



Conservatoire
de l'espace
littoral
et des rivages
lacustres

Etude préalable à la gestion cahier des charges

Phare et plateau rocheux de Cordouan commune du Verdon-sur-Mer

présentation du phare et du plateau rocheux de Cordouan

Le phare de Cordouan est situé à l'embouchure de l'estuaire de la Gironde, sur un îlot rocheux de 170 ha à marée basse, totalement immergé à marée haute. Ce plateau rocheux est cadastré comme étant la parcelle n° 1 de la commune du Verdon (33). La construction du phare a débuté au 16^{ème} siècle. La dernière transformation majeure du phare date du 18^{ème} siècle. Il a été classé monument historique en 1862 en même temps que Notre Dame de Paris du fait de son extraordinaire richesse architecturale. Ce phare a toujours une fonction de signalisation pour la navigation mais il vient d'être automatisé. Désormais, l'entretien du système automatisé ne nécessite qu'une visite tous les 15 jours. Or, la préservation de ce phare à la fois si riche et si isolé n'est pas possible sans une surveillance quotidienne. D'autre part, l'intérêt touristique du phare de Cordouan ne cesse d'augmenter. Ce sont actuellement les gardiens du phare qui accueillent le public alors qu'il ne s'agit pas de leur mission.

L'étude préalable à la gestion aura donc pour objet d'envisager une fonction secondaire du phare : l'accueil du public. La fonction de signalisation du phare reste bien sûr prioritaire. La fonction des nouveaux gardiens sera désormais orientée vers des missions de surveillance pour éviter les pillages et les dégradations ainsi que vers des activités d'accueil du public, de visites guidées,...

Le plateau rocheux sur lequel a été édifié le phare présente un intérêt écologique. Il a été classé en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) en 1990. La pêche à pied est pratiquée sur cet espace et une sur-pêche a été constatée. La pêche à pied est d'autant plus pratiquée que les entreprises de transport maritime qui amènent des passagers à Cordouan en font la publicité dans les plaquettes présentant leurs services. Il s'agit d'un véritable produit touristique composé de la traversée, d'une partie de pêche à pied et parfois de la visite du phare.

L'étude préalable à la gestion devra donc apporter des éléments d'appréciation de l'impact de la pêche à pied et devra proposer des mesures qui conduiront à réguler cette activité pour qu'elle soit durable.

L'intervention du Conservatoire du littoral

Le Sous Préfet de Lesparre a réuni un groupe de travail pour envisager l'avenir du gardiennage du phare de Cordouan. Ce groupe de travail dont le pilotage est assuré par la DDE est composé de représentants de collectivités, d'administrations et d'association. Les collectivités semblent prêtes à prendre le relais de l'Equipement qui, depuis l'automatisation du phare souhaite exercer les seules missions relatives à la signalisation. Le Conservatoire



propose d'intervenir pour participer à la mutation de la gestion du phare et à plus long terme d'être un acteur de la valorisation et de la protection du phare et du plateau rocheux.

Par ailleurs, la Loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la Démocratie de proximité, dans son Titre VII article 160 alinéa II, codifié désormais au code de l'environnement sous l'article L 322-1 précise : « *Afin de promouvoir une gestion intégrée des zones côtières, le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages lacustres peut également exercer ses missions sur le domaine public maritime qui lui est affecté ou confié* ».

L'étude préalable à la gestion

La mission a pour objectif de déterminer la faisabilité pour la mise en place d'un projet de sauvegarde et de valorisation du patrimoine naturel et culturel :

- Mise en cohérence des actions et interventions des différents partenaires au travers d'un projet global de visite du site, visant à la maîtrise de la fréquentation et l'amélioration de l'accueil
- Définition de modalités pratiques de gestion et d'exploitation du site et de sa visite :
 - étudier et analyser sur le plan juridique, financier, la manière dont les acteurs actuels interviennent sur le site
 - comment s'inscrivent –ils dans une logique patrimoniale de transmission (analyse touristique et marketing du site, contenu patrimonial et culturel de la visite, sensibilisation à l'environnement,)
- Coordonner les actions liées au patrimoine à travers un projet global de développement.

