

Commune de Turrettes-sur-Loup
2, place Maximin Escalier
06140 Turrettes-sur-Loup

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI)
VALORISATION, PROTECTION ET REAMENAGEMENT DU DOMAINE DU CAIRE



CAHIER DES CHARGES

Date et heure de réception limite des dossiers de candidature :
le 22 septembre 2023 avant midi (12h)

Horaires d'ouverture de l'accueil de la Mairie : du lundi au vendredi, de 08h à 12h15 et de
13h30 à 16h45

Table des matières

1. Objet de la consultation	3
1.1. Présentation de la collectivité	3
1.2. Préambule.....	3
1.3. Projet	5
1.4. Déroulé de la consultation	6
2. Mise à disposition du Site	7
3. Dispositions administratives	8
3.1. Engagement du candidat.....	8
3.2. Pièces et données à disposition des candidats.....	8
3.3. Forme des offres	8
3.4. Remise des offres.....	8
3.5. Renseignements techniques et administratifs	9
3.6. Visite obligatoire du Site	9
4. Présentation et composition des offres	10
5. Analyse des offres	12
5.1. Généralités.....	12
5.2. Recevabilité des offres	12
5.3. Critères de jugement des offres	12
5.3.1. Exemplarité environnementale du projet (40/100)	12
5.3.2. Equilibre économique, retombées économiques et sociales du projet (40/100)	12
5.3.3. Caractéristiques techniques du projet (20/100).....	13
5.4. Audition et sélection	13
6. Annexes	14
6.1. Prises de vue aériennes du site depuis les années 50 (IGN)	14
6.2 Le contexte écologique à prendre en compte	16
6.3 Le risque incendie	17
6.4 La voirie et les réseaux.....	18
6.5 Eau et agriculture : étude de la Chambre d'Agriculture (2023).....	19
6.6. Renseignements urbanistiques des parcelles	20
6.7. Les usages actuels	22
Pâturage extensif.....	22
Promenades.....	22
Chasse	22

1. Objet de la consultation

1.1. Présentation de la collectivité

Située au sein du territoire de la Communauté d'agglomération Sophia-Antipolis (la « CASA »), la commune de Tourrettes-sur-Loup (la « Commune ») se trouve dans l'unité urbaine de Nice, à la frontière la Métropole Nice Côte d'Azur. Les principales zones d'influence sont la technopôle de Sophia-Antipolis, le littoral et l'agglomération de Nice.

La démarche de la Commune s'inscrit de façon cohérente avec le cadre du Contrat de relance et de transition écologique (« CRTE ») de la CASA, conclu en janvier 2022.

Soumise à la Loi Montagne, son plan local d'urbanisme est en cours d'élaboration.

1.2. Préambule

Le projet porte sur un terrain de 123 hectares, dénommé le « Domaine du Caire », sur lequel sont construits :

- Un bâtiment d'habitation, qualifié de « château », d'une surface de 400m² ;
- Un bâtiment à ancien usage d'écurie et d'habitation d'une surface de 300m² devant faire l'objet d'importants travaux de remise.

