



Notice de présentation de la modification de droit commun n°3 du PLU de Macot-la-Plagne en lien avec le projet de résidence pluri-générationnelle

Juin 2025



SOMMAIRE

1. Préambule : contexte et objectif du projet d'aménagement de résidence pluri-générationnelle	3
2. Objet de la procédure de modification de droit commun.....	6
3. Synthèse des évolutions apportées aux pièces du PLU.....	7
4. Une OAP en cohérence avec les objectifs du PADD.....	7
5. Les ajustements de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 « Fontaine »	8

1. Préambule : contexte et objectif du projet d'aménagement de résidence pluri-générationnelle

La commune déléguée de Macot-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 Macot-la-Plagne, Valezan, Bellentre et La Cote d'Aime.

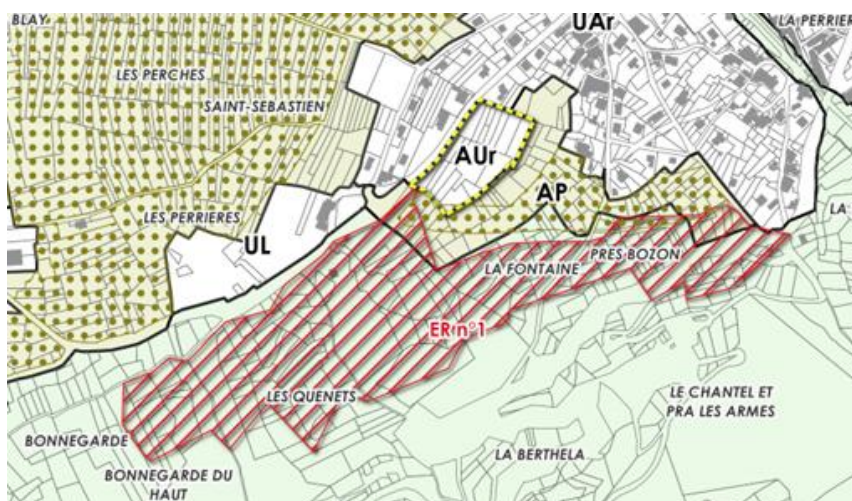
La commune souhaite modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 « Fontaine » portant un projet à vocation résidentielle visant à réaliser une zone « intergénérationnelle » mixant les types d'habitat et services.

L'unique objectif poursuivi par cette modification de droit commun, est ainsi de permettre la réalisation du projet d'aménagement de résidence pluri-générationnelle, en entrée du centre-bourg de Macot-la-Plagne.

Les objectifs de 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.

Dans le PLU en vigueur de la commune déléguée de Macot-la-Plagne, un emplacement réservé n°1 est identifié à proximité du secteur de l'OAP « Fontaine ». Il correspond à un projet de voie de contournement destiné à détourner les flux de circulation, notamment en période hivernale, afin d'éviter la traversée du centre-bourg de Macot. L'objectif est double : améliorer la desserte des stations depuis le fond de vallée et préserver la qualité de vie des habitants du centre-bourg.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur de Macot-la-Plagne



Périmètre de l'OAP « Fontaine » en vigueur – PLU de Macot-la-Plagne



Photo du site de projet – CITADIA – Janvier 2025



Prises de vue Google maps depuis la RD220 au niveau du site de projet – Octobre 2024



Il est à noter que la RD220 sur cette séquence bénéficie d'ores et déjà de trottoirs permettant d'accéder aux différents commerces, services et équipements situés dans le cœur du village. Le secteur du projet s'appuie sur la situation géographique avantageuse du secteur du projet, implanté à l'intérieur de l'agglomération, le long de la départementale RD 220, à seulement 200 mètres de la mairie de la Plagne Tarentaise, lieu central du centre-bourg de Mâcot, soit à moins de 2 minutes 30 secondes à pied. Ainsi, des cheminements doux, principalement sous forme de trottoirs, sont déjà existant à proximité du secteur de l'OAP et sont fortement empruntés. Ces dispositifs permettent d'assurer une liaison effective et fonctionnelle entre le périmètre de l'OAP « Fontaine » et le centre-bourg, les équipements publics et les zones résidentielles voisines, lesquelles sont principalement constituées de maisons individuelles.

