



# ÉTUDE PROSPECTIVE POUR LA QUALIFICATION ET LE DÉVELOPPEMENT DE LA BASE NAUTIQUE DE CONDRIEU

Rapport : tranche optionnelle

# ■ Sommaire

---

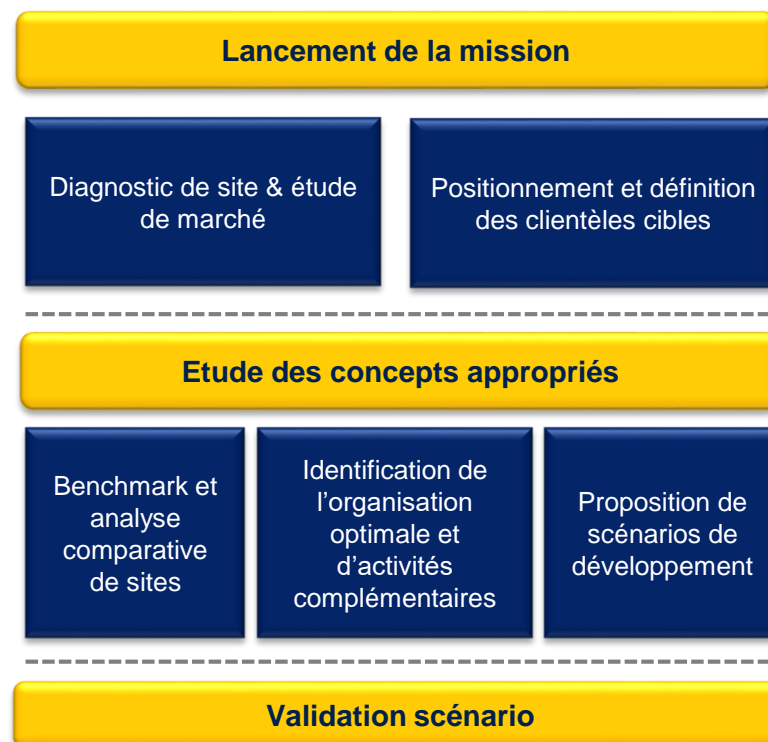
<b>1 ■ Rappel du contexte</b>	<b>p.2</b>
<b>2 ■ Programme fonctionnel général et par secteurs</b>	<b>p.10</b>
2.1 Projet : vue d'ensemble	p.11
2.2 Projet : secteur par secteur	p.16
<b>3 ■ Modèle d'exploitation</b>	<b>p.46</b>

# Rappel du contexte

1

## ■ Schéma général du déroulement de la mission

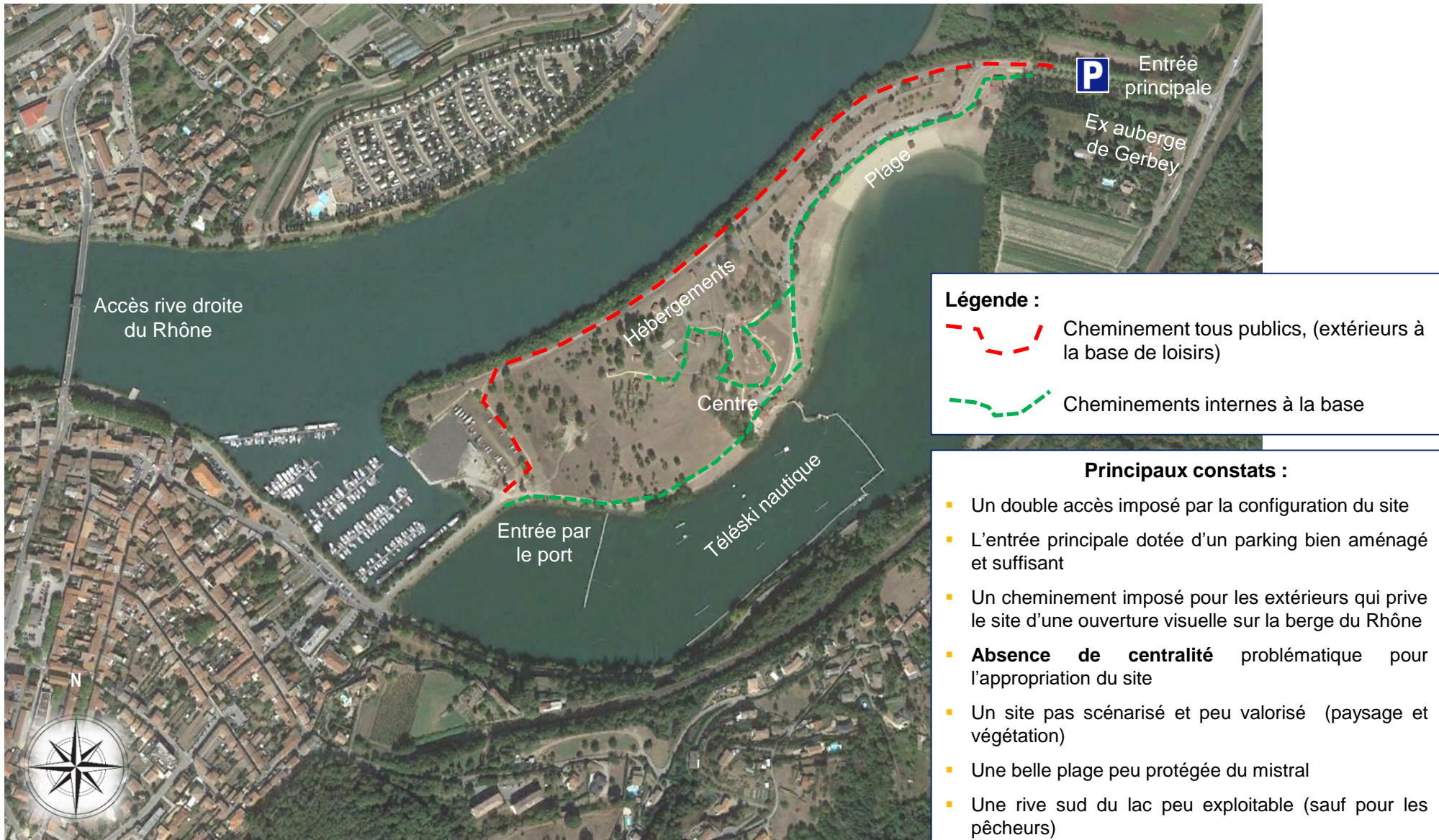
### Tranche ferme : diagnostic et scénarios



### Tranche optionnelle : plan d'action



## ■ La base de loisirs de Condrieu : plan masse (rappel)



## ■ Diagnostic : synthèse AFOM (rappel)

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Une localisation au cœur d'un bassin de population important</li> <li>■ Un environnement de qualité avec des vues et perspectives agréables</li> <li>■ La présence d'une plage de sable avec une baignade dans une eau de bonne qualité</li> <li>■ Des possibilités de parking en nombre suffisant</li> <li>■ Présence d'un foncier disponible permettant de développer les activités de loisir</li> <li>■ Possibilité d'organiser des activités évènementielles sans générer de troubles de voisinage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Pas de visibilité depuis un grand axe ni élément totemique</li> <li>■ Desserte par les transports en commun</li> <li>■ Un site qui tourne le dos au Rhône</li> <li>■ Un volet paysager assez pauvre, sans arbres qualitatifs ni fleurissement</li> <li>■ Pas de véritable centralité. Un site ni centrifuge ni centripète qui incite à pratiquer des activités en silo.</li> <li>■ Pas de positionnement marketing différenciant</li> <li>■ Un parc d'hébergements locatifs "entre deux", ni qualitatif, ni suffisamment important pour justifier la présence de services dédiés et une commercialisation d'ampleur.</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La proximité d'un port de plaisance avec lequel bâtir des synergies</li> <li>■ Renforcer l'offre d'hébergement touristique en la diversifiant et en montant en gamme</li> <li>■ Une configuration du site de type insulaire propice à susciter une ambiance spécifique de l'espace et du projet : « une ile des loisirs à vivre »</li> <li>■ S'affirmer comme une étape désirable des itinérances fluvestre et cyclable le long du Rhône</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Un décalage entre l'image projetée d'un site de loisirs sportif et familial, et l'image perçue d'un espace consumériste, insuffisamment entretenu et sécurisé</li> <li>■ Un cadre réglementaire contraignant qui bride le développement de certaines activités nautiques</li> <li>■ Risque d'un manque d'appropriation par les décideurs politiques</li> </ul>

## ■ Diagnostic (rappel)

### Le site :

- Un site avec de fortes potentialités : situation, abords du fleuve, du port de plaisance, belle plage, plan d'eau intéressant,
- Un site encore **peu aménagé**, avec une carence au niveau du volet paysager,
- Une **absence de centralité problématique** pour la fonctionnalité et la dynamique du site,
- Une **absence d'ambiance**, pourtant indispensable dans le contexte actuel des loisirs.

### Le projet :

- Un développement qui repose sur des bases intéressantes, porteuses et à ne pas remettre en cause : **la plage, le téléski nautique, les loisirs ludiques aquatiques et l'hébergement**. Ces bases sont cependant à questionner pour une meilleure valorisation,
- **Absence d'événement porteur**,
- Une **offre d'hébergements insuffisante** et trop basique,
- Un aménagement global conforté par des prestations mais sans fil conducteur ou thématique forte qui permettraient de distinguer l'offre de la base de loisirs de Condrieu dans le contexte concurrentiel.

### LE POSITIONNEMENT DE LA COLLECTIVITÉ MAÎTRE D'OUVRAGE :

Engager **un projet ambitieux de développement** de la base de loisirs avec une initiative forte du délégant dans le cadre d'une démarche partenariale public-privé avec le délégataire :

**« Un nouveau projet : l'île de Condrieu »**

A noter : un scénario alternatif dit " au fil de l'eau ", reposant sur une amélioration de l'existant, n'a pas été retenu par la collectivité.

## ■ Le renouveau de la base de loisirs - Scénario : projet de l'île de Condrieu

---

### Présentation générale :

- Un projet qui s'appuie sur les acquis du projet actuel : **plage, téléski, loisirs ludiques aquatiques**
- La création d'un **univers spécifique, thématisé autour de la notion d'insularité**. Un lieu singulier et reconnu au delà de la zone actuelle de chalandise.
- Une **offre d'hébergements totalement refondée** et agrandie pour atteindre le seuil de rentabilité (65 clés) avec une montée en gamme
- Une **offre événementielle** développée
- Un **montage public privé** permettant un partage des investissements initiaux
- Un site repensé dans ses diverses parties et au niveau des fonctions et aménagements
- Le site de l'ancienne auberge de Gerbey peut trouver diverses solutions, (cf. réflexion spécifique)



**Une approche globale du site et du projet qui ambitionne d'enrichir l'offre pour les résidents mais s'ouvrant aussi au tourisme**

## ■ Le renouvellement de la base de loisirs - Scénario retenu : projet de l'île de Condrieu

### Plan de zonage



# ■ Le renouvellement de la base de loisirs - Scénario retenu : projet de l'île de Condrieu

## Une programmation par secteurs

### Organisation par secteurs : les grands principes

1	<b>Cœur de site</b>	Le cœur doit être à la fois tourné vers le plan d'eau (sud) et vers la partie terrestre (nord) avec l'accueil des flux de visiteurs et leur distribution vers les activités. > Un cœur de site à la fois centripète et centrifuge et des aménagements optimisés pour assurer un bon accueil des publics.
2	<b>Hébergements de loisirs et évènementiel</b>	Hébergements de loisirs : la localisation reste inchangée. Néanmoins l'offre sera repensée passant de 10 bungalows dispersés (offre actuelle) à la création d'un « village » de cottages avec la mise à disposition d'équipements récréatifs et évènementiels dédiés et d'un espace fermé pour l'organisation de manifestations (réunions...). Cette offre sera complétée par une offre d'hébergement dite évènementielle.
3	<b>Aire de camping cars</b>	Création d'une aire de camping cars « premium » à l'arrière de l'ancienne auberge de Gerbey, l'idée étant de capter les flux de vacanciers en route vers le sud. L'offre et les aménagements doivent être de qualité. La partie du bâtiment avant de l'auberge pourra être réhabilitée et mise à disposition des usagers du camping et un accueil dédié sera aménagé.
4	<b>Plage</b>	Les aménagements seront renforcés permettant à tous les publics et dont PMR de profiter du lieu.
5	<b>Aire évènementielle</b>	Une zone sera dédiée à l'accueil d'évènements. Les aménagements seront sommaires mais néanmoins permettront de répondre aux attentes des tourneurs.
6	<b>Aire de jeux &amp; Skate-park</b>	L'aire de jeux sera requalifiée offrant de nouveaux espaces de qualité et attractifs associant des jeux gratuits et jeux en accès payant. La mise en œuvre d'un Skate-park sera également envisagée renforçant l'offre de « glisse ».
7	<b>Aire végétalisée</b>	Espace à végétaliser (ombre) et à aménager comme une arrière plage (convivialité décongestion de la plage les jours d'affluence, ...). Un parcours de santé sera mis en œuvre.
8	<b>Zone de pêche</b>	Un linéaire d'environ 200 m de berges aménagés pour les pêcheurs.
9	<b>Parking(s)</b>	L'offre de parkings sera renforcée, que ce soit en entrée de site, le long des voies de circulation ou bien au niveau de la zone d'hébergement.

