Cahier des clauses techniques et particulières

Étude préalable avant-travaux des bâtiments de la Réserve naturelle régionale de l'Ilon

Décembre 2025

Syndicat mixte de gestion du Parc naturel régional des Alpilles

2, Boulevard Marceau - 13210 SAINT-RÉMY-DE-PROVENCE

Réserve Naturelle Régionale
L'ILON

Parc naturel régional des Alpilles

SOMMAIRE

1. Objet de la mission 3
2. Contexte général 3
3. Périmètre général de l'étude 4
4. Décomposition des missions 5
4.1 Mission 1 – Diagnostic technique des bâtiments 5
4.2 Mission 2 – Analyse documentaire et réglementaire 5
4.3 Mission 3 – Analyse des usages et besoins potentiels 6
4.4 Mission 4 – Benchmark 6
4.5 Mission 5 – Élaboration de scénarios et analyse multicritère 7
4.6 Gouvernance 7
5. Contraintes réglementaires et environnementales 8
6. Cadre financier de l'étude 8
7. Planning prévisionnel 9
8. Modalités d'accès et de sécurité 9
9. Propriété intellectuelle 9
10. Documents et ressources annexes 9
Annexe 1 : Plans de situation du Mas de l'Ilon dans la Réserve naturelle régionale de l'Ilon 10
Annexe 2 : Plan de la façade sud du Mas de l'Ilon 11

1. Objet de la mission

La présente consultation a pour objet la réalisation d'une étude de faisabilité portant sur le devenir du Mas de l'Ilon (Commune d'Arles, Bouches-du-Rhône), situé au sein de la Réserve naturelle régionale de l'Ilon. L'étude devra explorer plusieurs options de réhabilitation ou reconversion, en intégrant les dimensions techniques, environnementales, réglementaires, économiques et territoriales.

Mas de l'Ilon coté sud-est - PNRA©

2. Contexte général

Situé en limite sud du Parc naturel régional des Alpilles, sur les communes d'Arles et de Paradou, le Domaine de l'Ilon constitue un ensemble de 176 hectares appartenant au Conservatoire du littoral et classé en Réserve Naturelle Régionale (RNR). Sa gestion est assurée depuis 2012 par le Parc naturel régional des Alpilles.

Au cœur du « Triangle d'Or de la Biodiversité », la RNR de l'Ilon se distingue par une mosaïque de paysages et d'habitats particulièrement riches et diversifiés. Cette complexité résulte de la transition marquée entre zones humides et steppes sèches, milieux forestiers et falaises, le tout dans un relief variant du niveau de la mer à un point culminant de 57 mètres d'altitude. Ripisylves, prairies humides, chênaies vertes relictuelles et anciens coussouls de Crau s'y côtoient ainsi, formant un ensemble écologique d'une très grande valeur patrimoniale.

La réserve comprend également un ensemble de bâtiments anciens datant de la fin du 17ème/début du 18ème siècle, regroupés sous l'appellation du Mas de l'Ilon, incluant des annexes ainsi qu'une bergerie, pour une surface totale d'environ 1 000 m^2. Dans le cadre de la présente étude, seuls le Mas de l'Ilon et ses annexes (soit une emprise au sol d'environ 524 m^2) sont concernés, la bergerie en ruine (qui apparaît encore sur le plan topographique) devant être entièrement démolie au premier trimestre 2026.

Le Mas de l'Ilon est composé de deux habitations et d'un ancien rendez-vous de chasse. La partie ouest demeure occupée par un manadier, dont l'activité d'élevage de taureaux espagnols est incompatible avec le développement d'un accueil du public sur le site. Cette occupation cessera en juillet 2026, ouvrant ainsi la voie à une recomposition complète des usages et de nouvelles perspectives de gestion. Une valorisation du site par l'accueil du public pourra alors être envisagée, en tenant compte du fort potentiel culturel et patrimonial du lieu.

Le reste des bâtiments demeurent aujourd'hui inoccupés et se dégradent progressivement.

Le site est soumis à de fortes contraintes environnementales et réglementaires liées à son classement en réserve naturelle. L'étude doit ainsi permettre d'identifier un usage compatible avec les enjeux de conservation, en cohérence avec :

- Le plan de gestion de la réserve naturelle,
- Les usages actuels et futurs du site,
- Les attentes du gestionnaire et des acteurs locaux.

