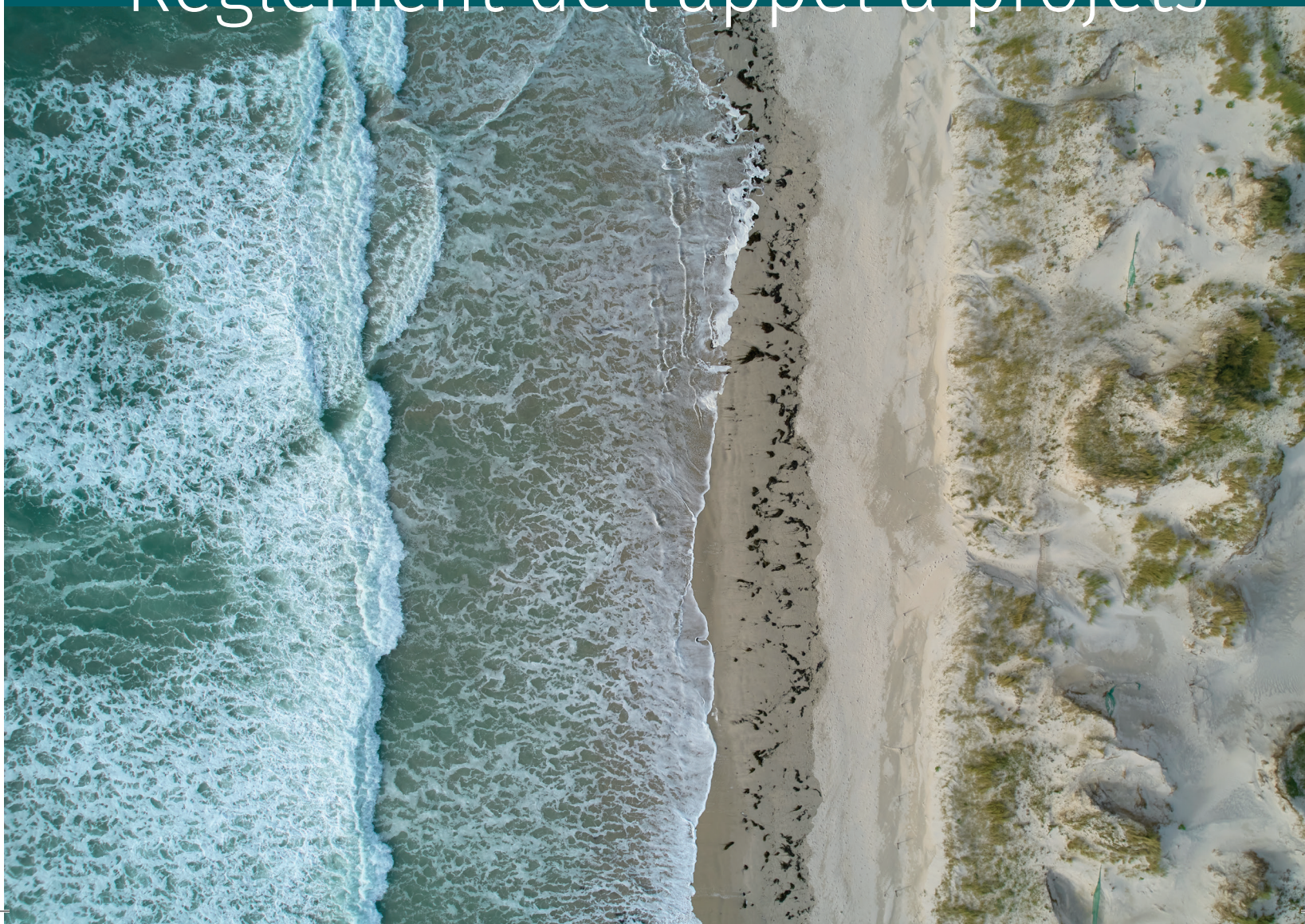


# SPA Marin de Pleubian

Procédure de sélection préalable des candidats  
en vue de l'exploitation d'un site

## Règlement de l'appel à projets



# Appel à projets SPA Marin de Pleubian

---

## Article 1 - CADRE JURIDIQUE

### **1.1 Objet**

La présente démarche d'appel à projets a pour objet la mise à disposition d'un terrain en vue de la construction et de l'exploitation d'un équipement de bien-être, dans le cadre d'un contrat de droit privé.

