

Cahier des Charges d'étude de faisabilité – MO CCL&L



Projet de Maison du Pastoralisme de la Prunarède dans le cadre de l'Opération Grand Site du Cirque de Navacelles

1.CONTEXTE

Le Larzac, un territoire pastoral, une économie à défendre

Aujourd'hui 65 exploitants agricoles sont installés sur le Larzac méridional. Ces élevages occupent 79% des terres du Causse. Ces exploitants représentent 99 travailleurs actifs soit un pourcentage très important de la population active du plateau.

Un projet soutenu depuis de nombreuses années

La réalisation d'une maison du pastoralisme est un objectif souhaité sur le Causse du Larzac depuis le début des années quatre vingt par de nombreux partenaires. Le CPIE des Causses méridionaux et le département ont d'ailleurs réalisé une première étude d'opportunité sur le sujet en 2001

Dans le contexte de classement UNESCO

Le contexte autour de cette thématique du pastoralisme est particulièrement favorable car le Larzac méridional fait partie du territoire concerné par le projet de classement UNESCO des Causses et des Cévennes au titre des paysages culturels évolutifs. Le fil rouge de ce dossier est le pastoralisme. Même si un complément de dossier a été demandé, en juin 2009, la valeur patrimonial du bien a été reconnu par l'UNESCO montrant tout l'intérêt de ce territoire et de cette thématique.

Au Coeur de domaines départementaux agricoles et naturels

En 2008, le département de l'Hérault a acheté une grande partie du domaine de Montcalm pour maintenir l'élevage sur le causse.

Dans le cadre de l'Opération Grand Site de Navacelles

Le projet est une des actions majeures du programme 2008-2011 de l'opération Grand Site Navacelles. La Prunarède est sur un emplacement idéal sur la route du cirque de Navacelles qui reçoit **250 000 visiteurs** par an.

Le 21 février 2007 à 18h au Vigan s'est tenu l'assemblée générale constitutive du Syndicat Mixte du Grand Site de Navacelles. Ce dernier regroupe les Communautés de Communes

du Lodévois Larzac et du Pays Viganais ainsi que les Conseils Généraux du Gard et de l'Hérault, et se substitue à l'association intercommunale du Grand Site de Navacelles pour son objet « valorisation du cirque de Navacelles ».

Les objectifs du syndicat sont les suivants:

- coordonner la mise en place d'une nouvelle Opération Grand Site, qui permette d'obtenir les financements de l'État, de la Région et des Conseils Généraux
- valoriser le Grand Site par un programme d'actions
- obtenir le label *Grand Site de France* du Ministère de l'Environnement.

Des techniciens des deux communautés et départements forment un comité technique qui gèrent le suivi des dossiers.

Actuellement une étude de définition d'un plan d'interprétation est en cours par le syndicat mixte et permettra d'améliorer la qualité de l'accueil, maîtriser la fréquentation dans un souci de préservation du milieu, sensibiliser les publics à la fragilité du site et aux comportements adéquats, faciliter la gestion et la valorisation des sites. De manière générale, l'enjeu est de contribuer au développement local par un projet global de gestion et valorisation du site de Navacelles.

Le site de la Prunarède

La communauté de Communes est propriétaire de la ferme de la Prunarède et de 60 hectares autour du bâtiment (cf carte en annexe). La ferme fortifiée du Domaine de La Prunarède, cadastrée AM 119 sur la commune de Saint Maurice Navacelles, est située sur la route départementale 130, à mi chemin entre le village de St Maurice et la ferme de la Baume Auriol, à 630m d'altitude, sur le versant sud d'une petite éminence qui la protège des vents du nord. Au delà du bâtiment, sur ce site se trouve un patrimoine culturel important (carte XX), soit 4 dolmens, 1 menhir, deux fours à chaux mais aussi un patrimoine naturel extrêmement riche.

L'ensemble bâti qui occupe une emprise au sol d'environ 1000m², est constitué de plusieurs corps de bâtiment construits à diverses époques, les parties les plus anciennes remontant à la période médiévale... Le corps de logis principal, élevé de 2-3 niveaux sur des citernes voûtées, est orienté plein sud, n'offrant au nord qu'une façade aveugle flanquée de deux tours de défense. Il est complété par une aile Ouest disposée perpendiculairement et dotée d'une tour de défense au Sud Ouest. Au Nord, contre le mur aveugle du corps de logis principal, de vastes bergeries ont été construites sur 2 niveaux, les parties basses étant voûtées en berceau.

