



Réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (PPA)

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU des Orres – Les Orres
1650

PROCES-VERBAL DE REUNION

Date de la réunion : 04/04/2022 en Mairie des Orres et en visioconférence

PERSONNES PRESENTES ET EXCUSEES

NOM, Prénom	Organisme/fonction
Personnes présentes animant la réunion (Commune /Bureau d'étude)	
VOLLAIRE Pierre	Maire des Orres
CORBIN Emma	Directrice Générale Adjointe - Commune des Orres
REGOUBY Romain	Directeur Général des Services - Commune des Orres
BRACCALENTI Camille	Chargée d'études en urbanisme – ALPICITÉ
Personnes Publiques Associées (PPA) présentes en mairie	
CONTAL Xavier	CD05 – responsable antenne technique Eyglies
PANCIOLI Eric	Adjoint mairie de Baratier
MATHIEU Jocelyn	Chargé de mission urbanisme – Chambre d'agriculture 05
PERNIN Christophe	Chambre de Commerces et d'Industrie (CCI) 05
CADOR Elisa	Communauté de Communes de Serre-Ponçon – service ADS
Personnes Publiques Associées (PPA) présentes en visioconférence	
BARTHE-LAVAIL Eric	DDT 05

La réunion débute à 10h20.

La réunion s'appuie sur une présentation projetée¹ se déroulant comme suit :

INTRODUCTION ET GENESE DU PROJET

M. le Maire remercie l'ensemble des personnes présentes de s'être déplacées et expose les motifs qui ont mené à poursuivre une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation d'un projet global sur la station 1650 comprenant notamment : la construction d'un « Pôle Sport Innovation » (PSI), la restructuration des espaces de terrasses autour de la place des festivals et la création d'un parking.

PARTIE I : LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

Mme BRACCALENTI poursuit en exposant la nécessité de faire évoluer le PLU par une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU afin d'inscrire le projet dans le PADD,

¹ Le diaporama présenté lors de la réunion est annexé au présent procès-verbal.

d'adapter le zonage, rédiger un règlement et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) adaptés.

Les différentes étapes de la procédure sont exposées.

PARTIE II : DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet global autour de la station 1650 permettra :

- La création d'un PSI faisant l'objet d'une demande d'autorisation UTN se déployant sur 650m² environ ;
- La création d'un parking de 162 places environ et la restitution du jardin d'enfants existant ;
- Le réaménagement des terrasses du centre station : aménagement de circulations douces, reconstitution des espaces terrasses, etc...

PARTIE III : MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Mme BRACCALENTI, présente les évolutions apportées au PLU :

- Intégration du projet dans le PADD ;
- Création de zones US5 et US6 et règlement associé ;
- Création d'une OAP englobant l'ensemble des projets.

PARTIE IV : AVIS REÇUS ET QUESTIONS DIVERSES

Les différents avis reçus sont présentés :

- INAO – avis émis le 14 février 2022 – aucune remarque à formuler ;
- La CPENAF – réunion du 9 mars 2022 – avis favorable reçu ;
- Accord de la Préfète des Hautes-Alpes au titre de l'article L145-2 du CU reçu le 22 mars 2022 ;
- La MRAe – avis reçu le 29 mars 2022 :
 - Recommande de compléter le Résumé Non Technique avec une carte de synthèse et de l'isoler dans un document distinct du rapport de présentation ;
 - Recommande d'évaluer les incidences de la création du parking sur les accès à la station en analysant notamment la répartition voitures et transports collectifs ;
 - Recommande de traduire les mesures d'évitement concernant la zone humide et les plantes hôtes dans les pièces du PLU ;
 - Recommande de procéder à une analyse plus fine des typologies bâties, des espaces publics existants et des espaces paysagers proches, et de montrer la cohérence avec le bâti existant labellisé au titre du patrimoine architectural.

Suite à cette présentation, un temps d'échanges est consacré afin de répondre aux différentes interrogations des PPA.