Enfin, la volonté conjointe du Conservatoire du littoral, propriétaire du domaine, et du Parc naturel régional des Alpilles, gestionnaire, est de faire de la RNR de l'Ilon un véritable laboratoire à ciel ouvert pour l'accueil du public, la compréhension du territoire et l'éducation à la préservation de la biodiversité.

La définition de modalités d'accueil du public respectueuses du site, de son patrimoine culturel et agricole et de l'esprit des lieux constitue ainsi un objectif majeur du plan de gestion, qu'il conviendra également d'aborder au regard des coûts de fonctionnement induits.

3. Périmètre général de l'étude

Dans la perspective de valoriser prochainement ce patrimoine bâti dans une démarche globale d'organisation de l'accueil du public sur le site, la mission qui est confiée au prestataire est la réalisation d'une **étude prospective sur les conditions de réhabilitation et les possibilités d'utilisation de ce corps de bâtiment et de son environnement extérieur proche** (ancien jardin potager, cours des bâtiments, zone renaturée de l'ancienne bergerie qui sera démolie, etc.). Le Mas a en effet probablement vocation à constituer le futur point d'ancrage de la gestion et de l'accueil du public sur la Réserve naturelle, sans pour autant à ce stade limiter la réflexion sur sa vocation à l'unique volet « accueil du public ».

L'objectif de l'étude étant l'accompagnement du maître d'ouvrage et du propriétaire dans la définition d'un lieu exemplaire et innovant, vitrine du territoire des Alpilles et plus particulièrement des anciens marais des Baux, elle portera notamment sur :

- Un pré-diagnostic de l'état technique réel du bâtiment et un chiffrage des travaux prioritaires ;
- Les possibilités d'usage dans le respect des réglementations intégrant différentes dimensions : accueil du public pour la sensibilisation à l'environnement, location de salles, accueil d'artistes ou d'acteurs économiques, etc.
- La valeur patrimoniale éventuelle du bâti ;

- Les contraintes liées à son environnement naturel ;
- Un benchmark des projets existants d'accueil du public autour du site pouvant être complémentaires ou au contraire concurrentiels ;
- L'analyse de références comparables,
- La proposition de scénarios de valorisation du site argumentés et hiérarchisés tenant compte de ces différents paramètres et intégrant des éléments sur leurs modèles économiques.

L'exemplarité et l'innovation seront au cœur même de ce projet (respect de l'architecture, de la qualité paysagère et de la biodiversité, choix des matériaux cohérent et local, maitrise de l'énergie, gestion de l'eau, sobriété des solutions et des techniques, etc.).

4. Décomposition des missions

4.1 Mission 1 – Diagnostic technique des bâtiments

Il s'agira de compléter le diagnostic des bâtiments, en se basant et en complétant les données déjà disponibles (cf. documents ressources). L'objectif est de disposer d'éléments fiables sur lesquels appuyer la réflexion de valorisation des bâtiments, pour tirer le meilleur parti de ses potentialités tout en ayant identifié ses points faibles et contraintes.

Le prestataire réalisera un **pré-diagnostic technique** en s'appuyant sur les études déjà réalisées:

- Structure et stabilité,
- Enveloppe (clos-couvert),
- Réseaux (eau, assainissement, électricité),
- Ventilation, isolation, performance énergétique,
- Contraintes d'accès et logistique,
- État sanitaire, risques, conformité.

Une visite technique obligatoire est prévue avec le gestionnaire de la réserve.

Livrable : Les éléments seront compilés dans une **note de diagnostic illustrée** récapitulant les éléments notables du bâtiment, son état (incluant les équipements intérieurs, les flux et réseaux, et les éventuelles mises aux normes nécessaires), et les éventuelles investigations et travaux complémentaires à réaliser.

4.2 Mission 2 – Analyse documentaire et réglementaire

Le prestataire procédera à :

- La collecte et l'analyse des documents disponibles (plans, diagnostics, archives, études naturalistes, plan de gestion, documents d'urbanisme, etc.) ;

- L'identification des **contraintes réglementaires** applicables en intégrant les délais et les procédures à engager pour la réalisation du projet :
    - Protection environnementale (réserve naturelle, espèces protégées, habitats sensibles) ;
    - Urbanisme (zonages, servitudes, risques) ;
    - Sécurité incendie, accessibilité, normes ERP (si usage d'accueil envisagé) ;
- La réalisation d'une **synthèse des contraintes et opportunités**.

Livrable : note d'analyse réglementaire et documentaire.

