

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES (05)

COMMUNE DES ORRES (05098)

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

DOSSIER POUR CONCERTATION



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



MAIRIE DES ORRES
HAUTES ALPES

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 : nicolas.breuilot28@gmail.com



Commune des Orres (Hautes-Alpes)

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



SOMMAIRE

Sommaire.....	3
Partie 1 : La procédure.....	5
Partie 2 : Contexte du projet et état des lieux des orres.....	9
Partie 3 : Descriptif du projet.....	15
Chapitre 1 : Parkings et Pôle Sport Innovation.....	17
1. Les objectifs du PSI.....	17
2. Le contenu du PSI.....	17
3. La construction du PSI.....	18
Chapitre 2 : Les Terrasses.....	19
Partie 4 : Démonstration du caractère d'intérêt général du projet.....	21
Chapitre 1 : Intérêt du projet dans le contexte local.....	23
Chapitre 2 : Le projet de station expérimentielle.....	24
1. Le contexte des station de montagne.....	24
2. Le contexte et la dynamique des Orres.....	24
3. La Station Expérimentielle des Orres.....	25
Partie 5 : Les modifications apportées au PLU.....	27
Chapitre 1 : Propositions de modifications à apporter au règlement graphique (zonage).....	29
Chapitre 2 : Propositions de Modifications à apporter au règlement écrit.....	31
1. Règlement US5.....	31
2. Règlement US6.....	35
Annexes.....	37



Commune des Orres (Hautes-Alpes)

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



PARTIE 1 : LA PROCEDURE



Commune des Orres (Hautes-Alpes)

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



Le PLU des Orres a été approuvé le 23/01/2014.

Depuis son élaboration, le document a évolué pour s'adapter aux nouveaux enjeux du territoire et a ainsi connu deux modifications approuvées le 31/05/2015 et deux révisions allégées approuvées le 06/03/2018.

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme des Orres porte sur le projet qui concerne la construction d'un parking public souterrain, ainsi que de différents locaux nécessaires au bon fonctionnement de la station des Orres, et notamment la construction d'un « Pôle Sports Innovation » (PSI) s'inscrivant dans la stratégie de développement des sports et loisirs de montagne toutes saisons. La construction de cet ensemble bâtementaire s'accompagnera d'une restructuration des espaces et circulations publics au centre-station 1650, et notamment au droit des terrasses du front de neige et de la place des festivals, afin de résoudre les problématiques actuelles et tenir compte des nouvelles possibilités offertes.

La mise en exécution du projet nécessite une évolution du plan local d'urbanisme, les parcelles concernées étant aujourd'hui majoritairement classées en zone naturelle Ns.

La procédure adaptée pour y procéder est celle de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général, régie par les articles L. 153-54 à L. 153-59 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure, conduite par le Maire à son initiative (lancée par délibération n°2021-073 du 06/07/2021), repose sur la présentation d'un projet d'intérêt général, qui est examiné par les personnes publiques associées et l'autorité environnementale, puis mis à l'enquête publique, portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence, avant l'approbation par délibération du Conseil municipal de la déclaration de projet, valant mise en compatibilité du PLU.

Cependant, en amont même de la présentation du projet à l'autorité environnementale et aux personnes publiques associées, les dispositions du c) de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, dans leur version issue de l'entrée en vigueur immédiate de la Loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, **exigent l'organisation d'une phase de concertation pour les mises en compatibilités soumises, comme en l'espèce, à évaluation environnementale.**

Le présent document permet ainsi de présenter le projet envisagé par la commune qui sera amené à évoluer suite à la présente concertation et au travail qui sera effectué en parallèle auprès des services de l'Etat notamment.



Délibération du conseil municipal lançant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et définissant des modalités de concertation

Délibération du 6 juillet 2021

Concertation préalable

Du 26 juillet au 27 août

Transmission du dossier au format évaluation environnementale à la DREAL pour avis

Saisine de la commission départementale de préservations des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Réunion d'examen conjoint de l'Etat, de la commune ou EPCI et des PPA (mentionnés aux L132-7 et L132-9 du CU)

Enquête publique

La commune décide la mise en compatibilité du plan

La proposition de mise en compatibilité est approuvée par délibération municipale et devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral

Schéma présentant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU



PARTIE 2 : CONTEXTE DU PROJET ET ETAT DES LIEUX DES ORRES

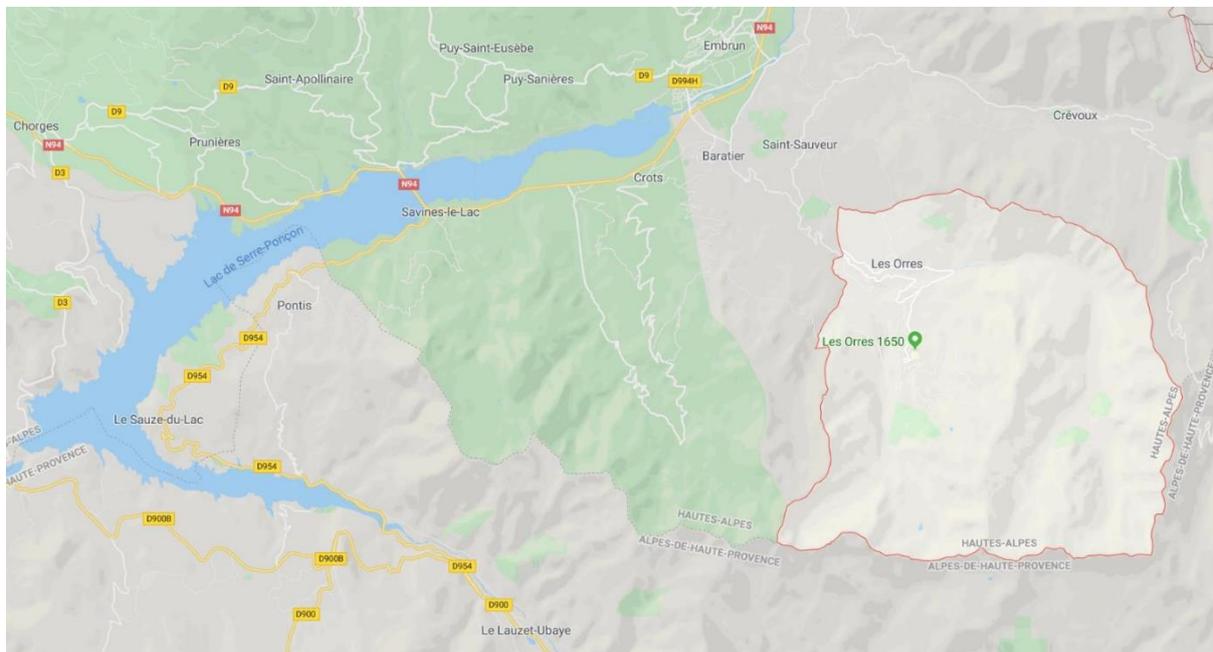


Commune des Orres (Hautes-Alpes)

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



Le projet concerne la construction d'un parking public souterrain, ainsi que de différents locaux nécessaires au bon fonctionnement de la station des Orres, et notamment la construction d'un « Pôle Sports Innovation » (PSI) s'inscrivant dans la stratégie de développement des sports et loisirs de montagne toutes saisons. La construction de cet ensemble bâtiminaire s'accompagnera d'une restructuration des espaces et circulations publics au centre-station 1650, et notamment au droit des terrasses du front de neige et de la place des festivals, afin de résoudre les problématiques actuelles et tenir compte des nouvelles possibilités offertes.



Localisation de la commune des Orres – Source : <https://www.google.com/maps>

Située dans le Département des Hautes-Alpes, au sein de la Communauté de Communes de Serre-Ponçon, Les Orres est **une grande station de sports et loisirs de montagne**, d'environ 16 000 lits, qui poursuit son développement toutes saisons. La station est composée de trois sites : 1550 (Pramouton), 1650 (Centre-station) et 1800 (Bois Méan).

