



## DOSSIER DE CONSULTATION

*Pouvoir adjudicateur :*

**Centre hospitalier Bretagne Atlantique  
Etablissement Support du Groupement hospitalier Brocéliande Atlantique  
Fonction Achats mutualisée – Secteur Travaux**

*Etablissement partie bénéficiaire :*

**Etablissement Public de Santé Mentale du Morbihan**

*Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt :*

**CESSION DES PARCELLES SUD DE L'EPSM MORBIHAN**

## SOMMAIRE

<b>1. OBJET ET CONTEXTE DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI) .....</b>	<b>4</b>
1.1 Présentation du maître d'ouvrage.....	4
1.2 Objet de l'AMI .....	4
1.3 Contexte de l'AMI .....	4
<b>2. PRESENTATION DU SITE .....</b>	<b>5</b>
2.1 Localisation et périmètre.....	5
2.2 Description du foncier (surfaces, parcelles.....)	6
2.3 Environnement urbain et paysager.....	6
2.4 Enjeux spécifiques (espaces boisés, accessibilité, voisinage).....	6
<b>3. CADRE REGLEMENTAIRE ET URBAIN .....</b>	<b>7</b>
3.1 Documents d'urbanisme applicables (PLU, OAP).....	7
3.2 Zonage et principales prescriptions.....	7
3.3 Contraintes et servitudes éventuelles.....	8
<b>4. ETUDE DE FAISABILITE.....</b>	<b>9</b>
4.1 Principes urbains et paysagers.....	9
4.2 Hypothèses programmatiques (issues de l'étude).....	9
4.3 Volumétrie et organisation spatiale .....	10
4.4 Points ouverts à discussion .....	10
<b>5. ATTENTES ET OBJECTIFS DE LA MAITRISE D'OUVRAGE.....</b>	<b>10</b>
5.1 Orientations générales du projet .....	10
5.2 Qualité urbaine, architecturale et environnementale.....	11
5.3 Mixité des usages et des publics .....	11
5.4 Insertion territoriale et valorisation pour les Avéens, Avéennes .....	12
<b>6. CONTENU DES MANIFESTATIONS D'INTERET ATTENDUES.....</b>	<b>12</b>
<b>7. MODALITES DE PARTICIPATION.....</b>	<b>12</b>

7.1 Modalités de transmission des manifestations d'intérêt.....	12
7.2 Visite du site .....	13
<b>8. ANALYSE DES MANIFESTATIONS D'INTERET ET SUITE DE LA PROCEDURE.....</b>	<b>13</b>
<b>9. CADRE JURIDIQUE DE L'AMI .....</b>	<b>14</b>
Nature non contractuelle de la consultation.....	14
<b>10. CALENDRIER PREVISIONNEL .....</b>	<b>14</b>
<b>11. ANNEXES AU CAHIER DES CHARGES .....</b>	<b>15</b>

## 1. OBJET ET CONTEXTE DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI)

### **1.1 Présentation du maître d'ouvrage**

Le maître d'ouvrage de la présente démarche est l'EPSM Morbihan (22, rue de l'Hôpital – 56890 Saint-Avé), établissement public de santé mentale.

L'EPSM Morbihan est propriétaire de plusieurs parcelles situées au sud de son site hospitalier.

Dans une logique de gestion et de valorisation de son patrimoine foncier, l'établissement souhaite engager une réflexion sur les conditions de reconversion et de cession de ces terrains, en cohérence avec les orientations de la Mairie de Saint-Avé ainsi qu'avec les enjeux environnementaux et paysagers du site.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre du Schéma Directeur Immobilier et Environnemental à Énergie Positive (SDIE+), qui définit les grandes orientations stratégiques d'évolution du patrimoine bâti et foncier de l'établissement.

À ce titre, l'EPSM Morbihan assure la maîtrise d'ouvrage d'une mission exploratoire visant à préparer un projet de valorisation foncière, compatible avec ses objectifs institutionnels et le cadre réglementaire en vigueur.

