



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DES HAUTES-ALPES



**PRÉFET  
DES HAUTES-  
ALPES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires  
Service Aménagement Durable**

---

**COMMISSION DÉPARTEMENTALE COMPÉTENTE  
EN MATIÈRE DE NATURE, DE PAYSAGES ET DE SITES (CDNPS)  
Réunion du 23 ou 24 juin 2021**

**Commune d'ORCIÈRES (05)**

**Projet de création de trois restaurants d'altitude sur le domaine skiable  
et d'une zone d'urbanisation en discontinuité secteur de la « Crau »**

---

Le présent rapport est destiné à présenter aux membres de la commission départementale de la nature, du paysage et des sites (CDNPS) le projet de création de trois restaurants d'altitude sur le domaine skiable et d'une zone d'urbanisation en discontinuité sur la commune d'Orcières. Une proposition d'avis a été établie après analyse du dossier par la DDT et l'UDAP des Hautes-Alpes.

La commune d'Orcières est actuellement couverte par un Plan Local Urbanisme (PLU) approuvé le 26 mai 2008. La commune a prescrit le 8 février 2018 la révision générale de son document d'urbanisme. Ce projet de révision prévoit notamment la création de quatre zones en discontinuité de l'urbanisation existante.

Ces quatre zones seront présentées sur quatre sites distincts, à savoir :

- I – Trois zones sur le domaine skiable d'Orcières : sites de « Drouvet » - « Rocherousse » - « Montagnou / Favue », où est prévue la création de trois restaurants d'altitude,
- II – Une zone située à la « Crau », relative au projet d'urbanisation de ce hameau.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est soumise à la procédure décrite au premier alinéa de l'article L 122-7 du code de l'urbanisme :

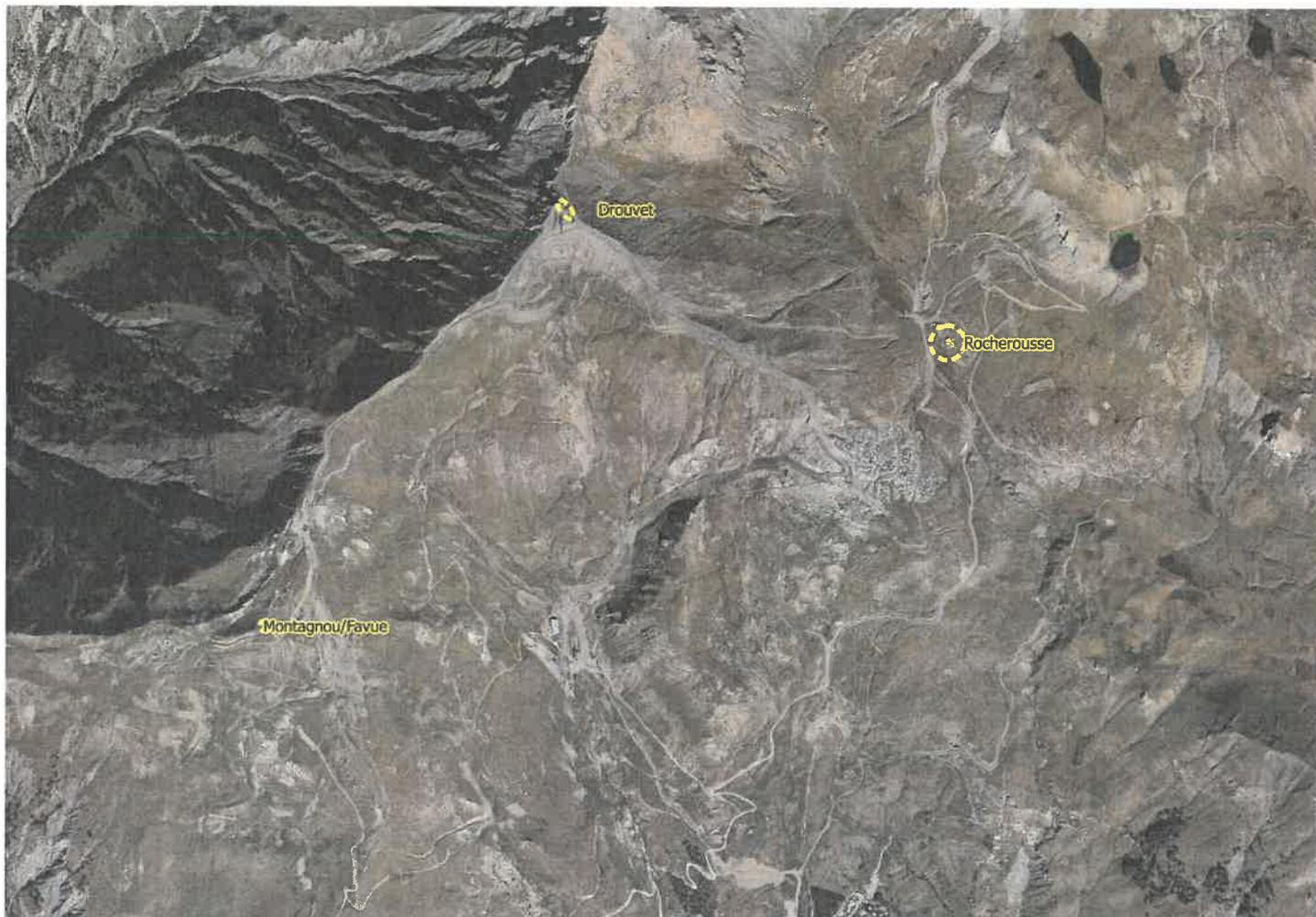
*« Les dispositions de l'article L 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L 122-9 et L 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la CDNPS. ».*

L'avis de la commission est un avis simple.

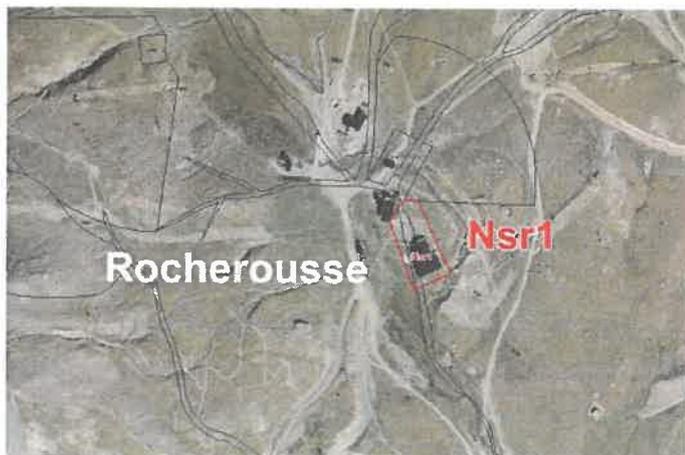
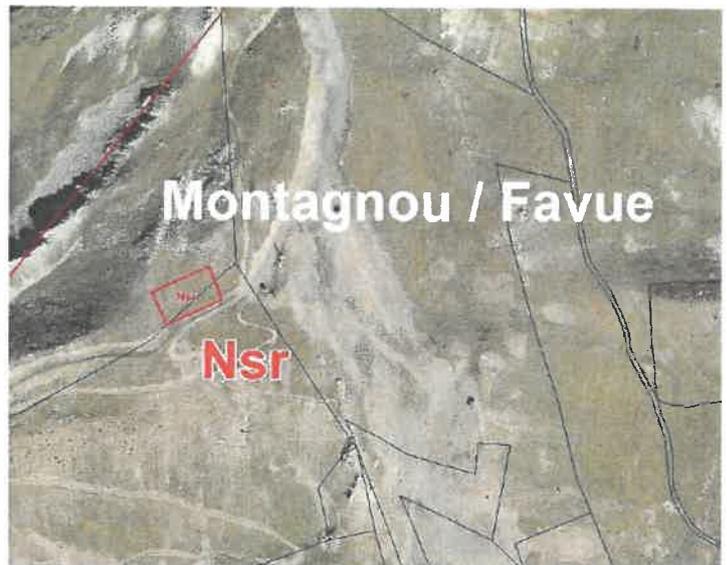
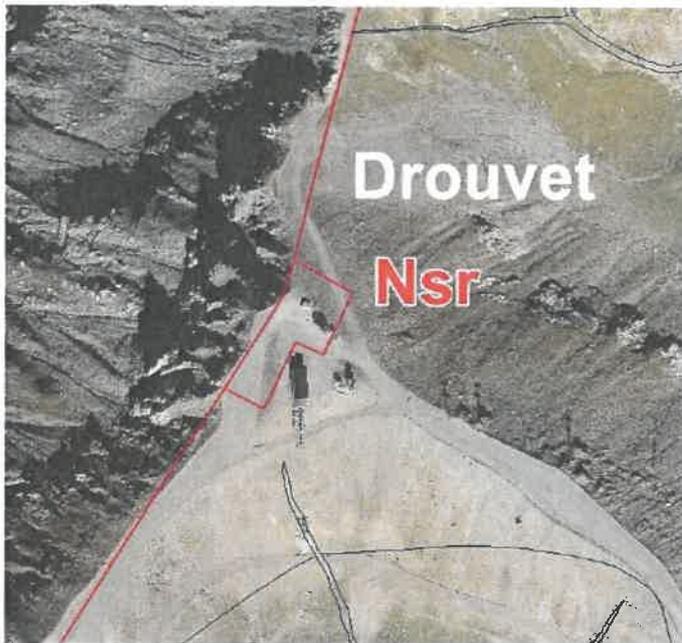
# I – Restaurants d'altitude sur les secteurs de « Drouvet – Rocherousse – Montagnou / Favue »

