







SOMMAIRE

Sommaire	3
Partie 1 : Objectifs de la modification de droit commun n°1 du PLU	5
Partie 2 : Compléments du diagnostic – Etat initial de l’environnement	9
Chapitre 1 : Situation géographique de l’aire d’étude	11
Chapitre 2 : Occupation des sols	13
Chapitre 3 : Analyse agricole	14
Chapitre 4 : Aspect forestier	15
Chapitre 5 : Analyse environnementale	16
1. Les inventaires sur le milieu naturel	16
2. Zone Natura 2000	17
3. Les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité	19
4. Habitats naturels	20
5. Faune	23
6. Synthèse des enjeux écologiques	24
Chapitre 6 : Analyse des risques naturels	25
Chapitre 7 : Analyse paysagère	27
1. Perceptions du site à échelle réduite	27
2. Perceptions du site à échelle éloignée	29
Partie 3 : Présentation du projet « Mélézia »	33
Partie 4 : Justification des modifications apportées	45
Chapitre 1 : Modifications apportées au règlement graphique (zonage)	47
1. Création de la zone Nht	47
2. Reclassement de la zone Nse au Sud de Bois Méan	48
Chapitre 2 : Mise en compatibilité du règlement écrit avec le projet	49
1. Ajouter la zone Nht créée correspondant à une Zone d’Urbanisation Future de Taille Et de Capacité d’Accueil Limitées (ZUFTECAL), dédiée principalement à l’accueil d’hébergements touristiques sous forme de cabanes sur pilotis, dît projet « Mélézia »	49
2. Permettre en cas de voies sans issues, ou réservées aux riverains de déroger à l’obligation de réaliser les zones de manœuvre hors des voies publiques	55
3. Ajouter une règle de stationnement adaptée aux résidences de tourisme dans les zones U	55
4. Préciser dans les zones UA, UB et UE que les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages	56
5. Supprimer les références à la brochure « construire en Embrunais » dans l’ensemble du règlement écrit	57
6. Supprimer les références à la RT2012 et remplacer par « réglementation thermique en vigueur » dans l’ensemble du règlement écrit	57
7. Intégrer un lexique dans les dispositions générales applicables à l’ensemble des zones	58
8. Ajuster les règles relatives aux accès dans les zones U et AU	61



9. Corriger les fautes d'orthographe, coquilles et autres erreurs matérielles dans le règlement écrit.	61
Partie 5 : Evolution des surfaces	63
Partie 6 : Article L142-5 du Code de l'urbanisme – dérogation à la règle de constructibilité limitée	67
Chapitre 1 : Contexte règlementaire	69
Chapitre 2 : Incidence sur la protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers	70
Chapitre 3 : Incidences sur la préservation et la remise en état des continuités écologiques	75
Chapitre 4 : Incidences sur la consommation excessive de l'espace	77
Chapitre 5 : Incidences sur les flux de déplacements	77
Chapitre 6 : Incidences sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services	77
Chapitre 7 : Conclusion	77
Partie 7 : Article L151-13 du Code de l'Urbanisme	79
Chapitre 1 : Contexte règlementaire	81
1. Secteur Nht	82
2. Caractère exceptionnel	83
3. Une taille limitée	83
4. Une capacité d'accueil limitée	84
5. Prescriptions règlementaires	84
6. Maintien du caractère naturel, agricole ou forestier	85
7. Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité	85
ANNEXES	87



PARTIE 1 : OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLU





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

Depuis son élaboration, le document a évolué pour s'adapter aux nouveaux enjeux du territoire et a ainsi connu deux modifications simplifiées approuvées le 31/05/2015 et 04/02/2016, deux révisions allégées approuvées le 06/03/2018 et une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 30/06/2022.

Puis, en date du 11 juillet 2022, la commune a lancé une modification simplifiée n°3 du PLU afin notamment d'explicitier la règle de calcul et de prise en compte de la hauteur maximale des constructions en particulier par une clarification de la notion de déblai « résiduel ». La procédure n'est aujourd'hui pas finalisée.

Aujourd'hui, la commune souhaite apporter les ajustements suivants et a lancé par arrêté n°2022-074 du 10/11/2022, la modification de droit commun n°1 de son PLU :

- Permettre la création d'une Zone d'Urbanisation Future de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (ZUFTECAL), dédiée principalement à l'accueil d'hébergements touristiques sous forme de cabanes sur pilotis, dît projet « Mélézia » ;
- Permettre en cas de voies sans issues, ou réservées aux riverains de déroger à l'obligation de réaliser les zones de manœuvre hors des voies publiques ;
- Ajouter une règle de stationnement adaptée aux résidences de tourisme dans les zones U ;
- Reclasser la zone Nse au Sud de Bois Méan, en zone Ns ;
- Préciser dans les zones UA, UB et UE que les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ;
- Supprimer les références à la brochure « construire en Embrunais » dans l'ensemble du règlement écrit ;
- Supprimer les références à la RT2012 et remplacer par « réglementation thermique en vigueur » dans l'ensemble du règlement écrit ;
- Intégrer un lexique dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones ;
- Ajuster les règles relatives aux accès dans les zones U et AU ;
- Corriger les fautes d'orthographe, coquilles et autres erreurs matérielles dans le règlement écrit.

La présente modification de droit commun n°1 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification de droit commun du document d'urbanisme, à savoir qu'elles :

- ne portent pas atteinte à l'économie du plan ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC) ;
- ne réduisent pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comportent pas de graves risques de nuisances ...

... mais modifient le règlement.

Ces différents points font entrer la procédure dans le cadre d'une modification (L 153-36). Néanmoins, conformément au L153-41 du CU, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée



conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire puisqu'il a pour effet :

- De diminuer ces possibilités de construire...

...et cela nous permet d'appliquer une procédure de modification de droit commun.

L'article L.153-43 du CU précise que : « A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Le contenu de la modification de droit commun n°1 du PLU des Orres respecte les critères fixés par les articles L 153-36 et L 153-41 du code de l'urbanisme issus de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et modifiés par les lois UH de 2003, ENE de 2010 et ALUR de 2014. Les pièces du dossier du PLU concernées par la première modification sont les suivantes :

- **Le rapport de présentation.** Le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le rapport de présentation de la modification de droit commun n°1.

- **Le règlement – documents graphiques.** Le plan de zonage est modifié pour :

- Ajouter la zone Nht créée correspondant à une Zone d'Urbanisation Future de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (ZUFTECAL), dédiée principalement à l'accueil d'hébergements touristiques sous forme de cabanes sur pilotis, dît projet « Mélézia » ;
- Reclasser la zone Nse au Sud de Bois Méan en zone Ns.

- **Le règlement - document écrit.** Le règlement est modifié afin de :

- Ajouter la zone Nht créée correspondant à une Zone d'Urbanisation Future de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (ZUFTECAL), dédiée principalement à l'accueil d'hébergements touristiques sous forme de cabanes sur pilotis, dît projet « Mélézia »
- Permettre en cas de voies sans issues, ou réservées aux riverains de déroger à l'obligation de réaliser les zones de manœuvre hors des voies publiques ;
- Ajouter une règle de stationnement adaptée aux résidences de tourisme dans les zones U ;
- Préciser dans les zones UA, UB et UE que les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ;
- Supprimer les références à la brochure « construire en Embrunais » dans l'ensemble du règlement écrit ;
- Supprimer les références à la RT2012 et remplacer par « réglementation thermique en vigueur » dans l'ensemble du règlement écrit ;
- Intégrer un lexique dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones ;
- Ajuster les règles relatives aux accès dans les zones U et AU ;
- Corriger les fautes d'orthographe, coquilles et autres erreurs matérielles dans le règlement écrit.

Au regard notamment des articles R104-12 du code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU sera soumise à examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) qui déterminera si la procédure est soumise ou non à une évaluation environnementale.



PARTIE 2 : COMPLEMENTS DU DIAGNOSTIC – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'état initial de l'environnement du plan local d'urbanisme approuvé en 2014 contenu dans le rapport de présentation est complété avec les éléments suivants, concernant le secteur du projet « Mélézia ». Certains éléments sont repris du PLU actuellement opposable et complétés sur le secteur étudié.

Les analyses du site sont effectuées sur l'ancienne emprise du projet couvrant près de 1.4ha puisqu'il s'agit en partie des éléments présentés en CDNPS. Le projet a été réduit à près de 0.6 ha suite aux prescriptions de la CDNPS.

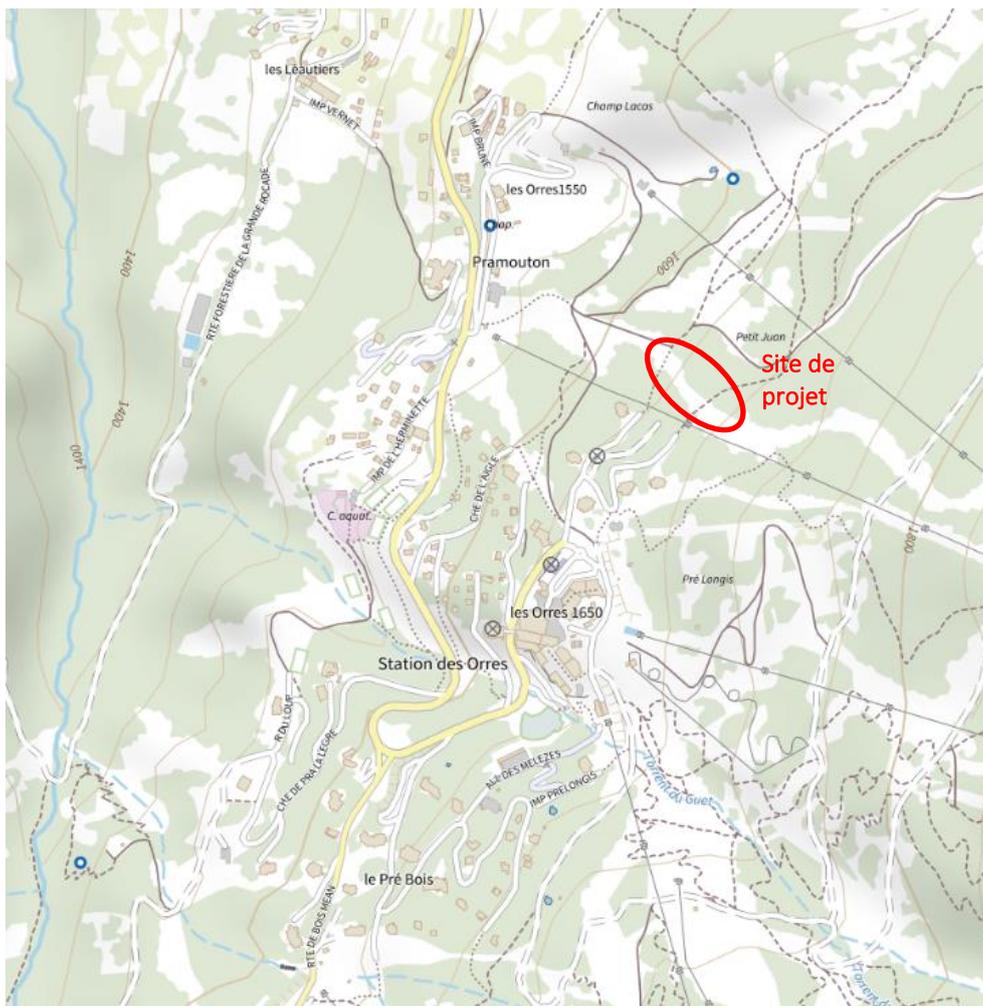




CHAPITRE 1 : SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'AIRE D'ETUDE

Le site d'implantation du projet est situé dans la forêt aux Orres 1650, à la fois en pleine nature (sur le sentier de randonnée Lou Pastre) et à proximité de la station (environ 400 m de la Grenouillère).

L'accès est piéton ou se fait à ski par la piste Clos de Guis.



Localisation du site « Mélézia » - Source : extrait de carte topographique IGN - Géoportail

L'emprise du projet est sur une parcelle classée en zone NS ; d'une surface d'environ 0.6 ha elle est issue d'un détachement de la parcelle AA0001. La zone initialement prévue couvrait près de 1.4ha, suite à l'avis de la CDNPS, l'emprise a été réduite au strict nécessaire soit moins de 6000m².

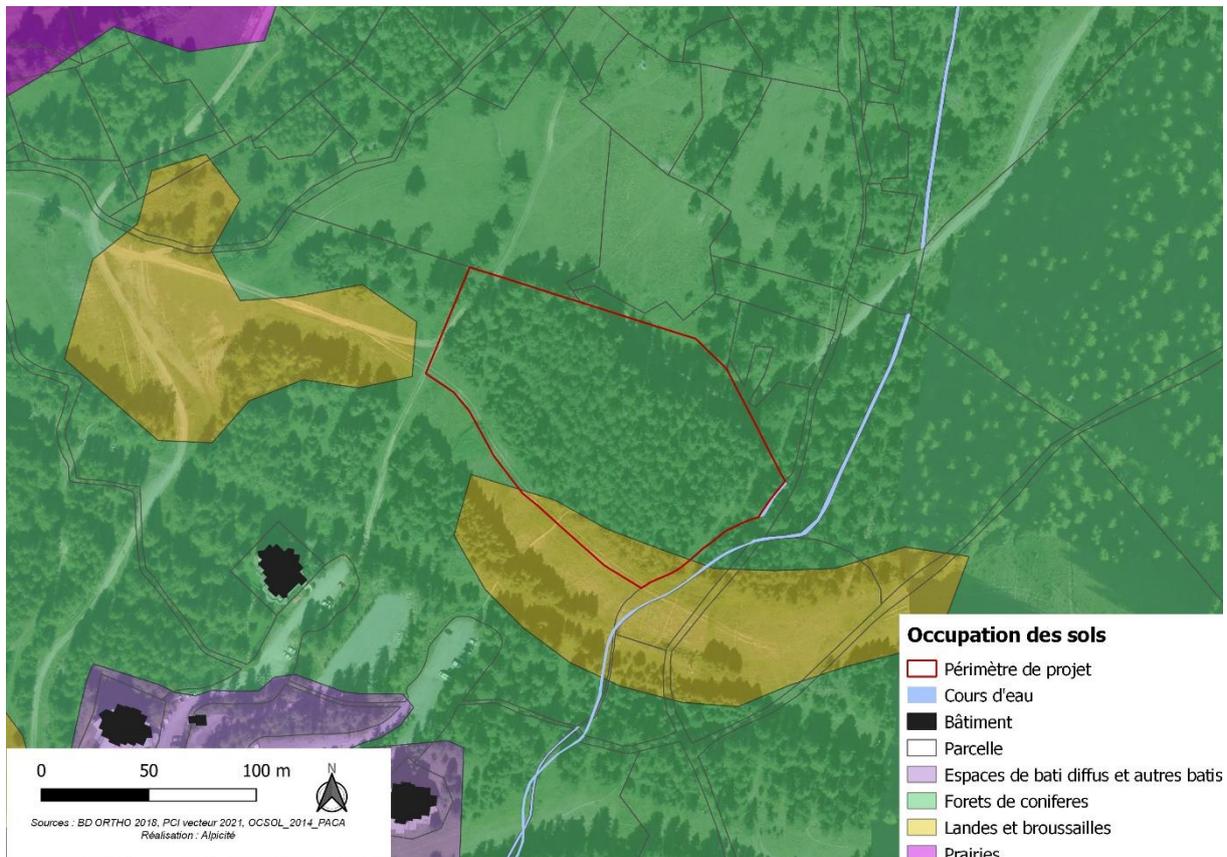
Bien que l'implantation du projet soit étudiée pour ne pas couper d'arbres (quasi exclusivement des mélèzes), une autorisation de défrichement doit être soumise à la DDT.



Localisation du site « Mélézia » - Source : BD ORTHO 2018 et PCI Vecteur 2021



CHAPITRE 2 : OCCUPATION DES SOLS

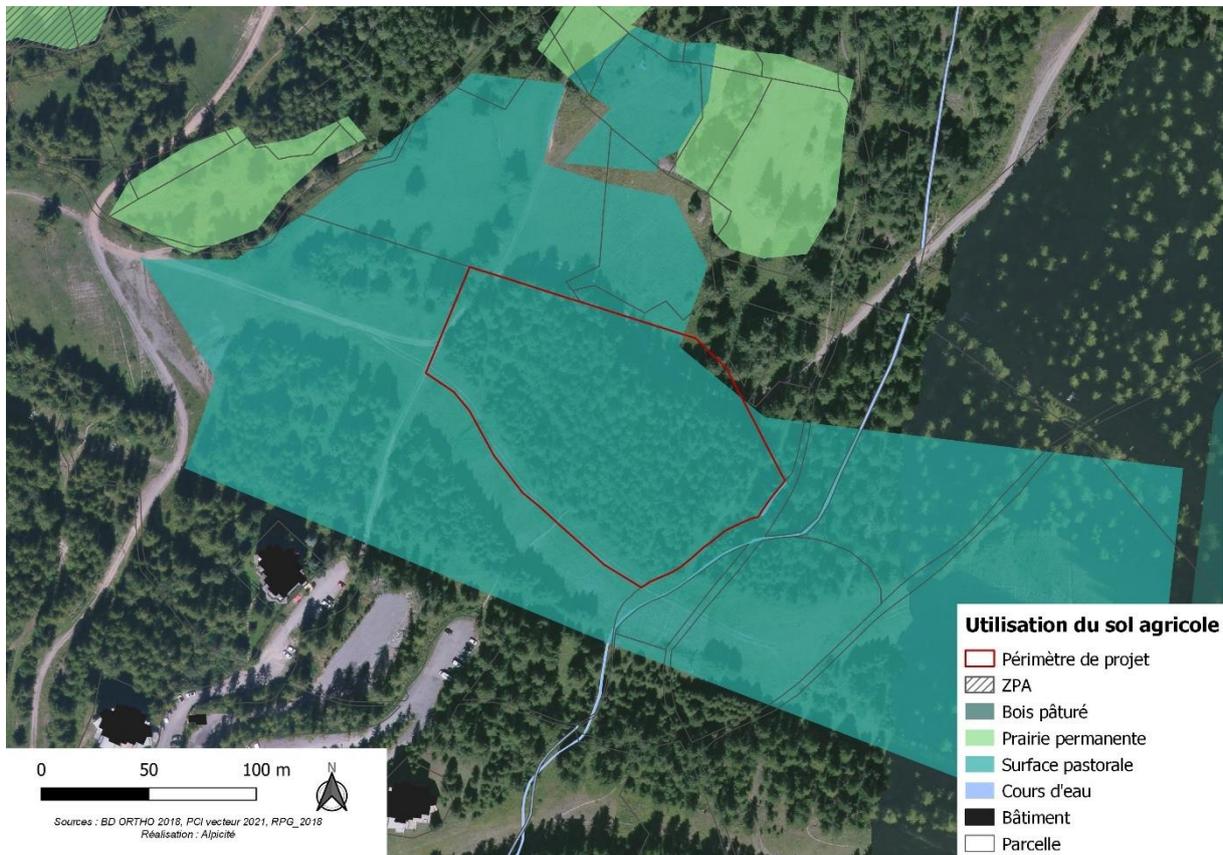


Occupation des sols 2014 sur le site « Mélézia » (emprise élargie du projet) – Source : CRIGE PACA

Les forêts de conifères recouvrent la quasi-totalité du secteur de projet. Une partie du site, localisée à l'extrémité sud, est couverte par des landes et broussailles.