Le Centre-Station 1650 des Orres, qui a pour particularité d'avoir reçu le label « Patrimoine du XXème siècle » (**Architecture Contemporaine Remarquable**) pour son architecture remarquable de Jean-Michel LEGRAND, a été construit dans les années 1970, sur un modèle de station sans voiture (parkings souterrains de copropriétés et petit parking public sur la place d'arrivée). Depuis sa construction, le Centre-station 1650 s'est fortement développé, avec des immeubles, chalets et équipements publics. Le reste de la station s'est également développé, entraînant une croissance forte du besoin en stationnement, sans infrastructure dédiée efficace et pertinente. Il en résulte depuis plusieurs années une **saturation de stationnement sur les espaces publics** en bord de route, tant en saison d'hiver que d'été. Outre l'aspect esthétique de ces stationnements anarchiques, ils génèrent des problèmes importants de sécurité (déneigement, ramassage des déchets, piétons sur la chaussée) et **un inconfort pour les visiteurs et acteurs socio-économiques de la station**, pénalisant fortement l'image de la station et constituant un frein pour le développement de nouveaux projets, pourtant nécessaire à l'évolution et l'attractivité de la station.

Pour résoudre cette problématique de stationnement, la Commune des Orres va mettre en place une politique de stationnement globale et coordonnée à l'échelle de la station. La **construction d'un parking souterrain, d'environ 150 places**, permettra de libérer et redistribuer l'espace public.



Cette création de parking est envisagée sous le jardin d'enfants occupé par l'ESF en hiver, et par diverses activités en été (tir à l'arc, jeux gonflables, etc.).



Jardin d'enfants : espace envisagé pour le parking souterrain – Source :
<https://www.geoportail.gouv.fr/>

En complément de la création du parking pour les besoins en stationnement, des locaux s'avèrent également nécessaires pour **les besoins de développement et adaptation de l'offre pour l'attractivité touristique de la station :**

- **Bureaux et vestiaires** à mettre en location (environ 1 000 m²), à destination de clubs et écoles locaux (SCOCE, ESF, UCPA, handisport...) : les locaux actuellement occupés sont inadaptés au bon déroulement des activités et enseignements, et ne permettent pas leur développement tel que souhaité, ce qui pénalise la station.
- **Pôle Sports Innovation (PSI)** (environ 450 m²) dans le cadre plus global du projet de station expérientielle, présenté en détail ci-après. Le PSI, situé aux Orres 1650, doit être en prise directe avec le domaine, au plus près du front de neige. Espace emblématique du développement de la station, son positionnement dans la station doit le rendre très visible et reconnaissable. Après étude des espaces disponibles, il a été conclu que le meilleur emplacement est à côté de la gare de départ du télésiège du Pic Vert, mitoyen du futur parking souterrain et des locaux à créer. Le projet bâtementaire global qui en résultera doit être conçu de manière globale, afin de bénéficier de toutes les mutualisation envisageables (terrassements, fondations, espaces de circulations, etc.)



- Locaux ouverts au public (environ 200 m²) : **garage à vélos, casiers à ski** : ces services, complémentaires au PSI ainsi que plus généralement au fonctionnement de la station, sont aujourd'hui absents en station, ou proposés d'une manière non satisfaisante pour le public.



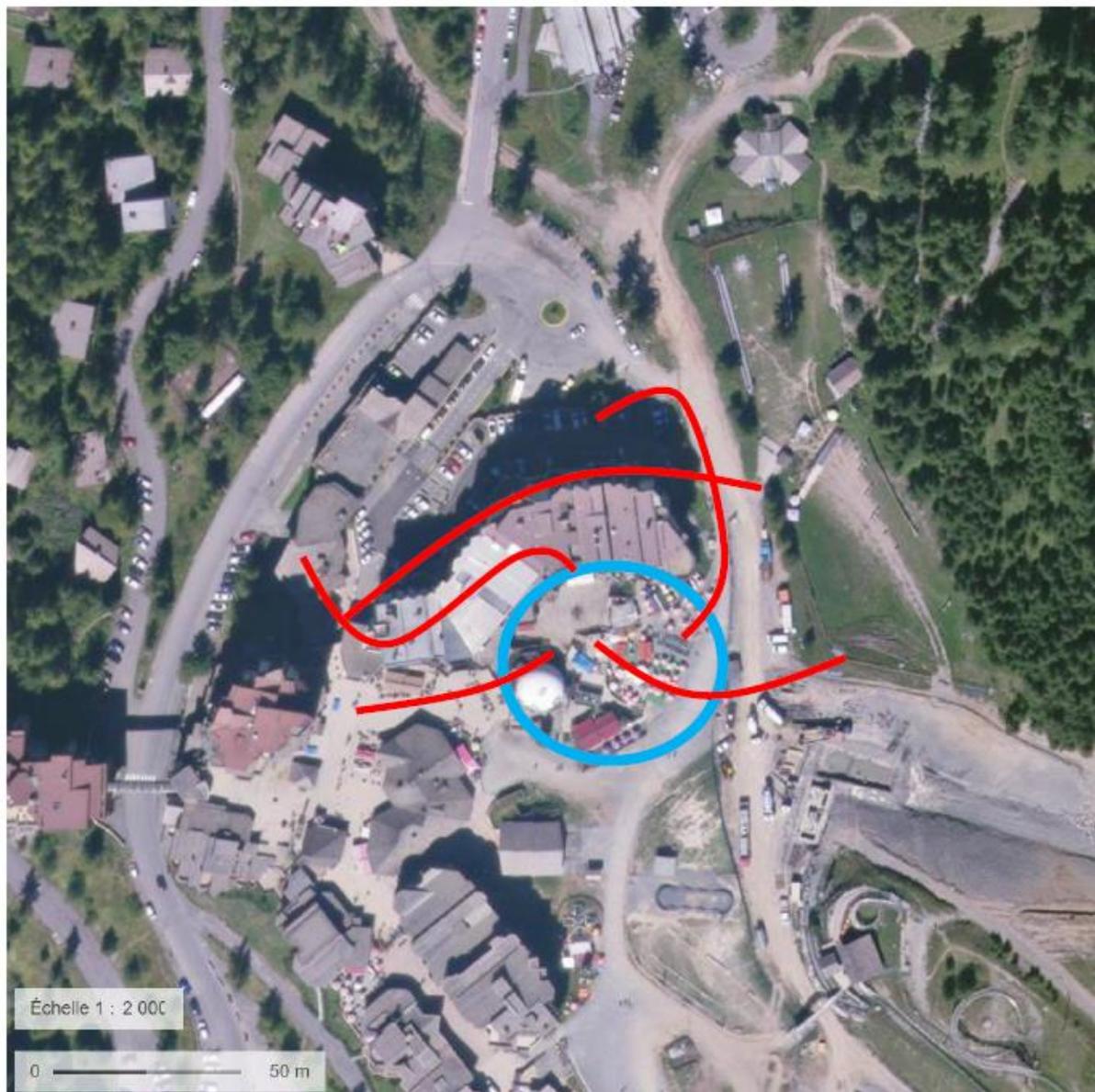
Gare de départ télésiège Pic Vert



Emplacement projeté pour PSI

Localisation de la gare de départ du télésiège du Pic Vert et emplacement projeté pour PSI – Source : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Enfin, ces projets vont impacter fortement la distribution des espaces et fonctions au centre-station, et les circulations entre le projet bâtementaire global et leur reste de la station, qui traversent le front de neige, devront être soigneusement aménagées pour un fonctionnement optimal et pertinent. Elles déboucheront sur la place des Festivals et les terrasses du front de neige, espace dont la propriété est aujourd'hui très morcelée entre de nombreux propriétaires, et dont le fonctionnement, l'aménagement et l'entretien ne sont pas satisfaisants. Le projet vise donc à **requalifier ce secteur du centre-station, afin de pouvoir y implanter des activités complémentaires et d'en faire une réelle centralité**. Pour cela, outre la rénovation et le réaménagement, il conviendra également de redéfinir les circulations entre cette centralité et les autres du centre-station (place Hodoul, galerie commerciale, place des Etoiles, etc.)



Place des Festivals et terrasses



Circulations à étudier / réaménager

Place des Festivals et terrasses et circulations à étudier et/ou à réaménager – Source :
<https://www.geoportail.gouv.fr/>



PARTIE 3 : DESCRIPTIF DU PROJET



Commune des Orres (Hautes-Alpes)

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



Le projet s'articule autour du centre-Station 1650 des Orres et englobera la création d'un parking souterrain, le réaménagement du jardin d'enfants actuel, la création du Pôle Sports Innovation ainsi que le réaménagement et la requalification des terrasses du front de neige.

