



Embrun le 27/03/2023

La Présidente de la Communauté
de Communes de Serre-Ponçon

A

Monsieur Pierre VOLLAIRE
Maire des Orres
Mairie des Orres
Le Chef-Lieu
05200 LES ORRES

N/REF : CE/OP/EC

Affaire suivie : Elisa CADOR

☎ 04 92 43 76 40

Objet : Avis sur modification de droit commun n°1 du PLU

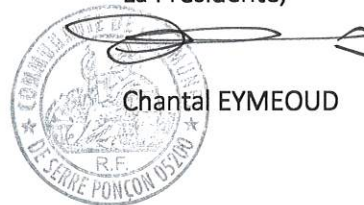
Monsieur le Maire,

J'accuse réception de votre courrier du 27 janvier 2023, qui a retenu toute mon attention, et vous prie de trouver ci-joint, mes observations concernant les différents domaines de compétences de la Communauté de Communes de Serre-Ponçon.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Auichy

La Présidente,



Chantal EYMEOUD

OBSERVATIONS SUR LA MODIFICATION DE DROIT COMMUNE N°1 PLU DE LA COMMUNE DES ORRES

Concernant le volet Assainissement :

Il est prévu d'ajouter une zone Nht correspondant à une ZUFTECAL. Les cabanes ainsi projetées représenteraient une capacité d'accueil maximale de l'ordre de 35 équivalent-habitants.

Le règlement modifié prévoit, en termes d'assainissement, que le projet sera soit raccordé (en zone d'AC) soit soumise à installations d'assainissement non collectif (en zone d'ANC).

Aussi le service assainissement n'a pas de remarque particulière pour ce qui le concerne sur cette modification de droit commune.

Concernant le rapport de présentation :

❖ Partie 1 :

Page 6 : « Supprimer les références à la RT2012 et remplacer par « réglementation thermique en vigueur » dans l'ensemble du règlement écrit ; » :

On parle aujourd'hui de réglementation environnementale.

❖ Partie 2 : Diagnostic

Page 14 : La présence de logements touristiques et du bétail est-elle compatible ? Certaines règles de cohabitations devront peut-être être établies.

❖ Partie 3 : Le projet Mélézia

Concernant les surfaces : réaliser les 8 cabanes dans les proportions annoncées et la construction sans fondations, dans la limite de 300m² de surface de plancher imposée dans le règlement, n'est pas réalisable. Exemple :

- Scénario1 : 1 local technique + 4 cabanes de 38m² + 4 cabanes de 28m² = 322m²
- Scénario2 : 1 local technique + 3 cabanes de 38m² + cabanes de 28m² = 312m²

❖ Partie 4 : Justification des modifications apportées

- **Page 49 : Titre « ARTICLE N2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières Dispositions générales : »** : Renvoyer à la ligne la mention « Dispositions générales »
- **Page 50 : « en zone Nht »** : Voir Partie 3
- **Page 52 : Article N6** : La seule voie concernée « allée des Chamois » est cadastrée fermé. Doit-elle être considérée comme ouverte à la circulation
- **Page 52 : Article N7** : La rédaction indique donc une implantation libre, jusqu'en limite séparative, en tout point du bâtiment.
- **Page 52 : article N8** : Supprimer le guillemet.
- **Page 53 : article N9** :

L'Article R*420-1 du code de l'urbanisme définit l'emprise au sol comme suit :

« L'emprise au sol au sens du présent livre est 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. »

Par conséquent, les terrasse ne peuvent être retirées de ce calcul, le règlement ne pouvant être plus souple que la loi.

- **Page 53 : article N10**

Dispositions générales : supprimer le guillemet

Dispositions particulières :

