



## **CAHIER DES CHARGES**

Valant Cahier des clauses techniques particulières

GRAND SITE CAP D'ERQUY – CAP FREHEL

**Etude de faisabilité  
de la maison de site du marais de Plurien**

Syndicat Mixte « Grand Site Cap d'Erquy – Cap Fréhel »  
16, Rue Notre Dame 22240 PLEVENON  
Tél : 02.96.41.50.83 – Fax : 02.96.41.42.25

# Eléments de contexte

---

## Le Syndicat mixte Grand Site Cap d'Erquy – Cap Fréhel

Créé en 1992 sous l'appellation « Syndicat des Caps », le Syndicat mixte du Grand Site de France Cap d'Erquy-Cap Fréhel est un établissement public composé d'une équipe de 11 salariés, et dont les adhérents statutaires sont le Conseil départemental, la Communauté de communes Lamballe Terre et Mer et Dinan agglomération. Il est également soutenu techniquement et/ou financièrement par l'Union Européenne, l'Etat (DREAL), et le Conseil régional. Il travaille en lien étroit avec les communes du territoire du Grand Site (Plurien, Plévenon, Fréhel et Erquy) ainsi qu'avec de multiples partenaires locaux, tels que les structures touristiques ou le Conservatoire du Littoral.

Les missions du Syndicat mixte concernent l'animation et la valorisation du territoire ainsi que la préservation du paysage et des espaces naturels avec trois volets d'intervention : **l'Éducation à l'environnement, la mise en œuvre de la politique Natura 2000 sur le site et la démarche « Grand Site ».**

## Le Grand Site de France Cap d'Erquy – Cap Fréhel

Le Syndicat mixte du Grand Site Cap d'Erquy - Cap Fréhel a adhéré au Réseau des Grands Sites de France dès 2000. Actée en décembre 2011 par le Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, l'Opération Grand Site, s'est traduite par l'élaboration d'un état des lieux et d'un programme d'actions décliné autour des deux grands axes que sont **la préservation et la valorisation du patrimoine paysager, naturel et culturel** (histoire et économie locale).

La mise en place du programme d'actions Opération Grand Site par le Syndicat mixte et ses partenaires entre 2016 et 2019 a permis d'obtenir la **labellisation Grand Site de France en 2019 pour une durée de 6 ans.**

Les 6 axes du projet 2019 – 2025 recouvrent près de 100 actions :

Axe 1 : Préserver les paysages et la biodiversité

Axe 2 : Conforter le lien, entre le Grand Site de France, le territoire, les habitants

Axe 3 : Transmettre l'esprit des lieux et encourager un développement durable du territoire

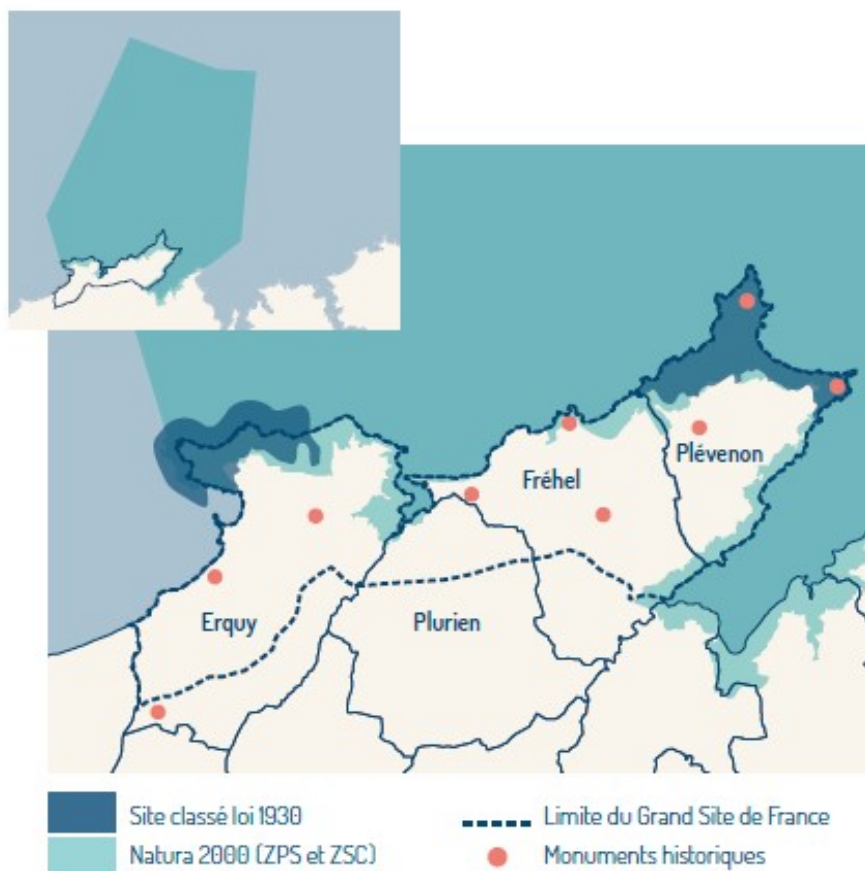
Axe 4 : Mieux accéder et parcourir le Grand Site de France dans le respect des lieux

Axe 5 : Améliorer la connaissance du Grand Site de France et suivre l'évolution du patrimoine et des usages socio-économiques

Axe 6 : Conforter la gouvernance du Grand Site de France

Pour plus de précisions : [www.grandsite-capserquyfrehel.com](http://www.grandsite-capserquyfrehel.com); [www.grandsitedefrance.com](http://www.grandsitedefrance.com)

Le territoire du Cap d'Erquy – Cap Fréhel bénéficie d'une très grande notoriété et est très fréquenté. Il se compose des **communes d'Erquy, de Plurien, de Fréhel et de Plévenon** et représente environ 5 100 ha.



*Périmètre du Grand Site Cap d'Erquy – Cap Fréhel*

Le territoire, du fait de ses caractéristiques, s'est vu doté au fur et à mesure des années, antérieurement à la labellisation Grand Site de France, de **différents outils de préservation**, réglementaires ou non :

- **Deux sites classés au titre de la protection des monuments naturels et des sites (Loi de 1930) :**
  - le Cap Fréhel (495 ha, 1967) classé de par la qualité de ses landes littorales, sa richesse biologique, sa réserve ornithologique
  - le Cap d'Erquy (201 ha, 1978) classé pour la beauté du Cap et son caractère esthétique, son intérêt géologique et géomorphologique (grès rose) et biologique, ses habitats originaux (vallons humides, placages de sable et marnes calcaireuses, landes), ses vestiges archéologiques et historiques, et du fait des menaces d'altération liées au développement anarchique d'activités en liaison avec le tourisme.
- **Deux sites classés au titre des monuments historiques :**
  - le Fort La Latte
  - les phares du Cap Fréhel

- **Un site Natura 2000** dont le périmètre a été étendu en mer en 2008.
- Des **espaces remarquables au titre de la Loi Littoral** qui ponctuent la frange côtière. La plupart sont zonés ND, espaces naturels à préserver.
- Des **Espaces Naturels Sensibles départementaux (ENS)** : le Cap d'Erquy, la pointe de la Houssaye et la flèche dunaire de Sables-D'or-les-Pins ont été acquis pour partie par le Conseil départemental au titre de sa politique ENS.

