



## RÉUNION PUBLIQUE N°3

-

PRÉSENTATION DES PIÈCES  
OPPOSABLES DU PROJET DE PLU  
(RÈGLEMENT, ZONAGE ET OAP)

-

13 DÉCEMBRE 2022



**COMMUNE D'ORCIÈRES**

Le Village - 05 170 ORCIÈRES

Tél : 04 92 55 70 26

Mail : [ai.mairie.orcieres@orange.fr](mailto:ai.mairie.orcieres@orange.fr)

[www.orcieres-mairie.fr/](http://www.orcieres-mairie.fr/)

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement



## RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME // // // //

- 1/ PRÉSENTATION DU PROJET DE ZONAGE ET DE RÈGLEMENT
- 2/ PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
- 3/ LES PROCHAINES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE

# Projet de zonage (non définitif)

## Légende

— Zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

## Prescriptions

▨ Périmètre soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

▨ Emplacement réservé (ER)

▨ Zone Humide

▨ Ilot "homeau"

▨ Protection patrimoine XXe

▨ Ripisylve

● Bâtiment pouvant changer de destination

— Marge de recul

## Informations complémentaires

▨ Préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares

## Informations cadastrales

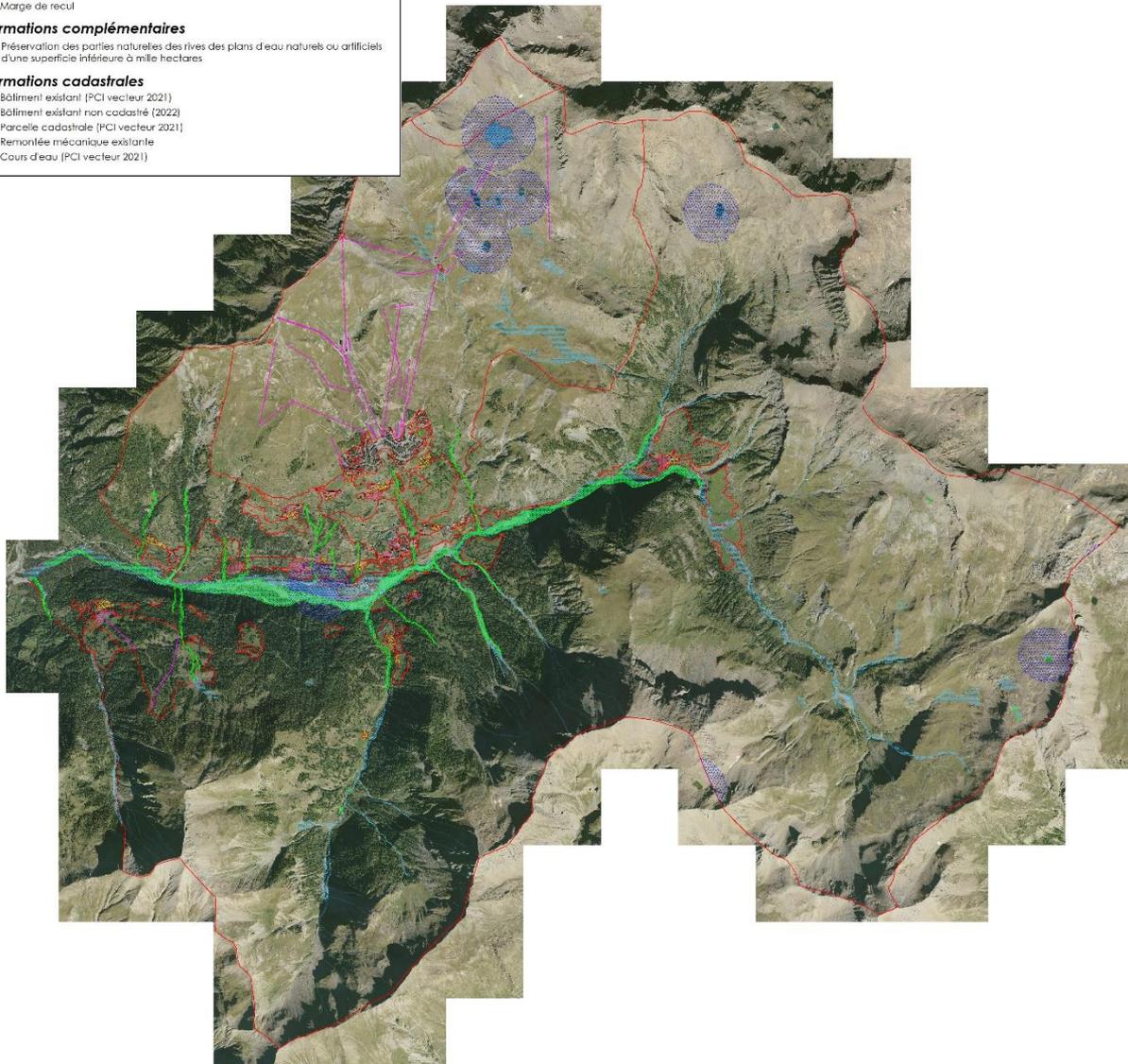
■ Bâtiment existant [PCI vecteur 2021]

■ Bâtiment existant non cadastré (2022)

▭ Parcelle cadastrale [PCI vecteur 2021]

— Remontée mécanique existante

— Cours d'eau [PCI vecteur 2021]



La réglementation d'urbanisme applicable à une parcelle ou une unité foncière est la superposition :

(1) Des dispositions générales du règlement

(2) D'une zone

- **Urbanisée (U)** : 85,9 ha
- **A urbaniser (AU)** : 2,8 ha
- **Agricole (A)** : 403,7 ha
- **Naturelle (N)** : 9446,4 ha

(3) D'un règlement écrit lui correspondant réglementant :

- Les destinations et sous-destinations
- La volumétrie et l'implantation des constructions
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Le stationnement
- La desserte par les voies publiques ou privées
- La desserte par les réseaux

(4) Éventuellement :

- D'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- De prescriptions
- De servitudes applicables annexées

## Présentation des zones du projet : Ua / Ua1

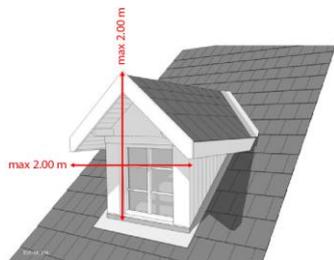
**Zone Ua** : Correspond aux **centres anciens des villages et hameaux** (Serre-Eyraud, Les Tourrengs, Bousseysayes, les Usclas, le village, Montcheny, les Fourés, Les Veyers, les Estaris, les Plautus, les Marches, les Audiberts, Archinard et les Ratiers)

