

RAPPEL DU CONTEXTE

Le centre commercial des Bergers a été construit en 1988, il y a 27 ans.

Il occupe une place privilégiée au sein de l'ex-ZAC des Bergers, et avec une surface d'environ 5 000 m² c'est l'un des bâtiments les plus importants de la station.

Il domine un parking public aérien d'environ 700 places et permet l'accès à l'un des deux principaux points de départ vers le domaine skiable d'altitude.

En dehors d'un réhabillage sommaire de façade au sud, **ce centre n'a pas connu d'autres modifications notables depuis sa création**. Son état justifierait un retraitement d'ensemble plus en rapport avec les tendances actuelles de l'architecture en montagne.

Cette constatation s'est renforcée avec le projet futur à l'emplacement du parking aérien actuel de 34 000 m² de surface de plancher où sont prévus habitat, résidences de tourisme et hébergement hôtelier de haut de gamme qui ne sera pas sans conséquence sur l'avenir, le fonctionnement et la perception future du centre.

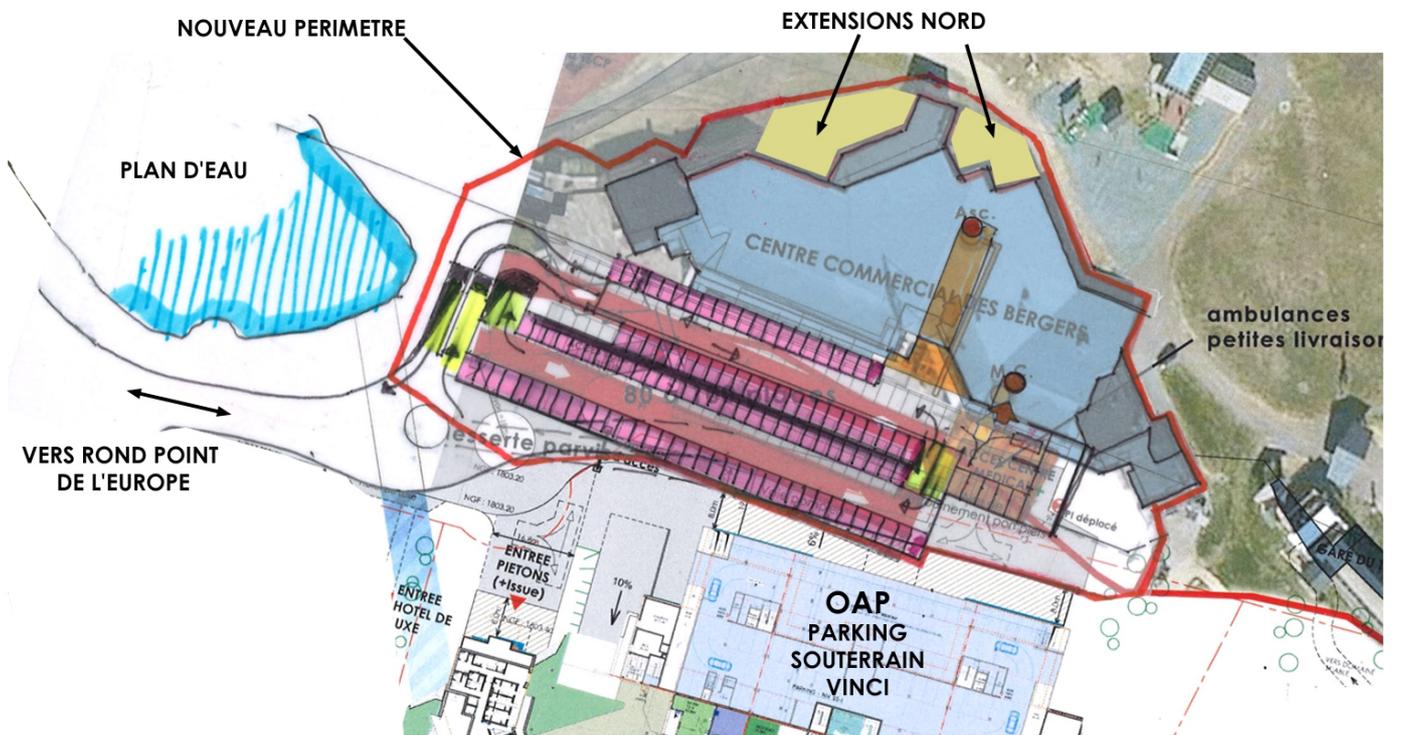
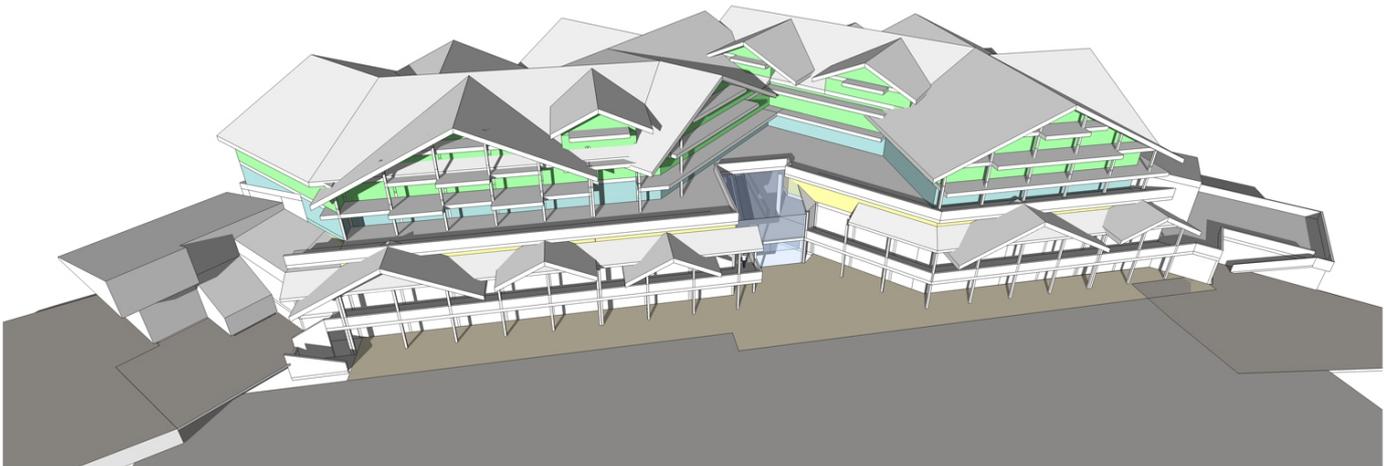
C'est cette interrogation qui a amené les copropriétaires du centre commercial à engager une réflexion qui s'est traduite par une série importante d'échanges et de contacts avec l'autorité communale et le groupe Vinci Immobilier chargé de l'important projet contigu.