Le Grand Site Cap d'Erquy – Cap Fréhel est également pourvu d'autres outils, relatifs à l'inventaire des connaissances :

- Les **réserves associatives** (Bretagne Vivante) **du Cap Fréhel** : d'intérêt ornithologique pour les îlots de l'amas du Cap et la Fauconnière et du fait de la présence de chiroptères dans plusieurs blockhaus du Cap.
- **Différentes ZNIEFF** (Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique) et **ZICO** (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux)

S'engager dans une démarche commune « Grand Site » a permis de donner davantage de cohérence aux actions des nombreux acteurs œuvrant sur le Grand Site - Cap d'Erquy Cap Fréhel. Cela a favorisé les échanges d'expériences et la concertation et a contribué à mieux définir le rôle de chacun pour une gestion optimale, une préservation et une valorisation de plus grande qualité.

## **La création de lieux d'accueil du public pour le Grand Site de France Cap d'Erquy – Cap Fréhel**

### **Le Grand Site de France Cap d'Erquy – Cap Fréhel, territoire d'expérimentation de la démarche Site d'exception de la Région Bretagne**

Depuis 2017, le Conseil Régional et les quatre Départements bretons ont engagé une politique touristique commune visant d'une part à inciter les sites à forte notoriété à atteindre une qualité d'accueil au niveau de leur valeur et d'autre part à permettre à des sites à fort potentiel touristique de gagner en notoriété.

Le Grand Site Cap de France d'Erquy - Cap Fréhel est **un des 8 sites bretons identifiés pour l'expérimentation de cette politique régionale**. Les objectifs de l'accompagnement de la Région Bretagne sont les suivants :

- travailler sur un projet touristique intégré pour une optimisation de l'expérience client dans des sites représentatifs du patrimoine naturel et culturel breton.
- faire rayonner l'image de la Bretagne à travers l'ensemble de ses sites emblématiques.

Pour davantage d'informations : <https://acteurs.tourismebretagne.bzh/la-strategie/les-thematiques-strategiques/sites-dexception/> et <http://www.tourismebretagne.com/decouvrir-les-destinations>

## La fréquentation touristique sur le Grand Site de France Cap d'Erquy – Cap Fréhel

Le territoire du Grand Site est « à cheval » sur deux Destinations touristiques :

- « Saint-Malo – Baie du Mont St Michel » qui intègre le Cap Fréhel, l'un des sites les plus fréquentés des Côtes d'Armor
- « Baie de St Brieuc Paimpol Les Caps » qui englobe les caps d'Erquy et Fréhel.

Les communes du Grand Site disposent chacune d'un Office de tourisme, ces structures étant aujourd'hui regroupées au sein des périmètres communautaires (Lamballe Terre et Mer et Dinan Agglomération). Côtes d'Armor Destination (CAD22), partenaire du Grand Site, accompagne le Syndicat mixte dans la valorisation du territoire et le développement de son potentiel touristique.

Plusieurs études de fréquentation et la mise en place d'éco-compteurs aux points stratégiques permettent aujourd'hui d'estimer à plus de 1.6 millions le nombre annuel de visiteurs sur les Caps Fréhel et d'Erquy. Une part importante de ces visiteurs vient découvrir le territoire à la journée, durant son séjour en Bretagne ou dans le département. Un grand nombre d'entre eux loge également sur le Grand Site dont l'offre touristique est variée.

Même si la fréquentation touristique est plus importante en période estivale, le territoire est visité toute l'année, notamment lors d'événements d'ampleur nationale ou plus locale qui participent à faire connaître le territoire (Route du rhum, Fête de la coquille Saint-Jacques, Trail Landes et bruyères,...).

Du fait de cette activité touristique et des particularités géographiques du territoire, de nombreuses pratiques sont observées sur le Grand Site. A titre d'exemple, on peut citer : la randonnée pédestre, à vélo et équestre, la course nature, les sports nautiques, de voile et de glisse sur les plages, la pêche à pied ou en mer, la sensibilisation à l'environnement, la découverte du patrimoine bâti et historique et économique,...

*L'annexe 1 détaille le contexte touristique du Grand Site.*

Un diagnostic réalisé dans le cadre de l'Opération Grand Site a permis d'établir les constats suivants :

- une concentration de la fréquentation sur certains sites (littoral et sites phares) avec des impacts environnementaux ou paysagers parfois marqués et peu de retombées économiques associées (particulièrement au Cap Fréhel)
- un manque de valorisation globale des caractéristiques patrimoniales
- des pics de fréquentation pendant la haute-saison et des visiteurs diffusant peu sur le territoire
- des conditions d'accueil au Cap Fréhel qui ne répondent pas aujourd'hui à la « promesse Grand Site » de proposer un accueil du public plus qualitatif qui favorise la transmission des savoirs et qui soit conforme aux valeurs des caps
- un manque d'outils d'interprétation sur le Grand Site afin que les visiteurs puissent en appréhender l'ensemble des valeurs.

**En conséquence**, les enjeux actuels sont les suivants :

- inviter le visiteur à **parcourir le Grand Site de France dans son ensemble** de façon à mieux répartir la fréquentation dans l'espace (sur l'ensemble du Grand Site) mais également dans le temps (sur l'ensemble de l'année)
- sensibiliser les visiteurs à la **valeur culturelle, naturelle et scientifique du Grand Site et aux activités économiques** présentes sur le territoire
- améliorer les **dispositifs d'accueil** sur les sites très fréquentés et notamment sur le Cap Fréhel
- soutenir **l'économie, dynamiser les bourgs du territoire** et valoriser les **productions locales**

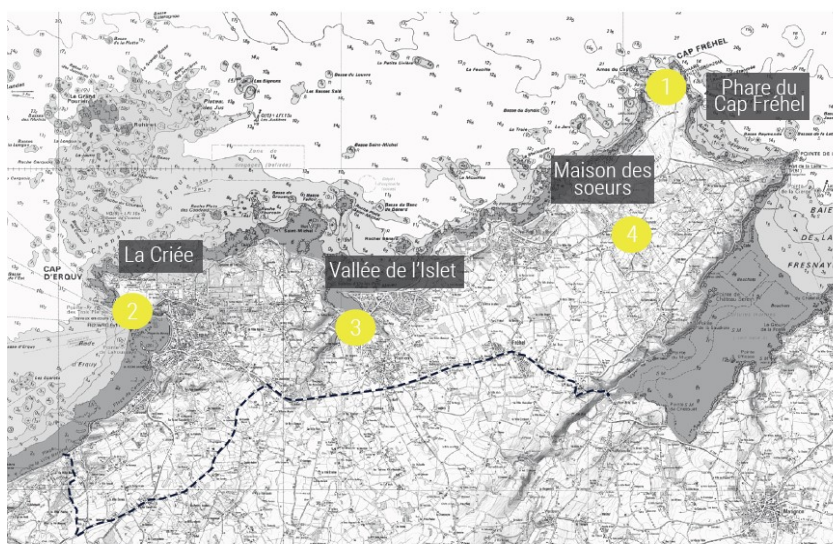
Le projet à 6 ans (2020 – 2025) du Grand Site Cap d'Erquy Cap Fréhel comporte plusieurs actions concernant ces enjeux et notamment la création et la gestion de **maisons de site**. Ces espaces doivent correspondre à l'univers particulier du territoire en prenant comme fil d'Ariane et élément fédérateur le Grand Site.

