
Mission de maîtrise d'œuvre

Pour la restauration et la valorisation du site du Château de la Moutte - Domaine Emile Ollivier

Site du Château de la Moutte N°83-454
Commune de Saint-Tropez (83990) | Département du VAR

Marché de prestations intellectuelles
Accord cadre à marchés subséquents

Programme

Maître d'ouvrage

Conservatoire du littoral - Délégation Provence-Alpes-Côte-d'Azur
La Bastide, 3 rue Marcel Arnaud
130906 Aix en Provence



SOMMAIRE

1. INDICATIONS GENERALES	1
2. PRESENTATION DU CHATEAU ET DE SON DOMAINE	1
2.1. Situation géographique	1
2.2. Historique	3
2.3. Description	4
2.3.1. Le château	5
2.3.2. La Toscane	6
2.3.3. La maison du gardien	6
2.3.4. La noria “vieux puits”	7
2.3.5. Le Parc	7
2.4. Protection du site et état des lieux réglementaire	8
2.4.1. Nature et paysages	8
2.4.2. Le SCOT du Golfe de Saint- Tropez	8
2.4.3. Le PLU de Saint-Tropez	9
2.4.4. La Loi Littoral	9
2.4.5. Le Plan de Prévention des Risques	10
2.4.6. Forêt et espaces boisés	10
2.4.7. Protection au titre des paysages (loi 1930) – Site inscrit	10
2.4.8. Patrimoine bâti protégé- Inscription au titre des monuments historiques	11
2.4.9. Accueil du public, sécurité et accessibilité	11
2.4.10. Propriété et modalités de gestion	11
2.5. Synthèse des études pré opérationnelles et des travaux réalisés	12
2.6. Le site aujourd’hui	13
3. PROGRAMME DE MAITRISE D’ŒUVRE	14
3.1. Périmètre d’intervention du projet	14
3.2. Objectifs et ambitions du projet	15
3.2.1. Ambition patrimoniale et mémorielle	15
3.2.2. Ambition culturelle et artistique	15
3.2.3. Ambition d’accueil et d’inclusion	16
3.2.4. Ambition environnementale et paysagère	16
3.2.5. Ambition économique et de pérennité	16
3.2.6. Ambition territoriale et de rayonnement	17
3.3. Programme détaillé	17
3.3.1. Le Château	17
3.3.2. La galerie	17
3.3.3. La Toscane	18
3.3.4. La maison du gardien	18
3.3.5. La Noria	18
3.3.6. Le Parc	19

4. CONSISTANCE DES OPERATIONS	20
4.1. Objet de la mission de maitrise d'œuvre	20
4.2. Détail des prestations attendues	21
4.2.1. Phase diagnostic	21
4.2.2. Phase AVP (socle tout site)	23
4.2.3. Phase PRO	25
4.2.4. Phase ACT	27
4.2.5. Phase VISA	27
4.2.6. Phase DET	27
4.2.7. Phase AOR	28
4.3. Autorisations administratives	28
4.4. Gouvernance de la mission	29
5. FORME ET DUREE DU MARCHE	30
5.1. Accord Cadre à Marchés Subséquents	30
5.2. Estimation des travaux	30
5.3. Composition de l'équipe de maîtrise d'œuvre	30
5.4. Planning prévisionnel et phasage	31
5.5. Documents fournis par le maître d'ouvrage et par le titulaire	31
5.5.1. Le Conservatoire du littoral	32
5.5.2. Le prestataire	32

LISTE DES FIGURES

LISTE DES TABLEAUX

TABLE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plans des bâtiments

Annexe 2 : Scénario fonctionnel du projet

1. INDICATIONS GENERALES

C'est en 1975, en réaction à la fièvre immobilière qui dénature les rivages de la Côte d'Azur, qu'est créé le Conservatoire du littoral. Cet établissement public a pour mission de mener une politique foncière visant la protection définitive des espaces naturels littoraux dans toute leur richesse et leur diversité. Après leur restauration écologique et paysagère, les sites sont ouverts au public pour des activités compatibles avec leur protection. Ces espaces de respiration au profit de la qualité de vie des populations locales et de l'attrait touristique des zones côtières contribuent à l'aménagement durable et à l'équilibre des territoires. Un étroit partenariat lie le Conservatoire du littoral aux collectivités locales et autres acteurs locaux qui assurent au quotidien la surveillance, l'entretien, la mise en valeur des sites et leur ouverture au public.

À ce jour, environ 45 000 ha sont protégés par le Conservatoire en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Sur le littoral du Var, particulièrement diversifié et attractif mais soumis à une fréquentation touristique et à une pression urbaine très importantes, le Conservatoire du littoral protège près de 6 400 ha, répartis sur 37 sites, dont le domaine du château de la Moutte.

2. PRESENTATION DU CHATEAU ET DE SON DOMAINE

2.1. Situation géographique

Le domaine de la Moutte est situé en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, dans le département du Var (83) sur la commune de Saint-Tropez à l'est de la presqu'île. Il s'étend entre la route des Salins à l'ouest et le rivage méditerranéen à l'est et constitue un ensemble patrimonial, paysager et environnemental remarquable.

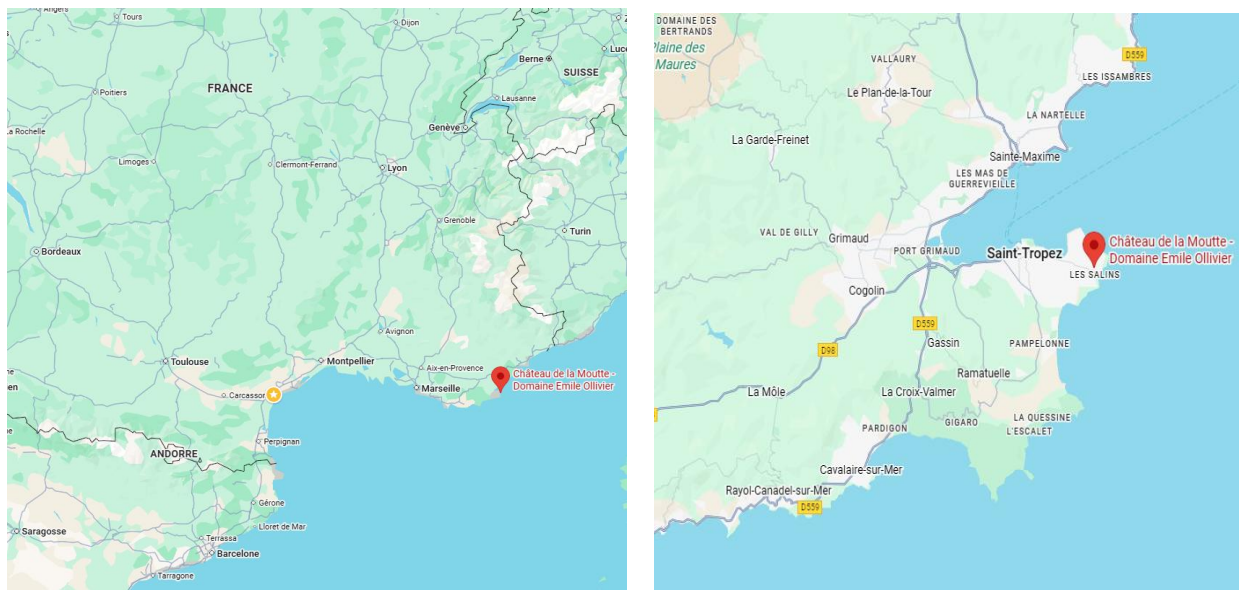


Figure 1 Localisation du domaine (google-maps)

Il se situe :

- Dans le périmètre du site classé de la presqu'île de Saint-Tropez, reconnaissant la valeur paysagère et patrimoniale exceptionnelle du secteur,
- Dans le périmètre du site inscrit du littoral varois, renforçant la protection des paysages littoraux,
- Au sein d'espaces protégés au titre du PLU de Saint-Tropez, dont plusieurs Espaces Boisés Classés (EBC),
- En zone naturelle (zone N) du PLU,
- En secteur soumis aux dispositions de la Loi Littoral.

Propriétaire de l'édifice

Conservatoire du littoral

Corderie Royale - BP 10137 – 17306 ROCHEFORT Cedex

Tél : 05 46 84 72 50 – Fax : 05 46 84 72 79

Références cadastrales :

Parcelles cadastrées AY0030 et AY0031



Figure 2 A l'échelle de la Presqu'île de Saint-Tropez (géoportail-urbanisme)

Son périmètre de près de 4 ha intègre à la fois le château et ses dépendances, les jardins historiques et les espaces boisés classés. Il jouxte un autre site du Conservatoire du littoral, le salin de Saint-Tropez et une zone d'Obligation Réelle Environnementale (ORE) correspond à un terrain sur lequel le propriétaire a choisi d'inscrire, dans la durée, des engagements de protection de l'environnement (préserver un habitat naturel, maintenir une prairie, protéger des arbres, ne pas construire, gérer de manière extensive, etc.).

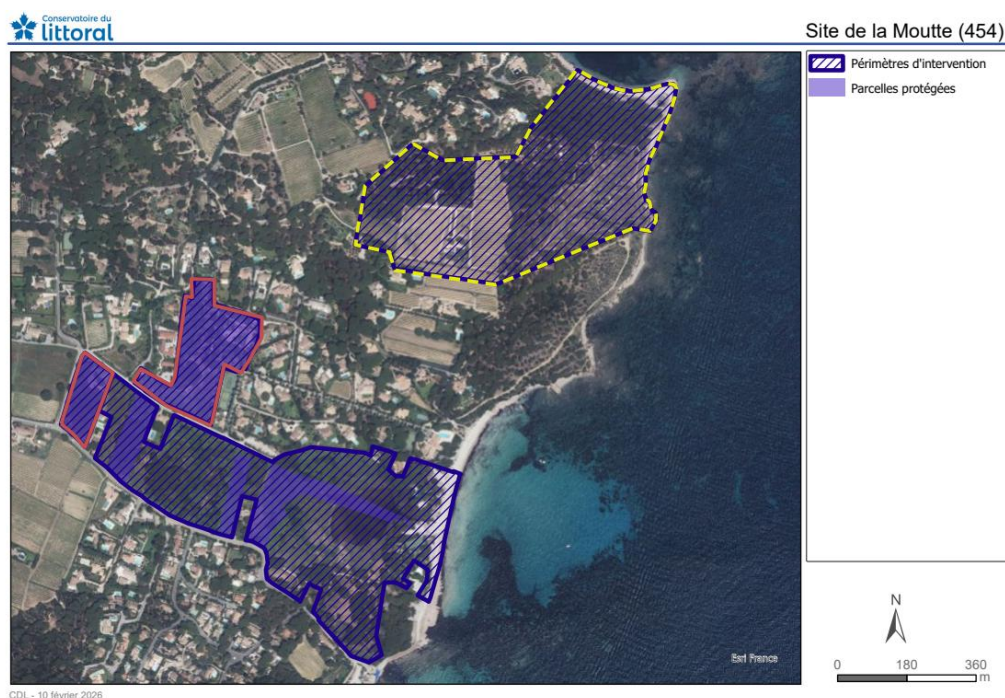


Figure 3 Situation du site, en rouge le périmètre du domaine de la Moutte et en jaune l'Obligation Réelle Environnementale (ORE)

2.2. Historique

Le château de la Moutte, également appelé domaine Emile-Ollivier, est l'un des joyaux patrimoniaux de Saint-Tropez. Édifié en 1856 par le comte Alban Martin de Roquebrune, il est acquis en 1860 par Émile Ollivier, homme politique, académicien et dernier chef du gouvernement de Napoléon III, et son épouse Blandine Liszt, fille du compositeur Franz Liszt. Tous deux transforment alors la demeure en une résidence d'inspiration toscane, reflet du goût du XIX^e siècle pour les architectures italiennes et méditerranéennes.

L'édifice présente une composition sobre mais élégante : un corps central rectangulaire encadré de pavillons, des toitures à faible pente couvertes de tuiles canal, des percements réguliers et des terrasses orientées vers la mer. L'intérieur, marqué par un escalier monumental, de grandes pièces de réception et une bibliothèque de plus de 4 500 volumes, conserve encore certains décors d'époque. Le parc, conçu par Démosthène Ollivier, père d'Émile, accueillait à l'origine une cinquantaine d'hectares plantés de palmiers, vigne, eucalyptus et essences exotiques, structurant un paysage méditerranéen remarquable.

Au fil du temps, le domaine s'est enrichi de bâtiments complémentaires, dont « La Toscane » (1882-1883) et la maison du garde, ainsi que d'aménagements fonctionnels comme la noria, puits traditionnel assurant l'irrigation. Le château est resté dans la descendance d'Émile Ollivier jusqu'à sa petite-fille, Anne Troisier de Diaz, qui lança en 1975 le festival des Nuits du Château de la Moutte et fit du site un haut lieu culturel. En 1998, elle en fit don au Conservatoire du Littoral, en posant trois conditions majeures : la préservation de la mémoire de son grand-père, le maintien d'une activité musicale et la protection du littoral.

Aujourd'hui, bien que le domaine ne couvre plus qu'environ quatre hectares, il conserve tout son caractère architectural et paysager. Inscrit partiellement au titre des Monuments historiques en 1990, il est géré par la Ville de Saint-Tropez pour le Conservatoire du Littoral. C'est sa contiguïté avec l'espace naturel remarquable des salins de Saint-Tropez, d'une qualité biologique et paysagère exceptionnelle, qui a poussé le Conservatoire à accepter cette donation placée au milieu de l'urbanisation mais constituant un lieu d'exception chargé d'histoire offrant le calme et la sérénité.