2. Objet de la procédure de modification de droit commun

Une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Macot-la-Plagne est engagée en application des dispositions des articles L 153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure intervient dans le sens où les modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la commune déléguée de Macot-la-Plagne en vigueur ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le projet de modification porte sur des adaptations et des précisions apportées aux orientations d'aménagement et de programmation, et plus spécifiquement l'OAP n°1 du PLU.

Ces adaptations ont globalement pour objectif d'assouplir certaines inscriptions de l'OAP « Fontaine » en vigueur, de manière à ce que les futurs aménageurs ne soient pas bloqués dans leurs possibilités de conception. La commune a par ailleurs lancé une procédure d'appel à manifestation d'intérêt (AMI) dans le but de recueillir des propositions des partenaires potentiels avant d'amorcer toute réalisation de projet.

3. Synthèse des évolutions apportées aux pièces du PLU

Les évolutions apportées dans le cadre du dossier de modification de droit commun n°3 du PLU de Macot-la-Plagne concernent :

1. Les ajustements du texte et du schéma de l'OAP n°1 de manière à ce qu'elle retranscrive les objectifs d'aménagements de ce secteur, souhaités par la commune.
2. La réalisation d'une demande d'examen au cas par cas à destination de la MRAE.

Hormis le dossier d'OAP, aucune autre pièce du PLU en vigueur n'est modifiée.

4. Une OAP en cohérence avec les objectifs du PADD

L'OAP « Fontaine » permet de répondre à plusieurs objectifs inscrits au sein du PADD de Macot la Plagne. Les orientations concernées sont les suivantes :

- Axe B1 « encourager le développement résidentiel »

→ Dynamiser l'attractivité de la commune. L'objectif est de construire entre 160 à 180 logements supplémentaires ce qui permettrait d'accueillir entre 310 et 350 habitants supplémentaires pour les 10 prochaines années.

→ Développer l'attractivité pour les jeunes ménages et familles en adaptant l'offre de logement pour permettre la fluidité des parcours résidentiels.

- Orientation D « conforter l'activité commerciale et les services publics »

→ Conforter le tissu commercial du quotidien et les services à l'année à Macot pour favoriser et soutenir l'habitat permanent.

→ Privilégier l'habitat permanent à proximité des services et équipement public pour insuffler une dynamique.

5. Les ajustements de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 « Fontaine »

La structure globale de l'OAP reste inchangée.

Les modifications / ajustements effectués dans le cadre de la modification sont listés ci-dessous, par thématiques traitées dans l'OAP en vigueur.

Les éléments en ~~gras, rouge et rayés~~ correspondent aux mentions de l'OAP en vigueur supprimées dans le cadre de la modification.

Les éléments **surlignés en jaune** correspondent aux ajouts / compléments apportés.

Introduction de l'OAP

Modification :

La commune souhaite profiter de l'urbanisation de cette zone pour réaliser une zone intergénérationnelle afin de faire cohabiter une population variée. Ainsi, le projet est de réaliser des logements en ~~prime~~ accession, des logements adaptés aux personnes âgées et un espace commun multi services.

Justification de l'évolution apportée :

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. L'objectif reste tout de même de créer des logements à destination d'habitants permanents de la commune.

1. Ouverture à l'urbanisation

Modification :

Cette zone s'ouvrira à l'urbanisation au fur et à mesure de l'avancement des réseaux, **à la charge de l'aménageur**. ~~réalisés par la commune.~~

Justification de l'évolution apportée :

La majorité des 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.

2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

a) Implantation dans la pente

Modification :