ECHANGES AVEC LES PPA

Intervention (M. PERNIN – CCI) : Les règlements présentés pour les zones US5 et US6 créées sont peu réglementés en ce qui concerne l'aspect des bâtiments. Comment l'expliquez-vous ?

Réponse (M. Le Maire) : La zone US6 est en partie classée dans la station labellisée patrimoine du XXème siècle. Les constructions sont soumises à l'avis de la DRAC et de l'ABF. Nous veillons de concert avec eux à garantir la bonne insertion des nouvelles constructions dans le tissu déjà existant. Pour la zone US5, c'est la commune qui a la maîtrise foncière et nous sommes attentifs à réaliser des bâtiments et aménagements compatibles avec les caractéristiques de la station actuelle.

Intervention (Mme CADOR – CCSP) : La visualisation de l'organisation n'est pas évidente à la première lecture du document (terrasses et niveau inférieur). Les éléments règlementés seront difficiles à instruire sur les bases du cadastre existant puisque les terrasses ne sont pas cadastrées et que lorsqu'une demande d'autorisation nous parvient, nous ne savons pas s'il s'agit de la partie terrasse ou de la partie inférieure. De plus, il faudra que nous veillions à avoir un suivi dans la partie limitée à 300m² en fonction des autorisations que nous délivrerons.

Réponse (M. Le Maire) : Nous avons contacté l'EPFR qui doit se charger de la réorganisation des terrasses et nous espérons une opération unique grâce à leur intervention. Dans ce cas, lors de l'instruction tout sera précisé avec notamment les divisions en volumes qui auront été actées chez le notaire.

Intervention (M. BARTHE-LAVAIL – DDT05) : Il est difficile de savoir quelle partie de la zone US6 est limitée à 300m² de surface de plancher. Est-il possible d'améliorer cette matérialisation pour faciliter l'instruction de l'OAP ? Est-ce que ce cela a été vérifié que le projet envisagé ne dépasse pas plus de 300m² dans la partie concernée ?

Réponse (Mme BRACCALENTI – Alpicité) : Une illustration zoomée sur le secteur permettant de savoir quelle partie est concernée par la limite des 300m² pourra être intégrée dans l'OAP. Les architectes travaillant pour la commune sur le projet, ont vérifié et ont validé ce principe.

Intervention (M. MATHIEU – CA 05) : Est-il possible de bloquer l'aménagement de la zone en attendant d'avoir un projet définitif et finalisé ?

Réponse (Mme BRACCALENTI – Alpicité) : Il est possible de soumettre l'aménagement de la zone à une opération d'aménagement d'ensemble obligatoire. Néanmoins si l'EPFR n'intervient pas, cette opération globale ne sera pas possible et la commune ne souhaite pas bloquer l'aménagement de la zone.

Réponse (M. Le Maire et M. REGOUBY) : L'OAP et le règlement ont été travaillés de manière à permettre le réaménagement des terrasses tel que nous l'avons prévu avec quelques marges de manœuvre mais le projet ne pourra pas être différé dans sa totalité. La commune dispose d'une partie du foncier et les principes de cheminements piétons et de cônes de vues limitent la réorganisation des terrasses par un particulier seul ne souhaitant pas d'aménagement d'ensemble.

M. MATHIEU précise que la Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes, émet un avis favorable sur le projet de DPMEC – les Orres 1650.

M. CONTAL précise que le Département des Hautes-Alpes, émet un avis favorable sur le projet de DPMEC – Les Orres 1650.

M. PERNIN précise que la Chambre de Commerces et d'Industries des Hautes-Alpes, émet un avis favorable sur le projet de DPMEC – Les Orres 1650.

Fin de la réunion, 11h45.