## 1/ Contexte, caractéristiques du projet, cadre juridique

Dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme d'Orcières, la commune souhaite développer ses services de restauration sur les sites des remontées mécaniques de Drouvet, Montagnou / Favue et Rocherousse. Actuellement, la commune dispose de quatre restaurants d'altitude, ces projets permettront ainsi de consolider l'offre et de répondre aux besoins en termes d'équipements touristiques.



Vues aériennes des trois sites retenus sont les suivants :



Le projet d'ensemble prévoit sur le secteur de « Drouvet » une zone Nsr (3800 m<sup>2</sup>), situé au Nord-Ouest du domaine skiable, les installations existantes doivent être optimisées afin de satisfaire les objectifs de montée en gamme des services proposés dans la station avec la construction d'un nouveau restaurant.

Sur le secteur de « Rocherousse » classé en zone Nsr1 (3600 m<sup>2</sup>) et situé à l'Est de « Drouvet » au cœur du domaine skiable, sont prévues deux hypothèses soit un quatrième agrandissement avec réhabilitation du restaurant existant, soit une démolition et reconstruction d'un nouveau restaurant.

Le secteur « Montagnou / Favue » classé en zone Nsr (1600 m<sup>2</sup>), est situé à la limite centre-Est de la commune. Le site est majoritairement inoccupé, une station de télésiège est située en aval de ce secteur, mais un projet de desserte de gros porteur est en cours. Sur ce secteur Ouest du domaine skiable, est donc prévue la construction d'un nouveau restaurant.

Le rapport de présentation page 150, indique que les règlements des zones Nsr et Nsr1 autorisent les restaurants, à la condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le règlement de la zone Nsr limite à 500 m<sup>2</sup> la surface de plancher cumulée d'un bâti existant et de son extension. Cette limite de 500 m<sup>2</sup> s'applique également pour toute nouvelle construction.

La zone Nsr1 autorise les extensions de restaurant, sous réserve de ne pas excéder 500 m<sup>2</sup>. La surface de plancher de tout nouveau restaurant est limitée à la surface de plancher du restaurant actuel auquel peut s'ajouter un supplément de moins de 500 m<sup>2</sup>.

La hauteur maximale des constructions est fixée à un maximum de 6,50 m en zone Nsr et 8,00 m en zone Nsr1.

## **2) Analyse du projet**

### **La protection des terres agricoles et pastorales :**

Arguments du dossier (pages 93 à 99) :

#### **Drouvet**

Le site de « Drouvet » est déclaré comme surface pastorale, néanmoins, les sols du site sont artificialisés et constitués de graviers. Il n'y a pas d'espaces pâturables sur ce secteur. Ce projet n'a donc aucun impact agricole. Pour rappel la surface de plancher de ce restaurant est limité à 500 m<sup>2</sup> (règlement Nsr1).

#### **Rocherousse**

Le site de « Rocherousse » est couvert par des surfaces pastorales à herbe prépondérantes, ce qui est confirmé par une analyse terrain : présence de pelouse. Ce projet mobilisera 360 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire venant s'ajouter 1440 m<sup>2</sup> actuel.

#### **Montagnou/Favue**

S'agissant du secteur « Montagnou / Favue », l'analyse est équivalente au site de Rocherousse, avec une consommation d'espaces agricoles certes, mais des enjeux très faibles à nuls au regard des surfaces agricoles concernées par le projet. Pour rappel la surface de plancher de ce restaurant est limité à 500 m<sup>2</sup> (règlement Nsr1).

Avis DDT 05 :

La surface cumulée des trois zones pour ce projet d'ensemble peut être arrondi à 1 ha : Drouvet 3800 m<sup>2</sup>, Rocherousse 3600 m<sup>2</sup> et Montagnou / Favue 1600 m<sup>2</sup>. Avec des surfaces de planchers créées limitées à 500 m<sup>2</sup>.

Les trois sites ne sont pas situés sur une zone de vigilance agricole « ZVA » DDT 05.

Le Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2020 de la DDT 05 recense toutefois sur les trois sites des « surfaces pastorales et herbe prédominante ». Néanmoins, l'impact de ce projet est limité, car les deux sites « Drouvet » et « Rocherousse » sont situés à proximité de zones déjà anthropisées : présence de remontées mécaniques et restaurant existant avec pour « Drouvet » une zone constituée de graviers. S'agissant du secteur de « Montagnou / Favue », la commune limite sa consommation d'espace à 1500m<sup>2</sup> (zone Nsr) avec une surface de plancher de 500 m<sup>2</sup>.

**Au regard de ces éléments, l'impact agricole de ce projet d'ensemble reste mesuré.**

### **La protection des terres forestières :**

Arguments du dossier (pages 97 - 99) :

Les trois secteurs sont entourés de formation herbacée. Les vues aériennes du site confirment qu'il n'y a aucun boisement sur « Drouvet », « Rocherouss » et « Montagnou / Favue ».

Il n'y a donc aucune remise en cause des objectifs de protection des espaces forestiers et aucun enjeu à ce sujet n'est à noter sur les trois sites.

Avis DDT05 :

Les vues aériennes des trois sites permettent de vérifier aucune présence d'espaces forestiers.

**Le projet n'a donc pas d'impact sur les espaces forestiers de la commune.**

## La préservation du patrimoine naturel :

Arguments du dossier (pages 122 à 129) :

### **Drouvet**

Le site semble peu favorable à la présence d'une faune diversifiée, seule quelques espèces d'oiseaux sont potentiellement présentes et seule la présence d'un bouquetin a été relevée. Concernant la Trame verte et bleu, le secteur s'insère dans un vaste réservoir de milieu ouvert favorable aux déplacements des espèces. Les enjeux sont réduits au regard de l'analyse écologique.

### **Rocherousse**

La présence du scirpe alpin espèce végétale protégée est signalée à proximité, notamment au bord d'un cours d'eau et non sur le site d'étude. Aucune espèce animale patrimoniale n'est à signaler, d'autant que ce secteur de montagne est aménagé et donc peu favorable à la présence d'une faune diversifiée, seules quelques espèces d'oiseaux ubiquistes peuvent potentiellement venir. Les pelouses alpines qui présentent tout de même pour certaines une dégradation importante favorisent la présence d'une flore et d'une faune diversifiée.

