

REPUBLIQUE FRANCAISE

=====

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE GAP**

Le dix-sept juin deux mille vingt-deux à 18h15,
Le Conseil Municipal de la Ville de Gap, s'est réuni en l'hémicycle de l'Hôtel de Ville,
après convocation légale, sous la présidence de M. Roger DIDIER .

NOMBRE DE CONSEILLERS	En exercice : 43 Présents à la séance : 34
DATE DE LA CONVOCATION	10/06/2022
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	24/06/2022

OBJET :

**Construction d'un accueil tourisme terroir sur le site de GAP-BAYARD - Marché de
maîtrise d'œuvre - Approbation du programme général**

Étaient présents :

M. Roger DIDIER , Mme Maryvonne GRENIER , M. Olivier PAUCHON , Mme Rolande LESBROS , M. Jérôme MAZET , Mme Paskale ROUGON , M. Jean-Louis BROCHIER , Mme Catherine ASSO , Mme Solène FOREST , M. Daniel GALLAND , M. Jean-Pierre MARTIN , M. Vincent MEDILI , Mme Françoise DUSSERRE , M. Claude BOUTRON , Mme Ginette MOSTACHI , M. Pierre PHILIP , Mme Chantal RAPIN , M. Joël REYNIER , Mme Françoise BERNERD , M. Richard GAZIGUIAN , Mme Mélissa FOULQUE , M. Gil SILVESTRI , Mme Chiara GENTY , M. Alexandre MOUGIN , Mme Evelyne COLONNA , Mme Sabrina CAL , M. Alain BLANC , M. Eric MONTOYA , Mme Christiane BAR , M. Eric GARCIN , Mme Pimprenelle BUTZBACH , M. Nicolas GEIGER , Mme Marie-José ALLEMAND , M. Michel BILLAUD

Conseillers Municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

Excusé(es) :

M. Cédryc AUGUSTE procuration à M. Richard GAZIGUIAN, Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB procuration à M. Vincent MEDILI, Mme Martine BOUCHARDY procuration à Mme Catherine ASSO, M. Fabien VALERO procuration à Mme Sabrina CAL, M. Bruno PATRON procuration à M. Daniel GALLAND, Mme Charlotte KUENTZ procuration à M. Nicolas GEIGER, Mme Isabelle DAVID procuration à M. Eric GARCIN

Absent(s) :

M. Christophe PIERREL, Mme Pauline FRABOULET

Il a été procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : Mme Solène FOREST, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il(elle) a acceptées.

Le rapporteur expose :

Dans la continuité de sa dynamique en faveur du développement touristique, la Ville de GAP souhaite promouvoir ses atouts et construire un "ACCUEIL TOURISTIQUE TERROIR" s'inscrivant dans sa politique de préservation de l'environnement de manière responsable.

Ce projet est motivé par la vocation touristique du lieu de son implantation et son domaine naturel environnant remarquable. Il a été rendu possible grâce à l'acquisition récente de 3 parcelles, idéalement situées pour recevoir cette structure.

La municipalité développe depuis plus de 40 ans sur le site de Bayard un pôle touristique et sportif inscrit au registre national des opérateurs touristiques.

Le centre d'oxygénation Gap-Bayard offre par conséquent un panel d'activités varié au fil des saisons.

Il est le plus important golf (18 trous) des Hautes-Alpes; les sites similaires les plus proches se situent à Montgenèvre au nord du département et à Digne-les-Bains et Pierrevet dans les Alpes de Haute Provence.

Aux beaux jours, la pratique du golf y est bien établie et compte 25 000 «parcours » par an.

D'autres activités dont un remarquable parcours santé et des terrains de jeux s'y sont développés.

C'est aussi le point de départ de balades de moyenne montagne.

Station nordique en hiver, le domaine de ski de fond est l'un des plus étendus du département avec 30 000 «journées ski» en moyenne par an. Il a d'ailleurs été consacré par le label "Nordic France niveau 4".

2 000 scolaires y sont également accueillis chaque année et le site connaît par ailleurs une fréquentation à la journée importante, au cœur d'un bassin de population d'environ 50 000 habitants.

L'objectif de cette opération est de développer et structurer son offre de service dans le secteur touristique, adaptée aux enjeux économiques et environnementaux du territoire.

