Rapport de stage individuel

4ème année

Etudes d'aménagements touristiques en milieux alpins

Agence des Territoires de Montagne - ECOMONTA

1 rue de l'archevêché 05200 Embrun

Tuteur entreprise :

Harold KLINGER

Architecte DPLG

Tuteur académique :

Christophe DEMAZIERE

Manon SÉGURET

IUT

2017-2018

Table des matières

Introduction 3
Bureau d'étude Ecomonta – Agence des Territoires de Montagne 4
Matériels et méthodes 5
Stagiaire chez Ecomonta, l'organisation de la fonction 5
Un projet, une organisation : les étapes du travail 5
Etude de faisabilité sur le centre station, commune des Orres 7
Etude de faisabilité du Logis du Pin, commune de La Martre 8
Le développement durable en station de ski 9
Résultats et discussion 10
Centre station - les Orres 10
Phase 1 : Diagnostic architectural du centre station 10
Phase 2 : Réflexion autours d'un centre aqualudique sensoriel 10
Le Logis du Pin 12
Le développement durable en station de ski 12
Conclusion 13
Annexes : 14
Annexe 1 : Diagnostic de l'étude du centre station, commune des Orres 14
Annexe 2 : Etude surfacique du centre aqualudique sensoriel, Les Orres 41
Annexe 3 : Base de sonnée, étude de faisabilité sur le secteur du Logis du Pin, commune de La Martre 44

Introduction

Dans le cadre de mon stage de quatrième année, j'ai travaillé pendant trois mois dans un bureau d'étude d'architecte et d'aménagement : Ecomonta.

Etudiante dans la spécialité ADAGE, je voulais connaitre à la fois une expérience de travail en milieux rural (nous travaillons plus souvent en milieux urbain ou semi-urbain à l'école) et la manière de travailler des bureaux d'études privés. Même si je m'intéresse beaucoup au développement durable et à la protection des écosystèmes, je ne souhaitais pas faire ce stage dans un espace naturel protégé mais plutôt découvrir des méthodes de constructions alternatives ou la mise en pratique du développement durable dans des environnements moins sensibles à la notion.

J'ai été employée pour assister le directeur d'agence, M. Harold Klinger, sur une étude d'aménagement aux Orres. Il m'a également été demandé de réaliser une recherche documentaire sur le développement durable en station de ski. Au cours de ce stage, j'ai donc pu développer mes connaissances dans l'aménagement touristique en station de montagne à travers :

- Une étude du réaménagement du centre station de la commune des Orres (05) qui s'articule autour de deux problématiques :
  - Un front de neige à revaloriser, particulièrement autours d'une zone de terrasses commerciales qui se sont développées de façon anarchique.
  - Un projet de centre « aqualudique sensoriel » commandité par la commune mais dont l'emplacement reste à définir.
- Une recherche documentaire sur le développement durable en station de ski à travers une approche client.

Enfin, pendant la durée de mon stage, une deuxième étude d'aménagement a été obtenue par l'agence et sur laquelle j'ai eu l'occasion de travailler, particulièrement au cours des dernières semaines : le Logis du Pin, commune de La Martre (83). Cette étude d'opportunité se situe sur un territoire peu valorisé et complexifié par les nombreuses limites administratives qui le borde.

Pour les deux études, l'agence qui m'a employé est sous-traitante du bureau d'étude Alpicité, mandaté pour réaliser l'étude. J'ai principalement travaillé sur la formulation des parties d'analyses paysagères et architecturales.

Pour développer plus en détail le déroulé de mon stage, je présenterai tout d'abord mon entreprise d'accueil, suivie des méthodes de travail que j'ai appliquées durant ce stage. Je finirai par les aboutissements partiels des deux études et du travail de recherche. Dans les deux dernières parties, je séparerai mon travail par dossier.

Bureau d'étude Ecomonta – Agence des Territoires de Montagne

Ecomonta est une petite structure qui rassemble les compétences d'architecte, d'urbaniste et de paysagiste à travers un dirigeant et trois employés aux profils variés.

La structure de l'entreprise est toutefois assez complexe puisque M. Klinger a fondé en parallèle deux entreprises : **L'Agence des Territoires de Montagne** (**ATM**), qui réalise la grande majorité des travaux d'urbanisme et d'architecture notamment, et **Ecomonta** qui traite de façon plus spécifique les études de loisirs « Outdoor ». Les employés travaillent toutefois indifféremment sur les projets des deux entreprises.

L'agence a la capacité de suivre les projets depuis la phase amont (programmation, assistance à la maitrise d'ouvrage, les études de faisabilités) jusqu'à la phase opérationnelle (projet d'architecture, conduite d'opération et maitrise d'œuvre).

Elle travaille principalement pour des collectivités territoriales (communes, groupements de communes, parcs naturels…), les services de l'Etat et des groupes socio-professionnels (station de ski, syndicat, associations…).

Implanté dans le massif alpin, la majorité des projets réalisés par l'équipe portent sur les zones de montagnes et zones rurales, sur les problématiques d'aménagement, de développement durable des territoires et de circuit court du bâtiment. L'entreprise est particulièrement motivée par les enjeux liés à l'espace et au paysage, à l'agriculture, au développement durable, à la transition énergétique et au tourisme – en outre, les enjeux de demain en zone montagnarde.

Depuis quelques années, l'agence a obtenu des projets en Chine, notamment sur l'implantation de station de ski et d'infrastructures autours du sport de plein air. Elle y réalise des études de faisabilité, des master plans et, dans quelques cas particuliers, suivent la réalisation des projets.

Employée par Ecomonta, mes missions rentraient plus précisément dans les capacités d'expertises d'aménagement, de développement durable, d'analyse des flux et d'analyse paysagère menées actuellement par l'agence sur des projets français. L'entreprise, via ATM, traitant aussi bon nombre de projets d'architecture, j'ai réuni un certain nombre de connaissances annexes dans ce domaine, en travaillant notamment sur des études de paysages accès architecture.

Matériels et méthodes

Stagiaire chez Ecomonta, l'organisation de la fonction

La grande majorité de mon stage s'est déroulé en bureau, dans un « **open space** » avec le reste de l'équipe. Pour traiter mes missions, un **poste informatique** relié au réseau a été mis à ma disposition. Il était équipé d'un certain nombre de **logiciels spécifiques** :

CAO-DAO	Graphisme	Bureautique	Modélisation 3D	Cartographie

Pour réaliser des études d'analyse du territoire et de faisabilité, il est également important de percevoir l'espace sur le terrain et d'en ramener des photographies, exploitable ultérieurement. L'agence a donc mis à ma disposition une **voiture de fonction**, un **laser de mesure** et un **appareil photo** pour me rendre sur mes lieux d'études.

Agence d'architecture et d'urbanisme, les locaux d'Ecomonta et d'ATM regroupent une documentation importante autours de la structure et du design de bâtiments mais aussi de l'aménagement du territoire urbain comme rural. J'ai été amené à consulter certains de ces **livres**, notamment ceux traitant des stations de ski et d'aménagement en montagne.

Enfin, il m'a également été utile de pouvoir imprimer des plans et illustrations de différentes grandeurs pour travailler selon la méthode du papier calque en couches superposées : l'agence est équipée d'une **imprimante classique (A3)** et d'une **imprimante grand format (A1)**.

Le travail en « open space » facilite l'intégration à la fois à l'équipe humaine, mais aussi aux projets en cours. Bien que travaillant en autonomie, il m'était plus facile de poser des questions en cas de difficulté ou de m'intéresser aux autres projets de l'agence. Mon tuteur étant très régulièrement en déplacement, nous faisions en moyenne entre un et deux points par semaine sur l'avancement du projet. Cette fréquence a beaucoup varié selon les périodes des projets.

Un projet, une organisation : les étapes du travail

Pendant mon stage j'ai travaillé sur trois projets assez différents mais mon maître de stage m'a fait appliquer une méthode de travail similaire à chaque fois. Les étapes ci-dessous en sont un résumé :

1) **Temps d'imprégnation du projet** : Durant généralement une journée, cette étape m'a permis de lire les documents relatifs au projet (l'appel d'offre et la réponse de l'agence) mais aussi faire quelques recherches sur le lieu (les sites de la commune ou du maitre d'ouvrage, cartographie du terrain d'étude sur Géoportail, « benshmarking » rapide sur des projets similaires…). Le but était d'appréhender au mieux la zone avant d'aller sur le terrain.
2) **Approche de terrain** : Ce temps permettait de spatialiser les informations obtenues à l'étape 1, prendre conscience du terrain et des acteurs si l'opportunité se présentait de les rencontrer (commanditaire, acteurs socio-économiques impactés par le projet, touristes, habitants…). Je suis allée une première fois sur le terrain rapidement pour chacun de mes projets mais j'ai été

amenée à y retourner pour approfondir mes recherches et enrichir mes données, notamment picturales, pendant l'étude.

3) **Synthèses des données** : au retour des différentes sorties, je prenais un temps pour répertorier mes données et les rendre accessibles au reste de l'équipe dans le cas où ils auraient à reprendre mon travail. Il s'agissait surtout de classer les photos prises sur le terrain mais il pouvait également s'agir de classer des documents que des collaborateurs nous communiquaient.
4) **Discussion avec des collaborateurs** : principalement pendant des réunions de travail, ces échanges pouvaient aussi se dérouler de façon informelle par téléphone, au cours d'un déjeuners ou à la fin de réunion sur un autre sujet. En effet, il n'est pas rare que l'agence dans laquelle j'ai travaillé collabore avec la même entreprise sur plusieurs projets. Nous avons donc retrouvé à plusieurs reprises les mêmes acteurs pour différents sujets.
5) **Réalisation de documents** : Qu'ils soient provisoires pour permettre à mon tuteur de mieux appréhender le projet sur lequel je travaillais ou définitifs pour communiquer au maitre d'ouvrage, il m'a été demandé de réaliser des documents sous diverses formes (cartes, schémas, tableaux, power points, comptes rendus, reportages photographiques…). Cette étape clôturait généralement une partie du projet.

Etude de faisabilité sur le centre station, commune des Orres

Figure 1 : Panoramique du front de neige du centre station 1650, Les Orres (source : Manon Séguret)

La commune des Orres accueille une des plus grosses stations de ski des Hautes Alpes. Pourtant, le centre station vieillissant rencontre quelques difficultés auxquelles la commune souhaite remédier avant de perdre de l'attractivités auprès des touristes.

La première d'entre elle est un front de neige[1] délabré et très peu fonctionnel. La deuxième difficulté est une lacune d'infrastructure aqualudique sur le centre station. La mairie a donc demandé une étude de faisabilité de réaménagement de la zone. ATM a été employé comme consultant sur la partie architecture du projet.

Dans un premier temps, mon rôle a été de rassembler les documents nécessaires au diagnostic de la zone. J'ai participé aux entretiens réalisés par l'expert économique avec les acteurs sociaux-économiques de la zone dite « des terrasses » qui borde le front de neige. J'ai également répertorié des illustrations historiques de la station qui date des années 1970 et a très peu évolué au niveau architectural. Enfin, il m'a été demandé de réaliser des documents de synthèses de mes recherches qui ont par la suite été utilisées le diagnostic présenté à la commune.

J'ai pour ce faire, utilisé des outils de réalisation graphique comme :

- **Photoshop** pour réaliser mes fonds de carte (assemblage de petits fonds de cartes tirés de Géoportail par exportation PDF) (*Figure 3)*
- **Illustrator** pour les études spatiales des flux du front de neige (*Figure 3*)
- **AutoCAD** pour les coupes topographiques de la zone (figure 2)

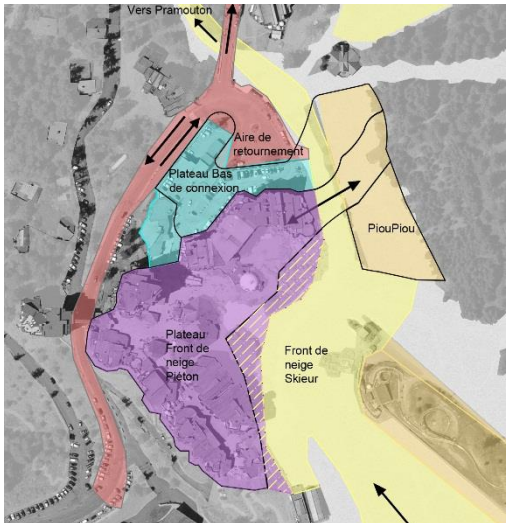


Figure 2 : Schématisation des espaces fonctionnels du front de neige, Centre station des Orres, 2018 (source : ATM, réalisation : Manon Séguret)

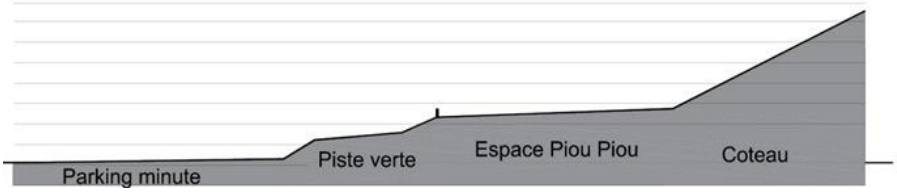


Figure 3 : Coupe topographie D-D du front de neige (source : ATM, Réalisation : Manon Séguret)

[1] Zone à proximité immédiate du domaine skiable. Dans la majorité des cas c'est une zone de transition entre les pistes de ski et la zone piétonne, bordée par une concentration importante de commerces et services.

Généralement, j'ai commencé par travailler en autonomies sur des taches spécifiques, vues avec mon directeur (réalisation graphique tout d'abord puis rédactions de certaines parties des documents). Lorsqu'une tâche était finie, je m'accordais avec mon directeur sur les modifications à y apporter. Je les réalisais et enfin j'envoyais le document au destinataire concerné. Comme nous étions sous-traitant du bureau d'étude Alpicité, j'envoyais la majorité de mes rendus à M. Nicolas Breuillot, responsable du bureau.

Ce bureau d'étude dont nous sommes prestataire a l'habitude de présenter ses rendus selon un format power point. C'est donc comme cela que nous avons rendu le diagnostic du centre station de la commune des Orres (*Annexe 1*) à la suite de la première réunion du COPIL à laquelle j'ai assisté.

Dans un second temps, j'ai travaillé sous forme de benshmarking sur le projet de centre aqualudique sensoriel souhaité par la mairie. En effet, présentant un manque d'infrastructure aquatique et touristique, la commune des Orres souhaite proposer un établissement original qui peut convenir aussi bien aux familles, nombreuses sur la station, qu'aux sportifs. Une deuxième réunion le premier juin était strictement accès sur la partie « centre aqualudique sensoriel » souhaité par la mairie. A cette occasion, le conseil municipal a énoncé les impondérables qu'il souhaitait dans le projet et m'a permis de travailler sur l'organisation spatiale et fonctionnelle d'un tel centre.

Etude de faisabilité du Logis du Pin, commune de La Martre

Le Logis du Pin est un lieu-dit de la commune de la Martre, situé à la frontière de quatre communautés de communes, trois départements (Var, Alpes Maritimes, Alpes de Hautes Provence) et deux PNR (Verdon et Préalpes d'Azur).

Cette étude est également réalisée avec l'agence Alpicité en commanditaire. Nous sommes employés pour une expertise sur la partie architecturale et analyse fine du territoire (différenciée de l'analyse à grande échelle).

Le projet du Logis du Pin est celui sur lequel j'ai le moins travaillé à l'agence car le projet était globalement moins avancé pendant ma période de stage.

J'ai néanmoins eu l'occasion d'assisté à la place de M. Klinger à la réunion de lancement du Comité de Pilotage (COPIL) de l'étude, car mon tuteur n'était pas disponible. Cette rencontre réunissait les représentant de 2 communes, de trois communautés de communes, de deux parcs naturels régionaux, de la sous-préfecture et les deux bureaux d'études en charge du projet (Alpicité et ATM).

Figure 4 : Réunion de lancement du COPIL du projet du Logis du Pin, Séranon 2018 (source : PNR Préalpes d'Azur)

Il m'a été demandé de rédiger le compte rendu de cette réunion, ce qui m'a permis de m'attarder sur les conflits, convergences et divergences d'opinions qui se sont déroulées durant cette réunion.

D'autre part, à la fin de mon stage, mon tuteur m'a demandé de partir quelques jours sur place pour réaliser une analyse paysagère de la zone. Ce travail s'apparente à celui que j'ai pu réaliser pour le projet des Orres pourtant, ayant moins d'information sur la zone et sur le type de projet souhaité par le commanditaire, la phase d'imprégnation du projet s'est déroulée beaucoup moins facilement. A l'heure du rendu de ce rapport, je n'ai pas encore effectué ce déplacement.

Le développement durable en station de ski

Mon tuteur était régulièrement en déplacement. Pour patienter jusqu'à ce qu'il soit à nouveau disponible pour répondre à mes questions, il m'a demandé en début de stage de réaliser un petit dossier de recherches sur le développement durable en station de montagne. Ce type de rapport, demandé à chaque stagiaire sur son domaine de spécialité, a un but informatif pour l'agence, affinant les connaissances dans le domaine aux employés. Il a dans mon cas également vocation à être un outil de décision pour les maitres d'ouvrages des projets portés par l'agence.

Ce travail n'était pas focalisé sur un territoire particulier comme les deux projets d'aménagements sur lesquels j'ai travaillés mais m'a apporté des connaissances générales sur le tourisme en montagne que j'ai pu appliquer ou voir appliqué sur le projet des Orres principalement.

