

COMMUNE DE PEONE VALBERG

Département des Alpes-Maritimes - 06



PLAN LOCAL D'URBANISME

6

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Prescription du PLU :	07-06-2013
Arrêté le :	24-03-2017
Enquête publique :	
Approuvé le :	

Modifications	Mises à jour

INTRODUCTION	3
– OAP SECTORIELLE – GARIBEUIL	5
1 - Situation, desserte et environnement	6
2 - Enjeux	6
3 - Orientations d'aménagements.....	7
– OAP SECTORIELLE – FALOT	8
1 - Situation, desserte et environnement.....	9
2 - Enjeux	10
3 - Orientations d'aménagements.....	11

L'article L.123-1 du Code de l'urbanisme stipule que « *le PLU respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. [...] Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.* ».

L'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme précise également que « *dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L.123-1-13. [...] ».

Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement par secteurs

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

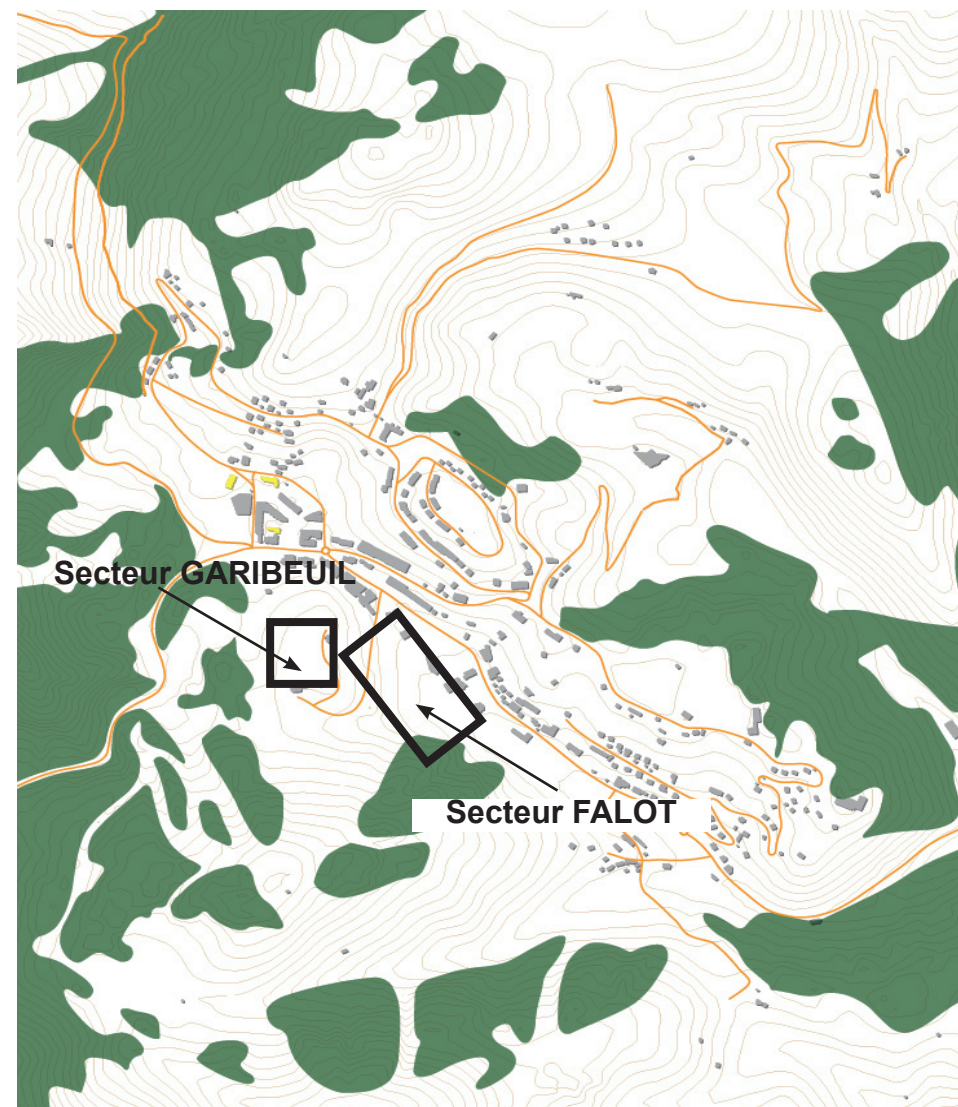
Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites dans ce document, prises en application de l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, s'appliquent à l'ensemble des secteurs d'aménagement repérés dans le Plan Local d'Urbanisme. Elles s'appuient sur les éléments de diagnostic et sont en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent deux secteurs situés sur le site de la station de Valberg :

- Garibeuil pour la création d'un restaurant d'altitude,
- Falot pour accueillir des opérations en lien avec l'accueil touristique : résidence de tourisme et logements.