Le processus d'élaboration de l'étude préalable à la gestion implique une large concertation à tous les stades du travail :

- lancement de l'étude en collaboration avec les acteurs principaux du site sur la base d'un cahier des charges proposé par le Conservatoire et approuvé par les partenaires.
- organisation de réunions de concertation à chaque étape du déroulement de l'étude.
- consultation des "acteurs" directs ou indirects impliqués sur le site par le bureau d'études (la liste exhaustive des personnes ou administrations contactées est définie en préalable ...)

L'étude préalable à la gestion est un outil pratique qui doit optimiser l'efficacité des moyens à mettre en œuvre (notamment les ressources humaines et budgétaires) ; il doit être précis et synthétique et aisément compréhensible. Le bureau d'études devra se rapprocher du rédacteur du SAGE estuaire.

La démarche s'organise autour de trois étapes principales et complémentaires : l'état des lieux, les orientations de la politique de gestion future et le plan opérationnel.

1/ Etat des lieux

En tenant compte du contexte économique et touristique du site déterminé dans les études existantes, le diagnostic portera sur les points suivants :

- analyse du site patrimonial et de ses contraintes
- analyse de l'organisation touristique du site (quels acteurs, quelle gestion, quels coûts, quel contenu environnemental et culturel)



afin de définir des objectifs prioritaires de développement, notamment en terme de contenu (fil conducteur), des contraintes liées au bâtiment et à son environnement, de la gestion du site.

→ Analyse des points forts et points faibles du patrimoine, ainsi que des actions déjà engagées, en cours ou en projet tant sur le volet touristique patrimonial, et environnemental afin **d'étudier la cohérence de leur mise en œuvre**

Le prestataire retenu pourra disposer des études réalisées

Phare

- Synthèse des connaissances historiques.
- Inventaire des contraintes réglementaires liées à la navigation, à l'urbanisme, à la mission de signalisation qui reste prioritaire,...
- Bilan technique et financier des travaux réalisés en distinguant l'investissement et le fonctionnement
- Mise à jour en réalisant un examen du phare de l'état des lieux intérieur et extérieur réalisé par la DRAC.
- Paysage (perception interne et externe, points focaux, perspectives,...)

Espace naturel

- Bilan des contraintes réglementaires et des inventaires naturalistes déjà réalisés
- Liste des espèces floristiques et faunistiques (noms latin et français). Intérêt patrimonial, abondance, degré de menace, statut de protection et cartographie de localisation de chaque espèce. Les inventaires floristiques et faunistiques devant être récents, le bureau d'études prévoira suffisamment de journées de terrain. Cet élément apparaîtra dans la proposition financière.
- Etude photographique du site et de ses abords comprenant une série de photographies référencées (localisation, dates, angles de prises de vues)

Activités humaines

- Définition des besoins liés à la fonction prioritaire de signalisation (accès pour le personnel et le matériel,...).
- Analyse du règlement des visites, de l'Autorisation d'Occupation Temporaire accordé à l'Association de Sauvegarde du Phare de Cordouan, du règlement qui encadre le transport de passagers vers le phare.
- Bilan des actions engagées par l'Association de sauvegarde du Phare de Cordouan.
- Détermination année par année du nombre de visiteurs qui accèdent au phare d'une part, au plateau rocheux d'autre part, par le biais de transports de passagers payants.
- Estimation année par année du nombre de visiteurs qui accèdent au phare d'une part, au plateau rocheux d'autre part, par leurs propres moyens.
- Bilan de l'impact de la pêche à pied et du mouillage de bateaux sur la richesse écologique du plateau rocheux.
- Définition des contraintes liées à la fonction de marégraphe et à l'utilisation du phare par les radio-amateurs.
- Définition des contraintes d'accès au plateau rocheux et au phare (marées, coefficients, conditions météo, état de la mer,...).

2/ Orientations de la politique de gestion future

- Description des enjeux du site dans le contexte local, national, et européen (notion de réseau de sites),
- Définition et hiérarchisation des objectifs de gestion (maintien de la fonction prioritaire de signalisation, préservation de l'édifice, maintien du gardiennage, gestion du milieu naturel du plateau rocheux, ouverture du phare au public, valorisations culturelle et touristique,...).



