

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES (05)

COMMUNE DES ORRES (05098)

# DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU LES ORRES 1650



## 3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PLU initial approuvé le : 23/01/2014  
Modifié par délibérations du 31/05/2015  
Révisions allégées 1 et 2 approuvées le 06/03/2018

Déclaration de projet emportant mise en  
compatibilité du PLU approuvée le :

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,  
1, résidence la Croisée des Chemins  
05200 Embrun  
Tel : 04.92.46.51.80.  
Mail : [contact@alpicite.fr](mailto:contact@alpicite.fr)



~~En rouge barré, ce qui a été supprimé par la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sur le projet des Orres 1650.~~

En noir surligné en jaune, ce qui a été ajouté par la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sur le projet des Orres 1650.



# Sommaire

<b>1</b>	<b>CHEF LIEU .....</b>	<b>2</b>
	1. Implantations / Accès / Limites	
	2. Volumétries	
	3. Ouvertures	
	4. Matériaux, couleurs et détails	
	5. Schéma de principe d'aménagement	
<b>2</b>	<b>LE MELEZET ET PRAMOUTON .....</b>	<b>9</b>
	1. Implantations / Accès / Limites	
	2. Volumétries	
	3. Ouvertures	
	4. Matériaux, couleurs et détails	
	5. Schéma de principe d'aménagement	
<b>3</b>	<b>LES HAMEAUX DE L'ADRET .....</b>	<b>17</b>
	1. Implantations / Accès / Limites	
	2. Volumétries	
	3. Ouvertures	
	4. Matériaux, couleurs et détails	
	5. Schéma de principe d'aménagement	
<b>4</b>	<b><u>BOIS MEAN</u> .....</b>	<b>24</b>
<b>5</b>	<b><u>STATION 1650</u> .....</b>	<b>27</b>



Commune des Orres (Hautes-Alpes)

Déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du PLU des Orres  
Mise en compatibilité – OAP – Les Orres 1650

# 1 CHEF LIEU



# LE CHEF LIEU DES ORRES

## Orientations d'aménagement et de programmation

Située à 1493 m d'altitude, dans un cadre privilégié, la commune des Orres surplombe la Durance et le lac de Serre-Ponçon. Elle est constituée de cinq unités paysagères : les Adrets, le versant Ouest de Boussolenc, le versant de la Mazelière, la Haute Vallée des Vachères, le Vallon de l'Eyssalette et de Muretier.

Le chef lieu, qui domine l'ensemble des hameaux, a subi de fortes mutations au fil des siècles. Vers le début du XIX siècle, un incendie brûle une partie du chef lieu ce qui explique sa silhouette dissymétrique. Paysage caractéristique de moyenne montagne, le site fut façonné par la mise en culture créant des terrasses et des canaux d'irrigation. Depuis la création de la station de ski dans les années 70, l'aspect du village a été modifié par un habitat résidentiel diffus qui a pour conséquence le mitage du territoire. Aujourd'hui l'avenir des Orres dépend de la «survie» de la station de ski qui est en voie de redressement et de relance.

### UNITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

#### Paysage structuré

Dominé par des lignes horizontales le paysage du chef lieu est structuré, d'une part, grâce à des éléments végétaux qui bordent les chemins, routes, canaux et par des terrasses ceinturées de murets de pierres.

#### Typologies des constructions

3 grandes typologies principales de constructions se dégagent sur le chef lieu:

- l'habitat ancien historique issue de l'activité agro-pastorale,
- des constructions des années 1980 suite à l'essor des sports d'hiver,
- l'habitat individuel récent, post 2000.

#### Orientations/Principes d'implantations/Perspectives visuelles

Commandées par le réseau viaire, les constructions sont le plus souvent implantées en bordure de la voirie parallèlement aux courbes de niveau. Les façades principales sont orientées de préférence au Sud et/ou favorisent les échappées visuelles vers la vallée du fait de la forte déclivité du terrain. De petits potagers privatifs sont présents à proximité immédiate de l'habitation pour les constructions historiques.

#### Matériaux / Couleurs

Les constructions sont à dominante maçonnerie. Les matériaux utilisés dans l'habitat traditionnel sont issus du lieu: la pierre pour la réalisation des murs, l'ardoise pour la couverture et le bois (mélèze...) pour la charpente, les menuiseries, les balcons et le bardage. Les constructions plus récentes ont remplacé la maçonnerie de pierre par des murs en béton enduit. Les couleurs dominantes sont le gris clair et le blanc cassé avec quelques particularités utilisant les ocres jaunes clairs.





# LE CHEF LIEU DES ORRES

Orientations d'aménagement et de programmation

## 1. IMPLANTATIONS/LIMITES/ ACCES

### Habitat ancien

Bâties sur un terrain à forte pente, les constructions du chef-lieu se sont implantées de manière linéaire le long des courbes de niveau. La voie principale, qui traverse le hameau, est bordée principalement de maisons d'habitations. Les parcelles sont en général de forme rectangulaire ou carrée, de petites tailles. Les bâtisses sont rarement mitoyennes car elles sont séparées par des jardins. Ces derniers sont entourés de clôtures en bois et de mur de soutènement en pierre. Les voies annexes se développent parallèlement à la voie centrale et sont reliées entre elles par des ruelles obliques qui coupent les jardins ce qui donne à ces derniers des formes triangulaires. Les parties construites sont plus importantes que les vides. Il y a souvent trois accès au bâtiment principal : à l'étage par la grange, au niveau intermédiaire par la cuisine et depuis par la cave ou l'étable. Les parcelles sont délimitées par des clôtures en bois avec une dominante de balustre en planche de mélèze.

### Habitat année 70 / 80 / 90

Situées dans le prolongement du chef-lieu, les constructions des années 70 sont en rupture avec l'habitat ancien par leurs volumétries et leurs implantations. Les bâtisses conservent les volumétries existantes dans des dimensions moins importantes. Les parcelles sont plus longues, plus larges et rarement délimitées, par conséquent la position centrale des maisons relâche le tissu urbain. Les voies d'accès plus importantes par leurs dimensions que les anciennes voies nécessitent parfois des talutages et des murs de soutènement imposants. Les constructions sont orientées au Sud ou vers la vallée. Les accès aux logements se font au niveau des façades arrières ou latérales.

### Habitat récent (post 2000)

Leurs implantations sont similaires aux bâtiments des années 70. Les accès s'organisent en partie arrière et les parcelles ne sont pas clôturées.

## PRESCRIPTIONS

- **Implantations** : - Respecter la ligne de faitage principale indiquée dans le schéma de principes d'aménagement de chaque hameau,
  - privilégier une emprise du bâti développée dans le sens de la pente et non en opposition à celle-ci. En conséquence, le bâtiment sera souvent composé de volumes décalés.
- **Limites** : - Les clôtures ne sont pas obligatoires, s'ils elles doivent être :
  - > le long des voies et espaces publics, elles devront obligatoirement être en maçonnerie sur la partie basse, la maçonnerie sera comprise entre 40 cm et 80 cm de hauteur, elle pourra être surmontée d'une lisse bois.
  - > le long des limites séparatives, les murs pleins sont interdits.
- **Accès** : - Lier l'accès au garage et les stationnements le plus directement possible à la voie de desserte.

## RECOMMANDATIONS

- **Implantations** : - Orienter au Sud ou vers la vallée,
  - Respecter la topographie naturelle en évitant d'importants mouvements de terrain.
  - Réaliser des ouvrages de soutènements à l'image du site en privilégiant des petits murets et un talutage raisonnable planté de végétaux d'essences locales.
- **Limites** : - Les clôtures ne sont pas obligatoires, s'ils elles doivent être :
  - > le long des limites séparatives, elles devront être simples, sans fioritures : barrières et portails en bois de pays (mélèze), haies végétales avec des essences locales en évitant la répétitivité.
- **Accès** : - Eviter les grandes plateformes de stationnement et les aires de manœuvre bouleversant la topographie initiale,



# Le CHEF LIEU DES ORRES

## Orientations d'aménagement et de programmation

### 2. VOLUMÉTRIQUES

#### Habitat ancien

Les maisons Orrianes, influencées par l'activité agro-pastorale sont massives, souvent plus larges que hautes. Elles sont composées généralement de 3 étages : - au premier niveau se trouve l'étable,

- l'accès à l'habitation au niveau supérieur, se fait par un escalier bois donnant sur le balcon de la façade principale,
- le dernier étage, très ventilé, était réservé au fourrage. L'accès se fait par la façade arrière grâce à un « pontin » (passerelle en bois).

Les toitures sont une composante essentielle de la cohérence formelle de l'ensemble, elles sont à fortes pentes et à larges débords afin de protéger les façades principales et les balcons extérieurs. Ces derniers servaient de circulation et pour le séchage des récoltes. Il y a peu d'accidents de toiture afin de limiter les infiltrations liées aux intempéries. Seuls les accès aux granges sont facilités par l'implantation de lucarnes accueillant la porte d'entrée.

#### Habitat année 70 / 80 / 90

Les constructions sont pour la plupart individuelles ou regroupées par deux logements. A l'inverse de habitat ancien, elles sont plus hautes que larges mais gardent globalement une cohérence volumétrique avec l'habitat traditionnel. Les toitures sont à 4 pans avec 2 pans coupés (fausses croupes). Les débords de toitures sont plus réguliers et souvent moins importants que dans l'habitat historique. Les balcons sont également bien présents sur les façades principales.

#### Habitat récent (post 2000)

Les caractéristiques dimensionnelles sont très hétérogènes mais le plus souvent composées d'un volume unique dans l'esprit de l'habitat traditionnel. Les toitures sont principalement à 4 pans avec des fausses croupes sur les murs pignons. Cependant quelques-unes des constructions ne respectent pas l'architecture traditionnelle car elles possèdent des toitures avec des faitages décalés. Les balcons sont généralement alourdis par des consoles et garde corps bois.



### PRESCRIPTIONS

- **Toiture** : - proscrire les toitures à faible pente, minimum en 60% et 100%.
- **Balcon / Terrasse** : - choisir une structure légère en bois.  
- les toitures terrasses peuvent être utilisée ponctuellement.

