



Commune de TREBEURDEN

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

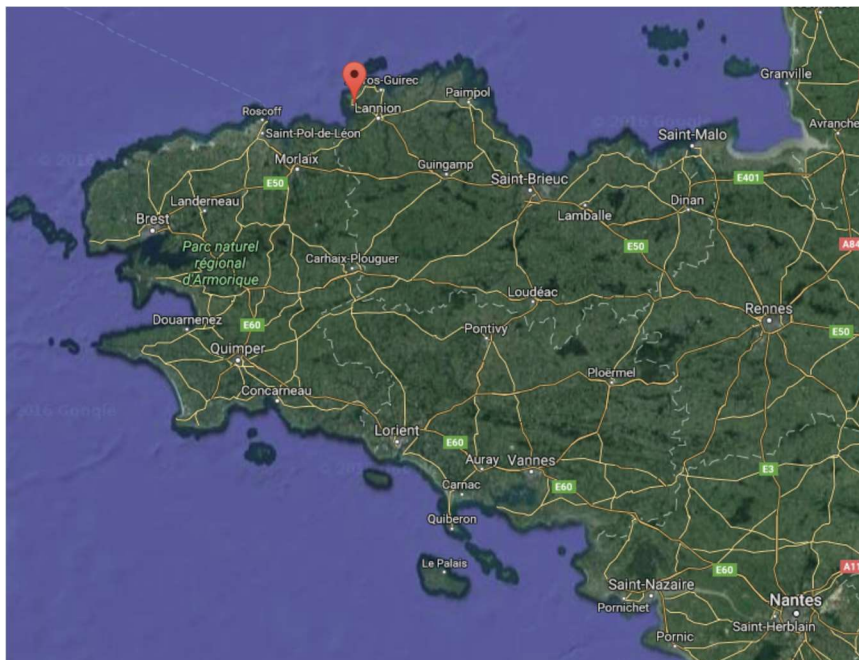
POUR LA RESTRUCTURATION DE DEUX
FRICHES EN CŒUR DE BOURG

Fiche technique de site

Mai 2024

1. Présentation de la commune

La commune de Trébeurden est située dans le département des Côtes d'Armor (22) au sein de la communauté d'agglomération de Lannion Trégor Communauté. Elle est positionnée entre la ville de Lannion au Sud-Est et la commune de Pleumeur-Bodou à l'Est. Le littoral de Trébeurden est bordé par la Manche, et fait partie de la côte dite de « Granit Rose ».



Le désenclavement de TREBEURDEN est facilité par la RD 65, qui traverse le territoire communal d'Est en Ouest. Elle est prolongée le long du littoral par la RD 788, en direction des communes de TREGASTEL et de PERROS-GUIREC. Un axe secondaire, la RD 6 renforce le réseau routier permettant une liaison à partir du bourg de TREBEURDEN vers la commune de PLEUMEURBODOU.

Trébeurden possède sept plages, mais aussi un port de plaisance communal comportant près de 200 mouillages et un port de plaisance privé comportant 650 anneaux. Des sites naturels protégés sont aussi présents, notamment sur le littoral.

En 2020, la population communale de Trébeurden s'établissait à 3701 habitants sur une surface de 1 340 hectares. Le tourisme est la première activité de la commune qui peut voir sa population doubler, voire tripler, durant la période estivale. La population résidente est plutôt vieillissante (48,2% de la population est âgée de plus de 60 ans) et est composée à 45,5% de retraités.

La commune comptait 3583 logements en 2020, dont 41,3% de résidences secondaires, ce qui confirme le caractère de station balnéaire de cette commune littorale. Le taux de logements vacants est faible (3,5% contre 8,8% à l'échelle du département des Côtes d'Armor), et en baisse de moitié depuis 2014.

