

Ville de Pont-l'Abbé
Site des anciens locaux de la DDTM 1, rue Saint-Jacques

DOSSIER DE CONSULTATION

Cahier des charges

Appel à projets

Création d'un établissement commercial
de type bar-restaurant

Date de remise des dossiers de candidature :

16 SEPTEMBRE 2024 – 17h



Table des matières

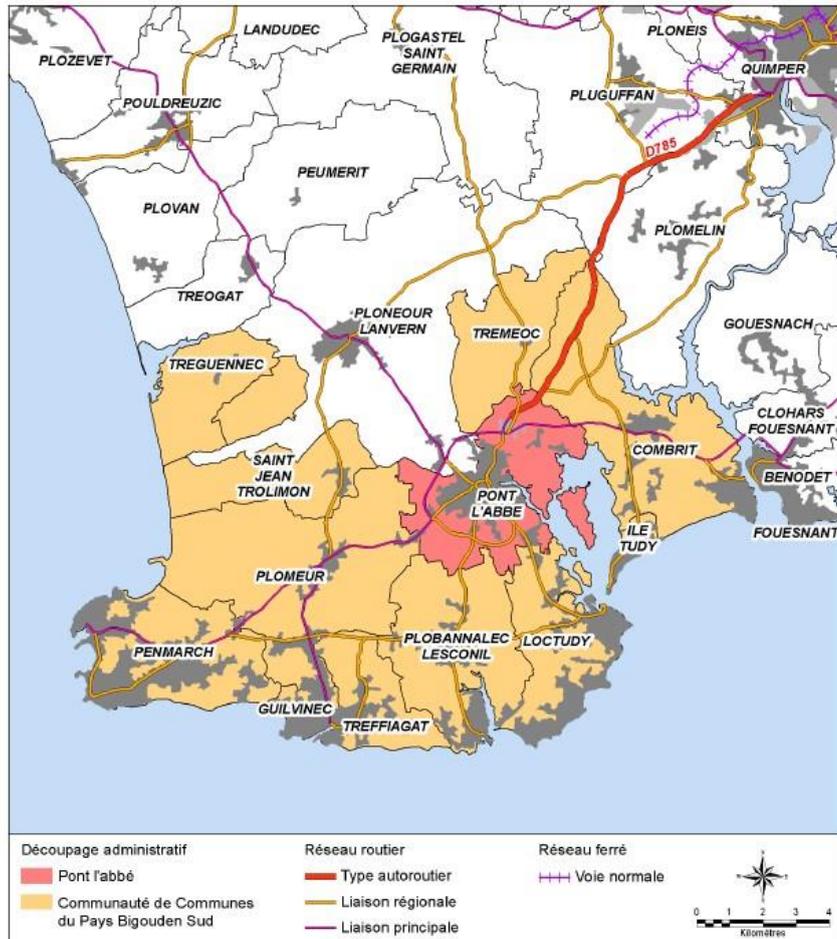
Table des matières	1
1. Contexte urbain général de Pont-l'Abbé	3
1.1. Cadre patrimonial	3
1.2. Caractéristiques socio-démographiques.....	4
1.3. Dispositions règlementaires	4
2. Contexte de l'opération	8
2.1 Une situation exceptionnelle.....	8
2.2 Un plan de circulation en cours d'élaboration.....	8
2.3 Un projet de réaménagement du quai de Pors-Moro	10
2.4 Le foncier à vendre	10
3. Intentions du projet	11
3.1 Un établissement commercial de qualité.....	11
3.2 Un projet intégré au contexte urbain	11
4. Modalités détaillées de la consultation	12
4.1 Retrait des dossiers de consultation	12
4.2 Modalités de participation	12
4.3 Contenu des candidatures	12
4.4 Conditions de réception des candidatures.....	13
4.5 Critères de sélection du lauréat.....	13
5. Contacts et renseignements	14

La présente consultation est initiée par la Ville de Pont-l'Abbé et a pour objet de retenir un porteur de projet afin de lui céder les bâtiments situés 1, rue Saint-Jacques (anciens locaux de la DDTM) en vue de créer un établissement commercial de type bar-restaurant. L'appel à projets sera donc suivi par la signature d'un acte de vente. Les autorisations d'urbanisme relatives à ce projet seront délivrées au regard du présent cahier des charges et de la réglementation d'urbanisme applicable.