J'ai commencé par mener ce dossier à la manière des dossiers de recherches en constituant un état de l'art. Je me suis également posée la question de l'application des principes du développement durable en station de montagne décliné par thématiques.

Après cette première phase de recherche, j'ai pu discuter de la mise en forme de ce rapport avec mon tuteur. Il m'a alors demandé de formuler le document selon le « parcours client » des stations, à savoir les grandes thématiques auquel un touriste peut être confronté à la montagne :

- Le choix de la station
- Le trajet domicile – station
- Le logement de vacances
- La consommation des touristes
- Les activités de loisir

J'ai réalisé ce document sous forme de brochures à l'attention des communes et des stations de ski principalement, en cherchant des exemples d'innovations déjà mises en place pour démontrer leur faisabilité. Enfin, pour un rendu le plus visuel possible, j'ai utilisé le logiciel Indesign de la suite Adobe.

En tant que travail annexe de mes projets d'aménagement, j'ai passé très peu de temps sur ce travail en comparaison des autres travaux. J'ai pu travailler un ou deux jours consécutifs quelques fois dans mon stage mais il pouvait également se passer plusieurs semaines sans que puisse à nouveau travailler dessus. Le travail de recherches appliqué était une petite partie de mon temps de travail. Pourtant c'est le seul rendu que je n'ai pas réalisé dans le cadre d'une équipe. Par ailleurs, mon stage se terminant dix jours après la remise de ce rapport, la formulation et la mise en page de ce document reste à compléter.

Résultats et discussion

Mon stage n'étant pas tout à fait terminé au moment où je remets ce dossier, un certain nombre de résultats ne sont pas définitifs. Ceci est d'autant plus vrai que les projets sur lesquels j'ai travaillé ne se clôtureront pas avant plusieurs mois. Je ne parle ici que des résultats provisoires découlés des trois projets principaux qui ont fait l'objet de mon stage.

Centre station - les Orres

Phase 1 : Diagnostic architectural du centre station

Le diagnostic de la station, résultat de la première phase de l'étude, a été présenté à la mairie des Orres le 5 mai 2018. Il présentait toutes les analyses des différents experts de l'équipe et a orienté les réflexions ultérieures sur le projet. Les retours de cette réunion ont permis de modifier quelques points du diagnostic dont la version définitive n'a pas encore été diffusée.

Les parties sur lesquelles j'ai travaillées (diaporama n° 9-10, 22-34, 36, 38-40, 42-56 et 60-66 de l'*annexe 1*) s'axent sur la perception possible de la station du point de vue du parcours client et l'insertion du front de neige dans le paysage.

Cette étude a donc mis en exergue un disfonctionnement dans l'agencement spatial du front de neige, bien que au vue des plans d'archives, le projet initial ne présente pas ces problèmes. Elles mettent en évidence la difficulté d'utilisation de l'espace commercial qu'est devenu le front de neige. Les nombreuses différences de topographie, de flux d'usagers et de repères signalétiques sont à prendre en compte. D'un point de vue architectural, le futur projet devra donc comprendre :

- Un réagencement de la topographie,
- Une homogénéisation des matériaux de construction à l'image de la station d'origine
- De nombreux flux d'usagers vulnérables les uns par rapport aux autres.

Phase 2 : Réflexion autours d'un centre aqualudique sensoriel

A la suite des conclusions du diagnostic, la mairie des Orres a appuyé sa volonté de construire un centre aquatique au niveau de son centre station. Voulant se distingué de ses concurent et étant intéressé par les nouvelles technologies, le maire a avancé l'idée de mélanger un centre à la fois ludique pour les familles, détente et sportif en incorporant de l'innovation dans ce projet. Ainsi, à la suite d'un Benshmarking sur les espaces que pouvaient comporter ce centre et sur les surfaces au sol necessaires, j'ai réalisé le schéma organisationnel ci-dessous (*Figure 5*). Les espaces minimums en m² sont indiqués dans le tableau de l'*Annexe 2.*

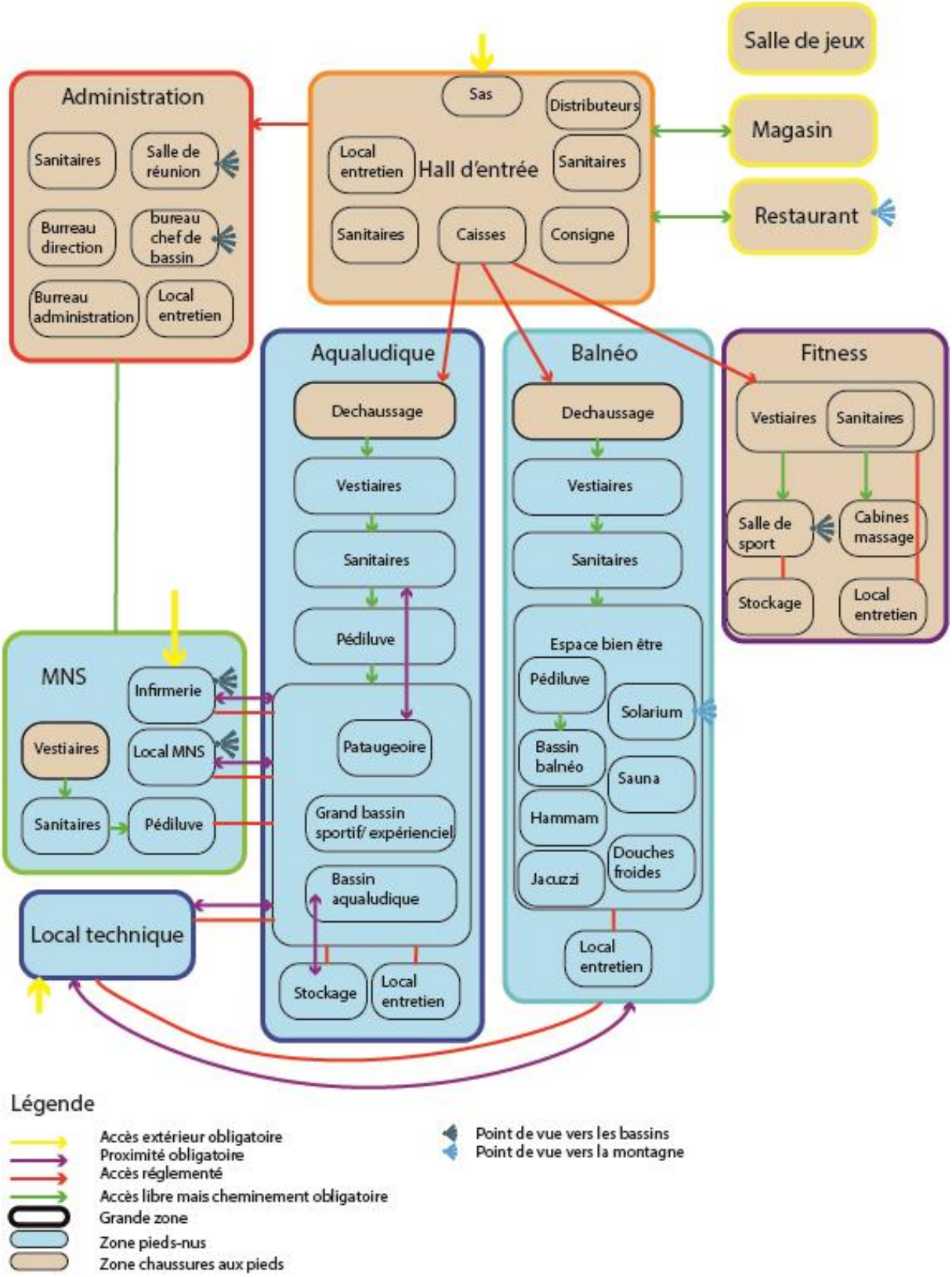


Figure 5 : Schéma fonctionnel du centre aqualudique sensoriel, étude de faisabilité pour la Commune des Orres, ATM 2018

Le Logis du Pin

Le projet du Logis du Pin a très peu avancé durant mon stage comparé au projet des Orres.

En assistant à la réunion de lancement du projet à mis stage j'ai pu appréhender l'importance de la politique dans les projets d'aménagements du territoire mais aussi de la communication avec les territoires voisins.

Ayant rédigé le compte rendu de cette réunion, j'ai pu me familiariser avec les différents acteurs sans en ressortir une idée de projet très nette de la part des commanditaires de l'étude.

Pour faciliter la phase d'entretien qui a suivi la réunion, Mr Breuillot, gérant du bureau d'étude mandaté pour l'étude, m'a demandé de réaliser une base de données très simplifiée sous forme de tableau excel pour référencer les richesses potentielles du terrain d'étude dans un isochrone de 30min en voiture (*Annexe 3)*.

Mis à part ce travail quelque peu laborieux mais nécessaire, aucun autre résultat n'a été produit. Les entretiens se dérouleront jusqu'à fin juillet et je partirai normalement sur le terrain après le rendu de ce rapport.

Ce projet m'aura tout de même montré la complexité d'un travail d'aménagement multi-territorial et sur un terrain d'étude éloigné de son lieu de travail. En effet, il est à priori beaucoup plus difficile dans ce cas de connaitre le territoire de façon informelle, en sortant des cadres institutionnels.

Le développement durable en station de ski

L'étude autours du développement durable en station de ski m'a à la fois permis de comprendre plus en détail les opportunités de la montagne et des activités touristiques, mais aussi des contraintes auxquelles elles sont confrontées (environnementale, sociale et économiques). Ce travail annexe a complété mes connaissances du milieu touristique de haute montagne. J'ai d'ailleurs mobilisé le vocabulaire spécifique sur le projet des Orres (front de neige, grenouillères, station intégrée…).

Le fait que le dossier pourrait être présenté à des commanditaires de projets a donné une dimension particulière à mon travail. En dehors d'un document bien construit et le plus fourni possible, il présentait un but économique pour l'entreprise que l'on n'appréhende pas toujours lors de nos travaux de recherche dans le cadre scolaire. Enfin, pendant mon stage, ce dossier s'est le plus rapproché de ma spécialité ADAGE en traitant d'avantage les thématiques sociales et économiques que ce que j'ai eu l'occasion de découvrir à l'école.

La méthode de travail du parcours client peut être utilisée dans de nombreux autres projets et apporte un autre point de vue sur le projet qui peut être appréciable. La majorité des documents que j'ai pu trouver sur le sujet était adressés directement aux clients (rapport de Montaign Rider par exemple). Les stations n'ont principalement accès qu'aux données économiques sur la consommation client mais pas particulièrement sur les pratiques des autres stations.

Conclusion

Au cours de mes trois mois de stages, j'ai pu assister mon tuteur, architecte, sur des projets d'aménagements touristiques dans les Alpes. Travaillant le plus souvent en autonomie, j'ai ainsi pu mettre en avant mes qualités dans la réalisation de tâches complètes tout en découvrant des notions de l'aménagement durable que j'avais jusque-là peu exploités : l'économie et le social dans un environnement rural.

Le travail pluridisciplinaire effectué sur le projet des Orres m'a montré l'importance d'une vision globale du projet. Certains experts comme le juriste de l'équipe a par exemple orienté le choix de la localisation du nouveau bâtiment.

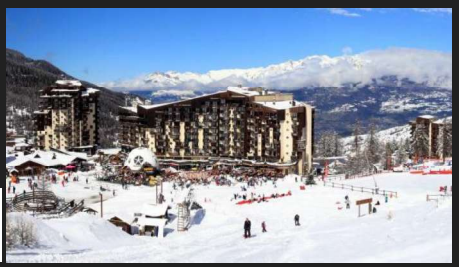
Bien qu'ayant passé moins de temps sur le rapport du développement durable en station de ski et sur l'étude de faisabilité du logis du pin, ces deux projets (ainsi que toutes les tâches annexes que je n'ai pas abordées dans ce rapport) m'ont appris une flexibilité dans l'organisation de mon travail et une nouvelle rigueur.

La grande liberté d'action et les nouvelles méthodes que j'ai développées pendant ce stage m'ont permis d'acquérir une nouvelle confiance professionnelle. J'ai ainsi eu l'occasion de travailler sur des projets variés tout en découvrant le monde de l'entreprise privée.

Annexes :

Annexe 1 : Diagnostic de l’étude du centre station, commune des Orres

Etude de faisabilité
Commune des Orres
Etudes d'aménagement du centre station



Phase Diagnostic

Commune des Orres

4 mai 2018

MAIRIE DES ORRES HAUTES ALPES

Sommaire

1. Approche du grand territoire
2. Contexte concurrentiel
3. Bilan du fonctionnement de la station
4. Caractéristiques du centre station
5. Approche réglementaire
6. Approche technique
7. Approche foncière
8. Tendances et Benchmark
9. Synthèse et premières orientations
10. Poursuite de la mission

1- Approche du grand territoire

Le site dans l'embrunais

20 km

La station des Orres, positionnée dans les Alpes du Sud, se situe à moins de 20km de la gare d'Embrun. Son accès est ainsi possible par plusieurs moyens:

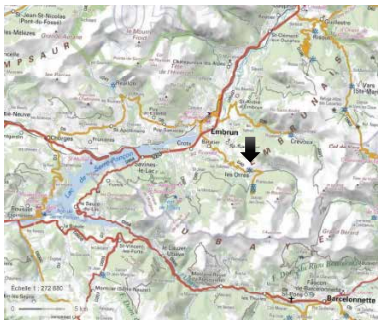
- Train au départ de Paris : train de nuit couchette (via Briançon et Embrun), TGV puis TER via Grenoble ou Valence (temps minimum : 6h30).
- Train au départ de Marseille : via Briançon et Embrun (temps minimum : 4h).
- Train de neige au départ de Marseille, Aix-en-Provence ou Manosque avec navette vers les Orres.

<200 km

En voiture les Orres se situent à moins de 250 km de plusieurs grandes villes :

- 219 km de Marseille ;
- 253 km de Lyon ;
- 217 km de Nice ;
- 251 km de Valence ;
- 297 km de Montpelier

Les Navettes Blanches proposent des connexions entre l'aéroport de Marseille Provence (222 km) et de la gare TGV d 'Aix en Provence (211 km).
Néanmoins l'absence de continuité autoroutière entre Grenoble et Gap créée une coupure avec le Nord de la France.



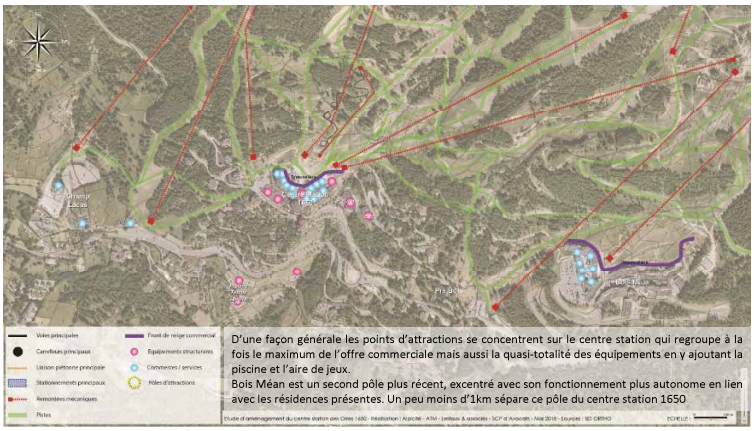
Sources : www.geoportail.fr

Fonctionnement domaine skiable

Un domaine skiable qui s'articule autour de 3 grandes portes d'entrées qui se subdivisent avec des fonctions différentes : Champ Lacas et Pré Bois plutôt positionnés sur du tourisme journalier alors que le centre station et Bois Méan sont plutôt positionné sur un tourisme de séjour.

Une centralité affirmée autour du centre station 1650 malgré l'étalement de la station avec la quasi-totalité des pistes qui permettent de revenir gravitairement sur La Grenouillère.

Points d'attractions



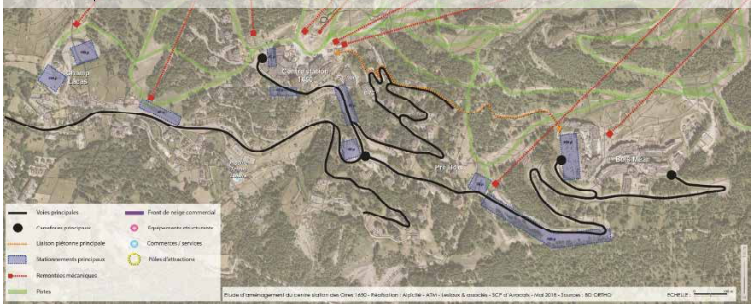
D'une façon générale les points d'attractions se concentrent sur le centre station qui regroupe à la fois le maximum de l'offre commerciale mais aussi la quasi-totalité des équipements en y ajoutant la piscine et l'aire de jeux.
Bois Méan est un second pôle plus récent, excentré avec son fonctionnement plus autonome en lien avec les résidences présentes. Un peu moins d'1km sépare ce pôle du centre station 1650

Déplacements

La station s'organise majoritairement autour d'un schéma routier avec des parties terminales en impasse sur les points d'attractions. Les voies sont souvent très larges afin d'accueillir du stationnement en hiver, notamment l'accès au centre station 1650 et vers Pré Bois. Cela soulève la problématique de ces espaces en été mais aussi l'omniprésence de la voiture.

