

DÉPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

COMMUNE DES ORRES - 05200

*Projet de modification de droit commun n° 1
du plan local d'urbanisme de ladite commune.*

ENQUÊTE PUBLIQUE portant sur le projet
de **MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°1**
du plan local d'urbanisme de la commune précitée.

ENQUÊTE PUBLIQUE

du mardi 11 avril 2023 - 9 heures - au vendredi 12 mai 2023 inclus - 17 heures.

- **Décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Marseille**
en date du 28 février 2023 - dossier n° E23000007/05.
- **Arrêté de Monsieur le maire de la commune des Orres n° 2023-009,**
en date du 17 mars 2023.



VOLET II : CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Destinataires :

- Mairie des Orres
- Tribunal administratif de Marseille
- Préfecture des Hautes-Alpes

Commissaire-enquêteur /

PASQUALI André
444 chemin du Cros
05600 Saint-Crépin

Conclusions argumentées et avis motivé du commissaire-enquêteur

Plan

A - Présentation succincte des composantes du projet.

B - Généralités concernant l'enquête publique - prescription, organisation, déroulement.

B1 - Le cadre de l'enquête publique.

B2 - Le contenu du rapport relatant le déroulement de l'enquête publique.

C - Conclusions argumentées du commissaire-enquêteur relatives au projet soumis à enquête publique sur le territoire de la commune des Orres.

C1 - Sous-paragraphe conclusif spécifique à la forme et à la procédure de l'enquête publique.

C2 - Sous-paragraphe conclusif relatif au fond de l'enquête publique.

D - Avis motivé du commissaire-enquêteur.

A - Présentation succincte des composantes du projet.

L'enquête publique porte sur la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de la commune des Orres.

Ce projet comporte plusieurs objectifs permettant, d'une part, **la création d'hébergements insolites pour un nouvel attrait touristique avec l'édification de cabanes sur pilotis** - projet « Mélézia » - **en lien avec l'ouverture d'une zone Nht**, et, d'autre part, **la définition de certains ajustements inhérents à la réglementation écrite du PLU** tels que :

- le reclassement d'une zone Nse - PLU opposable - en zone Ns ;
- un ajout concernant une règle de stationnement adaptée aux résidences de tourisme ;
- l'adaptation des constructions aux lieux avoisinants dans les zones UA, UB, UE ;
- une dérogation spécifique aux voies sans issues ou réservées aux riverains afin d'adapter les zones de manœuvre ;
- une adaptation des règles relatives aux accès dans les zones U et AU ;
- suppression des références à la RT 2012 et remplacer celle-ci par « réglementation thermique en vigueur ».

La modification de droit commun n°1 du PLU de la commune des Orres aura un impact relativement mineur sur le document d'urbanisme en vigueur.

B - Généralités concernant l'enquête publique - prescription, organisation, déroulement.

B1 - Le cadre de l'enquête.

Je constate que :

▮ **par arrêté n° 2022-074**, en date du 10 novembre 2022, **Monsieur le maire de la commune des Orres décide le lancement de la procédure de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme ;**

▮ **par décision n° E23000007/5**, en date du 28 février 2023, **Madame la**

Présidente du Tribunal administratif de Marseille me désigne comme commissaire-enquêteur ;

▮ par arrêté n° 2023-009, en date du 17 mars 2023, Monsieur le maire de la commune des Orres prescrit l'enquête publique portant sur le projet de modification de droit commun n°1 du PLU ;

▮ le dossier d'enquête publique a été transmis à la Mission régionale d'Autorité environnementale PACA. Ce même dossier a été adressé aux services de l'État - concernés par ledit projet -, aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'aux autres Autorités Spécifiques consultées ;

▮ les documents, dans leur globalité, constituent un outil d'information accessible à tous les publics. Ils ont permis au public d'appréhender les enjeux des différentes composantes dudit projet ;

▮ les documents, composant le dossier soumis à enquête publique, conformément à la législation en vigueur, ont été mis à la disposition du public qui a pu les consulter librement en mairie des Orres du mardi 11 avril 2023 au vendredi 12 mai 2023 inclus.

B2 - Le contenu du rapport relatant le déroulement de l'enquête publique.

Première partie : définition de l'enquête publique.

A - Cadre général de l'enquête publique.

B - Présentation de l'entité communale des Orres et des composantes du projet soumis à enquête publique.

C - Avis de la Mission régionale d'Autorité environnementale - MRAe PACA.