1. Contexte urbain général de Pont-l'Abbé

Pont-l'Abbé, commune littorale par sa position de fond de ria et rétro-littorale par son activité économique, est localisée à une quinzaine de kilomètres au sud-ouest de l'agglomération quimpéroise. D'une superficie de 1 821 hectares, la ville de Pont-l'Abbé est un carrefour commercial de la Cornouaille. Son marché hebdomadaire et ses 300 boutiques ouvertes toute l'année sont le reflet de l'attractivité dont bénéficie la ville. Avec 9000 habitants environ, elle constitue la ville-centre du territoire de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud. Onze autres communes, aux identités très diverses, confortent la ville-centre de Pont-l'Abbé, en formant une intercommunalité de plus de 38.000 habitants (recensement 2018).



1.1. Cadre patrimonial

Pont-L'Abbé est un site de fond d'estuaire. L'habitat s'est développé de part et d'autre d'un pont qui sépare la ria de l'étang. Des moulins à marée furent édifiés sur ce pont qui était commandé par le château des barons, aujourd'hui mairie et musée de la ville.

La commune est composée d'un patrimoine bâti riche (château, chapelle, monastère, églises, ...) mais accueille également une diversité importante de paysages : le centre-ville, le port, les rives de l'Anse de Pouldon et de la rivière de Pont l'Abbé, l'île chevalier... Différentes zones de la commune bénéficient d'ailleurs de règlements de protection particuliers (Site Patrimonial Remarquable, Natura 2000 ... etc.).

1.2. Caractéristiques socio-démographiques



Quelques constats:

La ville de Pont-l'Abbé (8764 habitants) représente 22,24 % de la population de la CCPBS en 2018.

En 2021, la ville de Pont-l'Abbé a enregistré 122 décès pour 55 naissances, soit un **solde naturel brut de – 67 habitants**.

Toutefois, le **solde migratoire positif** depuis de nombreuses années parvient à pallier au solde naturel négatif. + 65 habitants entre 2013 et 2019.

En 2018, **37,4 % de la population a plus de 60 ans** (32,3 en 2008), 40,8% sur la CCPBS et 29% en Finistère.

En 2018, **27,5% de la population à moins de 29 ans** (30,4% en 2008), 24,5% sur la CCPBS et 32,5% en Finistère.

Le **revenu net imposable** moyen par foyer fiscal à Pont-l'Abbé est légèrement plus faible que celui calculé à l'échelle de la CCPBS ou du Département, se traduisant également par un taux plus faible de foyers fiscaux imposables.

Ménages fiscaux en 2018 (INSEE)

	Pont-l'Abbé	CCPBS	Finistère
Nombre de ménages fiscaux	4 122	18447	408 279
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	21 000	22120	21 690
Part des ménages fiscaux imposables (en %)	48	51,2	49,0

1.3. Dispositions réglementaires

Le SCOT de l'ouest Cornouaille, approuvé le 21 mai 2015, fixe des orientations de développement et d'aménagement du territoire des 4 communautés de communes de l'Ouest Cornouaille, dont le Pays Bigouden Sud pour les 15 prochaines années, soit à l'horizon 2030. Y sont notamment déclinés des objectifs de préservation et de mise en valeur de la trame verte et bleue et du grand paysage. En matière d'urbanisation, le DOO du SCOT fixe des seuils minimums de densité (25 logts/ ha dans l'enveloppe urbaine) et des objectifs de mixité sociale. Enfin, il vise à développer et diversifier les infrastructures de mobilité et à consolider l'identité économique et culturelle du territoire. Ce document est actuellement en cours de révision.