### **Les Maisons de site du Grand Site de France Cap d'Erquy – Cap Fréhel identifiées**

En 2018, une étude de préfiguration réalisée par l'agence « La Prod est dans le pré » a ainsi permis d'identifier 4 maisons de site. Ce travail a fixé les fonctions et les grandes orientations de chaque lieu ainsi que les liens pouvant être développés entre chaque maison de site.

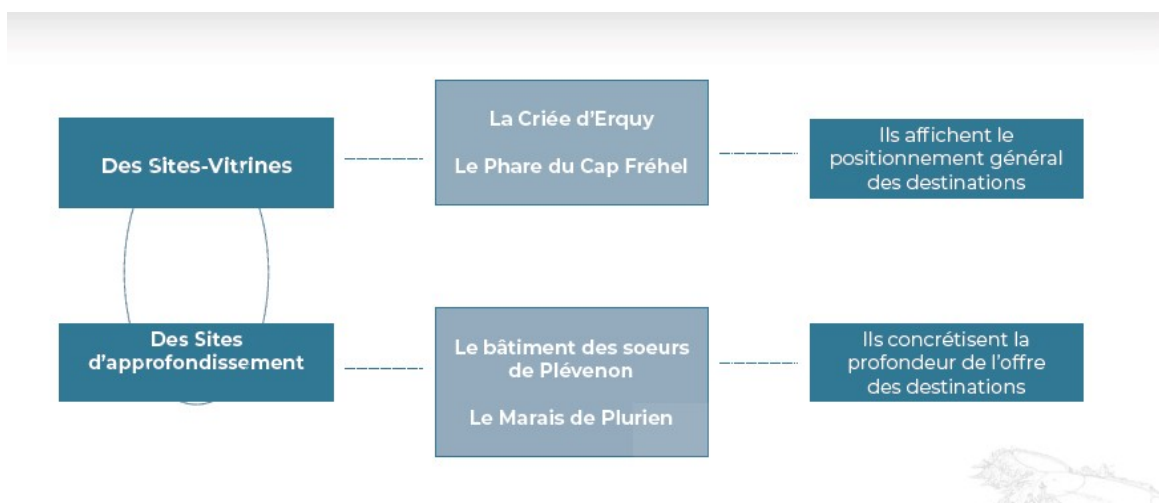
Les lieux identifiés sont les suivants :

- **Le phare du Cap Fréhel** : il constitue la principale « maison de site du Grand Site », ou maison de site pivot. Il est essentiel de proposer aux visiteurs une explication de l'environnement du Cap et de prolonger la durée de la visite en leur offrant un site accueillant.
- **La salle située au-dessus de la Criée d'Erquy** : il s'agit d'accueillir les visiteurs en prolongeant la visite de la Criée d'Erquy. La maison de site s'inscrit dans un projet global de découverte de la mer et de la filière pêche (visite de la criée, découverte en mer,...).
- **Le Bâtiment des sœurs à Plévenon** : il abrite l'équipe du Syndicat mixte Grand Site cap d'Erquy – Cap Fréhel depuis 2019. Les propositions faites pour ce deuxième lieu dans une étude de faisabilité réalisée en 2020 n'ont finalement pas été retenues. L'aménagement de la Maison des sœurs et de son jardin en un lieu d'accueil reste d'actualité mais pas forcément sous la forme d'une maison de site.
- **La maison du marais de l'Islet** qui appartient à la commune de Plurien et sa **connexion avec le bourg de Plurien**.



L'étude de préfiguration complète est disponible sur demande auprès du Syndicat mixte Cap d'Erquy – Cap Fréhel.

L'articulation des 4 maisons de site a été pensée comme suit :



© Source : OGS Cap d'Erquy – Cap Fréhel - L'accueil des visiteurs sur le Grand Site –  
Aménagement des maisons de site – Phase 1 – pré-programme  
La prod est dans le Pré, 2018

**Les sites vitrines** affichent le positionnement général des destinations et cumulent plusieurs fonctions : accueil, expositions permanentes, ateliers pédagogiques, ludothèque, boutique, espace de convivialité.

**Les sites d'approfondissement** ont pour objectif d'animer le Grand Site et sont centrés sur la création des liens avec les centres bourgs et les habitants. Ils participent à rendre



identifiables l'offre d'itinérance et de loisirs avec une programmation en saison et hors saison.

A noter qu'une réflexion est également en cours autour de l'aménagement d'un lieu d'accueil dans la station balnéaire de Sables-d'Or-Les Pins située sur Fréhel.

Une étude de faisabilité relative à la Criée d'Erquy et au bâtiment des sœurs de Plévenon a été réalisée en 2019 - 2020 et a permis d'approfondir les propositions de l'étude de préfiguration. Elle est disponible sur demande auprès du Syndicat mixte Cap d'Erquy – Cap Fréhel.

## La Maison de site du Marais de l'Islet à Plurien

Dans l'étude de préfiguration réalisée en 2018, l'agence « La Prod est dans le pré » propose **d'investir et de valoriser le Marais de l'Islet et d'assurer la liaison avec le centre bourg de Plurien.**

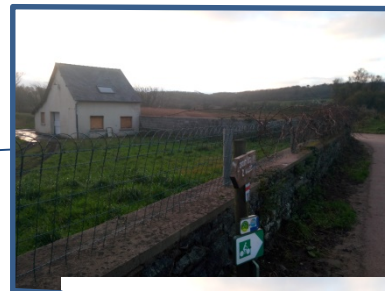
Le principe vise à **installer un belvédère-point de vigie** en lieu et place de la maison située en bordure du marais et **de faire connaître le marais à travers une scénographie à l'intérieur du bâtiment.**

Il s'agit également d'aménager la parcelle pour accueillir au mieux les visiteurs. En complément, **des cheminements scénographiés reliant ce lieu de visite au bourg de Plurien et aux Sables d'Or seront proposés.**

## Présentation du marais de l'Islet

L'Islet, petit fleuve côtier en limite d'Erquy, Fréhel et Plurien, est inséré dans un petit bassin d'effondrement géologique, lui-même encadré par deux avancées de grès (caps d'Erquy et Fréhel). Le marnage fort varie entre 7 m aux marées de mortes eaux et 12,5 m aux marées de vives eaux. Un marais maritime, en partie anciennement poldérisé occupe le fond de la baie. L'ensemble de ces espaces (coteau boisé, marais maritime, falaises, landes, flèche dunaire) constitue un **site d'intérêt remarquable à l'échelle régionale et nationale**. Une mosaïque de végétations imbriquées et contrastées s'est développé sur ce site de dimension relativement modeste. Le marais maritime joue probablement un rôle important en termes de fonctionnalité pour les espèces présentes (nurseries de poissons, halte et reposoir pour l'avifaune en particulier pour les limicoles, les laridés et les ardéidés, zone de reproduction pour les fauvettes aquatiques).





● : emplacement de la maison du marais

*Plan de situation de la maison du marais de l'Islet*

Jean Marie Géhu, éminent botaniste et phyto-sociologue a classé ce marais maritime, en 5ème position (sur 30) à l'échelle nationale (façade Atlantique et Manche) en termes de richesse, diversité et originalité des formations végétales et ce malgré sa taille relativement réduite (50 ha). Au total, au moins **6 grands types d'habitat d'intérêt communautaire sont présents** sur les lieux (dune mobile, dune grise, lande sèche, frênaie de pente et de ravins, prés salés et formations de marais maritime, végétation des falaises). L'estuaire de l'Islet constitue une unité paysagère à part entière du Grand Site de France.

