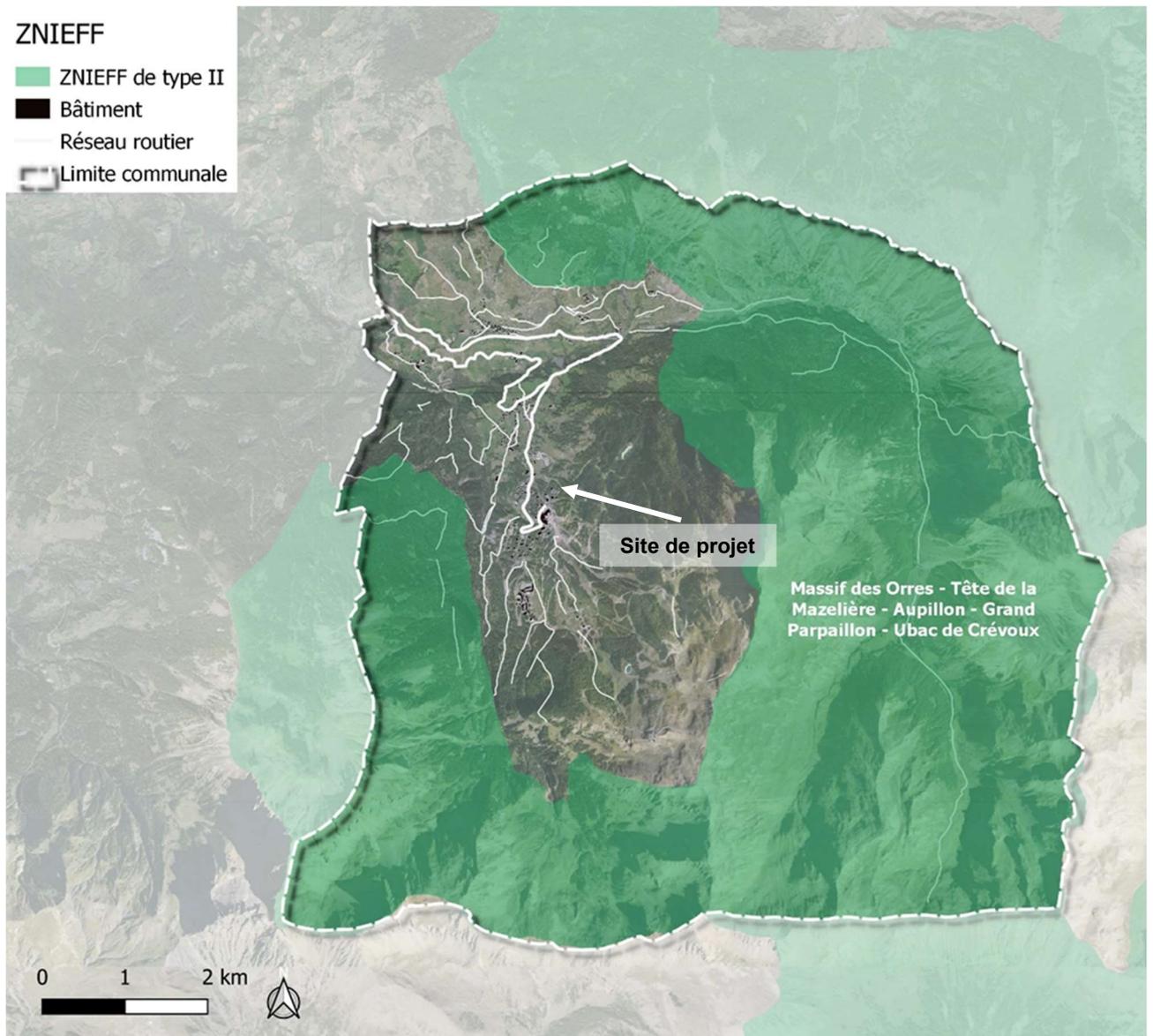


DOC 1

ZNIEFF

-  ZNIEFF de type II
-  Bâtiment
-  Réseau routier
-  Limite communale



*Les ZNIEFF et site de projet
Source : PLU 2014*

DOC

Prise en compte des dispositions relatives à la Loi montagne

- **Les caractéristiques du projet le placent sous les seuils de l'UTN départementale :**

Le projet de règlement prévoit que, en zone Nht :

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

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

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

Ainsi, le projet ne fait pas l'objet d'une UTN départementale.