Trame verte et bleu, le secteur s'insère dans un vaste réservoir de milieu ouvert favorable aux déplacements des espèces. L'extension du bâtiment aura un effet ressenti principalement en phase travaux, en phase d'exploitation, les effets seront inchangés qu'auparavant. Le secteur n'est compris dans aucune zone d'enjeu écologique. La commune veillera à ce que le projet ne s'étende pas dans des zones à forts ou très forts enjeux.

### **Montagnou / Favue**

Une espèce végétale protégée est signalée à proximité : la Bérardie laineuse, mais elle y est potentielle. Aucune espèce animale patrimoniale n'est à signaler. Les pelouses alpines à proximité sont relativement dégradées par l'activité touristique, et semblent peu favorables à la présence d'espèce d'insecte patrimoniale comme le Solitaire, qui est néanmoins signalée non loin au nord du secteur d'étude et reste potentiel.

Concernant la trame verte et bleu, le secteur s'insère dans un vaste réservoir de milieu ouvert favorable aux déplacements des espèces. La création d'un nouveau bâtiment aura un effet ressenti en phase travaux sur la fonctionnalité écologique. En phase d'exploitation, une pression supplémentaire s'ajoutera à celle du télésiège déjà en place. Le secteur Montagnou / Favue est identifié dans une zone d'enjeux écologiques modéré, mais ces espaces sont extrêmement communs sur la commune, avec une emprise de site qui reste limitée, et donc des enjeux faibles.

Avis DDT05 :

### **Rocherousse**

Les enjeux sont liés d'une part aux pelouses alpines sur le site et d'autre part aux zones humides et ruisseaux présents sur le secteur (déjà partiellement busés), mais l'impact du projet est limité (démolition et agrandissement en lieu et place) à condition d'éviter les zones humides où il est nécessaire de prévoir leur mise en défens en phase travaux comme en phase d'exploitation (stationnement des vélos, chemins d'accès...). Par ailleurs, le système d'assainissement du futur restaurant devra être compatible avec une augmentation de la capacité d'accueil.

### **Drouvet**

L'implantation du projet est prévu sur la plateforme d'arrivée déjà artificialisée, néanmoins il faut confirmer la présence de la Bérardie laineuse (espèce protégée au niveau national) relevée comme potentielle dans ce secteur et assurer en conséquence sa protection.

Le dispositif d'assainissement non collectif envisagé reste à préciser et devra répondre aux attentes du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### **Montagnou / Favue**

La vérification portant sur la Bérardie laineuse doit être effectuée pour ce secteur comme pour le secteur de Drouvet. Ce projet de création en site vierge doit également prendre en compte la présence de pelouses alpines qu'il faut préserver au maximum en limitant les emprises du bâtiment.

Le dispositif d'assainissement non collectif envisagé reste à préciser et devra répondre aux attentes du SPANC.

## La prise en compte des risques naturels :

### Arguments du dossier (pages 80, 130 à 133) :

La commune d'Orcières est couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) approuvé le 16 octobre 2006 et modifié le 12 juin 2018. Les 3 sites d'études de ce projet d'ensemble sont situés hors zonage réglementaire du PPRn, néanmoins, les cartes d'aléas de ce PPRn permettent d'avoir une connaissance des risques naturels sur chacun des sites.

#### **Drouvet**

Le site de Drouvet est impacté par l'aléa avalanche au niveau fort, principalement au Nord-Ouest, au niveau des cabanes actuelles, ainsi que l'aléa fort chute de blocs à l'Ouest.

Néanmoins, le site étant localisé sur un sommet plat, cette cartographie est à relativiser par rapport à la topographie du site. Les cabanes sont bien localisées au niveau du sommet, la présence du risque avalanche est à nuancer (cf photographie n°1).

Des aléas forts concernent le site, qui doivent être intégrés à la réflexion sur l'implantation du futur projet. Ces aléas vont être affinés avec le RTM (ici notamment au regard de la topographie qui semble peu cohérente avec la réalité de ce type d'aléa sur le replat du sommet).

#### **Rocherousse**

Le site de projet Rocherousse se trouve à proximité de zones impactées par l'aléa avalanche niveau fort. Cependant, le restaurant actuel et ses abords ne sont pas concernés. Il n'y a donc aucun enjeu connu lié aux risques sur le site de « Rocherousse ».

#### **Montagnou / Favue**

Le site de Montagnou / Favue est directement impacté par un aléa avalanche au niveau fort, mais est à l'écart d'autres aléas. Des aléas forts concernent le site, et doivent être intégrés à la réflexion sur l'implantation du futur projet. Ces aléas vont être affinés avec le RTM. Selon les conclusions, le projet pourra être adapté ou déplacé.

### Avis DDT05 :

Les projets sont effectivement situés en dehors du zonage réglementaire du PPRn approuvé d'Orcières.

#### **Drouvet**

Ce site est localisé sur le sommet de la station (Altitude 2635 m), donc au niveau de la zone de départ du risque avalanche et chute de blocs. Compte tenu de la topographie du terrain et de l'emplacement du site, les risques d'avalanche et chute de blocs peuvent donc être ignorés.

#### **Rocherousse**

D'après les cartes d'aléas du PPRn d'Orcières, une partie de la zone Nsr1 projetée est concernée par un aléa fort torrentiel.

Le service de Restauration des Terrains en Montagne des Hautes-Alpes (RTM 05) a examiné ce projet de zone et a réévalué l'état du risque torrentiel concernant le site de Rocherousse : l'aléa torrentiel fort serait en réalité faible. Par conséquent, le projet de zone Nsr1 est compatible avec les risques naturels sous réserve que la partie du futur projet situé dans cet aléa prévoit :

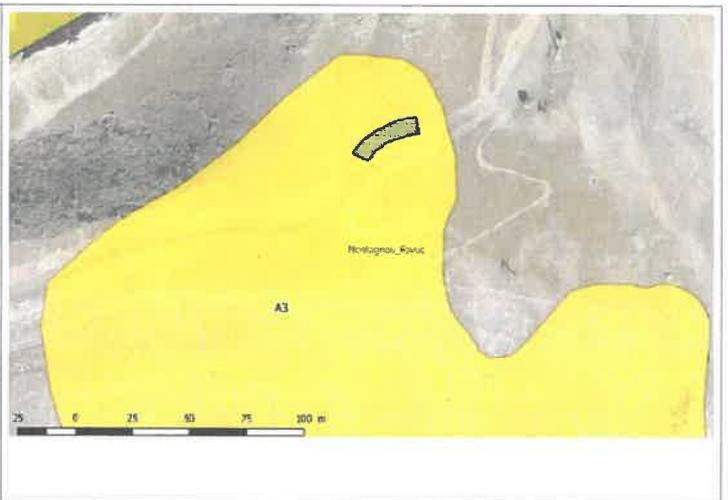
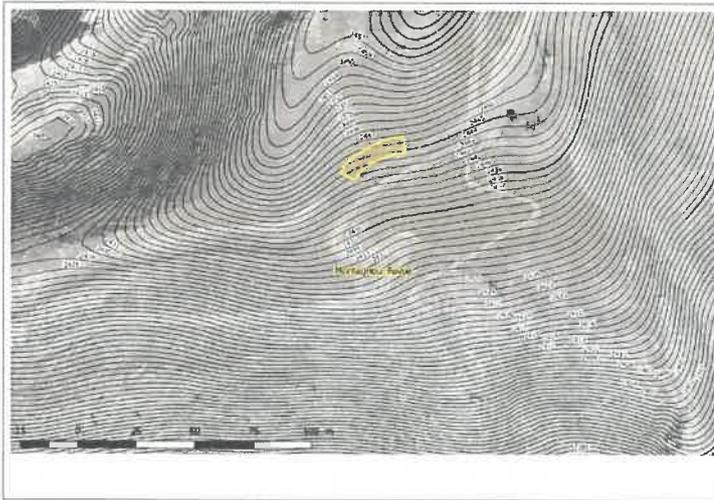
- des fondations profondes résistantes aux affouillements pour les pieux de soutènement pour l'éventuelle terrasse.
- un renforcement des façades exposées au risque de crue torrentielle sur une hauteur de 1,50 m par rapport au Terrain Naturel (TN) pour résister à une pression de 30 kPa.