1

— OAP SECTORIELLE — SITE DE GARIBEUIL - STATION DE VALBERG



Situation, desserte et environnement

Le secteur de Garibeuil est situé à proximité de la station de Valberg, au pied du domaine skiable.

On y accède par la route de Garibeuil ou par le télésiège depuis le coeur de la station.

Il se situe sur un replat qui surplombe le coeur de la station.

Il s'agit aujourd'hui d'une zone d'activités touristiques (ski, luge d'été, randonnées, restaurant...). L'ensemble du site est alimenté en eau potable et bénéficie d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif.

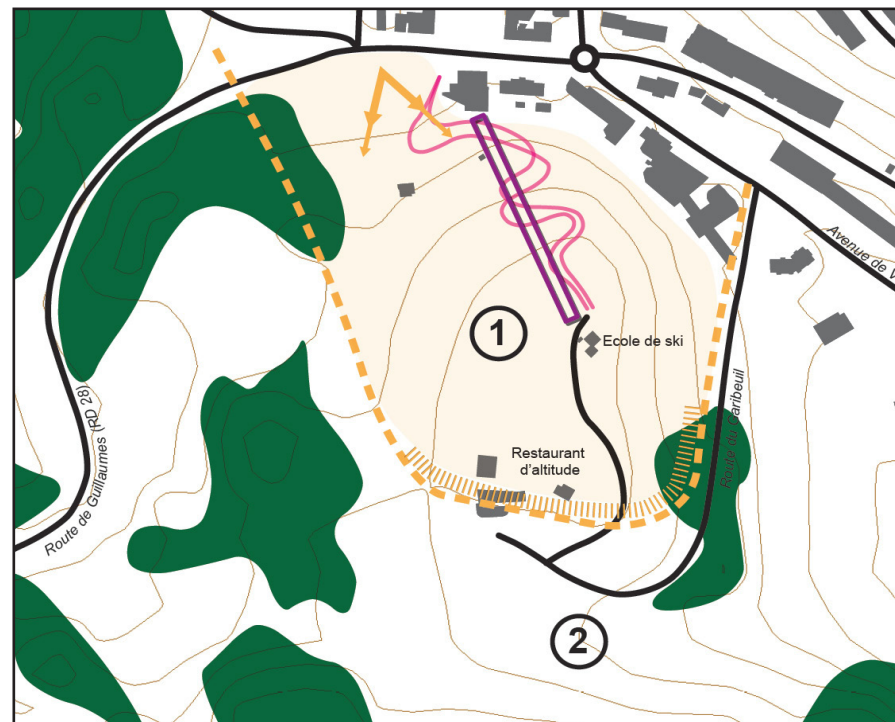
Son positionnement à l'échelle de la station de Valberg et sa structure morphologique permettent l'implantation de nombreuses activités hivernales et estivales.

Deux séquences paysagères peuvent être distinguées, selon le positionnement dans le grand paysage :

- Séquence n°1 : Depuis le coeur de la station, et plus particulièrement à travers les fenêtres visuelles le long de la RD 28. Seule cette séquence est visible depuis le coeur de station. Une première ligne de crête, puis un replat cachent la séquence n°2.
- Séquence n°2 : Elle n'est pas perceptible depuis le coeur de station. Ce n'est qu'à mesure que l'on s'éloigne de la station et que l'on monte en direction du Golf de Valberg, situé à l'opposé de la station de ski, que la séquence n°2 apparaît.

Afin de ne pas dénaturer le paysage depuis le coeur de station, les aménagements devront être réalisés au niveau du replat, entre les locaux techniques liés au fonctionnement de la station de ski, notamment, le système d'enneigement et le restaurant d'altitude.