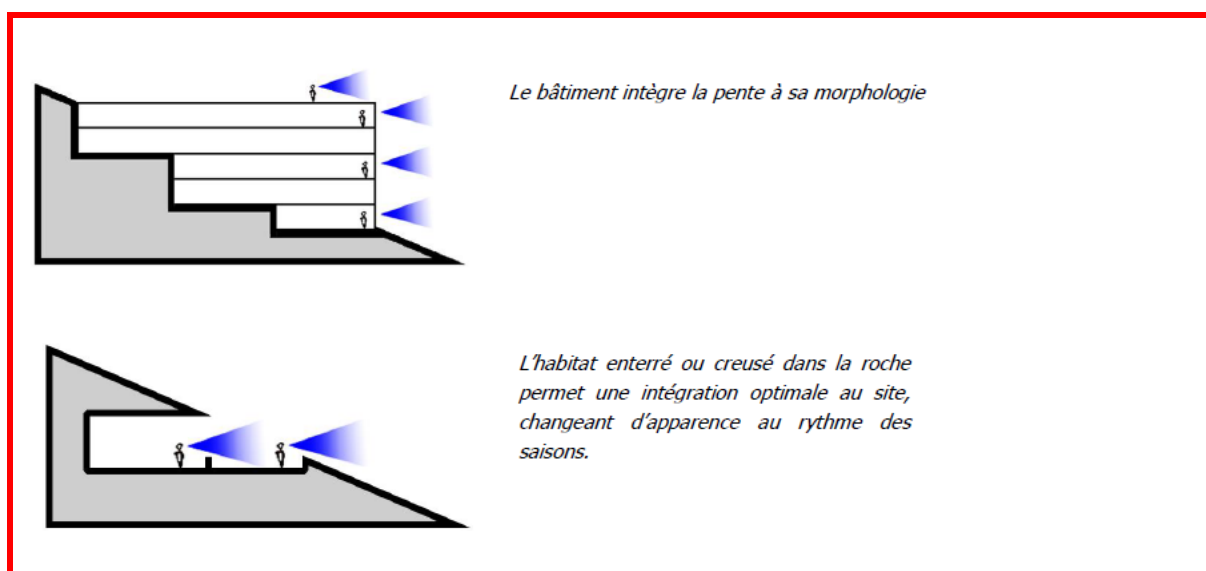
Les constructions devront s'intégrer à la pente en limitant les affouillements de terrains à 2 niveaux. **à 1 niveau.**

Justification de l'évolution apportée :

Le passage de 1 à 2 niveaux possibles d'affouillement a été intégré de manière à permettre la réalisation de stationnements en sous-sol. Cette disposition s'inscrit dans une logique de réduction des stationnements en surface, avec pour objectif de limiter l'impact paysager des aménagements.

Modification :

Les exemples d'implantation du bâti exprimés par les schémas ci-dessous sont **supprimés** :



Justification de l'évolution apportée :

Ces exemples 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 à :

- un effet « en bloc » des constructions (schéma 1 ci-dessus) ;
- des formes d'habitat enterrées, inadaptées au terrain naturel du site (schéma 2 ci-dessus).

b) Hauteur

Modification :

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2+C **mètres.**

Justification de l'évolution apportée :

Il s'agit ici de corriger une erreur de rédaction.

c) Densité et typologie

Modification :

La zone devra accueillir au minimum 25 logements, majoritairement sous forme de logements collectifs. Des logements individuels groupés et/ou individuels simples pourront également être intégrés, en fonction du projet et des caractéristiques et contraintes du terrain.

~~entre 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.~~

Justification de l'évolution apportée :

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. La commune souhaite garantir la réalisation d'au moins 25 logements, sur une surface de 0.9 hectare, afin d'assurer une production efficace et de contribuer à l'atteinte des objectifs fixés par le PADD en matière de développement résidentiel (objectif de construction de 160 à 180 logements supplémentaires).

3. La mixité fonctionnelle et sociale

Modification :

~~L'ensemble de l'opération devra comprendre au minimum 30% de logements locatifs sociaux.~~

L'opération devra inclure une part de logements à vocation sociale, dans le cadre d'une démarche d'intégration de :

- Logements à prix modérés (en accession à la propriété et/ou en location) ;
- Logements adaptés aux personnes âgées.

Le secteur visera à intégrer des commerces et des services adaptés à une résidence intergénérationnelle, en particulier pour répondre aux besoins des seniors. Parmi les aménagements envisagés :

- Des locaux commerciaux tels qu'une boulangerie ou un coiffeur à domicile ;
- Des espaces de travail partagés de type « coworking » ;
- Un local dédié à la distribution de médicaments ;
- Des espaces consacrés aux soins, comme ceux pour un ostéopathe ou un podologue, etc.

Justification de l'évolution apportée :

La part dédiée au logement à vocation sociale a été retirée de l'OAP afin d'éviter tout blocage opérationnel, notamment pour garantir l'équilibre économique du projet. Toutefois, la commune réaffirme sa volonté d'intégrer des logements sociaux au sein du futur programme de ce secteur, lesquels pourraient se décliner sous différentes formes : logements locatifs sociaux (LLS), logements locatifs intermédiaires (LLI), accession sociale, accession à prix maîtrisé, ou encore via le dispositif de Bail Réel Solidaire (BRS). Néanmoins, à ce stade, la collectivité n'est pas en mesure d'estimer la part précise de ces logements, ni de définir les modalités de montage de l'opération.