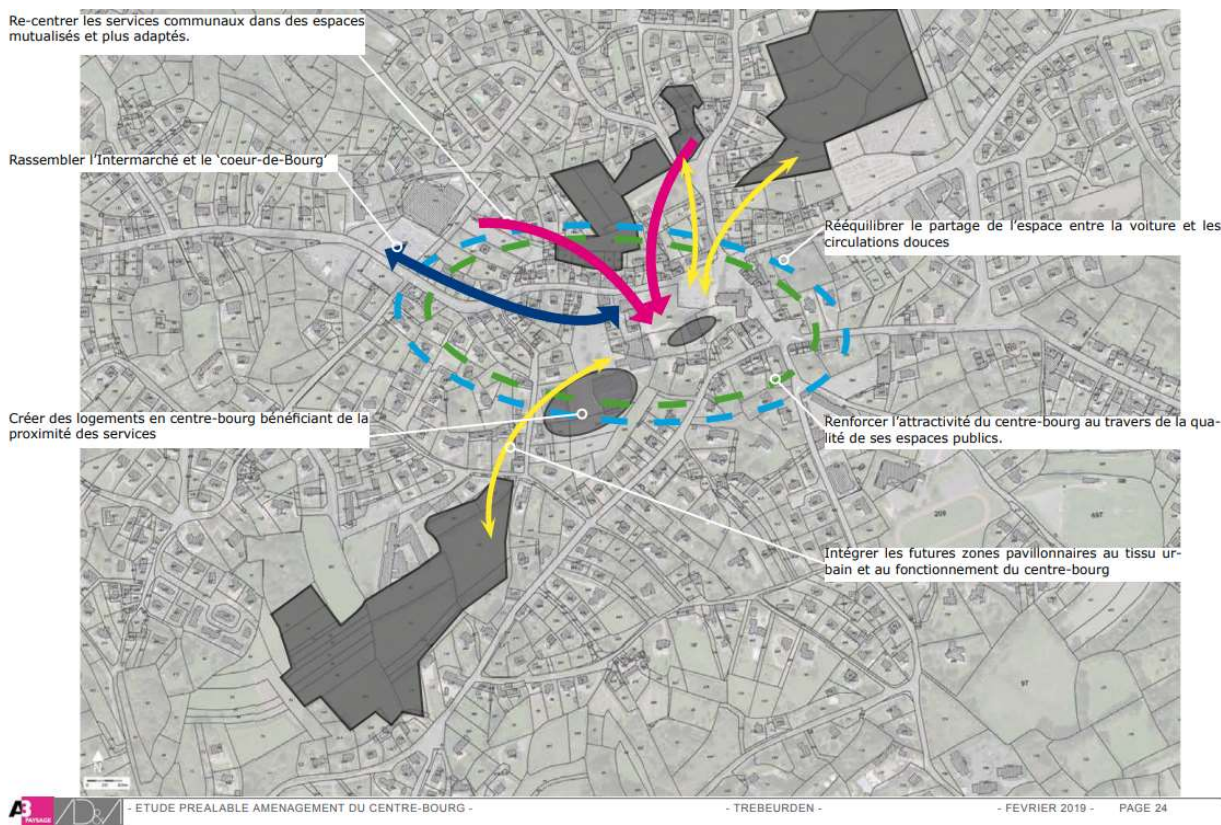
2. Le projet de redynamisation du cœur de bourg

En 2019, la commune a mené une étude prospective, préalable à l'aménagement du centre-bourg, afin de disposer d'un diagnostic complet permettant d'identifier les différents enjeux d'aménagement et de restructuration d'un des 3 pôles urbains de la commune.

2.1. Synthèse du diagnostic

ATOUS	FAIBLESSES
Un environnement de qualité avec un patrimoine bâti et végétal	Un espace public morcelé, peu qualitatif en dehors des espaces verts entre la mairie et l'Église, notamment sur le traitement de l'arrière des bâtiments.
Une base de réseau de circulations douces	Des ruptures dans les cheminements piétons, des rues avec un traitement très routier peu sécurisant et des problèmes d'accessibilité.
Des services et des commerces dans un périmètre centre-bourg dont une grande surface.	Étalement de l'offre commerciale sur le périmètre 'centre-bourg', notamment avec l'offre autour de l'Intermarché déconnecté du coeur-de-bourg.
De larges espaces publics et des propriétés publiques qui offrent des opportunités.	Déficit en logements sociaux à l'échelle de la commune et manque de mixité.
Une zone de réflexion en 'cœur' de bourg comportant pour la majorité du domaine public, facilitant ainsi les interventions.	Des équipements dispersés et vieillissants : augmentation des coûts, manque de lisibilité, problèmes de gestion.
Des projets récents, en cours et à venir sur la commune impactant le centre-bourg.	Questionnement sur l'impact du déplacement des salles de sports ou du projet commercial de l'Intermarché.
Des zones à urbaniser dans ou en bordure du centre-bourg.	

