



Le Bourget du lac, le 23 janvier 2023

à

**GRAND LAC COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
M. BERETTI Renaud
1500 Bd Lepic
73100 AIX LES BAINS**

Direction Générale des Services Techniques
Service Urbanisme
☎ 04.79.26.12.08
service.urbanisme@lebourgetdulac.fr

Procédure de modification n°1 du PLUI GRAND LAC

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 27 septembre 2022, vous m'avez transmis le projet de modification n°1 du PLUI Grand Lac (territoire de l'ex-CALB), en tant que commune concernée par la modification.

Au regard du dossier transmis, et après débat en commission urbanisme le 16 décembre 2022 et le 18 janvier 2023, la Commune du Bourget du Lac souhaite émettre les remarques suivantes :

1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- OAP C3 « Les Buissons »

Le zonage des terrains s'avère être en incohérence avec les prescriptions indiquées dans l'OAP et notamment « *les zones 1 et 2 devront être aménagées simultanément et en cohérence, mais pourront faire l'objet d'opérations distinctes. La zone 3 n'étant pas encore ouverte à l'urbanisation, elle pourra être aménagée ultérieurement* ».

En effet, la zone 1 est située en zone 1AUh (zone à urbaniser immédiatement constructible) et la zone 2 en zone 2AUh (zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation).

Leur aménagement simultané sera donc impossible au regard de leur zonage et du règlement afférent.

La commune sollicite donc le passage en 1AUh de la zone n°2 afin de permettre un aménagement simultané des deux zones. A défaut, il conviendra alors de modifier la description de l'OAP et le terme « simultanément » pour le remplacer, par exemple, par « *les zones 1 et 2 devront être aménagées en cohérence et dans une vision d'ensemble* ».

- **OAP C10 « La Serraz 2 »**

L'OAP prévoit un aménagement « zone par zone », toutefois, aucune zone n'a été établie dans le dessin de l'OAP. Il conviendrait de rectifier cette erreur en conditionnant l'opération à un aménagement d'ensemble.

En outre, et au vu de la sensibilité de la zone, la commune souhaite ajouter à la demande d'étude hydraulique un volet biodiversité afin que tous les paramètres soient pris en compte par un futur aménageur. L'étude hydraulique devra déterminer l'étendue de la zone humide existante et son alimentation en eau afin de préserver toutes ses fonctionnalités.

- **OAP c18 « Triangle Sud »**

La Commune souhaiterait avoir la possibilité de réduire les besoins en stationnement pour les visiteurs à 1 place pour 4 logements. En effet, la mutualisation des stationnements et la connexion aux modes doux devrait permettre une gestion suffisante des besoins en stationnement du projet. Dans cette optique, la commune souhaiterait prévoir des hauteurs supérieures sur le lot E (R+4 à R+5) afin d'envisager un parking silo qui bénéficierait à toute la zone.

- **OAP c13 « Ilot Perrier »**

Afin de permettre la mise en œuvre rapide d'un projet de qualité, la commune souhaite augmenter la densité prévue sur l'opération, en passant de 30 à 40 logements et en permettant des hauteurs de type R+4+combles sur la partie à l'arrière du front de rue, en cœur d'îlot (deuxième rangée d'urbanisation). Enfin, il conviendrait d'élargir la partie graphique dédiée au stationnement pour absorber les besoins de l'opération.

- **OAP c7 « De Buttet »**

Compte tenu du projet retenu dans le cadre du concours lancé pour la construction et la rénovation de la maison forte, il conviendrait de modifier légèrement le dessin de l'OAP pour élargir la zone constructible au nord-est de la zone préférentielle pour un espace mutualisé, à hauteur du 4^{ème} arbre repéré.

2. Emplacements Réservés (ER)

- **Emplacements réservés pour la réalisation de CSE**

La compétence de gestion des déchets ménagers et assimilés appartenant à Grand Lac, il serait cohérent d'indiquer que le bénéficiaire des emplacements réservés pour la pose de CSE est la Communauté d'Agglomération Grand Lac.

- **ER n°c59 (cheminement piéton)**

Il est demandé la suppression de l'emplacement réservé pour le cheminement piéton (les cheminements seront à traiter dans le cadre de l'OAP en cas de démolition/reconstruction. En cas d'absence de changements sur le bâti, le cheminement piéton devrait pouvoir être traité sur le domaine public existant).

3. Règlement écrit

- Article UE 2.2.2

Il est prévu de modifier l'article susvisé comme suit : « Pour toute toiture terrasse supérieure à 25m², une valorisation éco-aménageable doit être réalisée sur au moins 50% de la surface : soit pour la production d'énergie renouvelable, soit en toitures végétalisées, soit en terrasse d'agrément. Cette disposition s'applique aux nouvelles toitures ».

La Commune souhaiterait préciser que cette disposition s'applique « uniquement » aux nouvelles toitures, ou « ne s'applique pas pour la réfection de toitures existantes en cas d'impossibilité technique ».

4. Zonage du secteur Sotto Mercier

La Commune regrette l'absence de prise en compte du jugement du 7 juin 2022 par lequel le tribunal administratif de Grenoble a annulé la délibération du 9 octobre 2019 portant approbation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ex-Calb en tant que le PLUi classait le secteur Sotto Mercier en zone UD.

Il paraît nécessaire, pour la bonne information des propriétaires et pour éviter toute confusion, de faire évoluer le zonage du secteur Sotto Mercier afin de prendre en compte les conclusions du jugement. Il semble en effet problématique d'afficher un classement du secteur en zone UD, alors qu'à l'heure actuelle les terrains sont soumis aux règles du Règlement National d'Urbanisme.

5. Demande de modification du périmètre d'un EBC

La commune souhaite retirer la parcelle AN n°194 du périmètre des Espaces Boisés Classés. En effet, un permis d'aménager a été accordé sur ces parcelles et mis en œuvre (certificat de conformité délivré). Il n'y a donc plus d'enjeu de protection à ce jour sur ce tènement.

6. Arbres remarquables

La Commune regrette qu'il n'ait pas été possible de faire aboutir le repérage des arbres remarquables à protéger au cours de cette procédure et espère que cette identification pourra être faite au cours de la prochaine modification.

En vous remerciant par avance pour la prise en compte de ces remarques, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Le Maire,
Nicolas MERCAT