CHAPITRE 1 : PARKINGS ET POLE SPORT INNOVATION

1. LES OBJECTIFS DU PSI

Le **Pôle Sports & Innovation** (PSI) est l'un des piliers de la station expérientielle, celui qui permet aux pratiquants débutants ou aguerris de se mesurer avec la réalité des pratiques sportives et de loisirs. Il est complété par le **Domaine expérientiel** qui permet l'alternance de l'apprentissage et de la performance entre l'indoor et l'outdoor. Ce dispositif unique offre un véritable terrain d'expérimentation et de progression pour les pratiquants comme pour les écoles et clubs sportifs ou les équipementiers des sports & loisirs de montagne.

En partenariat avec les écoles et clubs sportifs, il s'adresse à toutes les catégories de pratiquants pour faciliter l'apprentissage et lever les appréhensions, accélérer et mesurer la progression, y compris pour le sport de haut niveau, et fidéliser les pratiquants. Le dispositif proposé comprend une alternance de l'utilisation de simulateurs *indoor* et de pratique *outdoor* avec enregistrement des performances et constantes physiologiques afin de permettre l'analyse précise et instantanée des mouvements et faciliter la progression. Ainsi, l'expérientiel sur l'ensemble du domaine grâce aux caméras, capteurs et réseaux numériques, étendu à l'espace valléen, permet de valoriser toutes les pratiques de pleine nature, y compris le nautisme, les sports d'eau vive et les disciplines aériennes, mettant ainsi en complémentarité les territoires station/vallée.

2. LE CONTENU DU PSI

Le Pôle Sports Innovation (PSI) constituera un espace de perfectionnement et de développement dédié aux pratiques des sports de montagne. Il proposera des espaces de simulation *indoor* des sports de montagne, ainsi que des espaces de mesure et analyse des performances sportives et physiologiques notamment.

Le PSI, situé aux Orres 1650, doit être en prise directe avec le domaine, au plus près du front de neige. Espace emblématique du développement de la station, son positionnement dans la station doit le rendre très visible et reconnaissable. Après étude des espaces disponibles, il a été conclu que le meilleur emplacement est à côté de la gare de départ du télésiège du Pic Vert, mitoyen du futur parking souterrain et des locaux à créer dans le cadre d'une opération globale de construction sous maîtrise d'ouvrage de la Commune des Orres. Le projet bâtementaire global qui en résultera sera conçu de manière globale, afin de bénéficier de toutes les mutualisations envisageables (terrassements, fondations, espaces de circulations, etc.) et réduire les coûts de construction.

Le PSI se déploie sur 450 m² environ, offrant **5 espaces dédiés** :

- 1) Entraînement avec des équipements de salle de sport, de physiothérapie et une cabine de cryothérapie ;
- 2) Chambre d'hypoxie pour des séances d'immersion horaire ou nocturne ;
- 3) Apprentissage et perfectionnement avec des simulateurs dédiés ski, vélo route, VTT, sports de glisse ;
- 4) Analyse des performances (vidéo, données physiques et physiologiques) ;
- 5) Réunion et débriefing.

Tous les espaces sont dotés d'équipements de mesure, d'enregistrement et de visualisation des performances.



Cette **approche à la pointe de l'innovation technologique et comportementale**, permettra de lever les appréhensions, de définir de nouvelles méthodologies pour accélérer l'apprentissage, de fournir un espace de test et d'entraînement pour les sportifs de haut niveau comme pour les équipementiers. Le PSI est un **espace de collaboration, de partenariat et d'échanges** avec les **fédérations, clubs** et écoles sportifs, **centres de recherche** comme l'ISM et le CRVM d'AMU et le CEA-Tech, les **industriels et équipementiers**, les **pratiquants** de tous niveaux.

3. LA CONSTRUCTION DU PSI

La Commune des Orres a fixé des exigences particulières au bâtiment à construire pour le PSI :

- Exigences de développement durable :
 - o il est attendu une exemplarité en matière de performance énergétique (faible consommation et production EnR). Des systèmes intelligents, fiables et économes de gestion des fluides et énergies sont attendus ;
 - o il est également attendu l'utilisation de matériaux et matériels choisis selon leur fiabilité et leur efficacité dans le temps, leur facilité d'entretien/maintenance et leur empreinte écologique la plus faible possible, avec notamment des éco-matériaux ou matériaux biosourcés.
- Exigences de modularité : compte tenu des évolutions prévisibles des normes, des techniques, mais aussi des usages observés sur d'autres territoires pour des projets similaires, il est prévu d'intégrer dès le projet initial des possibilités de reconfiguration et d'agrandissement des espaces et du bâtiment, afin d'en garantir notamment la bonne intégration architecturale.
- Exigences d'intégration architecturale : le futur bâtiment se situe au centre-station Les Orres 1650, dans le périmètre classé au label « Patrimoine du XXème siècle » pour son architecture remarquable de Jean-Michel LEGRAND. Son aspect extérieur aura donc une importance primordiale afin d'assurer sa parfaite intégration dans l'environnement.



CHAPITRE 2 : LES TERRASSES

Partant du constat que la place des Festivals, dont la propriété est morcelée, constitue un espace insuffisamment entretenu, peu dynamique et attractif, et donc peu fréquenté de la station, le projet de restructuration et réaménagement vise à rendre une cohérence à l'aménagement des circulations dans le centre-station, en intégrant cet espace comme une nouvelle centralité attractive et dynamique. Ce réaménagement doit bénéficier à l'ensemble de l'espace « front de neige », par une liaison visible et bien aménagée avec la galerie commerciale et la place Hodoul. Pour cela, il s'avère nécessaire d'intégrer au périmètre du projet les espaces de terrasses, dont l'aménagement actuel, réalisé au fil du temps, ne répond pas aux exigences du label « Architecture Contemporaine Remarquable » dont bénéficie le centre-station.

Pour redonner attractivité, dynamisme et cohérence à l'espace place des Festivals-terrasses, l'aménagement proposé s'appuie sur les quatre principes suivants :

- Aménager des circulations confortables et lisibles entre les lieux d'intérêts (galerie commerciale, PSI/parking, place Hodoul, front de neige) pour inciter les visiteurs à y passer.
- Reconstituer des espaces de terrasses attractifs et en conformité avec le label « ACR » du centre-station dans lequel elles s'inscrivent.
- Redynamiser cette centralité, en y facilitant l'exploitation commerciale existante, et en y apportant des équipements et activités complémentaires attractifs.
- Redéfinir les périmètres fonciers permettant notamment de clarifier les responsabilités en matière d'entretien, pour pérenniser cet espace.

S'agissant des circulations publiques, le projet prévoit les éléments suivants :

- Un corridor souterrain direct depuis le parking créé, passant sous les pistes, débouchant au niveau de la place des Festivals, pour une liaison accessible et directe, toutes saisons, entre le parking et le centre-station (hébergements, commerces, activités)
- Une circulation plus large, avec moins de marches, reliant la galerie commerciale au front de neige, et passant devant chaque restaurant comme actuellement
- Des escaliers plus confortables et visibles entre la place des Festivals et la galerie commerciale d'une part, et le front de neige d'autre part.
- Un escalier bien aménagé entre la place Hodoul et le front de neige, pour dissocier les flux piétons des flux ski ou VTT (selon la saison)

Pour réaliser ces aménagements nécessaires au bon fonctionnement global de la station, il convient de redéfinir et adapter les périmètres fonciers (terrasses et place des Festivals). Dans ce cadre, une reprise des aspects extérieurs sera rendue possible, afin de revenir à des aménagements conformes au label « ACR » et valorisants pour la centralité. Un travail en lien avec les services de la DRAC sera mené dans cette optique.

Les principes d'aménagement du parking, PSI et réhabilitation des terrasses sont annexées au présent document pour permettre une meilleure lisibilité (autre format).



Commune des Orres (Hautes-Alpes)

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



PARTIE 4 : DEMONSTRATION DU CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET



Commune des Orres (Hautes-Alpes)

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



CHAPITRE 1 : INTERET DU PROJET DANS LE CONTEXTE LOCAL

La commune des Orres est un ancien village de montagne qui s'est converti, petit à petit, depuis le début des années 1970 en une station de sports d'hiver.

Cette occupation d'origine fait aujourd'hui de la commune une "village station" : un lieu de vie historique, identitaire, authentique, qui possède un héritage paysager et culturel encore de grande qualité.

Sa vocation touristique est reconnue nationalement, et s'appuie notamment sur l'existence d'une offre étendue, diversifiée et de qualité en équipements, activités et hébergements.

