



Villecroze

Projet de rénovation urbaine Secteur Pré de Fine

CAHIER DES CHARGES



17 février 2016

Projet de rénovation urbaine Secteur Pré de Fine

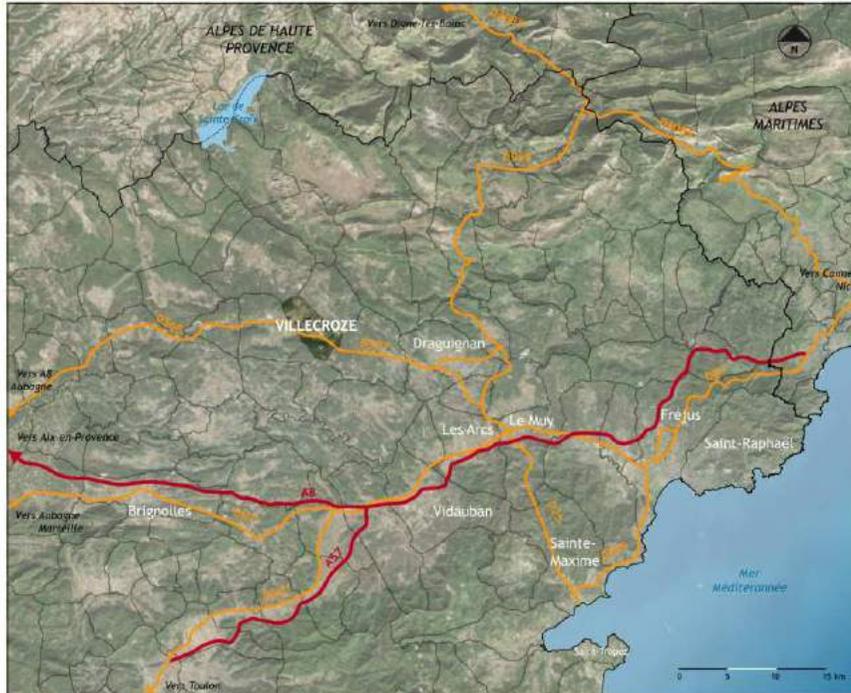
La commune de Villecroze souhaite engager un projet de rénovation urbaine au cœur du village, portant sur les secteurs :

- Site touristique des Grottes
- Parc municipal avec la Maison dite de « l'Américain »
- Site du Pré de Fine
- Espaces publics de liaison

La commune a pour **objectif** d'élaborer un **projet touristique et environnemental** de niveau intercommunal, lié au développement du Parc et des Grottes, comportant :

- La valorisation du parc municipal paysager
- La mise en valeur du site des Grottes (2,8 ha)
- La valorisation urbaine et paysagère du centre du village
- Le confortement du stationnement pour favoriser l'attractivité du territoire
- La sécurisation de l'accès et de la sortie du parking du Pré de Fine depuis la RD557
- Le confortement d'un espace public, dans l'enceinte du parc paysager (espace de jeux)
- La réhabilitation de la Maison dite de « l'Américain » avec un objectif de développement durable
- Le réaménagement de la rue des Écoles, du bd Charles Bernard et du bd Georges Clémenceau

Villecroze, village touristique Provençal



Situation :

- Région Provence Alpes Côte d'Azur
- Département du Var, dans le Haut Var
- En entrée du Parc Naturel Régional du Verdon
- 20 km du lac de Saint-Croix (Gorges du Verdon)
- 1h10 de Toulon
- 1h30 de Nice
- 1h45 de Marseille



La communauté de communes Lacs et Gorges du Verdon



Situation :

- Intercommunalité constituée de 11 communes : Aiguines, Artignosc-sur-Verdon, Aups, Baudinard-sur-Verdon, Bauduen, Les Salles-sur-Verdon, Moissac-Bellevue, Régusse, Tourtour, Vérignon, Villecroze.
- Compétences :
 - Aménagement de l'espace
 - Développement économique
 - Equipements sportifs
 - Protection de l'environnement
 - Action sociale
- 6 communes membres du Parc Naturel Régional du Verdon : Aiguines, Aups, Bauduen, Moissac-Bellevue, Régusse, Les Salles-sur-Verdon.

Un secteur central et stratégique

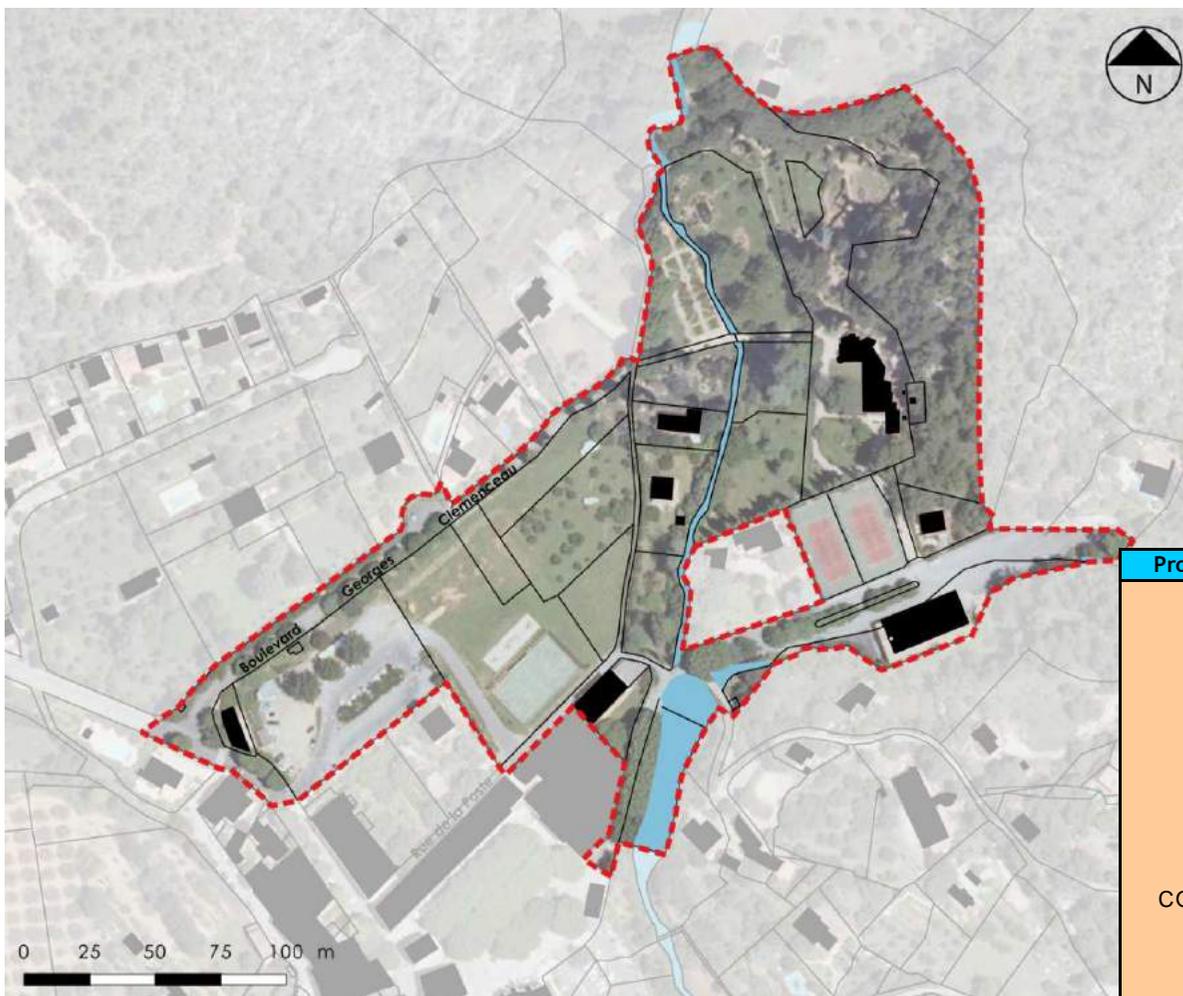


Le secteur est situé :

- au centre de la commune
- le long de la route départementale D 557, menant aux Lacs et Gorges du Verdon
- dans la continuité du centre du village
- dans un environnement naturel dominant



Périmètre d'étude



Un périmètre d'environ 4,35 ha

- Foncier mobilisable : environ 36 000 m²
- Voirie publique : 7 500 m² (*Bd Georges Clémenceau, rue des Ecoles, rue de la Poste, vallon de l'Hôpital*)

Propriétaire	Section	N° parcelle	Surface	%
COMMUNE	AB	131	250 m ²	85,3%
	AB	135	1770 m ²	
	AB	136	700 m ²	
	AB	156	820 m ²	
	AB	157	995 m ²	
	AB	159	865 m ²	
	AB	160	1355 m ²	
	AB	161	830 m ²	
	AB	162	1190 m ²	
	AB	163	2105 m ²	
	AB	164	250 m ²	
	AB	165	6245 m ²	
	AB	166	275 m ²	
	AB	167	4294 m ²	
	AB	168	591 m ²	
	CCAS (bail emphytéotique)	AB	133	
	AB	522	486 m ²	
PRIVÉ	AB	155	625 m ²	3,3%
	AB	158	565 m ²	
TOTAL			35941 m ²	100,0%

Proposition de plan de composition

LES PRINCIPAUX ESPACES DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE - Secteur Centre-Pré de Fine - Villecroze



Les principaux espaces concernés et leurs fonctions :