- **Urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes :**

La loi montagne prévoit que l'urbanisation soit réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes.

Néanmoins, l'article L122-7 du CU permet de déroger au principe de continuité, notamment pour les communes disposant ou élaborant un document d'urbanisme :

« En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel après accord de la chambre d'agriculture et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante. »

En application de cet article, la commune des Orres a soumis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) une demande de dérogation pour la création d'une Zone d'Urbanisation Future de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (ZUFTECAL), dédiée principalement à l'accueil d'hébergements touristiques sous forme de cabanes sur pilotis.

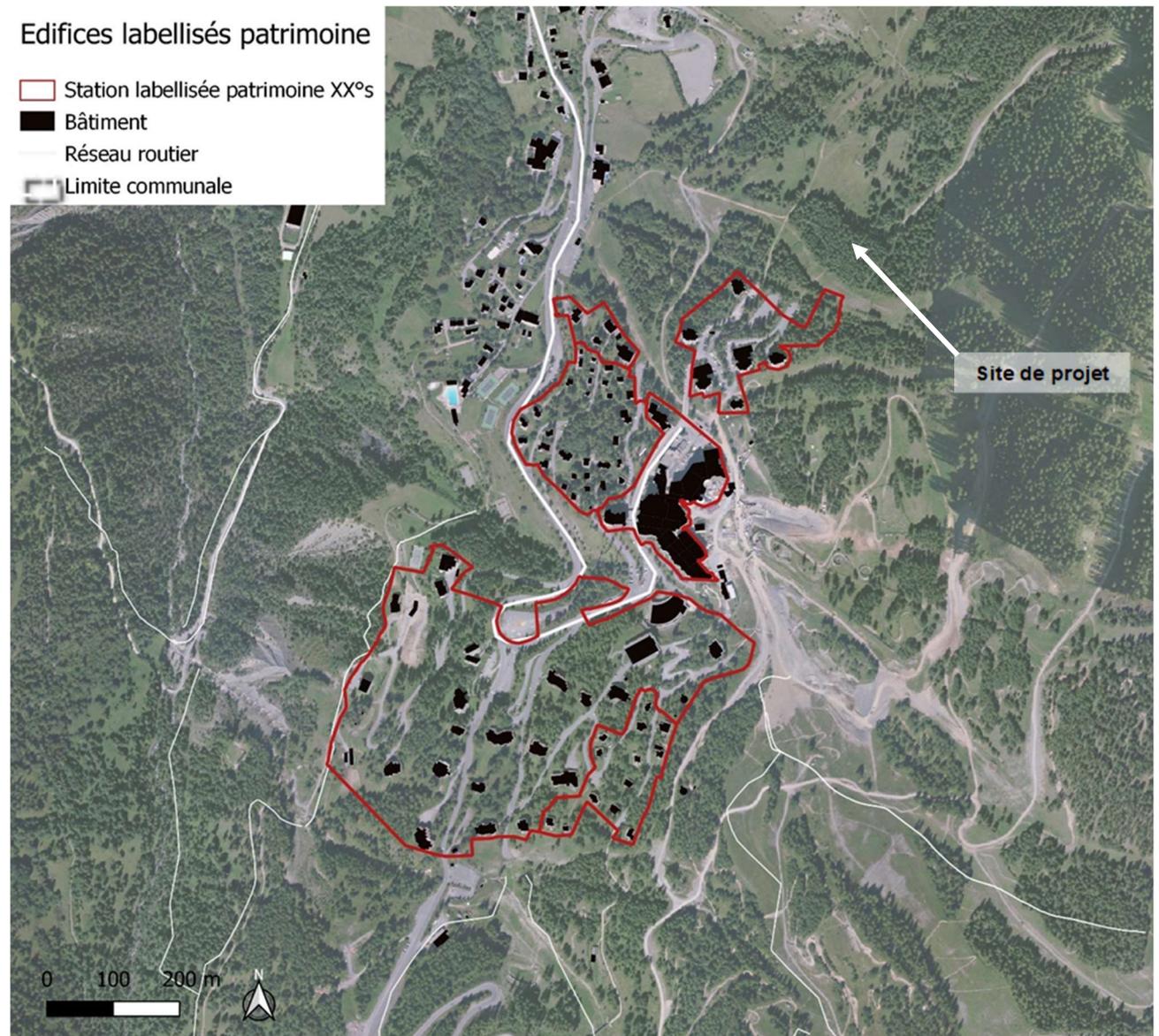
Par avis du 19 juillet 2022, la CDNPS a émis un avis favorable au projet, avec les prescriptions suivantes :

