

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 I : RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE
rédigé par le 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

COMMUNE DES ORRES

*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.

RAPPORT d'enquête rédigé par le commissaire-enquêteur.

SOMMAIRE

Première partie : DÉFINITION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A - Cadre général de l'enquête publique.

A1 - Introduction : objet de l'enquête publique.

A2 - Cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique.

A3 - Désignation du commissaire-enquêteur.

A4 - Modalités de l'enquête publique.

a - L'arrêté de Monsieur le maire de la commune des Orres prescrivant ladite enquête publique.

b - Éléments de publicité : information du public.

1 - Avis au public en amont de l'enquête.

2 - Au terme de l'enquête.

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

B1 - Analyse - succincte - des caractéristiques de la commune des Orres.

B2 - Définition du projet soumis à enquête publique.

a - Historique inhérent au plan local d'urbanisme de la commune des Orres - approuvé le 23 janvier 2014.

b - Objectifs de l'opération projetée.

c - Analyse détaillée du contenu de la modification de droit commun n°1 du PLU de la commune des Orres.

1 - Le projet « Mélézia ».

1.a - Règles générales afférentes à une zone de ce type.

1.b - Présentation des composantes du projet « Mélézia » situé dans la forêt aux « Orres 1650 ».

1.c - Principaux enjeux écologiques liés au projet précité.

1.d - Analyse paysagère inhérente à ce projet.

2 - Reclassement de la zone Nse, au sud de Bois Méan, en zone Ns.

3 - 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.

4 - Ajouter une règle de stationnement adaptée aux résidences de tourisme dans les zones U.

a - Pour les hôtels.

b - Pour les résidences de tourisme.

5 - 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.

6 - Supprimer les références à la brochure « Construire en Embrunais » dans l'ensemble du règlement écrit.

7 - Supprimer les références à la RT 2012 et remplacer par «Réglementation thermique en vigueur» dans l'ensemble du règlement écrit.

8 - Intégrer un lexique dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

9 - Corriger les fautes d'orthographe, coquilles et autres erreurs matérielles relevées dans le règlement écrit.

d - Évolution des surfaces par zone entre le PLU actuellement opposable et le PLU après l'application de la modification de droit commun n° 1.

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

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

D1.a - Préfecture des Hautes-Alpes. Direction des Politiques Publiques, Pôle Coordination et Instruction, Cellule Développement Durable, Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, formation « sites et paysages » - CDNPS.

D1b - Préfecture des Hautes-Alpes. Direction départementale des territoires, Service Aménagement Soutenable, Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers - CDPENAF.

D2 - Préfecture des Hautes-Alpes. Direction départementale des territoires, Service Aménagement Soutenable, Unité Urbanisme et Risques. Avis de Monsieur le préfet des Hautes-Alpes émis le 13 mars 2023.

D3 - Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes.

D4 - Communauté de communes de Serre-Ponçon.

E - Composition du dossier soumis à enquête publique.

E1 - Un sous-ensemble d'ordre administratif.

E2 - Un sous-ensemble d'ordre technique, documents présentant les caractéristiques de l'opération projetée.

E3 - Un sous-ensemble comportant les différents avis concernant le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de la commune des Orres.

E4 - Lisibilité des documents.

Deuxième partie : ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A - Diligences accomplies par le commissaire-enquêteur.

A1 - Immédiatement après sa nomination par Madame la Présidente du Tribunal administratif de Marseille.

A2 - Avant l'ouverture de l'enquête publique.

A3 - Lors du déroulement de l'enquête publique et après clôture de celle-ci.

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.

C1 - Dépôts sur le registre d'enquête publique.

C2 - Courriers et courriels adressés au commissaire-enquêteur et devant être annexés au registre d'enquête publique.

Troisième partie : PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE et RÉPONSES - éventuelles - du MAÎTRE D'OUVRAGE

Reproduction intégrale

● **Remarques préliminaires.**

● **Références.**

A - Transcription des observations recueillies lors de l'enquête publique.

B - Questionnement du commissaire-enquêteur relatif aux diverses problématiques afférentes au projet.

MÉMOIRE DE RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE aux Personnes Publiques Associées et au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur suite à l'enquête publique.

CLÔTURE DU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Première partie : DÉFINITION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A - Cadre général de l'enquête publique.

● A1 - Introduction : objet de l'enquête.

Par arrêté - n° 2022-074 -, en date du 10 novembre 2022, Monsieur le maire de la commune des Orres, conformément à l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme, prescrit l'engagement de la modification de droit commun n°1 du PLU de ladite commune - voir document n°1 dans le volet III: « Liste des annexes et documents ».

Synthèse de cet arrêté.

Le projet de modification de droit commun n°1 du PLU de la commune précitée prévoit :

- la création d'une Zone d'Urbanisation Future de Taille Et de Capacité Limitées (ZUPTECAL), dédiée principalement à l'accueil d'hébergements touristiques sous forme de cabanes sur pilotis, dit projet « Mélézia » ;

- 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 ;

- d'ajouter une règle de stationnement adaptée aux résidences de tourisme dans les zones U ;

- de reclasser la zone Nse au sud de Bois Méan, en zone Ns.

Le projet précise également que dans les zones UA, UB et UE les constructions devront présenter un aspect compatible avec les composantes des lieux avoisinants, du site et des paysages. Il propose d'ajuster les règles relatives aux accès dans les zones U et AU, d'intégrer un lexique dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones et de remplacer, dans l'ensemble du règlement écrit, les références à la RT 2012 par « réglementation thermique en vigueur ».

En application des dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme - avant l'ouverture de l'enquête publique -, le projet de modification sera notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées par les dispositions des articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification de droit commun n°1 du PLU sera approuvé par délibération de l'organe délibérant. L'arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie et sera transmis - pour information - au Centre national de la propriété foncière.

● A2 - Cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique.

Le projet, soumis à enquête, doit intégrer, tant pour sa conception que dans sa présentation, l'ensemble des directives législatives et réglementaires spécifiques à une enquête de ce type ; à savoir :

- les articles L.2122-18, L.2131-1 et L.2131-2 du **Code général des collectivités territoriales** ;

- les articles L.153-36, L.153-37, L.153-40 à L.153-44 et R.153-20 du **Code de l'urbanisme** ;

- les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-7 du **Code de l'environnement** ;

- l'avis de la **Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers des Hautes-Alpes - CDPENAF** -, en date du 2 février 2023 ;

- l'avis de la **MRAe PACA** rendu le 13 février 2023 ;

- l'accord de **Monsieur le préfet des Hautes-Alpes**, en date du 13 mars 2023, au titre de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme ;

- l'accord de la **Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes**, en date du 9 mars 2023, au titre de l'article L.122-7 du Code de l'urbanisme.

● A3 - Désignation du commissaire-enquêteur.

Suite à la lettre - enregistrée le 20 février 2023 par le Tribunal administratif de Marseille - par laquelle Monsieur le maire de la commune des Orres demande la désignation d'un commissaire-enquêteur qui aura pour mission de superviser l'enquête publique ayant pour objet la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de la commune des Orres, **Madame la Présidente du Tribunal administratif de Marseille, par décision n° E23000007/5**, en date du 28 février 2023, désigne **André PASQUALI**, professeur certifié d'histoire-géographie et docteur en géographie appliquée, **en qualité de commissaire-enquêteur titulaire, pour conduire l'enquête publique précitée**, en lien avec

la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire-enquêteur établie au titre de l'année 2023 - voir documents 2a et 2b dans le volet III: « Liste des annexes et documents ».

● **A4 - Modalités de l'enquête publique.**

a - L'arrêté de Monsieur le maire de la commune des Orres - n° 2023-009 -, en date du 17 mars 2023, prescrivant l'enquête publique portant sur le projet de modification de droit commun n°1 du PLU des Orres - voir document 3a dans le volet III: « Liste des annexes et documents ».

Cet arrêté précise les modalités de l'enquête publique, en conformité avec les lois et les décrets applicables, à savoir - présentation succincte :

- **l'enquête publique**, d'une durée de 32 jours consécutifs, **se déroulera du mardi 11 avril 2023 à 9h00 au vendredi 12 mai 2023 inclus - 17h00** ;

- **les pièces du dossier concernant l'opération projetée ainsi que le registre d'enquête**, établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur, **seront déposés en mairie des Orres** pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie - du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00. Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site Internet de la commune des Orres : www.mairie-lesorres.fr et sur un poste informatique mis à la disposition du public en mairie des Orres - aux mêmes jours et horaires que ceux décrits ci-dessus pour la consultation du dossier en version papier ;

- **chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations** sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à l'attention du commissaire-enquêteur, soit par courrier adressé à la mairie des Orres - **2 rue Dessus Vière, le chef-lieu, 05200 Les Orres** -, soit par e-mail à l'adresse suivante : contact@mairie-lesorres.fr ;

- **le commissaire-enquêteur recevra personnellement les observations du public, en mairie des Orres, aux dates et horaires suivants**,

- le mardi 11 avril 2023 de 9h00 à 12h00 - ouverture de l'enquête - ,

- le mercredi 19 avril 2023 de 16h00 à 19h00,

- le mardi 2 mai 2023 de 11h00 à 14h00,

- le mercredi 12 mai 2023 de 14h00 à 17h00 - clôture de l'enquête.

À l'issue de l'enquête publique et au vu des conclusions émises par le com-

missaire-enquêteur, le Conseil municipal des Orres se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU de la commune des Orres - éventuellement modifiée. Le plan local d'urbanisme sera ensuite transmis à l'autorité compétente de l'État.

b - Éléments de publicité : information du public.