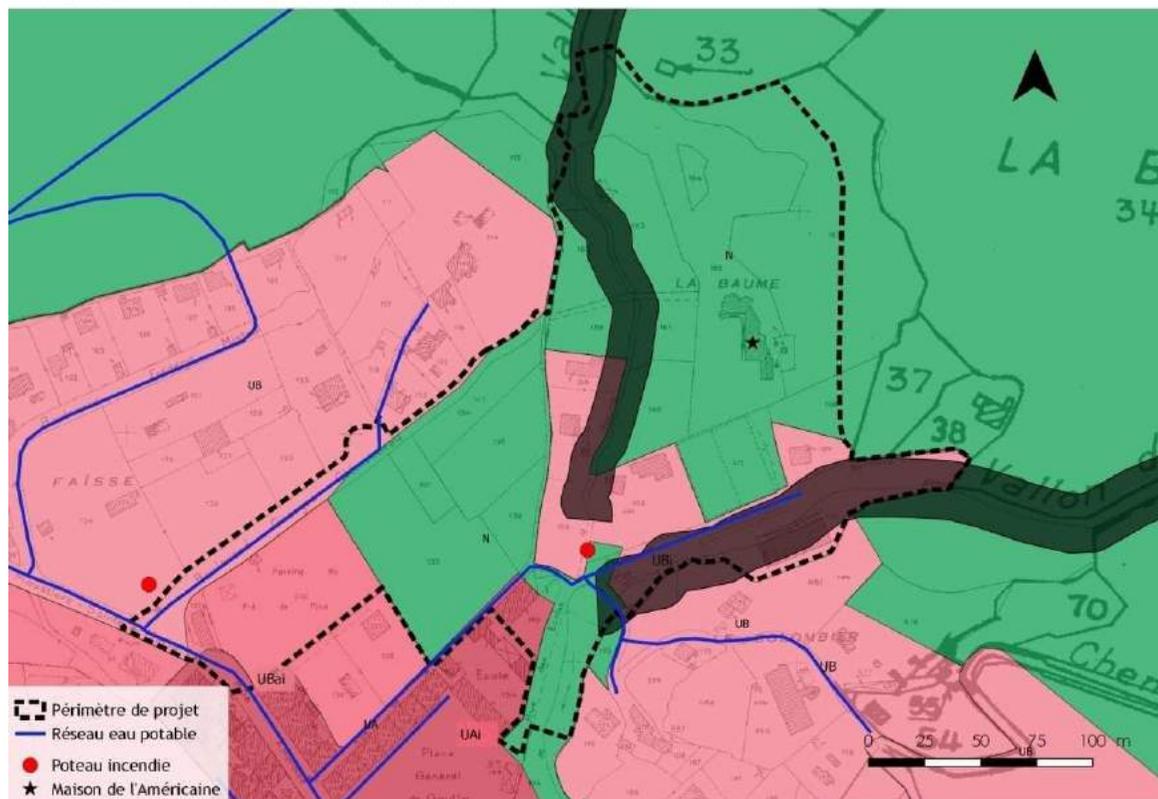
- ① Parking Pré de Fine et office de tourisme
- ② Zone non aménagée
- ③ Parcelles acquises ou en cours d'acquisition par la commune
- ④ Parc municipal
- ⑤ Les Grottes
- ⑥ Équipements culturels (Médiathèque et Maison de l'Américain)
- ⑦ Salle polyvalente et ses abords
- ⑧ Espace public entre le groupe scolaire et la Bresque
- ⑨ Équipements sportifs
- ⑩ Bd Georges Clemenceau Voie de desserte

Source : PMConsultant, Septembre 2015

Le cadre juridique

- **PLU approuvé** par Délibération du Conseil Municipal du 30 novembre 2012, **modification en cours liée à l'étude hydraulique**
- Le secteur d'étude est classé en 3 zones :
 - **Zone N** : parties du territoire dont le maintien à l'état naturel doit être assuré et est constitué majoritairement de parties boisées.
 - **Zone UAi** : centre ancien affecté principalement à l'habitation, commerces et services, soumis au risque inondation dont l'étude hydraulique supprime le risque
 - **Zone UB** : extension du noyau villageois (mixité des fonctions)
 - **Zone UBai** : extension immédiate du village au Nord, soumise au risque inondation
 - **Zone UBi** : zone à densité réduite, proche du centre ancien, soumise au risque inondation (étude hydraulique supprime le risque)
 - Présence d'un **Espace boisé classé (EBC)**
 - Réseau d'eau potable (bleu)
- Les emplacements réservés :
 - **ER2** : voie de contournement RD 557
 - **ER 22** : élargissement Rue de la Poste

CADRE RÉGLEMENTAIRE - Secteur Pré de Fine - Villecroze



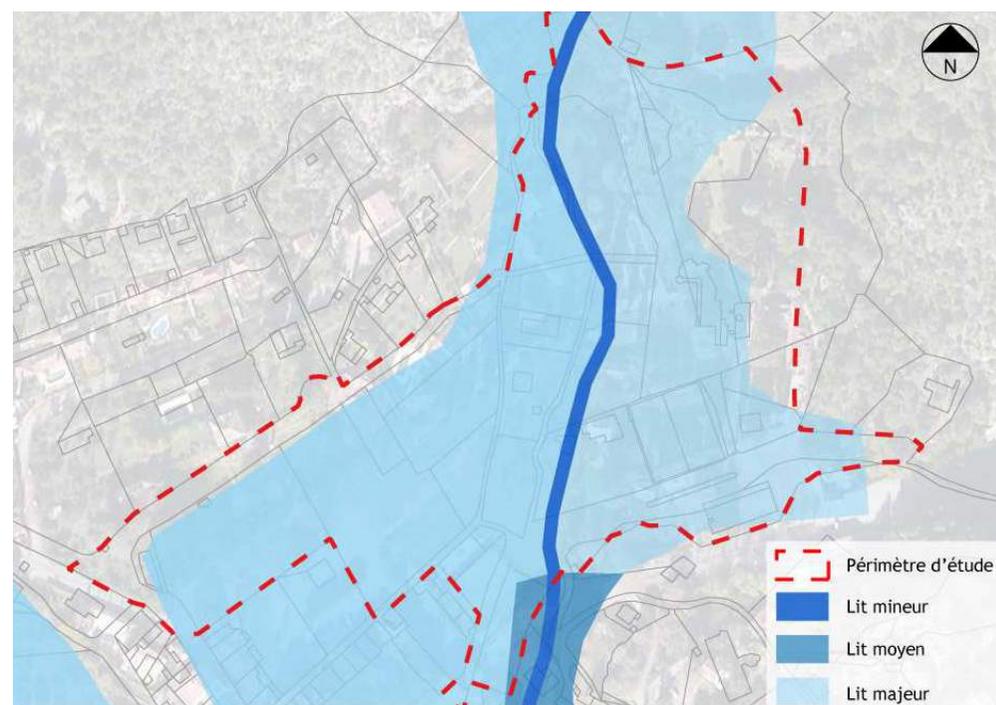
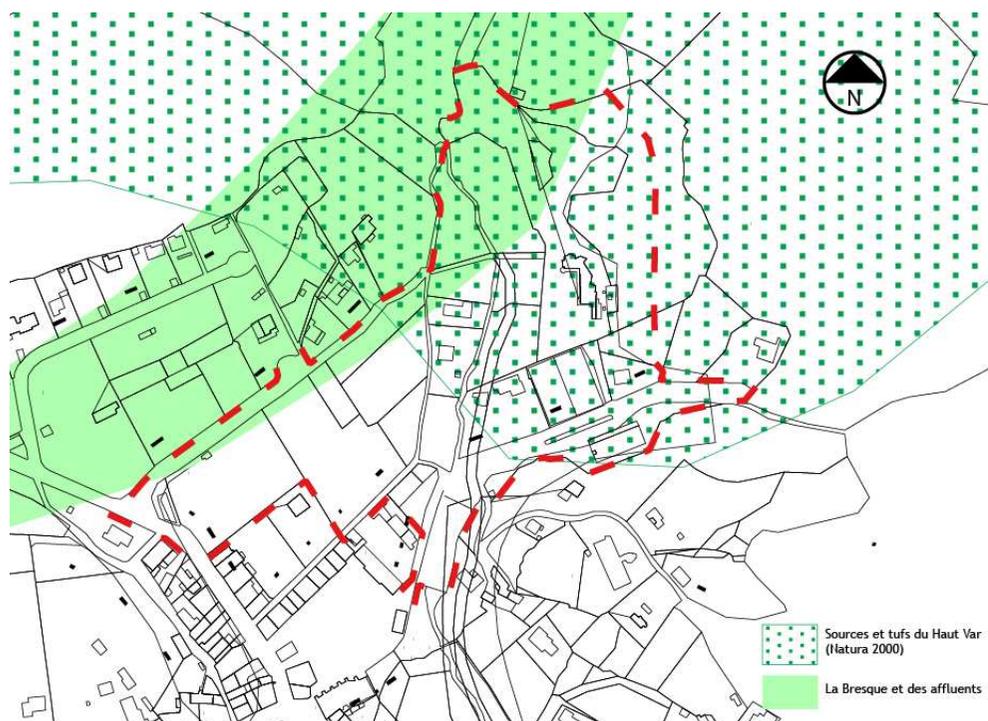
L'environnement juridique et naturel

Zones et sites protégés :