### Montagnou/Favue

Le secteur se situe en zone d'aléa fort avalanche au PPRn.

La carte topographique du site fait apparaître un petit versant dominant le bâtiment projeté.



La configuration du site le prédispose à l'accumulation de neige transportée par le vent lors de perturbations venant de l'Ouest.

Bien que la pente moyenne de ce versant soit inférieure à 30°, on ne peut pas exclure que de fortes accumulations de neige sur ce versant puissent être mobilisées lors d'une période de redoux et générer de petites coulées de neige, de faible ampleur.



L'aléa de coulée de neige et de franchissement par-dessus le bâtiment peut être qualifié de faible.

Le projet de zone Nsr1 est compatible avec les risques naturels sous réserve que les parties de façades latérales non encastrées sur toute leur hauteur et la toiture résisteront à une pression de 30 kPa.

## **La préservation des paysages :**

Arguments du dossier (pages 100 à 120) :

### **Drouvet**

Le site de Drouvet situé au sommet d'une crête, a été retenu pour le panorama exceptionnel qu'il offre sur les vallées alentours. Les enjeux paysagers sont qualifiés de modérés à faibles à environnement lointain, s'expliquant par une topographie vallonnée du territoire qui génère de nombreuses barrières visuelles ; et de faibles à environnement proche, du fait que le site soit situé dans un secteur largement anthropisé.

### **Rocherousse**

Situé dans un vallon et entouré de relief (notamment au Nord), le site est peu visible depuis les environnements lointains, limitant les enjeux paysagers. Le projet ne sera visible que depuis le domaine skiable, ce qui constitue un faible impact paysager, d'autant plus que le restaurant s'intégrera dans un secteur déjà artificialisé (un télémix et deux télésièges).

### **Montagnou / Favue**

Le site d'étude de « Montagnou / Favue » est situé au sein d'un secteur encore peu anthropisé relativement naturel, mais n'est pas ou peu visible, que ce soit à horizon proche ou lointain, du fait de son environnement vallonné. Les enjeux paysagers sont donc caractérisés de modérés à faibles.

## Site Drouvet

- *Vue n°4 depuis le secteur de Rocherousse*



Source : Google Street View

- *Vue n°2 vers la commune de Champoléon et ses reliefs*



Source : Archigramme, *Étude de définition pour la réalisation de 3 esquisses pour la création ou l'agrandissement de trois restaurants d'altitude sur le domaine skiable, 2020*



Vue aérienne - Implantation projet



Insertion paysagère

## Site Rocherousse

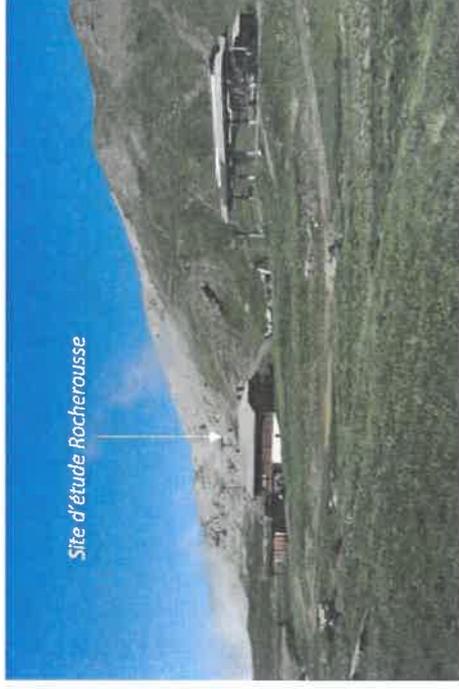
- *Vue n°6 en amont du site d'étude, depuis le lac des Sirènes*



Source : Google Street View

Vue aérienne - Implantation projet

- *Vue n°3 en direction du sud-ouest du site d'étude*



Perspectives visuelles sur le site d'étude à environnement proche  
Source : Google Earth ; Réalisation : Alpicité, 2021



Insertion paysagère



## Montagnou / Favue

- *Vue n°2 depuis la piste des Bouquetins*



Source : Google Street View

- *Vue n°2 en amont du site d'étude vers le sud*



Perspectives visuelles sur le site d'étude à environnement proche  
Source : Google Earth ; Réalisation : Alpicité, 2021



Vue aérienne - Implantation projet



Insertion paysagère

#### Avis DDT05 :

La partie paysagère du dossier comporte

- une localisation large et précise de la zone sur fond photo aérienne,
- des photos proches de la zone,
- une détermination des points de vue principaux vers la zone,
- des photos de la zone depuis chacun de ces points de vue principaux,
- un encadrement du futur projet via un règlement comportant des dispositions sur l'aspect architectural,
- des croquis du projet dont les éléments sont limités, car non opposables ils ne garantissent pas l'implantation des futurs bâtis ;

Mais la partie paysagère du dossier aurait dû comporter :

- une analyse de la structuration paysagère depuis chacun des points de vue principaux,
- la détermination des modalités d'insertion du projet, justifiant le contenu paysager des pièces opposables présentés dans le dossier CDNPS (limité à un règlement),
- les extraits pertinents des documents de référence concernant la zone : atlas départemental du paysage, chartes de parc nationaux, régionaux, orientations et objectifs du SCOT, plan paysage de Champsaur,
- un schéma de principe ou d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) opposable,
- Une insertion paysagères des futurs bâtis avec arrière plan site réel.

#### **Drouvet**

Le projet se situe sur une zone de crête en limite communale et donnant des perspectives lointaines notamment sur la commune de Champoléon. Ainsi, une vigilance sera appliquée afin d'assurer une bonne intégration paysagère.

#### Avis DDT05 :

Sa hauteur sera limitée par le projet de règlement du PLU à 6,50 m et sa surface de plancher à 500 m<sup>2</sup>. Ce projet a pour avantage de requalifier et améliorer la qualité des constructions du site de Drouvet en supprimant les cabanons « anarchiques » présents sur site.

Néanmoins, le futur restaurant risque de constituer un masque visuel sur tout le versant Nord (voir l'insertion paysagère), ce qui est de nature à « privatiser » le panorama en direction de Champoléon. De ce fait, le projet de règlement ou une OAP doit garantir que le panorama continuera à être accessible à tout public sans être limité à la clientèle du restaurant.

#### Avis UDAP 05 :

Le projet en l'état est de nature à impacter la qualité du paysage naturel de haute montagne environnant en particulier par les points suivants :

- Implantation coiffant un sommet perceptible de loin, accentuant l'effet d'anthropisation du milieu naturel.
- a vu de l'insertion paysagère : grandes dimensions du volume ainsi que sa forme singulière en « J » avec toiture à une seule pente, générant une haute façade vitrée tournée vers le grand paysage, susceptible d'être perçue de loin, et sa terrasse en avancée type « proue de bateau » non intégrée à la volumétrie du bâtiment, accentuant l'impact visuel du projet sur le site naturel.

En l'état, **un avis favorable avec prescription est émis.**

- Le projet devrait éviter cette implantation sur le sommet, qui souligne excessivement l'anthropisation de ce site de haute montagne. Une implantation identique à l'existant, sur le côté de la crête, et non pas au sommet, serait plus respectueuse du paysage.
- Le projet sera à réduire en dimensions et à adoucir dans sa forme, notamment en atténuant la hauteur du bâti au faîtage, et par exemple en prévoyant deux pentes de toiture (plutôt qu'une seule selon l'insertion paysagère)
- la terrasse posée sur un haut volume de soubassement, génère un impact visuel lourd. Elle sera à réduire en superficie afin d'éviter l'impact visuel d'un haut socle bâti, qui sera à réduire également.

#### **Rocherousse**

La future construction est prévue sur le site du restaurant existant, le règlement prévoit à terme une surface de plancher supplémentaire ne pouvant excéder 500 m<sup>2</sup> et une hauteur du bâti limitée à 8,00 m.