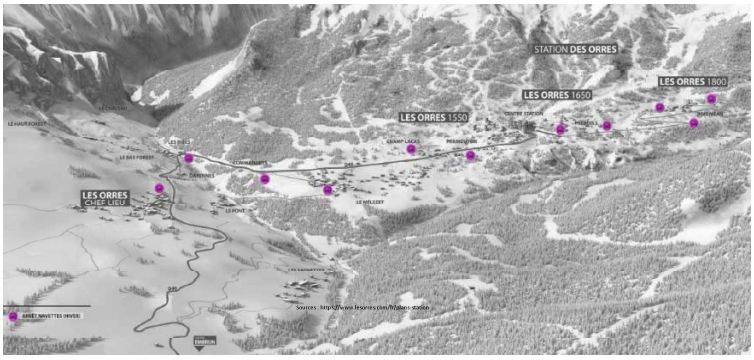
Des poches de stationnement de grandes capacités sont prévues au droit des « extracteurs » du domaine skiable mais d'une façon aérienne et surfacique, voir peu qualitative ce qui en fait un marqueur prégnant dans le paysage.

On notera également la faiblesse des cheminements doux reliant les différentes polarités à cette échelle et la quasi absence de cheminements sécurisés et de qualité en bordure de voies.



Déplacements – Navettes hiver

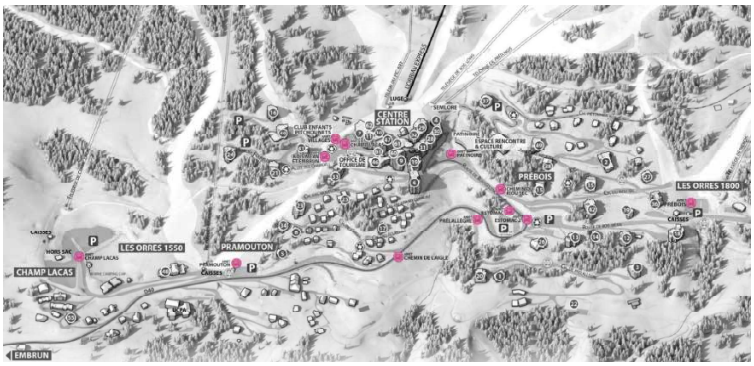
Les navettes gratuites relient l'ensemble de la vallée (depuis Embrun) à la station de ski, ce qui permet aux habitants des communes plus basse de se déplacer sans leur véhicule.
Leur bonne fréquence en station (20 minutes) leur permettent un transport efficace en journée.
Leurs horaires de journée (8h30 – 19h) ne leur permettent pas par contre de desservir longtemps les activités d'après ski ni de transporter la majorité des saisonniers qui habitent en bas de vallée.



Fond de carte : https://www.lesorres.com/fr/plans-station (visité le 24/05/18)

Déplacements – Navettes hiver

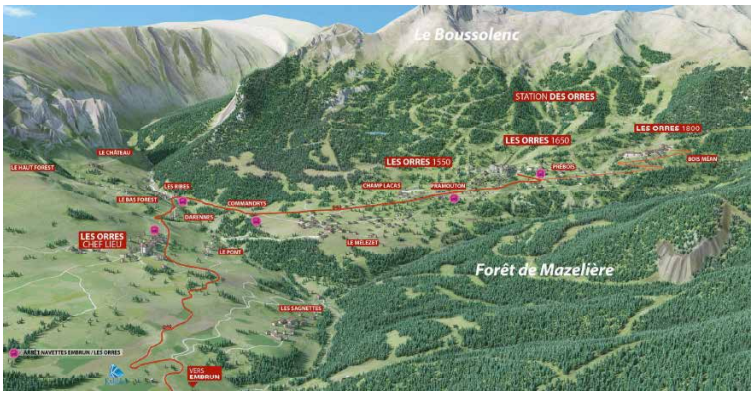
Les navettes relient tout de même relativement bien l'ensemble de la station d'hiver.



Fond de carte : https://www.lesorres.com/fr/plans-station (visité le 24/05/18)

Déplacements – Navette été

Les navettes fonctionnent également en saison estivale (8 juillet - 2 septembre), bien que payante qu'il y ait moins de trajets et moins d'arrêts.

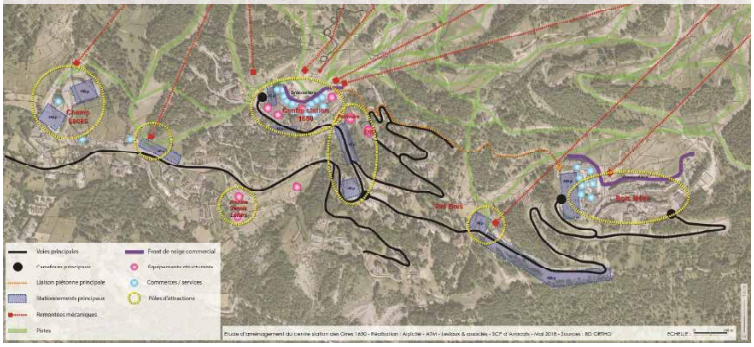


Fond de carte : https://www.lesorres.com/fr/plans-station (visité le 24/05/18)

Synthèse fonctionnelle

A cette échelle les enjeux résident dans :

- **Le renforcement de la centralité autour du centre station / ERC ;**
- **L'amélioration des cheminements doux ;**
- **La gestion du stationnement afin de limiter la présence visuelle de la voiture sans pour autant en diminuer les capacités, voir même en les augmentant au regard de l'arrivée d'un nouvel équipement attractif**



2- Contexte concurrentiel

Tendances nationales

52,1 M — Avec plus de 52, 1 millions de journées-skieur vendues lors de la saison 2016/2017, la France reste en 3* position sur le plan international, en baisse de 1,5%. Les Etats Unis sont ainsi premiers avec 54,7 millions (+1,5%) suivi de l'Autriche (+4%). Derrière la France on trouve l'Italie (30), le Japon (28), la Suisse (21,7), le Canada (16), la Chine (15) et la Suède (9).

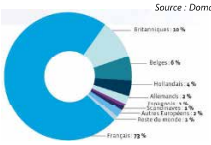
2013 — Sur le 20 dernières années, la fréquentation des stations de ski a connu une tendance linéaire à la hausse, qui semble se ralentir depuis 2013. Depuis cette date le volume de journées-skieur ne progresse plus et les recettes générées sont en baisse.

73% — Près des trois de la clientèle des stations de ski est française. La clientèle britannique est la plus fortement représentée dans la clientèle étrangère (10%) devant les belges (6%) et les hollandais (4%). Cette répartition varie sensiblement d'un massif à l'autre. Ainsi pour les Alpes du Sud pour la saison 2017/2018, les allemands sont les plus présents derrières les italiens à égalité avec les anglais.

14% — Avec 14% de parts de marché, les Alpes du Sud est le troisième principal massif derrière la Savoie (40%), la Haute Savoie (23%) et devant l'Isère-Drôme (9%) et les Pyrénées (9%).

Recette et fréquentation des domaines skiables depuis 1990

Source : Domaines skiables de France



Enjeu pour la station

Une stabilisation du nombre de jour skieur depuis 5 ans et une baisse des recettes.

Tendances nationales

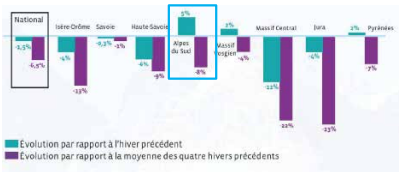
-8% — Avec un recul de fréquentation de -8% depuis les quatre dernières saisons, les **Alpes du Sud subissent une érosion moins forte que les Alpes du Nord** (notamment la Savoie, -9% et l'Isère-Drôme, -13%).

+5% — La saison 2016/2017 semble marqué un coup d'arrêt à cette érosion avec une croissance de 5% de la fréquentation pour les station des Alpes du Sud alors que la plupart des autres massifs ont connu une nouvelle baisse. D'après les premières données de bilan de la saison 2017/2018, cette reprise semble se confirme grâce à un bon enneigement des massifs.

Grande station — Avec un moment de puissance de 5545* (correspond au km de ski par heure), **la station des Orres** est classée en « grande station », soit la seconde taille de stations regroupant les stations de 5000 à 15 000 moment de puissance. A l'échelle nationale, les grandes stations disposent **d'une part de marché de 39%** à égalité avec les « très grandes stations » (39%).

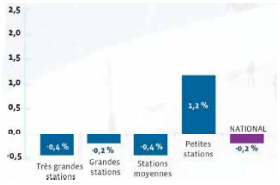
-0,2% — A l'échelle des « grandes stations » la baisse tendancielle de fréquentation entre 2007 et 2017 est moins forte que pour les très grandes stations (0,4%).

Evolution de la fréquentation par massif *(saison 2016/2017)*



Source : Domaines skiables de France
**source : stationoscope*

Evolution tendancielle annuelle des domaines skiables sur la période 2007-2017



Enjeu pour la station

Station des Orres fait partie des stations qui semblent moins subir l'érosion de fréquentation.

Bilan concurrentiel des stations des Alpes du Sud

Il est possible de différentier les 13 « grandes et très grandes » stations de ski des Alpes du Sud en fonction de 3 critères :

- La taille de la station sur la basse du moment de puissance
- La note globale des clients proposée par Ski info
- Le tarif d'un forfait adulte à la journée

Sur ce mapping, on peut identifier trois groupes :

/ Le groupe **des stations les plus importantes** avec Isola 2000 et Serre Chevalier qui se distinguent également par une bonne note globale.

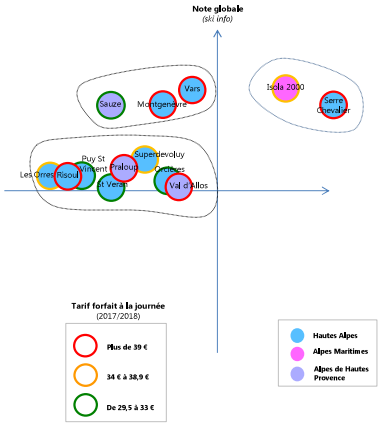
/ Le **groupe de station de dimension moyenne** et disposant d'une bonne note globale avec Sauze, Montgenevre et Vars. A l'intérieur de ce groupe Sauze propose le tarif de forfait à la journée le plus attractif.

/ Le **troisième groupe**, très homogène en terme d'appréciation globale où les Orres dispose d'une appréciation assez moyenne avec un tarif pas plus attractif. Avec un tarif de 39,5 € la journée, la station de Risoul, la plus proche des Orres, se positionne comme la station la plus chère de ce groupe.

Si on observe la concurrence locale internationale, les stations d'Italie son assez peu nombreuses. Elles sont marquées par celle de Sestriere qui, avec 240 pistes, dispose d'un tarif à la journée très compétitif (37 €).

Enjeu pour la station

Les Orres se distingue assez peu des autres « grandes stations » des Alpes du Sud ni en terme de dimension, ni d'appréciation, ni de tarif. La station des Orres est néanmoins plus compétitive en prix que Risoul, sa plus proche concurrente, mais qui reste sensiblement plus importante.



3- Bilan de fonctionnement de la station

Empruntes numériques et stratégie de communication

1 million

La présence numérique des Orres se décline sur 3 sites Internet :

- **Les Orres.com** : 1 million de visites annuelles lors de la saison 2016/2017, en hausse de 9% par rapport à la saison précédente. Le site connait un pic de fréquentation en janvier avec plus de 200 000 visiteurs. A partir d'avril et jusqu'à octobre, la fréquentation du site ne dépasse pas 50 000 visites. On notera le décalage entre la fréquentation du site Internet et la présence en station. Ainsi l'anticipation a été plus importante lors de la saison 2014/2015 avec plus de 230 000 visites en décembre 2014.
- **Vtt.LesOrres.com** (15 000 visites annuelle, stable rapport à la saison précédente)
- **La centrale de réservation** : 93 000 visites annuelles, en baisse de 10% par rapport à la saison précédente.

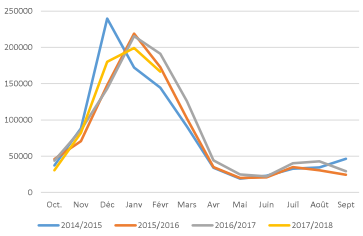
6 200

L'application a été téléchargée 6200 fois lors de la saison 2006/2017, soit autant que la saison précédente

+29%

La page facebook de la station a enregistré 3500 fans supplémentaires en 2015/2016 et 4500 sur la saison 2016/2017 soit une croissance de 29%

Evolution de la fréquentation mensuelle de visite sur le site « les Orres.com » sur les « dernières saisons



Source : SEMLOR

Enjeu pour la station

Le site Internet des Orres reste la principale porte d'entrée d'information dont la fréquentation reste globalement constante.
A noter l'absence de signature distinctive ni de promesse dans la communication.

L'offre d'hébergement : capacité d'accueil

15 800

La station des Orres dispose de 15 872 lits touristiques soit 3,5% de la capacité d'accueil du département des Hautes Alpes.

Sur les Orres la capacité d'accueil est dominée par l'hébergement marchand (61%) alors que l'hébergement non marchand avec les résidences secondes domine à l'échelle départementale 50%).

55%

Aux Orres l'hébergement marchand est marqué par les résidences (32%) et les meublés (23%) qui représentent plus de la moitié de la capacité (contre 26% à l'échelle départementale.

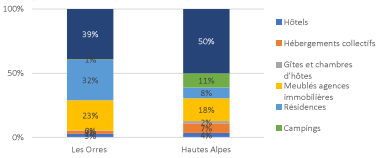
6

Avec plus de 51 000 lits touristiques, Serre Chevalier domine le département et affirme sa première position. Les Orres se positionne en **6e position derrière Vars,** Risoul, Orcières et Superdévoluy.

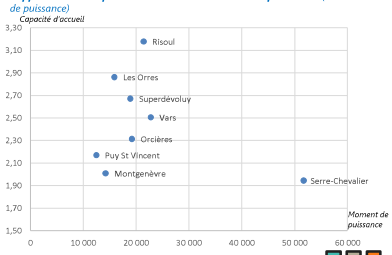
2,86

Pour autant, si on rapporte cette capacité d'accueil à la taille de la station (moment de puissance), Risoul (3,18) se positionne en première position avec une forte capacité d'accueil juste devant les Orres (2,86). A l'opposé Montgenèvre et Puy Saint Vincent ont une faible capacité d'accueil. Pour les plus grandes stations l'effet de seuil s'applique comme pour Serre-Chevalier dont la capacité d'accueil ne peut totalement s'adapter à la taille de la station.

Comparaison de la répartition des types d'hébergement *Source : CDT 05*



Rapport entre la capacité d'accueil et la taille de chaque station *(moment de puissance)*



Enjeu pour la station

Une capacité d'accueil pour les Orres parmi les mieux adaptées à la dimension du domaine skiable.

Tendance de la capacité d'accueil touristique

1,5-3%

La station des Orres a suivi la croissance moyenne des stations du département (1,5% à 3% par an), de façon plus rapide que Orcières (moins de 1,5%) mais comparable à Montgenèvre ou Serre-Chevalier. Seule la station de Superdévoluy se détache avec croissance annuelle supérieure à 6%.

A noter que les station des Alpes de Hautes Provence et des Alpes Maritimes ont été plus faible que le reste des Alpes du Sud.

500

Alors que la station 1800 s'organise essentiellement en hébergement résidentielle (taux de remplissage ci après), le centre de station est principalement constitué de meublé avec une absence de centralisation des réservations. Trois agences immobilières se partagent cette offre (estimation des volumes gérés) :

- Logevac (300 logements)
- Transimo (environ 100 logements)
- Neige et Soleil (environ 100 logements)

20-25%

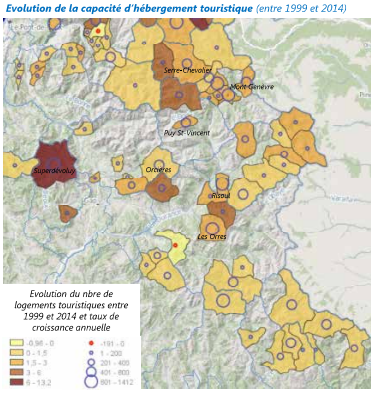
D'après les informations des agences immobilières on peut estimer que 20% à 25% des appartements en centre station sont à vendre. Cette situation s'explique par une phénomène de cycle générationnel avec des familles et leurs enfants qui n'ont plus l'usage de ce bien.

Les professionnels de l'immobilier estiment que sur ce potentiel de vente, 30% des appartements nécessitent une rénovation.

Enjeu pour la station

Un manque de visibilité du taux de remplissage du centre station.
Une offre importante d'appartements à vendre.

Evolution de la capacité d'hébergement touristique *(entre 1999 et 2014)*



Source : Stationscope

4- Caractéristiques du centre station

Occupation de l'espace

Alpicité

La station des Orres en quelques dates

Le cœur de la station date des années 70 avec son ouverture à Noël 1970 et les bâtiments principaux de la station (Cembros, Carlines, Boussolenc, Bulle…) livrées dans les 10 ans qui suivent.

