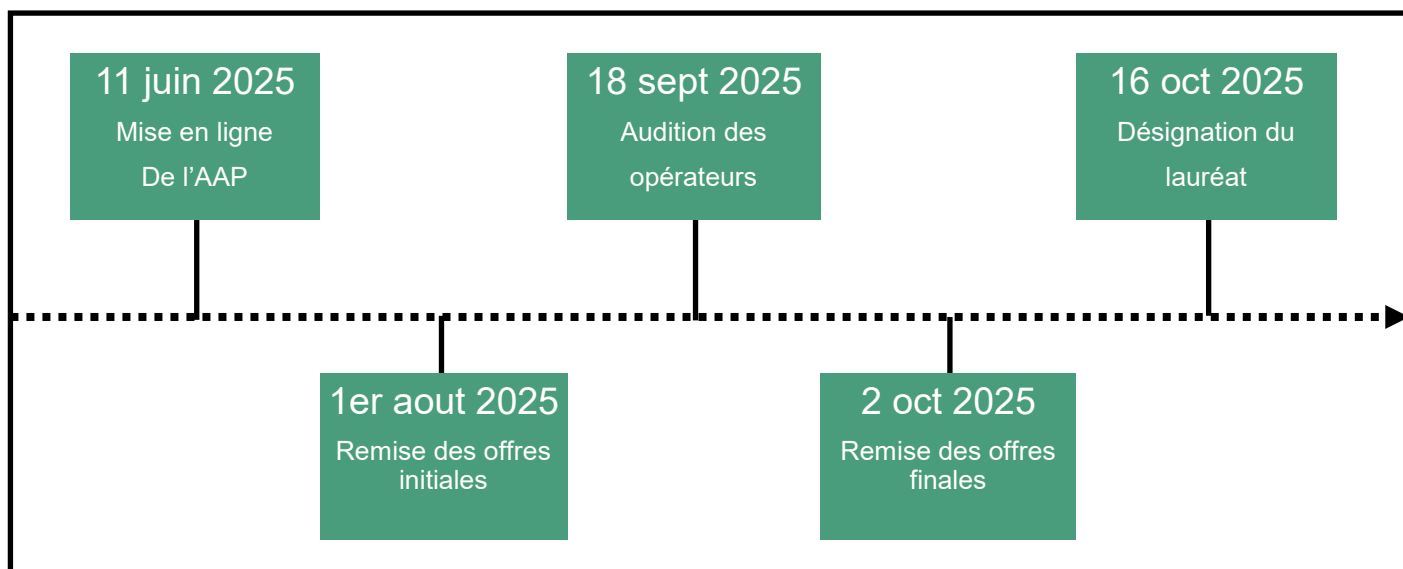
Les demandes de renseignements doivent être adressées au moins 10 jours avant la date limite de réception des offres initiales, soit le 22 juillet 2025 17h00, à : splalta@lannion-tregor.com

La prise de rdv pour les visite est **OBLIGATOIRE** et se fera auprès de la SPLA LTA à l'adresse suivante : splalta@lannion-tregor.com

La visite préalable des lieux est **OBLIGATOIRE** et sera possible sur 2 dates à savoir :

- Jeudi 26 juin 2025 à 14h30
- Jeudi 10 juillet 2025 à 14h30

PLANNING :



Composition du dossier de réponse

Remise des offre initiales :

Les opérateurs souhaitant répondre à l'Appel à projet auront à produire un dossier de remise d'offre comprenant les éléments suivants :

- Une présentation de l'équipe où la compétence en architecture **du patrimoine** sera valorisée. Il faudra également présenter **trois références détaillées de chacun des membres du groupement** sur des projet similaire ou équivalent avec synthèse des caractéristiques du programme (année, programmation, etc.) ;
- Une **note d'intention générale** (10 pages recto-verso maximum) permettant au candidat de montrer sa motivation, son intérêt sur les dispositifs et montages demandés ainsi que sa compréhension des enjeux. Cette note présentera l'intention du candidat en réponse au présent cahier des charges ;
- Une notice présentant la gouvernance, le montage juridique, ainsi que le mode de gestion envisagé du programme à vocation touristique ;
- Une présentation du programme envisagé, illustré de plans schématiques de chaque niveau ;
- Un calendrier prévisionnel ;

- Une notice présentant le montage financier et la tarification envisagée du projet, annonçant les prix de vente des logements ainsi ceux de location du local ;
- Un bilan financier prévisionnel ;
- Une offre d'acquisition du foncier. L'offre devra impérativement correspondre à la valeur vénale du bien et sera comparée à l'évaluation domaniale sollicitée pour la cession.