2.3. Description

Le domaine de la Moutte se décompose en plusieurs espaces qui sont les suivants, les plans des bâtiments sont présentés en annexe 1 :

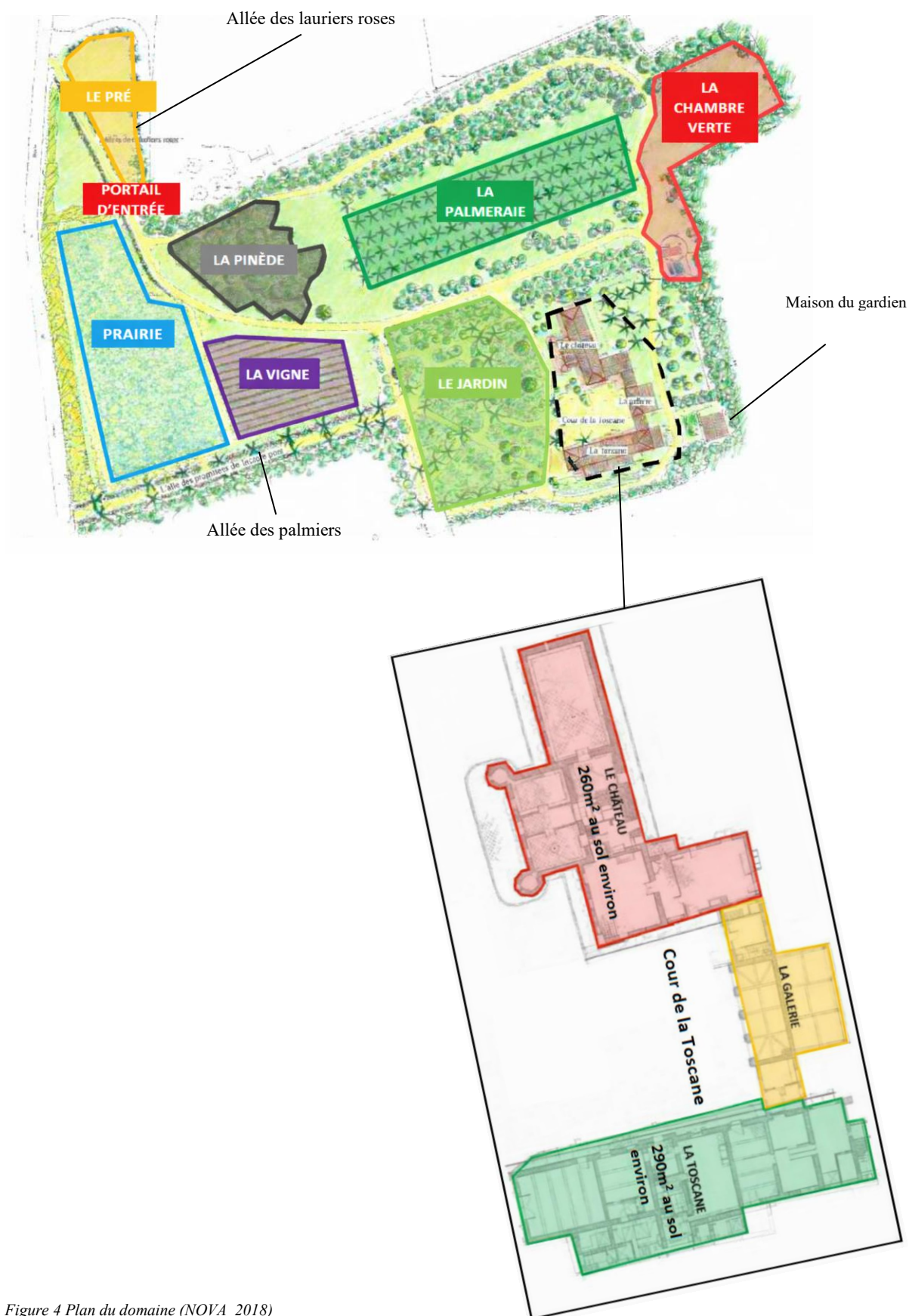


Figure 4 Plan du domaine (NOVA_2018)

2.3.1. Le château

Le château, édifié vers 1850 et flanqué de deux tours rondes, est une maison bourgeoise typique du XIX^e siècle. D'une surface totale d'environ 400 m², il comprend au rez-de-chaussée un hall d'entrée distribuant plusieurs pièces de réception : un salon, un bureau, une salle à manger avec cheminée prussienne, ainsi qu'une petite cuisine, une bibliothèque et une grande cuisine ancienne. On y trouve également un petit salon dit « des portraits » et une chambre avec salle d'eau dans un état médiocre. À l'étage, un couloir dessert plusieurs chambres ornées de cheminées en marbre, avec rangements et débarras dans les tours, ainsi qu'une salle de bains et un W.-C. L'ensemble présente des sols variés (tomettes, pierre, marbre) et conserve des éléments décoratifs (moultures, cheminées, plafonds peints), mais son état général reste passable, marqué par des traces d'humidité et nécessitant une restauration soignée.

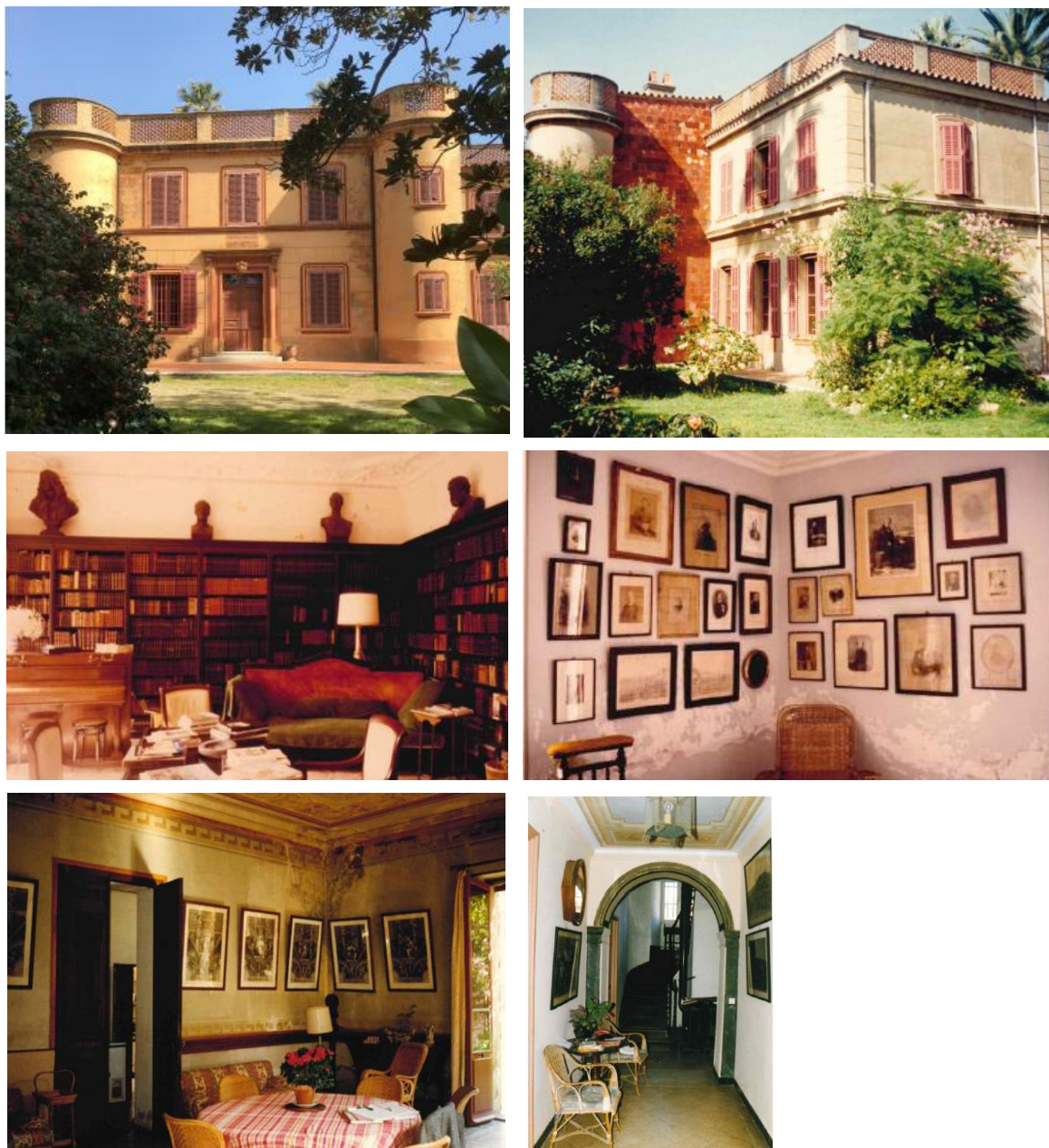


Figure 5 Extérieur et intérieur du château (bibliothèque, salle à manger, galerie et vestibule)

2.3.2. La Toscane

La Toscane est une élégante villa d'inspiration italienne du XIX^e siècle, reconnaissable à son toit à deux pentes et à son allure sobre mais raffinée. Développée sur deux niveaux pour une surface d'environ 375 m², elle associe des espaces de service traditionnels (atelier, caves, anciennes cuisines, annexes) et des pièces d'habitation aux volumes variés, reliées par un couloir transversal à l'étage. On y retrouve de nombreuses traces de son histoire : sols en tomettes, cheminées en marbre ou prussiennes, plafonds en stuc, éléments décoratifs discrets mais évocateurs. Malgré un état général aujourd'hui passable à médiocre et l'absence de chauffage, l'édifice conserve une authenticité qui illustre l'art de vivre méditerranéen du XIX^e siècle, et offre un potentiel remarquable pour accueillir de nouvelles fonctions culturelles et résidentielles.



Figure 6 Façade avant et après les travaux de restauration

2.3.3. La maison du gardien

La maison de gardien située à l'arrière de la Toscane, est une construction modeste d'un étage, développant environ 120 m². Le rez-de-chaussée abrite un garage et une chambre, tandis que l'étage, accessible par un escalier extérieur avec balcon, accueille un séjour avec cuisine, deux chambres et une salle d'eau. Les sols sont en carreaux de terre cuite et l'ensemble est aujourd'hui dans un bon état.

Longtemps occupée par des proches d'Anne Troisier, donatrice du château, la maison a ensuite été confiée à un agent communal responsable du site. Discrète et fonctionnelle, cette maison accompagne l'histoire de la gestion du domaine et illustre la continuité entre patrimoine bâti, usage résidentiel et surveillance du site.



Figure 7 Photographie de la maison du gardien

2.3.4. La noria “vieux puits”

Le vieux puits, situé en retrait du château au nord du site constitue un témoin précieux des anciens systèmes d’approvisionnement en eau du domaine. Il est associé à un petit bâtiment abritant également des bassins. Selon l’étude conduite en 1998, le site était autrefois alimenté par une noria, qui permettait l’irrigation des jardins et l’usage domestique de l’eau. L’urbanisation des arrières du domaine a entraîné le tarissement du réseau historique, remplacé en 1997 par un forage raccordé au puits et au réseau municipal, avec un débit évalué à 4 m³/h. Aujourd’hui, ce vestige hydraulique illustre à la fois la dimension patrimoniale et technique du domaine et son lien ancien avec la gestion de l’eau, entre usages agricoles, domestiques et paysagers.



Figure 8 Photographie de la Noria

2.3.5. Le Parc

Le Parc mêlant essences locales et exotiques implantées par Emile et Démosthène Ollivier, se divise en différentes entités (le jardin, la pinède, la palmeraie, les vignes, le pré, etc.). Ces dernières sont représentées ci-dessous : certains aménagements du passé ont toutefois disparu, notamment certains arbres fruitiers, le potager (initialement situé au niveau de « la chambre verte »), les palmiers attaqués par le charançon rouge et le papillon d’argentine. Les pins parasols quant à eux sont actuellement touchés par la cochenille tortue. Le sol du Parc bénéficie d’une inscription au titre des monuments historiques. En 1986, dans le cadre de l’inscription du domaine, les monuments historiques participèrent à la plantation de 14 palmiers Phoenix dans la palmeraie. Le site est par ailleurs en espace boisé classé (EBC) au titre du Code de l’urbanisme. Aussi son aménagement est soumis à ces servitudes d’utilité publique et règles.



Figure 9 Schéma du parc

2.4. Protection du site et état des lieux réglementaire

Le domaine du château de la Moutte et de son parc est soumis à un cadre réglementaire spécifique lié à son statut patrimonial, environnemental et à son implantation littorale.

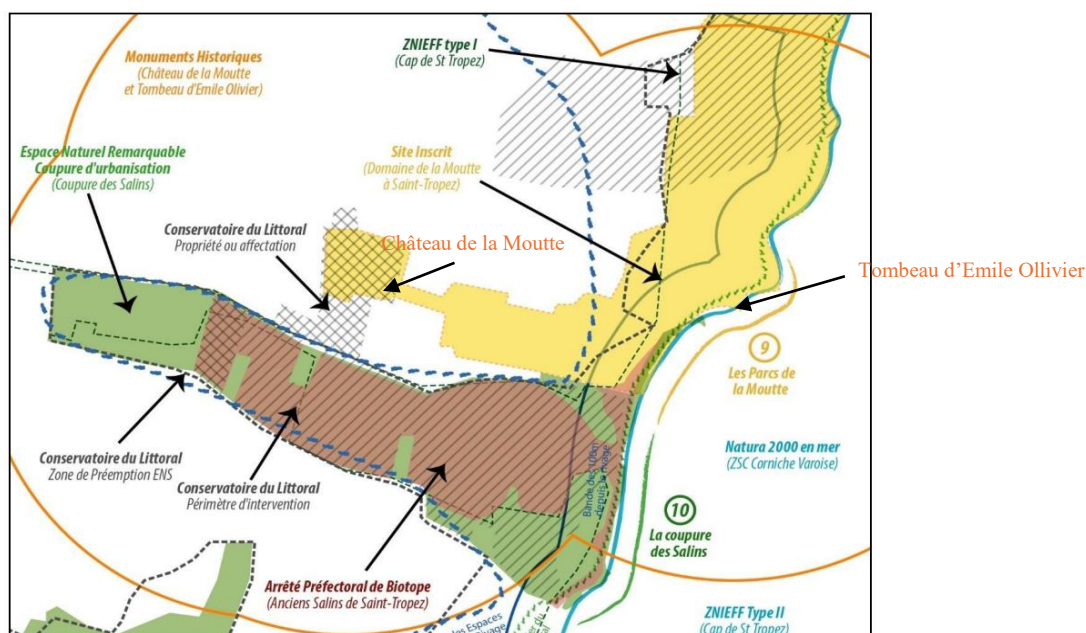


Figure 10 Contexte législatifs et protections réglementaires (d'après le rapport de présentation 2025 du PLU de Saint-Tropez (geoportal-urbanisme). L'ensemble du territoire communal est situé dans le périmètre du site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez.