### **1.2 Objet de l'AMI**

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) a pour objet de recueillir des propositions d'intention qualitatives auprès d'opérateurs intéressés par ce projet de reconversion et de valorisation de fonciers.

Cette démarche vise à :

- Sonder le marché et identifier les tendances et attentes des opérateurs,
- Confronter les hypothèses issues des études existantes aux réalités et pratiques du marché,
- Explorer différentes approches de programmation et de montage de projet,
- Enrichir la réflexion de l'établissement en vue de l'élaboration d'un futur Appel à Projets Fonciers.

Cet AMI constitue une phase exploratoire et prospective.

Il ne vaut ni procédure de mise en concurrence, ni consultation en vue de l'attribution d'un marché public ou d'une cession foncière.

### **1.3 Contexte de l'AMI**

Cette démarche d'AMI s'inscrit dans la stratégie patrimoniale de l'EPSM Morbihan visant à optimiser l'utilisation de son foncier et à accompagner l'évolution de son site hospitalier. La cession de ces parcelles est donc une opportunité de développer un projet contribuant à la structuration du secteur sud du site hospitalier et à son articulation avec le tissu urbain environnant de St-Avé.

Afin d'explorer les potentialités d'aménagement du secteur sud concerné, l'EPSM Morbihan a confié une étude de faisabilité à l'architecte-urbaniste NODE Architectes (étude annexée).

Cette étude a été complétée par plusieurs documents et analyses annexes portant notamment sur :

- Le contexte réglementaire du site (Plan Local d'Urbanisme révisé et Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP n°3),
- Les caractéristiques environnementales, paysagères et naturelles du secteur,

- Les principes d'aménagement et de préservation des espaces boisés,
- Des hypothèses de programmation, de densité et de phasage.

Ces études mettent en évidence la possibilité de développer un projet d'aménagement à dominante environnementale, intégrant fortement la préservation des espaces naturels et boisés ainsi qu'une insertion paysagère qualitative, dans le respect des prescriptions d'urbanisme applicables (PLU et OAP).

L'ensemble de ces documents constitue une base de réflexion destinée à nourrir la démarche de l'EPSM Morbihan. Ils ne préfigurent ni le programme définitif, ni le montage opérationnel, ni les modalités de cession qui pourraient être retenus ultérieurement.

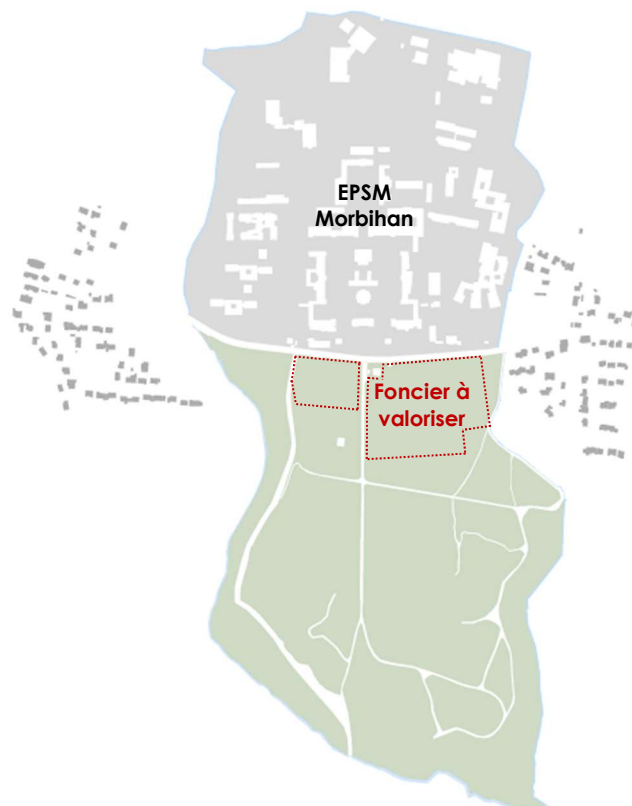
Le présent AMI s'inscrit ainsi dans une phase préalable de réflexion et de dialogue avec les acteurs du marché, permettant d'affiner les orientations du projet avant l'éventuel lancement d'un Appel à Projets Fonciers.