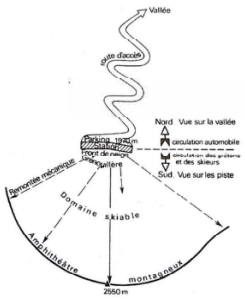
La station a continué d'évoluer en se modernisant. Pourtant les nouveaux aménagements ont peu touché les bâtiments de la station et se sont concentrés sur les pistes (snowpark, enneigement artificiel) ou en bord de station (Espace Rencontre et Culture, patinoire).

Dès sa conception, la station des Orres est surtout une station de propriétaire, laissant une part faible du parc immobilier à l'hôtellerie.
La station est restée attractive depuis 50 ans, en développant notamment sa renommée familiale (label famille plus) et ses activités culturelles (Festival Rizozor) et sportives (championnat de France de ski alpin, tours de France…)

Source : lesorres.com/fr/culture-patrimoine-été (visité le 24/05/18)

Approche historique – Fonctionnement de la station

← (1) Photo aérienne de la station des Orres



← (2) Schéma idéal de la station intégrée, 1978. J.-P. Guérin et H. Gumuchian

Source : « L'architecture dans l'aventure des sports d'hiver » de Marie Wozniak

La station des Orres 1650 a été construite sur le modèle de la **station intégrée** qui considère la montagne comme une « *zone récréative pour les citadins, un territoire vierge à conquérir » (Marie Wozniak, 2006).* La localisation du site a été choisie par la démarche de la « Doctrine Michaud », définie par M. Vincent Cambau dans le livre *L'architecture dans l'aventure des sports d'hiver* de Marie Wozniak, comme :

« *[…] un bassin skiable de dimension suffisantes, orienté au Nord, à l'Est et à l'Ouest, protégé des vents dominants. Unitaire, il le sera si les différents versants qui le composent se rejoignent en forme d'un cône renversé (c'est-à-dire pointe en bas) au voisinage d'un plateau suffisamment vaste qui forme la réception commune des pistes; l'altitude de cette réception doit être suffisante; à son voisinage, on peut trouver des plateaux ensoleillés, peu ventés, avec de belles vues et favorable à la construction ».*

La station des Orres 1650 (1) correspond en effet très bien au schéma de la station intégrée de J.P. Guérin et H. Gumuchian (2).

Jean-François Lyon Caen ajoute dans la note de labellisation XXe siècle du site en 2006 :
« *La station est organisée selon le principe de la station sans voiture, d'où un tracé des routes et des pistes en peigne assurant à chaque résidence un accès ski aux pieds. […] Disposés au cœur de la station, les équipements d'animation et les commerces épousent le plan concave ouvert sur le paysage.* »

Approche historique - Architecture

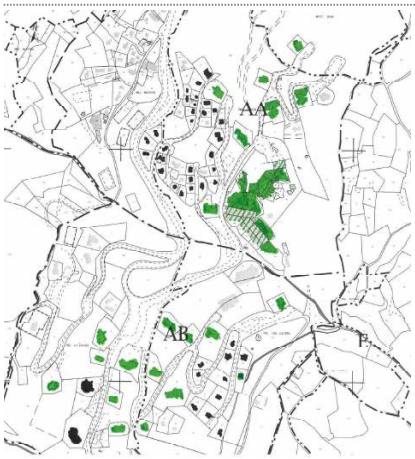
Source : Etude Station des Orres, Commune des Orres, Coordonnée par Jean-françois Lyon Caen, ENSA Grenoble

En 1963, La **Société d'Equipement du Département des Hautes-Alpes** (SEDHA), en qualité de maitre d'ouvrage, engage l'architecte urbaniste **Jean Michel Legrand** pour réaliser l'étude d'un projet d'ensemble qui deviendra par la suite la station des Orres 1650. M. Legrand a été l'architecte d'une majorité des bâtiments d'origines et a imaginé cette **station intégrée** avec une cohérence esthétique et fonctionnelle

Labélisé patrimoine XXe en 2007, l'ensemble de la station est décrit comme : « *ralliant fonctionnalité et insertion paysagère [elle a été] repérée comme la plus cohérente des stations fonctionnelles des Alpes du Sud* » par M Jean-François Lyon-Caen en 2006 dans la notice de labélisation. Cette notice décrit également l'ensemble architecturale des immeubles comme « *d'une facture différente, caractérisés par des volumétries organiques tirant parti des multiples orientations privilégiées du terrain, [les immeubles] ont en commun une toiture porte-neige enveloppante, prolongée par des acrotères ouvragés[…]. Terrasses et garde corps différents rythment les façades tandis que les bardages de mélèzes gris et enduits blanc sont choisis pour soutenir un effet de mimétisme avec les mélèzes et la neige.*
[…] grâce à la topographie particulière du site, la station d'origine paraît préservée pour sa plus grande part [des aménagements plus récents] » (JF Lyon-Caen,2006)

Il est important de préserver cet ensemble qui n'a pratiquement pas été modifié depuis sa création et de prendre en compte la station dans son ensemble architecturale pour les futurs aménagements.

Une homogénéité architecturale

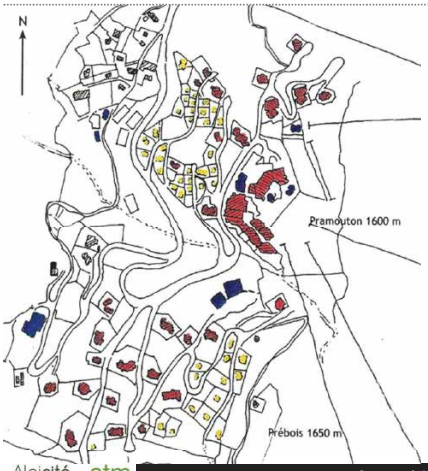


L'ensemble du cœur de station a été conçu par le même architecte : Jean-Michel Legrand, ce qui lui confère une homogénéité architecturale remarquable à cette échelle.

- Bâtiment de Jean-Michel Legrand
- Ensemble architectural attribué à Jean-Michel Legrand
- Concepteur non identifié

Fond de carte : Cadastre

La typologie du bâtis



La station est composée de trois grands types de bâtis :
- Les maisons
- Les immeubles d'habitation
- Les Equipements et services

Les bâtiments hauts et à forts impactes dans le paysage (immeubles et équipements de services) sont majoritaires concentrés autours du front de neige de Pramouton

Légende
- Maisons
- Immeubles
- Equipements et services

0 100 200 300 400 500 m

Source : Etude architecturale de la station des Orres, JF Lyon-Caen, 2008

La typologie du bâtis - Maisons

Les maisons sont hautes de R+1 à R+3 en prenant en compte le sous-bassement aménagé de la maison. Le plus souvent adossées à la montagnes avec un rez-de-chaussée bas et un rez-de-chaussée haut, elles impactent peu le paysage. Trois formes ont été construites sur le centre station:

FAÎTAGE PERPENDICULAIRE AUX COURBES DE NIVEAUX

Les Myrtilles
Parcelle cadastrale AA24

FAÎTAGE PARALLÈLE AUX COURBES DE NIVEAUX

La Grande Cabane
Parcelle cadastrale AA55

CHALET CHAMPIGNON

Le Bolet
Parcelle cadastrale AA27

Source des illustrations : Etude architecturale de la station des Orres, JF Lyon-Caen, 2008

La typologie du bâtis - Immeubles

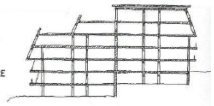
Les immeubles utilisent les mêmes matériaux que les maisons. Les nombreux points de vue ont été préservés grâce à une architecture en hauteur, partiellement adossée à la montagne. Cette même hauteur est amoindrie par la topographie de la station et les architectures et l'implantation en cascade des bâtiments.

IMMEUBLE CHALET

RDC à R+1

Exemple :
Hôtel les écrins
Parcelle cadastrale AA69
Architect : JM Legrand

IMPLANTATION PERPENDICULAIRE AUX COURBES DE NIVEAUX



R+2 à R+12 en prenant en compte le sous-bassement aménagé

Exemple :
La Mazelière
Parcelle cadastrale AA48
Architect : JM Legrand

ENCASTRÉ

R+5 à R+7 en prenant en compte le sous-bassement aménagé

Exemple :
Les Gradins
Parcelle cadastrale AA179
Architect : JM Legrand

Source des illustrations : Etude architecturale de la station des Orres, JF Lyon-Caen, 2008

La typologie du bâtis - Immeubles

IMMEUBLE PYRAMIDE

R+8 à R+13 en prenant en compte le sous-bassement aménagé de la pointe de la pyramide

Exemple :
Les carlines
Parcelle cadastrale AA68-74-75-169
Architect : JM Legrand

IMMEUBLE TOUR

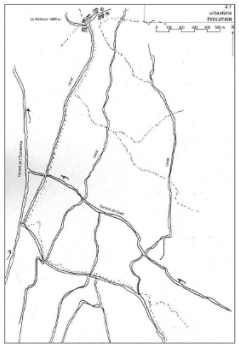
R+8- à R+13 en prenant en compte le sous-bassement aménagé

Exemple :
Le Sunny-Snow
Parcelle cadastrale AA7
Architect : JM Legrand

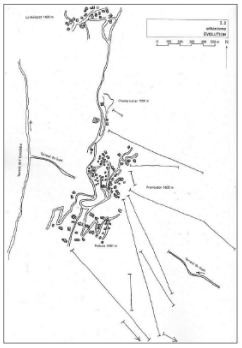
Source des illustrations : Etude architecturale de la station des Orres, JF Lyon-Caen, 2008

Développement de la station

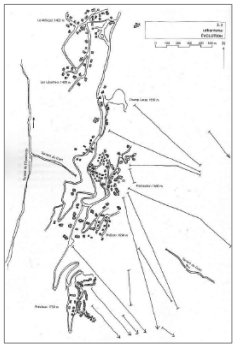
Concentrés pendant les 30 premières années de son existence sur le secteur de Pramouton, les Orres se sont beaucoup développés dans les années 2000 au Nord et au Sud pour se redynamiser et développer son économies. Pourtant le centre station reste encore aujourd'hui le cœur des Orres, concentrant ses activités principales et obligeant les usagers des nouvelles zones à plus de déplacement.
Pour fluidifier ces déplacements, le développement Nord-Sud de la station a conduit au développement des transports en commun.



Avant 1970
Montagne de Pramouton, terre cultivée et alpage des Orres



1970 - 1996
Aménagement de la station des Orres



1996 - 2008
Restructuration et extension de la station des Orres, création du quartier de Préclaux

Développement de la station

Concentrés pendant les 30 premières années de son existence sur le secteur de Pramouton, les Orres se sont beaucoup développés dans les années 2000 au Nord et au Sud pour se redynamiser et développer son économies. Pourtant le centre station reste encore aujourd'hui le cœur des Orres, concentrant ses activités principales et obligeant les usagers des nouvelles zones à plus de déplacement.
Pour fluidifier ces déplacements, le développement Nord-Sud de la station a conduit au développement des transports en commun.

Avant 1970
Montagne de Pramouton, terre cultivée et alpage des Orres

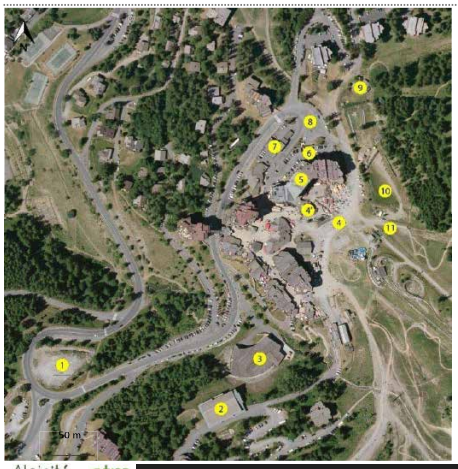
1970 - 1996
Aménagement de la station des Orres

1996 - 2008
Restructuration et extension de la station des Orres, création du quartier de Préclaux

https://www.abritel.fr/location-vacances/p1213762
(Visité le 28/05/18)

https://www.expedia.fr/Alpes-Du-Sud-Hotel-Les-Terrasses-Du-Soleil-DOr.h5842788.Description-Hotel?exp_dp=&exp_cur=&exp_partner=1D_V2&exp_ts=1527521671857
(Visité le 28/05/18)

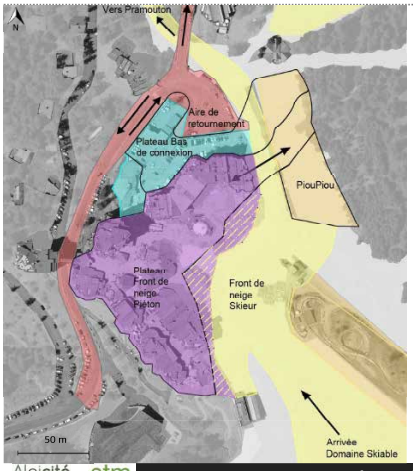
Les éléments de repère actuels du centre station



Le front de neige de Pramouton reste le pôle d'attractivité majeur de la station des Orres. Il y concentre les fonctions essentielles d'accueil, de commerce, de stationnement dont les principaux éléments sont les suivants :

1 – Virage de l'estomac
2 – Espace Rencontre et Culture
3 – Patinoire/ Le Grizzly
4 – Front de neige
4' – La Bulle / ESF
5 – Bâtiment principal du front de neige
6 – Parking minute
7 – Office du tourisme / Poste/Gendarmerie
8 – Aire de retournement des bus
9 – Garderie
10 – Espace Pioupiou
11 – Télésiège Pic Vert

Composition de la station – Topographie et Usages



Les zones fonctionnelles du front de neige ne suivent pas toujours la topographie générale du terrain. L'étude de ces deux découpages met en évidence :

- Un plateau bas de connexion, en lien avec la voierie, le plateau de front de neige piéton et le plateau de front de neige skieur
- Un plateau de front de neige majoritairement piéton regroupant les activités du centre station mais de hauts bâtiments qui bloquent la visibilité vers la vallée

On retrouve toutefois deux zones majoritaires de conflit :

- La liaison à niveau entre les terrasses et l'espace Pioupiou est possible mais la traversée de la piste de ski Edelwess 1 rend l'accès dangereux.
- L'interface floue entre les deux plateaux de front de neige entraîne un conflit d'usage entre skieurs et piétons

Légende

- Plateau bas de connexion
- Plateau front de neige piéton
- Interface front de neige piéton/skieur
- Plateau front de neige skieurs
- Plateau haut
- Voierie
- Limites topographiques
- Flux

Composition de la station – Accessibilité du front de neige

L'accès au front de neige est possible par différents chemins :

- Une série d'escaliers relie le plateau bas de la station et les parkings souterrains au front de neige (accès piétons).
- L'accès est direct depuis les bâtiments via les zones commerciales des terrasses et la plateforme sud.

Toutefois, l'accessibilité du plateau du front de neige aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ne peut se faire que par un monte-charge situé au sud de la barre principale. De nombreux points empêchent l'accessibilité à la totalité des terrasses et la zone sud est certainement la plus accessible aux PMR.

Légende

- Zone d'étude
- Accessibilité PMR facile
- Accessibilité PMR difficile
- Pas d'accessibilité PRM
- Accès en ski
- Accès en voiture
- Accès piéton
- Accès en ascensseur

Les déplacements routiers

La route principale termine en rond point au niveau de l'OT.
On constate que depuis celle-ci, de nombreuses routes en impasse vont desservir l'ensemble des logements disséminés, ce qui ne facilite pas l'orientation du touriste (1). Cela n'est pas non plus favorable à une circulation fluide puisque les croisements et retournements dans ces voies sans issues ne sont pas aisés en cas d'affluence. Les stationnements sur ces périodes viennent rendre cette difficulté plus grande.

Le croisement avec Bois Méan (2) est crucial.
La signalétique est bien présente mais il reste des automobilistes qui hésitent ou se trompent.

Si les équipements sont bien visibles depuis la route, l'accès véhicule à l'ERC paraît peu lisible. A noter toutefois que cette accès est plutôt réservé aux professionnels, les parkings clients étant davantage ceux du bord de route, comme pour la patinoire.

Le stationnement

Le stationnement public sur le Centre Station s'organise de la manière suivante:

- Les séjournants locataires des Orres 1650, montent jusqu'au plateau bas où un stationnement minute leur permet de récupérer leur appartement avant de repartir se garer soit en parking souterrain (payant) soit en extérieur (gratuit mais relativement éloigné). Il existe 1 espace principal dédié au stationnement: L'Estomac. Le reste des places est situé le long des routes sans signalisation au sol, des panneaux de parking indiquant que le stationnement en bord de route est autorisé, en épis ou en long. La police municipale est généralement chargée d'organiser le stationnement le long des axes principaux lors des grandes arrivées. Le reste des stationnements se fait de manière libre et peut s'avérer problématique.
  Les séjournants sur des hébergements légèrement excentrés comme Pramouton bénéficient d'un espace de parking.
  Tous ces emplacements sont très dispersés et prégnants dans le paysage.

- Les bus viennent déposer leurs vacanciers généralement au rond point du centre station et repartent se garer, pour ceux à la journée, au parking de Champ Lacas.

- Les saisonniers occupent généralement les petits parkings au dessus de l'ERC, et parfois les bords des petites impasses vers la garderie.