### RECOMMANDATIONS

- **Volumétrie** : - privilégier la simplicité formelle y compris pour la toiture.
- **Toiture**: - encourager les fortes dépassées de toiture sur la façade principale,  
- éviter les répétitions des lucarnes ,  
- éviter l'utilisation de châssis de toiture de différentes tailles sur une même toiture.
- **Garage**: - privilégier le stationnement des véhicules dans le volume principal ou dans un volume attenant en évitant l'implantation de garage isolé hors d'échelle par rapport au bâtiment principal et générant des accès dommageables.



# LE CHEF LIEU DES ORRES

## Orientations d'aménagement et de programmation

### 3. OUVERTURES

#### Habitat ancien

Les fenêtres sont de taille moyenne, en général plus hautes que larges. Positionnées en grande partie sur la façade sud, elles sont soulignées par un encadrement bois présent également pour les portes de l'étable. L'entrée de l'habitation se situe en général au premier étage, de forme simple, rectangulaire avec un linteau bois ou cintré surmonté d'une voûte de pierres. Les menuiseries et les volets sont en bois.

Il n'y a que rarement d'ouverture en toiture, seules quelques lucarnes accueillent une porte à double battant pour l'accès à la grange.

#### Habitat année 70 / 80 / 90

Les percements reprennent en grande partie les proportions des ouvertures de l'habitat ancien en étant plus confortables. Plus hautes que larges, elles sont situées en majorité sur les façades principales. Réalisées dans de la maçonnerie de béton, les percements sont rarement surmontés par un linteau bois. Les fermetures en volet bois ne reprennent pas forcément les même aspects que dans l'habitat ancien.

#### Habitat récent (post 2000)

Les dimensions des ouvertures sont largement influencées par des styles étrangers à la vallée. Souvent de larges importantes, elles sont implantées par un souci d'ouverture sur l'extérieur et d'apport de lumière naturelle. Certains percements ont des volets encastrés simplifiant l'animation de la façade.



### PRESCRIPTIONS

- **Menuiseries extérieures avec ou sans ouvrants** : - privilégier les ouvertures plus hautes que larges, dans le cas de grandes baies horizontales les recouper par des montants verticaux.

### RECOMMANDATIONS

- **Menuiseries extérieures avec ou sans ouvrants** : - éviter les encadrements d'ouverture ( peintures ou matériaux différents du bois) qui alourdissent la simplicité des percements.



Source: Guide pratique des  
CAUE des hautes Alpes





# LE CHEF LIEU DES ORRES

Orientations d'aménagement et de programmation

## 4. MATÉRIAUX / COULEURS/DÉTAILS

### Habitat ancien

La pierre et le bois dominant dans la construction des maisons Orriennes. Massifs, les murs sont construits en pierre apparente et recouverts d'enduit à la chaux (gris clair ou ocre clair). La couverture est traditionnellement en ardoise. Le bois est utilisé pour la charpente, les menuiseries (intérieures et extérieures), les volets, le bardage (planches verticales), les balcons et les clôtures (montants verticaux).

### Habitat année 70 / 80 / 90

Les constructions sont fortement maçonnées et reçoivent un enduit de façade ciment avec des teintes ocres différentes de l'habitat traditionnel. Le bois est présent dans les menuiseries, la charpente, les dépassées de toiture, le bardage et les balcons. La couverture est réalisée en tuiles fibro ciment qui rappellent la teinte traditionnelle.

### Habitat récent (post 2000)

Ce type d'habitat marque une rupture avec les 2 premières typologies. Si le soubassement reste maçonné le rapport bois / béton est souvent inversé. La partie haute des constructions présente des murs d'aspects bois très importants. Le bardage est posé dans le sens horizontal. Les toitures adoptent des couvertures en bac acier ou des panneaux de polytuiles dans des tonalités de gris foncés peu cohérentes avec les couleurs traditionnelles.



## PRESCRIPTIONS

- **Bois** : - utiliser le mélèze, non traité et non ouvragé pour l'ensemble des bois mis en oeuvre à l'extérieur.
  - marier l'utilisation du bois et des parties maçonnées à chaque niveau.
- **Maçonnerie** : - les maçonneries de béton devront être soit enduites en respectant les couleurs traditionnelles du hameau soit recevoir un parement en pierre appareillées à joint sec (plaquage interdit).
- **Couverture** : - choisir une tonalité gris moyen.

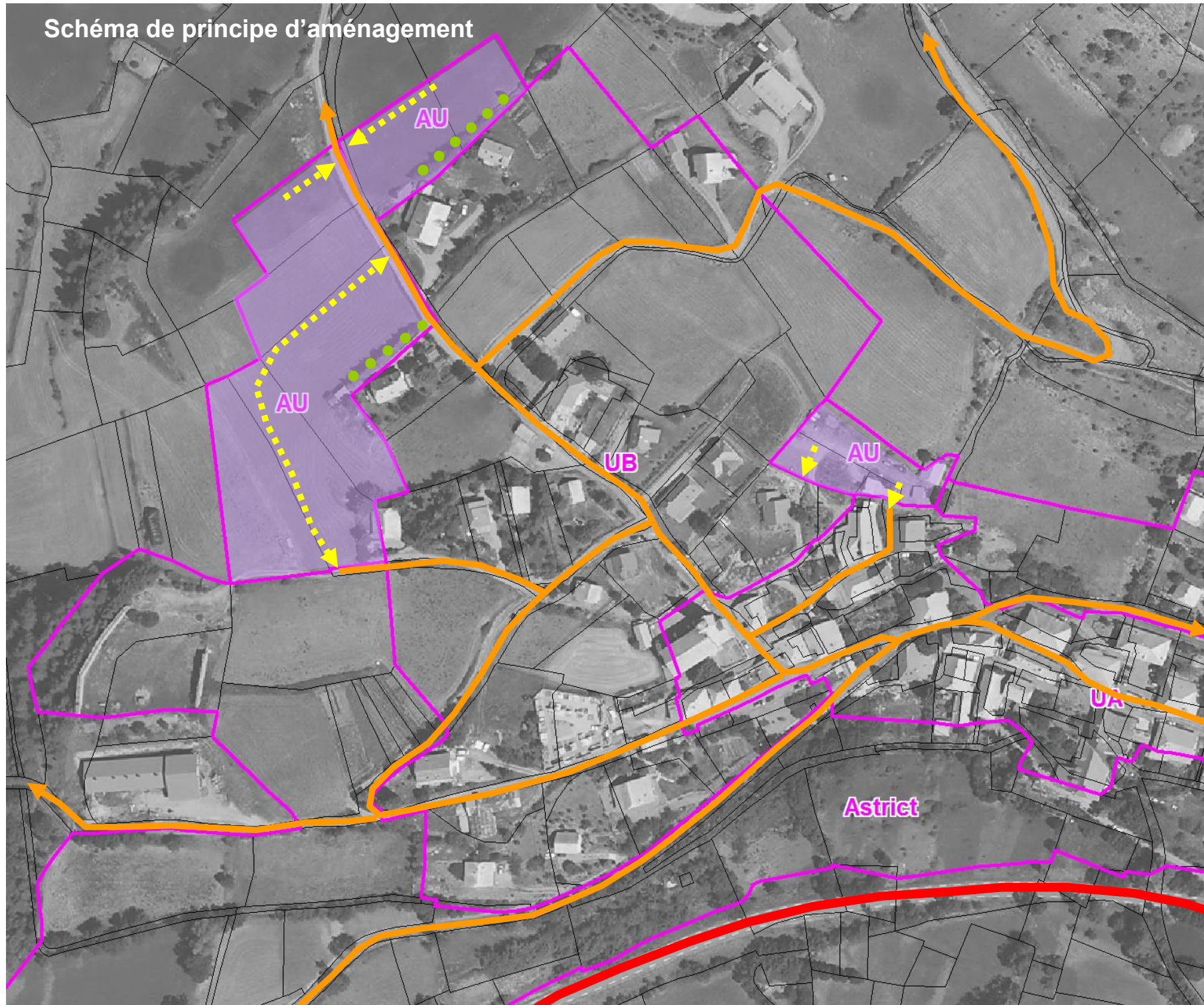
## RECOMMANDATIONS

- **Couverture** : - privilégier les tuiles plates,
- **Détails** : - favoriser une unité de couleur dans l'ensemble.

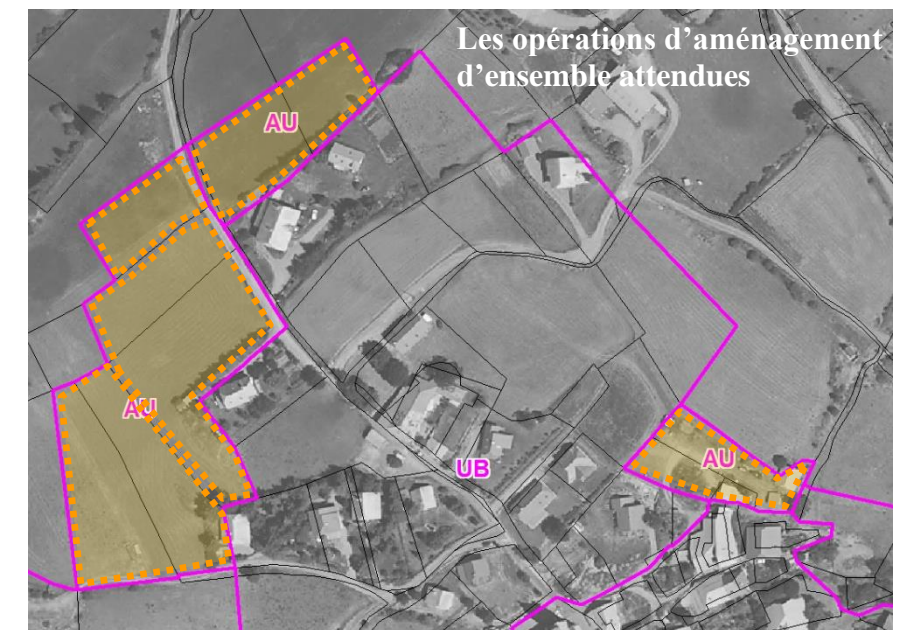



## 5. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le schéma d'aménagement ci dessous définit les grands principes d'aménagement des zones AU.







L'urbanisation de ces zones AU se fera par opérations d'aménagement d'ensemble. Il est défini que chaque secteur d'habitat correspond à une opération d'aménagement d'ensemble. L'ensemble des réseaux est à proximité immédiate du secteur. Les réseaux d'assainissement et d'eau potable seront implantés sous les voies de circulation et se brancheront aux réseaux publics situés sur les voies publiques jouxtant la zone. L'évacuation des eaux pluviales devra être gérée sur la parcelle. Les haies existantes présentent un intérêt paysager et environnemental à préserver.