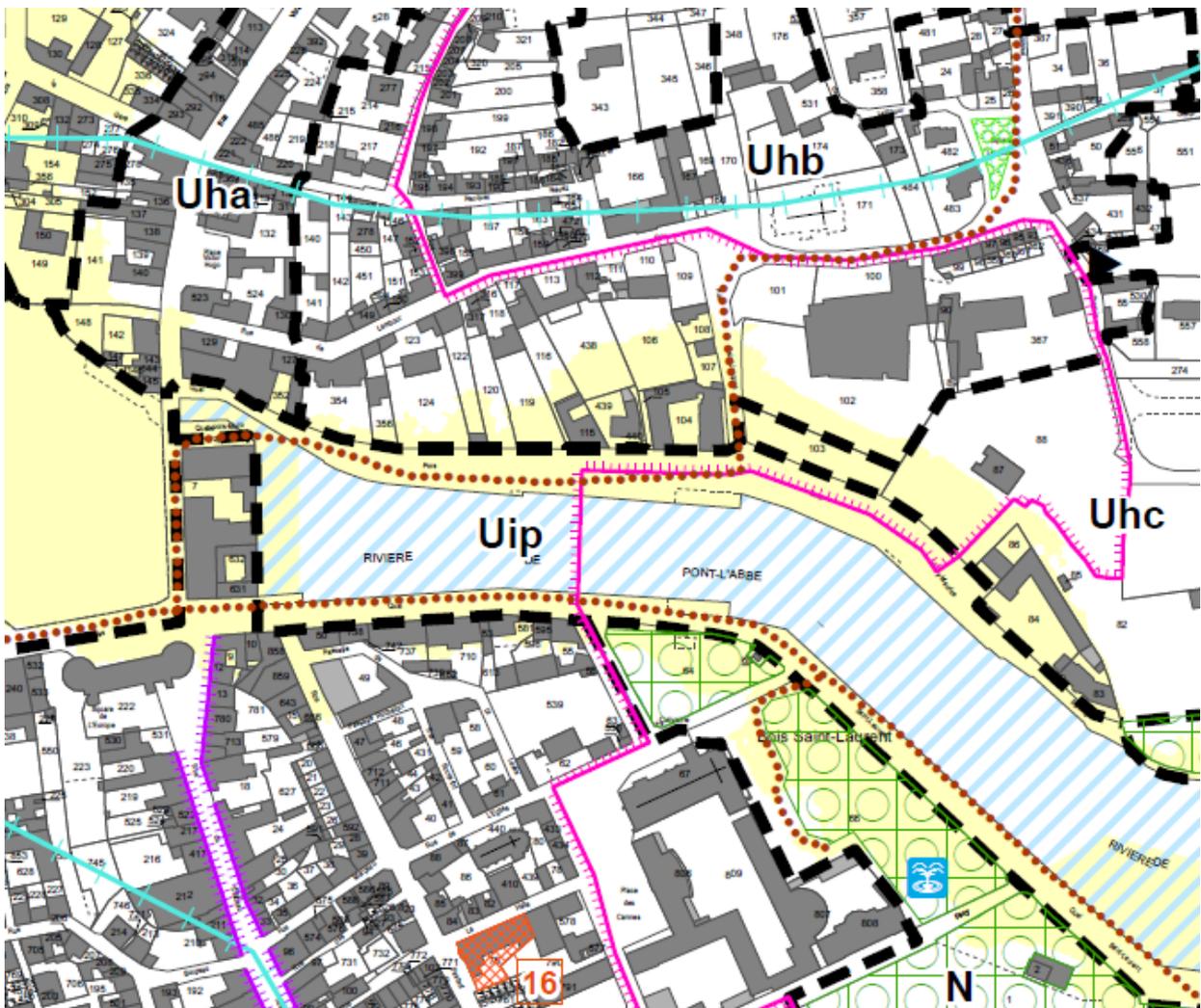
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) incluant une Aire de Mise en valeur du Patrimoine et de l'Architecture (AVAP) a été approuvé le 17 octobre 2017 ; la dernière modification a été approuvée le 11 février 2020. La prochaine modification interviendra à l'automne prochain.

La commune est également concernée par un Plan de Prévention des Risques Littoraux « Ouest Odet » approuvé le 12 juillet 2016.

logements aidés en locatif social ou en accession, des logements financièrement accessibles aux jeunes ménages, mais également adaptés aux anciens et aux moins mobiles.

- une ville qui prend la mesure de la nécessité de la gestion économe de l'espace et met en œuvre les moyens de concilier la préservation d'un environnement de qualité dans le cadre d'un développement durable.
- une ville où la politique des déplacements prend en compte les exigences du développement durable et où automobilistes, cyclistes et piétons partagent l'espace public,
- une ville qui choisit de conforter sa position de pôle commercial et de services attractif.

Les bâtiments sont classés en **zone UHb** sur le document graphique (secteur destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat) et sont situés dans le périmètre de diversité commerciale.