1 - Un avis au public faisant connaître les modalités de l'enquête sera inséré dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département et habilités à recevoir les annonces judiciaires et légales. Ces parutions doivent être effectuées, une première fois, quinze jours au moins avant le début de l'enquête - soit le 27 mars 2023 au plus tard -, et, une deuxième fois, dans les huit premiers jours de celle-ci - soit entre le mardi 11 avril 2023 et le mardi 18 avril 2023. Cet avis sera publié sur le site Internet de la commune des Orres. Il sera également porté à la connaissance du public par voie d'affichage - voir document 3b dans le volet III: « Liste des annexes et documents ». Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat de Monsieur le maire de la commune.

2 - Au terme de l'enquête.

Le registre d'enquête publique sera clos et signé par le commissaire-enquêteur. Sous huitaine, le commissaire-enquêteur rencontrera le responsable du projet - maître d'ouvrage - et lui communiquera les observations du public consignées dans le procès-verbal de synthèse - réponses éventuelles du pétitionnaire dans un délai de 15 jours. Le commissaire-enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour établir le rapport d'enquête qui relatera le déroulement de celle-ci et pour rédiger ses conclusions argumentées avec son avis motivé. Ses écrits seront adressés, par ses soins, à Monsieur le maire de la commune des Orres. Une copie des deux plaquettes sera transmise à Madame la Présidente du Tribunal administratif de Marseille. Un autre exemplaire de ces deux documents sera également adressé - via le maire des Orres - à Monsieur le préfet des Hautes-Alpes.

Le rapport d'enquête et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an - à compter de la date de clôture de l'enquête - en mairie des Orres. Ces documents seront également consultables sur le site Internet de la commune des Orres : www.mairie-lesorres.fr - voir documents 3a et 3b dans le volet III: « Liste des annexes et documents ».

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

● B1 - Analyse - succincte - des caractéristiques de la commune des Orres.

De par son altitude et son climat, le territoire communal des Orres bénéficie de deux avantages naturels complémentaires. De plus, sa situation géographique lui confère une plus-value supplémentaire étant donné la relative proximité de métropoles majeures - Marseille, Montpellier, Nice, Lyon, Grenoble - qui alimentent des flux touristiques hivernaux et estivaux.

Couvrant une superficie de 7500 ha, **cette commune possède une population qui avoisine actuellement 600 habitants.**

Petite commune alpine de par sa population permanente, **cette station** de sports et loisirs de montagne **dispose de plus de 16 000 lits au total** qui se localisent, pour l'essentiel, sur les trois sites résidentiels du domaine skiable - Pramouton, Centre-Station, Bois Méan.

Implantée au cœur des Alpes méridionales françaises, la commune-station des Orres est caractérisée par un large panel d'atouts touristiques.

● B2 - Définition du projet soumis à enquête publique.

a - Historique inhérent au plan local d'urbanisme de la commune des Orres - approuvé le 23 janvier 2014.

Depuis son élaboration, le PLU - de ladite commune - a évolué afin de s'adapter aux mutations des enjeux du territoire et a été affecté par :

- deux modifications simplifiées approuvées successivement le 31 mai 2015 et le 4 février 2016;
- deux révisions allégées approuvées le 6 mars 2018;
- une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 30 juin 2022.

** En date du 11 juillet 2022, la commune a lancé une modification simplifiée n°3 du PLU. À ce jour la procédure n'est pas finalisée.*

b - Objectifs de l'opération projetée.

La commune souhaite apporter des ajustements au PLU opposable et a lancé, par arrêté n° 2022-074 en date du 10 novembre 2022, la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme; **voir contenu de celle-ci dans le premier paragraphe du présent rapport : sous paragraphe A1.**

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.

Les dispositions proposées s'inscrivent strictement dans 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 ;
- qu'elles ne réduisent pas un espace boisé classé ;
- qu'elles ne réduisent pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- qu'elles ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- qu'elles ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification de droit commun n°1 du PLU a pour effet de modifier le règlement et il est soumis à enquête publique.

c - Analyse détaillée du contenu de la modification de droit commun n°1 du PLU des Orres.

1 - Le projet « Mélézia ».

Le secteur d'implantation du projet est situé dans la forêt des « Orres 1650 ». À la fois en pleine nature et à proximité de la station, l'espace concerné se localise entre 1634 m et 1700 m d'altitude - voir documents 4a, 4b, 4c dans le volet III : « Liste des annexes et documents ».

L'emprise du projet affecte une parcelle classée en zone Ns au PLU opposable et couvre une surface d'environ 0,6 ha. La zone initiale prévue s'étendait sur près de 1,4 ha.

Une zone naturelle Nht est créée par la présente procédure: Zone d'Urbanisation Future de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée, destinée principalement aux hébergements touristiques. Conformément à l'emprise du projet, cette zone Nht couvre environ 0,6 ha de la parcelle AA0001.

1.a - Règles générales afférentes à une zone de ce type.

En zone Nht, seules les constructions liées aux hébergements hôteliers et locaux annexes associés sont autorisées. Leur nombre est limité. Chaque construction ne peut pas dépasser plus de 60 m² de surface de plancher sans dépasser 300 m² en cumulé à l'échelle de la zone - ce qui correspond à la limite du seuil de l'Unité Touristique Nouvelle départementale.

Il s'agit d'appliquer les règles communes en zone N à la zone Nht.

1.b - Présentation des composantes du projet « Mélézia » situé dans la forêt aux « Orres 1650 » - voir documents 5a à 5f dans le volet III: « Liste des annexes et documents ».

Cette ZUFTECAL possède un accès piétonnier mais l'accès peut aussi se réaliser à ski par la piste Clos de Guis.

Le projet prévoit deux étapes.

► **La première phase comprend la construction de quatre cabanes.**

► **la deuxième phase permet d'ajouter quatre cabanes supplémentaires.**

Le projet propose l'édification de bâtiments de trois types :

- un local technique - avec fondations - abritant une chaufferie, un garage, un bureau... l'ensemble ayant une surface de plancher de 58 m² ;

- 8 cabanes sur pilotis sous deux formats différents ,

*** trois ou quatre cabanes de type « familial », pouvant accueillir chacune quatre à cinq personnes et ayant une superficie de 38 m², complétée par une terrasse de 30 m² possédant un bain nordique - voir documents 5a.1, 5a.2, 5a.3 dans le volet III: « Liste des annexes et documents » - ,**

*** quatre ou cinq cabanes de type « duo », pouvant accueillir chacune deux à trois personnes et ayant une superficie de 28 m², complétée par une terrasse de 25 m² possédant un bain nordique - voir documents 5b.1, 5b.2, 5b.3 dans le volet III: « Liste des annexes et documents ».**

Chacune des cabanes est équipée d'une salle de bains et d'une cuisine. Ces cabanes sont construites sur pilotis et sont étroitement imbriquées entre les mélèzes. Chaque cabane est orientée de façon à n'avoir aucun vis-à-vis.

Ces constructions ne seront pas visibles car totalement immergées dans la nature. L'artificialisation du site demeure limitée.

1.c - Principaux enjeux écologiques liés au projet précité.

Le site du projet est localisé dans sa presque totalité en zone bleue. Le règlement autorise la construction dans ce secteur.

Une autorisation de défrichement doit être soumise à la DDT bien que l'implantation du projet soit étudiée pour ne pas couper d'arbres - une forêt de conifères recouvre la quasi-totalité du secteur concerné par celui-ci.

Le site est aujourd'hui pâturé - au printemps uniquement - mais le projet aurait peu d'incidences sur l'activité pastorale comme l'atteste Monsieur Lagier Sylvain, agriculteur sur la commune des Orres: « *Le projet « Mélézia » ne nuit en aucun cas à la conduite de mon troupeau de bovins étant donné la faible*

superficie impactée par le projet et ce même si la parcelle est clôturée ; parcelle qui est un parcours de printemps uniquement » - voir document 5c dans le volet III : « Liste des annexes et documents ». De plus, cette intervention permet d'éliminer les arbres les plus faibles : cette éclaircie s'avère nécessaire au vu du mauvais coefficient de stabilité de ce peuplement forestier.

Concernant les éventuels impacts environnementaux du projet, nous précisons que le site « Mélézia » n'affecte aucune zone humide, aucune ZNIEFF et aucun site Natura 2000. **Le site « Mélézia » est cependant localisé au sein d'un réservoir de biodiversité et il est préconisé de réaliser les travaux en dehors des périodes les plus sensibles du calendrier écologique, soit en dehors de la période mai-juillet pour cette altitude.**

En phase d'exploitation du projet, 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 : ces mesures permettront de perturber *a minima* la présence des chiroptères.

1.d - Analyse paysagère inhérente à ce projet.

Globalement les enjeux paysagers seraient relativement faibles étant donné que le projet s'inscrit dans une forêt dense de conifères et que les constructions ne pourront pas dépasser la hauteur maximale des arbres limitrophes de chacune des cabanes - cette règle reprend la prescription de la CDNPS. De plus, à l'échelle éloignée, la topographie de la commune - associée à une végétation dense - réduit les impacts visuels du projet à l'exception de la vue depuis le chef-lieu : lieu à partir duquel cependant les enjeux paysagers n'apparaissent que modérés étant donné l'éloignement du site concerné par ledit projet - voir document 6 dans le volet III : « Liste des annexes et documents ».

2 - Reclassement de la zone Nse, au sud de Bois Méan, en zone Ns.

La zone Nse, au sud de Bois Méan, localisée sur la parcelle E 2933 et couvrant environ 0,8 ha, est reclassée en zone Ns comme le spécifie le document n°7 inclus dans le volet III : « Liste des annexes et documents ».

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

3 - 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.

Dans l'article U12 - stationnement -, le règlement indique que : « *Les zones de manœuvre sont indépendantes des voies publiques* ». Cette règle a été écrite afin que les zones de manœuvre soient réalisées en dehors de la voie publique pour ne pas générer diverses nuisances vis-à-vis de la circulation. **Il s'avère que sur les voies sans issues ou réservées uniquement aux riverains, la circulation étant moins importante, ces nuisances seraient faibles.** De plus, ces voies étant souvent étroites sur la commune, la seule possibilité de réaliser des zones de manœuvre induit que celles-ci s'effectuent sur les voies publiques. Les zones de manœuvre n'étant pas prévues à l'origine, il est souvent impossible pour les propriétaires de procéder à des modifications sur leur propriété.