 Secteurs d'habitat soumis à opération d'aménagement d'ensemble.

 Nord  
Sans échelle

	Zone AU du PLU
	Réseau viaire existant
	Réseau viaire à créer
	Haies à préserver



## 2 LE MELEZET ET PRAMOUTON



COMMUNE DES ORRES

Hautes Alpes

# HAMEAU DU MÉLÉZET

## Orientations d'aménagement et de programmation

Située à 1493m d'altitude, dans un cadre privilégié, la commune des Orres surplombe la Durance et le lac de Serre-Ponçon. Elle est constituée de cinq unités paysagères : les Adrets, le versant Ouest de Boussole, le versant de la Mazelière, la Haute Vallée des Vachères, le Vallon de l'Eyssalette et de Muret.

En aval de la station de ski, le hameau du mélézet est implanté sur le versant Ouest de Boussole. Dominant les vallées de la Vachère et de l'Eyssalette, il fut édifié sur un vaste replat puis sur des terrains à fortes déclivités. Depuis la création de la station de ski dans les années 70, la commune a subi de fortes mutations sur ce versant avec l'apparition d'un habitat résidentiel diffus qui a pour conséquence le mitage du territoire. Aujourd'hui, l'avenir des Orres dépend de la «survie» de la station de ski qui est en voie de redressement et de relance.

### UNITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

#### Paysage structuré

Dominé par des lignes horizontales et verticales, le paysage des Orres est structuré, d'une part, grâce à des éléments végétaux qui bordent les chemins, routes, canaux et par des terrasses ceinturées de murets de pierres.

#### Typologies des constructions

3 grandes typologies principales de constructions se dégagent sur le hameau du Mélézet:

- l'habitat ancien historique issue de l'activité agro-pastorales,
- des constructions des années 1980 suite à l'essor des sports d'hiver,
- l'habitat individuel récent, post 2000.

#### Orientations/Principes d'implantations/Perspectives visuelles

Commandées par la topographie, les constructions sont le plus souvent implantées perpendiculairement aux courbes de niveau, adossées aux chemins. Les façades principales sont orientées de préférence au Sud et/ou favorisent les échappées visuelles vers la vallée.

#### Matériaux / Couleurs

Les constructions sont à dominante maçonnées. Les matériaux utilisés dans l'habitat traditionnel sont issus du lieu: la pierre pour la réalisation des murs, l'ardoise pour la couverture et le bois (mélèze...) pour la charpente, les menuiseries, les balcons et le bardage. Les constructions plus récentes ont remplacé la maçonnerie de pierre par des murs en béton enduit. Les couleurs dominantes sont le gris clair et le blanc cassé avec quelques particularités utilisant les ocres jaunes clairs.



# HAMEAU DU MÉLÉZET

Orientations d'aménagement et de programmation

## 1. IMPLANTATIONS/LIMITES/ ACCES

### Habitat ancien

Les habitations traditionnelles du Mélézet sont souvent regroupées autour des voies sans être forcément mi-toyennes. Il y a très peu de constructions isolées. Les maisons sont implantées, en limite de parcelle, perpendiculairement ou en alignement avec le chemin communal, bordées latéralement par les accès et des potagers. Elles sont orientées au Sud pour bénéficier au maximum des apports solaires nécessaires au séchage des récoltes. Le faîtage se développe dans le sens de la pente.

Il y a souvent trois accès au bâtiment principal : à l'étage par la grange, au niveau intermédiaire par la cuisine et depuis par la cave ou l'étable. Les parcelles sont limitées par des haies végétales ou des clôtures en bois avec une dominante de balustres en planche de mélèze.

### Habitat année 70 / 80 / 90

Les constructions sont implantées en partie centrale de la parcelle, exceptionnellement en limite séparative, orientées au Sud ou vers la vallée. Les accès aux logements se situent au niveau des façades arrières ou latérales. Les parcelles sont rarement délimitées par des clôtures.

### Habitat récent (post 2000)

Leurs implantations sont similaires aux bâtiments des années 70. Les accès s'organisent en partie arrière et les parcelles ne sont pas clôturées.



## PRESCRIPTIONS

- **Implantations** : - Respecter la ligne de faîtage principale des bâtiments environnants au sein de l'aménagement de chaque hameau,
  - privilégier une emprise du bâti développée dans le sens de la pente et / ou en opposition à celle-ci. En conséquence, le bâtiment sera souvent composé de volumes décalés.
- **Limites** : - Les clôtures ne sont pas obligatoires, s'ils elles doivent être :
  - > le long des voies et espaces publics, elles devront obligatoirement être en maçonnerie sur la partie basse, la maçonnerie sera comprise entre 40 cm et 80 cm de hauteur, elle pourra être surmontée d'une lisse bois.
  - > le long des limites séparatives, les murs pleins sont interdits.
- **Accès** : - Lier l'accès au garage et les stationnements le plus directement possible à la voie de desserte.

## RECOMMANDATIONS

- **Implantations** : - Orienter au Sud ou vers la vallée,
  - Respecter la topographie naturelle en évitant d'importants mouvements de terrain.
  - Réaliser des ouvrages de soutènements à l'image du site en privilégiant des petits murets et un talutage raisonnable planté de végétaux d'essences locales.
- **Limites** : - Les clôtures ne sont pas obligatoires, s'ils elles doivent être :
  - > le long des limites séparatives, elles devront être simples, sans fioritures : barrières et portails en bois de pays (mélèze), haies végétales avec des essences locales en évitant la répétitivité.
- **Accès** : - Eviter les grandes plateformes de stationnement et les aires de manœuvre bouleversant la topographie initiale,

# HAMEAU DU MÉLÉZET

## Orientations d'aménagement et de programmation

### 2. VOLUMÉTRIES

#### Habitat ancien

Les maisons Orrianes, influencées par l'activité agro-pastorale sont massives, souvent plus larges que hautes. Elles sont composées généralement de 3 étages :

- au premier niveau se trouve l'étable,
- l'accès à l'habitation au niveau supérieur, se fait par un escalier bois donnant sur le balcon de la façade principale,
- le dernier étage, très ventilé, était réservé au fourrage. L'accès se fait par la façade arrière grâce à un « pontin » (passerelle en bois).

Les toitures sont une composante essentielle de la cohérence formelle de l'ensemble, elles sont à fortes pentes et à larges débords afin de protéger les façades principales et les balcons extérieurs. Ces derniers servaient de circulation et pour le séchage des récoltes. Il y a peu d'accidents de toiture afin de limiter les infiltrations liés aux intempéries. Seul les accès aux granges sont facilités par l'implantation de lucarnes accueillant la porte d'entrée.

#### Habitat année 70 / 80 / 90

Les constructions sont pour la plupart des petits collectifs regroupant entre 2 à 10 logements. A l'inverse de l'habitat ancien, elles sont plus hautes que larges mais gardent globalement une cohérence volumétrique avec l'habitat traditionnel. Les toitures sont à 4 pans avec 2 pans coupés (fausses croupes). Les débords de toitures sont plus réguliers et souvent moins importants que dans l'habitat historique. Les balcons sont également bien présents sur les façades principales.

#### Habitat récent (post 2000)

Les caractéristiques dimensionnelles sont très hétérogènes mais le plus souvent composées d'un volume unique dans l'esprit de l'habitat traditionnel. Les toitures sont principalement à 4 pans avec des fausses croupes sur les murs pignons et les balcons sont généralement alourdis par des consoles et garde corps bois de fortes sections.



### PRESCRIPTIONS

- **Toiture** : - proscrire les toitures à faible pente, minimum en 60% et 100%.
- **Balcon / Terrasse** : - choisir une structure légère en bois.  
- les toitures terrasses peuvent être utilisées ponctuellement.

### RECOMMANDATIONS

- **Volumétrie** : - privilégier la simplicité formelle y compris pour la toiture.
- **Toiture**: - encourager les fortes dépassées de toiture sur la façade principale,  
- éviter les répétitions des lucarnes ,  
- éviter l'utilisation de châssis de toiture de différentes tailles sur une même toiture.
- **Garage**: - privilégier le stationnement des véhicules dans le volume principal ou dans un volume attenant en évitant l'implantation de garage isolé hors d'échelle par rapport au bâtiment principal et générant des accès dommageables.



# HAMEAU DU MÉLÉZET

Orientations d'aménagement et de programmation

## 3. OUVERTURES

### Habitat ancien

Les fenêtres sont de taille moyenne, en général plus hautes que larges. Positionnées en grande partie sur la façade sud, elles sont soulignées par un encadrement bois présent également pour les portes de l'étable. L'entrée de l'habitation se situe en général au premier étage, de forme simple, rectangulaire avec un linteau bois ou cintré surmontée d'une voûte de pierre. Les menuiseries et les volets sont en bois.

Il n'y a que rarement d'ouverture en toiture, seules quelques lucarnes accueillent une porte à double battant pour l'accès à la grange.

### Habitat année 70 / 80 / 90

Les percements reprennent en grande partie les proportions des ouvertures de l'habitat ancien en étant plus confortables. Plus hautes que larges, elles sont situées en majorité sur les façades principales. Réalisées dans de la maçonnerie de béton, les percements sont rarement surmontés par un linteau bois. Les fermetures en volet bois ne reprennent pas forcément les même aspects que dans l'habitat ancien.

### Habitat récent (post 2000)

Les dimensions des ouvertures sont largement influencées par des styles étrangers à la vallée. Souvent de larges importantes, elles sont implantées par un souci d'ouverture sur l'extérieur et d'apport de lumière naturelle. Certains percements ont des volets encastrés simplifiant l'animation de la façade.



## PRESCRIPTIONS

- **Menuiseries extérieures avec ou sans ouvrants** : - privilégier les ouvertures plus hautes que larges, dans le cas de grandes baies horizontales les recouper par des montants verticaux.

## RECOMMANDATIONS

- **Menuiseries extérieures avec ou sans ouvrants** : - éviter les encadrements d'ouverture ( peintures ou matériaux différents du bois) qui alourdissent la simplicité des percements.