Cette procédure consiste, après publicité de son intention d'attribuer un contrat et au regard des critères de sélection des propositions d'occupation définis dans le présent document, à autoriser un opérateur économique en vue d'y exploiter une activité économique.

L'occupation du site en vue de la réalisation de l'activité économique autorisée ne confère aucune prérogative de puissance publique a pour unique objet de permettre une valorisation économique du site désigné ci-après.

L'occupant est seul responsable de sa gestion financière, notamment vis-à-vis des fournisseurs et du personnel employé, ainsi que de tout tiers extérieur.

En cas de groupement d'entreprises, tous les membres seront co-occupants mais devront désigner un mandataire unique, qui sera l'interlocuteur de la commune de Pleubian.

En cas d'exploitation par une société, tout changement statutaire ou formel devra être communiqué à la commune de Pleubian, dans un délai de trente (30) jours.

### **1.2 Désignation du bien mis à disposition**

La commune de Pleubian met à disposition de l'occupant un terrain d'une surface d'environ 4320 m<sup>2</sup>, situé à Pleubian (22610), 51 rue du sillon de Talbert, cadastré comme suit :

Sect. N° Lieudit Contenance occupée

A 750 d'une contenance de 357 m<sup>2</sup>

A 1657 d'une contenance de 722 m<sup>2</sup>

A 751 d'une contenance de 796 m<sup>2</sup>

A 752 d'une contenance de 66 m<sup>2</sup>

A749 d'une contenance de 1612 m<sup>2</sup>

A1220 d'une contenance de 671 m<sup>2</sup>

A2476 d'une contenance de 96 m<sup>2</sup>

L'emprise des parcelles, de l'accès au site, la localisation des réseaux et le zonage sont matérialisés sur les plans annexés au présent règlement, auquel s'ajoute le règlement du PLUi-H consultable sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté.

## **1.3 Conditions essentielles de l'occupation**

### **1.3.1 Sujétions imposées par la commune de Pleubian**

Eu égard à l'intérêt du permis attribué en mars 2025 par la commune de Pleubian, le candidat retenu pourra se voir transférer l'autorisation initialement délivrée (cf. Annexe). Ce transfert est subordonné au respect strict des conditions d'octroi du permis d'origine. Dans l'hypothèse où les conditions d'exploitation envisagées par le candidat différeraient de celles prévues dans l'autorisation initiale, la demande devra être accompagnée du dépôt d'un permis modificatif. Quel que soit les modifications apportées, la commune souhaite le maintien de l'activité bien être avec l'activité bar/restauration.

### **1.3.2 Durée**

Le contrat sera conclu à compter de sa signature par les parties, pour une durée au maximum de 99 ans.

La durée sera toutefois arrêtée par la commune de Pleubian au moment de la remise des propositions finales.

À l'échéance du contrat, les biens construits par l'entité sélectionnée reviendront à la personne publique contractante selon des modalités qui seront déterminées par le contrat.

### **1.3.3 Loyer**

Cette occupation du terrain sera consentie moyennant le paiement d'un loyer tenant compte des avantages de toute nature procurés au titulaire du contrat du fait de l'occupation du site. Il revient au candidat de proposer un montant pour le loyer.

### **1.3.4 Travaux et aménagements**

L'occupant fera son affaire de la réalisation de la totalité des travaux, aménagements et achats des équipements divers et matériels nécessaires à l'exercice futur de son activité professionnelle ainsi que de l'entretien du site.

Des études techniques pour le prélèvement des eaux de mer sont en cours.

## **Article 2 - PROCÉDURE**

Organisation générale de la procédure :

Suite au retrait du dossier et à l'organisation d'une visite du site, les candidats présenteront leurs candidatures et propositions dans les conditions fixées aux articles 5 et 6.

Après examen de la recevabilité des candidatures, la commune de Pleubian procèdera à l'analyse des propositions initiales des candidats dans les conditions fixées à l'article 7 du présent règlement. Elle organisera librement des négociations avec les candidats ainsi sélectionnés, à l'issue desquelles ils se verront remettre une invitation à remettre une proposition finale.