Le projet de « Rocherousse » se situe sur une zone bâtie (restaurant actuel et installations remontées mécaniques) et donc anthropisée.

#### Avis DDT 05 :

Au regard de ces éléments, nous recommandons donc d'optimiser l'intégration du projet au terrain, via une OAP ou des principes dans le règlement.

#### Avis UDAP 05 :

Le principe du projet, au vu de son implantation dans un site au profil de vallon en creux, ne porte pas atteinte à la qualité du contexte paysager environnant.

Un **avis favorable est émis** avec toutefois, la recommandation suivante, au vu de l'insertion paysagère :

- La terrasse sur pilotis génère un impact visuel important qui alourdit le projet, et mal adapté dans ce contexte de nature. La terrasse sera à réduire ou devra comprendre une proportion de base maçonnée fermée, afin d'atténuer l'effet de vide et de sous-face de dalle, très visible par le public sous cet élément constructif.

### **Montagnou / Favue**

L'implantation du bâti est prévu sur un site totalement naturel et non construit. Selon le projet de règlement :

- la hauteur maximum sera de 6,50 m,
- l'emprise au sol du projet sera de 500 m<sup>2</sup> (règlement zone Nsr).

#### Avis DDT 05 :

Au regard des éléments du dossier, il est nécessaire que la solution d'encastrement soit rendue obligatoire dans le règlement, pour des raisons d'adaptation aux risques naturels et d'insertion paysagère.

#### Avis UDAP 05 :

- L'implantation du projet dans un secteur non anthropisé est de nature à impacter la qualité de ce paysage naturel remarquable.

D'autre part, au vu de l'insertion paysagère :

- Le projet, de par sa forme singulière courbée, peu représentative d'une typologie locale n'est pas de nature à s'insérer harmonieusement dans ce contexte paysager de haute montagne.
- La très longue passerelle, de plus de soixante mètres de longueur prolongeant la construction, accentue l'impact du projet en générant un aménagement à caractère urbain, inadapté dans ce contexte de pleine montagne.

**Un avis avec prescription est émis :**

Le projet devra être retravaillé afin de présenter un volume rectangulaire simple reprenant les caractéristiques architecturales communes dans les Hautes-Alpes.

## **3) Conclusion**

Au regard des éléments visés ci-dessus, nous émettons un avis **favorable** pour la réalisation des trois restaurants d'altitude, sous réserve de respecter les prescriptions et recommandations suivantes :

### **Drouvet (uniquement prescriptions)**

- Examiner plus précisément la présence potentielle de la Bérardie laineuse (PN) et prévoir la préservation de cette espèce naturelle,
- Veiller à ce que les installations d'assainissement non collectifs soient conformes à l'augmentation des capacités d'accueil et aux attentes du SPANC ;
- garantir que le panorama continuera à être accessible à tout public sans être limité à la clientèle du restaurant ;
- examiner la possibilité d'une implantation identique à l'existant, sur le côté de la crête, et non pas au sommet ;
- Au vu de l'insertion paysagère proposée, prévoir des dispositions dans l'OAP et le règlement garantissant une meilleure intégration paysagère :
  - . encadrer les dimensions du projet et à adoucir sa forme, notamment en atténuant la hauteur du bâti au faitage, par exemple en prévoyant deux pentes de toiture plutôt qu'une seule.

. réduire le volume de la terrasse en superficie afin d'éviter l'impact visuel d'un haut socle bâti, qui sera à réduire également.

### **Rocherousse**

#### **Prescriptions :**

- Renforcer les éléments du bâti, conformément à l'article « prise en compte des risques naturels » afin de résister au risque de crue torrentielle ou implanter le bâti hors de la zone de risque torrentiel,
- Préserver la présence des pelouses alpines et éviter les zones humides (prévoir leur mise en défens par un zonage zone humide),
- Prévoir une meilleure intégration paysagère du bâti en respectant davantage la topographie,
- Veiller à ce que les installations d'assainissement non collectifs soient conformes à l'augmentation des capacités d'accueil et aux attentes du SPANC ;

#### **Recommandations :**

- Au vu de l'insertion paysagère proposée, prévoir des dispositions dans l'OAP et le règlement garantissant une meilleure intégration paysagère :
- la surface de terrasse devra être réduite ou comprendre une proportion de base maçonnée fermée, afin d'atténuer l'effet de vide et de sous-face de dalle, très visible par le public sous cet élément constructif.

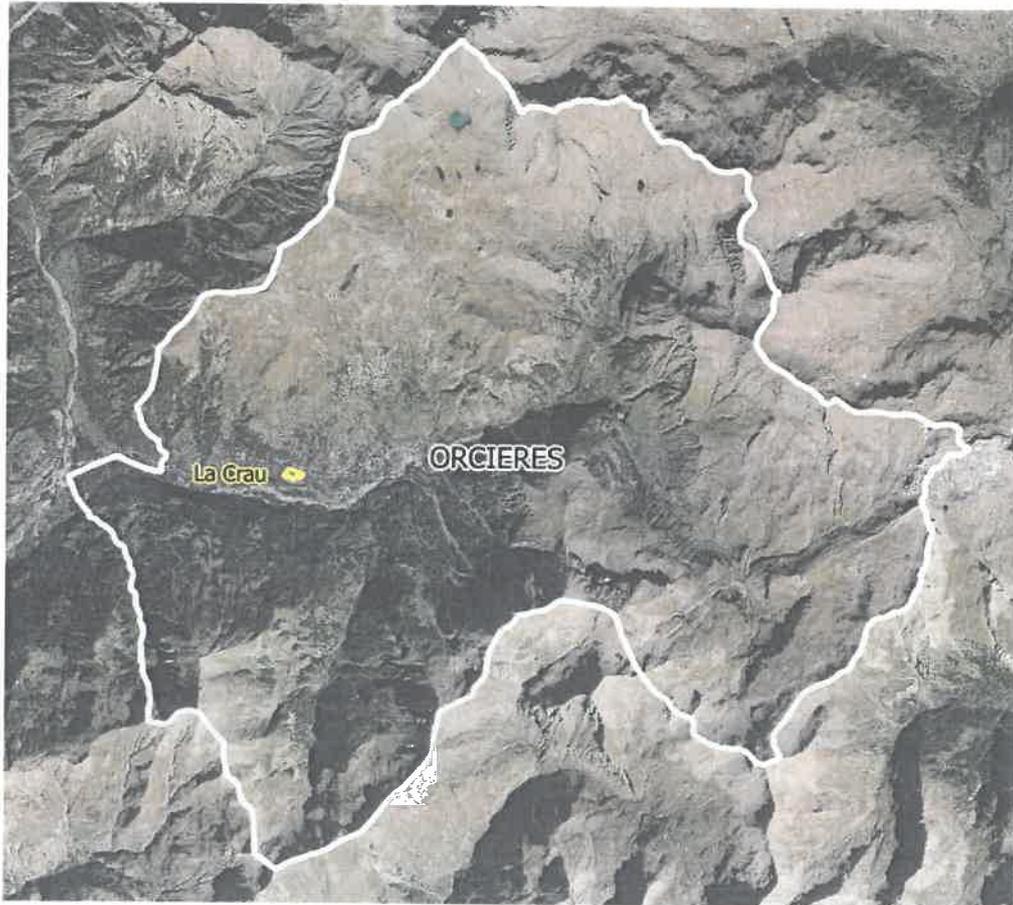
### **Montagnou/Favue » (uniquement prescriptions)**

- Prévoir un bâtiment encastré dans la pente, afin de réduire son impact paysager et son exposition au risque d'avalanche (façades latérales),
- Examiner plus précisément la présence potentielle de la Bérardie laineuse (PN) et prévoir la préservation de cette espèce naturelle,
- Veiller à ce que les installations d'assainissement non collectifs soient conformes à l'augmentation des capacités d'accueil et aux attentes du SPANC
- Au vu de l'insertion paysagère proposée, prévoir des dispositions dans l'OAP et le règlement garantissant une meilleure intégration paysagère : le projet devra être retravaillé afin de présenter un volume rectangulaire simple reprenant les caractéristiques architecturales communes dans les Hautes-Alpes.

