
LIVRE 2 les caractéristiques principales du projet

Sommaire

1. la demande à satisfaire.....	2
2. Programmation et mode d'exploitation.....	3
Le positionnement.....	3
Les activités.....	3
Première approche des investissements.....	3
Les modalités d'exploitation.....	4
Les données d'exploitation.....	4
3. Projet architectural et constructif.....	4
Le bâti.....	4
Programmation énergétique.....	6
Calendrier de réalisation du projet.....	7
4. Les abords du projet.....	9

Le projet de reconversion du stade de neige de Vauplane a connu des évolutions.

Une étude de faisabilité, menée par le cabinet MC conseil en 2010, a proposé un développement de l'offre axé sur les 4 éléments (eau terre air feu) et matérialisé par, d'une part, un réaménagement des bâtiments existants et une création d'hébergement neuf (en dur + 2 yourtes, non équipées), et par l'aménagement de divers supports d'offre récréative : piste de VTT, bike park, sentiers thématiques, aires de jeux, land art, aire de vol à voile... d'autre part . **Ce projet de reconversion ainsi décliné a été minoré pour deux raisons :**

- financièrement il semblait disproportionné au regard des équipements touristiques locaux (730 000€ coût d'opération uniquement sur les aménagements extérieurs, en plus du coût de rénovation/agrandissement des bâtiments d'hébergement).

- l'équipement "lourd" de l'alpage a soulevé la désapprobation des ayant droit des pâturages locaux qui voyaient leur tranquillité estivale perturbée.

La communauté de communes du Teillon a alors missionné en 2011 le CERPAM afin d'évaluer les conséquences du développement d'activités touristiques sur l'activité pastorale à Vauplane et de proposer des pistes de conciliation. **Il ressort de cette étude que la cohabitation des activités touristiques et pastorales est réalisable et qu'il est même pertinent que l'offre touristique s'appuie sur la valorisation de l'activité pastorale.** Un des enjeux de développement du projet est donc davantage diplomatique.

Cependant, un problème majeur s'est fait jour : l'alimentation en eau des bâtiments du stade de neige était jusqu'alors calibrée pour un usage hivernal (sans pâturage) ; une fréquentation estivale, accrue, nécessite une sécurisation de cette alimentation en eau. La Commune de Soleilhas doit donc, en parallèle de la procédure UTN, régler l'aspect règlementaire de l'alimentation en eau sur le site de Vauplane. **Un dossier de demande d'autorisation administrative est en cours d'examen à l'Agence régionale de Santé.**

Le projet de reconversion du site de Vauplane comporte donc aujourd'hui la réhabilitation et l'agrandissement des bâtiments existants, le développement de la fonction d'hébergement en plus de la fonction d'accueil et de restauration, le développement, en partenariat avec les professionnels locaux du tourisme, de l'environnement et de la montagne d'activités de pleine nature. Ces activités comprennent entre autre la valorisation du pastoralisme local par des expositions et des rencontres et inscrivent le projet dans un réseau de valorisation du pastoralisme régionale et transfrontalier : 5 sites dont la maison du Berger, en Champoléon, oeuvrent en réseau sur le thème du pastoralisme et intègre le projet de Vauplane. **L'aménagement lourd de l'alpage avec un ou des sentiers thématiques et des équipements de loisirs n'est plus à l'ordre du jour.**

1. LA DEMANDE À SATISFAIRE

Dans un contexte de modification climatique (enneigement naturel de moins en moins assuré) et d'évolution de la demande touristique, le stade de neige de Vauplane nécessite une reconversion qui se traduit à la fois par un renouvellement de l'offre et par un réaménagement / agrandissement des bâtiments existants et de leurs abords (parking). Ainsi les bâtiments du stade de neige de Vauplane deviennent-ils un centre multiactivités de pleine nature. Le confortement de cet outil économique permettrait de maintenir une vingtaine d'emplois locaux.