Le stationnement

Les usagers du centre station des Orres 1650 peuvent avoir accès à différents stationnement:

- Les **stationnements souterrains** sont liés aux appartements et sont payants. La location des appartements n'inclue pas le parking. D'après un recensement pendant l'hiver 2018, seulement 10% des places de propriétaires privés sont disponibles à la location par l'agence Logevac (pas de donnée des autres agences) et en moyenne seulement **42% des stationnements souterrains sont utilisés en période hivernale** ce qui démontre une sous utilisation de l'espace.
- Le stationnement des autres usagers est reporté sur les **parkings extérieurs**, peu qualifié et oblige les touristes à décharger leur voiture via le **dépose-minute** en plateau bas de station. L'espace est donc bien souvent **saturé le samedi**.
- Il n'est pas prévu de **stationnement à la journée** sur le centre station. Ce choix oriente les skieurs vers **Champ Lacas** ou **Prébois** ce qui induit peu de relations commerciales avec le centre station et donc une perte de revenus potentiels pour les commerces.
- Pour libérer de l'espace de stationnement pour les touristes, un **parking saisonnier** a été aménagé un peu excentré du centre station. Malgré les efforts engagés, le **nombre de places est très insuffisant** et les saisonniers continuent d'utiliser les parkings des clients.

Le stationnement

Parking de l'estomac	
Stationnement longue durée	Eloigné du centre station
Stationnement gratuit	Pas d'accès direct aux pistes
Facilité de stationnement (places accessibles, peu de pente)	Mauvaise qualité du stationnement (pas d'abris des intempéries, mauvais traitement du sol)
Quantité de stationnement	

https://www.google.fr/maps/ (visité le 24/05/18)

Parking voirie arrivée en station (route de Pra Mouton)	
Stationnement longue durée	Eloigné du centre station
Parking gratuit	Mauvaise qualité du stationnement (pas d'abris des intempéries, pente)
Quantité de stationnement importante	Pas d'accès direct aux pistes
	Pas de chemin sécurisé pour les piétons

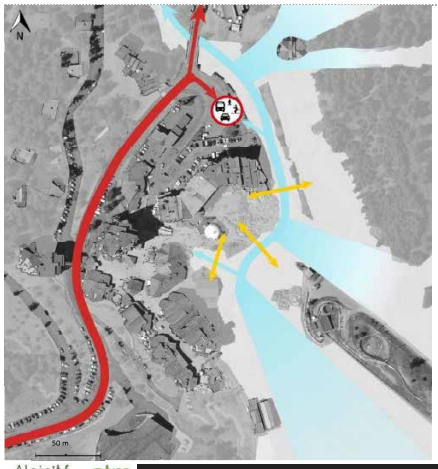
Le stationnement

www.lesorres.com/fr/commerce-service/parking-etoile-1650 (visité le 24/05/18)

Parking de l'étoile	
Cœur de station (Accès direct aux pistes)	Conflit d'usage de l'espace avec les livraisons
Gratuit 0-30 min	Pas d'abris en cas d'intempérie
Bonne rotation des usagers	Pas de stationnement longue durée
Bonne qualité du stationnement	

Parkings souterrains du centre station	
Bonne qualité du stationnement (abrité, emplacements réservés)	Espace dégradé (mal éclairée, humide, froid, malodorant, sortie d'évacuation d'air de restaurant…)
Disponibilité pour la location (~10%)	Faible utilisation de l'espace (<50%)
Bonne accessibilité (voieries entretenues)	Conflit d'usage de l'espace avec les livraisons et les arrivées du samedi
Cœur de centre station (Accès direct aux pistes)	Entrepôt illégal de matériel
Stationnement longue durée	Payant

Flux de transport



La conception de la station des Orres 1650 a été une logique en cul-de-sac via la route de Pramouton (D40) pour limiter l'usage de la voiture à son strict minimum.

Cette logique impose en contrepartie une aire de retournement suffisante en plateau bas de la station pour les bus et navettes. C'est aussi un espace utilisé par les piéton et les skieurs comme pôle d'échange entre les différents modes de transport.

L'Est de la station est quant à lui presque exclusivement piéton. Les accès motorisés ne se font qu'en sous-sol pour les livraisons ce qui limite les interactions piétons/engins motorisés. D'un autre côté, au niveau du front de neige, les flux de déplacements identifiés montrent un conflit d'usage entre les piétons et les skieurs.

Légende
- Flux piéton
- Flux routier
- Flux à ski
- Concentration de skieurs sur la piste
- Pôle d'échange multimodal

Les déplacements modes doux

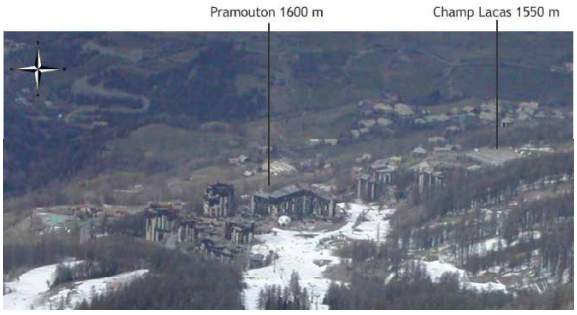
Le cheminement doux se concentre sur l'hyper centre. Sur cette zone, il est fluide et signalé.
Dès que l'on s'en écarte:

- soit le cheminement est coupé
  - Par l'arrivée sur une route sans espace dédié aux piétons,
  - Par le croisement des skieurs l'hiver et des VTT l'été, notamment
    - entre les caisses et les commerces,
    - entre les caisses et le départ de Prélongis
    - entre les commerces et la piste de luge sur rail
- soit il est illisible, comme l'accès à la salle des séminaires et l'ascenseur en secteur ouest ou encore les différents étages des commerces de la grenouillère et leur connexions avec la galerie marchande.

Analyse paysagère – Vues du front de neige

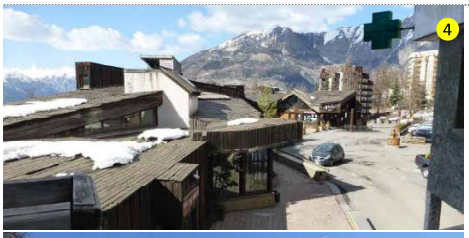
La station intégrée des Orres 1650, tournée vers le front de neige, favorise une vie en station presque exclusivement piétonne ou à ski. Les hauts bâtiments cadrent les percées paysagères vers la vallée mais les galeries marchandes au rez-de-chaussée de chaque bâtiment concentrent le client en cœur de station. Cet aménagement typique d'après-guerre reconstitue le style de vie citadin à la montagne tout en s'adaptant à la typologie du site.

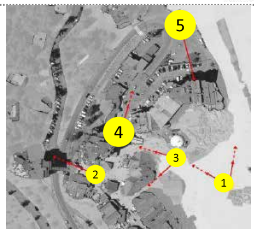
Bien que critiquée par certains pour son architecture inspirée des grands ensembles, la station des Orres a été pensée dans les année 70 comme une station à la pointe de la modernité et reste aujourd'hui fonctionnelle. Les bâtiments d'origine sont toujours en relativement bon état et la station fait aujourd'hui parti des plus attractives des Hautes Alpes.



Marie Wozniak, *L'architecture dans l'aventure des sports d'hiver*, Société savoisienne d'histoire et d'archéologie2006

Analyse paysagère – Vues du plateau bas





Aujourd'hui, la station de desserte des arrivée n'est pas à la hauteur de ce qui pourrait être attendu par les clients mais possède une vrai potentialité à développer.
Des travaux lourds seraient nécessaires mais permettraient de mettre en valeur la station et la vue vers la vallée.

Perception des volumétries- Echelle du front de neige

Trois bâtiments allant du R+4 au R+10, en rouge sur les illustrations (1) et (2) permettent d'intégrer une forte densité de vacanciers sur le front de neige. Ils empêchent une vision panoramique de la vallée mais cadrent les points de vue et délimitent clairement le centre station aux skieurs.

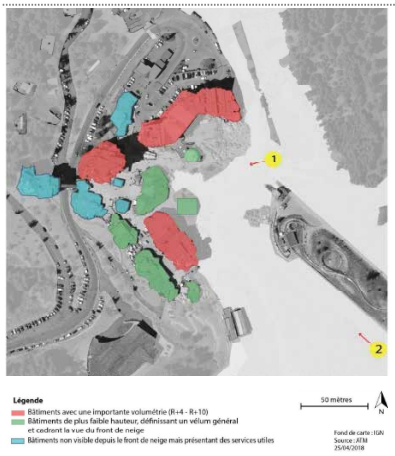
Les bâtiments en verts sur les illustrations (1) et (2) ont un impact faible sur le paysage depuis le front de neige tout en apportant des espaces de services utiles autant aux skieurs qu'aux usagers piétons.

Les bâtiments bleus (2) sont très peu visibles depuis le front de neige mais cadrent également le front de neige. Ils instaurent, adossés à la montagne et de grande hauteur en contrebas, la base de plateau en aval de la station.

La sky-line générale des bâtiments du front de neige propose une continuité visuelle avec la montagne en arrière plan et cadrent le paysage large. Les chapeaux foncés de ces bâtiments renforcent le contraste avec le ciel, comme peuvent le faire les forêts alentours.

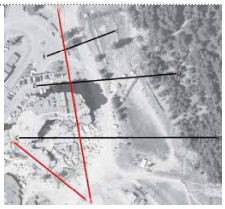
Source des illustrations : ATM

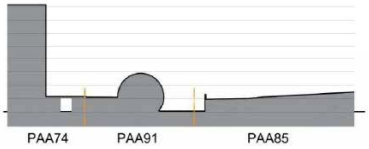
Perception des volumétries- Echelle du front de neige



Par ailleurs, l'implantation des bâtiments préserve les points de vue vers la vallée depuis le front de neige mais permettent également à l'usager piéton d'apercevoir les pistes de ski depuis le plateau front de neige piéton.

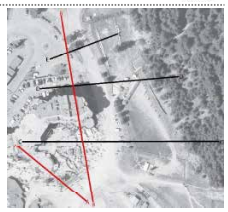
Perception des volumétries – Profils topographiques

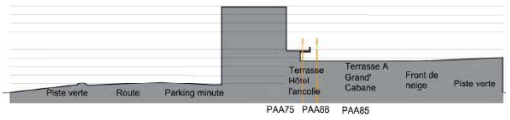




Coupe AA : Multiplication des niveaux autours de la Bulle et des terrasses.

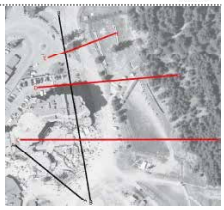
Analyse paysagère – Profils topographiques

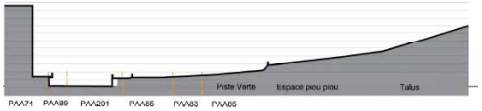




Coupe BB : mise en évidence d'un plateau bas (arrière station) et d'un plateau haut (front de neige).

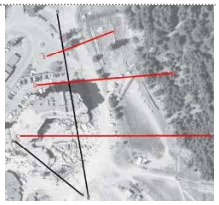
Analyse paysagère – Profils topographiques

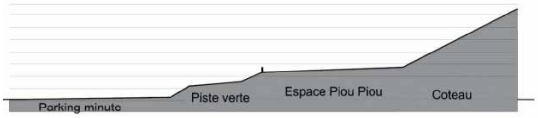




Coupe CC : Multiplication des niveaux autours des terrasses

Analyse paysagère – Profils topographiques



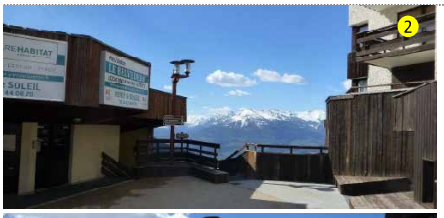


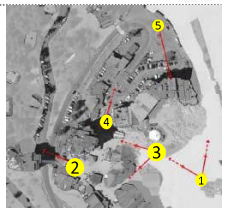
Coupe DD : Nivellement sur le plateau bas : décrochage entre la voierie et l'espace neige (piste + espace Pioupiou)

Perception des volumétries- Echelle des bâtiments

L'ensemble des volumétries des bâtiments offrent une cohérence à l'échelle de la station mais les volumétries propres à ces bâtiments sont variées.
La répétitivité des logements est cassée par la variété de leurs espaces extérieurs et des matériaux utilisées dans l'architecture du bâtiment.

Perception des volumétries – Point de vue



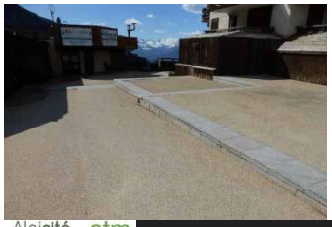


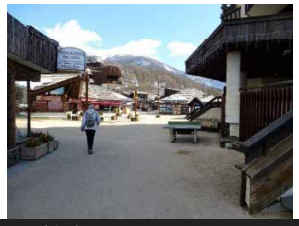
Les échappées visuelles cadrée depuis le front de neige vers la vallée sont à conserver.

Perception des volumétries – Point de vue

La zone piétonne de plein pied au sud du front de neige offre une ouverture spatiale appréciée des usagers.
L'espaces est fonctionnel et bien définis.

Cet aménagement nous donne un exemple de ce qui pourrait être faite dans la partie nord du front de neige.





Manque de lisibilité du fonctionnement de la station

La mise en place d'animations participe à la vie de la station mais entraine une perte de visibilité ponctuelle du front de neige.

Perte de visibilité au pied des bâtiments :

L'ajout d'infrastructures sur l'espace public impacte la vision globale des piétons sur le centre station.
Le futur aménagement de la zone des terrasses pourrait être l'occasion d'homogénéiser l'ensemble urbain.

Manque de lisibilité du fonctionnement de la station

Des casiers à ski peu utilisés au milieu du front de neige :

Ces casiers à ski sont implantés sur le front de neige mais vétustes et peu qualifiés. Ils bloquent la vue notamment sur les caisses.
Pourtant les skieurs sont demandeurs de tels services.

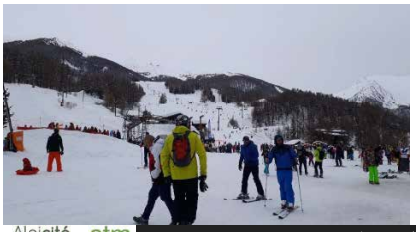
Entrée des barquettes d'urgence sans signalétique :

L'entrée des barquettes permet une accessibilité efficace au centre médical, particulièrement au niveau radiologie. C'est un outil indispensable et très qualitatif, mais son insertion dans le site n'est pas à la hauteur de son efficacité.
En saison estivale, l'espace est particulièrement peu valorisé.

Insertion d'éléments temporaires ou non brouillant la lecture de l'espace:

L'absence d'une charte de qualité sur le centre station entraine des prises de liberté qui peuvent nuire à l'image globale de la station.

Conflit des usages



L'interface entre le front de neige skieur et piéton est floue. Les deux pratiques se croisent régulièrement sur l'espace public de la station comme sur les pistes de ski.

Conflit des usages

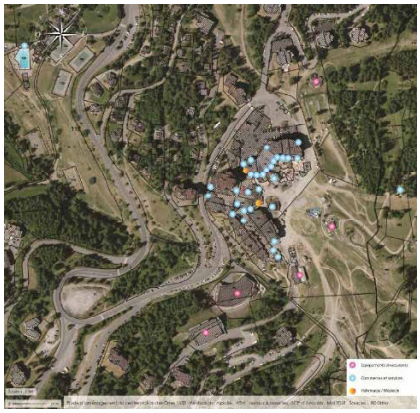
https://www.lesorres.com/en/nursery
(visité le 28/05/18)

1 – Virage de l'estomac
2 – Espace Rencontre et Culture
3 – Patinoire/ Le Grizzly
4 – Front de neige
4' – La Bulle / ESF
5 – Bâtiment principal du front de neige
6 – Parking minute
7 – Office du tourisme / Poste/Gendarmerie
8 – Aire de retournement des bus
9 – Garderie
10 – Espace Pioupiou
11 – Télésiège Pic Vert

D'une manière générale, un résident qui séjourne en centre station (dans l'immeuble des Cembros ou du Boussolenc par exemple) doit, pour emmener son enfant à la **garderie**(9), soit traverser la piste verte de ski Edelweiss 1 (conflit d'usage piéton/skieur) , soit remonter l'allée des Chamois, sans cheminement piéton, qui incite donc à l'utilisation de la voiture.

Les **nouvelles infrastructures au sud** (2 et 3) sont quant à elles facile à rejoindre à pied depuis le centre station (5 minutes), mais aucun stationnement n'est aménagé pour la clientèle. Le lieux est donc difficilement fréquentable par des usagers extérieurs au centre station.

Les commerces et équipements



Le commerce est historiquement placé au niveau galerie commerciale du front de neige. Au fil du temps, la perte de visibilité a rendu peu attractif l'espace commercial du centre station.

Les commerces sont majoritairement concentrés sur l'hyper centre. Ils sont en cohérence avec le cheminement piéton.
La lecture entre les commerces en front de neige et la galerie marchande est peu aisée pour le touriste. Ce dernier est néanmoins amené à y entrer notamment pour rejoindre la place de l'OT.

Les commerces situés en bord de route à l'ouest subissent d'une part le cheminement piéton peu lisible sur ce secteur, et d'autre part le manque de stationnement aux abords de leurs locaux.

Les équipements structurants encerclent l'hyper centre. Leur périphérie est cohérente avec leur envergure.
L'ERC, la Patinoire et la SEMLORE sont aux abords du chemin piéton qui relie le centre station à Bois Méan et connaît donc nombreux passages.
L'accès à la luge sur rail demande de traverser la grenouillère ce qui peut poser des difficultés surtout en période hivernale.
La Halte Garderie est légèrement en retrait, en face de l'OT.