ANNEXE 1 – PRESENTATION EXPOSEE DURANT LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT

ANNEXE 2 – AVIS DE L'INAO

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

LES ORRES 1650

RÉUNION D'EXAMEN
CONJOINT
PPA
04/04/2022



MAIRIE DES ORRES
HAUTES ALPES



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

Avenue de La Clapière – Résidence
La Croisée des Chemins N°1 – 05200 EMBRUN
Tel / Fax : 04.92.46.51.80
Mail : contact@alpicite.fr
Web : www.alpicite.fr

PARTIE I : LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

Contexte de la procédure

PLU approuvé le 23/01/2014

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme des Orres porte sur le projet qui concerne la construction d'un parking public souterrain, ainsi que de différents locaux nécessaires au bon fonctionnement de la station des Orres, et notamment la construction d'un « Pôle Sports Innovation » (PSI) s'inscrivant dans la stratégie de développement des sports et loisirs de montagne toutes saisons. La construction de cet ensemble bâtementaire s'accompagnera d'une restructuration des espaces et circulations publics au centre-station 1650, et notamment au droit des terrasses du front de neige et de la place des festivals, afin de résoudre les problématiques actuelles et tenir compte des nouvelles possibilités offertes.

La mise en exécution du projet nécessite une évolution du plan local d'urbanisme, les parcelles concernées étant aujourd'hui majoritairement classées en zone naturelle Ns.

Avancement de la procédure

Délibération du conseil municipal lançant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et définissant des modalités de concertation
Délibération du 06 juillet 2021

Concertation préalable
Du 7 juillet au 27 août 2021 – bilan tiré en conseil du 09/09/2021

Transmission du dossier au format évaluation environnementale à la DREAL pour avis – Avis daté du 29/03/2022

Saisine de la commission départementale de préservations des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) – 09/03/2022
Avis favorable + accord de Mme la Préfète L142-5

Réunion d'examen conjoint de l'Etat, de la commune ou EPCI et des PPA (mentionnés aux L132-7 et L132-9 du CU)

Enquête publique – Envisagée du 25 avril au 25 mai

La proposition de mise en compatibilité est approuvée par délibération municipale et devient exécutoire 1 mois après l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

PARTIE II : DESCRIPTIF DU PROJET

Description du projet

❖ Le Pôle Sport Innovation (PSI)

Le PSI est l'un des piliers du projet de station expérientielle des Orres. Il permettra aux pratiquants débutants ou aguerris de se mesurer avec la réalité des pratiques sportives et de loisirs. Il sera complété par le **Domaine expérientiel, des équipements de mesure des performances** sur le domaine skiable et les pistes VTT. Ces mesures permettent l'alternance de l'apprentissage et de la performance entre l'indoor et l'outdoor.

Le PSI, qui fait l'objet d'une demande d'autorisation d'UTN locale, se déploie sur 650 m² environ. Le projet a également subi un examen au cas par cas par l'Autorité environnementale, concluant qu'il n'est pas nécessaire de mener une étude d'impact.

❖ Le parking et jardin d'enfants

Le projet de parking enterré a pour objectif de participer à la requalification de la station historique à 1650, en lien avec la rénovation de l'office de tourisme et de la place des Etoiles, ainsi qu'avec le projet des terrasses. Il permettra de créer **150 places de stationnement** qui libéreront l'espace public et amélioreront la qualité de l'accueil pour les touristes et les habitants.

Le jardin d'enfants situé en surface sera restitué, y compris ses fonctionnalités.

❖ Le réaménagement des terrasses du centre station

La place des Festivals-terrasses, sera réaménagée comme suit :

- Aménager des circulations confortables et lisibles entre les lieux d'intérêts (galerie commerciale, PSI/parking, place Hodoul, front de neige) pour inciter les visiteurs à y passer.
- Reconstituer des espaces de terrasses attractifs et en conformité avec le label « ACR » du centre-station.
- Redynamiser cette centralité, en y facilitant l'exploitation commerciale existante, et en y apportant des équipements et activités complémentaires attractifs.
- Redéfinir les périmètres fonciers permettant notamment de clarifier les responsabilités en matière d'entretien, pour pérenniser cet espace.



