



Pôle Développement et aménagement territorial
Service tourisme-patrimoine-culture

11/06/2021

Emetteur

- Estelle CHARRUT, CC Bugey Sud

Destinataire(s)

- Comité de pilotage

Objet : Compte rendu du comité de pilotage relatif au projet de valorisation du site de la cascade de Glandieu

Participants :

Mme Bavuz, Maire de Virignin, conseillère communautaire membre de la commission tourisme

M Berthet, Vice-Président CC Bugey Sud en charge des bâtiments et de la voirie

M Brun, Maire de Pollieu, conseiller communautaire membre de la commission tourisme

M Castin, Vice-Président CC Bugey Sud en charge du tourisme, du patrimoine, de la culture et des sports

M Guittet, Maire de Magnieu, conseiller communautaire membre de la commission tourisme

Mme Miclo, Adjointe Groslée Saint-Benoît

M Roux, Vice-Président CC Bugey Sud en charge des finances

M Vergain, Maire de Brégnier Cordon, conseiller communautaire membre de la commission tourisme

Techniciens : M Barbier, Mme Charrut, M Christophe, M Estieu

Ordre du jour de la réunion :

- Proposition du programme de valorisation
- Proposition du budget de l'opération et de la répartition financière des travaux CCBS / commune de Brégnier-Cordon
- Echéances de travail

Le support diffusé est joint au présent compte-rendu.

Périmètre du projet :

Afin de permettre une cohérence du projet, il est proposé de vendre une partie du bâtiment à la commune de Brégnier-Cordon.

Cette vente devra faire l'objet d'un nouvel avis des domaines, le dernier avis datant de 2019 n'étant pas plus valable. Ce prix de vente devra tenir compte des travaux à engager par la commune. La somme de 30 000 € a été évoquée.

Bâtiment à vendre



Acteurs et partenaires du projet :

CCBS : tourisme/patrimoine/culture, bâtiment, GEMAPI, urbanisme/aménagement, économie, services supports :

- Un site pôle phare à qualifier (identifier dans la stratégie tourisme)
- Prise en compte de la valorisation des patrimoines
- Proximité de la ViaRhôna
- Mise en valeur du Gland
- ...

Communes de Brégnier-Cordon et de Groslée Saint-Benoît

Société GLM (exploitation centre hydroélectrique) : valorisation des berges / droit de passage

OT : accueil touristique, promotion du territoire

Département de l'Ain : politique ENS

Habitants :

- Du hameau : valorisation du cadre de vie, amélioration cohabitation, valorisation des patrimoines

De Bugey Sud : appropriation des patrimoines

Artisans, producteurs et professionnels du tourisme :

- Développement de l'activité
- Développement des activités sur site (événementiels, manifestations)

Visiteurs :

- Excursionnistes / touristes en séjour

Objectifs du projet :

→ Accessibilité du site :

- Rendre le site accessible aux PMR et familles (poussettes)

→ Gestion des usages :

- Mieux gérer l'accès en bord de cascade
- Respecter l'interdiction de baignade

→ Valorisation de la cascade et ses abords :

- Depuis la route
- Valoriser la rivière du Gland
- Accompagner l'accès au plus de la rivière et de la cascade

→ Accueil des visiteurs :

- Sanitaires
- Point d'eau
- Zones de contemplation / détente
- Aire ludique ? (Thématique hydroélectricité...)

→ Animation :

- Marchés, salons, foires (35 à 40 exposants)
- Programmation culturelle (jauge 300)

Présentation du programme

Il est précisé que le programme intègre des suggestions au projet architectural qui pourront être retenues ou non par le maître d'œuvre) (par exemple démolition d'une partie du bâtiment).

Marbrerie

Le projet devra permettre de faire ressortir l'histoire industrielle du site.