2.2. Les enjeux d'aménagement du centre-bourg



Comme le montre la carte de synthèse ci-dessus, le renforcement de la fonction résidentielle constitue un des enjeux forts de la redynamisation du cœur de bourg.

La création de nouveaux logements permettrait en effet de :

- Faire vivre les équipements existants et porter la dynamique associative locale ;
- Conforter, voire développer, les commerces et services ;
- Développer l'habitat en densification, sans consommation de nouvelles surfaces, en cohérence avec démarche Zéro Artificialisation Nette (loi ZAN du 20 juillet 2023) ;
- Attirer une population plus jeune, notamment via la création de logements sociaux, permettant un renouvellement de la pyramide des âges.

La présence de friches publiques en centre-bourg donne aujourd'hui l'opportunité à la collectivité d'impulser une opération de renouvellement urbain qui répondent à ces objectifs.

Les sites, objet du présent appel à candidature, sont présentés ci-après.

2.3. Les actions déjà engagées

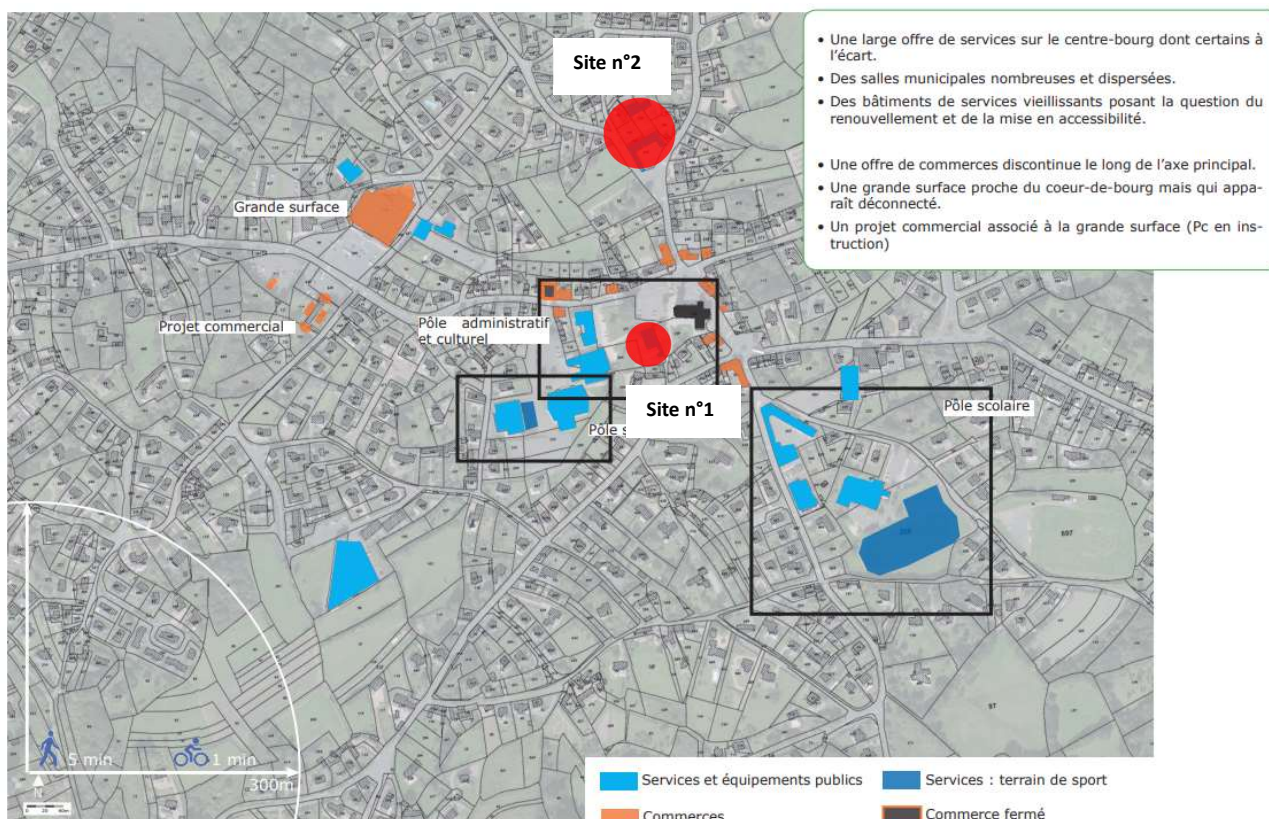
En cohérence avec l'étude de 2019, le volet requalification des espaces publics a été mis en œuvre au travers de la requalification :