## II – Projet de création d'une zone d'urbanisation en discontinuité zone Ub – Secteur de la « Crau »

### 1/ Contexte, caractéristiques du projet, cadre juridique

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Orcières, le secteur de « La Crau » (2,5 ha) a été considéré comme pertinent pour permettre la construction de nouveaux bâtiments s'inscrivant dans la dynamique démographique de la commune. Ce hameau est situé le long du « Drac noir » et s'intègre dans un système de bocager irrigué que la direction départementale des territoires des Hautes-Alpes (DDT 05) considère comme prioritaire.



Le hameau de la « Crau » est situé le long d'un chemin parallèle à la départementale 944. Le centre-village d'Orcières est à 1,5 km de ce hameau. Le hameau de « La Crau » est constitué de 8 maisons.

La commune souhaite sur le secteur de la « Crau » endiguer le déclin démographique du territoire. C'est le seul secteur où le foncier communal peut être mobilisé sur une surface importante, avec des enjeux limités, et sur un secteur pertinent d'un point de vue urbanistique. Cette offre de logements est destinée à une population permanente en créant ici un hameau avec une vie à l'année, relativement proche du village et de ces équipements (notamment l'école).

La volonté communale est de conforter l'urbanisation du site de « La Crau » en complétant les dents creuses et par une extension de l'urbanisation, notamment sur des parcelles communales situées à l'Ouest.

Les objectifs de la commune sur ce secteur est la création de 21 logements dont 75% de logements permanents (soit environ 15 résidences principales) sur un espace de 1,6 ha (8000m<sup>2</sup> en dents creuses et 8000m<sup>2</sup> sur l'extension à l'ouest)

La zone Uc a une superficie totale de 2,9 ha. C'est cette zone complète qui est soumise à la CDNPS.

Le règlement de la zone Uc autorisera « sans condition, les destinations et sous-destinations de constructions précisées dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition. ». Aucun élément du dossier ne permet de vérifier l'article 6 des dispositions générales du règlement, par conséquent nous ne sommes pas en mesure de confirmer les constructions autorisées sur cette zone.



Le projet sera encadré par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dont le schéma est ci-dessous :



A noter également que l'OAP impose une densité minimale de 15 logements par hectare à l'échelle « chaque opération d'aménagement qui peut concerner un terrain, une opération sur plusieurs terrains ou l'ensemble de la zone. »

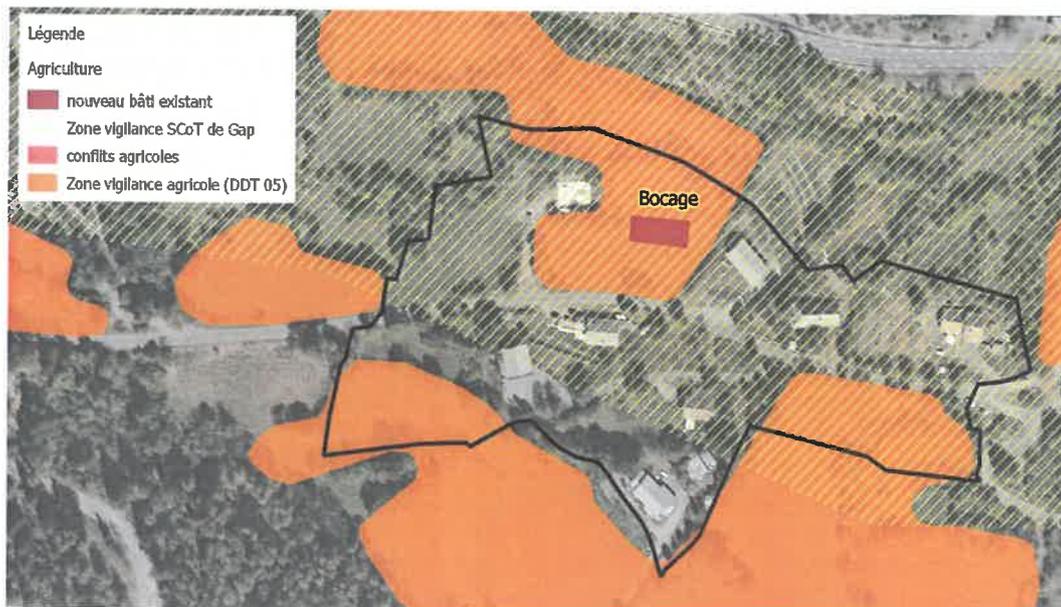
## 2) Analyse du projet

### La protection des terres agricoles et pastorales :

Arguments du dossier (pages 87 et 90) :

Le secteur de la « Crau » recense 1,2 ha de prairies et 0,85 ha de zone à potentiel agricole comme défini par la DDT 05, où aucun enjeu lié à l'irrigation n'est à signaler. Ces proportions restent limitées et modérées. Le projet ne remet pas en cause l'activité agricole à l'échelle de la commune, ni celle de l'exploitant consulté pour ce

projet. Enfin, il est extrêmement difficile de mobiliser d'autres types de terres sur le territoire pour répondre aux besoins communaux, sans être situé dans des secteurs de risques rouges, ou à forts enjeux paysagers. Au regard de ces éléments, les enjeux liés à cette consommation de terres agricoles peuvent être considérés comme modérés à faibles.



#### Avis DDT 05 :

8400 m<sup>2</sup> du secteur de la « Crau » sont classés en Zone de Vigilance Agricole (ZVA), comme défini ci-dessous par la DDT 05 :



Selon la déclaration PAC (RPG 2020), la « Crau » a un impact agricole d'environ 6100m<sup>2</sup> (la parcelle B2529 étant totalement en ZVA mais pas totalement déclarée à la PAC):

- B 2529 m<sup>2</sup> : 2200 m<sup>2</sup> Fourrage composé de céréales et/ou de protéagineux et/ou de légumineuses fourragères, (mais une nouvelle construction est édiflée au sein de la parcelle)
- B 2989 : 1300 m<sup>2</sup> de prairie permanente,
- B 2991 : 680 m<sup>2</sup> pommes de terre,
- B 1738 : 1300 m<sup>2</sup> culture avoine de printemps,
- B 1739 : 630 m<sup>2</sup> culture non identifiée au RPG 2020.

## La protection des terres forestières :

Arguments du dossier (pages 90 - 91) :

L'analyse terrain du secteur de la « Crau », confirme non pas un espace forestier, mais un espace agricole bocager, parfois légèrement enfriché ou plus dense.

Les haies bocagères représentent l'enjeu principal de cette zone alors que les espaces forestiers sont très faibles à nuls.

Avis DDT05 :



La vue aérienne du site de la « Crau » confirme l'absence d'espaces forestiers hormis les haies dont la majorité est prévue d'être préservée dans l'OAP.

## La préservation du patrimoine naturel :

Arguments du dossier (pages 95 à 98) :

Le secteur de la « Crau » est constitué de prairie de fauche dont la tendance tend à diminuer. Dans l'ensemble les boisements présents sont limités et leur intérêt est restreint, néanmoins ils constituent un atout pour les habitats naturels en étant un refuge pour une faune et une flore variées. Grâce à ses milieux ouverts, la « Crau » est également un lieu de passage pour de nombreux oiseaux qui ont justifié en partie le classement d'Orcières en zone Natura 2000. Au sol, il semble que seul des crapauds soient présents compte tenu de la proximité du Drac Noir. S'agissant des végétaux, aucune espèce n'a été recensée sur ce secteur.

La « Crau » est un secteur propice qui maintient les continuités écologiques, notamment avec la présence des haies bocagères. Cependant, la surface urbanisée projetée n'est pas importante pour remettre en cause la capacité de ces espèces à vivre autour du site, les enjeux restent modérés à faibles au regard des surfaces concernées et de la représentation de ces milieux à l'échelle de la commune et à proximité du site.