De multiples pratiques sont relevées sur cet espace littoral : baignade, randonnée pédestre et équestre, activité nautique (planche à voile, jet ski, bateau à moteur...), entraînement régulier de chiens de chasse, ponctuellement activité de motos cross interdite.

Le marais est longé par de grands itinéraires de randonnée : le GR34 et l'EV4 (Vélomaritime). Il est à proximité de l'équibreizh et des circuits de balade du centre équestre Les Cognets.



*L'estuaire de l'Islet et son pré salé*

## Propositions issues de l'étude de préfiguration (2018) pour la maison de site de Plurien

### 1) La maison

Le projet est d'**installer un belvédère-point de vigie** en lieu et place de la maison située aujourd'hui en bordure du marais et **de faire connaître le marais à travers une scénographie à l'intérieur du bâtiment**.



*La Maison du marais occupe la parcelle de 1500 m<sup>2</sup> numérotée E9 au cadastre*

La Maison du marais de Plurien sera un lieu entièrement tourné vers les espaces naturels et l'offre de randonnée ou d'itinérance du territoire du Grand Site. Ce projet fera écho au projet de renaturation / dépoldérisation prévu sur le site.

Beaucoup de désordres écologiques se font jour sur le marais et l'organisation d'un point d'entrée et de pédagogie sur ce milieu spécifique pourrait participer à l'amélioration/sensibilisation des pratiques, en plus de sa vocation touristique.

Les thèmes identifiés sont les suivants :

- L'estuaire et la constitution du paysage
- La poldérisation et la vie du marais
- L'ouverture aux activités agricoles et au patrimoine

*L'annexe 2 présente le détail des propositions de l'étude de préfiguration pour l'intérieur et les extérieurs de la maison du marais.*

## 2) La liaison avec le centre bourg de Plurien

L'étude de préfiguration 2018 propose de prolonger la visite en guidant les visiteurs le long de trois chemins allant de la Vigie du marais au bourg de Plurien (voir carte ci-dessous), l'objectif étant de valoriser les commerces et les artisans du bourg mais également différents bâtiments ou activités (église de Plurien, vestiges du moulin de la Hunaudaye, maison du capitaine, carrière, la station balnéaire de sable d'or les pins, agriculture).

Des interventions artistiques (de type land art par exemple) qui pourraient être régulièrement renouvelées pourront jalonner ces chemins. L'idée est aussi de faire voyager le visiteur dans le temps et d'interroger le rapport entre territoire et l'activité qu'il génère en replaçant sur les cheminements les épisodes / personnages rencontrés au fil de la visite (ceux d'aujourd'hui et d'autrefois).



*Carte des 3 cheminements identifiés pour relier Plurien à la maison de site*



# Descriptif de la mission

---

## Objet de la prestation

Il est demandé au prestataire de travailler sur des propositions concrètes d'aménagement et de scénographie pour la maison de site de Plurien, sa parcelle et les chemins qui la relie au bourg. Cette étude comprendra également des estimations de coût d'investissement et de fonctionnement.

Globalement, ce travail devra s'appuyer sur les principes et exigences suivants :

- répondre aux enjeux de création d'un maillage d'équipements d'accueil thématiques et de relais d'informations correspondant aux **valeurs et à l'esprit du Grand Site** et incitant le visiteur à découvrir l'ensemble des dimensions du territoire Cap d'Erquy – Cap Frehel.
- prendre en compte les valeurs contribuant à l'ambiance Grand Site (**convivialité, découverte, échange et partage**) dans les aménagements réalisés.
- Prendre pour point de départ **l'étude de préfiguration réalisée en 2018** dans laquelle il était proposé de rechercher une vision d'ensemble pour la réalisation de la maison de site de Plurien : **quel belvédère prenant appui sur quel type d'intervention artistique sur les cheminements et sur quel programme d'animation ?**
- tenir compte des **articulations avec les autres maisons de site** en termes de contenu, de charte graphique, de signalétique,...
- inscrire ce lieu d'accueil **en complémentarité des autres équipements touristiques** de la région contribuant à la promotion du patrimoine naturel et culturel.
- tenir compte du **schéma d'interprétation** en cours de création sur le Grand Site et mettant en scène l'histoire de 4 familles issues du territoire. « La besace de Mathurin » est l'outil d'interprétation qui concerne spécifiquement la commune de Plurien et son marais.
- impliquer le public pour mieux répondre à ses besoins et à ses envies. Ainsi, le prestataire pourra proposer d'associer des représentants d'usagers à la réflexion et notamment à l'élaboration des thèmes et outils d'interprétation afin de se rapprocher d'une **démarche de design de service**.
- recourir aux **nouvelles technologies** en lien avec les pratiques et attentes des publics, mais aussi à une approche sensorielle, sensible, impliquant le visiteur physiquement et émotionnellement.
- s'appuyer sur une **accroche ludique et interactive** et amener par ce biais le visiteur vers un contenu scientifique. Différents niveaux de lecture pourront être envisagés afin de

toucher efficacement tous les publics du Grand Site : visiteurs avertis et non avertis, locaux, touristes, familles, randonneurs, groupes, scolaires, seniors, public français, public étranger,...

(Statistiques sur <https://www.armorstat.com/Etudes-Publications/Tourisme.htm>).

Les objectifs détaillés de l'étude sont exposés dans les paragraphes suivants.

### 1) La maison du marais

En ce qui concerne l'aménagement de cette maison et de sa parcelle, il sera demandé au prestataire de :

1. étudier les possibilités légales de réalisation d'un belvédère en lieu et place de la maison actuelle (notamment en terme urbanistique).
2. étudier les possibilités techniques de réalisation d'un belvédère en lieu et place de la maison actuelle prenant en compte les éventuelles restrictions qui pourraient être liées à la situation géographique.
3. faire des propositions architecturales dans l'esprit du Grand Site de France pour le Belvédère<sup>1</sup> (Voir annexe 2 pour les exemples donnés dans l'étude de préfiguration). Il est demandé au prestataire d'étudier plusieurs scénarios : conservation de la construction actuelle en totalité, en partie, construction d'une extension, démolition et nouvelle construction. La proposition devra préciser le projet en plan et en volume (coupes, croquis, vues en perspectives, blocs diagrammes) et définir les matériaux utilisés.
4. proposer des outils de médiation/d'interprétation sur l'un ou plusieurs des thèmes cités ci-après. En partant de l'étude de préfiguration, il s'agit de préciser :
  - les principes d'organisation de l'outil,
  - les contenus scientifiques,
  - les éléments graphiques (charte graphique, types de support,...),
  - l'organisation spatiale, le parcours et les installations scénographiques ainsi que le mobilier de présentation et l'éclairage.

A noter que les outils de médiation pourront être le support de visite du public en autonomie ou d'animations pédagogiques assurées par des structures locales de sensibilisation à l'environnement et au patrimoine.

---

1 Les préconisations du Guide paysage rédigé pour le territoire du Grand Site de France Cap d'Erquy – Cap Fréhel devront être prises en compte dans toutes les réflexions d'aménagement. Document téléchargeable sur le site internet du Grand site de France Cap d'Erquy Cap Fréhel.

