

## Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

**Mémoire en réponse suite aux avis des personnes publiques associées et au procès-verbal de synthèse du Commissaire-Enquêteur du 16/10/2019**

## Table des matières

1. MEMOIRE EN REPONSE AUX AVIS DE L'ETAT, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES COMMISSIONS .....	3
2. MEMOIRE EN REPONSE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC .....	14
4. REPONSES AUX OBSERVATIONS DE M. CHARPENTIER, COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....	21

## 1. MEMOIRE EN REPONSE AUX AVIS DE L'ETAT, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES COMMISSIONS

L'article L.153-19 du code de l'urbanisme dispose que :

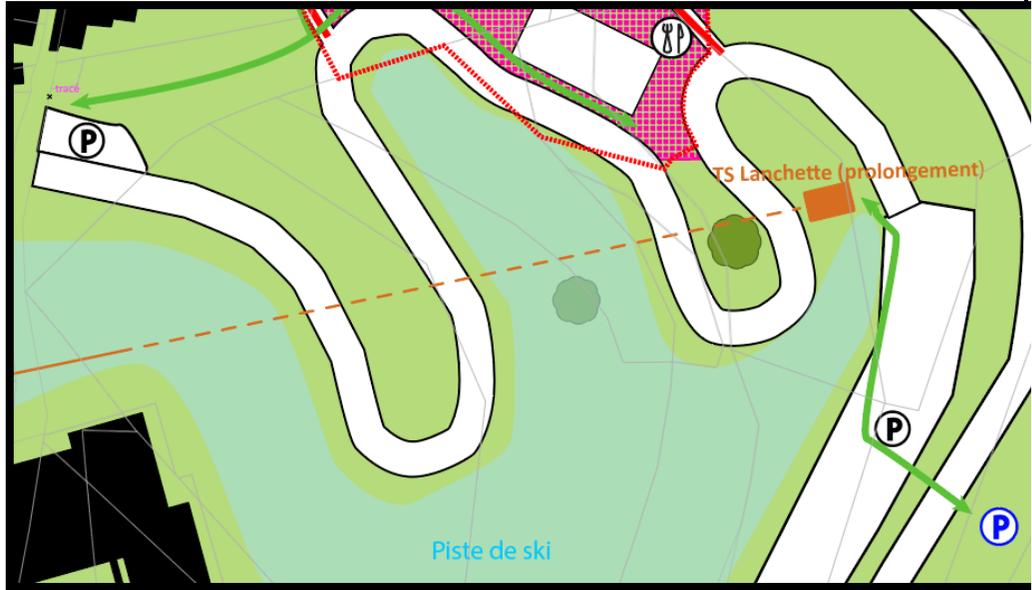
« *Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique (...)* ».

Et l'article L.153-21 du même code dispose que :

« *A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvé (...)* ».

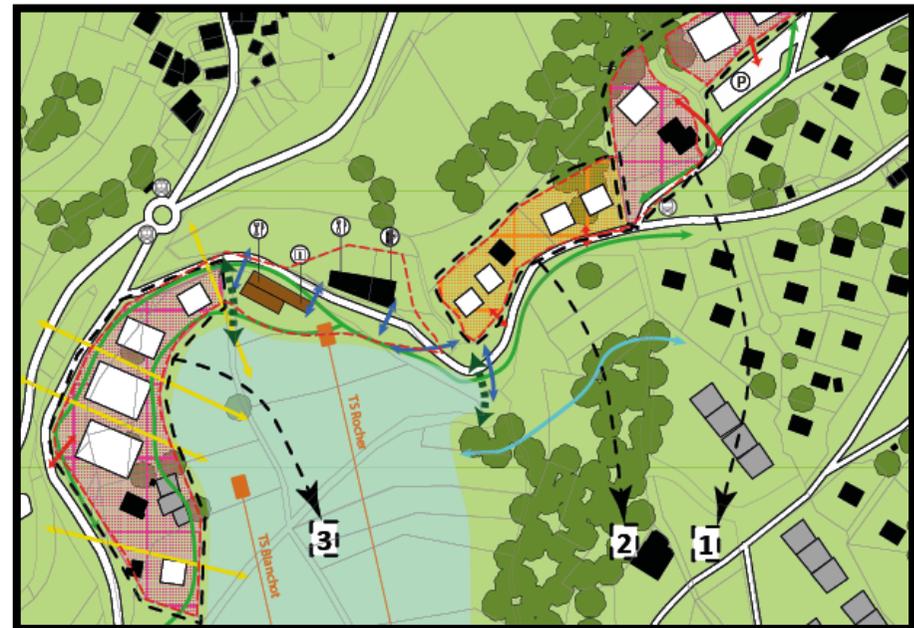
La collectivité expose ci-après sous forme de tableau ses observations en réponse aux différents avis émis et les propositions de modifications ultérieures du dossier qu'elle envisage pour en tenir compte ; ceci dans le respect du PADD. Ces modifications pourront, au vu des résultats de l'enquête, être proposées à l'approbation du conseil municipal.

N°	Observations	Emetteur de l'avis	Proposition de réponse
1	Le foncier urbanisable pour l'habitat permanent s'élèverait à 6,49 ha, ce qui est supérieur à l'enveloppe accordée par le SCOT de 5,1 ha	Etat SCOT	Il est proposé d'actualiser l'analyse de projection démographique sans modifier le chiffre du PADD de 45 habitants supplémentaires pour la durée de vie du PLU (horizon 2030) qui est l'économie du PLU actée dans le PADD. Voir annexe 1 – Réponse à la note concernant la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.
2	Préciser le potentiel de logement constructibles dans les dents creuses en densification de l'enveloppe urbaine (éléments fournis aux pages 60 et 218 du RP) relativement à l'article R151-1 2° CU	Etat Chambre d'agriculture	Comme exposé dans l'annexe 1, il est prévu la construction d'environ 91 logements à raison de 20 logements/ha soit environ 4,5 ha (pour 5,1 au maximum dans le SCOT).
3	Le besoin en logement calculé sur la base d'une taille de ménage assez faible (1,7 personnes/logement) apparait en décalage avec, d'une part, la volonté d'accueillir des familles et, d'autre part la typologie de logements envisagée, en particulier dans les OAP à vocation d'habitat.	Etat	Les perspectives liées à la poursuite du phénomène de décohabitation pourront être revues à la baisse. Voir annexe 1 – Le nombre moyen de personnes par ménage à l'horizon 2030 a été actualisé compte tenu des données les plus récentes à 1,8 personnes par ménage (au lieu de 1,7)
4	<u>1. OAP Lanchettes :</u> - Prendre en compte la vocation commerciale (et restauration) dans les 12 000 m <sup>2</sup> de SDP à ne pas dépasser ; - Approfondir la réflexion sur l'intégration paysagère et architecturale	Etat CDNPS	1. Les bâtiments à vocation commerciale (restauration incluse) pourront être ajoutés au seuil maximal de 12 000 m <sup>2</sup> surface de plancher d'équipements et d'hébergements touristiques (R122-8 CU) dans les orientations de l'OAP.  2. Effectivement, l'axe du télésiège était erroné dans l'OAP arrêtée. Son axe actuel sera revu en conformité avec la situation actuelle et il sera proposé un prolongement dans la continuité de cet axe comme exposé dans la figure suivante :