- De la rue des plages (entre l'église et l'Intermarché) ;
- De l'entrée de ville depuis Lannion (entre le rond-point du complexe sportif et l'église) intégrant les déplacements piétons et cycles ;
- Des abords de l'église, toujours dans l'objectif d'un partage plus équilibré de l'espace entre automobilistes, piétons et vélos, tout en favorisant une circulation apaisée.

3. Présentation des sites

3.1. Localisation

La présente consultation concerne deux sites localisés en cœur de bourg. La localisation privilégiée de ces ensembles fonciers, aux abords immédiats d'équipements structurants et services (mairie, salles de spectacle et de sports, écoles, maison médicale, commerces, Ehpad...) amène à réfléchir sur un projet de restructuration urbaine à l'échelle du centre-bourg, en densification et dans un souci de mixité des fonctions (habitat, commerces, activités).



Extrait de l'étude préalable pour l'aménagement du centre-bourg / A3 Paysage Brest / 2019

3.2. Description des sites et biens immobiliers

➤ Site n°1 : La Poste

Le site de La Poste se situe entre l'Eglise et la salle culturelle Le Sémaphore. Il se développe sur une partie des parcelles AC 683, AC 646 et AC 299, l'ensemble représentant une surface (en rouge sur la carte ci-dessous) d'environ 1250 m² (surfaces cadastrales). En option (en bleu sur la carte ci-dessous), une surface d'environ 350 m², positionnée à l'Est du bâtiment actuel, peut être intégrée à l'opération.

Ces parcelles appartiennent à la commune.

Le site est occupé par le bâtiment de la Poste. Ce bâtiment, datant de 1970, est aujourd'hui en état médiocre. Il comprend à rez-de-chaussée le bureau de Poste actuel, une salle de tri et des garages à l'arrière. L'étage est dévolu à du logement (ancien logement de fonction du receveur).



