

Actif Massif

Note de présentation du projet de réhabilitation

Ce document expose la démarche et les objectifs de réhabilitation d'un site inexploité depuis 2006. Il présente notre approche du projet, de la conception à l'exploitation du site, dans le cadre de la réhabilitation du centre de vacances situé au Puy de la Rodde, chemin de la Roudette (63970 Aydat).

À ce jour, les travaux de défrichage et de création de stationnements ne nécessitent pas d'études au cas par cas, mais des incertitudes subsistent concernant la rubrique 44 relative à l'accueil de loisirs. L'objectif de cette démarche est donc de solliciter l'Autorité Environnementale via la note jointe, afin de clarifier ces points et de nous assurer que le projet n'est pas tenu de déposer un formulaire au cas par cas.

Les études de projet ont été entamées et nous prévoyons de déposer une demande de permis de construire en septembre 2024. Cette demande inclura les phases de démolition et de reconstruction nécessaires pour mener à bien le projet.

1. Genèse du projet

1972 : Inauguration du site centre de vacances exploité par l'AGOSPAP. Le site a accueilli, été comme hiver, des familles du personnel de la Ville de Paris ainsi que de l'AP-HP1.

Capacité d'accueil maximum du site initial :

Hébergements : 240 couchages (48 chalets)

Restaurant : 120 couverts

Personnel : 30 personnes en saison haute.

2006 : fermeture du site, fin de l'exploitation par AGOSPAP. Seul le gardien reste sur site pour assurer l'entretien.

Le gardien resté entre 2006 et 2023 a toujours parfaitement entretenu le site.

2018 : inscription du site dans le « Haut - lieu tectonique Chaîne des Puys-faille de Limagne » au patrimoine mondial de l'UNESCO ; trois objectifs à long terme :

“Préserver l'intégrité et la lisibilité des formes géologiques.

Accueillir, gérer le tourisme et concilier les usages

Partager, accroître les connaissances au service d'une gestion concertée”

2020 : Lancement par le SMGF du projet « Aydat et ses Puys ». Projet de mise en valeur sylvicole, pastorale et paysagère des 3 puys : Puy de la Rodde (sur les parcelles adjacentes au site), Puy de Charmont, Puy de la Combegrasse

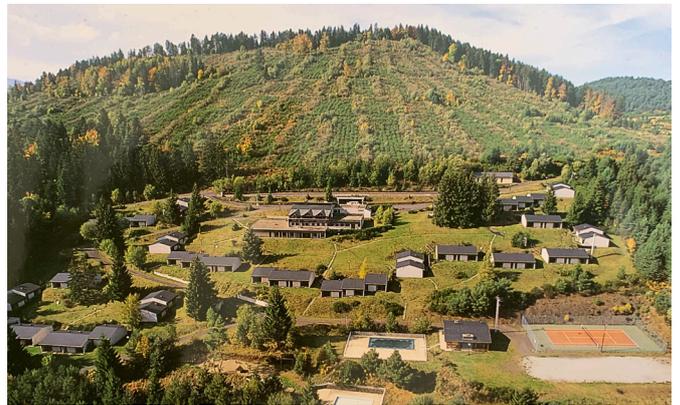
2023 : Après plusieurs années de recherche de site, la SAS ACTIF MASSIF acquiert le site auprès de la Mairie de Paris avec pour objectif de rénover le site inexploité depuis 2006, de l'inscrire dans structuration de l'offre « Pleine Nature » du territoire, et la valorisation saine de la Chaîne des Puys.

2023 : Départ du gardien hébergé sur site à l'année. Occupation et entretien du site par la SAS Actif Massif

2024 : Lancement des études du projet de réhabilitation par la SAS ACTIF MASSIF



Photographie aérienne, date de la prise de vue 1971



Photographie aérienne, date de la prise de vue 1990



Photographie aérienne, date de la prise de vue 2023

2. Gouvernance

Le projet imbrique de multiples enjeux, qu'ils soient de nature technique, environnementale, politique et économique au sens le plus large, puisqu'il s'inscrit dans un projet de territoire qui concerne en premier lieu l'ensemble de ses habitants et de ses élus. Le projet est reconnu "structurant" pour le territoire. La gouvernance mise en place vise donc à répondre à ces différents niveaux d'enjeux et repose sur trois niveaux : le groupe de travail en charge de valider les propositions d'actions ; le pilotage du projet qui délibère sur les propositions et prescriptions, l'équipe de maîtrise d'œuvre qui répond aux prescriptions et actions soulevées par le groupe de travail et le pilotage du projet.

Pilotage du projet

La maîtrise d'ouvrage est assurée par les 3 associés de la **SAS ACTIF MASSIF** :
ACTIF MASSIF : Angélique et Rémi JALLON et Jacques BRUYERE.

ACTIF MASSIF est un projet d'entrepreneuriat familial. Angélique et Rémi JALLON ainsi que leur 3 enfants habitent à 500 m du site (à Fontclairant, Commune d'Aydat). Ils souhaitent, par ce projet de rénovation audacieux, redonner vie à un site en friche et contribuer au dynamisme du territoire.

Groupes de travail

Mise en place d'un groupe de travail composé de
Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne :
Romain CHALAYE et Marie-Cécile BARD

DREAL: Frédéric DECALUWE

Mond'arverne: Camille DEMURE

Mairie d'Aydat : Franck SERRE (Maire d'Aydat) et Sandrine FORCE (directeur général des services)

DDT :

Service eau, environnement et forêt :

Muriel DOUAILLAT

Sous-commission départementale

accessibilité: Christelle SAURET et Jade JOUFFREAU

Architecte des Bâtiments de France : Muriel CROS

ADS – Grand Clermont : Hervé PARRAIN et Pauline AVENET

CCI puy de Dôme : Lucile MASSON

ACTIF MASSIF : Angélique et Rémi JALLON et Jacques Bruyère

Architectes : WALD Frédérique BARCHELARD et Flavien MENU

Maîtrise d'œuvre

L'équipe de maîtrise d'œuvre est composée de :
Architectes : Frédérique BARCHELARD et Flavien MENU (WALD)

Paysagistes : Pierre DEAT et Catherine BLEUZE (Atelier Cap)

Bureau d'études structure bois et béton : Betmi et Sylva Conseil

Bureau d'études fluides / thermique : Algotherm

Bureau de contrôles : Alpes Contrôles

Economiste de la construction : CS2N

3. Présentation générale

Objectifs de réhabilitation

Le projet concerne la réhabilitation et la démolition partielle d'un complexe d'hébergements touristiques à AYDAT (63970), construit dans les années 70, réparti sur une parcelle de 6 hectares, comprenant 3 hectares de zone naturelle (N) et 3 hectares de zone touristique (Ut) selon le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Aydat. La parcelle fait partie du site inscrit du parc UNESCO Chaîne des Puys, faille de Limagne, et est également en zone ZNIEFF 2.

La parcelle est accessible via le Chemin de la Roudette, une voie communale, à environ 1000 mètres d'altitude, située sur le flanc Est du Puy de la Rodde. Le Puy de la Rodde se positionne parmi les premiers volcans (porte d'entrée) sud de la Chaîne des Puys, faisant face à la chaîne du massif du Sancy.

L'objectif du projet est de réhabiliter l'ensemble du site inexploité gardienné et entretenu depuis 2006 afin de l'inscrire dans structuration de l'offre « Pleine Nature » du territoire et la valorisation saine de la Chaîne des Puys. Le projet de rénovation apportera une valeur ajoutée à la commune d'Aydat et ses habitants. Il participera ainsi au dynamisme local, à travers le maintien et la création d'emplois, la collaboration avec divers prestataires locaux et le développement de liens avec les associations présentes au sein de la commune.

Le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable, visant à offrir aux futurs utilisateurs un cadre exceptionnel tout en préservant l'écosystème existant. Il prévoit des hébergements de qualité sous forme de gîtes autonomes et écologiques, offrant une immersion au cœur d'un environnement naturel unique inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO. La démolition partielle des constructions existantes et la rénovation des bâtiments sélectionnés permettront de créer un ensemble cohérent d'hébergements touristiques, tout en réduisant la surface de plancher existante par un projet pensé dans le respect de l'environnement.

Le projet s'inscrit dans un esprit de développement durable afin de proposer aux futurs utilisateurs un paysage d'exception tout en garantissant sa durabilité et en préserver son écosystème.

Le projet prévoit des démolitions et réhabilitation/reconstruction des édifices existants.

Etat des lieux

Le site se trouve sur la façade Est du Puy de la Rodde. Il a fait l'objet d'une coupe rase lors de la construction des édifices dans les années 70, comme le montrent les photographies datées en annexe du dossier. Le site présente aujourd'hui les caractéristiques d'un aménagement typique des années 70, avec des terrassements importants qui ont altéré la topographie naturelle lors des travaux de construction. La totalité des constructions et installations existantes est regroupée en zone Ut du PLU d'Aydat.

La surface totale des constructions existantes est d'environ 3600 mètres carrés de surface de plancher (SDP).

Le site recevait environ 2000 personnes par an et employait 30 personnes. Il hébergeait 240 couchages répartis en 48 chalets.

Le site est doté d'un parking existant de 49 places de stationnements pour véhicules motorisés correspondant aux 48 chalets existants.