4 - Ajouter une règle de stationnement adaptée aux résidences de tourisme dans les zones U.

a - Pour les hôtels, le principe d'une place par chambre a été repris.

b - Pour les résidences de tourisme, la commune a souhaité réglementer le nombre de places à créer par rapport à la typologie des appartements ; à savoir :

→ **pour les T1/T2, création d'une place de stationnement ;**

→ **pour les T3/T4, création de deux places de stationnement ;**

→ **pour les T5/T6, création de trois places de stationnement.**

5 - 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 et clôture - imposait déjà que dans les zones US : « *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 et UE** puisque les secteurs, n'étant pas soumis à une OAP, n'ont que peu de règles applicables à l'aspect extérieur des constructions - seule exception à cette règle, la zone UBm.

6 - Supprimer les références à la brochure « Construire en Embrunais » dans l'ensemble du règlement écrit.

De nos jours, ce guide n'est plus adapté aux constructions sur le territoire communal des 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.

7 - Supprimer les références à la RT 2012 et remplacer par « Réglementation thermique en vigueur » dans l'ensemble du règlement écrit.

Le PLU approuvé en 2014 faisait référence à la réglementation thermique la plus performante à cette époque : la RT 2012. Depuis, les réglementations ont évolué et aujourd'hui, la RE 2020 est applicable.

8 - Intégrer un lexique dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

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 ».

L'ajout de définitions - se rapportant aux limites séparatives, au local accessoire, au retrait, à la surface de plancher, aux voies et emprises publiques - permet de faciliter davantage la compréhension et l'application du règlement.

9 - Corriger les fautes d'orthographe, coquilles et autres erreurs matérielles relevées dans le règlement écrit.

Les fautes d'orthographe, coquilles et autres erreurs matérielles, relevées dans le règlement écrit, ont été directement corrigées.

d - Évolution des surfaces par zone entre le PLU actuellement opposable et le PLU après l'application de la modification de droit commun n°1.

La création de la zone Nht engendre une réduction d'environ 0,6 ha de la zone Ns. Cette réduction est pondérée par le reclassement d'une zone Nse de 0,8 ha en zone Ns - voir document n°8 dans le volet III : « Liste des annexes et documents ».

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

Avis émis le 13 février 2023 - voir document n°9 dans le volet III: « Liste des annexes et documents ».

Vu la réception initiale, enregistrée - sous le numéro CU-2022-3312 - le 12 décembre 2022, relative à la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de la commune des Orres, déposée par cette dernière, en application des articles R.104-33 à 37 du Code de l'urbanisme.

Vu la consultation de l'Agence Régionale de Santé en date du 13 décembre 2022 et considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et les enjeux connus de la MRAe, le projet de modification de droit commun n°1 du PLU des Orres n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement: **il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.**

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la commune des Orres rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique.

** Dans ce cas spécifique, le maître d'ouvrage, en réponse à l'avis de la MRAe PACA, n'a donc pas à rédiger un mémoire.*

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

Il s'agit de résumés très succincts qui ne sauraient remplacer les documents originaux. Chacun de ces avis, dans son intégralité, a été intégré au volet III: « Liste des annexes et documents ».

** Nous rappelons que le commissaire-enquêteur n'a pas pour mission de commenter ces avis.*

● D1a - Préfecture des Hautes-Alpes. Direction des Politiques Publiques, Pôle Coordination et Instruction, Cellule Développement Durable, Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites - CDNPS. Avis émis le 19 juillet 2022 par ladite Commission qui s'est réunie en formation « sites et paysages » le 22 juin 2022 - voir document 10.1 dans le volet III: « Liste des annexes et documents ».

La CNDPS a émis un avis favorable concernant la création d'une zone d'urbanisation en discontinuité pour des cabanes sur pilotis au milieu des

arbres ; cet avis comporte les deux prescriptions suivantes :

- la hauteur maximale est fixée à 15 mètres au faîtage, à condition de ne pas dépasser le sommet des mélèzes immédiatement voisins de la construction afin de limiter l'impact paysager ;
- la zone sera réduite aux 6000 m² réellement nécessaires au projet.

● **D1b - Préfecture des Hautes-Alpes. Direction départementale des territoires, Service Aménagement Soutenable, Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers - CDPENAF.** Avis émis le 2 février 2023 - voir document 10.2 dans le volet III : « Liste des annexes et documents ».

Considérant que :

- ce STECAL possède un caractère exceptionnel ;
- la taille de ce STECAL est limitée - 6000 m² à terme ;
- la capacité d'accueil de ce STECAL demeure limitée à 9 constructions avec une surface de plancher de 300 m² sur la totalité de la zone - surface de plancher maximale 60 m² pour chaque unité ;
- l'insertion paysagère est garantie grâce notamment à une hauteur limitée à 15 mètres au faîtage - sans dépasser le sommet des mélèzes voisins ;
- l'impact agricole du projet est faible ;
- l'impact forestier du projet est limité - autorisation de défrichement nécessaire cependant ;

la CDPENAF émet un avis favorable au projet de STECAL « Mélézia » et sur la dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT applicable.

● **D2 - Préfecture des Hautes-Alpes. Direction départementale des territoires, Service Aménagement Soutenable, Unité Urbanisme et Risques.**

Avis de Monsieur le préfet des Hautes-Alpes émis le 13 mars 2023 - voir document n°11 dans le volet III : « Liste des annexes et documents ».

Suite à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée - au titre de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme - adressée par Monsieur le maire de la commune des Orres à Monsieur le préfet des Hautes-Alpes - en date du 9 décembre 2022 - **celui-ci donne son accord à ladite demande de dérogation à l'urbanisation limitée** au vu de l'avis formulé par la CDPENAF le 2 février 2023.

● **D3 - Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes.** Avis émis le 9 mars 2023 - voir document n°12.1 dans le volet III : « Liste des annexes et documents ».

La Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes, pour émettre son avis, a pris en considération différents points afférents à la modification de droit commun n°1 du PLU.

■ Concernant les cabanes sur pilotis :

- impact paysager limité ;
- aucune hauteur des constructions supérieure aux arbres ;
- impact sur le pâturage très restreint - voire nul ;
- création d'hébergements insolites pour un nouvel attrait touristique ;
- avis favorable de la CDPENAF.

■ Concernant le reclassement de la zone Nse en Ns : pas d'objection particulière relative à ce changement de zonage.

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable à ce projet de modification de droit commun n°1 du PLU.

● D4 - Communauté de communes de Serre-Ponçon. Avis émis le 27 mars 2023 - voir document n°12.2 dans le volet III : « Liste des annexes et documents ».

Madame la Présidente formule diverses observations.

■ Concernant les surfaces : réaliser les 8 cabanes dans les proportions annoncées - dans la limite de 300 m² de surface de plancher imposée dans le règlement - n'est pas réalisable.

■ Concernant la hauteur maximale au faîtage : dans le cas où la construction fait 15 mètres et qu'elle dépasse les arbres, il est nécessaire de préciser quelle limite doit être respectée - schématiser le propos « *immédiatement voisin* ».

■ Concernant les toitures des cabanes : il peut être judicieux d'imposer une pente de toit minimale.

■ Concernant les clôtures : il conviendra de limiter l'engrillagement des espaces naturels.

■ Autres observations relatives au projet de modification de droit commun n°1 du PLU.

* « *Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des espaces publics et correspondre aux besoins des constructions* ». Cette règle est en conflit avec le projet qui prévoit un stationnement sur le domaine public.

* Le projet propose une règle de stationnement adaptée aux résidences 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 ?

E - Composition du dossier soumis à enquête publique.

● D1 - Un sous-ensemble d'ordre administratif comprenant :

▮ une note introductive rappelant que le PLU de la commune des Orres, approuvé le 23 janvier 2014, a connu deux modifications simplifiées approuvées le 31 mai 2015 et le 4 février 2016, deux révisions allégées approuvées le 6 mars 2018 et une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 30 juin 2022 - le 11 juillet 2022, la commune a lancé une modification simplifiée n°3 du PLU mais la procédure relative à celle-ci n'est pas finalisée à ce jour ;

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

▮ **la décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Marseille n° E23000007/05**, en date du 28 février 2023, **attribuant la mission de commissaire-enquêteur à André PASQUALI ;**

▮ **l'arrêté de Monsieur le maire de la commune des Orres n° 2023-009**, en date du 17 mars 2023, **portant mise en enquête publique de la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de la commune précitée ;**

▮ la mention des textes régissant l'enquête publique ;

▮ les éléments de publicité obligatoires - journaux régionaux diffusés dans le département des Hautes-Alpes ;

▮ le registre d'enquête publique.

● E2 - Un sous-ensemble d'ordre technique, documents présentant les caractéristiques de l'opération projetée et regroupant :

▮ une note non technique ;

▮ **un rapport de présentation détaillant les multiples objectifs de la modifi-**

cation de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de la commune des Orres, dossier sous-divisé en sept parties - objectifs de la modification de droit commun n°1 du PLU, état initial de l'environnement, présentation du projet « Mélézia », justification des modifications apportées, évolution des surfaces, dérogation à la règle de constructibilité limitée, article L.151-13 du Code de l'urbanisme ;

▮ différents annexes.