- « L'article 10 concernant la hauteur du projet de règlement devra être rédigé de la manière suivante : « 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 » ;
- La zone sera réduite aux 6 000 m² réellement nécessaire au projet ».

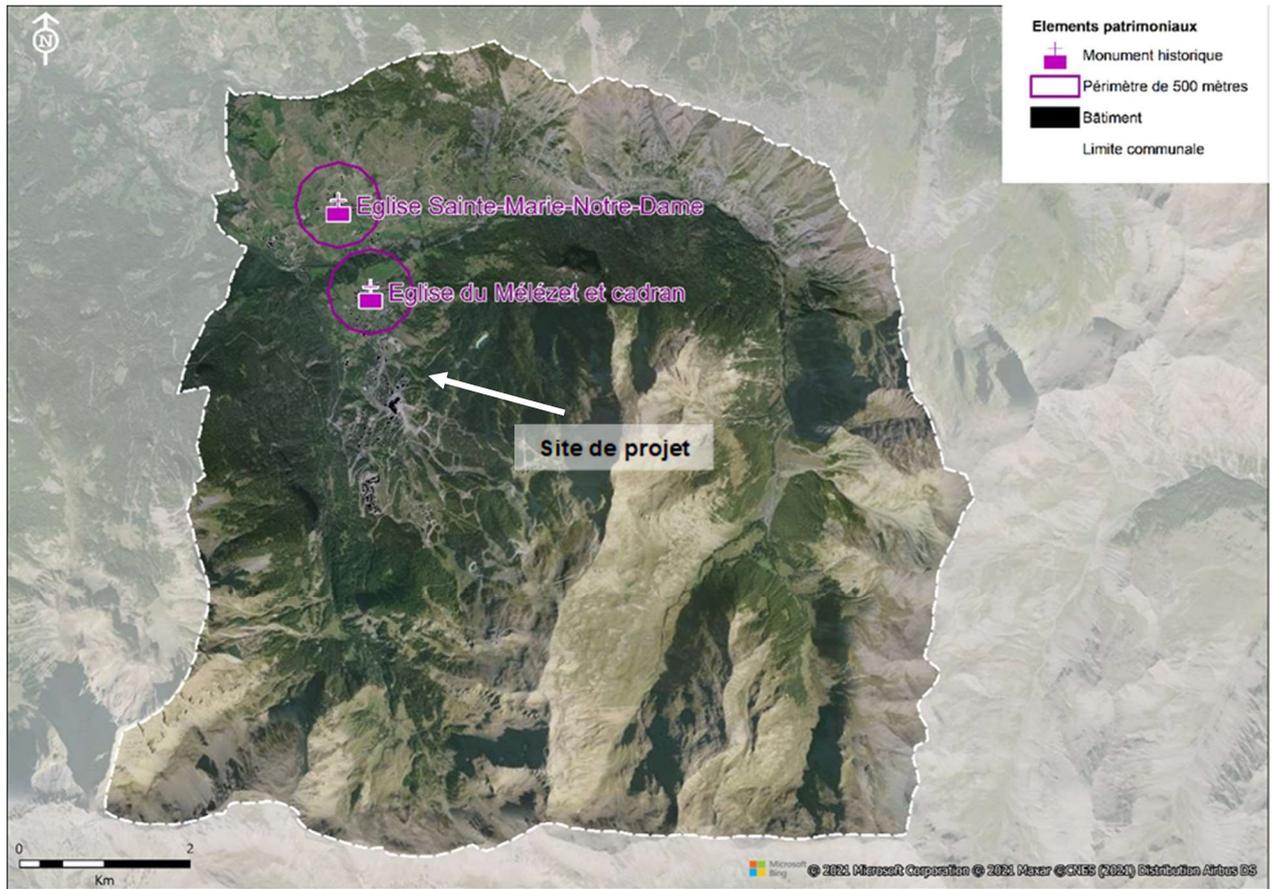
Ces deux prescriptions ont bien été prises en compte. Ainsi, les incidences environnementales sont évaluées sur la base de la zone réduite à 6 000 m² (et non de 1,4 ha tel que présenté dans le dossier CDNPS).