Les critères pris en considération pour déterminer la meilleure offre seront :

- Capacités du candidat ;
- Références du candidat ;
- Prix d'achat du bâtiment ;
- Bilan financier prévisionnel ;
- Programme envisagé ;
- Proposition de montage (Acquisition et gestion du programme d'hébergement) ;
- Planning prévisionnel ;
- Approche méthodologique ;
- Valeur environnementale / patrimoniale de l'offre

Les offres initiales seront à déposer à l'adresse suivante en version dématérialisée :

<https://www.megalis.bretagne.bzh>

Audition des opérateurs :

Les opérateurs retenus seront conviés à une audition qui se tiendra distinctement avec chaque équipe et qui permettra de présenter leur projet, d'échanger sur son contenu, notamment sur les questions et observations qui auraient pu être soulevées en amont et permettant ainsi au candidat d'affiner son offre.

L'audition se fera en présence des services de la Commune de Pleubian et de la SPLA LTA. Les modalités précises du déroulement de cette audition seront précisées aux candidats retenus à l'issue de la sélection des offres initiales.

Remise des offres finales:

Les opérateurs remettront une offre finale, actualisée à la suite de l'audition des opérateurs. Elle comprendra les éléments attendus au stade de l'offre initiale et sera complétée et actualisée par le candidat suite aux échanges qui seront intervenus dans le cadre de l'audition.

Les offres finales seront à déposer à l'adresse suivante en version dématérialisée :

<https://www.megalis.bretagne.bzh>

La SPLA LTA se réserve le droit d'introduire tout complément ou modification qu'elle jugera nécessaire et d'en informer au moment opportun les opérateurs immobiliers. La SPLA LTA se réserve par ailleurs le droit de ne pas donner suite à la consultation à tout moment, sans qu'il y ait lieu au versement d'indemnité de quelque nature que ce soit.

La SPLA LTA examinera les propositions faites par les opérateurs : seront écartées les propositions incomplètes.

Lors de l'audition des candidats, il pourra être demandé aux opérateurs retenus sur la base de propositions complètes et pertinentes, de donner des précisions ou compléments sur les propositions faites.

La SPLA LTA 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.

Liste des annexes au cahier des charges:

01_ Diagnostic amiante, plomb, état parasitaire & DPE ;

02_ Relevé de géomètre niveaux & façades PDF & DWG ;

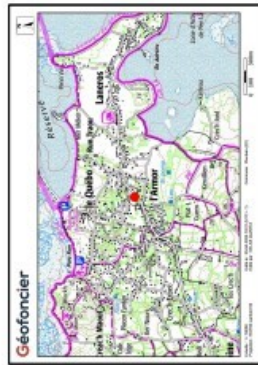
03_ Pré-diagnostic écologique réalisé par le service Environnement de LTC.