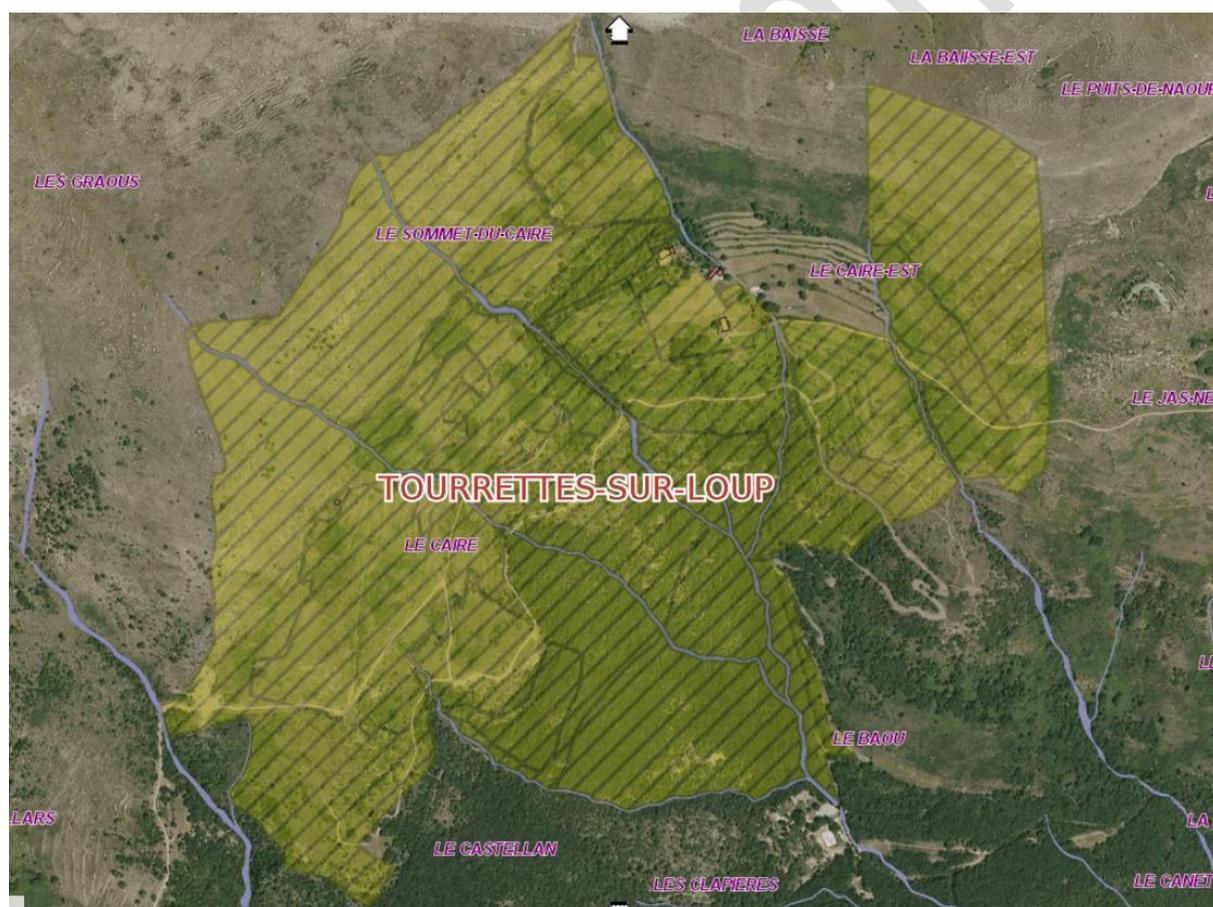


Figure 1 - Extension totale du domaine du Caire en propriété de la commune de Tourrettes-sur-Loup.



Figure 2 - Vue depuis le site (vers le Sud)



Figure 3 - Vue du domaine (vers le Nord)



Figure 4 - Le chateau



Figure 5 - Les "écuries", en contrebas du chateau

Suite à une déclaration d'intention d'aliéner transmise par la SAFER en avril 2021, la Commune, désireuse de conserver ce site (le « Site ») emblématique accessible à tous et dans un but d'intérêt général, a procédé à son achat en l'état en décembre 2021.

Le Site constitue un patrimoine commun naturel et historique important pour la Commune : faune et flore remarquables, chemins de randonnée, présence d'une source communale, lieu de pique-nique pour les populations locales, ...

Il concentre également un ensemble d'enjeux :

- **Environnementaux** : au sein du Parc naturel régional des pré-Alpes d'Azur, en site Natura 2000 et ZNIEFF II, avec présence d'une source communale ;
- **Architecturaux et en termes d'insertion environnementale et paysagère** : en site inscrit et site classé (Baous) ;
- **En termes de risques** : en zone rouge du plan de prévention des risques incendie de forêt révisé, en zone bleue et rouge du plan de prévention des risques mouvements de terrain ;
- **Agricoles** : présence d'élevage extensif sur le site (à maintenir), participant à la gestion du risque incendie ;
- **En termes de planification spatiale** : en discontinuité de l'urbanisation.

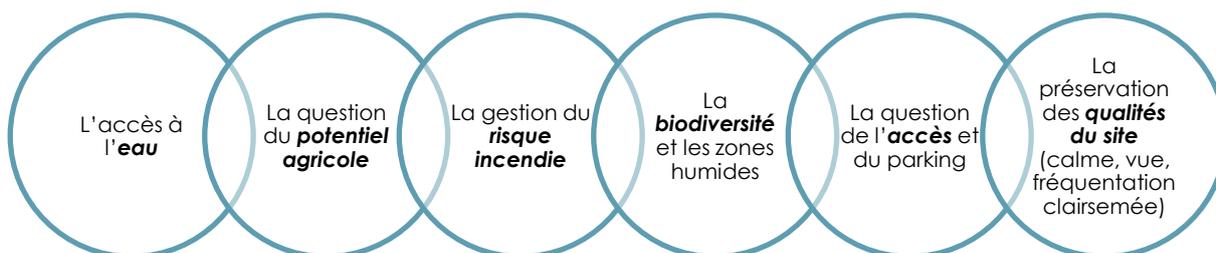
1.3. Projet

La Commune souhaite valoriser, protéger, voir réaménager le Domaine du Caire, qui a été préempté en 2021.

Ce Site naturel et riche en biodiversité devra **rester ouvert au public**, tout en limitant la sur-fréquentation, pour **préserver les caractéristiques calmes et exceptionnelles du site**. Ainsi les projets à proposer devront :

- Assurer une **cohabitation des usages du Site** (espace naturel, de randonnée, de projets agricoles, etc.) ;
- **Préserver le caractère naturel du Site** ;
- S'intégrer dans une perspective de **développement économique à échelle locale** (projets agricoles locaux, etc.) ;
- Si le projet proposé inclut la partie bâtie, en prévoir la **réhabilitation et la mise aux normes**, sans dénaturer le paysage exceptionnel autour dudit bâti ;
- Le Site étant fortement contraint, éviter au maximum tout bâtiment nouveau ;
- **Garantir l'entretien** du Site (situé en zone à risque d'incendie de forêt, cf. annexes).

De manière générale, le projet devra prendre en compte l'ensemble des points suivants, partie intégrante du Site et de son aménagement potentiel :



En annexes sont données toutes les informations nécessaires à la prise en compte de ces caractéristiques (y compris situation cadastrale, vue aérienne, etc.).

1.4. Déroulé de la consultation

L'objet de la présente consultation est de permettre à la Commune de retenir un ou plusieurs projets pour la valorisation du Site. Les principales étapes de la procédure sont rappelées ci-après :

1. Préparation et publication de l'AMI ;
2. Visite de Site obligatoire ;
3. Remise des projets par les candidats ;
4. Evaluation des projets par la Commission municipale « du Caire », selon les critères développés au § 5.3. Critères de jugement des offres ;
5. Sélection des meilleurs projets présentés par les candidats ;
6. Invitation des meilleurs candidats à la phase d'audition – l'(les) audition(s) pourra(ont) être réalisée(s) par écrit, à l'occasion d'une ou plusieurs réunions.
7. Mise à jour du (des) projet(s) par le(s) candidat(s) retenu(s) et sélection du (des) projet(s) au regard des critères de notation par la Commune.