## 2. PRESENTATION DU SITE

### 2.1 Localisation et périmètre

Le site concerné se situe au sud du site hospitalier de l'EPSM Morbihan, sur la commune de Saint-Avé (Morbihan).

Le périmètre de valorisation foncière porte sur plusieurs parcelles. La localisation et la délimitation du périmètre sont présentées ci-dessous et dans les documents annexés.



## **2.2 Description du foncier (surfaces, parcelles...)**

Le site est constitué de plusieurs parcelles (n°2, 3, 4, 5, 7, 9 et 346), représentant une **emprise foncière globale d'environ 37 128m<sup>2</sup>**.

Les parcelles n°2, 3, 4, 7, 8, 9 et 346 sont situés en zone Uba du PLU tandis que la parcelle n°5 est située en zone Nf.

La surface cessible représente donc une surface d'environ 37 128m<sup>2</sup>.

Ces parcelles se caractérisent notamment par :

- Une densité urbaine peu élevée avec un patrimoine à préserver (murs en maçonnerie traditionnelle...)
- Une occupation majoritairement naturelle et boisée, avec un vis-à-vis sur l'ancien hôpital à fort caractère patrimonial,
- Une topographie douce invitant à la flânerie,
- Une contenance du site, à l'Ouest et l'Est, par deux cours d'eau et au nord par la Départementale 135,
- Une proximité avec le centre bourg de St-Avé (environ 6 min à vélo),
- Une desserte efficace en transport en commun reliant notamment la commune de Vannes (environ 30min en bus).

Le périmètre concerné accueille actuellement plusieurs activités : une Maison des Assistantes Maternelles ainsi qu'une salle de sport destinées aux salariés de l'EPSM Morbihan. Les maisons de fonction disséminées sur le site sont occupées par des directeurs adjoints et des médecins en mission.

Les références cadastrales, les surfaces détaillées, ainsi que les plans correspondants, figurent dans les documents annexés au présent AMI.

## **2.3 Environnement urbain et paysager**

Le site s'inscrit dans un environnement à dominante paysagère et naturelle, en interface avec :

- Le site hospitalier de l'EPSM,
- Des secteurs résidentiels de la commune de Saint-Avé,
- Des espaces naturels et boisés constituant un cadre paysager structurant.

L'étude de faisabilité réalisée par l'AMO met en évidence :

- La qualité paysagère du site et son rôle dans la continuité des espaces verts existants,
- La présence d'arbres et de massifs boisés participant à l'identité du lieu,
- Une transition progressive entre les espaces urbanisés et les espaces naturels,
- Des vues et des perspectives à préserver dans le cadre d'un futur projet.

Le site présente ainsi un fort enjeu d'insertion urbaine et paysagère, impliquant une attention particulière portée à la volumétrie, à l'implantation des constructions et au traitement des espaces extérieurs.

La proximité du site avec le centre hospitalier, le centre-ville de Saint-Avé, les transports en commun, ainsi que plusieurs équipements scolaires (école primaire, collège) et sportifs (piscine, stade, espace sportif), en fait un emplacement particulièrement attractif. Situé à la fois proche des services et des commodités, tout en s'inscrivant dans un environnement boisé, le site offre un cadre de vie conciliant ville et nature.

## **2.4 Enjeux spécifiques (espaces boisés, accessibilité, voisinage)**

L'étude de faisabilité, donnant uniquement des orientations d'aménagements et non des prescriptions, a permis d'identifier plusieurs enjeux spécifiques propres au site, notamment :

#### **2.4.1 Préservation des espaces boisés et environnement naturel**

Le périmètre comprend des espaces boisés et des continuités écologiques et paysagères qu'il conviendrait de préserver et de valoriser au sein de la réflexion d'aménagement.