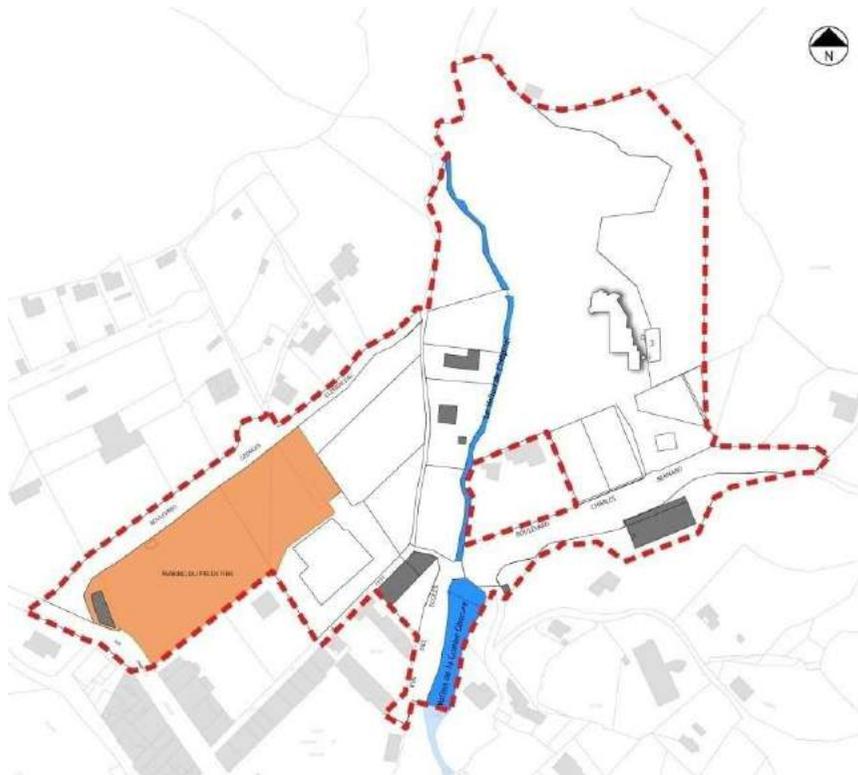
- Site Natura 2000 : Sources et Tufs du Haut Var animé par le Syndicat Mixte du Pays de la Provence Verte
- ZNIEFF de type II : La Bresque et ses affluents
- Site classé : *Les Grottes* par arrêté ministériel du 23/04/1924

Risques :

- Risque inondation (en cours de réduction dans le cadre de la modification du PLU)
- Risque d'éboulement rocheux (grottes)



1. Parking Pré de Fine et office de tourisme

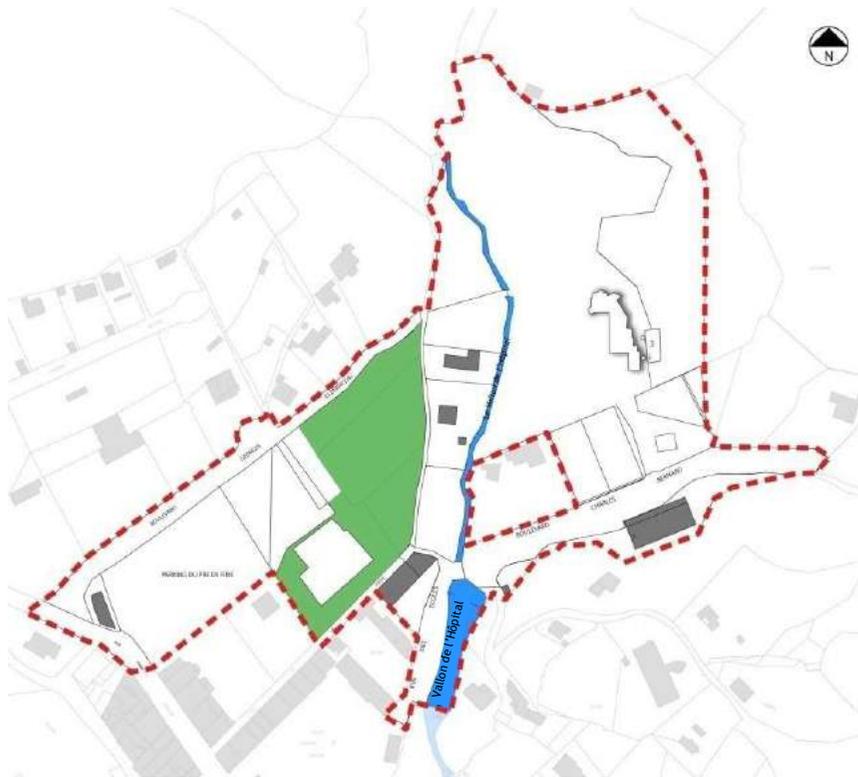


Secteur 1 : Stationnement environ 6000 m²

- Entrée principale du site depuis la route départementale RD 557
- Présence de l'Office du Tourisme
- Stationnement peu organisé
- Espaces traités de façon différente au sol : enrobé ou stabilisé ou tout venant
- Fonction annexes : jeu de boules, accueil de manifestations
- Stationnement pour véhicules légers et pour véhicules scolaires (2 bus de 45 places)



2. Zone naturelle non aménagée

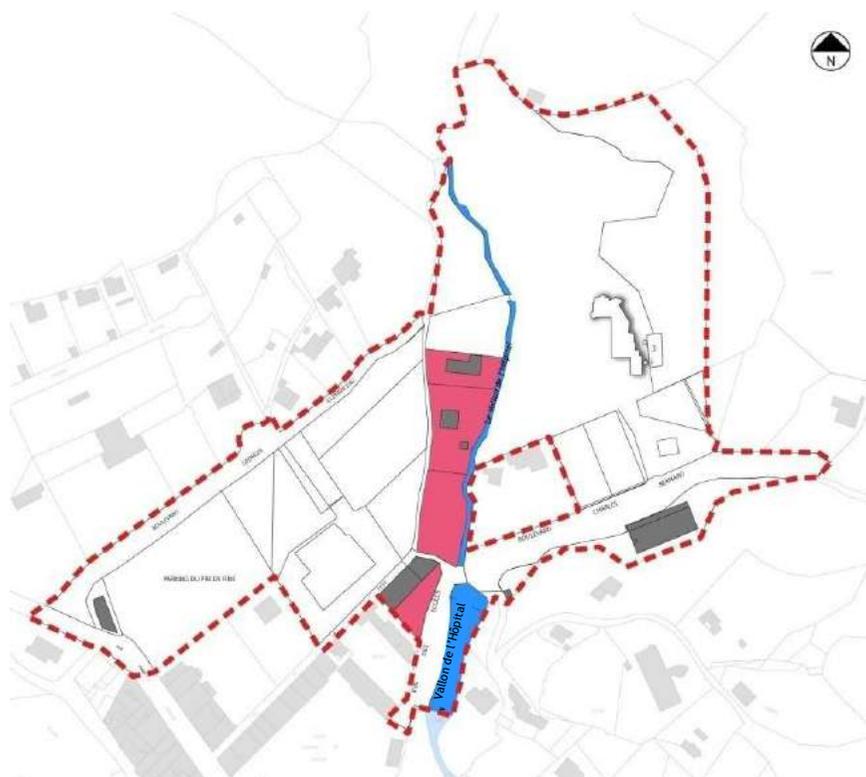


Secteur 2 : environ 5300 m²

- Secteur de liaison entre parking public et parc
- Espaces naturels, plantés partiellement d'oliviers
- Voie de passage secondaire, traitée en stabilisé
- Espace ludique et plateau sportif (skate park)



3. Parcelles acquises ou en cours d'acquisition par la commune

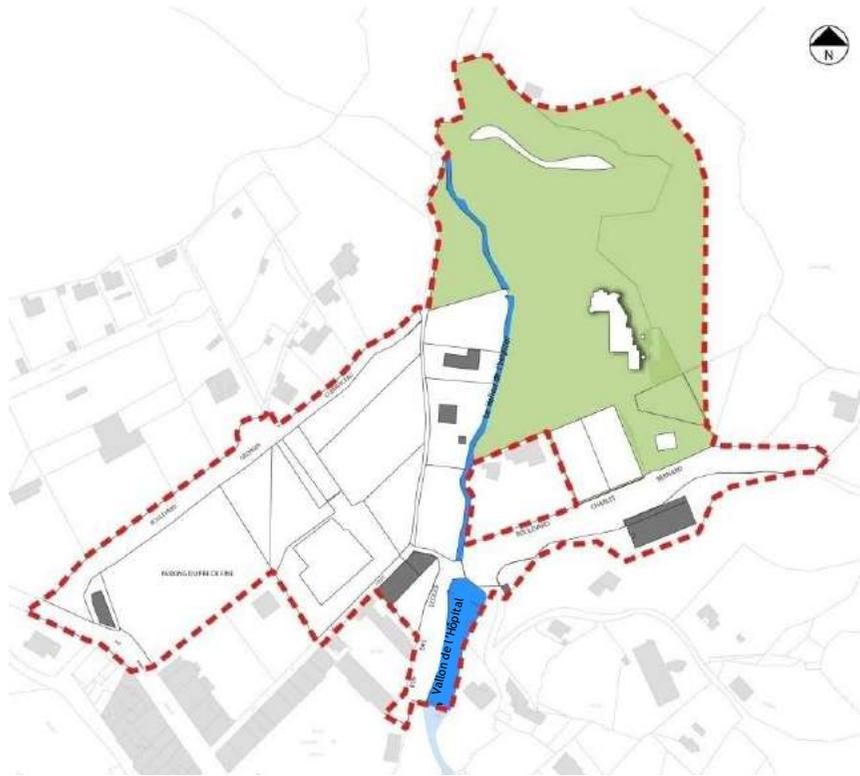


Secteur 3 : environ 3000 m²

- Secteur interstitiel entre le parc et l'école
- 3 parcelles dont 2 sont bâties, à usage d'habitation
- Acquisitions foncières en cours
- Cours d'eau naturel