L'avis de la commission est annexée à la présente saisine.

Doc 3

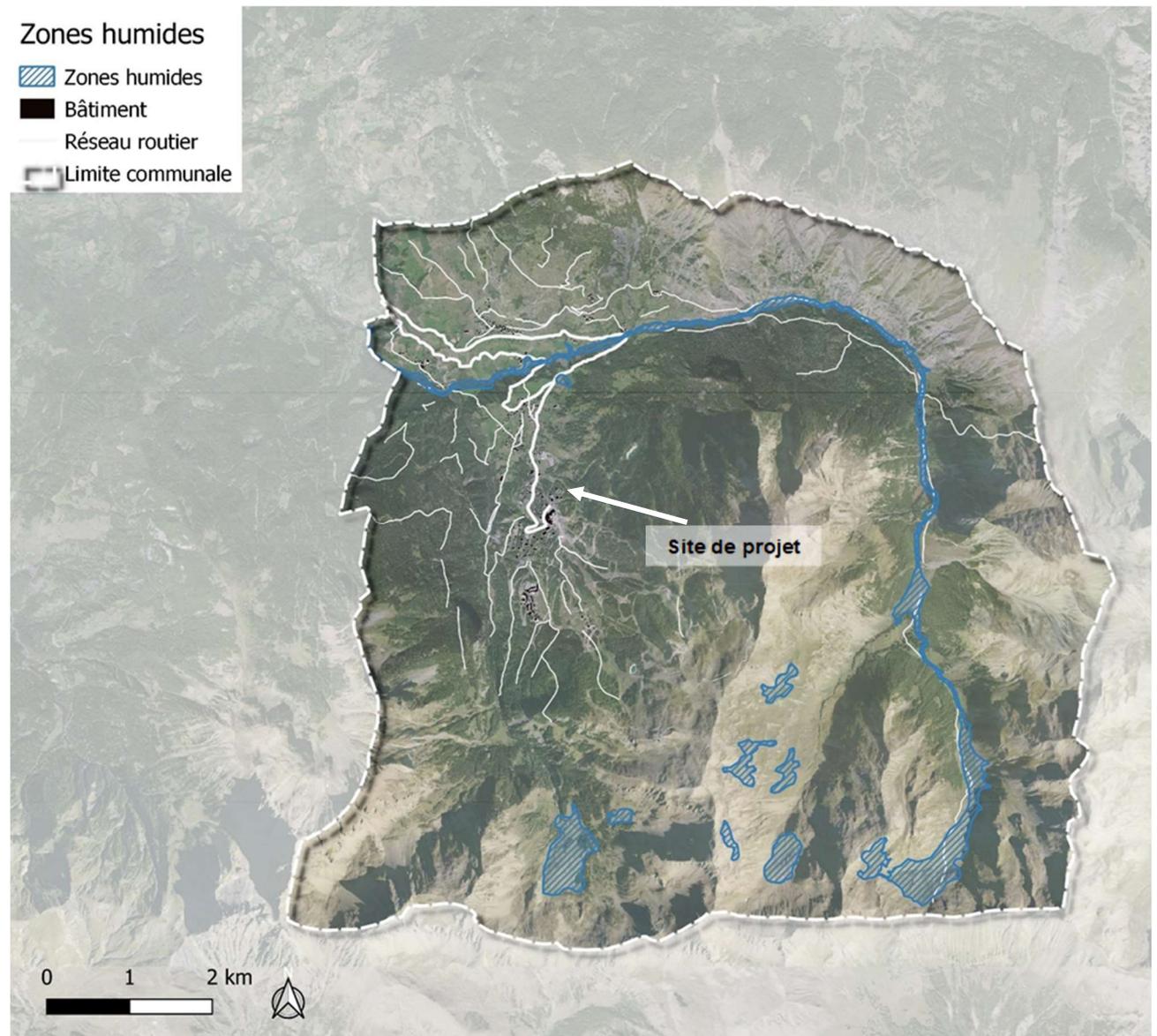


Edifices labellisés patrimoine sur les les Orres ; Sources : BD ORTHO 2018, PCI vecteur 2021, Station labellisée patrimoine XX^{es} (PLU actuellement opposable)