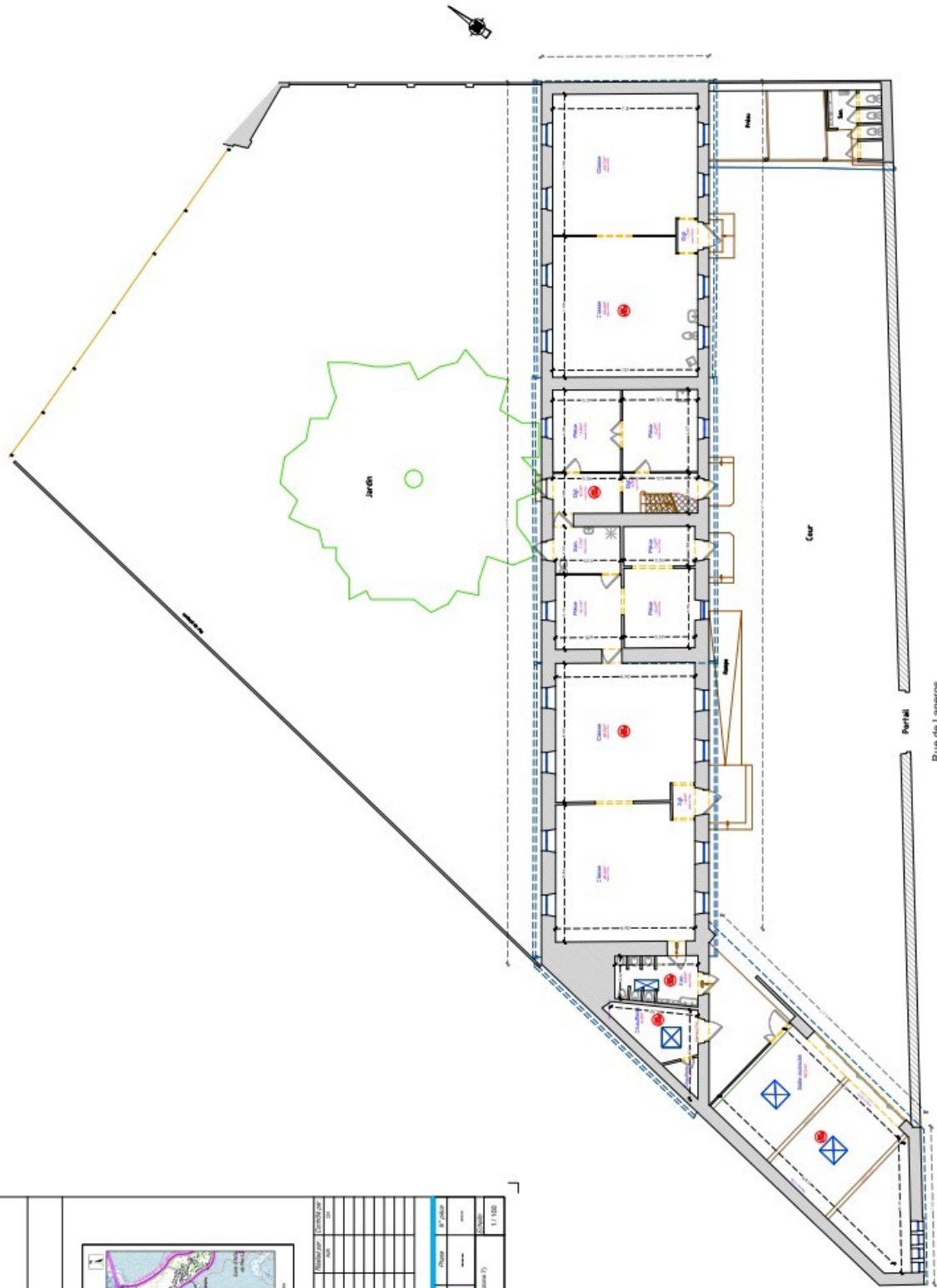
Pointe de Pen Lan, PLEUBIAN



Relevé du bâtiment



 <p>Quarta FOTOGRAFIE, MESSURES 3D ASSISTANCE DES LAMPEDES DESIGN, DÉCORATION DESIGN D'INTERIEUR</p> <p>10, rue de la République - 92000 Nanterre Tél : 01 47 52 74 40 - 06 99 00 10 10</p>		<p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p> <p>A : Accueil</p> <p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p> <p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p>		<p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p> <p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p> <p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p> <p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p>		<p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p> <p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p> <p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p> <p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p>	
<p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p> <p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p> <p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p> <p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p>		<p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p> <p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p> <p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p> <p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p>		<p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p> <p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p> <p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p> <p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p>		<p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p> <p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p> <p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p> <p>ENTRÉE : Accueil de la clientèle</p>	



Rue de Laneros