Pour cela l'objectif est de parvenir à un schéma général intégrant harmonieusement le centre commercial dans sa configuration nouvelle au sein des constructions futures de l'OAP.



le centre de jour des Bergers

REHABILITATION DU CENTRE COMMERCIAL
1er croquis d'intention



LOCALISATION ET CROQUIS DE FONCTIONNEMENT DU PARKING DE 200 PLACES

Compte tenu de l'évolution du projet, cette note propose les corrections souhaitables à la modification n° 1 en cours pour permettre réglementairement la transformation envisagée.

Elle fait suite à un premier rapport remis au commissaire enquêteur en août 2015 lors de l'enquête du PLU sans qu'elles soient intégrées.

HAUTEUR ET SURELEVATION DU CENTRE COMMERCIAL ET DE L'HOTEL

Le centre commercial correspond aujourd'hui à un volume de R + 2 dont le rez-de-chaussée est adossé au nord au domaine skiable.

Sa surélévation avec le maintien des surfaces actuelles impose pour la création d'un hôtel un plancher pour la nouvelle construction à 10 mètres environ du sol en aval.

Cette contrainte avait amené à proposer une hauteur maximum du bâtiment futur à 21 mètres au faîtage. Le texte dans la présente modification fixe cette hauteur à 19 mètres 50, ce qui est insuffisant.

En effet, les études de capacité qui ont été réalisées montrent que cette réduction de la hauteur diminue de plus de 1 000 m² la surface de plancher utilisable avec des conséquences évidentes sur l'équilibre de l'opération.

Il est donc proposé de revenir à la hauteur de **21 mètres** qui est sans conséquence réelle sur l'aspect futur du bâtiment compte tenu du fractionnement et de l'étagement des volumes envisagés, comme le montre l'esquisse de transformation en contre-page. Cette hauteur permet également l'aménagement d'un niveau supplémentaire sous combles.