Avis DDT05 :

Le secteur de la « Crau » comprenant 8 maisons existantes est situé hors zonage environnemental. Néanmoins, il présente des enjeux écologiques eu égard la présence de prairies de fauche de montagne d'intérêt communautaire, de haies bocagères, de boisements diffus, de Trame verte et bleue (TVB) du schéma régional de cohérence écologique (SRCE), de faune présente, etc, bien identifiés par le bureau d'études.

La préservation et la création des haies bocagères qu'il convient d'assurer, est inscrite dans le projet.

L'emplacement du hameau étant à l'amont de la station d'épuration d'Orcières, les nouvelles constructions seront vraisemblablement raccordées à cette dernière (absence d'information dans le dossier) et dans ce cas, la station d'Orcières est suffisamment dimensionnée.

Au regard de ces éléments, le projet de la « Crau » a un impact environnemental limité, en notifiant dans son OAP les principes relatifs aux haies bocagères à maintenir ou à créer.

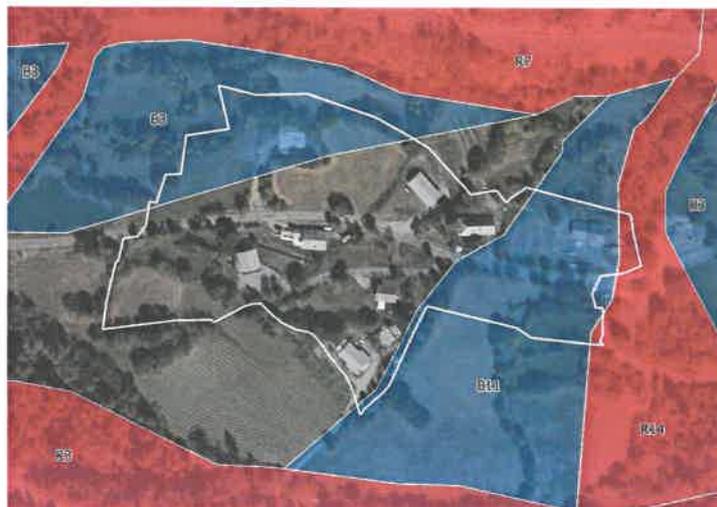
**Néanmoins, la commune doit confirmer de quelle manière est raccordée le rejet des eaux usées (EU) de la zone de la « Crau »**

## La prise en compte des risques naturels :

Arguments du dossier (pages 98 à 101) :

La « Crau » est relativement peu concernée par les risques naturels par rapport à d'autres secteurs de la commune. Néanmoins, ce secteur est en partie classé en zones bleues B3 (glissement et oulée de boue) et B11 (débordement du Merdarel) dont les prescriptions ne remettent pas en cause la constructibilité. Seuls les équipements de santé et la création ou extension de camping sont interdits dans ces zones. Le règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) devra par contre être appliqué. Les enjeux sont nuls à modérés.

Avis DDT05 :



La commune d'Orcières dispose d'un PPRn approuvé le 16 octobre 2006 et modifié le 12 juin 2018, qui classe le secteur de la « Crau » en zone B3, B11 et faiblement en R14 (en partie Est).

Dans les zones bleues, le secteur de la « Crau » est constructible à la condition de respecter les prescriptions des règlements B3 et B11. La zone rouge R14 autorise sans prescription, la création d'une extension ou d'une annexe dans la limite de 20 m<sup>2</sup>.

**Le secteur de la « Crau » est constructible sous réserve de respecter le PPRn suivant chaque règlement de zonage.**

## La préservation des paysages :

Arguments du dossier (pages 109 à 112) :

Le projet consiste à conforter le hameau sur ses « dents creuses » puis de travailler sur des extensions limitées. Il a pour objectif de respecter une densité de construction compatible avec le contexte urbain du secteur et du territoire et répondant aux biens recherchés par les populations locales tout en diversifiant légèrement ces typologies (éviter le tout maison individuelle, en proposant notamment des maisons mitoyennes). Cette densité doit être suffisamment importante pour limiter la consommation d'espaces agricoles au strict nécessaire pour les besoins de ce PLU.

Le projet prévoit également la conservation des haies existantes et la création de nouvelles haies. Elles permettront d'assurer les limites entre les parcelles et de préserver l'intimité des habitants. Ces haies constituent également des continuités écologiques pour le déplacement des espèces, et un enjeu paysager à l'échelle du secteur.

Le projet évite aussi les parcelles les plus ouvertes au Sud, concentrant l'urbanisation autour de la voie existante ce qui évite de diluer l'urbanisation et de former un hameau cohérent et lisible. Ceci doit également limiter les impacts paysagers notamment dans le grand paysage.

Les bâtiments pourront faire 12 mètres de haut au niveau du faîtage afin de permettre une optimisation maximale des emprises au sol (ce qui limite l'imperméabilisation), et de prendre en compte les pentes

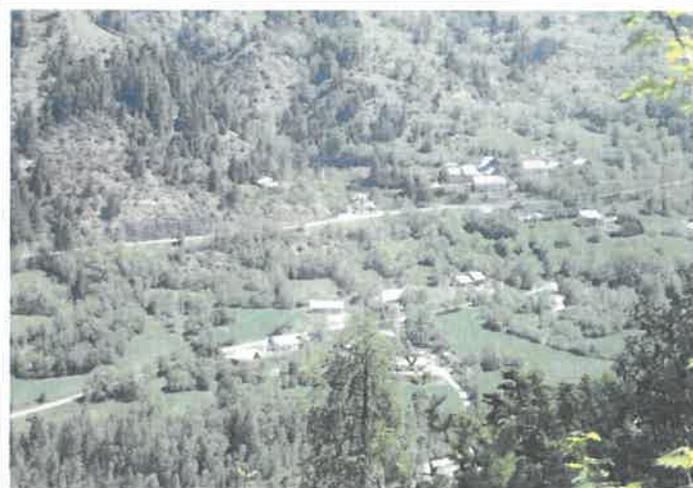
relativement importantes. Cette hauteur maximale doit aussi permettre de rester à une échelle cohérente avec les systèmes de haies.

Le confortement des haies situées en entrée de ville permettra de créer un effet de porte qui dissimulera les bâtiments derrière les haies. Le projet a ainsi exclu une extension plus importante le long de la voie sur cette partie Ouest. Il permettra de valoriser les ouvertures de vues sur les paysages agricoles aujourd'hui observables avant d'entrer dans le hameau.

Enfin, le projet permet de ne pas remettre en cause les fonctionnalités agricoles des terrains qui ne sont pas concernés, notamment en y maintenant des accès aisés.



*Point de vue 1 (cf. plan masse) sur l'entrée ouest du hameau*



*Point de vue 2 sur le hameau depuis le versant opposé au hameau – insertion du projet*

La densité retenue vise également à limiter la consommation d'espaces agricoles, mais elle ne peut être totalement évitée, ce qui est le cas pour tout projet de développement sur le territoire en dehors des zones de risques ou d'enjeux paysagers majeurs.

#### Avis DDT 05 :

La partie paysagère du dossier comporte :

- une localisation large et précise de la zone sur fond photo aérienne,
- un encadrement du futur projet via une OAP et un règlement comportant des dispositions sur l'aspect architectural,

Mais la partie paysagère du dossier aurait dû comporter :

- des extraits pertinents des documents de référence concernant la zone : atlas départemental du paysage, chartes de parc nationaux, régionaux, orientations et objectifs du SCOT, plan paysage du Champsaur
- davantage de photos proches de la zone,
- une détermination des points de vue principaux vers la zone,
- des photos de la zone depuis chacun de ces points de vue principaux,
- une analyse de la structuration paysagère depuis chacun des points de vue principaux,
- la détermination des modalités d'insertion du projet, justifiant le contenu paysager des pièces opposables présentés dans le dossier CDNPS (OAP, règlement),
- des croquis ou photomontage du projet traduisant les éléments opposables (OAP, règlement) depuis chacun des points de vue principaux.