CHAPITRE 3 : ANALYSE AGRICOLE



Analyse agricole sur le site « Mélézia » (emprise élargie du projet) – Source : RPG 2018

D'après le RPG2018, le périmètre de projet est quasi-intégralement recouvert par des surfaces pastorales.

Le site est aujourd'hui pâturé. L'agriculture exploitant sur le secteur a indiqué que projet ne nuisait pas à la conduite de son troupeau bovins étant donnée la faible superficie impactée par le projet. La parcelle du projet correspond par ailleurs à un parcours de printemps uniquement.



CHAPITRE 4 : ASPECT FORESTIER



Les espaces forestiers sur le site « Mélézia » (emprise élargie du projet) – Source : IGN

L'essentiel du site de projet est composé d'une forêt de mélèze. La forêt occupe une superficie de 1,27 hectares sur l'ensemble du site. A l'échelle de la commune, cette surface représente 5097 hectares.

De plus, une visite sur site de l'ONF conclut que la réalisation d'un diagnostic physiologique, phytosanitaire et biomécanique par un expert Arbre Conseil® de l'ONF, prévue pour l'implantation des cabanes, permettra d'éliminer les arbres les plus faibles, dominés, porteurs de défauts ou de maladie ; cette intervention bénéficiera donc aux arbres conservés ; Dans la zone en jeunes bois, elle permettra de réaliser une éclaircie qui s'avère urgente au vu du mauvais coefficient de stabilité de ce peuplement (déséquilibre du rapport hauteur/diamètre).



CHAPITRE 5 : ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

Source : PLU 2014, expertise écologique -projet de cabanes dans les arbres – 2021 – MONTECO (cf. annexes).

1. LES INVENTAIRES SUR LE MILIEU NATUREL

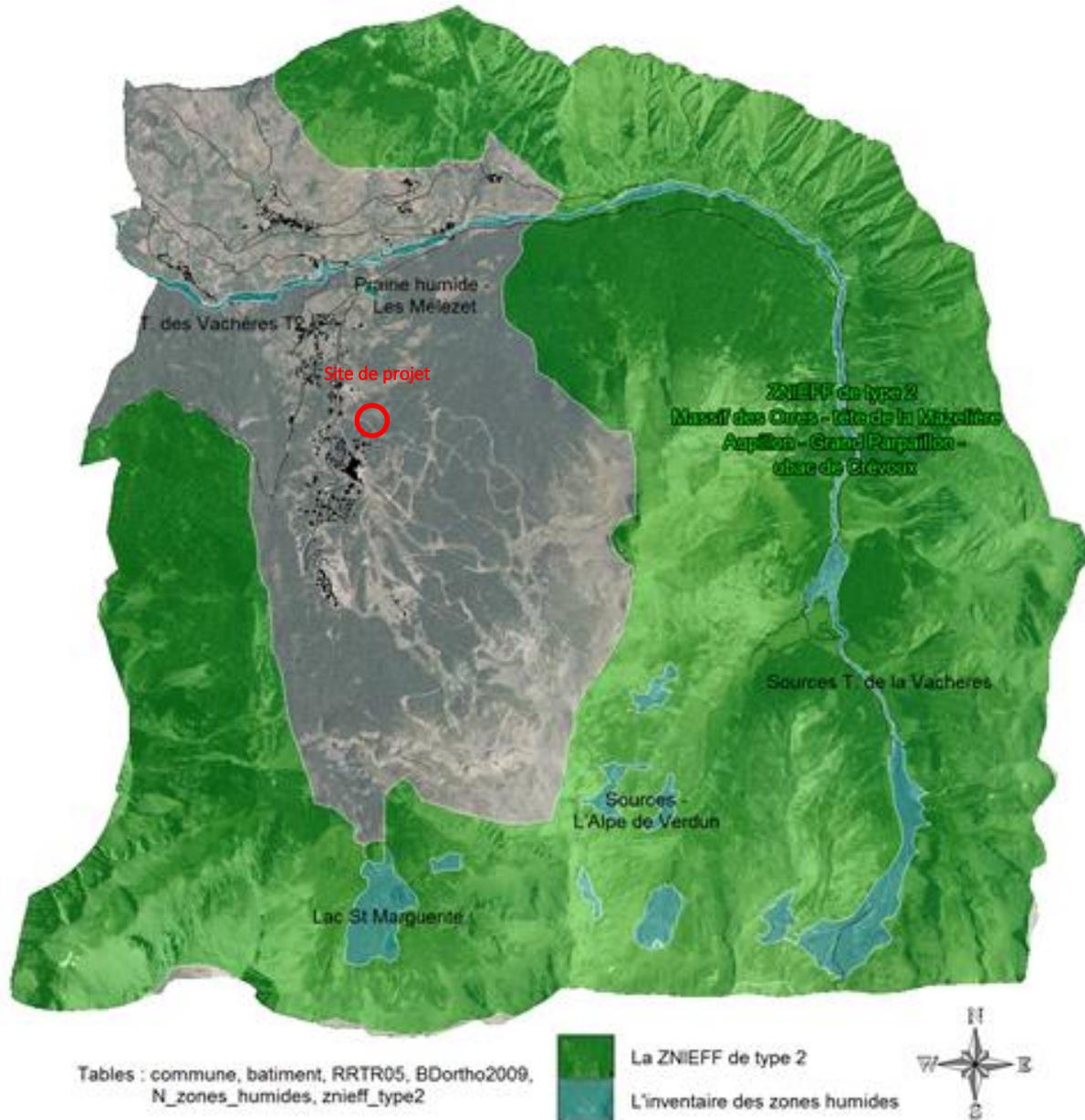
La commune des Orres présente un patrimoine naturel important. Deux types d'inventaires s'appliquent sur son territoire.

1.1. ZNIEFF

La ZNIEFF de type 2 « Massif des Orres - tête de la Mazelière - Aupillon - Grand Parpaillon - ubac de Crévoux ». Elle concerne les espaces les moins anthropisés. Ces espaces ont été identifiés en définissant 6 habitats déterminants dont des marécages, des sources pétrifiantes, des pinèdes et éboulis calcaires.

1.2. Zones humides

Les différentes zones humides identifiées sur la commune sont de nature différente. Il a été localisé suivant la typologie du SDAGE une « zone humide de bas-fond en tête de bassin », « un marais et landes humides de plaines et plateaux » ainsi que des « cours d'eau ». Leur état de conservation est soit poche de l'équilibre, soit partiellement dégradé. Aucun site n'est identifié comme dégradé.



Les zones humides et ZNIEFF et site de projet - Source : PLU 2014

Le site « Mélézia » n'est concerné par aucune une zone humide identifiée par l'inventaire départemental, et aucune ZNIEFF.

2. ZONE NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages et de leurs habitats. La mise en place de ce réseau s'appuie sur l'application des Directives européennes Oiseaux (ZPS ou Zone de Protection Spéciale) et Habitats (ZSC Zone Spéciale de Conservation ou SIC Site d'Importance Communautaire). Les sites Natura 2000 bénéficient d'un cadrage réglementaire. En France, chaque site est géré par un gestionnaire qui nomme ensuite un opérateur chargé d'animer un comité de pilotage, de réaliser le document de gestion du site (DOCOB) et de le faire appliquer.



**Localisation des sites Natura 2000 et du site d'étude - Projet de cabanes dans les arbres
Commune des Orres (05)**

Réalisation Novembre 2021 : C. Delétrée - MONTECO
Sources : DREAL PACA / Fond ortho google

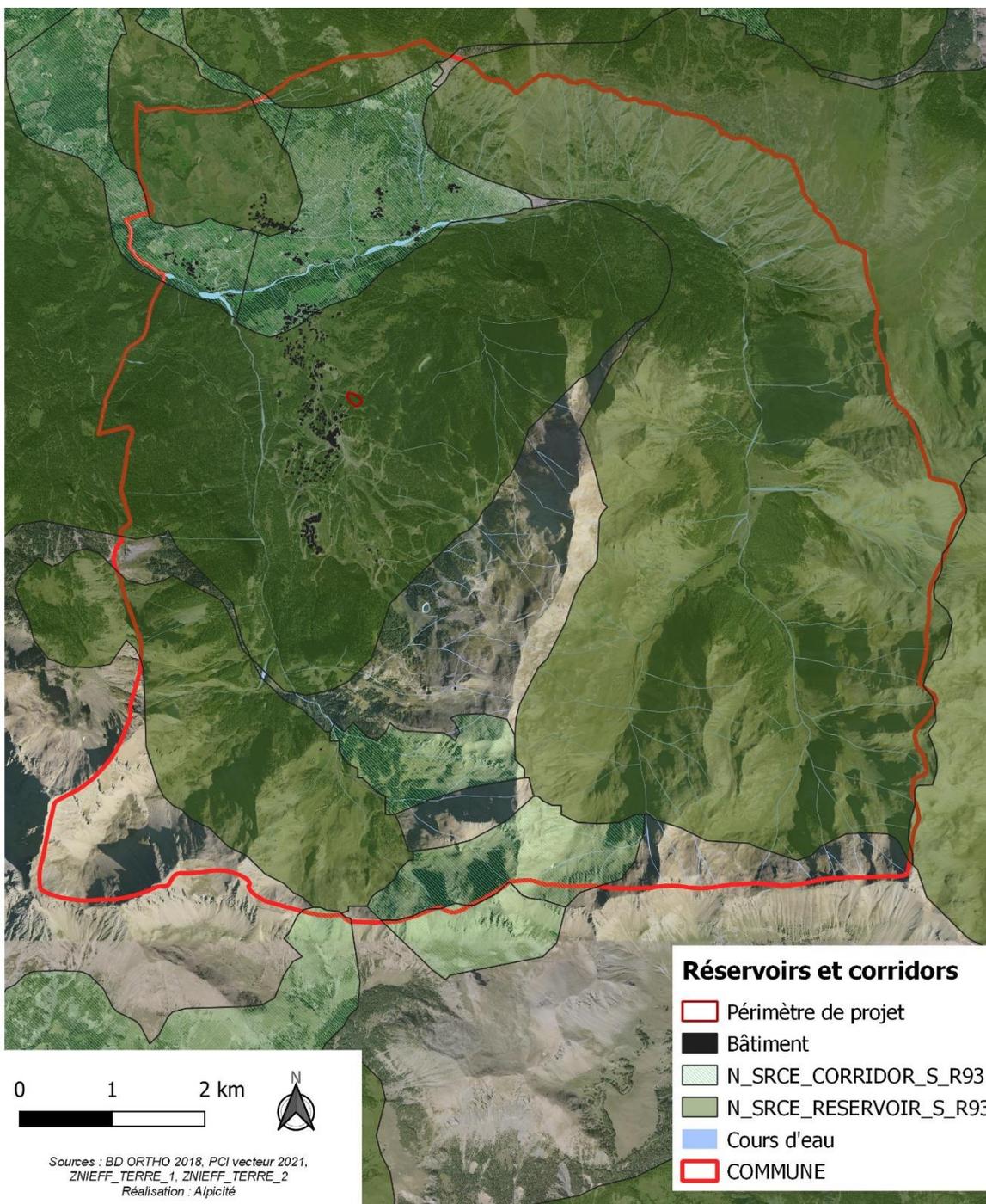
*Localisation des sites Natura 2000 - Source : expertise écologique -projet de cabanes dans les arbres –
2021 – MONTECO*

Le site « Mélézia » n'est concerné par aucun site Natura 2000. Le premier site se situe à près de 4 km à vol d'oiseau.



3. LES CORRIDORS ECOLOGIQUES ET RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

Les corridors écologiques forment les continuités nécessaires aux espèces végétales ou animales pour assurer les échanges entre leurs espaces de vie. Ces continuités peuvent être identifiées à différentes échelles. Il est présenté dans ce diagnostic les grands axes de déplacements potentiels entre les espaces favorables à la réalisation de l'ensemble du cycle de vie des espèces sauvages.



Réservoirs et corridors écologiques sur les Orres - Source : SRCE PACA

Selon le SRCE, le site « Mélézia » est situé au sein d'un réservoir de biodiversité (comme une large majorité de la commune) mais n'est pas situé sur un corridor écologique.



4. HABITATS NATURELS



**Carte des habitats naturels - Projet de cabanes dans les arbres
Commune des Orres (05)**

Réalisation Novembre 2021 : C.Delétrée - MONTECO
Sources : MONTECO / Fond ortho google

Les habitats naturels (emprise élargie du projet) - Source : expertise écologique -projet de cabanes dans les arbres – 2021 – MONTECO



Le site « Mélézia » présente des enjeux modérés à forts pour les habitats naturels, du fait de la présence d'habitats d'intérêt communautaire à enjeux de conservation notable, plus faible pour la flore.

Habitats	Intérêt communautaire (* = prioritaire)	Statut réglementaire / Patrimonialité / état de conservation	Enjeu local de conservation
Forêts orientales, calcicoles de Mélèzes et d'Arolles	OUI	Enjeu fort en PACA, état de conservation favorable	Modéré
Prairies à fourrage des montagnes	OUI	Enjeu fort en PACA, état de conservation dégradé	Modéré
Chemin	-	-	Faible

Les résultats des différents inventaires réalisés sur la zone d'études ont permis de révéler différents enjeux écologiques dont certains significatifs.

Concernant les habitats naturels, la présence d'un boisement de Mélèzes et d'Arolles, habitat d'intérêt communautaire visé par les cahiers d'habitat Natura 2000, présente des enjeux plutôt modérés. C'est un boisement jeune mais en bon état de conservation et en plein développement.

Aucun enjeu particulier concernant la flore.

Les enjeux sont évalués comme réduits pour les habitats naturels. En effet, malgré que le mélézin soit un habitat d'intérêt communautaire, la surface concernée reste réduite et la nature du projet ne semble pas défavorable au maintien à terme du boisement et au vieillissement des arbres.



**Carte des enjeux écologiques - Projet de cabanes dans les arbres
Commune des Orres (05)**

Réalisation Novembre 2021 : C.Delétrée - MONTECO
Sources : MONTECO / Fond ortho google

Les enjeux écologiques (emprise élargie du projet) - Source : expertise écologique -projet de cabanes dans les arbres – 2021 – MONTECO



5. FAUNE

Insectes

Concernant les insectes, les prospections n'ont pas mis en évidence la potentialité de présence d'espèces à enjeu significatif. Les prospections notamment ciblées sur le Stéphanopachys strié et sur le Damier de la succise sont restées vaines.

Amphibiens

La zone d'études n'est pas favorable à leur présence, les enjeux sont considérés comme nuls pour ce groupe.

Reptiles

La zone d'études n'est pas favorable à leur présence, les enjeux sont considérés comme nuls pour ce groupe.

Avifaune

Concernant l'avifaune, le cortège inventorié sur la zone d'études reste très commun. De nombreuses espèces sont potentiellement présentes en transit sur la zone d'études. Les petites chouettes de montagnes semblent peu potentielles en reproduction sur le site avec toutefois une possibilité modérée d'utilisation du site en chasse ou déplacements. Très peu d'enjeux liés aux tétraonidés sont à mentionner en raison d'un manque de strate arbustive. Les enjeux sont donc considérés comme faibles pour l'ensemble de l'avifaune.

Chiroptères

Pour les chauves-souris, les enjeux sont considérés comme nuls concernant les gîtes et la fonctionnalité. Cependant, au vu des activités acoustiques fortes à très fortes pour plusieurs espèces dont certaines présentent un enjeu de conservation fort ou modéré dans la région (Barbastelle d'Europe, Noctule de Leisler, Grand Murin, Molosse de Cestoni...) les enjeux liés aux habitats de chasse sont considérés comme fort. Toutefois, vue la superficie du projet et de sa nature (conservation des boisements et de la strate herbacée) les impacts seront vraisemblablement réduits pour ce groupe, mais des enjeux liés à l'éclairage sont à souligner.



6. SYNTHÈSE DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES

Les résultats des différents inventaires réalisés sur la zone d'études ont permis de révéler différents enjeux écologiques dont certains significatifs.