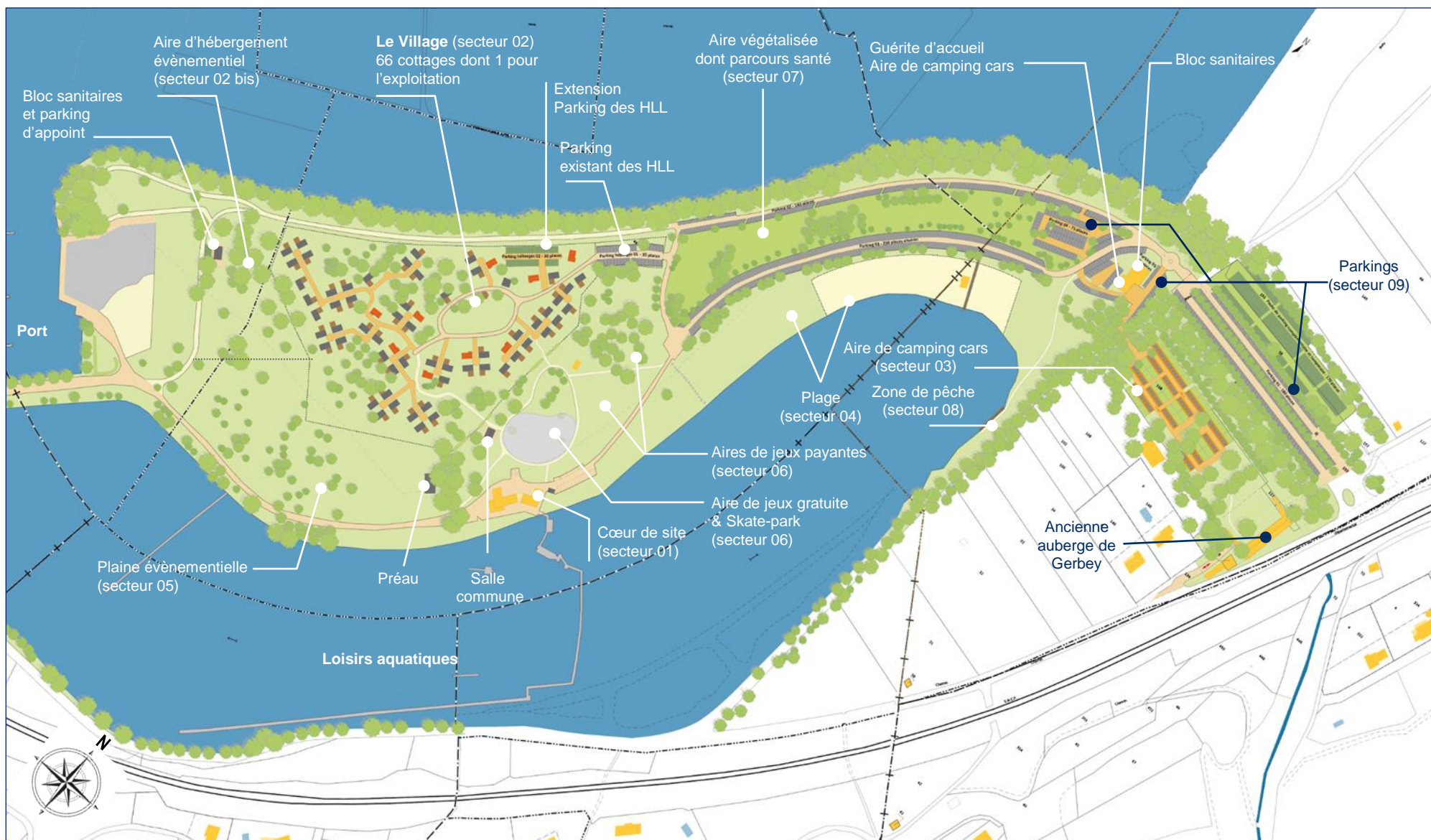
# Programme fonctionnel général et par secteurs

# 2

## 2.1 Projet : vue d'ensemble

---

## ■ Scénario : plan masse



## ■ Scénario : programmation générale (1/3)

A	Aménagements	Surfaces intérieures			Surfaces extérieures		
		U	SU	Q	U	S	Q
<b>A100</b>	<b>Secteur N°01 : Cœur de Site</b>				<b>m²</b>	<b>5400</b>	
A101	Provision relative au traitement de la séquence d'entrée : placette (Placette, nouveau traitement de la façade sur placette, dépose de la palissade existante, relocalisation des conteneurs poubelles et mise en œuvre d'une nouvelle palissade, installation d'éléments de mobilier + volet paysager...)				ft	-	1
A102.1	Bâtiment existant - Rénovation : surfaces transformées considérées et mobilier	m²	49	1			
A102.2	Bâtiment existant - Rénovation : surfaces requalifiées dont rafraîchissement	m²	36,5	1			
A103	Mise en œuvre d'un abri vélo de type appentis et équipements de type râtelier, station de gonflage...	m²	15	1			
<b>A200</b>	<b>Secteur N°02 - Le Village : hébergements de type HLL</b>				<b>m²</b>	<b>30500</b>	
A201.1	Hébergements : mise en œuvre de nouvelles HLL de 36 m² dont terrasse - Module 4 pax + provision pour l'achat du mobilier et des équipements	ft	-	28	m²	16	28
A201.2	Hébergements : mise en œuvre de nouvelles HLL de 45 m² dont terrasse - Module 6 pax + provision pour l'achat du mobilier et des équipements	ft	-	28	m²	20	28
A201.3	Hébergements : raccordement des nouveaux hébergements aux différents réseaux						
A202	La salle commune : mise en œuvre d'un bâtiment à l'attention des hébergés dans le but d'organiser des manifestations (réunions...) Détail : 1 SAS - 1 x sanitaire homme PMR - 1 x sanitaire femme PMR - 1 salle commune - 1 terrasse extérieure / parvis	m²	60	1	m²	60	1
A203	Buanderie / conciergerie : mise en œuvre d'un bâtiment à l'attention du personnel incluant une buanderie, des locaux de stockage du linge, des produits d'entretien, point d'eau (dévidoir...)	m²	36	1			
A204.1	Clôture - Modification du périmètre de la zone d'hébergement : Dépose d'une partie de la clôture existante (environ 100 ml)				ft	-	1
A204.2	Clôture - Modification du périmètre de la zone d'hébergement : installation d'une nouvelle clôture (raccord selon le nouveau tracé)				ml	-	200
A205.1	Parking : réaménagement du parking existant (35 places) - Provision à confirmer en fonction des conditions du site				ft	-	1
A205.2	Parking : mise en œuvre d'une extension (30 places) + nettoyage de la zone dont abattage et désouchage d'arbres, si nécessaire, et dépose de certains équipements d'accrobranche)				m²	620	1
A206	Mise en œuvre des nouveaux cheminements (stabilisé considéré > à confirmer avec le MOA)				m²	1655	1
A207	Mise en œuvre d'aménagements récréatifs au niveau du terre plein central - Ex. : 2 x terrain de pétanque + 1 x BBQ Australien						
A208	Volet paysager				m²	30500	-
A209	Réseaux - (provision à confirmer en fonction du plan des réseaux existants > Il s'agit des réseaux complémentaires) = ouverture et fermeture d'une tranchée commune pour l'amenée de tous les réseaux + fourniture et mise en place de fourreau TPC y compris câblage + fourniture et mise en place de tuyau en PE pour AEP + fourniture et mise en place d'un réseau EU, EP + balisage (complément de l'éclairage)				ml	-	345

## ■ Scénario : programmation générale (2/3)

A	Aménagements	Surfaces intérieures			Surfaces extérieures		
		U	SU	Q	U	S	Q
<b>A200 b</b>	<b>Secteur N°02 bis : aire d'hébergement évènementiel</b>				<b>m²</b>	<b>10 500</b>	
A201 b	Mise en œuvre d'un <b>bloc sanitaires</b> dont espaces douches...	m²	<b>70</b>	1			
A202 b	Mise en œuvre d'un espace de stockage des conteneurs poubelles dont dalle et palissade	m²	<b>10</b>	1			
A203 b	Mise en œuvre d'un parking de stationnement temporaire				m²	<b>62,5</b>	1
A204 b	<b>Volet paysager</b> : nettoyage de la plaine en enlevant branchage, et les différents éléments indésirable sur le sol				m²	<b>10500</b>	1
A205 b	Mise en œuvre d'une clôture et portail				ml	-	<b>280</b>
A206 b	<b>Réseaux</b> : ouverture et fermeture d'une tranchée commune pour l'amenée de tous les réseaux + fourniture et mise en place de fourreau TPC y compris cablage + fourniture et mise en place de tuyau en PE pour AEP + Fourniture et mise en place des réseaux EU				ml	-	<b>60</b>
<b>A300</b>	<b>Secteur N°03 : aire de camping cars (8 000 m² hors secteur forêt)</b>				<b>m²</b>	<b>8000</b>	
A301	Création <b>des cheminements</b> et aire de stationnement temporaire				m²	<b>1900</b>	1
A302	<b>Guérite d'accueil</b> : adaptation d'une partie du bâtiment existant dont création d'une ouverture en façade (provision : à confirmer avec le MOA)	m²	<b>30</b>	1			
A303	<b>Accueil</b> : espace de stockage des conteneurs poubelles dont dalle et palissade	m²	<b>10</b>	1			
A304	<b>Volet paysager</b> : nettoyage de la parcelle en enlevant branchage, et les différents éléments indésirable sur le sol + Elagage d'arbre existant. L'idée est d'être le moins impactant possible vis-à-vis de la végétation environnante et de venir se glisser cet écran de verdure. Les emplacements des campings cars devront être dessinés en tenant compte des conditions du site et donc de la localisation des arbres.				m²	<b>8000</b>	1
A305	Aménagement des emplacements de camping cars dont raccordement et volet paysager				ft	-	<b>32</b>
A306.1	<b>Réseaux</b> : ouverture et fermeture d'une tranchée commune pour l'amenée des réseaux + fourniture et mise en place de fourreau TPC y compris cablage				ml	-	<b>250</b>
A306.2	<b>Réseaux</b> : aire technique de vidange				ft	-	1
A307.1	<b>Ancienne auberge de Gerbey</b> : démolition du corps de bâtiment arrière ( <b>pour mémoire</b> - Hors chiffrage)						
A307.2	<b>Ancienne auberge de Gerbey</b> (provision) : rénovation > aménagements des espaces dédiés aux camping-caristes (zone de convivialité + bloc sanitaires à confirmer + petit office traiteur à confirmer) (Réfection de la façade hors chiffrage)	m²	<b>200</b>	1			
A307.3	<b>Ancienne auberge de Gerbey</b> (provision) : rénovation et création d'un espace de stockage et autres locaux à l'usage des exploitants du site (Réfection de la façade hors chiffrage)	m²	<b>300</b>	1			
A308	<b>Provision</b> : éléments de mobilier, terrain de pétanque et autres petits équipements						
<b>A400</b>	<b>Secteur N°04 : la Plage</b>				<b>m²</b>	<b>19000</b>	
A401	Création d'un <b>cheminement PMR</b> de type platelage bois permettant d'accéder au plan d'eau				m²	<b>80</b>	1
A402	Création de 3 points douche						
A403	Installation de cabines de plage (2,5 à 3 m²)						