Le rapport de présentation page 123, confirme qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est prévue sur la zone Uc de la « Crau ». Cette OAP permet d'identifier les zones constructibles et leur desserte ce qui confirme la possibilité de créer 23 logements. Les haies bocagères à préserver sont également identifiées ainsi que les accès aux terres agricoles préservés en partie Sud-Est de la zone.

#### Avis UDAP 05 :

Les parcelles concernées par le projet se situent hors espaces protégés (hors abords de monument historique, Site Patrimonial Remarquable, site inscrit ou site classé). L'avis de l'architecte des bâtiments de France n'est pas obligatoire.

Néanmoins, au vu des éléments du dossier, les observations suivantes sont émises :

Le hameau, est issu à l'origine d'une seule ferme ancienne, dont quelques terrains avoisinants ont été bâtis au cours du XXe siècle, sans homogénéité architecturale ou d'implantations. Le tissu est diffus et les constructions, de faibles hauteurs, ne s'imposent pas dans le paysage, qui reste dominé par le caractère de coteau bocager du site, descendant en plateaux successifs jusqu'au lit du torrent.

Les enjeux paysagers du projet portent donc sur la préservation du caractère actuel du site : un hameau sur un coteau à la topographie fortement marquée, portant des constructions de faibles hauteur, et entouré d'un écrin agricole bocager de grande intégrité paysagère.

Dans le PLU actuel, la zone concernée, plus resserrée, se situe déjà en zone UB correspondant aux « zones équipées, agglomérées et desservies, de type extension discontinue de village, où les constructions ne sont généralement pas contiguës les unes aux autres ». Le projet de zonage consiste à identifier les parcelles concernées dans ce hameau en zone Uc correspondant à des « secteurs d'urbanisation récente, à vocation principale d'habitat individuel, mais dont les règles vont permettre une diversification des formes urbaines et une densification ».

Au vu des éléments du dossier, **un avis favorable peut être émis avec les prescriptions suivantes :**

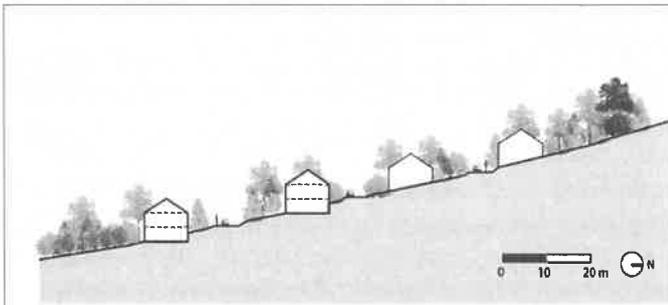
- Afin de préserver l'intégrité paysagère de l'écrin agricole bocager qui souligne le hameau en aval, la délimitation de la zone urbaine devra exclure les deux parcelles (B1738 et B1739) situées en-dessous de la future voie d'accès prévue à créer au sud, qui forment une corne poussée au sein de l'écrin agricole.

L'ensemble de cet écrin en couronne autour du hameau en aval devra être classé en zonage Ap (agricole paysager, inconstructible).

- La hauteur du bâti, prévu à 12 mètres, apparaît trop haute, et de nature à introduire une rupture impactante dans le paysage avec le bâti existant. La hauteur devrait être limitée à 9 mètres. (Le document d'insertion du projet présente d'ailleurs bien des volumes identiques aux bâtis existants, soit plutôt 6 à 9 mètres, ce qui doit se retrouver dans la traduction réglementaire).
- Le règlement proposé par ailleurs est bien détaillé et paraît bien adapté aux enjeux de qualité architecturale (formes, matériaux).

Un article sur l'adaptation des projets à la topographie du terrain naturel devrait toutefois être ajouté, dans l'objectif d'éviter de trop lourds aménagements, terrassements, remblais, soutènements : introduire la règle suivante : « Privilégier une adaptation du projet à la pente naturelle du terrain et non le contraire » (phrase lue p 95 du document).

- Interdire explicitement les ouvrages en enrochements cyclopéens ou murs de soutènement excédant 1,50m de hauteur, et recommander, au besoin, de petits murets bas (inférieurs à 1,50m), en pierres sèches de pays de petit module, et talus paysagers au modelé doux se raccordant au terrain naturel.



Coupe AA sur le projet d'extension du hameau de la Crau



Topographie secteur de la « Crau »

- La structure bocagère du paysage devra être réaffirmée en imposant de créer des haies bocagères de type arbustives et arborées d'essences locales variées entre les lots bâtis.
- limiter les accès voitures sur la voie principale du hameau : le nombre d'entrées (quatre) sur la voie principale prévues à l'entrée Est du hameau mériterait d'être réduit à deux ou trois au maximum.
- Dans la proposition de plan de masse du projet d'extension du hameau, la suppression de l'alignement d'arbres matérialisant la voie principale traversant ce hameau nuit à la lecture visuelle de l'organisation spatiale de ce quartier. Un linéaire d'arbres devra être conservé et renforcé, en particulier au niveau des extrémités EST et OUEST afin de mettre en valeur les deux entrées de la voie principale de ce hameau.

### 3) Conclusion

Nous proposons à la commission de solliciter la commune afin qu'elle apporte des éléments complémentaires sur les points suivants :

Nous proposons un avis **favorable** pour la densification de cette zone déjà anthropisée mais avec les prescriptions suivantes :

- la prescription de laisser en zonage agricole les parcelles B1738 et B1739 du fait de leur impact agricole et paysager,
- Préciser de quelle manière s'organise le rejet des eaux usées de la zone Uc ;

et autre titre du paysage, adapter les zonage, règlement et l'OAP pour prendre en compte les exigences suivantes :

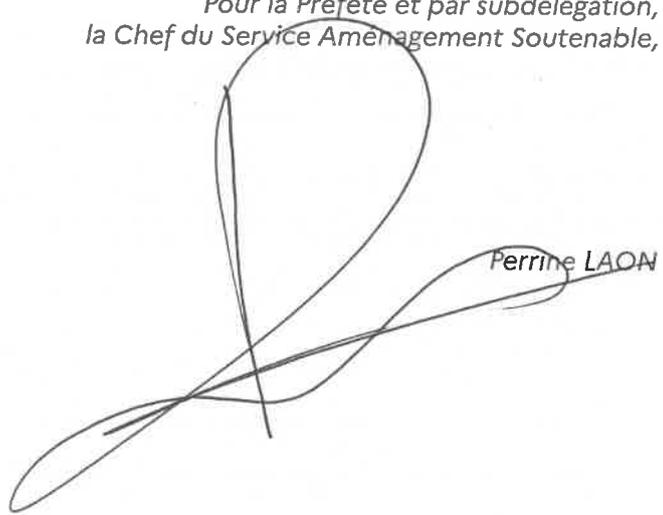
- l'ensemble de l'écrin en couronne autour du hameau en aval devra être classé en zonage Ap (agricole paysager, inconstructible) ;
- la hauteur du bâti devra être limitée à 9 mètres ;
- introduire la règle suivante : « Privilégier une adaptation du projet à la pente naturelle du terrain et non le contraire » (phrase lue p 95 du document) ;
- Interdire explicitement les ouvrages en enrochements cyclopéens ou murs de soutènement excédant 1,50m de hauteur, et recommander, au besoin, de petits murets bas (inférieurs à 1,50m), en pierres sèches de pays de petit module, et talus paysagers au modelé doux se raccordant au terrain naturel ;
- les haies bocagères de type arbustives et arborées doivent être d'essences locales variées ;

- limiter les accès voitures sur la voie principale du hameau : le nombre d'entrées (quatre) sur la voie principale prévues à l'entrée Est du hameau mériteraient d'être réduit à deux ou trois au maximum.

- un linéaire d'arbres d'alignement de long de la voie principale traversant le hameau devra être conservé et renforcé, en particulier au niveau des extrémités est et ouest

À Gap, le

*Pour la Préfète et par subdélégation,  
la Chef du Service Aménagement Durable,*

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Perrine LAON