Ces éléments constituent un enjeu majeur du projet, tant du point de vue environnemental que paysager.

#### **2.4.2 Accessibilité et desserte**

Le site est desservi par le réseau viaire existant, en lien avec les voiries communales et le site hospitalier.

Les conditions d'accès, de circulation, de stationnement et plus largement la gestion des mobilités, constituent un enjeu important à prendre en compte dans les hypothèses d'aménagement.

#### **2.4.3 Voisinage et insertion dans le tissu existant**

Le site est situé à proximité immédiate de secteurs habités et d'équipements publics.

La prise en compte du voisinage, de la cohabitation des usages et de l'intégration du projet dans son environnement urbain constitue un enjeu essentiel pour le développement futur du site.

### **3. CADRE REGLEMENTAIRE ET URBAIN**

#### **3.1 Documents d'urbanisme applicables (PLU, OAP)**

Le site est situé sur le territoire de la commune de Saint-Avé et est soumis aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur.

Le périmètre est également couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique (OAP n°3 : rue de l'hôpital), qui définit les grandes orientations d'aménagement applicables à ce secteur.

Ces documents constituent le cadre réglementaire de référence pour toute réflexion relative à l'aménagement et à la valorisation du site.

Ils sont joints en annexe au présent dossier et doivent être pris en compte par les participants.

L'OAP n°3 fixe notamment des orientations en matière :

- D'organisation spatiale du projet,
- De densité et de formes urbaines,
- De préservation des espaces boisés et des continuités écologiques,
- De traitement paysager et environnemental,
- De desserte et de mobilité.

#### **3.2 Zonage et principales prescriptions**

Les parcelles sont majoritairement situées en zones Uba (n°2, 3, 4, 7 partie nord, 8, 9 et 346) et Nf (n°5 et 7 partie sud).

La zone Uba est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

La zone Nf est une zone naturelle dédiée aux espaces boisés de plus d'un hectare ou couverts par un document de gestion durable.

Les principales prescriptions réglementaires applicables au site (zone Uba et OAP n°3) sont synthétisées ci-dessous :

Thème	Prescriptions principales
Destinations et limitation de certains usages <i>Articles Ub1 et Ub2</i> OAP n°3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Activités incompatibles avec l'habitat interdites</li> <li>- Opération à développer à dominante d'habitat avec éventuellement un ou plusieurs équipements publics dédiés à l'enfant/adolescent.</li> <li>- ≥ 40 logements/hectare soit env. 125 logements pour le site</li> <li>- 25 % de logements sociaux</li> <li>- Granulométrie de logement attendue</li> </ul>
Volumétrie, implantation, qualité architecturale et urbaine <i>Articles Ub3 et Ub4</i> OAP n°3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation de la construction à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul maximal de 10m</li> <li>- Implantation de la construction en limites séparatives ou en respectant un recul minimal de 2m</li> <li>- Accès aux constructions depuis la rue de l'hôpital + allée du bois à mobiliser pour la desserte</li> <li>- Création d'un maillage de cheminement doux</li> <li>- Coefficient maximal d'emprise au sol : 100%</li> <li>- Coefficient maximal d'imperméabilisation : 60%</li> <li>- Mur en limite de propriété à préserver, et éventuellement à réduire en hauteur et à percer ponctuellement</li> <li>- Hauteur maximale des constructions : 14m au faitage</li> <li>- Vigilance à apporter dans l'intégration des nouveaux bâtiments (monoblocs interdits)</li> </ul>
Stationnement et traitement environnemental <i>Articles Ub5 et Ub6</i> OAP n°3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aires de stationnement doivent être végétalisées</li> <li>- Voitures : 1,5 place/logement + places visiteurs et 1 place/logement financé par l'Etat</li> <li>- Deux-roues : 1,5 emplacement/logement</li> <li>- Env. 170 places de stationnement sont attendues</li> <li>- Env. 140 places pour les résidents et 30 places pour les visiteurs</li> <li>- Un local couvert à aménager si SDP &gt; à 750 m<sup>2</sup></li> <li>- 1 arbre haute tige/100m<sup>2</sup> de terrain non construit</li> <li>- Maintien ou remplacement des plantations existantes</li> <li>- Talus plantés à conserver et compléter</li> <li>- Respect des Espaces Boisés Classés et éléments de paysage</li> </ul>

Ces prescriptions définissent les conditions d'implantation, de volumétrie, de stationnement, de traitement paysager et d'intégration du futur projet dans son environnement.