4. Parc municipal et Maison de « l'Américain »



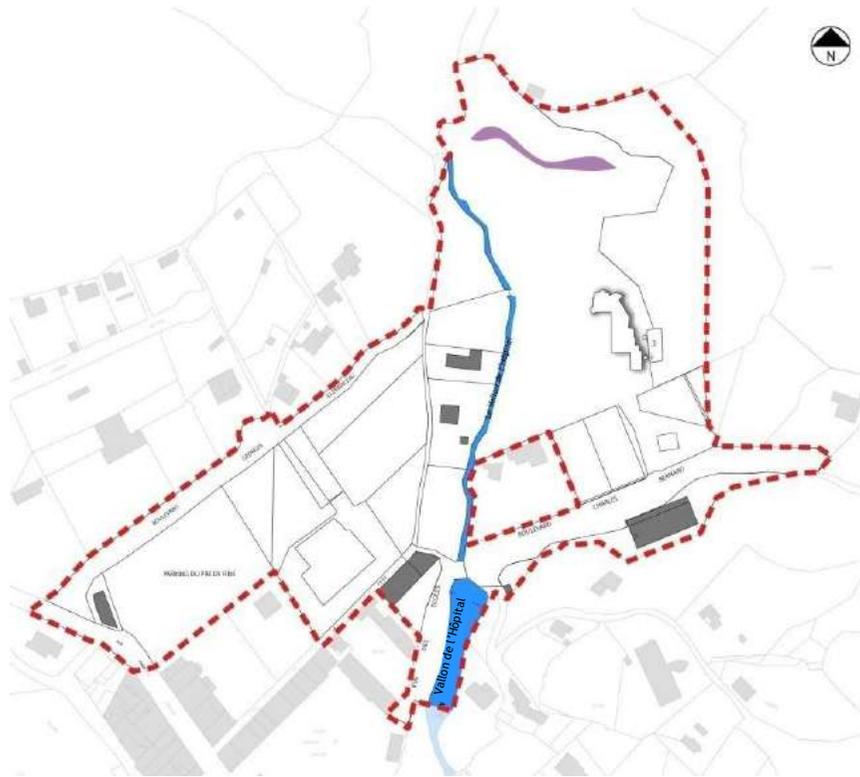
Secteur du parc : environ 3,5 ha

- Espace pour jeux d'enfants
- Le parc comprend des espaces aménagés en jardin et des espaces naturels boisés
- La maison dite de « l'Américain »
- Cours d'eau naturel

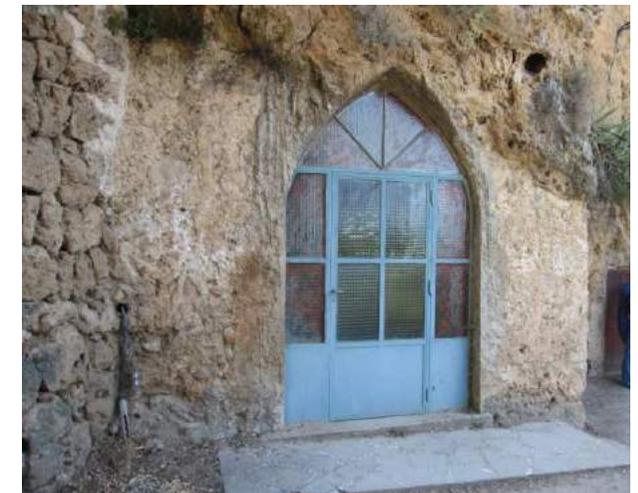


5. Les Grottes

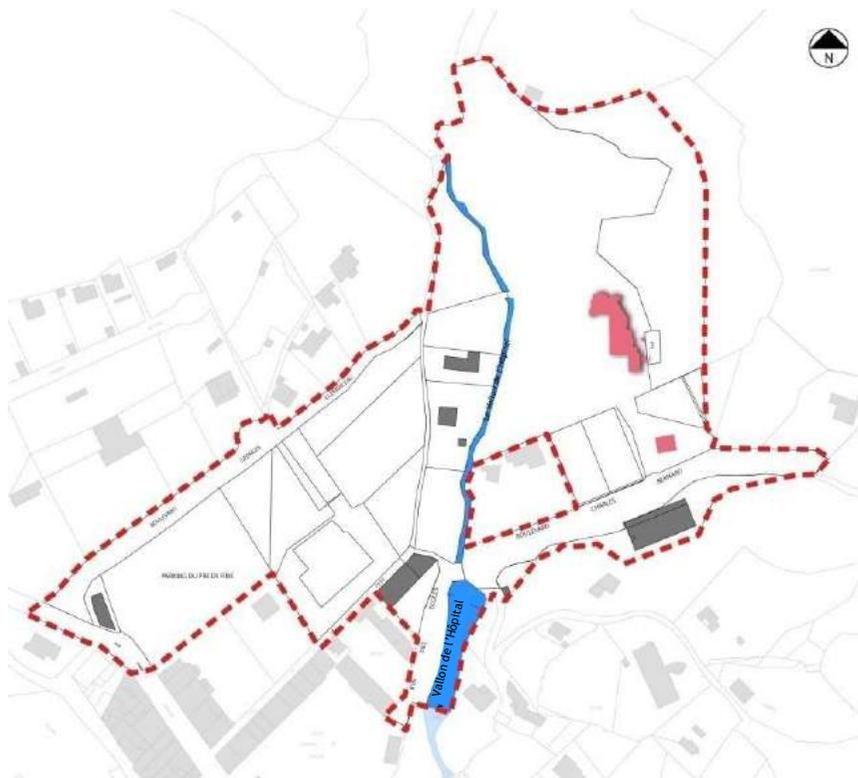
Secteur 5 : les Grottes, site protégé



- Patrimoine naturel, historique et fonction pédagogique des grottes
- Les grottes, les accès, les salles (*voir document explicatif en annexe*)
- L'architecture, l'histoire, les constructions
- Les accès aux grottes, les promenades et les cheminements
- Les cascades, le paysage naturel et végétal
- Patrimoine naturel des cascades
- La sécurité du site (caméras, clôtures, etc.)
- Les Grottes connaissent une forte augmentation de la fréquentation : 18 110 entrées payantes en 2013, 21 741 en 2014 et 25 847 en 2015, soit une augmentation de la fréquentation de 42% en 2 ans

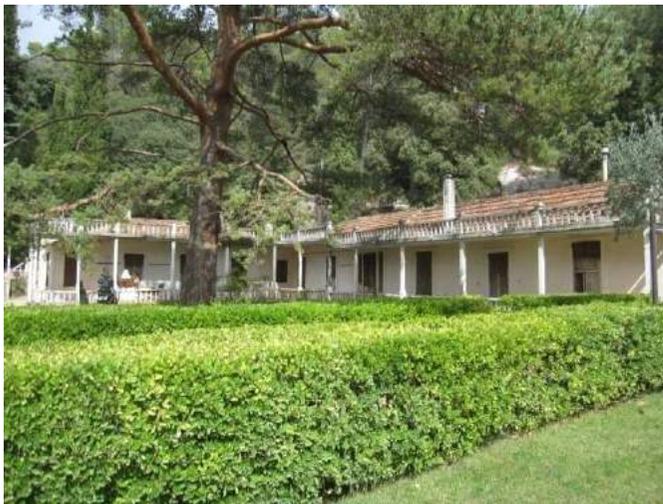


6. Les équipements culturels

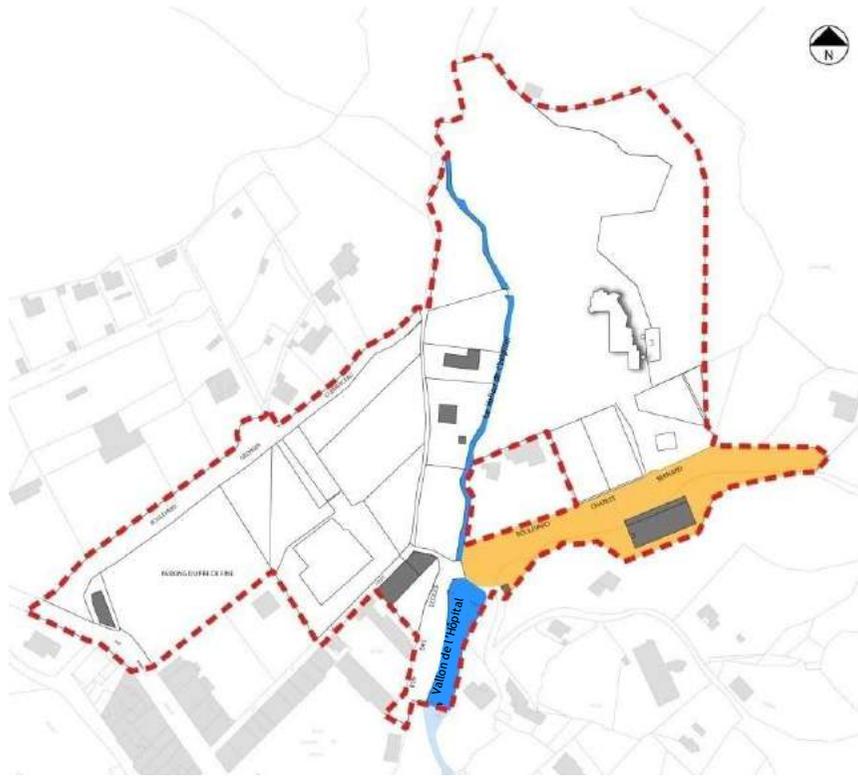


La Maison dite de l'Américain et la Médiathèque :

- Surface de la maison de l'Américain : environ 310 m² (60 m² de coursive en plus)
- La Maison de l'Américain doit être reconstruite à l'identique ou de façon adaptée, en fonction de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, avec une utilisation à vocation culturelle
- Médiathèque et jardin de lecture, en cours de réalisation