● **E3 - Un sous-ensemble comportant les différents avis émis concernant le projet de modification de droit commun n°1 du PLU de la commune des Orres :**

▮ l'avis conforme de la MRAe PACA - en date du 13 février 2023 - concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale pour la modification de droit commun n°1 du PLU des Orres ;

▮ l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites des Hautes-Alpes. Avis émis le 19 juillet 2022 par ladite Commission qui s'est réunie en formation « sites et paysages » le 22 juin 2022 ;

▮ l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers des Hautes-Alpes en date du 2 février 2023 ;

▮ l'avis de Monsieur le préfet des Hautes-Alpes en date du 13 mars 2023 ;

▮ l'avis de la Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes émis le 9 mars 2023 ;

▮ l'avis de la Communauté de communes de Serre-Ponçon en date du 27 mars 2023.

● **E4 - Lisibilité des documents.**

Dans sa globalité, le dossier - inhérent au projet présentant la modification de droit commun n°1 du PLU de la commune des Orres - **offre une lecture accessible à tous « les publics ».** **Ledit dossier présente cependant certains points de fragilité.** Le résumé non technique ne permet pas de percevoir - même d'une façon synthétique - les objectifs de l'opération projetée car, pour l'essentiel, il est composé d'un simple plan. De plus, dans le dossier général définissant l'ensemble du projet soumis à enquête publique, certaines répétitions afférentes au futur « espace Mélézia » ne renforcent aucunement la compréhension dudit aménagement.

Deuxième partie : ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A - Diligences accomplies par le commissaire-enquêteur.

● **A1 - Immédiatement après sa nomination par Madame la Présidente du Tribunal administratif de Marseille.**

▮ Contact téléphonique avec le service de l'urbanisme de la mairie des Orres.

▮ Récupération du dossier soumis à enquête publique - à Embrun le 8 mars 2023.

▮ **Analyse exhaustive de l'ensemble des documents composant le dossier soumis à ladite enquête publique et vérification factuelle de la conformité de celui-ci.**

▮ Le 17 mars 2023, en mairie, **entretien avec Madame la directrice adjointe des services communaux chargée du suivi du projet. Lors de cette rencontre, ont été successivement définis la genèse du projet « Mélézia », sa finalité touristique, ses impacts visuels et également les divers enjeux des autres composantes mentionnées dans l'arrêté de Monsieur le maire des Orres prescrivant l'engagement de la modification de droit commun n°1 du PLU des Orres. De plus, nous avons déterminé les dates des quatre permanences effectuées par le commissaire-enquêteur en mairie des Orres.**

▮ **Ce même jour - 17 mars 2023 - , accompagné par la même chargée de mission, première approche du site « Mélézia » et de son environnement immédiat.**

▮ **Visites in situ - le 23 mars 2023, le 1^{er} avril 2023 et le 11 avril 2023 - des espaces affectés par le projet de modification de droit commun n°1 du PLU des Orres.**

● **A2 - Avant l'ouverture de l'enquête publique.**

Le commissaire-enquêteur s'est acquitté des obligations suivantes :

▮ **visa et paraphe du registre d'enquête publique** ainsi que de tous les documents composant le dossier ;

▮ **vérifications, d'une part, des modalités de réception du public en mairie des**

Orres, et, d'autre part, **des formalités de publicité** conformément à l'article 9 de l'arrêté de Monsieur le maire de la commune des Orres - n° 2023-009 -, en date du 17 mars 2023, prescrivant l'ouverture et les modalités de l'enquête publique précitée.

* **Concernant les modalités de publicité** et en application des dispositions réglementaires, notifiées dans l'article 9 de l'arrêté susnommé, **un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été affiché à l'entrée de la mairie des Orres et sur le panneau prévu à cet effet dans chacun des hameaux de la commune.**

Toutes ces dispositions ont été vérifiées par le commissaire-enquêteur, une première fois, le 1^{er} avril 2023 - soit dix jours avant l'ouverture de l'enquête publique -, une deuxième fois, le 11 avril 2023 - avant sa première permanence en mairie des Orres - et une troisième fois, le 12 mai 2023 - avant sa dernière permanence -, le jour de la clôture de l'enquête publique.

Autres publicités.

En application des dispositions de l'enquête publique - notifiées dans l'article 9 de l'arrêté de Monsieur le maire des Orres en date du 17 mars 2023 -, **un avis au public a été inséré**, par les soins de la commune des Orres, **dans deux journaux diffusés dans tout le département des Hautes-Alpes** et habilités à recevoir les annonces judiciaires et légales.

▮ Avis d'enquête publique. 1^{ère} publication :

- parution dans le quotidien « le Dauphiné libéré » du jeudi 23 mars 2023 ;
- parution dans l'hebdomadaire « Alpes/Midi » du jeudi 23 mars 2023.

▮ Rappel d'avis d'enquête publique. 2^e publication :

- parution dans le quotidien « le Dauphiné libéré » du vendredi 14 avril 2023 ;
- parution dans l'hebdomadaire « Alpes/Midi » du jeudi 13 avril 2023.

Ces quatre avis sont intégrés au volet III: « Liste des annexes et documents »

- voir documents 13.1, 13.2, 13.3 et 13.4.

● A3 - Lors du déroulement de l'enquête publique et après clôture de celle-ci.

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie des Orres aux jours et heures stipulés par l'article 5 de l'arrêté de Monsieur le maire établi le 17 mars 2023.

Rappel des permanences du commissaire-enquêteur :

- le mardi 11 avril 2023 de 9h00 à 12h00 ;
- le mercredi 19 avril 2023 de 16h00 à 19h00 ;
- le mardi 2 mai 2023 de 11h00 à 14h00 ;
- le vendredi 12 mai 2023 de 14h00 à 17h00.

Le commissaire-enquêteur s'est entretenu - échange approfondi - avec Monsieur le maire de la commune le 12 mai 2023.

À l'expiration du délai d'enquête, comme il est mentionné à l'article 6 de l'arrêté précité, le registre d'enquête a été clos et signé par le commissaire-enquêteur.

Dans la huitaine suivante - après clôture de l'enquête publique -, comme le stipule l'article 6 de l'arrêté municipal susnommé, le commissaire-enquêteur a transmis à Monsieur le maire le procès-verbal de synthèse où sont consignées les observations du public complétées par son propre questionnement afférent au projet soumis à ladite enquête publique - voir troisième partie du présent rapport.

Au terme du délai réglementaire, le commissaire-enquêteur a adressé le rapport d'enquête publique et ses conclusions argumentées, accompagnées de son avis motivé, à Monsieur le maire de la commune des Orres. Il a simultanément transmis une copie du rapport d'enquête et de ses conclusions à Madame la Présidente du Tribunal administratif de Marseille.

Comme le notifie l'article 7 de l'arrêté précité - n° 2023/009 -, le public pourra consulter les écrits du commissaire-enquêteur en mairie des Orres et sur le site Internet de la commune pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. .

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

Monsieur le maire de la commune des Orres a :

- rédigé et paraphé l'attestation de dépôt du dossier d'enquête publique en mairie des Orres pendant 32 jours consécutifs du 11 avril 2023 au 12 mai 2023 inclus - voir document 14 dans le volet III : « Liste des annexes et documents » ;

- établi et signé un certificat relatif à l’affichage de l’arrêté de Monsieur le maire
- n° 2023/009 - prescrivant l’ouverture et l’organisation de l’enquête publique
- voir document 15 dans le volet III: « Liste des annexes et documents » ;
- rédigé et signé un certificat attestant l’affichage de l’avis d’enquête publique
- voir document 16 dans le volet III: « Liste des annexes et documents ».

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

● C1 - Dépôts sur le registre d’enquête publique.

- voir document 17 dans le volet III: « Liste des annexes et documents ».

N°1 - Madame Monique CRESPIN, 5 impasse du Maréchal-Ferrant, le chef-lieu, Les Orres, 05200, le 19 avril 2023 - page 2 du registre d’enquête, voir document 17 dans le volet III: « Liste des annexes et documents ».

«Je suis venue m’informer du contenu du dossier mis à l’enquête publique ».
Signé CRESPIN Monique.

Avis du commissaire-enquêteur.

Madame Monique CRESPIN souhaitait prendre connaissance du projet soumis à enquête publique et s’interrogeait sur d’éventuelles modifications du zonage du PLU pouvant affecter une parcelle constructible lui appartenant. Nous lui avons précisé que la modification de droit commun n°1 du plan local d’urbanisme ne concernait aucunement ladite parcelle.

● C2 - Courriers et courriels adressés au commissaire-enquêteur et devant être annexés au registre d’enquête publique - voir documents 18 dans le volet III: « Liste des annexes et documents ».

N°1 - Madame Christine LESTRADE - pas d’adresse postale -, le 27 avril 2023, courriel agrafé à la page 3 du registre d’enquête publique - voir documents 18-1a et 18-1b dans le volet III: « Liste des annexes et documents ».

«En tant que porteur du projet «Mélézia » (cabanes perchées), je souhaite que l’observation suivante soit annexée à l’enquête publique portant sur le projet de modification de droit commun n°1 du PLU.

Ma requête concerne le périmètre de la partie de la parcelle AAI à détacher pour créer ma zone Nht concernée par le projet. Elle a été tracée pour les

besoins du dossier de modification du PLU à l'aide d'outils cartographiques proposés par Géoportail. Le plan topographique réalisé depuis lors par le cabinet de géomètres Potin nous permet d'affiner le tracé en prenant en compte les éléments topographiques tels que sentier, talus...

C'est pourquoi je sollicite une modification mineure du périmètre de la parcelle, tout en conservant une superficie de 5982 m², selon le plan topographique joint en annexe.

Je suis à votre disposition pour toute précision.

Signé Christine LESTRADE.

Avis du commissaire-enquêteur.

Nous prenons acte de cette proposition.