Concernant les habitats naturels, la présence d'un boisement de Mélèzes et d'Arolles, habitat d'intérêt communautaire visé par les cahiers d'habitat Natura 2000, présente des enjeux plutôt modérés. C'est un boisement jeune mais en bon état de conservation et en plein développement.

Aucun enjeu particulier concernant la flore, l'entomofaune, les reptiles, les amphibiens, ou l'avifaune n'est à relever.

Pour les chiroptères, la présence d'espèces intéressantes, en chasse ou en transit, est à signaler. Néanmoins, aucun gîte n'a pu être mis en évidence et ne semble potentiel et les enjeux liés au projet (perte réduite de zone de chasse) sont évalués comme réduits.

Ainsi, les effets du projet sont variables en fonction des groupes :

Ils sont évalués comme réduits pour les habitats naturels. En effet, malgré que le mélézin soit un habitat d'intérêt communautaire, la surface concernée reste réduite et la nature du projet ne semble pas défavorable au maintien à terme du boisement et au vieillissement des arbres.

Les effets sont également évalués comme réduits concernant la flore, l'entomofaune, les reptiles et les amphibiens.

Concernant les oiseaux, ils sont plus modérés étant donnée la présence potentielle en nidification de certaines espèces à enjeu en PACA comme le Bouvreuil pivoine et la Mésange boréale. Néanmoins, étant donné le contexte (milieux similaires importants à proximité), la nature du projet (maintien du milieu boisé), les effets de la réalisation du projet sont évalués comme réduits. Les effets les plus importants pouvant intervenir en phase de réalisation des travaux, il est néanmoins préconisé de les réaliser en dehors des périodes les plus sensibles du calendrier écologique, soit en dehors de la période mai – juillet pour cette altitude.

Concernant les chiroptères, des effets notables pourraient se faire sentir en phase exploitation du projet et notamment par rapport à la disposition d'éclairage. Ainsi, il est recommandé de n'utiliser qu'un éclairage très réduit, discret, jamais orienté vers le ciel ou latéralement, dans les couleurs chaudes. Une extinction est également fortement recommandée.

Par ailleurs, il n'est pas attendu d'incidence du projet sur le site Natura 2000 le plus proche et aucune zone humide n'est présente sur le site « Mélézia ».



CHAPITRE 6 : ANALYSE DES RISQUES NATURELS

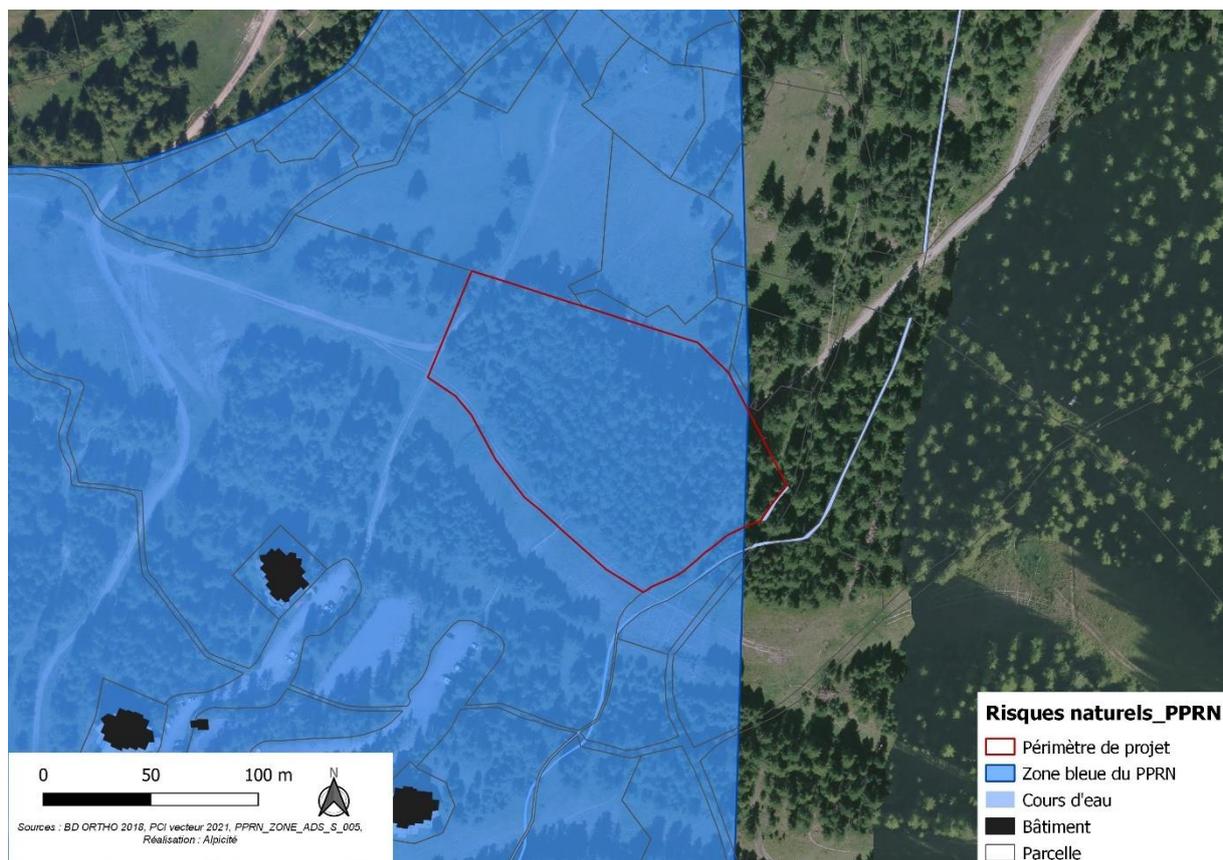
La commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques Naturels. L'étude des risques naturels sur la commune se découpe en trois zones distinctes :

- Les Sagnettes,
- un ensemble partant du chef-lieu au hameau du château,
- une portion entre le Melezet et les Claux.

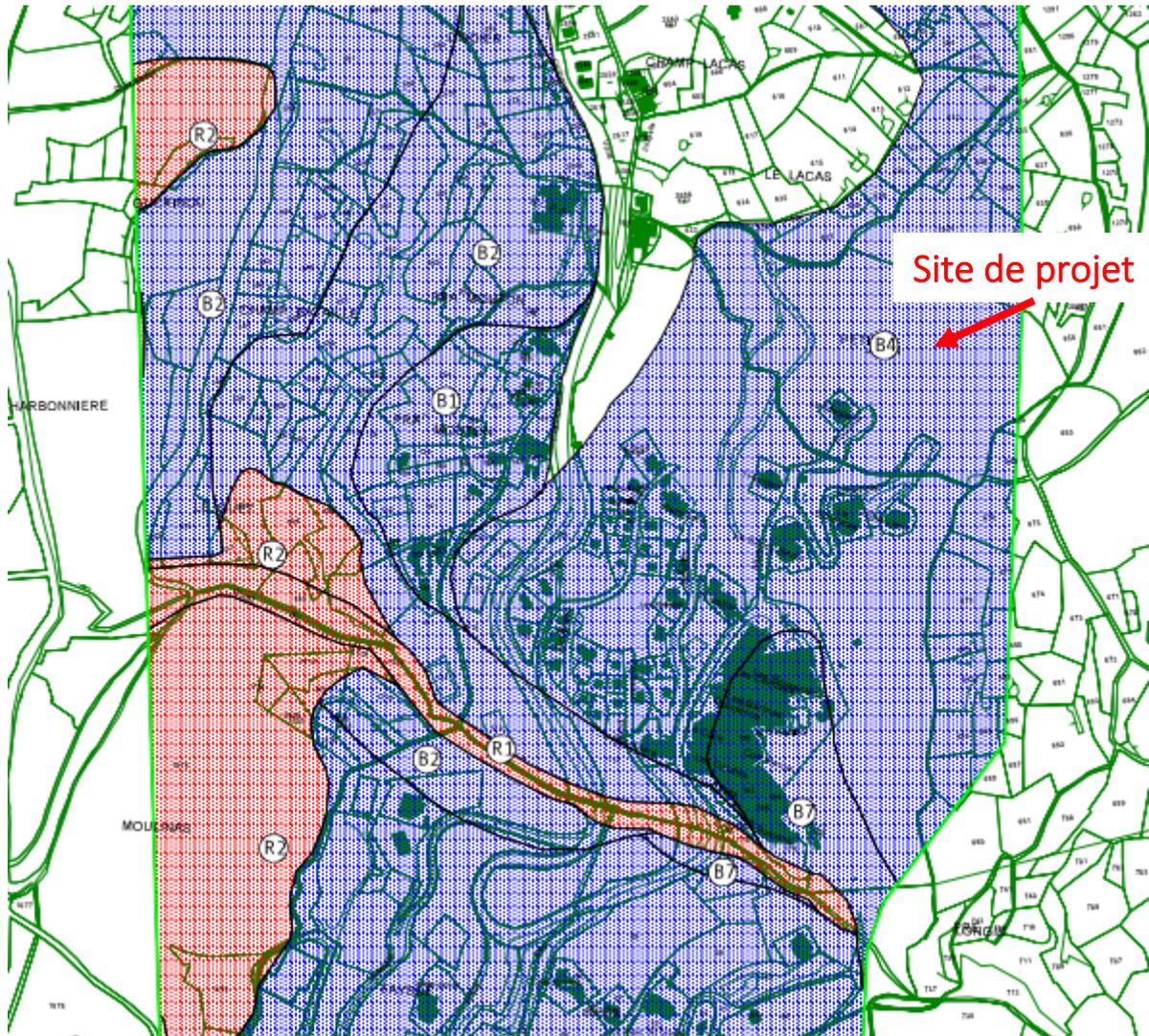
Il est défini deux niveaux de risques. Une zone bleue aux risques moyens et une zone rouge aux risques forts.

Les risques naturels présents sur la commune sont spécifiques aux territoires de montagne. Il s'agit du risque sismique, inondation, avalanche et glissement de terrains.

La commune des Orres est classée en niveau de sismicité moyen (4) suivant le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.



Les risques naturels (emprise élargie du projet) - Source : PPR



Carte zonage, PPRN des Orres

Le site de projet est localisé presque dans sa totalité en zone bleue (B4) du PPRN, qui correspond à un aléa glissement de terrain, de niveau moyen.

Au regard de l'occupation et de l'utilisation du sol, le règlement du PPRN de la zone B4 implique :

« Sont autorisées sans prescriptions :

- s'ils concernent une surface de plancher ou une emprise au sol inférieure à 40 m² les constructions, les annexes, les extensions et les changements de destinations
- 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. »

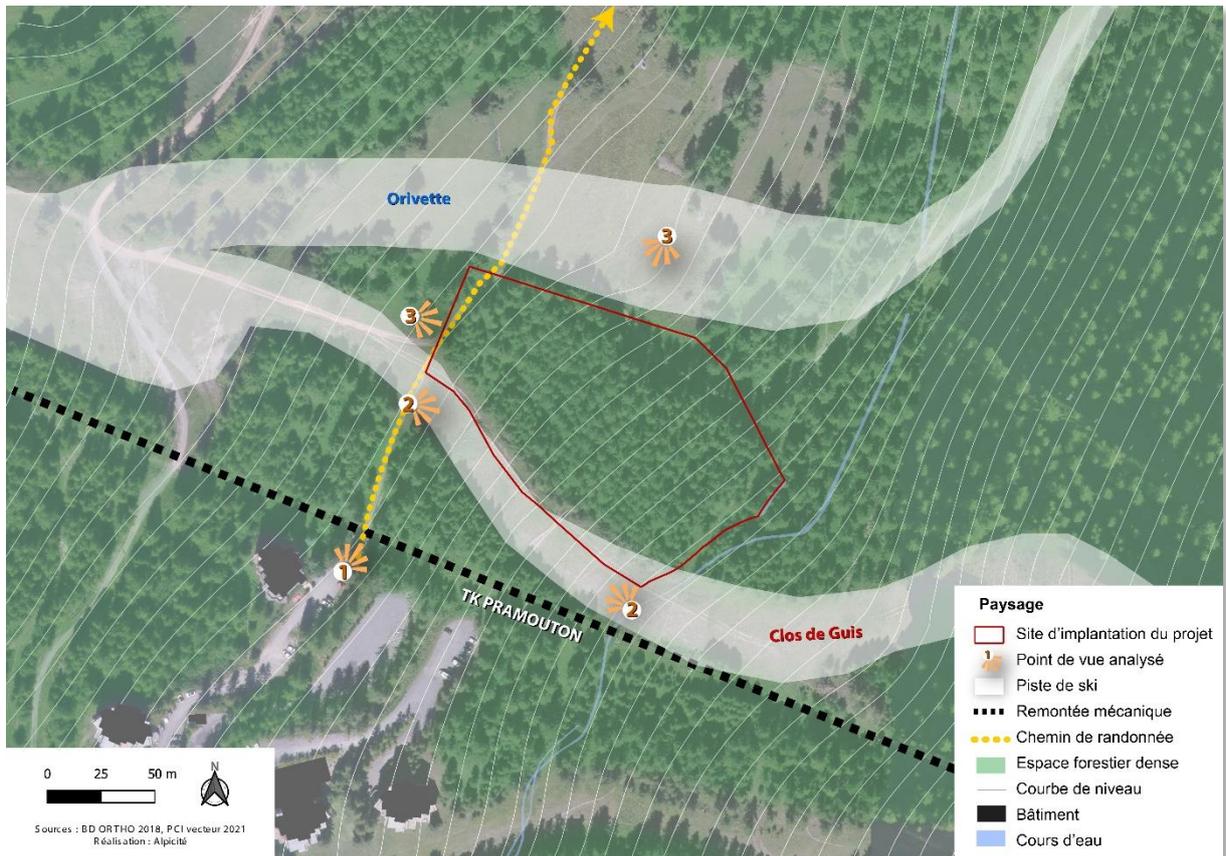
Le règlement autorise les constructions dans ce secteur. La présence du risque glissement de terrain, sur le secteur de projet ne constitue ainsi pas un frein à la réalisation du projet de cabanes perchées.



CHAPITRE 7 : ANALYSE PAYSAGERE

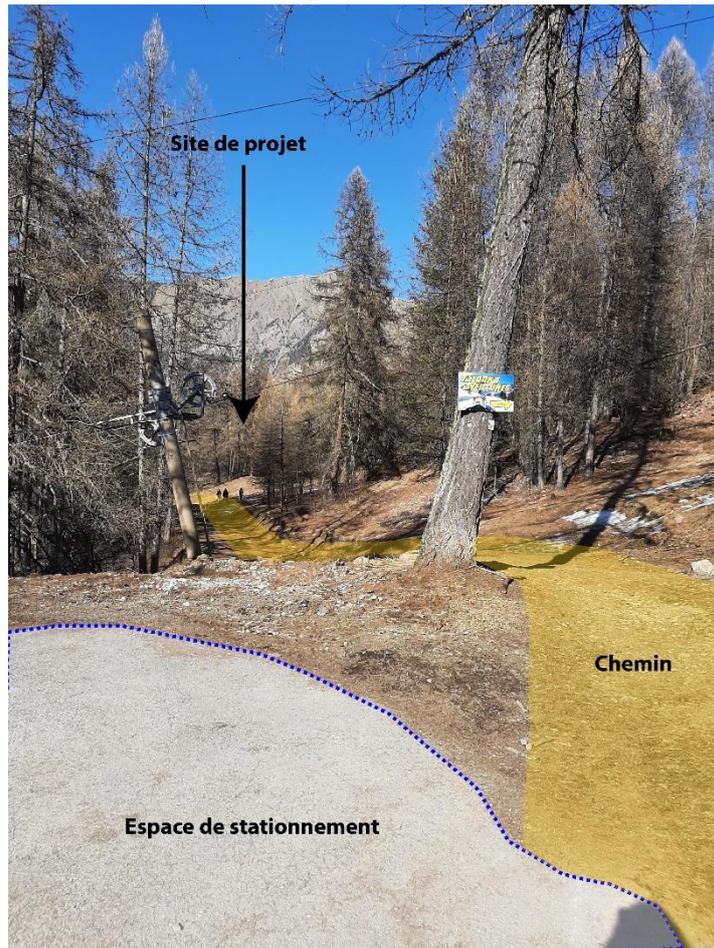
1. PERCEPTIONS DU SITE A ECHELLE REDUITE

Le site d’implantation du projet est situé à mi-distance entre Pramouton et la station 1650. Les différentes composantes paysagères apparaissent sur la carte suivante :



Un espace de stationnement est situé à proximité du site de projet (au niveau des résidences touristiques). Un chemin de randonnée y prend son départ et longe la zone. En outre, deux pistes de ski, le Clos de Guis ainsi que l’Orivette passent à proximité immédiate du site. Une remontée de téléski est également située non loin, mais n’est pas visible depuis le site du fait de la présence d’une forêt dense.

Ainsi, le projet s’inscrit au sein du domaine skiable, et jouit d’une bonne accessibilité, ce qui est favorable à l’implantation d’un projet à vocation touristique.



Vue n°1 depuis le parking : on y aperçoit le chemin d'accès au site - Source : Alpicité



Vue n°2 depuis le nord du site où l'on perçoit la piste du Clos de Guis - Source : Christine Lestrade

Une des caractéristiques du projet est qu'il s'inscrit au sein d'une forêt dense composée de mélèzes, comme le montrent les photos suivantes.



Vues n°3 et n°4 - Source : Alpicité

Le site d'implantation du projet au sein de cette forêt permet de :

- **Limiter les impacts visuels du projet** depuis les environs, avec des constructions qui occultées par les arbres de grande taille ;
- Prévoir un projet au sein d'un environnement « intime », subissant également peu de nuisances.

2. PERCEPTIONS DU SITE A ECHELLE ELOIGNEE

Le **site est globalement peu visible à échelle éloignée**, ce qui s'explique notamment par la topographie du territoire. Les fortes pentes bordant certains hameaux ou les axes routiers génèrent une barrière visuelle. C'est également le cas avec les nombreux espaces forestiers denses, qui créent un tampon paysager important.