7. La salle polyvalente et ses abords

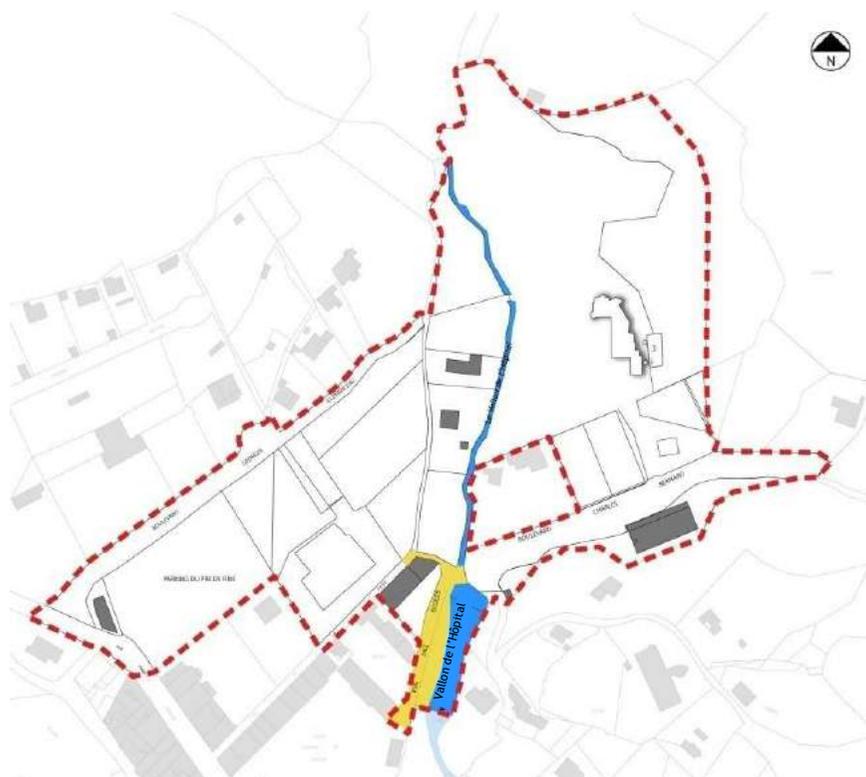


Secteur 6 : environ 3870 m²

- La deuxième entrée du parc
- La salle polyvalente
- La voie d'accès depuis le groupe scolaire
- Le stationnement
- Les espaces arborés et végétalisés



8. Espace public entre le groupe scolaire et le Vallon de l'Hôpital

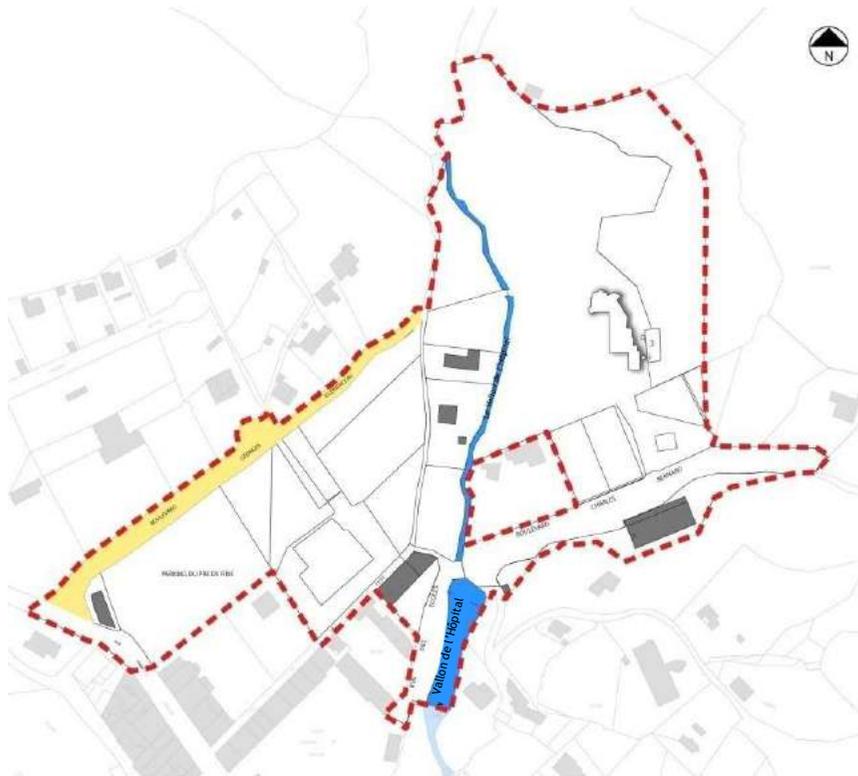


Secteur 7 : environ 1400 m²

- Voie publique depuis l'école et le lavoir
- Un stationnement peu organisé
- Le manque d'espaces pour les piétons et les deux roues en sortie d'école
- Les vallons de l'Hôpital et de la Combe Obscure, berges, ouvrages
- Cours d'eau naturel



10. Boulevard Georges Clémenceau



Secteur 9 : environ 2000 m²

- Voie d'accès vers des propriétés privées
- Espace d'accès ombragé vers le parc et les Grottes, avec un talus en restanque et escalier
- Lieu de promenade
- Des équipements permettant d'accueillir des manifestations (borne électrique et eau)



PROJET DE RÉNOVATION URBAINE SECTEUR PRÉ DE FINE

Le projet communal a pour objectif de choisir une **équipe de maîtrise d'œuvre** correspondant aux ambitions du projet et comprenant notamment :

- Paysagiste, mandataire du groupement
- Scénographe - Historien (notamment pour les Grottes, le parc et son extension)
- Architecte-Urbaniste
- Bureau d'étude en environnement (faune, flore, eau)
- Bureau d'étude en hydrologie et en géomorphologie
- Bureau d'étude en Voirie et Réseaux Divers (VRD)
- Opérateur pour la définition du projet touristique lié aux Grottes, au Parc, à la « Maison de l'Américain » pour le financement, la recherche de subventions, d'investisseurs, de partenaires

PROCÉDURE

La consultation est fondée sur le présent cahier des charges.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou faire procéder à toutes vérifications ou audits de nature technique, administrative ou juridique. Les candidats ne pourront mettre en cause la responsabilité de la commune de Villecroze en raison d'éventuelles insuffisances ou inexactitudes du présent cahier des charges.

La présente consultation constitue un marché entrant dans la catégorie relevant des relations entre maître d'ouvrage public et maître d'œuvre privé. Elle est donc soumise, de ce fait, aux dispositions de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée (loi MOP) et du décret n°93-1268 du 29 novembre 1993 relatif aux missions de maîtrise d'œuvre confiées par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé.

La procédure de marché choisie est celle du dialogue compétitif conformément à l'article 36 du Code des Marchés Publics.

La présente consultation est passée dans le cadre d'un processus se déroulant en deux phases :

- Une phase de candidatures - demande de participation
- Une phase de remise d'une offre, avec audition, pour 3 candidats qui seront sélectionnés par la commune

Le dossier de consultation est remis gratuitement aux candidats de façon dématérialisée, par voie électronique.
La consultation est organisée par :

Monsieur Rolland BALBIS, Maire, hôtel de ville, place de la Souvenance, 83690 - VILLECROZE

Contact : service marchés publics, Raymonde BOUSQUET. Tél. 04 94 70 70 14

etatcivil@mairie-villecroze.com

PROCÉDURE

PHASE 1 - SELECTION DES CANDIDATURES

- La consultation a pour objet la réalisation d'une étude de rénovation urbaine du secteur du Pré de Fine, commune de Villecroze (Var), d'une superficie de 4,3 hectares. Les candidats remettent un dossier de candidature, contenant les pièces définies dans le présent cahier des charges.
- L'appel à candidature est organisé par voie de publicité. Le retrait des dossiers de consultation se fait auprès des services de la mairie de Villecroze. La réception des candidatures se réalisera dans un délai d'un mois à compter de la date de parution de la publicité organisée à cet effet.
- A l'issue de la réception des dossiers de candidature, un comité technique mis en place par la commune analysera les dossiers. A l'issue de la phase de sélection des candidatures, la commune de Villecroze fixe le nombre minimal de candidats retenus à **3 (trois)**, afin de participer à la phase suivante (remise des offres et audition).
- Ne pourront participer à la phase de remise des offres et d'audition que les candidats qui auront fait preuve de leurs capacités juridiques, techniques, administratives et financières, au vu des renseignements et documents exigés dans le présent cahier des charges.

PHASE 2 - REMISE DES OFFRES

- Les candidats retenus doivent détailler leur programme ainsi que tous les éléments nécessaires pour la compréhension et la réalisation du projet dans cette seconde phase. Sur demande de la commune ces offres peuvent être clarifiées, précisées et optimisées. Cependant ces précisions, clarifications, perfectionnements ou compléments ne peuvent avoir pour effet de modifier les éléments fondamentaux de l'offre, dont la réalisation est susceptible de fausser la concurrence ou avoir un effet discriminatoire.
- A la demande de la commune, des négociations peuvent être menées avec le soumissionnaire reconnu comme ayant remis l'offre économiquement la plus avantageuse pour confirmer les engagements financiers ou d'autres conditions énoncées dans l'offre en arrêtant les clauses de réalisation à condition que le processus n'ait pas pour effet de modifier, de manière importante, des aspects essentiels de l'offre ou du présent marché.

PRÉSENTATION DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

1. *Le dossier administratif*

La lettre de candidature et d'habilitation du mandataire doit être commune et signée par les membres du groupement. Seule la lettre de candidature est signée par l'ensemble des membres du groupement. Le dossier comportera les éléments suivants :

- Certificats de qualification professionnelle des membres du groupement ;
- Déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les travaux ou opérations d'aménagement et de construction, réalisés au cours des trois derniers exercices disponibles ;
- Si le candidat est en redressement judiciaire, copie du ou des jugements prononcés à joindre ;
- Une déclaration sur l'honneur pour justifier que le candidat ne fait pas l'objet d'une interdiction de soumissionner aux marchés et accords-cadres soumis au code des marchés publics conformément aux dispositions de l'article 38 de l'ordonnance du 6 juin 2005 n°2005-649, de l'article 29 de la loi 2005-12 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées (article 43 du code des marchés publics) ;
- Présentation d'une liste des principaux travaux ou opération d'aménagement et de construction similaire ou analogue effectué au cours des cinq dernières années, indiquant le montant, la date et le destinataire public ou privé. Les travaux sont prouvés par des attestations du destinataire ou, à défaut, par une déclaration de l'opérateur économique. Seront présentés des réalisations de programmes comparables en spécifiant l'année, le volume des aménagements et des constructions, les délais, les produits, le mode de commercialisation, d'aspects architecturaux, d'insertion urbaine et paysagère.

