

« Des outils réglementaires et contractuels au service des stratégies de développement touristique territorial »

- } La Zone d'Aménagement Concerté, outil d'aménagement:
- } L'exemple des ORRES (Hautes-Alpes)

JOURNÉE TECHNIQUE ATOUT FRANCE

Paris, 28 janvier 2010

1. La situation de la commune des Orres

Au cœur du **département des Hautes-Alpes**, et au-dessus de la ville d'Embrun, la commune des Orres se situe au milieu d'une forêt de mélèzes, sur un belvédère offrant une vue grandiose sur le lac de Serre-Ponçon et la vallée de la Durance.

C'est une commune de montagne de 517 habitants permanents, dont les altitudes varient de 1 200 mètres à 2 917 mètres au sommet de l' Aupillon.

La station de ski des Orres a été créée de toutes pièces sur les flancs Nord du massif du Parpaillon au début des années 1970, à quelques encablures du village originel et de ses hameaux.

Elle compte aujourd'hui 24 remontées mécaniques et 88 kms de pistes, ce qui fait d'elle « la plus grande des stations moyennes des Alpes du Sud ».

Son domaine skiable, qui s'étage de 1600 à 2720 m d'altitude, présente des caractères très divers, permettant de satisfaire tous les types de skieurs.

Elle offre aujourd'hui une **capacité d'hébergement touristique de 13 000 lits**, dont 4 700 lits « banalisés » dans la zone de **Bois Méan – Les Orres 1800**.

▮ *Une station de ski qui a changé de dimension depuis 2006 avec la réalisation de la ZAC de Bois Méan et du programme d'équipements de diversification touristique.*

2. Un projet de relance globale

• A l'arrivée du nouveau Maire Paul DIJOURD en 2006, la station des Orres a souhaité s'engager dans une **relance totale de son économie générale**, à travers des actions concrètes visant à lui assurer un développement équilibré et durable.

Dans les Hautes-Alpes, 500 emplois sont liés plus ou moins directement à l'activité des Orres, première entreprise de l'Embrunais. Il était donc impératif que la station puisse se transformer rapidement, dans un **contexte concurrentiel de plus en plus important**, afin de garantir sa pérennité.

=> **Nouvel élan très vite relayé par les partenaires institutionnels: CG, Région, Etat, puis la CDC qui a été séduite par cette expérience originale.**

• La relance n'était envisageable qu'à la condition du développement de la capacité d'hébergement:

En parallèle de la **réalisation de la ZAC de Bois Méan**, la station a investi dans un programme global d'investissements en réalisant notamment un **ensemble d'équipements de loisirs**, le « Club des Orres », à vocation touristique : une **patinoire couverte** avec un salon de thé en mezzanine, et un **Espace Rencontre et Culture**, salle de spectacles de 1300 m², qui propose une programmation de spectacles, concerts, animations, et qui cible un nouveau marché pour le tourisme d'affaires hors saisons. Ces nouveaux équipements sont ouverts au public depuis juillet 2008.

• La structuration juridique et la gouvernance de la station ont totalement évolué, vers un **schéma de SEM regroupant toutes les activités économiques de la station** (remontées s mécaniques et domaine skiable, animation-Club des Orres, communication-promotion, commercialisation).

La SEMLORE a ainsi été constituée depuis le 5 décembre 2008.

3. Le projet et la genèse de la ZAC de Bois Méan

- Origines du projet:

- **Début des années 2000** : réflexion globale menée par la précédente municipalité sur l'évolution de l'offre touristique de la station : constat de la nécessité d'une mise à niveau du domaine skiable et des équipements touristiques, maîtrise de la capacité d'accueil et d'hébergement .

- **2002** : **autorisation UTN** (Unité Touristique Nouvelle) qui statuait en priorité sur un programme d'investissements à long terme sur le **domaine skiable** (remontées mécaniques et neige de culture), et sur un **volet hébergement** permettant de garantir la capacité en lits nécessaire pour amortir le programme projeté.

- **Juillet 2004** : démarrage de l'opération ZAC sur le secteur de Bois Méan, suite à l'approbation de la révision du PLU.

- **Noël 2006** : livraison de la 1^{ère} résidence sur le secteur des Orres 1800

4. La ZAC de Bois Méan, le choix d'un véritable outil opérationnel

La Zone d'Aménagement Concerté a été un des outils opérationnels retenus pour gérer une problématique globale qui dépassait largement le simple cadre de l'aménagement urbain et de l'hébergement.

