

30

Gard

caue

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement



PROGRAMME

Le CAUE du Gard assiste la maîtrise d'ouvrage dans sa réflexion. Son rôle se situe toujours en amont des études opérationnelles. Il ne peut en aucun cas assurer la maîtrise d'œuvre.

COMMUNAUTE DE COMMUNES CAUSSES AIGOUAL CEVENNES Terres solidaires

Réhabilitation et remise aux normes des bâtiments de la station de Prat Peyrot

Maison de l'Habitat et
de l'Environnement
29 Rue Charlemagne
30000 Nîmes
Tél.: 04 66 36 10 60
accueil@caue30.fr

www.les-caue-occitanie.fr/gard



Août 2024

Préambule

La présente fiche conseil définit les bases du projet en termes d'objectifs à atteindre et de moyens à mettre en œuvre.

Il ne s'agit pas d'un programme orienté sur l'acte de construire, ce dernier venant dans un deuxième temps.

Cette fiche conseil a pour but de :

- . Définir et exprimer les premiers choix du maître d'ouvrage.
- . Définir et exprimer les conditions de réussite de l'opération.
- . Consulter les acteurs du projet en amont de la maîtrise d'œuvre en servant de base commune.
- . Etablir le programme définitif dans l'optique de la passation de commande à une équipe de maîtrise d'œuvre.

Il s'agit donc à la fois d'un support de communication et d'une aide à la décision.

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

- 1.1 Situation actuelle
- 1.2 Demande de la Collectivité

2. CONTEXTE DE L'OPERATION

- 2.1 Premier marché de maîtrise d'œuvre
- 2.2 Une autre approche technique

3. CONTRAINTES

- 3.1 Aspects réglementaires
- 3.2 Aspects techniques

4. ORIENTATIONS

- 4.1 Rappels des attentes
- 4.2 Intention environnementale et performance énergétique
- 4.3 Destinations des bâtiments (tranche ferme)
- 4.4 Travaux et prestations à prévoir sur chaque bâtiment

5. ANNEXES

- 5.1 Liste des partenaires

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

La Communauté de Communes Causses Aigoual Cévennes - Terres solidaires a demandé conseil au C.A.U.E. du Gard, pour la réhabilitation et la remise aux normes des bâtiments de la station de Prat Peyrot (sécurité-incendie, accessibilité, électricité ...).



1.1. SITUATION ACTUELLE

1.1.a Contexte global

Les bâtiments sont au nombre de trois :

- . Le bâtiment demi-lune (1),
- . L'accueil (2),
- . Le chalet rond (3).

Ils ont été construits dans les années 70, et conçus par l'architecte Nîmois, Joseph Massota.

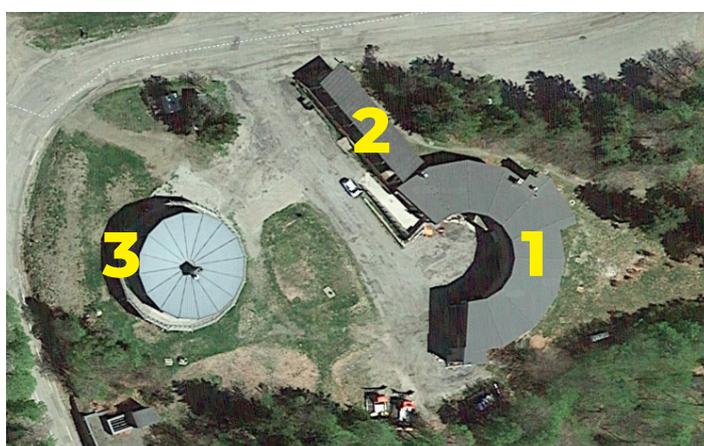
Les parcelles concernées sont la propriété de la Commune de Val d'Aigoual. Elles sont situées en zone cœur du Parc National des Cévennes.

Le site bénéficie d'une forte fréquentation touristique notamment en hiver lorsque l'enneigement permet l'exploitation du domaine skiable (ski alpin et ski nordique).

En période estivale, le secteur est le point de départ de diverses randonnées du massif de l'Aigoual (centre équestre, locations de VTT et VTT-AE).

La Communauté de Communes base sa stratégie de développement touristique sur la reconversion de la station de Prat-Peyrot en pôle d'accueil de l'offre de pleine nature du massif de l'Aigoual.

Pour mener à bien cette stratégie, la première action est la mise aux normes et la réhabilitation des bâtiments de la station pour favoriser l'accueil touristique sur le site.



1.1.b Les trois bâtiments

1)-Demi-lune :

Le rez-de-chaussée se compose :

- . d'une salle hors-sacs,
- . d'un logement de fonction,
- . de sanitaires publics,
- . d'une chaufferie fioul (2 chaudières),
- . des stockages de la cuisine et sanitaires du personnel.
- . d'un garage-atelier (locaux techniques du domaine skiable).

A l'étage, celui-ci accueille :

- . un restaurant-cafeteria-snacking avec un comptoir-bar, un self-service et une cuisine attenante,
- . une salle de restaurant pouvant également servir de salle hors-sacs.

Les 2 niveaux représentent une superficie de près de 900 m².



2)-Accueil :

Le bâtiment est constitué de 5 alcôves hexagonales pour un total d'environ 80 m².

Il est très dégradé ; la structure bois présente de nombreuses fragilités (terrasse, garde-corps, poutres...).

Deux alcôves sont utilisées par les services de secours lorsque le domaine skiable est ouvert en période hivernale.