Après avoir vécu pendant des siècles de l'activité agricole : la vallée était une véritable réserve à blé pour les communes avoisinantes, la commune des Orres vit depuis presque ½ siècle, principalement, de l'économie touristique grâce à l'implantation et au développement des deux stations : Les Orres 1 600 (années 1970) et Les Orres 1 800 (2005).

Il s'agit maintenant pour elle de poursuivre ses efforts visant à développer l'attractivité de la station tout en préservant l'activité agricole actuellement fragilisée sur la commune et, enfin, de favoriser le développement de l'artisanat.

Dans le PLU en vigueur, le projet communal exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), reflète la volonté de maintenir la dynamique actuelle sur la station en étendant les offres touristiques à l'année et offrir des prestations de qualité.

Concernant plus particulièrement le développement économique, il doit se concrétiser par des projets visant le maintien de son attractivité touristique, tout en s'inscrivant dans le cadre d'une protection renforcée des qualités paysagères et environnementales du territoire. Il est en effet nécessaire pour la commune, mais aussi pour le territoire de l'Embrunais, de maintenir les emplois et le dynamisme touristique via le soutien à l'économie locale (dans toutes ses composantes, dont le tourisme).

Le **projet présenté ci-dessus répond en particulier aux objectifs du PADD du PLU**, qui constitue le projet de territoire de la commune des Orres. Ainsi, dans un objectif d'intérêt général pour la commune, et en réponse aux enjeux de l'attractivité touristique de la station, **il est nécessaire d'étendre les offres touristiques sur l'année et de faciliter l'implantation d'équipements participants au développement et à la qualité de l'accueil et de l'offre touristique** (objectifs du PADD) et notamment dans le cadre d'un projet de restructurations d'espaces et de création de parkings et du PSI sur la station.



CHAPITRE 2 : LE PROJET DE STATION EXPERIENTIELLE

1. LE CONTEXTE DES STATION DE MONTAGNE

Les stations de montagne génèrent 9 Md € annuellement, représentant 120 000 emplois directs et induits, en France, non délocalisables. Elles sont un acteur industriel majeur du paysage économique national. Par leur position de lieu de **convergence des industries des sports & loisirs et de l'équipement et l'aménagement de la montagne**, les stations de montagne sont un **moteur essentiel du développement** économique des territoires de montagne.

Cependant, depuis quelques années, elles sont confrontées à de **multiples défis**, en particulier **environnementaux** (réchauffement climatique) et **économiques** (inadéquation des modèles de développement industriel des stations de ski datant des années 1970, stagnation des fréquentations depuis 15 ans, évolutions des attentes des clients).

Face à ces défis, il est nécessaire de mettre en place et prouver l'efficacité de **nouveaux modèles** basés sur le développement **d'offres toutes saisons**, répondant aux besoins actuels des séjournants (séjour connecté, alliant le ludique au sportif, offrant de nouvelles expériences) et valorisant les **valeurs montagne** offrant des opportunités de ressourcement aux populations urbaines : nature préservée, échanges et solidarité, résilience, plaisir et vertu de l'effort.

2. LE CONTEXTE ET LA DYNAMIQUE DES ORRES

Forte d'un **environnement économique performant** (275 000 visiteurs station, 11 M€ de CA remontées mécaniques et 80 M€ de retombées économiques station/vallée, 4^{ème} station VTT nationale avec 20 % de croissance annuelle du CA été), la **station-commune des Orres** est depuis plusieurs années très engagée dans des projets destinés à ouvrir les voies de la **montagne durable et économiquement performante** de demain. Elle présente aujourd'hui un **projet très ambitieux** de développement d'une **nouvelle attractivité toutes saisons** et de **dynamisation des sports & loisirs de montagne**. Ce projet vise à associer, dans une démarche inclusive, toutes les parties prenantes de l'économie de montagne. Économiquement pertinent à l'échelle du territoire, il constitue un effet de levier pour repositionner les Alpes du Sud comme moteur d'entraînement à l'échelle du massif et offre un **grand potentiel de répliquabilité** à l'ensemble des stations et des territoires de montagne.

Le projet de Station Expérientielle est en connexion avec les **approches développement durable et transition écologique station/vallée**, le déploiement expérientiel permettant la diffusion auprès d'un très large public de toutes les composantes de la transition écologique mises en oeuvre (sobriété énergétique, réduction des émissions de GES, développement des EnR, préservation et mise en valeur faune/flore), notamment par un **show-room** dédié et des applications mobiles, pour lesquels la **station des Orres, très impliquée dans les projets à l'échelle régionale, nationale et européenne, a démontré son rôle de leader**.

La prise en considération de l'ensemble des catégories de population et d'activités est nécessaire pour fonder un développement équilibré et pérenne. C'est pourquoi, aux Orres, les interactions entre la commune, la station, l'espace valléen, les grandes agglomérations en lien avec l'essor touristique sont prises en compte dans une démarche intégrée.



3. LA STATION EXPERIENTIELLE DES ORRES

Depuis plusieurs années, la station et la commune des Orres travaillent conjointement à bâtir un **nouveau modèle pour la montagne de demain** afin de répondre au mieux aux **enjeux environnementaux, économiques et sociétaux** auxquels se mesurent les territoires de montagne.

Le projet se déploie selon trois axes majeurs :

- accélérer le développement toutes saisons de l'industrie des sports & loisirs de montagne,
- réduire son impact environnemental et renforcer le respect de l'espace pleine nature chez ses pratiquants,
- promouvoir le rôle sociétal des activités de pleine nature et son accès à tous, notamment les populations urbaines.

L'axe économique met en jeu une **nouvelle approche de l'attractivité des sports & loisirs de montagne toutes saisons** en misant sur les technologies d'avenir – réalité virtuelle et augmentée, capture de l'image et du mouvement, déploiement des réseaux et équipements numériques – pour un lien unique entre la découverte ludique *indoor*, la pratique facilitée *outdoor*, et de nouvelles façons d'acquérir compétences et performances dans la pratique des sports de pleine nature, d'hiver, d'été, et en intersaisons. C'est la « **station expérientielle de demain** ».

Celle-ci offre une démarche intégrée permettant une diversification des sports et loisirs pratiqués combinant :

- 1) un « Pôle expérientiel indoor » de découverte de toutes les activités air, pente, eau proposées en station et vallée (faire ressentir en virtuel pour amener à pratiquer en réel) ;
- 2) un « Pôle Sports & Innovation » utilisant toutes les ressources de la simulation, de la mesure des performances et de l'analyse du mouvement pour enrichir les méthodes d'apprentissage, faciliter l'accès aux pratiques sportives et de loisirs, améliorer les capacités ;
- 3) enfin un « Domaine expérientiel » connecté, équipé de capture d'image haute définition et de mesure des performances en situation en temps réel pour le plaisir, le défi et le partage pour tout type de pratiquant comme pour l'entraînement des sportifs de haut niveau.



La station expérientielle : un modèle unique pour développer les sports & loisirs de montagne toutes saisons



Ainsi, **l'approche expérientielle intégrée** permet de valoriser toutes les pratiques de pleine nature, y compris le nautisme, les sports d'eau vive et les disciplines aériennes, mettant ainsi en complémentarité les territoires station/vallée et assurant le rôle de passerelle pour la découverte de nouvelles activités sports & loisirs **toutes saisons** par les pratiquants.

À terme, l'ensemble expérientiel générera environ **90 emplois directs et induits** sur le territoire station/vallée, et surtout une très forte dynamisation des activités été et intersaisons pour une **transition de l'activité des stations de montagne**. Le potentiel de réplication et transfert à l'échelle du massif est réel ; ainsi, le développement des activités toutes saisons représente au moins 500 M € et 5 000 emplois, et une alternative crédible au « tout ski » datant des années 1970.



PARTIE 5 : LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU



Commune des Orres (Hautes-Alpes)

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



CHAPITRE 1 : PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

La présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU des Orres, propose de modifier le zonage au niveau de la station.

En effet, afin de réaliser le projet notamment de Pôle Sports Innovation ainsi que le parking et les liaisons avec la station existante, la création d'une zone US5 est envisagée en continuité de la zone US1 existante.

Cette zone couvre une partie des parcelles de la session AA, numéros 85, 213 et 215 sur une surface d'environ 0,6 ha.