Le site est inexploité depuis 2006, date de fermeture du centre d'hébergement géré par AGOSPAP. Il a toujours été gardienné et entretenu par un gardien logé sur place. Celui-ci a assuré durant cette période l'entretien et la surveillance du site (Gardiennage de 2006 à mai 2023), le chauffage des locaux principaux en hors-gel, la tonte et l'entretien des pelouses (éco pâturage depuis 2023) sur l'ensemble du site. Le bâti des hébergements présente par endroits des dégradations importantes dans les toitures et charpentes bois, nécessitant une intervention.

Objectifs d'exploitation du site

Le site aura pour vocation d'accueillir des hébergements de qualité sous forme de gîtes autonomes, offrant la possibilité de s'immerger au cœur d'un environnement naturel original et unique, inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO. Il se concentrera sur la création d'un ensemble d'hébergement touristique unique, comprenant la rénovation des hébergements existants, des espaces de restauration et espaces polyvalents, ainsi que l'aménagement d'un camp de base nature dans les structures existantes telles que les casiers et les sanitaires. L'ensemble des constructions et aménagements est regroupé sur la parcelle située en zone Ut.

Le projet prévoit la démolition d'une partie des constructions existantes et les rénovations des hébergements, qui seront gérés comme un seul ensemble d'hébergement touristique regroupant les constructions rénovées. Il est conçu dans le respect de l'existant et de l'environnement, avec une réduction de la surface de plancher existante. Il bénéficie du soutien d'une équipe locale de maîtrise d'œuvre et de paysagistes possédant une vaste expérience dans le suivi de projets en sites inscrits et zones naturelles.

L'objectif principal de la rénovation est de créer un projet d'hébergements touristiques offrant une expérience unique mêlant famille et nature dans un environnement naturel extraordinaire.

Le site sera exploité à l'année avec une fréquentation évolutive selon les saisons comprenant des familles, des entreprises, des groupes affinitaires, des usagers locaux. La capacité de couchages du site sera portée de 240 (existant) à environ 150 couchages disponibles dont l'occupation variera selon les saisons.

Le parking existant de 49 places de stationnements pour véhicules motorisés correspondant aux 48 chalets existants sera maintenu comme unique emplacement de stationnements sur site incluant les stationnement PMR.



Photographie aérienne, date de la prise de vue 2023

4. Un projet de rénovation exemplaire

Constructions écologiques et réduction de la surface de plancher

Les rénovations seront guidées par une approche écologique, mettant en avant l'utilisation du bois et des matériaux locaux. Un souci particulier sera accordé à l'intégration harmonieuse du projet dans son environnement, avec comme objectifs principaux :

- Assurer le confort et la qualité des espaces rénovés tout en réduisant la surface de plancher dans une logique d'intégration au site et de maîtrise de l'exploitation. Cela impliquera une réflexion approfondie sur la qualité des constructions, en mettant l'accent sur des critères de durabilité et d'efficacité énergétique.
- Améliorer la biodiversité du site en harmonie avec le projet architectural.
- Valoriser le patrimoine végétal existant et le massif forestier.
- Inscrire le projet dans une démarche environnementale cohérente et durable, favorisant ainsi une intégration respectueuse dans son cadre naturel

Un juste dimensionnement du projet

Un premier travail d'estimation du budget de travaux nous a guidés vers une réduction de surface de plancher nécessaires pour assurer une rénovation qualitative et écologique du site. Le budget de travaux pour la partie rénovation nous impose une réduction de surface de plancher de l'ordre de 25-30%, c'est-à-dire que nous allons passer d'environ 3600 m² de surface de plancher actuelle à environ 2400 m² de surface de plancher projetée par une sélection minutieuse des bâtis à conserver et à rénover.

Nous visons le développement d'un projet familial, en harmonie avec son site naturel et les capacités du budget de réhabilitation.

Démarche paysage – Réinscrire le site dans son paysage.

Notre approche consistera à comprendre en profondeur la géomorphologie et le fonctionnement du site afin de développer un travail à deux échelles ayant pour objectif de réinscrire le site dans son paysage, en accordant une attention particulière aux sols, aux milieux et aux expositions.

D'une part, à l'échelle du grand paysage, nous prendrons soin d'étudier et d'apporter une réponse adaptée à l'exposition du site sur le versant Est du Puy de la Rodde, à son insertion dans la chaîne des Puys, ainsi qu'aux co-visibilités actuelles ou futures, il sera porté une attention particulière aux potentiels d'évolution des peuplements boisés du versant et de la forêt en contrebas.

D'autre part, à l'échelle du site, nous chercherons à apporter une réponse privilégiant la qualité, l'intégration et la préservation. Le calendrier d'aménagement s'étalera sur la durée du projet, favorisant des plantations graduelles et, dans certaines zones, une densité végétale propice à la formation de bosquets.

Les aménagements des espaces seront adaptés aux usages et au contexte afin de mettre en valeur la diversité des ambiances. Les aménagements paysagers permettront d'accompagner la rénovation des bâtis et leur intégration dans le site. Nous considérons que la variété des formes et des ambiances paysagères contribue à l'attrait des lieux. Cette approche se traduira dans le schéma d'aménagement paysager par une conception minutieuse, privilégiant un choix restreint de matériaux durables et respectueux de l'environnement.

Nous chercherons à retrouver autant que possible la géographie du site. Des terrassements en surface, localisés au niveau des voiries existantes et des plateformes, seront menés afin de retrouver des pentes naturelles et des sols favorables aux différents milieux. Notre objectif est de restaurer différents milieux naturels : ouverts, fermés,

semi-ouverts en lien avec les sols et les usages du site. Les démolitions soignées permettront de rendre en surface perméables les espaces issus des démolitions de bâtis ainsi que certains espaces existants de stationnement. Cette réflexion sera accompagnée par un travail et un traitement paysager afin de ne pas créer de risques d'érosion ou de ruissellement et d'améliorer la gestion de l'eau sur site.

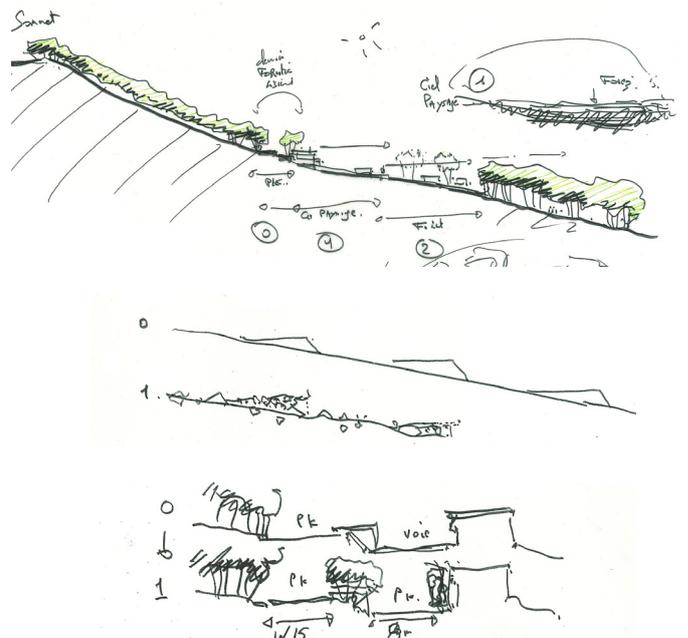
Notre démarche favorisera l'emploi de ressources locales : matériaux naturels et végétaux de la marque « Végétal Local ». Nous serons attentifs à mélanger les végétaux, à utiliser des essences à faible besoin d'eau, et à prendre en compte l'aspect drainant des sols sur le Puy de la Rodde.

Dans le respect des règles du PLU d'Aydat et afin de ne pas créer de stationnements supplémentaires, nous privilégierons la réutilisation des stationnements existants qui nous permettent d'accueillir au maximum 49 places, dont des stationnements PMR. Les espaces de stationnement seront l'objet d'un traitement paysager afin de permettre la dés-imperméabilisation lorsque cela sera possible.

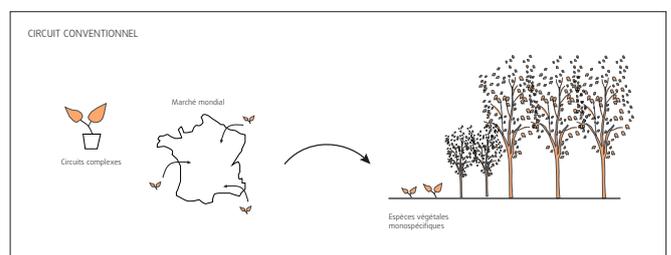
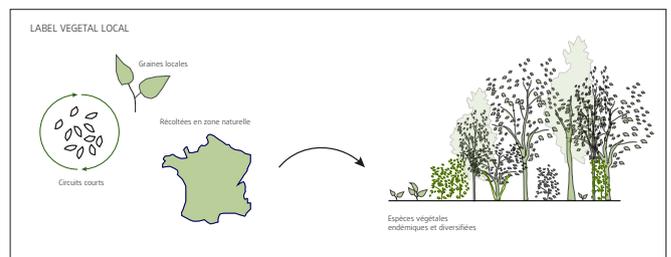
La gestion forestière amorcée avec l'ONF suite à un premier diagnostic réalisé par ses experts, sera poursuivie afin d'anticiper le renouvellement des peuplements à venir. Un plan pluriannuel à l'horizon 2050 nous permettra d'anticiper

Démarche paysage

1. Réinscrire le site dans son paysage : sols, exposition, milieux.
2. Localiser les zones de stationnement au niveau des espaces imperméables existants. Travailler leur insertion avec une trame végétale.
3. Retrouver autant que possible la géographie du site. Des terrassements en surface, localisés au niveau des voiries existantes et des plates-formes seront menés afin de retrouver des pentes naturelles et des sols favorables aux différents milieux.
4. Restaurer différents milieux naturels : ouverts, fermés, semi-ouvert en lien avec les sols et les usages du site.
5. Favoriser les ressources locales : matériaux naturels et végétaux de la marque Végétal local.