Exemple de visibilité depuis la RD 40, où les vues sont fermées dû à la présence de la végétation et à la topographie - Source : Google Maps

Cependant, et comme cela l'est expliqué en première partie, les vues sont particulièrement dégagées depuis le Chef-lieu.



Vue depuis la D40 au niveau du Chef-Lieu - Source : Christine Lestrade

Cette vue témoigne des perspectives paysagères ouvertes sur des groupes d'habitations, le domaine skiable et les reliefs environnants.



Le site de projet, comme l'ensemble du Mélezet et de la 1650, est visible depuis le Chef-lieu.

A noter que du fait de la distance entre le Chef-lieu et le site de projet (environ 2 km), la visibilité est largement réduite. Aussi, à cette échelle, le site de projet paraît relativement proche des constructions existantes et semble ainsi situé en continuité de l'urbanisation, réduisant les impacts paysagers.

Ainsi, les enjeux paysagers sont faibles. A échelle réduite, le projet s'inscrit au sein d'une forêt dense, ce qui permet de réduire les impacts visuels. Le site est peu visible à échelle éloignée, s'expliquant par la topographie et l'importante végétation caractérisant la commune, hormis depuis le Chef-lieu mais où les enjeux sont réduits dû à leur éloignement.

L'enjeu consiste à prévoir un projet s'intégrant au mieux à la végétation in situ, afin de limiter la visibilité des constructions, que ce soit à échelle réduite ou éloignée.





PARTIE 3 : PRESENTATION DU PROJET « MELEZIA »





Source : présentation du projet MELEZIA cabanes et spa – Christine Lestrade

Le projet porte sur la réalisation de logements insolites. Le site d'implantation du projet est situé dans la forêt aux Orres 1650, à la fois en pleine nature (sur le sentier de randonnée Lou Pastre) et à proximité de la station (environ 400 m de la Grenouillère). L'accès est piéton ou se fait à ski par la piste Clos de Guis.

Le projet prévoit 2 étapes : la phase 1 comprend la construction de 4 cabanes, la phase 2 ajoutera 4 cabanes supplémentaires.

Le projet prévoit la construction de cabanes, de 3 types :

- Une construction avec fondations, d'un local technique abritant : chaufferie, stockage de granulés, garage, casiers à ski/vtt, bureau, buanderie, cuisine, espace de rangement/stockage, couchage et sanitaires pour l'exploitant. L'ensemble fait 58m² de surface de plancher.
- 8 cabanes sur pilotis, sous 2 formats différents :
 - 3 ou 4 cabanes sont de type « familial », pouvant accueillir 4/5 personnes avec une superficie d'environ 38 m² + terrasse 30 m² avec bain nordique. L'accent sera mis sur l'aspect ludique (toboggan, pont suspendu...)
 - 4 ou 5 cabanes sont de type « duo », pouvant accueillir 2-3 personnes avec une superficie d'environ 28 m² + terrasse 25 m² avec bain nordique. Le bien-être et le côté romantique y seront mis en avant (pack romantique champagne-chandelles-massages etc...)

Les cabanes sont équipées de salle de bain et d'une cuisine, permettant des locations à la semaine. Elles sont construites sur pilotis, étroitement imbriquées entre les mélèzes : ceux-ci seront utilisés comme supports complémentaires aux pilotis.

Chaque cabane est orientée de façon à n'avoir aucun vis-à-vis. Les façades sud et ouest sont percées de plusieurs fenêtres afin d'offrir une vue sur la nature environnante et la vallée.

L'écologie est l'un des fondements du projet. Cela implique un ensemble de choix visant à réduire au minimum l'impact environnemental :

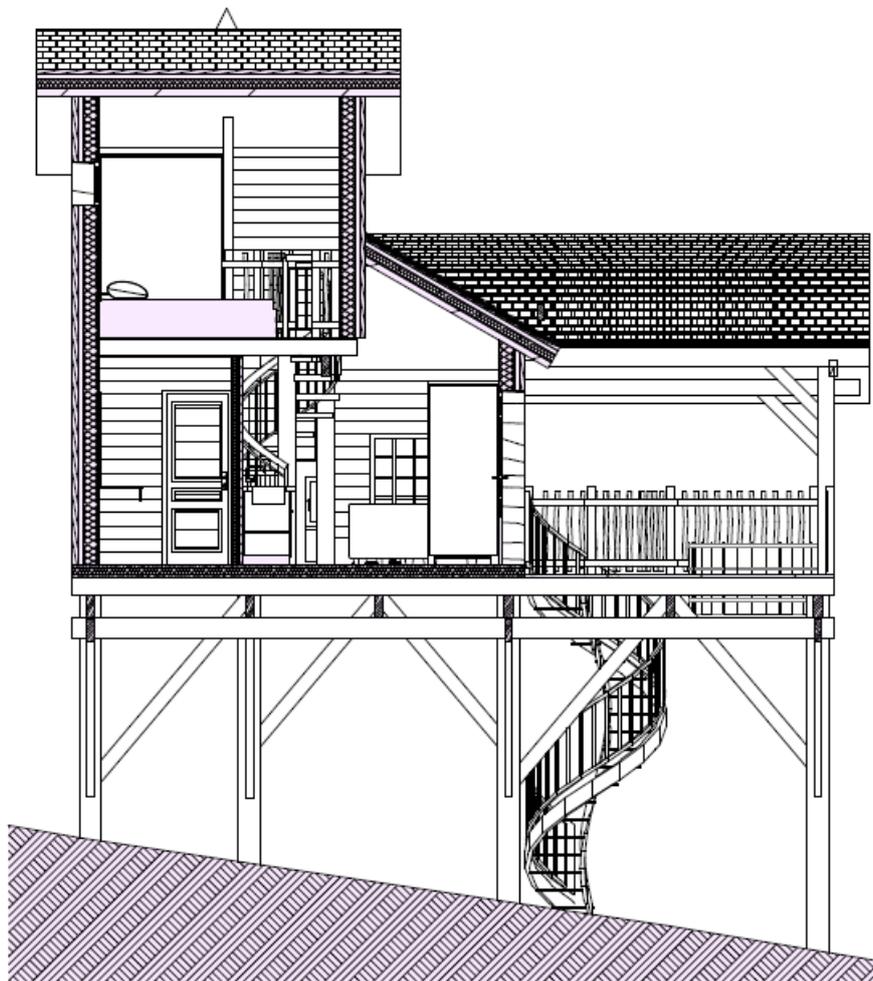
- Ainsi, l'impact visuel du projet est quasi nul : les constructions ne seront pas visibles car totalement immergées dans la nature. Les cabanes ont vocation à être « fondues » dans les branchages des arbres.
- A partir du parking, le cheminement est exclusivement piéton, limitant l'artificialisation du site.
- Les cabanes étant sur pilotis, le terrain naturel n'est pas modifié par des travaux de terrassement.
- La production d'eau chaude utilisera un échangeur thermique afin de réutiliser la chaleur de l'eau du bain nordique pour préchauffer l'eau à usage domestique.



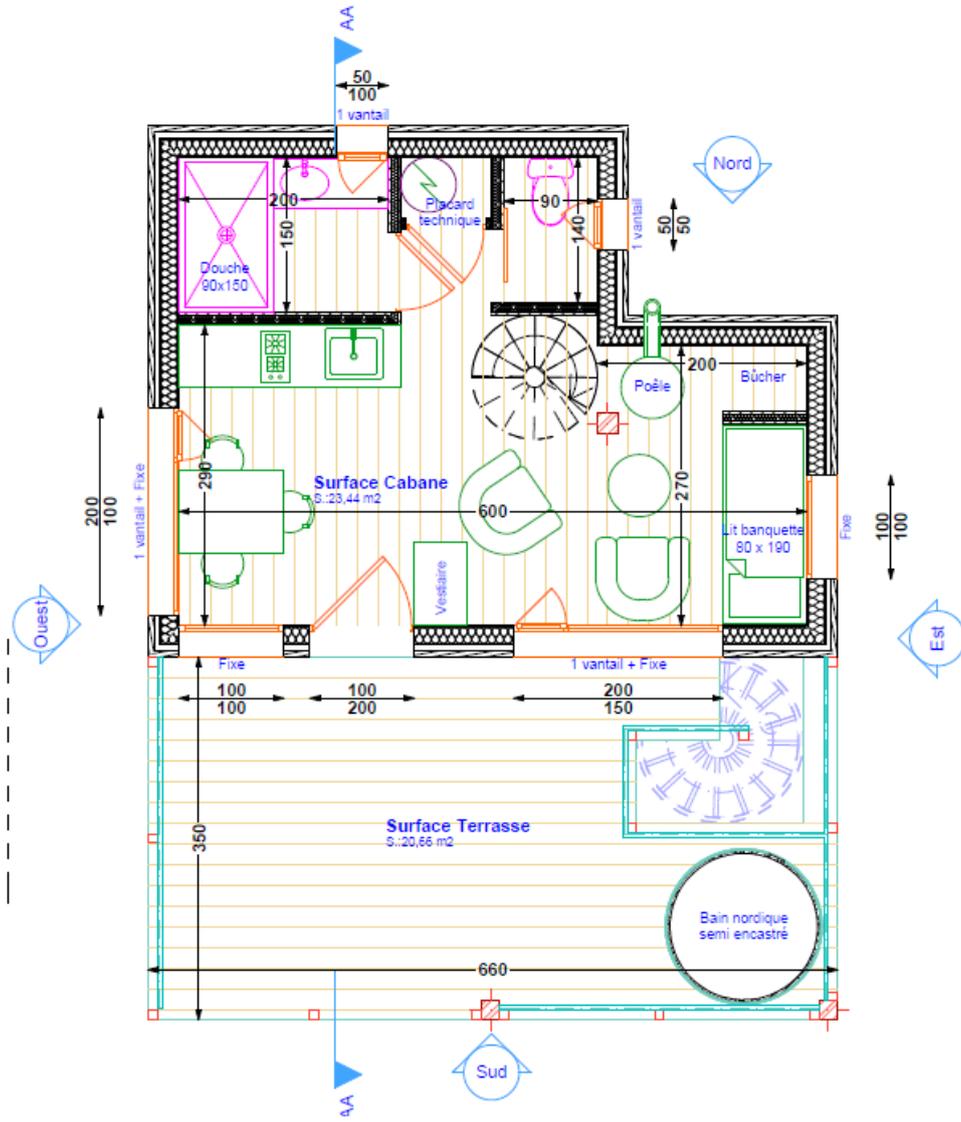
- L'accent sera mis sur une isolation performante en laine de bois, le mode de chauffage envisagé est par poêle à bois.
- Enfin, toutes les constructions seront en bois provenant de forêts certifiées PEFC. Le douglas sera utilisé pour l'ossature et le mélèze pour le bardage et la toiture car ces 2 essences naturellement imputrescibles ne nécessitent pas de traitement.

En complément de ces constructions, des bains nordiques sont installés sur la terrasse de chaque cabane. Un sauna-bulle et un bain d'eau froide est perché sur une terrasse imbriquée entre deux mélèzes.

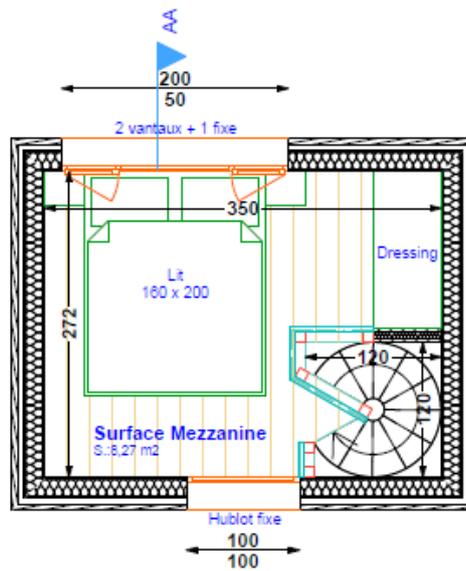
❖ Les cabanes couple :



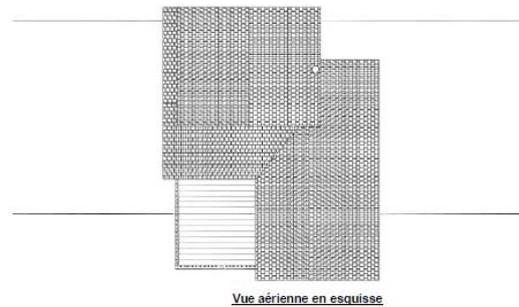
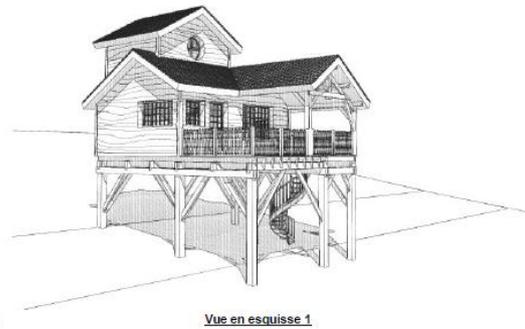
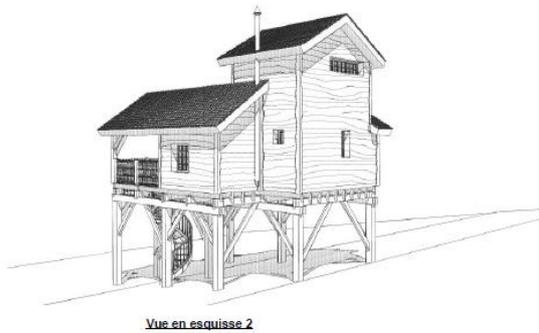
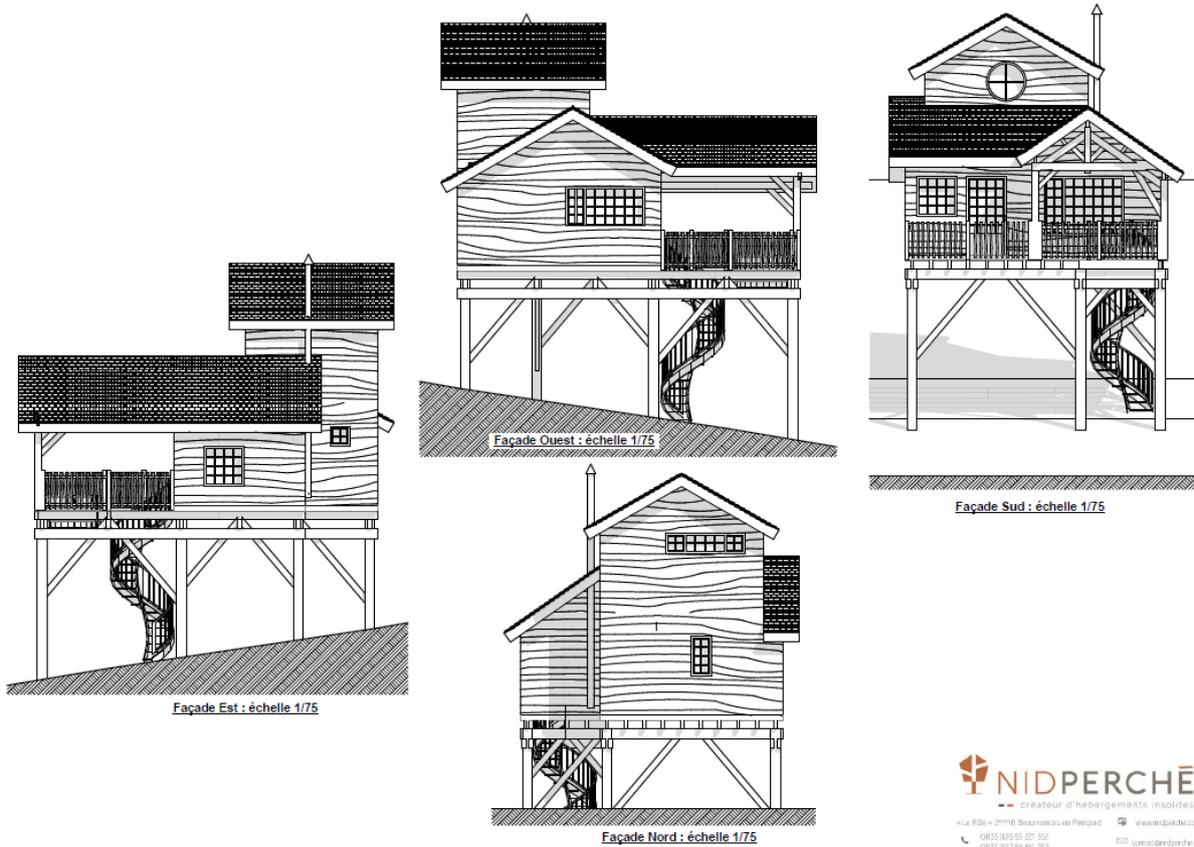
Coupe AA : échelle 1/75