La Commune se réserve le droit d'interrompre la procédure à tout moment et de ne retenir aucun candidat au terme des auditions. Aucune indemnisation ne sera accordée aux candidats dans ce cas.

Les projets présentés par les candidats seront jugés suivant les dispositions décrites dans la suite du présent document.

Dans la suite du document, on utilise le terme :

- Le « Lauréat » pour désigner le porteur (association, société, etc.) admis à participer au projet après la phase d'auditions qui auront lieu avec les candidats retenus.

Dans la mesure où ils seraient compatibles les uns avec les autres, la Commune se réserve le droit de retenir plusieurs projets (et donc plusieurs Lauréats) dans le cadre du présent AMI.

2. Mise à disposition du Site

La Commune mettra les terrains à disposition (sous contreparties à définir) du Lauréat.

Cette mise à disposition pourra éventuellement se faire, après la désignation du Lauréat, via une convention d'occupation du domaine public dont la durée sera discutée avec le Lauréat selon les besoins de son projet (au minimum 1 an, renouvelable). Dans le cas d'un projet dont la viabilité nécessiterait une temporalité plus longue, la Commune se réserve la possibilité de recourir à d'autres formats de mise à disposition figurant notamment au Code général de la propriété des personnes publiques et au Code général des collectivités territoriales (ex : convention d'occupation du domaine public constitutive de droits réels, bail emphytéotique administratif,...).

Le Lauréat assurera l'ensemble des prestations nécessaires au développement de son projet.

La convention d'occupation du domaine public sera conclue aux conditions essentielles suivantes, lesquelles feront l'objet de précisions une fois le Lauréat sélectionné :

1. Les caractéristiques de la convention devront respecter la réglementation en vigueur applicable ;
2. A la réception du projet du Lauréat, une vérification de sa conformité avec l'offre qu'il a remise ;
3. Facultés de résiliation selon des modalités à définir entre les parties (ex : faute du titulaire, motif d'intérêt général, etc.).

Ces éléments pourront être précisés lors de l'audition avec les candidats les mieux placés selon les points obtenus, décrite au § 5.3. Critères de jugement des offres du présent cahier des charges.

3. Dispositions administratives

3.1. Engagement du candidat

La remise d'une offre vaut engagement du candidat à respecter toutes les dispositions prévues au présent cahier des charges et toutes les propositions contenues dans son offre.

3.2. Pièces et données à disposition des candidats

Les annexes du présent cahier des charges (précisées à l'article 6. Annexes) sont mises à disposition des candidats pour qu'ils puissent intégrer les spécificités du site dans leur projet :

- 6.1. Prises de vue aériennes du site depuis les années 50 (IGN) ;
- 6.2 Le contexte écologique à prendre en compte ;
- 6.3 Le Plan de prévention du risque incendies de forêt ;
- 6.4 La voirie et les réseaux ;
- 6.5 Eau et agriculture : étude de la Chambre d'Agriculture (2023) ;
- 6.6. Renseignements urbanistiques des parcelles ;
- 6.7. Les usages actuels.

Pour information, les documents tels que les plans cadastraux sont disponibles sur les sites des administrations concernées.

3.3. Forme des offres

Les offres remises doivent respecter les dispositions du présent AMI. Toutes les informations, documentations et pièces requises, dont la liste est précisée plus loin, doivent être fournies en français. L'unité monétaire est l'Euro.

A compter de la date limite indiquée sur la page de garde du présent document, la Commune pourra exiger la production des pièces manquantes ou jugées imprécises. En cas de défaut de communication de ces pièces dans le délai requis par la Commune, cette dernière se réserve la possibilité de rejeter l'offre dans l'hypothèse où les pièces manquantes entraîneraient un manque de clarté ou de degré de confiance dans l'offre le justifiant.

Toutes les pièces du dossier seront signées par le représentant légal du candidat.

3.4. Remise des offres

Le dossier sera préférentiellement envoyé sous format pli électronique : « Offre pour l'AMI du Domaine du Caire à Tourrettes-sur-Loup – Nom de la structure » à l'adresse mail suivante : **mairie@tsl06.fr**

A défaut, le candidat pourra fournir son dossier sous format papier avant la date limite de réception de candidature en l'adressant à :

Mairie de Tourrettes-sur-Loup
Service de la commande publique
1 place Maximin-Escalier
06140 Tourrettes-sur-Loup

Les horaires d'ouverture de la Mairie sont indiqués en page de garde du présent cahier des charges.

3.5. Renseignements techniques et administratifs

Pour tout renseignement complémentaire concernant cet AMI, les candidats peuvent transmettre leur demande par mail à l'adresse suivante : **maire@tsl06.fr**

Cette demande doit intervenir au plus tard 10 jours calendaires avant la date limite de dépôt des projets.

3.6. Visite obligatoire du Site

Une visite obligatoire du Site sera organisée par la Commune dans le courant de la première quinzaine de septembre.

Les candidats souhaitant y participer devront en informer la Commune au plus tard le lundi 4 septembre à l'adresse mail : **mairie@tsl06.fr**

La Commune indiquera alors à l'ensemble des candidats s'étant manifestés la date et l'heure exactes de cette visite obligatoire. Il est entendu que plusieurs dates de visite pourront être prévues par la Commune en fonction du nombre de candidats s'étant manifestés.

Confidentiel

4. Présentation et composition des offres

Les candidats sont invités à fournir un dossier complet composé des éléments suivants :

Chapitre I. Engagement du candidat sous la forme d'une lettre d'intention définissant les principaux termes et modalités du partenariat envisagé selon les différentes phases du projet, et en particulier son engagement à respecter le présent cahier des charges et les propositions de son offre (2 pages maximum).