5. étudier les différentes possibilités de fonctionnement de la maison de site en termes d'accès au bâtiment et de modalités d'accueil (libre, contrôlé, personnel d'accueil requis ou non, fermeture ou non le soir). A noter qu'il n'est pas envisagé d'avoir du personnel sur place constamment. Il est attendu du prestataire qu'il établisse différents scénarios (dont un de visite en totale autonomie) sur ces aspects en tenant compte des différents publics pouvant fréquenter ce lieu (touristes, habitants, scolaires, périscolaires ...).
6. faire des propositions d'aménagements extérieurs<sup>2</sup> sur la parcelle dans l'esprit du Grand Site de France sous forme de plans et de croquis en précisant notamment :
  - l'accès à la parcelle et l'intégration de la maison de site dans son environnement (marais, chemins alentours, bâtiment proche,...)
  - l'accueil en priorité des visiteurs à pied, à vélo, voire des cavaliers avec des aménagements (points d'eau, tables/bancs, arceaux vélos, barre pour chevaux,...) intégrés dans le paysage.  
A noter que l'installation d'un box sécurisé pour 4 à 6 vélos électriques est prévue (financements déjà accordés). Son emplacement reste à définir dans le cadre de cette étude.
  - l'aménagement paysager (espèces et disposition) de façon à faciliter l'entretien de la parcelle tout en faisant appel à des espèces locales et non invasives.
7. étudier l'accès au site et la circulation des flux de visiteurs : accès, connexion aux parkings et signalétique vers les cheminements doux, le bourg de Plurien et ses services.
8. évaluer un budget d'investissement (maison, parcelle et chemin) et un budget de fonctionnement selon les différents scénarios proposés pour l'animation mais également pour l'entretien des locaux, de la parcelle et du chemin (ressources humaines, charges de maintenance).
9. identifier les financements mobilisables pour ce projet

Les thématiques d'interprétation à envisager pour la maison et son extérieur :

- l'estuaire et la constitution des paysages
- la biodiversité
- la poldérisation et la vie du Marais
- l'ouverture aux activités agricoles et au patrimoine
- la géomorphologie
- la préservation des prés salés et de la dune

---

<sup>2</sup> Les préconisations du Guide paysage rédigé pour le territoire du Grand Site de France Cap d'Erquy – Cap Fréhel devront être prises en compte dans toutes les réflexions d'aménagement. Document téléchargeable sur le site internet du Grand Site de France Cap d'Erquy Cap Fréhel.



## 2) La connexion entre la maison du marais et le bourg de Plurien

Il est prévu de relier la maison du marais au bourg avec ses services, ses artisans et artistes et son futur chronoscope (exposition sur le patrimoine culturel et historique de la commune). Les propositions issues de l'étude de préfiguration de 2018 peuvent être reprises afin d'élaborer une proposition de cheminement et de valorisation de ces itinéraires (*Annexe 2*).

Plus précisément, il sera demandé au prestataire de l'étude de :

1. faire des propositions pour un itinéraire parmi les 3 pressentis (carte p 12) reliant le bourg à la maison de site, de signalétique et d'aménagement (mobilier, balisage,...) dans l'esprit du Grand Site de France. Il est attendu du prestataire des propositions sous forme de plans et d'esquisses.
2. faire des propositions de valorisation de cet itinéraire, par exemple sous forme de land art, d'exposition permanente ou évolutive dans le temps,... Pour rappel, le chemin doit inciter les visiteurs à découvrir le bourg et contribuer à la promotion du commerce artisanal et local. Il doit valoriser l'histoire, l'architecture, les activités et les personnages locaux (*Annexe 2*). Il est attendu du prestataire des propositions incluant thèmes, forme, formats, supports,...
3. évaluer un budget d'investissement et d'entretien de cet itinéraire.
4. identifier les financements mobilisables pour ce projet.

## 3) Les étapes du travail, les jalons et les livrables

La mission consistera précisément en la conception de l'aménagement scénographique selon les phases suivantes :

1. **Proposition intermédiaire :**
  - Pour la maison et le terrain : principes généraux d'organisation, esquisses pour l'architecture extérieure et intérieure de la maison (type de mobilier, charte graphique, code couleur,...), esquisses pour la parcelle (espèces utilisées, aménagements et équipements,...), thèmes retenus et outils de médiation proposés et chiffrage des coûts de réalisation.
  - Pour le chemin : itinéraire proposé, thèmes, supports et chiffrage des coûts de réalisation.

## 2. Proposition finalisée :

- Pour la maison et le terrain : esquisses définitives pour l'architecture de la maison (intérieur et extérieur), plan général de l'exposition, contenus scientifiques généraux, plans des équipements (mobiliers ou autres supports, éclairage, audiovisuel), charte graphique complète, détail des différents postes de réalisation.
- Pour le chemin : contenus de la scénographie et types (panneaux, modules,...) et nombre de supports, détail du mobilier, de la signalétique et des aménagements.

Les éléments de rendu de l'étude de faisabilité (descriptifs, esquisses, plans, illustrations, photos, pièces et charte graphiques) seront présentés de telle sorte que les partenaires disposent d'une aide à la décision argumentée pour pouvoir mettre en œuvre les projets. Il est attendu que le prestataire fournisse un exemplaire papier et un exemplaire dématérialisé de tous les livrables à chaque étape (**propositions intermédiaire et finalisée**, étude finalisée).

Il restera ensuite au commanditaire de l'étude à financer une étude complémentaire pour réaliser les carnets de détails et le DCE ou alors passer un marché pour la mise en œuvre pratique du projet.

## Organisation administrative du projet, phasage et calendrier

### Gouvernance du projet

Le Syndicat mixte Grand Site Cap d'Erquy Cap Fréhel et la Commune de Plurien sont co-maitres d'ouvrage de cette opération. Le Syndicat mixte réalise le suivi administratif et technique (rédaction du cahier des charges, lancement de l'appel à projet, lien avec le prestataire, etc...). Ainsi, l'étude devra être menée en étroite collaboration avec le Syndicat mixte et ses partenaires.

L'interlocuteur privilégié du prestataire au quotidien sera la chargée de mission Grand Site du Syndicat Mixte Grand Site Cap d'Erquy – Cap Fréhel.

**Une équipe projet** accompagnera le prestataire dans la mise en œuvre de l'étude et se réunira régulièrement. Elle sera composée de :

- Les représentants de la commune de Plurien (élus et agents)
- Les représentants du Syndicat mixte

**Un comité technique** sera instauré pour cadrer l'action et valider les étapes de réalisation. Il se réunira deux fois : à mi-parcours puis à la livraison des productions par le prestataire. Il sera composé des représentants des structures suivantes :

- le Syndicat mixte Grand Site Cap d'Erquy Cap Fréhel
- les 4 communes du territoire Grand Site : Plurien, Fréhel, Plévenon, Erquy
- les deux intercommunalités : Lamballe Terre et Mer et Dinan Agglomération et leurs OT.
- la Région Bretagne
- Le Département des Côtes d'Armor
- Côtes d'Armor Destination
- la DREAL
- la DDTM

### **Un Comité de pilotage**

La validation de l'étude reviendra au comité de pilotage en charge du suivi global du projet Grand Site de France Cap d'Erquy-Cap Fréhel. Cette instance définie par arrêté préfectoral et co-pilotée par le Préfet des Côtes d'Armor et le Président du Syndicat mixte du Grand Site Cap d'Erquy Cap Fréhel est composée des administrations d'Etat et autres établissements publics (Préfecture, DREAL, DRAC, DDTM, CELRL), des Collectivités locales (Syndicat mixte des Caps, Conseil départemental, Conseil régional, Communes, Communautés de communes) et du Député de la circonscription de Dinan.