## ■ Scénario : programmation générale (3/3)

A	Aménagements	Surfaces intérieures			Surfaces extérieures		
		U	SU	Q	U	S	Q
<b>A500</b>	<b>Secteur N°05 : Place évènementielle</b>				<b>m²</b>	<b>20000</b>	
A501	Création d'un préau fermé sur 2 côtés afin d'être abrité du vent	m²	120	1			
A502	<b>Réseaux</b> : ouverture et fermeture d'une tranchée commune pour l'amenée des réseaux + Fourniture et mise en place de fourreau TPC y compris cablage + fourniture et mise en place de tuyau en PE pour AEP				ml	-	50
A503	<b>Volet paysager</b> : nettoyage de la plaine en enlevant branchage, et les différents éléments indésirable sur le sol + nettoyage d'éléments vert (ronces, herbes, ...) et évacuation des déchets végétaux + nivellement par endroit				m²	20000	1
<b>A600</b>	<b>Secteur N°06 : Aire de jeux</b>				<b>m²</b>	<b>10500</b>	
A601.1	<b>Aire de jeux payante</b> : point d'accueil (provision) Aménagement du petit bâtiment présent sur site. Confirmer avec le MOA la possibilité d'utiliser ce dernier et de le transformer en guérite d'accueil / de contrôle.	m²	15	1			
A602	<b>Aire de jeux payante - Clôture</b> : fermeture de l'espace de jeux Prolongement de la clôture existante et ajustements des installations existantes (le cas échéant)				ml	-	250
A603	<b>Zone aire de jeux payante (N°02)</b> - Provision : mise en œuvre de manèges et autres installations jouantes (eau...)				m²	2700	
A604.1	<b>Zone aire de jeux gratuite (N°01)</b> - Provision : dépose des installations existantes (mini-golf)						
A604.2	<b>Zone aire de jeux gratuite (N°01)</b> - Provision : mise en œuvre d'installations jouantes				m²	1000	
A605	Skate-park				m²	1800	
A606	<b>Volet paysager</b> : nettoyage de la zone d'aire de jeux en enlevant branchage, et les différents éléments indésirable sur le sol + nettoyage d'éléments vert (ronces, herbes, ...) et évacuation des déchets végétaux.				m²	10500	1
<b>A700</b>	<b>Secteur N°07 : Aire végétalisée</b>				<b>m²</b>	<b>11000</b>	
A701.2	<b>Volet paysager</b> : pelouse dont nettoyage de la zone en enlevant branchage, et les différents éléments indésirable sur le sol				m²	7700	0,7
A701.2	<b>Volet paysager</b> : plantation d'arbres et autres végétaux ont nettoyage de la zone en enlevant branchage, et les différents éléments indésirable sur le sol				m²	3300	0,3
A702	Parcours de santé						
<b>A800</b>	<b>Secteur N°08 : zone de pêche</b>				<b>m²</b>	<b>1400</b>	
A801	Création d'un cheminement				m²	440	1
A802	Création d'un ponton de pêche PMR incluant l'installation d'un garde-corps sur une partie de la structure				m²	75	1
<b>A900</b>	<b>Secteur N°09 : Parkings</b>				<b>m²</b>	<b>9562,5</b>	
A901	<b>Mise en œuvre de l'extension du parking P2</b> (De 15 à 140 places)				m²	1562,5	1
A902	<b>Création du parking P4</b> (75 places)				m²	1700	1
A903	<b>Création du parking P5</b> (75 places)				m²	1300	1
A904	<b>Mise en œuvre d'une poche complémentaire attenante au parking P01</b> (environ + 170 places. Ce nombre sera à confirmer en fonction des conditions réelles du site, l'idée étant d'éviter l'abattage d'arbres). Provision : nettoyage de la zone (une partie des parcelles N°150 & 151)				m²	5000	1

## 2.2 Projet : secteur par secteur

---

## ■ Scénario - Secteur par secteur : le cœur de site (secteur N°01)

### Fiche projet

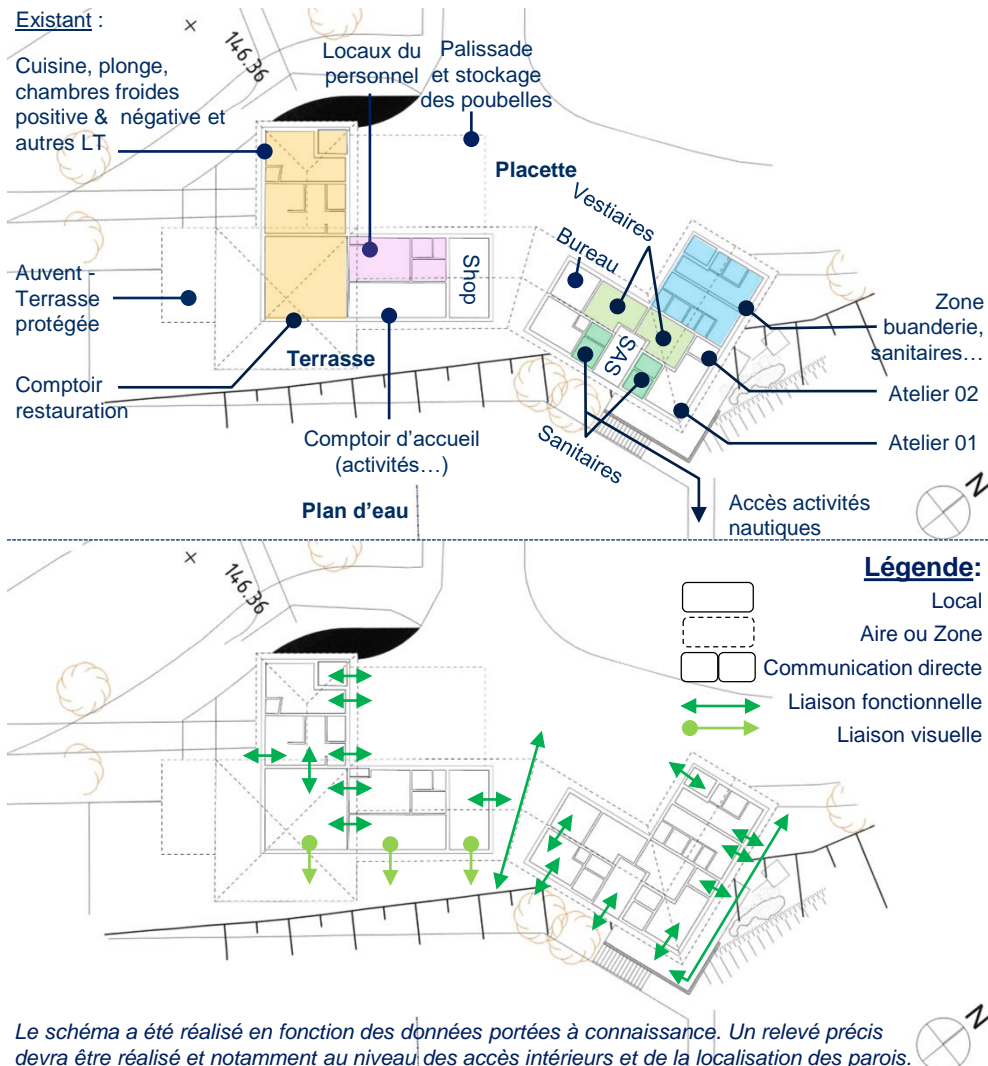
Secteur n°1	Cœur de site
<b>Description :</b>	<p>Le cœur de site est le point névralgique et vivant de la base de loisirs concentrant les fonctions d'accueil (hébergement et activités) et de restauration. Il représente le lien entre les différents secteurs permettant le bon fonctionnement de toutes les offres du site. Le bâtiment d'accueil est revisité afin de rayonner, plus uniquement vers le plan d'eau mais également vers la placette localisée au nord. Le bâtiment s'ouvre sur l'extérieur. L'organisation du bâtiment est donc repensée proposant de nouvelles offres et permettant un meilleur accueil de tous les publics. Nous sommes donc sur une structure qui se développe aussi bien de manière centrifuge que centripète.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'espace de la placette sera dégagé (palissade, conteneurs poubelle...). Ses aménagements seront renforcés, plus accueillant pour les visiteurs. Un comptoir d'accueil des hébergés sera installé. Le traitement de la façade sera revu en profondeur en y incluant davantage de parois vitrées. Une option à envisager serait de déposer la toiture, surplombant le passage couvert, permettant de dégager la perspective.</li> <li>▪ L'organisation intérieure du bâtiment sera revue permettant de renforcer les offres à l'attention du public (petite épicerie, location de salle pour l'organisation d'événements privés....). Un lien fonctionnel entre l'espace accueil des hébergés / épicerie, celui des activités nautiques et le point de restauration sera créé permettant une plus grande flexibilité, une fluidité de passage entre ces différents lieux opérationnels et en conséquence une meilleure gestion en personnel. Notamment en fonction de la saison.</li> </ul> <p>L'ensemble fera l'objet d'un traitement soigné. Pour finir un petit abris vélo (15m²), de type appentis, sera mise en œuvre, à proximité du bâtiment d'accueil avec la mise à disposition d'équipements (borne d'entretien, station de gonflage...).</p>
<b>Programmation :</b> <i>Surfaces déterminées en fonction des données communiquées.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Espace accueil des hébergés et épicerie : 18 m²</li> <li>▪ Accueil des activités nautiques : 20 m²</li> <li>▪ Espace comptoir de restauration, cuisine, LT : 80 m²</li> <li>▪ Salle événementielle et sanitaires associés : 40 m²</li> <li>▪ Locaux du personnel : 30 m²</li> <li>▪ SAS : 9 m²</li> <li>▪ Zone vestiaires et sanitaires publics : 31 m²</li> <li>▪ Atelier : 9 m²</li> <li>▪ Zone logistique (buanderie, stockage) : 10,5 m²</li> <li>▪ Bureau : 8 m²</li> <li>▪ Placette : environ 250 m²</li> <li>▪ Terrasse protégée / Espace conteurs poubelles ...</li> </ul>
<b>Investissements :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 220 000 € HT à hauteur de 200 000 € de financement public et 20 000 € HT de financement privé (aménagements intérieur et mobilier à la charge du délégataire)</li> </ul>
<b>Modèle économique et gouvernance :</b>	Exploitation par le délégataire qui pourrait subdéléguer certaines activités
<b>Process - Etapes à venir :</b>	Projet architectural et études techniques par BET spécialisé sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité

# ■ Scénario - Secteur par secteur : le cœur de site (secteur N°01)

Plan masse

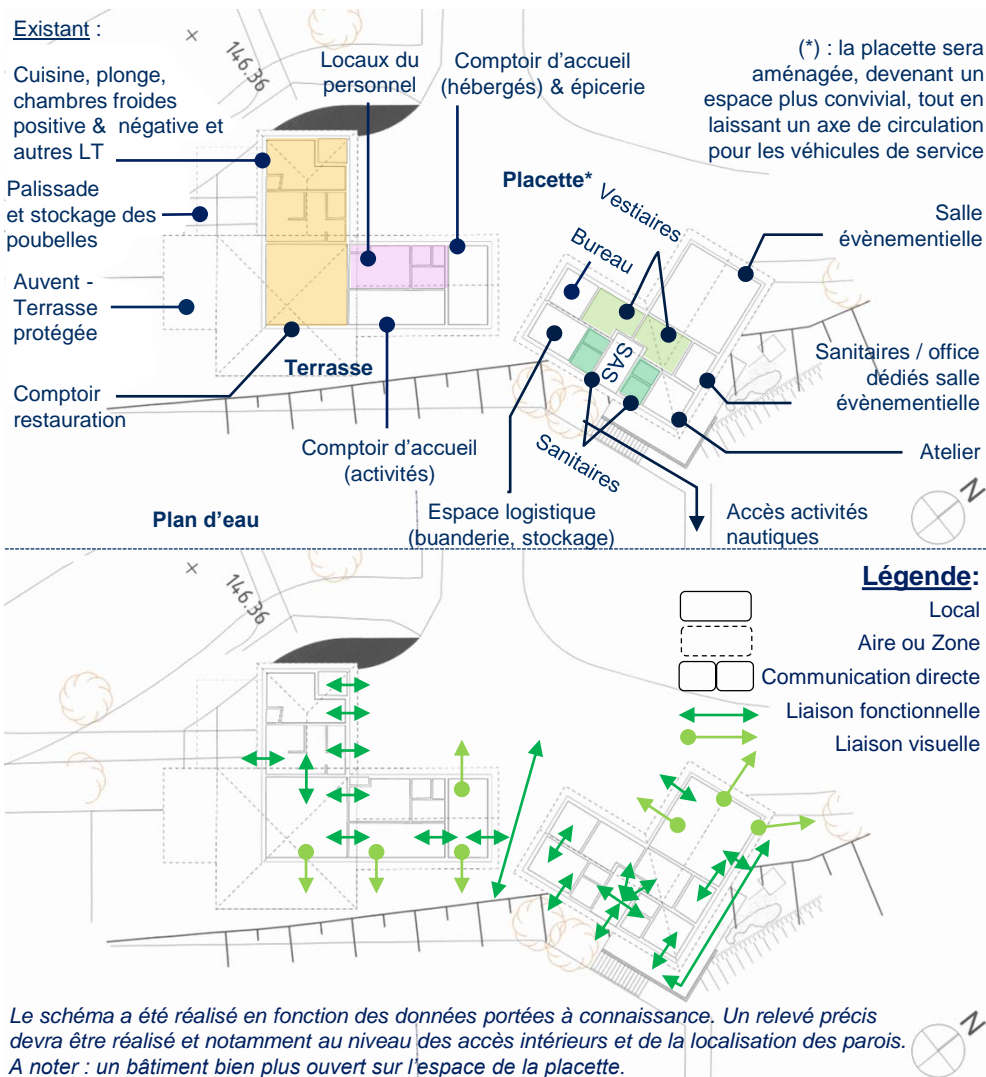


Schéma fonctionnel existant



# ■ Scénario - Secteur par secteur : le cœur de site (secteur N°01)

## Schéma fonctionnel projeté



## Images de référence



## ■ Scénario - Secteur par secteur : hébergements de loisirs (secteur N°02)

Fiche projet		
Secteur n°2	Hébergements de loisirs : création d'un village	
<b>Description :</b>	<p>En l'état nous retrouvons une dizaine d'hébergements localisés de manière éparse sur une vaste plaine. L'idée est de créer un véritable village de qualité, en augmentant le nombre d'hébergements et en visant une montée en gamme pour des clientèles diverses : familles, touristes, groupes...</p> <p>Des offres complémentaires dédiées, telles qu'un espace récréatif (terrains de pétanque + kota grill) et évènementiel ainsi qu'une salle commune permettant de se regrouper pour l'organisation de manifestations, seront proposées afin d'optimiser les conditions d'accueil et de séjour. Le village est dans un périmètre sécurisé. L'offre en matière de stationnement sera complétée pour atteindre une capacité d'1 place par hébergement.</p> <p>Le plan masse sera organisé en « pétales » en s'appuyant sur le tracé des hébergements existants. Ce dernier tiendra compte des conditions du site et notamment de la localisation de la végétation (espaces arborés...). Il s'agit de se glisser dans un écrin en partie végétalisé. Les hébergements ne seront pas nécessairement identiques et les unités d'hébergement dites insolites seront privilégiées.</p>	
<b>Programmation :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 10 hébergements existants d'une trentaine de mètres carrés dont 1 sera dédié au logement de saisonniers et 9 à l'attention des hébergés</li> <li>▪ 28 hébergements additionnels de 36m<sup>2</sup> + terrasse de 16 m<sup>2</sup> pour 2-4 pax</li> <li>▪ 28 hébergements additionnels de 45m<sup>2</sup> + terrasse de 20 m<sup>2</sup> pour 4-6 pax</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2 parkings pour une capacité totale de 65 VL</li> <li>▪ 1 salle commune de 60 m<sup>2</sup> comprenant 1 salle, 1 sanitaire homme, 1 sanitaire femme, 1 SAS et 1 petit office traiteur + 1 terrasse périphérique</li> <li>▪ 1 espace évènementiel de 1 350 m<sup>2</sup> comprenant 2 terrains de pétanque, 1 BBQ australien</li> <li>▪ 1 buanderie et local de stockage et d'entretien de 36 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Investissements :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 3,3 M€ HT environ - A hauteur de 600 000 € de financement public et 2,7 M€ HT de financement privé</li> </ul>	
<b>Modèle économique et gouvernance :</b>	<p>A définir en fonction de l'intérêt des opérateurs. Soit ceux-ci témoignent d'une volonté de financer les investissements dans le cadre d'une concession assez longue pour les amortir, soit la collectivité les finance et les amortit grâce à une redevance de l'exploitant.</p>	
<b>Process - Etapes à venir :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Test des opérateurs dans le cadre d'une procédure de DSP</li> <li>▪ Programmation détaillée et dépôt de PC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eventuellement appel d'offre pour la passation d'un marché de 56 hébergements</li> </ul>

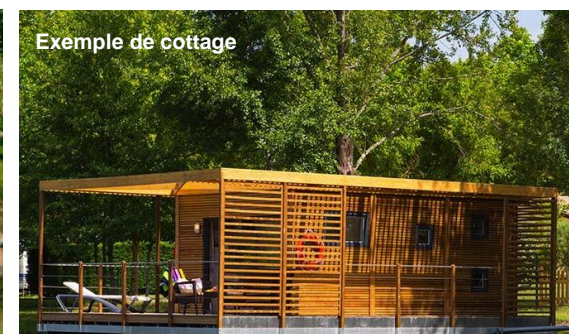
## ■ Scénario - Secteur par secteur : hébergements de loisirs (secteur N°02)

### Plan masse



## ■ Scénario - Secteur par secteur : hébergements de loisirs (secteur N°02)

### Images de référence et images de l'existant



*Le référentiel photographique ne constitue pas une proposition définitive mais une approche de l'ambiance à créer.*

## ■ Scénario - Secteur par secteur : hébergement évènementiel (secteur N°02 bis)

Fiche projet		
Secteur n°2 bis	Hébergement évènementiel	
<b>Description :</b>	<p>Il s'agit de compléter l'offre par celle d'un hébergement dit évènementiel. Celui-ci est destiné à l'accueil de groupes d'enfants* et d'ados* ou d'individuels venant assister à une manifestation organisée sur la base de loisirs.</p> <p>Nous sommes sur un plan libre. Néanmoins il sera possible de définir certains emplacements et d'installer quelques bornes électriques par poche de 4 pour permettre aux hébergés de se raccorder.</p> <p>Un bloc sanitaires sera mis en œuvre ainsi qu'un petit parking de stationnement temporaire.</p> <p>Le périmètre sera sécurisé.</p> <p>Un dispositif de contrôle d'accès par serrure à code pourra être mis en place. Une jauge relative à la capacité maximale d'accueil devra être définie.</p>	
<b>Programmation :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Plaine de 10 500 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Parking de stationnement temporaire de 5 places de VL - Confirmer l'implantation d'une place de car</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 bloc sanitaires d'appoint de 70 m<sup>2</sup>, comprenant 6 douches, 8 toilettes, 4 urinoirs, 2 cabines PMR, 10 lavabos et 8 éviers.</li> <li>▪ 1 espace de stockage des conteneurs de poubelles : 10 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Investissements :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 270 K€ HT environ - Financement à 100% public</li> </ul>	
<b>Modèle économique et gouvernance :</b>	<p>Equipement confié au délégataire dans le cadre du périmètre de la concession</p>	
<b>Process - Etapes à venir :</b>	<p>Programmation détaillée et mandatement d'un maître d'œuvre pour l'obtention d'un permis d'aménager</p>	

\* Ce type d'hébergement sous toile permet de s'affranchir de la réglementation particulièrement contraignante, d'un hébergement en dur devant obtenir un agrément Jeunesse & Sport

## ■ Scénario - Secteur par secteur : hébergement évènementiel (secteur N°02 bis)

Plan masse



Images de référence



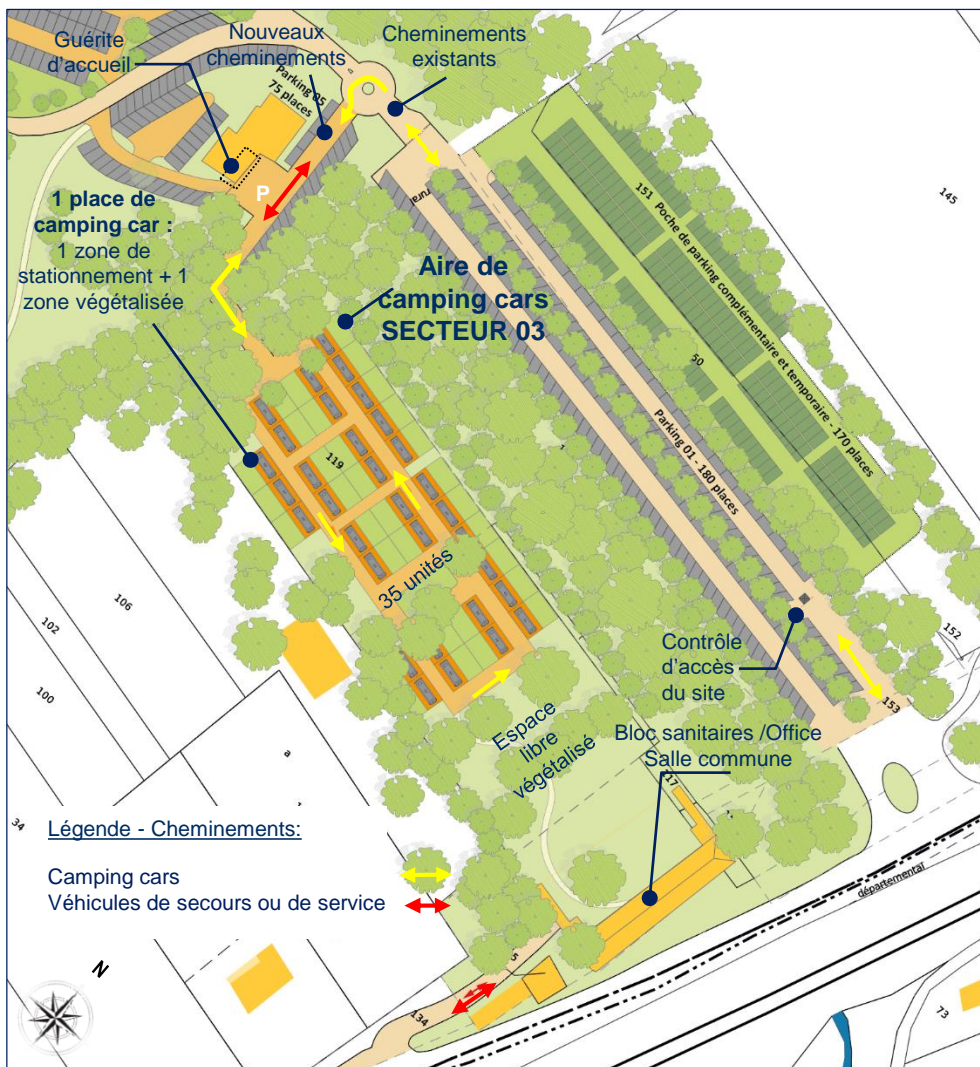
## ■ Scénario - Secteur par secteur : Aire de camping cars (secteur N°03)

### Fiche projet

Secteur n°3	Aire de camping cars	
<b>Description :</b>	<p>Une offre dédiée, d'accueil de campings cars, de niveau « premium », sera proposée. Un soin particulier devra être apporté au dessin du plan masse et au traitement du volet paysager. Il ne s'agira pas de proposer un plan masse où les emplacements des camping cars seraient alignés. Il faudra au contraire s'appuyer sur les qualités du site (localisation des arbres et autres éléments végétalisés) pour dessiner les emplacements en minimisant les co-visibilités... Les emplacements seront beaux (volet paysager) et spacieux ce qui permettra de distinguer ce site de la concurrence et qui fera de cette aire, l'étape « à ne pas rater » pour les camping-caristes sur la route des vacances.</p> <p>Le périmètre sera sécurisé. L'accès sera contrôlé. Une guérite d'accueil dédié sera mis en œuvre. Cette dernière sera principalement utilisée en haute saison. En basse saison le contrôle sera fera à l'entrée du site de la base de loisirs.</p> <p>Pour finir, seront mis en œuvre une zone de convivialité dans l'es communs de l'ancienne auberge, permettant aux visiteurs de se réunir à l'abri des intempéries, ainsi que des éléments récréatifs tels que des terrains de pétanque.</p>	
<b>Programmation :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aire de camping cars : 8 000 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Environ 35 emplacements de camping-cars de 75 m<sup>2</sup> minimum</li> <li>▪ Une guérite d'accueil créée dans l'enceinte du bâtiment des sanitaires de la base de loisirs : 30 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Une aire de services et vidange 70 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Une aire de stockage des poubelles : 10 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans les communs de l'ancienne auberge (a priori environ 500 m<sup>2</sup> au sol entre le corps de bâtiment principal et les ailes) : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Une zone de convivialité : 150 m<sup>2</sup> environ</li> <li>○ Un bloc sanitaires additionnel + petit office traiteur (avec quelques douches et sanitaires) (à confirmer avec le MOA) : 50 m<sup>2</sup></li> <li>○ Zones de stockage pour le gestionnaire du site : 300 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>
<b>Analyse :</b>	<p>Point(s) négatif(s) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Concurrence potentielle avec le camping localisé en face de la base de loisirs</li> </ul>	<p>Points positifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bonne faisabilité</li> <li>▪ Un marché porteur</li> <li>▪ L'opportunité de distinguer le site</li> </ul>
<b>Investissements :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 635 K€ HT environ - Financement à 100% public + Provision d'environ 350 K€ pour la rénovation de l'auberge (corps de bâtiment principal &amp; ailes), hors coût du ravalement de façades et démolition. Un diagnostic des lieux devra être réalisé au préalable.</li> </ul>	
<b>Modèle économique et gouvernance :</b>	<p>Equipement confié au délégataire dans le cadre du périmètre de la concession</p>	
<b>Process - Etapes à venir :</b>	<p>Programmation détaillée et mandatement d'un maître d'œuvre pour l'obtention d'un permis d'aménager</p>	

## ■ Scénario - Secteur par secteur : Aire de camping cars (secteur N°03)

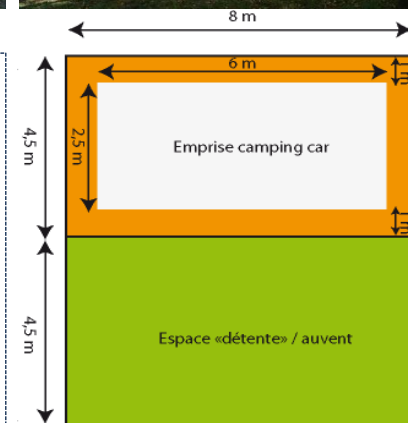
Plan masse



Images de référence



Le plan masse a été réalisé dans l'idée de définir une capacité d'accueil et de définir un nombre d'emplacements (environ 35). Comme déjà mentionné le dessin du plan devra être libre. Il faudra au maximum éviter l'alignement des emplacements. Il faudra privilégier des emplacements protégés, des poches isolées pour que chaque emplacement soit de qualité en limitant les vis-à-vis.