Les bâtiments sont accompagnés d'importants aménagements extérieurs, notamment une belle cour au pied du corps de logis principal, à l'Ouest une très vaste aire de dépiquage et, au Sud Est, un ensemble de dépendances avec four, porcheries, clapiers... Aux alentours, de nombreuses traces des soutènements construits et d'enclos ceints de murs en pierres sèches sont encore visibles et donnent une idée des développements de l'activité agro-pastorale passée.

L'ensemble du corps de logis est vacant et à l'abandon depuis le milieu du XX^{ème} siècle. Les bergeries et la grange Ouest, la plus récente, sont encore utilisées par un éleveur de St Maurice qui y abrite un troupeau de moutons et du matériel.

2. OBJECTIFS DE LA CONSULTATION

Problématique

Les bâtiments, à l'abandon depuis de nombreuses années se dégradent lentement. Seules les bergeries, qui abritent encore un troupeau ont vu leurs toitures vaguement entretenues. Cet ensemble, outre le fait qu'il constitue un site remarquable proche d'une voie de communication, rassemble d'une part tous les composants habituels d'une exploitation importante et d'autre part présente des éléments d'architecture témoins de différentes époques de l'histoire du plateau et d'une volonté des occupants d'y développer une vie dépassant les contingences des exploitations agricoles voisines.

Dès la prise de possession, la Communauté de Communes du Lodévois et Larzac souhaite engager un processus visant à terme une réhabilitation raisonnée des bâtiments et de leur environnement. L'objectif principal en serait une ouverture au public dans un but pédagogique de témoignage du fonctionnement des exploitations pastorales du plateau et une mise en perspective de l'histoire des bâtiments. Cet accueil s'effectuerait tout en maintenant la présence des troupeaux de façon à constituer un témoignage vivant et éviter toute muséification.

Cette ébauche d'intention ne constitue qu'un socle de réflexion qui suppose d'être confrontés aux capacités des constructions aux moyens nécessaires et à l'analyse économique des différentes activités à installer. En effet, la communauté de communes souhaite installer des activités pérennes à terme. Le site de la Prunarède correspond à une entrée sur le le grand site de Navacelles.

3. OBJET DE LA MISSION D'ETUDE

Le présent cahier des charges ambitionne l'élaboration d'un scénario retenu de l'usage du site de la Prunarède. Il s'agira de fournir :

- Un avis sur l'opportunité globale du projet :
- Un avis sur la faisabilité économique, juridique et financière du projet :
 - déclinaisons des objectifs en moyens à mobiliser (techniques, financiers, humains, ect) ;
 - d'identifier les partenariats spécifiques notamment agricoles, scientifiques (archéologique, historique, ethnologique, géologiques, hydrologiques,...)
 - repérage des points clés de la réussite
- L'ajustement les hypothèses d'activités indiquées dans l'étude d'architecte :
 - Identifier les contraintes réglementaires, sanitaires (eau, assainissement)
 - positionnement et dimensionnement spatial des activités ; personnels et moyens nécessaire, etc.
 - éventuelles réorientations
- La liste les actions à entreprendre par les collectivités avec un échéancier

en veillant à la cohérence avec le schéma directeur d'interprétation en cours au Syndicat Mixte.

4. CONTENU DE LA PRESTATION - RESULTATS ATTENDUES

- **opportunité** du projet : diagnostic du concept, du positionnement ainsi et de l'attractivité du projet . articulation et synergies avec les projets structurants voisins dont en particulier la Baume Auriol
- **explicitation de l'organisation** envisagée :
 - descriptif des différentes fonctionnalités
 - moyens en personnel : effectif et gestion; prise en compte de la saisonnalité : périodes d'ouverture optimales pour les différentes activités proposées, en cherchant toutefois à minimiser les jours de fermeture
 - investissements respectifs, et renouvellements éventuels (espace muséo.)
 - labels, démarches Qualité,.....
- vérification de la **faisabilité économique** :
 - première approche de la clientèle , de ses besoins et attentes, et des cibles potentielles
 - **fréquentations attendues** sur les différentes activités proposées
 - grandes lignes d'un **prévisionnel d'exploitation** par activité et global ; montée en puissance sur le moyen terme
- faisabilité juridique et financière ; **de l'investissement et du fonctionnement**,
- définition et recommandations sur le cadre contractuel adapté au mieux à l'exploitation des activités envisagées

5. ELEMENTS LIVRABLES

Une présentation argumentée sera effectuée auprès de la communauté de commune et de ses partenaires

Un rapport sous forme de papier et CD sera remis.