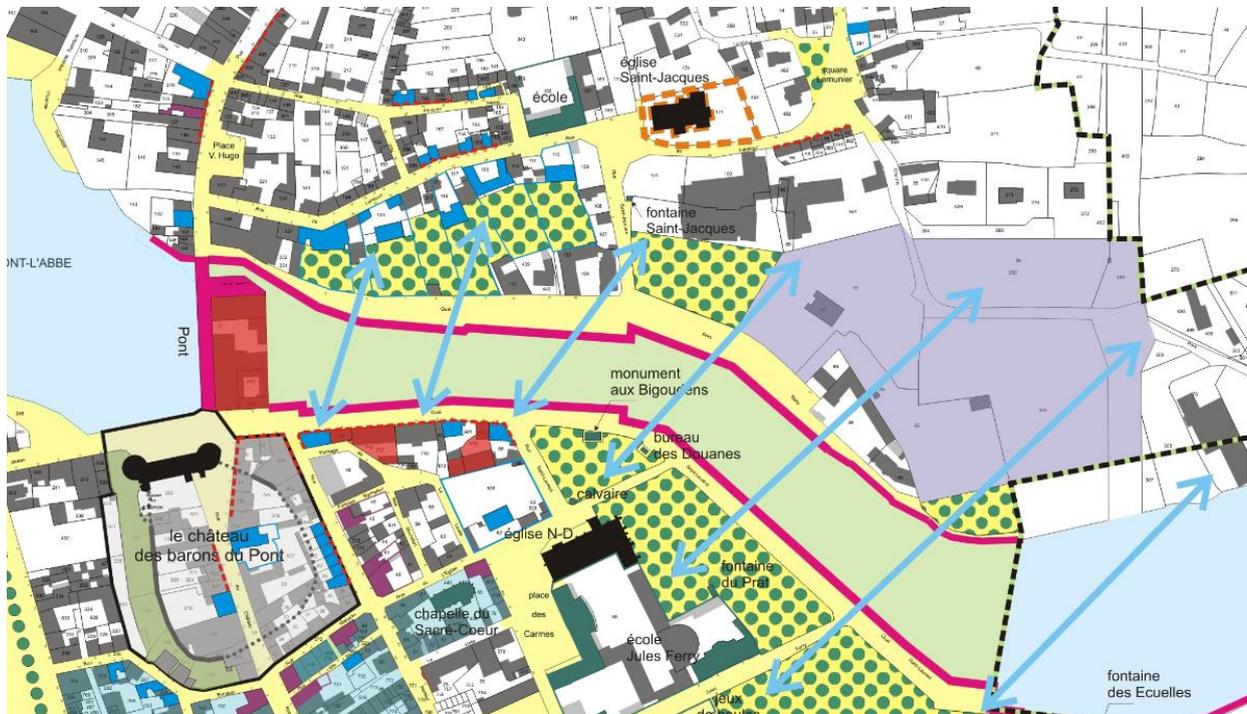
❖ Zoom sur le règlement du Site patrimonial Remarquable

La commune de Pont-L'Abbé a approuvé le 03 mars 2014 une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), désormais dénommée Site Patrimonial Remarquable

(SPR) et annexée au P.L.U en sa qualité de servitude d'utilité publique.

Le SPR est constitué de plusieurs documents règlementaires (carte et règlement) qui s'appliquent dans son périmètre.

Ainsi dans le secteur urbain, les co-visibilités sur la rivière sont bien identifiées et font l'objet d'un règlement spécifique.



Extrait du document graphique du secteur urbain/SPR.

B – 1.2.7 Co-visibilités sur la rivière



Dans le quartier du port les co-visibilités d'une rive à l'autre sont particulièrement sensibles dans la définition du paysage remarquable du centre ville de Pont-l'Abbé.

En conséquence tout projet situé dans l'emprise des co-visibilités repérées au plan de règlement du secteur urbain devra s'intégrer à la silhouette de chacune des deux rives :

- rive gauche : le long du quai de Pors-Moro, conserver le linéaire des murs de clôture des jardins, avec un bâti discontinu de faible gabarit (R + combles) ; dans l'espace en mutation repéré au plan de règlement, respecter un bâti de gabarit maximum à R + 1 + combles.

- rive droite : maintenir une séquence bâtie continue le long du vieux quai jusqu'au bois Saint-Laurent, dans un gabarit à caractère urbain (maximum : R + 2 + combles) ; conserver les masses boisées en avant plan de la silhouette du clocher des Carmes.