Vue depuis la cour arrière



Vue depuis le parvis Ouest de l'Eglise



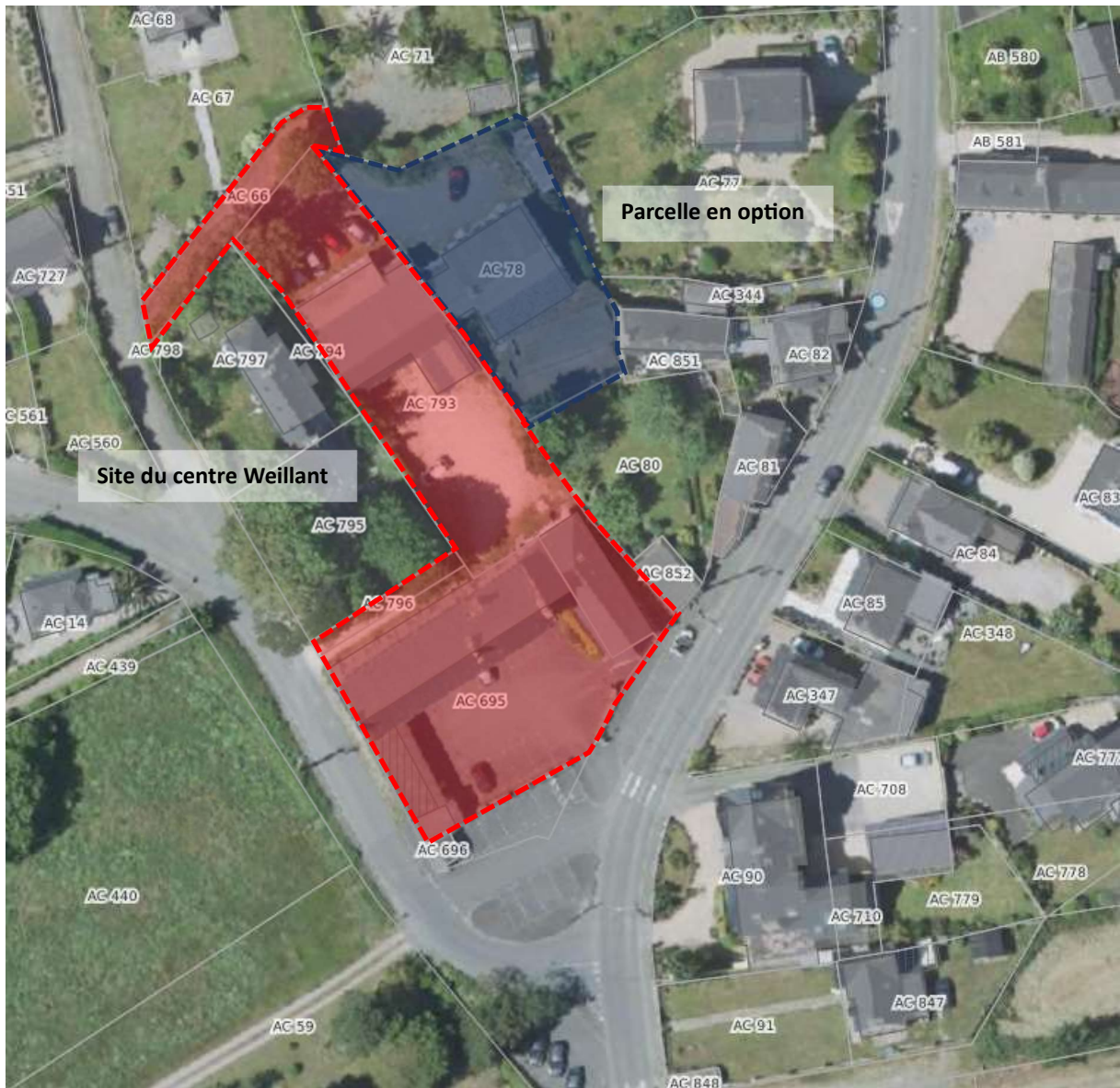
Vue depuis le terrain entre le Sémaphore et la Poste

➤ Site n°2 : Le centre Weillant

Le site du centre Weillant se situe au Nord de l'église, au carrefour entre la rue de Kérariou et de Trovern Bihan.

Il se développe sur les parcelles AC 695, AC 696, AC 793, et deux parcelles non bâties servant d'accès (AC 66 et 796), le tout sur une surface globale (en rouge sur la carte ci-dessous) d'environ 2148 m² (surfaces cadastrales).

En option (en bleu sur la carte ci-dessous), une surface d'environ 713 m², comprenant un pavillon utilisé comme salle associative, peut être intégrée à l'opération.