# HAMEAU DU MÉLÉZET

Orientations d'aménagement et de programmation

## 4. MATÉRIAUX / COULEURS / DÉTAILS

### Habitat ancien

La pierre et le bois dominent dans la construction des maisons Orriennes. Massifs, les murs sont construits en pierre apparente et recouverts d'enduit à la chaux (gris clair ou ocre clair). La couverture est traditionnellement en ardoise. Le bois est utilisé pour la charpente, les menuiseries (intérieures et extérieures), les volets, le bardage (planches verticales), les balcons et les clôtures (montants verticaux).

### Habitat année 70 / 80 / 90

Les constructions sont fortement maçonnées et reçoivent un enduit de façade ciment avec des teintes ocres différentes de l'habitat traditionnel. Le bois est présent dans les menuiseries, la charpente, les dépassées de toiture, le bardage et les balcons. La couverture est réalisée en tuiles fibro ciment qui rappellent la teinte traditionnelle.

### Habitat récent (post 2000)

Ce type d'habitat marque une rupture avec les 2 premières typologies. Si le soubassement reste maçonné le rapport bois / béton est souvent inversé. La partie haute des constructions présente des murs d'aspects bois très importants. Le bardage est posé dans le sens horizontal. Les toitures adoptent des panneaux en polytuiles dans des tonalités de gris foncés peu cohérentes avec les couleurs traditionnelles.



## PRESCRIPTIONS

- **Bois** : - utiliser le mélèze, non traité et non ouvragé pour l'ensemble des bois mis en oeuvre à l'extérieur.
  - marier l'utilisation du bois et des parties maçonnées.
- **Maçonnerie** : - les maçonneries de béton devront être soit enduites en respectant les couleurs traditionnelles du hameau soit recevoir un parement en pierre appareillées à joint sec (plaquage interdit).
- **Couverture** : - choisir une tonalité gris moyen.

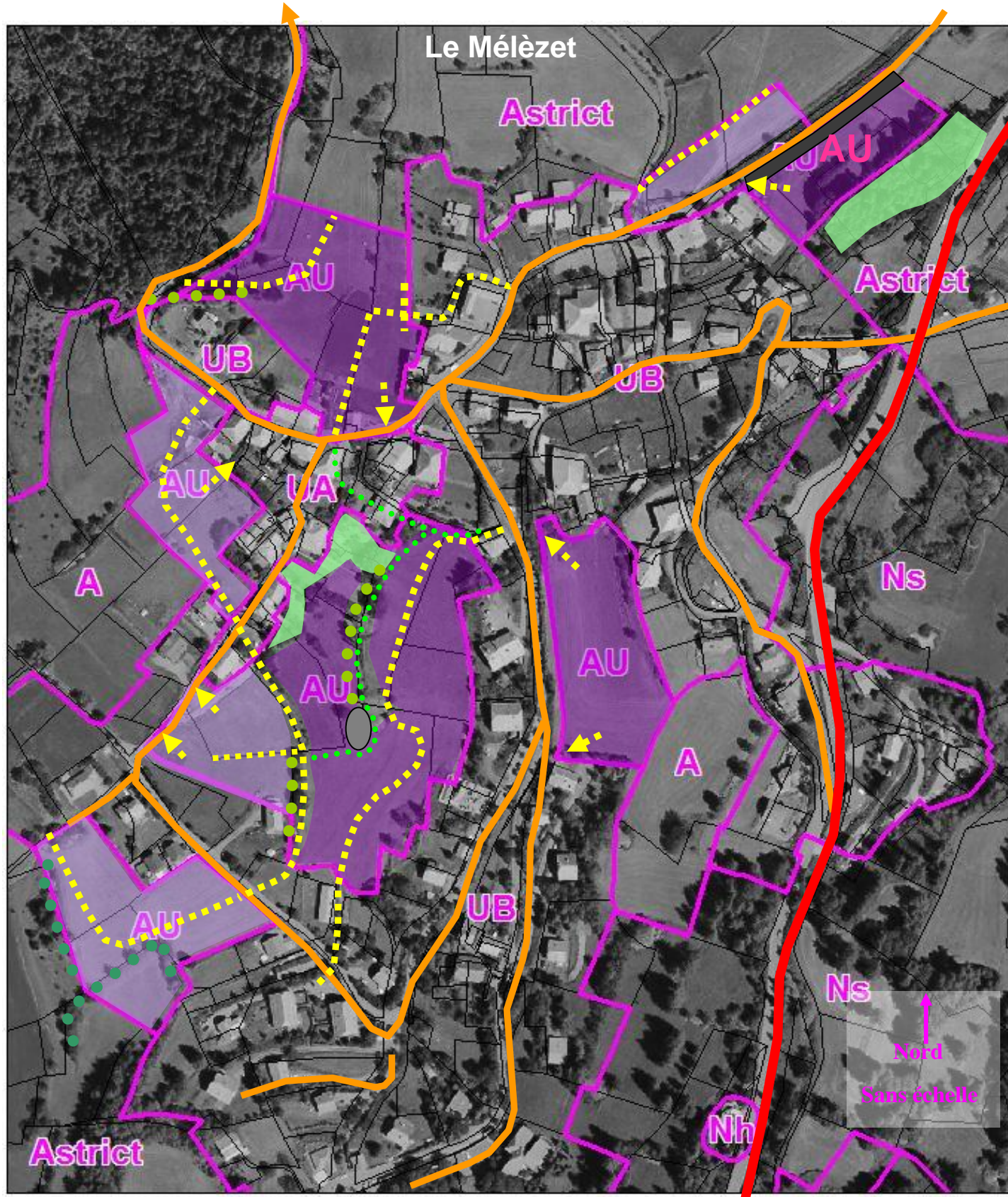
## RECOMMANDATIONS

- **Couverture** : - privilégier les tuiles plates,
- **Détails** : - favoriser une unité de couleur dans l'ensemble.

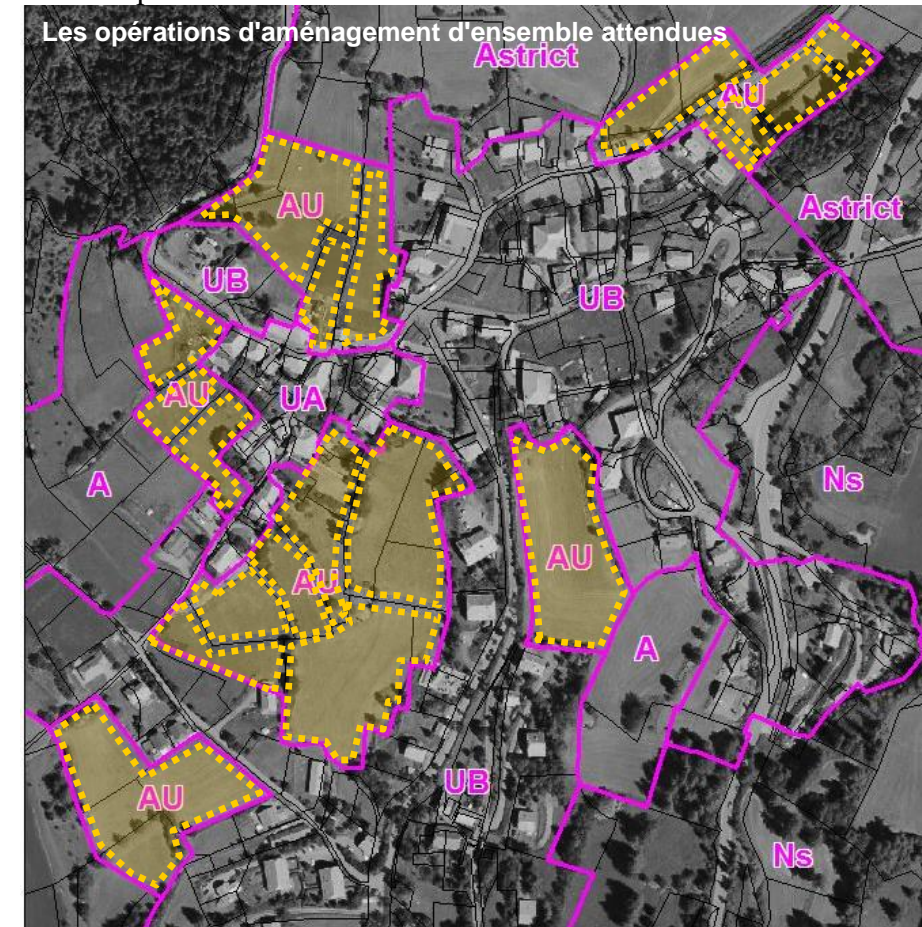




### 5. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT



Le schéma de principe d'aménagement ci-contre définit les grands principes d'organisation afin d'articuler les futures opérations privées au sein d'un maillage global cohérent. L'urbanisation de ces zones AU se fera par opérations d'aménagement d'ensemble, plusieurs opérations d'ensemble pouvant s'articuler au sein d'une même zone AU.