2.4.1. Nature et paysages

Le Domaine du Château de la Moutte est situé sur la commune de Saint-Tropez, en bordure littorale de la presqu'île. Le site s'inscrit dans un environnement naturel et paysager de grande qualité, caractéristique du littoral méditerranéen varois, associant espaces boisés, jardins historiques et ouvertures paysagères vers le golfe de Saint-Tropez.

Le domaine ne se situe pas au sein d'un site Natura 2000 ni d'une réserve naturelle, mais il est concerné par plusieurs dispositifs de protection et de reconnaissance au titre des paysages littoraux et du patrimoine, traduisant la sensibilité du site et la nécessité d'une gestion attentive des interventions.

Le parc du château constitue un ensemble paysager structurant, composé d'espaces boisés, de jardins aménagés et de clairières, participant à la trame verte locale et à la qualité des perceptions paysagères depuis le littoral et les espaces publics environnants.

Ce contexte impose une approche privilégiant la préservation des ambiances paysagères, des structures végétales existantes et des continuités écologiques, ainsi qu'une intégration soignée de tout aménagement nouveau.

2.4.2. Le SCOT du Golfe de Saint-Tropez

Le Domaine du Château de la Moutte est situé dans le périmètre du SCOT du Golfe de Saint-Tropez, approuvé le 12 juillet 2013, tel que modifié et mis à jour, document de planification stratégique auquel le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Tropez doit être compatible.

Le SCOT fixe des orientations générales visant notamment la préservation des espaces naturels, paysagers et patrimoniaux du territoire, la limitation de l'artificialisation des sols, la protection des paysages littoraux et la valorisation du patrimoine existant dans une logique de développement maîtrisé.

Dans ce cadre, le Domaine du Château de la Moutte s'inscrit comme un espace à forte valeur paysagère et environnementale, dont l'évolution doit privilégier la conservation des milieux, la mise en valeur du patrimoine existant et un accueil du public maîtrisé.

2.4.3. Le PLU de Saint-Tropez

Le Domaine du Château de la Moutte est régi par le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Tropez, approuvé le 12 février 2019, tel que modifié et mis à jour.

Au regard du zonage du PLU, le site est concerné par plusieurs dispositions réglementaires ayant des incidences directes sur les possibilités d'intervention :

- Le domaine est majoritairement classé en zone N, correspondant à des espaces naturels à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, de leurs milieux naturels et de leur intérêt patrimonial.
- Une partie du site relève plus spécifiquement du secteur N2, identifié comme secteur patrimonial, intégrant notamment le château et ses abords immédiats. Dans ce secteur, aucune construction nouvelle de droit commun n'est autorisée, seules peuvent être admises les constructions destinées aux bureaux strictement nécessaires au fonctionnement du site, ainsi que les constructions, installations et aménagements strictement nécessaires à la conservation, à la protection, à la gestion, à la mise en valeur, à l'exploitation et à la fréquentation du site.
- Une partie significative du domaine est située en secteur N4, secteur particulier de la zone N correspondant aux espaces remarquables du littoral au titre de la Loi Littoral (articles L121-23 à L121-25 du Code de l'urbanisme). Toute urbanisation nouvelle y est interdite, seuls peuvent être autorisés des équipements légers, strictement nécessaires à la gestion du site ou à l'accueil maîtrisé du public, dans le respect des caractéristiques naturelles et paysagères des lieux.
- Certaines emprises bâties sont situées en zone UD1', secteur urbain constructible soumis à des prescriptions renforcées, notamment en matière d'emprise au sol, de hauteur, de volumétrie et d'insertion paysagère. Les interventions y sont possibles mais fortement encadrées, et doivent s'inscrire dans une logique d'intégration architecturale et paysagère compatible avec le caractère patrimonial du domaine.
- Le parc du domaine est par ailleurs classé en Espace Boisé Classé (EBC), conférant une protection spécifique aux boisements existants. Le défrichement y est interdit, hors exceptions prévues par la réglementation, et toute coupe, abattage, terrassement ou intervention modifiant l'état du boisement est soumise à autorisation spéciale, conformément aux articles L113-2 et R113-1 du Code de l'urbanisme.

Ces dispositions réglementaires limitent fortement les possibilités de constructions nouvelles et encadrent strictement les interventions, lesquelles doivent être justifiées par les besoins de conservation, de gestion, de mise en valeur du site ou d'accueil du public, dans le respect des objectifs de protection paysagère et environnementale.

2.4.4. La Loi Littoral

Le Domaine du Château de la Moutte est situé en dehors de la bande des 100 mètres définie par la Loi Littoral. En revanche, une partie significative du site est identifiée comme espace remarquable du littoral, au sens des articles L121-23 à L121-25 du Code de l'urbanisme, et est classée à ce titre en zone N4 au PLU.

À ce titre, le site bénéficie d'un régime de protection renforcé visant à préserver les caractéristiques naturelles et paysagères du littoral. Toute forme d'urbanisation nouvelle y est interdite, en dehors des équipements légers strictement nécessaires à la gestion du site, à sa protection ou à l'accueil maîtrisé du public.

Les projets doivent par ailleurs respecter les principes de continuité de l'urbanisation, de limitation de l'artificialisation des sols et de préservation des paysages littoraux, conformément aux objectifs généraux de la Loi Littoral.

2.4.5. Le Plan de Prévention des Risques

Le territoire de la commune de Saint-Tropez est concerné par plusieurs dispositifs de prévention des risques naturels, issus de Plans de Prévention des Risques (PPR) approuvés ou en cours d'élaboration, ainsi que de documents portés à connaissance par les services de l'État. Ces dispositifs constituent des servitudes d'utilité publique, opposables aux projets et aux autorisations d'urbanisme.

- Retrait-gonflement des argiles (PPRN) : Le risque est encadré par les dispositions issues de la loi ELAN du 23 novembre 2018, complétées par l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 définissant le zonage réglementaire. Dans les secteurs exposés, il impose la réalisation d'une étude géotechnique préalable et l'application de techniques constructives adaptées (fondations spécifiques, gestion et drainage des eaux), afin de limiter les désordres liés aux mouvements de terrain. Ces prescriptions s'imposent aux projets et doivent être intégrées aux demandes d'autorisations d'urbanisme.
- Risque d'inondation (PPRI) : Un Plan de Prévention du Risque Inondation est prescrit sur la commune de Saint-Tropez, mais non approuvé à ce jour. Les communes voisines du golfe de Saint-Tropez disposent en revanche de PPRI approuvés, traduisant un contexte territorial sensible à ce risque. À terme, le PPRI pourra entraîner des restrictions ou interdictions de construire dans les zones exposées, ainsi que des prescriptions techniques pour les constructions existantes, et s'imposera aux documents d'urbanisme et aux autorisations délivrées.
- Submersion marine : Le risque de submersion marine est pris en compte au travers d'un Porter-à-Connaissance (PAC) émis le 13 décembre 2019. Ce document impose la prise en compte de l'aléa de submersion dans les projets d'aménagement et les documents d'urbanisme, notamment dans les secteurs littoraux bas. Il peut se traduire par des restrictions de constructibilité, la limitation de l'imperméabilisation des sols et l'intégration de mesures visant à renforcer la résilience des aménagements.
- Feux de forêt : La commune est exposée au risque feux de forêt, encadré par les dispositions du Code forestier et de la réglementation nationale. En l'absence de PPR spécifique approuvé pour Saint-Tropez, les règles générales de prévention s'appliquent, notamment l'obligation légale de débroussaillage, les restrictions d'urbanisation en zone boisée, les exigences en matière d'accès des secours et l'interdiction du brûlage des déchets verts en période à risque.
- Risque sismique : La commune de Saint-Tropez est classée en zone de sismicité modérée (niveau 3), conformément au décret du 22 octobre 2010. Les projets de construction ou d'extension doivent respecter les règles parasismiques en vigueur, notamment l'Eurocode 8, et intégrer ces contraintes dans les demandes d'autorisations d'urbanisme.

2.4.6. Forêt et espaces boisés

Le parc du Domaine du Château de la Moutte est classé en Espace Boisé Classé (EBC) au titre du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Tropez, approuvé le 12 février 2019, tel que modifié et mis à jour. Ce classement vise à assurer la protection durable des boisements existants, qui participent fortement à l'identité paysagère et écologique du site.

Conformément aux dispositions des articles L113-2 et R113-1 du Code de l'urbanisme, le défrichement y est interdit, sauf exceptions prévues par la réglementation. Toute coupe, abattage, terrassement ou intervention modifiant l'état du boisement est soumise à autorisation préalable, ce qui limite de fait les possibilités d'intervention lourde sur le couvert végétal.

2.4.7. Protection au titre des paysages (loi 1930) – Site inscrit

Le Domaine du Château de la Moutte est également protégé au titre des paysages, en application des dispositions du Code de l'environnement. Il est inclus dans le site inscrit « Domaine de la Moutte » (1965), anciennement site inscrit élargi de la presqu'île de Saint-Tropez (1966-1967).

Cette protection vise à préserver la qualité paysagère et les ambiances du site, dans une approche globale intégrant le bâti, les jardins, les espaces ouverts, les boisements, les perspectives et les vues paysagères.

Dans ce cadre, toute intervention susceptible de modifier l'aspect du site est soumise à autorisation préalable, délivrée par l'autorité administrative compétente après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France, au titre de la protection des paysages.

Les projets sont appréciés au regard de leur impact paysager et visuel, indépendamment des autorisations requises au titre du patrimoine bâti ou de l'urbanisme.

2.4.8. Patrimoine bâti protégé- Inscription au titre des monuments historiques

Le Domaine du Château de la Moutte comprend des éléments inscrits au titre des monuments historiques depuis 1990, en application des dispositions du Code du patrimoine.

Cette inscription concerne notamment :

- Les façades et toitures du château ;
- Plusieurs pièces du rez-de-chaussée présentant des décors d'origine (salon-bibliothèque, boudoir, bureau, vestibule, cuisines et salles à manger) ;
- Le sol du parc ;
- Le tombeau d'Émile Ollivier.

À ce titre, toute intervention portant directement sur les éléments inscrits est soumise à autorisation préalable au titre des monuments historiques. Ces travaux relèvent du contrôle scientifique et technique de l'État, exercé par la DRAC Provence-Alpes-Côte d'Azur, sous l'autorité du préfet de région. Les interventions doivent respecter les caractéristiques architecturales, historiques et patrimoniales des éléments protégés et s'inscrire dans une logique de conservation et de mise en valeur du patrimoine existant.

Par ailleurs, le domaine est situé dans le périmètre des abords de monuments historiques. Dans ce cadre, toute modification de l'aspect extérieur des constructions ou des espaces visibles est soumise à autorisation préalable, avec consultation de l'Architecte des Bâtiments de France, conformément aux dispositions du Code du patrimoine.

2.4.9. Accueil du public, sécurité et accessibilité

Le domaine accueille du public dans le cadre de visites, de manifestations culturelles et d'événements, et relève à ce titre du régime des Établissements Recevant du Public (ERP).

Les aménagements et équipements doivent respecter les règles applicables en matière de sécurité incendie et d'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité réduite. Ces dispositions concernent tant les bâtiments que les cheminements extérieurs, les accès et les espaces ouverts au public, et sont soumis au contrôle des commissions compétentes.

2.4.10. Propriété et modalités de gestion

Le Domaine du Château de la Moutte est une propriété du Conservatoire du littoral, établissement public de l'État chargé de la protection et de la gestion durable des espaces naturels littoraux.

La gestion du site est confiée à la Ville de Saint-Tropez dans le cadre d'une convention de gestion, définissant les modalités d'entretien, de valorisation et d'accueil du public sur le domaine.

À ce titre, toute intervention envisagée sur le site relève de la compétence du Conservatoire du littoral en tant que propriétaire, en lien étroit avec la collectivité gestionnaire. Les projets doivent être compatibles avec les objectifs statutaires du Conservatoire, à savoir la préservation des patrimoines naturel et paysager, la mise en valeur du site et l'organisation d'un accueil du public maîtrisé et respectueux des lieux. Ce cadre de propriété et de gestion implique une gouvernance partenariale des projets et une validation systématique des orientations, des programmes et des interventions par le Conservatoire du littoral.

2.5. Synthèse des études pré opérationnelles et des travaux réalisés

Depuis la transmission du domaine, quelques premières restaurations essentielles ont été conduites afin de préserver l'intégrité des bâtiments et du parc. En parallèle, plusieurs états des lieux et diagnostics techniques et patrimoniaux ont été réalisés, permettant de disposer aujourd'hui d'une vision précise de l'état du site et des besoins à venir. Certains de ces documents (en rouge) seront fournis dans le cadre du présent marché.