Extrait du règlement/SPR.

Au vu des enjeux, et plus particulièrement la sensibilité patrimoniale du site, tout projet devra faire l'objet d'un avant-projet adressé à l'Architecte des bâtiments de France, en amont du dépôt du dossier d'autorisation au titre du droit des sols.

2. Contexte de l'opération

2.1 Une situation exceptionnelle

Compte tenu de la situation géographique de la Commune, de son activité commerciale, de la tension généralisée sur le marché immobilier en Cornouaille, l'intérêt des porteurs de projets immobiliers et commerciaux pour la Commune de Pont-l'Abbé est fort. D'autant plus que la commune bénéficie du programme « Petites villes de Demain », s'appuyant sur un périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire dans le but de répondre au besoin de logements, d'améliorer le cadre de vie et de renforcer l'attractivité du territoire.

L'opération envisagée se situe rive gauche sur le quai de Pors-Moro (parcelle AK, n°104p).

Consciente des nombreux atouts de la ville, la municipalité souhaite grâce à un projet de qualité améliorer encore l'animation et l'attractivité du cœur de ville et rééquilibrer le centre commercial vers une rive pour le moment peu fréquentée.

A ce titre, le foncier concerné bénéficie d'une situation tout à fait exceptionnelle : orienté Nord-Sud, en bordure de rivière et avec une vue sur le pont habité, le château, le bois Saint-Laurent et l'église N-D des Carmes.





2.2 Un plan de circulation en cours d'élaboration

Sa position de carrefour du Pays Bigouden, passage obligé vers le littoral Sud, fait peser sur la commune des contraintes en matière de circulation et une étude globale est actuellement en cours.

Ce plan de circulation communal alimentera les réflexions de la ville dans ses projets engagés à court et moyen termes et dans son développement futur, orienté vers un urbanisme durable pour lequel les déplacements constituent un enjeu essentiel.

Engagée dans les réflexions relatives aux déplacements doux, la ville de Pont-l'Abbé souhaite s'engager dans une démarche globale d'aménagement autour d'objectifs visant à favoriser les déplacements doux et les modes actifs. Les réponses formulées devront donc notamment porter sur des propositions qui privilégieront l'apaisement de la circulation et la pratique des mobilités douces.

Le Plan de Circulation Communal sera un document de référence pour l'organisation des circulations et des déplacements sur le territoire communal et accompagnera la municipalité dans la mise en œuvre de ses projets. Les résultats de l'études sont attendus pour cet été.

2.3 Projet de réaménagement du quai de Pors-Moro

Avant même les résultats de l'étude sur le plan de circulation, le réaménagement du quai de Pors-Moro a été identifié comme un projet structurant au centre-ville. Une étude urbaine en 2015 proposait des pistes de réflexion et des scénarios pour les futurs travaux.

Les principaux objectifs retenus résidaient dans l'affirmation du statut de promenade piétonne sur le quai et la réorganisation du stationnement. Ces objectifs conforteront encore la qualité de l'espace public riverain du foncier concerné par l'appel à projet.

La conception du projet devrait aboutir cette année pour une programmation du chantier en 2025.

2.4 Le foncier à vendre

La commune de PONT-L'ABBE est devenue propriétaire de ce foncier aux termes d'un acte d'échange avec le département signé en 2020.

La parcelle cadastrée AK, n° 104 a une superficie de 927 m² : les bâtiments développent une surface de 550 m² au total (bureaux et assimilé de 350 m²/garages et assimilé de 200 m²) et le cour une surface d'environ 280 m².

Depuis juillet 2022, elle a aménagé une base nautique dans une partie des bâtiments (anciens garages de l'aile Ouest). Ouverte de juin à septembre, elle propose à la location des canoës et des paddle et rencontre un franc succès.

La vente concernera donc seulement une partie de la parcelle AK, n° 104 pour environ 420 m² de surface utile et la cour :

- La partie centrale du bâtiment, au fond de la cour, édifiée sur deux niveaux sous charpente bois/toiture ardoises ; anciennement à usage de garage au RDC, bureaux et archives,
- La branche Est du U sur un niveau qui se compose d'anciens bureaux (8 bureaux et une salle d'accueil). A l'exception du bureau situé à l'angle des deux rues qui occupe un petit bâtiment de style néo-breton couvert d'ardoise, le reste de la construction est un préfabriqué ancien couvert de fibrociment (amiante).
- La cour d'environ 280 m² qui sera grevée d'une servitude de passage au profit de la Commune qui restera propriétaire des locaux de l'actuel base nautique (à définir précisément/conservation indispensable des accès aux ouvertures du bâtiment donnant sur la cour).