### **3.3 Contraintes et servitudes éventuelles**

Les contraintes applicables au site résultent exclusivement :

- Des prescriptions du PLU de la commune,
- Des orientations définies par l'OAP n°3,

Elles portent notamment sur :

- La préservation des espaces boisés et des éléments paysagers existants,
- Les règles d'implantation et de volumétrie des constructions,
- Les conditions de desserte, de stationnement et de traitement des espaces extérieurs.

Ces éléments constituent un cadre de référence pour toute réflexion portant sur un projet d'aménagement ou de valorisation du site.

## 4. ETUDE DE FAISABILITE

L'étude de faisabilité réalisée par NODE Architectes a permis d'explorer les potentialités d'aménagement du site au regard :

- De ses caractéristiques environnementales et paysagères,
- Du cadre réglementaire défini par le PLU et l'OAP n°3.

Cette étude constitue un support de réflexion mis à disposition des participants. Elle doit être perçue comme des orientations d'aménagement et non des prescriptions. Elle ne vaut ni programme, ni engagement de l'établissement sur une solution d'aménagement particulière.

Les éléments présentés ci-après sont issus de cette étude également annexée, et ont uniquement à vocation de nourrir la réflexion des opérateurs dans le cadre du présent AMI.

### **4.1 Principes urbains et paysagers**

La faisabilité met en avant des principes d'aménagement fondés sur une insertion harmonieuse du projet dans son environnement majoritairement naturel.

Les orientations proposées reposent notamment sur :

- La prise en compte des espaces boisés existants et de la structure paysagère du site,
- La recherche de continuités avec les espaces verts et les cheminements environnants,
- Une organisation du projet visant à limiter l'impact visuel des constructions,
- Développement de logements collectifs,
- Un traitement paysager qualitatif des espaces extérieurs.

L'étude vise à concilier développement résidentiel et ouverture partielle du site au public. Cet objectif d'ouvrir le site au public sous forme de parc paysager contribue à valoriser le cadre de vie communal.

Ces principes visent à préserver l'identité paysagère du site tout en permettant son évolution. Elle met en évidence la nécessité d'un projet attentif à l'insertion dans le site, à la qualité des espaces ouverts et à la compatibilité avec les enjeux environnementaux identifiés.

### **4.2 Hypothèses programmatiques (issues de l'étude)**

L'étude propose des hypothèses programmatiques à titre indicatif, destinées à illustrer les potentialités du site au regard des contraintes identifiées.

Ces hypothèses ne constituent pas un programme arrêté et pourront être adaptées, complétées ou réinterprétées par les opérateurs dans le cadre de leurs propositions.

Le type de programme visé par l'étude de faisabilité est la construction d'unités d'habitations mixtes avec des logements collectifs et des activités commerciales.

- **Hypothèse 1 : construction de 114 logements et activités au RDC**

Les logements sont répartis sur 4 niveaux (RDC, R+1, R+2 et R+3) pour 8 unités d'habitation complètes et sur 3 niveaux (R+1, R+2 et R+3) pour 7 unités d'habitation accueillant des activités en RDC (5 commerces et 1 MAM).  
Dans cette configuration, **7 061m<sup>2</sup> de SHAB/SU** sont créés.  
Le stationnement est prévu en sous-sols des bâtiments (R-1).