Ainsi, ce nouveau front bâti permettra de créer une nouvelle centralité, à dominante touristique et sportive.



Enjeux

Au vu de la configuration actuelle du site, de la prise en compte des contraintes réglementaires et des projets communaux, plusieurs enjeux se dégagent pour les futurs aménagements du site :

- Renforcer la centralité de la station de Valberg, notamment en termes d'équipements touristiques ;
- Développer et diversifier l'économie touristique de la commune, à la fois hivernale et estivale.
- Rendre le secteur accessible à tous – liaison nature depuis le parc des Oursons et le parc des sports situés en contre-bas, le long de l'avenue de Valberg.
- Conserver le caractère montagnard et paysager du site.

Orientations d'aménagements

L'aménagement du site est proposé dans le respect du paysage, de l'environnement et de l'urbanisation existante.






Il s'appuie également sur un bon niveau d'équipements.

Les principes de la création d'une nouvelle centralité à vocation d'activités touristiques et sportives, se déclinent de la manière suivantes :

- Création d'un restaurant d'altitude ne dépassant pas 280 m² de surface de plancher ainsi qu'une terrasse de 300 m², à proximité des locaux techniques lié au fonctionnement de la station et en lien avec la station et le parc des sports
- Respect de la limite d'implantation des nouveaux bâtiments, de manière à limiter les perceptions visuelles et à recréer un véritable front de neige.
- Accès au restaurant par la voie existante, la route de Garibeuil ;
- Accompagnement de la construction par une nouvelle aire de stationnement végétalisée et intégrée dans le site – environ 15 places – ;
- Maintien de la masse boisée existante, pour conserver le caractère montagnard du site et renforcer la trame végétale.
- Liaison nature avec le parc des oursons et le parc des sports.

Principe d'aménagement du secteur de Garibeuil



-  Espace pouvant accueillir la future construction dont la superficie de plancher sera au plus égale à 280 m²
-  Espace de stationnement
-  Limite inférieure donnant sur le coeur de la station, au delà de laquelle aucune occupation et utilisation du sol ne peut être autorisée, aussi légère qu'elle soit
-  Masse boisée existante offrant une ambiance paysagère
-  Renforcement de la masse boisée

2

— OAP SECTORIELLE — SECTEUR FALOT



Composition, desserte et environnement

Le quartier Falot est situé au coeur de la station de Valberg, au pied du domaine skiable. On y accède par l'avenue de Valberg.

La parcelle étudiée pour le projet est située en amont du parc des sports, en contrehaut des tennis et de la récente salle polyvalente dénommée Espace Mounier. Elle se situe sur les pentes nord-est de la colline de Garibeuil.

Le terrain est aujourd'hui situé dans le prolongement de résidences et hôtels, implantés le long de l'avenue de Valberg.

Le terrain, d'une superficie d'environ 34 500 m², présente une légère déclivité naturelle vers l'Est. Il se situe au pied de « La Croix du Sapet » et borde l'un des départs / retours station des skieurs.

Les multiples constructions, à usage résidentiel, touristique et de loisirs, sont fortement visibles depuis l'axe principal, principalement lorsque l'on arrive de Beuil. Aujourd'hui, plusieurs permis de construire ont été accordés, à proximité de l'ancien hôtel la Clé des Champs, poursuivant une urbanisation continue le long de l'avenue de Valberg.

La route de Garibeuil, qui délimite la colline de Garibeuil, marque la limite de perception et l'interface « urbain / végétal ». La partie amont de la route de Garibeuil est en effet occupée par une forêt de hauts mélèzes.

L'ensemble du secteur est raccordé au réseau d'alimentation en eau potable et desservi par le réseau public d'assainissement.