3)-Chalet rond :

Œuvre architecturale emblématique de la station, il comprend :

- . à l'étage : une salle panoramique hors-sacs,
- . au rez-de-chaussée : des sanitaires, des locaux de rangement et une chaufferie hors d'usage.

La structure du bâtiment a déjà été modifiée sans respect du parti architectural d'origine. Ces modifications ont contribué à dénaturer l'œuvre architecturale de Joseph Massota.

La toiture inclinée vers le centre du bâtiment engendre des infiltrations.

Ce bâtiment n'est pas utilisé aujourd'hui.



Photo Hervé Collignon du bâtiment originel



Ajout très maladroit de portiques en béton armé et suppression des poutres en bois inclinées qui soutenaient la terrasse périphérique.

1.2. DEMANDE DE LA COLLECTIVITE

1.2.a Contraintes spécifiques

Les trois bâtiments sont des E.R.P. (Etablissements Recevant du Public).

Ils ne répondent plus aux réglementations de sécurité et d'accessibilité en vigueur.

D'autres contraintes sont à prendre en compte dans l'élaboration des études :

- . Création originale de l'architecte Joseph Massota.
- . Plan local d'urbanisme de Valleraugue
- . Zone cœur du Parc National des Cévennes

A noter également, que la société Alti-Aigoual est, jusqu'en 2029, le prestataire actuel qui, dans le cadre d'une délégation de Service Public, assure la gestion complète de la station (domaine skiable, bâtiments, accueil, restauration ...) y compris activités de pleine nature.

1.2.b Le projet intercommunal

Le projet vise à :

- . Mettre les bâtiments aux normes accessibilité et sécurité en vigueur des E.R.P.
- . Consolider les structures bois et béton des bâtiments existants compte-tenu de leur dégradation avancée.
- . Lutter contre les effets de «passoire thermique» et atténuer (au maximum) la consommation d'énergie
 - Modifier le(s) système(s) de chauffage,
 - Changer des menuiseries, survitrages,
 - Revoir les isolations.
- . Modifier les usages et fonctionnalités des bâtiments (exemple : créer des espaces modulaires suivant la fréquentation touristique)

Objectifs :

- . Favoriser l'accueil touristique et l'offre de pleine nature en toute saison suivant la feuille de route opérationnelle définie.
- . Favoriser l'installation de prestataires privés.
- . Réduire les coûts fixes induits par l'exploitation des bâtiments.
- . Valoriser le patrimoine bâti de la station.

2. CONTEXTE DE L'OPERATION

2.1. HISTORIQUE DES PREMIERES SOLlicitATIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE

Une équipe d'architectes a été sollicitée pour établir une pré-étude.

Un premier marché de maîtrise d'œuvre, a été passé et l'estimation des travaux qui a été établi par le maître d'œuvre a été jugée trop importante.

Le projet a été revu à la baisse (fermeture du rez-de-chaussée du chalet rond, suppression de l'aménagement paysager).

Malgré cela, le projet s'est avéré encore trop coûteux.

Le marché de maîtrise d'œuvre a été résilié à la demande de la Collectivité.

2.2. UNE APPROCHE TECHNIQUE ADAPTEE

Aujourd'hui, le projet doit émerger sur des bases, certes similaires sur les besoins globaux, mais doit prendre en compte les disponibilités financières de la Communauté de Communes et des subventions «accordées».

Face l'instabilité actuelle du secteur du bâtiment, il est nécessaire de s'orienter vers des réponses minimalistes avec une série d'options au niveau exécution.

Ces options seront déployées en fonction de l'évolution de la situation économique nationale et locale.

Les études, quant à elles, porteront sur l'ensemble du projet de réhabilitation des trois bâtiments pour en cerner le coût global.

Il est vraisemblable que l'ensemble ne sera pas réalisable en une seule et unique étape.

Des options devront donc être imaginées pour permettre, dans le budget disponible, de faire un maximum de travaux.

Cela sera développé dans le chapitre 4.4 du présent programme.

3. CONTRAINTES

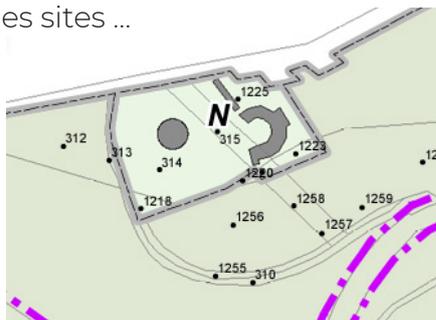
3.1. ASPECTS REGLEMENTAIRES

3.1.a Urbanisme

1)- Le document d'urbanisme

Le document d'Urbanisme qui s'applique est le **P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme)** de la Commune de Val d'Aigoual.

La station de Prat Peyrot est située en **zone N**. Cette zone se caractérise par un principe général d'inconstructibilité ou de constructibilité limitée avec maintien et préservation du caractère naturel des sites ...



2)- Risque inondation

La station de Prat Peyrot n'est pas exposée au risque inondation.

3.1.b Accessibilité aux PMR

Depuis la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, les établissements recevant du public (ERP) doivent être accessibles à tous les types de handicap.

Cela concerne les circulations (largeurs, aires de retournement, ascenseur ...), les sanitaires, mais aussi les accès et espaces extérieurs (revêtements de sol, pente, ressauts, nez de marche, main courante ...) car l'accessibilité doit être traitée à partir de l'espace public (accès piétons, véhicules, signalétique ...) jusqu'aux espaces intérieurs existants et à réaliser (éclairage, signalétique, mobilier, repérage des vitrages, tapis, visiophone, boucle magnétique ...).