2. PROGRAMMATION ET MODE D'EXPLOITATION

Le positionnement

L'étude MC Conseil conclut à un positionnement basé sur les 4 éléments (eau, air, terre, feu) et leur répartition spatiale sur le site au travers d'offres de glisse et aérienne. Ce positionnement cible un spectre large de clientèle (familles, groupes, scolaires, couples). S'ajoute aujourd'hui à ces activités une dimension patrimoniale, culturelle et pédagogique.

Les activités

Les propositions reflètent une volonté de faire vivre le site à l'année, avec des activités de diversifications hivernales (ski joering, chiens de traîneaux, randonnée alpine) et estivales (randonnée, VTT).

L'idée des 4 éléments nous semble intéressante, notamment dans leur répartition spatiale sur le site. Néanmoins, ces propositions seraient développées de manières plus pertinentes au sein d'un espace loisirs déjà structuré et fréquenté. Il nous paraît difficile dans l'état actuel des choses de développer ce volume et cette variété d'activité dans un site comme Vauplane – Soleilhas. L'intention est bonne, mais la faisabilité complexe. Par contre l'orientation visant à conserver le caractère « sauvage » du site nous paraît un préalable indispensable, même si nous comprenons cette conservation non pas comme une mise sous cloche, mais bien comme le maintien d'une ambiance propice à la découverte et au ressourcement. Enfin, la composante pédagogique est proposée au regard de la cible scolaire : néanmoins, celle-ci nous semble difficile à capter dans un rayon de proximité, le potentiel d'attraction plus lointain requérant une dimension plus importante de l'offre.

L'intégration dans le Plan départemental des sites et itinéraires, en cours d'élaboration, garantit au projet son positionnement à l'échelle locale et sa reprise par les structures assurant la promotion du territoire.

Première approche des investissements.

Le coût global initial était de près de 4 M€ se répartissant comme suit :

activités loisirs extérieurs :	888 240 €
nouveaux bâtiments :	3 000 000 €
total :	3 888 240 €

Ce montant, relativement élevé pour collectivités concernées (Commune de Soleilhas et Communauté de Communes du Teillon) Le projet a été révisé à la baisse avec un tri des activités de loisir extérieurs et un investissement de total de 1 400 000 € :

Aménagements extérieurs (assainissement, parking) :	200 000 €
Bâtiments :	1 200 000 €

Les modalités d'exploitation.

Il est privilégié une gestion globale du site en régie par la commune de Soleihas (déjà le cas sur le domaine skiable) ou la Communauté de communes de Teillon. Les compétences de celle-ci lui permettent d'endosser le portage du projet.

C'est sans doute effectivement le plus logique même si les montants d'investissement proposés restent au delà des capacités financières locales.

Les données d'exploitation.

Le prévisionnel sur l'ensemble des centres de profit du site de Vauplane-Soleihas donne un retour aux bénéficiaires en année n+2, après un déficit cumulé de près de 212 K€ sur les deux premières années, pour ensuite dégager près de 30 K€ de résultat en année N+4.

Les hypothèses nous semblent assez optimistes, notamment concernant les recettes qui bondissent de 50% sur les deux premières années alors que dans le même temps les charges n'évoluent que de 6%, soit près de dix fois moins. Une première explication est la mise en marché en année n+1 des yourtes, mais l'ensemble reste à notre avis surévalué.

3. PROJET ARCHITECTURAL ET CONSTRUCTIF

Le bâti

Deux bâtiments existent aujourd'hui : un premier centre de profit composé d'un restaurant de 285 m² et un deuxième de 170 m² hébergeant un espace de location de matériel mais également les secours et la billetterie.