Ce comité de pilotage se réunit autant que de besoin, au minimum une fois par an. Il fixe les orientations globales du projet partagé, en valide les contenus (notamment les enjeux, les actions qui en découlent et leur priorisation), ajuste les opérations projetées au fil des années, réalise les arbitrages stratégiques, maîtrise la communication afférente au projet, ... Cette instance décisionnelle validera la présente étude, les instances décisionnelles des propriétaires / gestionnaires se positionnant sur les propositions faites.

Le prestataire, en tant que coordinateur technique, calera avec le pouvoir adjudicateur et ses partenaires la méthode de partage et de travail et précisera le calendrier détaillé ci-dessous et ses étapes. Il sera force de propositions, en lien avec le pouvoir adjudicateur, sur la tenue et le contenu des réunions. Il co-animera les réunions avec le pouvoir adjudicateur et sera responsable de la réalisation des comptes-rendus. Il compilera les éléments techniques et réalisera les productions écrites et le rendu final de l'étude.

## Calendrier et phasage du projet

Lancement de la consultation : 18 mars 2021

Echéance de réponse de l'appel à projet : 21 mai 2021

Réalisation de l'étude : entre juillet et décembre 2021

La prestation se déroulera sur 6 mois, à compter de l'acceptation de l'offre. Elle devra être achevée pour décembre 2021.

Étape / phasage	Date approximative
Visites immersives du prestataire avec l'équipe projet	Entre le 1 <sup>er</sup> et le 9 Juillet 2021
Calage de la méthode de travail, 1ère réunion de l'équipe projet, précision des étapes/calendrier et de la méthode.	Entre le 1 <sup>er</sup> et le 9 Juillet 2021
Réunion du Comité technique et présentation au conseil municipal de Plurien pour présenter la proposition intermédiaire	Octobre / novembre 2021
Réunion du Comité technique et présentation au conseil municipal la proposition finalisée	Décembre 2021
Remise du rapport final et présentation des conclusions en COPIL Grand Site	Janvier 2022
Lancement des marchés pour la réalisation des carnets de détails et des DCE puis la production et l'installation des projets validés sur le site	2022

## Règlement de la prestation

Le règlement de la prestation interviendra au fur et à mesure du déploiement du projet, après validation de chaque étape par le comité technique.

# Déroulement de la consultation

---

## Compétences requises

Le prestataire devra justifier de **plusieurs années d'expérience**, et si possible, avoir déjà **travaillé sur des Grands Sites (ou des projets de nature et d'importance équivalente)**. La **connaissance du territoire** et de ses acteurs serait également un atout.

L'équipe retenue devra être **pluridisciplinaire** et dotée de **compétences en architecture, scénographie, création d'outils d'interprétation, muséographie, aménagement paysager, modèle économique touristique et ingénierie culturelle**.

L'équipe retenue devra avoir **l'expérience de la mise en œuvre d'aménagements de lieux d'accueil du public**. Elle devra pouvoir s'ouvrir à toutes les dimensions patrimoniales du site afin d'en appréhender correctement les valeurs. Elle devra montrer ses **capacités en communication** via l'approche des partenaires, l'animation de réunions ou le travail collaboratif. Une expérience en **design de service** serait appréciée.

Le titulaire est autorisé à s'adjoindre les compétences d'autres professionnels (en co-traitance ou en sous-traitance), mais il lui est demandé de fournir les coordonnées et références précises et de fournir une déclaration du candidat remplie par chaque membre de son équipe. Dans ce cadre, les prestataires devront veiller à travailler en cohérence et complémentarité, réaliser des documents communs et homogénéiser leur travail. Ils échangeront au sein du groupe projet mais également en parallèle des instances mises en place. La méthode de travail entre prestataires devra être abordée dans l'offre.

## Remise et présentation des offres

Eu égard au montant et à la nature de la consultation, le cahier des charges est envoyé aux bureaux d'études potentiels.

La réponse du (des) candidat(s) devra constituer une offre technico-financière et contenir :

- une lettre de candidature (DC1), une déclaration du candidat (DC2 et DC4)
- une attestation sur l'honneur assurant que le candidat n'entre dans aucun des cas d'exclusion de la procédure de passation des contrats de la commande publique
- un dossier de références du cabinet et une présentation de l'équipe prestataire mentionnant les compétences et les expériences de chaque intervenant, notamment sur des opérations similaires
- une note méthodologique de 20 pages maximum décrivant l'offre du candidat (voir le détail attendu ci-dessous)
- un budget détaillé par poste daté et signé (voir le détail attendu ci-dessous et le tableau joint)
- un RIB
- Une attestation d'assurance responsabilité civile (exigible du seul attributaire).

La **note méthodologique** devra comprendre :

- un descriptif des méthodes de travail, des moyens techniques, matériels, humains et financiers qui seront mobilisés pour mener à bien l'étude et répondre aux attentes mentionnées dans le présent cahier des charges.
- un calendrier de travail et un descriptif précis du temps passé pour chacune des étapes envisagées.

Le **budget détaillé** devra impérativement préciser le **coût par prestation de l'étude** :

- études des faisabilités technique et réglementaire de la maison de site
- proposition architecturale pour la maison de site,
- proposition relative à l'outil de médiation,
- proposition concernant l'aménagement de la parcelle incluant l'accès au site, l'aménagement paysager et l'intégration dans l'environnement
- proposition d'aménagement de chemin reliant la maison de site au bourg de Plurien
- étude des différentes possibilités de fonctionnement de la maison de site en termes d'accès au bâtiment et de modalités d'accueil
- évaluation du budget d'investissement pour la maison de site (maison, parcelle, chemin), de fonctionnement (accueil, animation selon différents scénarios) et d'entretien des locaux, de la parcelle et du chemin
- identification des financements mobilisables pour ce projet (maison, parcelle et chemin)

Il est attendu que le candidat complète le tableau joint à l'envoi en précisant à chaque fois le nombre de jours de travail et leur coût.

Il est également attendu que le candidat précise dans son budget le coût des réunions demandées dans le présent cahier des charges (réunion de démarrage, visite immersive, présentations au comité technique et au comité de pilotage,...) ainsi que le coût d'une ou plusieurs réunions supplémentaires (en présentiel, en distanciel) qui pourraient par exemple être nécessaires pour les points entre le prestataire et l'équipe projet.

Afin d'affiner la proposition, le prestataire est encouragé à contacter les services du Syndicat Mixte pour préciser les attentes si nécessaire.