Pour plus d'infos :

<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/ladap-agenda-daccessibilite-programmee#e0>
<http://www.accessibilite-batiment.fr>



UNE VOIRIE ACCESSIBLE A TOUS

Décrets n° 2006-1657 et 2006-1658, arrêté du 15 janvier 2007 modifié le 18 septembre 2012, relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées (actualisation décembre 2023)

<https://www.ecologie.gouv.fr/accessibilite-voirie-et-des-espaces-publics>



3.1.c Risque sismique

La station de Prat Peyrot se situe en zone de sismicité faible (Zone 2).

La réglementation n'impose pas de travaux sur les bâtiments existants cependant :

- Elle impose que les travaux, de quelque nature qu'ils soient, n'aggravent pas la vulnérabilité de ceux-ci au séisme.
- Elle incite les maîtres d'ouvrage volontaires à réduire la vulnérabilité de leurs bâtiments en choisissant le niveau de confortement qu'ils souhaitent atteindre

Pour plus d'infos :

<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/batiment-et-risques-naturels#e0>
<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites/default/files/La%20nouvelle%20réglementation%20parasismique%20applicable%20aux%20bâtiments%20-%20janvier%202011.pdf>

3.1.d Réglementation acoustique

Le projet devra prendre en compte les règles acoustiques et plus notamment pour la salle de restauration, la salle hors-sacs et l'accueil.

Pour plus d'infos :

<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/confort-et-qualite-dusage-dans-batiments>

3.1.e Réglementation thermique

La station Prat Peyrot est classée en zone H3 comme tout le reste du Département du Gard. Le projet ne fait pas l'objet d'extension, il s'agira donc de respecter la réglementation thermique sur existants dite «élément par élément».

Pour plus d'infos :

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000038812251>
<http://www.rt-batiment.fr/presentation-generale-dispositif-a35.html>

Notons que cette réglementation thermique sur existants n'est pas ambitieuse et qu'il conviendra de viser des performances dans une vision à long terme (coût de construction, coût entretien, coût maintenance, coût de l'énergie ...).

Pour plus d'infos :

<https://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr>

3.1.f Sécurité-Incendie

Des équipements et des modifications seront nécessaires afin de répondre aux règles de sécurité des personnes qui sont en vigueur aujourd'hui (largeurs d'ouvrants, unités de passage, ouvertures vers l'extérieur, performances de résistance au feu des matériaux et des ouvrages existants et projetés, ...). Le projet devra être présenté à la commission-sécurité.

Les ERP sont classés suivant leur activité et leur capacité.

- Demi-lune : Type N, 3^{ème} catégorie.
- Accueil : Type M, 5^{ème} catégorie.
- Chalet rond : Type N, 3^{ème} catégorie.

Pour plus d'infos :

<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F31684>

3.1.g Autres réglementations

1)-Réglementation sur l'hygiène alimentaire :

En France :

a)-l'arrêté du 9 mai 1995 énonce une série de bonnes pratiques d'hygiène.

- . «La marche en avant» : respect et non entrecroisement des circuits «propres» et des circuits «souillés».
- . Choix des matériaux (brochure I 227 du journal officiel «matériaux au contact des denrées alimentaires»).
- . Revêtements de sols (Cf art. R.235-3-3 du Code du Travail et directive n°89/106/CEE sur les produits de construction).
- . Agencement des équipements situés en hauteur (maintien en permanence état de propreté, empêchement déversement matières contaminantes ou substances toxiques).
- . Eaux usées et déchets.
- . Ventilation.
- . Eclairage.

b)-Guide des bonnes pratiques spécifiques à chacun des métiers de la chaîne alimentaire.

- . Ces guides sont validés par : la DGCCRF, la Direction Générale de la Santé et la Direction Générale de l'Alimentation

c)-La DDPP (Direction Départementale de Protection des Populations).

En Europe, «Paquet hygiène» :

Pour plus d'infos :

<https://www.anses.fr/fr/content/le-paquet-hygiene>

La méthode HACCP (Hazard Analysis Critical Control Point) :

Outil de travail et non une norme pour l'analyse des dangers et points critiques pour leur maîtrise. Pour plus d'infos :

http://www.haccp-guide.fr/principes_haccp.htm

http://www.haccp-guide.fr/definition_haccp.htm

Divers autres textes et références :

- . Norme ISO 14644-1 en salles propres et environnements maîtrisés
- . Réglementation CE 852/2004 du Parlement Européen relatif à l'hygiène des denrées alimentaires.

2)-Code du Travail :

La réglementation relative au code du travail devra être prise en compte :

- . Vestiaires et sanitaires (douches, lavabos, WC)
- . Accessibilité PMR
- . Sécurité incendie : dispositifs complémentaires (à voir avec bureau de contrôle)
- . Cadre de travail : espaces, niveaux d'éclairage, éclairages naturels
- . Etc.



Pour plus d'infos :

Le guide «**Conception des lieux de travail**»

est **téléchargeable** à l'adresse suivante :

www.inrs.fr/dms/inrs/CataloguePapier/ED/TI-ED-773/ed773.pdf

3)-Code de la Construction et de l'Habitation :

Pour plus d'infos :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGI-TEXT000006074096>

4)-Code de l'Environnement :

Pour plus d'infos :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074220?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR_DIFF

5)-Le Règlement Sanitaire Départemental :

Pour plus d'infos :

<https://www.gard.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-et-construction/Habitat/Habitat-indigne/Le-maire-le-president-d-intercommunalite-et-la-lutte-contre-l-habitat-indigne>

6)-Code de l'Energie :

Pour plus d'infos :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000023983208?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR_DIFF

3.1.h La propriété artistique et intellectuelle

L'architecte en tant qu'auteur d'une œuvre de l'esprit originale, jouit sur son œuvre du seul fait de sa création, d'un droit de propriété incorporel exclusif et opposable à tous. Il en résulte qu'il peut notamment s'opposer à la modification ou à la dénaturation de son œuvre.