Vue en plan : échelle 1/50



Plan mezzanine : échelle 1/50

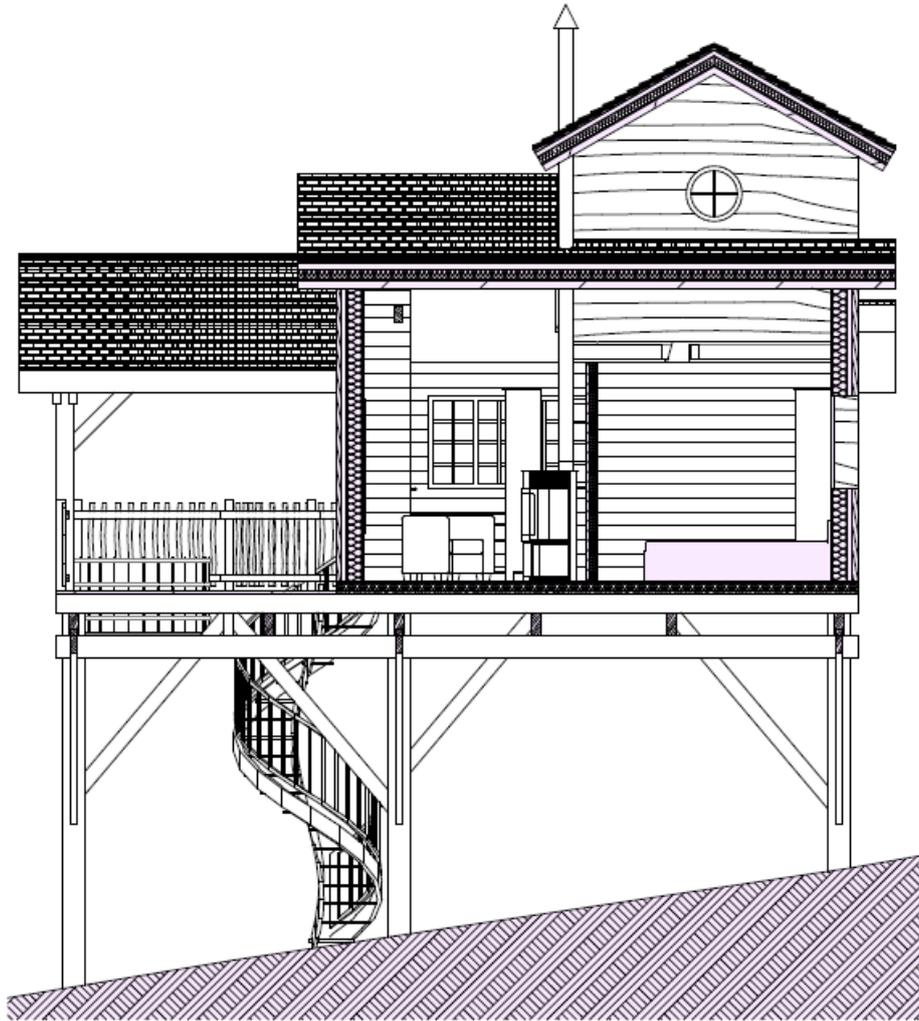


Plans et détails d'une cabane pour 2 à 3 personnes sur pilotis avec bain nordique semi-encasté

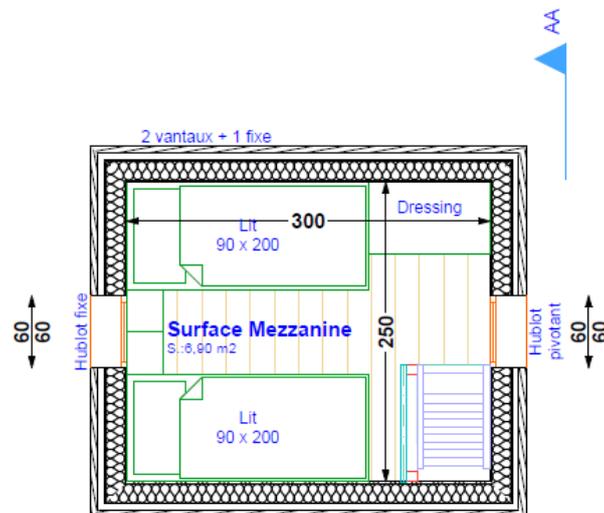


Source : NIDPERCHE

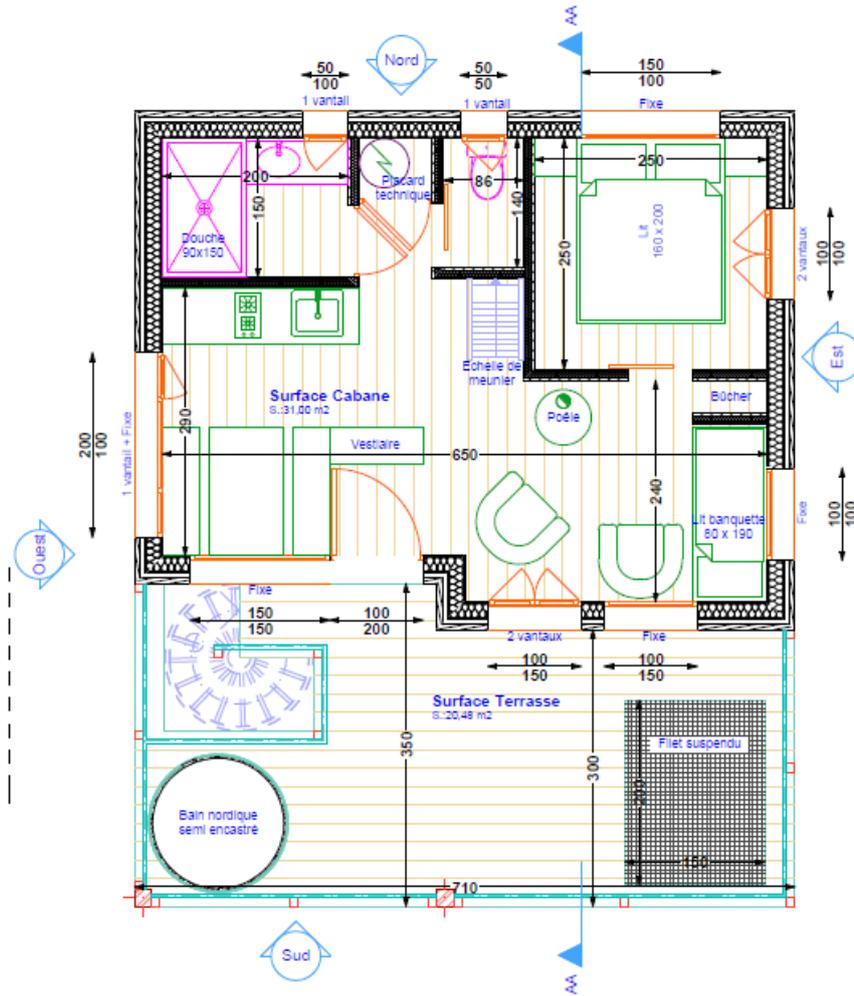
❖ Les cabanes familiales :



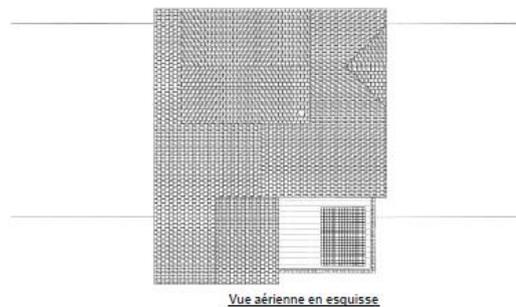
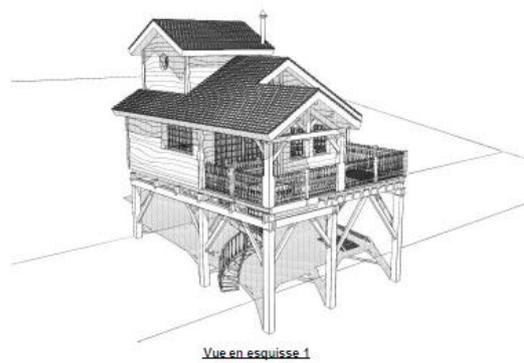
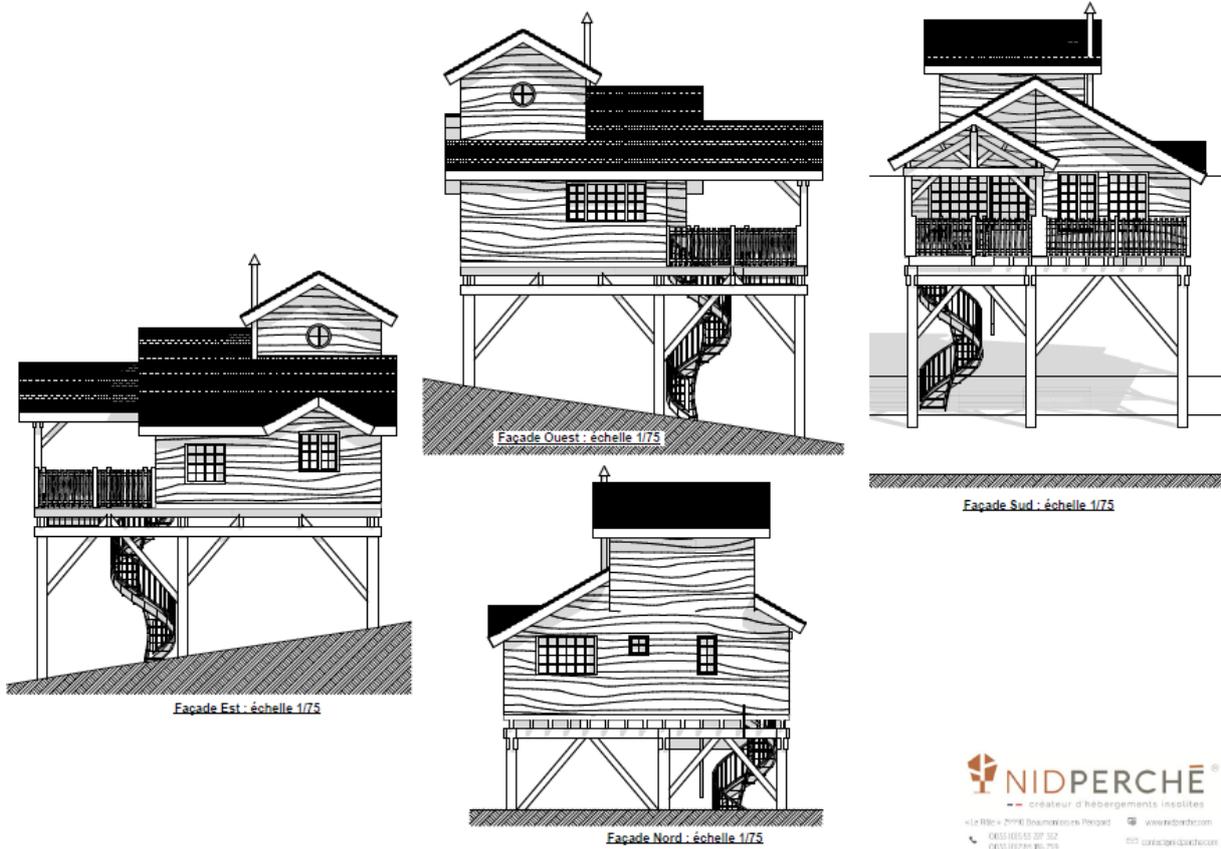
Coupe AA : échelle 1/75



Plan mezzanine : échelle 1/50



Vue en plan : échelle 1/50



Plans et détails d'une cabane pour 4 à 5 personnes sur pilotis avec bain nordique semi-encasté et filet suspendu



Source : NIDPERCHE





Insertions du projet de cabanes perchées et local technique – Christine Lestrade





PARTIE 4 : JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES

~~En rouge barré, ce qui a été supprimé par la modification de droit commun n°1 du PLU.~~

En noir surligné en jaune, ce qui a été ajouté par la modification de droit commun n°1 du PLU.

Ce qui est écrit en bleu et en gras correspond aux justifications des modifications apportées.





CHAPITRE 1 : MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

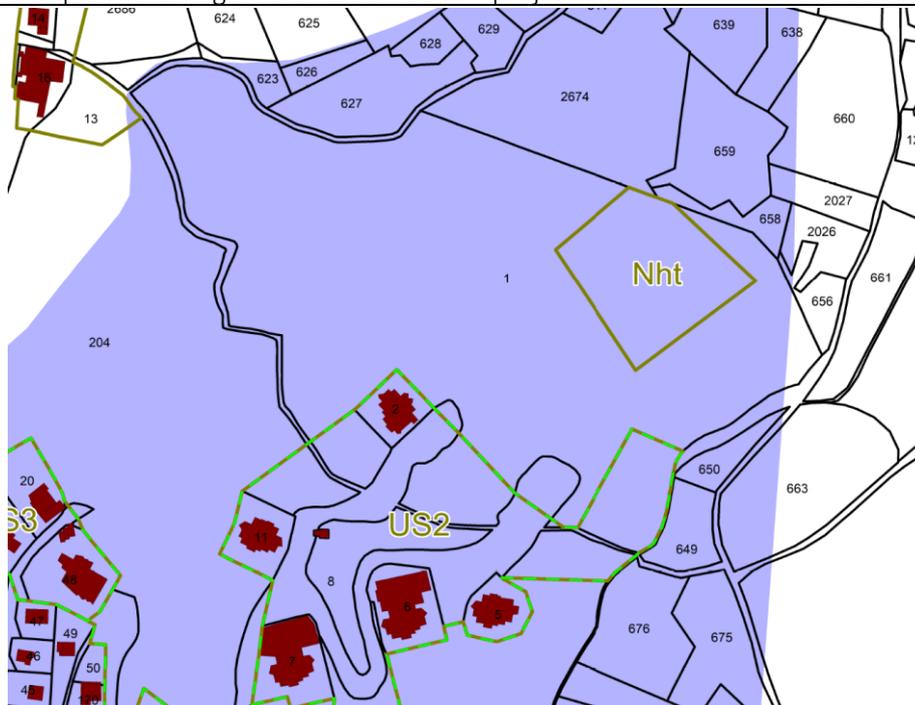
1. CREATION DE LA ZONE NHT

Une zone naturelle Nht : Zone d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitée destinée principalement aux hébergements touristiques est créé. Cette zone couvre environ 0.6 ha de la parcelle AA0001. La zone était au PLU opposable classée en zone Ns : Secteur susceptible d'accueillir les équipements nécessaires aux pratiques sportives et de loisirs et en particulier au ski.

Zone Nht sur le plan de zonage 5.2 Zone urbanisée – PLU opposable



Zone Nht sur le plan de zonage 5.3.8 Station 1650 – projet de modification de droit commun du PLU



La zone Nht est créée par la présente procédure et est limitée au strict minimum du projet, elle couvre environ 0.6 ha. La zone initialement prévue couvrait près de 1.4 ha. Les prescriptions rendus pendant la CDNPS ont été suivis et la zone a été réduite à 0.6ha.



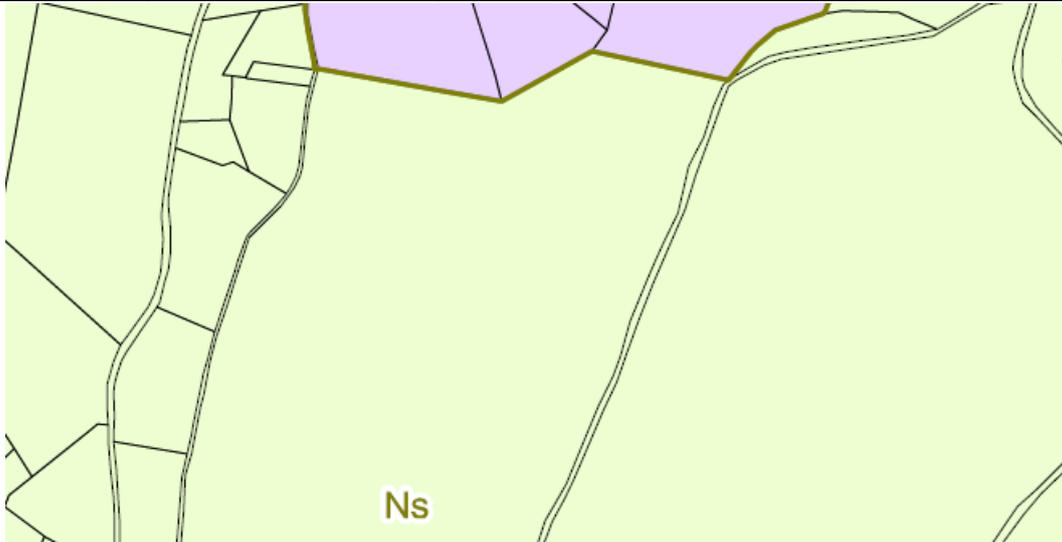
2. RECLASSEMENT DE LA ZONE NSE AU SUD DE BOIS MEAN

La zone Nse au Sud de Bois Méan située sur la parcelle E2933 couvrant environ 0,8 ha est reclassée en zone Ns comme suit :

Zone Nht sur le plan de zonage 5.1 Plan général – PLU opposable



Zone Nht sur le plan de zonage 5.1 Plan général – projet de modification de droit commun du PLU



La destination de la zone Nse est la suivante : Secteur de taille et de capacité limitée au cœur du domaine skiable où est autorisé la construction d'équipement d'accueil, de loisirs et de restauration d'altitude jusqu'à 500 m² de surface de plancher.

Or cette zone est située sur le domaine skiable et l'exploitant (qui est propriétaire de la parcelle E2399) a toujours souhaité pouvoir y créer un garage permettant de stocker dameuses, cuves à pétrole, matériaux...

Il y a eu une erreur dans le classement de la zone lors de l'élaboration du PLU. La zone est ainsi reclassée dans le cadre de la modification, en zone Ns : secteur susceptible d'accueillir les équipements nécessaires aux pratiques sportives et de loisirs et en particulier au ski.



CHAPITRE 2 : MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE PROJET

1. AJOUTER LA ZONE NHT CREEE CORRESPONDANT A UNE ZONE D'URBANISATION FUTURE DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (ZUFTECAL), DEDIEE PRINCIPALEMENT A L'ACCUEIL D'HEBERGEMENTS TOURISTIQUES SOUS FORME DE CABANES SUR PILOTIS, DIT PROJET « MELEZIA »

La zone Nht créée correspond à une ZUFTECAL au sens de l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme. Cette zone a fait l'objet d'un passage devant de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS), auprès de laquelle a reçu un avis favorable (cf. annexes).