GRADATIONS DES HAUTEURS

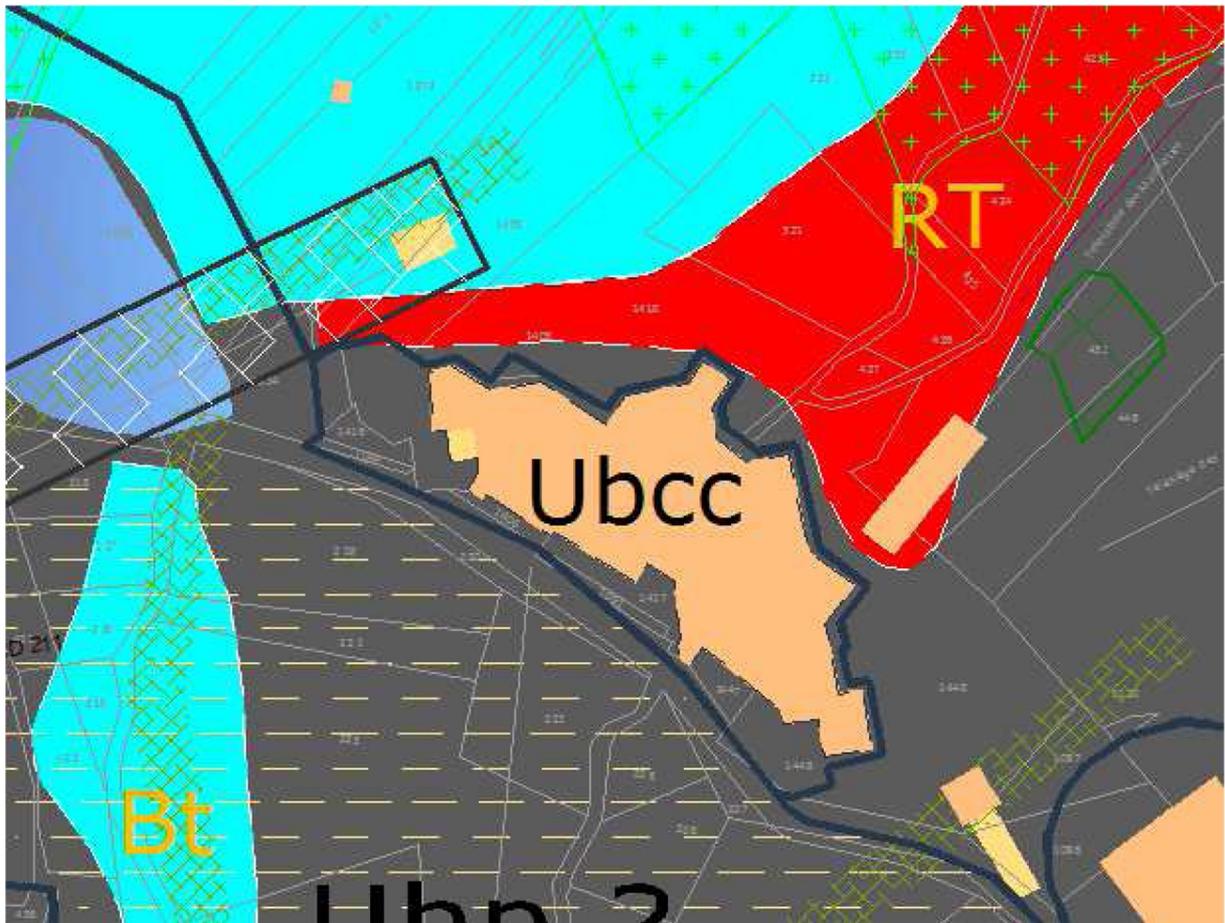
Le règlement modifié prévoit pour le volume futur du centre une gradation du bâti d'ouest en est.

Cette disposition est sans justification réelle dans le cas de cette réhabilitation et **n'est pas à maintenir**. En premier lieu parce que la surélévation n'intègre pas les volumes de restaurants à l'ouest et à l'est qui resteront plus bas, et que des étagements de niveaux supplémentaires ne pourraient que réduire encore les surfaces et mettre en cause l'opération.