Au décès de l'auteur, ce droit persiste au bénéfice de ses ayants droit pendant l'année civile en cours et les soixante-dix années qui suivent.

Dans le cas qui nous préoccupe, les tribunaux pourraient juger que l'œuvre est originale.

Cependant, cela ne signifie toutefois pas que l'auteur peut systématiquement s'opposer à toute modification du bâtiment sous prétexte de faire respecter ses droits d'auteur.

En effet, s'agissant d'une construction créée non pas seulement à des fins artistiques mais aussi dans un but utilitaire, la jurisprudence estime qu'un équilibre doit être recherché entre le droit de propriété sur la chose et la protection du droit moral de l'auteur sur son œuvre.

Suivant cette logique, la jurisprudence décide généralement que ce droit moral ne saurait conférer à l'architecte un droit d'immixtion perpétuel et préalable à toute intervention du propriétaire, ce qui entraînerait une atteinte grave au droit de jouir de sa propriété et au droit d'entreprendre.

Pour cette raison, les juges admettent que le propriétaire effectue des modifications, dès lors qu'elles sont justifiées par des motifs légitimes.

ORDRE DES ARCHITECTES LR - Place Paul BEC - 34000 - MONTPELLIER
Tél : 0467224713 - Fax : 0467224532 - courriel : administrationlr@architectes.org

Les trois bâtiments ont été conçus par l'architecte Nîmois Joseph Massota aujourd'hui décédé. Cependant, ses ayants droit devront être associés par la maîtrise d'œuvre, aux différentes étapes de conception de leurs missions, aux fins d'obtenir les validations nécessaires à l'évolution des bâtiments.

3.2. ASPECTS TECHNIQUES

3.2.a Connaissance des sols - Hydrologie (Commune de Val d'Aigoual)

Une étude de sol a déjà été diligentée dans le cadre du premier marché de maîtrise d'œuvre.

Les premiers éléments d'information sur les sols de la commune sont donnés ici :

<https://www.gard.gouv.fr/contenu/telechargement/44780/302869/file/DDRM%20DU%20GARD%202021%20VF.pdf>

- . Exposition aux *retraits-gonflements des argiles*.
- . Exposition aux *mouvements de terrain*.
- . Exposition aux *cavités souterraines*.
- . Pas d'exposition à des *sites pollués* ou potentiellement pollués.
- . Pas de présence d'*anciens sites industriels et activités de service* dans la commune : 4
- . Exposition au *radon* : le niveau de référence de l'activité volumique moyenne annuelle en radon est fixé à 300 Bq/m³ dans les immeubles bâtis (Code Santé Publique) ; en logement, la législation n'impose pas de respecter ce plafond, par contre, elle le prévoit dans certains ERP lorsqu'ils sont implantés en zone 3, voire en zones 1 et 2 si des niveaux de 300 Bq/m³ ont déjà été relevés dans le passé (modalités dans l'arrêté du 26 février 2019, pour plus d'infos : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000038219644&categorieLien=id>).

La Commune se situe en zone de potentiel de catégorie 3 (fort).

3.2.b Autres risques

Les premiers éléments d'information sur les risques environnants sont donnés ici :

<https://www.gard.gouv.fr/contenu/telechargement/44780/302869/file/DDRM%20DU%20GARD%202021%20VF.pdf>

- . Pas d'*installations industrielles*.
- . Pas d'*installations industrielles rejetant des polluants*.
- . Pas de *Canalisations de matières dangereuses* dans la commune.
- . Pas d'exposition au *risque nucléaire*.
- . Commune soumise au *risque feux de forêts*
- . Commune soumise au *risque minier*
- . Commune non soumise au *risque rupture de barrage*
- . Commune soumise au *risque transport de matières dangereuses*.
- . Commune dotée d'un *DICRIM (Document d'information communal sur les risques majeurs)*.
- . Commune dotée d'un *PCS (Plan Communal de Sauvegarde)*.

3.2.c Éléments structurels existants

Certains ouvrages doivent être contrôlés :

- . Dimensionnement, état, résistance, le tout en adéquation avec les charges admissibles selon les occupations prévues : planchers, charpentes,
- . Etanchéité des couvertures (pluie, neige ...),
- . Etc.

3.2.d Réseaux

Tous les réseaux sont présents : eau, téléphone, électricité, assainissement non collectif.

4. ORIENTATIONS

4.1. RAPPELS DES ATTENTES

4.1.a Objectifs

Plusieurs objectifs :

- . Poursuivre la reconversion de la station de Prat Peyrot en site de pleine nature.
- . Obtenir un équipement qualitatif (architecture, patrimoine ...)
- . Conserver ces bâtiments emblématiques de la station et préserver le patrimoine intercommunal.
- . Equiper en activités et services pour créer un pôle d'accueil touristique pour les villageois et autres usagers (touristes ...).
- . Respecter dans la mesure du possible, l'architecture originelle imaginée par l'architecte Joseph Massota.

La Communauté de communes souhaite réhabiliter les trois bâtiments au fur et à mesure de ses moyens financiers afin que chacun d'entre eux soit rénové dans une vision à long terme.