Tableau 1 Synthèse des études et travaux menés

Bâtiment / Localisation	Année / Période	Travaux et études
Château	1970–1996	Interventions patrimoniales ponctuelles (réparations, consolidations).
	2003–2005	Restauration des façades.
	2005	Restauration intérieure : enduits/décors, volets, peintures (RDC et 1er étage), cheminées, escaliers ; restitution de fenêtres.
	2005	Restitution du stylobate de la salle à manger.
	2011	Reprise partielle de couverture.
	2022	Restauration complète des couvertures (charpente et toitures).
	2023	Rapport d'évaluation de la bibliothèque – conservation préventive, priorités de traitement.
	2024	Rapport de diagnostic structure – planchers et éléments porteurs (BETEX)
	2025	Restauration de la salle de bain et des toilettes du R+1
Galerie	2003–2005	Restauration des façades.
	2005	Réaménagement (décloisonnements, création de baies).
Toscane	2003–2005	Restauration des façades.
	2005	Restauration intérieure partielle (peintures, volets, cheminées).
	2005	Réaménagement (décloisonnements, création de baies).
	2009	Audit structure/planchers (APAVE).
	2024	Rapport de diagnostic structure – planchers et éléments porteurs (BETEX)
Maison du gardien	2001–2008	Restauration progressive (bâti, pièces).
	2017	Mise en conformité électrique.
Noria / Puits / Eau	1997	Forage à l'entrée du potager ; raccordement au puits ; distribution vers les habitations.
	2005	Restauration et restitution de la noria (irrigation du parc).
	2007–2009	Remise en service/adaptation des alimentations en eau ; raccordements.
	2023	Étude de diagnostic préalable à la restauration de la noria (« vieux puits »), REV1. (GEITNER)
Réseaux / VRD (site)	2019	Travaux réseaux (électricité, eau, télécom) et améliorations ponctuelles.
Sécurité / Conformités	2006–2011	Mises en sécurité pièces historiques ; compléments d'alarme ; contrôles de conformité (logements/ERP).
Parc Extérieurs	1998–2003	Étude Carrés Verts (1998) ; réhabilitation du parc : haie vive, déplacement clôture/portail allée des palmiers, tailles, clôture anti-sangliers, évacuation des eaux pluviales.
	2004–2008	Développement des jardins (suivi Alep) ; dégagements/tailles ; fossé pinède ; entretien de la pompe de relevage.
	2006	Avant-projet d'aménagement du parc (ALEP) – cadrage paysager et principes d'intervention.
	2009–2012	Réhabilitation du stationnement face au château (busage/enrobé ~500 m²) ; replantation de palmiers ; étiquetage botanique ; traitements sanitaires ; nichoirs (chauves-souris/oiseaux) ; gestion de l'arrosage.
	2012–2016	Mise en valeur de l'entrée (pin parasol) ; traitements/abattages palmiers (charançon) ; refuge « chauves-souris » ; ateliers pédagogiques ; reprise du plan d'eau ; création d'une entrée naturelle de stationnement.
	2017–2019	Débroussaillage sécurité ; traitements palmiers ; mise en sécurité de la pinède ; accompagnement paysager ; organisation de la surveillance et de l'entretien.
	2022	Arrachage de l'ancienne vigne.
	2023	État des lieux du patrimoine végétal – inventaire, pathologies, recommandations (RICHER)
Divers	2003	Mise en valeur de la tombe.
Domaine	1999	Plan périmétral et topographique ; études architecturale et paysagère.
	2006	Étude d'un projet culturel (type école internationale de musique).
	2007	Diagnostics des bâtiments (général, structure, sanitaire).
	2011–2020	Entretien courant : curages, reprises d'enduits, gestion de l'humidité ; entretien toitures/ouvrages ; lutte ravageurs ; sanitaires/douches.
	2018	Étude de faisabilité pour la définition du nouveau projet culturel du Château de la Moutte. (NOVA)
	2021	AMO – conditions favorables à l'émergence du nouveau projet scientifique et culturel, phase 2. (MÉDIEVAL / AFDP)
	2024	Étude de diagnostic patrimonial et programmation : Programme architectural et technique, REV2. (JP PHILIPPON, LICHNEROVICZ)
	2023	Bilan sanitaire – état physique et patrimonial par espace. (JP. PHILIPPON, LICHNEROVICZ),

2.6. Le site aujourd'hui

Les sites du Conservatoire du littoral ne sont pas des sanctuaires figés mais des lieux vivants et évolutifs qui façonnent le patrimoine naturel et culturel de demain. Depuis 2012, la gestion du domaine est confiée à la Ville de Saint-Tropez par une convention de 30 ans, la commune mobilise des moyens humains et financiers pour son entretien et sa mise en valeur. À l'origine de la transmission au Conservatoire, en 1998, Anne Troisier de Diaz, petite-fille d'Émile Ollivier, a légué la propriété avec trois volontés : préserver la mémoire de son grand-père, maintenir la vocation musicale engagée dès 1975, et protéger le littoral. Un Comité de surveillance de la donation veille depuis lors au respect de ces orientations et donne son avis sur les évolutions du site.

Longtemps ouvert seulement à l'occasion des Journées du Patrimoine et du festival Les Nuits du Château de la Moutte, le site propose désormais la libre-visite du parc et des visites guidées du château. Chaque été, le festival Les Nuits du Château de la Moutte prolonge la tradition musicale initiée par ses anciens propriétaires. D'abord porté par Annette Troisier, l'événement a trouvé un nouvel élan sous l'impulsion de Jean-Philippe Audoli et accueille, depuis plusieurs décennies, des artistes de renommée internationale. En 2020, le musicologue Nicolas Dufetel a consacré au lieu un ouvrage de référence « Le Château de la Moutte, un joyau romantique à Saint-Tropez » retraçant son histoire, le dialogue entre nature et musique, et les perspectives de valorisation.

Ce joyau romantique discret et intime, demeure un lieu d'héritage, de mémoire et de transmission pour lequel, le Conservatoire et ses partenaires portent une même ambition, celle d'ouvrir et transmettre l'esprit des lieux au plus grand nombre, par des actions pluriannuelles menées dans le respect des structures historiques et du site. Dans cette perspective le Conservatoire du littoral, en lien avec les services de l'État et sur la base des premiers échanges engagés, envisage d'adresser à la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) une demande visant à étendre le périmètre de protection au titre des monuments historiques à l'ensemble du site. Cette démarche vise à assurer une meilleure lisibilité du statut patrimonial du domaine et à sécuriser les conditions d'intervention et de financement à moyen et long terme.

Parallèlement, la Ville de Saint-Tropez travaille à l'obtention du label national « Maison des Illustres » pour le château de la Moutte. Ce label apparaît pleinement en adéquation avec la personnalité d'Émile Ollivier, homme politique et intellectuel majeur du XIX^e siècle, ainsi qu'avec les caractéristiques historiques, patrimoniales et culturelles du lieu et ses modalités d'ouverture au public. Ces démarches complémentaires traduisent une volonté partagée de reconnaissance institutionnelle du site et de consolidation de son positionnement culturel.

3. PROGRAMME DE MAITRISE D'ŒUVRE

3.1. Périmètre d'intervention du projet

Le périmètre opérationnel du projet se limite aux parcelles propriétés du Conservatoire du littoral qui sont le château, la toscane, la maison du gardien, la noria et le parc. Toutefois, la mission de maîtrise d'œuvre devra s'inscrire dans une réflexion élargie dépassant strictement les limites foncières du site, sans engager d'intervention hors de ce périmètre. L'aménagement et la restauration devront ainsi être pensés de manière transversale et systémique, en intégrant les abords immédiats et le contexte paysager, naturel et urbain de la presqu'île de Saint-Tropez, qui participent pleinement à l'identité, au fonctionnement et à la compréhension du site. A ce titre, la réflexion portera notamment sur les continuités physiques, paysagères et fonctionnelles reliant le château, le parc, la Toscane, la Noria et leurs abords, ainsi que sur les liens avec les espaces structurant du site élargi :

- L'obligation Réelle Environnementale,
- La route d'accès et le parking communal, pour garantir une intégration harmonieuse avec le paysage et éviter les ruptures visuelles,
- Le centre de vacances voisin (Lou Riou), afin d'assurer une continuité fonctionnelle,
- La tombe d'Émile, élément symbolique et historique, qui pourrait être mise en valeur dans le cadre d'un parcours de découverte,
- Le sentier littoral, espace emblématique de la presqu'île,
- Le salin, patrimoine naturel et économique majeur, dont la valorisation s'inscrit dans la tradition locale de mise en scène des paysages salicoles,
- Le centre-ville de Saint-Tropez.

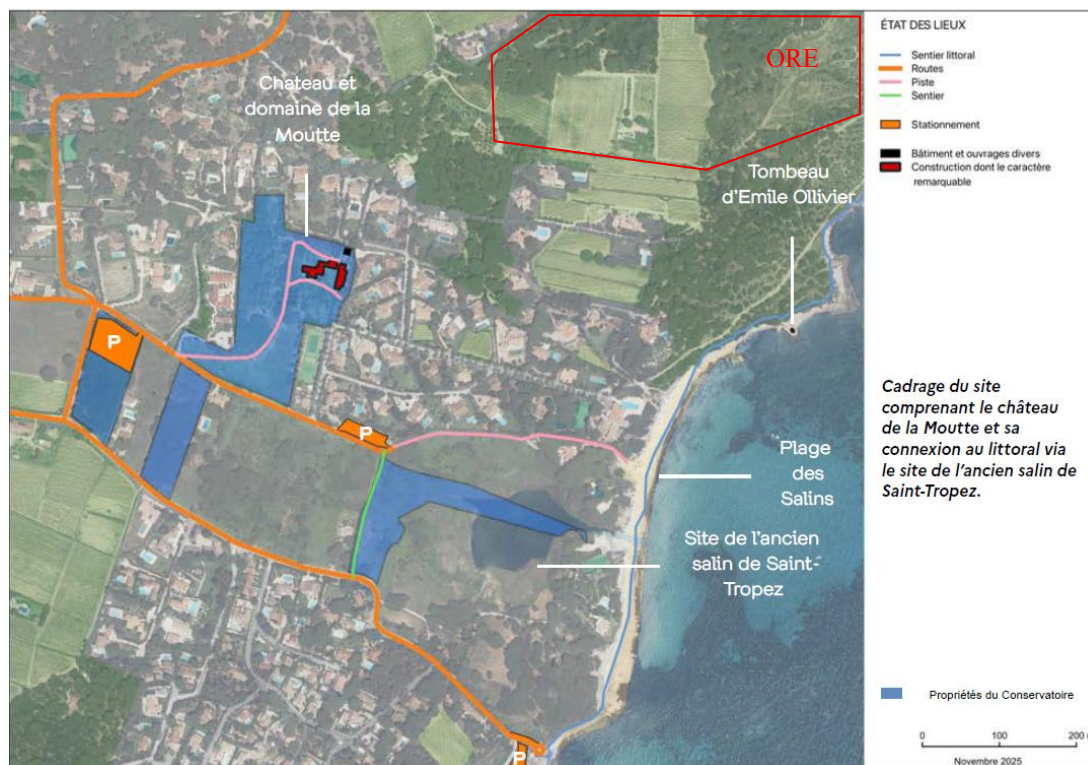


Figure 11 Cadrage du site (c) Victor Miramand

Cette approche vise à garantir une lecture cohérente et continue du site, à éviter les ruptures de perception, d'usage ou de fonctionnement et à inscrire le projet dans son contexte paysager, urbain et territorial élargi. Elle constitue l'un des fondements de la démarche de plan de gestion attendue et s'appuie notamment sur les documents de planification existants (PLU, documents patrimoniaux et paysagers), ainsi que sur l'analyse des dynamiques d'usages actuelles et futures.

3.2. Objectifs et ambitions du projet

Le Conservatoire du littoral, en collaboration avec la Ville de Saint-Tropez, engage un projet global de restauration, de requalification et de valorisation du Domaine du Château de la Moutte – Émile Ollivier. Ce projet vise à affirmer l'identité et la valeur patrimoniale, culturelle, paysagère et écologique de ce site d'exception, dans le respect de l'esprit du legs qui en a assuré la transmission.

Le projet repose sur trois piliers complémentaires :

- Perpétuer la mémoire d'Émile Ollivier ;
- Maintenir et développer les activités culturelles, en particulier musicales, historiquement ancrées sur le site ;
- Promouvoir la préservation du littoral méditerranéen et la sauvegarde des équilibres écologiques.

À ces fondements s'ajoute l'ambition majeure de faire du parc un « jardin de l'humanité », conçu comme un lieu de dialogue entre nature, patrimoine, art, musique et paysages littoraux. Cette philosophie irrigue l'ensemble du projet, tant dans la restauration du bâti que dans la requalification paysagère du parc, la scénographie des parcours de visite, l'organisation des usages et la programmation culturelle et scientifique.

Le projet vise à faire du domaine un lieu où l'on apprend, contemple, crée et comprend, articulant mémoire, botanique, écologie littorale et culture méditerranéenne. Il s'inscrit dans la construction d'un plan de gestion patrimonial et paysager à long terme, garantissant la cohérence et la durabilité de l'ensemble : conservation du bâti, gestion du végétal, programmation culturelle, accueil du public, accessibilité, sécurité, entretien et résilience climatique.