Le bureau d'études devra s'attacher à dégager les idées fortes qui serviront de base à la mise en valeur du site dans un environnement touristique.

Il s'agira de :

- préciser **une thématique** ou une méthode de valorisation (premières orientations de développement) à travers un fil conducteur cohérent répondant aux objectifs des partenaires ;
- définir les objectifs prioritaires (grandes hypothèses de programmation) en terme de **préservation et de valorisation du patrimoine naturel et culturel, des conditions d'accueil du public** ;
- identifier les couples marchés-produits afin de constituer une offre patrimoniale de qualité.

Cette phase devra aboutir à un ou plusieurs scénarii possibles.

→ Il conviendra alors de vérifier les complémentarités et les synergies à mettre en place avec les projets d'équipements ...

3/ Plan opérationnel

Surveillance du phare

- Moyens humains et matériels nécessaires (dont les salaires)
- Réglementation à mettre en place
- Commissionnement des gardiens

Restauration et entretien du phare

- Programme d'actions sur 10 ans avec estimations financières
- Moyens humains et matériels nécessaires pour l'entretien courant

Accueil du public

- Sécurité : dans le phare, au débarquement, à l'embarquement
- Amélioration de la desserte (si nécessaire), des conditions d'accès
- Produits culturels proposés : visites du phare, découverte de la faune et de la flore du plateau rocheux
- Moyens humains et matériels nécessaires
- Equipements sanitaires

Gestion du plateau rocheux

- Régulation de l'activité de pêche à pied
- Communication sur les bonnes pratiques de pêche
- Limitation de l'impact du mouillage des bateaux
- Réglementation à mettre en place
- Moyens humains et matériels nécessaires

Ressources financières et matérielles

- Inventaire des financements et mises à disposition de matériel

Structure(s) gestionnaire(s)

- Qui fait quoi ?

Un scénario sera alors retenu par le Comité de Pilotage. Il précisera :

- le programme opérationnel assorti de la justification de son intégration dans la stratégie de développement sur une période de 10 ans :
 - montage technique du projet (chiffrage de l'ensemble des investissements envisagés)
 - modalités de fonctionnement du site (maître d'ouvrage, moyens humains et financiers à mettre en œuvre, mode de gestion envisagé, compte d'exploitation sur 10 ans).



- les actions d'accompagnement
 - animations
 - expositions permanentes et/ou temporaires
 - stratégie de promotion et de communication
- le calendrier de réalisation du projet et le phasage par an
- des outils méthodologiques destinés à évaluer et le cas échéant à ajuster la stratégie.
- les objectifs prévisionnels du projet en terme de résultats attendus sur l'emploi, l'environnement et l'activité touristique.

réunions

Le prestataire organisera au **minimum 4 réunions** de restitution au comité de pilotage.

- proposition des documents de travail au Conservatoire du littoral (et aux membres du comité de pilotage qui le souhaitent) pour avis avant la diffusion aux membres du comité de pilotage de l'étude en même temps que l'envoi de la convocation à la réunion.
- présentation orale en s'appuyant sur supports graphiques et visuels
- rédaction d'un compte-rendu de la réunion pour validation et diffusion par le Conservatoire du littoral
- Chaque phase sera validée par le Comité de Pilotage

délais de rendu de l'étude

6 mois à partir de la date de notification. Tout retard donnera lieu à l'application des pénalités prévues à l'article 16 du CCAG-PI.

La mission sera réalisée en 3 phases, chacune étant clôturée par une réunion de restitution.

La facturation des phases interviendra après les restitutions :

- Phase « Etat des lieux »
- Phase « Orientations de la politique de gestion future »
- Phase « Plan opérationnel »

présentation des documents

● L'étude préalable à la gestion devra comporter un plan de travail sous forme de tableau (opération, année(s) d'exécution, période, temps estimé, responsable financier, coût estimé, ...)

Elle sera rédigée en **50 pages maximum** (accompagnée si besoin d'annexes techniques).

● Les documents seront de préférence de format A4. Ils peuvent éventuellement être de format A3. Exceptionnellement et seulement pour des impératifs de qualité de lecture, quelques cartes pourront être de format supérieur à A3.