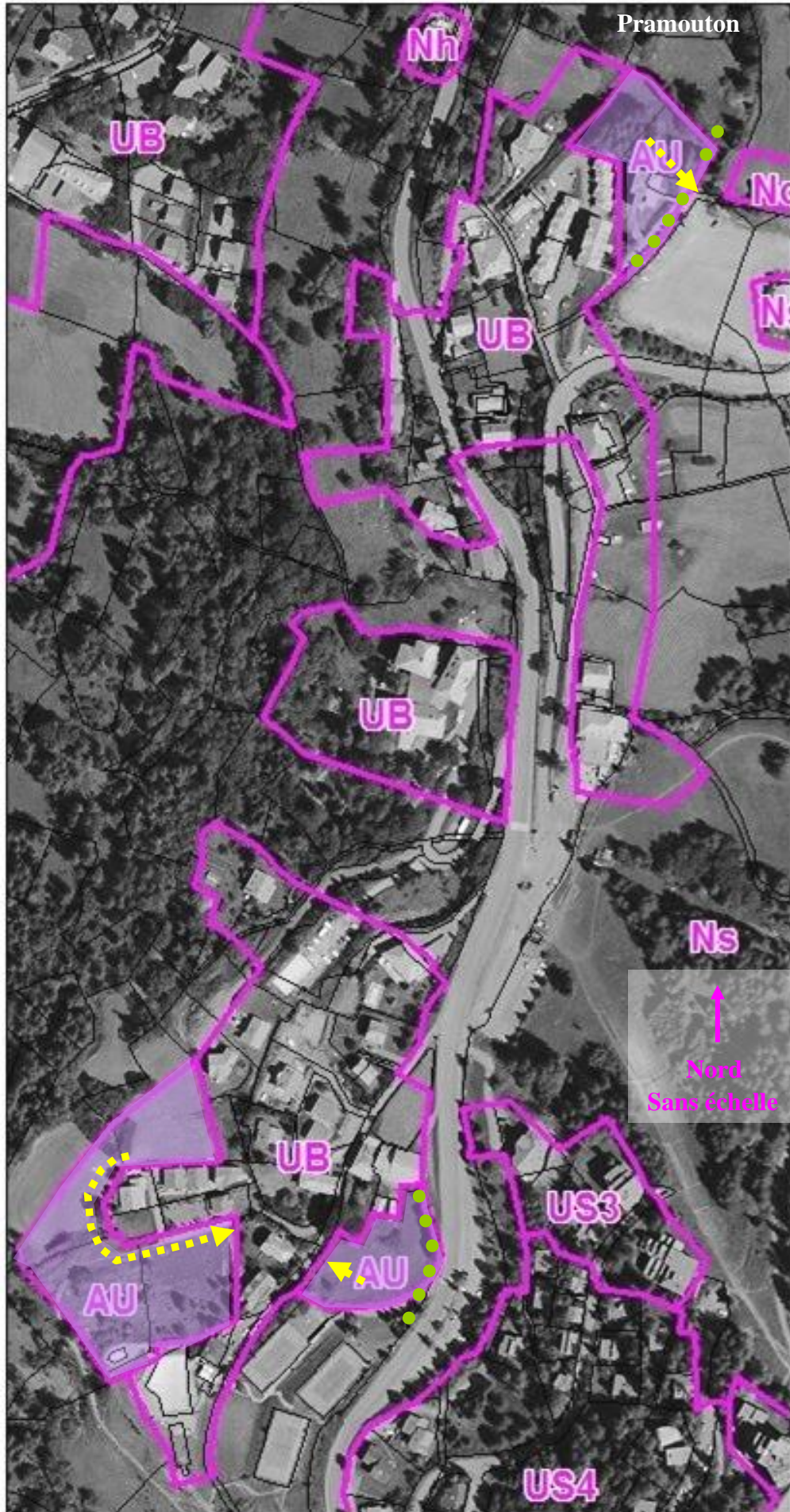


Secteurs soumis à opération d'aménagement d'ensemble.  
 Chaque zone AU peut comporter 1 ou plusieurs opérations d'ensemble distinctes mais s'articulant cependant autour d'OAP communes.

Chaque opération d'aménagement peut s'appuyer sur des accès et dessertes privés, alternatifs à ceux proposés aux OAP. Mais devra prévoir une organisation urbaine et une implantation du bâti permettant à terme la réalisation des voies traversantes prévues aux OAP afin de favoriser un maillage efficace du hameau.

L'ensemble des réseaux est à proximité immédiate du secteur. Les réseaux d'assainissement et d'eau potable seront implantés sous les voies de circulation et se brancheront aux réseaux publics situés sur les voies publiques jouxtant la zone. L'évacuation des eaux pluviales devra être gérée à la parcelle. Le pierrier, les haies existantes et les écrins végétaux identifiés présentent un intérêt paysager et environnemental à préserver. Un chemin piétonnier permettra de desservir la zone AU située au centre du Mélèzet.

	Zone AU du PLU		<b>Volumétrie minimum des constructions + Principe d'organisation interne des opérations :</b>
	Réseau viaire existant		La largeur minimale de la construction sera comprise entre 2/3 et 3/5 de la longueur du bâtiment avec une longueur minimum de 10 m dans le sens du faitage.
	Réseau viaire à créer		La longueur du bâtiment tient compte de l'ensemble des parties de la construction, y compris les garages et appentis. La proportion des parties annexes et extensions de type garages et appentis peut être inférieure à la proportion imposée pour le bâtiment principal.
	Cheminements à créer		Les plans de compositions des opérations d'aménagement d'ensemble devront savoir instaurer une rupture de rythme et de volumes au sein de l'organisation des lots et des constructions afin de rompre la perception stéréotypée des lotissements et rappeler l'organisation groupée des constructions vernaculaires.
	Ecrin végétal à préserver		
	Haies à préserver		
	Pierrier à préserver		
	Stationnement en pied de zone, permettant la desserte des futures constructions		<b>Volumétrie minimum des constructions non réglementés + Principe d'organisation interne des opérations (similaire à celui décrit ci avant)</b>



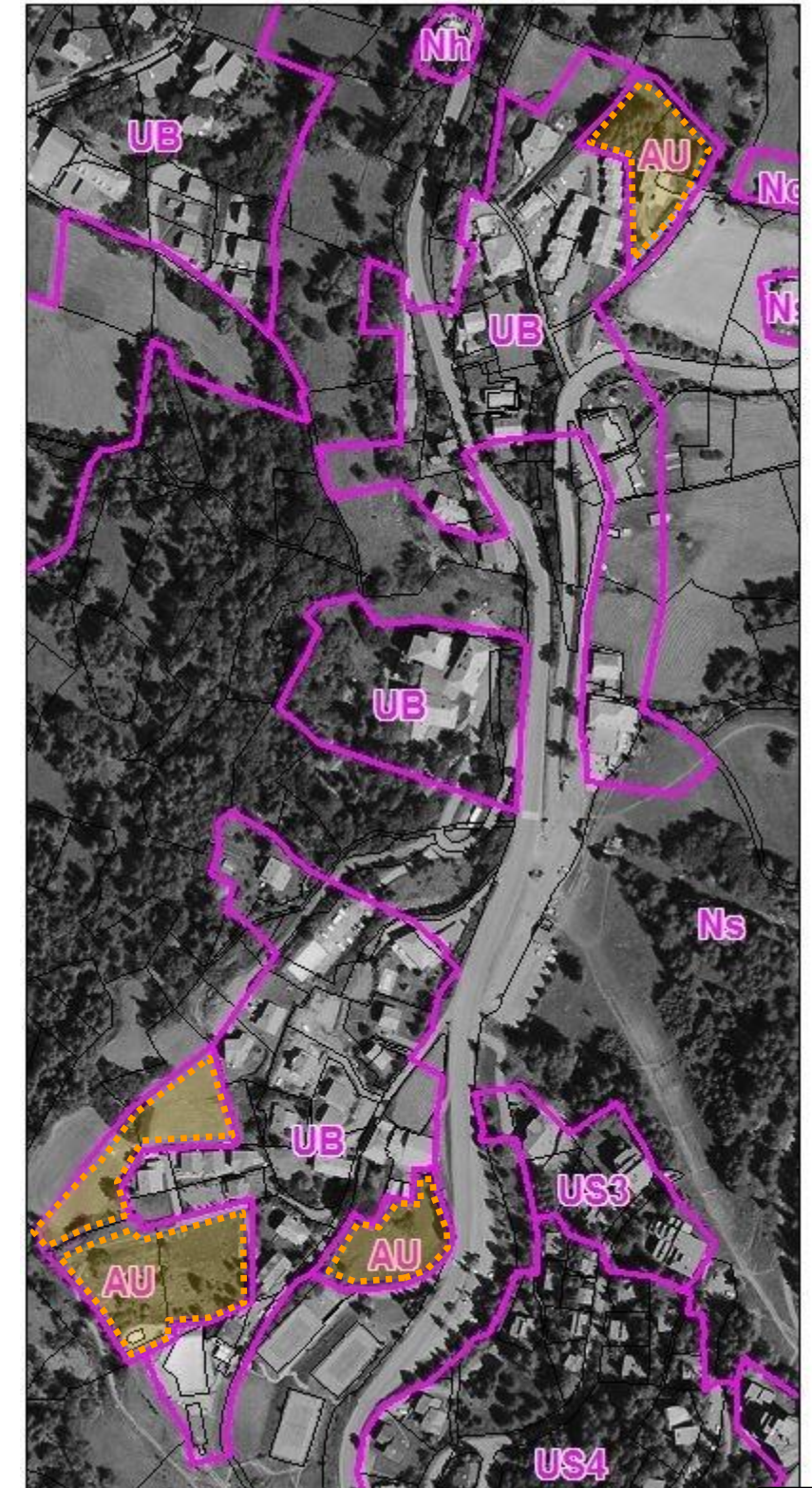
L'urbanisation de ces zones AU se fera par opérations d'aménagement d'ensemble. Il est défini que chaque secteur identifié ci-dessous correspond à une opération d'aménagement d'ensemble.  
 Sur les zones AU de Pramouton, il sera appliqué les mêmes recommandations architecturales que celles énoncées sur Le Mélèzet.  
 L'ensemble des réseaux est à proximité immédiate du secteur.  
 Les réseaux d'assainissement et d'eau potable seront implantés sous les voies de circulation et se brancheront aux réseaux publics situés sur les voies publiques jouxtant la zone.  
 L'évacuation des eaux pluviales devra être gérée à la parcelle.  
 Les haies existantes présentent un intérêt paysager et environnemental à préserver.



Secteurs soumis à opération d'aménagement d'ensemble.  
 Chaque zone AU peut comporter 1 ou plusieurs opérations d'ensemble distinctes mais s'articulant cependant autour d'OAP communes.

Chaque opération d'aménagement peut s'appuyer sur des accès et dessertes privés, alternatifs à ceux proposés aux OAP. Mais devra prévoir une organisation urbaine et une implantation du bâti permettant à terme la réalisation des voies traversantes prévues aux OAP afin de favoriser un maillage efficace du hameau.

	Zone AU du PLU
	Réseau viaire existant
	Réseau viaire à créer
	Haies à préserver





# 3 LES HAMEAUX DE L'ADRET



COMMUNE DES ORRES

Hautes Alpes

# LES HAMEAUX DE L'ADRET

Orientations d'aménagement et de programmation

Située à 1493m d'altitude, dans un cadre privilégié, la commune des Orres surplombe la Durance et le lac de Serre-Ponçon. Elle est constituée de cinq unités paysagères : les Adrets, le versant Ouest de Boussolenc, le versant de la Mazelière, la Haute Vallée des Vachères, le Vallon de l'Eysalette et de Muretier.