↳ Pourquoi ce choix?

-Une **situation locale idéale** : un espace cohérent de 12 ha en maîtrise foncière intégrale par la commune, en zone NA depuis le 1^{er} POS, avec une affectation touristique clairement projetée historiquement = un consensus évident.

-De plus, la station des Orres est déjà issue d'une ZAC : outil d'Etat, Plan Neige.

-- L'intérêt de la **souplesse de fonctionnement de la ZAC** = un budget communal indépendant, un fonctionnement budgétaire maîtrisé, une rapidité d'exécution remarquable.

Par ailleurs, la réalisation rapide et efficace de ZAC de Bois Méan a également bénéficié de la montée en puissance de **l'immobilier de loisirs**, du fait de l'inscription de la commune des Orres dans le périmètre d'une **Zone de Revitalisation Rurale (ZRR)**

=> **Intérêt du produit de défiscalisation pour les investisseurs.**

5. La destination de la ZAC de Bois Méan: une offre organisée d'hébergements marchands

Logique de réalisation de départ : le **renforcement de l'offre d'hébergements marchands de la station, dans le cadre d'un projet touristique d'ensemble.**

Mais l'aménageur (la commune des Orres) constate très vite les **limites de son autorité** dans l'exercice du suivi opérationnel de cet objectif.

► **3 instruments** permettent ainsi à l'aménageur de consolider sa relation avec les promoteurs:

- **Le règlement d'urbanisme de la zone:**

La destination d'habitat touristique est clairement inscrite dans le PLU, et la SHON constructible est limitée et décrite par affectations suite à l'autorisation UTN.

- **Le Cahier des Charges de Cession de Terrains:**

Ce document contractualise les obligations réciproques de l'aménageur et de l'opérateur final, et garantit le respect de l'affectation des surfaces constructibles.

Nous y avons adjoint un *cahier des prescriptions architecturales*.

- **Le Conventionnement Loi Montagne (art. 42):**

Ces conventions permettent la contractualisation des aspects essentiels qui n'entreraient pas dans le champ strict de l'aménagement: notamment la garantie de la destination des logements sur une période plus longue (12 ans) afin de garantir une fréquentation touristique sur une période comparable à celle de l'amortissement des investissements entrepris par ailleurs.

6. La ZAC de Bois Méan, un outil pertinent au service d'un projet touristique global

- La ZAC a donc constitué aux Orres la dernière phase opérationnelle d'un **projet touristique d'ensemble ambitieux**, incluant différents volets : PLU, UTN, révision simplifiée, programme d'équipements touristiques annexes...

La réflexion sur l'équilibre entre les activités et l'hébergement a été définie par l'UTN, puis déclinée par la ZAC pour les hébergements, et par le programme d'équipements touristiques pour la complémentarité de l'offre: réalisation en 2007/2008 de la patinoire couverte et de l'Espace Rencontre et Culture.

Le rôle qu'a joué la ZAC de Bois Méan dans le dynamisme économique de la station est évident, et **les résultats sont visibles immédiatement**:

- Hiver 2006/2007 : 1^{ère} tranche = livraison de la 1^{ère} résidence (300 lits)
- Hiver 2007/2008 : 2^{ème} tranche = livraison de 4 résidences (2900 lits)
- Hiver 2008/2009: 3^{ème} tranche = livraison de 3 résidences (1500 lits)

=> La saison 2008/2009 a vu une augmentation du CA de la SEMLORE (exploitant du domaine skiable) de près de 35 % par rapport à la saison précédente, et de 60% par rapport à la moyenne des 5 dernières années.

- **Les menaces et les risques de la procédure :**

Le marché des résidences de tourisme en montagne est aujourd'hui saturé et hyperconcurrentiel. La plupart des opérateurs (hébergeurs) sont dans une situation difficile, et se pose donc pour les stations la question du devenir du parc d'hébergements au terme du conventionnement, et de la reprise par d'autres opérateurs.

Merci de votre attention.

Marie-Aimée BUFFET
Responsable Domaine Skiable
SEMLORE
05200 LES ORRES
* ma.bufferet@ski-lesorres.com
) 04 92 44 16 01
www.lesorres.com