**Sous-zone Ua1** : Correspond au **hameau de Prapic** à la qualité architecturale spécifique

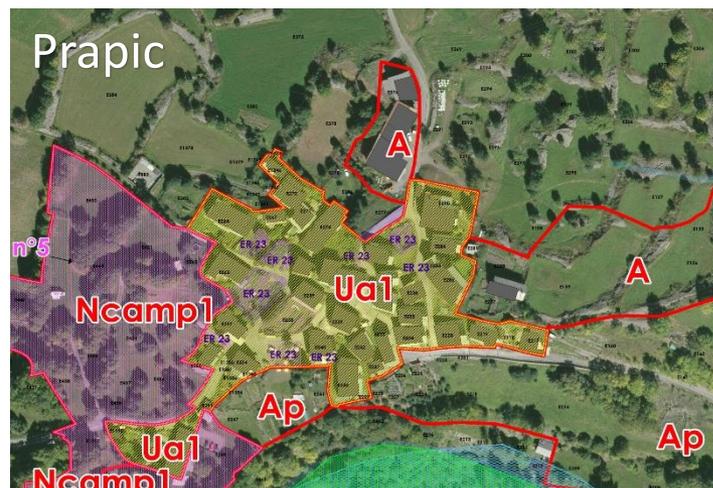
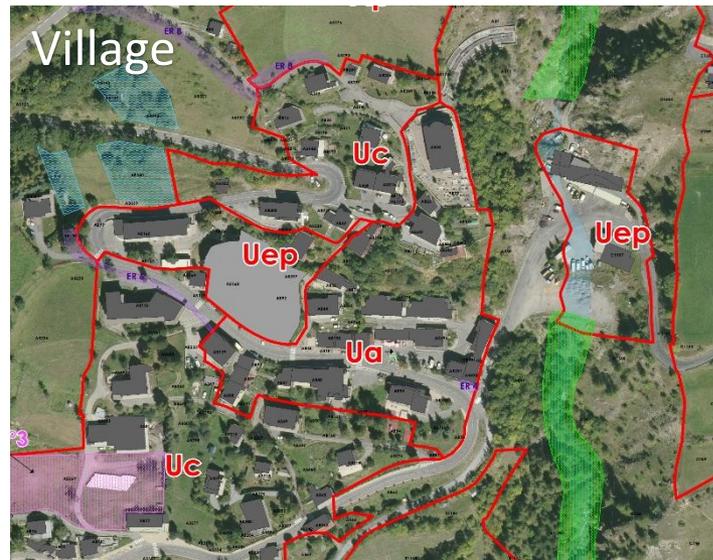
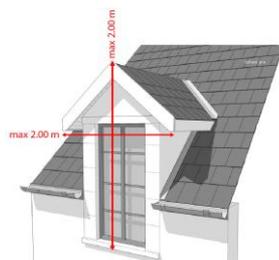
### Principes majeurs :

- Une **mixité des fonctions** (habitat, hôtellerie, commerces, équipements...)
- Favoriser la **création de logements saisonniers**
- Un **maintien des activités économiques** par une interdiction de changement de destination des hébergements hôteliers, des commerces... sauf exceptions
- Des **implantations libres** et des **hauteurs limitées à 13m** (+ bonus de 0,50 m)
- **Châssis de toit ou lucarnes autorisés**

Lucarne bâtière :



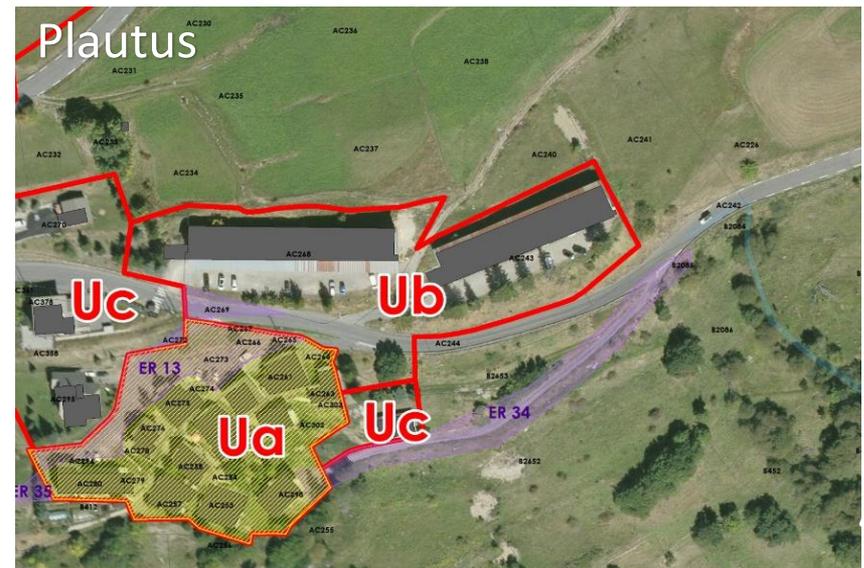
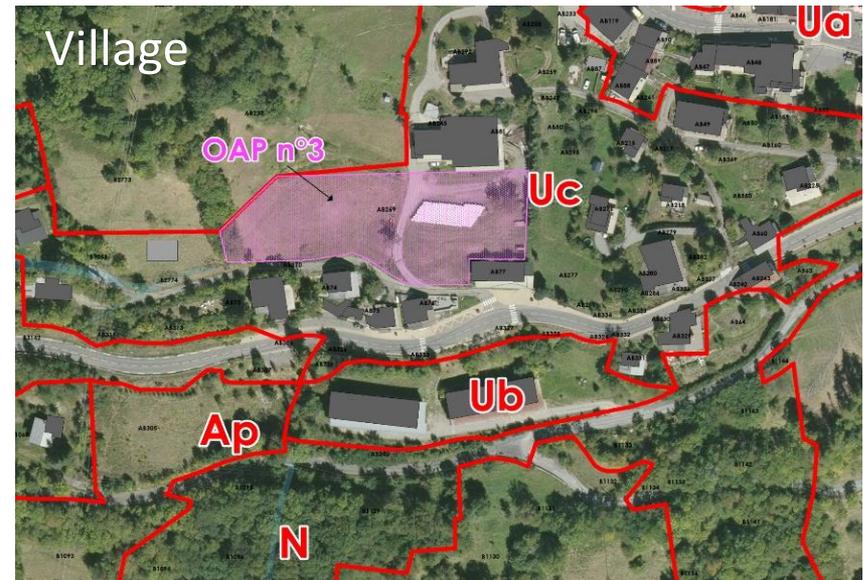
Lucarne bâtière « pendante » :



**Zone Ub** : Correspond aux **secteurs de logements collectifs** du village et des Plautus

## Principes majeurs :

- Des **implantations libres**
- **Emprise au sol de 50 % maximum** de l'unité foncière (sauf pour les hébergements hôteliers)
- Favoriser la **rénovation énergétique**
- Favoriser **l'intégration des constructions** aux typologies architecturales de la commune

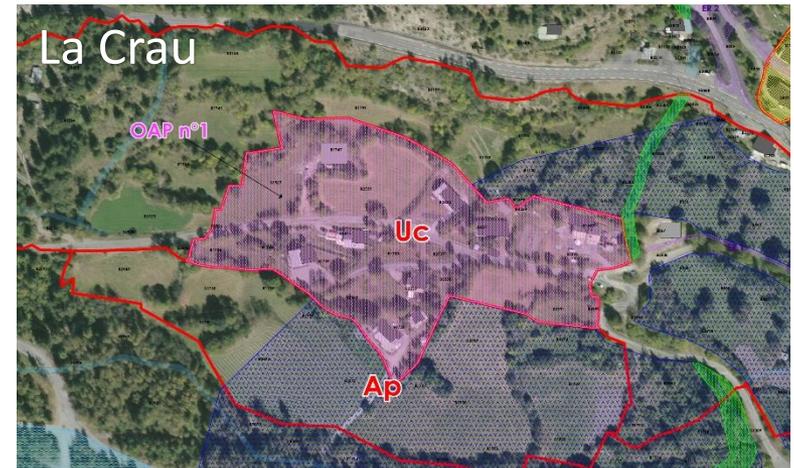


## Présentation des zones du projet : Uc

**Zone Uc** : Correspond aux **extensions plus récentes et extensions futures** (présentant une suffisance des réseaux) des différents hameaux, à **dominante de logements individuels**

### Principes majeurs :

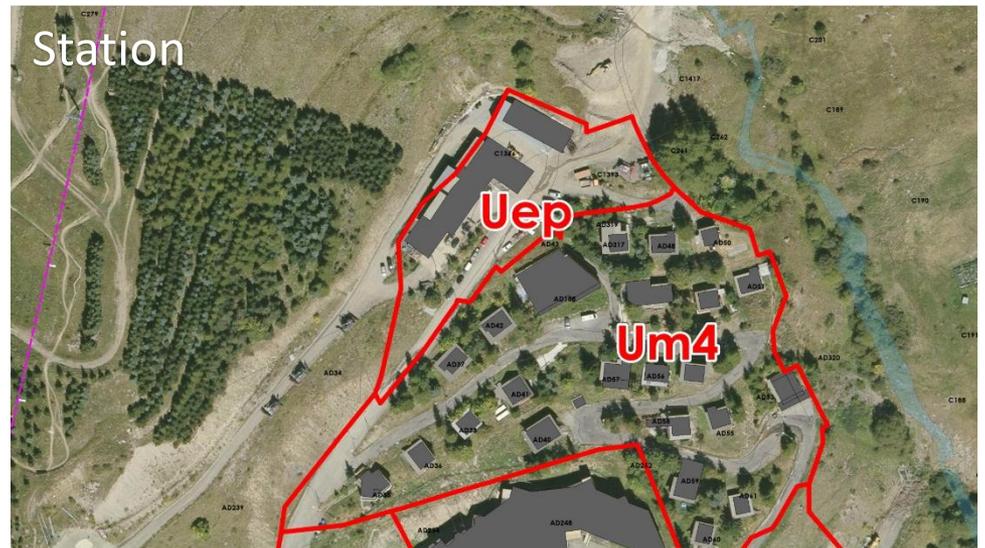
- Des **implantations règlementées** : constructions devant être édifiées à au moins 3,00 m de l'alignement des voies et des limites séparatives (sauf exceptions) ; annexe à 2m de la construction principale...
- **Emprise au sol de 40 % maximum** (sauf pour les hébergements hôteliers)
- **Hauteur limitée à 9,00 m** (+ bonus de 0,50 m)
- **2 secteurs concernés par des OAP** : La Crau et les Combettes