- **Hypothèse 2 : construction de 123 logements**

Les logements sont répartis sur 4 niveaux (RDC, R+1, R+2 et R+3) pour 12 unités d'habitation complètes et sur 3 niveaux (R+1, R+2 et R+3) pour 3 unités d'habitation.  
Dans cette configuration, **7 644m<sup>2</sup> de SHAB/SU** sont créés.  
Le stationnement est prévu en sous-sols des bâtiments (R-1).

Les scénarios étudiés mettent en évidence un **potentiel de l'ordre de 110 à 125 logements** environ, selon les hypothèses retenues. La faisabilité a également permis d'identifier la possibilité d'accueillir un programme mixte comprenant notamment du logement et des services compatibles avec l'environnement du site.

### **4.3 Volumétrie et organisation spatiale**

L'étude capacitaire explore des principes d'implantation et de volumétrie compatibles avec les prescriptions du PLU et de l'OAP n°3, la préservation des espaces boisés existants et la topographie du site.

Elle propose une organisation spatiale visant notamment à :

- Structurer les constructions par hameaux de 3 immeubles (unité d'habitation de 9 ou 7 logements) autour des espaces paysagers,
- Favoriser un accès au PARC par des voies douces,
- Préserver des respirations visuelles notamment sur le bâti à caractère patrimonial,
- Limiter l'impact des volumes bâtis sur les franges naturelles et le voisinage.

### **4.4 Points ouverts à discussion**

La faisabilité met en évidence plusieurs points appelant une réflexion complémentaire, notamment :

- Les modalités de traitement du stationnement (enterré et/ou aérien),
- Le degré de standardisation ou de spécificité des typologies bâties,
- L'optimisation économique du projet au regard des ambitions environnementales et paysagères,

Ces éléments constituent des sujets ouverts à discussion avec les opérateurs dans le cadre du présent AMI.

Pour rappel, le document d'étude de faisabilité joint en annexe constitue un support non contractuel. Il vise uniquement à éclairer la réflexion des opérateurs.

## **5. ATTENTES ET OBJECTIFS DE LA MAITRISE D'OUVRAGE**

### **5.1 Orientations générales du projet**

À travers le présent Appel à Manifestation d'Intérêt, l'EPSM Morbihan souhaite engager une réflexion avec les opérateurs du marché afin d'identifier des approches de projet compatibles avec les caractéristiques du site et le cadre réglementaire en vigueur.

Les orientations générales poursuivies par la maîtrise d'ouvrage sont les suivantes :

- Proposer un projet de valorisation foncière respectueux du site et de son environnement naturel et patrimonial,
- S'inscrire dans les objectifs définis par le PLU et l'OAP n°3,
- Concilier développement urbain et préservation des espaces boisés et des continuités écologiques,
- Garantir une insertion harmonieuse du projet dans son contexte urbain et résidentiel,
- Explorer des montages et des programmations réalistes au regard des contraintes du site et des enjeux économiques du projet.

Ces orientations constituent un cadre de réflexion destiné à guider les contributions des opérateurs, sans préjuger du programme définitif ni des modalités opérationnelles qui pourraient être retenues ultérieurement.

### **5.2 Qualité urbaine, architecturale et environnementale**

La maîtrise d'ouvrage attache une importance particulière à la qualité globale du projet, tant sur le plan urbain, architectural que paysager et environnemental.

À ce titre, les propositions attendues dans le cadre de l'AMI devront notamment porter une attention particulière :

- À l'implantation et à la volumétrie des constructions, en cohérence avec le paysage existant et les prescriptions réglementaires,
- Au traitement qualitatif des espaces extérieurs et des interfaces avec le voisinage (EPSM, zone résidentielle, centre-ville, stade...)
- À la préservation et à la valorisation des éléments naturels existants et bâtis (arbres, talus, espaces boisés, murs maçonnés...),
- À l'intégration de principes environnementaux adaptés au site (gestion des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation, continuités écologiques, sobriété énergétique).