	<p>2. Le prolongement du Télésiège des Lanchettes passe sur le bâtiment de la Grange aux Fées.</p> <p>3. Le DOO sollicite un pourcentage minimum de lits dédiés au personnel vis-à-vis des nouveaux hébergements hôteliers et para hôteliers.</p>	<p>CCVA</p> <p>SCOT</p>	 <p>Il sera proposé de reprendre la prescription du SCOT dans les orientations des 3 OAP à destination touristique (Bois de la Croix, Lanchettes et Pré) : <i>Pour les projets hôteliers et para-hôteliers de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le pourcentage de lits dédiés aux saisonniers ne pourra pas être inférieur à 10 % du nombre de lits touristiques créés »</i></p>
<p>5</p>	<p><u>OAP du Pré :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Décliner le volume global de construction de 14 000 m<sup>2</sup> de SDP dans le schéma de synthèse et dans le règlement écrit pour s'assurer de ne pas dépasser 12 000 m<sup>2</sup> d'hébergement et d'équipement touristique ;</li> <li>- Ajuster la composition urbaine des volumes bâtis en lien avec les séquences paysagères ;</li> <li>- Préserver les accès agricoles au schéma de synthèse</li> </ul>	<p>Etat CDNPS</p>	<p>Il est proposé de décliner le volume global de construction en 3 secteurs afin d'affiner la programmation de l'OAP (cf. figure page suivante) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 3 000 m<sup>2</sup> de SDP sur le secteur 1, qui sera mixte ;</li> <li>- Environ 1 000 m<sup>2</sup> de SDP sur le secteur 2, qui sera mixte ;</li> <li>- Environ 10 000 m<sup>2</sup> sur la zone 3, dont les constructions pourront être intégralement à destination d'hébergements touristiques et hôteliers.</li> </ul> <p>La composition urbaine des volumes bâtis en fonction des séquences paysagère pourra être complétée avec l'analyse suivante :</p> <p>« Les constructions suivront une logique de hauteurs permettant leur intégration au site et au contexte afin d'impacter le moins possible le paysage et la structure du hameau :</p>

- ne pas dépasser R+1+combles sur le secteur 2, en aval du lacet de la route, afin de préserver les vues sur la vallée depuis la route et la grenouillère et s'intégrer au mieux au bâti environnant afin d'impacter le moins possible le paysage et la structure du hameau
- ne pas dépasser R+3 sur les secteurs 1 et 3, aux abords du hameau de la Charmette en cohérence avec le tissu urbain environnant et en amont de la route afin de créer un front bâti structurant qui viendra consolider cette grenouillère comme première porte d'entrée au domaine skiable. »

Deux accès aux parcelles agricoles ont été identifiés pour assurer leur pérennité/mise en valeur.



6 Mettre en cohérence les modalités d'urbanisation des deux secteurs (Pré et Lanchettes) entre le règlement et les OAP (opération d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements).

Etat

Sur ces deux zones 1AU, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (Art. R 151-20 du code de l'urbanisme), relativement à ce qui est indiqué dans les OAP. Il est proposé de revoir le règlement pour reprendre cette formulation sur les 2 zones.

7	<p>Compléter le rapport sur l'eau potable notamment concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'intégration du réseau des Avanchers Valmorel dans l'UDI de la Lauzière qui couvre plusieurs communes ;</li> <li>- Les suivis de volumes mis en distribution ;</li> <li>- L'intégration des autres besoins que l'AEP dans les bilans besoins ressources ;</li> <li>- L'avancement des procédures de DUP pour la mise en conformité des captages ;</li> <li>- L'échéancier du programme de travaux</li> </ul>	Etat	<p>Le rapport de présentation sera complété dans ce sens en concertation avec la Communauté de Commune de la Vallée d'Aigueblanche (compétente en matière d'alimentation en eau potable) pour apporter des précisions sur l'adéquation entre le projet de territoire porté par le PLU et la disponibilité de la ressource en eau.</p> <p>Cette dernière s'est engagée dans un programme de travaux visant à disposer d'une installation de traitement fonctionnelle en 2023 (voir Annexe 2 – courriel de la CCVA)</p>
8	<p>Adopter une vigilance accrue sur le suivi rigoureux de construction pour ne pas dépasser l'enveloppe de Surface Touristique Pondérée (STP) allouée par le SCOT.</p>	Etat	<p>La collectivité s'engage à surveiller rigoureusement le suivi des constructions pour respecter la STP allouée par le SCOT.</p> <p>Un suivi annuel régulier est appliqué par le bureau du SCOT afin de s'assurer que les projets réalisés sur la collectivité soient en accord avec l'enveloppe de STP disponible.</p>
9	<p>Il conviendrait de revoir la délimitation et les habitats à l'aide d'un inventaire terrain concernant les zones humides : Le Crey, Guillots / Gelaz ; Les Lanches, L'Ormay, La Verne, Quarante Planes.</p>	Etat	<p>La délimitation des zones humides au plan de zonage est issue de l'inventaire des zones humides du CEN Savoie, accessible sur l'observatoire des territoires de la Savoie. Les périmètres de ces zones humides est identique à ceux figurant dans l'atlas cartographique du SRCE et du SCOT et semblent pertinents.</p>
10	<p>Pour certains cours d'eau situés en zone U, hormis les cours d'eau busés, matérialiser une bande N le long des cours d'eau protégeant ainsi les ripisylves associés dont certaines sont classées en A.</p>	Etat	<p>Tous les cours d'eau non busés en zone urbaines sont classés en zone N, avec une zone tampon permettant de préserver les ripisylve.</p> <p>De plus, dans les dispositions générales du PLU, il est indiqué (article 8) : « Une marge "non aedificandi" de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux, et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux devra être respectée.</p> <p>Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.</p> <p>Elle peut éventuellement être réduite à 4 mètres pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant ....) en adéquation avec l'espace de bon fonctionnement. »</p>
11	<p>Classer en N l'intégralité des secteurs boisés (sauf zone d'accrus en alpage).</p>	Etat	<p>Il sera proposé de conserver la répartition entre zones naturelles et agricoles du PLU arrêté. En effet, les arbitrages liés à ces délimitations ont été effectués lors de l'élaboration du PLU actuellement en vigueur et ne peuvent être remis en cause sur une simple analyse par photo-interprétation. A noter qu'aucun déboisement sur les zones classées en A et boisées n'est prévu sur l'exercice du PLU.</p>

