



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3

MACOT-LA-PLAGNE

Cas-par-cas ad hoc

Annexe 3 – Auto évaluation

Janvier 2025





Contexte et justifications de la modification n°3

I. CONTEXTE ET OBJECTIFS POURSUIVIS

La commune déléguée de Mâcot-la-Plagne a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 4 novembre 2019. La commune est concernée actuellement par une procédure d'élaboration d'un PLU unificateur à l'échelle de la commune nouvelle incluant les communes déléguées de Mâcot-la-Plagne, Valezan, Bellentre et La Cote d'Aime.

La commune souhaite modifier l'Orientat[i]on d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 « Fontaine » portant un projet à vocation résidentielle visant à réaliser une zone « intergénérationnelle » mixant les types d'habitat et services. Cette OAP est une OAP valant règlement, déjà présente dans le PLU de la commune approuvée en 2019.

L'unique objectif poursuivi par cette modification de droit commun, est ainsi de permettre la réalisation du projet d'aménagement de résidence intergénérationnelle, en entrée du centre-bourg de Mâcot-la-Plagne. La procédure de modification ne vient pas modifier le périmètre de l'OAP. Elle vient en revanche modifier certains principes d'aménagement.

Les objectifs principaux de ce projet de résidence pluri-générationnelle sont les suivants :

- Favoriser le lien social ;
- Renforcer les liens familiaux intergénérationnels ;
- Lutter contre l'isolement des personnes âgées ;
- Améliorer les relations de voisinage et encourager le mieux vivre ensemble ;
- Promouvoir une dynamique collective pour favoriser la convivialité et l'entraide.



OAP n°1 Fontaine

PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

----- Ordonnement des façades

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel-groupe destiné à la primo-accession
- Résidence pluri-générationnelle

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voie de circulation des secours
- Parking existant à conserver
- Accessibilité parking sous-terrain

0 25 m

Principes d'aménagement de l'OAP dans le PLU en vigueur




OAP n°1 Fontaine


PERIMETRE ET LIMITES


 Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI


 Principe de discontinuité du bâti, permettant des ouvertures visuelles sur le grand paysage

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

 Habitat individuel ou collectif dont une part à vocation sociale


 Principe d'implantation du / des commerce(s), le long de la RD

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

 Parking existant à conserver

 Accessibilité parking sous-terrain

INTEGRATION PAYSAGERE

 Principe d'implantation d'un coeur d'îlot paysager

0 25 m


Principes d'aménagement de l'OAP après la modification n°3



2

**Analyse des
incidences de la
modification n°3 du
PLU sur
l'environnement**

II. ANALYSE DES INCIDENCES INDUITES PAR LA PROCEDURE

II.1 - Ajustements de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Fontaine »

Les modifications apportées au PLUi	Paysage et patrimoine	Trame verte et bleue et biodiversité	Gestion des ressources (eau, énergie, déchets)	Risques et nuisances
Correction ou ajustements mineurs qui n'auront pas d'incidences sur l'environnement				
Modification de l'introduction de l'OAP	NULLES	NULLES	NULLES	NULLES
<p>La mention de la primo accession (achat d'un bien immobilier pour la première fois afin d'y établir sa résidence principale) est supprimée pour laisser un champ de possibilités d'accèsion à la propriété plus large, moins restrictif.</p> <p>Les incidences environnementales résiduelles induites sont considérées comme nulles.</p>				
Suppression de la mention sur les réseaux	NULLES	NULLES	NULLES	NULLES
<p>La mention initiale n'est plus d'actualité. En effet, tous les réseaux, à l'exception des eaux usées, passent sous la RD220 / rue du Châtelet au droit du terrain à bâtir. Le réseau d'assainissement devra faire l'objet d'une extension (actuellement présent à l'angle nord-ouest du tènement), à la charge de l'opérateur. Le tènement n'est pas à ce jour desservi par un réseau gaz.</p> <p>Les incidences environnementales résiduelles induites sont considérées comme nulles.</p>				
Modification de la mention sur les affouillements de terrains	NULLES	NULLES	NULLES	NULLES
<p>La mention initiale limitant les affouillements de terrain à 1 niveau est supprimée car il pourrait y avoir, dans le cadre du projet, des affouillements de 1, 1.5 ou même 2 niveaux par endroit.</p> <p>Les incidences environnementales résiduelles induites sont considérées comme nulles.</p>				
Suppression des schémas d'implantation du bâti ci-dessous	NULLES	NULLES	NULLES	NULLES
<p>Certains schémas initiaux ne conviennent pas aux spécificités du périmètre de l'OAP, à savoir la pente dans laquelle va s'intégrer le projet. La volonté communale est ainsi de supprimer toute mention.</p> <p>Les incidences environnementales résiduelles induites sont considérées comme nulles.</p>				
Modification de la mention sur la hauteur maximale des constructions	NULLES	NULLES	NULLES	NULLES