La construction de l'accueil tourisme terroir de Bayard est un projet valorisant et structurant à vocations multiples, pour le domaine Gap-Bayard mais aussi pour l'ensemble du bassin gapençais qui constituera une belle vitrine touristique pour le territoire.

- Promouvoir et proposer à la vente les produits locaux.
- Signaler la présence du Centre d'oxygénation, depuis la RN afin de conforter son fort potentiel touristique.
- Le projet disposera d'un comptoir, afin de présenter les activités et services proposés et aura aussi vocation de billetterie, notamment durant les périodes de forte affluence, limitant ainsi le brassage de la clientèle à au sein du Centre.
- Les aménagements permettront en outre de capter le tourisme de passage, qui représente un gros potentiel de futurs vacanciers et d'attirer ceux qui séjournent déjà dans les Hautes-Alpes, à venir découvrir le site à la journée.
- Compléter le maillage des services d'informations voulu par la municipalité - l'office de tourisme.

Le domaine de Bayard est reconnu au niveau régional, voire national et la commune souhaite créer un bâtiment à la hauteur de ce rayonnement.

La Ville de GAP va lancer prochainement une maîtrise d'œuvre en procédure adaptée.

Le détail de la mission comprend les éléments de mission de base Bâtiment - réhabilitation et la mission ordonnancement, pilotage et coordination (OPC) ci-dessous :

DIAG / ESQ	Études de diagnostic / Études d'esquisses
APS	Études d'avant-projet sommaire
APD	Études d'avant-projet définitif
PRO	Études de projet
ACT	Assistance pour la passation des contrats de travaux
VISA	Visa des études d'exécution
DET	Direction de l'Exécution du ou des contrats de travaux
AOR	Assistance apportée au maître de l'ouvrage lors des opérations de réception
OPC	Ordonnancement Coordination Pilotage

L'enveloppe financière affectée à l'opération est de 1 100 000€ H.T. (mission de maîtrise d'œuvre comprise).

Décision :

Il est proposé en conséquence, avec l'avis des Commissions des Travaux et des Finances réunies respectivement les 30 mai 2022 et 2 Juin 2022 :

Article unique : d'approuver le programme général ci-joint, pour les travaux de construction d'une maison de terroir à Bayard et pour une enveloppe prévisionnelle globale de 1 100 000 € H.T.

Mise aux voix cette délibération est adoptée ainsi qu'il suit :

- POUR : 41

La Conseillère Municipale Déléguée

Solène FOREST

Transmis en Préfecture le : 27 JUIN 2022

Affiché ou publié le : 27 JUIN 2022



Le 19 Mai 2022

CONSTRUCTION D'UN ACCUEIL TOURISTIQUE TERROIR SUR LE SITE DE GAP-BAYARD

PROGRAMME GENERAL

SOMMAIRE

1 OBJECTIF DU PROGRAMME

2 LE CONTEXTE ET LES ENJEUX DE L'OPERATION

3 DEFINITION DU PROJET ET OBJECTIFS

4 LE SITE

Situation
Terrain d'assiette et périmètre de l'étude
L'existant
Réseaux
Accès et circulation

5 LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

Le PLU
Le PPRN
Autres risques

6 PROGRAMME GENERAL

Les axes du projet
Schéma fonctionnel général

7 PROGRAMME TECHNIQUE DETAILLE

Exigences fonctionnelles
Tableau récapitulatif des surfaces
Optimisation des flux

8 BUDGET PREVISIONNEL

9 CALENDRIER PREVISIONNEL

10 ANNEXES

1 OBJECTIF DU PROGRAMME

Il s'agit de l'expression des besoins du Maître d'Ouvrage pour la Collectivité, encadrée par la réglementation et diverses autres contraintes, qu'elles soient techniques, qualitatives, réglementaires, financières, environnementales ou qualitatives.

Il objective les orientations et les choix du Maître d'Ouvrage, précise le schéma fonctionnel de l'Ouvrage et les caractéristiques du site.

2 LE CONTEXTE ET LES ENJEUX DE L'OPERATION

Dans la continuité de sa dynamique en faveur du développement touristique, la Ville de Gap souhaite promouvoir ses atouts et construire un "ACCUEIL TOURISTIQUE TERROIR" s'inscrivant dans sa politique de préservation de l'environnement de manière responsable.