**Zone Uep** : Correspond aux zones réservées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

## Principes majeurs :

- Des zones réservées aux équipements et services publics
- Zones peu règlementées (public)



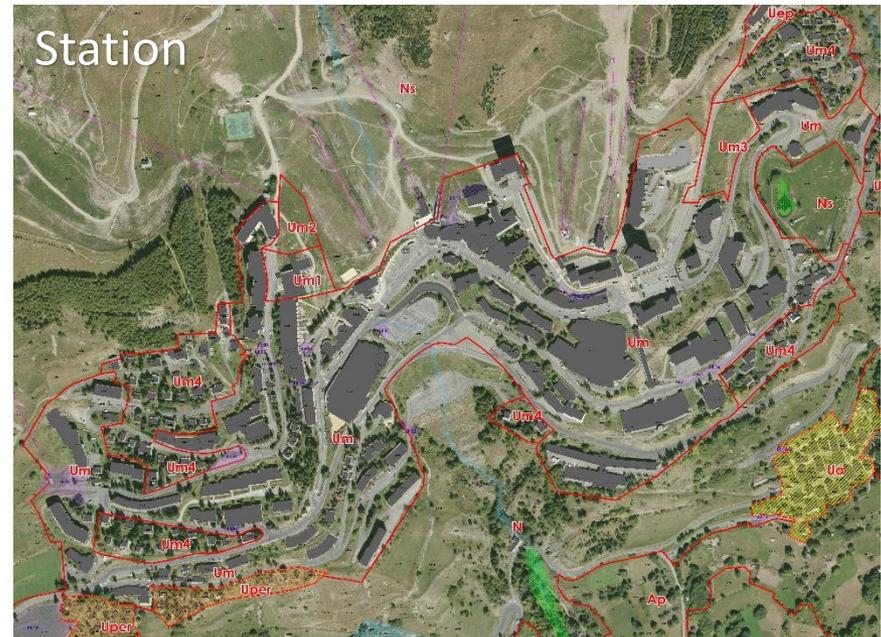
## Présentation des zones du projet : Um

Zone Um : Correspond à la **station d'Orcières Merlette**. Elle comprend 5 sous-zones :

- **Um**, regroupant notamment tous les secteurs **d'hébergements touristiques** (hôtels, résidences de tourisme ...) **de gros volumes**
- **Um1**, présentant une hauteur maximale spécifique à **maintenir** au regard du voisinage
- **Um2**, présentant une hauteur maximale spécifique à **créer** au regard du voisinage
- **Um3**, présentant une hauteur maximale spécifique à créer au regard **notamment des forts dénivelés**
- **Um4**, correspondant aux secteurs à dominantes de **chalets individuels** et où la destination habitation est autorisée

### Principes majeurs :

- Secteurs dédiés aux activités économiques (hôtels, commerces...) + logements saisonniers
- Habitations autorisées uniquement en zone Um4
- Favoriser le renouvellement urbain grâce à des bonus sur les implantations des constructions, les hauteurs



## Présentation des zones du projet : Uper

**Zone Uper** : Correspond au secteur spécifique accueillant les constructions dites « perchoirs » à la station d'Orcières-Merlette

### Principes majeurs :

- **Prescription de protection** qui s'applique afin de maintenir ce patrimoine architectural (Label Patrimoine du XXème siècle) :



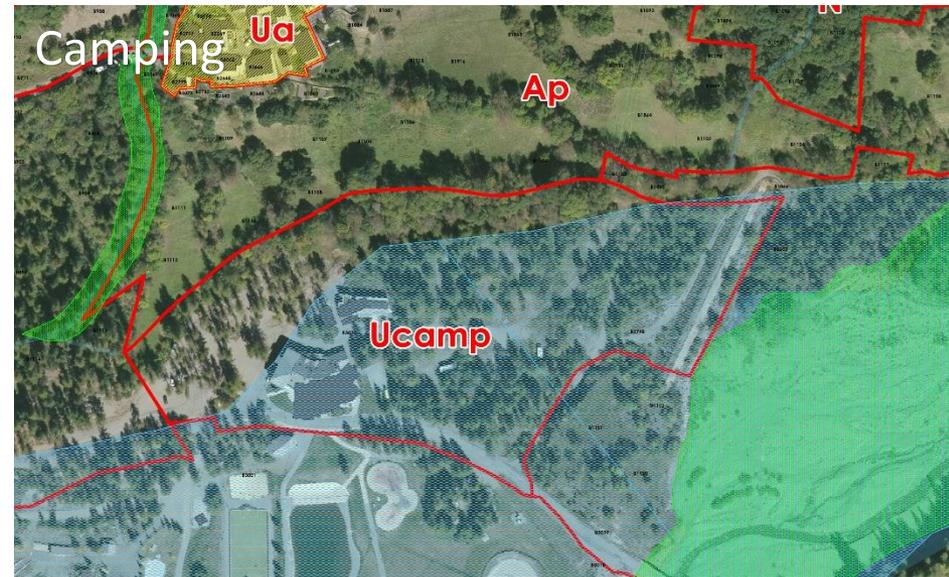
Dans les périmètres des îlots patrimoniaux « Patrimoine XXème » identifiés le caractère spécifique des chalets « Les Perchoirs » est à préserver et notamment :

- La conception de plan carré sur un seul niveau ;
- L'implantation dans la pente, avec la diagonale placée perpendiculairement aux courbes de niveaux ;
- La surface de l'ordre de 30 m<sup>2</sup> (la surface d'origine doit être maintenue, les nouvelles constructions éventuelles devront s'inscrire dans les surfaces existantes) ;
- Le soubassement en maçonnerie de béton ouvragé qui forme le pilotis amont de la construction et où se situe l'entrée ;
- Une partie avale soutenue par des contrefiches de bois ;
- Une couverture à double versant de faible pente, couverte en tôles ;
- Un accès par le côté amont, au niveau supérieur, relié au terrain naturel par une passerelle en bois ;
- Une terrasse triangulaire à l'opposé de l'accès qui ouvre sur le paysage.