Le versant Adrets est constitué de différents hameaux (dont les Forests, les Ribes et le Château) entourés par des terres agricoles, elles même interrompues par de profond ravins qui donnent à l'ensemble du site un caractère traditionnel de moyenne montagne ouvert. Depuis la création de la station de ski dans les années 70, les Orres ont connu de fortes mutations avec l'apparition d'un habitat résidentiel diffus qui a en partie «épargné» cette partie de la commune. Aujourd'hui l'avenir des Orres dépend de la «survie» de la station de ski qui est en voie de redressement et de relance.

## UNITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

### Paysage structuré

Dominé par des lignes horizontales et verticales, le paysage des hameaux est structuré, d'une part, grâce à des éléments végétaux qui bordent les chemins, routes, canaux et par des terrasses ceinturées de murets de pierres.

### Typologies des constructions

2 grandes typologies principales de constructions se dégagent sur les hameaux de l'Adret:

- l'habitat ancien historique issue de l'activité agro-pastorale,
- des constructions des années 1980 suite à l'essor des sports d'hiver,

Il y a peu de réalisations récentes sur cette partie de la commune où l'on est plus dans une logique de restauration et d'une intervention sur le bâti existant.

### Orientations/Principes d'implantations/Perspectives visuelles

Commandées par la topographie, les constructions sont le plus souvent implantées perpendiculairement aux courbes de niveau, adossées aux voiries. Les façades principales sont orientées de préférence au Sud et/ou favorisent les échappées visuelles vers la vallée.

### Matériaux / Couleurs

Les batisses sont à dominante maçonnerie. Les matériaux utilisés dans l'habitat traditionnel sont issus du lieu: la pierre pour la réalisation des murs, l'ardoise pour la couverture et le bois (mélèze...) pour la charpente, les menuiseries, les balcons et le bardage. Les constructions plus récentes ont remplacé la maçonnerie de pierre par des murs en béton enduit. Les couleurs dominantes sont le gris clair et le blanc cassé avec quelques particularités utilisant les ocres jaunes clairs.



# LES HAMEAUX DE L'ADRET

Orientations d'aménagement et de programmation

## 1. IMPLANTATIONS/LIMITES/ ACCES

### Habitat ancien

Les constructions des hameaux de l'adret sont implantées de manière groupée. Le hameau du Château se développe en suivant la topographie du site ce qui lui donne une forme de demi-cercle. Les habitations très accolées se sont installées sur trois niveaux et sont dominées par les ruines du château. Les jardins se trouvent en aval des maisons, disposés en étage, ils forment différentes terrasses soutenues par des murets en pierre et entourés de barrières en bois. Le hameau des Ribes, formé d'une quinzaine de maisons s'est développé de la même manière que le hameau du Château mais suivant une topographie moins abrupte. Le Haut et le Bas Forest reprennent le principe d'implantation du chef lieu le long du réseau viaire.

### Habitat année 70 / 80 / 90

Les constructions des années 70 sont implantées en cohérence avec l'habitat ancien du hameau du Château. Par contre pour le hameau des Ribes, quelques habitations ont été construites au milieu de grande parcelle ce qui desserre le tissu rural.

### Habitat récent (post 2000)

Aucune habitation neuve n'a été construite après les années 2000. Cependant quelques réhabilitations ont été effectuées sur l'habitat ancien.



## PRESCRIPTIONS

- **Implantations** : - Respecter la ligne de faitage principale indiquée dans le schéma de principes d'aménagement de chaque hameau,
  - privilégier une emprise du bâti développée dans le sens de la pente et non en opposition à celle-ci. En conséquence, le bâtiment sera souvent composé de volumes décalés.
- **Limites** : - Les clôtures ne sont pas obligatoires, s'ils elles doivent être :
  - > le long des voies et espaces publics, elles devront obligatoirement être en maçonnerie sur la partie basse, la maçonnerie sera comprise entre 40 cm et 80 cm de hauteur, elle pourra être surmontée d'une lisse bois.
  - > le long des limites séparatives, les murs pleins sont interdits.
- **Accès** : - Lier l'accès au garage et les stationnements le plus directement possible à la voie de desserte.

## RECOMMANDATIONS

- **Implantations** : - Orienter au Sud ou vers la vallée,
  - Respecter la topographie naturelle en évitant d'importants mouvements de terrain.
  - Réaliser des ouvrages de soutènements à l'image du site en privilégiant des petits murets et un talutage raisonnable planté de végétaux d'essences locales.
- **Limites** : - Les clôtures ne sont pas obligatoires, s'ils elles doivent être :
  - > le long des limites séparatives, elles devront être simples, sans fioritures : barrières et portails en bois de pays (mélèze), haies végétales avec des essences locales en évitant la répétitivité.
- **Accès** : - Eviter les grandes plateformes de stationnement et les aires de manœuvre bouleversant la topographie initiale,



# LES HAMEAUX DE L'ADRET

Orientations d'aménagement et de programmation

## 2. VOLUMÉTRIES

### Habitat ancien

Les maisons Orrianes, influencées par l'activité agro-pastorale sont massives, souvent plus larges que hautes. Elles sont composées généralement de 3 étages :

- au premier niveau se trouve l'étable,
- l'accès à l'habitation au niveau supérieur, se fait par un escalier bois donnant sur le balcon de la façade principale,
- le dernier étage, très ventilé, était réservé au foin. L'accès se fait par la façade arrière grâce à un « pontin » (passerelle en bois).

Les toitures sont une composante essentielle de la cohérence formelle de l'ensemble, elles sont à fortes pentes et à larges débords afin de protéger les façades principales et les balcons extérieurs. Ces derniers servaient de circulation et pour le séchage des récoltes. Il y a peu d'accidents de toiture afin de limiter les infiltrations liées aux intempéries. Seuls les accès aux granges sont facilités par l'implantation de lucarnes accueillant la porte d'entrée.

### Habitat année 70 / 80 / 90

Ces constructions sont composées soit par des maisons d'habitations individuelles soit par des petits collectifs regroupant entre 2 à 6 logements. A l'inverse de habitat ancien, elles sont plus hautes que larges mais gardent globalement une cohérence volumétrique avec l'habitat traditionnel. Les toitures sont à 4 pans avec 2 pans coupés (fausses croupes). Les débords de toitures sont plus réguliers et souvent moins importants que dans l'habitat historique. Les balcons sont également bien présents sur les façades principales.



## PRESCRIPTIONS

- **Toiture** : - proscrire les toitures à faible pente, minimum en 60% et 100%.
- **Balcon / Terrasse** : - choisir une structure légère en bois.  
- les toitures terrasses peuvent être utilisées ponctuellement.

## RECOMMANDATIONS

- **Volumétrie** : - privilégier la simplicité formelle y compris pour la toiture.
- **Toiture** : - encourager les fortes dépassées de toiture sur la façade principale,  
- éviter les répétitions des lucarnes ,  
- éviter l'utilisation de châssis de toiture de différentes tailles sur une même toiture.
- **Garage** : - privilégier le stationnement des véhicules dans le volume principal ou dans un volume attenant en évitant l'implantation de garage isolé hors d'échelle par rapport au bâtiment principal et générant des accès dommageables.



# LES HAMEAUX DE L'ADRET

Orientations d'aménagement et de programmation

## 3. OUVERTURES

### Habitat ancien

Les fenêtres sont de taille moyenne, en général plus hautes que larges. Positionnées en grande partie sur la façade sud ou orientées vers la vallée, elles sont soulignées par un encadrement bois présent également pour les portes de l'étable. L'entrée de l'habitation se situe en général au premier étage, de forme simple, rectangulaire avec un linteau bois ou cintré surmontée d'une voûte de pierres. Les menuiseries et les volets sont en bois. Il n'y a que rarement d'ouverture en toiture, seules quelques lucarnes accueillent une porte à double battant pour l'accès à la grange.

### Habitat année 70 / 80 / 90

Les percements reprennent en grande partie les proportions des ouvertures de l'habitat ancien en étant plus confortables. Plus hautes que larges, elles sont situées en majorité sur les façades principales. Réalisées dans de la maçonnerie de béton, les percements sont rarement surmontés par un linteau bois. Les fermetures en volet bois ne reprennent pas forcément les mêmes aspects que dans l'habitat ancien.



## PRESCRIPTIONS

- **Menuiseries extérieures avec ou sans ouvrants** : - privilégier les ouvertures plus hautes que larges, dans le cas de grandes baies horizontales les recouper par des montants verticaux.

## RECOMMANDATIONS

- **Menuiseries extérieures avec ou sans ouvrants** : - éviter les encadrements d'ouverture ( peintures ou matériaux différents du bois) qui alourdissent la simplicité des percements.



Source: Guide pratique des PC  
CAUE des Hautes Alpes



# LES HAMEAUX DE L'ADRET

Orientations d'aménagement et de programmation

## 4. MATÉRIAUX / COULEURS/DÉTAILS

### Habitat ancien

La pierre et le bois dominant dans la construction des maisons Orrianes. Massifs, les murs sont construits en pierre apparente et recouverts d'enduit à la chaux (gris clair ou ocre clair). La couverture est traditionnellement en ardoise. Le bois est utilisé pour la charpente, les menuiseries (intérieures et extérieures), les volets, le bardage de façon modérée (planches verticales), les balcons et les clôtures (montants verticaux).

### Habitat année 70 / 80 / 90

Les constructions sont fortement maçonnées et reçoivent un enduit de façade ciment avec des teintes ocres différentes de l'habitat traditionnel. Le bois est présent dans les menuiseries, la charpente, les dépassées de toiture, le bardage et les balcons. La couverture est réalisée en tuiles fibro ciment qui rappelle la teinte traditionnelle.



## PRESCRIPTIONS

- **Bois** : - utiliser le mélèze, non traité et non ouvragé pour l'ensemble des bois mis en oeuvre à l'extérieur.
  - marier l'utilisation du bois et des parties maçonnées à chaque niveau.
- **Maçonnerie** : - les maçonneries de béton devront être soit enduites en respectant les couleurs traditionnelles du hameau soit recevant un parement en pierre appareillées à joint sec (plaquage interdit).
- **Couverture** : - choisir une tonalité gris moyen.

## RECOMMANDATIONS

- **Couverture** : - privilégier les tuiles plates,
- **Détails** : - favoriser une unité de couleur dans l'ensemble.