Ce projet est motivé par la vocation touristique du lieu de son implantation et son domaine naturel environnant remarquable. Il a été rendu possible grâce à l'acquisition récente de 3 parcelles, idéalement situées pour recevoir cette structure.

La municipalité développe depuis plus de 40 ans sur le site de Bayard un pôle touristique et sportif inscrit au Registre National des Opérateurs Touristiques.

Le Centre d'Oxygénation Gap-Bayard offre par conséquent un panel d'activités varié au fil des saisons.

Il est le plus important Golf (18 trous) des Hautes-Alpes; les sites similaires les plus proches se situent à Montgenèvre au nord du département et à Digne-les-Bains et Pierrevert dans les Alpes de Haute Provence.

Aux beaux jours, la pratique du golf y est bien établie et compte 25 000 « parcours » par an.

D'autres activités dont un remarquable parcours santé et des terrains de jeux s'y sont développés.

C'est aussi le point de départ de balades de moyenne montagne.

Station nordique en hiver, le domaine de ski de fond est l'un des plus étendus du département avec 30 000 « journées ski » en moyenne par an. Il a d'ailleurs été consacré par le label "Nordic France niveau 4".

2000 scolaires y sont également accueillis chaque année et le site connaît par ailleurs une fréquentation à la journée importante, au cœur d'un bassin de population d'environ 50 000 habitants.

3 DEFINITION DU PROJET ET OBJECTIFS

3.1 La structure d'accueil :

Une architecture de montagne de type chalet bois bas, avec couverture en bardeaux de mélèzes a été retenue, compte-tenu du cadre environnant et des ressources locales et renouvelables qu'offrent le bois.

3.2 Les aménagements extérieurs

Une zone de stationnement dédiée au projet, voire mutualisée avec celle du Centre et une aire détente/ pic-nic est à prévoir

3.3 Objectifs

Développer et structurer son offre de service dans le secteur touristique, adaptée aux enjeux économiques et environnementaux du territoire.

La construction de l'Accueil Tourisme Terroir de Bayard est un projet valorisant et structurant à vocations multiples, pour le Domaine Gap-Bayard mais aussi pour l'ensemble du bassin Gapençais qui constituera une belle vitrine touristique pour le territoire.

- Promouvoir et proposer à la vente les produits locaux
- Signaler la présence du Centre d'oxygénation, depuis la RN afin de conforter son fort potentiel touristique
- Le projet disposera d'un comptoir, afin de présenter les activités et services proposés et aura aussi vocation de billetterie, notamment durant les périodes de forte affluence, limitant ainsi le brassage de la clientèle à au sein du Centre.
- Les aménagements permettront en outre de capter le tourisme de passage, qui représente un gros potentiel de futurs vacanciers et d'attirer ceux qui séjournent déjà dans les Hautes-Alpes, à venir découvrir le site à la journée.
- Compléter le maillage des services d'informations voulu par la municipalité l'Office de Tourisme

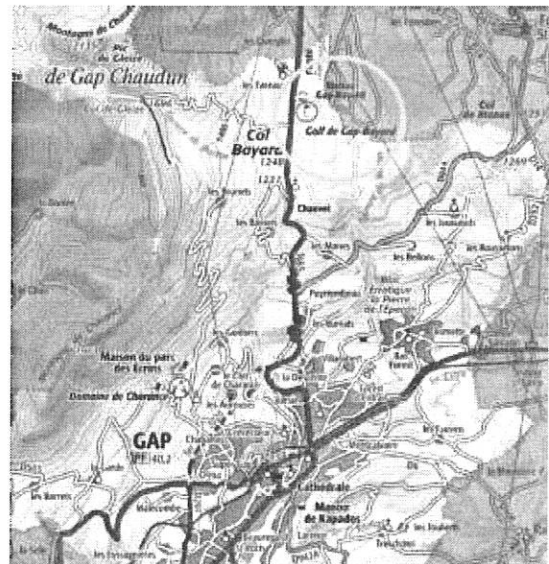
Le Domaine de Bayard est reconnu au niveau régional, voire national et la commune souhaite créer un bâtiment à la hauteur de ce rayonnement.

4 LE SITE

4.1 Situation

Le projet est situé au Nord de la Ville de Gap en direction de Grenoble via le col Bayard (RN85), passage entre le Pays Gapençais et la vallée du Champsaur s'ouvrant sur le vaste plateau de Bayard à 1246 m d'altitude.