NB - En cas de groupement, chaque membre doit fournir les pièces référencées aux points précités.

2. *Le dossier technique*

Le candidat devra remettre, en phase de candidature, un dossier technique succinct, composé de 2 pièces, décrivant la compréhension du site et de ses enjeux, les intentions sur le futur projet. Tout dossier ne répondant pas à la demande entraînera son rejet. Les deux éléments figurant dans cette note consistent en :

- Une note technique, d'un maximum de **10 pages** (format A4, 5 pages recto-verso ou 10 pages en recto), permettant à la commune de comprendre comment le candidat a abordé la problématique posée, quels sont les objectifs recherchés et les éléments de réponses pouvant être apportés ;
- Un dossier de références illustrées, au format A3, comprenant 3 références d'opérations similaires ou analogues, réalisées au cours des cinq dernières années. Le dossier de références sera succinct et synthétique pour chaque opération présentée.

JUGEMENT DES DOSSIERS DE CANDIDATURES : LES CRITÈRES

Les critères de jugement des candidatures sont les suivants, étant précisé qu'ils sont énumérés sans ordre de prévalence :

Pertinence de la composition de l'équipe : 20%

- Les compétences mobilisées, la cohérence et la complémentarité dans la composition de l'équipe

Pertinence au regard des références : 30%

- Paysagiste
- Scénographe
- Architecte, urbaniste
- Opérateur économique-touristique
- Autres bureaux d'études

Qualité de la note d'intention : 50%

L'absence de références relatives à l'exécution de marchés de même nature ne peut justifier l'élimination d'un candidat et ne dispense pas la commune d'examiner les capacités professionnelles, techniques et financières des candidats.

Ne seront pas admises à présenter une offre les entreprises dont les candidatures :

- Ne seront pas accompagnées des pièces mentionnées dans le présent cahier des charges ;
- Les candidatures ne présentant pas des niveaux de capacités professionnelles, techniques et financières suffisants.

A l'issue de l'analyse des dossiers de candidatures, **3 candidats** seront retenus et invités à présenter une offre à la commune de **Villegrosne**.

PRÉSENTATION DES OFFRES ET PIÈCES À REMETTRE

Dans le mois suivant la sélection des dossiers de candidatures, la commune de **Villegroze** enverra une invitation à remettre une **offre détaillée et participer au dialogue** aux 3 candidats sélectionnés.

Cette invitation sera accompagnée des documents suivants :

- Une référence à l'avis de marché publié ;
- Les propositions devront être rédigées en langue française ;
- La date limite pour demander des renseignements complémentaires ;
- La date limite de réception de l'offre complète ;
- L'adresse à laquelle les offres devront être transmises.

La proposition devra être composée d'un mémoire technique détaillé, étant précisé que ce mémoire devra impérativement comporter, au moins, les indications suivantes :

1. Note détaillée
2. Note opérationnelle

PRÉSENTATION DES OFFRES ET PIÈCES À REMETTRE

La proposition devra être composée d'un mémoire technique détaillé, étant précisé que ce mémoire devra impérativement comporter, au moins, les indications suivantes :

1. Note détaillée relative à la composition de l'équipe, à la description précise des partenaires, leur articulation, leur rôle et leurs modalités de fonctionnement ; tous les éléments permettant de connaître la composition détaillée de l'équipe et permettant d'apprécier sa qualité, ses références dans des aménagements et des programmes de même type que celui envisagé.

2. Note opérationnelle permettant d'apprécier :

- La vision globale de l'aménagement que propose le candidat avec un schéma fonctionnel du site et son accroche avec l'environnement urbain et naturel ;
- Le programme proposé des différents secteurs opérationnels en fonction de sa propre appréciation ;
- La vision économique du projet : étude de marché spécifique, cibles visées, fiabilité de la démarche, recettes, dépenses, modalités de gestion (publique et/ou privée), partenariats publics/privés, etc. ;
- Proposition d'un plan de masse au format A3, avec les rendus suivants : perspectives d'ambiance concernant les principaux éléments du programme ; insertions et vues depuis l'espace public à l'intérieur du périmètre d'étude et vers/ depuis les espaces environnants ; plan fonctionnel précisant les accessibilités, la localisation et l'organisation du stationnement ; proposition d'un schéma paysager de principe ; vue globale en 3 D ; 3 panneaux au format A0 (niveau APS) ;
- Un calendrier prévisionnel de l'opération mentionnant notamment : les études complémentaires, le dépôt des autorisations d'urbanisme et/ou administratives nécessaires au projet ; le planning de réalisation ;
- Une note financière sur le coût des aménagements, de façon globale (par ratios), par secteur (selon le plan de composition du CCTP), les honoraires de façon globale et détaillée par opérateur ; autres frais liés à l'opération ; les équilibres financiers de l'opération dans sa globalité et par secteur en fonction des aides, subventions, partenariat public / privé ;
- Une note sur les modalités d'association de la commune de Villecroze aux études de conception ainsi qu'à l'exécution des travaux réalisés sous la maîtrise d'ouvrage publique.

NB - Les variantes et les options ne sont pas admises

OFFRE FINALE ET CLASSEMENT

Une visite du site sera organisée par la commune avec les 3 opérateurs admis à remettre une offre.

La commune de Villecroze demandera aux 3 candidats invités à cette phase, à présenter une offre finale sur la base de la ou des solutions présentées et spécifiées.

Le délai pour la remise des offres finales sera indiqué dans l'invitation. Ces offres doivent comprendre tous les éléments requis nécessaires pour la réalisation du projet.

Les renseignements complémentaires sur le programme fonctionnel ou le projet partiellement défini sont envoyés aux opérateurs économiques qui les demandent en temps utile, soit six jours au plus tard avant la date limite fixée pour la réception des offres finales.

Il est d'ores et déjà précisé que le candidat retenu ne saurait être désigné définitivement comme titulaire du marché qu'à la condition de produire dans un délai de 15 jours imparti par le pouvoir adjudicateur les certificats et attestations prévus au I et au II de l'article 46 du Code des marchés publics, à savoir :

- Les pièces prévues aux articles D. 8222-5 ou D. 8222-7 et D. 8222-8 du Code du Travail ; ces pièces sont à produire tous les six mois jusqu'à la fin de l'exécution du marché.
- Les attestations et certificats délivrés par les administrations et organismes compétents prouvant qu'il a satisfait à ses obligations fiscales et sociales au 31 décembre 2014.

AUTRES CLAUSES

Utilisation des résultats

L'acceptation du présent cahier des charges de consultation vaut accord de la part des concurrents pour toute reproduction ou représentation par la commune sous quelque forme que ce soit (presse, expositions, etc.) et à titre gratuit des prestations qu'ils auront remises dans le cadre de la présente consultation et qui n'auraient pas fait l'objet d'une clause de confidentialité.

Délai de validité des offres

Les offres remises, à l'issue de la phase de remise de l'offre par les 3 candidats retenus, ont une durée de validité de 12 mois à compter de la date de remise par les candidats de leur offre.

Indemnités

Pour compenser les frais d'études engagés par les équipes admises à présenter une offre, une indemnité sera versée par la Commune de Villecroze, après choix du lauréat, aux candidats dont l'offre n'aura pas été retenue.

Cette indemnité est fixée forfaitairement à la somme de 10 000 € hors taxe par équipe admise dans la phase 2 et non retenue.

Clauses prudentielles

- Par leur soumission, tous les membres des équipes candidates reconnaissent que la présente mise en concurrence ne constitue en aucune manière une offre de contracter de la Commune de Villecroze, mais une invitation à remettre des offres, à leurs risques et périls ; ils reconnaissent aussi que la Commune pourra discrétionnairement modifier les termes de la procédure ou y mettre fin, et que le seul droit pour les candidats attaché à leur participation à la procédure de consultation consiste à l'examen par la Commune de leur proposition. Ils s'interdisent en tant que de besoin de mettre en cause la responsabilité de la Commune. Ils renoncent de même à tous droits et actions pouvant résulter des faits antérieurs à leur participation à la seconde phase de consultation.
- Si le candidat s'abstient dans les délais susvisés de réitérer son engagement par la signature des contrats de Maîtrise d'Œuvre, la Commune de Villecroze pourra l'y contraindre par toute voie de droit ou résilier de plein droit et sans indemnité les promesses. En cas de résiliation, le candidat s'oblige à céder ou faire céder sans indemnités les études et projets déjà réalisés ainsi que les contrats conclus avec l'équipe de maîtrise d'œuvre et tous les prestataires ayant un droit intellectuel sur le projet à tout tiers désigné par la commune dans le mois de la notification de la désignation dudit tiers.
- En acceptant de recevoir les présentes, le destinataire accepte et reconnaît que toutes les informations qui y sont contenues sont confidentielles et que toute communication ou reproduction partielle ou totale des présentes ou des informations communiquées par la commune est interdite sans le consentement exprès et écrit de celle-ci, étant entendu que le destinataire pourra, pour les besoins de son analyse, porter son contenu à la connaissance de ses collaborateurs, mandataires et représentants.