L'offre commerciale en centre station

63% La station des Orres regroupe 56 commerces et services dont 63% concentrés sur le centre de station.

Ainsi quelque soit les secteurs d'activité, le centre de station concentre le plus d'activités et conserve donc la plus forte diversité commerciale.

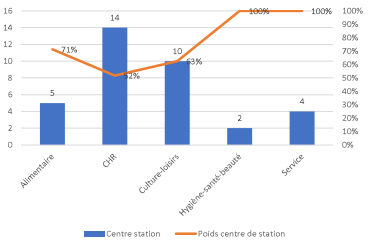
14 Avec 27 établissements dont 14 dans le centre de stations, la filière CHR (Café-hôtel-restaurant) reste la plus fortement représentée puisqu'elle représente à l'échelle de la commune presque la moitié des activité commerciales (48%). Cette situation est caractéristique des pôles touristiques.

La filière culture-loisirs constitue le second secteur le plus représenté avec 16 établissements dont 10 dans le centre de station. Il correspond à la fois aux commerces d'articles de sport mais aussi la presse et les souvenir.

La filière alimentaire est troisième secteur avec seulement 7 établissements dont 5 dans le centre station. On notera l'arrivée récente d'une nouvelle supérette 8 à Huit associée à une activité de boulangerie en complément du Vival et du terminal de cuisson déjà existant.

2 Avec seulement 2 établissements, la filière hygiène-santé-beauté est très peu présente.

Répartition de l'offre commerciale en centre station *en comparaison de l'ensemble de la commune*



Enjeu pour la station

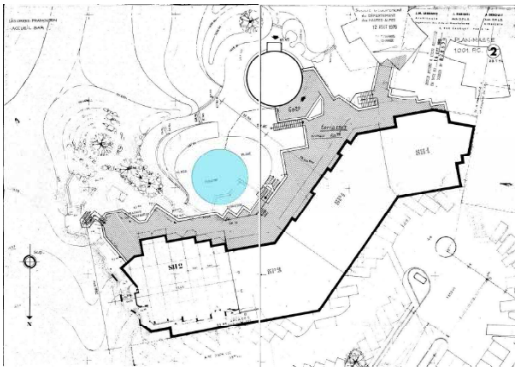
Une offre commerciale globalement complète mais une faible présence de la filière hygiène-beauté.

Bilan des rencontres

Commerçants rencontrés
La Bulle M. Gandelli (58 ans) Rachat en 2006 11 salariés
A Grand Cabane M. Blavier (48 ans) Rachat en 2004 10 salariés
Le Dahu M. Serva Installation en 2006 2 à 6 salariés
La Ficelière M. Labessoulle (58 ans) Ouverture en 1985 10 salariés
8 à Huit /boulangerie M. Miquerol (responsable de magasin)
Intersport Mlle Kbiri Valérie (Responsable du magasin depuis 3 ans)

- ✓ L'activité des restaurants est quasi entièrement **dépendante de la clientèle en terrasse.**
- ✓ Plusieurs commerçants sont **enclin à réaliser des investissements** mais attendent l'évolution du projet du centre station.
- ✓ **L'activité d'été est très concentrée** (sur août) mais sa progression est forte grâce au développement de la pratique du VTT.
- ✓ Malgré son caractère emblématique, **beaucoup de commerçants sont favorables à la disparition de la Bulle**.
- ✓ L'évolution des terrasses reste principalement une question de gestion de niveau et **devrait être idéalement limité à un seul niveau.**
- ✓ La **gestion du stationnement est le principal handicap** récurrent exprimés par les commerçants.
- ✓ Les commerçants décrivent une **clientèle familiale, très fidèle**, principalement composée de propriétaires.
- ✓ Les commerçants confirment le besoins de **développer la station sur des activités d'après ski**. L'hypothèse d'équipement balnéo, piscine est appréciée.

Manque de lisibilité du fonctionnement des terrasses



Le projet initial de Jean-Michel Legrand prévoyait une piscine à la place des terrasses actuelles et les permis historiques nous montrent un aménagement en négatif entre Le bâtiment de la Bulle (une boulle hors sol) et la piscine circulaire (creusée), tous deux de même diamètre.
Les plages autours du bassin suivaient la topographie du terrain et permettaient une jonction entre les bâtiments et le front de neige skieur.

Source : archives communales

Manque de lisibilité du fonctionnement des terrasses

Multiplication des matériaux de construction :

La juxtaposition de nombreux matériaux et de formes de construction ne permettent pas une lecture claire de l'espace :

- Bardages horizontaux et verticaux
- Gardes corps en bois simple, bois travaillé ou métal lisse
- Gardes corps avec ou sans banc
- Gardes corps de différentes hauteurs
- Marches en métal galvanisé avec des barrières en bois

En repensant l'espace global, il serait utile de mettre en place une charte de qualité pour ne pas dévaloriser le nouvel ensemble.

Manque de lisibilité du fonctionnement des terrasses

Aujourd'hui, la piscine a été comblée et la construction de l'ensemble des terrasses s'est faite de manière complètement désordonnée. Le projet initial n'est plus visible dans cet espace.

Multiplication de la signalétique :

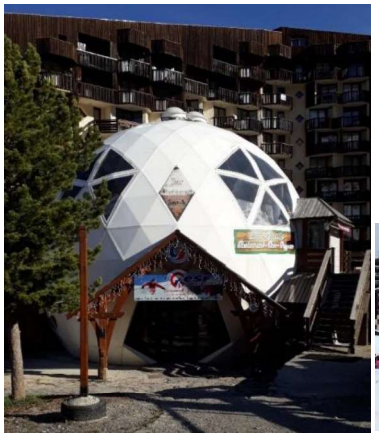
Les propriétaires affichent une multitude de panneaux et de publicités. L'usager ne sait plus où chercher l'information et l'intérêt des affichages est diminué voir annulé.

Manque de lisibilité du fonctionnement des terrasses

Le décalage entre la terrasse de la limite de parcelle peut être intéressant pour stocker la neige l'hiver et l'agrémenter de végétation l'été.
Par contre, si cet espace est délaissé, il dévalorise l'ensemble des terrasses.

La place des festivals est au cœur des terrasses et des commerces du front de neige.
Elle a toutefois été délaissée cet hiver et utilisée comme espace de stockage de la neige au lieu d'être au cœur de l'animation.

La Bulle – Emblème et lieux repère



Le comblement de la piscine a commencé à déséquilibré l'organisation générale. La Bulle s'est retrouvé être le seul bâtiment circulaire d'une station aux volumes très angulaires.

Dans le but de mieux intégré cette structure à l'image moderne dans l'ensemble architectural, elle s'est vue rajouté des éléments type chalets montagnards (auvents, terrasses, escaliers…) qui ont dénaturé l'esprit du bâtiment.

La Bulle - Dégradation du bâtis et possibilités d'évolution

Le bâtiment est une copropriété utilisée par deux activités très différentes (école de ski au rez-de-chaussée et restauration au premier étage).

La bulle n'a pas été assez entretenue et sa structure a subit de nombreux dommages.

Des travaux d'aménagement ont eu lieux il y a 3 ans dans les locaux de l'ESF. Mais l'absence d'une rénovation complète, en particulier l'étanchéité de la bulle et des terrasses majoritairement, conduit à la dégradation générale de l'édifice.

La symbolique et la labélisation patrimoine Xxe siècle de la Bulle en 2007 avec le reste de la station a participé à sa préservation jusqu'à aujourd'hui.

Les propriétaires actuels considèrent le lieux comme emblématique et sont prêt à investir à long terme dans le bâtiment, particulièrement s'il peuvent en acquérir la totalité. On peut donc considérer que la Bulle est un espace en potentielle mutation qui va être fortement impacté par le réaménagement du front de neige.

Remerciements et Bibliographie

Nous tenons à remercier :

- M Jean-François Lyon-Caen, architecte enseignant à l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble pour son travail d'inventaire des principes d'urbanisme et d'architecture sur la station des Orres qui nous a beaucoup aidé dans nos recherches.
- Mme Sylvie Denante, adjointe à la conseillère pour l'architecture et les espaces protégés à la Direction Régionale des Affaires Culturelles Provence-Alpes-Côte-D'azur pour les échanges relatif à la législation sur le label XXe siècle de la station des Orres 1650.
- Les services de la mairie des Orres pour leur disponibilité pour la consultation des archives municipales.

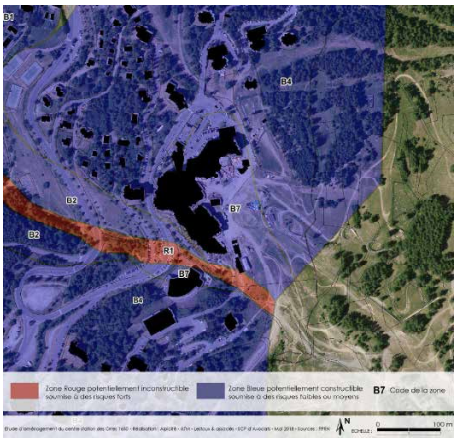
Bibliographie :

- J.F. Lyon-Caen, *Station des Orres - Inventaire des principes d'urbanisme et d'architecture, Commune des Orres*, 2008, étude DRAC.
- Mairie des Orres, *Etat des lieux du stationnement en station*, hiver 2018.
- Marie Wozniak, *L'architecture dans l'aventure des sports d'hiver*, Société savoisienne d'histoire et d'archéologie2006

Toutes les sources iconographiques qui ne sont pas citées sont celles de l'auteur.

5 - Approche règlementaire

Risques naturels



B7 : inondation – aléa faible ou moyen

Sont interdits :

- l'implantation de bâtiments destinés aux services de secours ou a l'hébergement d'un public vulnérable (hôpitaux, maisons de retraite, …)
- toute création ou extension de surface de camping.

Sont autorises sans prescriptions :

- les constructions, les annexes, les extensions et les changements de destinations de – de 40m² de SP
- les travaux permettant de diminuer la vulnérabilité de l'existant.
- les constructions agricoles, forestières, pasto,…
- les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments.

Les autres constructions sont autorisées sous réserve de l'application des prescriptions du règlement.

Prescriptions :

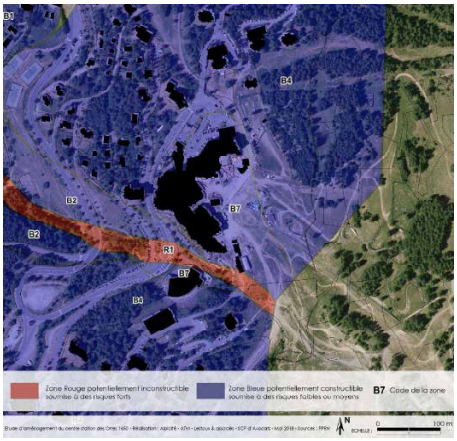
A :

- Sous-sols interdits ;
- Côte du sol du 1er niveau > côte H = 0,3m (dérogation possible) ;
- + autres prescriptions archi en fonction de la côte

B :

- Etude peut être réalisée. Si absence de risque inondation démontrée annulation des prescriptions PPR.

Risques naturels



B4 : Glissement – aléa moyen

Sont autorisés sans prescriptions :

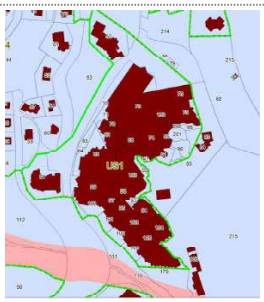
- les constructions, les annexes, les extensions et les changements de destinations < 40 m² d'ES ou SP
- les travaux dans le volume bâti existant
- les travaux permettant de diminuer la vulnérabilité de l'existant
- les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments, notamment les traitements de façade et la réfection des toitures.

Les autres constructions sont autorisées sous réserve de l'application de l'ensemble des prescriptions définies dans le présent règlement.

Prescriptions :

- Aucun rejet d'eau ne sera effectué dans la pente ;
- Etude géotechnique devra être réalisée préalablement par un expert. Cette étude devra donner le dimensionnement correct de tous les éléments du projet (fondations, renforcements, drainages, terrassements, …).

Le PLU en vigueur



Le secteur d'étude est situé dans la zone US1 du PLU pour la partie urbanisée et le front de neige est classé en Ns.

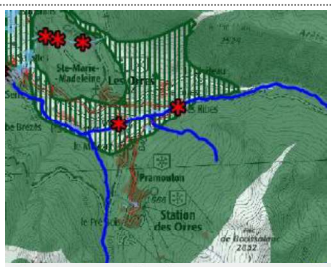
US1 :

- Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;
- Les constructions doivent d'implanter à – de 5m en retrait de l'alignement (peut être réduit à 2m si accès immeuble) ;
- Retrait min de 3m des limites séparatives (+ Retrait spécifique compte tenu de la hauteur de la construction) ;
- Pas de limite de hauteur pour les nouvelles constructions.

Ns :

- Sont autorisés :
  - 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 sous réserve que ceux-ci ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère des lieux ;
  - Les remontés mécaniques et gares ;
  - Les aires de stationnements, aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Hauteur max : 13m (hauteur mesurée en tout point)

Approche écologique - SRCE

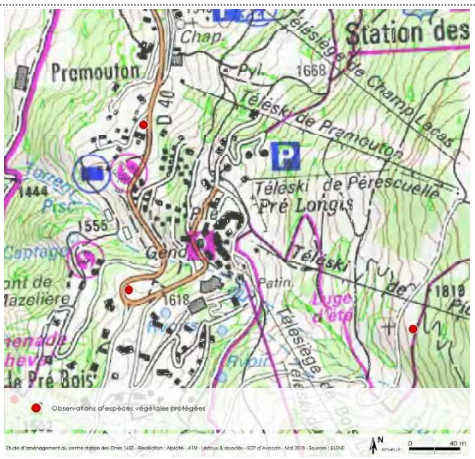


Selon la carte des éléments de la trame verte et bleue du SRCE PACA, la zone d'étude est située en réservoir de biodiversité.

Aucune zone humide n'est présente à proximité du site.

La station est repérée par le SRCE comme étant un espace artificialisé.

Approche écologique – La Flore



Trois observations d'espaces végétales protégées ont été faites à proximité du site d'étude en 2014.

Pour les deux observations à proximité de la D70, il s'agit de la Gymnadenia conopsea (Orchis moucheron).

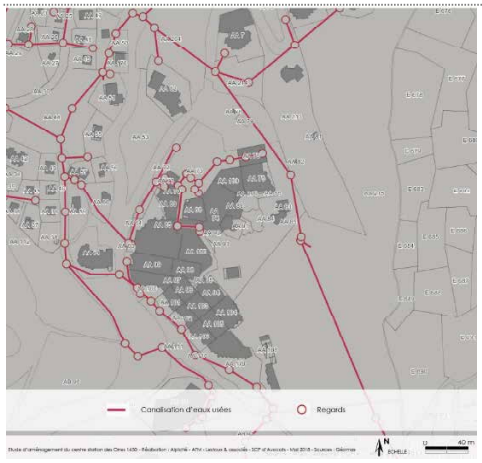
Pour l'observation située sur le domaine skiable, il s'agit de :

- La Gymnadenia conopsea (Orchis moucheron) ;
- La Traunsteinera globusa (Orchis globuleux) ;
- La Dactylorhiza viridis (Orchis grenouille).

Néanmoins ces observations ont été réalisées relativement loin du site d'étude.

6 - Approche technique

VRD – L'assainissement collectif

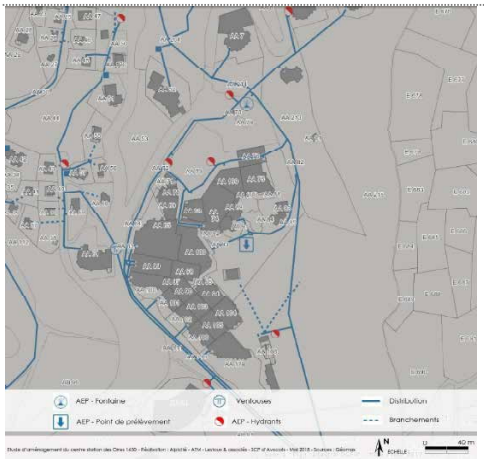


Le secteur d'étude est bordé de part et d'autre par des canalisations reliées au réseau d'assainissement collectif.

Ces réseaux sont raccordés à la STEP des Orres des Sagnettes d'une capacité de 12 500 EH.

D'après le PLU approuvé en 2014 , des travaux étaient envisagés par la Communauté de Communes sur l'agrandissement de la STEP.
Attention à la problématique de l'assainissement en lien avec un équipement aquatique.

VRD – L'eau potable

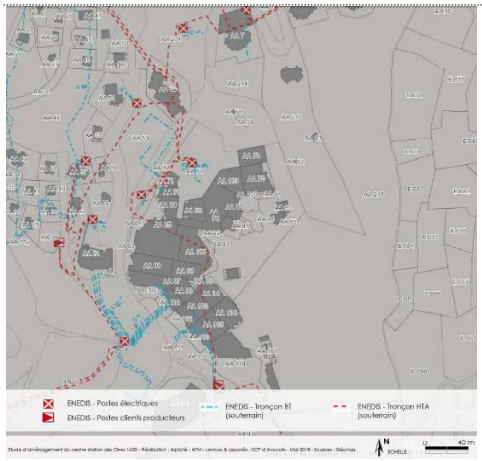


Les réseaux d'eau potable sont disponibles en limite du secteur d'études avec une protection incendie.