Zone Ucamp : Correspond au **camping existant du plan d'eau**

### Principes majeurs :

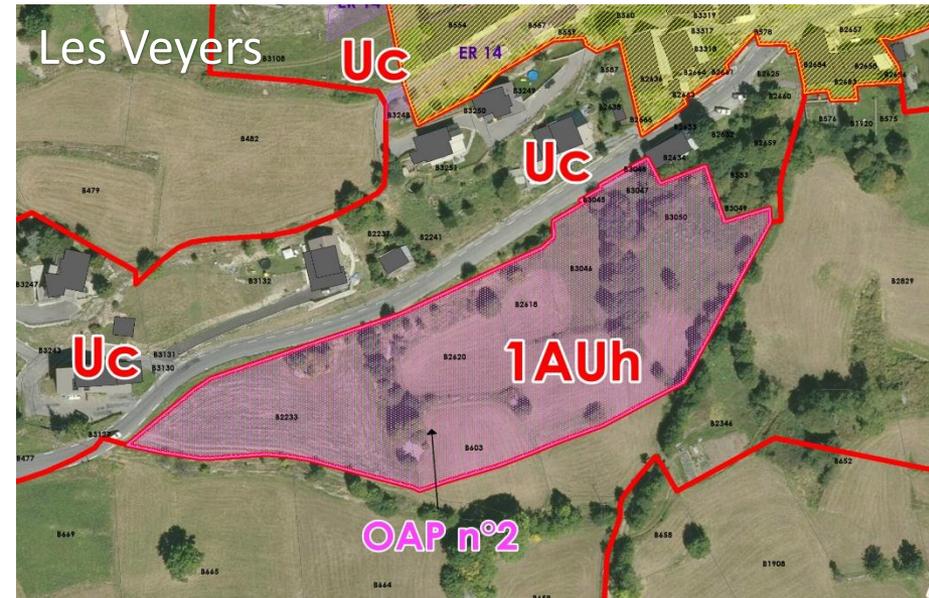
- Secteur dédié aux **terrains de camping** et **équipements nécessaires** et **activités liées** (équipements sportifs ou de loisirs, commerce, restauration, etc.)
- **Logement de fonction** autorisé
- **HLL et résidences mobiles de loisirs** (cabanes, chalets, bungalows, mobil-home...) **règlementées** (nombre, emprise au sol, intégration au paysage...)



**Zone 1AUh** : Correspond à une zone insuffisamment équipée en extension du hameau des Veyers, dédiée à **l'accueil d'habitat permanent**

### Principes majeurs :

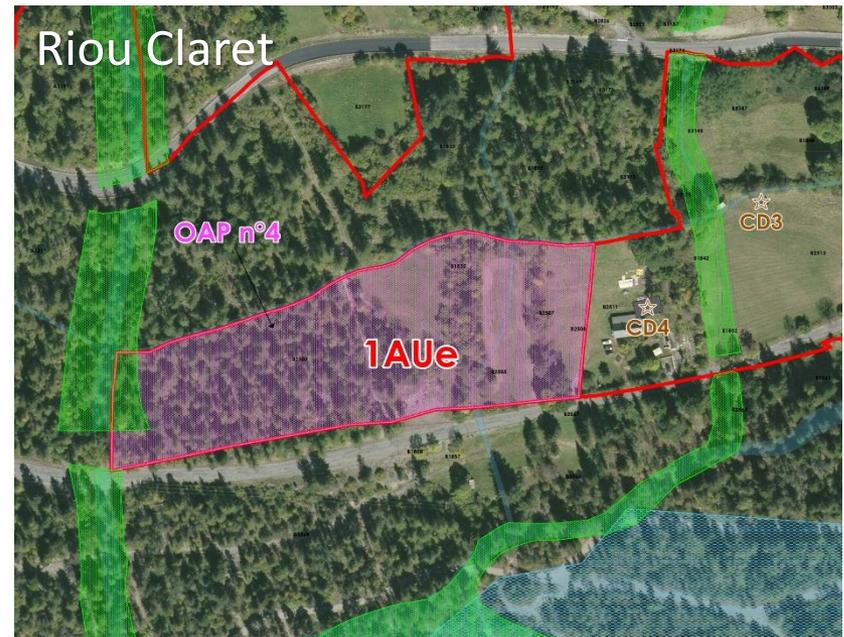
- Secteur dédié à l'habitation
- Concerné par une **orientation d'aménagement et de programmation**
- Implantation des constructions règlementée
- Règles similaires à la zone Uc en termes d'implantation des constructions, emprise au sol, hauteur maximale...



**Zone 1AUe** : Correspond à la future **zone économique du Riou Claret**, zone insuffisamment équipée

### Principes majeurs :

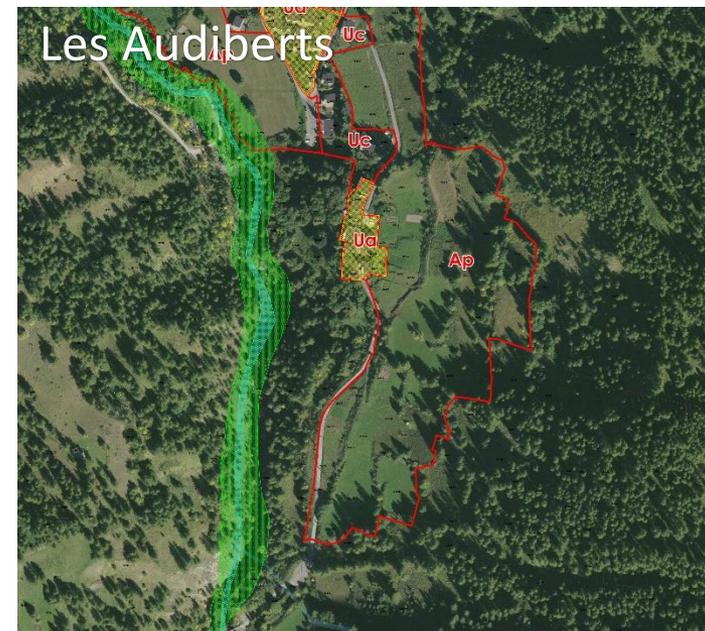
- Secteur dédié aux **activités artisanales**
- Concerné par une **orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**
- Hauteur maximale de **10,00 m**
- Des **formes et volumes simples** pour s'intégrer au contexte paysager



## Présentation des zones du projet : A / Ap

**Zone A** : Zone à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond à :

- La **zone A** où sont uniquement autorisées les **constructions nécessaires à l'exploitation agricole, sa diversification, les services publics ou d'intérêts collectifs** non compatibles avec le voisinage d'une zone habitée et **les extensions et annexes limitées aux habitations existantes**
- La **zone Ap** où **aucune construction n'est autorisée**, y compris agricole, compte tenu de ses caractéristiques agronomiques et paysagères **sauf les extensions et annexes limitées aux habitations existantes**

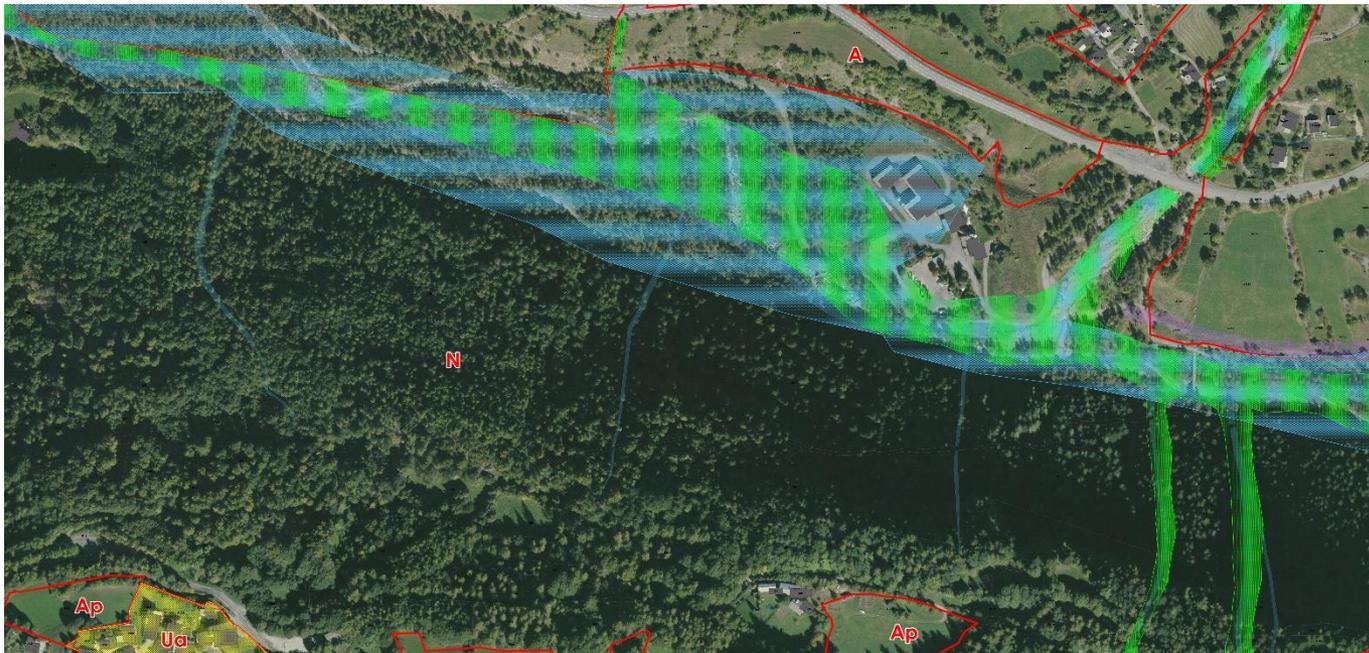


## Présentation des zones du projet : N

Zone N : Correspondant à une **zone naturelle à protéger** (qualité du site, milieux naturels, paysages)