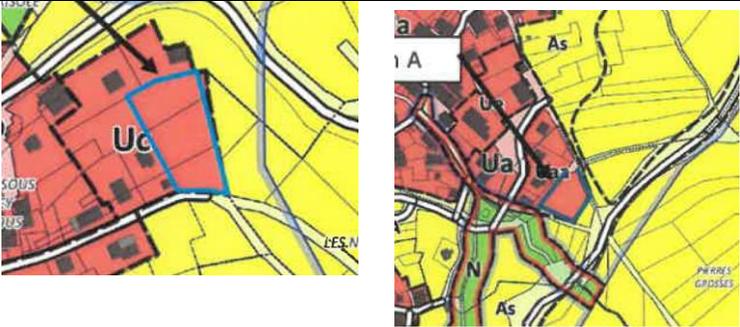
12	<p>Revoir le règlement écrit de la zone Nsg pour interdire les constructions en discontinuité qui ne sont pas prévues dans l'UTN 5 du SCoT.</p> <p>Le règlement de la zone Nsg ne devrait pas aller à l'encontre de la préservation de la zone humide « Plan du Favre » et des espaces de fonctionnalité des zones Ash avoisinantes.</p>	Etat	<p>En conformité avec l'UTN structurante autorisé dans le SCOT, la zone Nsg n'autorise que « <i>Les aménagements, les infrastructures et installations nécessaires à l'activité du golf à condition qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement du domaine skiable et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i> »</p> <p><u>Il sera proposé d'ajouter la formulation suivante : « Ces aménagements, infrastructures et installations ne devront pas compromettre la pérennité des zones humides à proximité ainsi qu'à leurs espaces de fonctionnalité »</u></p>
13	<p>1. Justifier la conformité de l'ICPE dépôt d'explosif avec l'article 2.2, 1.1 de l'arrêté ministériel du 29 juillet 2010.</p> <p>2. Mentionner le site potentiellement pollué répertorié sur BASIAS (garage avec station-service)</p>	Etat	<p>1. Le dépôt d'explosif respectera les règles d'implantation fixées par l'arrêté visé.</p> <p>2. La présentation et la localisation du site répertorié sur BASIAS sera ajouté au rapport de présentation (3.1. de la partie 3).</p>
14	<p>3. Il aurait été souhaitable que le PADD définisse plus précisément la possibilité d'un raccordement à un futur réseau de chaleur mentionné dans le PLU et conformément à la loi TECV2015.</p> <p>4. Le règlement ne fixe pas d'exigence en termes de performance énergétiques ou de production d'énergies renouvelables</p>	Etat	<p>3. Le PADD a pour objectif de « <i>Réduire les consommations énergétiques et développer les énergies renouvelables</i> ». La collectivité entend poursuivre ses efforts sur le développement des énergies renouvelables. En effet, en 2015, il y a déjà 14% de la consommation énergétique sur la commune qui est couverte par de la production en énergies renouvelables (ORGES 2015), ce qui est supérieure aux moyennes nationales. Ce résultat très satisfaisant et prometteur traduit un engagement fort de la commune sur le plan du développement des énergies renouvelables.</p> <p>4. Le règlement fixe des exigences en termes de performances énergétiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En zone UA et UB, l'article 1.2 stipule que sont autorisé « <i>L'aménagement et l'extension des constructions existantes à vocation d'habitation, de commerce et d'activités de services dans la mesure que soit entreprise dans le même temps une rénovation thermique du bâtiment</i> ». Il est précisé en annexe ce qui est attendu par le terme de « rénovation thermique »</li> <li>- En zone UD, UE et US, l'article 1.2 stipule que sont autorisé : « <i>L'aménagement et l'extension des constructions existantes à vocation (voir les bâtiments ciblés dans le règlement de chaque zone) dans la mesure que soit entreprise dans le même temps une amélioration énergétique globale du bâtiment</i> »</li> </ul>
16	Favoriser une maîtrise des prix de la location et de l'accession sur la mise en œuvre des extensions résidentielles permanentes.	SCOT	<p>La collectivité s'est saisie de la problématique de l'accessibilité au marché du logement et a construit des logements sociaux sur son territoire. Aujourd'hui, quelques-uns de ses logements sociaux ne sont pas occupés. La collectivité entend ajuster la production de logements vacants à la demande pour ce</p>

			type de logements, et n'est, à l'heure actuelle, pas en mesure de justifier de nouvelles constructions de ce type.
17	Rappeler l'absence d'alternative quant aux choix de la localisation des zones de développement touristique vis-à-vis de l'impact sur les espaces agricoles importants	SCOT	<p>Ces choix seront rappelés dans le rapport de présentation (4.3 de la partie 4 du rapport de présentation) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone AU du Pré, initialement de 7,35 ha, abritait 1,52 ha de zones agricoles importantes. La révision du PLU a permis de réduire cette zone à 1,83 ha, au plus près de la route et de l'enveloppe urbaine existante. Elle n'abrite plus que 0,25 ha de zone agricole importante. Cette zone, situé à proximité immédiate de la gare de départ du télésiège du Rocher constitue la première porte d'entrée au domaine skiable. L'OAP prévoit le maintien/la mise en valeur des accès aux parcelles agricoles. Elle n'exclut pas non plus la possibilité de substitution des télésièges Rocher et Blanchot par un télésiège.</li> <li>- La zone AU du Bois de la Croix est quasi exclusivement en zone agricole importante (0,42 ha). Cependant, aucune solution alternative n'est envisageable aux vues d'un développement qui s'inscrit au cœur d'une réflexion globale avec le projet de Golf et qui constitue le parachèvement du Club Med (contribuant grandement aux performances économiques de la station) ;</li> <li>- La zone AU des Lanchettes est située partiellement en zone agricole importante (0,35 ha). Cependant, cette zone présente également des caractéristiques uniques : située au cœur d'un hameau typique montagnard et à proximité immédiate du télésiège des Lanchettes.</li> </ul> <p>De manière globale, ces 3 zones participent à la consommation d'environ 1 ha de surfaces agricoles importantes, soit moins de 1 % des surfaces agricoles importantes sur la commune. Ces 3 zones, dont le développement touristique est stratégique pour la commune, ont des caractéristiques uniques : elles sont toutes les 3 aux portes du domaine skiable (gare de départ remontées mécaniques) et s'inscrivent dans un contexte architectural et paysager propice au développement d'un tourisme hivernal mais aussi estival.</p>
	Classer les deux secteurs identifiés en pelouses sèches (Nord Meiller et Ouest 40 planes) en zone AP	SCOT	Il sera proposé de classer ces pelouses sèches en zone AP.
19	Expliquer dans le rapport de présentation (p.274) les raisons techniques qui conduisent à ne pas retenir le secteur de zone d'activité (entre le Chef-Lieu et le Meiller) comme secteur à urbaniser en faveur des activités économiques.	SCOT	<p>Il sera proposé d'exposer dans le rapport de présentation le contexte ayant conduit à la non-identification de cette zone en zone à urbaniser au zonage du projet de révision (4.7 de la partie 4) :</p> <p>Le PLU prévoyait initialement une zone d'activités dans le secteur des Moulins, respectant ainsi l'orientation du SCOT. Ce secteur avait été classé en zone AUz</p>