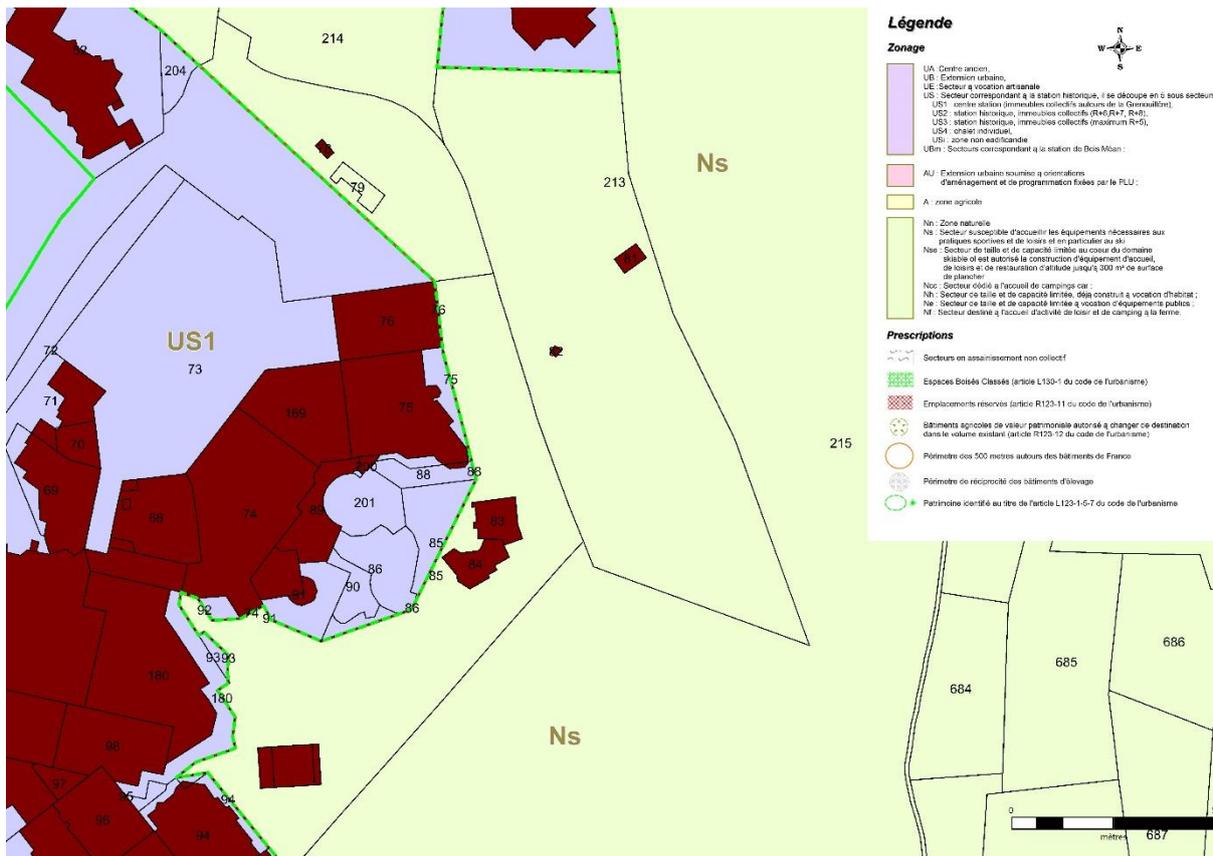
La zone est actuellement classée en zone Ns.

De plus, une zone US6 est créée au niveau des terrasses du front de neige afin de permettre la création de nouveaux commerces et la réalisation d'équipements publics).

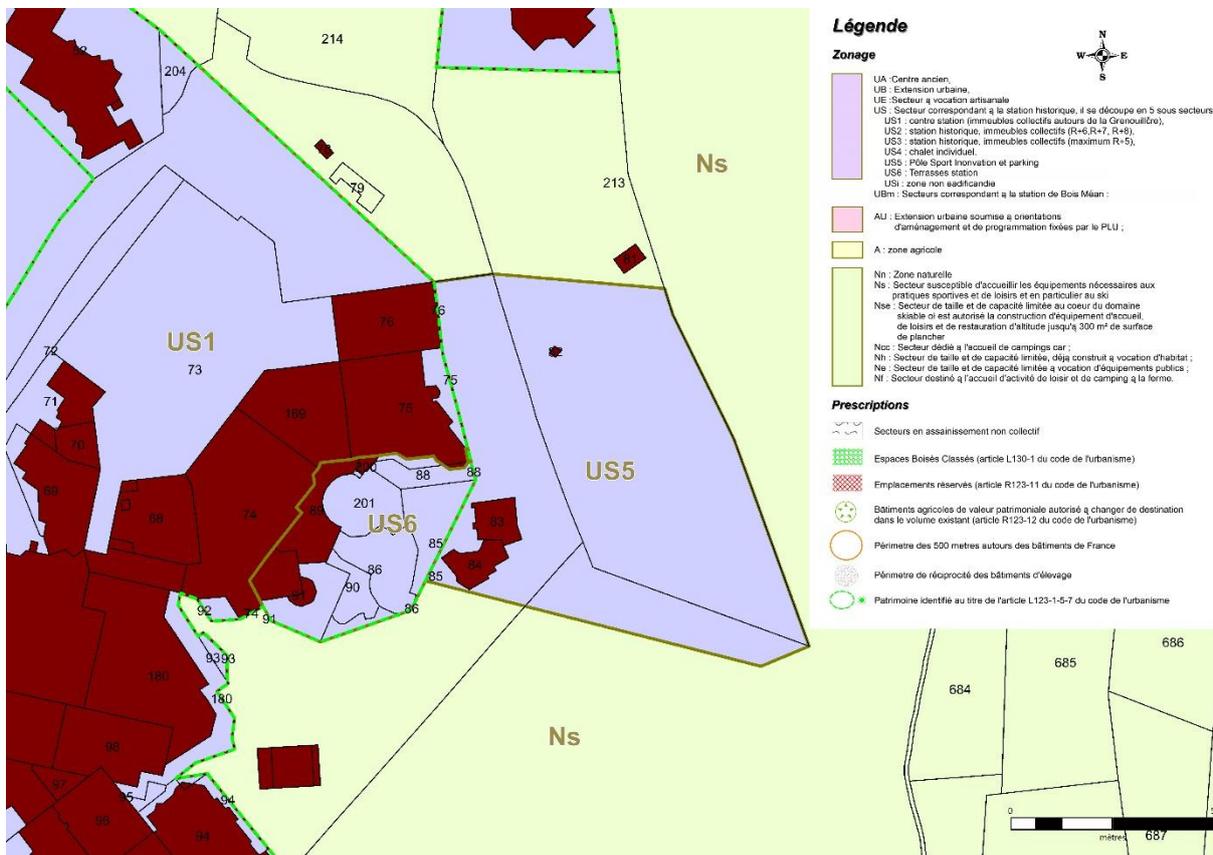
La zone US6 couvre 0.16 ha et comporte les parcelles de la session AA, numéros 85, 86, 88, 89, 90, 91, 200 et 201 (en totalité) ainsi qu'une partie de la parcelle 75.



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



Plan station – PLU opposable



Plan station – Projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU – Les Orres 1650



CHAPITRE 2 : PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT ECRIT

1. REGLEMENT US5

Comme expliqué dans la partie précédente, une zone US5 envisagée sera créée pour accueillir le projet de PSI, parking et les liaisons permettant la connexion avec la station existante.

Il s'agit d'une nouvelle zone qui n'est actuellement pas règlementée dans le PLU opposable.

Le règlement de la zone US5 proposé ci-dessous, reprend en grande partie les règles de la zone US1 en permettant la réalisation des constructions autorisées en NS et permet en plus la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

NB : en bleu, sont exposées les règles qui diffèrent entre la zone U5 et les zones U existantes.

Règlement proposé US5 :

« ARTICLE US5-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Toutes occupations ou utilisations du sol autre que celles précisées à l'article US5-2*
- *Le stationnement de caravanes, de mobil-homes ou de bâtiment de toile, en dehors des zones de camping*
- *Le stockage « de carcasses » automobiles et autres et de déchets volumineux en tout genre.*

ARTICLE US5-2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions générales :

Tout projet de construction, d'occupation ou d'utilisation du sol doit être compatible avec les prescriptions du Plan de Prévention des Risques.