JUGEMENT DES OFFRES : LES CRITÈRES

1. Qualité du projet urbain, architectural, paysager :

40%

- L'intérêt du projet d'aménagement urbain global ;
- La composition du projet, la répartition des espaces selon leurs vocations, les équilibres ;
- La qualité du projet paysager ;
- La qualité du projet touristique ;
- La qualité des projets architecturaux (dont la Maison de l'Américain) ;

2. Qualité opérationnelle et programmatique des projets :

10%

- La capacité des soumissionnaires à prendre des risques opérationnels (pollution, archéologie, etc.) ;
- Les conditions innovantes de montage opérationnel permettant de trouver un équilibre global à l'opération (capacité d'engagement de la maîtrise d'ouvrage à sortir les opérations de manière dissociée, recherche d'un équilibre financier s'établissant sur l'ensemble des opérations ; assurer la péréquation entre les opérations tout en assurant un équilibre financier) ;

3. Conditions financières et juridiques des opérations d'aménagement et de construction :

30%

- Un bilan aménageur global et un bilan financier prévisionnel par opération seront joints, afin d'en vérifier les cohérences ;
- Les participations publiques et privées liées à la réalisation de l'opération ;
- Le montage juridique envisagé, notamment pour le projet économique-touristique ;

4. Démarche développement durable :

20%

- Par ce critère sera notée la sensibilité des soumissionnaires aux caractéristiques générales à l'insertion des projets de façon globale et dans leur site respectif.
- Sera également prise en compte la qualité environnementale des programmes d'aménagement et de construction présentés par le soumissionnaire dans l'offre : la démarche globale proposée pour le volet environnemental des projets en tenant notamment compte des questions relatives au confort d'été, à la consommation énergétique, au traitement des déchets, à la démarche en matière d'énergies renouvelables et de gestion du pluvial, à l'environnement naturel, à la gestion de l'eau, etc.
- La démarche de développement durable est un élément important, portant à la fois sur la qualité de l'aménagement et l'intégration d'éléments durables, ainsi que sur la qualité des bâtiments. A partir de l'état initial de l'environnement, apprécié par le candidat, des mesures d'évitement, de compensation seront préconisées pour permettre de maintenir les éléments liés à la faune et à la flore, les connexions écologiques, etc. Le site est en prise directe avec les grands espaces naturels qui le bordent, cet élément devra être pris en compte de façon optimisée.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

- 1° phase - Dossiers de candidatures 8 semaines
- Analyse des offres, choix des 3 candidats admis à remettre une offre et audition 4 semaines
- 2° phase - Offre et dialogue avec les 3 opérateurs sélectionnés 14 semaines
- Analyse des offres et choix du candidat retenu 6 semaines

RENSEIGNEMENTS

Remise des dossiers pour la phase de candidature : les candidats remettent une enveloppe sous pli cacheté comprenant les documents relatifs à la candidature, tels que définis précédemment. La transmission par voie électronique est interdite.

Remise par lettre recommandée ou contre récépissé

Les candidats transmettent leur candidature par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou remise contre récépissé avant la date et l'heure limite indiquée sur la page de garde du présent règlement de la consultation, sous peine d'être renvoyée à leurs auteurs.

Le dépôt des plis peut s'effectuer du lundi au vendredi de 9h à 12 et de 14h à 17h.

Les plis doivent être transmis à :

Direction Générale des Services, hôtel de ville, place de la Souvenance, 83690 - VILLECROZE

Contact : Raymonde BOUSQUET. Tél. 04 94 70 70 14

Ce pli portera la mention :

**« Consultation d'opérateurs en vue de la requalification urbaine du
secteur Pré de Fine - Commune de Villecroze (Var)**

**Candidature :
Ne pas ouvrir »**

Les dossiers qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limite fixées lors de la consultation ainsi que ceux remis sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus. Ils seront renvoyés à leurs auteurs.

PROJET DE RÉNOVATION URBAINE SECTEUR PRÉ DE FINE

Annexe

PROJET DE RÉNOVATION URBAINE SECTEUR PRÉ DE FINE

Le Parc de Villecroze / Les Grottes



Les Grottes Troglodytiques de Villecroze, Var



Présentation du Village

Villecroze-les-Grottes est un village de 1305 habitants, situé dans le département du Var, à une altitude moyenne de 350 mètres. Il est établi aux abords du plan de Canjuers (grand plateau calcaire aride au sud des Gorges du Verdon). Le village est adossé aux premiers contreforts des Alpes, entouré d'un cirque de collines couvert de pins et de chênes verts qui abrite du mistral.

Il est situé à 52 km de la mer Méditerranée (Fréjus) et à 24 km du Lac Sainte-Croix, porte des Gorges du Verdon. Le village est traversé par l'axe routier principal qui relie la Côte d'Azur aux Gorges du Verdon et son canyon.

C'est un village qui jouit d'un climat privilégié en toute saison grâce à son ensoleillement, sa faible pluviométrie et son altitude.

Le village possède plusieurs « trésors » :

- ✦ **Le vieux village**, classé « Village de caractère », qui a su préserver son authenticité et son caractère médiéval. C'est un village qui se découvre à pied. Nous sommes dans un vrai labyrinthe de ruelles étroites avec ses passages voûtés, ses arcades, ses placettes, son campanile (l'ancien donjon qui jouxte le château) et ses fontaines pour la fraîcheur.



C'est au pied de ce charmant dédale que l'on découvre le joli **Théâtre de Verdure**, ses cyprès taillés et ses mûriers de Provence dont les rames (feuilles) servaient à nourrir les vers à soie.

- ✦ **Les fontaines** : au nord de Villecroze, il y a une barrière de tuf, à travers laquelle descendent les petits ruisseaux entre Aups et Tourtour. Les habitants du village voulurent vite domestiquer cette immense richesse qu'est l'eau. Ils aménagèrent un très savant itinéraire de canaux.

Avec ces travaux, 7 fontaines purent être construites dans le village et une brochure sur « Le circuit des fontaines » leur est dédiée.



- ✦ **La chapelle Saint-Victor** du XII^{ème} siècle, cette église est le cœur d'un prieuré appartenant à l'abbaye Saint-Victor de Marseille. Des concerts sont organisés dans cette chapelle par l'Académie Musicale de Villecroze.

Les Grottes Troglodytiques de Villecroze

✦ **Le parc de Villecroze.** C'est un parc arboré, créé en 1930 par un citoyen d'origine américaine, véritable écrin de verdure qui s'étend sur deux hectares et demi au pied des collines calcaires (pierre de tuf) dans lesquelles ont été aménagées les grottes.



Cette oasis de fraîcheur est surplombée d'une succession de terrasses et de restanques, autrefois cultivées en jardin d'alimentation.

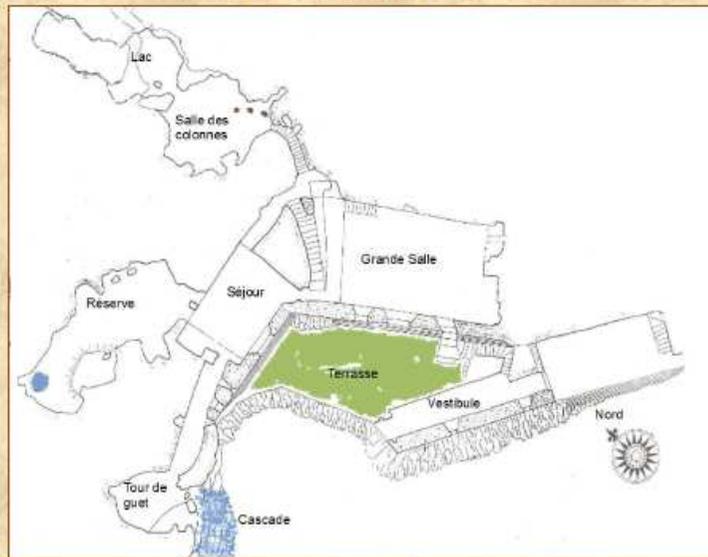
Il recèle nombre d'essences de la région méditerranéenne. On notera pas moins d'une dizaine de variété d'arbres : cèdre, chêne vert, cyprès cierge, figuier, laurier amande, magnolia, olivier, palmier, pin d'Alep, pin sylvestre, plaqueminier (kaki) et une riche végétation basse : glycine, laurier fleur, pergola de rosiers et de plantes sarmenteuses, pivoine de quatre-vingt ans, spirée ...



Vous y trouverez également de nombreuses topiaires. Une cascade de 35 mètres de hauteur coule tel un voile le long de la paroi et poursuit sa route dans le canal qui traverse le parc.

✦ et enfin **Les Grottes Troglodytiques** dont une description complète est ici présentée.

Plan Intérieur



Les Grottes Troglodytiques de Villecroze

La Formation des Grottes

Elles ont commencé à se former il y a 700 000 ans à la fin de la dernière période glaciaire locale, ce qui est très récent géologiquement parlant,

Les grottes sont le résultat d'une très lente **calcification de végétaux**, mousses, lichens, fougères et autres plantes par une immense cascade qui recouvrait l'ensemble de la falaise actuelle et ce pendant des milliers et des milliers d'années. L'eau de la fonte des glaciers, s'étant chargée de calcaire en traversant le Plateau de Canjuers et une fois resurgie du sol et au contact du soleil et de l'air redépose, dans un processus extrêmement lent, ce calcaire sur la végétation.



La roche ainsi formée, la **Pierre de tuf**, résulte donc de la **fossilisation des végétaux**. A chaque fois qu'une couche de végétaux était calcifiée, une autre couche venait s'accrocher à la colline et couche après couche, la colline grossissait. C'est ce qu'on appelle une **excroissance**.

La colline de départ date de la période du jurassique alors que les grottes datent de la période glaciaire.

Historique des Grottes

Les premiers propriétaires sont au X^{ème} siècle, **les moines Bénédictins de l'Abbaye Saint Victor de Marseille**. Ils possédaient les grottes, dans leur état naturel, ainsi qu'une grande partie des champs autour. Ils possédaient également un prieuré alors installé à proximité de la chapelle Saint Victor (attenant au cimetière actuel) et auraient pu se servir des grottes, encore dans leur état naturel, comme lieu de refuge en cas de razzias menées par les Sarrasins. Mais le village n'existait pas encore, il n'y avait que le prieuré, un lac et des champs.

En 1566, ils échangèrent les grottes avec **Nicolas d'Albertas** (Seigneur de Gémenos) contre un terrain vers Marseille. La famille d'Albertas, noble, possédait des terres vers Aix en Provence ; il s'agissait de marchands très riches, venant d'Albe en Italie.