Schémas de principe - Démarche Paysage - Atelier Cap

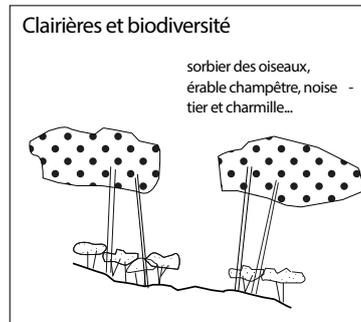
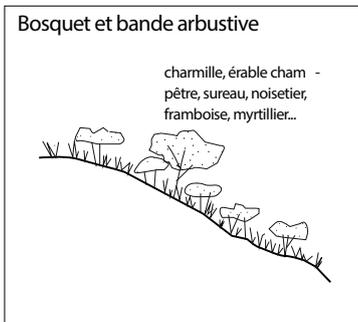
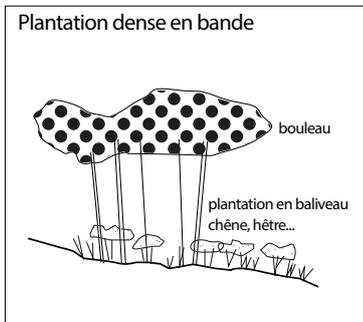


Schémas de principe - vers un label végétal local - Atelier Cap

Plan de trame végétale du projet - Schéma de principe



-  Plantation arborée en bande : bouleau, chêne, hêtre, pin syst - vestre ...
-  Bosquet arbustif : charmille, érable cham - pêtre, sureau, noisier...
-  Flux piéton et vélo
-  Escalier existant



ACTIF MASSIF	Maîtrise d'ouvrage Actif Massif	Maîtrise d'oeuvre ATELIER CAP Paysage Urbanisme	Désignation Approche paysagère	Échelle	Phase ESQ	Date septembre 2024
--------------	------------------------------------	--	-----------------------------------	---------	--------------	------------------------

Le projet paysage « L'airial » un projet qui s'inscrit dans un temps long pour favoriser les dynamiques végétales en place

L'aménagement du site est l'occasion de démontrer la volonté de mettre en place un projet environnemental respectueux du sol volcanique et des milieux existants.

Ainsi, la continuité de la limite boisée et les grandes ouvertures (clairière, aerial) créées dans les espaces boisés pour accueillir des usages sont des éléments essentiels du projet, permettant de tisser un ensemble cohérent entre espace d'accueil, zone ludique et zone de tranquillité.

Ici, il s'agit de relier les parcours piétons et cyclistes entre les différents espaces de biodiversité et les lieux de repos. Au cœur du projet, un sentier prolonge le chemin forestier vers Combegrasse et le chemin de la Rodde, reliant la Garandie à Fontclairant. La notion de continuité est importante, afin d'être en immersion dans un territoire. L'idée de Nature est importante afin de ne pas créer de césure.

Relier ces différents espaces et milieux, c'est signifier que l'on s'inscrit dans les lisières, les limites et les sentes (écotones) existantes.

Le site actuel suggère ainsi les principes de projet décrits ci dessous.

« L'airial ou la clairière »

Nous proposons de travailler sur une figure paysagère simple, associée au territoire forestier et boisé :

« l'airial ou clairière ». Cette structure paysagère fait partie du patrimoine forestier, permettant d'inscrire le projet dans une démarche soucieuse de l'environnement.

En effet, l'affirmation de la clairière nous oblige à recomposer les limites forestières. L'assemblage des milieux ouverts, fermés et semi-ouverts (friche armée), par des plantations en bosquets et en bandes associées aux bosquets existants, permet de revendiquer une réelle biodiversité et de retrouver une échelle liée aux réserves forestières « renaturées ». Ainsi, les taillis de genêts et de noisetiers protègent les baliveaux de bouleaux, de chênes, de hêtres et de pins sylvestres. Très vite, les genêts disparaîtront, suivis des bouleaux, laissant la place aux grands arbres (chênes, pins). La parcelle aux limites géométriques (cadastre) sera retravaillée afin de créer une complexité visuelle. Cet espace forestier ainsi assemblé permettra d'accueillir les parcours, les accès et les aires de stationnement.

C'est également un espace bioclimatique (ombre, rétention des eaux pluviales, refuge structurant pour la faune), en lien avec les espaces boisés et humides existants préservés (lisière, dépression colonisée par un milieu humide).

Les terrasses en bois seront entourées de charmes et de genêts.

Les talus des plateformes et des voies seront colonisés par des bruyères et des sedums, adaptés aux milieux volcaniques. Ainsi, les végétaux inféodés aux sols drainants (pouzzolane) et aux conditions de sécheresse permettront de limiter les apports en eau. La situation du site favorise un rafraîchissement important la nuit (rosée), ce qui justifie la volonté de refermer certains espaces. La densité végétale mise en place autour du parking permettra de cadrer l'espace d'accueil et d'organiser les flux piétons. Ces espaces s'ouvriront sur un vaste espace central paysager, dont la dimension et l'ouverture en feront naturellement un lieu d'accueil. Le long des cheminements recalibrés en emprise (3,5 m), le sol désimperméabilisé sera planté et colonisé par des herbes, affirmant ainsi le caractère naturel du lieu (plantations d'herbacées et de bulbes). C'est un élément important dans la gestion des eaux pluviales.

Au niveau de la limite forestière et des talus existants (entre les parkings), le sol sera planté pour affirmer le caractère naturel du lieu (mégaphorbiaie). Les vivaces (euphorbes, hellébores, fougères), inféodées aux milieux forestiers des puys, seront également introduites.

Le long du chemin en terre pierre qui se déploie sur le chemin existant décrouuté (enrobé) et de l'aire enherbée située au centre, face au bâtiment d'accueil, des bancs filants et des alcôves permettront de profiter de l'ombre ou de la vue sur le grand paysage (lac d'Aydat). À l'image des lices d'une scène théâtrale, le paysage de la lisière s'organisera par décalages et emboîtements, de l'espace d'accueil à la terrasse privative de chaque module.

Ces différents milieux — arbres remarquables, arial central, lisière, noues — sont implantés en lien avec le milieu boisé existant, qui confère un microclimat et un écosystème indispensables à la gestion du site.

Le boisement situé en partie basse sera aménagé comme une succession d'ouvertures et de transitions. Au sol, des platelages permettront de franchir les zones accidentées. Les végétaux plantés en limite des clairières (sorbiers des oiseleurs, fougères) capteront la lumière (contre-jours), et ces espaces seront plantés d'arbres mellifères afin de créer un rucher à proximité. Les grumes existantes au sol seront valorisées comme compost ou bancs linéaires (scierie mobile). Des hamacs (filets) seront tendus entre les grands arbres pour créer des zones de repos.

Les différents espaces de cet espace ludique, indispensable au projet (zone de transition), offrent des ambiances variées pour les moments de détente des visiteurs et des usagers, qu'ils soient plus ou moins actifs ou calmes. Les clairières sont ponctuées d'arbres issus de semis (label végétal local), légèrement ombragées par les grands conifères (pins sylvestres) existants. Cette limite crée le centre de gravité et de vie du site. Le sol piéton est légèrement marqué par des sentiers stabilisés par des écorces et du BRP issu de la taille des arbres. Les aires enherbées existantes sont préservées et légèrement modelées afin d'affirmer le caractère naturel du lieu aux limites.

La piscine est déposée (possibilité de stockage d'eau).

La voie pompiers est assurée par une voie respectant le gabarit normalisé et la portance ; la surface de finition reçoit une structure alvéolaire ensemencée si nécessaire, avec une préférence pour des mélanges terre/pierre.

Limites et clôtures

Les clôtures sont implantées en partie sur des zones déjà minéralisées ou sur des zones ouvertes impactées par les circulations piétonnes et forestières. La réalisation des clôtures nécessitera quelques élagages et recépages. Le dessouchage sera évité.

L'assemblage des différents espaces en lien avec la clôture permet de recréer un milieu vivant (continuité des haies et de la lisière pour l'avifaune et les chiroptères). Le maillage des clôtures permet à la petite faune de traverser le site (écureuils, hérissons, renards, martres, etc.). Le passage des sangliers sera bloqué par les clôtures

Gestion de l'eau : une stratégie paysagère

Sur ce site, l'intervention paysagère ne se présente pas comme un supplément d'âme ou une politesse due à un site, mais comme la condition même du projet. La gestion de l'eau n'est pas cachée, elle est revendiquée par une mise en scène cohérente de l'eau.

Le choix des matériaux de sol favorise la perméabilité du terrain.