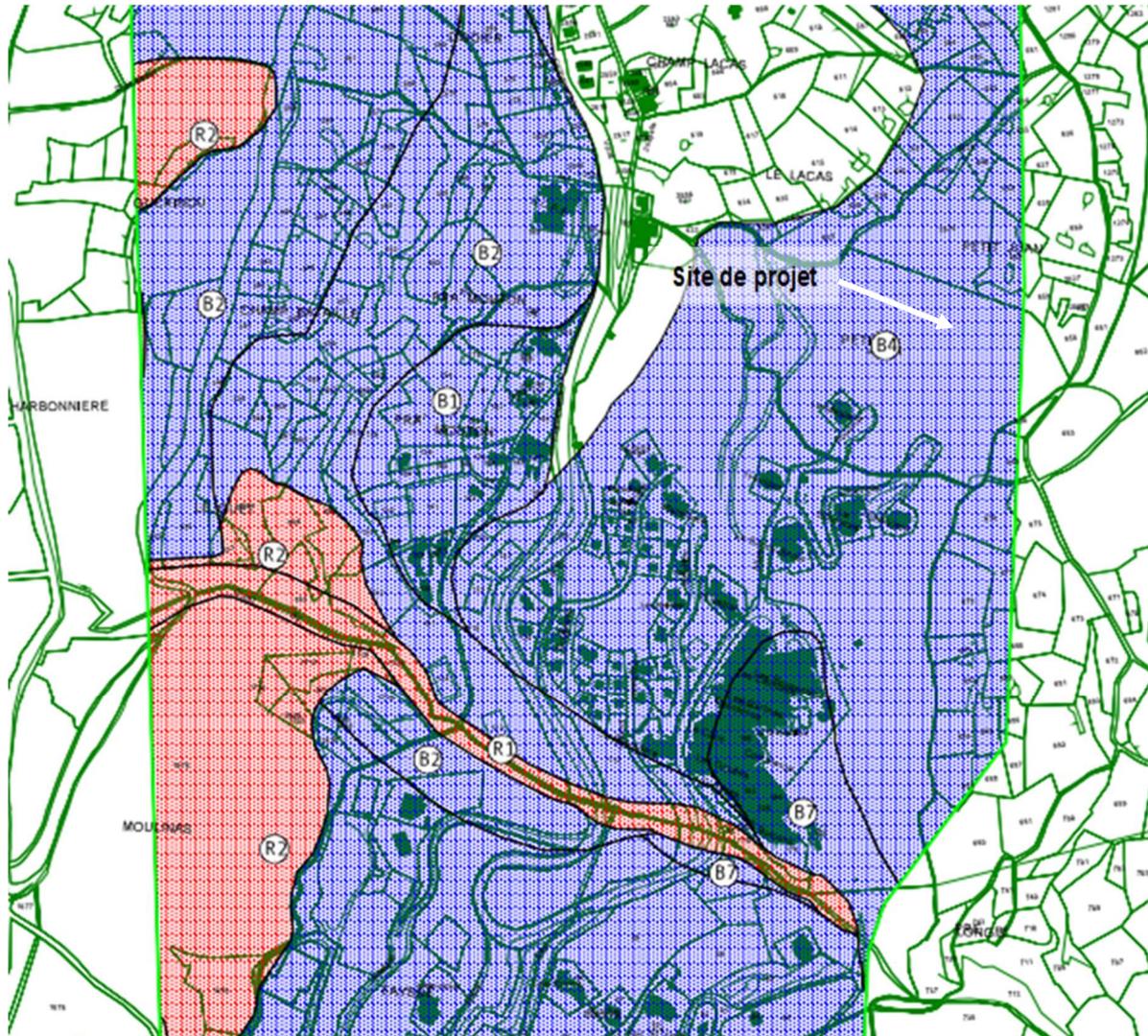
Monument Historique et périmètre de protection sur Les Orres ; Sources : BD ORTHO 2018, SUP AC1 (DDT 05)