PARTIE III : LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

Mise en compatibilité du PADD avec le projet

Dans le grand thème n°3 du PADD sur la « Vie économie », le premier paragraphe, concerne la station des Orres et l'offre touristique.

Ont donc été rajoutés comme nouvel objectif, les projets suivants faisant l'objet de la présente déclaration de projet emportant mis en compatibilité du PLU :

« *Redynamiser l'espace 1650 en permettant la réalisation d'équipements et de projets adaptés :*

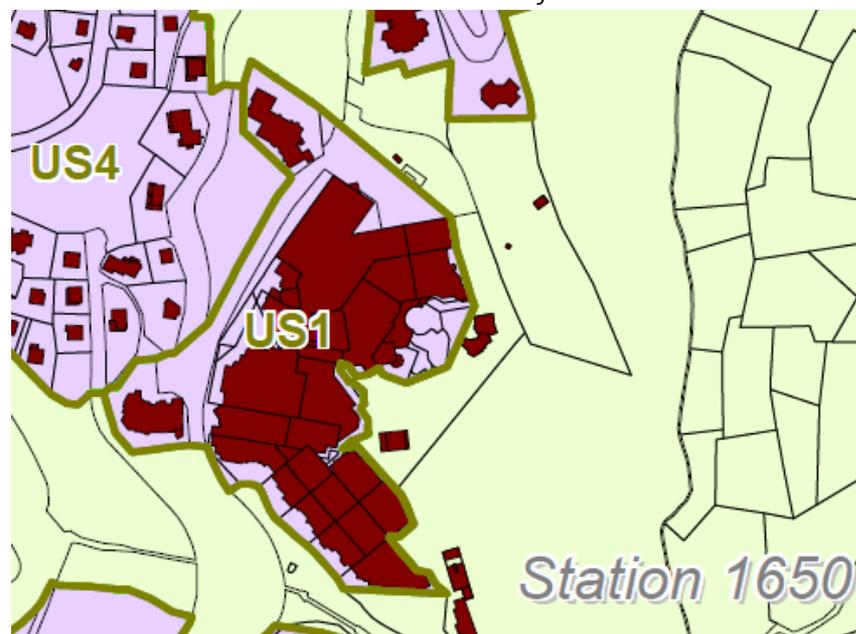
- *Projet d'un Pôle Sports Innovation (PSI) et locaux à destination locative des écoles et clubs locaux;*
- *Parking ;*
- *Restructuration des espaces et circulations publics notamment au droit des terrasses du front de neige et de la place des festivals. »*

La mise en place d'un zonage adapté

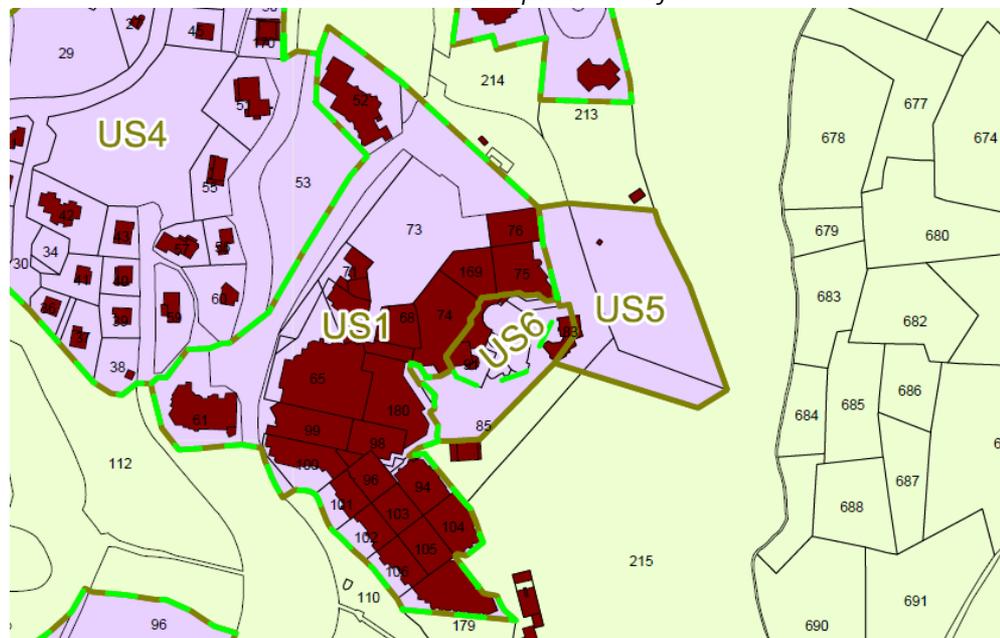
Seules les trois planches de zonage où la station 1650 est visible (5.1, 5.2 et 5.3.8) sont mises en compatibilité. Les autres planches restent inchangées.