4.3 Mission 3 – Analyse des usages et besoins potentiels

Sur la base des propositions issues du plan de gestion de la Réserve et en concertation avec les acteurs locaux, le prestataire établira une liste de potentielles futures utilisations pédagogiques, écotouristiques, scientifiques, agricoles, économiques, administratives des bâtiments (ainsi que d'autres éventuelles utilisations possibles qui émergeraient durant l'étude).

Il est attendu du prestataire :

- D'inventorier, dans un périmètre de +/- 50 km des projets pouvant être considérés comme similaires en mettant l'accent sur les doublons et/ou complémentarités possibles ;
- De prendre en compte les besoins actuels et futurs de la réserve (locaux techniques, observation, hébergement scientifique, accueil…) ;
- D'associer les acteurs locaux à la réflexion sous forme d'ateliers de créativité pour faire émerger des idées originales et innovantes.

Il est attendu une proposition originale du prestataire pour associer et faciliter l'expression des différents acteurs dont la liste sera établie en lien avec le maitre d'ouvrage et le propriétaire du site.

Livrable : un tableau comparé des différentes pistes de valorisation (descriptif et analytique).

4.4 Mission 4 – Benchmark

En fonction des propositions qui émergeront de la phase précédente, le prestataire proposera un benchmark de projets similaires, comparables par le contexte environnemental, la présence d'un bâtiment isolé à réhabiliter, le choix d'une valorisation pédagogique, scientifique, écotouristique, etc.

Ce benchmark mettra en avant pour chaque projet :

- Une rapide description du projet, des acteurs et du mode de gestion ;
- Le modèle économique retenu ;

- Les enseignements transférables.

Livrable : Tableau analytique des projets

4.5 Mission 5 – Élaboration de scénarios et analyse multicritère

Sur la base des propositions, le prestataire proposera 3 à 4 scénarios structurés et pour chaque scénario établira une grille multicritère permettant de noter la pertinence (avantages et inconvénients) de chaque proposition au regard des éléments suivants :

- De la faisabilité technique et réglementaire ;
- La cohérence avec les enjeux de la réserve et la valeur ajoutée pour la structure gestionnaire ;
- La pertinence territoriale ;
- Les impacts environnementaux ;
- Les estimations de coûts (de réalisation et de fonctionnement) ;
- Les conditions de faisabilité.

Une **recommandation argumentée** du scénario optimal (ou de plusieurs variantes) devra être fournie et sur la base du scénario retenu en COPIL, il sera proposé par le prestataire une première feuille de route opérationnelle pour sa mise en œuvre.

Livrables :

- Tableau d'analyse des différents scénarios
- Feuille de route « préprogrammation » comprenant un planning de réalisation mettant en lumière les grandes étapes clés ainsi qu'un chiffrage prévisionnel pour les actions prioritaires.

4.6 Gouvernance

Un comité de pilotage spécifique, rassemblant le propriétaire du site (Conservatoire du littoral), l'autorité compétente du site (Région SUD), les communes associées, les partenaires techniques, financiers et administratifs de l'opération et les chargés de missions du PNR des Alpilles concernés. Ce dernier pourra associer à ce comité de pilotage toute personne pouvant être impliquée de près ou de loin au projet.

Le prestataire ne sera pas responsable de l'animation ni de la gestion de la réunion. En revanche, il devra préparer et présenter l'ensemble des documents de manière claire et synthétique aux membres du comité de pilotage. Pour assurer une concertation efficace avec l'ensemble des parties prenantes, le prestataire retenu devra fournir au Parc naturel régional des Alpilles l'ensemble des documents et supports de présentation au moins une semaine avant la date de la réunion.

Ainsi, le prestataire assurera :

- Une réunion de lancement,
- Les réunions de concertation/ateliers ;
- Une réunion intermédiaire,
- Une réunion de restitution finale.

Les supports de présentation ainsi que les comptes-rendus de chaque réunion seront fournis au maitre d'œuvre qui se chargera de les transmettre aux participants après vérification et validation.

Livrables finaux :

- **Rapport complet** consolidant l'ensemble des missions,
- **Résumé sous forme de diaporama** (5 à 10 pages),
- Tous les **documents annexes** (plans, tableaux, fichiers sources).

Le prestataire devra fournir l'ensemble des documents graphiques et écrits nécessaires à la bonne compréhension et la bonne exécution des missions qui lui sont confiées, au format papier et aux formats numériques : pdf et word, excel ou dwg.