- *L'édification d'ouvrages et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de services publics, peut-être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.*

Dispositions particulières :

- *Les équipements, aménagements et constructions nécessaires à la pratique du sport et en particulier du ski, ainsi qu'au fonctionnement et à la maintenance des équipements du domaine skiable et à son enneigement de culture.*
- *Les exhaussements et affouillements de sol liés aux travaux de piste sont autorisés sous réserve que ceux-ci ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère des lieux ;*



- Les remontées mécaniques et gares ;
- Les aires de stationnements, aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. »

Les destinations de constructions autorisées en zone Ns ont été reprises ici afin de permettre l'entretien et l'aménagement du domaine skiable. Ont été ajoutées en plus, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif permettant la réalisation du PSI.

« ARTICLE US5-3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficulté ou dangers pour la circulation générale.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'accès des véhicules et du matériel de défense incendie. »

L'article US5-3 est adapté par rapport à l'article U3 puisque ce dernier ne correspondait pas aux accès et voirie prévus dans le projet (pensés de manière à limiter l'impact sur le front de neige).

ARTICLE US5-4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

« Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Les eaux résiduaires d'activités économiques (restauration, artisanat...), seront soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature avant leur raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales et réseaux d'irrigation

Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public pluvial s'il existe ou bien être traitées sur place par l'intermédiaire d'un dispositif individuel. Les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux



pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, comme par exemple un système de rétention ou d'infiltration (ces dispositifs assurent le transit des eaux de ruissellement vers les couches perméables du sol ou vers le milieu récepteur : fossé ou canal).

Rappel : les réseaux unitaires et d'eau usée ne constituent pas un réseau pluvial.

Les canaux d'irrigation, ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface ne seront pas couverts et devront être entretenus. Sur impératifs techniques dûment explicités lors de l'autorisation d'urbanisme des dérogations peuvent être envisagées.

Dans l'ensemble des cas le maintien des écoulements doit être maintenu où restauré.

Réseaux secs divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc) doivent être soit enterrés, soit intégrés dans les constructions ou clôtures. Les abris compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Au sein des opérations d'urbanisme (permis d'aménager ou permis groupé), la mise en place d'un éclairage nocturne adapté à l'opération est imposée.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Tout projet d'aménagement ou de construction devra prévoir le raccordement au réseau de communications électroniques, ou à minima la mise en place de fourreaux permettant le raccordement ultérieur dans les secteurs où ces réseaux ne seraient pas encore présents. »

Les règles sont ici similaires à celles des zones U existantes. Seules les règles concernant les l'assainissement autonome ne sont pas reprises puisque la zone est située en zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement.

« ARTICLE US5-5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE US5-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions est libre.

ARTICLE US5-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions est libre.

ARTICLE US5-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions est libre. »

Le projet de PSI étant un équipement public prévu sur le front de neige, les implantations ne sont pas règlementées et sont donc libres.



« ARTICLE US5-9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE US5-10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

La hauteur est mesurée au droit de tout point de la construction par rapport au niveau du sol.

Par niveau du sol il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai résiduel par rapport au terrain naturel
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial

La hauteur de la construction au faîtage ne peut pas dépasser 12 mètres »

La méthode de calcul des hauteurs est reprise en zone US5.

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres conformément au projet de PSI.

« ARTICLE US5-11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. »

Le projet de PSI sera présenté prochainement à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP). Le projet respectera les recommandations de l'UDAP et ces dernières seront retranscrites par la suite dans le règlement.

Dans l'attente de cette rencontre, seule la règle permettant de garantir une compatibilité des constructions avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages est reprise.

« ARTICLE US5-12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions. »

Le projet prévoit la réalisation d'environ 150 places, liées à l'équipement public PSI. Ce parking permettra de répondre aux besoins liés au PSI mais également liés à la station en générale.

Les autres règles présentées en U12 ne sont pas adaptées au projet et ne sont donc pas reprises en US5-12.

« ARTICLE US5-13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

Les défrichements sont soumis à autorisation y compris pour les forêts privées et l'autorisation de défrichement lorsqu'elle est nécessaire, est préalable à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme (PA, PC...). »

Les renvois aux codes forestiers sont supprimés car ces derniers ne sont plus valides aujourd'hui.



Le paragraphe concernant les écrans de végétation devant être plantés est supprimés car la zone US5 comporte le front de neige et un retour de piste. Cette règle n'est donc pas adaptée.

« ARTICLE US5-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE US5-15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Toute nouvelle construction devra respecter au minimum la réglementation en vigueur lors du dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le pétitionnaire pourra utilement se référer à la brochure « construire en Embrunais » consultable en mairie, et aux démarches de construction bioclimatique pour élaborer son projet de construction dans le respect des principes : ensoleillement et masques, prise en compte des vents dominants, confort d'été et d'hiver... »

Le règlement du PLU actuel, indique que les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique RT2012. Or, la RE2020 entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2022. L'article US5-15 est ainsi différent de l'article U15.

2. REGLEMENT US6

Concernant la zone US6 proposée, correspondant aux terrasses de la station, le règlement qui sera rédigé devra être compatible avec le plan de masse finalisé suite à la présente concertation et travail qui sera effectué avec les services de l'Etat (notamment UDAP).

D'autres outils tels que des Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP), prescriptions, plan masse côté en trois dimensions défini dans le règlement etc.... pourront être utilisés pour traduire le projet finalisé dans le PLU.



Commune des Orres (Hautes-Alpes)

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



ANNEXES



LES ORRES 1650

PROJET PARKING - PÔLE SPORT INNOVATIONS RÉHABILITATION DES TERRASSES



Les Orres

ETUDES	MAÎTRE D'OUVRAGE	ARCHITECTES	CONSTRUCTION D'UN PARKING ET DU PSI		Date	Format	Échelle	Dessin
APS	 MAIRIE DES ORRES le Chef Lieu 05200 les ORRES romain.regouby@mairie-lesorres.fr	 BAILLON-HENRION, architectes 21 quai Alphonse le Gallo - 92100 Boulogne-Billancourt Tél: 01 46 02 33 19 - www.baillon-henrion.fr email: baillon.henrion@wanadoo.fr	PROJET	PROJET PARKING - PSI- TERRASSES	26/07/2021	A3	1:1,30, 1:4,44	BAILLON-HENRION, Arch.
Les présents plans ne sont pas des plans d'exécution (EXE) - Ils ne pourront en aucun cas servir à la réalisation de travaux quelqu'ils soient					Observations			



ETUDES	MAÎTRE D'OUVRAGE	ARCHITECTES	CONSTRUCTION D'UN PARKING ET DU PSI		Date	Format	Échelle	Dessin
APS	 MAIRIE DES ORRES le Chef Lieu 05200 les ORRES romain.regouby@mairie-lesorres.fr	 BAILLON-HENRION, architectes 21 quai Alphonse le Gallo - 92100 Boulogne-Billancourt Tél: 01 46 02 33 19 - www.baillon-henrion.fr email: baillon.henrion@wanadoo.fr	PROJET	PROJET PARKING - PSI - PHOTO AÉRIENNE	26/07/2021	A3	1:1,34	BAILLON-HENRION, Arch.
Les présents plans ne sont pas des plans d'exécution (EXE) - Ils ne pourront en aucun cas servir à la réalisation de travaux quelqu'ils soient					Observations			



ETUDES APS	MÂÎTRE D'OUVRAGE MAIRIE DES ORRES le Chef Lieu 05200 les ORRES romain.regouby@mairie-lesorres.fr	ARCHITECTES BAILLON-HENRION, architectes 21 quai Alphonse le Gallo - 92100 Boulogne-Billancourt Tél: 01 46 02 33 19 - www.baillon-henrion.fr email: baillon.henrion@wanadoo.fr	CONSTRUCTION D'UN PARKING ET DU PSI PROJET PARKING - NIVEAU 0 Les présents plans ne sont pas des plans d'exécution (EXE) - Ils ne pourront en aucun cas servir à la réalisation de travaux quelqu'ils soient	Date 26/07/2021	Format A3	Échelle 1:500	Dessin BAILLON-HENRION, Arch.
				Observations			



ETUDES APS	MÂÎTRE D'OUVRAGE MAIRIE DES ORRES le Chef Lieu 05200 les ORRES romain.regouby@mairie-lesorres.fr	ARCHITECTES BAILLON-HENRION, architectes 21 quai Alphonse le Gallo - 92100 Boulogne-Billancourt Tél: 01 46 02 33 19 - www.baillon-henrion.fr email: baillon.henrion@wanadoo.fr	CONSTRUCTION D'UN PARKING ET DU PSI PROJET PROJET PARKING - NIVEAU 1 - LOCAUX NIVEAU PLACE DES FESTIVALS Les présents plans ne sont pas des plans d'exécution (EXE) - Ils ne pourront en aucun cas servir à la réalisation de travaux quelqu'ils soient	Date 26/07/2021 Observations	Format A3	Échelle 1:500	Dessin BAILLON-HENRION, Arch.
-----------------------------	--	--	--	---	---------------------	-------------------------	---