**Le dossier de candidature complet est à transmettre en un exemplaire dématérialisé au Syndicat mixte « Grand Site Cap d'Erquy – Cap Fréhel » au plus tard pour le 21 mai 2021.**

Il sera à adresser à : [grandsite@caperquyfrehel.fr](mailto:grandsite@caperquyfrehel.fr) avec copie à [direction@caperquyfrehel.fr](mailto:direction@caperquyfrehel.fr)

## Critères de sélection des offres

Sous réserve que les candidatures soient conformes aux conditions de participation, le jugement des offres sera basé selon les critères et les pondérations suivantes :

- Qualité de l'offre (propositions techniques et méthodologiques, compétences du candidat et expériences, compréhension et respect du cahier des charges...) : 60%
- Coût de la prestation : 40%

Ainsi, le pouvoir adjudicateur retiendra l'offre la mieux-disante, dont la note de jugement sera la plus élevée, après application de la formule suivante :

Note de jugement de l'offre = (note qualité de l'offre \* 0.6) + (note coût de la prestation \* 0.4)

Le pouvoir adjudicateur, s'il le juge nécessaire, se réserve le droit d'auditionner les candidats dont les propositions auront été jugées les plus pertinentes en première analyse.

La sélection des offres se fera selon le calendrier suivant :

- Lancement de la consultation : 18 mars 2021
- Consultation, réponse au marché public : jusqu'au 21 mai 2021
- Analyse des offres et choix du prestataire : entre le 24/05 et le 18/06/2021
- Réunion de cadrage entre l'équipe projet et le prestataire : entre le 1<sup>er</sup> et le 9/07/2021

## Résiliation du marché

En complément des dispositions prévues au CCAG-Prestations intellectuelles (chapitre VII), le présent marché pourra être résilié dans le cas où :

- la collectivité serait contrainte de renoncer à l'opération ;
- la personne morale avec laquelle est conclu le marché avait à faire l'objet d'une dissolution, d'un redressement ou d'une liquidation judiciaire ;
- le titulaire du marché s'avérerait incapable d'exécuter les prestations correspondant aux exigences minimales ;
- le titulaire du marché confierait à des sous-traitants, non agréés par le maître d'ouvrage, l'exécution des missions qui lui incombent ;
- l'une des parties refuse d'exécuter les obligations auxquelles elle a souscrit ;
- l'analyse des indicateurs met en évidence des résultats médiocres.

La résiliation ne pourra être prononcée qu'après mise en demeure adressée à la partie défaillante.



## **Droit applicable**

La présente consultation et le contrat qui en découle sont soumis aux seules dispositions du Code de la commande publique et du CCAG-Prestations intellectuelles.

En cas de contentieux lié à la passation, l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, et seulement après l'échec d'une tentative de règlement amiable du conflit, c'est le Tribunal Administratif de Rennes – 3 Contour de la Motte – 35000 Rennes qui est territorialement compétent.

## **Contacts**

Site Internet : [www.grandsite-caperquyfrehel.com](http://www.grandsite-caperquyfrehel.com)

Personne en charge du suivi du projet - chargée de mission Grand site : Danielle Jégou – [grandsite@caperquyfrehel.fr](mailto:grandsite@caperquyfrehel.fr)

Directrice du syndicat mixte : Marie-Laure Cayatte – [direction@caperquyfrehel.fr](mailto:direction@caperquyfrehel.fr)

Responsable administrative du syndicat mixte : Diane Di Pasquale –Blanc, [comptabilite-rh@caperquyfrehel.fr](mailto:comptabilite-rh@caperquyfrehel.fr)

# Annexes

---

## Annexe 1 : La fréquentation et les pratiques touristiques sur le Grand Site

Plusieurs études de fréquentation, et la mise en place d'éco-compteurs aux points stratégiques, permettent aujourd'hui d'estimer à plus de 1.6 millions le nombre de visiteurs annuel (Cap Fréhel : un million ; Cap d'Erquy : 600 000).

Une part importante de ces visiteurs vient découvrir le territoire à la journée, durant leur séjour en Bretagne ou dans le département. Mais un grand nombre d'entre eux logent également sur le Grand Site, dont l'offre touristique est variée (données Côtes d'Armor Tourisme 2017) :

- 459 hébergements marchands (dont 11 hôtels; 1 résidence de tourisme ; 17 campings ; 380 meublés ; 2 gîtes d'enfants et de séjours ; 45 chambres chez l'habitant ; 2 centres d'accueils divers ; 1 village vacances)
- 18 aires de service camping-car
- 4 650 résidences secondaires
- 36 653 lits touristiques (soit 10.1 % de l'offre départementale): 13 402 en hébergements marchands (dont 76 % en campings) et 23 251 en résidences secondaires
- une pression touristique de 388 visiteurs / km<sup>2</sup> soit 467 % par rapport à la population résidente (7 846 pour 94 km<sup>2</sup> soit 83 habitants / km<sup>2</sup>)
- La durée moyenne de séjour sur le Grand Site est estimée à 5,5 jours, et la dépense par jour par personne à 35€

Même si la fréquentation touristique est plus importante en période estivale, le territoire s'avère visité toute l'année. La population locale profite également très régulièrement de ces sites emblématiques et très attractifs.

Certaines manifestations, d'ampleur nationale ou plus locale, participent à faire connaître le territoire : la route du rhum, la fête de la coquille Saint-Jacques, le trail « landes et bruyères »... Plusieurs structures publiques organisent également, pendant l'année scolaire et en période estivale, de multiples animations thématiques et/ou sportives (le Centre nautique d'Erquy, les PEP de Plévenon, le Syndicat mixte « Grand Site Cap d'Erquy Cap Fréhel »...).

Les communes du Grand Site disposent chacune d'un Office de tourisme, aujourd'hui regroupés au sein des périmètres communautaires.

Certaines activités économiques, hormis celles liées au tourisme, sont également caractéristiques du Grand Site et sont en lien avec l'aménagement du territoire :

- La pêche en mer professionnelle, notamment de la coquille Saint-Jacques dont les modalités sont caractéristiques du secteur et très respectueuses de la ressource (cf. Port et criée d'Erquy)
- La conchyliculture en Baie de la Fresnaye
- L'exploitation des carrières de grès (Fréhel et Erquy)
- L'agriculture diversifiée (cultures et élevages)