L'ensemble bâti du centre Weillant est constitué de plusieurs édifices :

- Au niveau de la patte d'oie (rues de Kerariou/de Trovern Bihan), une construction sur 2 niveaux en pierres sous ardoises à usage associatif (parcelle AC 695). Les pièces s'organisent autour de 2 escaliers. La surface de plancher est d'environ 350 m².
- Une salle de réunion, située dans l'aile droite (aile N-E) côté Keraiou, d'une surface d'environ 100 m² (parcelle AC 793) ;

- Une salle communale dans le fond de la parcelle AC 793, d'une surface d'environ 150 m², à usage associatif ;
L'ensemble est chauffé par une chaudière au fioul datant de 2009 avec 3 circuits distincts : un circuit pour le bâtiment principal en pierre, un second pour la salle de réunion et un dernier pour la salle associative située à l'arrière.
- Une annexe (parcelle AC 695) située en façade gauche (aile S-O) à usage de stockage. Ce bâti, de type hangar (80 m²), n'est pas chauffé ;
- Sur la parcelle AC 78, un pavillon à usage associatif, d'une surface d'environ 130 m², chauffé par convecteurs électriques.

Les diagnostics amiante réalisés en 2005 ont identifié ponctuellement de l'amiante dans les différents bâtiments.



Centre Weillant vu depuis le carrefour rues de Kerariou/Trovern Bihan



Centre Weillant vu depuis la cour arrière



Vue de la salle communale en fond de parcelle



Pavillon à usage associatif (parcelle AC 78) et arrière de la salle communale



Pavillon à usage associatif (maison des séniors)

5. Contexte réglementaire

Les deux sites, de la Poste et du centre Weillant, sont classés en zone UA au PLU en vigueur. Cette zone est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux centres urbains traditionnels de TREBEURDEN – le bourg et Crec'h Héry – où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.

Afin d'assurer une utilisation rationnelle du sol, l'implantation à l'alignement est permise ainsi qu'en limite séparative. L'emprise au sol des constructions peut atteindre 80% et la hauteur des constructions au faitage ou à l'acrotère varie de 7 à 14 m selon que l'on se situe en limite séparative ou non.

Le PLU réglemente les obligations de réaliser des places de stationnement. Notamment, pour du logement, cette obligation est de 1 place/logement + 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher pour les immeubles collectifs.

Les documents du PLU sont accessibles via le lien ci-après :

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=-3.566123628&lat=48.769221534999986&zoom=13&mlon=-3.566124&mlat=48.769222>

6. Intentions de programmation

6.1. Site n°1 : La Poste

Etant situé en cœur de bourg, aux abords immédiats d'équipements structurants (salles de sports, de spectacle...) et au sein d'un ensemble foncier communal majeur, la collectivité souhaite porter sur ce site un projet mixte comprenant :

- A rez-de-chaussée (accessible PMR) des locaux communaux modulables pour une surface de plancher globale d'environ 200 m² ;
- Un ou plusieurs locaux commerciaux (surface de plancher globale d'environ 140 m²) ;
- Des logements dont la typologie reste à proposer. La collectivité souhaite des logements à coût abordable privilégiant les résidents à l'année.

La collectivité souhaite également la préservation des arbres remarquables présents sur le site.

Compte-tenu de la localisation du site en cœur de bourg, une vigilance particulière est à porter à la circulation des véhicules et à gestion du stationnement et des livraisons.

6.2. Site n°2 : Le centre Weillant

Sur ce site, la volonté est de développer un habitat multi-générationnel.

La démolition des bâtiments existants peut être proposée, même si un scénario de réhabilitation du bâtiment principal, du fait de son positionnement urbain, est préféré.

Ainsi, il est souhaité :

- Des logements attractifs (qualité/prix/modularité-évolutivité) pour développer l'accession, favoriser les résidents à l'année et prendre en compte l'évolution des cellules familiales. Selon la typologie proposée, le nombre de logements pourra varier ;
- Au moins 30% de logements sociaux ;

- Une typologie de logements diversifiée (logement collectifs, intermédiaires, maisons de ville...) et des propositions de nouveaux modes d'habiter (logements adaptés, habitat partagé de type béguinage par exemple, etc ...) ;
- En option, la parcelle AC 78 peut être intégrée au projet. Dans ce cas, il est demandé de prévoir dans l'opération une surface d'environ 300 m², accessible PMR, pour reloger des activités associatives (dont l'association des seniors installée actuellement dans le pavillon existant).