Les planches sont également uniformisées entre la 5.1 et 5.2 pour faire apparaître les mêmes informations. La 5.3.8 fait en plus apparaître le PPR.

Extrait du PLU avant modification



Extrait du PLU après modification



Les zones US5 et US6 sont créés par la présente procédure. La zone US5 destinée à accueillir le parking le PSI et les locaux à destination locative des écoles et clubs locaux couvre près de 0,59 ha et la zone US6, destinée aux terrasses et à la place des festivals, 0,32 ha.

La traduction dans le règlement écrit

Règles	US5 (PSI + parking, etc...)	US6 (terrasses)
Destinations de constructions autorisées	<p>Sont autorisés à condition de respecter les principes de l'OAP n°5 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les équipements, aménagements et constructions nécessaires à la pratique du sport et en particulier du ski, ainsi qu'au fonctionnement et à la maintenance des équipements du domaine skiable et à son enneigement de culture; • Les exhaussements et affouillements de sol liés aux travaux de piste sont autorisés sous réserve que ceux-ci ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère des lieux ; • Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dont notamment : les remontées mécaniques et gares ; les aires/parcs de stationnements (y compris sous-terrain), aires de jeux et de sports ouvertes au public, les équipements sportifs et locaux associés, etc... » 	<p>Sont autorisés à condition de respecter les principes de l'OAP n°5 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les commerces et leurs locaux associés (cuisine, stockage, etc...) ; • Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; • Entrepôt si ceux-ci n'ont pas de façades ouvertes donnant sur l'espace public ;
Accès et voirie	<p>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. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficulté ou dangers pour la circulation générale.</p> <p>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.</p>	
Implantation	Implantation des constructions libres dans le respect de l'OAP	
Hauteur	15 mètres	Commerces et entrepôt : 4m + 1m pour les sorties techniques (ex : monte-plats) CINASPIC : non règlementé
Aspect	Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages	