Les structures végétalisées sont organisées pour minimiser les obstacles et délaissés. Les végétaux mis en place permettent de réduire les coûts d'entretien.

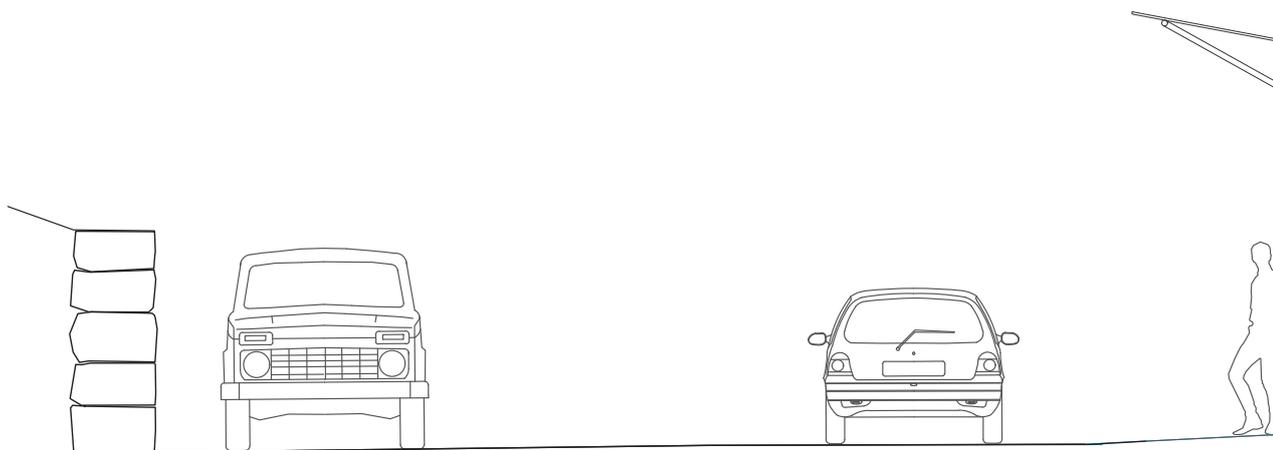
Par ailleurs, la mise en place de structures claires et lisibles permet de définir des limites facilement identifiables. Il est envisageable de mettre en place des contrats d'entretien avec des conservatoires ou des agriculteurs pour gérer la prairie, par exemple avec des ovins.

Un composteur sera installé au niveau de la zone de livraison.

En conclusion, les principales interventions environnementales sont :

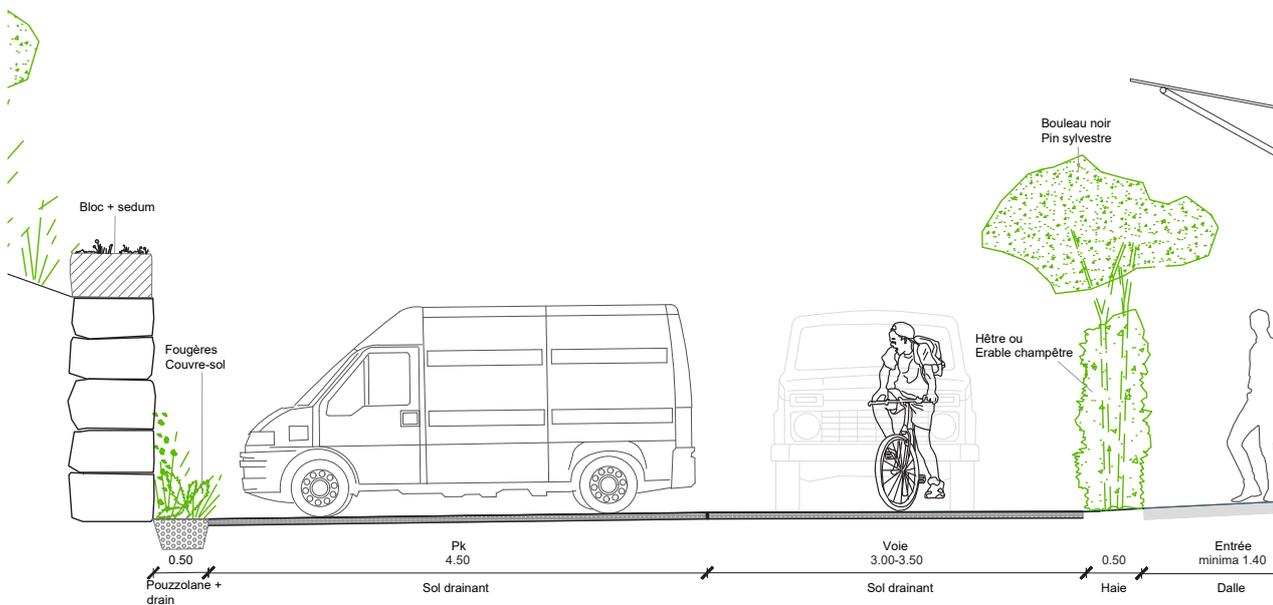
- Gérer au mieux les différents milieux en préservant le sol. Lors du chantier, mettre en place un protocole d'intervention pendant les périodes de terrassements (barrières pour confiner le chantier et protéger les hérissons, crapauds, lézards, etc.).
- Mailler et prolonger le réseau piétonnier existant par des ponctuations d'espaces. On utilisera les pistes de chantier pour limiter les terrassements. On parlera de mobilité orientée par les différents "airials" (clairières) et usages pour réduire la signalétique.
- Planter les clôtures et les zones de stationnement dans les zones déjà minéralisées, afin de respecter la structure arborée existante. Cette organisation hiérarchisée par les vides apparaît autant comme élément de liaison que de structuration entre les différents espaces.
- Atteindre un objectif de perméabilisation des sols en facilitant la circulation des eaux pluviales. Une partie du parking est proposée en structure drainante.
- Créer des espaces d'écomobilité confortables en installant des lieux de connexion électrique (vélos, etc.) et un niveau d'éclairage respectueux des parcours et des impératifs écologiques (ressources, trame noire, protection des insectes nocturnes).
- Activer la biodiversité du site à partir des dépressions existantes et de la végétation arbustive présente.
- Équilibrer les déblais et remblais et conserver les terres sur le site en remodelant le terrain.
- La stratégie végétale privilégie les vues et la lumière. Le végétal est un élément structurant, non pas simplement esthétique, mais participant à l'ambiance du site. Cette stratégie repose sur deux strates superposées : une strate arbustive composée d'arbustes mellifères (sureau, noisetier, sorbier, pommier, prunus avium, tilleul, etc.), d'arbres (érable, chêne, hêtre, charme) et une strate herbacée structurée par des menthes tapissantes, des sauges, des iris, des fragon, des fougères, des hellébore et des filipendules.
- La grande ouverture centrale recevra des ombellifères. Une gestion différenciée sera mise en place. Les zones difficiles à entretenir (talus) seront traitées avec des plantes tapissantes et persistantes comme le lierre ou les pervenches vivaces. Dans les bosquets et ponctuations, on utilisera des arbres de hauts jets (pins sylvestres) et des végétaux choisis pour leur capacité à structurer l'espace et lui conférer une ambiance et une identité. À cette fin, on utilisera des végétaux étirés, préformés afin d'éviter les périodes de formation et de taille.

Insertion des stationnements existants dans le projet de trame végétale - Schéma de principe