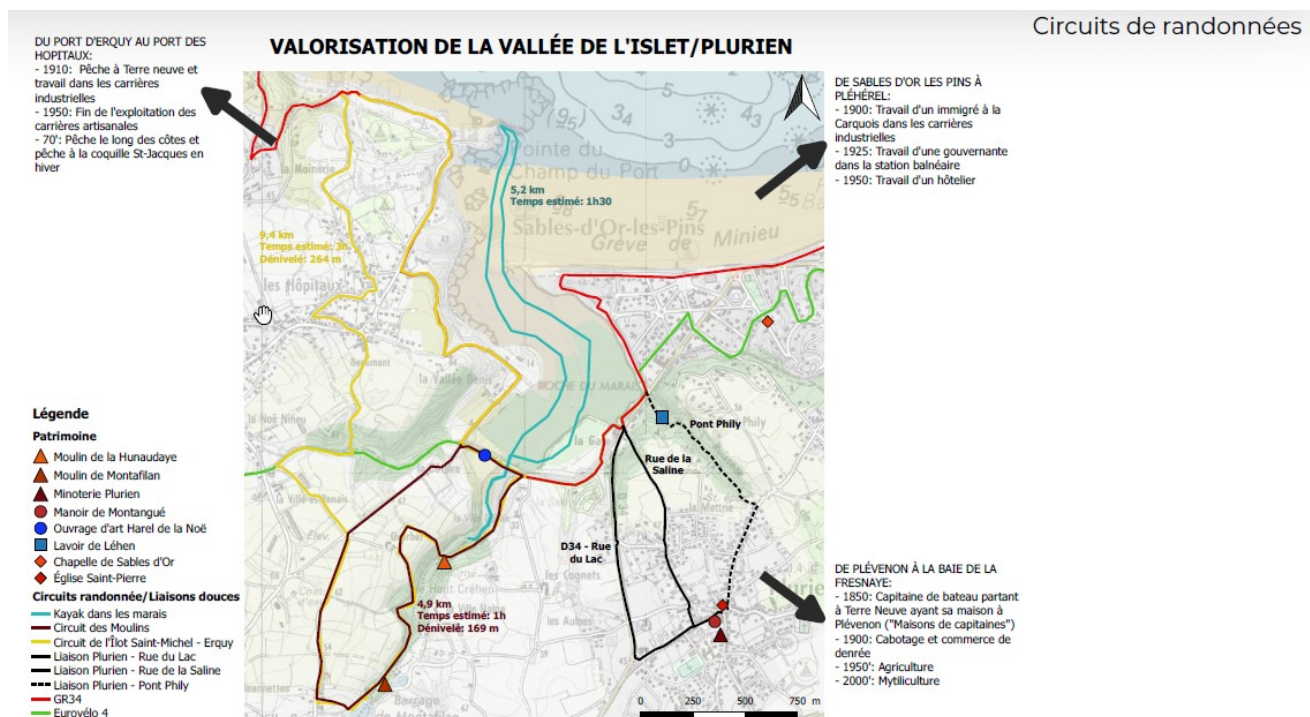
Enfin, du fait de cette activité touristique et des particularités géographiques du territoire, de nombreuses pratiques sont observées sur le Grand Site. De manière non exhaustive, et non quantifiée :

- La randonnée, pédestre, équestre, et cycliste
- La course nature
- Les sports nautiques et les sports de voile et de glisse sur les plages
- La pêche à pied ou en mer, sous toutes ces formes
- La chasse
- La gestion conservatoire des milieux et des espèces et la recherche scientifique
- La sensibilisation à l'environnement

La découverte du patrimoine bâti et historique (Fort La Latte, Phares, Eglises et Chapelles, ouvrages de la seconde guerre mondiale...) et économique (visites de la criée d'Erquy, des carrières de Fréhel...).

## Annexe 2 : Etude de préfiguration – propositions pour la commune de Plurien

© Source : OGS Cap d'Erquy – Cap Fréhel - L'accueil des visiteurs sur le Grand Site –  
Aménagement des maisons de site – Phase 1 – pré-programme  
La prod est dans le Pré, 2018



### L'estuaire des deux caps

#### Les thématiques :

L'estuaire & la constitution des paysages  
La poldérisation & la vie du Marais  
L'ouverture aux activités agricoles & au patrimoine

+ Muséo

#### Séquence 1 : « Je découvre »

La vigie & des animations spécifiques

#### Séquence 3 : « Je prolonge »

Les artisans et artistes repositionnés dans le centre bourg  
les « Gueules de Pays »

#### Chemin d'interprétation

Depuis le bourg de Plurien, trois chemins guident le visiteur vers la vigie du Marais selon des linéaires aménagés sur le principe du Land Art

#### Séquence 2 : « Je m'approprie »

Des circuits de visite « courts »  
Une offre découverte « tous » supports

Espace	Thématiques associées
<b>Point de vue sur la carrière depuis Sable d'Or.</b>	19ème siècle : les carrières Ouverture de carrières à Erquy et à Fréhel, pour l'exploitation industrielle du grès rose. Dès les années 1852, la notoriété des pavés d'Erquy est établie. Ici, on est d'ailleurs souvent à la fois carrier et marin, selon la période de l'année.
<b>Point d'accueil du public en projet dans la station</b>	20ème siècle : bouleversement agricole Les changements socio-économiques du 20ème siècle viennent modifier les pratiques de culture et d'élevage. C'est l'histoire du remembrement, du passage d'un système vivrier au système de marché.  20ème siècle : le tourisme Emergence de la villégiature et des stations balnéaires, renforcée par le développement du petit train des Côtes du Nord. Création de la station de Sable d'Or les pins, enrésinement de la côte.
	20-21ème siècle : conchyliculture Baignée par la Manche et l'Atlantique, fouettée par le vent iodé du large, la Bretagne-nord est un haut-lieu historique de l'ostréiculture et de la mytiliculture. Aujourd'hui, bouchots et parcs à huîtres se multiplient dans le paysage marin local, pendant que la coquille St Jacques acquière une véritable renommée.
<b>Le belvédère</b>	21ème siècle : quel avenir pour le marais ? Endiguement, montée du niveau de la mer, préservation des prés salés et de la dune.

Les thématiques :

**Thématique générale :** activités, art et savoir-faire

+ Muséo

> valorisation des commerces et artisans du bourg

> Un chemin parsemé de surprises (interventions artistiques, participatives, land-art), qui nous fait voyager dans le temps, du bourg de Plurien au marais et interroge le rapport entre le territoire et l'activité qu'il génère.

> Replacer sur sa "timeline" les épisodes/personnages rencontrés au fil de la visite (ceux qui animent le bourg aujourd'hui, ceux qui ont fait parler d'eux autrefois)

NB : notre approche rejoint celle développée dans le plan d'interprétation de A. Chevalier. Voir comment faire cohabiter/fusionner les deux projets.

« De la vallée de l'Islet à Plurien, ce sont les activités liées à l'agriculture et au tourisme que nous découvrons à travers l'histoire d'une autre famille. On débute avec un meunier à la fin du 18ème siècle, en 1780, utilisant le moulin à eau de la Hunaudaye, pour suivre l'évolution du métier sur plusieurs générations après en 1910 et 1950 avec respectivement l'installation d'une machine à vapeur sur le moulin puis la décentralisation à la minoterie de Plurien. C'est également dans les années 30 les voyages en petit train et donc le travail en gare, et en 1990 on suivra l'activité d'élevage. »

Espace	Thématiques associées
<b>Église de Plurien</b>	Moyen-Âge / Les Templiers À l'époque médiévale, la paroisse de Plurien était un lieu d'accueil des moines-soldats, un point de départ des pèlerinages et des croisades. Un lieu de « recrutement » également.
<b>Vestiges du moulin de La Hunaudaye</b>	Moyen-Âge > 20ème siècle / Le système agraire traditionnel La lande et les marais étaient désignés sous le nom de « communs » au Moyen-Âge. On y pratiquait le pacage des animaux, l'étrépage, la récolte de la bruyère et de l'ajonc. Périodiquement, quelques écobuages régénéraient la lande. Par ailleurs, le jonc, la marne et le goémon d'échouage permettaient d'amender les terres. C'est également le développement des moulins à eau et à vent, stimulé par le commerce du grain et le travail de la toile.
<b>La Maison du Capitaine</b>	16ème > 19ème siècle / Épopées du commerce et de la grande pêche Une trentaine de marins de Plurien embarquaient régulièrement pour la grande pêche, du Cap Horn à Terre-Neuve, et, dans une moindre mesure, pour la pêche côtière.
	19ème siècle / Cabotage et commerce de denrées Essor et déclin du cabotage avec le développement des voies ferrées et des bateaux à vapeur

Les thématiques :