La commune de Pleubian analysera la proposition finale des candidats en application des critères fixés à l'article 7.3 du présent règlement, et elle désignera alors le candidat retenu.

## **Article 3 - DOSSIER DE CONSULTATION**

### **3.1. Contenu du dossier**

Le dossier de sélection contient les pièces suivantes :

- ✓ Le présent règlement de consultation (RC),
- ✓ Les plans matérialisant l'emprise des parcelles et de l'accès au site, la localisation des réseaux, le zonage,
- ✓ Le permis de construire et études techniques,
- ✓ Une plaquette de présentation du projet,
- ✓ Une note relative au contexte touristique.

Le règlement du PLUi-H est consultable sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté via le lien suivant :

[https://www.lannion-tregor.com/lagglomeration/politiques-publiques/amenagement-durable-du-territoire/plui\\_h/](https://www.lannion-tregor.com/lagglomeration/politiques-publiques/amenagement-durable-du-territoire/plui_h/)

### **3.2. Modification de détail**

La commune de Pleubian se réserve le droit d'apporter, au plus tard 10 jours avant la date limite fixée pour la remise des candidatures et propositions, des modifications de détail au présent dossier d'appel à projets.

Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié, sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

### **3.3. Retrait du dossier**

Le dossier d'appel à projets est consultable et téléchargeable sur la plateforme de dématérialisation <https://www.megalis.bretagne.bzh>.

### **3.4. Renseignements complémentaires**

Pour tout renseignement complémentaire, les candidats devront faire parvenir au plus tard 10 jours avant la date limite de réception des propositions, une demande par courrier électronique à la commune de Pleubian.

## **Article 4 – PREALABLE OBLIGATOIRE : VISITE DU SITE**

Une visite préalable du site avant toute remise de proposition est obligatoire.

Cette visite aura lieu en présence d'une personne habilitée à représenter la commune de Pleubian à cet effet.

Les candidats devront adresser leur demande de visite à l'adresse suivante : [spamarin@mairie-pleubian.fr](mailto:spamarin@mairie-pleubian.fr)

Les visites auront lieu avec Monsieur le Maire de Pleubian.

Une attestation de visite devra être signée par la personne en charge des visites et être jointe au dossier déposé par le candidat.

## **Article 5 - PRESENTATION DES CANDIDATURES ET PROPOSITIONS**

Les propositions des candidats seront entièrement rédigées en langue française et exprimées en euro.

Chaque candidat devra produire un dossier de candidature avec les pièces suivantes :

1- Les pièces administratives suivantes :

- ✓ L'attestation de visite prévue à l'article 5 du présent règlement,
- ✓ Le Kbis du candidat ou de chacun des membres du groupement,
- ✓ Le cas échéant, le mandat désignant un interlocuteur unique au sein du groupement,
- ✓ Une fiche de présentation du candidat ou de chacun des membres du groupement renfermant les informations suivantes : dénomination, capital social, siège social, coordonnées et présentation de son activité principale,
- ✓ Toute référence professionnelle ou tout autre document susceptible d'appuyer l'aptitude du candidat à concevoir et assurer l'exploitation du site objet de la présente consultation.

2- Les pièces liées à l'offre :

- ✓ Un mémoire technique présentant le projet proposé, les orientations globales, le calendrier prévisionnel et détaillé (moyens humains affectés à l'exploitation ; organisation et méthodologie de mise en place : qualité et pertinence des aménagements nécessaires à la bonne conduite de l'activité),
- ✓ Un plan de financement prévisionnel et de travaux (durée du contrat sollicitée, montant des investissements, charges prévisionnelles, recettes attendues, montant du loyer...),
- ✓ Les principes retenus du projet de contrat avec un montant de loyer, contrat qui fera l'objet de négociation.

## **Article 6 - MODALITES DE REMISE DES CANDIDATURES ET PROPOSITIONS**

Les candidats transmettent leur meilleure proposition contenant l'ensemble des pièces définies dans le présent document au plus tard le 15 décembre 2026 à 12h00, à l'adresse suivante : <https://www.megalis.bretagne.bzh>

Les propositions reçues après la date et l'heure fixées ne seront pas retenues.