● Le prestataire devra impérativement livrer à la fin de l'étude **2 exemplaires** du document dont un non relié, reproductible et en couleur. Il fournira également une version numérique en 1 seul fichier :

-PDF pour l'ensemble du document.

-Les images, les cartes, les photographies : JPEG

Le Conservatoire et les membres du comité de pilotage pourront utiliser librement les images et cartes fournies.

● La couverture affichera le titre, la date, le nom du bureau d'études, le logo et le nom du Conservatoire du littoral.

● Au dos du document, le prestataire rédigera un résumé de l'étude en 20 lignes environ et listera les mots clés caractérisant le document.

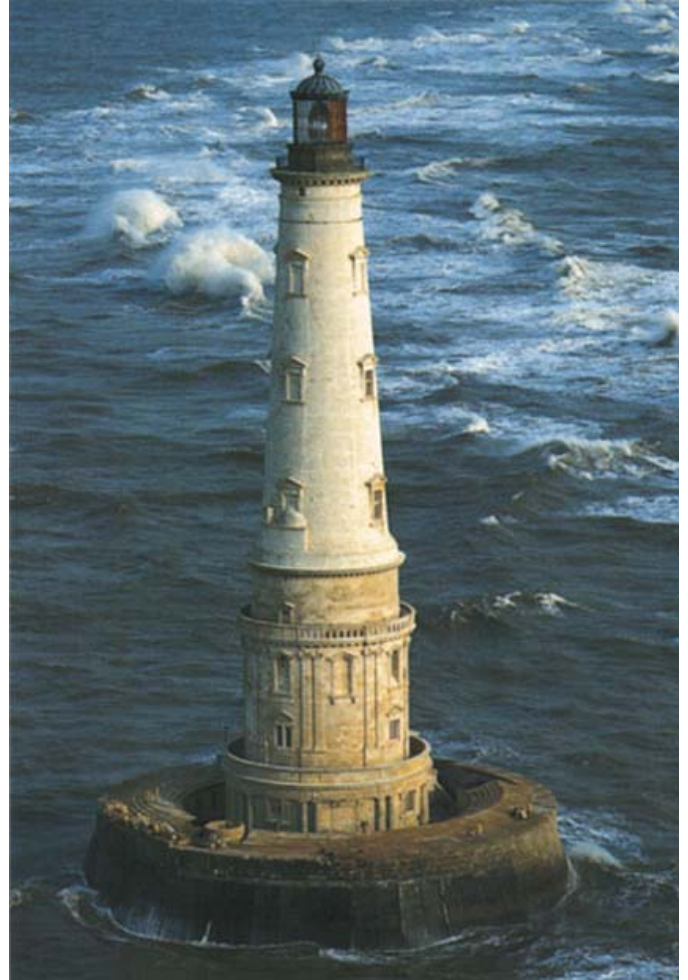
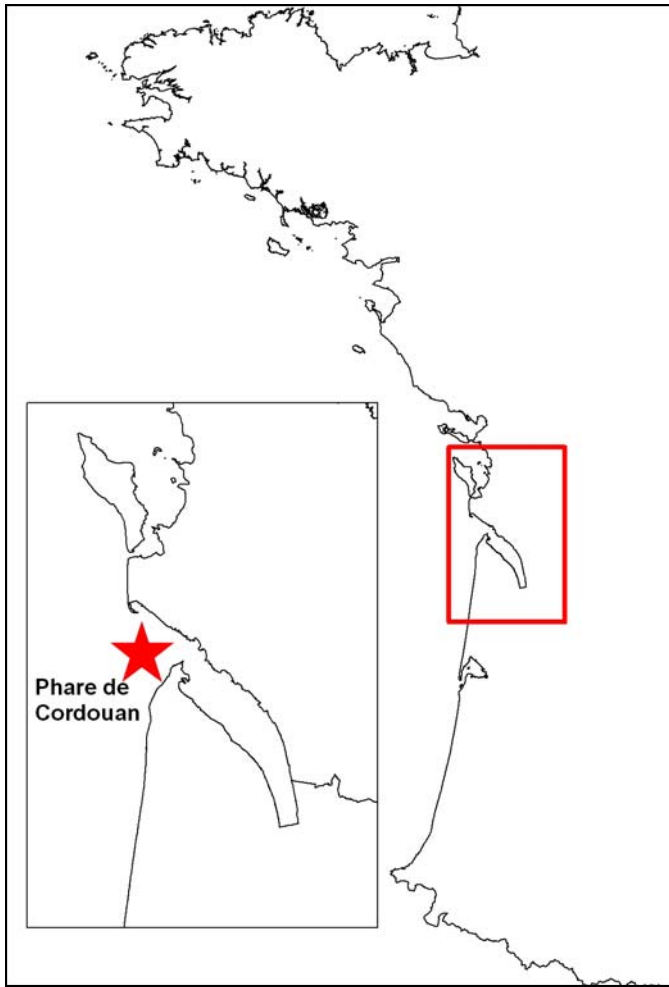
● **Par souci d'économie de papier**, les documents qui seront livrés au Conservatoire du littoral seront, dans la mesure du possible, imprimés recto-verso.