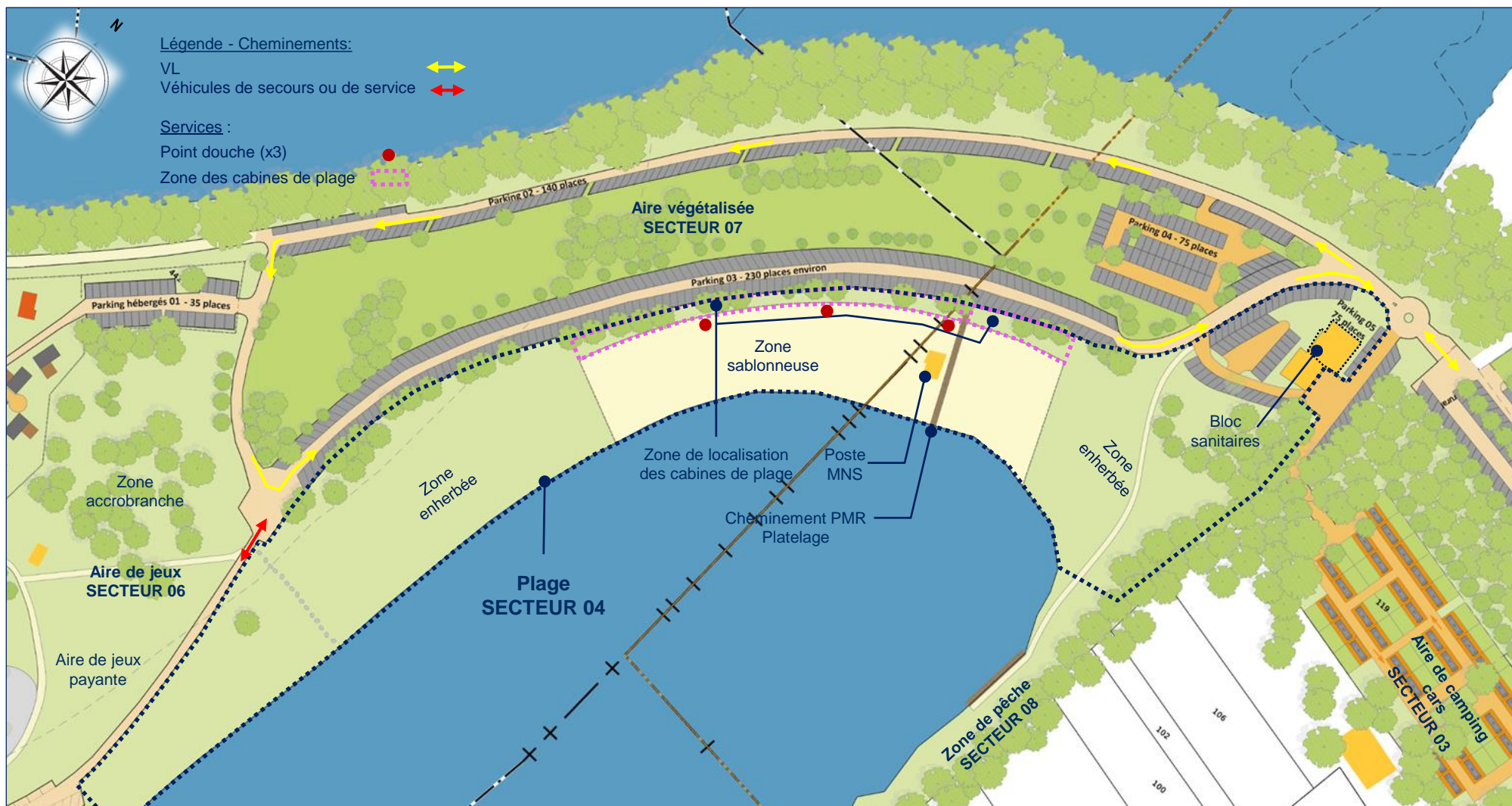
## ■ Scénario - Secteur par secteur : la Plage (secteur N°04)

### Fiche projet

Secteur n°4	La Plage	
<b>Description :</b>	<p>Le secteur de la plage représente une offre essentielle sur le site. La zone dédiée à la baignade sera étendue la rendant plus attractive.</p> <p>Afin d'optimiser l'accueil de tous les publics et le rendre plus qualitatif, certains aménagements doivent être réalisés comme la mise en œuvre d'un platelage bois permettant l'accès PMR au bassin ou bien l'installation de douches afin de se rincer après la baignade.</p> <p>Pour finir des cabines de plage pourront être installées. Ce type d'aménagement pourrait être l'occasion de créer une distinction visuelle, rendant le site emblématique ; une signature pour la base de loisirs.</p> <p>Usages possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Location à la journée (familles, groupes...)</li> <li>▪ Location à la saison pour fidéliser la population locale</li> </ul> <p>A l'initiative du futur opérateur : la mise à disposition de certains mobiliers de plage de type chaise longue, parasols... (location).</p>	
<b>Programmation :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emprise de la plage d'environ 17 000 m<sup>2</sup> dont 5 500 m<sup>2</sup> de partie sablonneuse</li> <li>▪ Un bloc sanitaires en entrée de site</li> <li>▪ 3 douches disposées le long de la plage au niveau de la zone ensablée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un cheminement PMR : 80 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Cabines de plage : 12 unités d'environ 3 m<sup>2</sup>. Des cabines doubles ou à l'attention des groupes pourraient être également envisagées.</li> </ul>
<b>Investissements :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 50 000 € HT environ - Financement à 100 % public</li> </ul>	
<b>Modèle économique et gouvernance :</b>	Aménagement confié au délégataire dans le cadre du périmètre de la concession	
<b>Process - Etapes à venir :</b>	Programmation détaillée et mandatement d'un maître d'œuvre pour l'obtention d'un permis d'aménager	

## ■ Scénario - Secteur par secteur : la Plage (secteur N°04)

### Plan masse



## ■ Scénario - Secteur par secteur : la Plage (secteur N°04)

### Images de référence



## ■ Scénario - Secteur par secteur : Aire évènementielle (secteur N°05)

### Fiche projet

Secteur n°5	Aire évènementielle	
<b>Description :</b>	<p>Un choix stratégique pour le positionnement du site =&gt; devenir un lieu de la fête.            Il est proposé de créer une plaine évènementielle permettant aux organisateurs de rassemblements, d'être accueillis sur le site.            Cet espace doit rester polyvalent.            Un préau technique sera mis en œuvre réunissant l'ensemble des réseaux (prérequis des tourneurs).            Ce dernier sera fermé sur deux côtés afin de se protéger des vents dominants.</p>	
<b>Programmation :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plaine évènementielle : 20 000 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un préau : 120 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Investissements :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>190 000 €HT - Financement à 100 % public</li> </ul>	
<b>Modèle économique et gouvernance :</b>	Aménagement confié au délégataire dans le cadre du périmètre de la concession	
<b>Process - Etapes à venir :</b>	Programmation détaillée et mandatement d'un maître d'œuvre pour le préau.	

## ■ Scénario - Secteur par secteur : Aire événementielle (secteur N°05)

Plan masse



Images de référence



## ■ Scénario - Secteur par secteur : Aire de jeux & Skate-Park (secteur N°06)

### Fiche projet

Secteur n°6	Aire de jeux & Skate-Park	
<b>Description :</b>	<p>L'offre actuelle comprend des éléments de qualité tels que l'espace aventure pour les petits (accrobranche...) et d'autres un peu obsolètes comme le parcours mini-golf.</p> <p>L'offre doit donc évoluer et être renforcée avec l'implantation d'équipements renforçant l'identité de la base et s'adressant à des publics de différents âges.</p> <p>L'aire sera repensée en s'appuyant sur les conditions du site : tracé des cheminements... Elle se composera dorénavant de 3 zones principales dont 2 payantes (secteur accrobranche et secteur manèges et jeux d'eau) qui seront clôturées.</p> <p>Une aire de jeux gratuite sera également proposée afin de permettre au plus grand nombre d'en profiter. Des éléments de mobilier seront disposés ici et là pour améliorer, notamment, les conditions d'attente des parents.</p> <p>Une offre de glisse supplémentaire pourra être envisagée avec l'implantation d'un Skate-Park (fond de forme en béton). Il s'agira d'un espace polyvalent accueillant les 4 disciplines que sont le skate, le roller, la trottinette et le BMX. Différents niveaux de difficulté seront proposés pour permettre aussi bien aux pros qu'aux débutants de pratiquer la glisse comme un loisir ou comme un sport. Nous retrouverons des rampes, un bowl, un quarter pipe ou bien encore une pool.</p>	
<b>Programmation :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une aire de jeux gratuite (N°01) : 1 000 m<sup>2</sup> à 2 800 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Un skate-Park : 0 à 1 800 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Une guérite d'accueil (aire de jeux payante) : 15 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une aire de jeux payante clôturée, qui se compose de 2 zones principales : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Espace aventure / accrobranche : 4 800 m<sup>2</sup>. Cette offre sera complétée et certains aménagements existants pourront être rénovés</li> <li>○ Zone des manèges et jeux d'eau... : 2 700 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>
<b>Investissements :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 320 000 € HT environ à hauteur de 160 000 € de financement public et 160 000 € HT de financement privé (option sans skate-park)</li> <li>▪ 720 000 € HT environ à hauteur de 660 000 € de financement public et 160 000 € HT de financement privé (implantation d'un skate-park et aire de jeux gratuite réduite)</li> </ul>	
<b>Modèle économique et gouvernance :</b>	L'aire de jeux gratuite pourrait être financée par la collectivité, tandis que l'aire de jeux payants serait financée par le délégataire. Dans le cas de la mise en œuvre d'un skate-Park ce dernier sera financé par la collectivité.	
<b>Process - Etapes à venir :</b>	Programmation détaillée et mandatement d'un maître d'œuvre pour l'obtention d'un permis d'aménager	Appel d'offre public pour l'aire de jeu gratuite.

## ■ Scénario - Secteur par secteur : Aire de jeux & Skate-Park (secteur N°06)

### Plan masse (Option aire de jeux gratuite seule)



### Images de référence



## ■ Scénario - Secteur par secteur : Aire de jeux & Skate-Park (secteur N°06)

Plan masse (Option aire de jeux gratuite & Skate-Park)



Images de référence



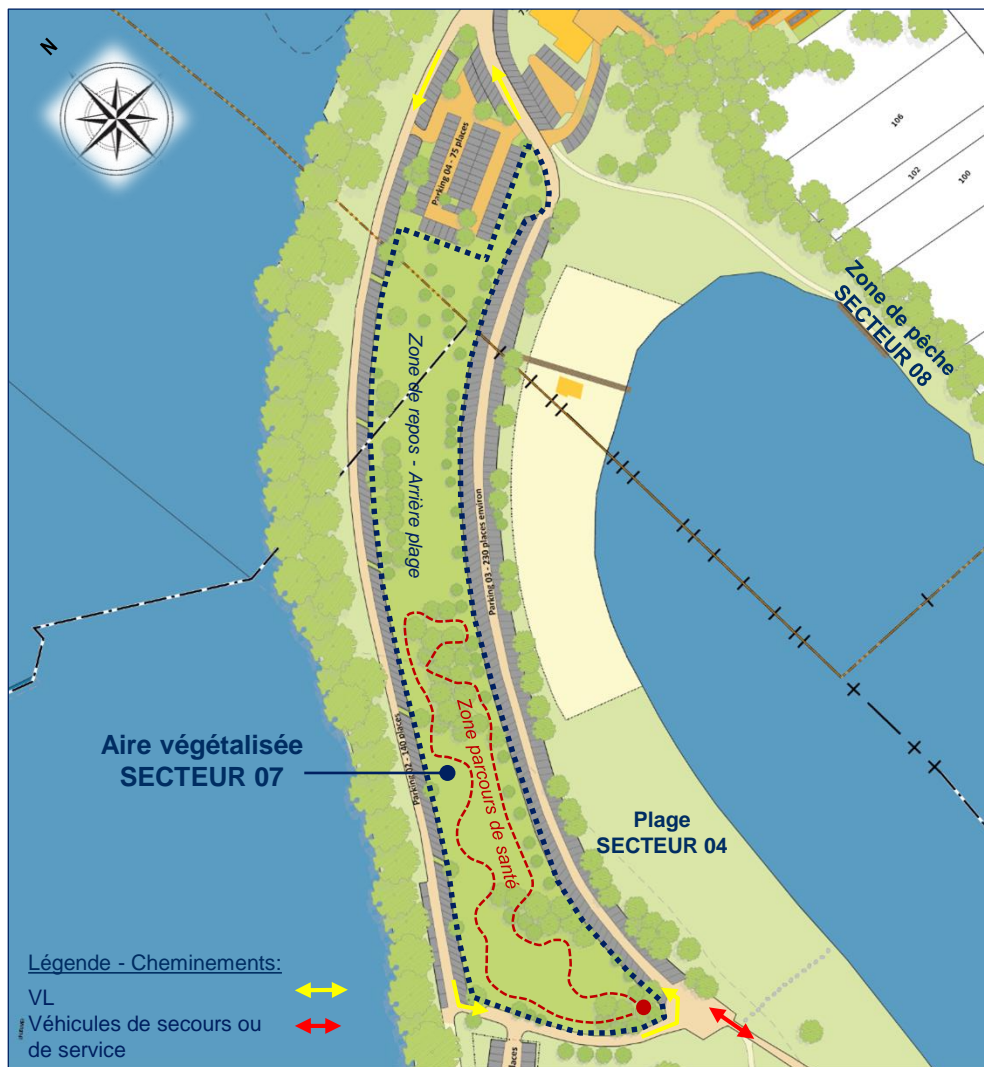
## ■ Scénario - Secteur par secteur : Aire végétalisée (secteur N°07)