Enjeux

Au vu de la configuration actuelle du site, de la prise en compte des contraintes réglementaires et des projets communaux, plusieurs enjeux se dégagent pour les futurs aménagements du site :

- Réponse aux besoins de logements supplémentaires – 623 nouveaux habitants sont attendus d’ici 2030, induisant une production de logements d’environ 196 unités à l’échelle de la commune.
- Renforcement de la centralité de la station de Valberg, notamment en termes d’équipements touristiques ;
- Développement et diversification de l’économie touristique de la commune, à la fois hivernale et estivale.
- Conservation du caractère montagnard du lieu et renforcement de la lecture du paysage.
- Confortement de la continuité bâtie le long de l’axe principal et de l’entrée de ville.
- Préservation des biens et des personnes – absence de risques naturels forts –.
- Minimisation du développement des équipements – voirie, réseau d’alimentation en eau potable et réseau d’assainissement collectif à proximité. –

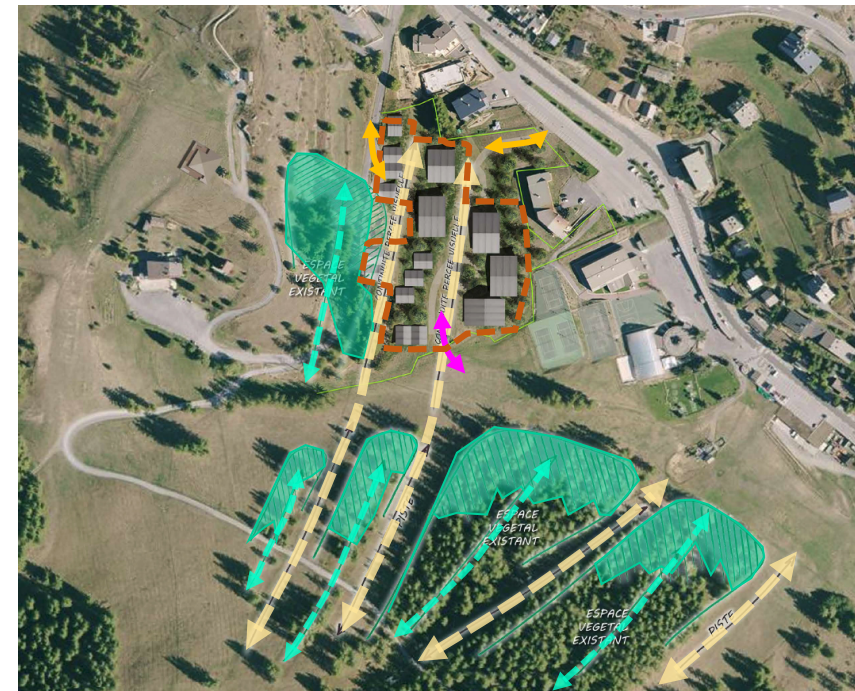
Orientations d'aménagements

Afin d'augmenter la capacité de la station en lits banalisés, d'améliorer sa fréquentation et de diversifier les possibilités d'hébergement, les aménagements suivants sont proposés :

- Création de plusieurs bâtiments (environ 50 logements), prenant la forme d'un assemblage de chalets traditionnels, aux proportions différentes selon leur implantation sur le terrain et leur affectation.
- Réalisation d'un hôtel / résidence hôtelière ou d'une résidence de tourisme de standing d'environ 73 logements et services, conçu comme un assemblage de gros chalets.
- Implantation des nouveaux bâtiments de manière longiligne, en contrebas de la route de Garibeuil, afin de limiter les perceptions visuelles et affirmer la continuité d'urbanisation le long de la RD 28 – les constructions les plus volumineuses seront en partie basse et les constructions de faible hauteur en partie haute.
- Principe de desserte interne limitée à la partie basse du projet, mettant en évidence le caractère piétonnier. La partie haute sera desservie par la route de Garibeuil.
- Aménagement qualitatif du secteur, en dialogue avec le grand paysage, dans le respect de l'architecture de montagne et du caractère des lieux et de la station :
 - Typologie bâtie : chalet à toit à deux pentes, usage du bois et de la pierre de pays.
 - Effort sur la qualité environnementale des logements.
 - Traitement naturel des abords et intégration paysagère du projet autour de « percées visuelles » dans le prolongement des percées existantes (pistes de ski, remontées mécaniques...).

Il convient de préciser que les projets faisant l'objet de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation devront être raccordés aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable.

Par ailleurs, il est rappelé qu'une procédure UTN sera nécessaire à partir de la réalisation de plus de 300 m² de surface de plancher à vocation touristique (hébergement et équipements).



-  Masse végétale
-  Continuité végétale
-  Continuité visuelle
-  Espaces bâtis
-  Accès au site
-  Liaison piétonne avec le domaine skiable

Modélisation du principe d'aménagement du secteur Falot dans le grand paysage