Le projet vise en la création de deux autres bâtiments, l'un destiné à l'accueil du public (65m²), reprenant et rattachant les deux bâtiments existants, l'autre étant un nouveau centre de profit consacré à l'hébergement (34 lits). La fonction couchage de 50 lits est répartie entre le nouveau bâtiment (34 lits), l'aménagement des combles de l'ancien bâtiment (10 lits), et des structures légères démontables, type yourtes, non équipées (6 lits). Les lits du nouveau bâtiment sont destinés à recevoir du public en groupe (scolaire notamment). Les combles aménagés et les yourtes sont des hébergements sommaires destinés à des randonneurs. Ils ne comportent pas de cuisine.

Le nouveau bâtiment d'hébergement se situe au sud du premier, légèrement décalé vers l'Est et en parallèle, de façon à donner une impression de "rue" entre les deux bâtiments (cf plan masse du projet).

Reprise des deux bâtiments existants

- amélioration de l'aspect extérieur, recherche d'une cohérence architecturale et d'une véritable identité avec une réflexion sur l'intégration du bâtiment dans son site (choix de matériaux et couleurs adaptés) ; intégration des panneaux solaires ECS.

- remise aux normes électriques (alarmes, branchements) et aux normes ERP (catégorie GN) - R

- bâtiments principal :

- création d'un accès handicapés depuis l'extérieur vers la terrasse du restaurant
- agrandissement des ouvertures de l'espace restauration pour améliorer l'éclairage naturel et bénéficier de la chaleur du soleil en façade sud
- remplacement des menuiseries extérieures
- création d'une protection en toiture contre les vents dominants d'Ouest
- mise en place d'une protection de la terrasse, arrosée par la neige fondant du toit
- création d'un sas d'entrée
- mise en place de faux plafonds dans les sanitaires et les cuisines
- traitement acoustique des plafonds dans la salle de restauration
- remplacement du revêtement de sol partout
- réfection des peintures
- reprise des faïences des cuisines et remise aux normes sanitaires
- modification des sanitaires actuels pour mise aux normes handicapés
- mise en place d'une VMC
- aménagement des combles en dortoir.

- bâtiment de la billetterie :