Plus largement il est se positionne à la limite géographique entre les Alpes du Nord et du Sud



4.2 Terrain d'assiette et périmètre d'étude

Le terrain d'assiette de contient 10.851 m².

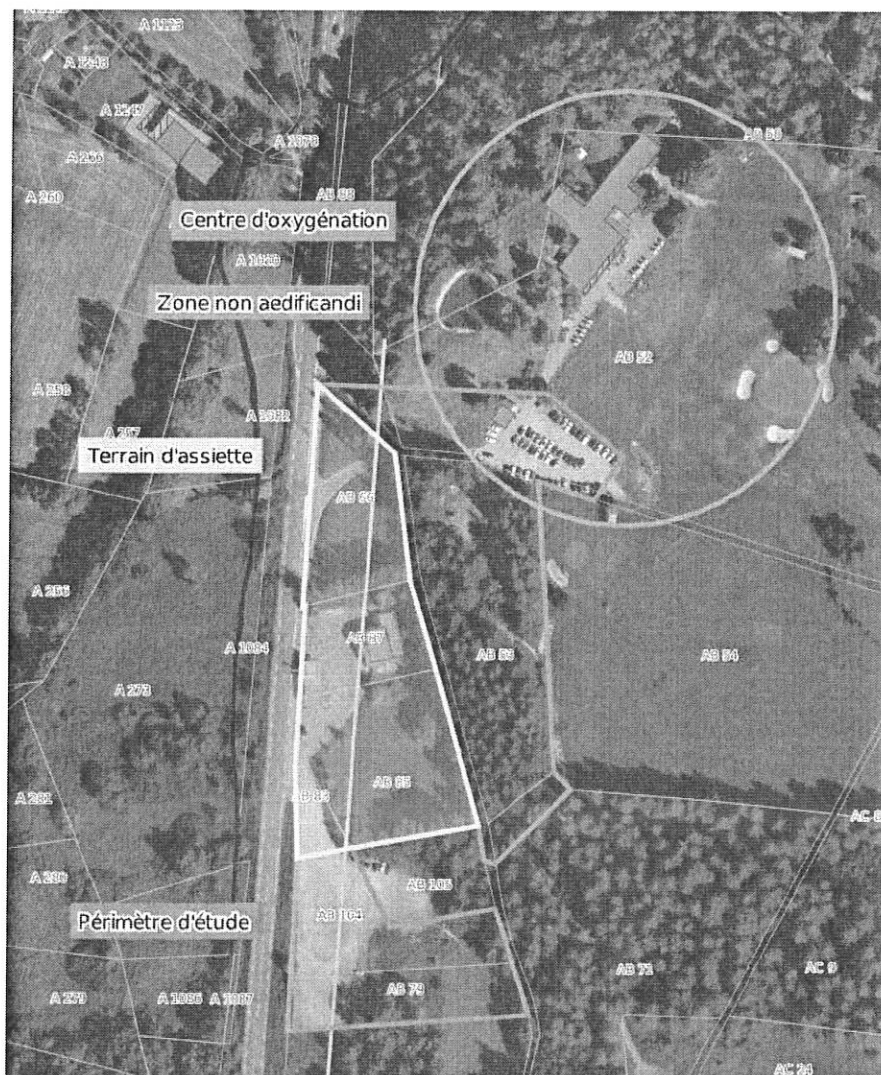
Il est orienté Ouest / Sud-Ouest.

De forme trapézoïdale se rapprochant d'un triangle de type isocèle – d'une longueur maximale de 208 m x 81 m à sa base et 37 m à son "sommet"- le terrain est relativement plat sur son ensemble, et présente une pente minium dans l'axe Sud/Est.

Il regroupe les parcelles cadastrées : AB 66, AB 83, AB 85 et AB 87

Il est bordé:

- à l'Ouest par la RN 85, mythique route Napoléon,
- à l'Est par un corridor boisé
- au Sud par un parking provisoire empierré
- au Nord par la voie d'entrée au Centre d'Oxygénation Gap-Bayard



4.3 L'existant

La parcelle AB 87, comporte une construction à démolir qui abritait un commerce de restauration, bar/ tabac et une station-service.

Les cuves ont semble-t-il, été neutralisées lors de la cessation d'activité, mais une dépollution des sols n'est pas à exclure.