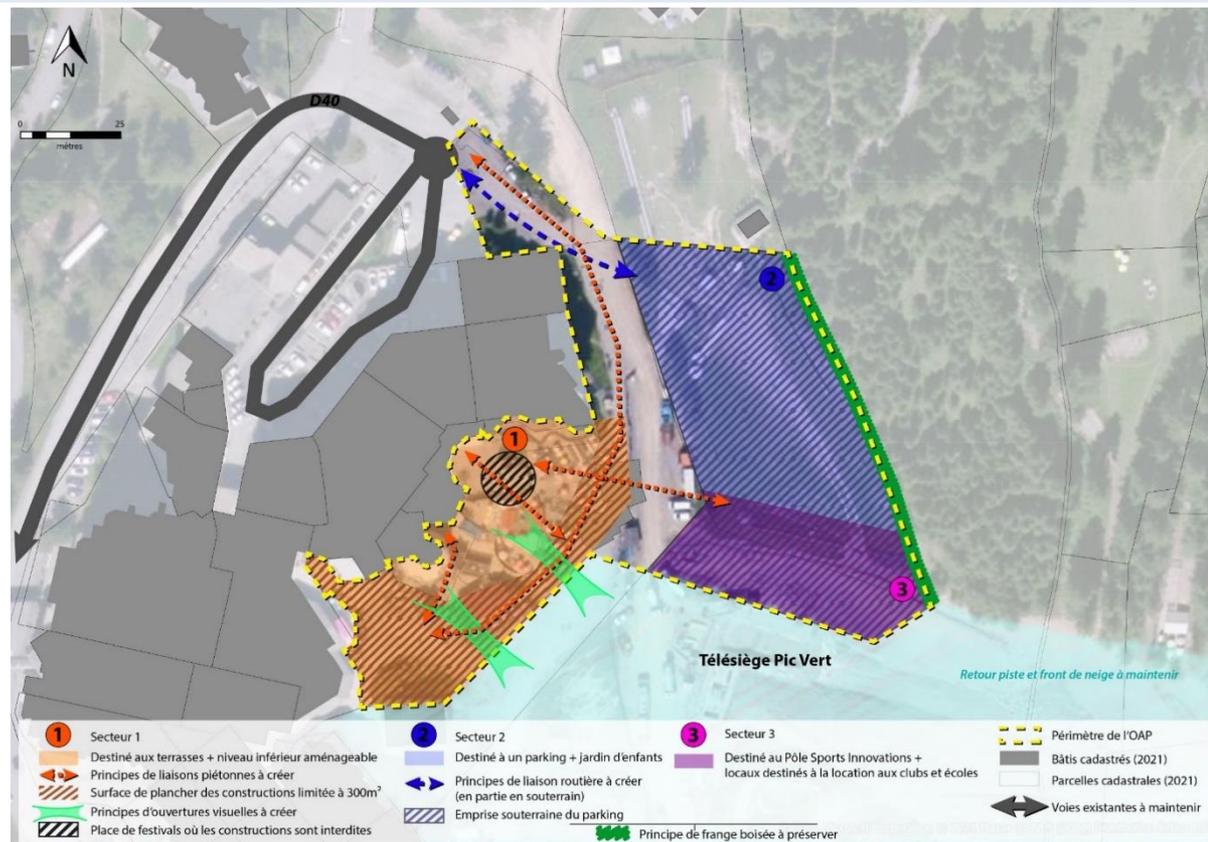
La mise en œuvre d'une OAP

Secteur 1 : L'aménagement de la zone ne nécessitera pas une opération d'aménagement d'ensemble. La zone est destinée à accueillir les commerces, services, entrepôts et équipements publics en front de neige. Les constructions seront uniquement sous la forme de terrasses avec niveau inférieur. La surface de plancher des constructions sur la partie la plus au Sud (matérialisée sur le schéma de principe ci-dessus) sera limitée à 300m².

Niveau terrasses : Les nouvelles constructions sont interdites au niveau des terrasses et sont autorisées uniquement au niveau inférieur.

Niveau inférieur des terrasses : Les constructions sous les terrasses devront présenter des façades vitrines sur la place. Elles devront s'implanter autour du vide de la place des festivals (où les constructions y sont interdites).

Les nouvelles constructions tels que les équipements publics, entrepôts (à l'exception de ceux avec façades ouvertes sur l'espace public qui sont interdits), commerces (à l'exception des restaurants où seuls des locaux annexes tels que du stockage ou des cuisines sont autorisés, les salles principales accueillant du public sont interdites) et services sont autorisés. »



Circulations publiques : Des liaisons piétonnes seront à réaliser conformément aux principes illustrés dans le schéma ci-dessus, entre la porte Nord de la galerie, la place des festivals et le front de neige. Une liaison piétonne avec le secteur 3 sera également réalisée.