D - Avis des Personnes Publiques Associées et autres Autorités Spécifiques consultées.

D - Composition du dossier soumis à enquête publique.

Deuxième partie : organisation et déroulement de l'enquête publique.

A - Diligences accomplies par le commissaire-enquêteur.

B - Attestations établies, au terme de l'enquête publique, par Monsieur le maire de la commune des Orres.

C - Transcription des observations recueillies lors de l'enquête publique et avis du commissaire-enquêteur.

Troisième partie : procès-verbal de synthèse et réponses - éventuelles - du maître d'ouvrage.

Clôture du rapport d'enquête publique.

C - Conclusions argumentées du commissaire-enquêteur relatives au projet soumis à enquête publique sur le territoire de la commune des Orres.

C1 - Sous-paragraphe conclusif spécifique à la forme et à la procédure de l'enquête publique.

Remarques préliminaires.

L'enquête publique s'est déroulée durant 32 jours consécutifs, du mardi 11 avril 2023 au vendredi 12 mai 2023 inclus - 17h00.

Lors de mes quatre permanences, j'ai eu pour mission initiale de recevoir les observations du public, de les analyser et de les intégrer à ma réflexion.

a - Observations conclusives spécifiques à la forme et à la procédure de l'enquête publique.

J'atteste que :

▮ **les formalités de publicité**, conformément aux prescriptions de l'arrêté de Monsieur le maire n° 2023-009 en date du 17 mars 2023, **ont été respectées** - vérifications multiples du commissaire-enquêteur, voir rapport ;

▮ **la présente enquête a été prescrite en application des textes législatifs et réglementaires, elle s'est donc déroulée dans le strict respect des procédures inhérentes à une enquête de ce type ;**

▮ **l'accomplissement des diverses formalités incombant à la commune des Orres a été certifié par Monsieur le maire de ladite commune** - au terme de l'enquête publique . Ces documents, annexés au rapport, sont inclus dans le volet III. Ils sont composés de l'attestation de dépôt du dossier d'enquête publique en

mairie, des certificats d'affichage de l'arrêté fixant les modalités de l'enquête et de l'avis d'enquête publique ;

▶ durant le déroulement de l'enquête, aucune annotation défavorable ou critique n'a été émise concernant, d'une part, l'organisation de l'enquête, et, d'autre part, l'information du public. J'ai vérifié l'affichage en amont de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci ;

▶ **l'enquête n'a donné lieu à aucun incident ;**

▶ **le dossier, soumis à enquête publique, était conforme aux textes en vigueur** - articles 3 et 4 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique en date du 17 mars 2023.

b - Synthèse.

Toutes les formes réglementaires spécifiques à cette enquête publique ont été scrupuleusement respectées.

C2 - Sous-paragraphe conclusif relatif au fond de l'enquête publique.

J'estime qu'après :

▶ **une lecture intégrale et une analyse minutieuse du dossier soumis à enquête publique ;**

▶ **l'entretien, en date du 17 mars 2023, avec la directrice adjointe des services communaux des Orres - représentante de l'Autorité organisatrice de l'enquête publique - afin de définir toutes les composantes du projet spécifique à la modification de droit commun n°1 du PLU de la commune ;**

▶ **les trois visites approfondies que j'ai effectuées** - en amont de l'enquête - **sur les différents secteurs impactés par l'opération projetée**, visites in situ accomplies le 23 mars 2023, le 1^{er} avril 2023 et le 11 avril 2023 ;

▶ **l'étude exhaustive des photographies que j'ai réalisées du secteur boisé où doit être développé le projet « Mélézia » ;**

▶ **l'analyse détaillée des différents avis émis par les Personnes Publiques Associées et ceux émanant des autres Autorités Spécifiques consultées et la**

prise en compte de leurs prescriptions ou de leurs recommandations ;

▮ **l'échange pragmatique que j'ai eu avec Monsieur le maire de la commune durant l'enquête publique, le 12 mai 2023 ;**

▮ **l'entretien circonstancié que j'ai eu avec Monsieur le maire de la commune - en présence de la directrice adjointe des services communaux - lors de la remise du procès-verbal de synthèse en mairie des Orres -** procès verbal de synthèse déposé au siège de l'Autorité organisatrice de l'enquête le 19 mai 2023 ;

▮ **les réponses rédigées - précises et détaillées - émanant du maître d'ouvrage - Monsieur le maire de la commune - et se rapportant aux interrogations, voire aux problématiques que j'avais répertoriées par écrit dans le procès-verbal de synthèse, ont notoirement étayé mon raisonnement.**