Les principaux points sont les suivants :

- Démolition partielle / préau ouvert d'une partie de la surface couverte côté cascade dans l'idée d'améliorer la visibilité de la cascade depuis la route
- Création d'une halle pouvant accueillir des événements éphémères : marchés et expositions jusqu'à 35/40 exposants, concerts avec un public de 300 personnes, ... Elle devra être complètement accessible PMR et conforme aux réglementations ERP en vigueur. Pour permettre ce changement d'utilisation, des travaux intérieurs de sécurisation, d'aménagement et d'embellissement sont à prévoir tels que :
 - Curage et évacuation de tous les éléments restant des activités passées : cuves, locaux techniques, équipements électriques, ...
 - Suppression des accès existants entre la partie CCBS et la partie communale y compris les escaliers
 - Les sanitaires pour la halle seront mutualisés avec ceux publics
 - Mise en place de systèmes de branchement électrique à destination des exposants, les branchements seront sous forme de bornes type foraines si possible amovible et sécurisée.
 - Mise en place de luminaires LED en nombre suffisant pour la bonne tenue des deux types d'événements listés plus haut.
 - L'architecte doit garder à l'esprit que pour la mise en place des futurs marchés ou expositions, des véhicules lourds type portes containers et camion grue devront accéder dans le bâtiment, à minima un accès devra être de dimensions suffisantes.
 - D'un point de vue esthétique, il n'est demandé à l'architecte qu'un travail de mise en « propreté » de la surface couverte. Le rendu final sera relativement brut, des reprises de dallage sont acceptées mais doivent être réalisées intelligemment et proprement. Les murs seront nettoyés et les portions rebouchées en blocs agglomérés de béton seront enduits, si le budget le permet, les pierres apparentes seront jointées. La sous-face de toiture sera traitée de manière à ne pas voir les tuiles depuis l'intérieur, par exemple par le biais d'une couche de volige traitée intermédiaire entre les chevrons et le litage de toiture.
 - Il n'est pas demandé d'intégrer de système de chauffage ou de ventilation au projet (sauf si nécessité réglementaire), ni d'isolation thermique, le bâtiment ne sera utilisé qu'en période estivale, un travail sur les vitrages afin d'assurer un confort d'été dans la halle.
 - La halle sera fermée (ferronnerie)
 - Locaux techniques (ménage, TGBT, ...)

Il n'y a pas de travaux intérieurs à prévoir à l'étage ni au RDC de la partie communale.

Sanitaires :

Un bloc sanitaire comprenant au minimum 1 WC homme, 1 WC femme et 1 WC accessible PMR ouvert au public. Les sanitaires seront à minima accessibles depuis l'extérieur, un accès direct depuis la halle serait apprécié.

Le choix de l'emplacement est laissé à la maîtrise d'œuvre, intérieur ou extérieur de la halle, orientation, ... mais devra être justifié en fonction des flux de visiteurs envisagés.

Pour des raisons de limitation de frais de fonctionnement, la maîtrise d'ouvrage souhaite que des sanitaires automatiques soient mis en place, la maîtrise d'œuvre choisira entre une solution de sanitaires à intégrer à un bâtiment ou de blocs préfabriqués.

Un point d'eau pour le remplissage de gourdes est à prévoir si possible à proximité des stationnement vélo.

Parvis / abords

Les abords de la cascade sont aujourd'hui très mal mis en valeur. Plusieurs aménagements doivent être réalisés pour :

- Des raisons de sécurité et de respect du site, le bassin en pieds de cascade ainsi que le Gland sont interdits à la baignade. L'idée du réaménagement est de permettre aux visiteurs de se rapprocher au plus près de la cascade et du cours d'eau en intégrant des « signaux » faisant comprendre qu'il est interdit de se baigner. Ceci peut se faire par le biais de barrières végétales ou minérale, garde-corps, signalétique bien intégrée à l'environnement naturel, ... Le niveau du sol du parvis accessible étant à environ 2 m au-dessus du niveau de l'eau, l'architecte a la possibilité de redessiner les reliefs en créant une pente douce et un accès au plus proche de l'eau et ouvrant la vue sur la cascade.
- Empêcher le stationnement des véhicules motorisés le long de la route au niveau de la cascade et permettre l'accès à un véhicule de type 3.5T de maintenance au pieds de la conduite forcée ou un véhicule de secours sur le parvis
- Permettre le stationnement couvert d'une vingtaine de vélos à proximité de la cascade sans pour autant nuire à la vue depuis la route. L'aire de stationnement sera équipée d'une station de gonflage et d'une borne de recharge pour vélo.
- Faciliter la contemplation en prévoyant du mobilier adapté et en cohérence avec le site (bancs, affichage ludique, ...), des rochers peuvent par exemple être utilisés comme bancs rappelant l'ancienne activité marbrière
- En accord avec la politique CCBS, aucune poubelle ne doit être mis en place sur le site, il faut cependant prévoir un affichage indiquant au public que leurs déchets peuvent être déposer dans les PAV en sortie du hameau.
- Si installation d'essences végétales nouvelles, proscrire toute essence non endogène et difficile d'entretien. La végétation sera adaptée au milieu ambiant.
- Cet espace devra être accessible PMR jusqu'au plus près de l'eau, les jeux de pente, le revêtement des sols devra permettre de faire rouler aisément des poussettes et fauteuils PMR.
- Pour des raisons de recherche d'économie budgétaire le projet de créer ici une petite aire de jeux d'eau et de pique-nique n'a pas été maintenu. Toutefois, si l'enveloppe budgétaire le permet, la maîtrise d'œuvre pourra de nouveau faire des propositions visant à les rétablir. Dans tous les cas les équipements proposés devront rester dans l'esprit du lieu et éviter un vocabulaire industriel inadéquat (matériau plastique à éviter, bois, pierre et métal à privilégier). Toutefois ces mobiliers privilégieront un design contemporain plutôt que des lignes pseudo-anciennes (risque de mauvais pastiche).