ETUDES	MAÎTRE D'OUVRAGE	ARCHITECTES	CONSTRUCTION D'UN PARKING ET DU PSI		Date	Format	Échelle	Dessin
APS	 Mairie des Orres le Chef Lieu 05200 les ORRES romain.regouby@mairie-lesorres.fr	 BAILLON-HENRION, architectes 21 quai Alphonse le Gallo - 92100 Boulogne-Billancourt Tél: 01 46 02 33 19 - www.baillon-henrion.fr email: baillon.henrion@wanadoo.fr	PROJET PROJET PARKING - NIVEAU CLUBS - TERRASSES		26/07/2021	A3	1:500	BAILLON-HENRION, Arch.
Les présents plans ne sont pas des plans d'exécution (EXE) - Ils ne pourront en aucun cas servir à la réalisation de travaux quelqu'ils soient					Observations			



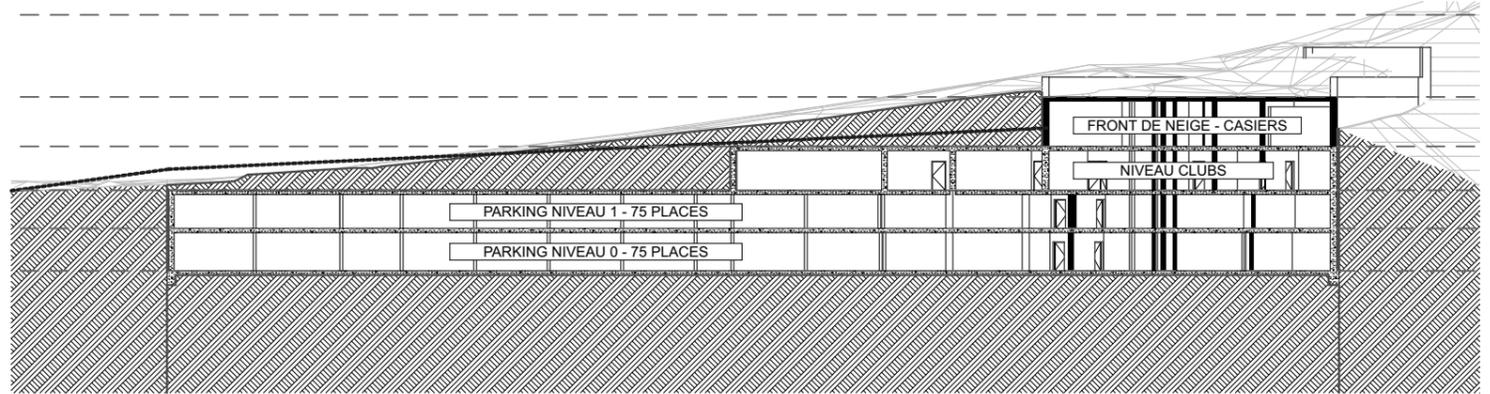
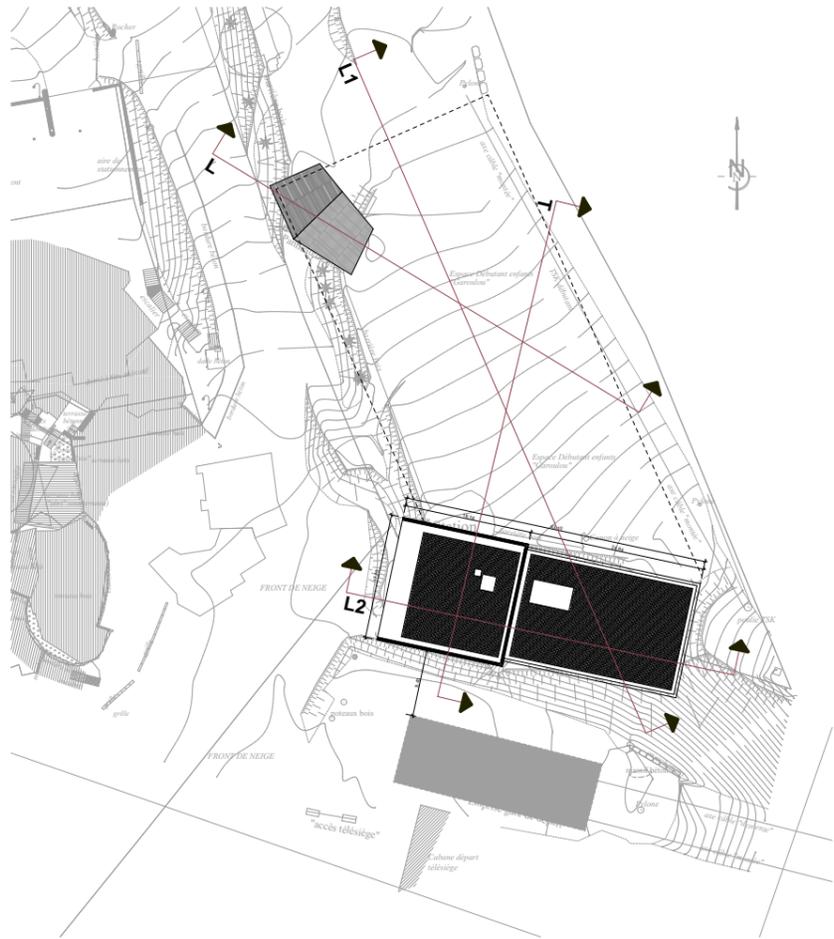
ETUDES	MAÎTRE D'OUVRAGE	ARCHITECTES	CONSTRUCTION D'UN PARKING ET DU PSI		Date	Format	Échelle	Dessin
APS	 MAIRIE DES ORRES le Chef Lieu 05200 les ORRES romain.regouby@mairie-lesorres.fr	 BAILLON-HENRION, architectes 21 quai Alphonse le Gallo - 92100 Boulogne-Billancourt Tél: 01 46 02 33 19 - www.baillon-henrion.fr email: baillon.henrion@wanadoo.fr	PROJET		26/07/2021	A3	1:500	BAILLON-HENRION, Arch.
			PROJET PSI- NIVEAU FRONT DE NEIGE PIC VERT		Observations			
Les présents plans ne sont pas des plans d'exécution (EXE) - Ils ne pourront en aucun cas servir à la réalisation de travaux quelqu'ils soient								



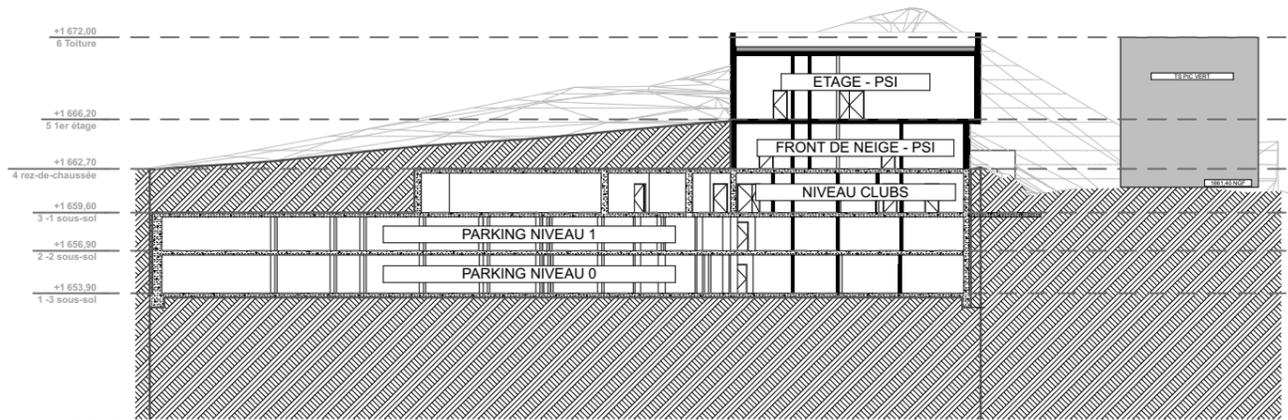
ETUDES	MAÎTRE D'OUVRAGE	ARCHITECTES	CONSTRUCTION D'UN PARKING ET DU PSI		Date	Format	Échelle	Dessin
APS	 MAIRIE DES ORRES le Chef Lieu 05200 les ORRES romain.regouby@mairie-lesorres.fr	 BAILLON-HENRION, architectes 21 quai Alphonse le Gallo - 92100 Boulogne-Billancourt Tél: 01 46 02 33 19 - www.baillon-henrion.fr email: baillon.henrion@wanadoo.fr	PROJET PROJET PSI - NIVEAU ÉTAGE PSI		26/07/2021	A3	1:500	BAILLON-HENRION, Arch.
Les présents plans ne sont pas des plans d'exécution (EXE) - Ils ne pourront en aucun cas servir à la réalisation de travaux quelqu'ils soient					Observations			