La commune dispose de 3 sources dont les débits sont les suivants :
- Source de Champ Lacas 6 à 40 L/s
- Source de Jérusalem 35,5 à 135 L/s
- Source des terres noires ou Charance 20 à 110 L/s

Avec un débit minimal d'étiage de 61,5L/s soit 5313600L/j, en privilégiant l'alimentation en eau potable sur les autres usages, le volume de cette ressource quotidienne permettrait d'alimenter 26 568 personnes.

VRD – L'électricité



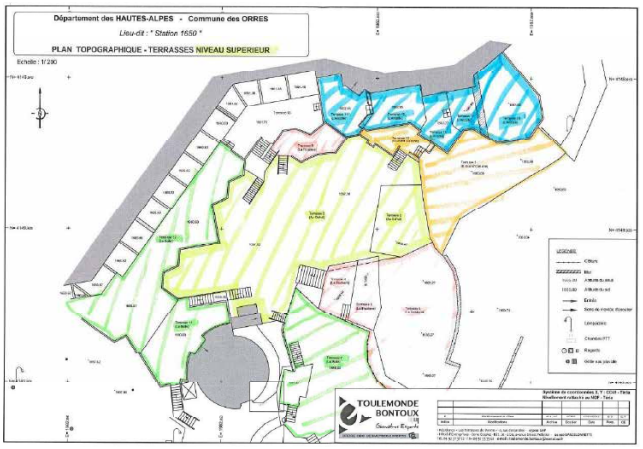
Le secteur d'étude est parcouru par un tronçon de HTA.

En périphérie du site se situent des tronçons BT.

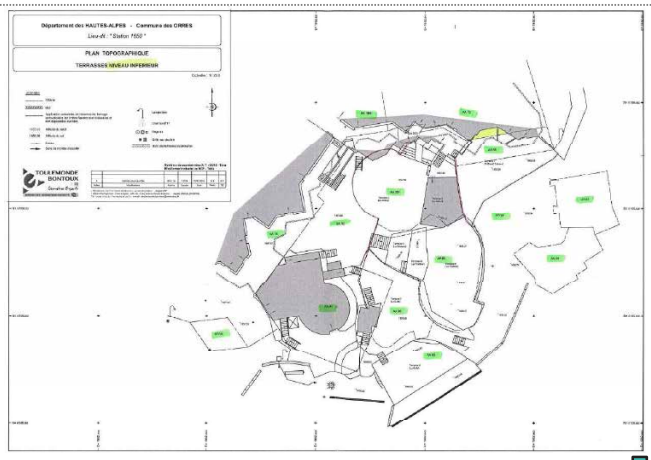
Trois postes électriques sont également existants aux abords du site.

7 - Approche foncière

Foncier



Foncier



Foncier

TERASSES

Parcelle	Taille (m2)	Propriétaire	Terrasses concernées
AA201	244	Marco Serra	Dahut
AA85	4575*	Commune	Grand Cabane, Bulle
AA86	270	M BOURGUE JEAN CLAUDE GILBERT & MME FOSSECAVE BRIGITTE MARIE LOUISE	Ficellière,Bulle, Dahu
AA88	119	Commune (domaine public)	Grand Cabane
AA90	103	Le Provençal	Bulle
AA91	344	Le Provençal & ESF	Bulle
AA74		Copropriété	passage derrière Bulle

*dont environ 660m2 potentiellement concernés par les terrasses

RESTAURANTS

Parcelle	Restaurant	Propriétaire
AA75 (lots 2-4 ou 127-128)	Grand Cabane	Lona investissement (M. Bosio)
AA75 (lots 2-4 ou 127-128)	Le Dahu	Lona investissement (M. Bosio)
AA91	La Bulle	Le Provençal
AA169 (lots ???)	La ficellière	Surement Bourge/Claude. Ou Disdier Bonnard ?

Resto + Terrasse lot 7
Terrasse lot 8
Terrasse lot 95

Foncier

PARCELLE N° AA 73 (anciennement E 2018 / E 2019)

N° formalité	Date	Type	Vendeur	Acquéreur	Lots concernés
1971V2861	1/02/1971	Vente	SCP Le Mélézet	SIPEUSDSHAO	1 à 259
2007P10309	25/09/2007	Rétrocession	SIPEUSDSHAO	Commune des Orres	1 à 5 8 à 9 11 à 17 22 à 27 29 à 32 35 à 53 56 à 81 83 à 102 120 122 124 126 à 128 148 150 à 152 159 à 161 163 165 170 174 185 187 189 198 203 à 204 259
2010P2885	1/02/2010	Vente	SIPEUSDSHAO	Commune des Orres	171 à 173

Foncier

PARCELLE AA74 (anciennement E 2055) / Terrasse Lot 5

N° formalité	Date	Type	Vendeur	Acquéreur	Lots concernés
1971V2855	29/01/1971	Vente	SIPEUSDSHAO	SEDHA	1 à 13 100 à 117 301 à 312 315 à 317 401 à 414
1985V7101	25/10/1985	Vente	SEDHA	Fourcade	5 316
2006P4831	5/04/2006	Vente	Fourcade	Le Provençal (398430827)	5 316
2006V2251	11/07/2006	Privilège Prêteur		CRCAM Alpes Provence	5 316
2007P10309	25/09/2007	Rétrocession	SIPEUSDSHAO	Commune des Orres	310 409 à 411

Le Provençal - LES CHAUMETTES -05160 SAVINES LE LAC (SIREN 398 430 827) – Gérant : Solange GANDELLI

Foncier

PARCELLE AA75 (anciennement E 2099) / Terrasse Lot ???

N° formalité	Date	Type	Vendeur	Acquéreur	Lots concernés
1971V2855	21/01/1971	Vente	SIPEUSDSHAO	SEDHA	1 à 209
1974V3584	22/11/1974	Vente	SEDHA	Sté Construction Immobilière Alpes et Midi	
1998V2470	30/11/1998	Hypothèque	Guérin	Crédit du Nord	103 154
2004P6466	27/05/2004	Vente	Quatresous	Pastor Tamisier	36
2014D3740	24/10/2013	Radiation Hypo	Guérin	Crédit du Nord	103 154

PARCELLE AA85 (anciennement E)

N° formalité	Date	Type	Vendeur	Acquéreur	Lots concernés
2010P2885	1/02/2010	Rétrocession	SIPEUSDSHAO	Commune des Orres	

Foncier

PARCELLE AA86 (anciennement E)

N° formalité	Date	Type	Vendeur	Acquéreur	Lots concernés

PARCELLE AA88 (anciennement E)

N° formalité	Date	Type	Vendeur	Acquéreur	Lots concernés
2007P10309	25/09/2007	Rétrocession	SIPEUSDSHAO	Communes des Orres	

Foncier

PARCELLE AA89 (anciennement E 2586)

N° formalité	Date	Type	Vendeur	Acquéreur	Lots concernés
1971V2861	1/02/1971	Vente	SCP Le Mélèzet	SIPEUSDSHAO	1 à 7
2001P2987	02/02/2001	Vente		Rautenberg Gasquet	6
2001P9658	17/12/2001	Vente		Bruno	5
1998V2471	30/11/1998	Hypothèque	Bruno	Crédit du Nord	5
			Rautenberg Gasquet	Crédit du Nord	6
2007P10309	25/09/2007	Rétrocession	SIPEUSDSHAO	Communes des Orres	3 à 4
2013P7912	18/11/2013	Vente	Bruno	Que Sera	5
2014D3740	1/04/2014	Radiation Hypo	Bruno	Crédit du Nord	5
			Rautenberg Gasquet	Crédit du Nord	6

QUE SERA : Galerie les soldanelles - 05200 les Orres – Gérant : Marc SERRA

PARCELLE AA90 (anciennement E)

N° formalité	Date	Type	Vendeur	Acquéreur	Lots concernés
2006P4831	5/04/2006	Vente	Fourcade	Le Provençal (398430827)	
2006V2251	11/07/2006	Privilège Prêteur		CRCAM Alpes Provence	

Le Provençal - LES CHAUMETTES -05160 SAVINES LE LAC (SIREN 398 430 827) – Gérant : Solange GANDELLI

Foncier

PARCELLE AA91 (anciennement E 2335) / Terrasse + Restaurant Lot n° 7 - Terrasse Lot n° 8

N° formalité	Date	Type	Vendeur	Acquéreur	Lots concernés
1971V2855	21/01/1971	Vente	SIPEUSDSHAO	SEDHA	1 à 8
1985V7101	25/10/1985	Vente	SEDHA	Chapuis	1 6 à 8
2006P4831	5/04/2006	Vente	Fourcade	Le Provençal (398430827)	1 6 à 8
2006V2251	11/07/2006	Privilège Prêteur		CRCAM Alpes Provence	1 6 à 8

Le Provençal - LES CHAUMETTES -05160 SAVINES LE LAC (SIREN 398 430 827) – Gérant : Solange GANDELLI

Foncier

PARCELLE AA169 (anciennement E 2054) / Terrasse lot n° 95

N° formalité	Date	Type	Vendeur	Acquéreur	Lots concernés
1971V2855	21/01/1971	Vente	SIPEUSDSHAO	SEDHA	36 37 92 à 95 200 à 202 301 à 303 501 à 506 601 à 619
1985V7101	25/10/1985	Vente	SEDHA	Fourcade	95
2004P6466	27/05/2004	Modification Vente	Boule Domenech	 Pastor Tamisier	146 devient 620 à 621 41 à 621
2006P4831	5/04/2006	Vente	Fourcade	Le Provençal (398430827)	95
2006V2251	11/07/2006	Privilège Prêteur		CRCAM Alpes Provence	95
2007P10309	25/09/2007	Rétrocession	SIPEUSDSHAO	Communes des Orres	613

PARCELLE AA201 (anciennement E)

N° formalité	Date	Type	Vendeur	Acquéreur	Lots concernés
1998V2470	30/11/1998	Hypothèque	Bruno	Crédit du Nord	
2014D3740	24/10/2013	Radiation Hypo	Bruno	Crédit du Nord	
2013P7912	18/11/2013	Vente	Bruno	Que Sera	

QUE SERA : Galerie les soldanelles - 05200 les Orres – Gérant : Marc SERRA

8 - Tendances et benchmark

La pratique du ski

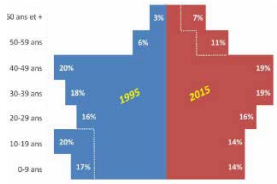
Les rencontres Grand Ski de janvier 2016 ont permis de faire le point sur l'évolution des profils des skieurs et de la pratiques du ski.

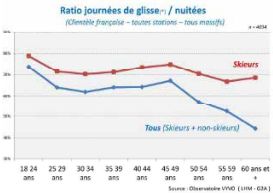
50 ans La part des plus de 50 ans parmi les pratiquant des sports d'hiver progresse fortement alors que les enfants sont moins nombreux.

38% La pratique du ski évolue sensiblement avec l'âge. Ainsi les poids des skieurs est élevés par les plus de 60 ans et atteint son maximum chez les quarantenaires.

A l'opposée, les 25-35 ans sont proportionnellement moins nombreux a venir en station pour la pratiques du ski. Ce résultat illustre l'évolution des attentes des jeunes génération où la recherche de nouvelle pratiques s'impose. Cette génération met davantage l'accent sur l'expérience de la pratique que sur la performance sportive.

Pyramides des âges pratiquants des sports d'hiver





*Journée de pratiques réelle déclarée, non pas journée de ski vendues

Enjeu pour la station

Les jeunes générations sont davantage dans une « fabrique d'une histoire » et de souvenir fort que dans la recherche sportive

La balnéothérapie dans les Alpes du Sud

160 La balnéothérapie constitue un axe d'innovation en plein développement. L'offre de détente devient une alternative à la glisse notamment en cas de mauvais temps ou d'absence de neige. Ainsi on estime à 160 spas construits en 10 ans (2000-2010) dans les complexes hôteliers de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Les Grands Bains Les Grands Bains aux Grands du Monêtier à Serre Chevalier propose plus de 4 500 m² de détente avec :

- Bassin extérieur à déversement de plus de 300 m², accessible toute l'année, équipé d'une grande variété d'effets d'eau : jets paraboliques, rivière à courant, zones calmes, lit bouillonnant.
- Bassin intérieur de plus de 300 m² alimenté en eau chaude naturelle et doté d'un jacuzzi , d'un parcours de massages sous l'eau, de lits bouillonnants, de douches colonnes immergées, de zones de micro-bulles et cols de cygne... Autour du bassin intérieur : trilogie romaine (frigidarium, tepidarium, caldarium), hammam, grotte musicale, brumisations.

La Duran-cia Fin 2014, Durancia, le nouveau centre balnéoludique des Alpes, s'est implanté au cœur du village de Montgenèvre avec bains bouillonnants ou ruisselants, avec vapeur humide ou sèche.

L'Espace Balnéoludique et l'Espace Bien-être ont une vue imprenable sur le domaine skiable de Montgenèvre.

Image de référence

Les Grands du Monêtier - Serre-Chevalier

La Durancia - Montgenèvre

Enjeu pour la station

Des stations des Alpes du Sud ont déjà pris le virage de la balnéothérapie pour conforter leur positionnement.

Pistes de réflexions sur l'équipement Balnéo - aqualudique

Si l'opportunité stratégique de diversifier l'offre après ski semble démontrée, il reste à la fois à définir précisément le positionnement marketing mais aussi le lieu d'implantation, en lien inévitablement avec le centre station, ce qui exclue de fait Bois Méan, Pré Bois, Pra Mouton et Champ Lacas.

En centre station 4 secteurs méritent une attention particulière au regard de leurs avantages et inconvénients :

1) Jardin d'enfants :

Avantages	Inconvénients
▪ Proche grenouillère ▪ Marqueur architecturale permettant de dynamiser arrière de station ▪ Foncier communal	▪ Zone Ns au PLu obligeant une révision partielle du PLU (à débattre avec la DDT) ▪ Accessibilité de l'équipement avec des mouvements séquents importants au niveau de la piste. ▪ Topographie pour la gestion des stationnements ▪ ESF n'y est pas favorable.

Pistes de réflexions sur l'équipement Balnéo - aqualudique

2) Office du tourisme :

Avantages	Inconvénients
▪ Foncier communal ▪ Requalification de l'arrière de la station avec la définition d'une centralité ▪ Vues sur le grand paysage ▪ Possibilité de donner une valeur ajoutée à l'OT qui est pour l'heure isolé	▪ Complexité technique avec constructions sur dalles ; ▪ Gestion des stationnements existants et difficultés pour en créer de nouveaux ; ▪ Scénario qui implique une « piétonnisation » du parking actuel

3) Front de neige / terrasses :

Avantages	Inconvénients
▪ Fort recentrage de l'attractivité avec une synergie positive pour les activités commerciales.	▪ Absences de vues, ▪ PLU (zone Ns), ▪ Foncier complexe, ▪ Complexité technique , ▪ Retrécessissement partiel du front de neige ▪ Apport de très nombreux visiteurs à gérer en terme de flux ▪ Absences de stationnement

Pistes de réflexions sur l'équipement Balnéo - aqualudique

4) ERC / Patinoire:

Avantages	Inconvénients
▪ Foncier communal ▪ Zone constructible au PLU ▪ Renforcement des équipements existants ; ▪ Mutualisation possible avec du stationnement de grande capacité permettant de supprimer tout ou partie des stationnements existants sur la voie publique. ▪ Possibilité de marquer fortement l'entrée de la station 1650. ▪ Possibilité d'offrir une liaison douce mécanisée depuis l'Estomac jusqu'au front de neige.	▪ Impact financier plus lourd car davantage d'équipements ▪ Localisation géographique quelque peu en retrait du centre station

9 - Synthèse et premières orientations

Bilan de fonctionnement

Atouts

- Un positionnement stratégique par rapport à la population des Bouches du Rhône.
- Une exposition des pistes et des investissements dans la neige de culture préservent les Orres des aléas climatiques.
- Un domaine skiable apprécié des bons skieurs aux nombres de pistes rouges.
- Une clientèle familiale attirée par l'offre d'animation.
- Une activité d'été en plein développement avec une vraie reconnaissance sur l'activité VTT.
- Le centre de station bénéficie d'une clientèle fidèle et familiale.
- Un centre de station pensé pour sécurisée la circulation piétonne avec un accès direct au front de neige.
- Une offre commerciale concentrée sur le centre station et globalement complète.

Faiblesses

- Une difficulté à capter la clientèle du Nord de la France faute de connexion autoroutière entre Grenoble et Gap.
- Une tendance à la réduction du nombre de jours de pratiques de ski parmi la clientèle qui fréquente la station.
- Une offre d'activité d'après ski très limitée.
- Une faible diversification d'activité au-delà de la pratique du sport nature.
- Une forte dépendance du centre de station à une clientèle de propriétaires avec plus d'un tiers de l'hébergement considéré en lit froid.
- Une image du centre station dégradée par l'organisation des terrasses, des accès et des « espaces publics ».
- Un manque de lisibilité de l'activité commerciale et une dépendance de l'activité de restauration à la capacité d'accueil en terrasse.