			<p>(stricte), à vocation future d'activités. L'ouverture à l'urbanisation nécessitait une modification du PLU.</p> <p>Les installations de types locaux d'activité prévus sur ce secteur étaient jugées dans le cadre du PLU arrêté <b>incompatibles avec le voisinage des zones habitées</b>, permettant ainsi de ne pas être soumise à l'étude « de discontinuité » visée au L122-7 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les services de l'Etat, n'étant pas du même avis, ont suggéré la suppression de cette zone ou la production de l'étude précitée.</p> <p>Avant de produire l'étude en question, un diagnostic plus fin a permis de mettre en lumière qu'à l'heure actuelle, la demande des artisans n'est pas suffisante pour justifier la création de cette zone.</p> <p>La zone a donc été déclassée en zone N et son classement en zone 2AU pourra subvenir lors de la prochaine révision du document d'urbanisme, avec la production de l'étude visée au L122-7 CU.</p>
20	La CCVA suggère de tracer toutes les remontées mécaniques existantes et le Télébourg sur le plan de zonage et si possible l'empreinte des pistes.	CCVA	Le tracé de ces éléments au plan de zonage complexifie la lecture des plans en rendant le zonage « surchargé d'informations ». Il sera proposé de compléter les annexes en y intégrant les servitudes liées aux éléments aux pistes et aux remontées mécaniques.
21	Intégrer les servitudes d'utilité publiques relatives aux pistes et remontées décrites dans l'arrêté préfectoral du 23 juin 2016 aux annexes du PLU.	CCVA	Les servitudes d'utilité publiques liées aux pistes et remontées mécaniques seront intégrées aux annexes.
22	De quelle manière sera gérée la cohabitation entre le zonage NL (piste de luge d'été) et la DZ des secours de la station ?	CCVA	Cette cohabitation sera permise par le respect des réglementations existantes (recul par rapport à la Drop Zone, modalité de cohabitation entre les différents usagers...).
23	<p>Autoriser en zone NS / AS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous les travaux et constructions relatifs à la pratique du ski, aux remontées mécaniques et à l'aménagement de pistes et notamment les installations techniques liées à l'exploitation ou au développement du domaine skiable (installation d'enneigement artificiel, l'ouverture de pistes de ski, tapis roulants etc.)</li> <li>- Les constructions et installations relevant de l'animation récréative ou sportive de la station compatibles avec l'exploitation du domaine skiable (Zone ULM qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral par exemple).</li> </ul>	CCVA	<p>Le règlement de la zone NS est adapté à la fois à l'optimisation et au développement mesuré du domaine skiable mais aussi au développement du tourisme estival (aménagement de pistes VTT, tyroliennes...) en autorisant sous condition « <i>Tous les équipements et les aménagements liés à l'exploitation du domaine skiable, aux remontées mécaniques, à la pratique du ski, des loisirs d'hiver, d'été, et à la sécurité des personnes</i> ».</p> <p>Le règlement de la zone AS est adapté à la fois à l'optimisation et au développement mesuré du domaine skiable, mais ne favorise pas le développement du tourisme estival comme en NS, en autorisant sous condition : « <i>Tous les équipements et les aménagements liés à l'exploitation du domaine skiable, aux remontées mécaniques et à la pratique du ski, à condition qu'ils soient compatibles avec l'activité agricole de la zone</i> »</p> <p>Par conséquent et pour répondre aux orientations du PADD, il sera proposé de compléter la formulation de la manière suivante : « <i>Tous les équipements et les</i></p>

			<i>aménagements liés à l'exploitation du domaine skiable, aux remontées mécaniques et à la pratique du ski, <b>des loisirs d'hiver, d'été</b>, à condition qu'ils soient compatibles avec l'activité agricole de la zone »</i>
24	Limitier la création d'accès en zone AS	CCVA	L'objectif n'est pas de multiplier les accès. Ceux-ci seront le cas échéant projetés en concertation avec les agriculteurs.
25	Classer en zone UE (ou AS) le « site industriel du plan Chevron » qui figure en zone A	CCVA	Pour permettre l'évolution de ce site industriel qui est un équipement nécessaire aux fonctionnements du domaine skiable, il sera proposé de classer ce site et ses abords en zone AS.
26	Veiller, dans les OAP, à la cohérence entre les projets de constructions et les servitudes pistes et remontées (AP du 23 juin 2016)	CCVA	L'OAP du Bois de la Croix n'empiète qu'en partie sur la servitude piste de ski « Côte soleil », c'est pourquoi l'OAP prévoit un « dévoiement de la piste » qui permettra de ne pas gêner le fonctionnement ou l'utilisation de la piste conformément à l'AP du 26 juin 2016 ; Les autres OAP n'empiètent pas sur les servitudes liées aux pistes de ski et aux remontées mécaniques.
27	Le Télébourg survole 3 zonages (Ue, N et Ud). Le règlement des zones survolées ne doit pas ignorer son existence et empêcher son renouvellement	CCVA	Le Télébourg, ne constitue pas une simple remontée mécanique mais un véritable outil de mobilité urbaine, durable et innovant. Il est donc assimilable à un équipement public d'intérêt collectif, autorisé dans ces trois zones. De plus, le Télébourg est associé à une servitude d'utilité publique qui permet son entretien et son renouvellement.
28	Le stationnement est une composante majeure du parcours client. Il est suggéré de citer les parkings publics dans la liste des équipements collectifs et services publics en zone UD et 1AU.	CCVA	Les parkings publics sont des équipements collectifs et services publics, ils sont autorisés dans ces zones.
29	Revoir le règlement concernant les places de stationnement pour les hôtels à 1 place par chambre ou 2 chambres pour permettre la reprise de la colonie d'Alfortville	CCVA	Difficile à adopter en raison de l'hostilité des riverains (voir avis des riverains s'inquiétant d'un déficit de stationnement lors de la reprise de la colonie d'Alfortville).
30	Le recul de 50 cm par rapport à la voie enrobée est-il compatible avec la création de cheminement piéton dans la station et un projet de mobilité douce ?	CCVA	L'article 2.1 de chaque zone traite de la « Volumétrie et implantation des constructions » et notamment de l'alignement des constructions et aménagements par rapport aux voies et emprises publiques. Cette « distance de recul » par rapport aux voies et emprises publiques est calculé en fonction des caractéristiques du tissu urbain existant et des objectifs de mutation de ce tissu. De plus, ces règles d'alignement ont un impact sur la densité bâtie. En effet, plus la distance d'alignement est élevée, moins le tissu urbain sera dense et plus les constructions seront éloignées les unes des autres, impliquant une consommation importante d'espaces agricoles et naturels. Au regard de tous ces éléments, les règles de prospects présentes dans le PLU semblent cohérente.