Les Grottes Troglodytiques de Villecroze

Le seigneur Nicolas d'Albertas entreprit des travaux afin de fortifier le site et d'utiliser sa position imprenable (vue stratégique). Nous sommes alors en pleine guerre de religion (qui opposa les catholiques aux protestants dans la seconde moitié du XVIème siècle) mais surtout les visites nocturnes de brigands étaient fréquentes sur la commune.

Un architecte et deux maîtres maçons travaillaient entre autres à ce projet. Certains murs dans le parc correspondent au début des fortifications des grottes.

Il décida de fortifier les grottes naturelles existantes en taillant la pierre de tuf pour former des pièces et des murs.

A la fin du XVIème siècle, une action en justice est menée par les moines contre Géan d'Albertas, le fils de Nicolas d'Albertas pour une histoire financière. Les moines ont gagné mais ont laissé les grottes à l'abandon.

En 1633, elles ont été cédées par les moines aux habitants de Villecroze et en demeurent sa propriété.



Elles ont été classées en 1924 sur la liste des Sites et Monuments Naturels à caractère artistique car elles allient deux critères : l'histoire et la géologie.

Les Grottes Troglodytiques de Villecroze

La Grande Salle



Dans cette pièce, la plus spacieuse des grottes, nous pouvons observer des vestiges d'insertion d'un plancher sur le mur fortifié comportant deux **fenêtres à meneaux**. Elle était à demi recouverte par une mezzanine qui permettait d'accéder aux fenêtres et à un espace de stockage.

Les murs de **parpaings de tuf** ont été creusés au marteau et au burin. Nous en retrouvons des traces sur le mur sous l'escalier.

Certains trous dans le mur correspondent aux poutres des planchers mais aussi aux échafaudages.

Diverses **rigoles** ont été creusées afin d'évacuer l'eau et assainir le lieu qui était beaucoup plus humide à l'époque.

Après l'escalier, avant d'entrer dans le séjour, nous pouvons voir une **faille** qui date d'au moins 300 000 ans et qui fait partie d'une faille bien plus importante. Nous devinons également dans une partie de la pièce un arrondi qui rappelle un autel et qui aurait pu avoir été utilisé comme **chapelle** ou lieu de prière.



Les Grottes Troglodytiques de Villecroze

Le Séjour

C'est la pièce la plus agréable de la grotte, lumineuse, protégée, du froid notamment, par deux portes de bois aujourd'hui disparues mais dont nous pouvons observer les contours creusés dans la roche.

Une **fenêtre à meneau** y a été construite, des volets de bois dont nous pouvons encore observer les traces d'insertion de part et d'autre du mur permettaient de clore cette pièce pour le chauffage mais aussi pour dissimuler l'habitat. Cette fenêtre offre un magnifique **panorama** sur le parc et les toits du village.

Une **cheminée** a été installée, elle avait plusieurs fonctions : elle permettait de se chauffer, de cuisiner mais pouvait également servir d'échappatoire en cas de siège. L'accès sur le sommet de la falaise est toujours visible. Il y avait donc une sortie de secours.

Tout a été construit pour pouvoir être utilisé en cas de siège et vivre en autarcie.



Un plancher complet séparait la hauteur de cette pièce et permettait d'accéder aux deux meurtrières situées en hauteur. Il y a en tout **onze meurtrières** dans les grottes. Ces meurtrières prouvent que nous sommes bien dans un site défensif.

Au premier étage de cette pièce se trouvaient les **toilettes** avec une évacuation en argile qui donne sur la terrasse.

Il y a aussi une cachette avec une sorte de « bénitier » qui était utilisé pour mettre une torche. Nous y avons trouvé des ossements de chouettes. Cet accès permettait d'atteindre deux autres meurtrières plus en hauteur dans la falaise.

Certains trous en haut des murs pourraient indiquer la présence d'un faux plafond dans cette pièce.

Les Grottes Troglodytiques de Villecroze

Le Couloir



A l'entrée de ce couloir, au-dessus de la porte, nous devinons une **fleur de lys** taillée dans la pierre, symbole de la royauté.

Le couloir qui mène à la Tour de Guet est garni de **meurtrières**. La première meurtrière, avec la profondeur du mur, nous indique qu'ils possédaient des **arquebuses** (armes à feu) en plus des **arbalètes** (armes à flèches).

On longe donc ici à droite la falaise naturelle et à gauche la partie fortifiée du site (mur construit).

La Tour de Guet

Actuellement **derrière la cascade**, la tour de guet est la zone la plus humide des grottes. C'est l'une des principales particularités de cette grotte, à la différence de la majorité des autres grottes : **l'eau ici, crée la matière et ne la creuse pas**.

Nous sommes témoins encore aujourd'hui, dans cette pièce, de la formation du tuf.



Nous pouvons voir également le schéma de construction classique d'une **fenêtre à vigie** : la fenêtre principale puis à droite, à gauche et au-dessus, trois meurtrières.

Les Grottes Troglodytiques de Villecroze

La Réserve & l'Étable

Cette pièce, encore dans son état naturel, servait de **réserve** car la température y est plus ou moins constante toute l'année: 11°C. C'est ici que les occupants entreposaient leur nourriture.

L'eau qui se trouve dans ce premier bassin est infiltrée de la cascade ; ce n'est pas une source.



Une **cave voûtée** a été ajoutée, elle servait d'**étable** et possédait une ouverture sur la terrasse par laquelle les petits animaux entraient. Le mur de l'étable a été consolidé avec de la chaux et date du XVIème siècle.



Les Grottes Troglodytiques de Villecroze

La Salle des Colonnes

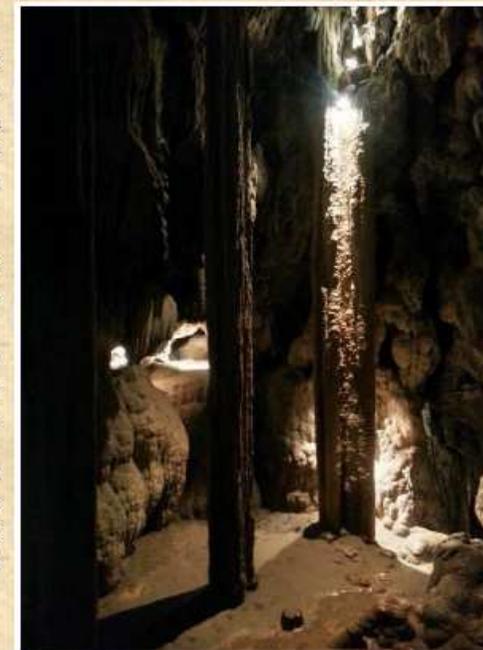
Cette pièce a longtemps été coupée de l'extérieur, elle était autrefois recouverte d'une dizaine de centimètres d'eau. C'est pour cette raison que les concrétions sont différentes de celles de la grande pièce en bas et que nous ne trouvons pas de stalagmites.

Suite à un mouvement de terre, l'eau s'est évacuée et les **stalactites**, grâce à un suintement continu, ont pu toucher le sol, ce qui, selon les géologues qui ont visité la grotte, est un phénomène rare. Ce **rideau de colonnes** a été formé très rapidement.

Au XVIème siècle, le fait d'avoir creusé deux ouvertures (afin d'atteindre « le lac ») a asséché la pièce et plus rien ne se forme malgré encore quelques suintements.

Ces ouvertures ont modifié l'écosystème naturel : la calcite n'accroche plus. C'est aussi à partir de ce moment-là que les petites concrétions au sol sont apparues.

Certaines stalactites sont cassées car pendant des centaines d'années, les grottes sont restées à l'abandon et ont subi des préjudices.



Les couleurs particulières à l'entrée de la pièce sont dues à l'**oxyde de fer** et au **manganèse** que contient la terre de la région.

Au pied de la seconde colonne et en regardant la niche située devant vous, vous pourrez distinguer une concrétion en forme de **Bouddha** assis et adossé contre une **femme** portant un turban ! Ce sont des concrétions naturelles.

Les Grottes Troglodytiques de Villecroze

« Le lac »



Cette réserve d'eau potable a incité Nicolas d'Albertas à creuser jusqu'ici. Ce n'est pas une source. L'eau stagne.

Sous son niveau maximal s'est développé un type de concrétion en forme de « chou-fleur » du fait de l'action de bactéries. Un crustacé endémique microscopique de la famille des **daphnies** vit dans ce lac et en assure le nettoyage naturel.

La Faune des Grottes

Notons la présence discrète de plusieurs espèces de **chauves-souris**, dont cinq d'intérêt majeur : le petit rhinolophe, le grand rhinolophe, le petit murin, le grand murin et parfois le minioptère. Ces ratepenades (nom provençal) sont toutes protégées et sont l'objet de suivis visuels et acoustiques (ultra-sons) afin de préserver au mieux leur tranquillité en hibernation et en période estivale.

Les grottes de Villecroze constituent un des espaces les plus prestigieux du réseau Natura 2000 des « Sources et tufs du Haut Var ».

Dans le cadre du réseau Natura 2000, une attention est portée sur la conservation de la flore et de la faune de la cascade de tuf et du ruisseau.

La falaise, riche en interstices et cavités, constitue aussi un habitat précieux pour une flore spécifique.



Mais vous aurez également l'occasion de croiser de gentilles **araignées des cavernes** (*Meta menardi*) et le **hibou grand-duc**.



Les Grottes Troglodytiques de Villecroze

Contact

OFFICE DE TOURISME DE VILLECROZE

12 Rue Ambroise Croizat
83690 VILLECROZE

Téléphone : 04.94.67.50.00

Fax : 04.94.67.53.29

Mail : officetourisme@mairie-villecroze.com

Site internet Mairie : www.mairie-villecroze.com

Page Facebook : Villecroze les Grottes, Verdon, Tourisme



Les Grottes Troglodytiques de Villecroze