3.2.1. Ambition patrimoniale et mémorielle

Le projet du Château de la Moutte vise avant tout à préserver, transmettre et rendre lisible l'héritage historique et culturel du domaine, étroitement lié à la figure d'Émile Ollivier et à l'esprit du legs ayant permis sa transmission. La restauration du château et de ses décors intérieurs s'inscrit dans une démarche de conservation exigeante et respectueuse de l'authenticité des lieux, notamment par le maintien en l'état des pièces patrimoniales du rez-de-chaussée, supports essentiels de la mémoire du site. Cette approche patrimoniale rigoureuse s'inscrit par ailleurs dans la perspective de l'obtention du label « Maison des Illustres ».

Cette ambition se prolonge par la création d'un centre d'interprétation, conçu comme un outil de médiation sobre et accessible, permettant de relier l'histoire du domaine à sa vocation contemporaine de protection du littoral. Le parc participe pleinement de cette dimension mémorielle et patrimoniale, avec la volonté de révéler ses entités historiques et paysagères dans la perspective de l'obtention du label « Jardin remarquable », et de transmettre aux générations futures un site préservé, compréhensible et porteur de sens.

3.2.2. Ambition culturelle et artistique

Le projet entend faire du Château de la Moutte un lieu culturel vivant, inscrit dans son territoire, au cœur de la Presqu'île des Arts de Saint-Tropez et ouvert sur la création contemporaine. L'aile de la Toscane est appelée à devenir un pôle musical et artistique structurant, intégrant une salle acoustique performante, des espaces d'exposition et des résidences d'artistes, en complémentarité avec les usages existants. Cette ambition repose sur la consolidation et le développement des activités culturelles déjà ancrées sur le site, notamment autour du festival Les Nuits du Château de la Moutte, avec l'objectif d'élargir la programmation et d'inscrire le domaine dans une dynamique culturelle à l'année.

Le projet favorise également les synergies avec les acteurs culturels locaux, afin de renforcer l'ancrage territorial du château et d'en faire un lieu de création, de diffusion et de rencontre, attractif pour des publics variés.

3.2.3. Ambition d'accueil et d'inclusion

L'amélioration des conditions d'accueil constitue un axe majeur du projet, avec la volonté d'offrir une expérience de visite qualitative, inclusive et accessible. La Galerie est repensée comme un véritable espace d'accueil et de convivialité, intégrant des fonctions de petite restauration, de boutique-librairie et de services, et marquant clairement l'entrée et la fin du parcours de visite.

Le projet accorde une attention particulière à l'accessibilité du site, tant dans les cheminements extérieurs que dans les dispositifs de médiation et de signalétique, en intégrant des solutions de compensation pour les espaces non accessibles. Il vise à accueillir une majorité de publics en proposant des parcours pédagogiques, des espaces de repos et des dispositifs favorisant une appropriation progressive et sensible du lieu.

3.2.4. Ambition environnementale et paysagère

Le Domaine du Château de la Moutte constitue un ensemble paysager, naturel et bâti remarquable, que le projet ambitionne de préserver et de valoriser dans une approche globale de résilience écologique et patrimoniale. La requalification du parc et des espaces extérieurs repose sur des principes de gestion durable : maintien de sols perméables, gestion douce des eaux pluviales à l'échelle du site, limitation de l'imperméabilisation, préservation des structures végétales existantes et choix d'essences adaptées à l'évolution du climat méditerranéen.

Le patrimoine bâti fait pleinement partie de cette démarche environnementale. Le projet vise à mieux comprendre et valoriser le fonctionnement climatique et hydraulique historique du château et de ses dépendances, notamment le rôle de l'implantation du bâti, des volumes, des épaisseurs de murs, des percements, des protections solaires, des circulations d'air et des dispositifs liés à l'eau (puits, noria, réseaux gravitaires). Ces éléments constituent des leviers d'adaptation passive au climat, qu'il convient de préserver, de restaurer et, lorsque cela est pertinent, de réactiver.

Les interventions sur le bâti ont ainsi pour objectifs de :

- Préserver la lisibilité architecturale et constructive des édifices,
- Améliorer le confort thermique et hygrothermique par des solutions passives et réversibles,
- Limiter les besoins énergétiques et les équipements techniques intrusifs,
- Garantir la compatibilité des usages contemporains avec les capacités physiques et patrimoniales des bâtiments,
- Assurer une gestion durable de l'eau à l'échelle du bâti et de ses abords.

Cette approche environnementale et patrimoniale s'accompagne d'une dimension pédagogique, visant à rendre lisible auprès du public la relation étroite entre architecture, paysage et climat méditerranéen, ainsi qu'à sensibiliser les visiteurs aux enjeux de préservation du littoral et de la biodiversité. Le projet entend ainsi affirmer le Château de la Moutte comme un site exemplaire en matière de transition écologique, en cohérence avec les valeurs portées par le Conservatoire du littoral.

3.2.5. Ambition économique et de pérennité

Afin de garantir la durabilité du projet, une attention particulière est portée à sa viabilité économique. Le modèle envisagé repose sur la diversification des sources de revenus, associant visites, boutique, privatisations, événements culturels et mécénat, tout en veillant à une exploitation raisonnée et compatible avec les exigences patrimoniales du site.

Le projet vise également à structurer une stratégie de mécénat, en lien avec les partenaires institutionnels et privés, afin de contribuer au financement des travaux et à la pérennisation des usages. Cette approche doit permettre de réduire la dépendance aux financements publics et d'inscrire le domaine dans un modèle économique équilibré et durable.

3.2.6. Ambition territoriale et de rayonnement

Enfin, le projet ambitionne de renforcer le rayonnement du Château de la Moutte à l'échelle de la presqu'île de Saint-Tropez et au-delà, en l'affirmant comme un site emblématique, complémentaire des autres équipements culturels et patrimoniaux du territoire. Il s'inscrit dans une dynamique plus large de valorisation des sites du Conservatoire du littoral, en articulation notamment avec des sites de référence à proximité tels que le Domaine du Rayol et plus largement à l'échelle départementale et régionale.

Le développement de partenariats avec les acteurs locaux, institutionnels, associatifs, culturels et économiques constitue un levier essentiel de cette ambition. Ces coopérations visent à favoriser les synergies entre patrimoine bâti, paysages remarquables et milieux naturels, tout en renforçant l'inscription du château dans les réseaux culturels, patrimoniaux et environnementaux du Var et de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur.

Par une communication structurée et une programmation ouverte, le projet entend positionner le Château de la Moutte comme un lieu de référence pour le patrimoine, la culture et la nature, capable de rayonner au-delà de son périmètre immédiat. Cette dynamique contribue au dynamisme culturel et touristique du territoire, tout en veillant au respect de l'identité, de la capacité d'accueil et des équilibres écologiques et patrimoniaux du site.

3.3. Programme détaillé

Le scénario pour le bâti et le schéma général des relations fonctionnelles entre les pièces et activités sont présentés en annexe 2.

3.3.1. Le Château

Le Château constitue le cœur patrimonial et culturel du domaine. Il accueille principalement les fonctions de visite, de médiation, d'interprétation et de gestion scientifique.

Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée, inscrit au titre des Monuments historiques, est dédié à la visite guidée du château et à la mise en valeur de l'héritage d'Émile Ollivier. Il comprend le vestibule, le petit salon, le bureau, le salon des portraits, la bibliothèque, la salle à manger, la cuisine et l'office. Ces espaces conservent leur vocation patrimoniale et nécessitent une restauration fine des décors, des plafonds et des finitions, ainsi qu'une reprise complète des installations techniques (électricité, contrôle hygrométrique, traitement des remontées capillaires). Le parcours de visite est pensé comme fluide et lisible, avec un accès principal par le vestibule et un accès secondaire par la cuisine, tout en respectant les contraintes de sécurité et d'accès pompiers. La fréquentation est organisée sous forme de groupes accompagnés, afin de garantir la conservation du bâti et le confort de visite.

Étage

L'étage, sans enjeu patrimonial majeur, est destiné à des usages fonctionnels et culturels. Il accueille :

- Deux salles du centre d'interprétation, consacrées à la protection du littoral et à ses pionniers,
- Des espaces de travail pour la conservation et la recherche,
- Des commodités pour le public et le personnel.

L'accès à l'étage est volontairement limité afin de maîtriser les flux et les effectifs, avec une capacité maximale de 19 personnes simultanément.

3.3.2. La galerie

La Galerie joue un rôle de lieu d'accueil et de convivialité, en articulation directe avec la visite du château. Elle est destinée à accueillir :

- Un salon de thé, pouvant fonctionner au quotidien mais aussi lors de réceptions et de cocktails,
- Un point de vente (librairie-boutique) installé en fin de parcours de visite,
- Des sanitaires publics, intégrés dans le passage.

Le salon de thé comprend une salle intérieure et une terrasse extérieure, permettant l'accueil simultané des visiteurs du domaine, des artistes et des publics événementiels. Le bâtiment fait l'objet d'une fermeture et d'un rafraîchissement afin d'améliorer le confort d'usage. Le bureau existant est transformé en office pour le salon de thé. Le passage est conservé afin de maintenir les continuités de circulation entre les différentes parties du domaine.

3.3.3. La Toscane

La Toscane constitue le pôle musical et artistique structurant du projet, en lien direct avec la dynamique culturelle du site.

Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée accueille des espaces publics modulables :

- Une salle de musique / auditorium d'environ 50 places, traitée spécifiquement sur le plan acoustique, destinée aux concerts de petite forme, conférences, masterclass et enregistrements,
- Des espaces d'exposition temporaire et d'ateliers pédagogiques, permettant l'accueil d'environ 50 participants (scolaires, groupes, publics spécifiques),
- Des espaces de médiation,
- Des commodités,
- Une chambre PMR est également créée à ce niveau, en lien direct avec l'entrée du bâtiment.

Étage

L'étage est dédié aux résidences d'artistes et à l'accueil des intervenants culturels.

Il comprend :

- Des chambres et studios,
- Des espaces communs (salon, salle à manger),
- Un office,
- Des commodités.

Le projet prévoit une requalification des volumes, avec la possibilité de dégager les combles afin de renforcer les espaces de vie et de travail, dans une logique de résidences temporaires liées aux activités culturelles du site.

Extensions

Deux extensions sobres et discrètes sont prévues à l'est de la Toscane :

- Au nord : locaux techniques, espaces de stockage, coulisses et stockage de piano,
- Au sud : stockage du site et transit pour les expositions temporaires.

Ces extensions sont conçues comme décollées mais reliées aux bâtiments historiques, sans effet architectural démonstratif.

3.3.4. La maison du gardien

Le pavillon du gardien conserve une vocation mixte :

- à l'étage : logement du gardien,
- au rez-de-chaussée : atelier polyvalent et espaces de stockage.

La maison participe pleinement à la gestion quotidienne, à la maintenance et à la sécurité du domaine.

3.3.5. La Noria

La Noria du Château de la Moutte constitue un élément patrimonial et paysager structurant du domaine. Témoignage des anciens systèmes hydrauliques du site, elle participe à la compréhension de l'organisation historique du parc, de l'irrigation et du lien étroit entre aménagement, paysage et ressources naturelles.

La Noria est intégrée au projet comme :

- Un élément de médiation patrimoniale et paysagère,
- Un point d'intérêt du parcours de visite du parc, accessible en visite libre ou commentée,
- Un support pédagogique pour les actions de sensibilisation à la gestion de l'eau, à l'histoire des usages agricoles et à la protection du littoral,
- Un dispositif pouvant contribuer à la gestion hydraulique du domaine, notamment pour l'irrigation raisonnée du parc, en valorisant les ressources en eau existantes dans une logique de sobriété et d'adaptation au changement climatique.

Les interventions envisagées portent principalement sur :

- La mise en valeur de l'ouvrage existant,
- La sécurisation discrète des abords si nécessaire,
- Une signalétique d'interprétation légère, intégrée au paysage, permettant d'expliquer le fonctionnement de la noria, son rôle historique et son inscription dans le système paysager du domaine.

Aucun équipement lourd ni modification structurelle n'est prévu, dans une logique de préservation et de lecture du site.

3.3.6. Le Parc

Les espaces extérieurs sont pleinement intégrés au projet culturel et paysager, dans une logique de parcours, de découverte et de mise en valeur du site.

Accès et circulations

- Création d'un cheminement piéton sécurisé entre le stationnement extérieur et l'allée des palmiers,
- Accès public principal par un portillon au sud, puis cheminement interne le long du verger,
- Accès véhicules réservé aux services, VIP et grands événements,
- Stationnement exceptionnel possible sur les prés et le verger lors des grands spectacles.

Le parc et ses composantes

Le parc, classé et destiné à une labellisation « Jardin remarquable », accueille la visite libre ou guidée et comprend :

- L'allée des palmiers,
- La palmeraie,
- La pinède,
- La vigne,
- Le verger,
- Le jardin,
- L'allée des lauriers roses.

Ces espaces constituent à la fois un lieu de promenade, un support de médiation paysagère et un écran pour les événements culturels, avec une capacité d'accueil importante, adaptée aux différents publics (touristiques, familiaux, scolaires et locaux).

Espaces événementiels

La cour située entre le Château, la Galerie et la Toscane accueille les concerts et manifestations culturelles, notamment dans le cadre du festival Les Nuits du Château de la Moutte. La palmeraie peut également être mobilisée pour des événements en plein air.

Un stockage événementiel démontable est prévu dans la partie nord du site, en zone privative, afin d'accompagner le fonctionnement logistique des manifestations.

Connexion entre les espaces

Dans une logique d'intégration territoriale et de cohérence d'ensemble, il sera nécessaire de repenser la circulation et le stationnement afin d'améliorer les liaisons fonctionnelles et paysagères entre le Domaine du Château de la Moutte, la presqu'île et le centre-ville de Saint-Tropez.

L'objectif est double :

- Apaiser les flux automobiles à proximité immédiate du domaine,
- Favoriser les mobilités douces (cheminements piétons, cycles), tout en renforçant la lisibilité des accès.