### 5. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT



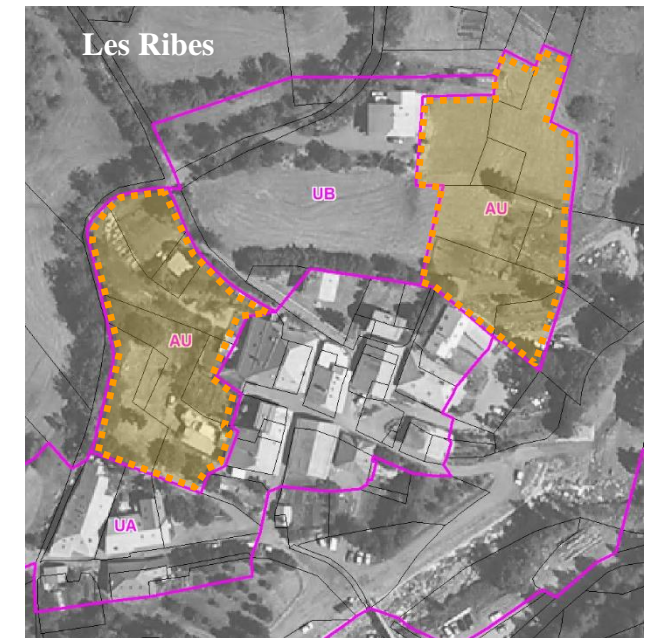
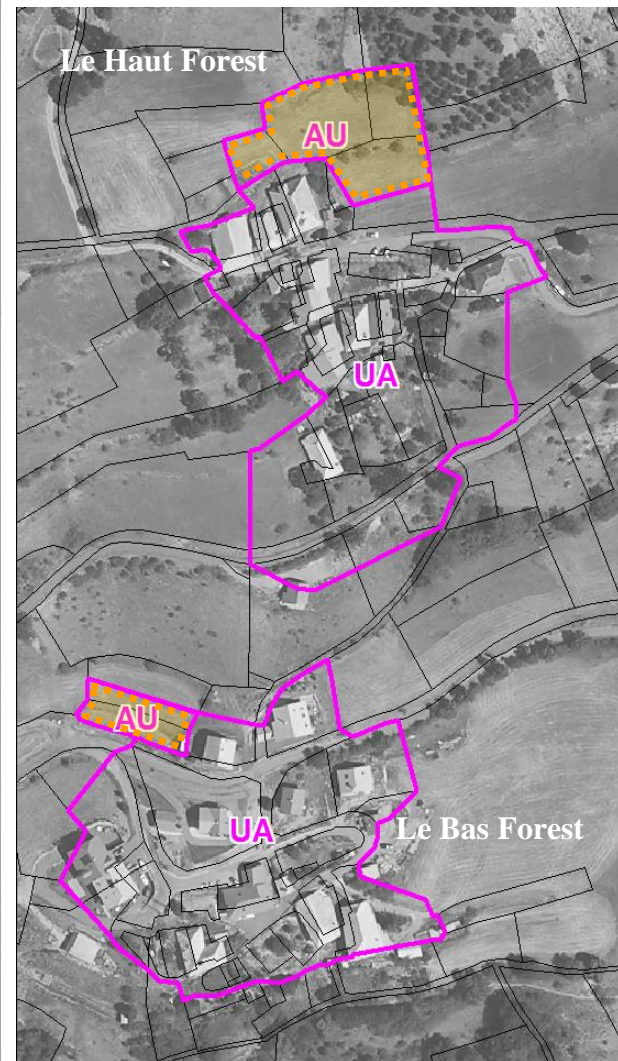
L'urbanisation de ces zones AU se fera par opérations d'aménagement d'ensemble. Il est défini que chaque secteur d'habitat correspond à une opération d'aménagement d'ensemble.






L'ensemble des réseaux est à proximité immédiate du secteur.

Les réseaux d'assainissement et d'eau potable seront implantés sous les voies de circulation et se brancheront aux réseaux publics situés sur les voies publiques jouxtant la zone.

L'évacuation des eaux pluviales devra être gérée à la parcelle.

Les haies existantes présentent un intérêt paysager et environnemental à préserver.



-  Zone AU du PLU
-  Réseau viaire existant
-  Réseau viaire à créer
-  Haies à préserver
-  Secteurs d'habitat soumis à opération d'aménagement d'ensemble.



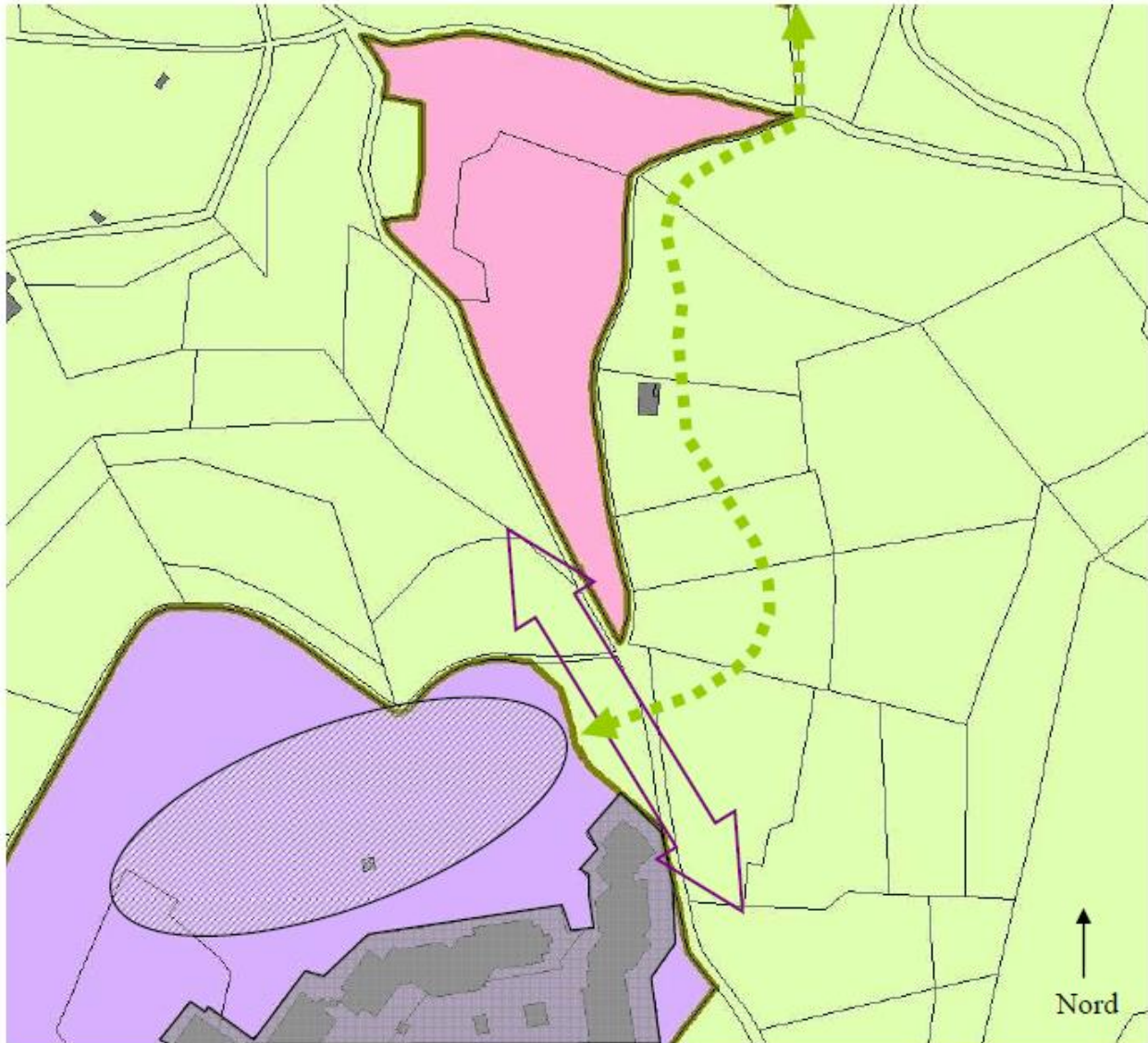
# 4BOIS MEAN



Le secteur AUhl a été créé sur Bois Méan dans l'objectif de développer un hébergement touristique alternatif, offre touristique actuellement inexistante sur la station.

Les terrains concernés sont des terrains communaux aussi, si un tel projet voit le jour, sa réalisation et sa gestion seront soumis à appel d'offre.