La zone fera également l'objet d'un passage devant la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) aux titres des articles L151-13 et L142-5 du Code de l'Urbanisme. Les justifications relatives à ces éléments sont présentées dans les parties suivantes.

Le projet de règlement de la zone Nht créée est reporté ci-dessous :

« ARTICLE N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes occupations ou utilisations du sol autre que celles précisées à l'article N2
- Le stationnement de caravanes, de mobil-homes ou de bâtiment de toile, en dehors des zones de camping
- Le stockage « de carcasses » automobiles et autres et de déchets volumineux en tout genre.

ARTICLE N2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières Dispositions générales :

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

- Les constructions, occupations ou d'utilisations du sol autorisées en zone naturelle par le code de l'urbanisme, sous réserves du respect de la loi montagne en application du L.145-3 du code de l'urbanisme (refuges, cabanes pastorales...).
- La restauration, la mise en valeur, ou l'extension limitée des chalets d'alpages et bâtiments d'estive, sous réserves d'être autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, conformément à la loi montagne.
- L'édification d'ouvrages et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de services publics, peut-être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Pour les constructions à destination agricole :

- Elles sont autorisées sous réserve d'être nécessaires et dimensionnées en adéquation avec l'exploitation agricole.
- Elles sont autorisées sous réserve de s'implanter à plus de 50 mètres des zones U et AU.



- *Les logements de fonction sont admis sous réserve de faire moins de 120 m² de surface de plancher, d'être implantés à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation agricole préexistants, de former un ensemble cohérent avec ces derniers et d'avoir un accès commun. »*

Il s'agit ici des dispositions communes à l'ensemble des zones N.

« Dispositions particulières suivant les secteurs à vocations spécifiques

En zone Nht :

- *Les constructions sont uniquement autorisées sous forme d'hébergements hôteliers et locaux annexes associés (notamment bureau, cuisine, stockage, couchage et sanitaire pour l'exploitant etc...) à conditions cumulatives :*
 - *de ne pas compter plus de 9 volumes à l'échelle de la zone ;*
 - *de ne pas dépasser plus de 60m² de surface de plancher par construction, sans dépasser 300m² de surface de plancher cumulée à l'échelle de la zone. »*

Les constructions autorisées dans la zone seront uniquement liées aux hébergements hôteliers et locaux annexes associés.

Les constructions pourront prendre la forme d'Habitations Légères de Loisir (HLL) notamment au sein d'un Parc Résidentiel de Loisir (PRL) ou d'un camping.

Leur nombre est limité conformément à ce qui a été présenté en CDNPS.

Chaque construction ne pourra pas dépasser plus de 60m² de surface de plancher sans dépasser 300m² en cumulé à l'échelle de la zone, ce qui correspond à la limite du seuil de l'Unité Touristique Nouvelle (UTN) départementale (seuils applicables avant l'entrée en vigueur de la Loi Montagne Acte II).

« ARTICLE N3 – Accès et voirie

Dispositions particulières applicables aux sous-secteurs de tailles et de capacités limitées (Nh, Ne, Ncc, Nf, Nht)

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 de code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès directs, susceptibles de perturber la circulation ou dangereux pour la sécurité, sont interdits

Voirie

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

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



Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée. »

ARTICLE N4 – Desserte par les réseaux

Dispositions particulières applicables aux sous secteurs de tailles et de capacités limitées (Nh, Ne, Ncc, Nf, Nht) :

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes s'il existe à proximité.

En l'absence de réseau public, les constructions et installations autorisées en application de l'article N2, peuvent être alimentées en eau potable par des installations particulières conformes à la législation en vigueur, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Les ressources privées destinées à l'alimentation humaine autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille (dans le cas de gîtes notamment) devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale et d'un contrôle sanitaire.

Assainissement :

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

Cependant, dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme non desservis par l'assainissement collectif, toute construction doit posséder un assainissement non collectif. Les installations devront être conçues conformément aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur, en fonction de l'aptitude des sols.

L'attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif, établie par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) devra être jointe au dossier de permis de construire ou de déclaration de travaux.

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

Eaux pluviales et réseaux d'irrigation :

Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public pluvial s'il existe ou bien être traitées sur place par l'intermédiaire d'un dispositif individuel. Les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, comme par exemple un système de rétention ou d'infiltration (ces dispositifs assurent le transit des eaux de ruissellement vers les couches perméables du sol ou vers le milieu récepteur : fossé ou canal).

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

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

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

Réseaux secs divers :

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



Il s'agit ici d'appliquer à la zone Nht, les mêmes règles qui sont applicables dans les autres Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL).

« ARTICLE N5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies publiques actuelles ou futures.

Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la R.D. 40.

Dispositions particulières :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisées même si ces constructions ne respectent pas le recul imposé. Toutes justifications techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.
- Les dépassés de toitures, les pare-soleil, les auvents permettant la protection solaire ainsi que les balcons dans la limite d'1 m de profondeur, sont autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies pour autant qu'il n'y ait pas de survol du domaine public ni des voies privées.
- L'aménagement, la réhabilitation et reconstruction dans le volume des bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé est autorisés y compris en cas de création de surface de plancher (aménagement de combes, changement de destination...);
- Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé peuvent être autorisées sous réserve que les travaux ne présentent pas d'aggravation de la situation au regard du recul par rapport à la voie ;
- Les constructions enterrées peuvent occuper la marge de recul

ARTICLE N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En raison de la nature non bâtie des sols environnants et de la constructibilité restreinte tolérée sur l'ensemble de la zone naturelle, les constructions sous réserves d'être autorisées peuvent s'implantées en limite séparative.

ARTICLE N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé »

Il s'agit ici d'appliquer les mêmes règles communes à l'ensemble des zones N.

« ARTICLE N9 – Emprise au sol



L'emprise au sol de chaque construction est limitée à 60m² (hors terrasses). »

Comme indiqué à l'article 2, la zone Nht ne constitue pas une UTN départementale puisque les constructions sont limitées à 300m² de surface de plancher cumulée à l'échelle de la zone. En cela, chaque construction individuellement est également limitée à 60m² d'emprise au sol. Il est précisé que les terrasses ne sont pas incluses dans cette limite.

« ARTICLE N10 – Hauteur des constructions

Dispositions générales :

Se référer aux dispositions générales. »

Le mode de calcul de la hauteur est commun à l'ensemble des zones.

« Dispositions particulières :

La hauteur maximale est fixée à 15 m au faitage à condition de ne pas dépasser le sommet des mélèzes immédiatement voisins de la construction afin de limiter l'impact paysager.

Pour les constructions sur pilotis, la hauteur à partir de la plateforme ne devra pas excéder 7m »

Cette règle de hauteur a été inscrite afin de s'assurer que les constructions ne pourront pas dépasser la hauteur maximale de l'arbre ou des arbres sur le(s)quel(s) la construction est installée afin de garantir une bonne intégration des constructions dans le paysage. Cette règle reprend la prescription de la CDNPS.

Il est précisé également que pour les constructions sur pilotis, la hauteur depuis la plateforme ne pourra pas dépasser 7m.

« ARTICLE N11 – Aspects extérieurs

De manière générale les constructions devront s'inspirer des aspects des chalets d'alpage (mélèze ou aspect mélèze à privilégier).

Elles devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades seront réalisées entièrement en bois, non traité afin qu'il se patine naturellement.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les pans des toitures pourront être simples ou multiples. Seul le bois pourra être utilisé en couverture de toiture.

Caractéristiques des clôtures :

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clôturer.



Les clôtures si elles existent seront réalisées en retrait de l'alignement des voies afin de faciliter le déneigement avec un minimum de 1m.

Elles devront être composées d'un barreaudage vertical entre lisses haute et basse (pas de clôture pleine) et réalisées en bois teinté foncé ou en mélèze non traité, ou s'un simple grillage. »

Des règles spécifiques ont été travaillées sur les aspects sur la zone Nht. Il s'agit d'assurer une bonne insertion paysagère en règlementant des aspects et matériaux adaptés à la nature de la zone.

« Panneaux solaires, Superstructures

Les panneaux solaires et les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminée, éolienne, ventilation, réfrigération, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et ne pas porter préjudice à l'harmonie et au caractère environnant.

Les structures de séparation devront être de la même couleur que les panneaux solaires afin d'éviter le carroyage. »

ARTICLE N12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des espaces publics et correspondre aux besoins de constructions.

ARTICLE N13 – Espaces libres

Les défrichements sont soumis à autorisation y compris pour les forêts privées au titre des articles L311-1 et suivants et L612-1 du Code Forestier (voir article 4 des dispositions générales), et l'autorisation de défrichement lorsqu'elle est nécessaire, est préalable à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme (PA, PC...).

ARTICLE N14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ARTICLE N15 – Performance énergétique et environnementale

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

Toute nouvelle construction en dehors de la restauration des chalets d'alpages, devra respecter à minimum la réglementation thermique en vigueur. »

Pour l'ensemble de ces règles, il s'agit d'appliquer les règles communes en zones N à la zone Nht.



2. PERMETTRE EN CAS DE VOIES SANS ISSUES, OU RESERVEES AUX RIVERAINS DE DEROGER A L'OBLIGATION DE REALISER LES ZONES DE MANŒUVRE HORS DES VOIES PUBLIQUES

Dans l'article U12-Stationnement, le règlement indique que « Les zones de manœuvre sont indépendantes des voies publiques ».

La commune a souhaité permettre de déroger à cette règle dans certains cas.

Rédaction avant modification

Rédaction après modification

« Les zones de manœuvre sont indépendantes des voies publiques »	« Les zones de manœuvre sont indépendantes des voies publiques à l'exception des voies sans issue, ou réservées aux riverains qui peuvent déroger à cette règle. »
--	--

Cette règle a été écrite afin que les zones de manœuvre soient réalisées en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de nuisances vis-à-vis de la circulation. Or, il s'avère que sur des voies sans issue ou réservées uniquement aux riverains, la circulation étant moins importante, ces nuisances seraient faibles. De plus, les voies sans issues ou réservées aux riverains sont souvent étroites sur la commune et la seule possibilité de réaliser des zones de manœuvre est que celles-ci se réalisent sur les voies publiques.

Dans la pratique, ces zones de manœuvre n'étant pas prévues à l'origine, il est impossible pour les propriétaires de procéder à des modifications sur leur propriété, puisqu'ils doivent se mettre en compatibilité avec la règle. La commune reçoit ainsi de nombreuses demandes d'exception ou de rachat de portions de domaine public, ce qui ne correspond pas à l'esprit de la règle.

3. AJOUTER UNE REGLE DE STATIONNEMENT ADAPTEE AUX RESIDENCES DE TOURISME DANS LES ZONES U

La réglementation sur le stationnement est commune aux hôtels et résidence de tourisme en zone « U » soit 1 place par chambre.

La commune souhaite proposer une nouvelle règle plus adaptée aux résidences de tourisme en zone « U ».

Rédaction avant modification

Rédaction après modification

« Pour les hôtels et les résidences de tourisme : il est demandé un stationnement pour une chambre. »	<p>« Pour les hôtels et les résidences de tourisme : il est demandé un stationnement pour une chambre.</p> <p>Pour les hébergements hôteliers :</p> <p>o sous forme d'hôtels, il est demandé un minimum de 1 place de stationnement par chambre ;</p> <p>o sous forme de résidences de tourisme, il est demandé un minimum de 1 place de</p>
---	---



	<p>stationnement pour les T1/T2¹, 2 places de stationnement pour les T3/T4 et 3 places de stationnement pour les T5/T6.</p> <p>¹ Les types d'appartement sont définis comme suit, la lettre T signifie « type » et le chiffre indique le nombre de pièces à vivre, salon/séjour/salle à manger et chambres.»</p>
--	--

Il a été fait le choix de reprendre la règle par rapport à la destination de construction « hébergements hôteliers » et de proposer des seuils adaptés en fonction de la forme de ces hébergements.

Pour les hôtels, le principe d'une place par chambre a été repris en précisant ici qu'il s'agit d'un minimum.

Pour les résidences de tourisme, la commune a souhaité règlementer le nombre de place à créer par rapport à la typologie des appartements. Une définition est également ajoutée afin de comprendre la signification de « T1, T2, T3, T4, T5 ou T6 ».

Les seuils proposés sont ici plus adaptés aux résidences de tourisme et aux réels besoins en termes de création de places de stationnement.

En effet on considère que :

- les T1/T2 permettront d'accueillir les personnes seules, les couples ou couples avec enfants, nécessitant la création de 1 place de stationnement ;
- les T3/T4 permettront d'accueillir 2 familles (2 couples + enfants) nécessitant la création de 2 places de stationnement ;
- les T5/T6 permettront d'accueillir 3 familles (3 couples + enfants) nécessitant la création de 3 places de stationnement ;

4. PRÉCISER DANS LES ZONES UA, UB ET UE QUE LES CONSTRUCTIONS DEVRONT PRÉSENTER UN ASPECT COMPATIBLE AVEC LE CARACTÈRE OU L'INTÉRÊT DES LIEUX AVOISINANTS, DU SITE ET DES PAYSAGES

L'article U11- Aspect extérieur-clôture réglementait déjà dans les zones US que « Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ».

La commune a souhaité appliquer cette règle aux zones UA, UB, UE puisque les secteurs n'étant pas soumis à OAP, n'ont que peu de règles applicables à l'aspect extérieur des constructions.

Rédaction avant modification

Rédaction après modification

-	« Dans l'ensemble des zones U (à l'exception de la zone UBm) :
---	--

¹ Les types d'appartement sont définis comme suit, la lettre T signifie « type » et le chiffre indique le nombre de pièces à vivre, salon/séjour/salle à manger et chambres.



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

5. SUPPRIMER LES REFERENCES A LA BROCHURE « CONSTRUIRE EN EMBRUNAIS » DANS L'ENSEMBLE DU REGLEMENT ECRIT

Le Conseil Architecture Urbanisme Environnement Hautes-Alpes (CAUE05) avait élaboré il y a quelques années un guide « Construire en Embrunais » permettant de conseiller et de guider les pétitionnaires et collectivités dans leur manière de construire.

A l'époque de l'élaboration du PLU (approuvé en 2014), la commune avait souhaité faire référence à ce guide dans son règlement afin de rappeler aux pétitionnaires de s'y référer.

Or, aujourd'hui ce guide n'est plus adapté aux constructions sur les Orres et de nouveaux guides conseils existent. Afin de ne pas limiter les pétitionnaires à ce seul guide, la commune souhaite supprimer les références qui y sont faites dans son règlement.

Rédaction avant modification

Rédaction après modification

Articles U15 – AU15 – A15 et N15 :

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

Articles A11 et N11 :

« Les constructeurs peuvent utilement consulter la brochure "Construire en Embrunais et le catalogue de recommandations architecturales" annexés au présent dossier. »

Articles U15 – AU15 – A15 et N15 :

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

Articles A11 et N11 :

« ~~Les constructeurs peuvent utilement consulter la brochure "Construire en Embrunais et le catalogue de recommandations architecturales" annexés au présent dossier.~~ »

6. SUPPRIMER LES REFERENCES A LA RT2012 ET REMPLACER PAR « REGLEMENTATION THERMIQUE EN VIGUEUR » DANS L'ENSEMBLE DU REGLEMENT ECRIT

Le PLU approuvé en 2014 faisait référence à la réglementation thermique la plus performante à l'époque, la RT 2012.

Depuis, les réglementations ont évolué et aujourd'hui la RE 2020 est notamment applicable.



Afin de faire respecter les normes en vigueur les références à la RT2012 sont supprimées afin demander le respect de la réglementation en vigueur au moment de la demande de dépôt d'autorisation d'urbanisme.

Rédaction avant modification

Rédaction après modification

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<p>Articles U15, AU15 et A15 :</p> <p>« Toute nouvelle construction devra respecter au minimum la réglementation 2012 : RT2012. »</p> <p>Article N15 :</p> <p>« Toute nouvelle construction en dehors de la restauration des chalets d'alpages, devra respecter à minimum la réglementation thermique 2012 : RT2012. »</p>	<p>Articles U15, AU15 et A15 :</p> <p>« Toute nouvelle construction devra respecter au minimum la réglementation thermique en vigueur. 2012 : RT2012. »</p> <p>Article N15 :</p> <p>« Toute nouvelle construction en dehors de la restauration des chalets d'alpages, devra respecter à minimum la réglementation thermique en vigueur. 2012 : RT2012. »</p>

7. INTEGRER UN LEXIQUE DANS LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Le lexique suivant a été ajouté en article 6 des dispositions générales comme suit :

ARTICLE 6 – Définitions

Accès : L'accès est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée.

L'accès doit permettre notamment aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité ; de fait, l'accès doit se faire le plus perpendiculairement possible à la voie.

Pour être constructible, toute unité foncière ou parcelle doit disposer d'un accès à au moins une voie.

Alignement : limite que l'administration entend fixer entre le domaine public des voies de communication et le domaine privé riverain, l'alignement est donc confondu avec les limites de la plateforme de la voie.

Annexes : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.



Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Hauteur d'une construction : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le point le plus bas situé à sa verticale.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant, à la date de dépôt de la demande. Cependant pour les terrains en pente le terrain existant à prendre en compte dans le calcul de la hauteur est :

- Le terrain existant avant déblai, lorsque les parties enterrées du bâtiment ne sont pas visibles.
- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai résiduel par rapport au terrain naturel ;
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

La notion de déblai résiduel réside dans le maintien ou non d'un déblai à la fin des travaux – notion de déblai perceptible dans le paysage :

- Un déblai ayant été comblé par un élément de la construction, le terrain naturel au contact de la construction étant rétabli n'est donc plus un déblai mais une partie enterrée non visible.
- A contrario, un déblai important maintenu après travaux, une plateforme par exemple constitue bien un déblai résiduel.