Nous observons que les modifications du périmètre de la zone Nht, énoncées dans cette observation, n'engendreraient pas une augmentation de la superficie de ladite zone. La prescription, formulée par la CDNPS le 22 juin 2022 et validée par Madame la préfète des Hautes-Alpes le 19 juillet 2022, est respectée. Cette prescription réduisait la surface de la zone Nht «aux 6000 m² réellement nécessaires au projet». Au nord-est, la limite de cette zone épouserait le haut d'un important talus et celui-ci serait donc exclu de la zone Nht. Ce souhait nous apparaît opportun. Au sud-ouest, la ZUFTECAL déborderait très légèrement le périmètre initial de celle-ci. «Ce glissement» minime engendrerait, en ce point, un débordement du secteur boisé de la part de la ZUFTECAL. Ce fait induit de notre part une appréciation mitigée par rapport à la requête émise par le porteur du projet «Mélézia». Dans le secteur sud-ouest, nous suggérons que le périmètre de la zone Nht soit inchangé et que son tracé demeure conforme à celui défini dans le dossier soumis à enquête publique.

N°2 - Madame Odette CONSTANS, née ROUX, quartier Saint Jacques, 22 route de Caléryère, 05200 Embrun, le 5 mai 2023, courriel agrafé à la page 5 du registre d'enquête publique - voir documents 18.2a et 18-2b dans le volet III : « Liste des annexes et documents ».

«Vu le renouvellement du PLU et possédant des terrains sur la commune des Orres qui sont enregistrés au cadastre sous les numéros suivants : lieu-dit le Bas Forest, parcelle n° 85, lieu-dit le Haut Forest, parcelles n° 141 - 143 - 167 et la parcelle n° 154 qui est en indivision avec mon frère M. ROUX René demeurant au Bas Forest. D'un commun accord, il se joint à moi pour formuler cette demande.

Je vous serais reconnaissante de bien vouloir inclure et maintenir ces parcelles

en terrains constructibles: mes quatre enfants souhaitent chacun y faire construire un petit chalet (retour aux sources) »...

Signé CONSTANT Odette.

Avis du commissaire-enquêteur.

Cette requête n'est pas afférente au projet soumis à la présente enquête publique.

N°3 - Société Alpine de Protection de la Nature, 48 rue Jean Eymar, 05000 Gap, le 11 mai 2023, courriel agrafé à la page 7 du registre d'enquête publique - voir document 18-3 dans le volet III: « Liste des annexes et documents ».

«La SAPN-FNE 05 a donné un avis négatif à ce projet en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. Ce projet contribue à une artificialisation du milieu forestier situé dans un massif forestier. La SAPN-FNE 05 donne un avis défavorable à ce projet ».

Signé le Président de la SAPN-FNE 05.

Avis du commissaire-enquêteur.

Nous prenons acte de l'avis défavorable formulé par la Société Alpine de Protection de la Nature - SAPN, FNE 05.

Nous précisons que les impacts visuels et écologiques incombant au projet «Mélézia» seront limités dans la mesure où le porteur dudit aménagement - cabanes sur pilotis - respecte scrupuleusement les directives énoncées dans le dossier soumis à la présente enquête publique. Nous questionnerons, dans l'établissement du procès-verbal de synthèse, le maître d'ouvrage à ce sujet. Nous rappellerons dans la rédaction de nos conclusions l'absolue nécessité, pour l'Autorité organisatrice de l'enquête publique, d'apporter une attention spécifique à cette thématique sur l'intégralité du site concerné par la future ZUFTECAL - soit 0,6 ha.

Troisième partie : PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET RÉPONSES - éventuelles - DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales enregistrées lors du déroulement de l'enquête publique. Document adressé au maître d'ouvrage - Monsieur le maire de la commune des Orres - et réponses - éventuelles - de celui-ci.

Reproduction intégrale

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE **des observations formulées sur le registre d'enquête publique ou transmises par courrier - ou par courriel - au commissaire-enquêteur et adressé à Monsieur le maire de la commune des Orres, maître d'ouvrage du projet de la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de ladite commune.**

Remarques préliminaires.

L'article R.123-18 du Code de l'environnement, entré en vigueur le 10 juin 2012, a généralisé cette procédure en l'étendant à l'ensemble des enquêtes environnementales. Cet article précise: « *dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire-enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse... sa remise doit être effectuée physiquement et en mains propres à l'occasion d'une rencontre du commissaire-enquêteur avec le maître d'ouvrage* ».

Sa rédaction est donc obligatoire pour l'enquête portant sur le projet de la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme des Orres.

Toutes les observations doivent être consignées dans ce document. Les écrits du public ont été transcrits dans leurs formes originelles par l'intermédiaire de photocopies annexées au document précité.

À noter, qu'en cas d'absence totale d'observations écrites ou orales recueillies en cours d'enquête et/ou de courriers adressés au commissaire-enquêteur, il convient cependant, compte tenu de son caractère OBLIGATOIRE, que le commissaire-enquêteur établisse un procès-verbal faisant état de cette absence, ce qui ne l'empêchera pas de faire état de ses propres interrogations découlant notamment de la lecture du dossier mis à l'enquête.

Références :

- **plan local d'urbanisme** approuvé le 23 janvier 2014 et ayant fait l'objet de deux modifications simplifiées - approuvées successivement le 31 mai 2015 et le 4 février 2016 -, de deux révisions allégées - approuvées le 6 mars 2018 - et d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU - approuvée le 30 juin 2022 ;
- **arrêté de Monsieur le maire** de la commune des Orres - n°2023-009 -, en date du 17 mars 2023, **ordonnant l'ouverture d'une enquête publique** sur le projet de la modification de droit commun n°1 du PLU des Orres ;
- **articles L.2122-18, L.2131-1 et L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales** ;
- **articles 153-36, L.153-37, L.153-40 à L.153-44 et R.153-20 du Code de l'urbanisme** ;
- **articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 du Code de l'environnement** ;

A - Transcription des observations recueillies lors de l'enquête publique en mairie des Orres.

*** Dépôts sur le registre d'enquête publique.**

*** Courriers et courriels adressés au commissaire-enquêteur et devant être annexés au registre d'enquête publique.**

I - Dépôts sur le registre d'enquête publique.

N°1 - Madame Monique CRESPIN, 5 impasse du Maréchal-Ferrant , le chef-lieu, Les Orres, 05200, le 19 avril 2023 - page 2 du registre d'enquête.
«Je suis venue m'informer du contenu du dossier mis à l'enquête publique ».
Signé CRESPIN Monique.

II - Courriers et courriels adressés au commissaire-enquêteur et devant être annexés au registre d'enquête publique.

N°1 - Madame Christine LESTRADE - pas d'adresse postale -, le 27 avril 2023, courriel agrafé à la page 3 du registre d'enquête publique.

«En tant que porteur du projet «Mélézia » (cabanes perchées), je souhaite que l'observation suivante soit annexée à l'enquête publique portant sur le projet de modification de droit commun n°1 du PLU.

Ma requête concerne le périmètre de la partie de la parcelle AA1 à détacher pour créer ma zone Nht concernée par le projet. Elle a été tracée pour les besoins du dossier de modification du PLU à l'aide d'outils cartographiques proposés par Géoportail. Le plan topographique réalisé depuis lors par le cabinet de géomètres Potin nous permet d'affiner le tracé en prenant en compte les éléments topographiques tels que sentier, talus...

C'est pourquoi je sollicite une modification mineure du périmètre de la parcelle, tout en conservant une superficie de 5982 m², selon le plan topographique joint en annexe.

Je suis à votre disposition pour toute précision.

Signé Christine LESTRADE.

N°2 - Madame Odette CONSTANS, née ROUX, quartier Saint Jacques, 22 route de Caléryère, 05200 Embrun, le 5 mai 2023, courriel agrafé à la page 5 du registre d'enquête publique.

«Vu le renouvellement du PLU et possédant des terrains sur la commune des Orres qui sont enregistrés au cadastre sous les numéros suivants : lieu-dit le Bas Forest, parcelle n° 85, lieu-dit le Haut Forest, parcelles n° 141 - 143 - 167 et la parcelle n° 154 qui est en indivision avec mon frère M. ROUX René demeurant au Bas Forest. D'un commun accord, il se joint à moi pour formuler cette demande.

Je vous serais reconnaissante de bien vouloir inclure et maintenir ces parcelles en terrains constructibles : mes quatre enfants souhaitent chacun y faire construire un petit chalet (retour aux sources) »...

Signé CONSTANT Odette.

N°3 - Société Alpine de Protection de la Nature, 48 rue Jean Eymar, 05000 Gap, le 11 mai 2023, courriel agrafé à la page 7 du registre d'enquête publique.

«La SAPN-FNE 05 a donné un avis négatif à ce projet en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. Ce

projet contribue à une artificialisation du milieu forestier situé dans un massif forestier. La SAPN-FNE 05 donne un avis défavorable à ce projet ».
Signé le Président de la SAPN-FNE 05.

B - Questionnement du commissaire-enquêteur.

Bien que le projet soumis à enquête publique soit explicitement présenté dans le dossier proposé au public, nos interrogations concernent cependant plusieurs problématiques.