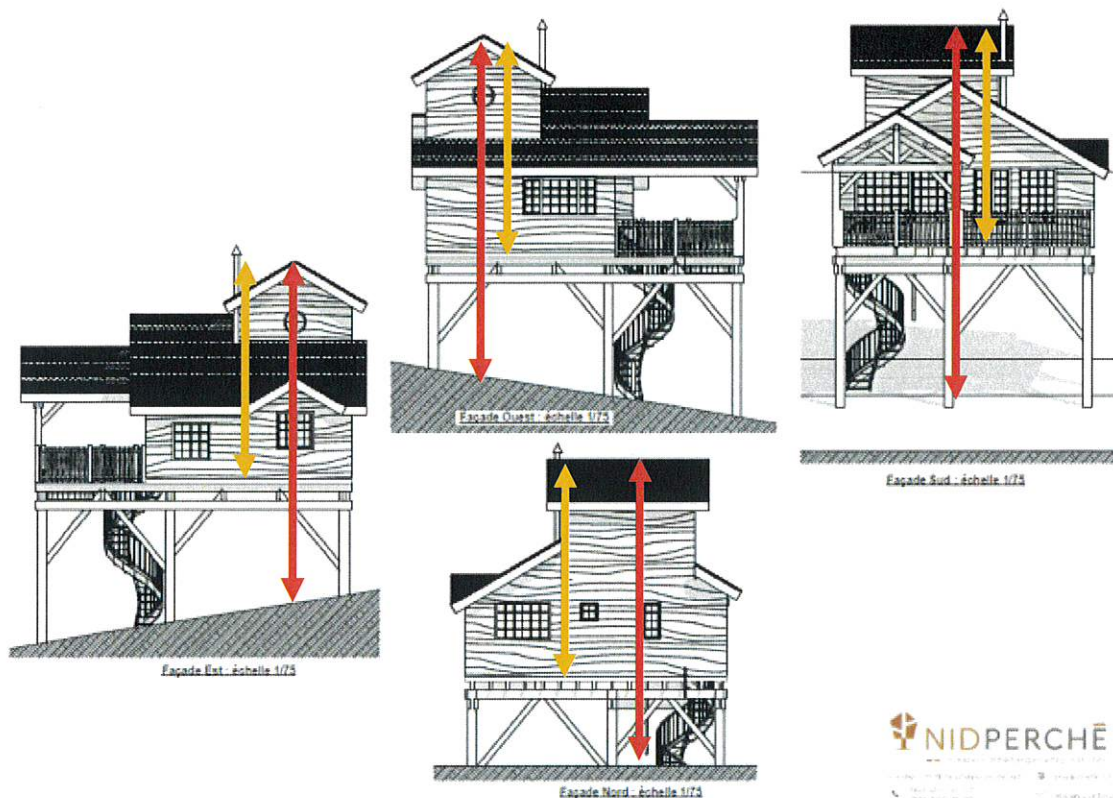
*« La hauteur maximale est **fixée à 15 m** au faitage à condition de ne pas dépasser le sommet des mélèzes immédiatement voisins de la construction afin de limiter l'impact paysager.*

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

Dans le cas où la construction fait 15m et qu'elle dépasse les arbres, préciser quelle limite doit être respectée : la cime des arbres.

Schématiser le propos « immédiatement voisin »

La lecture ci-après est-elle correcte ?



- Page 53 : article N11

Toiture : Il peut être judicieux d'imposer une pente de toit minimale.

Clôture : « *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. »

Préciser à quoi correspond le minimum de 1m.

Il conviendra de tenir compte de la loi n°2026-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

- Page 54 : article N12

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

Cette règle est en conflit avec le projet qui prévoit le stationnement sur le domaine public, puis un accès piéton au site. Il convient de cadrer précisément les exigences (hébergements hôteliers ? résidence de tourisme ? employés ?...) et de prévoir les dérogations éventuellement applicables (voir autres zones)

- **Page 54 : article N15**

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

Aujourd'hui, la réglementation en vigueur pour les habitations est la réglementation environnementale (RE2020). Toute la réglementation thermique (RT2012) est encore applicable dans certains cas.

- **Page 55 : 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**

Cette rédaction nécessite que ces voies soient clairement identifiées par la commune. Cette dernière devra le préciser systématiquement dans son avis du maire à destination du service instructeur.

- **Page 55 : AJOUTER UNE REGLE DE STATIONNEMENT ADAPTEE AUX RESIDENCES DE TOURISME DANS LES ZONES U**

Pourquoi limiter cette règle à la zone U, sachant que d'autres zones peuvent être concernées, comme la zone Nht ?

Il peut être intéressant de prévoir des stationnements nécessaires aux employés, au regard des problématiques rencontrées par la commune sur ce sujet.

- **Page 57 : SUPPRIMER LES REFERENCES A LA RT2012 ET REMPLACER PAR « REGLEMENTATION THERMIQUE EN VIGUEUR » DANS L'ENSEMBLE DU REGLEMENT ECRIT**

Aujourd'hui, la réglementation en vigueur pour les habitations est la réglementation environnementale (RE2020). Toute la réglementation thermique (RT2012) est encore applicable dans certains cas.

Concernant le volet réglementaire :

- **Page 12 :** *« Les extensions des constructions existantes, jusqu'à 40m² de surface de plancher supplémentaire, en zone U, sont soumises à déclaration préalable et non permis de construire, sauf dans le cas où la surface totale de la construction dépasse alors les 170 m² de surface de plancher et d'emprise au sol. Le projet d'extension relève alors du permis de construire et surtout du recours à un architecte. »*

Mettre à jour la règle avec les articles R421-17 et R432-2 du code de l'urbanisme.

- **Ensemble du document :** mettre à jour les références réglementaires