Ouvertures visuelles : Afin de créer des porosités entre le front de neige et la place des festivals des principes d'ouvertures visuelles sont à créer respectant les principes du schéma ci-dessus.

Espaces verts et plantations : Des espèces végétales buissonnantes pourront être plantées aux abords du cheminement afin de visualiser le végétal sous la neige.

Garde-corps : les garde-corps devront présenter un aspect compatible avec l'architecture des lieux avoisinants. »

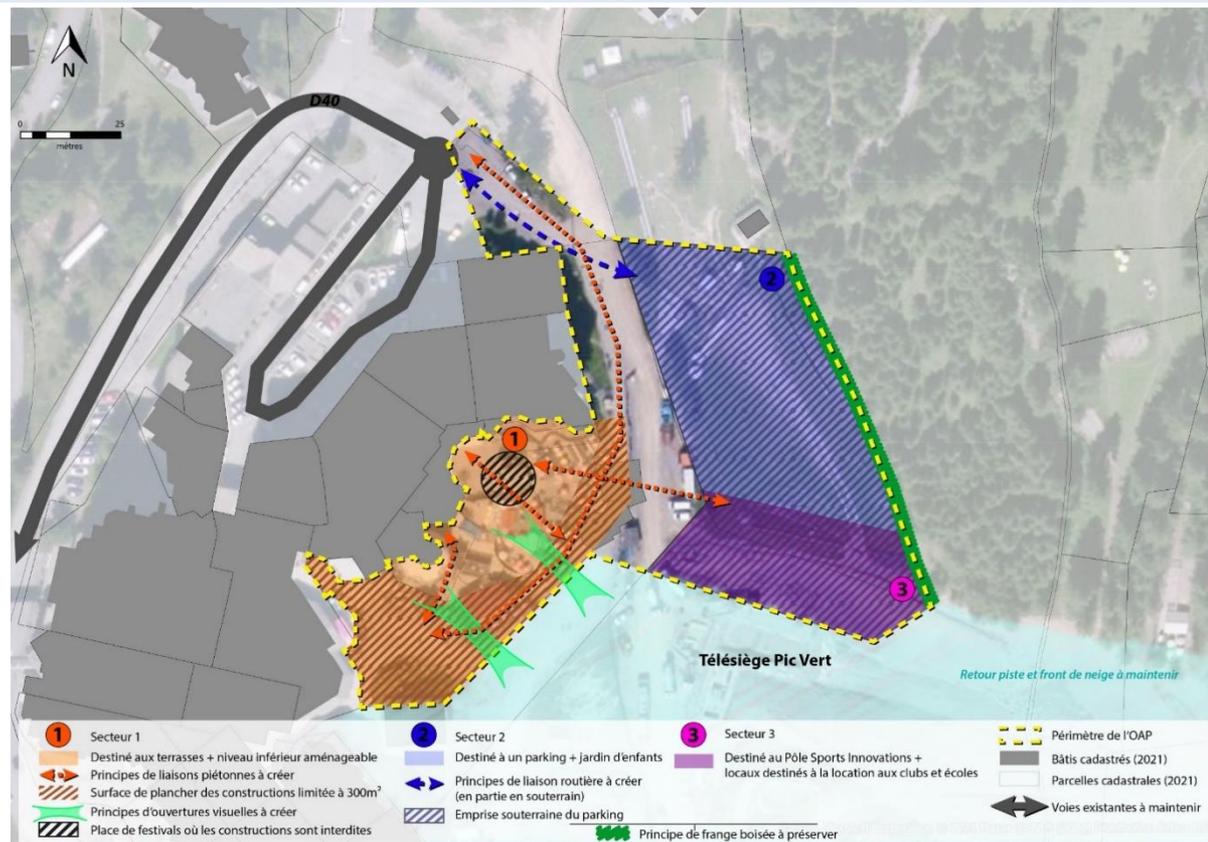
La mise en œuvre d'une OAP

Secteur 2 : Il est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble intégrant la création de voies permettant de relier la place des Etoiles et le parking qui sera créé.