Chapitre II. Un dossier de présentation du candidat et de ses potentiels partenaires comportant les éléments suivants :

1. Les moyens techniques et humains du candidat ;
2. La présentation du chef de projet (qui sera l'interlocuteur privilégié de la Commune) et de l'équipe envisagée pour mener à bien le projet en précisant le rôle, les missions et les responsabilités de chacun dans le projet. Les CV des personnes concernées seront fournis dans l'offre ;
3. Eventuellement, les références et expériences du candidat dans l'(les)activité(s) proposée(s) ;
4. Eventuellement, un extrait Kbis de la société ou inscription au registre du commerce ou publication au JOAFE ou inscription au répertoire SIRENE (pour les associations) ;
5. Une attestation sur l'honneur de régularité de situation fiscale et sociale du candidat

Ces éléments mettront en évidence :

- L'expérience du candidat pour mener à bien son projet pour le Site ;
- Tout autre élément d'appréciation permettant de démontrer la capacité du candidat à contribuer à la réussite du projet.

Chapitre III. Un dossier technique décrivant le projet envisagé ainsi que les conditions de sa viabilité, comprenant :

1. Les caractéristiques du projet en détaillant la ou les activités projetées pour le Site ;
2. La description des aménagements nécessaires du Site (bâtiment existant, clôture, accès, etc.) ;
3. La description des dispositions permettant de respecter les réglementations applicables au Site (en particulier du risque incendie) ou encore la biodiversité et plus généralement les milieux naturels ;
4. La description exhaustive de l'ensemble des études nécessaires pour mener à bien le projet et les montants prévisionnels correspondants ;
5. Le cas échéant, les engagements en faveur d'un projet exemplaire sur les plans environnementaux et sociaux (au sens de l'emploi).

Chapitre IV. Le budget prévisionnel du projet avec une analyse de rentabilité,

Dans ce budget, figureront *a minima* :

- ✓ Le budget et le compte de résultat prévisionnel annuels du Lauréat (notamment redevance d'occupation du domaine public proposée) ;
- ✓ Le montant de l'investissement à porter par le Lauréat, en prenant en compte l'ensemble des coûts des matériels et de leur installation, raccordement, aménagements à prévoir, intégration paysagère. Un tableau détaillé des montants d'investissement de chacun de ces postes de dépenses sera fourni ;
- ✓ Le cas échéant, le taux envisagé pour le financement par les éventuels emprunts.

Chapitre V. Les modalités de pilotage du projet et notamment d'association de la Commune, des partenaires institutionnels (CASA, DDTM, autres...) et de la population. La transparence et la participation seront recherchées tout au long du projet.

Des propositions en faveur d'une participation citoyenne et d'une concertation auprès des usagers et riverains du Site seront appréciées.

Chapitre VI. Un planning prévisionnel de réalisation du projet.

Confidentiel

5. Analyse des offres

5.1. Généralités

Les critères d'analyse ci-après sont communiqués aux candidats afin de leur donner une vision transparente des modalités d'évaluation de leur proposition.

Les offres seront jugées selon les informations transmises et les engagements pris par chaque candidat.

Il est demandé aux candidats de produire des propositions réalistes, car ces offres les engageront dès lors qu'elles auront été acceptées à la suite de la phase d'auditions (sous réserve de désistement de la part du candidat ou de la Commune).

5.2. Recevabilité des offres

L'attention des candidats est attirée sur le fait que **la recevabilité de leur projet est conditionnée au respect des points suivants** :

1. Le respect des prescriptions de biodiversité précisées en Annexe 6.2 Le contexte écologique à prendre en compte (notamment l'évitement des zones humides identifiées et mares, la compatibilité avec le pâturage, etc.) ;
2. L'autofinancement des projets portant sur la réhabilitation du bâti existant du Site.

5.3. Critères de jugement des offres

Le jugement des offres portera sur plusieurs critères présentés ci-dessous et pondérés ainsi :

- Exemplarité environnementale du projet : 40 sur 100 ;
- Equilibre économique, retombées économiques et sociales du projet : 40 sur 100 ;
- Caractéristiques techniques du projet : 20 sur 100.

5.3.1. Exemplarité environnementale du projet (40/100)

La Commune sera particulièrement attentive au volet environnemental du projet proposé, notamment à toutes propositions inédites pouvant faire de ce projet un symbole des engagements de la Commune en matière de transition écologique et d'implication locale :

- Insertion paysagère du projet ;
- Limitation des espaces de parking et de la sur-fréquentation du Site ;
- Prise en compte du changement climatique et notamment de la rareté en eau sur le Site (période de sécheresse allongée) ;
- Toute valorisation naturelle, didactique et pédagogique du Site ;
- La bonne prise en compte des contraintes du Site (voisinage, usages présents sur Site, etc.).

5.3.2. Equilibre économique, retombées économiques et sociales du projet (40/100)

La Commune examinera particulièrement :

- L'équilibre économique du projet soumis sur la base de l'analyse du business plan du candidat. Dans l'hypothèse où le projet porterait sur la réhabilitation du bâti existant du Site, une attention particulière sera portée sur l'examen de l'autofinancement du projet ;

- Les arguments du candidat relatifs au développement économique de la Commune (direct et indirect- notamment montant de la redevance d'occupation du domaine public proposée) induit par son projet.

Par ailleurs, la Commune sera attentive à toutes propositions inédites pouvant faire de ce projet un symbole des engagements de la Commune en matière d'implication locale, notamment :

- Les dispositions proposées pour assurer une appropriation du projet par les administrés, par la Commune pouvant inclure un financement participatif ;
- Les retombées locales innovantes (économiques ou autres) ;
- Les propositions d'insertions professionnelles locales, à toute étape du projet.