### Principes majeurs :

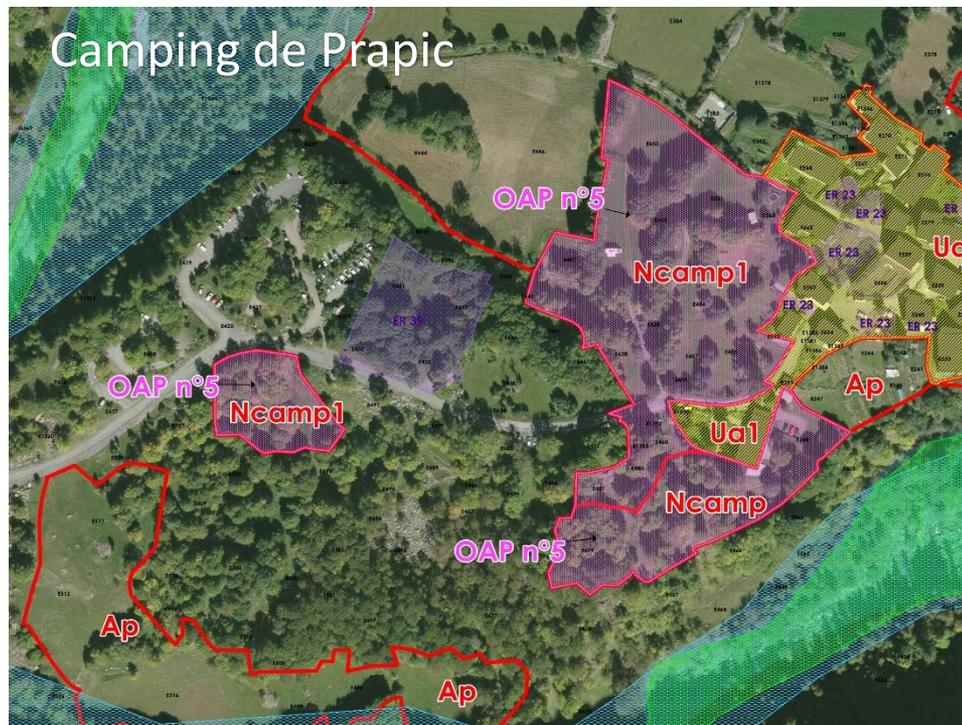
- **Extensions et annexes** aux constructions existantes autorisées et limitées
- **Constructions pastorales** autorisées
- **Equipements publics** autorisés (routes, parkings, pour les activités sportives et de loisirs...) sous conditions



Zones Ncamp / Ncamp1 : Correspond au camping de Prapic et ses extensions concernés par une UTN locale

### Principes majeurs :

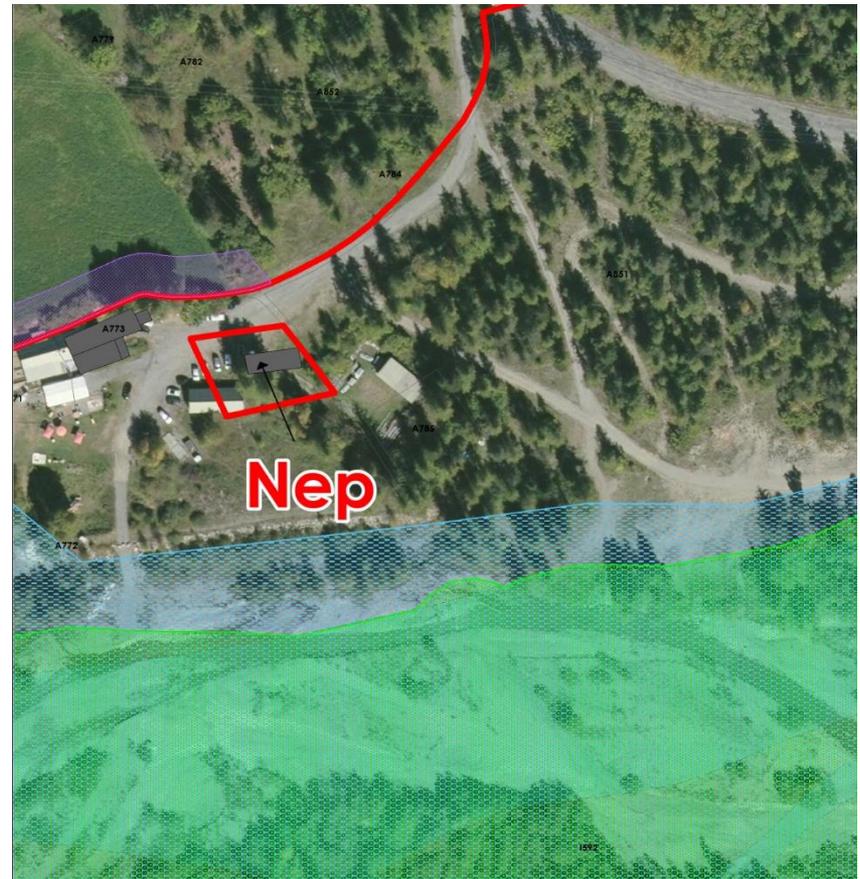
- Secteur dédié aux **terrains de camping** et **équipements sanitaires**
- Les **HLL** et **résidences mobiles de loisirs** ne sont autorisées qu'en zone Ncamp (nombre et emprise au sol règlementés, intégration paysagère)
- Secteur concerné par une **orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**



**Zone Nep** : Dédié au maintien et l'éventuelle évolution limitée d'un bâtiment technique de la commune sur le secteur de Chauffarel

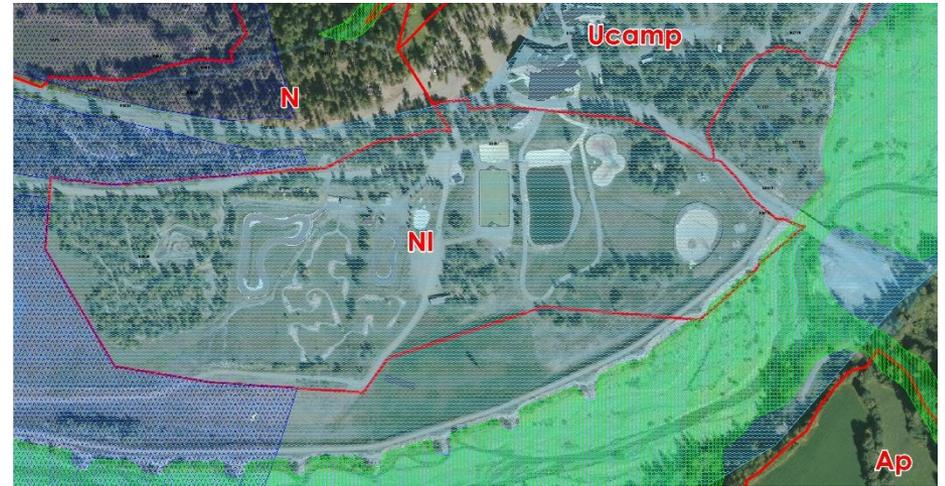
### **Principes majeurs :**

- Secteur uniquement dédié aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**
- **Extension limitée à 30% maximum** de la surface de plancher ou de l'emprise au sol existante