Je pense que :

▮ **au terme de cette enquête publique, après avoir analysé la totalité des documents mis à ma disposition, après de nécessaires études in situ afin d'intégrer rationnellement toutes les composantes de l'opération projetée et plus spécifiquement l'impact paysager résultant du projet « Mélézia », après une étude approfondie, d'une part, des observations émanant du public, et, d'autres part des avis formulés par les PPA et autres Autorités Spécifiques consultées ainsi que les compléments d'information procurés par le maître d'ouvrage en aval de la remise du procès-verbal de synthèse, il m'est, à présent, possible de cerner avec objectivité les multiples enjeux de l'opération projetée ;**

▮ **de facto, je peux formuler, à ce stade de ma réflexion, MON AVIS motivé** relatif au projet de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de la commune des Orres.

D - Avis motivés du commissaire-enquêteur.

Argumentaire et considérants.

En lien avec les motifs qui précèdent.

J'apprécie tout particulièrement :

- ▮ *que la nouvelle zone Nht soit définie en fonction uniquement de l'espace nécessaire à l'édification des huit cabanes sur pilotis et du local technique associé et qu'ainsi le projet « Mélézia » n'affecte que 6000 m² ;*
- ▮ *que l'accès audit hébergement insolite soit réalisé sans aucun moyen motorisé ;*
- ▮ *que dans les secteurs ouverts à l'urbanisation - zones UA, UB et UE -, les constructions devront posséder des caractéristiques en adéquation avec les composantes paysagères des milieux limitrophes ;*
- ▮ *que globalement, sur l'ensemble du territoire communal, la superficie de la zone Ns soit sauvegardée, voire légèrement bonifiée avec le reclassement en zone Ns de 0,8 ha sur la parcelle E 2933 au sud de Bois Méan ;*
- ▮ *que le reclassement précité soit de facto susceptible d'accueillir des équipements nécessaires aux pratiques sportives et de loisirs et donc de participer explicitement à l'économie touristique de la collectivité locale ;*
- ▮ *que l'intégration d'un lexique, dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, permettra à chaque « citoyen », non érudit des particularités du Code de l'urbanisme, d'appréhender plus aisément la réglementation spécifique au plan local d'urbanisme de la commune.*

Je considère que :

- ▮ **l'enquête publique s'est déroulée dans le respect intégral de la procédure ;**
- ▮ le dossier administratif qui m'a été transmis ne suscite, de ma part, aucune remarque ;
- ▮ le dossier technique, soumis à enquête publique, m'a permis d'appréhender les différents objectifs de la modification de droit commun n°1 du PLU ;
- ▮ **l'essor d'un type d'hébergement touristique insolite préconisé pour le secteur classé Nht - projet « Mélézia » - constitue un élément novateur pour fixer une autre clientèle, source d'une possible nouvelle attractivité pour cette station-village ;**
- ▮ **ledit projet, qui s'inscrit dans un périmètre raisonné - suite aux prescriptions**

préfecturales -, n'impacterait que partiellement le cadre paysager du lieu-dit si les directives originelles sont scrupuleusement respectées; condition sine qua non pour que soit validé ce projet - voir le paragraphe relatif aux préconisations accompagnant mon avis ;

▮ les suggestions des Personnes Publiques Associées et des autres Autorités Spécifiques consultées ont été intégrées avec pragmatisme à la réflexion des décideurs ;

▮ la prise en compte du questionnement que j'avais formulé dans le procès-verbal de synthèse, a engendré, de la part du maître d'ouvrage, un complément d'information(s) nécessaire au cadrage du projet « Mélézia » et de certaines modifications du règlement écrit du document d'urbanisme ;

▮ une réglementation de stationnement, spécifique aux résidences de tourisme, affectant l'ensemble des zones U, soit effectivement élaborée afin d'améliorer ostensiblement l'accueil de la clientèle choisissant ce mode d'hébergement ;

▮ les règles relatives aux accès dans les zones U et AU sont définies selon des critères « raisonnés » c'est-à-dire que le choix doit se porter impérativement sur l'accès qui engendrera le moins de gêne à la circulation et donc permettra de fluidifier celle-ci - élément clé lors de l'apogée de la fréquentation touristique hivernale ;