			Le PLU a pour vocation de trouver un équilibre raisonnable entre la disponibilité d'espace pour des projets liés à la mobilité douce et la conservation d'une certaine densité bâtie, indispensable pour répondre aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de limitation de la consommation d'espace.
31	Favoriser la prise en compte du haut débit dans les programmes neufs	CCVA	Oui mais ceci n'est pas du ressort du PLU.
32	De quelle manière, sur le plan règlementaire, l'habitat de loisir insolite est-il pris en compte ?	CCVA	L'habitat de loisir insolite n'est pas pris en compte dans le projet de PLU. En l'absence de projet identifié, il semble inapproprié d'autoriser ce type d'habitat dans toutes les zones. La collectivité reste cependant ouverte aux propositions de projets de ce type, qui, une fois identifiés, pourront entraîner une modification du PLU pour permettre leur réalisation.
33	Il convient de noter que la DUP de Le Bois est arrêtée le 22 aout 2017	CCVA	Cette précision sera apportée à l'évaluation environnementale.
34	Préciser que les eaux usées de Valmorel sont traitées par la station d'épuration intercommunale de La Léchère Aigueblanche. La Première phase physico-chimique en 1995, puis une extension en 2009, ont permis de mettre en œuvre la phase biologique de la station.	CCVA	Cette précision sera apportée à l'évaluation environnementale.
35	Insérer en annexe du PLU la carte du zonage d'assainissement définissant les secteurs d'assainissement collectifs et non collectifs.	CCVA	Ces plans seront intégrés aux annexes et viendront s'ajouter aux plans des réseaux.
36	Mentionner une hauteur maximale pour les annexes et fixer la distance maximum pour leur implantation à 10 m de la construction principale. En raison des spécificités topographiques de la commune liées à son caractère montagnard, il peut être envisagé que cette distance soit portée à 30 m dans certains cas (garage en bordure de voirie par ex).	CDPENAF	Il sera proposé d'ajouter ces dispositions au règlement écrit.
37	Réduire deux zones constructibles (figure ci-dessous) : - Fey Dessous : parcelle ZM147 (partie), ZM652 et ZM649 - Chef-Lieu : parcelle ZI86	Chambre d'agriculture	- <u>Au Fey Dessous</u> , il sera proposé une réponse équilibrée et de nature à répondre aux deux demandes : réduire au maximum la zone urbaine, en rendant 1650 m <sup>2</sup> en zone agricole mais en conservant une petite surface des parcelles ZM 649 et 652 en zone constructible pour permettre la réalisation d'une construction par parcelle au plus près du tissu existant. La parcelle ZM147 est rendue agricole comme dans le PLU actuellement en vigueur.

			 <p>-Au Chef-lieu, il sera proposé de conserver la zone UAa tel quel dans la mesure où cette parcelle est entièrement constructible dans le PLU actuel et qu'un certificat d'urbanisme a été accordé à son propriétaire, figeant donc les droits de constructibilité. En classant cette zone en A, le juge pourrait alors considérer que le propriétaire a été lésé au vu de l'acquisition du terrain qui s'est faite récemment à un prix au m<sup>2</sup> constructible.</p>
38	<p>S'assurer du principe de général de retrait des constructions nouvelles le long de la RD 95 suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les traversées d'agglomération, l'implantation des constructions nouvelles observera un recul de 2m des limites d'emprises départementales, sauf pour les terrains à bâtir insérés dans un front urbain existant où cette distance pourra être réduite ;</li> <li>- Hors agglomération, le recul des constructions nouvelles est porté à 5 mètres minimum ;</li> <li>- Les portails d'entrée ou entrées de garages doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public afin de garantir de manière satisfaisante les conditions de sécurité et d'exploitation, notamment en période hivernale.</li> </ul>	Dép. 73	Il sera proposé d'intégrer ces dispositions au règlement écrit.
39	Les OAP du Cornet et du Pré devront être desservies à partir de voies communales.	Dép. 73	Il était déjà prévu que ces zones soient desservies par des voies communales. Il sera proposé d'ajouter une orientation liée à cette demande dans l'OAP.
40	Le traitement des eaux de ruissellement devra être pris en charge par les aménageurs, au droit des accès à créer. Les rejets d'assainissement individuel ne devront pas se déverser dans les collecteurs d'eau pluviale de la RD.	Dep. 73	Il est déjà prévu, dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser que : - « <i>Toute construction nouvelle ou toute construction ancienne, faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement d'affectation, doit être équipée d'un système séparatif comportant un double réseau, d'évacuation des eaux usées d'une part, des</i>

			<p>eaux pluviales d'autre part, qui doit être raccordé respectivement aux réseaux publics d'assainissement lorsqu'ils existent. »</p> <p>- « Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur s'il existe. »</p>
41	Diminuer l'emprise et la forme de l'OAP du Pré	INAO	<p>Le périmètre de la zone AU de Pré ne sera pas revu dans la mesure où elle a déjà été réduite de deux tiers par rapport à la zone AU existante dans le PLU en vigueur, se limitant dans le projet de révision aux strictes abords de la route et du front de neige. L'OAP prévoit la préservation et la mise en valeur des accès aux parcelles agricoles existantes.</p>
42	Revoir le plan de zonage pour ajuster les zones urbaines au plus près du bâti existant pour extraire les parcelles en extension, non urbanisées et ne faisant pas l'objet d'une OAP.	INAO	<p>Dans un souci de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le projet de révision classe en zone U et 1AU 69,7 ha, contre 79,9 ha dans le PLU actuellement en vigueur, correspondant à une réduction de plus de 10 ha des zones constructibles (réduction de 13 %).</p> <p>Ensuite, plus de 50 % du foncier mobilisable a été identifié dans le tissu urbain existant, dans une logique de renouvellement urbain et d'investissement des dents creuses dans l'enveloppe urbaine actuelle.</p> <p>De cette manière, le PLU a un impact très limité en terme de consommation de terres agricoles et naturelles.</p>
43	Un zonage A permettrait de mieux préserver le bon fonctionnement et d'assurer la pérennité des 6 exploitations agricoles en zone U, en limite de zone A.	INAO	<p>Les zones U ont déjà été réduites de façon conséquentes au profit des zones A.</p>

## 2. MEMOIRE EN REPONSE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les numéros renvoient à l'ordre des observations relayées dans le PV de synthèse.