La parcelle cadastrée AX0045 est actuellement envisagée pour accueillir une zone naturelle de stationnement, conçue dans un esprit d'intégration paysagère : traitement perméable des sols, gestion alternative des eaux pluviales, maintien ou reconstitution d'une trame végétale locale, limitation de l'impact visuel depuis les perspectives patrimoniales et les espaces naturels environnants.

4. CONSISTANCE DES OPERATIONS

4.1. Objet de la mission de maîtrise d'œuvre

La présente mission de maîtrise d'œuvre porte sur la réalisation de travaux de restauration et d'aménagement du Domaine du Château de la Moutte, en vue de la mise en valeur du patrimoine paysager, architectural et culturel du site, ainsi que de l'amélioration des conditions d'accueil du public.

La mission confiée au maître d'œuvre est définie conformément aux dispositions du Code de la commande publique (articles L.2421-1 et suivants et R.2412-1 et suivants), de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985 dite "loi MOP", ainsi que de son décret d'application 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. Elle s'inscrit dans une démarche progressive, structurée en plusieurs phases successives, visant à garantir la cohérence globale du projet, sa faisabilité technique et réglementaire, ainsi que la qualité architecturale, paysagère et patrimoniale des interventions proposées.

Dans le cadre d'un marché mené en 2024, un assistant à maîtrise d'ouvrage a accompagné le Conservatoire du littoral afin de cadrer et structurer le projet. Le diagnostic réalisé en 2024 (JP PHILIPPON, LICHNEROVICZ) a permis d'établir une vision partagée de l'évolution possible du site, d'articuler ses différentes composantes (château, aile de la Toscane, Galerie, parc, Noria, usages événementiels et circulations du public) et de formaliser les grandes orientations du projet. La mission de maîtrise d'œuvre s'inscrit dans la continuité directe de ce travail, que le titulaire devra s'approprier, approfondir et décliner de manière opérationnelle, sans reprise des études déjà réalisées.

La mission vise à accompagner la maîtrise d'ouvrage dans la conception et la réalisation du projet, en assurant :

- Une approche globale et transversale de l'ensemble du site, intégrant le bâti, les espaces paysagers, les usages, les circulations et la programmation,
- La prise en compte des contraintes patrimoniales, réglementaires, budgétaires et calendaires, ainsi que des règles applicables en matière de sécurité et d'accessibilité,
- L'intégration des attentes fonctionnelles et d'usage exprimées par la co-maîtrise d'ouvrage, ainsi que des besoins et souhaits des partenaires,
- Le respect des clauses de l'acte de donation d'Anne Troisier et de l'esprit du legs ayant permis la transmission du domaine,
- La définition de solutions architecturales, paysagères et techniques sobres, durables et compatibles avec une gestion à long terme du site,
- La lisibilité du projet, la cohérence des usages, la qualité de l'accueil du public et la conservation du patrimoine existant.

La maîtrise d'œuvre devra proposer un phasage des travaux compatible avec le maintien des manifestations culturelles et événementielles organisées sur le site, et veiller à l'intégration progressive des différentes composantes du domaine au sein d'une programmation culturelle et scientifique ouverte au public, en cohérence avec les objectifs de durabilité et d'adaptation aux évolutions climatiques.

Le projet est conduit conjointement par le Conservatoire du littoral et la Commune de Saint-Tropez, dans le cadre d'une co-maîtrise d'ouvrage et ce jusqu'à la phase AVP.

Compte tenu de l'envergure patrimoniale et du contexte particulier du projet, la mission intègre une dimension forte de communication et de pédagogie, tout au long de son élaboration. Le maître d'œuvre devra proposer une méthodologie de communication adaptée et structurée visant à :

- Favoriser l'appropriation partagée : accompagner les échanges avec les élus et les partenaires institutionnels pour faciliter les prises de décision aux jalons clés,
- Soutenir la mobilisation des mécènes : produire des supports attractifs permettant de valoriser l'ambition du projet auprès des partenaires privés et des financeurs,
- Garantir la lisibilité des intentions : une attention particulière sera portée à la qualité des représentations graphiques et cartographiques (schémas, plans de synthèse, coupes, illustrations). Ces supports devront être clairs, pédagogiques et capables de traduire de manière sensible la mise en récit du site.

Cette démarche de communication s'articulera étroitement avec les phases de conception, avec un effort de rendu spécifique lors de la phase AVP, moment clé pour la présentation des orientations définitives du projet à l'échelle du domaine.

4.2. Détail des prestations attendues

4.2.1. Phase diagnostic

Le titulaire prend connaissance de l'ensemble des études, diagnostics et documents existants transmis par la maîtrise d'ouvrage. Cette première phase a pour objectif premier de lui permettre de s'approprier pleinement le contexte du projet ainsi que les données déjà produits. Sur la base de ces éléments, et des recommandations qu'ils contiennent, il établit une analyse critique, transversale et argumentée, visant à consolider la compréhension globale du site, de ses enjeux, de ses contraintes et de ses potentiels, sans préjuger des solutions architecturales, techniques ou paysagères qui seront développées dans les phases ultérieures.

La phase DIAG a pour objet de constituer un socle partagé de connaissances et de compréhension du projet, sans se substituer aux phases de conception. Elle doit permettre d'établir un cadre stratégique clair pour la suite de la mission et de fournir à la maîtrise d'ouvrage des éléments objectivés, hiérarchisés et argumentés afin d'orienter les choix à venir.

Cette phase est conduite selon une approche globale et transversale, visant à croiser l'ensemble des données disponibles afin de construire une lecture cohérente du site et de son fonctionnement à l'échelle de l'ensemble du domaine. Le titulaire devra identifier les éventuelles lacunes des études existantes et soumettre à la co-maîtrise d'ouvrage une liste argumentée d'investigations ou d'études complémentaires à conduire.

Elle comprend notamment :

- **Analyse et mise en cohérence des données existantes :**

Le titulaire procède à une lecture transversale et à une mise en cohérence des études et diagnostics disponibles (patrimoniaux, architecturaux, techniques, paysagers, environnementaux, réglementaires et programmatiques), afin de :

- Vérifier la cohérence du programme et des hypothèses existantes ;
- Identifier et hiérarchiser les contraintes (bloquantes, fortes, maîtrisables) et les points de vigilance ;
- Préciser les enjeux susceptibles d'influer sur les choix futurs de conception ;
- Mettre en évidence les éventuelles contradictions, lacunes ou besoins d'actualisation des données existantes.

- **Lecture du site à l'échelle élargie :**

Le titulaire développe une compréhension globale du site intégrant le château, ses dépendances, le parc, les cheminements, ainsi que les relations avec le littoral et les espaces environnants. Cette lecture vise à :

- Identifier les logiques d'organisation spatiale, fonctionnelle et paysagère du domaine,
- Mettre en évidence les continuités, ruptures et potentiels de mise en relation des différentes entités du site
- Repérer les secteurs sensibles, structurants ou à forts enjeux,
- Poser les bases d'un cadre commun de réflexion pour les phases ultérieures de conception.

- **Cadrage des usages et du projet culturel :**

La phase DIAG intègre une réflexion transversale sur les usages actuels et futurs du site, ainsi que sur le récit du lieu, en lien avec l'histoire du domaine, ses évolutions et ses vocations. Cette approche vise à permettre une lecture cohérente et lisible de l'ensemble du site, articulant le château, le parc, la Toscane, la Noria et les cheminements dans une logique d'ensemble progressive et compréhensible.

Sans constituer un projet muséographique ou scénographique à ce stade, cette réflexion a pour objectif :

- D'identifier les grands principes de fonctionnement du site,
- De poser les bases des parcours, des usages et de la médiation,
- D'éclairer les choix futurs d'aménagement, de programmation et de mise en valeur.

Cette démarche s'appuie sur les études existantes et les orientations culturelles portées par la maîtrise d'ouvrage et s'inscrit dans un travail partagé, sans figer les solutions à venir.

- **Identification des études complémentaires nécessaires :**

Le titulaire identifie, justifie et hiérarchise les études complémentaires nécessaires à la sécurisation de la suite du projet, en précisant pour chacune leur périmètre, leur objectif et leur articulation avec les phases ultérieures.

À ce titre, sont notamment susceptibles d'être identifiées :

- Le repérage amiante et le diagnostic plomb des bâtiments concernés,
- Le diagnostic structurel des constructions existantes,
- L'étude géotechnique,
- L'évaluation de l'état sanitaire de la bibliothèque et de ses aménagements intérieurs, incluant les principes de protection des ouvrages lors des travaux,
- L'étude du comportement hygrothermique du bâti,
- Le suivi phytosanitaire du parc et l'évaluation de l'état des principaux sujets arborés.

La phase DIAG ne comprend pas la réalisation de ces études, mais vise à en définir la nécessité, le périmètre, le phasage et les priorités. Si, à l'issue des diagnostics réalisés dans le cadre de la mission, il apparaît nécessaire et prioritaire de procéder à des travaux de mise en sécurité pour des raisons de sécurité des personnes et de conservation du bâti, ils seront intégrés et précisés dans le cadre des phases ultérieures de la présente mission de maîtrise d'œuvre.

- **Elaboration du schéma directeur**

Sur la base des analyses réalisées et des éventuels compléments de diagnostics, le titulaire travaillera en concertation étroite avec le comité de suivi afin d'esquisser, de tester et de consolider les orientations stratégiques du projet. Ce travail de synthèse vise à transformer le constat technique en vision opérationnelle à travers :

- Une mise en récit du site, intégrée à une proposition globale de découverte et de parcours, incluant l'accueil d'événements saisonniers,
- Une intention muséographique au service de la compréhension de l'histoire et des valeurs patrimoniales du site,

- Une étude de faisabilité, permettant de vérifier l'adéquation entre la restauration des bâtiments et du parc au regard de la programmation envisagée.

Sans constituer un projet architectural ou muséographique détaillé à ce stade, cette étape vise à formaliser une vision d'ensemble structurée et partagée. Elle aboutira à l'élaboration d'un schéma directeur global, dont les objectifs sont de :

- Stabiliser et consolider la programmation du projet ;
- Fiabiliser sa faisabilité technique, réglementaire et fonctionnelle ;
- Confirmer et affiner l'évaluation financière prévisionnelle ;
- Poser un cadre stratégique clair pour l'engagement des phases ultérieures de conception.

Liste indicative des documents à remettre au maître d'ouvrage :

- Une note de synthèse stratégique et schéma directeur, présentant :
 - Une lecture transversale et hiérarchisée du site : synthèse hiérarchisée des potentiels patrimoniaux, paysagers et d'usages,
 - Le diagnostic critique des contraintes et risques : identification et hiérarchisation des points de vigilance (techniques, réglementaires, financiers) susceptibles d'impacter le projet,
 - Le schéma directeur spatialisé, qui sera une traduction du projet culturel (récit, parcours et usages) sur l'ensemble du domaine,
 - La stratégie de mise en œuvre comprenant les recommandations pour l'enchaînement des phases ultérieures, scénarios de phasage (travaux/ouverture au public) et mesures conservatoires éventuelles.
 - Une faisabilité financière du projet.
- Des fiches techniques par bâti, comprenant notamment : état sanitaire, état structurel, matériaux, état de conservation, accessibilité, capacités bâties, désordres constatés et principes de solutions associés,
- Une note paysagère et environnementale, incluant :
 - Un plan paysager de l'existant,
 - L'identification des points d'intérêt paysager,
 - Une analyse éco-paysagère des abords des bâtiments, des circulations et des accès (y compris volet accessibilité PMR),
 - Les enjeux liés aux usages, aux continuités et à l'assainissement.
- Une note urbanisme et réglementation, identifiant le contexte réglementaire et les principales contraintes applicables au projet, notamment au regard des volets sécurité, incendie et accessibilité.
- Un programme des études complémentaires via une note justifiant et hiérarchisant les investigations nécessaires à la sécurisation de la suite du projet, précisant leur périmètre et leur priorité.

Délai d'exécution : 4 mois

4.2.2. Phase AVP (socle tout site)

Objectif : La phase Avant-Projet a pour objet de définir le projet global à l'échelle de l'ensemble du domaine, d'en vérifier la faisabilité patrimoniale, réglementaire, technique et financière et de permettre l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

Elle vise notamment à :

- Traduire le programme fonctionnel en un projet architectural, paysager et technique cohérent,
- Intégrer les contraintes patrimoniales, réglementaires et techniques applicables au site,
- Établir un budget global crédible et un calendrier de réalisation phasé par sous-opération,
- Permettre à la maîtrise d'ouvrage d'arrêter définitivement le programme, le parti architectural et le coût prévisionnel des travaux.

Avant-Projet Sommaire (APS)

La phase APS a pour objet de définir les intentions générales du projet, en traduisant le programme fonctionnel dans une composition architecturale et paysagère d'ensemble, respectueuse du patrimoine existant et du site.

Elle comprend notamment :

- La traduction du programme fonctionnel en schéma architectural et spatial, incluant l'organisation générale du site, les relations fonctionnelles et les flux (visiteurs, logistique, exploitation),
- L'élaboration de la composition générale du projet en plan et en volume, intégrant les principes de circulation, d'accessibilité et de hiérarchisation des parcours, ainsi que l'identification des espaces à conserver, à adapter ou à créer,
- L'intégration du parc et des espaces extérieurs dans la réflexion globale (cheminements, relations bâti/paysage, usages, continuités),
- L'étude et la représentation des volumes existants à l'intérieur des bâtiments (hauteurs, proportions, ouvertures, circulations), ainsi que la proposition d'intentions d'aménagement (organisation des espaces, cloisons, mezzanines, extensions ou prolongements éventuels),
- La démonstration de l'insertion du projet dans les volumes existants et de l'aspect général du site après réaménagement,
- La vérification de la cohérence patrimoniale et architecturale des propositions,
- La définition des principes techniques envisagés, notamment en matière de confort thermique et acoustique des espaces d'accueil et d'activités,
- La proposition d'un premier découpage opérationnel et d'un phasage des travaux,
- L'établissement d'une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux, décomposée par sous-opération (MS).