▮ les propositions du projet de modification de droit commun n°1 du PLU, soumis à enquête publique, m'apparaissent en phase avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable validé par la municipalité des Orres - PADD qui s'articule autour d'orientations telles que, l'attractivité touristique, un développement socio-économique à l'année, l'intégration de l'environnement dans les projets d'aménagement ;

▮ les dispositions contenues dans le projet susnommé ne portent pas atteinte à l'économie du plan. Certaines d'entre elles doivent favoriser une organisation plus rationnelle de l'espace urbanisé des sites concernés ;

▮ *in fine*, la concrétisation du projet, soumis à la présente enquête publique, modifiera d'une façon très limitée l'actuel document d'urbanisme tout en permettant, d'une part, la valorisation des potentialités d'hébergement actuelles, et, d'autre part, une harmonisation de la réglementation urbanistique à l'échelle communale ;

En conséquence de ce qui précède et des éléments exposés précisément dans le rapport d'enquête, suite à une analyse circonstanciée de l'ensemble des composantes du projet, j'émet un *AVIS FAVORABLE* au projet afférent à la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de la commune des Orres, selon les modalités définies dans le dossier d'enquête publique après l'intégration des requêtes formulées par les Personnes Publiques Associées, l'insertion des observations rédigées par le public et la prise en compte des réponses émanant du maître d'ouvrage suite au questionnement contenu dans le procès-verbal de synthèse que j'avais porté à la connaissance de l'Autorité organisatrice de ladite enquête publique.

Cet avis favorable n'est assorti d'aucune réserve - suspensive - et il ne suggère aucune recommandation de ma part. Il est accompagné cependant de préconisations que je formule ci-après.

Mes suggestions :

▮ la déclivité de la zone Nht - nouvellement créée - étant perceptible, il conviendra, afin que l'édification des cabanes sur pilotis est un impact paysager infinitésimal, de prendre en compte, dans la définition de leur hauteur, l'ensemble du couvert forestier - soit 0,6 ha - et non le visuel des mélèzes limitrophes ;

▮ le glissement - très modéré - du périmètre de la ZUFTECAL du nord-est vers le sud-ouest - suite au plan topographique réalisé par le cabinet de géomètres Potin - engendre un léger débordement de la zone Nht hors de l'espace boisé. En aucune circonstance cet espace « ouvert » doit être utilisé par le porteur du projet « Mélézia » ;

▮ comme je l'ai mentionné au maître d'ouvrage dans le procès-verbal de synthèse, il conviendra de repenser le parking associé au projet « Mélézia ». L'espace actuel étant trop exigü, un remodelage substantiel de cette zone doit être effectif et cette projection doit être intégrée au schéma global d'aménagement du site concernant ledit projet. À ce titre, la réponse du maître d'ouvrage à mon questionnement, émis dans le procès-verbal de synthèse, m'apparaît opportune mais il serait cependant nécessaire d'y ajouter un complément obligatoire, à savoir la matérialisation d'une place de stationnement réservée aux handicapés bien que ces cabanes perchées ne pourront pas être accessibles à une large majorité d'entre eux ;

▮ l'accès piétonnier à la ZUFTECAL - à partir du parking - traversera la piste de ski « Clos de Guis ». Sur cet espace, le cheminement des locataires des cabanes sur pilotis se réalisera en empruntant un itinéraire en léger dévers. Lorsque ladite piste

de ski sera constituée de neige durcie par le passage des skieurs ou lorsque cette piste sera englacée, il conviendra de proposer, dans ce cas de figure, un accès - ou un moyen - de substitution ;

► la création d'une règle de stationnement adaptée aux résidences de tourisme, dans les zones U, générera de nouvelles dispositions qu'il faudra impérativement matérialiser au sol dans les secteurs à forte densité d'urbanisation ;

► la permission, 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, nécessitera, en amont de la rédaction de l'arrêté municipal décisionnel, une concertation publique approfondie afin d'identifier d'une façon impartiale et exhaustive l'ensemble des voies entrant dans ce schéma communal.

Le projet relatif à la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de la commune des Orres dont la procédure a été lancée par l'arrêté de Monsieur le maire n° 2022-074, en date du 10 novembre 2022, doit, d'une part, engendrer une plus-value sur le plan de l'hébergement touristique, et, d'autre part, améliorer l'utilisation spatiale du territoire communal grâce à une harmonisation du règlement écrit du document d'urbanisme.

Fait à Saint-Crépin, le 8 juin 2023.

Le commissaire-enquêteur,

André PASQUALI