Des investigations lors de l'enlèvement des cuves, seront à prévoir et ce point fera l'objet d'une vigilance particulière.

Le permis et les travaux de démolition font partie intégrante du projet.



Ancien commerce à démolir

4.4 Réseaux

Plan des réseaux en annexe

4.5 Accès et circulation

Routier

L'aménagement d'un accès mutualisé desservant le Projet le Centre d'oxygénation est primordial. Il convient de signaler que la voie d'entrée au Centre d'Oxygénation, située sur une ligne droite de plusieurs kilomètres, est extrêmement dangereuse en raison de la forte circulation sur la RN et de la vitesse des véhicules. Rien ne permet de sécuriser le « tourne à gauche ».

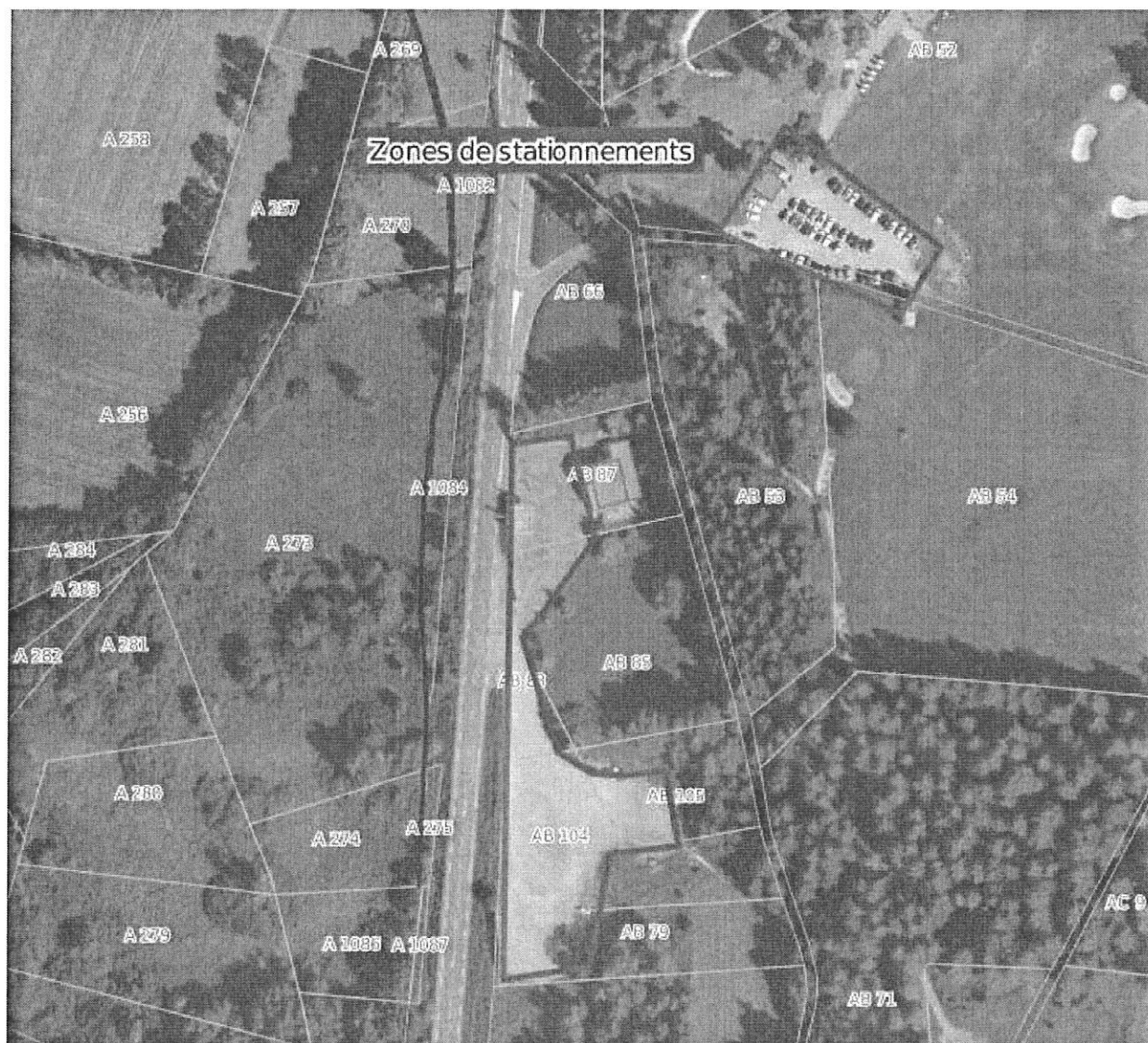
La création d'un giratoire permettant par conséquent de sécuriser l'accès routier est à l'étude.