Pour les hauteurs, le mode de calcul était précisé dans le corps du règlement de chaque zone. La définition ajoutée dans le lexique étant plus complète, le mode de calcul dans chaque zone est supprimé et remplacé par la mention « se référer aux dispositions générales ».

Rédaction avant modification

Rédaction après modification

Articles U10, AU10, A10 et N10 :

Articles U10, AU10, A10 et N10 :

« Dispositions générales :

« Dispositions générales :



<p>La hauteur ou Elle ou La hauteur maximale est mesurée au droit de tout point de la construction par rapport au niveau du sol aménagé. Par niveau du sol il faut considérer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai résiduel par rapport au terrain naturel • Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial » 	<p>Se référer aux dispositions générales. La hauteur est mesurée au droit de tout point de la construction par rapport au niveau du sol aménagé. Par niveau du sol il faut considérer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai résiduel par rapport au terrain naturel • Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial »
---	--

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d’assiette de la construction, constitué d’une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l’unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

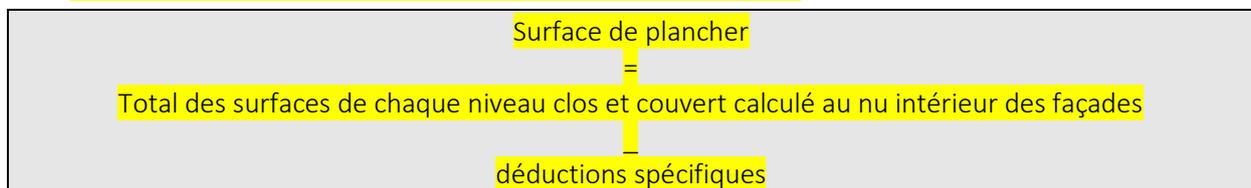
Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d’une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Recul ou retrait : il s’agit de la marge non construite laissée entre la construction ou le mode d’occupation du sol envisagé et l’alignement de la voie ou selon le cas de la limite séparative.

Surface de plancher : La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n’entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

En application de la circulaire d’application de 2012, peuvent être déduit de la surface de plancher, les surfaces éventuellement occupées par :

- L’épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l’extérieur,
- Les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- Les surfaces de plancher d’une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d’accès et les aires de manœuvres,
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables.



Voies et emprises publiques : La voie s’entend comme l’espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l’emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).



L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

L'ajout de ces définitions permet de faciliter davantage la compréhension et l'application du règlement.

8. AJUSTER LES REGLES RELATIVES AUX ACCES DANS LES ZONES U ET AU

La commune a souhaité préciser que le choix de l'accès devra être fait afin d'entraîner le moins de gêne possible à la circulation dans les zones U et AU.

Rédaction avant modification

Rédaction après modification

Articles U3 et AU3 :

« Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toute construction.

Un seul accès sur la voie publique sera autorisé par unité foncière.

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

Articles U10, AU10, A10 et N10 :

« Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toute construction.

Un seul accès sur la voie publique sera autorisé par unité foncière.

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies ouvertes à la circulation, le choix d'implantation de l'accès véhicules se fera sur la voie pour laquelle la création de cet accès apportera la moindre gêne à la circulation.

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

9. CORRIGER LES FAUTES D'ORTHOGRAPHE, COQUILLES ET AUTRES ERREURS MATERIELLES DANS LE REGLEMENT ECRIT.

Les fautes d'orthographe, coquilles et autres erreurs matérielles dans le règlement écrit ont directement été corrigées (virgules manquantes, espace en trop ou manquant, orthographe incorrecte, etc....).





PARTIE 5 : EVOLUTION DES SURFACES





Type de zone PLU	PLU OPPOSABLE		PLU modification de droit commun n°1		Evolution des surfaces
	Zone PLU en révision	Surface (ha)	Zone PLU	Surface (ha)	Par zone (ha)
Urbanisé	UA	10,53	UA	10,53	-
	UB	33,8	UB	33,8	-
	UBm	14,43	UBm	14,43	-
	UE	0,63	UE	0,63	-
	US1	2,39	US1	2,39	-
	US2	2,53	US2	2,53	-
	US3	17,03	US3	17,03	-
	US4	5,57	US4	5,57	-
	US5	0,59	US5	0,59	-
	US6	0,32	US6	0,32	-
USi	0,66	USi	0,66	-	
Sous-total		88,48		88,48	-
A Urbaniser	AU	11,42	AU	11,42	-
	AUhl	1,05	AUhl	1,05	-
Sous-total		12,47		12,47	-
Agricole	A	487,4	A	487,4	-
	Astrict	27,34	Astrict	27,34	-
Sous-total		514,74		514,74	-
Naturelle	Ncc	0,15	Ncc	0,15	-
	Ne	0,89	Ne	0,89	-
	Nh	0,09	Nh	0,09	-
	Nht	-		0,6	+0,6
	Nn	4019,17	Nn	4019,17	-
	Ns	2652,39	Ns	2652,59	+0,2
	Nse	6,54	Nse	5,74	-0,8
Nt	6,62	Nt	6,62	-	
Sous-total		6685,86		6685,86	-
TOTAL		7301,55		7301,55	-

Le tableau ci-dessus expose l'évolution des zones par surface au PLU avant (PLU actuellement opposable) et après (PLU après modification de droit commun n°1).

La création de la zone Nht entraîne une réduction de 0.6 ha de la zone Ns qui est pondérée par le reclassement d'une des zones Nse de 0.8 ha en Ns.





PARTIE 6 : ARTICLE L142-5 DU CODE DE
L'URBANISME – DEROGATION A LA REGLE DE
CONSTRUCTIBILITE LIMITEE





CHAPITRE 1 : CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Article L142-4

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale. »

Article L142-5

« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »

La création des zones US5 et US6 donnant des droits à construire pour la réalisation du projet des Orres 1650 en extension de la station, répond à la définition de l'alinéa 1 de l'article L142-4 cité ci-dessus, en ce qu'il constitue une ouverture à l'urbanisation en zone naturelle.

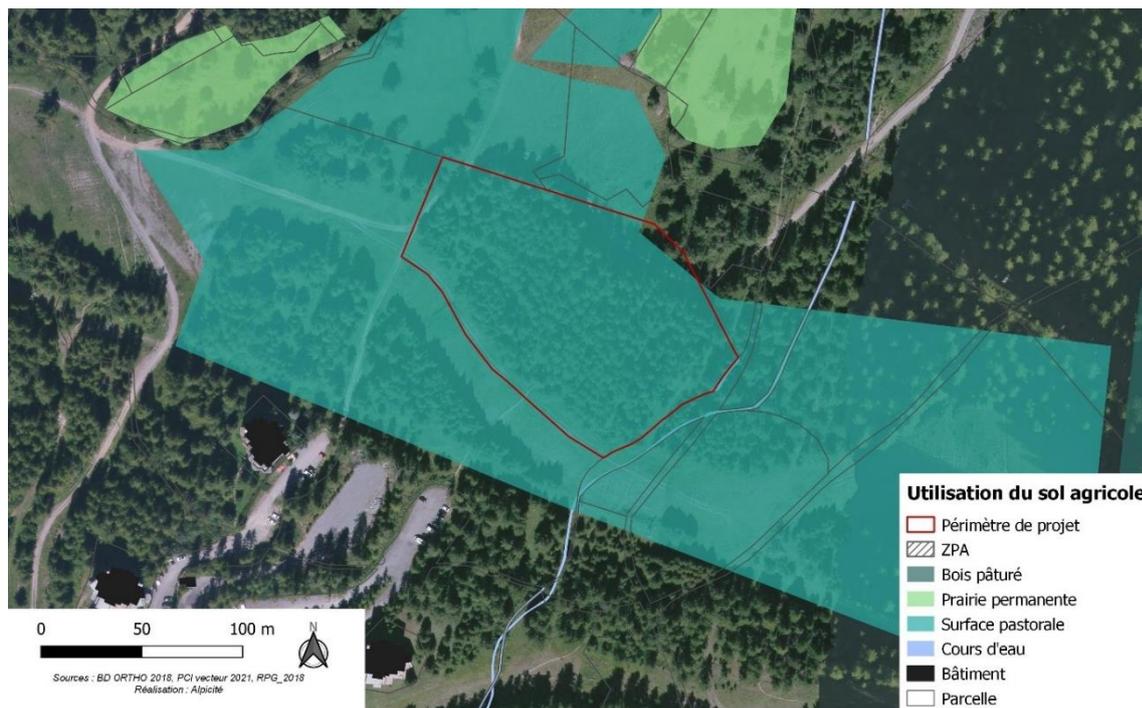
Il sera donc démontré que sur ce secteur « l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

Les parties suivantes portent sur la zone Nht uniquement, concernée par la demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du CU.



CHAPITRE 2 : INCIDENCE SUR LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

Concernant les espaces agricoles, comme cela a été développé dans le diagnostic ciblé sur la zone, la zone d'étude ne touche pas de terres déclarées au RPQ 2018 ni de Zones à Potentiel Agricole (ZPA) identifiées par la DDT05.



Espaces agricoles – Source : RPG 2018

D'après le RPG2018, le périmètre de projet est quasi-intégralement recouvert par des surfaces pastorales. L'ouverture à l'urbanisation du site va inévitablement impliquer une disparition des terres agricoles.

Néanmoins, cet impact est limité puisque :

- Le projet n'impactera que 0.6 ha ce qui est négligeable au vu de la superficie totale des surfaces pastorales, soit seulement 0,01% de la totalité des terres agricoles (4017 ha) de la commune ;
- Ces terres ne sont pas des terres à potentiel agricole ;
- Le projet ne compromet pas le bon fonctionnement des parcelles agricoles attenantes.

Enfin, d'après monsieur Sylvain Lagier, agriculteur sur la commune des Orres, le projet ne nuit pas à la conduite de son troupeau bovins étant donnée la faible superficie impactée par le projet. La parcelle du projet correspond par ailleurs à un parcours de printemps uniquement (cf. annexes). Les enjeux sont donc faibles.



Concernant les espaces forestiers, l'essentiel du site de projet est composé d'une forêt de mélèze. La forêt occupe une superficie de 1,27 hectares sur l'ensemble du site. A l'échelle de la commune, cette surface représente 5097 hectares.

Le secteur n'aura que peu d'impacts sur les espaces forestiers car moins de 0,02% sont touchés par le projet.



Les espaces forestiers sur le site « Mélézia » – Source : IGN

De plus, une visite sur site de l'ONF conclut que la réalisation d'un diagnostic physiologique, phytosanitaire et biomécanique par un expert Arbre Conseil® de l'ONF, prévue pour l'implantation des cabanes, permettra d'éliminer les arbres les plus faibles, dominés, porteurs de défauts ou de maladie ; cette intervention bénéficiera donc aux arbres conservés ; Dans la zone en jeunes bois, elle permettra de réaliser une éclaircie qui s'avère urgente au vu du mauvais coefficient de stabilité de ce peuplement (déséquilibre du rapport hauteur/diamètre).

Le choix du site d'implantation du projet contribue donc à la protection de la forêt en assurant l'entretien, et ce d'autant que les arbres ne seront pas utilisés comme support des cabanes ; les cabanes intégreront les arbres, sans les blesser ni les gêner.



Enfin, concernant les espaces naturels et leurs habitats on note notamment :



**Carte des habitats naturels - Projet de cabanes dans les arbres
Commune des Orres (05)**

Réalisation Novembre 2021 : C.Delétrée - MONTECO
Sources : MONTECO / Fond ortho google

*Les habitats naturels - Source : expertise écologique -projet de cabanes dans les arbres – 2021 –
MONTECO*

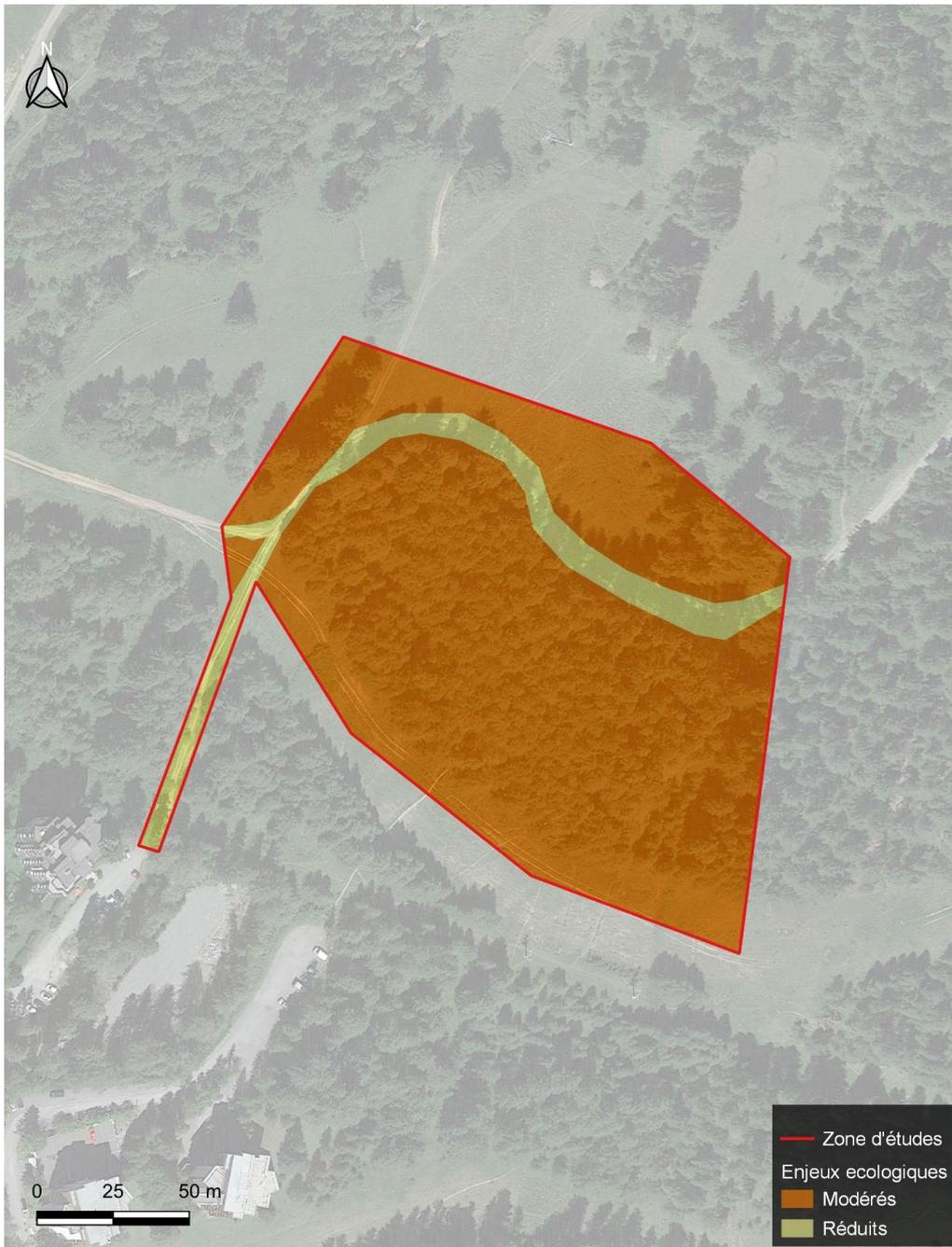
Le site « Mélizia » présente des enjeux modérés à forts pour les habitats naturels, du fait de la présence d’habitats d’intérêt communautaire à enjeux de conservation notable, plus faible pour la flore.

Habitats	Intérêt communautaire (* = prioritaire)	Statut réglementaire / Patrimonialité / état de conservation	Enjeu local de conservation
Forêts orientales, calcicoles de Mélèzes et d’Arolles	OUI	Enjeu fort en PACA, état de conservation favorable	Modéré
Prairies à fourrage des montagnes	OUI	Enjeu fort en PACA, état de conservation dégradé	Modéré
Chemin	-	-	Faible



Les effets du projet sont évalués comme réduits pour les habitats naturels. La présence d'un boisement de Mélèzes et d'Arolles, habitat d'intérêt communautaire visé par les cahiers d'habitat Natura 2000, présente des enjeux plutôt modérés. C'est un boisement jeune mais en bon état de conservation et en plein développement.

En effet, malgré que le mélézin soit un habitat d'intérêt communautaire, la surface concernée reste réduite et la nature du projet ne semble pas défavorable au maintien à terme du boisement et au vieillissement des arbres.



**Carte des enjeux écologiques - Projet de cabanes dans les arbres
Commune des Orres (05)**

Réalisation Novembre 2021 : C. Delétrée - MONTECO
Sources : MONTECO / Fond ortho google

*Les enjeux écologiques - Source : expertise écologique -projet de cabanes dans les arbres – 2021 –
MONTECO*



Aucun enjeu particulier concernant la flore, l'entomofaune, les reptiles, les amphibiens, ou l'avifaune n'est à relever. Les effets sont donc évalués comme réduits.

Concernant les oiseaux, ils sont plus modérés étant donnée la présence potentielle en nidification de certaines espèces à enjeu en PACA comme le Bouvreuil pivoine et la Mésange boréale. Néanmoins, étant donné le contexte (milieux similaires importants à proximité), la nature du projet (maintien du milieu boisé), les effets de la réalisation du projet sont évalués comme réduits. Les effets les plus importants pouvant intervenir en phase de réalisation des travaux, il est néanmoins préconisé de les réaliser en dehors des périodes les plus sensibles du calendrier écologique, soit en dehors de la période mai – juillet pour cette altitude.

Pour les chiroptères, la présence d'espèces intéressantes, en chasse ou en transit, est à signaler. Néanmoins, aucun gîte n'a pu être mis en évidence et ne semble potentiel et les enjeux liés au projet (perte réduite de zone de chasse) sont évalués comme réduits.