4.1.b Niveau de qualité

Le futur projet devra permettre de disposer de bâtiments conformes aux normes réalisés à l'aide de matériaux éprouvés et pérennes.

Mais, au-delà de la simple réponse réglementaire, la Communauté de communes attend un bâtiment performant.

Le souci du coût d'exploitation devra être pris en compte par la maîtrise d'œuvre dès le départ du projet afin de livrer un bâtiment économe en énergie, facile à entretenir.

4.2. INTENTION ENVIRONNEMENTALE ET PERFORMANCE ENERGETIQUE

Aujourd'hui la qualité environnementale est un paramètre à considérer dans toute opération de construction ou de réhabilitation.

En tant que collectivité publique, la Communauté de Communes se doit de réaliser une opération de qualité du point de vue du développement durable.

L'approche doit permettre d'optimiser les solutions techniques retenues dans le but de minimiser l'impact du bâtiment et des travaux sur l'environnement, notamment en termes d'économies d'énergies, d'émissions de gaz à effet de serre et de préservation de la santé des usagers.

La consommation d'énergie liée à l'utilisation et à l'exploitation des bâtiments représente une part importante de la consommation française. Il en va de même pour les émissions de gaz à effet de serre.

C'est pourquoi la communauté de communes doit se donner comme objectif prioritaire, une bonne gestion de l'énergie dans les bâtiments intercommunaux.

Une étude thermique devra donc être engagée afin d'apporter les solutions adaptées pour un résultat optimisé et assurer une bonne performance énergétique des bâtiments.

La Communauté de Communes tient à disposition les études déjà diligentées (état existant).

Deux principes à prendre en compte en priorité :

- Toujours privilégier la réduction des besoins en agissant sur les bâtiments et leur enveloppe, ensuite étudier les dispositifs techniques performants et envisager des équipements utilisant les EnR (Energies renouvelables).
- Afin d'optimiser la maîtrise des coûts à moyen et long termes, il conviendra de prendre en compte non seulement ceux relatifs à la réalisation (équipement) mais aussi ceux relatifs à l'exploitation (consommation) et à la maintenance (entretien).



Guide sur la rénovation thermique des bâtiments établi par le CAUE du Gard à destination des collectivités, **téléchargeable** à l'adresse suivante : <https://tinyurl.com/guide-renovation-thermique>

4.3. DESTINATIONS DES BÂTIMENTS (TRANCHE FERME)

4.3.a Occupations actuelles ou passées

1)-Demi-lune

Le niveau inférieur se compose :

- d'une salle hors-sacs,
- d'un logement de fonction,
- de sanitaires publics,
- d'une chaufferie fioul (2 chaudières),
- des stockages de la cuisine et sanitaires du personnel
- d'un garage-atelier (locaux techniques du domaine skiable).

Le niveau supérieur accueille :

- un restaurant-caféteria-snacking avec un comptoir-bar, un self-service et une cuisine attenante avec dépendances (réserves, préparation ...), ,
- une salle de restaurant (jauge de 200 personnes environ) pouvant également servir de salle hors-sacs.

2)-Accueil

Constitué de 5 alcôves hexagonales pour un total d'environ 80 m², il abritait les services suivants :

- Accueil pour la station.
- Espaces pour les services de secours (pompiers), lorsque le domaine skiable est ouvert en période hivernale.
- Bureaux externes.

Ce bâtiment soumis à arrêté de fermeture est utilisé, par dérogation, en hiver par les secours.

3)-Chalet rond

A l'origine, il se composait de la façon suivante :

- à l'étage : une salle panoramique hors-sacs avec un comptoir, ainsi qu'une terrasse sur tout la périphérie.
- au rez-de-chaussée : des sanitaires, des locaux de rangement et une chaufferie hors d'usage.

A noter que le système d'assainissement de ce bâtiment n'est plus conforme.

Ce bâtiment est soumis à arrêté de fermeture.

4.3.b Occupations attendues

1)-Demi-lune

Au niveau supérieur :

- Installation des bureaux de l'accueil.
- Déménagement de la salle hors-sacs pour libérer l'espace du niveau inférieur pour les secours entre autres.
- Compartimentation du volume restant en plusieurs salles de restauration pour adapter les volumes chauffés au taux de fréquentation (réduction probable de la jauge actuelle).
- Prévoir des ouvrages légers et démontables pour faciliter la future suppression des équipements et aménagements réalisés pour l'accueil et la salle hors-sacs dans le cadre de la première tranche ferme décrite ci-avant.
- Réalisations de sanitaires publics au niveau supérieur (ouvrages définitifs), a minima pour les PMR.
- Réaménagement de l'espace cuisine et self-service : respect des normes sanitaires, commodités, espaces fonctionnels ...

Au niveau inférieur :

- Zone de permanence pour les services de secours.
- Optimisation zone atelier, garage et stockage (possibilité de libérer un espace pour une chaufferie avec accès direct en façade Nord si son déménagement est envisagé).
- Création escalier pour le personnel (cuisine et réparation) pour relier les deux niveaux.
- Réalisation d'un monte-plats (éventuelle récupération de la trémie de l'escalier existant en colimaçon).

2)-Accueil

- . Réinvestir les lieux pour l'accueil et la permanence des secours (pompiers).
- . Sanitaires pour le personnel.
- . Bureau prestataire «pleine nature».