Etat existant

Voie
10.6

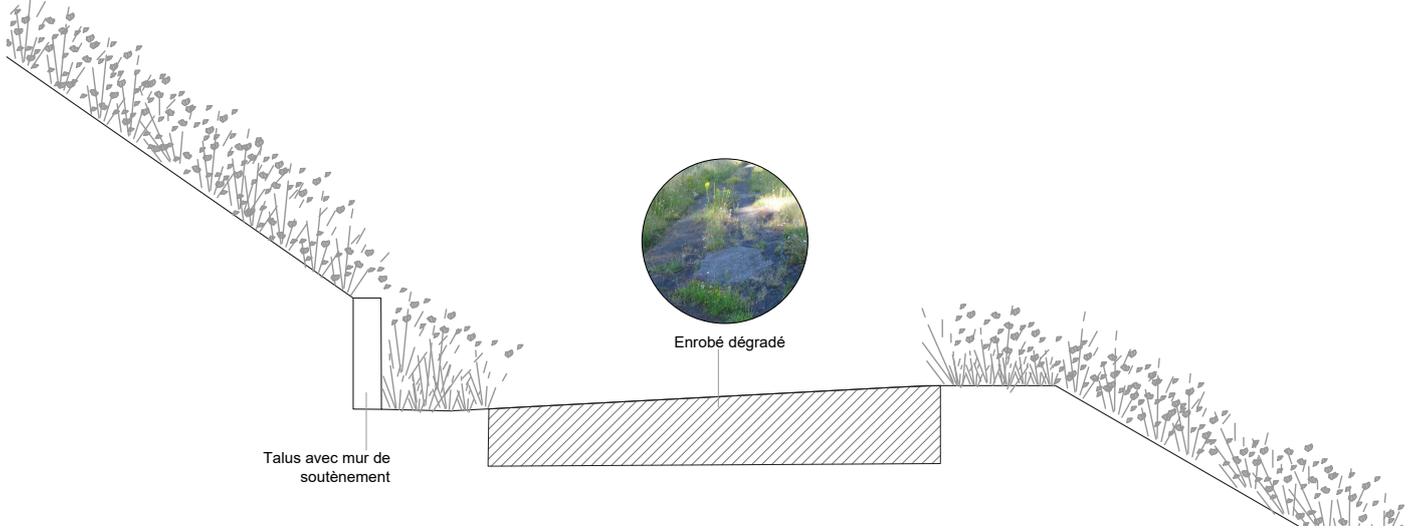


Etat projeté

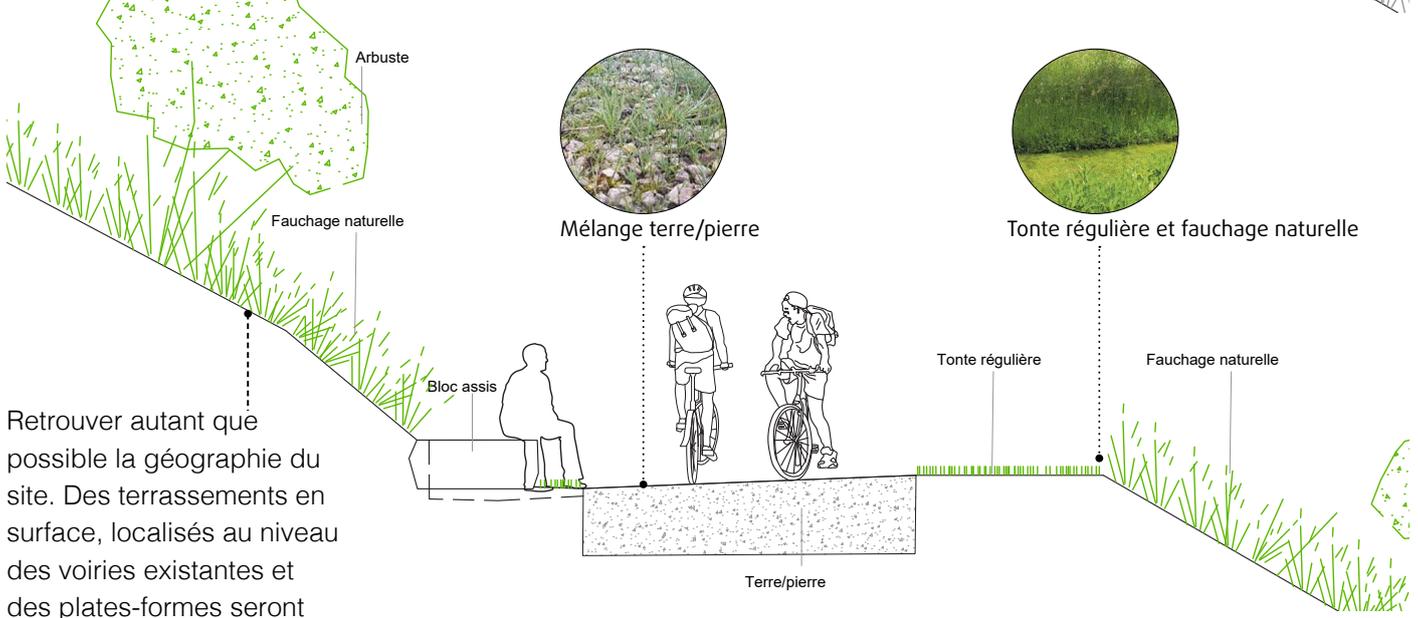
ACTIF MASSIF	Maîtrise d'ouvrage Actif Massif	Maîtrise d'oeuvre ATELIER CAP Paysage Urbanisme	Désignation Approche paysagère	Échelle	Phase ESQ	Date septembre 2024
--------------	------------------------------------	--	-----------------------------------	---------	--------------	------------------------

Insertion des voiries et terrassements - Schéma de principe

Etat existant



Etat projeté

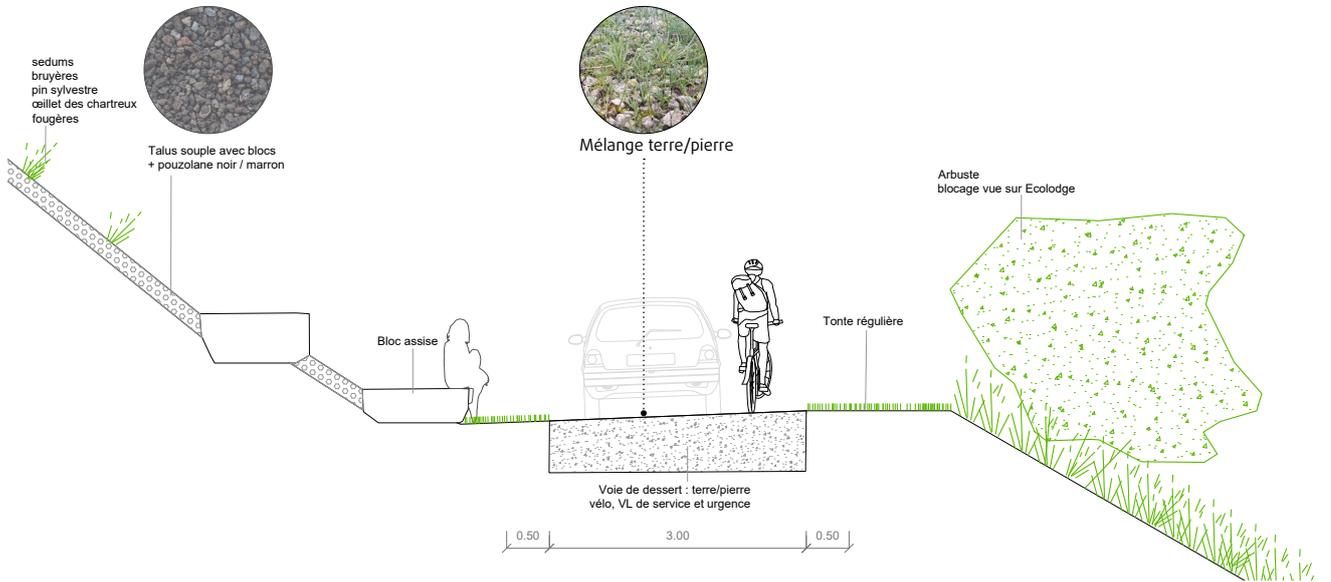


Retrouver autant que possible la géographie du site. Des terrassements en surface, localisés au niveau des voiries existantes et des plates-formes seront menés afin de retrouver des pentes naturelles et des sols favorables aux différents milieux.

ACTIF MASSIF	Maîtrise d'ouvrage Actif Massif	Maîtrise d'oeuvre ATELIER CAP Paysage Urbanisme	Désignation Approche paysagère	Échelle	Phase ESQ	Date septembre 2024
--------------	------------------------------------	--	-----------------------------------	---------	--------------	------------------------

Insertion des voiries et terrassements - Schéma de principe

Etat projeté



Gradin bois et enherbé



Plantation vivace



Tonte régulière et naturel



Arbuste



Vergers

ACTIF MASSIF	Maîtrise d'ouvrage Actif Massif	Maîtrise d'oeuvre ATELIER CAP Paysage Urbanisme	Désignation Approche paysagère	Échelle	Phase ESQ	Date septembre 2024
--------------	------------------------------------	--	-----------------------------------	---------	--------------	------------------------

Références - sol



Cheminement en béton



Allée en béton. EATP, Egletons(19) Atelier Cap



Allée en stabilisé. Campus de Cézeaux, Atelier Cap



Pavé enhervé. Les Normaliennes, Clermont-Fd(63), Atelier Cap



Pavé enhervé



Cheminement sous bois. Vulcania, Atelier Cap

Références - plantations

Strate arborée et arbustive :



Magnolia



Prunus avium



Amelanchier

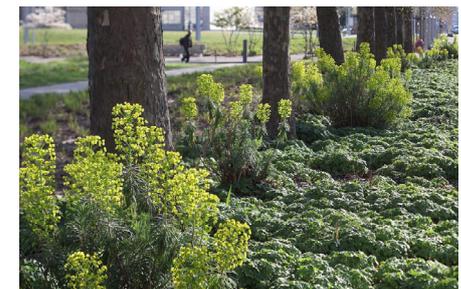
Strate herbacée :



Haie en hydrangea.



Allée en graminée



Plantation sous bois. Campus de Cézeaux, Atelier Cap

Fauchage différencié, collecte et semis des végétaux locaux



Enherbement



Fauchage différencié. Domaine du Flotin, Atelier Cap.



Gestion des entretiens des végétaux locaux
Mise en œuvre d'un technique broussailleuse / collecte et semis les grains locales.

ACTIF MASSIF	Maîtrise d'ouvrage Actif Massif	Maîtrise d'oeuvre ATELIER CAP Paysage Urbanisme	Désignation Approche paysagère	Échelle	Phase ESQ	Date septembre 2024
--------------	------------------------------------	--	-----------------------------------	---------	--------------	------------------------

Vers une gestion durable de la forêt sur site



Gestion des démolitions et désamiantage

Concernant la démolition et la dépollution, nous souhaitons nous inscrire là aussi dans une démarche respectueuse de l’environnement et de la santé publique.