N°	Observations	Proposition de réponse
<b>LES FEY DESSUS</b>		
1	Demande de classement d'une partie de la parcelle ZM 111, pour 600 m2 environ sur les 3377 m2, en zone U, aux motifs qu'elle jouxte les parcelles 195 et 196 déjà construites et qu'elle était constructible.	<p>Cette parcelle, zonée en AP au projet de révision, est classée en zone agricole stratégique au titre du SCOT Tarentaise Vanoise : « <i>les espaces agricoles stratégiques recouvrent les espaces les plus stratégiques pour la qualité de la production agricole et le bon fonctionnement des exploitations : les grands tènements agricoles fauchés et / ou à bon potentiel agronomique et / ou proche du bâtiment d'exploitation.</i> »</p> <p>De plus, l'aménagement de cette parcelle, bordée au Sud par une route communale et, par ailleurs, par des terres agricoles, semble être contraire au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante relative à l'aménagement et la protection de la montagne (L122-5 du Code de l'Urbanisme).</p>
2	<p>1. Demande de classement de la parcelle ZM 132 en U aux motifs qu'elle fait partie de l'enveloppe urbaine existante reliant Fey Dessus et Fey Dessous tel que présenté dans le rapport de présentation, et dont certains secteurs sont desservis par les réseaux, et que les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont insuffisantes pour faire face aux besoins en logements.</p> <p>2. Il est signalé une confusion des zones agricoles « stratégiques » et « importantes » distinguées par le SCOT sous le même classement en zone agricole « prioritaire », qui entraîne une prise en compte imprécise de la réalité agricole et de son zonage et empêche le hameau du Fey d'évoluer de manière cohérente et équilibrée.</p>	<p>1. La parcelle ZM 132 est également classée en zone agricole stratégique au titre du SCOT.</p> <p>De plus, cette parcelle est enclavée entre la route reliant les hameaux (Fey Dessus et Fey Dessous) et des terres à vocations agricole. L'aménagement de cette parcelle serait être contraire au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante relative à l'aménagement et la protection de la montagne (L122-5 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs cette parcelle ne se situe pas dans l'enveloppe urbaine malgré le visuel du rapport de présentation pouvant porter à confusion.</p> <p>2. Les zones agricoles stratégiques et importantes du SCOT ne sont pas déclinées de la même manière dans le projet de PLU. Le projet de révision du PLU décline le zonage des zones agricoles stratégiques du SCOT en zone AP (ainsi que Asp et Aph) ou la constructibilité est fortement restreinte. Le PLU décline le zonage agricole important du SCOT en zone A et AS à l'exception de certains secteurs classés volontairement en zone Na (chalets d'alpages), ou en zone N (zones tampons des ruisseaux liés à la protection des ripisylves ou sont des secteurs boisés dense) ou l'absence d'activité agricole est avérée.</p>
<b>LE FEY DESSOUS</b>		
3	Demande de maintien en zone U de la partie aval parcelle ZM 613 classée en zone A au PLU arrêté. Le terrain a été acheté en 2011 au prix du terrain constructible. Un permis de construire a été obtenue en décembre 2018 et les travaux de viabilisation de la partie basse du terrain ont été effectués à la	<p>L'ancien PLU classait cette parcelle en zone constructible. Un permis de construire, qui fige les droits de constructibilité, a été accordé suite à l'achat du terrain au prix d'un terrain constructible.</p> <p>Il sera proposé de reclasser en zone urbaine une partie de la parcelle ZM 613 afin de permettre la construction accordée.</p>

	charge du propriétaire : tout à l'égout, gaine électricité, eau, téléphone.	
4 4b	Demande à deux reprises du maintien en zone U de la parcelle ZM 147 suite à l'avis de de la chambre d'agriculture émettant une demande de déclassement des parcelles ZM147 (partie), ZM652 et ZM649 en zone agricole (cf. remarque n° 37 dans le chapitre précédent).	Voir n°37 de la partie précédente.
5 5b 5c	Demande à trois reprises du maintien des parcelles ZM 649 et 652 en zone U malgré la demande de la Chambre d'Agriculture de les reclasser en A comme au PLU actuel.	Voir n°37 de la partie précédente.
<b>LA CROIX DE FER</b>		
6	Demande d'agrandissement de la zone U au droit de la parcelle ZL 137 afin d'englober le garage existant pour la construction d'une habitation à cet emplacement.	La transformation d'un garage en habitation, neutre en termes de consommation d'espace et d'artificialisation des sols est vertueuse face aux objectifs de limitation de l'étalement urbain. Afin d'encourager ces initiatives de renouvellement urbain, il sera proposé d'étendre la zone U pour englober le garage existant et ses abords (2m environ) et permettre sa requalification en habitation.
<b>LE MEILLER</b>		
7	Demande de classement en zone urbaine des parcelles ZH 79 à 82, 103-105-210-216-225 (total de 9997 m²) classées en zone AP au projet de PLU arrêté afin de réaliser le « projet de lotissement du Meiller » présenté depuis de nombreuses années à la Mairie.	Ces parcelles, zonées en AP au projet de révision, sont classées en zone agricole stratégique au titre du SCOT Tarentaise Vanoise. De plus, l'aménagement de ces parcelles, situées entre la route est des parcelles agricoles, semble être contraire au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante relative à l'aménagement et la protection de la montagne (L122-5 du Code de l'Urbanisme).
<b>QUARANTE PLANES</b>		
8	Demande de maintien d'une partie de la parcelle ZD68 en zone urbaine (comme au PLU actuel) pour permettre la réalisation d'une construction. A noter que la propriétaire a cédé à la commune un morceau de terrain pour permettre l'accès à des bâtiments agricoles.	Cette parcelle est partiellement classée en zone agricole stratégique au titre du SCOT. Elle est située en continuité de l'urbanisation existante et parfaitement desservie par les réseaux. Il sera proposé un agrandissement de la zone U sur une emprise de 120 m² afin de permettre la réalisation d'une construction sur ce secteur. Cette zone de léger agrandissement est la seule emprise de la parcelle échappant aux règles de distances (25m) entre les exploitations agricoles et les tiers :  <b>Extrait PLU arrêté :</b> <span style="float: right;"><b>Proposition de modification :</b></span>



**LES AVANCHERS**

9	Demande de déclassement de la parcelle ZK 159 classée en zone U, en zone agricole.	Cette parcelle, qui est classée en zone urbaine au PLU actuel, est comprise dans l'enveloppe urbaine. Elle se situe en effet entre les parcelles 160, qui est couverte par une OAP et vouée à accueillir des habitations et les parcelles 158 et 564, qui sont déjà bâties.
10	Demande du classement d'une partie des parcelles ZI 200 – 202 et 92 en zone Ub pour pouvoir y construire un garage et un déclassement de la parcelle 93, actuellement en zone urbaine, en zone agricole afin de compenser.	Il est proposé d'agrandir légèrement la zone U (50 m <sup>2</sup> ) au droit de la parcelle 202 afin d'englober la maison actuelle. Concernant le garage, le règlement de la zone A stipule qu'il est autorisé « la création d'une annexe dans la limite de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Un garage étant une annexe à l'habitation, il n'est pas nécessaire d'étendre d'avantage la zone U.
11	Demande le maintien de la parcelle ZI 86 en zone urbaine, malgré l'avis défavorable de la chambre d'agriculture, au motif de l'obtention d'un Certificat d'Urbanisme et que le projet de construction de 2 bâtiments pour 4 logements correspond aux orientations du PADD	Voir n°37 de la partie précédente.
12	Demande de classement en zone urbaine de la parcelle ZI 390 au Planay, classée en zone AP (agricole protégée) au projet de PLU arrêté	Cette zone est classée en zone agricole stratégique au titre du SCOT. Cette parcelle est fauchable et dispose d'accès existants. Son classement en zone urbaine serait contraire aux orientations du PADD.
13	Demande à ce que la parcelle ZI 86 soit concernée par les mêmes règles d'habitation permanente que celles s'appliquant au lotissement existant.	Le terrain n'est pas communal, il n'est donc pas possible d'imposer la construction de résidences principales. Des règles sont émises dans le règlement pour avoir un volume conforme aux habitations situées à l'aval.
<b>LE PRE</b>		
14	Demande une reconfiguration sur la parcelle ZX 102 afin de pouvoir construire une maison d'habitation. Il s'agit d'inverser la zone agricole et urbaine, sans modification des surfaces.	Il sera proposé d'inclure dans la zone Ub la partie de la parcelle concernée par le projet.