I - Thématiques afférentes au projet «Mélézia » suite à la création de la zone Nht.

a - Dans le rapport de présentation, il existe, semble-t-il, une contradiction. Ainsi, à la page 35 de celui-ci, il est dit : «Les cabanes sont construites sur pilotis, étroitement imbriquées entre les mélèzes : ceux-ci seront utilisés comme supports complémentaires aux pilotis » alors qu'à la page 71 de ce rapport, il est mentionné : «Le choix du site d'implantation du projet contribue donc à la protection de la forêt en 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 ». Les mélèzes pourront-ils ponctuellement être utilisés comme supports complémentaires aux pilotis ?

b - Pour édifier une cabane perchée de 38 m² associée à une terrasse de 30 m², il sera impératif d'abattre certains conifères car le peuplement forestier est dense. Qui définira l'emplacement exact de chaque cabane sur pilotis, et de facto, qui décidera, *in fine*, de l'abattage de certains mélèzes ?

c - Dans un registre similaire, l'implantation des réseaux secs et humides ne pourra pas contourner certains arbres. Leur tracé respectif obéira à une logique géométrique. Sera-t-il nécessaire d'éliminer certains arbres «sains » ? De plus, le projet prévoyant deux étapes, l'ouverture des tranchées pour enfouir ces réseaux se réalisera-t-elle en deux phases ? Si tel était le cas, la perturbation de l'écosystème forestier en serait davantage perceptible.

d - Durant la phase 1, les quatre cabanes projetées seront-elles dispersées sur toute la zone Nht ou seront-elles regroupées en aval de cette zone, à proximité du sentier piétonnier permettant l'accès à la ZUFTECAL ?

e - La zone de parking voisine de la ZUFTECAL est partagée avec une résidence et nous apparaît assez restreinte. Si les huit cabanes perchées sont toutes louées, cela représenterait, *a minima*, huit véhicules supplémentaires sur ce parking. Est-ce envisageable sur l'espace de stationnement actuel ?

f - Dans l'article N2 du projet de règlement de la zone Nht, il est écrit : «*En zone Nht, les constructions sont uniquement autorisées sous forme d'hébergements hôteliers et locaux annexes associés à conditions cumulatives... de ne pas dépasser plus de 60 m² de surface de plancher par construction, sans dépasser 300 m² de surface de plancher cumulée à l'échelle de la zone* ». L'édification d'un local technique, de quatre cabanes «familiales» et de quatre cabanes «couple» n'est pas réalisable dans la limite de 300 m² de surface de plancher cumulée - même remarque avec la construction de trois cabanes «familiales» et de cinq cabanes «duo». Quelle solution peut être envisagée par le porteur du projet «Mélézia» afin de respecter rigoureusement la règle énoncée ci-dessus ?

II - Demande d'informations complémentaires inhérentes à la mise en compatibilité du règlement écrit avec le projet - chapitre 2 de la 4^e partie.

a -L'article N9 - page 53 du dossier de présentation - précise: «*Que les terrasses ne sont pas incluses dans les 60 m² d'emprise au sol de chaque construction individuelle* ». Cette «affirmation», spécifique aux cabanes sur pilotis du projet «Mélézia», est-elle en adéquation avec l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme ?

b - Dans le paragraphe 6 dudit chapitre - page 57 du dossier de présentation -, il est noté le principe suivant : «*Supprimer les références à la RT2012 et remplacer par réglementation thermique en vigueur* ». Dans le contexte contemporain relatif aux mutations climatiques, quelles différences majeures peuvent être répertoriées entre la réglementation thermique de 2012 - RT 2012 - et la réglementation environnementale de 2020 - RE 2020 ?

Monsieur le maire de la commune des Orres , conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, nous vous demandons de nous adresser vos observations. Des réponses circonstanciées de votre part nous permettront de rédiger nos conclusions argumentées en formulant un avis motivé avec une complète objectivité.

* Courrier à transmettre par mail à l'adresse suivante : alpes.offset@wanadoo.fr

Monsieur le maire de la commune
des Orres,
Pierre VOLLAIRE

Fait à Saint-Crépin, le 15 mai 2023
Le commissaire enquêteur,
André PASQUALI

Signature



Signature



5

2023

COMMUNE DES ORRES

Modification de droit commun n°1
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

**[MEMOIRE DE REPONSE AUX
PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
ET AU PROCES-VERBAL DE
SYNTHESE DU COMMISAIRE
ENQUETEUR SUITE A L'ENQUETE
PUBLIQUE]**



CHAPITRE 1 : MEMOIRE DE REPONSE AUX AVIS DES PPA ET AUTRES AUTORITES SPECIFIQUES

La procédure de modification de droit commun n°1 du PLU a reçu 2 avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132.7 et L132.9 du code de l'urbanisme, qui ont été sollicitées conformément à l'article L153-47 du même code.

Elle a également reçu :

- L'avis favorable de la CDPENAF qui s'est réunie le 2 février 2023 ;
- L'accord du Préfet au titre de l'article L142-5 du Code de l'urbanisme en date du 13 mars 2023 ;
- L'avis conforme de la MRAe du 10 février 2023 concluant à la non nécessité de procéder à une évaluation environnementale.

1. MEMOIRE DE REPONSE A L'AVIS DE LA CCSP

L'avis de la communauté de communes Serre-Ponçon émis le 27/03/2023 comporte les remarques suivantes :

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.

Réponse de la commune : Le terme sera complété, il sera fait référence aux réglementations thermiques et environnementales en vigueur.

❖ 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.

Réponse de la commune : La parcelle est aujourd'hui utilisée uniquement une dizaine de jours en juin, en parcours de printemps, puis deux semaines en novembre. Le projet est localisé en bordure de parc, l'agriculteur exploitant s'est donc engagé à redimensionner celui-ci pour qu'il n'y ait pas de cohabitation



entre les vaches et les touristes. Une fois le projet réalisé, le bétail ne sera donc plus présent dans l'emprise du projet.

❖ 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

Réponse de la commune : Les superficies des cabanes sont données à titre indicatif dans le rapport de présentation. Le règlement autorise 9 volumes au maximum à l'échelle de la zone sans dépasser 60m² de surface plancher par construction pour une surface maximale cumulée de 300m² de surface de plancher.

La solution retenue à ce jour est la suivante : 1 local technique de 60 m² + 4 cabanes de 35 m² + 4 cabanes de 25 m² = 300 m²

En cas d'évolution, le projet pourrait comporter :

Exemple 1 : 1 local technique de 58 m² + 3 cabanes de 38 m² + 4 cabanes de 28 m² = 284 m²

Exemple 2 : 1 local technique de 36m² + 4 cabanes de 38 m² + 4 cabanes de 28m² = 300 m²

❖ 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

Réponse de la commune : Le renvoi à la ligne sera effectué.

- **Page 52 : Article N6 :** La seule voie concernée « allée des Chamois » est cadastrée fermée. Doit-elle être considérée comme ouverte à la circulation

Réponse de la commune : Les définitions ajoutées dans la présente modification, précisent que les voies doivent être ouvertes à la circulation. Le recul demandé à 10 mètres de l'axe des voies publiques actuelles ou futures en zones N s'applique donc uniquement pour les voies ouvertes à la circulation.

- **Page52 : Article N7 :** La rédaction indique donc une implantation libre, jusqu'en limite séparative, en tout point du bâtiment.

Réponse de la commune : Oui l'implantation sera donc libre.

- **Page 52 : article N8 :** Supprimer le guillemet.

Réponse de la commune : Le guillemet sera supprimé.



- **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 terrasses ne peuvent être retirées de ce calcul, le règlement ne pouvant être plus souple que la loi.

Réponse de la commune : La définition de l'emprise au sol ajoutée par la présente modification dans l'article 6 des dispositions générales du règlement reprend exactement la définition de l'article R420-1 du code de l'urbanisme : « *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. »*

L'article N9 n'est pas plus souple que la loi, il n'est pas dit que les terrasses ne comptent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Il est simplement stipulé que dans cette zone l'emprise au sol est limitée par construction à 60m² en excluant les terrasses. Ce qui veut dire que l'emprise au sol des terrasses est ici libre et non règlementée.

- **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.*

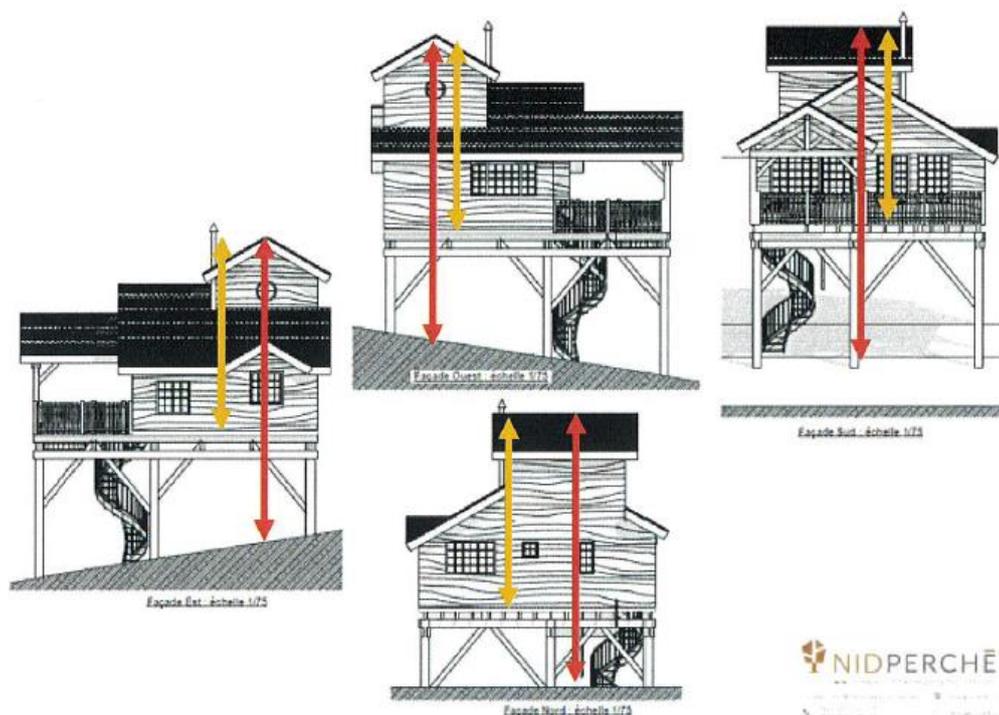
Pour les constructions sur pilotis, la hauteur à partir de la plateforme ne devra pas excéder 7m »

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 ?



Réponse de la commune : Le guillemet sera supprimé.

Il sera précisé que la hauteur ne devra pas dépasser le sommet des mélèzes immédiatement voisins.

Le terme « immédiatement voisin » sera précisé.

- **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.

Réponse de la commune :

Suite à la remarque de la CCSP, une règle disposant que les toits plats sont interdits sera ajoutée. Les toitures devront avoir une pente minimale de 30%.