Stationnement

On distingue actuellement 3 zones de stationnement.

L'ensemble est plutôt disparate et le stationnement peut devenir anarchique durant les périodes d'affluences et demande à être structuré.



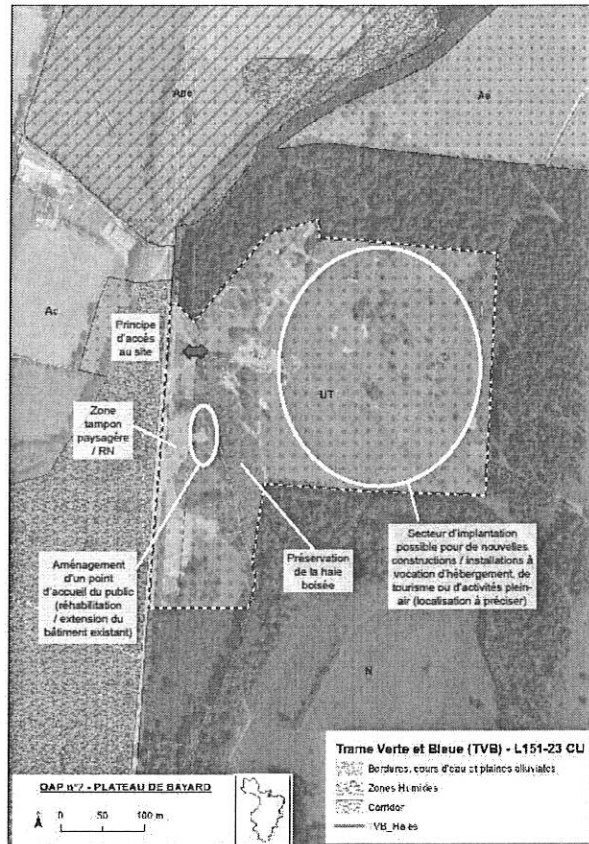
5 LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

5.1 Plan Local d'Urbanisme - *Extrait règlement en annexe*

- Zone d'activités touristique de loisir et plein air (UT)
- Zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) type 1
- Zone soumise au régime forestier (A1)
- Zone concernée par une OAP (n°2)

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► N°2- PLATEAU DE BAYARD
Zone PLU	Zone UT
Vocation de la zone	Zones destinée au développement d'hébergement et d'activités touristiques, de loisirs et de plein-air.
Conditions d'aménagement	<p>Au titre de la préservation des milieux naturels, il sera réalisé préalablement aux opérations d'aménagement, toute étude nécessaire permettant d'éviter, réduire ou compenser les impacts sur les milieux naturels et le fonctionnement écologique du secteur.</p> <p><i>Pour mémoire, les projets à vocation d'hébergement touristique pourront être soumis à la procédure des «Unités Touristiques Nouvelles - UTN».</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Urbanisation sous réserve de l'aménagement d'un accès sécurisé et mutualisé au site, depuis la RN65, - Aménagement d'une zone tampon paysagère le long de la RN65, - Assurer un traitement qualitatif des façades, vitrines, et espaces libres visibles depuis l'espace public, dissimulation d'éventuels espaces de stockage... - Insertion architecturale et paysagère des constructions, en harmonie avec le caractère emblématique et naturel du site.



PLU – OAP n°2 – Modification approuvée par DCM du 27 septembre 2019

5.2 Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles

Zone NR Non Réglementée

5.3 Autres Risques

- Zone RGA Retrait Gonflement des Argiles – R2 Niveau moyen
- Sismicité niveau 3 – Aléa Modéré

6 PROGRAMME GENERAL

6.1 La structure d'accueil

Le bâtiment sera de plein-pied, il sera prévu 2 accès : 1 accès visiteurs et 1 accès propre au personnel et livraisons.