D'une manière générale, l'ensemble offre un aspect très vétuste. Sans isolation, avec des fenêtres simple vitrage et sans volets, le bâtiment inoccupé est inutilisable en l'état.

Les diagnostics techniques réalisés en 2020 sont joints en annexe de la présente consultation.

3. Intentions du projet

3.1 Un établissement commercial de qualité

Compte tenu de sa situation exceptionnelle en bord de rivière, seul un projet de grande qualité devra être proposé.

La Municipalité fait le choix de programmer des investissements conséquents pour réaménager un espace public particulier (le quai de Pors-Moro) avec pour objectifs d'améliorer le confort des usagers, en privilégiant les circulations douces mais aussi de renforcer la qualité patrimoniale des lieux.

La Commune souhaite la création d'un établissement bar-restaurant à cet emplacement stratégique, afin de rééquilibrer l'offre commerciale rive gauche.

Dans un contexte de renouvellement du secteur (ouverture de la base nautique, réaménagement du quai, projet de passerelle, animations sur le port, opération immobilière sur la propriété Bénard ...), un établissement de ce type participera pleinement à l'animation et à l'attractivité du centre-ville.

En application des dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2020098-001 relatif aux zones de protection, la présence de la base nautique implique l'interdiction de l'exploitation d'un débit de boisson à consommer sur place de 3^{ème} et 4^{ème} catégorie. Toutefois, une autorisation d'installation d'un débit de boissons en zone protégée a été délivrée par arrêté n° 2024-06 du 28 février 2024. La Commune ne disposant pas de licence, l'exploitant devra se charger de procéder au transfert d'une licence.

3.2 Un projet intégré au contexte urbain

D'après l'architecte des Bâtiments de France compétent territorialement, l'intérêt du bâti existant mérite d'être regardé avant d'envisager un projet sur la parcelle.

Le bâtiment à l'angle, petit pavillon néo-breton, est le plus intéressant sur la parcelle et mérite d'être conservé. Il marque l'âge d'or du développement urbain dans ce contexte portuaire.

Les bâtiments à structures béton apparente et à la charpente en bon état peuvent être réutilisés dans un projet sobre et avec une proposition de réemploi du bâti.

Cependant, à l'exception du bâtiment d'angle pré-cité, toute démolition pourra être admise dans un projet d'ensemble.

Il conviendra également de conserver une écriture de parcelle close de murets ; les murets étant conservés ou restitués.

En matière de composition urbaine, on notera que le bâti est relativement rare sur la berge nord où se situe le terrain. Par ailleurs, le bâti du contexte aborde une volumétrie basse avec du terre-plein surélevé d'un étage ou d'un comble, au maximum.

Par conséquent, le projet devra tenir compte de ces données pour une bonne intégration de ses volumes dans ce contexte : on évitera les hauteurs importantes, pour traiter les volumes et proposer une insertion favorable au contexte.

De même, on s'inspirera, tout en observant la réglementation de l'AVAP, des dispositions architecturales du contexte pour proposer une architecture aux volumes sobres, plutôt d'expression minérale (enduit, pierre ...), avec 2 pentes de toit d'ardoises naturelles.

Ces dispositions ne sont pas incompatibles avec une architecture contemporaine.

4. Modalités détaillées de la consultation

L'objet de la présente consultation est d'identifier un porteur de projet qui acquerra le foncier décrit au 2.3 du cahier des charges pour y créer un établissement de type bar-restaurant, éventuellement accompagné d'un logement.

Seul le présent cahier des charges définit les modalités de la consultation tel que détaillées en-dessous.

En aucun cas les candidats ne pourront solliciter à l'initiative de la présente consultation, une rétribution sous quelque forme que ce soit pour la réponse à cette consultation.

Il est rappelé que les études effectuées par les candidats pour répondre à la présente consultation revêtent un caractère gracieux et ne peuvent donner droit à rémunération de la part du maître d'ouvrage.