### Fiche projet

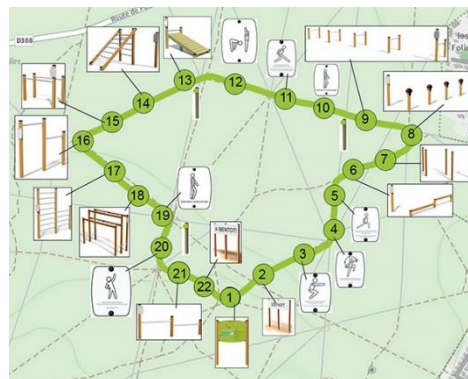
Secteur n°7	Aire végétalisée
<b>Description :</b>	<p>Cette aire localisée à l'arrière de la plage est ceinturée par l'axe de circulation principal. Une partie de la zone sera aménagée en aire de stationnement afin d'accroître les capacités d'accueil. Le reste de la zone sera préservé. Il s'agira de travailler sur la qualité paysagère de l'espace en renforçant la présence de la végétation avec des zones massivement arborées (ombre) et des zones enherbées, engazonnées. Ces dernières pourraient représenter une alternative à la plage, les jours de forte affluence, en proposant un espace convivial permettant aux visiteurs de s'y retrouver. A l'initiative du futur opérateur, des éléments de mobilier légers pourraient être installés (gloriettes, bancs...).</p> <p>Pour finir un parcours de santé sera mis en œuvre. Il sera composé de 15 stations comprenant un ensemble d'agrès et de panneaux de consignes. Boucle de 500 ml à 750 ml.</p> <p>Option 01 : en l'état les modules sont envisagés en bois (tables d'abdominaux, parcours de sauts, pupitre de force, saut de grenouille, cordes d'équilibre, mur d'escalade, échelle de suspension, barre fixes, tremplin, poutre mobile, tractions, chicane, étirements des jambes, portique agrès, panneau d'échauffements...)</p> <p>Option 02 : il pourra également être considéré de mettre des modules de type fitness d'extérieur (en métal).</p>
<b>Programmation :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Emprise : 11 000 m<sup>2</sup></li> <li>30 % de la zone arborée</li> <li>70 % de la zone enherbée</li> </ul>
<b>Investissements :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>70 000 € HT environ - Financement à 100 % public</li> </ul>
<b>Modèle économique et gouvernance :</b>	Aménagement public et entretien par le délégataire
<b>Process - Etapes à venir :</b>	Projet de paysagement par le paysagiste de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

## ■ Scénario - Secteur par secteur : Aire végétalisée (secteur N°07)

Plan masse



Images de référence



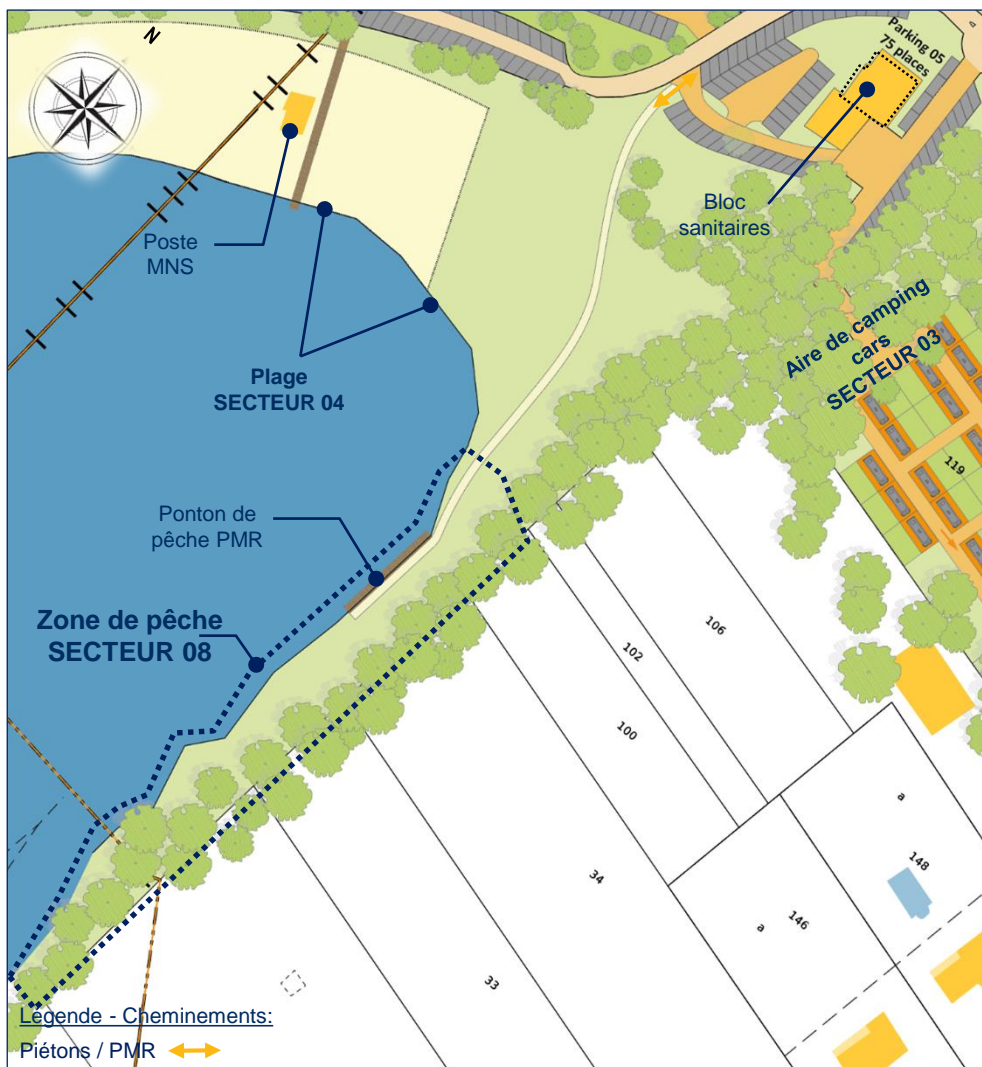
## ■ Scénario - Secteur par secteur : zone de pêche (secteur N°8)

### Fiche projet

Secteur n°8	Zone de pêche	
Description :	Localisé au niveau de la berge Est du bassin et à proximité de l'entrée de site, cette zone bénéficiera d'un traitement léger mais néanmoins nécessaire pour rendre l'activité accessible à tous les publics dont PMR.	
Programmation :	▪ Emprise : 1 400 m <sup>2</sup>	▪ Ponton de pêche PMR : 75m <sup>2</sup> ▪ Cheminement / Sentier : 220 ml
Investissements :	▪ 50 000 € HT environ - Financement à 100 % public	
Modèle économique et gouvernance :	Espace confié à l'association des pêcheurs dans le cadre d'une convention conclue avec la communauté de communes.	
Process - Etapes à venir :	Projet à bâtir par le paysagiste de l'équipe de maîtrise d'œuvre, en relation avec la fédération de pêche.	

# ■ Scénario - Secteur par secteur : zone de pêche (secteur N°8)

Plan masse



Images de référence



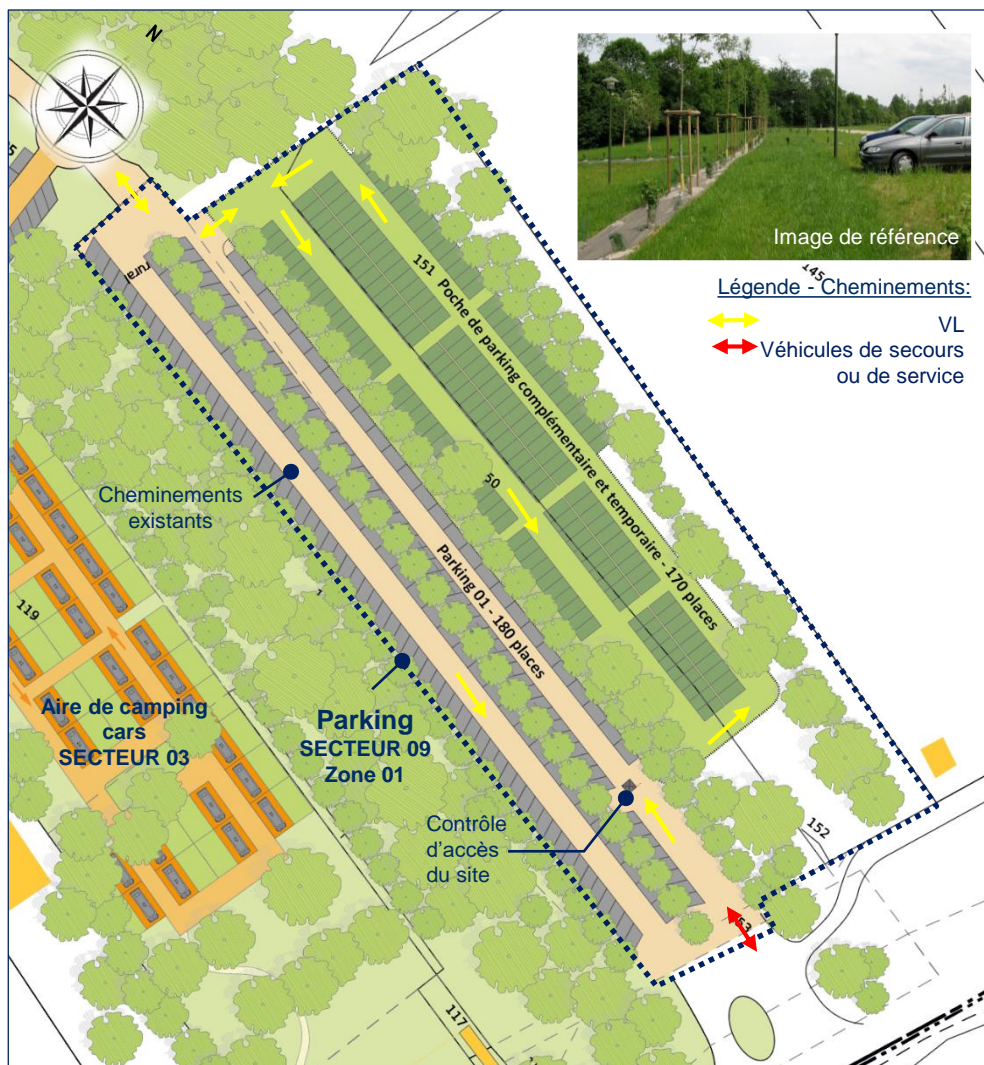
## ■ Scénario - Secteur par secteur : Parkings (secteur N°9)