Il comprendra :

- Un Porche d'entrée
- Un Espace de vente
- Un Comptoir d'informations/ billetterie détaché du Centre d'Oxygénation
- Un Espace ludique interactif
- Un Espace pause-café
- Une Caisse

- Sanitaires Publics
- Sanitaires Personnel
- Une Réserve
- Un Local Technique

Présentation de documents et brochures touristiques essentiellement pratiques – pas de comptoir prévu

Dans un esprit de continuité et d'aboutissement complet de la démarche d'intégration et d'unité, l'aménagement intérieur, le mobilier notamment, sera intégré au projet.

Signal

Le signalement fort de la présence du site est un axe majeur de l'étude. Qu'il soit représenté par un élément déporté de type « totem » ou équivalent ou que le projet en fasse lui-même office. Une attention particulière devra être apportée sur ce point.

Aménagements extérieur

Une Aire de stationnement commune et structurée avec un minimum d'impact visuel et environnemental, est souhaitée.

La réflexion pourrait être orientée vers une intégration au corridor boisé et le parking existant en sous-bois jouxtant le bâtiment à démolir, pourrait constituer une piste sérieuse.

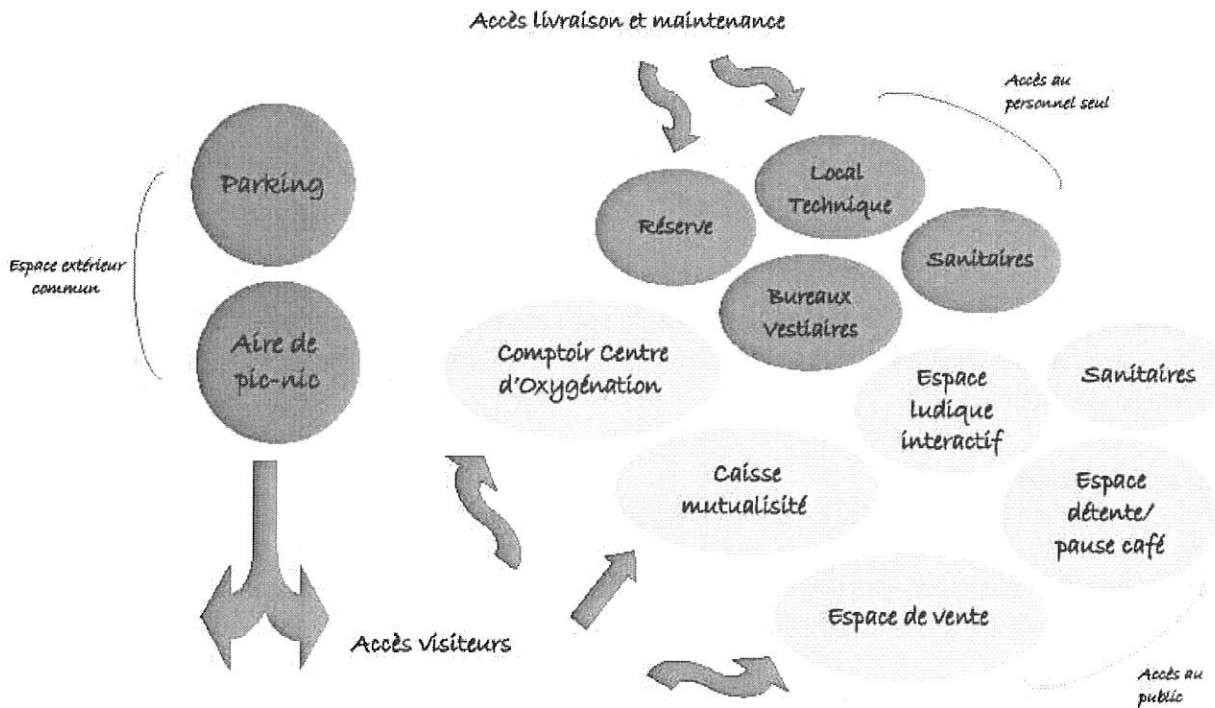
Une aire de pic-nique et de détente sera aménagée, il n'est pas prévu de sanitaires ni d'espace de jeux.

Piétons

Le cheminement piétonnier entre la Structure d'Accueil et le Parking sera en connecter aux les aménagements existants et futurs.

La création d'un passage piétons sous la RN en direction du secteur de Gleize permettant ainsi aux randonneurs de traverser en toute sécurité est à l'étude.