A savoir que dans un premier temps, nous avons privilégié, la rénovation des bâtiments existants pour des raisons de sobriété foncière, de réemploi des matériaux et de réduction de l’empreinte carbone. Cependant, après plusieurs études, nous avons dû adapter le projet. Voici les mesures mises en place pour garantir une gestion responsable du chantier :

1. Études préalables et justification de la démolition :

Avant d’envisager la destruction des bâtiments de type chalets, nous avons fait réaliser des diagnostics structurels des bâtiments et des fondations. Ces analyses ont révélé plusieurs points problématiques :

- Fondations quasiment inexistantes et murs en béton sous-armés.
- Le site étant situé à 1000 m d’altitude, la mise en place de toitures montagne est nécessaire pour faire face aux conditions climatiques. Le poids des charpentes et toitures est toutefois trop important pour les fondations et structures existantes.

Compte tenu de ces contraintes, la réhabilitation n’était plus envisageable. Nous avons dû réinventer le projet et opter pour une démolition totale des chalets.

2. Gestion du désamiantage :

Les opérations de désamiantage seront confiées à des entreprises spécialisées et agréées, suivant un protocole rigoureux :

- Un plan de démolition, de retrait et d'encapsulage (PDRE) sera formalisé, permettant aux entreprises certifiées de planifier et encadrer la prévention des risques liés à l'amiante.
- Limitation et gestion de l'empoussièrement :
- La manipulation des matériaux amiantés se fera dans des conditions rigoureusement contrôlées pour éviter la dispersion de fibres d'amiante.
- Des dispositifs de confinement seront mis en place pour isoler la zone de travail.
- Les zones concernées seront aspergées d'eau en continu pour limiter l'émission de poussières.
- L'utilisation d'aspirateurs à filtration HEPA (filtre à haute efficacité pour les particules d'air) est prévue pour assurer un nettoyage sécurisé.
- Les matériaux amiantés seront conditionnés et évacués selon les normes en vigueur, pour être éliminés dans des centres spécialisés.

3. Démolition raisonnée :

Les démolitions partielles envisagées sur le site suivront un protocole rigoureux :

- Curage préalable : Avant toute démolition, un curage systématique des bâtiments sera réalisé. Cela consiste à enlever l'ensemble des éléments non structurants tels que les équipements techniques, revêtements de sols, cloisons, menuiseries, pour trier et séparer les différents matériaux.
- Tri sélectif des matériaux : Chaque matériau sera dissocié sur site (bois, métaux, plastiques, gravats) afin de permettre une valorisation ou un recyclage optimal. Ce tri préalable permet de réduire l'impact environnemental des opérations de démolition.
- Démolition propre : Les travaux de démolition respecteront les normes en vigueur en matière de sécurité, de nuisance sonore et de réduction des émissions de poussière. L'arrosage des structures pendant les travaux sera systématique pour minimiser les envols de poussière.

4. Recyclage, traitement des matériaux et gestion des déchets :

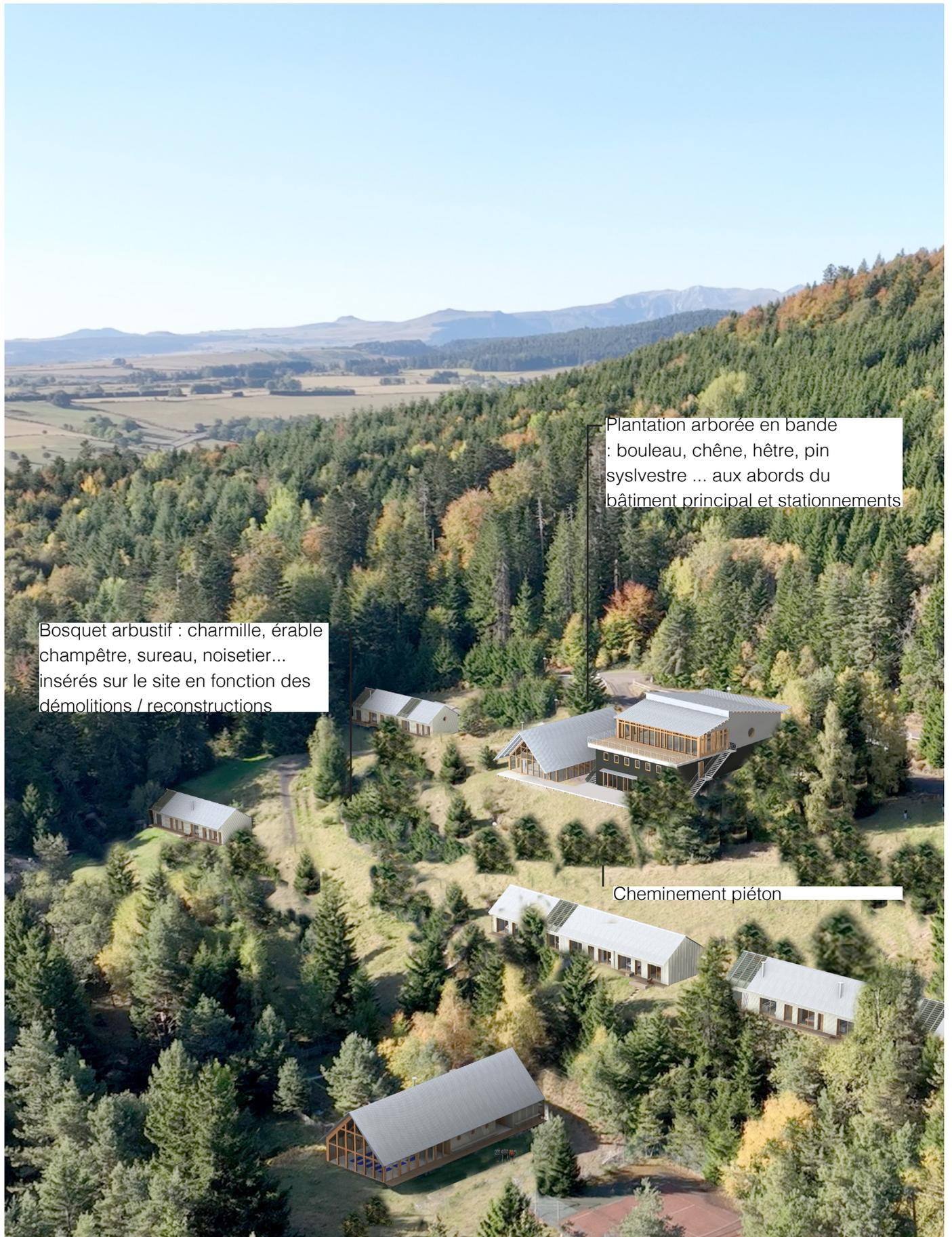
Dans une démarche de réduction de l'empreinte carbone, nous favoriserons la revalorisation des matériaux issus de la démolition. Un concasseur sera installé sur le chantier pour retraiter les gravats et générer des matériaux de remblai utilisables directement sur site, évitant ainsi le transport de déchets vers des centres éloignés.

En parallèle, nous souhaiterions établir un partenariat avec la communauté de communes Mond'Arverne, et plus spécifiquement avec le SICTOM, organisme en charge de la gestion des déchets. Le SICTOM mettrait à notre disposition des bennes de tri adaptées pour permettre un tri sélectif optimal directement sur site, garantissant une gestion des déchets en conformité avec les exigences environnementales locales.

Conclusion :

Le projet de réhabilitation du village de vacances d'Aydat vise non seulement à valoriser un site existant, mais également à le faire dans le respect des normes environnementales les plus strictes. La gestion rigoureuse des travaux de démolition et de désamiantage, combinée à un partenariat local pour la gestion des déchets, garantit une opération en cohérence avec notre engagement en faveur de la durabilité et de la protection de l'environnement.

Insertion paysagère - Schéma de principe



5. Un projet conçu et construit en harmonie avec l'environnement naturel

Phase Conception

L'approche retenue est celle d'une dé-densification au profit d'une renaturation du site afin d'intervenir de manière fine et qualitative sur l'existant bâti et végétal.

- Le projet se construit sur une volonté d'exemplarité afin de créer un projet innovant et durable à différentes échelles ; de la prise en compte et l'amélioration des conditions de vie sur site, la mise en place d'échanges vertueux et coopératifs avec les administrations et différents services, à la sélection d'entreprises compétentes et exemplaires.

- Une attention particulière sera portée sur le maintien des éléments construits existants dont la démolition n'est pas nécessaire, afin de privilégier une intervention écologique et minimale qui mise sur la rénovation du déjà-là plutôt que sur une démolition/reconstruction globale

- Les rénovations seront guidées par une approche écologique, mettant en avant l'utilisation du bois et des matériaux locaux. Un souci particulier sera accordé à l'intégration harmonieuse du projet dans son environnement.

- L'éclairage nocturne sera réduit au maximum afin de réduire la pollution lumineuse. Les éclairages de voirie sur mats existants sur la partie haute du site seront supprimés. Les éclairages nocturnes seront limités au balisage des cheminements, tel que décrit par les règles d'accessibilité ; les éclairages nocturnes de voirie ne seront pas souhaités. Les éclairages installés fonctionneront avec un système de détection de présence pour garantir le maximum d'obscurité.

L'ensemble des éclairages extérieurs seront adaptés afin de minimiser leur impact sur la faune et la flore. Les luminaires seront de type LED. Ils seront équipés de capteurs de mouvement pour déclencher l'éclairage uniquement en présence de personnes. Ils seront équipés de minuteurs.