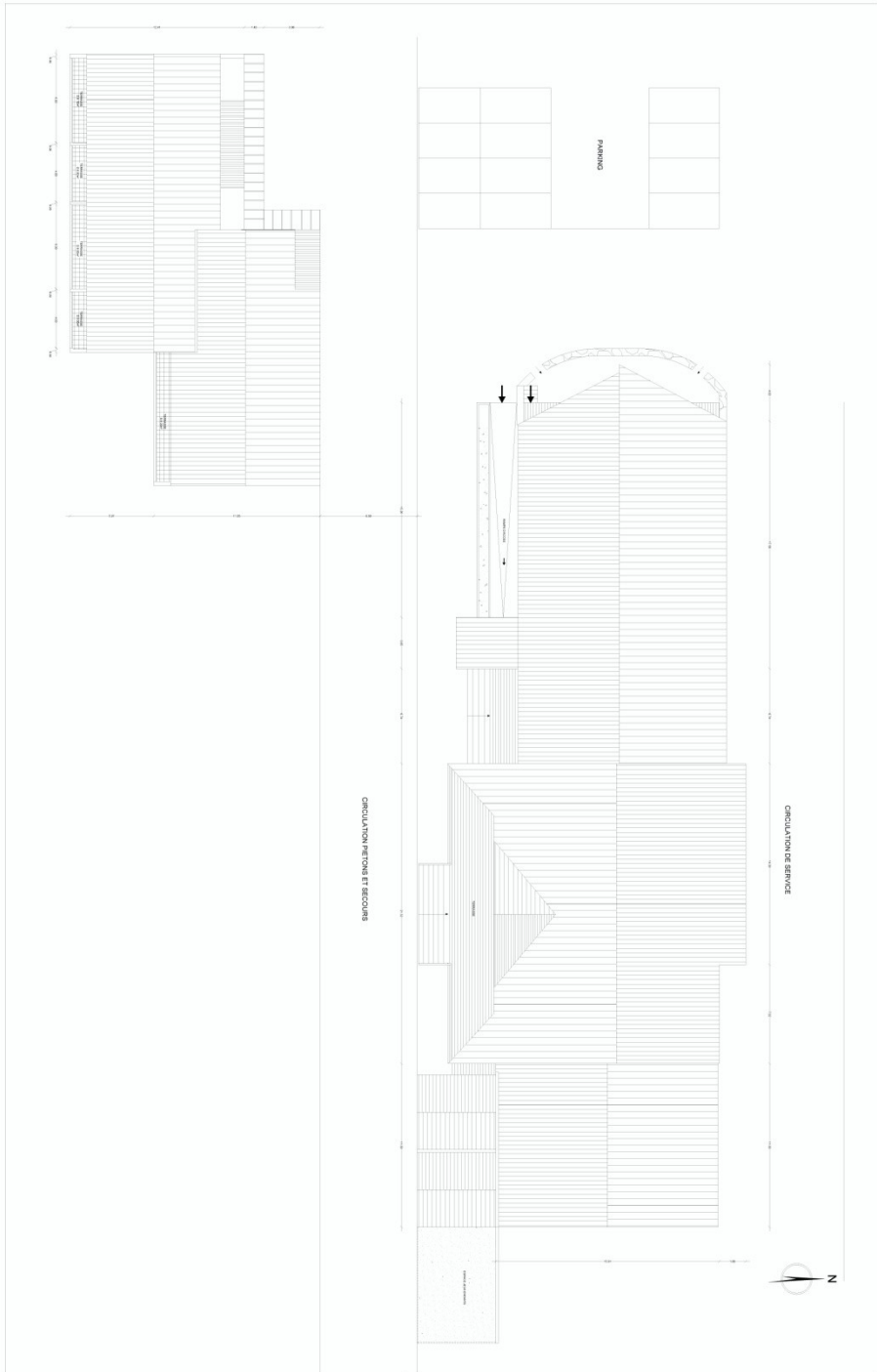
- création d'un accès handicapés
- intégration du bâtiment du poste de secours au nouveau bâtiment intégrant local ski. Démolition et reconstruction de la façade Sud.
- remplacement des menuiseries extérieures
- habillage de la façade du local transfo et EDF et intégration des portes
- identification de la billetterie et du poste de secours
- mise en place d'un revêtement de sol dans le magasin
- traitement des fissures, mise en peinture des murs et plafonds.

- liaison des deux anciens bâtiments en un lieu de rencontre et d'information :

- création d'un espace d'accueil et de présentation de l'offre touristique de Vauplane et de l'offre régionale

Programmation énergétique

- isolation des façades par l'extérieur
- isolation des plafonds et des combles
- eau chaude sanitaire solaire
- chaudière bois pour l'ensemble des bâtiments du site



MAIRIE D'AVIGNON COMMUNAUTE DE COMMUNE DU TELLON	
CONVERSION DU STADE DE MERIE DE VAUPLANE EN CENTRE MULTIACTIVITES DE PLEINE NATURE	
PLAN MASSE	
PROJET PHASE AFS	
MAIRIE D'AVIGNON ARCHITECTE : AVIGNON STUDIO 10 RUE DE LA VIGNE 84000 AVIGNON TEL : 04 77 18 18 18 FAX : 04 77 18 18 18	
FORMATS : A3 ECHELLE : 1/1000	DATE : 14/12/2011 IDENTIFICATION : 0001
N°05	

4. LES ABORDS DU PROJET

Le diagnostic du bâtiment préalable ayant fait ressortir de nombreux dysfonctionnements, le projet de rénovation et agrandissement des bâtiments prévoit :

- Un réaménagement du parking et intégration paysagère, signalétique d'accueil, adaptation des accès piétons et personnes à mobilité réduite
- Suppression de la voie de circulation devant le bâtiment (sauf véhicules de secours)
- Création d'une voie d'accès de service à l'arrière du bâtiment pour les livraisons



La signalétique actuelle. Photo M. Douarche, atm