5.3.3. Caractéristiques techniques du projet (20/100)

La Commune sera particulièrement attentive :

- A l'adéquation des moyens en lien avec la forme de portage envisagé ;
- Aux délais de réalisation du projet et aux phasages ;
- A l'équipe technique qui aura la charge de la conduite et la réalisation du projet ;
- A la qualité du mémoire technique, de la méthodologie.

5.4. Auditions et sélection

A l'issue de l'examen de l'ensemble des offres, des questions écrites seront éventuellement posées aux candidats dans le cas où des précisions seraient nécessaires.

Si deux, ou plusieurs projets étaient incompatibles, le projet répondant le mieux aux critères énoncés à l'article 5.3 sera sélectionné.

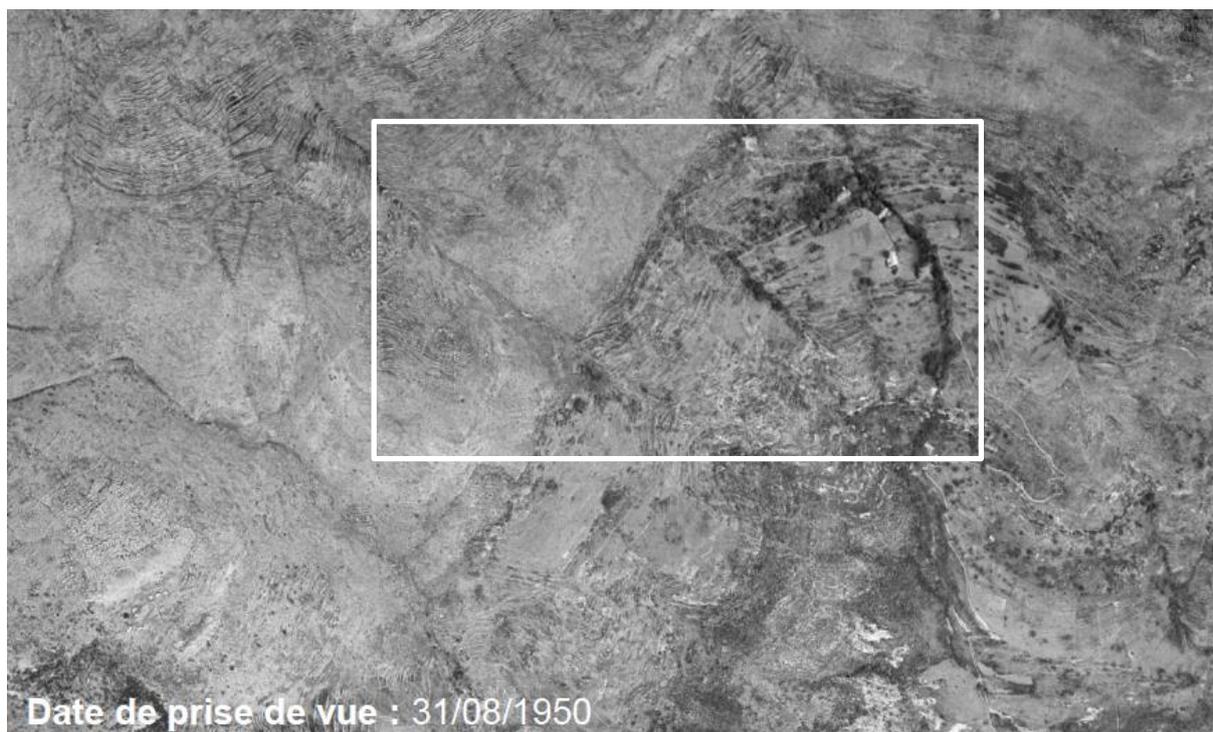
Les candidats pourront être invités à une audition par la Commission municipale « du Caire », afin de présenter leur offre et échanger sur leurs caractéristiques.

Une lettre d'engagement sera adressée au(x) Lauréat(s) retenu(s) à l'issue de cette audition.

La Commune se réserve le droit de ne retenir aucun candidat si aucune offre ne répondait à ses attentes ou si les règles du présent AMI n'étaient respectées par aucun candidat.

6. Annexes

6.1. Prises de vue aériennes du site depuis les années 50 (IGN)



Zooms sur la partie château et écuries :





6.2 Le contexte écologique à prendre en compte



Accompagnement au
pilotage et approche
usages et biodiversité

Tourrettes-sur-Loup
Mars 2023

Projet du Domaine du Caire
Volet Biodiversité



6.3 Le Plan de prévention du risque incendies de forêt

Voici la carte du zonage des feux de forêt à Tourrettes-sur-Loup et la localisation du domaine du Caire :