- Les voiries seront limitées sur la partie haute du site là où elles sont déjà présentes, afin de cadrer et d'organiser les flux sur le site. Les stationnements seront limités aux existants sur le haut du site, ils seront calculés dans la limite donnée par le PLU d'Aydat en fonction des réductions de surface de plancher.

- La dés-imperméabilisation des sols (démolition bâti existant et traitement paysager des stationnements) nous permettra d'améliorer la gestion de l'eau sur le site en tenant compte du versant et de l'aspect drainant du sol du Puy de la Rodde.

- Le calendrier d'aménagement paysager s'étalera sur la durée du projet, favorisant des plantations graduelles et, dans certaines zones, une densité végétale propice à la formation de bosquets ou de zones refuges. Une attention particulière sera portée sur le maintien des continuités écologiques, favorisant l'emploi de ressources locales : matériaux naturels et végétaux de la marque « Végétal Local ».

- Les assainissements existants et fonctionnels ne seront pas agrandis, puisque le projet vise une réduction de la surface de plancher existante.

- Une attention particulière sera portée sur la gestion de l'acoustique afin de répondre aux attentes exigeantes d'un site immergé dans un environnement naturel. La pollution sonore, notamment le soir, sera améliorée par la réduction de surface de plancher, la réduction du nombre de couchages et les travaux de rénovation qui interviendront de manière importante sur les enveloppes des bâtiments. Cela permettra d'assurer une isolation performante mise en œuvre par des menuiseries double vitrage, des complexes murs/toitures d'épaisseur importante. Les espaces polyvalents seront intérieurs et leur utilisation sera ponctuelle. L'aménagement paysager permettra de créer des barrières naturelles telles que des haies et des arbres pour atténuer le bruit. Il favorisera la biodiversité et par conséquent la biophonie .

- Un travail de discussion et coopération sera développer avec les associations locales afin de développer un projet partenarial et ambitieux initiant des cercles vertueux à l'échelle de son territoire
L'implantation de ruches et de nichoirs sera par exemple proposée sur le site aux associations de protection et veille de la faune locale.

Phase travaux

Notre objectif est d'assurer le déroulement des travaux de manière attentive à l'environnement, en continuité avec les objectifs de rénovation du site. Pour cela :

- Un calendrier de chantier sera établi en tenant compte de l'environnement naturel présent sur le site.
- Un balisage du chantier sera effectué en concertation avec le plan d'aménagement paysager afin de préserver les zones les plus sensibles : protéger les arbres et leurs racines, les lieux de nidification, les couvées... Des zones de cheminement et de stockage claires seront délimitées pour cela. La circulation des engins et des véhicules se fera sur des passages délimités afin de limiter le tassement des sols.
- Afin de sensibiliser les équipes du chantier à l'environnement naturel du site, un référent biodiversité sera désigné sur le chantier (une personne volontaire et intéressée par cette problématique). L'organisation de temps d'échange pour sensibiliser les différents métiers sera également une manière de renforcer l'implication de tous sur le chantier et de contribuer à la réussite du projet.
- L'éclairage nocturne sera limité afin de réduire la pollution lumineuse.
- L'utilisation des terres et des matériaux déjà sur place sera privilégiée.
- Le projet misera sur la préfabrication bois afin d'avoir un chantier sec avec un temps de mise en œuvre plus rapide. Cela nous permettra également de libérer plus de temps pour les interventions de second œuvre qui se dérouleront en intérieur.
- Le flux d'engins sera surveillé et calculé avec attention afin de regrouper et de minimiser le nombre de transports, cela concerne les circulations et les flux de matières (véhicules, engins et personnel). Les horaires de transport seront limités et les transports nocturnes à proscrire. Cela sera notamment rendu possible par la préfabrication bois des éléments qui nous permet de regrouper et cadencer les livraisons depuis les ateliers des charpentiers. Les engins de démolition seront légers puisque notre démarche prévoit une démolition partielle et sélective des bâtis existants.
- Le réemploi in-situ ou via des filières de réemploi spécialisées sera toujours privilégié afin de trouver de nouveaux usages aux matériaux de construction.
- En phase travaux, la gestion des flux sera strictement encadrée aux horaires de présence sur le chantier, en dehors des périodes nocturnes. Le flux d'engins sera minimisée par le dépôt de bennes de déchets sur site qui seront collectées uniquement lorsque nécessaire. La nature des travaux en superstructure privilégiera la construction sèche bois pour permettre de minimiser de manière importante le flux d'engins de chantier, en privilégiant les livraisons groupées depuis les ateliers de préfabrication.

Phase exploitation

Le projet vise à redonner une nouvelle dimension à cette friche touristique inexploitée depuis 2006 et à l'inscrire dans un projet de territoire écoresponsable. Pour cela :

- Actif Massif s'adresse à une clientèle à la recherche d'une expérience complète avec des hébergements écoresponsables, une restauration locale et qualitative couplée à la mise à disposition de casiers et sanitaires pour les usagers locaux et amateurs de sports plein air (randonnée, vtt, trail...)

- Une fois les travaux terminés, il sera mis en place un plan de gestion différenciée.

- La gestion de la pollution sonore sera au cœur des préoccupations afin de garantir une promesse d'immersion pleine nature dans un environnement calme et respectueux de la nature, de sa faune, de sa flore.

En renforcement des mesures décrites en phase conception, la régulation stricte des horaires des activités bruyantes aura pour objectif de minimiser les nuisances sonores pour les visiteurs, les résidents locaux et la faune locale.

- Actif Massif gèrera ses déchets sur de manière écologique et rigoureuse pour minimiser l'impact environnemental. Le tri sélectif et recyclage sera déployé sur plusieurs points du site pour réaliser le tri des déchets par les visiteurs et les employés. Nous adopterons une politique de réduction des déchets à la source en limitant les emballages et en favorisant les produits durables, locaux et réutilisables. Les déchets organiques seront compostés sur site pour être utilisés dans les jardins et espaces verts. Des campagnes de sensibilisation seront menées pour sensibiliser les visiteurs sur les bonnes pratiques de gestion des déchets. Des ateliers et des panneaux seront installés pour informer sur l'importance du tri et du recyclage.

- Actif Massif mettra en place dès l'ouverture une politique de gestion de l'eau et d'économie de l'eau. Il sera mis en place des systèmes de gestion durable de l'eau pour réduire la consommation et maximiser l'efficacité des infrastructures existantes. Nous favoriserons l'utilisation d'équipements sanitaires économes en eau et promotion de pratiques respectueuses de l'environnement auprès des visiteurs.

Le réseau d'assainissement collectif existant étant largement dimensionné pour accueillir le projet, notamment en raison de la réduction de la capacité cible, aucun travaux majeur ou modification pouvant entraîner des fouilles importantes ne sera apporté à celui-ci.

- Afin d'inscrire Actif Massif dans un cercle économique local et vertueux, nous collaborerons avec des entreprises locales et à vocation écoresponsable. Nous privilégierons les fournisseurs et partenaires engagés dans des pratiques durables et responsables.

- Nous mettrons en place dès la fin des travaux des collaborations avec les associations locales spécialisées afin de surveiller le développement et l'évolution de la faune et la flore sur site et aux abords.

- Des audits réguliers seront réalisés pour s'assurer du respect de l'impact positif du site sur son territoire et son environnement immédiat.

6. Gestion des flux

La gestion des flux de personnes sur le site Actif Massif est cruciale pour assurer un développement harmonieux et durable du projet. En tenant compte des typologies de visiteurs, des saisons et de la capacité d'accueil, le projet vise à offrir une expérience de qualité tout en minimisant les impacts environnementaux et en maximisant les bénéfices économiques et sociaux pour la région.

Les familles représenteront la part la plus importante des visiteurs avec des séjours longs de 4 à 6 nuitées.

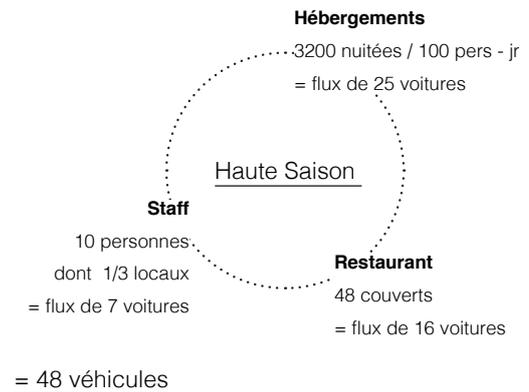
Les déplacements séminaires/entreprises se feront via la mise en commun des moyens de transport, nous estimons les séjours de 2 à 3 nuitées.

La fréquentation du site se découpera en trois saisons :

Haute Saison (Mai à septembre) :

Pic de fréquentation avec une majorité de familles

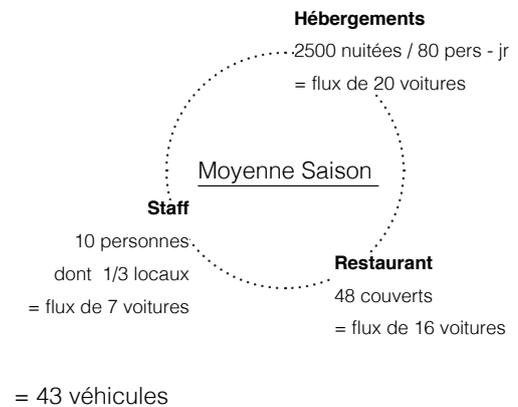
Estimation haute 3200 nuitées soit 100 pers / jr
soit un flux de 25 véhicules (tourisme familial)



Moyenne Saison (Avril, Octobre) :

Fréquentation modérée avec une augmentation des groupes affinitaires et des séminaires.