Doc 4



Zones humides sur Les Orres ; Sources : BD ORTHO 2018, PCI vecteur 2021, Inventaire des zones humides 05

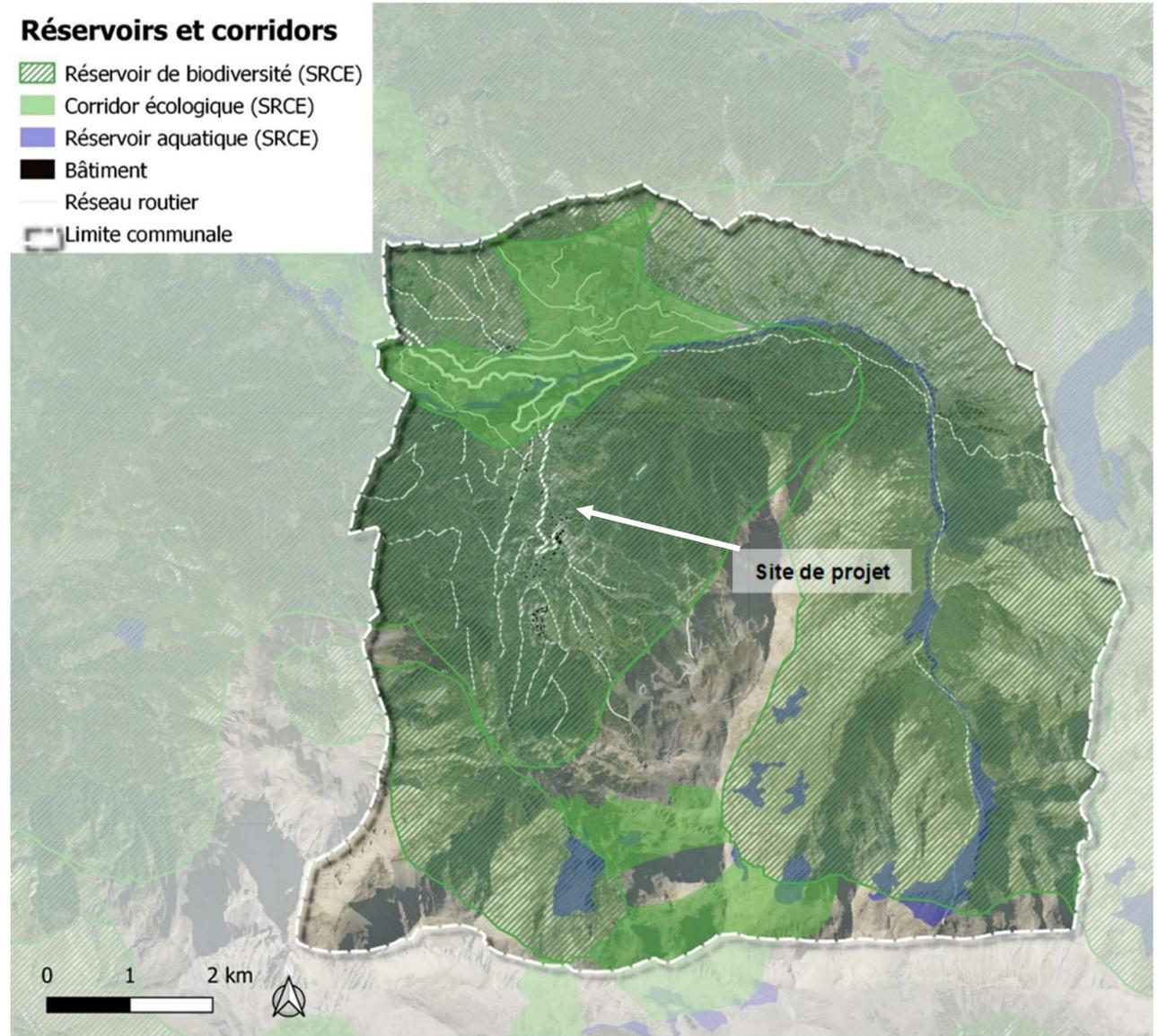
DOC 5



Carte zonage, PPRN des Orres

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

Doc 6



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