## Présentation des zones du projet : NI / Nla

Zone NI : Secteur de taille et de capacité limités dédié au maintien des activités de la base de loisir d'Orcières



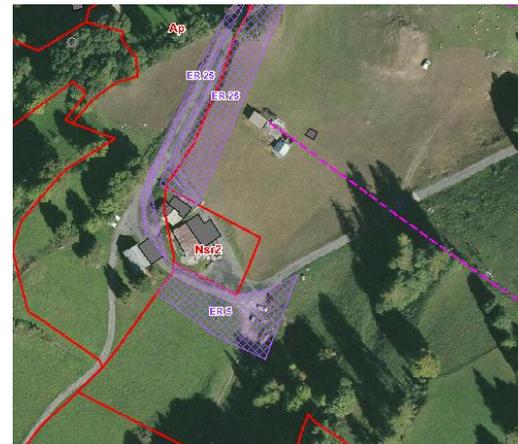
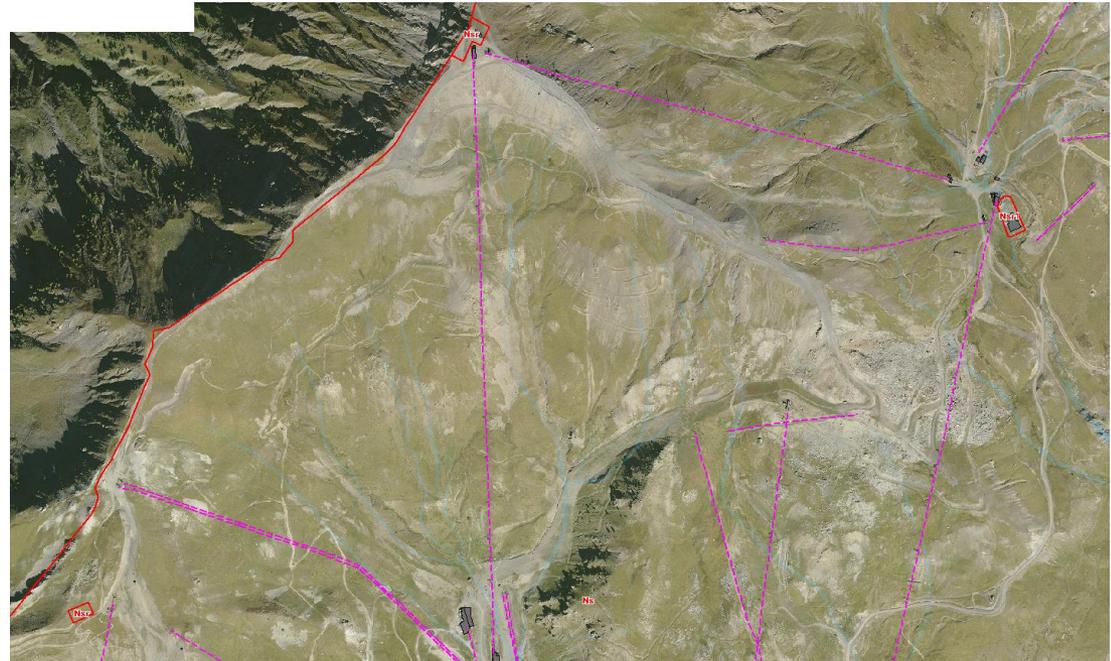
Zone Nla : secteur de taille et de capacité limités dédié à l'accrobranche



## Présentation des zones du projet : Ns

**Zone Ns** : Correspond au domaine skiable alpin et aux aménagements qui y sont liés. Elle comporte des sous-zones :

- **Nsr**, correspondant à des secteurs dédiés aux **restaurants d'altitudes existants et à créer du domaine skiable (création ou extension limitée à 500 m<sup>2</sup>)**
- **Nsr1**, correspondant à un dédié à la **démolition et reconstruction avec extension d'un restaurant d'altitude (augmentation de la surface de plancher limitée à 500 m<sup>2</sup>)**
- **Nsr2**, correspondant à un secteur dédié à **l'extension limitée et au changement de destination éventuel de la buvette et du poste de secours de Serre-Eyraud**





# Présentation des prescriptions

## PRESCRIPTIONS / SERVITUDES GRAPHIQUES

Marges de recul

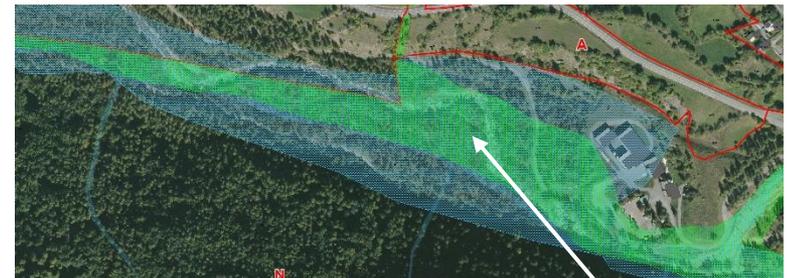
Impose un retrait ou un alignement des constructions à partir du tracé

Préservation des zones humides et des ripisylves

Espaces inconstructibles sauf exceptions (construction ou aménagement lié à la protection contre les risques naturels, à la mise en valeur du milieu, routes...).

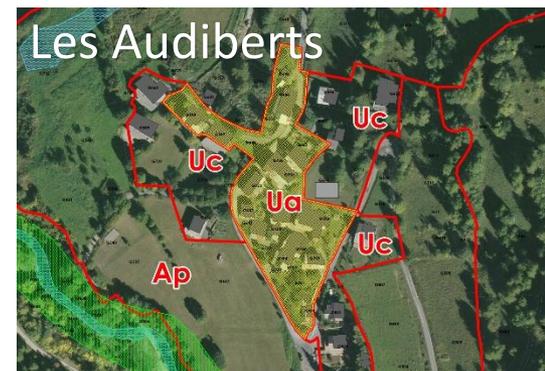
Protection des ilots « hameaux »

Bâtiments et éléments architecturaux (cadrans solaires, chapelles et églises, fours...) à **protéger**. Seuls sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine architectural...



Zone humide

Ripisylve



# Présentation des prescriptions

## PRESCRIPTIONS / SERVITUDES GRAPHIQUES

<b>Protection du patrimoine XXème</b>	<b>Préservation des chalets « Les Perchoirs »,</b> notamment de l'architecture et de l'organisation des chalets
<b>Bâtiments pouvant changer de destination</b>	<b>6 bâtiments identifiés</b> pouvant faire l'objet de changement de destination.



*Exemple d'emplacement réservé dans le règlement et dans le zonage*

Photo	N° PLU	N° Parcelle	Prescription
	CD4	B1840	<p>Cette ancienne grange dont une partie est aujourd'hui utilisée comme habitation (et les abords souvent comme espace de stockages divers) pourra changer de destination vers une destination ou sous-destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Exploitation forestière ;</li> <li>- Artisanat et commerce de détail ;</li> <li>- Restauration ;</li> <li>- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;</li> <li>- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;</li> <li>- Industrie.</li> </ul> <p>L'aspect extérieur de la construction (matériaux de façade et des toitures, menuiseries, formes des toitures, rythmes des ouvertures, ...) pourra être préservé ou se voir appliquer les règles de la zone dans laquelle la construction se trouve.</p> <p>La volumétrie de la construction devra être conservée. Aucune extension ou annexe n'est autorisée.</p>



## RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME // // // //

- 1/ PRÉSENTATION DU PROJET DE ZONAGE ET DE RÈGLEMENT
- 2/ PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
- 3/ LES PROCHAINES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE

# OAP sectorielle n°1 : La Crau

**Superficie** : 2,7 ha

**Objectif** : Répondre à un besoin de création de logements permanents en mobilisant du foncier communal sur un secteur de moindres enjeux



- Travailler l'**intégration paysagère** des constructions en s'appuyant sur les éléments paysagers existants et en les confortant, en s'intégrant au terrain, et en évitant les terrains les plus exposés
- Maintenir le **système bocager** dans une optique de préservation des continuités écologiques
- Maintenir la **fonctionnalité des espaces agricoles périphériques**
- Limiter la consommation d'espace en imposant une **densité minimale de 15 logements / ha**
- Permettre une **diversification des formes d'habitat** (logement mitoyen) en s'appuyant notamment sur le foncier communal
- Marquer qualitativement l'**entrée du hameau**
- Limiter les accès** sur l'axe principal