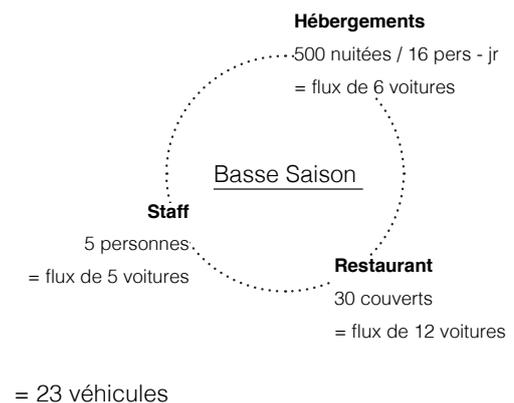
Estimation haute 2500 nuitées soit 80 pers / jr
soit un flux de 20 voitures (tourisme entreprises et familial)



Basse Saison (Novembre à Mars) :

Réduction significative des flux, avec une présence majoritaire de sportifs et quelques séminaires.

Estimation haute 500 nuitées soit 16 pers / jr
soit un flux de 6 voitures (tourisme entreprises et familial)



Afin d'avoir une gestion optimale des flux, nous privilégierons un système de réservations pour gérer la capacité. Les zones de stationnements seront balisées et obligatoires. Notre objectif est d'inviter nos clients à réduire l'empreinte carbone liée à leurs déplacements. Pour cela :

En amont du séjour, Actif Massif encouragera les visiteurs à l'utilisation des transports et des mobilités groupées (covoiturage)

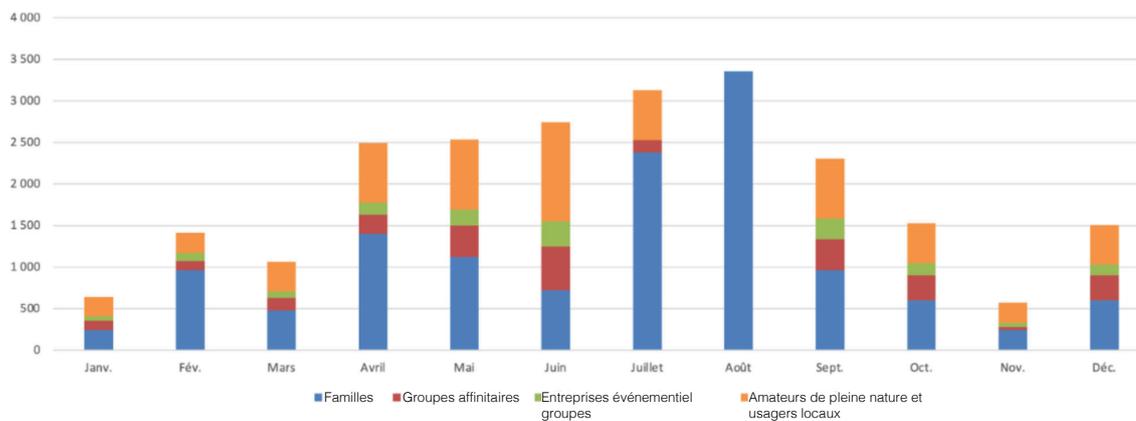
Pendant le séjour :

Stations de recharge pour véhicules électriques installées sur le site pour inciter les visiteurs à utiliser des voitures électriques.

Mobilité interne au site : cheminements piétons exclusifs (excepté prise en charge PMR) à travers des sentiers piétons bien aménagés reliant les différentes zones du site.

Mobilité périphérique (rayon 10 km du site) : mise à disposition de vélos en location (avec ou sans assistance électrique).

Répartition de l'activité prévisionnelle (en nuitées)



Gestion des stationnements

La gestion des stationnements se fera sur les emprises des stationnements existants selon plusieurs facteurs :

- Le parking existant est dimensionné pour accueillir 49 véhicules / 49 places, correspondant aux 48 hébergements existants. Nous ne prévoyons pas d'agrandir les stationnements existants.

- D'après le budget de travaux qui définit les surfaces de plancher à rénover et celles à démolir dans l'objectif d'une rénovation qualitative et écologique et financièrement viable. Nous avons réalisé un calcul suivant les règles du PLU de la commune de Aydat, nous avons pu définir un nombre de stationnements de 49 places correspondant aux 49 places existantes sur site.

- La nécessité de créer des espaces de retournement pour les engins de service et de sécurité, qui nous contraignent dans le déploiement de nos stationnements sur les zones dédiées en partie haute du site.

- Le souhait de proposer un projet à taille humaine, immergé dans la nature, avec des standards très différents des années 70-90

- La volonté d'apporter un traitement paysager qualitatif sur l'ensemble des stationnements avec lorsque cela sera possible une dés-imperméabilisation des sols des stationnements et un traitement paysager qualitatif.

- Le choix de ne pas réaliser de travaux lourds de terrassement qui viseraient à créer de nouveaux espaces de stationnement puisque le site a déjà été lourdement modelé lors de sa construction dans les années 70.

Schéma de mobilités durables

Afin de mettre en cohérence les flux de personnes et les mobilités, Actif Massif s'appuiera sur plusieurs stratégies :

- Piétons : les véhicules motorisés seront limités sur la partie haute du site, là où ils sont déjà présents, afin de cadrer et d'organiser les flux.
- Bus : inciter et coordonner des voyages en groupe avec la location de minibus, bus ou vans pour les séminaires et les séjours d'entreprises sous la forme d'offres groupées (location + transport).
- Cycles : plusieurs points de stationnement pour les cycles seront aménagés pour que le site puisse s'inscrire pleinement dans le schéma cyclable d'Aydat, en cours de déploiement, ainsi que dans les boucles de randonnées pédestres et VTT. Actif Massif mettra à disposition de vélos en location.
- Transports en commun : Actif Massif mettra en place une desserte sous forme de navette électrique permettant d'acheminer les voyageurs depuis le point de desserte de la navette saisonnière régionale et le futur transport en cours de développement avec le SMTC, qui reliera Aydat à la Métropole.



Conclusion

Bien que le site n'ait pas été utilisé, il n'a jamais été laissé à l'abandon ou en friche. Grâce au gardiennage et à l'entretien hivernal, le site a bénéficié d'une surveillance continue. Même sans accueillir de visiteurs, la présence humaine régulière a permis l'entretien du site et a évité l'enfrichement du site, ce qui facilite notre intervention et réhabilitation.

Notre démarche se résume en 5 objectifs :

1. Nous visons le développement d'un projet familial, en harmonie avec son site naturel et les capacités du budget de rénovation. Cela passe par une réduction des surfaces de plancher, une gestion des flux raisonnée à l'échelle du projet afin de proposer un projet à taille humaine, justement dimensionné vis à vis de son environnement naturel. L'approche retenue est celle d'une dé densification au profit d'une renaturation du site.
2. Les rénovations seront guidées par une approche écologique, mettant en avant l'utilisation du bois et des matériaux locaux. Un souci particulier sera accordé à l'intégration harmonieuse du projet dans son environnement. Les éclairages nocturnes seront limités au balisage des cheminements tel que décrit par les règles d'accessibilités. Une attention particulière sera portée sur le maintien des éléments construits existant dont la démolition n'est pas nécessaire afin de privilégier une intervention écologique et minimale qui mise sur la rénovation du déjà là plutôt que sur une démolition/ reconstruction globale.
3. La démarche paysage vise à réinscrire le site dans son paysage avec une compréhension en profondeur de la géomorphologie et le fonctionnement du site afin de développer un travail à deux échelles, en accordant une attention particulière aux sols, aux milieux écologiques et aux expositions.
4. Les interventions visent à améliorer les conditions existantes (des-imperméabilisation des sols sur les stationnements), restaurer différents milieux naturels : ouverts, fermés, semi-ouvert en lien avec les sols et les usages du site, retrouver autant que possible la géographie du site. Des terrassements en surface, localisés au niveau des voiries existantes et des plates-formes seront menés afin de retrouver des pentes naturelles et des sols favorables aux différents milieux.
5. Nous rechercherons une collaboration à tous les niveaux avec les services et acteurs impliqués à la réussite du projet, à travers les groupes de travail qui sollicitent les différents services administratifs et institutionnels, jusqu'aux associations locales qui seront invitées à intervenir et nous conseiller au profit du développement de la biodiversité. Nous souhaitons apporter un impact positif au territoire avec la participation à une empreinte carbone vertueuse, acteur engagé du tourisme de proximité, mise en place de mesures de gestion durable des ressources et des déchets, promotion de comportements durable (écologie positive).

ACTIF MASSIF ambitionne de devenir un acteur engagé du tourisme de proximité, offrant au plus grand nombre une expérience à impact positif pour l'homme et pour l'environnement. Nous visons à créer un lieu où le bien-être humain et la préservation de la nature sont harmonieusement intégrés, contribuant ainsi à un avenir durable.

Pour toute question ou information complémentaire, nous restons à votre disposition.