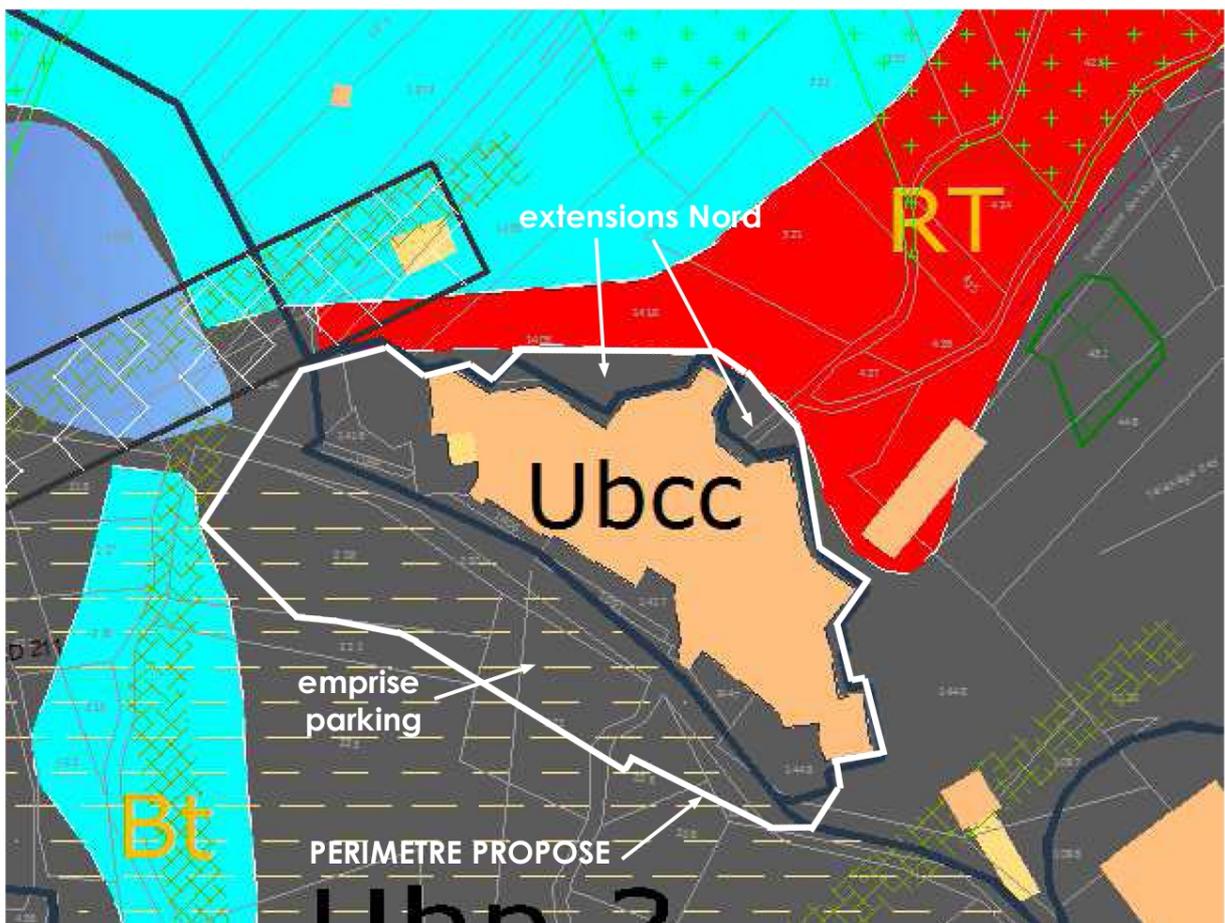
PARKING DE L'OPERATION

Le programme de la restructuration du centre commercial et de la création de l'hôtel prévoit un **parking dédié de 200 places** sous le parvis à réaménager au sud du bâtiment et non de **50 places**, comme indiqué page 10 du rapport de présentation.

Ce volume souterrain, qui comprend également une aire pour les livraisons et les ambulances, est accessible à l'ouest par une rampe à partir du rond-point de l'Europe. Il représente une emprise au sol d'environ 4 500 m² sur deux niveaux indépendants du parking de l'opération de Vinci Immobilier au sud.



Zonage initial



Zonage modification proposée

Dans le document graphique de la modification n°1 cette surface est totalement extérieure au périmètre de la zone Ubcc qui se limite, sauf pour une faible extension à l'ouest, au tour d'échelle de l'assise foncière propriété du centre.

Le parking futur est ainsi intégré actuellement au périmètre de l'OAP, assujetti à son règlement et dissocié du secteur Ubcc auquel il est rattaché.

NECESSITE D'UNE EXTENSION DU PERIMETRE DU SECTEUR UBCC

Les contacts récents entre la municipalité et les représentants de la copropriété des Bergers ont conclu à l'intérêt d'intégrer l'emprise du parking propriété de la commune au secteur Ubcc avec la possibilité sur le plan foncier d'un bail emphytéotique au profit de la copropriété.

Au nord il est proposé que la limite soit également étendue sur la zone NS permettant la restructuration nécessaire du rez de neige et l'extension de locaux spécifiques liés au tourisme hivernal et estival autorisés dans cette zone : consigne à skis moderne, billetterie en open space ...

Le schéma en contre-page illustre cette proposition.

Ces modifications sont soumises au commissaire enquêteur et lui seront présentées par la présidente du Conseil Syndical du centre commercial lors des permanences prévues.