7. Nature du transfert de droit envisagé

7.1. Nature du transfert de droits

La collectivité envisage un type de transfert de droits particulier sous forme de cession pour les 2 sites.

L'offre de chacun des groupements candidats pourra porter sur un seul site ou globalement sur les deux. De même, le choix de retenir les espaces en option est laissé à la discrétion des candidats.

7.2. Groupement

Pour répondre aux enjeux urbains et sociaux de ce programme, la collectivité souhaite faire appel à une équipe pluridisciplinaire regroupant :

- Des investisseurs immobiliers et/ou promoteurs et/ou constructeurs, qu'ils soient publics ou privés ;
- Des architecte(s), urbaniste(s), ou toute autre compétence jugée pertinente ;

7.3. Calendrier envisagé

- Consultation de concepteurs et investisseurs : semaine 18 ;
- Visite des sites : semaine 20 ;
- Réponse aux questions des groupements : semaine 21 ;
- Remise des offres : semaine 26 ;
- Phase de négociation : juillet-septembre 2024 ;
- Choix du groupement au Conseil Municipal : dernier trimestre 2024.

8. Pénalité forfaitaire en cas de non respect par le candidat de son engagement de contractualiser

En cas de violation par le candidat de l'obligation mise à sa charge de signer la promesse de vente nécessaire à la mise en œuvre de son offre, le candidat sera redevable à l'égard de la Ville d'une pénalité forfaitaire de 10% du montant de la valorisation du site tel qu'indiqué dans son offre. En outre, la promesse de vente stipulera une pénalité forfaitaire de 10% en garantie du paiement pour lequel un séquestre devra être constitué à la signature des avant-contrats ou une caution bancaire solidaire (émanant d'un établissement financier notoirement solvable, ayant son siège social ou un établissement stable en France) devra être remise avec une durée minimum de deux mois, supérieure à la date prévue pour la signature des actes définitifs.

9. Absence de garantie

Il est rappelé que :

- Le Vendeur a transmis préalablement à la signature de la promesse de vente la totalité des informations à sa disposition sur les caractéristiques environnementales, techniques, juridiques et fiscales du bien ;
- En complément, le Candidat retenu est réputé avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse synallagmatique de vente, à l'ensemble des investigations nécessaires pour la mise au point de son projet, et notamment à celles nécessaires pour détecter d'éventuels désordres affectant le sol tels que d'éventuelles pollutions, des sujétions techniques, juridiques, fiscales particulières et susceptibles d'impacter la réalisation de son projet.

Par conséquent, une fois la vente réalisée, et en cas de survenance d'un préjudice quelconque né des caractéristiques du bien, le Candidat ne pourra en aucune façon appeler le Vendeur en garantie, notamment sur la base des articles 1603 et 1641 du Code civil, hormis le cas échéant la garantie d'éviction prévue à l'article 1626 du code civil.

10. Conditions suspensives ou préalables

Outre les Conditions Suspensives usuelles en la matière relative à l'origine de propriété et la situation hypothécaire, l'organisateur de l'AMI accepte les Conditions Suspensives suivantes :

- Obtention des autorisations administratives nécessaires, prévues par le code de l'urbanisme, le code de l'environnement ou toute autre législation, à la réalisation du projet du candidat retenu, devenues définitives ;
- Condition relative au résultat d'études environnementales et/ou géotechniques, réalisées par le Candidat, dans des conditions contractuellement définies, ne révélant pas de pollution incompatible avec l'usage prévu au projet du Candidat retenu et/ou nécessitant des travaux des travaux de suppression et/ou de cantonnement et/ou la mise en décharge des terres excavées dans des décharges dites ISDD (ancienne classe 1) et/ou ISDND (ancienne classe 2) pour un surcoût global supérieur à un seuil HT que les candidats devront indiquer dans leurs offres ;
- Condition relative à l'obtention à une date à déterminer d'une attestation de l'autorité administrative compétente quant à l'absence ou à la levée de toute contrainte archéologique pour la réalisation du projet poursuivi sur le terrain concerné.