Le parking et son accès seront créés en souterrain et devra permettre la création d'environ **150 places de stationnement**.

La voie d'accès au parking sera à double sens et son dimensionnement respectera la réglementation en vigueur.

L'espace au-dessus du parking sera destiné au réaménagement de l'espace de jardin d'enfants et de son bâtiment d'accueil.



Secteur 3 : Il est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation d'un équipement sportif et touristique, le Pôle Sports Innovations (PSI). L'implantation du bâtiment sera libre dans le secteur matérialisé au schéma ci-dessus.

Les voies existantes ainsi que le retour piste et front de neige seront maintenus.

La frange boisée matérialisée sur le schéma ci-dessus sera dans son principe préservée.

Enfin, dans l'ensemble de la zone, les équipements et aménagements sportifs liés à la pratique des sports et loisirs en montagne.

PARTIE IV : AVIS REÇUS ET QUESTIONS DIVERSES

Avis PPA et autres autorités spécifiques

❖ INAO – avis émis le 14/02/2022

Les Orres incluse dans les aires géographiques des IGP « Agneau de Siteron », Hautes-Alpes, « Pommes des Alpes de Haute Durance » et « Méditerranée ».

INAO n'a pas de remarque à formuler – la DPMEC n'affecte pas l'activité des IGP concernées.

❖ CDPENAF – réunion du 09/03/2022

Avis favorable – L142-5 du Code de l'Urbanisme

❖ Accord Préfète des Hautes-Alpes – L142-5 du CU – 22/03/2022

❖ MRAe – avis du 29/03/2022

- Recommande de compléter de RNT avec carte de synthèse et d'isoler le RNT dans un document distinct du rapport de présentation ;
- Recommande d'évaluer les incidences de la création du parking sur les accès à la station en analysant notamment la répartition voitures et transports collectifs ;
- Recommande de traduire les mesures d'évitement concernant la ZH et les plantes hôtes dans les pièces du PLU ;
- Recommande de procéder à une analyse plus fine des typologies bâties, des espaces publics existants et des espaces paysagers proches, et de montrer la cohérence avec le bâti existant labellisé au titre du patrimoine architectural;

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

LES ORRES 1650

RÉUNION D'EXAMEN
CONJOINT
PPA
04/04/2022



MAIRIE DES ORRES
HAUTES ALPES



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

Avenue de La Clapière – Résidence
La Croisée des Chemins N°1 – 05200 EMBRUN
Tel / Fax : 04.92.46.51.80
Mail : contact@alpicite.fr
Web : www.alpicite.fr



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Le Délégué territorial

Dossier suivi par Patrice JADAULT

Tel. : 04.94.35.74.67

Mail : p.jadault@inao.gouv.fr

Vos Réf : PV/EC-2021-12-188

Affaire suivie par : Emma CORBIN

Mail : emma.corbin@mairie-lesorres.fr

Nos Réf : 01/14/01/2022

Objet : Avis de déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU des Orres.

La Directrice de l'INAO

à

**Monsieur Le Maire
Hôtel de ville
2 rue Dessus Vière
05200 LES ORRES**

La Valette-du-Var, le 14 janvier 2022.

Monsieur Le Maire,

Par courrier en date du 29 décembre 2021, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, l'avis de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

La commune des Orres est incluse dans les aires géographiques des IGP : « Agneau de Sisteron », « Hautes-Alpes », « Pommes des Alpes de Haute Durance » et « Méditerranée ».

Après étude de cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune des Orres je vous informe toutefois que l'INAO n'a pas de remarque à formuler, dans la mesure où celui-ci n'affecte pas l'activité des IGP concernées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Copie DDT 05

La Directrice Marie GUITTARD
et par délégation Emmanuel ESTOUR