### Fiche projet

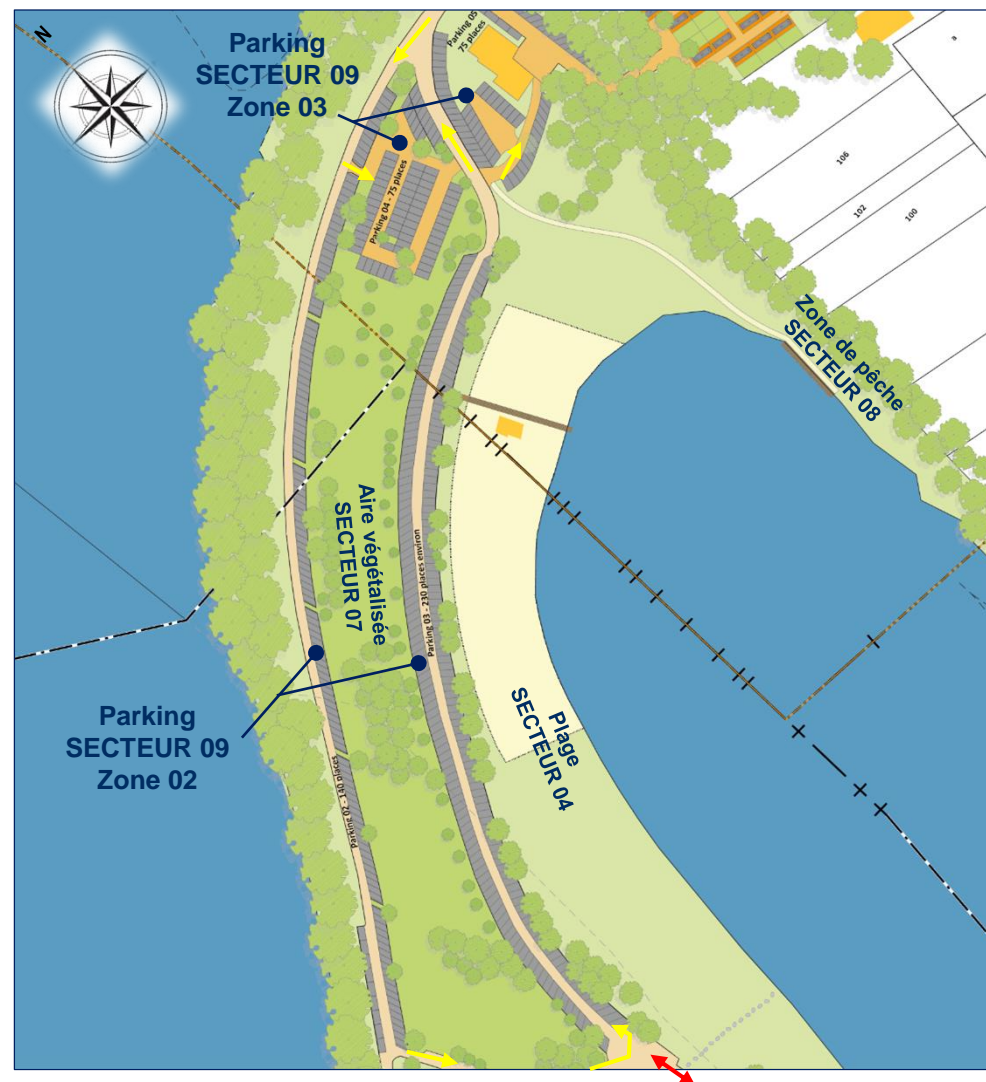
Secteur n°9	Parkings		
<b>Description :</b>	<p>Le fonctionnement reste inchangé avec un contrôle des accès en entrée de site, au niveau de la guérite. Un deuxième contrôle d'accès pourrait être envisagé au niveau de la parcelle 150 afin de dédoubler le flux de véhicules et désengorger la route d'accès au site. Ce dispositif reste à confirmer la parcelle considérée étant en zone inondable. Par ailleurs l'idée est d'augmenter les capacités de stationnement. En effet en l'état la base de loisirs peut accueillir en été jusqu'à 700 VL en fréquentation instantanée. Il s'agira de mettre en œuvre de nouveaux parkings au sein de la base de loisirs.</p> <p>Pour finir une extension du parking P1 peut être envisagée. Il s'agira de mieux organiser et de régulariser une pratique déjà courante les jours de forte affluence. Cette extension est localisée en zone inondable. Il s'agira de ne pas imperméabiliser les sols. Le tracé du parking respectera par ailleurs les conditions du site en excluant l'abattage d'arbres.</p>		
<b>Programmation :</b>	<table border="0"> <tr> <td> <p>Stationnement existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parking existant N°01 (P01) : 180 places</li> <li>▪ Parking existant N°02 (P02) : 15 places</li> <li>▪ Parking existant N°03 (P03) : 230 places environ</li> </ul> <p>Soit une capacité totale de 425 places</p> <p>Stationnement projeté :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parking existant N°01 (P01) : 180 places</li> <li>▪ Parking agrandi N°02 (P02) : 140 places</li> <li>▪ Parking existant N°03 (P03) : 230 places</li> <li>▪ Nouveau Parking N°04 (P04) : 75 places</li> <li>▪ Nouveau Parking N°05 (P05) : 75 places</li> </ul> <p>Soit une capacité totale de <b>700 places</b></p> </td><td> <p>+ poche de parking complémentaire P01 (zone inondable) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mise en œuvre d'un parking d'environ 170 places</li> </ul> <p>Soit une capacité totale de 870 places destinées aux VL des visiteurs.</p> <p>Il n'existe pas de parking dédié aux véhicules du personnel. Néanmoins il existe une possibilité de stationnement à proximité du bâtiment d'accueil (une vingtaine d'unités) qui pourrait être exploitée en basse saison ou pour des stationnements temporaires (ex. un hébergé venant récupérer la clé de son cottage). Cette possibilité devra être discutée avec le MOA.</p> </td></tr> </table>	<p>Stationnement existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parking existant N°01 (P01) : 180 places</li> <li>▪ Parking existant N°02 (P02) : 15 places</li> <li>▪ Parking existant N°03 (P03) : 230 places environ</li> </ul> <p>Soit une capacité totale de 425 places</p> <p>Stationnement projeté :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parking existant N°01 (P01) : 180 places</li> <li>▪ Parking agrandi N°02 (P02) : 140 places</li> <li>▪ Parking existant N°03 (P03) : 230 places</li> <li>▪ Nouveau Parking N°04 (P04) : 75 places</li> <li>▪ Nouveau Parking N°05 (P05) : 75 places</li> </ul> <p>Soit une capacité totale de <b>700 places</b></p>	<p>+ poche de parking complémentaire P01 (zone inondable) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mise en œuvre d'un parking d'environ 170 places</li> </ul> <p>Soit une capacité totale de 870 places destinées aux VL des visiteurs.</p> <p>Il n'existe pas de parking dédié aux véhicules du personnel. Néanmoins il existe une possibilité de stationnement à proximité du bâtiment d'accueil (une vingtaine d'unités) qui pourrait être exploitée en basse saison ou pour des stationnements temporaires (ex. un hébergé venant récupérer la clé de son cottage). Cette possibilité devra être discutée avec le MOA.</p>
<p>Stationnement existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parking existant N°01 (P01) : 180 places</li> <li>▪ Parking existant N°02 (P02) : 15 places</li> <li>▪ Parking existant N°03 (P03) : 230 places environ</li> </ul> <p>Soit une capacité totale de 425 places</p> <p>Stationnement projeté :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parking existant N°01 (P01) : 180 places</li> <li>▪ Parking agrandi N°02 (P02) : 140 places</li> <li>▪ Parking existant N°03 (P03) : 230 places</li> <li>▪ Nouveau Parking N°04 (P04) : 75 places</li> <li>▪ Nouveau Parking N°05 (P05) : 75 places</li> </ul> <p>Soit une capacité totale de <b>700 places</b></p>	<p>+ poche de parking complémentaire P01 (zone inondable) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mise en œuvre d'un parking d'environ 170 places</li> </ul> <p>Soit une capacité totale de 870 places destinées aux VL des visiteurs.</p> <p>Il n'existe pas de parking dédié aux véhicules du personnel. Néanmoins il existe une possibilité de stationnement à proximité du bâtiment d'accueil (une vingtaine d'unités) qui pourrait être exploitée en basse saison ou pour des stationnements temporaires (ex. un hébergé venant récupérer la clé de son cottage). Cette possibilité devra être discutée avec le MOA.</p>		
<b>Investissements :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 500 000 € HT environ - Financement à 100 % public</li> </ul>		
<b>Modèle économique et gouvernance :</b>	Aménagement public et entretien par le délégataire		
<b>Process - Etapes à venir :</b>	Projet à bâtir par le paysagiste de l'équipe de maîtrise d'œuvre.		

## ■ Scénario - Secteur par secteur : Parkings (secteur N°9)

Plan masse (Zone 01)



Plan masse (Zones 02 & 03)



# ■ Scénario : investissements (1/4)

Tableau détaillé

A	Aménagements	Surfaces intérieures				Surfaces extérieures				Equipements			PT (HT)	Financement	
		U	SU	Q	PU (HT)	U	S	Q	PU (HT)	U	Q	PU (HT)		Public	Privé
<b>A100</b>	<b>Secteur N°01 : Cœur de Site</b>					<b>m²</b>	<b>5400</b>						<b>220 450 €</b>	<b>200 450 €</b>	<b>20 000 €</b>
A101	Provision relative au traitement de la séquence d'entrée : placette (Placette, nouveau traitement de la façade sur placette, dépose de la palissade existante, relocalisation des conteneurs poubelles et mise en œuvre d'une nouvelle palissade, installation d'éléments de mobilier + volet paysager...)					ft	-	1	35 000 €				35 000 €	35 000 €	- €
A102.1	Bâtiment existant - Rénovation : surfaces transformées considérées et mobilier pour l'ensemble des locaux A102	m²	49	1	1 250 €					ft	1	20 000 €	81 250 €	61 250 €	20 000 €
A102.2	Bâtiment existant - Rénovation : surfaces requalifiées dont rafraîchissement	m²	36,5	1	800 €								29 200 €	29 200 €	- €
A102.3	Bâtiment existant : ravalement, dont modification et création de surfaces vitrées et modification de la toiture					ft	-	1	50 000 €	ft	1	10 000 €	60 000 €	60 000 €	- €
A103	Mise en œuvre d'un abri vélo de type appentis et équipements de type râtelier, station de gonflage... ..	m²	15	1	800 €					ft	1	3 000 €	15 000 €	15 000 €	- €
<b>A200</b>	<b>Secteur N°02 - Le Village : hébergements de type HLL</b>					<b>m²</b>	<b>30500</b>						<b>3 301 350 €</b>	<b>593 750 €</b>	<b>2 707 600 €</b>
A201.1	Hébergements : mise en œuvre de nouvelles HLL de 36 m² dont terrasse - Module 4 pax + provision pour l'achat du mobilier et des équipements	ft	-	28	#####	m²	16	28	200 €	ft	28	5 000 €	985 600 €	- €	985 600 €
A201.2	Hébergements : mise en œuvre de nouvelles HLL de 45 m² dont terrasse - Module 6 pax + provision pour l'achat du mobilier et des équipements	ft	-	28	#####	m²	20	28	200 €	ft	28	7 500 €	1 442 000 €	- €	1 442 000 €
A201.3	Hébergements : raccordement des nouveaux hébergements aux différents réseaux									ft	56	5 000 €	280 000 €	- €	280 000 €
A202	La salle commune : mise en œuvre d'un bâtiment à l'attention des hébergés dans le but d'organiser des manifestations (réunions...) Détail : 1 SAS - 1 x sanitaire homme PMR - 1 x sanitaire femme PMR - 1 salle commune - 1 terrasse extérieure / parvis	m²	60	1	2 100 €	m²	60	1	200 €	ft	1	- €	138 000 €	138 000 €	- €
A203	Buanderie / conciergerie : mise en œuvre d'un bâtiment à l'attention du personnel incluant une buanderie, des locaux de stockage du linge, des produits d'entretien, point d'eau (dévidoir...)	m²	36	1	1 800 €					ft	1	2 500 €	67 300 €	67 300 €	- €
A204.1	Clôture - Modification du périmètre de la zone d'hébergement : Dépose d'une partie de la clôture existante (environ 100 ml)					ft	-	1	2 000 €				2 000 €	2 000 €	- €
A204.2	Clôture - Modification du périmètre de la zone d'hébergement : Installation d'une nouvelle clôture (raccord selon le nouveau tracé)					ml	-	200	150 €				30 000 €	30 000 €	- €
A205.1	Parking : réaménagement du parking existant (35 places) Provision à confirmer en fonction des conditions du site					ft	-	1	17 500 €				17 500 €	17 500 €	- €
A205.2	Parking : mise en œuvre d'une extension (30 places) + nettoyage de la zone dont abattage et désouchage d'arbres, si nécessaire, et dépose de certains équipements d'accrobranche)					m²	620	1	50 €				31 000 €	31 000 €	- €
A206	Mise en œuvre des nouveaux cheminements (stabilisé considéré > à confirmer avec le MOA)					m²	1655	1	65 €				107 575 €	107 575 €	- €
A207	Mise en œuvre d'aménagements récréatifs au niveau du terre plein central (provision) - Exemple : 2 x terrain de pétanque + 1 x BBQ Australien									ft	1	10 000 €	10 000 €	10 000 €	- €
A208	Volet paysager					m²	30500	-	2 €				61 000 €	61 000 €	- €
A209	Réseaux - (provision à confirmer en fonction du plan des réseaux existants > Il s'agit des réseaux complémentaires) = ouverture et fermeture d'une tranchée commune pour l'amenée de tous les réseaux + fourniture et mise en place de fourreau TPC y compris câblage + fourniture et mise en place de tuyau en PE pour AEP + fourniture et mise en place d'un réseau EU, EP + balisage (complément de l'éclairage)					ml	-	345	375 €				129 375 €	129 375 €	- €