La Ville de Pont-l'Abbé se réserve le droit d'interrompre à tout moment le processus de vente et la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues dès lors qu'elle estimera que les propositions reçues ne sont pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit et sans avoir à en motiver sa décision, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

4.1 Retrait des dossiers de consultation

Le dossier de consultation est disponible sur le site de la Commune à l'adresse : www.ville-pontlabbe.bzh

Le dossier de consultation est composé des pièces suivantes :

- Le présent cahier des charges valant également règlement de consultation. Ce document contractuel sera annexé au compromis et à l'acte de vente
- Plan Local d'Urbanisme accessible sur <https://ville-pontlabbe.bzh/les-regles-urbanisme/>
- Le Site Patrimonial Remarquable sur <https://ville-pontlabbe.bzh/les-regles-urbanisme/>
- Le plan de nivellement réalisé en nov.2023 par le cabinet CIT de Pont-L'Abbé,
- Le plan intérieur du RDC des bâtiments,
- Le dossier de diagnostics techniques réalisés en 2020.

4.2 Modalités de participation

La présente consultation est ouverte à tout porteur de projet en capacité de proposer la création et l'exploitation d'un établissement de type bar-restaurant (capacités juridiques et financières).

Les candidats devront obligatoirement participer à une visite sur site.

4.3 Contenu des candidatures

Le dossier de candidature devra être composé des pièces suivantes :

- **Une lettre de présentation de la candidature**, rédigée en français et signée par le porteur de projet ou la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

- **Une note de présentation du projet**, comprenant :
 - Une note sommaire de compréhension du contexte et des enjeux de l'opération tels que perçus par les candidats et présentant :
 - le programme (caractéristiques principales du projet, dimensionnement, surface de plancher prévisionnelle, capacité d'accueil),
 - les ambitions urbaines et architecturales du projet (qualité architecturale, intégration urbaine...),
 - les intentions en termes de développement durable (eaux pluviales, traitement de la cour, matériaux de construction, réduction des consommations énergétiques, etc.).
 - Tous éléments graphiques (références ou propositions) qui permettront de comprendre le projet.
- **Une note financière**, incluant :
 - L'offre d'acquisition du foncier.
 - Une présentation du plan de financement de l'opération et des délais de sa réalisation.
- **Les éléments administratifs** :
 - Une présentation de l'expérience professionnelle du candidat dans le secteur de la restauration,
 - Attestation de permis d'exploitation (ou engagement à suivre cette formation),
 - L'attestation de visite dûment remplie et signée ;

4.4 Conditions de réception des candidatures

Les dossiers de candidatures devront être transmis **avant le 16 septembre 2024, 17h, délai de rigueur, soit** :

- sous format dématérialisé, en format PDF reproductible à l'adresse suivante : responsable.urbanisme@ville-pontlabe.fr
- au format papier à l'adresse suivante : M. le Maire/Appel à projet foncier/Service Urbanisme/C.S 50081 – 29129 PONT-L'ABBE cédex

4.5 Critères de sélection du lauréat

Sont recevables à l'appel à projets toutes les candidatures pouvant justifier de leurs capacités à remplir leurs engagements. Une visite des lieux étant obligatoire, elle fera l'objet d'une attestation jointe au dossier de candidature.

Toute candidature ne remplissant pas ces conditions ou refusant de les justifier ne pourra être recevable et sera exclue de l'appel à projets.

Les candidatures reçues seront analysées sur la base des critères suivants :

Critères de pondération :

1/ Présentation du projet : 70 %

→ Compréhension du contexte, des enjeux du site et intentions, et qualité de la réponse aux attentes de la commune sur la base de la note de présentation du projet.

2/ Présentation financière : 30 %

→ Offre d'achat.

Après l'analyse des candidatures, les projets seront appréciés au regard des critères énoncés ci-dessus et feront l'objet d'une notation. Il sera alors établi un classement provisoire.

La Commune pourra auditionner les candidats, classés au regard des critères énoncés ci-dessus, afin qu'ils puissent apporter des précisions sur leurs projets et propositions.

La commune pourra engager des négociations avec les candidats sur tous les éléments de la proposition y compris le prix.

A l'issue de cette phase de négociation, un second classement sera établi et le lauréat sera le candidat ayant reçu la meilleure notation.

5. Contacts et renseignements

Toute question portant sur l'objet de la présente consultation doit être adressée par écrit à l'adresse suivante : responsable.urbanisme@ville-pontlabbe.fr