6.2 Schéma fonctionnel général



6.3 Exigences

La Ville de Gap affirme une forte volonté à inscrire ce projet dans une démarche d'intégration environnementale et paysagère en parfaite adéquation avec le cadre et les possibilités de réaménagement.

Une exigence particulière accompagne ce projet au volet environnemental, qui sera assurée par d'utilisation d'énergie renouvelable et de matériaux de pays.

Récapitulation des exigences :

- Réduire l'empreinte environnementale durant la construction et l'exploitation
- Minimiser l'impact environnemental
- Obligation d'utilisation de bois de pays
- Obtention label HQE – BBC demandé, voire Energie passive

Seront intégrés à l'étude :

- l'aménagement du giratoire sur la RN
- le projet d'accès piétons à Gleize - Folletière
- les flux de circulation (piétons, véhicules) de l'ensemble du site

7 PROGRAMME TECHNIQUE DETAILLE

Charpente – Couverture

Climat montagne altitude > 1000m

Eclairage

Un soin particulier sera apporté aux ambiances spécifiquement étudiées pour chaque espace.

Production d'eau chaude sanitaire - Chauffage

Une démarche démonstrative et d'exemplarité est attendue au volet énergétique: Label BBC, Energies Renouvelables, voire à Energie Passive...

PAC AIR EAU – Chaudière Bois ou granulés

Option : réseau de chaleur depuis Chaufferie existante centre d'Oxygénation

Une note de performance énergétique sera produite en phase APS, permettant de mesurer l'optimisation du système proposé.

Tableau récapitulatif des surfaces et équipements - donné à titre indicatif

Structure d'accueil

	Surface	Aménagement	Revêtement	Equipement
Porche	10	-	Grille gratte-pieds	E = 20 lux mini, 100 maxi
Entrée	5	-	Tapis	Grille / rideau métallique à enroulement
Comptoir Centre d'Oxygénation	10	Banque d'accueil	-	E = 300 lux Poste informatique
Caisse	5	Banque	-	E = 300 lux Poste informatique
Espace de vente	250	Banques froid 0 et - Rayonnage bois	-	E = 300 lux
Espace détente/ pause café	25	Distributeurs boissons chaudes / froides Mange-debout	-	E minimum 1 Alim EF
Espace ludique interactif	20	Ecran – fauteuils	-	E minimum
Sanitaires public 1xH-1xF/H	16	PMR	Carrelage - R10 Faïence P/H	DM - E =150 lux
Bureau	15	-	Carrelage- Faïence	Evier 1 bac E =120 lux Poste informatique
Sanitaire personnel	4	Mixte	Carrelage - R10 Faïence P/H	Lave-mains DM - E =120 lux
Réserve	25	Rayonnages	Carrelage - R10	DM - E = 100 lux
Local technique	15	-	-	DM - E = 120 lux RJ45

Total 400 m²

Aménagement extérieur

Revêtements

Le déneigement sera pris en compte pour le choix de traitement des surfaces extérieures qui devront être pérennes.

	Surface	Aménagement	Revêtement	Equipement
Stationnement propre à la Structure d'Accueil	20	-	Drainant - engazonné	E = 20 lux
Circulation piétonne stationnement	-	-	Bois	E = 50 lux
Aire de pic-nique	4	Tables - bancs	-	SO
Cheminement piétons	-	-	Bois	E = 20 lux

8 BUDGET

Le budget prévisionnel des travaux attribué à l'opération est arrêté à **1 100 000 €HT** décomposé comme suit :

Travaux	Montant HT
Aménagement Extérieurs et Accès	100 000
Structure d'accueil	1 000 000

9 CALENDRIER PREVISIONNEL (Proposition du candidat)

Phases/ tâches	Date
Appel à candidature	5-fev-21
Date limite de remise des offres	26-fev-21
Choix de l'Equipe de MOE	12-mar-21
OS Equipe MOE	26-mar-21
Remise Esquisse	
Remise APS	
Remise APD + Dépôt PC	
Phase PRO + DCE	
Consultation Entreprises	
Attribution Marchés Travaux	

OS Travaux	
Réception	

10 ANNEXES

- A1 - PLU – règlement zone UT
- A2 - OAP N°2
- A3 - Extrait PPR
- A4 - Plans des réseaux existants
- Plan Topographique
- Etude de sol