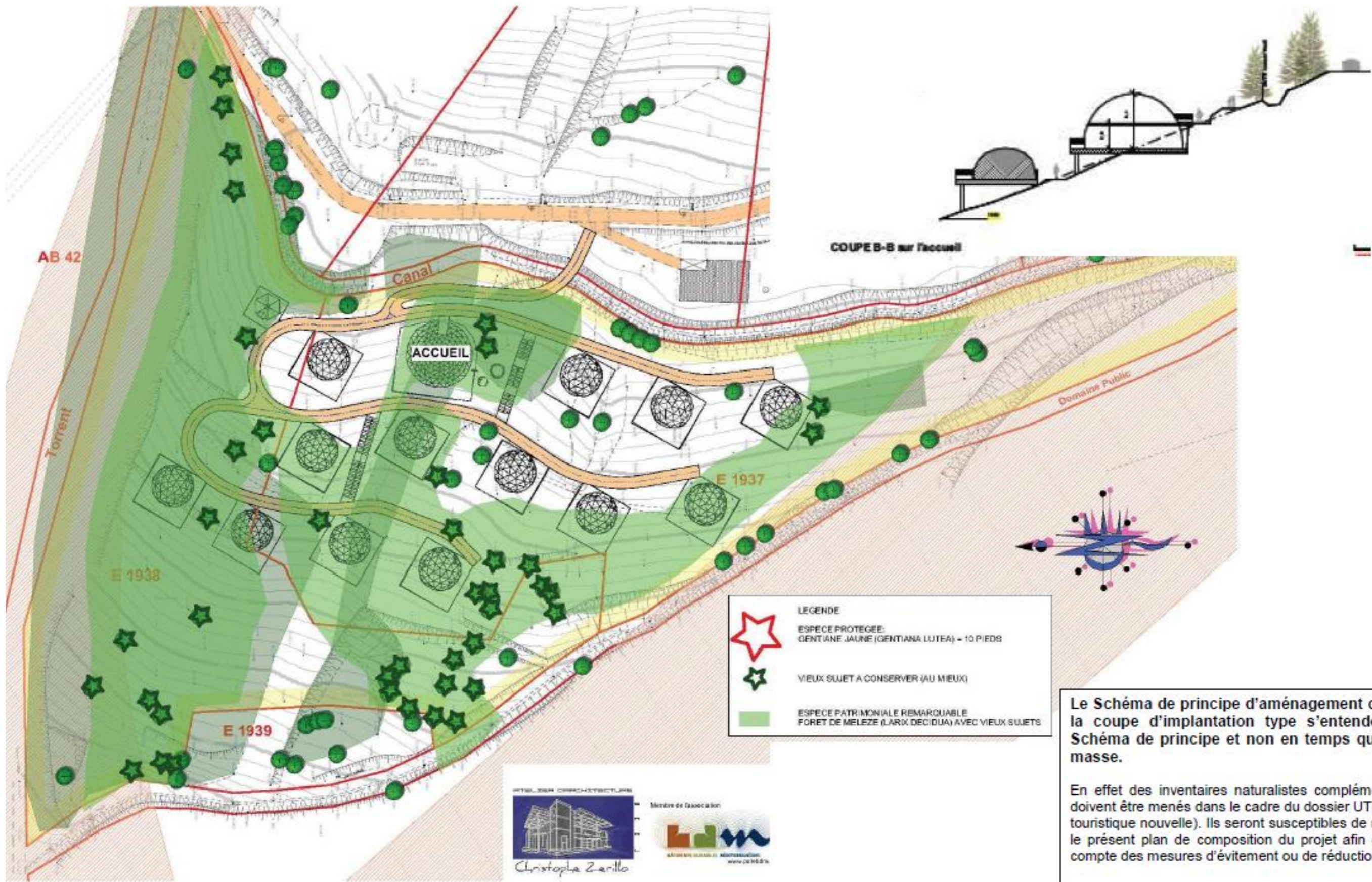
De même suivant l'importance du projet, il est rappelé que sa création est soumise à une procédure d'UTN de niveau départemental suivant l'article L122-15 à 25 du code de l'urbanisme (UTN : Unité Touristique Nouvelle).



- |   |                              |   |  |
|---|------------------------------|---|--|
|  | Liaison piétonne à conserver |  | Zone U de Bois Méan  |
|  | Piste de ski                 |  | Zone AUhl : à urbaniser à destination Hôtellerie « Pods ». |
|  | Stationnements existants     |  | Zone Ns : domaine skiable                                  |



# SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT



**Le Schéma de principe d'aménagement comme la coupe d'implantation type s'entendent en Schéma de principe et non en temps que plan masse.**

En effet des inventaires naturalistes complémentaires doivent être menés dans le cadre du dossier UTN (unité touristique nouvelle). Ils seront susceptibles de modifier le présent plan de composition du projet afin de tenir compte des mesures d'évitement ou de réduction.



# 5STATION 1650

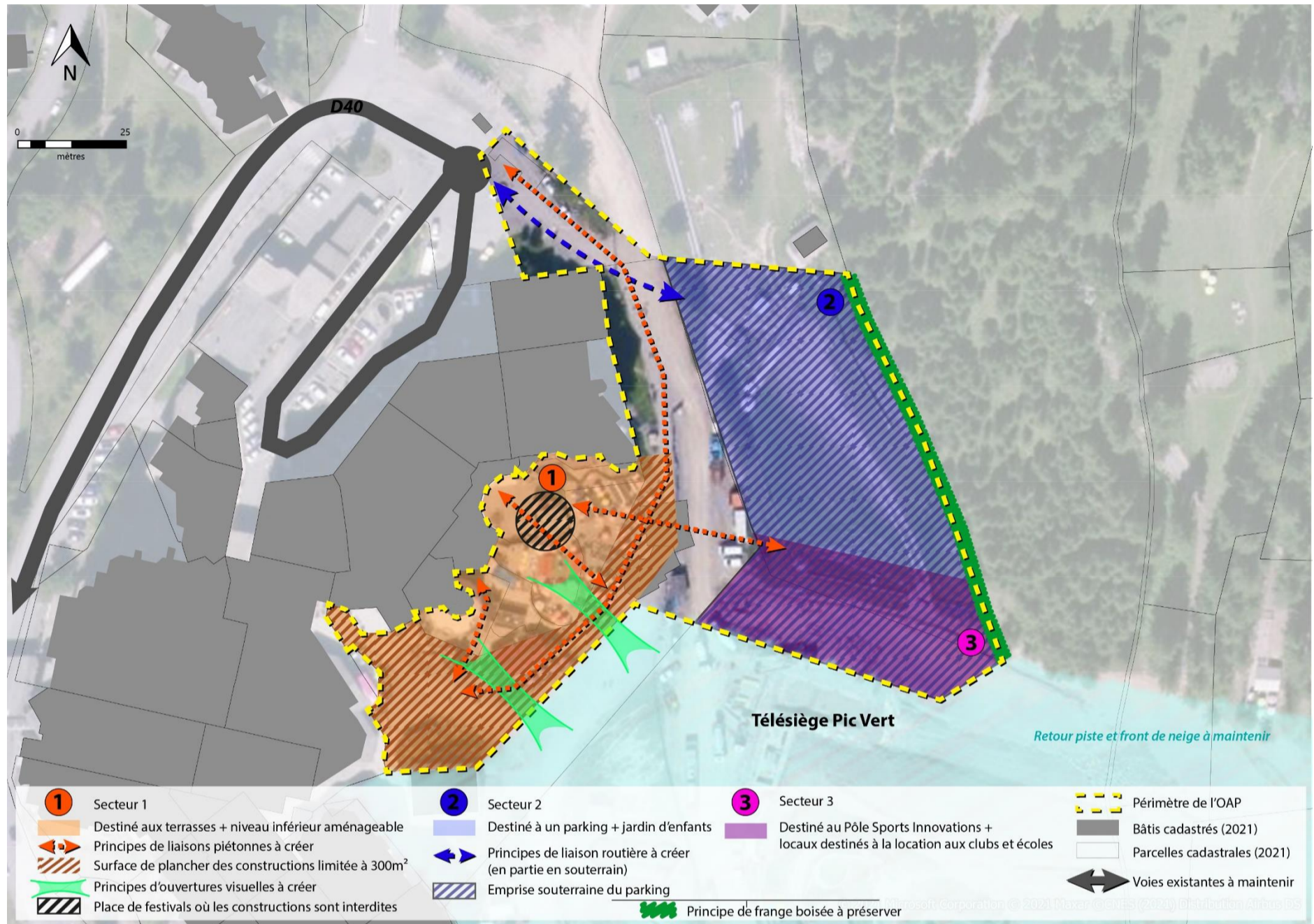


L'OAP n°5 est située sur le front de neige de la station 1650 permettant de revaloriser et redynamiser ce secteur grâce à la mise en œuvre d'un projet s'articulant autour du centre-Station 1650 des Orres et englobant la création d'un parking souterrain, le réaménagement du jardin d'enfants actuel, la création du Pôle Sports Innovation (PSI) ainsi que le réaménagement et la requalification des terrasses du front de neige.

L'aménagement de la zone se réalisera conformément aux principes énoncés ci-dessous en fonction des secteurs. Chaque secteur pourra être aménagé de façon indépendante, l'un n'étant pas prioritaire par rapport à l'autre.

#### La présente orientation d'aménagement et de programmation a pour but de définir :

- Les principes d'aménagements et d'intégration paysagère ou environnementale ;
- Les cheminements doux et routiers à créer.



Plusieurs principes d'aménagement sont imposés dans l'aménagement, se divisant en 3 secteurs distincts :

- **Secteur 1 :** L'aménagement de la zone ne nécessitera pas une opération d'aménagement d'ensemble. La zone est destinée à accueillir les commerces, services, entrepôts et équipements publics en front de neige. Les constructions seront uniquement sous la forme de terrasses avec niveau inférieur. La surface de plancher des constructions sur la partie la plus au Sud (matérialisée sur le schéma de principe ci-dessus) sera limitée à 300m<sup>2</sup>.

➔ Niveau terrasses : Les nouvelles constructions sont interdites au niveau des terrasses et sont autorisées uniquement au niveau inférieur.

➔ Niveau inférieur des terrasses : Les constructions sous les terrasses devront présenter des façades vitrines sur la place. Elles devront s'implanter autour du vide de la place des festivals (où les constructions y sont interdites).

Les nouvelles constructions tels que les équipements publics, entrepôts (à l'exception de ceux avec façades ouvertes sur l'espace public qui sont interdits), commerces (à l'exception des restaurants où seuls des locaux annexes tels que du stockage ou des cuisines sont autorisés, les salles principales accueillant du public sont interdites) et services sont autorisés.

**Circulations publiques :** Des liaisons piétonnes seront à réaliser conformément aux principes illustrés dans le schéma ci-dessus, entre la porte Nord de la galerie, la place des festivals et le front de neige. Une liaison piétonne avec le secteur 3 sera également réalisée.

**Ouvertures visuelles :** Afin de créer des porosités entre le front de neige et la place des festivals des principes d'ouvertures visuelles sont à créer respectant les principes du schéma ci-dessus.

**Espaces verts et plantations :** Des espèces végétales buissonnantes pourront être plantées aux abords du cheminement afin de visualiser le végétal sous la neige.

**Garde-corps :** les garde-corps devront présenter un aspect compatible avec l'architecture des lieux avoisinants.

- **Secteur 2 :** Il est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble intégrant la création de voies permettant de relier la place des Etoiles et le parking qui sera créé. Le parking et son accès seront créés en souterrain et devra permettre la création d'environ 150 places de stationnement. La voie d'accès au parking sera à double sens et son dimensionnement respectera la réglementation en vigueur. L'espace au-dessus du parking sera destiné au réaménagement de l'espace de jardin d'enfants et de son bâtiment d'accueil.

- **Secteur 3 :** Il est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation d'un équipement sportif et touristique, le Pôle Sports Innovations (PSI). L'implantation du bâtiment sera libre dans le secteur matérialisé au schéma ci-dessus.

Les voies existantes ainsi que le retour piste et front de neige seront maintenus.

La frange boisée matérialisée sur le schéma ci-dessus sera dans son principe préservée.

Enfin, dans l'ensemble de la zone, les équipements et aménagements sportifs liés à la pratique des sports et loisirs en montagne.