- Un document de synthèse devra être transmis à chaque membre du Comité de Pilotage 2 semaines avant la réunion du Comité.
- Les conclusions de l'étude devront permettre à l'ensemble des partenaires de disposer d'outils d'évaluation et de décision.

documents disponibles concernant le site

- « Possibilités et conditions de valorisation touristique du phare de Cordouan » – Act Ouest – juillet 1993 – 20 pages.
- « Le lien » - Bulletin n° 4 – Association française de conchyliologie – février 2004 – 13 pages - (inventaire conchylicole)



composition du comité de pilotage

- Préfet de Gironde représenté par le Sous Préfecture de Lesparre
- Député de la 5^{ème} circonscription de Gironde
- Direction Régionale des Affaires Culturelles
- Direction Régionale de l'Environnement
- Direction Départementale de l'Equipement (dont la Subdivision du Verdon)
- Direction Départementale des Affaires Maritimes
- Conseil Régional d'Aquitaine
- Conseil Régional de Poitou-Charentes
- Conseil Général de la Gironde
- Conseil Général de Charente Maritime
- Communauté de Communes de la Pointe du Médoc
- Communauté de Communes du Pays Royannais
- Commune du Verdon sur Mer
- Pays Médoc
- SMIDDEST
- Association pour la sauvegarde du phare de Cordouan
- Conservatoire du littoral
-
-

...



documents demandés pour l'analyse des offres

Votre proposition comprendra la totalité des prestations décrites ci-dessus.
Le dossier de candidature sera composé des pièces utiles à l'appréciation des compétences, des moyens, de l'expérience, des références et du coût :

- identification du candidat, composition et moyens du bureau d'études,
- références en matière d'études similaires,
- attestation sur l'honneur concernant les obligations sociales et fiscales du candidat.

Les offres devront comporter :

- la présentation détaillée de la méthodologie qui sera mise en œuvre
- les références des intervenants, explicites et pertinentes par rapport à la commande, le nom, le CV détaillé des intervenants. Préciser le chef de projet.
- Les références précises du cabinet d'études pour des études du même type
- Le détail du temps prévu par phase et par intervenant, en précisant les jours terrain
- Le coût de l'intervention en HT et TTC, total et par phase, incluant forfaitairement les frais de déplacements et d'édition.

critères de sélection des candidats et critères d'attribution du marché

Les candidats seront sélectionnés en fonction des compétences, des moyens et des références.
L'étude devra commencer dans les meilleurs délais. Par conséquent, vous indiquerez dans votre proposition à quelle date vous pourrez débiter cette étude. Ce calendrier prévisionnel constituera un des critères d'attribution du marché (15 %) avec le prix de la prestation (35 %), les compétences (20 %) et la méthodologie (30%).

délais de réponse

Votre proposition devra parvenir à l'adresse suivante avant le 6 juillet 2007 à 12h00 :

Conservatoire du littoral
Tour n° 2
74 rue Georges Bonnac
33000 Bordeaux

marché

La mission donnera lieu à la signature d'un marché.

Pour toute demande d'information complémentaire, contacter Jérôme HIRIGOYEN au 05-57-81-23-23