Le minimum de 1m sera supprimé, et remplacé par « les clôtures devront être réalisées suffisamment en retrait des voies pour permettre le déneigement des voies ».



- 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)

Réponse de la commune : Il s'agit ici de la règle applicable dans l'ensemble des zones N. Il sera précisé que cette règle n'est pas réglementée pour la zone Nht. Il ne sera pas demandé la réalisation de places de stationnement pour les constructions de cette zone. Le stationnement s'effectuera sur les stationnements publics existants.

- 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.

Réponse de la commune : Le terme sera complété, il sera fait référence aux réglementations thermiques et environnementales en vigueur.

- 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.

Réponse de la commune : L'esprit de cette règle est de permettre aux propriétaires de biens anciens notamment en centre station, pour lesquels le stationnement avait pu être prévu sur les espaces publics, de régulariser leur situation, notamment lorsqu'ils ont l'obligation de se mettre en conformité avec le PLU (travaux, extension...). En effet, la commune a reçu plusieurs demandes de rachat de domaine public pour réaliser lesdites zones de manœuvre, ce qui traduit une inadéquation de la règle avec le contexte local. Il ne s'agit pas pour autant de modifier la règle sur l'ensemble de la commune, la manœuvre pouvant s'avérer fortement dangereuse sur des routes très fréquentées ou étroites et sinueuses. La commune veillera à préciser lorsque nécessaire dans ses avis du maire le caractère de « voies sans issues ou réservées aux riverains ».

- 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.

Réponse de la commune : La règle sera étendue aux zones AU. En revanche, il ne semble pas pertinent de l'étendre à la zone Nht puisque les possibilités de création de stationnement sur la zone concernée



ou à proximité sont nulles. Les places nouvelles dans le parking de 162 places livré fin 2023 permettront d'absorber les véhicules supplémentaires liés à la zone Nht. Un arrêt minute pour le déchargement des bagages est envisagé sur le parking public situé en face de la résidence Le Méale. De plus, le déplacement de l'activité « chiens de traîneau », dont le départ se situait jusqu'à présent sur le parking existant, libèrera de l'espace de stationnement.

La commune avait pris en compte lors de l'élaboration de la règle concernant les résidences de tourisme que les stationnements réservés aux employés étaient inclus de fait, les résidences de tourisme comprenant dans la majorité des cas des logements leur étant destinés. Considérant la remarque pertinente de la CCSP, il peut être ajouté un complément à la règle, qui correspond à la règle existante pour les commerces et services : « lorsqu'il n'est pas prévu de logements pour les employés, il doit être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part. Le choix du nombre d'emplacements devra être justifié, ainsi que les mesures prises pour favoriser une mobilité à faible impact environnemental pour les employés. »

- **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.

Réponse de la commune : Le terme sera complété, il sera fait référence aux réglementations thermiques et environnementales en vigueur.

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.

Réponse de la commune : Il sera conseillé de se référer au code de l'urbanisme et notamment aux articles R421-17 et R432-2 pour connaître les dispositions applicables aux déclarations préalables.

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

Réponse de la commune : Certaines mentions du règlement sont des rappels réglementaires et législatifs à d'anciens articles, si ce sont juste des rappels, les nouveaux articles s'appliquent donc, néanmoins, il est possible que certains articles aient été retranscrits dans le règlement comme des règles et donc ces derniers restent applicables tels qu'inscrits dans le PLU.

La commune procédera à ces mises à jour dans une procédure d'évolution ultérieure ou lors de sa prochaine révision générale.



2. MEMOIRE DE REPONSE A L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE 05

La Chambre d'agriculture des Hautes-Alpes a émis un avis favorable au projet de modification de droit commun n°1 du PLU, le 09/03/2023, puisque sollicitée au titre du code de l'urbanisme et de ses articles L153-47 en tant que PPA, et L122-7 pour la création du ZUFTECAL.

La commune n'a pas de réponse à apporter à cet avis.

CHAPITRE 2 : MEMOIRE DE REPONSE AUX DEMANDES DE LA POPULATION SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

I - Dépôts sur le registre d'enquête publique.

N°1 - Madame Monique CRESPIN, 5 impasse du Maréchal-Ferrant, le chef-lieu, Les Orres, 05200, le 19 avril 2023 - page 2 du registre d'enquête.
«Je suis venue m'informer du contenu du dossier mis à l'enquête publique ».

Réponse de la commune : La Commune remercie Mme Crespin de s'être déplacée et d'avoir porté de l'intérêt à la modification du PLU.

II - Courriers et courriels adressés au commissaire-enquêteur et devant être annexés au registre d'enquête publique.

N°1 - Madame Christine LESTRADE - pas d'adresse postale -, le 27 avril 2023, courriel agrafé à la page 3 du registre d'enquête publique.
*«En tant que porteur du projet «Mélézia » (cabanes perchées), je souhaite que l'observation suivante soit annexée à l'enquête publique portant sur le projet de modification de droit commun n°1 du PLU.
Ma requête concerne le périmètre de la partie de la parcelle AAI à détacher pour créer ma zone Nht concernée par le projet. Elle a été tracée pour les besoins du dossier de modification du PLU à l'aide d'outils cartographiques proposés par Géoportail. Le plan topographique réalisé depuis lors par le cabinet de géomètres Potin nous permet d'affiner le tracé en prenant en compte les éléments topographiques tels que sentier, talus...
C'est pourquoi je sollicite une modification mineure du périmètre de la parcelle, tout en conservant une superficie de 5982 m², selon le plan topographique joint en annexe.
Je suis à votre disposition pour toute précision.
Signé Christine LESTRADE.*



Réponse de la commune : La Commune accepte de modifier le périmètre de la zone Nht et de l'adapter au plan topographique joint par Mme Lestrade.

N°2 - Madame Odette CONSTANS, née ROUX, quartier Saint Jacques, 22 route de Caléryère, 05200 Embrun, le 5 mai 2023, courriel agrafé à la page 5 du registre d'enquête publique.

«Vu le renouvellement du PLU et possédant des terrains sur la commune des Orres qui sont enregistrés au cadastre sous les numéros suivants : lieu-dit le Bas Forest, parcelle n° 85, lieu-dit le Haut Forest, parcelles n° 141 - 143 - 167 et la parcelle n° 154 qui est en indivision avec mon frère M. ROUX René demeurant au Bas Forest. D'un commun accord, il se joint à moi pour formuler cette demande.

Je vous serais reconnaissante de bien vouloir inclure et maintenir ces parcelles en terrains constructibles : mes quatre enfants souhaitent chacun y faire construire un petit chalet (retour aux sources) »...

Signé CONSTANT Odette.

Réponse de la commune : La procédure de modification de droit commun, conformément au code de l'urbanisme, ne doit pas entraîner de diminution de zones naturelles ou agricoles. Les périmètres des zones urbaines ne sont pas augmentés au détriment des zones A et N.

La constructibilité sur les hameaux du Bas-Forest et du Haut-Forest est inchangée. La commune indique à Mme Constant que les parcelles A0141, A0142 et A0143 sont classées au PLU actuellement opposable en zone Ua.

N°3 - Société Alpine de Protection de la Nature, 48 rue Jean Eymar, 05000 Gap, le 11 mai 2023, courriel agrafé à la page 7 du registre d'enquête publique.

«La SAPN-FNE 05 a donné un avis négatif à ce projet en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. Ce projet contribue à une artificialisation du milieu forestier situé dans un massif forestier. La SAPN-FNE 05 donne un avis défavorable à ce projet ».

Signé le Président de la SAPN-FNE 05.

Réponse de la commune : La commune n'a pas de réponse à apporter à la SAPN. Même si cette dernière a émis un avis favorable en tant que membre de la CDPENAF et CDNPS, les avis rendus par ces commissions ont été favorables.



CHAPITRE 3 : MEMOIRE DE REPONSE AUX QUESTIONNEMENT DU COMMISSAIRE- ENQUETEUR

1. THEMATIQUES AFFERENTES AU PROJET « MELEZIA » SUITE A LA CREATION DE LA ZONE NHT

a - Dans le rapport de présentation, il existe, semble-t-il, une contradiction. Ainsi, à la page 35 de celui-ci, il est dit : «Les cabanes sont construites sur pilotis, étroitement imbriquées entre les mélèzes : ceux-ci seront utilisés comme supports complémentaires aux pilotis » alors qu'à la page 71 de ce rapport, il est mentionné : «Le choix du site d'implantation du projet contribue donc à la protection de la forêt en 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 ». Les mélèzes pourront-ils ponctuellement être utilisés comme supports complémentaires aux pilotis ?

Réponse de la commune : La formulation de la page 35 est incorrecte, les mélèzes ne seront pas utilisés comme supports complémentaires aux pilotis. En revanche, comme précisé page 71, les cabanes intégreront dans la mesure du possible les arbres. La formulation sera corrigée.

b - Pour édifier une cabane perchée de 38 m² associée à une terrasse de 30 m², il sera impératif d'abattre certains conifères car le peuplement forestier est dense. Qui définira l'emplacement exact de chaque cabane sur pilotis, et de facto, qui décidera, *in fine*, de l'abattage de certains mélèzes ?

Réponse de la commune : L'emplacement exact de chaque cabane est déterminé en fonction du profil du terrain, ainsi que du croisement entre l'étude de sols et le diagnostic sur les arbres effectué par l'ONF. L'emprise au sol (terrasse incluse) des cabanes Duo de la phase 1 est de 48 m². Leur implantation utilise les « trouées » du boisement, et ne nécessitera aucune coupe d'arbre (à noter que la représentation des cabanes sur le relevé topographique est approximative (à 2 ou 3 m près). Le concept de Mélezia est de proposer des nuitées en immersion dans la forêt, la préservation du boisement est donc l'essence même du projet.

c - Dans un registre similaire, l'implantation des réseaux secs et humides ne pourra pas contourner certains arbres. Leur tracé respectif obéira à une logique géométrique. Sera-t-il nécessaire d'éliminer certains arbres «sains » ? De plus, le projet prévoyant deux étapes, l'ouverture des tranchées pour enfouir ces réseaux se réalisera-t-elle en deux phases ? Si tel était le cas, la perturbation de l'écosystème forestier en serait davantage perceptible.