5. Contraintes réglementaires et environnementales

La Réserve est un espace sous protection forte, régie par une réglementation. Son article 3.7 rappelle que, conformément à toutes les Réserves, tout travaux sont interdits en Réserve naturelle régionale excepté dérogation. La règlementation en fixe une pour les travaux sur les bâtiments pour permettre l'entretien et pour les travaux prévus au plan de gestion. Ainsi, le projet doit être conforme au **plan de gestion de la Réserve**, qui définit les grandes lignes d'aménagement et de préservation pour l'ensemble du site. Ce document est essentiel car il fixe des objectifs de conservation et d'aménagement, et peut interdire certaines activités si elles sont jugées nuisibles aux milieux et aux espèces. L'étude de faisabilité de l'aménagement et de l'occupation des bâtiments en accord avec le projet de développement de la Réserve et sa gestion entre dans le cadre de l'objectif opérationnel 005.1, nommé « Réfléchir à une restructuration de l'occupation de la Réserve en adéquation avec son projet de développement intégrateur ».

Le projet se situe également au sein de **deux sites Natura 2000** : la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Marais de la vallée des Baux et marais d'Arles » (FR9301596), et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Crau » (FR9310064). Ces deux sites font l'objet d'une gestion concertée dans le cadre du réseau Natura 2000. Le site FR9301596 est animé par le Parc naturel régional de Camargue, tandis que le site FR9310064 est animé par le SYMCRAU.

6. Cadre financier de l'étude

Le budget alloué à la réalisation de la présente étude de faisabilité est fixé à **29 300€ HT**. Ce montant constitue l'enveloppe maximale disponible pour l'ensemble des prestations décrites dans le CCTP, incluant les visites de terrain, les analyses, la production des livrables, la participation aux réunions et toutes dépenses nécessaires à la bonne exécution de la mission. Le candidat devra présenter une offre financière cohérente avec cette enveloppe et s'assurer que les

moyens humains et techniques mobilisés permettent de respecter le niveau d'exigence attendu dans le cadre de cette étude.

7. Planning prévisionnel

La durée estimée de l'étude est de 7 mois entre février et septembre 2026. La date limite est quant à elle fixée au 15 septembre 2026, ce délai à tenir étant impératif.

8. Modalités d'accès et de sécurité

Les visites sur site devront faire l'objet d'un accord par le gestionnaire et le locataire encore présent dans l'aile ouest du Mas de l'Ilon.

9. Propriété intellectuelle

L'ensemble des livrables est cédé au maître d'ouvrage dans le cadre de la mission. Aucune diffusion externe n'est possible sans accord préalable.