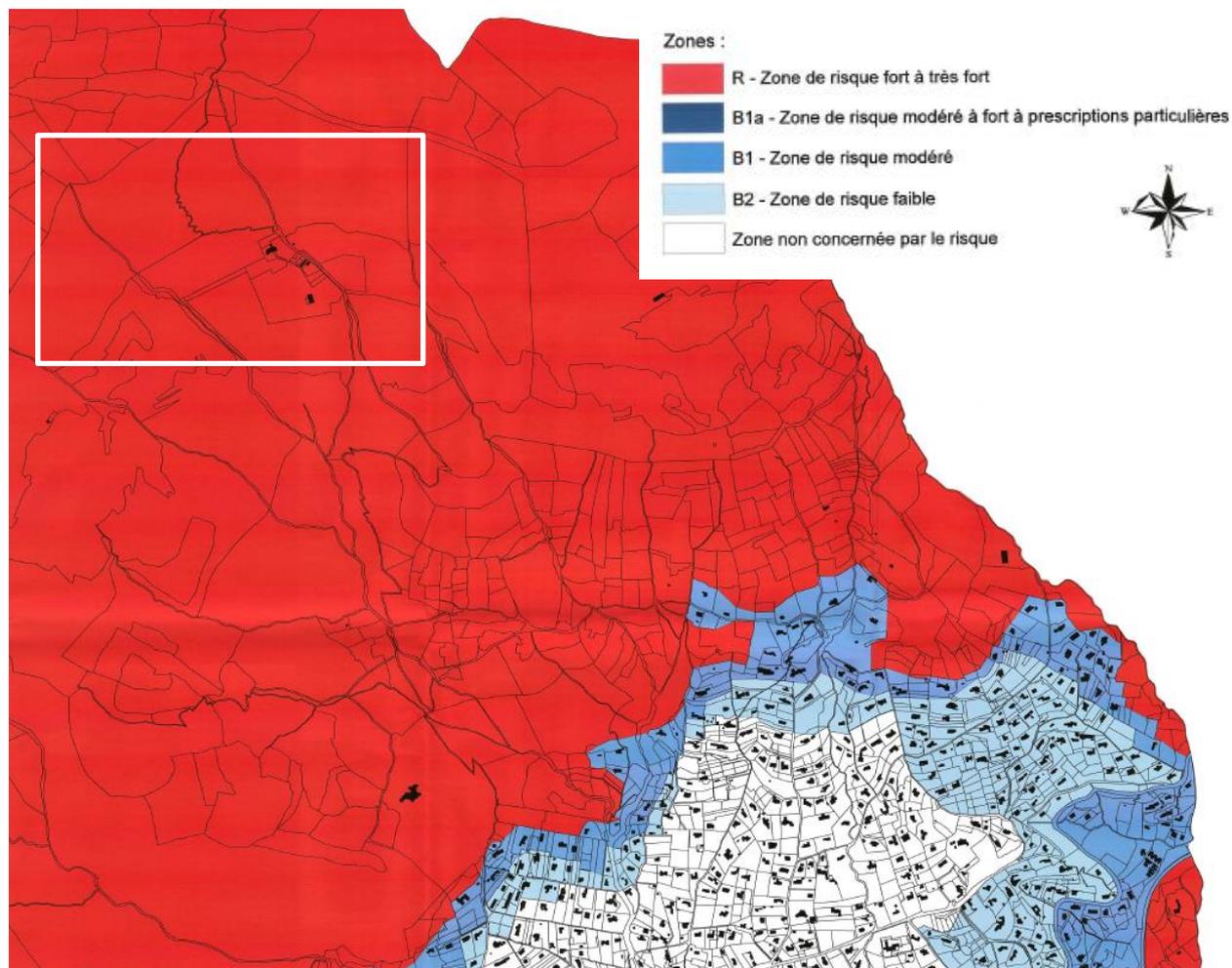
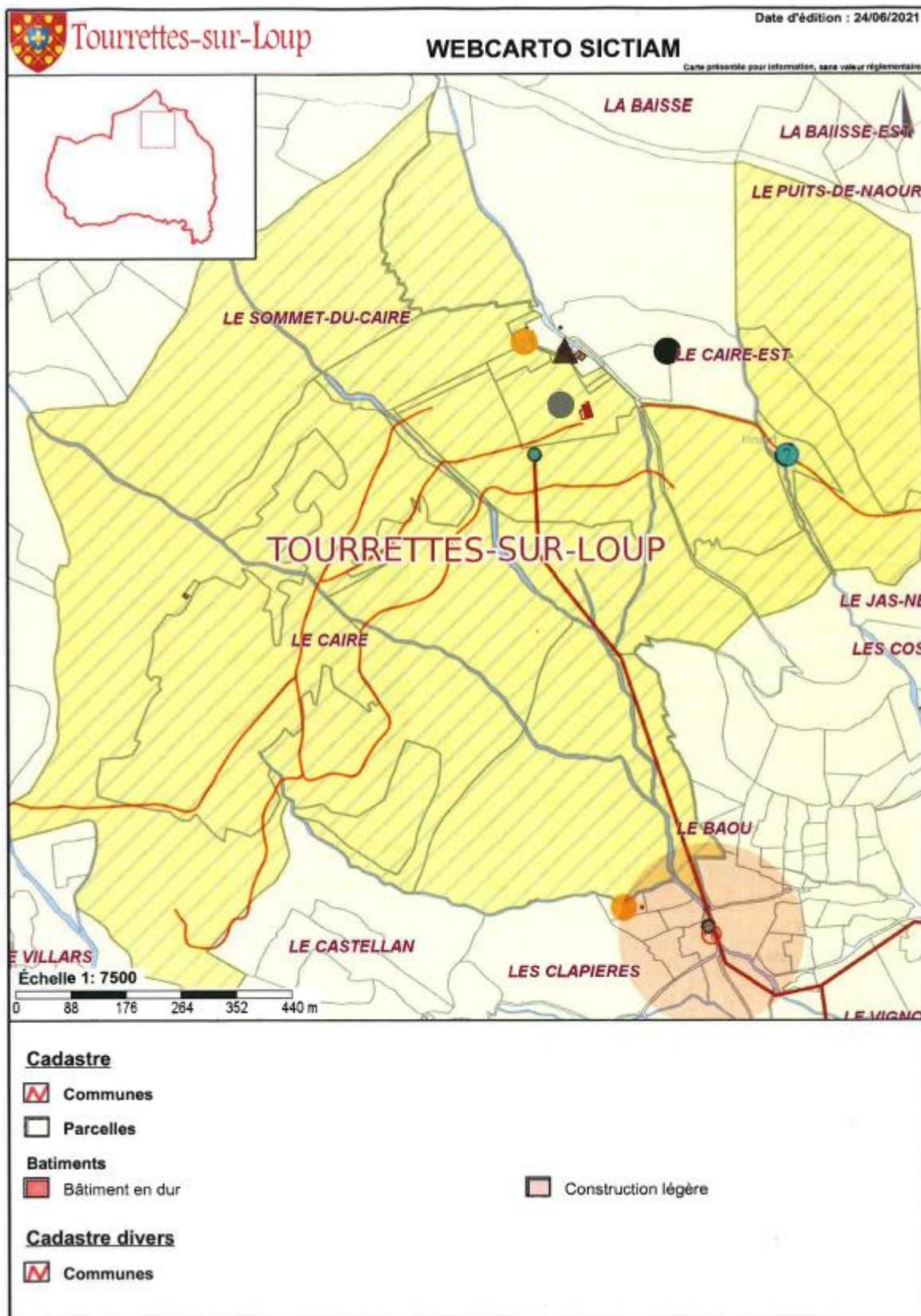