3)-Chalet rond

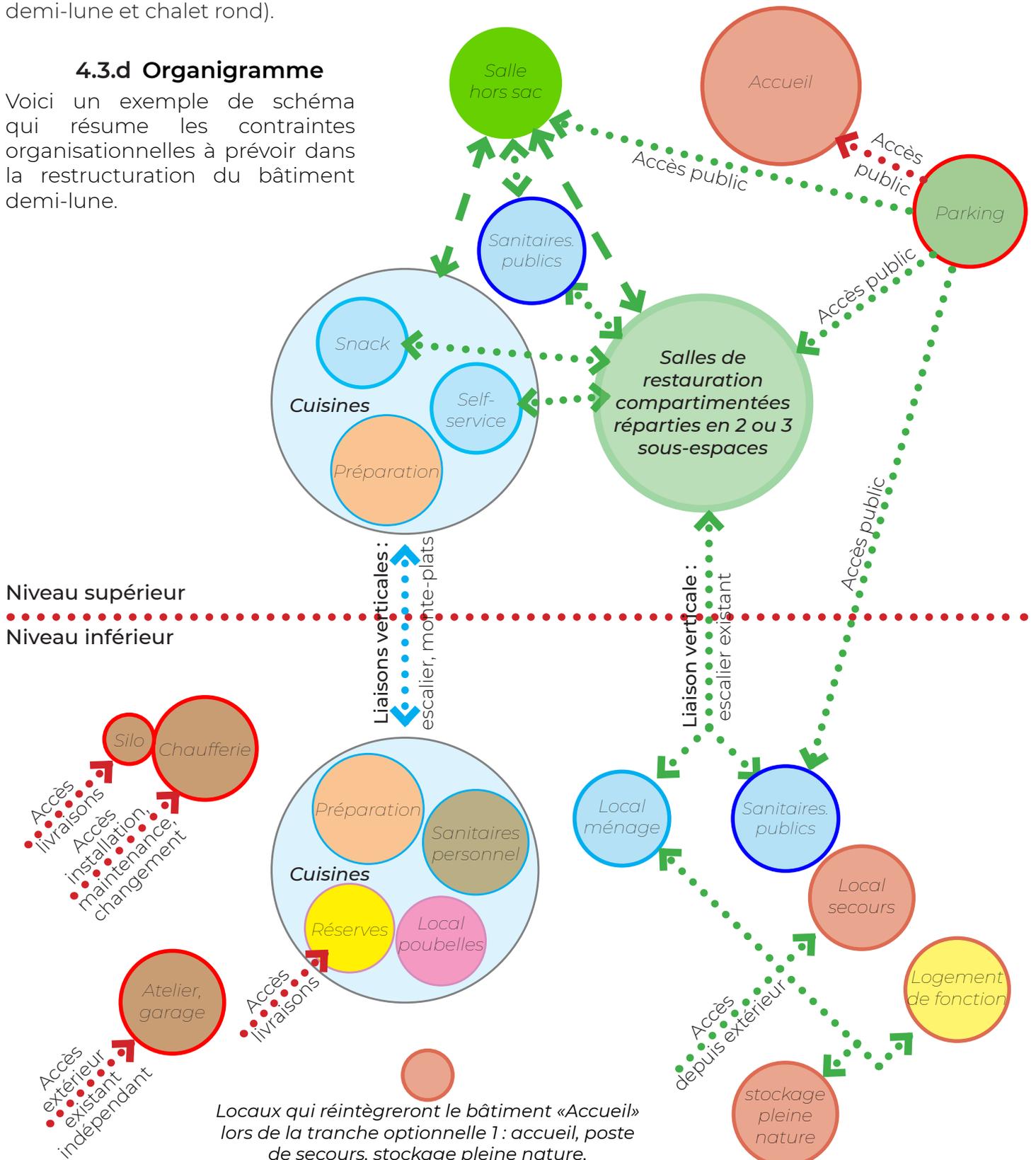
- . Salle multi-usages :
 - Salle hors-sacs avec bar/snacking et terrasse (étage).
 - Salle pour organiser des événements (séminaires, réceptions).
- . Sanitaires PMR (rez-de-chaussée).
- . Ascenseur pour accessibilité PMR.

4.3.c Ambiances

L'isolation acoustique devra être particulièrement bien étudiée en ce qui concerne les grandes salles de restauration et hors-sacs (bâtiment demi-lune et chalet rond).

4.3.d Organigramme

Voici un exemple de schéma qui résume les contraintes organisationnelles à prévoir dans la restructuration du bâtiment demi-lune.



4.3.e Capacités et surfaces utiles des ouvrages

1)-Surfaces existantes

Le bâtiment demi-lune totalise 450 m² par niveau soit un total de 900 m².

Le bâtiment accueil totalise 82 m² (5 alcôves de 16 m²) dont 25 m² accessibles au public.

Le chalet rond totalise 359 m² dont 292 m² accessibles au public.

2)-Répartition des surfaces projetées sur le bâtiment demi-lune

Niveau supérieur :

- . Zone accueil de 30 à 45 m².
- . 2 Sanitaires PMR Hommes et 2 Sanitaires PMR femmes environ 20 à 24 m².
- . Réaménagement des cuisines, avec coin self-service et comptoir-snack ...
- . Création zone hors-sacs (zone éventuellement non chauffée) de 60 m² minimum.

Niveau inférieur :

- . Zone pour les secours de 40 m² minimum.
- . Conservation logement de fonction.
- . Rénovation des locaux liés aux cuisines : réserves, sanitaires et vestiaires personnel, zone préparation, liaisons avec étage supérieur (escalier, monte-plats), zone livraison, local poubelles ...
- . Installation d'une chaufferie bois-énergie avec silo :
 - soit dans les espaces existants avec création d'un accès direct en façade Nord-Ouest,
 - soit en empruntant des surfaces de l'atelier qui est à restructurer, avec également un accès direct en façade Nord-Est ou en façade Sud.