# OAP sectorielle n°2 : Les Veyers

**Superficie** : 1,1 ha

**Objectif** : Répondre à un besoin de création de logements permanents



- **Inscrire les aménagements dans cadre paysager** du secteur et en s'intégrant au terrain
- Permettre une **diversification des formes d'habitat** (constructions individuelles et mitoyennes) en s'appuyant notamment sur le foncier communal
- Limiter la consommation d'espace en imposant une **densité minimale de 18 logements / ha**
- Maintenir le **système bocager** dans une optique de préservation des continuités écologiques
- Maintenir la **fonctionnalité des espaces agricoles** bordant le site, en préservant ces espaces et en maintenant les accès agricoles
- **Limiter les accès** depuis la route départementale pour des raisons de sécurité
- **Requalifier l'entrée ouest** du hameau

# OAP sectorielle n°3 : Les Combettes

**Superficie** : 0,5 ha

**Objectif** : Conforter le développement au village sur 5000 m<sup>2</sup> et assurer un développement cohérent

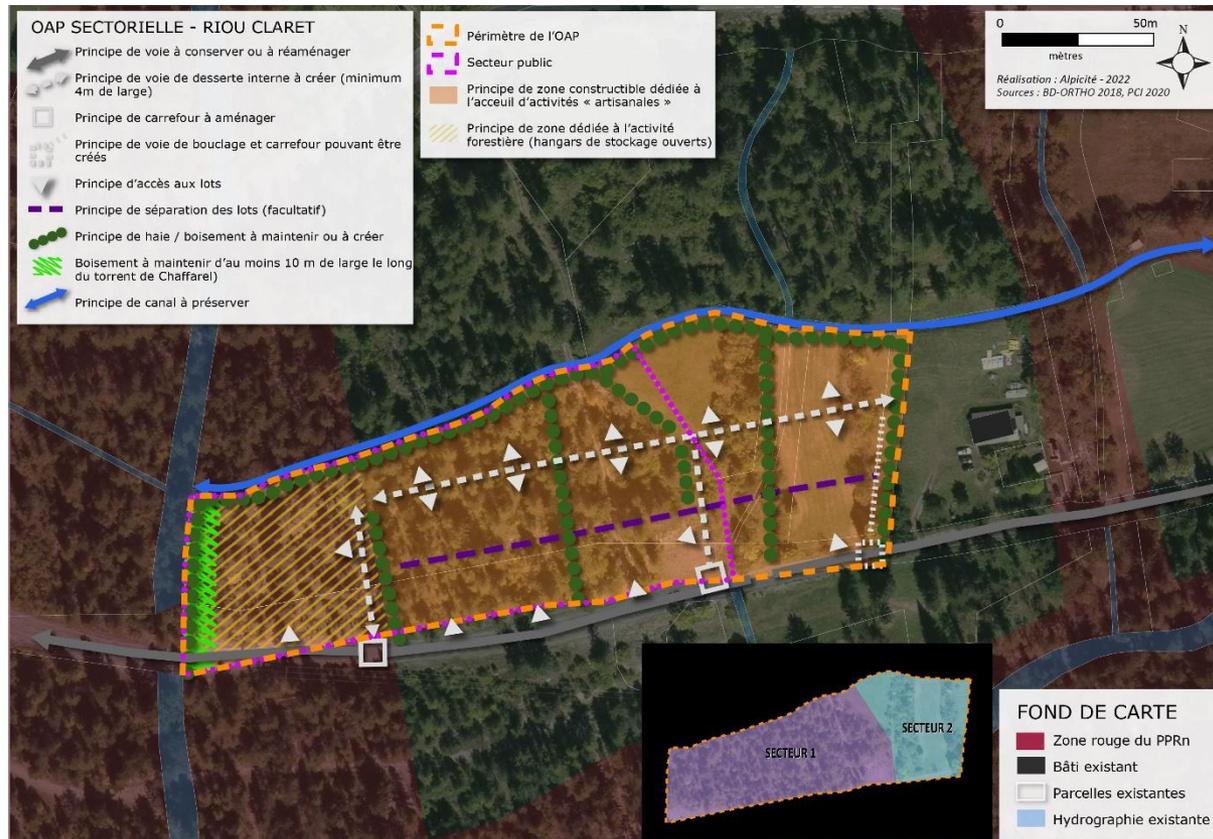


- **Inscrire les aménagements dans le contexte paysager** du secteur et en s'intégrant au terrain, notamment à la pente
- **Limiter la consommation d'espace** en imposant une densité de 15 logements / ha
- **Prendre en compte les spécificités du foncier** (propriétaires différents en parties est et ouest, système de géothermie privé au nord-est, ancien bâtiment agricole au nord, dont la maison de l'agriculteur ...)
- Proposer un **schéma de desserte fonctionnel** permettant un accès efficace aux constructions