10. Documents et ressources annexes

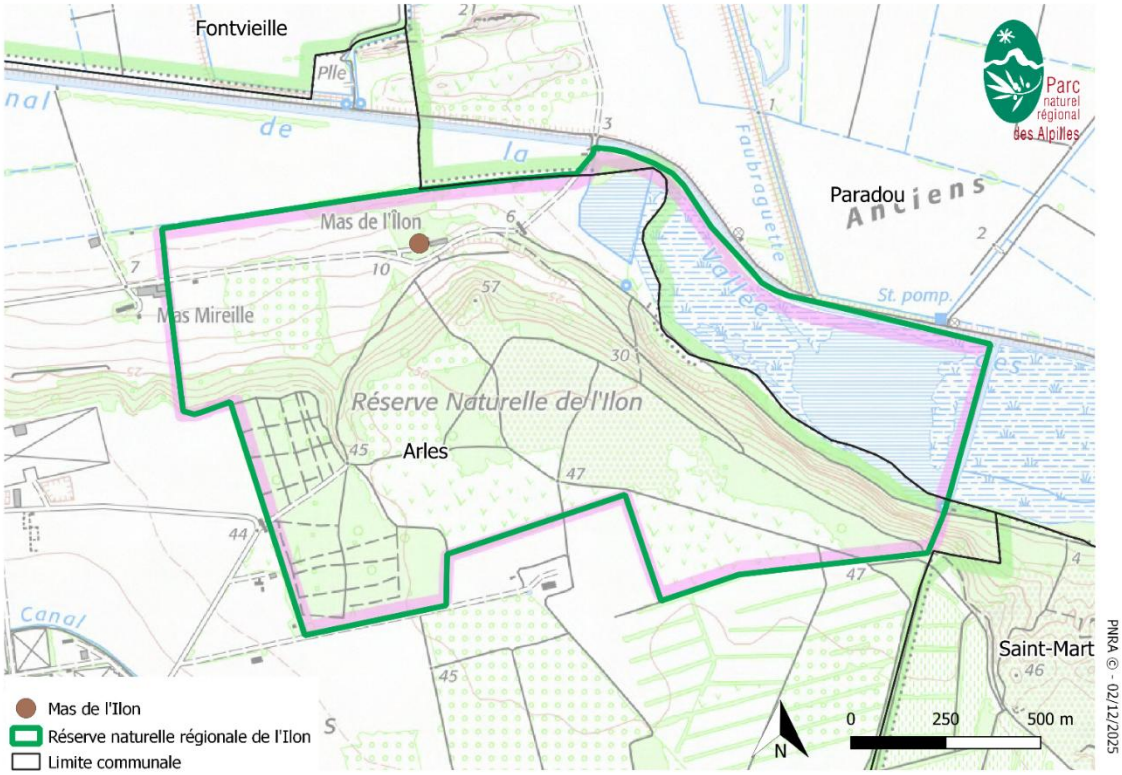
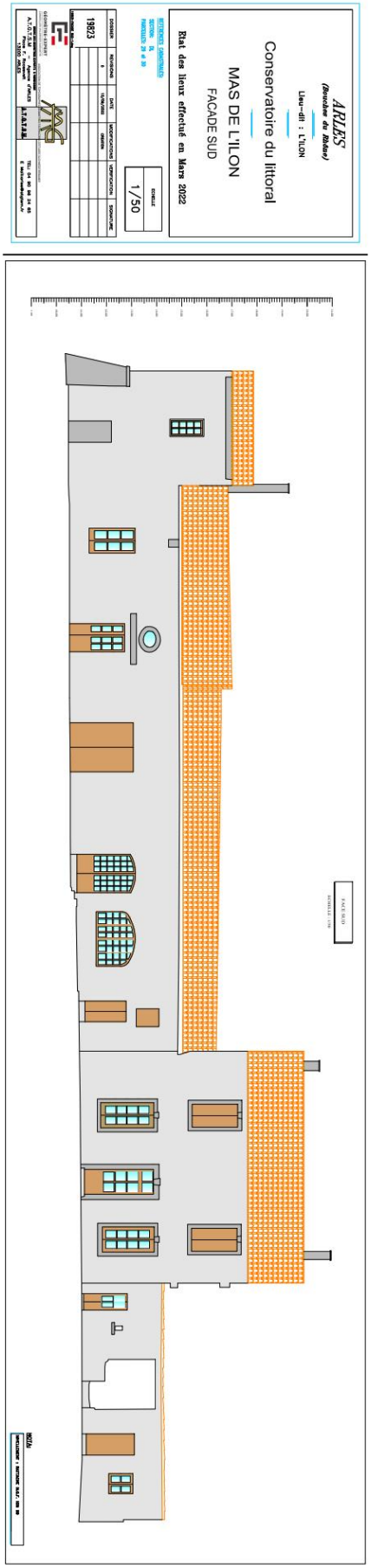
Le lien one drive suivant permet d'accéder aux ressources mentionnées : DOCS RESSOURCES

- Plan de gestion 2019-2026 de la Réserve naturelle régionale de l'Ilon
- Plaquette de présentation de la Réserve naturelle régionale de l'Ilon
- Carnet de découverte « Terre sauvage » - la RNR de l'Ilon
- Plan topographique, relevé des façades et plans intérieurs du Mas et des annexes, éléments de diagnostics préalables :
    - Valeur patrimoniale et caractère architectural du Mas,
    - Constat visuel et identification des pathologies sur les façades extérieures,
    - Étude structurelle/géotechnique (mission G5) pour le Mas coté ouest (habitation actuelle du Manadier : il s'agit de la partie du Mas avec de gros désordres apparents, pas de désordre identifié par ailleurs), avec premières préconisations de travaux.

L'ensemble de ces documents sont la propriété du gestionnaire du site et du propriétaire. Ils ne peuvent faire l'objet d'une diffusion et d'une utilisation autre que dans le cadre de cette étude.

Annexe 1 : Plans de situation du Mas de l'Ilon dans la Réserve naturelle régionale de l'Ilon

(https://maps.app.goo.gl/xTipWU6s8cXT4zXp8)



Annexe 2 : Plan de la façade sud du Mas de l'Ilon