Figure 6 – Zonage d'incendie rouge sur le domaine du Caire (source : Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'incendie de forêts, avril 2022¹)

¹ <https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-naturels-et-technologiques/Les-plans-de-prevention-des-risques-PPR-approuves-et-l-Information-acquereurs-locataires-IAL/TOURRETTES-SUR-LOUP/2-PPR-APPROUVES-cliquez-ici>

6.4 La voirie et les réseaux



Valorisation agricole du site du Caire Tourrettes sur Loup

Etude d'opportunité

23 mai 2023

**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
ALPES-MARITIMES

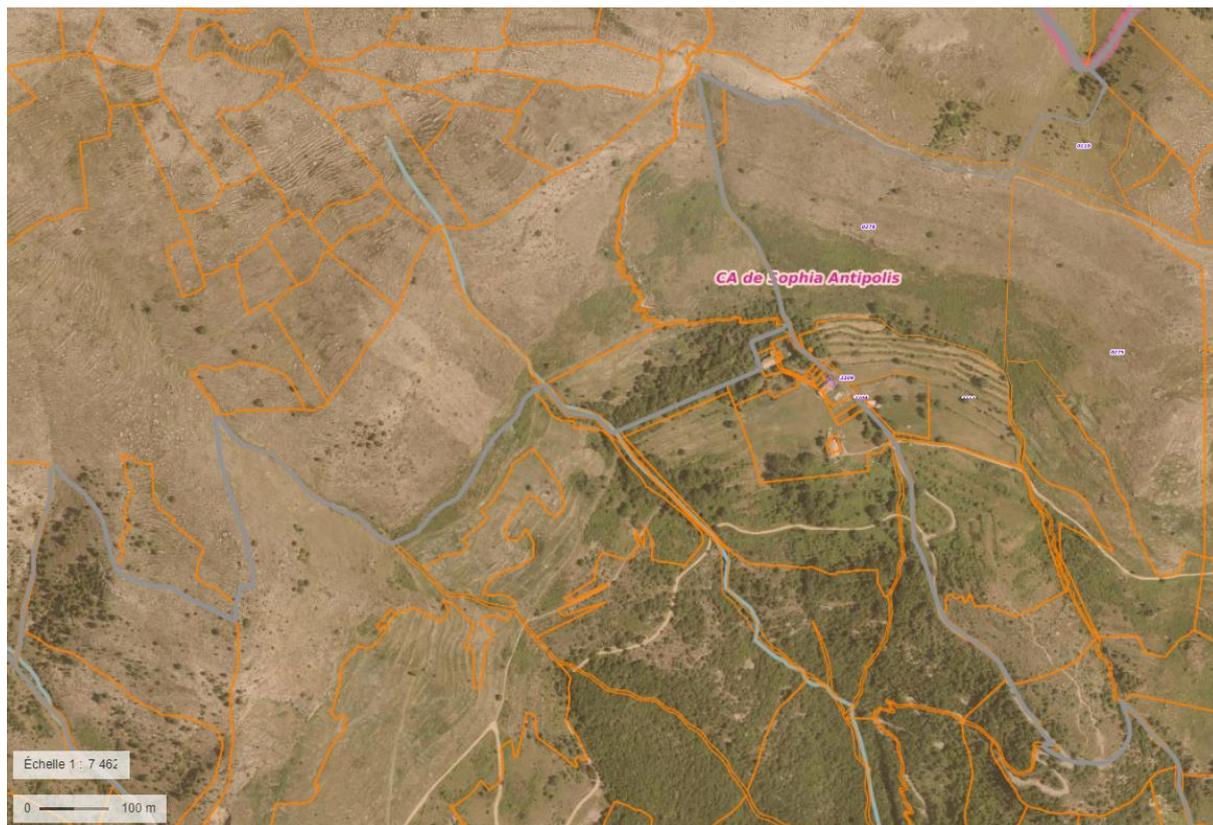
TERRES d'AVENIR

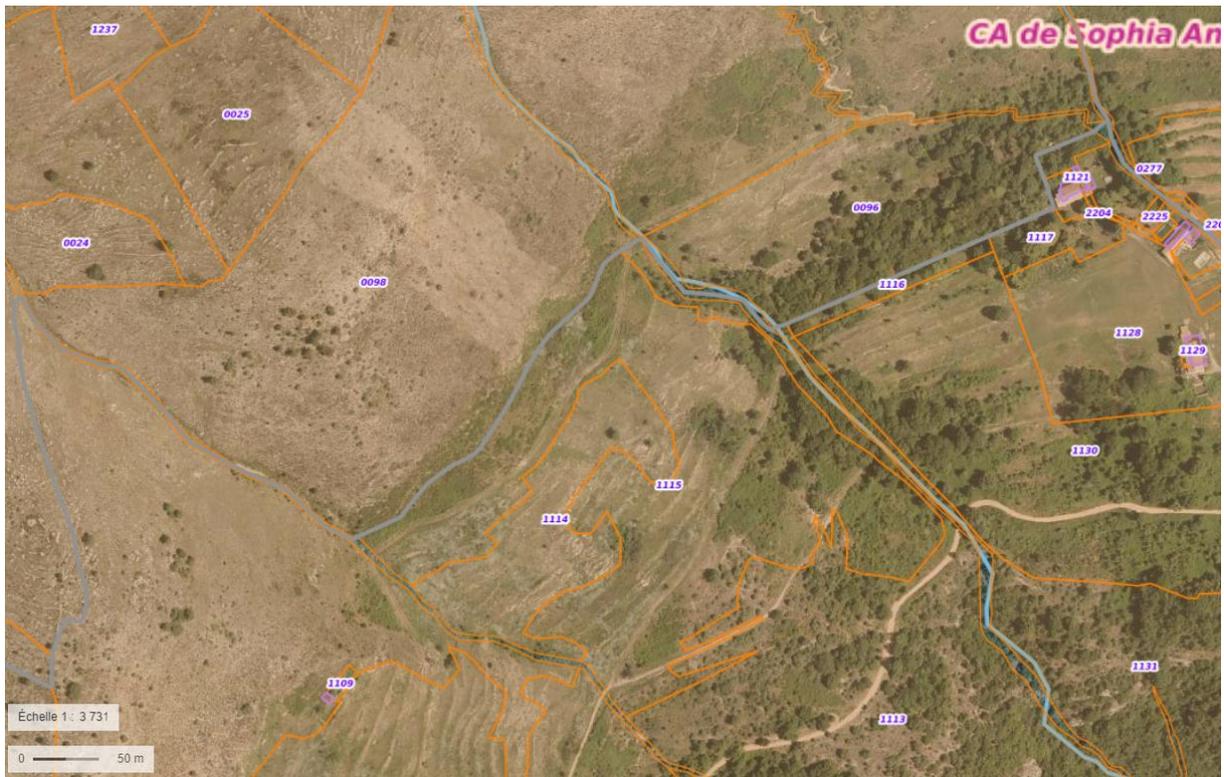
Projet cofinancé par la CASA



Confiance

6.6. Renseignements urbanistiques des parcelles





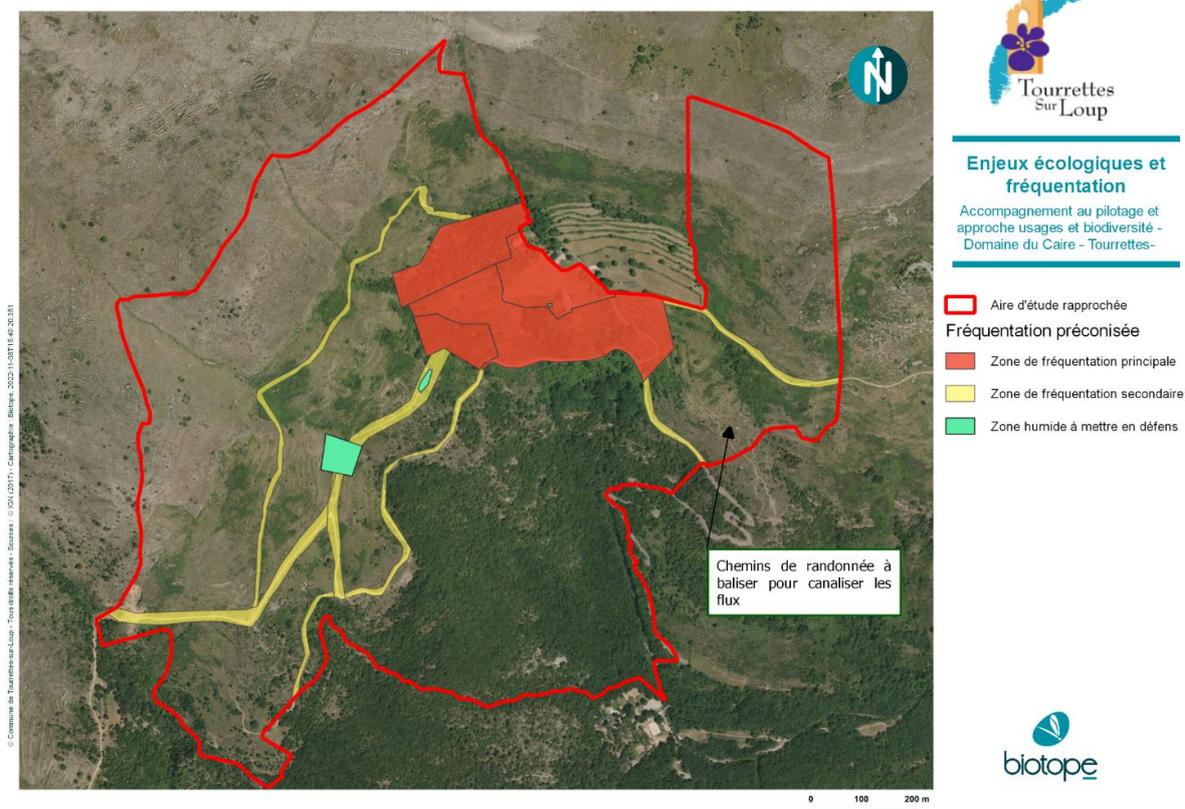
Source : geoportail.gouv.fr

Confidentiel

6.7. Les usages actuels

- Pâturage extensif

- Promenades : randonnées pédestres, VTT et équitation



- Chasse