Avant-Projet Définitif (APD)

La phase APD a pour objet de fixer les choix définitifs relatifs à la composition architecturale, aux principes constructifs et techniques, ainsi qu'à la compatibilité réglementaire et patrimoniale du projet.

Elle comprend notamment :

- La définition des surfaces détaillées de l'ensemble des éléments du programme, ainsi que l'arrêt des dimensions et des relations fonctionnelles entre les espaces,
- L'établissement des plans, coupes et façades à une échelle appropriée pour chaque sous-opération,
- La définition des principes constructifs, des matériaux et des installations techniques, avec une attention particulière portée aux interventions sur le bâti ancien, à la compatibilité des matériaux, aux principes de réversibilité et aux modes de mise en œuvre,
- L'intégration des contraintes réglementaires, notamment en matière de sécurité incendie, d'accessibilité ERP/PMR, d'acoustique, de thermique et d'énergie, ainsi que le respect des prescriptions patrimoniales applicables au domaine,
- La définition des aménagements extérieurs (abords, parvis, cheminements, portails, VRD), en assurant une continuité paysagère et une intégration cohérente dans le site,
- L'arrêt des choix issus des scénarios fonctionnels validés à l'APS, notamment concernant les flux, les circulations, les accès et les espaces de service,
- L'établissement de l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposée par corps d'état et par sous-opération.

Le domaine du Château de la Moutte accueille des événements culturels majeurs et récurrents, notamment les Nuits du Château de la Moutte et les manifestations portées par la commune de Saint-Tropez, constituant des temps forts structurants de la vie du site.

La maîtrise d'œuvre devra accorder une attention particulière à la prise en compte de ces usages événementiels dans la conception du projet et dans l'organisation des travaux. Elle intégrera, dès les phases d'études, des principes d'adaptabilité et de compatibilité des interventions permettant de limiter l'impact des

travaux sur la tenue des événements, tant en termes de calendrier que de fonctionnement, d'accès, de sécurité et de logistique.

À ce titre, la maîtrise d'œuvre proposera des scénarios de phasage et d'organisation de chantier, permettant de concilier l'avancement des travaux avec le maintien des manifestations culturelles dans des conditions satisfaisantes, en lien étroit avec la maîtrise d'ouvrage et les partenaires concernés.

Liste indicative des documents à remettre au maître d'ouvrage :

- Une note de présentation et de justification de l'avant-projet, comprenant :
 - o Le parti architectural, paysager et fonctionnel retenu,
 - o La justification des choix au regard du programme, du patrimoine et du site,
 - o La synthèse des arbitrages réalisés entre les différentes options étudiées ;
- Des documents graphiques d'avant-projet, comprenant :
 - o Des plans, coupes et élévations à une échelle adaptée (ordre de grandeur 1/200), permettant de comprendre l'organisation générale du projet, les volumes, les relations fonctionnelles et l'insertion dans l'existant, pour chaque sous-opération concernée ;
 - o Un plan d'ensemble et un schéma paysager, traduisant le parti d'aménagement des espaces extérieurs, les cheminements, les accès, les continuités paysagères et les relations bâti/parc ;
- Une notice technique d'avant-projet, précisant les principes constructifs et techniques retenus, les performances attendues et leur compatibilité avec le bâti existant, sans niveau de détail relevant des études de projet (PRO) ;
- Un calendrier prévisionnel de réalisation, intégrant le phasage par sous-opération et la prise en compte des contraintes d'exploitation et d'événementiel du site ;
- Une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux, décomposée par sous-opération et par grands postes, et cohérente avec le phasage proposé ;
- Les pièces graphiques et écrites nécessaires à la constitution des dossiers d'autorisations administratives, notamment du permis de construire, sans préjudice de leur dépôt effectif dans une phase ultérieure.

Délai d'exécution : 6-8 mois

4.2.3. Phase PRO

Objectifs : La phase PRO a pour objet de préciser et arrêter l'ensemble des dispositions architecturales, paysagères, techniques et réglementaires du projet, sur la base de l'avant-projet validé par la maîtrise d'ouvrage, afin de permettre la consultation des entreprises et la réalisation des travaux.

Elle concerne l'ensemble des bâtiments et des aménagements du parc du domaine et vise notamment à :

- Définir de manière complète et cohérente les ouvrages à réaliser,
- Arrêter les choix constructifs, techniques, paysagers et matériels,
- Garantir la compatibilité du projet avec les contraintes patrimoniales, réglementaires, environnementales et d'exploitation du site,
- Établir une estimation financière précise et opposable des travaux,
- Fixer un calendrier et un phasage compatibles avec les usages du site, notamment événementiels.

Soit plus précisément, les missions suivantes sont attendues :

Définition architecturale et paysagère

- L'établissement des plans, coupes, façades et documents graphiques de projet permettant de définir précisément la composition architecturale et paysagère de l'ensemble du domaine ;
- La définition des ouvrages à créer, à restaurer ou à réaménager, tant pour les bâtiments que pour les espaces extérieurs ;
- L'intégration des relations entre bâti, parc, cheminements, accès et usages ;
- La prise en compte des prescriptions patrimoniales applicables et de la cohérence d'ensemble du site.

Définition technique et réglementaire

- La définition des principes constructifs et techniques retenus (structures, enveloppes, réseaux, équipements, gestion de l'humidité, confort thermique et acoustique) ;
- La coordination des différents corps d'état et des interfaces techniques, y compris pour les aménagements extérieurs ;
- La vérification de la conformité réglementaire, notamment en matière de sécurité incendie, d'accessibilité ERP/PMR, d'environnement et, le cas échéant, de réglementation "Loi sur l'eau".

Organisation fonctionnelle et exploitation

- La définition des principes de fonctionnement et de circulation (publics, logistique, maintenance) à l'échelle du site ;
- La prise en compte des usages événementiels récurrents, intégrant des principes d'adaptabilité, de réversibilité et de compatibilité des aménagements ;
- L'élaboration d'un phasage des travaux permettant de concilier la réalisation du projet avec le maintien, total ou partiel, de l'exploitation du site.

Pièces techniques, financières et planning

- L'établissement des pièces écrites et graphiques de projet nécessaires à la consultation des entreprises ;
- L'élaboration d'une estimation détaillée du coût prévisionnel des travaux, décomposée par lots et par sous-opérations ;
- La définition d'un calendrier prévisionnel d'exécution, intégrant le phasage par sous-opération et les contraintes d'exploitation du site.

Liste indicative des documents à remettre au maître d'ouvrage :

- Des plans, coupes et façades de projet, à des échelles adaptées (ordre de grandeur 1/100 à 1/50), permettant de définir :
 - o La composition architecturale des bâtiments,
 - o Les principes d'aménagement intérieur,
 - o L'insertion des ouvrages dans le site ;
- Un plan de masse du projet, intégrant l'ensemble des bâtiments, des aménagements du parc, des cheminements, des accès et des interfaces entre bâti et espaces extérieurs ;
- Des documents graphiques paysagers, traduisant le parti d'aménagement du parc, les continuités paysagères, les cheminements, les accès, les principes d'éclairage et les usages.
- Des plans techniques de principe par corps d'état (structure, fluides, électricité, CVC, VRD), définissant l'implantation, l'encombrement et le dimensionnement des principaux ouvrages et équipements, sans niveau de détail relevant de l'exécution ;
- Une notice technique détaillée, précisant :
 - o Les principes constructifs et techniques retenus,
 - o Les performances attendues,
 - o La compatibilité des solutions avec le bâti existant, le parc et les contraintes patrimoniales ;
- Des plans des dispositions générales de sécurité, incluant les principes de compartimentage, de dégagements, d'issues de secours et d'accessibilité.
- Les éléments nécessaires à la vérification de la conformité réglementaire du projet, notamment au regard :
 - o De la sécurité incendie,
 - o De l'accessibilité ERP/PMR,
 - o Des réglementations environnementales applicables ;
- Les pièces graphiques et écrites nécessaires à la constitution des dossiers d'autorisations administratives, notamment du permis de construire, sans préjudice de leur dépôt effectif dans une phase ultérieure.
- Une estimation détaillée du coût prévisionnel des travaux, décomposée par lots ou corps d'état et, le cas échéant, par sous-opération ;
- Un avant-métré estimatif, servant de base à l'évaluation financière.
- Un calendrier prévisionnel d'exécution des travaux, intégrant :
 - o Le phasage par sous-opération,
 - o La coordination avec les usages du site et les contraintes d'exploitation, notamment événementielles.

4.2.4. Phase ACT

L'assistance apportée au maître d'ouvrage pour la passation des contrats de travaux est réalisée sur la base des études PRO validées.

Elle comprend notamment :

- L'établissement du dossier de consultation des entreprises (DCE), comprenant les pièces écrites et graphiques nécessaires à la consultation, sur la base des options retenues par le maître d'ouvrage ;
- L'adaptation éventuelle des pièces administratives, notamment du CCAP transmis par le maître d'ouvrage, afin de tenir compte des particularités de l'opération ;
- L'assistance au maître d'ouvrage lors de la consultation des entreprises, incluant l'analyse des candidatures et des offres ;
- L'établissement de rapports d'analyse des offres, comprenant un avis technique et financier, et, le cas échéant, des propositions de mise au point ou de négociation ;

Liste indicative des documents à remettre au maître d'ouvrage :

Dossier de consultation des entreprises (DCE), comprenant notamment le CCTP, les plans et pièces graphiques de consultation, la DPGF, le rapport d'analyse des offres (RAO), les documents nécessaires aux phases de négociation et de mise au point des marchés de travaux, ainsi que la mise à jour du coût prévisionnel de l'opération.

4.2.5. Phase VISA

L'examen de la conformité au projet des études d'exécution et de synthèse faite par le ou les entrepreneurs ainsi que leur visa par le maître d'œuvre ont pour objet d'assurer au maître d'ouvrage que les documents établis par l'entrepreneur respectent les dispositions du projet établi par le maître d'œuvre. Le cas échéant, le maître d'œuvre participe aux travaux de la cellule de synthèse.

Liste indicative des documents à remettre au maître d'ouvrage :

Visa des plans et documents d'exécution transmis par les entreprises, accompagné de comptes rendus d'analyse et d'observations techniques ; pour la mission OPC, élaboration et mise à jour du planning général d'exécution, suivi de l'avancement des travaux, comptes rendus des réunions de préparation et de coordination de chantier.

4.2.6. Phase DET

La mission DET consiste à diriger l'exécution des contrats de travaux. À ce titre, le maître d'œuvre assure notamment :

- La vérification de la conformité des ouvrages en cours de réalisation avec les études effectuées ;
- Le contrôle de la conformité des documents d'exécution produits par les entreprises avec les marchés de travaux ;
- Le suivi de l'exécution des travaux au regard des prescriptions contractuelles, y compris en matière de qualité ;
- L'établissement des ordres de service et des procès-verbaux nécessaires à l'exécution des contrats ;
- L'organisation et la direction des réunions de chantier, ainsi que l'établissement des comptes rendus ;
- La réalisation des constats contradictoires.

Le maître d'œuvre informe régulièrement le maître d'ouvrage de l'état d'avancement des travaux, des délais et de l'évolution prévisionnelle des dépenses.

Liste indicative des documents à remettre au maître d'ouvrage :

Ordres de service, comptes rendus de chantier, procès-verbaux d'essais et de mises au point, suivi financier des marchés de travaux (situations, acomptes, propositions de paiement), et tableaux de suivi de l'exécution.

4.2.7. Phase AOR

L'assistance apportée au maître d'ouvrage lors des opérations de réception et pendant la période de garantie de parfait achèvement comprend notamment :

- L'organisation des opérations préalables à la réception des travaux ;
- L'assistance au maître d'ouvrage lors de la réception des travaux et la formalisation des réserves ;
- Le suivi de la levée des réserves jusqu'à leur complète exécution ;
- L'examen des désordres signalés par le maître d'ouvrage durant la période de garantie de parfait achèvement ;
- La constitution du dossier des ouvrages exécutés (DOE), comprenant les plans conformes à l'exécution, les plans de récolement, ainsi que les notices de fonctionnement et de maintenance des équipements.

Liste indicative des documents à remettre au maître d'ouvrage :

Procès-verbaux des opérations préalables à la réception (OPR), procès-verbaux de réception et de levée des réserves, dossier des ouvrages exécutés (DOE), dossier d'interventions ultérieures sur l'ouvrage (DIUO).

Clôture de l'opération : Rapport de bilan de l'opération, attestations et garanties contractuelles, assistance à l'établissement et à la vérification du décompte général et définitif (DGD).

4.3. Autorisations administratives

Le maître d'œuvre assiste le maître d'ouvrage pour la constitution du dossier administratif. Il effectue les démarches et consultations préalables nécessaires à l'obtention des autorisations administratives, constitue le dossier et assiste le maître d'ouvrage dans ses relations avec les administrations et pendant toute la durée de l'instruction.