## ■ Scénario : investissements (2/4)

Tableau détaillé

A	Aménagements	Surfaces intérieures				Surfaces extérieures				Equipements			PT (HT)	Financement	
		U	SU	Q	PU (HT)	U	S	Q	PU (HT)	U	Q	PU (HT)		Public	Privé
<b>A200 b</b>	<b>Secteur N°02 bis : aire d'hébergement évènementiel</b>					<b>m²</b>	<b>10 500</b>						<b>268 925 €</b>	<b>268 925 €</b>	<b>- €</b>
A201 b	Mise en œuvre d'un <b>bloc sanitaires</b> dont espaces douches...	m²	70	1	2 500 €								175 000 €	175 000 €	- €
A202 b	Mise en œuvre d'un espace de stockage des conteneurs poubelles dont dalle et palissade	m²	10	1	120 €					ml	14	150 €	3 300 €	3 300 €	- €
A203 b	Mise en œuvre d'un parking de stationnement temporaire					m²	62,5	1	50 €				3 125 €	3 125 €	- €
A204 b	<b>Volet paysager</b> : nettoyage de la plaine en enlevant branchage, et les différents éléments indésirable sur le sol					m²	10500	1	2 €				21 000 €	21 000 €	- €
A205 b	Mise en œuvre d'une clôture et portail					ml	-	280	150 €	ft	1	2 000 €	44 000 €	44 000 €	- €
A206 b	<b>Réseaux</b> : ouverture et fermeture d'une tranchée commune pour l'amenée de tous les réseaux + fourniture et mise en place de fourreau TPC y compris cablage + fourniture et mise en place de tuyau en PE pour AEP + Fourniture et mise en place des réseaux EU					ml	-	60	375 €				22 500 €	22 500 €	- €
<b>A300</b>	<b>Secteur N°03 : aire de camping cars (8 000 m² hors secteur forêt)</b>					<b>m²</b>	<b>8000</b>						<b>634 300 €</b>	<b>634 300 €</b>	<b>- €</b>
A301	Création <b>des cheminements</b> et aire de stationnement temporaire					m²	1900	1	50 €				95 000 €	95 000 €	- €
A302	<b>Guérite d'accueil</b> : adaptation d'une partie du bâtiment existant dont création d'une ouverture en façade (provision : à confirmer avec le MOA)	m²	30	1	500 €					ft	1	2 500 €	17 500 €	17 500 €	- €
A303	<b>Accueil</b> : espace de stockage des conteneurs poubelles dont dalle et palissade	m²	10	1	120 €					ml	14	150 €	3 300 €	3 300 €	- €
A304	<b>Volet paysager</b> : nettoyage de la parcelle en enlevant branchage, et les différents éléments indésirable sur le sol + Elagage d'arbre existant. L'idée est d'être le moins impactant possible vis-à-vis de la végétation environnante et de venir se glisser cet écrin de verdure. Les emplacements des campings cars devront être dessinés en tenant compte des conditions du site et donc de la localisation des arbres.					m²	8000	1	2 €				16 000 €	16 000 €	- €
A305	Aménagement des emplacements de camping cars dont raccordement et volet paysager					ft	-	32	2 500 €				80 000 €	80 000 €	- €
A306.1	<b>Réseaux</b> : ouverture et fermeture d'une tranchée commune pour l'amenée des réseaux + fourniture et mise en place de fourreau TPC y compris cablage					ml	-	250	90 €				22 500 €	22 500 €	- €
A306.2	<b>Réseaux</b> : aire technique de vidange					ft	-	1	40 000 €				40 000 €	40 000 €	- €
A307.1	<b>Ancienne auberge de Gerbey</b> : démolition du corps de bâtiment arrière ( <b>pour mémoire</b> - Hors chiffrage)														
A307.2	<b>Ancienne auberge de Gerbey</b> (provision) : rénovation > aménagements des espaces dédiés aux camping-caristes (zone de convivialité + bloc sanitaires à confirmer + petit office traiteur à confirmer) (Réfection de la façade hors chiffrage)	m²	200	1	1 000 €								200 000 €	200 000 €	- €
A307.3	<b>Ancienne auberge de Gerbey</b> (provision) : rénovation et création d'un espace de stockage et autres locaux à l'usage des exploitants du site (Réfection de la façade hors chiffrage)	m²	300	1	500 €								150 000 €	150 000 €	- €
A308	<b>Provision</b> : éléments de mobilier, terrain de pétanque et autres petits équipements									ft	1	10 000 €	10 000 €	10 000 €	- €
<b>A400</b>	<b>Secteur N°04 : la Plage</b>					<b>m²</b>	<b>19000</b>						<b>49 000 €</b>	<b>49 000 €</b>	<b>- €</b>
A401	Création d'un <b>cheminement PMR</b> de type platelage bois permettant d'accéder au plan d'eau					m²	80	1	200 €				16 000 €	16 000 €	- €
A402	Création de 3 points douche									ft	1	15 000 €	15 000 €	15 000 €	- €
A403	Installation de cabines de plage (2,5 à 3 m²)									ft	12	1 500 €	18 000 €	18 000 €	- €

# ■ Scénario : investissements (3/4)

Tableau détaillé

A	Aménagements	Surfaces intérieures				Surfaces extérieures				Equipements			PT (HT)	Financement	
		U	SU	Q	PU (HT)	U	S	Q	PU (HT)	U	Q	PU (HT)		Public	Privé
<b>A500</b>	<b>Secteur N°05 : Place événementielle</b>					<b>m²</b>	<b>20000</b>						<b>190 000 €</b>	<b>190 000 €</b>	<b>- €</b>
A501	Création d'un préau fermé sur 2 côtés afin d'être abrité du vent	m²	120	1	1 000 €								120 000 €	120 000 €	- €
A502	Réseaux : ouverture et fermeture d'une tranchée commune pour l'amenée des réseaux + Fourniture et mise en place de fourreau TPC y compris câblage + fourniture et mise en place de tuyau en PE pour AEP					ml	-	50	200 €				10 000 €	10 000 €	- €
A503	Volet paysager : nettoyage de la plaine en enlevant branchage, et les différents éléments indésirable sur le sol + nettoyage d'éléments vert (ronces, herbes, ...) et évacuation des déchets végétaux + nivellement par endroit					m²	20000	1	3 €				60 000 €	60 000 €	- €
<b>A600</b>	<b>Secteur N°06 : Aire de jeux</b>					<b>m²</b>	<b>10500</b>						<b>717 800 €</b>	<b>559 500 €</b>	<b>158 300 €</b>
A601.1	Aire de jeux payante : point d'accueil (provision) Aménagement du petit bâtiment présent sur site. Confirmer avec le MOA la possibilité d'utiliser ce dernier et de le transformer en guérite d'accueil / de contrôle.	m²	15	1	500 €					ft	1	800 €	8 300 €	- €	8 300 €
A602	Aire de jeux payante - Clôture : fermeture de l'espace de jeux Prolongement de la clôture existante et ajustements des installations existantes (le cas échéant)					ml	-	250	150 €				37 500 €	37 500 €	- €
A603	Zone aire de jeux payante (N°02) - Provision : mise en œuvre de manèges et autres installations jouantes (eau...)					m²	2700			ft	1	150 000 €	150 000 €	- €	150 000 €
A604.1	Zone aire de jeux gratuite (N°01) - Provision : dépose des installations existantes (mini-golf)									ft	1	1 000 €	1 000 €	1 000 €	- €
A604.2	Zone aire de jeux gratuite (N°01) - Provision : mise en œuvre d'installations jouantes					m²	1000			ft	1	50 000 €	50 000 €	50 000 €	- €
A605	Skate-park					m²	1800	1	250 €				450 000 €	450 000 €	- €
A606	Volet paysager : nettoyage de la zone d'aire de jeux en enlevant branchage, et les différents éléments indésirable sur le sol + nettoyage d'éléments vert (ronces, herbes, ...) et évacuation des déchets végétaux.					m²	10500	1	2 €				21 000 €	21 000 €	- €
<b>A700</b>	<b>Secteur N°07 : Aire végétalisée</b>					<b>m²</b>	<b>11000</b>						<b>68 400 €</b>	<b>68 400 €</b>	<b>- €</b>
A701.1	Volet paysager : pelouse dont nettoyage de la zone en enlevant branchage, et les différents éléments indésirable sur le sol					m²	7700	0,7	2 €				15 400 €	15 400 €	- €
A701.2	Volet paysager : plantation d'arbres et autres végétaux ont nettoyage de la zone en enlevant branchage, et les différents éléments indésirable sur le sol					m²	3300	0,3	10 €				33 000 €	33 000 €	- €
A702	Parcours santé									ft	1	20 000 €	20 000 €	20 000 €	- €
<b>A800</b>	<b>Secteur N°08 : zone de pêche</b>					<b>m²</b>	<b>1400</b>						<b>48 250 €</b>	<b>48 250 €</b>	<b>- €</b>
A801	Création d'un cheminement					m²	440	1	50 €				22 000 €	22 000 €	- €
A802	Création d'un ponton de pêche PMR incluant l'installation d'un garde-corps sur une partie de la structure					m²	75	1	350 €				26 250 €	26 250 €	- €
<b>A900</b>	<b>Secteur N°09 : Parkings</b>					<b>m²</b>	<b>9562,5</b>						<b>506 250 €</b>	<b>506 250 €</b>	<b>- €</b>
A901	Mise en œuvre de l'extension du parking P2 (De 15 à 140 places)					m²	1562,5	1	100 €				156 250 €	156 250 €	- €
A902	Création du parking P4 (75 places)					m²	1700	1	100 €				170 000 €	170 000 €	- €
A903	Création du parking P5 (75 places)					m²	1300	1	100 €				130 000 €	130 000 €	- €
A904	Mise en œuvre d'une poche complémentaire attenante au parking P01 (environ + 170 places. Ce nombre sera à confirmer en fonction des conditions réelles du site, l'idée étant d'éviter l'abattage d'arbres). Provision : nettoyage de la zone (une partie des parcelles N°150 & 151)					m²	5000	1	10 €				50 000 €	50 000 €	- €
<b>A000</b>	<b>Signalétique</b>												<b>20 000 €</b>	<b>20 000 €</b>	<b>- €</b>
A001	Provision : fourniture et pose des nouveaux éléments de signalétique									ft	1	20 000 €	20 000 €	20 000 €	- €

Total 6 024 725 € 3 138 825 € 2 885 900 €

## ■ Scénario : investissements (4/4)

Tableau détaillé

B	Divers incorporels (basé sur le montant des travaux)	Surfaces intérieures				Surfaces extérieures				Equipements			PT (HT)	Financement	
		U	SU	Q	PU (HT)	U	S	Q	PU (HT)	U	Q	PU (HT)		Public	Privé
<b>B100</b>	<b>Aléas &amp; actualisation - Montant des travaux</b>												<b>301 236 €</b>	<b>156 941 €</b>	<b>144 295 €</b>
B101	Aléas (5%)												301 236 €	156 941 €	144 295 €
<b>B200</b>	<b>Honoraires</b>												<b>956 362 €</b>	<b>537 906 €</b>	<b>418 456 €</b>
B201	Provision : études complémentaires (relevé topo..., graphiste, études structurelles)												20 000 €	20 000 €	- €
B202	Maîtrise d'œuvre publique (10% du coût HT des travaux)												313 883 €	313 883 €	- €
B203	Maîtrise d'œuvre privée (8% du coût HT des travaux)												230 872 €	- €	230 872 €
B204	Autres (6,5% du coût HT des travaux) Contrôle technique / Mission SSI (2%) + Coordonnateur Hygiène / SPS (1%) + Maîtrise de chantier / OPC (1,5%) + Conduite d'opération (2%)												391 607 €	204 024 €	187 584 €
Total													1 257 598 €	694 847 €	562 751 €
TOTAL GENERAL en € HT													7 282 323 €	3 833 672 €	3 448 651 €

**Projet de l'île de Condrieu** : un investissement estimé à **7,28 M€ HT** à hauteur de **3,83 M€ HT** de financement public et **3,45 M€ HT** de financement privé

- 6,025 M€ HT dédiés aux aménagements
- 960 K€ HT dédiés aux honoraires divers, assurances...
- 300 K€ HT d'aléas

## ■ Scénario : investissements

### Synthèse

Secteurs :		Public	Privé	Total
1	Cœur de site	200 K€	20 K€	220 K€ environ
2	Le Village - Hébergements (HLL)	600 K€	2,7 M€	3,3 M€ environ
2 bis	Hébergement évènementiel	270 K€	-	270 K€ environ
3	Aire de camping cars	275 à 635 K€	-	275 à 635 K€ environ
4	Plage	50 K€	<i>Voir si participation délégataire</i>	50 K€ environ
5	Aire évènementielle	190 K€	-	190 K€
6	Aire de jeux & Skate-Park	660 K€	160 K€	720 K€ environ
7	Aire végétalisée	70 K€	-	70 K€
8	Zone de pêche	50 K€	-	50 K€ environ
9	Parkings	500 K€	-	500 K€ environ
0	Signalétique	20 K€	-	20 K€
*	Etudes (honoraires...)	540 K€ environ	420 K€ environ	960 K€ environ
**	Aléas	155 K€	145 K environ	300 K€ environ
	TOTAL	3,48 à 3,84 M€ environ	3,445 M€ environ	6,925 à 7,285 M€ environ