
CREATION D'UN CENTRE SPORTIF A LA TURBIE

Notice AVP

ETAT INITIAL

Le site de la Tête de Chien est un lieu unique, avec une position exceptionnelle en haut des falaises de la Riviera. A proximité directe de la Ville de La Turbie et surplombant Monaco, il offre néanmoins un cadre où la nature demeure, entourée de la mer de part et d'autre.

La parcelle concernée par le projet se trouve juste avant le fort, propriété monégasque. Anciennement exploitée par France Télécom, celle-ci accueille 5 bâtiments regroupant 15 logements au total. Ces bâtiments, construits durant la deuxième moitié du 20^{ème} siècle, sont disséminés sur le site, reliés entre eux par des routes et chemins, constituant un lieu de vie résidentiel, au cœur d'une nature méditerranéenne. Sur la crête du site de la Tête de Chien, un dénivelé important permet aux différents bâtiments d'offrir une vue remarquable sur la mer.

Desservi uniquement par la route de la Tête de Chien, le terrain dispose de deux accès desservant l'ensemble des bâtiments. Les voies en enrobé sont reliées entre elles par un chemin en terre, à l'arrière des bâtiments, donnant lui-même sur le lotissement Les Hauts de Monte Carlo. Le route de la Tête de Chien dispose de tous les réseaux nécessaires au fonctionnement du site.

Afin de limiter l'accès au point de vue spectaculaire au bout de cette route, cette dernière a été fermée par un portail s'ouvrant uniquement avec des codes personnalisés, gérés par la municipalité. Cette installation limite donc l'accès aux véhicules qui doivent de ce fait stationner sur les parkings municipaux rénovés à cet effet. Les visiteurs ont la possibilité de se rendre sur le site pour découvrir ce lieu naturel et extrêmement touristique à pied ou en vélo. Le site n'est pas clôturé et la parcelle du projet est accessible par tous les piétons et cyclistes.

Les bâtiments sont sains, à l'exception du bâtiment n°4, même si ceux-ci ne sont actuellement pas occupés. Les aménagements extérieurs sont viables même si ces derniers, tout comme les bâtiments, nécessitent une rénovation.



PRESENTATION DU PROJET

L'enjeu du projet est d'inscrire dans ce site existant un centre sportif dédié au vélo et orienté autour de multiples axes :

- L'entraînement des amateurs et professionnels à la pratique du vélo,
- Un point de départ des circuits / randonnées vélos pour le développement du cyclotourisme, se raccordant au réseau déjà présent dans la région PACA et particulièrement dans l'arrière-pays au-dessus de Nice et Monaco.
- Le développement des différentes pratiques du vélo avec la mise à disposition et location d'équipements pour le cyclisme.
- la promotion de la pratique du vélo autour de séminaires et d'évènements, pour toutes sortes de publics, enfants et adultes (mobilité urbaine et pratique sportive).
- Un catalyseur d'information pour l'industrie du vélo en devenant une base de développement de produits novateurs liés au cyclisme sous toutes ses formes de pratiques (performance / sécurité / législation en collaboration avec les collectivités et les fédérations).

Afin de répondre à ces objectifs, des locaux d'activité seront créés dans les bâtiments 4 et 5 :

- Salle polyvalente / café / restaurant permettant d'accueillir le public et réaliser des événements liés au vélo,
- Salles de sport orientées sur l'entraînement cardio, le renforcement musculaire et la rééducation dans les programmes de soins médicaux,
- Salles de soin pour l'équipe médicale accompagnante, la préparation physique, le suivi diététique sportif,
- Bassin de nage de 25m pour la récupération et l'entraînement sportif, notamment dans le cadre du triathlon,
- Salles de séminaire pour le coaching des équipes, l'apprentissage technique théorique et le développement des projets
- Espace de conseils, vente et location dédié à l'équipement cycliste,
- Atelier de réglage et réparation des vélos, assuré par un service professionnel dans une démarche environnementale durable.

Aucun parcours vélo ne sera installé sur le site. Il s'agit bien d'un centre d'entraînement et d'un point de départ à la pratique de ce sport largement développé sur les routes et chemins de la région environnant le site.

Dans le cadre de l'entraînement des équipes amateurs et professionnels, des hébergements seront proposés sous la forme d'appartements, du studio au 3 pièces. 28 hébergements sont prévus dans trois des bâtiments existants, dont le plus petit sera surélevé, afin d'agrandir l'offre sans augmenter l'emprise au sol et donc en respectant l'environnement naturel existant.

Le cyclotourisme se développe au travers d'un réseau étalé en France et particulièrement dans les Alpes Maritimes, grâce aux routes mythiques qui ont fait de la région un lieu d'entraînement privilégié de nombreux champions. Ce projet vise également à répondre à ce nouveau mode de tourisme en se connectant à d'autres sites et en proposant des services spécifiques : de la station de lavage des vélos au rangement de ces derniers avec possibilité de recharge électrique en passant par des services adaptés, comme une laverie ou une restauration à emporter pour les cyclistes en itinérance.