15	Demande d'intégration des parcelles ZY 1-120-121-9-17 à l'OAP du Pré, comme elles l'étaient au PLU actuel.	L'OAP du Pré participe à la consommation de terres agricoles. L'emprise de la zone AU a été divisée par 3 par rapport à celle du PLU actuel afin de limiter l'impact du PLU sur les terres agricoles. Cette réduction semblait de plus être une condition de maintien de la zone AU pour les services de l'Etat. De plus, le projet de PLU affiche un potentiel constructible cohérent avec les perspectives de développement (démographiques et touristiques) envisagées à l'horizon 2030. Le classement de ces parcelles en zones à urbaniser remettrait d'une part en cause la volonté affichée de limitation de la consommation des terres agricoles et aboutirait, d'autre part, à un potentiel constructible surestimé par rapport aux perspectives de développement des Avanchers-Valmorel.
<b>LA CHARMETTE</b>		
16	Demande que le règlement de la zone 1AU prévoit un nombre de places de stationnement plus important par construction, et la construction de parcs de stationnement publics, en raison de la saturation actuelle des parkings par les résidents de la station.	<p>Le règlement de la zone AU prévoit que, dès lors qu'il y a création de plus de 25.00 m2 S.P (y compris pour les changements de destination), soit aménagé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à usage d'habitation et pour les hôtels : 1 place de stationnement par appartement ;</li> <li>- Pour les hôtels : 1 place de stationnement par 75m2 de surface de plancher ;</li> <li>- Pour les commerces et restaurants : il n'est pas exigé de place de stationnement ;</li> <li>- Pour les auberges et clubs de vacances : 1 place de stationnement par 150m2 de surface de plancher.</li> </ul> <p>Ce calibrage paraît cohérent avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La volonté de réduction des déplacements motorisés sur la commune ;</li> <li>- La promotion et du développement des transports en communs et des modes de déplacements doux dans une logique de diminution des émissions de gaz à effets de serre liés aux déplacements automobiles ;</li> <li>- Les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et la consommation d'espace.</li> </ul> <p>Finalement, les parkings publics, en tant qu'équipement collectifs, ne sont pas assujettis à ces ratios. Ils sont de surcroît autorisés en zone A et N.</p>
17	Signalement d'un risque d'avalanche non pris en compte par le PPR actuel sur le secteur de la Charmette. Ce risque est identifié par une lettre du préfet de Savoie du 23/07/08, un courrier du directeur des pistes de 2010, un courrier de l'AIRAP de mars 2015, les fiches de l'IRSTEA, l'ancien PER de 1995, un courrier de l'ADESEBEC du 26/10/15. Il est demandé, soit une actualisation du PPR, soit la réalisation d'un « porter à connaissance » en application de l'instruction du 06/02/19	Ce risque n'est pas évoqué par le porté à connaissance de l'Etat. Le projet de PLU a pris en compte le PPR approuvé. La modification/révision du PPR ainsi que la diffusion d'un porté à connaissance ne rentre pas dans le champ d'application du PLU et de son projet de révision. La CLPA reconnaît effectivement une zone avalancheuse. Elle est reconnue uniquement par photo-interprétation. Les reconnaissances effectuées lors de l'élaboration du PPRN ont conduit à écarter la survenance d'un tel phénomène.

18	<p>1. Certains bâtiments à La Grange aux Fées, ont un toit en tôle qui n'est pas conforme au règlement qui prescrit « aspect lauze ».</p> <p>2. Le règlement de la zone Ud prescrit du bardage « lazuré de teinte foncée, cette prescription n'est pas respectée. Il est demandé que soit autorisé « la teinte bois claire »</p> <p>3. Le règlement prescrit des toitures « d'aspect lauzes naturelles de type Bergame de couleur foncée ». Ce type de lauzes, actuellement installées sur la station, entraînent des frais d'entretien importants et virent à la couleur rouille au bout de quelques années. Il est proposé que l'on s'en tienne à la prescription « aspect lauzes naturelles ». Les spécifications « gris foncé » et épaisse » prêtant à confusion.</p>	<p>1. Ces bâtiments ont été réalisés avant la création de la station. Les travaux qui ont eu lieu (réfection pure) n'ont pas eu à donner lieu à une demande d'autorisation d'urbanisme.</p> <p>2. Les bardages en « bois de teinte claire » ne sont pas souhaités. Ils ne s'inscrivent pas dans les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel des Avanchers Valmorel. Il sera proposé d'ajouter au règlement écrit « <i>Bardages seront autorisés dans une teinte similaire aux huisseries alentours</i> ».</p> <p>3. A l'inverse, ce règlement relativement strict concernant les toitures permet de conserver une harmonie entre les constructions anciennes et les nouveaux projets. Il est primordial, pour une commune comme Les Avanchers-Valmorel, bénéficiant d'une attractivité grandement corrélée à la préservation des caractéristiques architecturales et paysagères typiquement montagnardes, de se munir des outils réglementaires permettant de conforter ces atouts.</p>
19	Il est jugé inutile d'être plus précis dans la teinte et la nature des lauzes. Il est demandé de choisir une meilleure qualité.	Cf. n°18 - 3
20	Il est demandé que les toits des extensions des anciennes constructions soient soumis aux mêmes prescriptions que les bâtiments de la station (bâtiment Fontaine 1 toit en tôle).	Cf. n°18 - 1
21	<p>Il est proposé :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La rectification de l'emplacement de la gare de départ du télésiège prolongé des Lanchettes pour éloigner les câbles des bâtiments d'habitations.</li> <li>2. Une implantation alternative du départ de ce télésiège au niveau du parking du Crey pour éviter que les skieurs journée ne viennent se garer à la station.</li> <li>3. Que le règlement des OAP prévoit l'installation d'un dispositif de collecte des eaux de pluie en gouttière pour alimenter les chasses d'eau, aussi bien pour les immeubles collectifs que les maisons individuelles.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La rectification de l'axe du télésiège des Lanchettes et de l'emplacement de sa gare de départ sera apportée (voir pièce graphique en remarque n°4 de la partie précédente).</li> <li>2. Le prolongement de ce télésiège au-delà du secteur d'implantation retenu n'est pas envisageable pour la collectivité, tant du point de vue de la faisabilité que des coûts engendrés par une telle opération.</li> <li>3. Le règlement ne s'oppose pas à ce type d'installation. Le règlement ne les rend pas non plus obligatoire car ils peuvent, dépendamment du contexte, engendrer des surcoûts plus ou moins importants.</li> </ol>
22	Il est demandé un aménagement de la piste des Lanchettes en deux tracés (rouge et bleu) pour faciliter son accès.	Il existe déjà deux tracés (rouge et bleu), sur la piste des Lanchettes.