En cas d'envois successifs par un même candidat, seul le dernier pli déposé avant la date limite de remise des plis contenant tous les documents attendus sera retenu.

## **Article 7 – ANALYSE DES CANDIDATURES ET DES PROPOSITIONS**

### **7.1. Jury d'attribution**

Un jury composé d'élus, de techniciens et des membres experts de la commune de Pleubian étudiera les candidatures initiales, mènera les négociations et désignera le lauréat, ainsi qu'il est détaillé plus amplement ci-dessous.

### **7.2. Capacité des candidats**

La commune de Pleubian analysera la capacité des candidats à occuper le site en vue de son exploitation comme site d'accueil à l'aune des documents listés à l'article 5 du présent règlement.

Lors de l'ouverture des candidatures, si la commune de Pleubian constate que des pièces dont la production était requise sont absentes ou incomplètes, elle pourra, à son initiative, laisser aux candidats la possibilité de compléter leur candidature dans un délai qu'elle fixera.

Les candidats qui n'ont pas produit les documents sollicités, le cas échéant après demande de compléments, ne seront pas admis à participer à la suite de la procédure.

Lors de l'analyse des candidatures, la commune de Pleubian s'attachera à vérifier que les candidats disposent de capacités financières, techniques et professionnelles suffisantes pour exploiter le site.

À l'issue de cette phase d'examen et de recevabilité des candidatures, la commune de Pleubian dressera la liste des candidats ayant présenté une candidature recevable, et dont les propositions initiales pourront être appréciées, conformément à l'article 7.3 du présent règlement de l'appel à projets.

### **Article 7.3. Critères de sélection des propositions**

Les critères retenus pour le jugement des propositions sont :

<b>Critères de sélection</b>	<b>Importance relative des critères</b>
<b>1. Critère technique</b> : qualité du projet proposé par le candidat (investissement et mode d'exploitation du site – Expériences et références du candidat pour des projets similaires)	80 %
<b>2. Critère financier</b> : montant du loyer proposé	20%
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>

### **Article 8 - NÉGOCIATION AVEC LES CANDIDATS**

La commune de Pleubian envisage en l'état d'engager une seule phase de négociation, mais se réserve la possibilité d'en engager une ou plusieurs supplémentaires.

Les négociations seront engagées sur la base de la proposition initiale et notamment des principes du contrat remis par les candidats ayant une capacité suffisante.

Chaque candidat sera convoqué aux séances de négociation au moins sept (7) jours avant la phase de négociations concernée.

La convocation communiquera la date, l'heure, le lieu de la séance et les principaux aspects qui seront abordés, ainsi que tout autre élément que la commune de Pleubian jugerait nécessaire.

Chaque séance sera d'une durée similaire pour tous les candidats.

Des documents écrits pourront être échangés entre la commune de Pleubian et les candidats.

À l'issue de la phase de négociation, les candidats seront invités à remettre une proposition finale d'occupation dans un délai déterminé.

### **Article 9 - DESIGNATION DU LAURÉAT**

Le jury établira un rapport d'analyse des propositions finales et désignera le lauréat de l'appel à projets, qui en sera informé dans le délai de cinq (5) jours suivant la prise de décision.

## **Article 10 - ABANDON DE PROCÉDURE**

La commune de Pleubian se réserve le droit d'interrompre la procédure à tout moment, notamment pour un motif d'intérêt général, et la possibilité de ne pas donner suite aux propositions reçues, le tout sans que les candidats ne puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

### **Liste des annexes**

Annexe 1 : Permis de construire et études techniques

Annexe 2 : Plan de situation (extrait cadastral avec n° des parcelles)

Annexe 3 : Note sur le contexte touristique

NB. Le règlement du PLUi-H est consultable sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté via le lien suivant :

[https://www.lannion-tregor.com/lagglomeration/politiques-publiques/amenagement-durable-du-territoire/plui\\_h/](https://www.lannion-tregor.com/lagglomeration/politiques-publiques/amenagement-durable-du-territoire/plui_h/)

## Contact

---

Mairie de Pleubian  
2, rue des Anciens Combattants 22610 PLEUBIAN

[spamarin@mairie-pleubian.fr](mailto:spamarin@mairie-pleubian.fr)