Les membres du comité de pilotage posent la question d'un éventuel éclairage de la cascade, de manière ponctuelle. La DREAL sera sollicitée pour avis sur ce point (impacts de l'éclairage sur la biodiversité).

Coût de l'opération et répartition

Les recherches de financement vont être réalisées au cours du dernier trimestre 2021 (Région, Département, Massif du Jura...)

Coût objectif fixé au Plan pluriannuel d'investissement- KPMG 2021 : 900 000 € TTC

Coût de l'opération estimation juin 2021 : 1 230 000 € TTC (CCBS + Brégnier)

Le coût d'objectif de l'opération sera un élément cadre pour la future équipe de maîtrise d'œuvre.

Planning prévisionnel de l'opération

La procédure proposée est la suivante :

→ Consultation restreinte (en deux phases : candidatures puis offres) en procédure adaptée, avec une remise de prestation avec obligation de rémunération des candidats qui auront été sélectionnés (généralement 3 maximum).

Le montant de la prime doit être indiqué dans le DCE.

- Tranche ferme globale jusqu'à APD
- Tranche optionnelle 1 - Bâtiment
- Tranche optionnelle 2 - Parvis / Abords

Concernant le planning, au regard des projets en cours et des ressources humaines (départ de la collectivité d'Emilie Giraud en charge des marchés publics), les membres du COPIL conviennent de fixer comme objectif une livraison du projet au printemps 2024.

Ce calendrier permettra par ailleurs une intégration éventuelle des projets privés au sein du bâtiment communal : projet de développement de la production de l'entreprise « Quand on sème », projet d'installation d'un brasseur...

Le planning prévisionnel mis à jour est le suivant :

Vente du bâtiment et convention de co-maîtrise d'ouvrage	Janvier 2022
Mise en ligne de la consultation de maîtrise d'œuvre	15/04/2022
Remise des dossiers des candidatures	01/06/2022
Sélection des 3 candidatures retenues	01/07/2022
Remise des esquisses	30/09/2022
Audition	28/10/2022
Choix du lauréat	30/11/2022
Remise de l'APD	01/02/2023
PRO / DCE / PC	15/04/2023
Remise des offres entreprises	01/06/2023
OS entreprises	01/09/2023
Démarrage travaux	1/10/2023
Réception travaux	30/04/2024

Prochaines échéances :

- Réunion sur site d'une commission commune bâtiments / tourisme
- Programme à affiner avec les partenaires DREAL, ABF, Département et les porteurs de projet privés
- Présentation du programme à la société GLM
- Information des riverains et artisans : réunion automne 2021
- Finalisation du programme, vente du bâtiment et convention de co-maîtrise d'ouvrage : décembre 2021

Par ailleurs, M Vergain informe le COPIL que la succession de l'ancien hôtel du Gland n'a pas abouti. M Roux propose de solliciter l'EPF sur ce dossier.

Concernant la recherche d'un candidat pour une place de food truck, M Castin informe le comité de pilotage qu'une seule candidature a été reçue et qu'elle n'a pas été retenue. M Vergain propose de se rapprocher de l'entreprise Quand on sème à ce sujet (possibilité de mise à disposition d'une remorque frigorifique).