Le maître d'ouvrage s'engage à communiquer au maître d'œuvre toute correspondance avec l'administration. A ce stade du projet, les autorisations administratives et dossiers susceptibles d'être requis sont notamment les suivants :

- Autorisations d'urbanisme, comprenant selon la nature des travaux :
 - o Déclaration préalable ou permis de construire ;
 - o Le cas échéant, permis d'aménager pour les aménagements extérieurs structurants.
- Autorisation au titre des monuments historiques, pour les travaux portant sur les éléments inscrits (façades, toitures, éléments intérieurs protégés, sol du parc, tombeau), incluant la constitution du dossier soumis à la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA), lorsque requis.
- Autorisation au titre des abords de monuments historiques, intégrée aux autorisations d'urbanisme, avec consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Autorisation au titre des sites inscrits, pour toute intervention susceptible de modifier l'aspect du site, délivrée par l'autorité administrative compétente après consultation des services concernés.
- Autorisation ou accord préalable au titre de l'Espace Boisé Classé (EBC), pour toute intervention affectant les boisements (abattage, coupe, terrassement, modification de l'état du boisement).
- Dossier relatif aux Établissements Recevant du Public (ERP), incluant les volets sécurité incendie et accessibilité, et la préparation des éléments nécessaires à la présentation en commission de sécurité et d'accessibilité.

- Dossier au titre de la “Loi sur l’eau”, le cas échéant, pour les aménagements paysagers susceptibles d’avoir une incidence sur les milieux et les écoulements (irrigation, fossés, gestion des eaux pluviales).
- Prise en compte des prescriptions relatives aux risques naturels, issues des Plans de Prévention des Risques (PPR) approuvés ou en cours, ainsi que des documents portés à connaissance par l’État, intégrées aux dossiers d’autorisation.
- Demandes de dérogations éventuelles, rendues nécessaires par les contraintes réglementaires applicables au site.

4.4. Gouvernance de la mission

Le Conservatoire du littoral n’a pas vocation à assurer la gestion quotidienne du site une fois les travaux réalisés. Aussi, dans une logique de coût global, le gestionnaire sera concerté tout au long du processus de création et de mise en œuvre.

La gouvernance du projet repose sur une dynamique de travail collective associant étroitement la maîtrise d’ouvrage, les partenaires institutionnels et les acteurs du territoire.

Le groupement de maîtrise d’œuvre devra s’inscrire dans cette dynamique partenariale et en être l’un des moteurs, en favorisant une démarche de co-construction du projet tout au long de son élaboration. À ce titre, les instances de travail mises en place ne constituent pas de simples instances de validation, mais de véritables espaces de réflexion, de dialogue et de production collective. Elles doivent permettre d’enrichir le projet, d’en partager les enjeux et de nourrir les choix architecturaux, paysagers, culturels et programmatiques, notamment autour du projet muséographique, du fonctionnement futur du site et de son inscription territoriale.

Le groupement sera force de proposition dans l’animation de ces instances, tant sur le contenu que sur la méthode, et proposera une organisation de travail favorisant l’intelligence collective, la prise de décision partagée et l’appropriation du projet par l’ensemble des partenaires.

Le titulaire du groupement sera en relation constante avec la maîtrise d’ouvrage. Trois comités constitués des organismes suivants seront instaurés :

Tableau 2 Instances de gouvernance attendues

Instance	Rôle principal	Temporalité	Composition
Comité technique	Instance de travail opérationnelle et de production, chargée d’assurer le suivi technique du projet, la coordination des études et la cohérence des choix proposés.	Régulière	MOA et MOE
Comité de pilotage	Instance décisionnelle assurant l’orientation stratégique du projet, la validation des grandes étapes et l’arbitrage des choix structurants.	Ponctuelle, aux jalons	MOA, MOE et DRAC PACA
Comité de suivi	Instance d’information, de concertation et de partage, destinée à associer les acteurs du territoire et partenaires du projet.	Périodique	MOA, MOE, DRAC PACA, comité de surveillance du don, Association des Nuits du château de la Moutte, ABF, DREAL, UDAP, DDTM et des mécènes

5. FORME ET DUREE DU MARCHE

5.1. Accord Cadre à Marchés Subséquents

Cette commande prendra la forme d'un Accord-cadre de MOE mono attributaire à marchés subséquents (MS). Ce qui signifie que la mission se déroulera en plusieurs phase faisant l'objet de la signature à chaque fois de marchés subséquents. L'accord cadre est passé pour une période de 6 ans à compter de sa date de notification.

5.2. Estimation des travaux

La rémunération du maître d'œuvre est forfaitaire et ne constitue pas une application d'un taux de rémunération à un coût travaux. Ainsi la rémunération n'est susceptible d'évolution qu'en cas de modification de programme ou de modification des missions de maîtrise d'œuvre

DESIGNATIONS	CHATEAU	GALERIE	TOSCANE+EXTENSIONS	MAISON GARDIEN	EXTERIEURS
TOTAL HT	1 616 706	262 500	1 846 600	356 034	700 000
TVA	323 341	52 500	369 320	71 207	140 000
TOTAL TTC	1 940 047	315 000	2 215 920	427 241	840 000
TOTAL GENERAL TTC	5 738 208				

Le budget estimatif des travaux est évalué à 5,7 M€, sur la base d'une estimation réalisée en 2023

5.3. Composition de l'équipe de maîtrise d'œuvre

Le groupement de maîtrise d'œuvre devra démontrer sa capacité à conduire un projet complexe associant patrimoine bâti, paysage, usages culturels et espaces extérieurs, dans une approche globale et cohérente à l'échelle du site.

À ce titre, le groupement devra être pluridisciplinaire, structuré et hiérarchisé et s'appuyer sur une organisation claire des compétences. Le groupement sera placé sous la responsabilité d'un architecte inscrit à l'Ordre des architectes, ou titulaire d'un diplôme équivalent, habilité à exercer la maîtrise d'œuvre en son nom propre. Celui-ci devra justifier de compétences avérées ainsi que de références significatives dans le domaine des interventions sur des édifices protégés au titre des monuments historiques. Le mandataire de l'équipe aura pour mission d'assurer la cohérence globale du projet, de garantir la qualité architecturale et patrimoniale des interventions et de coordonner l'ensemble des acteurs impliqués.

Il sera accompagné des compétences suivantes, considérées comme structurantes du projet :

- Un concepteur paysagiste, chargé de la conception des espaces extérieurs, de l'inscription du projet dans son environnement paysager et de la cohérence entre bâti, parc et cheminements
- Un muséographe en charge de la réflexion sur les usages, les parcours de visite, la mise en récit du site et l'articulation entre patrimoine bâti, espaces extérieurs et dispositifs de médiation. Le muséographe interviendra de manière transversale, en articulation étroite avec l'architecte et le paysagiste, afin d'éclairer les choix de conception sans se substituer aux missions de maîtrise d'œuvre architecturale et paysagère.

Autour de ce noyau, le groupement devra s'adjoindre, en tant que de besoin et selon les phases de la mission, les compétences suivantes :

- Bureau d'études structures spécialisé dans le bâti ancien ;
- Bureau d'études fluides ;
- Économiste de la construction ;
- Acousticien (notamment pour les espaces musicaux) ;
- Éclairagiste ;
- Scénographe

Ces compétences pourront être mobilisées de manière progressive, en fonction des enjeux propres à chaque phase, sans nécessairement être toutes présentes dès le lancement de la mission. Le candidat précisera dans son offre : l'organisation générale du groupement et les rôles respectifs de chaque cotraitant, les modalités de coordination entre les différentes compétences et les modalités de mobilisation progressive des expertises en fonction des phases de la mission.

Une attention particulière sera portée à la capacité du groupement à travailler de manière transversale et collaborative, dans une logique de co-construction du projet et de dialogue avec la maîtrise d'ouvrage.

Les candidats feront une proposition financière forfaitaire définie en fonction du coût des travaux défini ci-après ainsi qu'une répartition par étapes de la mission.

5.4. Planning prévisionnel et phasage

Ce phasage répond à un double objectif, celui d'assurer en priorité la sécurisation du site et la maîtrise des risques existants et de poser progressivement les bases d'un projet global cohérent, lisible et évolutif, permettant une mise en œuvre par étape. La première phase vise à lever les incertitudes techniques, patrimoniales et fonctionnelles et traiter en urgence les enjeux de sécurité et de conservation du bâti. La deuxième phase constitue le socle commun du projet à l'échelle du domaine, garantissant une cohérence patrimoniale, fonctionnelle et paysagère de l'ensemble. Les dernières phases déclinent ensuite ce cadre de référence en opérations complètes, menées par secteurs, de l'étude de projet à la réception des travaux.

Chaque tranche de travaux fera l'objet d'un ou plusieurs marchés subséquents, à ce stade et à titre prévisionnel, les travaux sont envisagés de la manière suivante :

Tableau 3 Planning prévisionnel

5.5. Documents fournis par le maître d'ouvrage et par le titulaire

	Bâtiment	Niveau	Programme	Tranche de travaux
0	Tous bâtiments	—	DIAG (socle études)	2026 > 2027
			AVP (socle études)	2027
1	Château	RdC	Parcours de visite MH – restauration des décors, plafonds et finitions ; reprise des installations techniques (électricité, contrôle hygrométrique, traitement des remontées capillaires) ; mise en conformité sécurité.	2028 > 2029
		R+1	Espaces liés à la médiation / interprétation et fonctions associées (selon programme final) ; reprise technique associée.	2028 > 2029
2	Galerie	RdC	Accueil / boutique-librairie / convivialité ; sanitaires publics ; office / stock ; articulation avec le parcours de visite.	2028 > 2029
3	Toscane	RdC	Auditorium (~50 places) ; espaces d'exposition / ateliers pédagogiques ; médiation ; chambre PMR ; commodités.	2030 > 2031
		R+1	Résidences d'artistes : chambres / studios, communs, offices et commodités (option combles selon arbitrage).	2030 > 2031
		Extensions	Extensions Nord/Sud : locaux techniques, stockage, coulisses et logistique (transit expo, piano, etc.).	2030 > 2031
4	Parc / extérieurs	—	Cheminements et accès, cour et espaces événementiels, stationnements, plantations et finitions paysagères (par sous-secteurs).	2032
5	Maison du gardien	RdC	Atelier polyvalent et stockage (support exploitation / maintenance).	2032
		R+1	Logement du gardien – remise à niveau et adaptations si nécessaires.	2032
6	Noria / vieux puits	—	Sécurisation et mise en valeur ; interprétation légère.	2032

5.5.1. Le Conservatoire du littoral

Etude

- Avant-projet d'Aménagement du Parc_ALEP_2006
- Etude de faisabilité pour la définition du nouveau projet culturel du Château de la Moutte_NOVA_2018
- AMO visant à créer les conditions favorables à l'émergence du nouveau projet scientifique et culturel_phase2_MEDIEVAL_AFDP_2021
- Etude diagnostic préalable à la restauration de la Noria (« vieux puits) REV1 GEITNER_2023
- Etude de diagnostic patrimonial et de programmation pour l'aménagement du site du château de la Moutte- Domaine Emile Ollivier_Programme architectural et technique REV2_JP_ PHILIPPON, LICHNEROVICZ_2024
- Bilan sanitaire-JP- PHILIPPON, LICHNEROVICZ 2023
- Etat des lieux du patrimoine végétal_2023
- Rapport évaluation de la bibliothèque_2023
- Rapport de diagnostic structure_BETEX_2024
- Synthèse du diagnostic_premières orientations d'aménagement_CDL_2024

Plans

- Orthophotoplans IGN,
- Scan 25,
- Cadastre vectorisé
- Données topographiques et géomètre,
- Relevés et plans du patrimoine végétal
- Relevés et plans des bâtiments

5.5.2. Le prestataire

- Tous les éléments figurants en partie 4 « Détail des prestations attendues »
- Les éléments textes et tableaux : format Word et Excel pour PC,
- Les éléments graphiques (infographie) : Adobe Photoshop, Adobe Illustrator pour les compositions, .tiff ou .jpeg pour les images,
- Les éléments cartographiques : fichiers de formes compatibles Qgis (l'intitulé de chaque dossier ou fichier devra être explicite, de même que les noms des champs des tables attributaires) et Autocad et PDF
- Une version .pdf assemblée de chaque dossier,
- Les documents portant mention du Conservatoire du littoral respectera la charte graphique de l'établissement, mise à disposition du prestataire.
- Les solutions d'aménagements proposées seront présentées sur une carte à l'échelle 1/500 ou 1/1000 (voir au 1/100 pour les détails) avec les schémas nécessaires à la compréhension du projet.

LISTE DES FIGURES

<i>Figure 1 Localisation du domaine (google-maps)</i>	<i>1</i>
<i>Figure 2 A l'échelle de la Presqu'île de Saint-Tropez (géoportail-urbanisme).....</i>	<i>2</i>
<i>Figure 3 Situation du site, en rouge le périmètre du domaine de la Moutte et en jaune l'Obligation Réelle Environnementale (ORE)</i>	<i>3</i>
<i>Figure 4 Plan du domaine (NOVA_2018).....</i>	<i>4</i>
<i>Figure 5 Extérieur et intérieur du château (bibliothèque, salle à manger, galerie et vestibule)</i>	<i>5</i>
<i>Figure 6 Façade avant et après les travaux de restauration</i>	<i>6</i>
<i>Figure 7 Photographie de la maison du gardien</i>	<i>6</i>
<i>Figure 8 Photographie de la Noria.....</i>	<i>7</i>
<i>Figure 9 Schéma du parc</i>	<i>7</i>
<i>Figure 10 Contexte législatifs et protections règlementaires (d'après le rapport de présentation 2025 du PLU de Saint-Tropez (geoportail-urbanisme). L'ensemble du territoire communal est situé dans le périmètre du site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez.</i>	<i>8</i>
<i>Figure 11 Cadrage du site (c) Victor Miramand</i>	<i>14</i>

LISTE DES TABLEAUX

<i>Tableau 1 Synthèse des études et travaux menés</i>	<i>12</i>
<i>Tableau 2 Instances de gouvernance attendues</i>	<i>29</i>
<i>Tableau 3 Planning prévisionnel</i>	<i>31</i>

TABLE DES ANNEXES

Annexe 1 Plans des bâtiments

Annexe 2 Scénario fonctionnel du projet