# OAP sectorielle n°4 : Riou Claret (zone d'activités)

**Superficie** : 1,7 ha

**Objectif** : Accueillir de nouvelles entreprises pour favoriser les activités à l'année

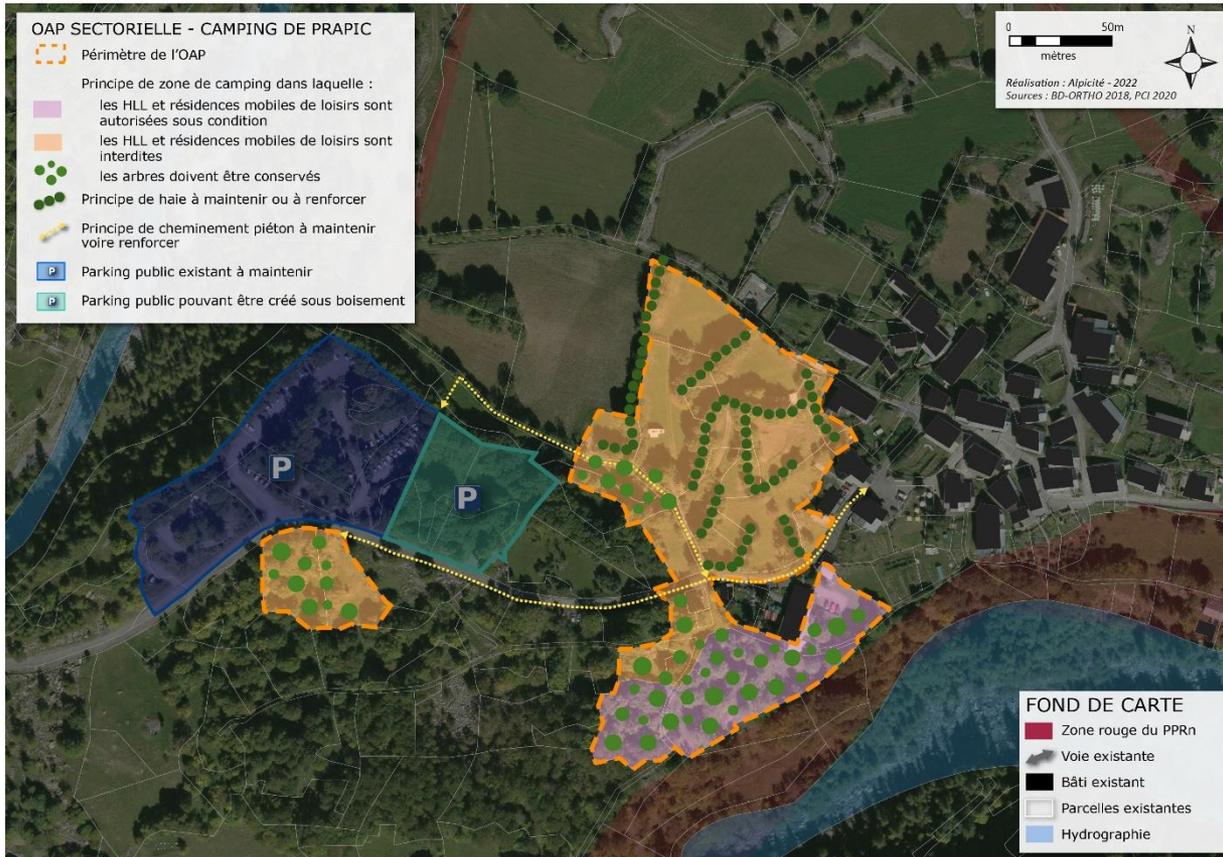


- Permettre l'accueil **d'activités artisanales**
- **Renforcer la sécurité depuis la route communale** du Riou Claret longeant le site
- Assurer le **développement des réseaux** et **organiser l'implantation des voies**
- **Prendre en compte le contexte paysager** (contexte forestier, proximité avec plusieurs cours d'eau...)
- **Préserver les continuités écologiques**, notamment les corridors de trame verte et de trame bleue
- Prendre en compte le zonage du **plan de prévention des risques naturels (PPRn)** d'Orcières dans le choix des aménagements
- **Maîtriser la mise en œuvre du projet en anticipant les éventuels blocages** liés à l'acquisition du fonciers et aux besoins des entreprises
- Prévoir un **échancier d'urbanisation**

# OAP sectorielle n°5 : Camping de Prapic

**Superficie** : 2,1 ha

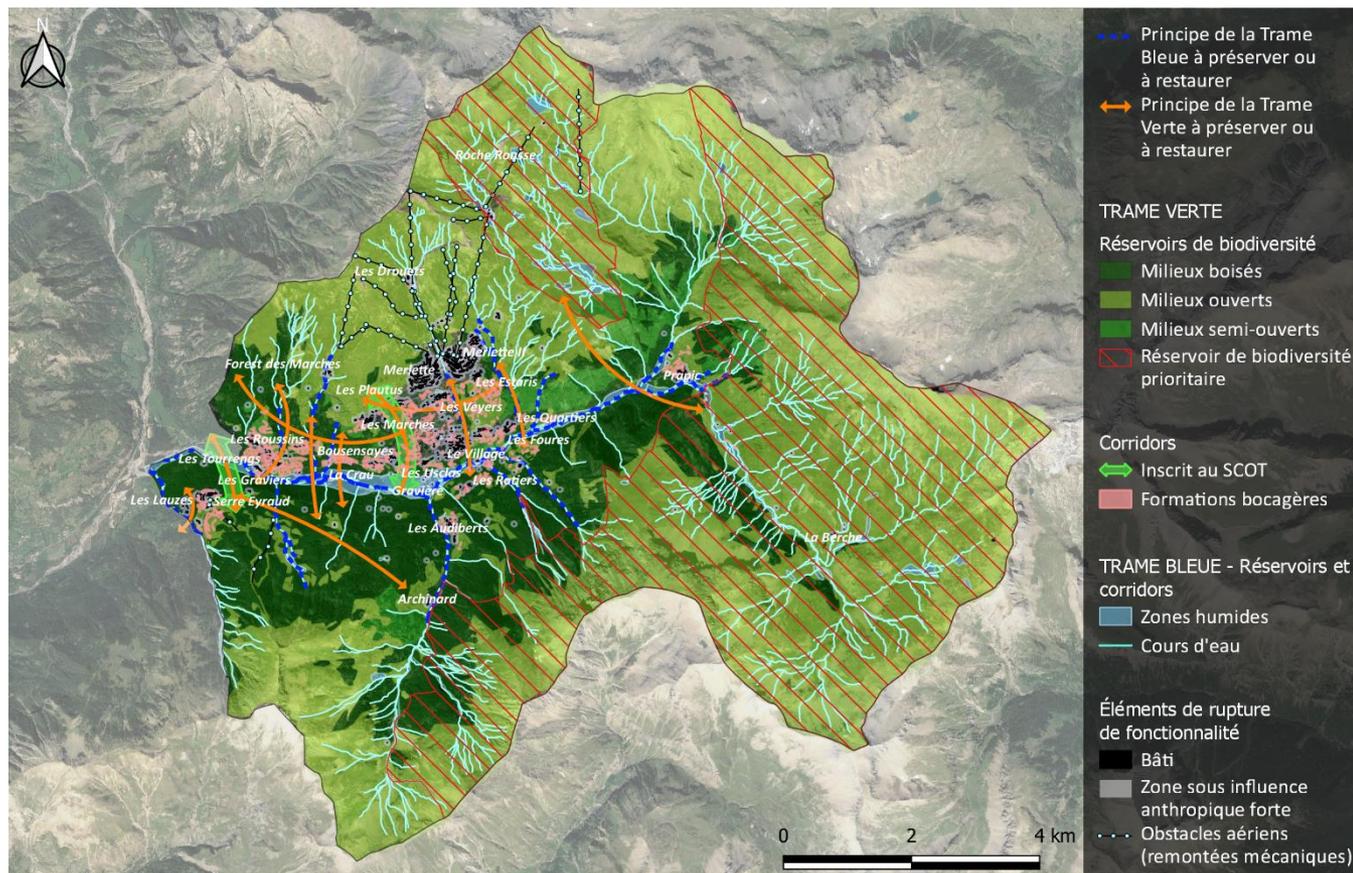
**Objectif** : Pérenniser et régulariser le camping de Prapic



- Permettre la **régularisation du camping de Prapic**, dans le cadre d'une **UTN locale** (plus de 2 ha de terrains dont une partie n'est pas en continuité de l'urbanisation)
- **Améliorer les conditions d'accueil** sur site
- **Cadrer les capacités d'accueil** du camping en lien avec le règlement écrit et en cohérence avec les enjeux décrits précédemment
- **Inscrire les aménagements dans le contexte paysager** du secteur, en préservant tout particulièrement les haies et espaces boisés
- **Favoriser les déplacements doux** depuis le parking à l'entrée du hameau, vers le camping et le centre-ancien

# OAP thématique « Trame Verte et Bleue »

- Territoire concerné : **totalité du territoire communal**
- Champs d'application : principe de **compatibilité** qui s'applique aux autorisations d'urbanisme
- Objectifs de l'OAP :
  - **Préserver et à renforcer l'intérêt écologique** des zones identifiées pour leurs enjeux de **réservoirs de biodiversité** et de **corridors écologiques**
  - Vient en **complément des prescriptions** du règlement



OAP Trame verte et bleue  
Commune d'Orcières



## RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME // // // //

- 1/ PRÉSENTATION DU PROJET DE ZONAGE ET DE RÈGLEMENT
- 2/ PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
- 3/ LES PROCHAINES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE

## LES PROCHAINES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE

*Les délais sont données à titre indicatifs. Nous vous invitons à vous tenir informé régulièrement de l'évolution du dossier (site internet, affichage, ...)*



Phase de **concertation**  
avec les PPA et la population



Élaboration du dossier de PLU (qui peut encore évoluer après cette réunion au regard notamment de la concertation)

**Dossier prêt pour arrêt** (temporalité : 1<sup>er</sup> trimestre 2023)  
→ Délibération du CM qui **tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLU**

Phase de  
**consultation**



Transmission pour avis des PPA / MRAe / CDPENAF (durée : 3 mois) : aucune intervention possible pour la population mais le dossier de PLU reste consultable

**Enquête publique** par arrêté du Maire (temporalité : été 2023)

Mise au point du dossier définitif avec d'**éventuelles modifications** en fonction des avis et si cela ne remet pas en cause le projet

Phase de **validation** du PLU



Dossier prêt pour approbation (temporalité : automne 2023)  
→ Délibération du CM qui **approuve le PLU**

Contrôle de légalité / Opposabilité du document



MERCI POUR VOTRE ATTENTION



**COMMUNE D'ORCIÈRES**  
Le Village - 05 170 ORCIÈRES  
Tél : 04 92 55 70 26  
Mail : [ai.mairie.orcieres@orange.fr](mailto:ai.mairie.orcieres@orange.fr)  
[www.orcieres-mairie.fr/](http://www.orcieres-mairie.fr/)