Les intentions proposées devront traduire une approche qualitative et durable du projet, compatible avec les enjeux environnementaux identifiés dans les études existantes, et en lien direct avec le SDIE+ de l'EPSM Morbihan.

### **5.3 Mixité des usages et des publics**

Dans la continuité des hypothèses issues de l'étude de faisabilité, la maîtrise d'ouvrage souhaite explorer des scénarios intégrant une certaine diversité de programmes et d'usages.

Les contributions pourront ainsi porter sur :

- Des projets à dominante résidentielle avec 25% de logements sociaux,
- La prise en compte de différents publics et typologies d'habitat, en cohérence avec les orientations du PLU et les besoins du territoire.

Cette mixité est envisagée comme un levier permettant de favoriser la vitalité du site, son intégration dans le tissu urbain existant et son appropriation par les habitants.

#### **5.4 Insertion territoriale et valorisation pour les Avéens, Avéennes**

Le projet de valorisation du site s'inscrit dans une réflexion plus large sur l'intégration du site dans le territoire communal et sur sa contribution au cadre de vie des habitants de Saint-Avé.

La maîtrise d'ouvrage souhaite que les propositions prennent en compte :

- L'articulation du projet avec les quartiers environnants et les équipements existants,
- La qualité des cheminements et des accès, notamment pour les modes doux,
- La possibilité d'ouvrir le site au public sous la forme d'espaces paysagers accessibles,
- La contribution du projet à la valorisation paysagère et urbaine du secteur.

L'objectif est de permettre l'émergence d'un projet qui participe positivement à l'image du site et à son intégration dans le tissu communal, tout en respectant les contraintes propres au foncier et à la réglementation en vigueur.

### **6. CONTENU DES MANIFESTATIONS D'INTERET ATTENDUES**

Les opérateurs intéressés sont invités à transmettre une contribution permettant d'éclairer la réflexion du maître d'ouvrage sur la faisabilité et les orientations possibles du projet.

Cette contribution est attendue à titre exploratoire et non contractuel. Elle n'a pas vocation à constituer un projet définitif ni une offre engageante.

À titre indicatif, la manifestation d'intérêt pourra comporter les éléments suivants :

- Une présentation synthétique du porteur de projet (ou du groupement le cas échéant) ;
- Une note d'intention exposant la compréhension des enjeux du site et du contexte urbain et réglementaire ;
- Des hypothèses programmatiques (typologies, usages, principes de mixité) ;
- Des principes d'organisation urbaine et paysagère ;
- Une approche environnementale et de développement durable ;
- Une première réflexion sur le montage opérationnel (ordre de grandeur du prix proposé et de la capacité à porter le projet) et le calendrier prévisionnel ;
- Des références d'opérations similaires.

Le niveau de détail attendu est volontairement limité.

Les candidats sont invités à formuler des propositions ouvertes et évolutives.

### **7. MODALITES DE PARTICIPATION**

#### **7.1 Modalités de transmission des manifestations d'intérêt**

La participation au présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) est libre et non contraignante.

Le présent AMI ne constitue ni une procédure de mise en concurrence au sens du Code de la Commande Publique, ni une consultation en vue de l'attribution d'un marché ou d'une cession.

Les contributions devront être transmises au plus tard le : **01/10/2026 à 12h00.**

Les manifestations d'intérêt devront être déposées exclusivement **par voie électronique sur la plateforme PLACE (Plateforme des Achats de l'État)**, avant la date limite de remise des contributions.

Les dossiers transmis hors délai ne pourront être pris en compte.  
Aucun formalisme particulier n'est exigé quant à la présentation des contributions.  
Les documents devront être rédigés en langue française.

Les candidats peuvent se présenter seuls ou sous forme de groupement.

Toute question relative à l'AMI devra être adressée via la messagerie de la plateforme PLACE avant le 24/09/2026.

Les réponses apportées par l'établissement pourront être communiquées à l'ensemble des participants afin de garantir une égalité d'information.

Aucun renseignement ne sera délivré par téléphone ou lors de la visite du site en dehors des éléments figurant dans le dossier de consultation.