La modification porte sur la correction d'une erreur de rédaction. Les incidences environnementales résiduelles induites sont considérées comme nulles.				
Modification sur la densité et la typologie	NULLES	NULLES	NULLES	NULLES
La commune souhaite assouplir les dispositions concernant les typologies de logements de manière à éviter tout blocage opérationnel et laisser différentes possibilités d'aménagements pour le futur aménageur. L'objectif est également de mieux valoriser le terrain et les parcelles communales. Le nombre de logements prévus initialement est de 10 et 16 logements individuels et mitoyens au sein de 5 à 8 maisons jumelées, ainsi qu'une vingtaine de logements locatifs collectifs au sein de la résidence pluri-générationnelle. Le projet de modification prévoit d'être moins précis en termes de typologie de logement en demandant un minimum de 25 logements. Le nombre de logements envisagé est donc équivalent. Les incidences résiduelles induites par cet objet de modification sont nulles.				
Modification sur la mixité fonctionnelle et sociale	NULLES	NULLES	NULLES	NULLES
Modification du principe d'aménagement portant sur le nombre minimum de logements locatifs sociaux, pour éviter tout blocage opérationnel. L'objectif reste toutefois le même. Un nouveau principe d'aménagement est proposé, précisant que le futur projet devra inclure une part de logements à vocation sociale. Les incidences environnementales résiduelles induites sont considérées comme nulles.				
Modification sur la destination des constructions	NULLES	NULLES	NULLES	NULLES
La commune a souhaité intégrer de nouvelles sous-destinations des constructions de manière à pouvoir autoriser, au sein de la zone de projet, des typologies de commerce telles qu'une boulangerie, un coiffeur, des espaces de travail type « espace de coworking », un local de portage de médicaments, des espaces dédiés aux soins (ostéopathe, podologue, etc). Les incidences environnementales résiduelles induites sont considérées comme nulles.				
Les incidences résiduelles induites sont jugées nulles				
Modifications susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement				
Les modifications apportées au PLUi	Paysage et patrimoine	Trame verte et bleue et biodiversité	Gestion des ressources (eau, énergie, déchets)	Risques et nuisances
Modification portant sur le stationnement	NULLES	NULLES	LEGEREMENT NEGATIVES	NULLES

Le nombre de place de stationnement exigé est modifié avec une légère baisse des exigences. Le projet de modification prévoit d'appliquer sur le secteur de l'OAP le même règlement qui est appliqué pour la zone UA, zone résidentielle du centre-village. Concernant le stationnement des deux roues non motorisées, tout comme dans la zone UA du PLU, il n'est plus exigé de minimum de places pour le logement. Cette suppression paraît d'autant plus pertinente qu'une part des logements sera dédiée à un profil d'habitants qui ne se déplaceront pas à vélo (personnes âgées, personnes en perte d'autonomie et/ou avec des difficultés de mobilité). Cette modification n'encourage pas à l'usage des modes actifs et donc peut être considérée comme ayant un impact légèrement négatif en matière de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre, à relativiser au regard du faible nombre de logements. En revanche, il est ajouté un minimum de place pour le futur local à destination de commerce et/ou service, mais dont le nombre plus précis est à définir en fonction des besoins pour l'accueil de la clientèle.

Les incidences environnementales résiduelles induites sont considérées comme légèrement négatives.