Réponse de la commune : Les réseaux à implanter sur l’emprise du projet seront de capacité relativement faible, et donc de par leur faible importance seront plus adaptables au terrain. Une attention particulière sera portée à cet enjeu, notamment considérant l’autorisation de défrichage obtenue qui impose de limiter au maximum les blessures aux arbres, ainsi que le maintien, autant que faire se peut, d’une distance de 3m entre la tranchée et la base des arbres. La longueur des réseaux au départ du local technique est estimée à 116 m en phase 1 auxquels s’ajouteront 98 m en phase 2, le total est donc de 214 m. Le tracé est défini de façon à optimiser la longueur mais aussi à contourner les arbres lorsque c’est nécessaire.

L’ouverture des tranchées pour la deuxième étape du projet se fera en phase 2. En effet, la décomposition en deux phases vise également à affiner la stratégie marketing en fonction des résultats de la phase 1. Des modifications peuvent donc intervenir sur la phase 2, d’implantation ainsi que de capacité d’accueil. Il est donc préférable de ne réaliser des réseaux qu’au regard du projet définitif, d’autant plus que le chantier de la phase 2 aura dans tous les cas un impact sur l’écosystème forestier.

d - Durant la phase 1, les quatre cabanes projetées seront-elles dispersées sur toute la zone Nht ou seront-elles regroupées en aval de cette zone, à proximité du sentier piétonnier permettant l’accès à la ZUFTECAL ?

Réponse de la commune : Les 4 cabanes actuellement projetées pour la phase 1 sont entourées en bleu sur le plan ci-dessous :



e - La zone de parking voisine de la ZUFTECAL est partagée avec une résidence et nous apparaît assez restreinte. Si les huit cabanes perchées sont toutes louées, cela représenterait, a minima, huit véhicules supplémentaires sur ce parking. Est-ce envisageable sur l’espace de stationnement actuel ?



Réponse de la commune : La commune met en place à compter de l'hiver 2023 une nouvelle politique de stationnement, qui inclut notamment l'ouverture de 162 places nouvelles à la station 1650. Ces places nouvelles permettront d'absorber les véhicules supplémentaires. Un arrêt minute pour le déchargement des bagages est envisagé sur le parking de la résidence Le Méale, sans pour autant envisager d'y réserver huit emplacements de stationnement au détriment de la résidence.

De plus, le déplacement de l'activité « chiens de traîneau », dont le départ se situait jusqu'à présent sur le parking, libèrera de l'espace de stationnement.

f - Dans l'article N2 du projet de règlement de la zone Nht, il est écrit : «En zone Nht, les constructions sont uniquement autorisées sous forme d'hébergements hôteliers et locaux annexes associés à conditions cumulatives... de ne pas dépasser plus de 60 m² de surface de plancher par construction, sans dépasser 300 m² de surface de plancher cumulée à l'échelle de la zone ». L'édification d'un local technique, de quatre cabanes «familiales» et de quatre cabanes «couple» n'est pas réalisable dans la limite de 300 m² de surface de plancher cumulée - même remarque avec la construction de trois cabanes «familiales» et de cinq cabanes «duo». Quelle solution peut être envisagée par le porteur du projet «Mélézia» afin de respecter rigoureusement la règle énoncée ci-dessus ?

Réponse de la commune : Cette remarque a également été formulée par la CCSP. Les superficies des cabanes sont données à titre indicatif dans le rapport de présentation. Le règlement autorise 9 volumes au maximum à l'échelle de la zone sans dépasser 60m² de surface plancher par construction pour une surface maximale cumulée de 300m² de surface de plancher.

La solution retenue à ce jour est la suivante : 1 local technique de 60 m² + 4 cabanes de 35 m² + 4 cabanes de 25 m² = 300 m²

En cas d'évolution, le projet pourrait comporter :

Exemple 1 : 1 local technique de 58 m² + 3 cabanes de 38 m² + 4 cabanes de 28 m² = 284 m²

Exemple 2 : 1 local technique de 36m² + 4 cabanes de 38 m² + 4 cabanes de 28m² = 300 m²

2. DEMANDE D'INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES INHERENTES A LA MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE PROJET – CHAPITRE 2 DE LA 4^E PARTIE

a -L'article N9 - page 53 du dossier de présentation - précise: «Que les terrasses ne sont pas incluses dans les 60 m² d'emprise au sol de chaque construction individuelle ». Cette «affirmation», spécifique aux cabanes sur pilotis du projet «Mélézia», est-elle en adéquation avec l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme ?

Réponse de la commune : Cette remarque a également été formulée par la CCSP. La définition de l'emprise au sol ajoutée par la présente modification dans l'article 6 des dispositions générales du règlement reprend exactement la définition de l'article R420-1 du code de l'urbanisme : « 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. ».

L'article N9 n'est pas plus souple que la loi, il n'est pas dit que les terrasses ne comptent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Il est simplement stipulé que dans cette zone l'emprise au sol est limitée par construction à 60m² en excluant les terrasses. Ce qui veut dire que l'emprise au sol des terrasses est ici libre et non règlementée.

b - Dans le paragraphe 6 dudit chapitre - page 57 du dossier de présentation -, il est noté le principe suivant : «Supprimer les références à la RT2012 et remplacer par réglementation thermique en vigueur ». Dans le contexte contemporain relatif aux mutations climatiques, quelles différences majeures peuvent être répertoriées entre la réglementation thermique de 2012 - RT 2012 - et la réglementation environnementale de 2020 - RE 2020 ?

Réponse de la commune : Cette remarque a également été formulée par la CCSP.

Le terme sera complété, il sera fait référence aux réglementations thermiques et environnementales en vigueur.

CLÔTURE DU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Ayant analysé les principaux thèmes d'observations notamment ceux concernant les procédures spécifiques aux enquêtes régies par le Code général des collectivités territoriales, par le Code de l'environnement et par le Code de l'urbanisme, ayant décrypté toutes les composantes du dossier, ayant effectué, in situ, des études de terrain exhaustives, ayant intégré avec pragmatisme, d'une part, les avis des Personnes Publiques Associées, et, d'autre part, les quelques observations du public - exprimées par écrit ou oralement -, ayant étayé notre réflexion grâce aux réponses exposées de manière détaillée par le maître d'ouvrage suite à notre questionnement énoncé dans le procès-verbal de synthèse, nous avons rédigé le présent rapport avant de formuler nos conclusions argumentées accompagnées de notre avis motivé dans la plaquette complémentaire ci-jointe.

*Fait à Saint-Crépin, le 7 juin 2023
Le commissaire-enquêteur
André PASQUALI*

Voir liste des annexes et documents - volet III - à la page suivante.

Volet III

LISTE DES ANNEXES ET DOCUMENTS

Tous les écrits intégrés à la « liste des annexes et documents » ont été utilisés lors de la rédaction du rapport relatif à l'enquête publique et lors de l'élaboration des conclusions argumentées du commissaire-enquêteur.

- 1 - Arrêté de Monsieur le maire de la commune des Orres - n° 2022-074 -, en date du 10 novembre 2022, prescrivant l'engagement de la modification de droit commun n°1 du PLU des Orres.
- 2.a - Lettre par laquelle Monsieur le maire de la commune des Orres demande au Tribunal administratif de Marseille la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification de droit commun n°1 du PLU des Orres.
- 2.b - Décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Marseille, en date du 28 février 2023 - dossier n° E23000007/05 -, désignant le commissaire-enquêteur chargé de conduire l'enquête publique.
- 3.a - Arrêté de Monsieur le maire de la commune des Orres - n° 2023-009 -, en date du 17 mars 2023, qui ouvre et fixe les modalités de l'enquête publique inhérente au projet de modification de droit commun n°1 du PLU des Orres.
- 3.b - Avis d'enquête publique relatif au projet susnommé.
- 4a, 4b, 4c - Localisation du site du projet «Mélézia».
- 5a, 5b - Descriptif du projet «Mélézia» - cabanes sur pilotis, zone Nht créée.
Attestation de Monsieur Sylvain Lagier, agriculteur sur la commune des Orres.
- 6 - Insertion paysagère des cabanes sur pilotis et du local technique composant le projet «Mélézia».
- 7 - Reclassement de la zone Nse, au sud de Bois Méan, en zone Ns.
- 7 - Évolution des surfaces par zone entre le PLU opposable actuellement et le PLU après modification de droit commun n°1.
- 9 - Avis de la Mission régionale d'Autorité environnementale MRAe PACA.
- 10.1 - Avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites des Hautes-Alpes - formation «sites et paysages».
- 10.2 - Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers des Hautes-Alpes - CDPENAF.
- 11 - Avis de Monsieur le préfet des Hautes-Alpes à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée concernant le projet «Mélézia» en date du 13 mars 2023.
- 12-1 - Avis de la Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes.
- 12-2 - Avis de Madame la Présidente de la Communauté de communes de Serre-Ponçon.
- 13.1 à 13.4 - Parution de l'avis d'enquête publique dans deux journaux diffusés sur l'ensemble du département des Hautes-Alpes et habilités à recevoir les annonces judiciaires et légales.
- 14 - Attestation de dépôt du dossier d'enquête publique en mairie des Orres.
- 15 - Certificat d'affichage de l'arrêté de Monsieur le maire portant sur la mise à l'enquête publique du projet.
- 16 - Certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique.
- 17 - Observation rédigée sur le registre d'enquête publique.
- 12 - Courriers ou courriels adressés au commissaire-enquêteur et devant être annexés au registre d'enquête publique.