Aucune indemnisation ne sera versée aux participants au titre de leur contribution à l'AMI.

## **7.2 Visite du site**

Une visite collective du site est proposée aux opérateurs intéressés afin de leur permettre de mieux appréhender les caractéristiques du foncier et son environnement.

Cette visite est facultative et ouverte à l'ensemble des participants à l'AMI.  
La participation à la visite ne constitue pas un critère d'analyse des manifestations d'intérêt.

Elle se déroulera le :

**22/07/2026 à 14H00 ou 02/09/2026 à 14H00**

Lieu de rendez-vous : 22 Rue de l'Hôpital, 56890 Saint-Avé

Les participants souhaitant prendre part à la visite sont invités à s'inscrire préalablement auprès de : [dltdirection@epsm-morbihan.fr](mailto:dltdirection@epsm-morbihan.fr)

Aucune information complémentaire ne sera communiquée lors de la visite en dehors des éléments déjà figurant dans le dossier de consultation.

## **8. ANALYSE DES MANIFESTATIONS D'INTERET ET SUITE DE LA PROCEDURE**

Les manifestations d'intérêt reçues dans le cadre du présent AMI feront l'objet d'une analyse qualitative par l'établissement afin d'alimenter la réflexion sur le projet de valorisation du site et de préciser les orientations du futur Appel à Projets Fonciers (AAP).

Cette analyse portera notamment sur :

- La compréhension des enjeux du site et des objectifs poursuivis par l'EPSM Morbihan
- La pertinence des intentions exprimées au regard du cadre réglementaire et des documents fournis,
- La diversité des approches proposées,
- La faisabilité globale des hypothèses envisagées.

**La participation à l'AMI ne constitue pas un engagement de l'établissement envers les participants, ni une pré-sélection pour une phase ultérieure.**

Aucune indemnisation ne sera versée aux participants pour leur contribution à cette démarche.

En fonction des enseignements tirés de l'AMI, l'établissement pourra :

- Adapter et préciser le programme et les attendus du futur AAP,
- Adapter le calendrier ou le contenu du futur AAP,
- Décider de ne pas donner suite à la démarche.

## 9. CADRE JURIDIQUE DE L'AMI

### **Nature non contractuelle de la consultation**

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) a pour objectif de sonder le marché, recueillir des informations et explorer des approches possibles pour le projet de valorisation du site.

Il ne constitue en aucun cas une procédure de mise en concurrence, ni une consultation en vue de l'attribution d'un marché ou d'une cession foncière.

La participation à cet AMI n'engage pas l'établissement et ne crée aucun droit pour les participants concernant l'attribution d'un futur marché ou la cession du foncier s'il y a.

## 10. CALENDRIER PREVISIONNEL

Le présent calendrier est donné à titre indicatif et est susceptible d'évoluer en fonction des besoins de l'établissement et du déroulement de la procédure.

Lancement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt : 01/06/2026

Date limite de réception des manifestations d'intérêt : 01/10/2026

Analyse des contributions : octobre - novembre 2026

Exploitation des enseignements de l'AMI et poursuite de la réflexion : octobre - décembre 2026

À l'issue de cette phase, l'établissement pourra décider, en fonction des enseignements tirés de l'AMI :

- De lancer un Appel à Projets Fonciers,
- D'adapter le calendrier ou le contenu de la démarche,
- Ou de ne pas donner suite au projet.

Ce calendrier n'a aucune valeur contractuelle et ne constitue pas un engagement de l'établissement envers les participants.

## 11. ANNEXES AU CAHIER DES CHARGES

- Annexe 1. node\_esquisse\_epsm\_maj
- Annexe 2. node\_esquisse\_epsm\_annexe
- Annexe 3. plu\_oap\_sectorielles
- Annexe 4. Plu\_reglement\_ecrit
- Annexe 5. Plu\_reglement\_graphique\_1
- Annexe 6. Plu\_reglement\_graphique\_2