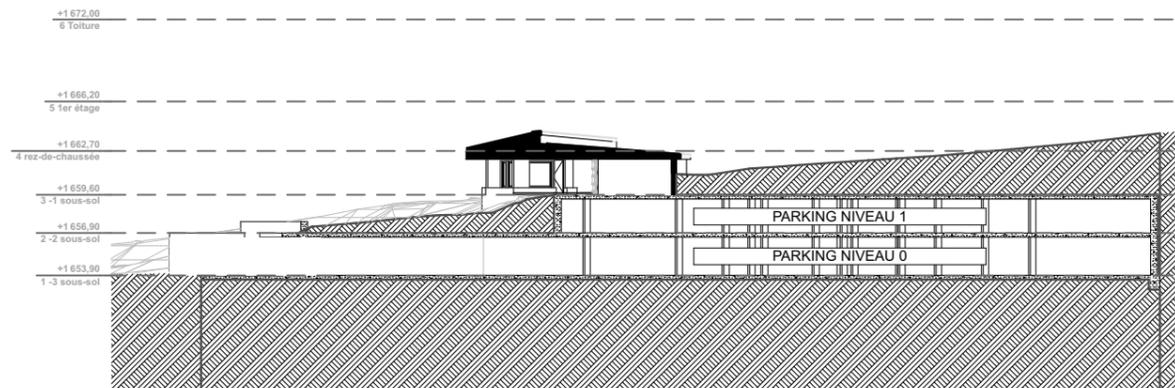
ETUDES	MAÎTRE D'OUVRAGE	ARCHITECTES	CONSTRUCTION D'UN PARKING ET DU PSI		Date	Format	Échelle	Dessin
APS	 MAIRIE DES ORRES le Chef Lieu 05200 les ORRES romain.regouby@mairie-lesorres.fr	 BAILLON-HENRION, architectes 21 quai Alphonse le Gallo - 92100 Boulogne-Billancourt Tél: 01 46 02 33 19 - www.baillon-henrion.fr email: baillon.henrion@wanadoo.fr	PROJET		26/07/2021	A3	1:500	BAILLON-HENRION, Arch.
			PROJET PSI -TOITURE		Observations			
Les présents plans ne sont pas des plans d'exécution (EXE) - Ils ne pourront en aucun cas servir à la réalisation de travaux quelqu'ils soient								



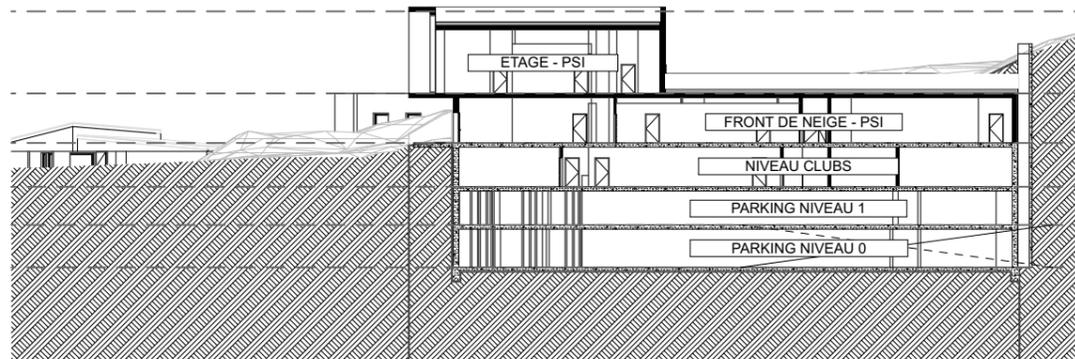
COUPE L1



COUPE T

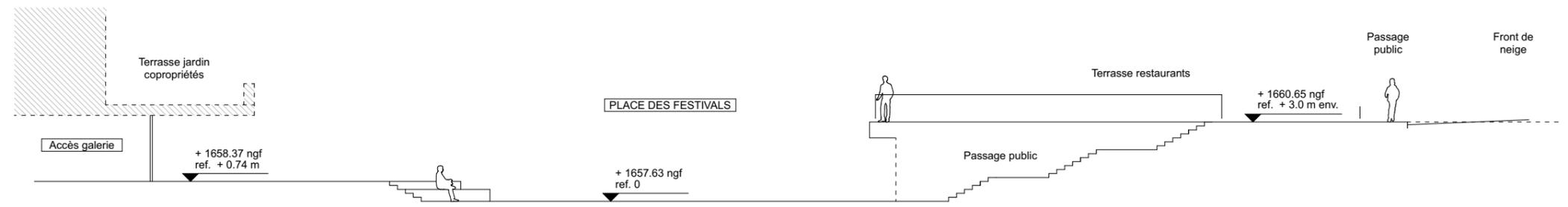


COUPE L

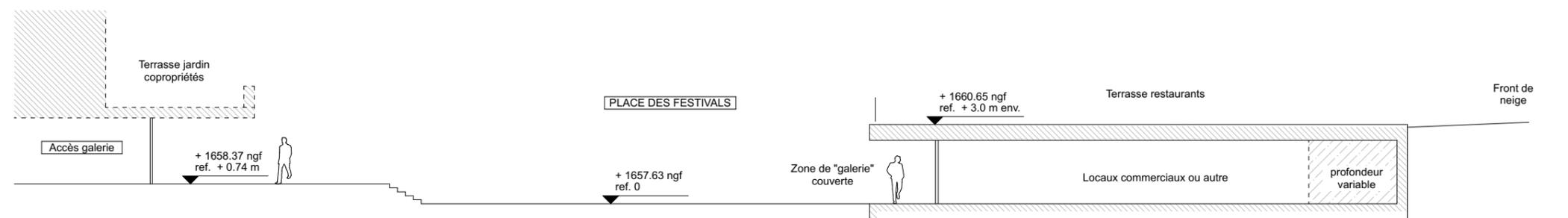


COUPE L2

ETUDES	MAÎTRE D'OUVRAGE	ARCHITECTES	CONSTRUCTION D'UN PARKING ET DU PSI		Date	Format	Échelle	Dessin
APS	 MAIRIE DES ORRES le Chef Lieu 05200 les ORRES romain.regouby@mairie-lesorres.fr	 BAILLON-HENRION, architectes 21 quai Alphonse le Gallo - 92100 Boulogne-Billancourt Tél: 01 46 02 33 19 - www.baillon-henrion.fr email: baillon.henrion@wanadoo.fr	PROJET	PROJET PSI - COUPES	26/07/2021	A3	1:500, 1:1000	BAILLON-HENRION, Arch.
					Observations			
Les présents plans ne sont pas des plans d'exécution (EXE) - Ils ne pourront en aucun cas servir à la réalisation de travaux quelqu'ils soient								



Coupe C1



Coupe C2

ETUDES	MAÎTRE D'OUVRAGE	ARCHITECTES	CONSTRUCTION D'UN PARKING ET DU PSI		Date	Format	Échelle	Dessin
APS	 Les Orres MAIRIE DES ORRES le Chef Lieu 05200 les ORRES romain.regouby@mairie-lesorres.fr	 BAILLON-HENRION, architectes 21 quai Alphonse le Gallo - 92100 Boulogne-Billancourt Tél: 01 46 02 33 19 - www.baillon-henrion.fr email: baillon.henrion@wanadoo.fr	PROJET PROJET TERRASSES - COUPES DE PRINCIPE		26/07/2021	A3	1:1000, 1:200	BAILLON-HENRION, Arch.
Les présents plans ne sont pas des plans d'exécution (EXE) - Ils ne pourront en aucun cas servir à la réalisation de travaux quelqu'ils soient					Observations			