Niveau supérieur ou niveau inférieur :

- . Sanitaires publics hommes-femmes supplémentaires pour un effectif total de 200 personnes environ :
 - si installation au niveau supérieur : 8 WC et 4 lavabos pour les femmes et 3 WC, 4 urinoirs et 4 lavabos pour les hommes,
 - si installation au niveau inférieur : 7 WC + 1 PMR et 4 lavabos pour les femmes et 2 WC + 1 PMR 4 urinoirs et 4 lavabos pour les hommes.

Les surfaces concernant les cuisines ne sont pas précisées ; elles sont laissées à l'appréciation de l'équipe de maîtrise d'œuvre en fonction des partis architecturaux qui seront proposés et de la mise à profit des volumes existants.

Les surfaces des salles de restauration découleront de ce qui restera après occupation de l'accueil, des sanitaires, de la salle hors-sacs, des cuisines et des comptoirs (snack, self-service ...).

4.4. TRAVAUX ET PRESTATIONS A PREVOIR SUR CHAQUE BÂTIMENT

Hors le mobilier intérieur, l'éclairage public et le mobilier urbain, les travaux et prestations à prévoir, tous lots confondus sont les suivants :

4.4.a Travaux tranche ferme

1)-Demi-lune

- . Les travaux de rénovation énergétique : isolation (murs, sols et plafonds), chauffage, production d'eau chaude, système de ventilation.
 - Soit maintenir la chaufferie en lieu et place avec création d'un accès direct sur l'extérieur en façade Nord-Ouest (installation, maintenance, remplacement ...), soit déplacer la chaufferie en empiétant sur l'atelier avec un accès en façade Nord-Est.
 - Remplacement de la chaudière fuel si possible par une chaudière à plaquettes bois pour valoriser la filière locale ; prévoir de chauffer aussi le bâtiment accueil lorsqu'il sera aménagé, et étudier la pertinence d'alimenter également le chalet rond.
 - Prévoir de répartir le chauffage par zone afin de pouvoir adapter les zones à chauffer en fonction des taux et période d'occupation.

- . Les travaux de rénovation : structure ...
- . Les travaux de mises aux normes «accessibilité» et sécurité-incendie pour E.R.P..
- . Les travaux relatifs à l'ANC (Assainissement non collectif) et la capacité de stockage en cas de forte fréquentation touristique.
- . Les travaux sur tous types de réseaux : chauffage, plomberie, électricité, courants faibles, ventilations ...
- . Les travaux portant sur les façades y compris les menuiseries extérieures.
- . Les travaux d'aménagements intérieurs : cuisine, salle de restauration ...

-Niveau supérieur :

- Salle hors-sacs a priori en partie Sud-Est :
 - Prévoir une modulation des espaces en fonction des besoins d'accueil (cloisons vitrées rétractables permettant de conserver la perception du volume d'origine dans son ensemble voulu par l'architecte Joseph Massota.
 - Prévoir utilisation pour d'autres activités intérieures.
- Création de sanitaires PMR (voir chapitre 4.3.e).
- Les cuisines :
 - Revoir entièrement l'aménagement des cuisines pour davantage de fonctionnalité.
 - Faciliter la circulation du personnel entre les deux niveaux : escalier, monte-plats.
 - Revoir disposition du comptoir bar, du self-service et du restaurant (réutilisation du mobilier existant).
- * - Accueil touristique avec accès indépendant lorsque le restaurant est fermé :
 - Prévoir un aménagement démontable pour reconstitution de la grande salle de restauration lors de l'exécution des tranches optionnelles.

-Niveau inférieur :

- Les cuisines et annexes :
 - Revoir l'aménagement des annexes pour davantage de fonctionnalité
 - Réaménager les sanitaires et vestiaires du personnel.
 - Créer un local poubelles/déchets avec accès direct sur l'extérieur indépendant.
- L'atelier :
 - Récupération éventuelle de surfaces au profit d'une chaufferie si celle-ci est déplacée.
 - Optimisation des espaces de rangements et de stockage.
- Poste de secours en période hivernale ((voir chapitre 4.3.e).
- Espace de stockage et d'accueil dédiés à la pleine nature.
- Maintenir, si possible, des accès indépendants : poste de secours, pleine nature, cuisines, chaufferie ...

-A tous les niveaux : Les travaux de finitions intérieures de tous ordres, sols (prise en compte des chaussures de ski pour le public) murs et plafonds, y compris les menuiseries intérieures de tous ordres (menuiseries, placards, trappes, soffites ...).

- . Les travaux d'aménagements extérieurs : abords, accessibilité, accès sécurité-secours ...
 - Revoir le recueillement et les exutoires pour les eaux de ruissellement de la grande cour au niveau inférieur, notamment au droit des accès personnel, livraisons ...

2)-Accueil

- . Les travaux de consolidations ponctuelles pour maintenir le bâtiment en état (poutres, garde-corps, plancher bois extérieur).
- . Les travaux de mise hors d'eau et de mise hors d'air provisoires.
- *. Les travaux et prestations nécessaires pour interdire l'accès au public : clôtures, panneaux de signalisation ...

3)-Chalet rond

- . Les travaux de consolidations ponctuelles pour maintenir le bâtiment en état (poutres, garde-corps, plancher bois extérieur).
- . Les travaux de mise hors d'eau et de mise hors d'air provisoires.
- . Les travaux et prestations nécessaires pour interdire l'accès au public : clôtures, panneaux de signalisation ...