23	<p>Le règlement de la zone 1AUc autorisant des constructions sur un terrain reconstitué de 7 m et d'une hauteur de 12 m permet la construction de bâtiments pouvant atteindre 25 m au faîtage qui serait contraire à la prescription de l'OAP : « préserver les vues sur le paysage, intégrer le bâti au site et au paysage ».</p> <p>Il est demandé une modification de la réglementation des hauteurs en 1AUc.</p>	<p>La zone 1AUc est couverte par l'Orientement d'Aménagement et de programmation des Lanchettes (OAP n°6). Les constructions, aménagements et installations prévus dans cette zone devront donc respecter les règles édictées par le règlement et être compatibles avec les orientations présentes dans l'OAP.</p> <p>Sur les hauteurs, les orientations de l'OAP sont plus restrictives que le règlement écrit. L'OAP donne comme orientation de ne pas dépasser R+3, portant la hauteur maximale des constructions à 4 niveaux plus le toit. Sur une base de 3 mètres par niveaux, les nouvelles constructions sur la zone 1AUc ne dépasseront pas une quinzaine de mètres au faîtage.</p> <p>La permission des 7 mètres de terrassement sont prévus pour maximiser l'implantation des bâtiments sur un territoire présentant une topographie marquée. L'idée est justement de mieux intégrer le futur bâti au terrain naturel.</p> <p>De plus, « le principe de hiérarchisation des toits selon lequel les altitudes des faîtages des constructions situées à l'aval doivent être inférieures à l'altitude des faîtages situés » s'applique sur la zone 1AUc (cf. règlement).</p>
24	<p>Inquiétudes sur les nuisances liées à l'ER n°1</p>	<p>L'emplacement réservé permet la réalisation d'une voie qui permettra de désenclaver le village. Cet emplacement réservé, permettra uniquement la desserte de la zone, limitant ainsi les nuisances liées au trafic.</p> <p>A noter que la collectivité n'est pas propriétaire des parcelles au droit de l'emplacement réservé. Aucune mesure d'expropriation lié à cet ER n'est envisagée. La réalisation de cet emplacement réservé se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement nécessitant l'accord de tous les propriétaires concernés.</p>
25	<p>Il est demandé :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Une étude d'impact pour la reconversion du site de l'ancienne colonie d'Alfortville ;</li> <li>2. Le respect des boisements de la station, beaucoup d'arbres ont été coupés dans le secteur Cheval Blanc, Cheval Noir, Club Med, et n'ont pas été replantés contrairement au règlement du PLU ;</li> <li>3. Le respect de la couleur des lauzes de toit et des bardages bois sur toute la station.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Il n'est question aujourd'hui que du rachat de l'ancienne colonie d'Alfortville, qui n'est toujours pas acté. En l'absence de visibilité sur la destination future de cette construction, il n'est pas nécessaire de produire une telle étude. La collectivité restera attentive lors d'un éventuel dépôt de permis de construire aux différents impacts que pourrait induire le projet.</li> <li>2. Les boisements ciblés ont été replantés récemment.</li> <li>3. Cf. n°18 - 1</li> </ol>
26	<p>Demande à ce que la création du Golf ne fasse pas l'objet de nouvelles coupes dans la forêt.</p>	<p>En effet, des boisements sont présents sur la partie Nord/Est de la zone Nsg. La coupe d'arbres sur ce secteur se limitera au strict minimum afin de permettre la réalisation du projet de golf. Le golf, induisant certains aménagements mais n'artificialisant pas de manière définitive les sols, n'est pas incompatible avec la préservation de certains boisements sur ce secteur et d'un replantage après sa période d'exploitation.</p>

27	Il est demandé que le projet de réhabilitation de la colonie d'Alfortville prévoie une voie d'accès et des parkings indépendants de ceux de la résidence du Cheval Blanc.	La voie d'accès à Alfortville fait l'objet d'une servitude de passage, qui sera conservée dans le projet de réhabilitation futur. Lors de l'éventuel dépôt de permis de construire, une réflexion particulière sera menée sur les problématiques liées aux accès et aux stationnements. Quoi qu'il en soit, le projet de réhabilitation de la colonie d'Alfortville sera assujéti aux règlements du PLU concernant le stationnement.
28	Demande le maintien de l'emplacement du « Cheval Gris » en zone constructible pour préserver la pérennité des commerces de Crève Cœur.	Le projet de développement du secteur du « cheval gris » a été abandonné suite de fortes oppositions lors des réunion publiques. Les permis de construire déposés récemment à Crève-Cœur ainsi que la reprise de la colonie d'Alfortville permettront de dynamiser ce secteur et de conforter l'activité des commerces existants.
29	Demande après avoir réalisé l'étude technique de fluides le zonage en zone urbaine de la parcelle 339 (150 m <sup>2</sup> ), actuellement classée en zone N de l'autre côté de la RD 95.	Cette parcelle est nécessaire à la réalisation d'un programme touristique d'environ 250 lits sur l'actuel parking aérien P8, à l'entrée de la station dont le permis de construire à déjà été déposé. En l'absence d'enjeux environnementaux particuliers sur ce secteur, il sera proposé un classement de cette parcelle en zone Ud pour permettre la réalisation du projet.

## 4. REPONSES AUX OBSERVATIONS DE M. DECOUR, COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

### Evolution de la population, nombre de logements à construire, consommation de l'espace :

Voir Annexe 1 – Réponse à la note concernant la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain

### Zone du Golf

Est-ce qu'il est possible d'exclure le bois d'épicéas et la zone humide de l'emprise du golf, pour respecter la préconisation du PADD : Préserver les espaces naturels remarquables ?

Deux secteurs distincts formant la même zone humide « Plan du Favre » bordent la zone Nsg, vouée à accueillir le projet de Golf. Le règlement de la zone Ash permet la préservation de ces zones humides.

Il est proposé (n° 12 de la partie 1) d'ajouter la formulation suivante au règlement de l'article 1.2 de la zone N concernant la zone Nsg : « Les aménagements, infrastructures et installations ne devront pas compromettre la pérennité des zones humides à proximité ainsi qu'à leurs espaces de fonctionnalité ».

D'autre part, ces zones humides ont été repérées au schéma de synthèse opposable de l'OAP du Bois de la Croix et une orientation vise à assurer leur pérennité.

Concernant les boisements d'épicéas, ils seront conservés dans la mesure du possible mais il ne s'agit pas d'un enjeu majeur. Conformément aux orientations du SCOT, la préservation des espaces agricoles prime sur les espaces boisés qui ont tendance à s'étendre.