Des effets notables pourraient se faire sentir en phase exploitation du projet et notamment par rapport à la disposition d'éclairage. Ainsi, il est recommandé de n'utiliser **qu'un éclairage très réduit, discret, jamais orienté vers le ciel ou latéralement, dans les couleurs chaudes. Une extinction est également fortement recommandée.**

Par ailleurs, il n'est pas attendu d'incidence du projet sur le site Natura 2000 le plus proche et aucune zone humide n'est présente dans la zone d'étude.

NB : L'étude complète menée sur le secteur est consultable en annexes.



CHAPITRE 3 : INCIDENCES SUR LA PRESERVATION ET LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

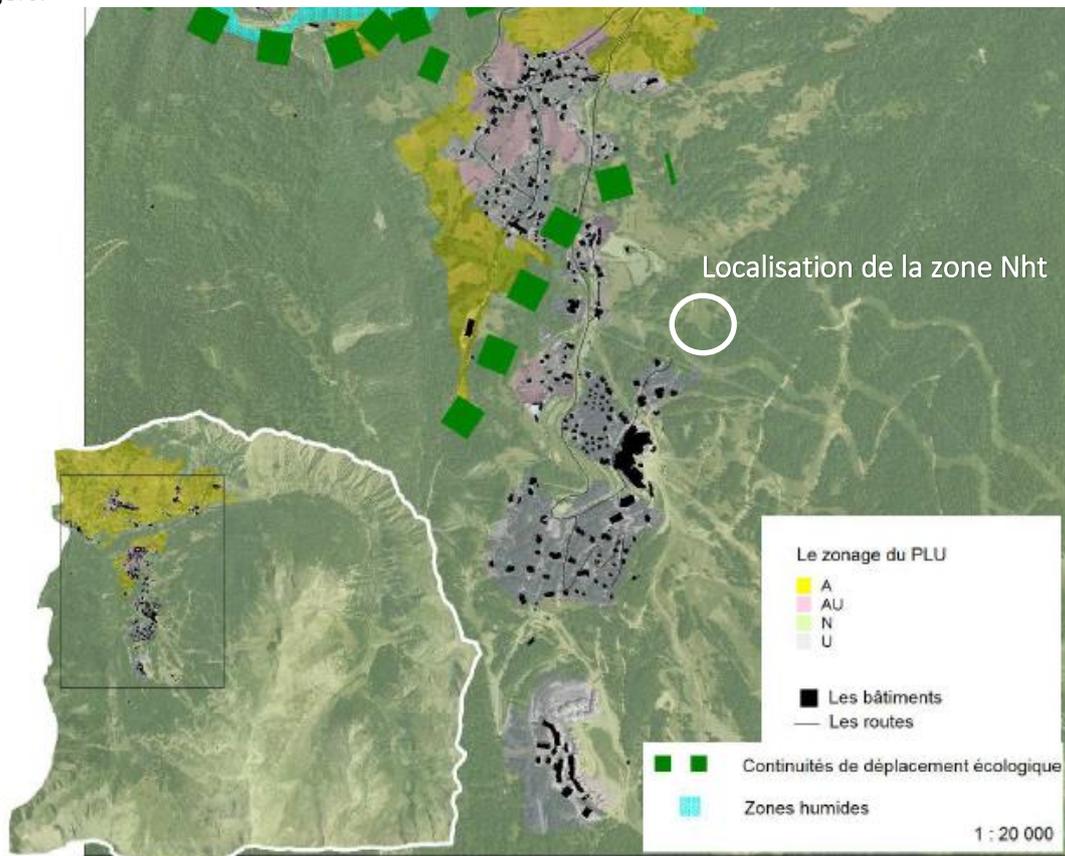
On trouve dans le rapport de présentation du PLU actuellement opposable, l'analyse des continuités écologiques sur la commune. Ces éléments sont repris ci-dessous.

Les continuités écologiques identifiées dans le diagnostic environnemental ont été localisées dans l'axe des cours d'eau et entre les différents hameaux du versant sud entre le village des Orres et le Château.

Les différentes continuités écologiques sont d'ordre terrestre ou aquatique. Les continuités aquatiques sont souvent de petits ruisseaux. Ces différents cours d'eau présentent une instabilité du sol ainsi que des gonflements des eaux qui engendrent des risques naturels identifiés. Ces risques transcrits dans le PPR assurent la préservation de ces continuités (classement en zone rouge).

La zone agricole qui entoure le versant sud du hameau des Orres présente de larges coupures entre les hameaux. Les abords du torrent de Vachère sont partagés entre zones agricoles et naturelles.

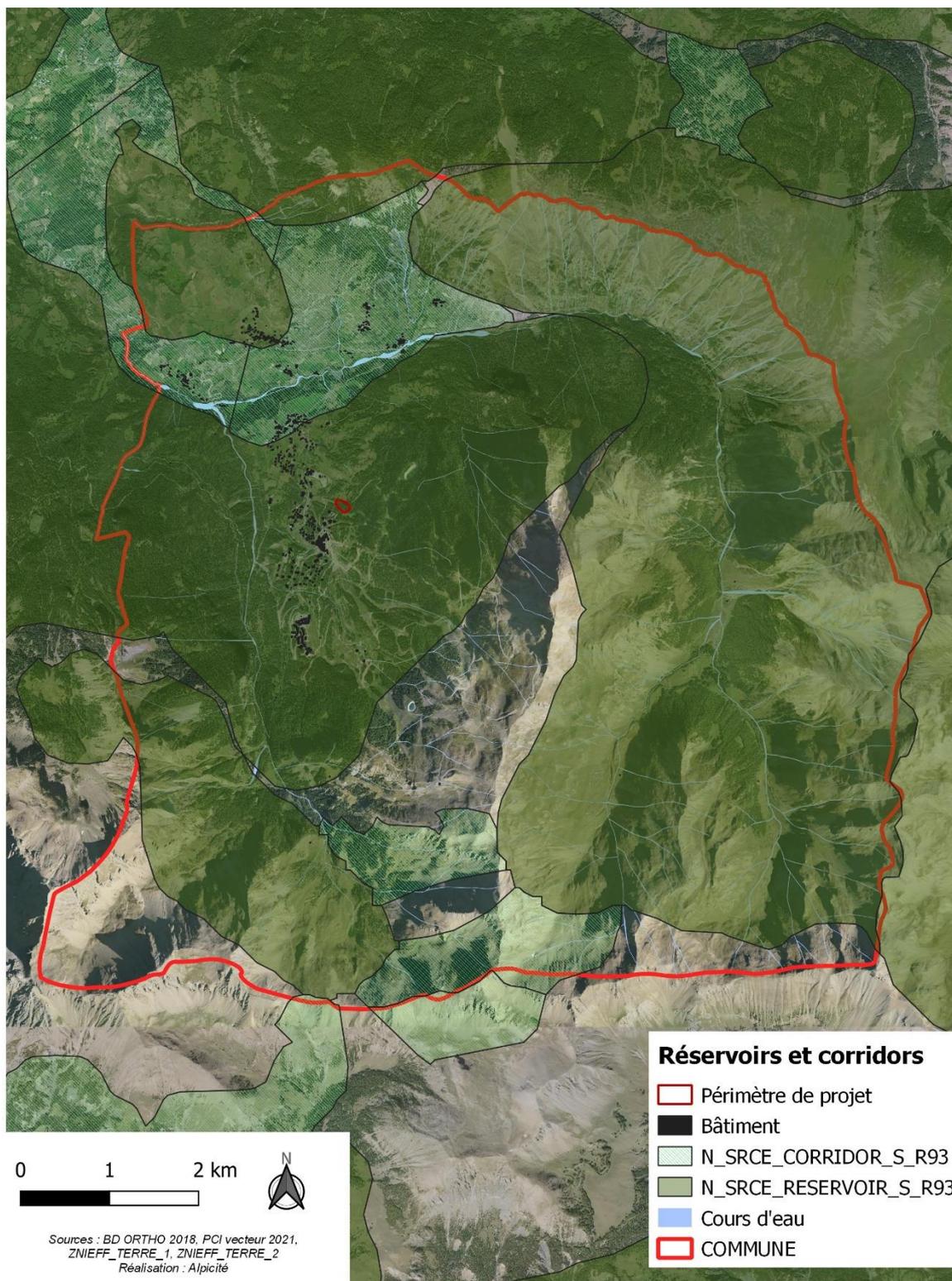
Une coupure verte qui n'est pas identifiée comme continuité écologique est cependant maintenue en Aval de Champ Lacas. Identifié en naturel au zonage elle préserve une continuité d'espaces agricoles bocagers.



La zone Nht créée ne touche pas les continuités écologiques identifiées sur la commune. L'incidence sur ces continuités est donc nulle.



A l'échelle du SRCE la zone Nht est située au sein d'un réservoir de biodiversité (comme une large majorité de la commune) mais n'est pas située sur un corridor écologique.



Réservoirs et corridors écologiques sur les Orres - Source : SRCE PACA



CHAPITRE 4 : INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION EXCESSIVE DE L'ESPACE

La création de la zone Nht entraînera une diminution de la zone Ns de l'ordre de 0.6 ha qui ne conduit cependant pas à une réduction des surfaces NAF.

CHAPITRE 5 : INCIDENCES SUR LES FLUX DE DEPLACEMENTS

En phase de travaux, les différents engins nécessaires à l'aménagement de la zone entraîneront des incidences mais celles-ci ne seront que temporaires.

En effet, en phase d'exploitation, le site ne sera pas accessible aux véhicules. L'accès sera piéton et à skis depuis la piste de Clos de Guis.

Les clients qui séjourneront sur la zone stationneront directement à la station.

La zone Nht est limitée à 9 constructions, ce qui correspondra au maximum à 9 véhicules en cas de remplissage à 100%.

L'incidence sur les flux de déplacement est donc faible, et limitée dans le temps pour la partie travaux.

CHAPITRE 6 : INCIDENCES SUR LA REPARTITION EQUILIBREE ENTRE EMPLOI, HABITAT, COMMERCES ET SERVICES

Le projet « Mélézia » aura une incidence positive puisque créateurs d'emplois et permettant le développement d'une nouvelle offre touristique sur la commune.

La répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services sera renforcée par les projets des Orres 1650.

CHAPITRE 7 : CONCLUSION

Au vu des éléments décrits ci-dessus, le projet :

- Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Ne nuit pas à la préservation et la remise en état des continuités écologiques ;
- Ne conduit pas à une consommation de l'espace excessive ;
- Ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements ;
- Ne nuit pas à la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.





PARTIE 7 : ARTICLE L151-13 DU CODE DE L'URBANISME





CHAPITRE 1 : CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La définition des « secteurs de taille et de capacité limitées » (STECAL) relève de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Pour rappel :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».

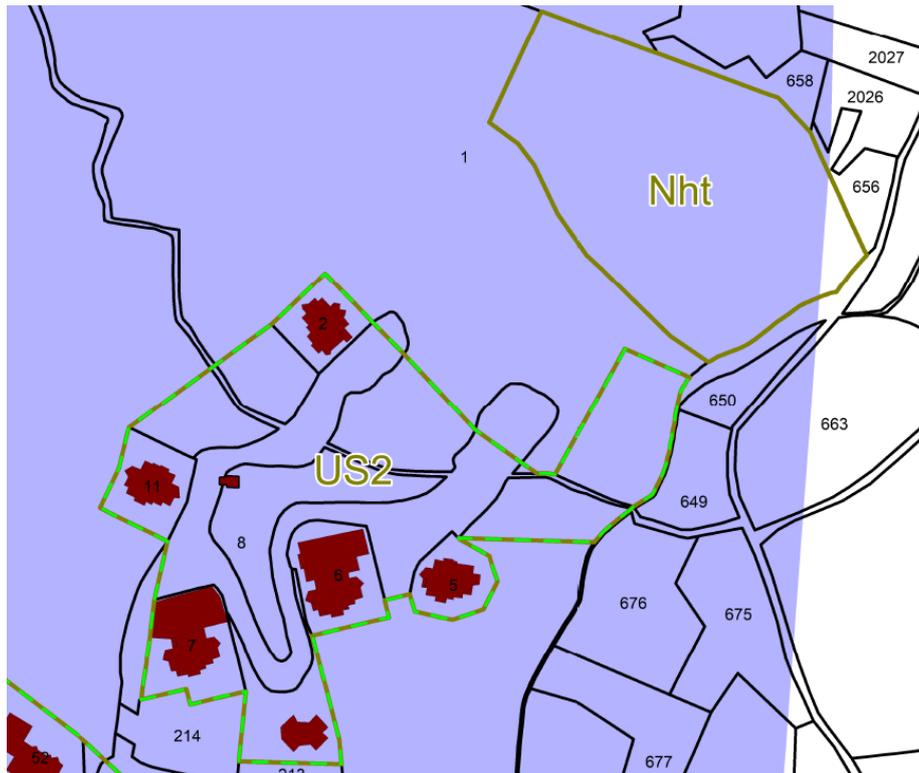
La zone Nht est une Zone d'Urbanisation Future de Taille et Capacité Limitée (ZUFTECAL), en référence à l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme.

En « droit commun » de l'urbanisme, les ZUFTECAL sont également apparentées aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

En cela un passage devant la CDPENAF au titre de l'article L153-13 du Code de l'Urbanisme est requis pour la zone Nht.



1. SECTEUR NHT



Zone Nht sur le plan de zonage 5.3.8 Station 1650 – Source : projet de modification de droit commun du PLU



Vue depuis la D40 au niveau du Chef Lieu des Orres – Source : C.Lestrade



Le secteur Nht, dans lequel sont autorisées les constructions sous forme d'hébergements hôteliers et locaux annexes associés uniquement, ne dépassant pas 300m² de surface de plancher cumulée à l'échelle de la zone, couvre une surface d'environ 0.6 ha.

Il est dans la forêt aux Orres 1650, à la fois en pleine nature (sur le sentier de randonnée Lou Pastre) et à proximité de la station (environ 400 m de la Grenouillère).

En l'absence d'une zone dédiée sous forme de STECAL/ZUFTECAL, le code de l'urbanisme ne permettrait pas la réalisation de constructions à destination d'hébergements hôteliers.

La création du STECAL/ZUFTECAL a pour but de permettre la création d'une nouvelle offre d'hébergements touristiques insolites, projet « Mélézia » dont la demande ne cesse d'augmenter en France.

La commune souhaite ici permettre le développement du projet « Mélézia », de manière qualitative en limitant les impacts sur les milieux environnants.

2. CARACTERE EXCEPTIONNEL

Les autres STECAL sur la commune (Nh, Ne, Ncc et Nf) sont pour des vocations d'habitation, d'équipements publics, de camping, équipements sportifs et centre équestres. Il ne permet pas le développement d'hébergements touristiques insolites.

En effet dans la zone Nt, concernant le camping, seules les constructions, installations et travaux nécessaires à l'exploitation du camping dans la limite de sanitaires et un petit espace d'accueil sont autorisées.

La commune dispose d'une zone AUhl destinée à l'habitat léger de loisir mais située à Bois Méan alors que la zone Nht serait tournée vers la station 1650.

La zone Nht serait ainsi l'unique STECAL/ZUFTECAL permettant le développement d'hébergements hôteliers insolites.

Le caractère exceptionnel est donc justifié par ces éléments.

3. UNE TAILLE LIMITEE

La zone Nht se limite à la surface nécessaire à la construction de 9 constructions dont 8 cabanes sur pilotis permettant une bonne intégration des constructions dans la forêt existante limitant l'impact paysager.

Cette zone couvre environ 0.6 ha de la parcelle AA0001 mesurant prêt de 5.5ha.



Exemple d'insertion possible du projet de cabanes perchées et local technique en zone Nht – Source : Christine Lestrade

La taille de la zone est donc limitée en surface et correspond ainsi aux stricts besoins du projet.

4. UNE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE

Les seules destinations autorisées le sont sous conditions

« Les constructions sont uniquement autorisées sous forme d'hébergements hôteliers et locaux annexes associés (notamment bureau, cuisine, stockage, couchage et sanitaire pour l'exploitant etc...) à condition cumulatives :

- de ne pas compter plus de 9 volumes à l'échelle de la zone ;*
- de ne pas dépasser plus de 60m² de surface de plancher par construction, sans dépasser 300m² de surface de plancher cumulée à l'échelle de la zone. »*

La capacité d'accueil y est donc clairement limitée, à la fois en matière de surfaces constructibles, du nombre de volumes autorisés et de destinations de constructions autorisées. Ces éléments correspondent aux stricts besoins du projet communal sur ces secteurs.

5. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

L'ensemble des règles contenu dans le règlement permet de garantir :

- Par le choix des destinations, la limitation du nombre de volume et de la taille des constructions, la capacité d'accueil limitée de la zone ;



- Par les règles d’emprise au sol, d’aspect extérieur et de hauteur des constructions, la bonne intégration des constructions dans la zone en lien avec les règles des zones naturelles, mais aussi au contexte spécifique et paysager de la zone ;
- Par les règles concernant les accès, et les réseaux, des conditions claires relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire et ce dans l’ensemble des zones naturelles.

6. MAINTIEN DU CARACTERE NATUREL, AGRICOLE OU FORESTIER

Même si la zone couvre près de 0.6ha, seules 9 constructions seront réalisées dont 8 cabanes sur pilotis.

Ces constructions ne dépasseront pas la hauteur des arbres existants et seront positionnées de manière à limiter leur impact dans le paysage.

L’agriculteur exploitant sur le terrain a également attesté que le projet ne nuirait pas à la conduite de son troupeau bovin (cf. annexes).

Le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier est donc garanti.

7. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX PUBLICS, HYGIENE ET SECURITE

Voir conclusions ci-dessus sur les prescriptions règlementaires.





ANNEXES