Une présentation sous forme de diaporama.

Le rapport d'étude comprendra :

- La présentation des activités retenues sur le site de la Prunarède
- Les études de marché et de modèle économique pour chacune d'elle
- Les éléments de montage juridique et de partenariat à concrétiser
- Un plan de charge prévisionnel

6. DOCUMENTS REMIS

Une carte des domaines acquis par les collectivités.

Le plan des bâtiment.

Accès aux documents suivants pendant la mission :

- Etude de faisabilité « projet de création d'une maison du pastoralisme sur les Causses méridionaux », contenu scientifique de la maison du pastoralisme, - Bilan des connaissances - novembre 2001.
- Opération Collective d'Aménagement et de gestion de l'Espace Rural (OCAGER) Programme de gestion des espaces agricoles pastoraux et forestiers sur le Causse du Larzac , CPIE des Causses méridionaux Juillet 2006
- Dossier de candidature UNESCO et colloque de Meyruis septembre 2007.
- Dossier OGS Navacelles programme d'action 2008 – 2011
- Opération Collective d'Aménagement et de gestion de l'Espace Rural (OCAGER) -

Programme de gestion des espaces agricoles pastoraux et forestiers sur la propriété Montcalm CPIE des Causses méridionaux Mars 2006

- Étude historique de la propriété, des propriétaires et des bâtiments Vivien Vassal Atelier Michel Dupin Mai et Juin 2009
- Domaine de la Prunarède : Diagnostic du bâti, plans Atelier Michel Dupin Mai 2009
- Domaine de la Prunarède : Mise en sécurité et restauration Atelier Michel Dupin Juin 2009
- Programme d'investissement prévisionnel 2010
- Rapports intermédiaires de l'étude du Syndicat mixte sur de définition d'un plan d'interprétation de l'OGS.

8. DELAIS DE L'ETUDE ET MODALITES DE MISE EN OEUVRE

La Maitrise d'ouvrage de l'étude est assurée par la communauté de communes Lodévois & Larzac avec l'appui technique d'Hérault tourisme.

L'étude se déroulera sur quatre mois au maximum.
Elle devra débuter au plus tard en février 2010.
Les résultats seront transmis en mai 2010.

Un Comité de pilotage sera constitué de :

- la Communauté de communes ;
- le Conseil Général avec la mission tourisme, le PADT ;
- Hérault tourisme ;
- le Syndicat Mixte de l'OGS;
- le CPIE

Son rôle sera de lancer l'étude, de valider le scénario définitif avec à minima trois réunions.

9. PRESENTATION DES OFFRES

Lancement de la consultation le 4/01/2010

Les candidats devront remettre un exemplaire en format numérique PDF par courrier électronique à mguillot@lodevoisetlarzac.fr ou mpigneur@lodevoisetlarzac.fr avant le 22/01/2010.

Celle-ci devra comprendre une note méthodologique d'une dizaine de pages maximum détaillant :

- les références et la composition de l'équipe que le consultant souhaite mobiliser (joindre les CV détaillés de tous les intervenants mobilisés)
- la méthodologie détaillée concernant les procédés utilisés pour récolter l'information
- Les prestations précises qui seront réalisées
- Les devis de l'étude (HT et TTC séparés de manière claire et homogène) en précisant le nombre de jours, les prix unitaires et les frais ;
- une fiche récapitulative sous forme de tableau des livrables, de la méthode, du nombre de réunions, de la durée et des coûts d'intervention.
- Connaissance du secteur Loisirs-Culture-Tourisme souhaitée.

Comité de pilotage pour sélection du cabinet le mardi 26/01/2010