Seuls les véhicules pour les visiteurs hébergés sur le site pourront accéder par la route de la Tête de Chien. Pour cela, le centre leur délivrera un code spécifique permettant l'ouverture de la barrière. L'accès sera ainsi sécurisé et permettra un suivi précis des passages. Les autres visiteurs accéderont au site soit à vélo, soit à pied soit en transfert par voiturette électrique à la demande.



RECAPITULATIF DU PROGRAMME :

- Bâtiment 1 / 2 / 3 :
Hébergements type appartements du studio au 3P + services – Surface Plancher 970 m²
 - o Bâtiment 1 : Rénovation + surélévation
 - o Bâtiments 2 / 3 : Rénovation
- Bâtiment 4 / 5 :
Salles d'activités et réception – Surface Plancher 458 m²
 - o Bâtiment 4 : Démolition / reconstruction avec emprise au sol supplémentaire <75 m²
 - o Bâtiment 5 : Rénovation

Emprise au sol existante : 1577 m²

Emprise au sol projet : 1642 m²

a. Aménagement prévu pour le terrain

La structure du terrain sera laissée identique à l'existant : l'implantation des constructions est inchangée, les voies de desserte et les stationnements sont conservés, les zones végétalisées sont conservées.

Trois types d'intervention sont prévues :

- La mise en place d'une aire de retournement pompiers devant chaque bâtiment
- L'aménagement des abords des bâtiments afin de rendre le site accessible au public
- Le réaménagement de la plateforme servant de parking au centre du projet, actuellement envahi par les déchets végétaux et les espèces invasives.

Stationnements : les places de stationnement existantes sont conservées et la nature des revêtements de sol sera respectée (enrobé ou sols stabilisés selon les cas). La plateforme au centre du terrain sera réaménagée pour matérialiser les places de stationnement, permettre le retournement des engins de secours, créer une place PMR et les cheminements associés, les abords seront aménagés en jardin avec des espèces en accord avec la faune et la flore du site.

Bâtiments 1, 2 et 3 : les aménagements existants (terrasses, cheminements piétons) sont conservés en rénovant les revêtements de sols et en gardant leur nature initiale perméable ou imperméable.

Un cheminement PMR est mis en place pour permettre d'accéder aux hébergements dédiés.

Bâtiments 4 et 5 : le sol est nivelé entre les deux bâtiments pour lier ces deux espaces et créer le pôle d'activité. Cette placette sera implantée sur la route actuelle en enrobé et les espaces aménagés autour. Un deck à lames non jointives sera réalisé devant le bâtiment 4 pour offrir une terrasse, à l'endroit où se situe le jardinet plat de cette ancienne maison. Des cheminements piétons permettront de relier les places de stationnement aux bâtiments. En dehors de la placette, les murs en pierre et les anciennes constructions en ruine sur le terrain seront mis en sécurité et maintenus pour continuer d'abriter les espèces faunistiques existantes.

Les espaces végétalisés seront conservés, débroussaillés et entretenus dans le respect des OLD et du respect des espèces protégées selon le plan d'action du BET environnemental, puis mis en défens par des ganivelles. Une signalétique appropriée sera mise en place pour expliquer aux visiteurs les qualités environnementales du site et l'importance du respect des espaces partagés.



b. Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles

Le bâtiment 1 sera surélevé. L'emprise de la surélévation respectera l'emprise existante.

En façade avant et arrière, un retrait de la façade limitera l'impact visuel de cette surélévation et dégagera des balcons pour les hébergements à l'étage.

Pour des raisons techniques et de sécurité, le bâtiment 4 qui a subi de gros désordres liés à des infiltrations en toiture et par le sol, ne peut être conservé. Un nouveau bâtiment sera construit et sera implanté à l'emplacement du bâtiment existant, avec un agrandissement limité de l'emprise au sol.

Ses proportions en longueur font références aux proportions du bâtiment existant. Il sera néanmoins allongé pour accueillir en toiture le bassin de nage sportif de 25m.

Ancré dans la pente, ses deux niveaux seront desservis de plain-pied. Un jeu de décalage en façade protégera les espaces de vie de l'ensoleillement sans ajout d'accessoires et harmonisera les proportions de ce bâtiment tout en longueur.

c. Traitement des constructions, clôtures, végétation et aménagements en limite de terrain

Les aménagements en limite de terrain seront très limités puisque seuls les pourtours des bâtiments seront traités. Des dispositions techniques tels que coffrets et bouche incendie pourront être implantés le long de la route de la Tête de Chien.

Aucune clôture ne délimite actuellement le terrain, ce qui sera également le cas dans le projet. Des ganivelles seront mis en place conformément au plan masse.

d. Matériaux et couleurs des constructions

A définir.

e. Espaces libres et plantations

Les espaces libres végétalisés seront conservés, débroussaillés et entretenus dans le respect des OLD et du respect des espèces protégées selon le plan d'action du BET environnemental, puis mis en défens par des ganivelles. Une signalétique appropriée sera mise en place pour expliquer aux visiteurs les qualités environnementales du site et le respect des espaces partagés.

Pour la place centrale et les abords des bâtiments, des plantations neuves viendront compléter les existantes. Les espèces seront choisies pour répondre aux caractéristiques de la végétation existante sur le site et favoriser le développement de la faune et la flore.