Modification portant sur les panneaux solaires et photovoltaïques.	LEGEREMENT POSITIVES	NULLES	LEGEREMENT POSITIVES	NULLES
--	----------------------	--------	----------------------	--------

La commune souhaite assouplir les règles relatives à l'intégration des éventuels panneaux solaires et photovoltaïques dans le projet, tout en établissant une exigence de leur bonne intégration au sein du site. La règle est donc modifiée en ce sens.

Cette modification viendra encourager les porteurs de projet à la pose de panneaux solaires et photovoltaïques sur site en privilégiant l'implantation sur le bâti, ce qui aura de légères incidences positives sur la production d'énergie renouvelable à l'échelle du site.

Par ailleurs, l'ajout de la condition visant à la prise en compte de l'intégration architecturale et paysagère aura aussi de légers impacts positifs sur le volet paysager du site.

Les incidences résiduelles induites par cet objet de modification sont légèrement positives.

Création d'une sous partie des déchets	NULLES	NULLES	LEGEREMENT POSITIVES	NULLES
--	--------	--------	----------------------	--------

La création d'une sous-partie dédiée aux déchets s'inscrit dans un souci de cohérence du déroulé littéral de l'OAP. L'ajout de la mention « du verre » vient compléter les possibilités de collecte à prévoir dans le cadre du projet. Cette mention viendra indirectement encourager la pratique du tri sélectif.

Les incidences résiduelles induites par cet objet de la modification sont jugées légèrement positives.

Modification concernant la desserte des terrains par les voies et réseaux	NULLES	LEGEREMENT POSITIVES	NULLES	LEGEREMENT POSITIVES
---	--------	----------------------	--------	----------------------

Il s'agit d'une mention à supprimer, car aucune voie de desserte supplémentaire, en dehors de la route départementale, n'est prévue. La commune souhaite en effet exclure toute création de voirie supplémentaire sur le site du projet, en raison de la forte déclivité du terrain et de la desserte jugée suffisante grâce à la proximité de la route départementale. De plus, afin de préserver les franges du site, de limiter l'artificialisation des sols mais aussi les nuisances sonores et visuelles, la création de cet accès apparaît peu judicieuse.

Cette modification limitera l'imperméabilisation de la parcelle, ce qui aura de légères incidences positives sur le volet biodiversité, et sur le risque de ruissellement pluvial.

Les incidences environnementales résiduelles induites sont légèrement positives				
Modification concernant le schéma des principes d'aménagement	POSITIVES	NULLES	NULLES	NULLES
<p>Le schéma de l'OAP est adapté afin de reprendre les éléments de programmation présenté auparavant. Ainsi, les aplats relatifs à l'habitat sont modifiés et la voie de desserte supprimée. En revanche, un principe de discontinuité du bâti permettant des percées visuelles à la fois vers la vallée et le versant du soleil mais aussi vers La Plagne et les stations est ajouté, ainsi qu'un ilot paysager.</p> <p>Les incidences environnementales résiduelles induites sont positives en matière de paysage.</p>				

III. SYNTHÈSE

Afin de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 « Fontaine », la commune déléguée de Mâcot-la-Plagne souhaite faire évoluer son PLU en vigueur.

L'unique objectif de cette modification de droit commun est de permettre la réalisation du projet d'aménagement de résidence en entrée du centre-bourg, qui mixera les types d'habitats et de services.

Les modifications portent donc sur les évolutions mineures des principes d'aménagements de l'OAP. 8 modifications consistent en des ajustements légers et/ou corrections matérielles. Les incidences environnementales engendrées sont considérées comme « nulles ». 5 autres modifications auront de légères incidences environnementales :

- La modification portant sur les panneaux solaires – incidence légèrement positive
- La création d'une sous-partie sur les déchets – incidence légèrement positive
- La modification concernant la desserte des terrains par les voies et les réseaux – incidence légèrement positive
- La modification concernant les stationnements – incidence légèrement négative
- La modification du schéma d'OAP – incidence positive

Après analyse des incidences, ces modifications auront des impacts environnementaux légèrement positifs. Cette procédure apporte des ajustements et des éléments de précisions au secteur de projet, contribuant par ailleurs à l'améliorer, sans pour autant en changer la philosophie initiale.

Ainsi, les modifications apportées au PLU de Mâcot-la-Plagne par la procédure de modification de droit commun n°3 entraînera des incidences environnementales globalement positives.