4.4.b Travaux tranches optionnelles

1)-Accueil et demi-lune

Sur le **bâtiment accueil**, destiné à l'accueil touristique de la station avec un point d'informations et des bureaux de prestataires de pleine nature.

- . Les travaux de rénovation : structure (toiture, terrasses ...), garde-corps, poutres, poteaux ... Préférer les reprises partielles plutôt que des reprises radicales, moins coûteuses, moins invasives et respectant davantage l'œuvre d'origine de l'architecte Joseph Massota.
- . Les travaux de rénovation énergétique : isolation (murs, sols et plafonds), chauffage, production d'eau chaude, système de ventilation.
 - Raccordement au système de chauffage du bâtiment demi-lune ou réalisation d'un système de chauffage indépendant.
- . Les travaux de mises aux normes «accessibilité» et sécurité-incendie pour E.R.P..
- . Les travaux sur tous types de réseaux : chauffage, plomberie, électricité, courants faibles, ventilations ...
- . Les travaux portant sur les façades y compris les menuiseries extérieures.
- . Les travaux d'aménagements intérieurs :
 - Parois modulables entre chaque «hexagone».
 - Sanitaires pour le personnel.
 - Les travaux de finitions intérieures de tous ordres, sols (prise en compte des chaussures de ski pour le public) murs et plafonds, y compris les menuiseries intérieures de tous ordres (menuiseries, placards, trappes, soffites ...).
- . Les travaux d'aménagements extérieurs : abords, accessibilité, accès sécurité-secours ...

* Sur le **bâtiment demi-lune**, libération des espaces de restauration : suppression des équipements et aménagements réalisés pour l'accueil et la salle hors-sacs dans le cadre de la première tranche ferme décrite ci-avant.

Réaménagement de la grande salle de restauration avec maintien des compartimentages (chauffage).

2)-Chalet rond

Bâtiment destiné pour des événements (séminaires, réceptions ...) et pour une salle hors-sacs ; panoramique avec un coin bar/snacking et, éventuellement, restauration prêt à emporter (pas de préparation sur place qui nécessiterait trop d'espaces).

- . Les travaux de rénovation : structure (toiture, terrasses ...), garde-corps ...
- . Les travaux de rénovation énergétique : isolation (murs, sols et plafonds), chauffage, production d'eau chaude, système de ventilation.
 - Raccordement au système de chauffage du bâtiment demi-lune ou réalisation d'un système de chauffage indépendant.
- . Les travaux de mises aux normes «accessibilité» et sécurité-incendie pour E.R.P. avec création d'un ascenseur sans nuire aux perceptions globales du volume existant de la salle panoramique et du volume extérieur.
- . Les travaux sur tous types de réseaux : chauffage, plomberie, électricité, courants faibles, ventilations ...
- . Les travaux portant sur les façades y compris les menuiseries extérieures.
- . Les travaux d'aménagements intérieurs :
 - Conservation de la salle panoramique en la développant en salle de réception.
 - Valoriser la cheminée existante, si possible au regard des règles de sécurité.
 - Sanitaires pour le personnel et sanitaires pour le public (PMR) ; les sanitaires publics peuvent être au rez-de-chaussée et être accessible en tout temps même lorsque le bâtiment sera fermé.
 - Les travaux de finitions intérieures de tous ordres, sols (prise en compte des chaussures de ski pour le public) murs et plafonds, y compris les menuiseries intérieures de tous ordres (menuiseries, placards, trappes, soffites ...).
- . Les travaux de mise aux normes du système d'assainissement non collectif ...
- . Les travaux d'aménagements extérieurs : abords, accessibilité, accès sécurité-secours ...

4.4.c Remarques sur l'exécution des tranches ferme et optionnelle 1

Selon le bilan financier à la suite des études AVP, la Communauté de communes Causse Aigoual Cévennes Terres Solidaires pourra désiner s'engager sur l'exécution de la tranche optionnelle 1 en corrélation avec la tranche ferme.

Dans ce cas, les prestations décrites page 13 (tranche ferme) et page 14 (tranche optionnelle 1) et précédées d'un astérisque (*) ne seront pas exécutées.

5. ANNEXES

5.1. LISTE DES PARTENAIRES

- . **Commune de Val d'Aigoual** : propriétaire des bâtiments, représentée par son 1er adjoint pour maire empêché, Gilles Berthézène
- . **Parc National des Cévennes** bâtiments situés en zone cœur de Parc National, soumis à autorisation
- . **Office National des Forêts** : gestionnaire forestier des parcelles environnantes (zone de chantier)
- . **SARL Aigoual Qualité 1567** : délégataire de la station
- . **Isabelle Massota** : fille de Joseph Massota, détenant la propriété intellectuelle de l'œuvre architecturale et qui s'appuie sur les conseils techniques de la DRAC Occitanie, même si les bâtiments ne bénéficient ni de protection au titre des Monuments Historiques ni de labellisation au Patrimoine du XXe siècle.
- . **CAUE du Gard** : accompagnement technique pour la définition du programme d'aménagement et le suivi de la procédure.

5.2. MAITRISE D'OUVRAGE

- . **Communauté de Communes Causse Aigoual Cévennes - Terres solidaires** : représentée par son Président Gilles Berthézène.

Contacts techniques :

Clément Graffouillère : chargé de mission «Pôle Nature»

Cédric Evesque : technicien bâtiment