Les Orres dans le contexte concurrentiel

La station des Orres se positionne à une période charnière de son évolution dans un triple contexte

Le contexte national

- Baisse de la pratique de ski (34% des touristes de stations sont des non skieurs absolus)
- Des aléas climatiques de plus en plus nombreux.
- Une diversification des stations vers de nouvelles pratiques.
- Des enjeux environnementaux plus marqués.

Le contexte des Orres

- Faible différentiation au sein des Alpes du Sud face notamment à des stations comme Montgenèvre.
- Cycle de renouvellement du patrimoine immobilier avec une offre importante d'appartements à vendre.
- Une activité d'après ski insuffisante.

Le contexte du centre de station

- Une image dégradée par l'organisation des terrasses.
- Des difficultés importantes de stationnement.
- Une gestion anarchique de « l'espace public » (taille des terrasses, déneigement, entretien…).
- Une accessibilité PMR inadaptée.

Les enjeux pour le centre station

Améliorer le fonctionnement urbain et l'image du front de neige

Diversifier l'offre d'après ski

La mise à plat de la gestion des espaces de circulation

Uniformiser la propriété de l'espace public pour améliorer la gestion des espaces partagés (accès aux terrasses, place des festivals…)

La lisibilité du parcours et la simplification des niveaux

Simplifier l'accès au front de neige et améliorer la visibilité du front de neige depuis les restaurants

La proposition de nouvelles expériences

Créer de nouvelles activités (espace multisensorielle)

L'affirmation d'un positionnement marketing différentiant

Exploiter de nouveaux créneaux autour du numérique, du développement durable et de la balnéo

Les premières orientations et invariants

Stratégie générale :

- **A ce stade au regard de la position ouverte des propriétaires, le montage technico juridique apparaît moins important que les choix stratégiques en terme de positionnement marketing et d'aménagement urbain**, et ce d'autant que les propriétaires et investisseurs sont dans l'attente d'une vision de la collectivité.

Nouvel équipement :

- **Nécessité d'avoir une diversification de l'offre touristique toute saison :** à ce titre un équipement balnéo – aqualudique apparaît pertinent. Bien réfléchir sur le positionnement markéting de cet équipement pour chercher à se différencier de la concurrence (Un Benchamark va être proposé pour la prochaine réunion afin que la mairie soit en capacité de préciser son positionnement).
- **L'équipement balnéo – aqualudique doit dépasser sa simple fonction** pour apporter une réelle plus value sur le fonctionnement de la station : revitalisation de l'OT ? Mise en valeur du front de neige ? Stationnement ? Liaison piétonne … Il doit permettre d'impulser une nouvelle dynamique. A ce titre le choix de l'emplacement apparaît primordial.

Le front de neige / Les terrasses :

- **Restructurer complètement les terrasses implique d'avoir une vision plus large de la restructuration du front de neige.** Deux scénarios se détachent, une mise à niveau par le haut (R+1) ou une mise à niveau par le bas (RDC). Il s'agit d'en simplifier la lecture.
- **La bulle est un emblème à préserver** au regard de son attractivité pour les investisseurs (ESF et Gandelli), de son image et de sa valeur patrimoniale (DRAC).
- **Il est impératif que la collectivité se dote de la maîtrise foncière de l'ensemble du front de neige y compris des terrasses** en proposant à terme des conventions d'occupation du domaine public.

Les premières orientations et invariants

- Ménager des vues vers le grand paysage en utilisant la position en balcon de la station ;
- Maintenir le jardin d'enfants ;
- Faciliter les liens entre les différents espaces ;
- Améliorer le fonctionnement et l'acessebilité PMR du front de neige ;
- Requalifier l'entrée de la station en limitant la présence visuelle de la voiture ;
- Valoriser le versant nord de la station en lien avec l'office du tourisme.

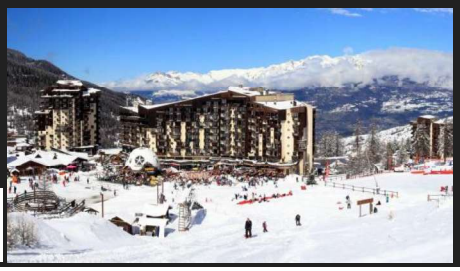
10 – Poursuite de la mission

Etapes à venir

- Approfondissement de la thématique foncière avec les baux commerciaux ;
- Formalisation du diagnostic ;
- Benchmark / retour d'expérience sur l'équipement balnéo aquatique ;
- Propositions de scénarii d'aménagement sur les terrasses front de piste ;
- Propositions de scénarii d'aménagement sur le centre station en lien avec le positionnement de l'équipement balnéo aquatique.
- COPIL à déterminer.

Merci de votre attention

SARL Alpicité *– 14 rue Caffe – 05200 EMBRUN – Tel / Fax : 04.92.46.51.80 – Mail : contact@alpicite.fr – Web : www.alpicite.fr*



Annexe 2 : Etude surfacique du centre aqualudique sensoriel, Les Orres

Cappacité d'accueil voulue par la mairie

		Totaux	
FMI	200-300 personnes		
espace terrain	2000m² minim	2036,52	3670,52
espace aquatiaque	600m² minim	384,8	
Les lieux necessaires		1249,2	

Unité fonctionnelle	Désignation d'espace	surface(m²)	équipements	positionnement optimal	Sous-totaux (m²)	
Entrée/accueil	hall d'entré	50	/	/	60	89
	caisses	10	au moins une caisse PMR	/		
	sas d'entrée	4	/	/	19	
	WC normes PMR	10	/	/		
	Local entretien	5	/	/		
	Consigne/ stockage fauteuils et poussettes	10	/	/	10	
administration	bureaux direction	10	/	/	30	85
	bureau administration	10	/	/		
	bureau chef de bassin	10	/	/		
	sanitaires	10	/	/	35	
	local entretien	5				
	salle de réunion et/ou séminaire	20	/	/		
	salle de repos du personnel	20	/	/	20	
Zone aqualudique	déchaussage + beauté	30	equipement PMR	/	1396,52	2091,52
	Vestiaires	160	equipement PMR	/		
	Sanitaires (douches, WC, espace bébé)	64	12 douches +1 equipement PMR	/		
		34	4WC + 1 lavabo dont 2 equipement PMR	proche bassins		
	Grand bassin	312,5	équivalent 5 lignes de nage	orientation nord		
	bassin ludique	100	jeux d'eau	orientation nord, peut être en lien avec la pataugeoire		
	pataugeoire	30	jeux d'eau ?	proche sanitaires		
	pédiluve	3,52	/	dimensions pour faire passer un fauteil		
	plages	442,5	/	avec un accès evacuation facile		
	local technique piscine + balnéo	150	/	proche bassins		
	Espace stockage matériel bassin	65	/	/		
	local ménage vestiaires	5	/	/		
	Espace sanitaire bébé	10	/	proche bassins	15	
	espace stockage fauteils	5	/	/		

	Plages	340	surface aquatique sup		680	
	Mobilier aqualudique	40	toboggan	possibilité d'effets spéciaux dans le toboggan		
		100	structure gonflable			
		45	petits jeux flottants	proche aire stockage		
	Mobilier expérientiel grand bassin	45	boule à vague (heuteur : 60cm)			
		0	virtual diving	dans le grand bassin, avec matériel de plongée		
		10	aquacine	stockage des bouées		
		80	rivière rapide			
		20	mur d'escalade			
Zone balnéo-sensorielle	bassin sensoriel	140	contre courant	passage en extérieur	370	579,2
			bulles	/		
			jets	/		
			fontaines	/		
	solarium	30	/	vue montagne		
	sauna	8	/	/		
	hammam	7	/	/		
	plages	185	/	/		
	jacuzzi	5	/	/	26	
	douches froides	7	/	/		
	fontaine de glasse	4	/	/		
	local technique balnéo	10	/	/		
	grotte sallée	6	/	/	183,2	
	douches animées	1,2	son, lumière, aromes	/		
	circuit relaxant	50	/	vue sur l'extérieur ou ecrans		
	jeux de lumière et de sons	0	/	/		
	bassins "expérience"	6	grotte de sel	vue montagnes ou jeux sensoriels numériques		
		50	piscine extérieur terrasse	/		
		6	aroma cabine	/		
		6	piece de flottaison	/		
		2	bassin convertible (fluide non newtonien)	/		
	espace beauté	10	equipement PMR	/		
	espace chaussure		equipement PMR	/		
	cabines/vestiaires	20	equipement PMR	/		
	douches mixtes	16	equipement PMR	/		
	WC clients	10	equipement PMR	central		
Maitres Nageurs	infirmerie	10	equipement PMR	#NOM?	50	50
	vestiaires + espace dechaussage	20	equipement PMR	/		

Secouristes	pédiluve + sanitaires + douche	20	equipement PMR	/	50	50
	local MNS	15				
zone fitness	casiers	20	/	/	130	165,8
	cabines/vestiaires		/	/		
	WC clients	10	equipement PMR	/		
	salle de sport	100	machines muscu et espace sport au sol	vue ?		
	douches individuelles	10,8	/	/	25,8	
	local matériel	10	/	/		
	local ménage	5	/	/		
	cabines de massage	10	/	/	10	
Equipements complémentaires	boutique	30	/	/	264	610
	Restaurant	200	/	vue bassin et/ ou montagne ?		
	distributeurs équipement et nourriture	4	/	/		
	buvette	30	/	vue bassin et/ ou montagne ?		
	piece ninja courses	36	surface modulable	/	346	
	Escape game	60	/	n'a pas besoin d'une surface rectangulaire		
	salle expérientielle hors eau	50	salle modulable jeux	vue bassin et/ ou montagne ?		
		200	salle réalité virutelle	/		

Annexe 3 : Base de sonnée, étude de faisabilité sur le secteur du Logis du Pin, commune de La Martre

Commune	Code Commune insee	Population (source : Insee)						Activités agricoles (insee)			Equipements scolaires (source : Insee)				
		1999	2014	dynamique de population (%)	Actifs 2014	Travaillent dans la commune de résidence	Actifs ayant un emplois résidant dans la zone (2014 - %)	nombre d'agriculteurs actifs 1999	nombre d'agriculteurs actifs2014	dynamique (en nombre d'agriculteurs)	garderie (crèches...)	école comunale (maternelle et primaire)	collège	lycée	université
Castellane	04039	1508	1541	2%	563	474	84,2%	20	38	18	1	4	3	0	0
Demandolx	04069	94	125	33%	52	24	46,2%	0	0	0	0	0	0	0	0
La Garde	04092	56	77	38%	25	7	28,0%	4	0	-4	0	0	0	0	0
Peyroules	04148	136	230	69%	81	27	33,3%	12	0	-12	0	0	0	0	0
Rougon	04171	85	103	21%	28	15	53,6%	0	5	5	0	0	0	0	0
Saint-Julien-du-Verdon	04183	108	153	42%	81	27	33,3%	4	0	-4	0	0	0	0	0
Soleilhas	04210	95	122	28%	51	27	52,9%	0	4	4	0	0	0	0	0
Amirat	06002	41	75	83%	26	7	26,9%	0	0	0	0	0	0	0	0
Andon	06003	341	559	64%	222	90	40,5%	8	4	-4	0	2	0	0	0
Briançonnet	06024	170	231	36%	77	35	45,5%	8	0	-8	0	1	0	0	0
Caille	06028	220	443	101%	191	59	30,9%	8	0	-8	0	1	0	0	0
Caussols	06037	150	247	65%	123	39	31,7%	4	12	8	0	1	0	0	0
Escragnolles	06058	384	616	60%	278	62	22,3%	0	10	10	0	2	0	0	0
Gréolières	06070	455	607	33%	265	98	37,0%	0	0	0	0	2	0	0	0
Le Mas	06081	136	162	19%	73	28	38,4%	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Auban	06116	267	234	-12%	85	44	51,8%	12	4	-8	0	1	0	0	0
Saint-Vallier-de-Thiey	06130	2261	3493	54%	1655	406	24,5%	4	0	-4	1	4	3	0	0
Séranon	06134	317	491	55%	207	78	37,7%	4	0	-4	1	2	0	0	0
Valderoure	06154	306	418	37%	139	59	42,4%	8	4	-4	0	1	0	0	0
Bargème	83010	115	185	61%	80	28	35,0%	8	8	0	0	0	0	0	0
Bargemon	83011	1217	1484	22%	489	227	46,4%	8	0	-8	1	2	0	0	0
La Bastide	83013	122	195	60%	79	24	30,4%	8	0	-8	0	3	0	0	0
Le Bourguet	83020	22	29	32%	7	2	28,6%	0	0	0	0	0	0	0	0
Brenon	83022	22	29	32%	14	8	57,1%	0	0	0	0	0	0	0	0
Chateauvieux	83040	73	84	15%	34	14	41,2%	4	0	-4	0	0	0	0	0
Comps-sur-Artuby	83044	280	376	34%	150	74	49,3%	12	10	-2	0	2	0	0	0
La Martre	83074	133	205	54%	74	29	39,2%	0	0	0	0	0	0	0	0
Mons	83080	671	871	30%	330	113	34,2%	8	4	-4	0	1	0	0	0
Montferrat	83082	642	1490	132%	983	825	83,9%	0	0	0	0	3	0	0	0
La Roque-Esclapon	83109	192	286	49%	86	30	34,9%	0	8	8	0	0	0	0	0
Seillans	83124	2115	2540	20%	882	329	37,3%	4	12	8	1	3	0	0	0
Trigance	83142	150	175	17%	74	37	50,0%	4	0	-4	0	1	0	0	0

Services et équipement communaux (source Insee)						
Banque	poste	Piscine	Equipement sportif (terrain de tennis, équitation, athletisme, golf, sport de glace, salle de combat, gymnase, salle spécialisée ou non psécialisée, cyclisme, freestyle, parcours de santé, sport nautique, salle de remise en forme)	équipements culturel (cinema, salles de spectacle, musée...)	salle des fête/ polyvalente/ communale	maison de retraite
2	1	1	5	0	1	0
17	2	0	2	0	1	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	1	0	1	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	1	0	0	0
0	0	0	1	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	2	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
1	0	0	0	0	0	0
0	0	0	1	0	0	0
0	0	0	4	0	2	0
0	0	0	2	0	2	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	2	0	0	0
1	1	0	5	0	4	0
0	0	0	1	0	0	0
0	0	0	3	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
1	1	1	2	0	1	1
0	0	0	1	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	1	0
0	1	0	1	0	0	0
0	0	0	3	0	1	0
0	1	0	2	0	1	0
0	1	0	1	0	0	0
0	0	1	1	0	0	1
1	1	1	4	0	3	0
0	0	0	1	0	0	0

Zone commerciale				Pôle d'attractivité touristique					
Commercres	Nombre de grandes surfaces parmis les commerces	Nombre de commerces de bouche parmis les commerces	Station service parmis les commerces	Hébergement touristique (insee 2018)	Office du tourisme	nature/ Grande Randonnée	festival	site classé/inscrit (base mérimée)	Somme de toutes des activités touristiques
24	1	12	2	21	1	37	0	180	239
1	0	1	0	0	0	1	0	40	41
0	0	0	0	2	0	0	1	37	40
0	0	0	0	0	0	0	1	54	55
0	0	0	0	2	0	3	3	63	71
0	0	0	0	2	0	2	1	35	40
1	0	1	0	1	0	0	0	41	42
0	0	0	0	0	0	1	1	0	2
4	0	1	0	1	0	2	1	1	5
1	0	0	0	1	0	1	1	1	4
4	0	4	0	0	0	9	2	0	11
1	0	1	0	0	0	2	0	0	2
3	0	1	0	0	0	1	2	1	4
6	0	3	0	0	1	5	1	25	32
0	0	0	0	0	0	0	1	1	2
1	0	1	0	1	0	3	3	0	7
20	3	8	1	3	1	3	0	2	9
3	0	1	0	1	0	1	1	0	3
2	0	1	0	0	0	1	2	1	4
0	0	0	0	0	0	1	0	4	5
7	1	4	0	0	1	4	1	5	11
0	0	0	0	1	0	1	0	1	3
0	0	0	0	0	0	0	0	3	3
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	1	1	2
4	0	4	0	3	0	1	1	5	10
1	0	1	0	1	0	2	3	3	9
2	0	2	0	0	0	2	0	4	6
5	0	3	0	1	0	0	1	3	5
0	0	0	0	3	0	0	0	2	5
7	0	4	0	2	1	0	1	6	10
5	0	4	0	2	0	1	1	1	5

POLYTECH TOURS

35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS
37200 TOURS

Manon SÉGURET

2017-2018

Etudes d'aménagements touristiques en milieux alpins

Résumé :

En stage pendant 3 mois dans l'agence d'aménagement du territoire Ecomonta – ATM, j'ai assisté mon tuteur de stage sur la question du tourisme en milieu alpin à travers différents travaux.

Ce rapport résume mon travail apporté sur mes trois projets principaux : une analyse paysagère accès architecture du centre station des Orres (05), une analyse plus globale du territoire rural au Logis du Pin, commune de la Martre (83) et un travail de recherche sur le développement durable en station de ski présenté sous la forme d'un parcours client.

Ces missions variées m'ont permis d'acquérir des connaissances spécifiques du milieux

Mots Clés : Station de montagne, Aménagement alpin, Tourisme, Architecture, Développement durable,

Agence des territoires de montagne

1 rue de l'archevêché 05200 Embrun

Tuteur entreprise :

Harold KLINGER

Architecte DPLG

Tuteur académique :

Christophe DEMAZIERE