Il convient de souligner que la commune de La Plagne Tarentaise bénéficie déjà d'un parc de logements sociaux bien développé, représentant environ 17,3 % du parc immobilier global.

Par ailleurs, au-delà de l'intégration de logements à vocation sociale, l'OAP vise prioritairement à encourager la production de logements adaptés aux besoins des seniors, afin de favoriser leur autonomie et leur indépendance le plus longtemps possible. Il s'agit ici d'un enjeu important au regard du processus de vieillissement de la population que connaît la commune. Cette production doit s'accompagner de services d'aide à la personne et de commerces de proximité, d'une facilité d'accès renforcée entre les espaces habités et les espaces de rencontre, ainsi que d'espaces ouverts, fonctionnels et agréables à vivre.

Modification :

Destination des constructions

Sont autorisées **uniquement** les constructions à destination / **sous-destinations suivantes :**

- Habitation :
 - logement,
 - hébergement

- Commerce et activités de services :
 - **Artisanat et commerce de détail**
 - Restauration
 - **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

- Equipements d'intérêt collectif et services publics :
 - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale,
 - autres équipements recevant du public.

- **Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires :**
 - **Bureaux**

La sous destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la vente de biens directe à la clientèle ainsi que les activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Les activités suivantes constituent des activités de la sous destination :

- Alimentaire :
 - alimentation générale ;
 - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 - caviste ;
 - produits diététiques ;
 - primeurs ;
 - point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile.
- Non alimentaire :
 - équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter... ;
 - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage... ;
 - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence... ;
 - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie... ;
 - divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie...

La sous destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination :

- reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier ;
- Banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ;
- professions libérales : Médecins, Architecte, Avocat, Notaire, Géomètre, Expert-Comptable, éditeur... ;
- laboratoire d'analyse, ou radiologie ;
- établissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser game, escape game...)...

La sous destination « Bureaux » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Ils correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises.

- sièges sociaux ;
- bureaux d'études : informatique, urbanisme, bureaux d'études techniques... ;

Justification de l'évolution apportée :

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).

4. La qualité environnementale et la prévention des risques

Modification :

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère harmonieuse. Ils sont à privilégier sur le bâti (en toiture, façade, balcon ou sur le châssis). Au sol, ils sont autorisés sous conditions de répondre uniquement aux besoins énergétiques du bâti et sous condition d'un travail d'intégration paysagère renforcée. ~~, ils seront rassemblés pour composer une forme régulière et devront être intégrés à la toiture, en façades, sur les balcons ou sur les châssis.~~

Justification de l'évolution apportée :

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.

5. Les besoins en matière de stationnement

Modification :

Le stationnement automobile sera autorisé seulement en bordure de zone et en sous-terrain. Au total l'opération devra présenter :

~~- Pour les logements individuels-groupés, 2 places/lgt + 1 place visiteur par tranche de 5 logements.~~

~~- Pour les logements collectifs de la résidence pluri-générationnelle, 1 place/lgt + 1 place visiteur par tranche de 5 logements.~~

- une place de stationnement par logement pour les surfaces de plancher inférieures à 50m².

- une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les logements supérieurs à 50 m².

Pour les opérations de 5 logements et plus, il sera réalisé, en sus, une place de stationnement visiteur pour 5 logements.

- 2 places par sous-destination autorisée au sein de l'OAP (en dehors du logement).

Principe général : En fin de calcul l'arrondi s'effectue à la valeur supérieure (ex : 160 m² de surface de plancher = 4 places de stationnement).

Pour les véhicules non motorisés :

il sera demandé pour ~~les opérations de plus de 5 logements de prévoir un emplacement pour permettre de stationner les deux roues soit 2 places/lgt à partir de 70 m² de SP.~~ les locaux à destination de commerciales et/ou d'activités de services de disposer de places (arceaux) en accès-libre destinées aux visiteurs, clients et au public. Il est exigé au minimum 1 arceau. Le nombre exact de place devra être prévu en proportion de la clientèle à accueillir et en cohérence avec l'activité. Les locaux et emplacements destinés aux vélos doivent être sécurisés et facilement accessibles. La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 8m². Si l'emplacement est dissocié de la construction, il ne doit pas se trouver à plus de 20 mètres de l'entrée du bâtiment. Ce local doit être identifiable, signalé, accessible, éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres.

Justification de l'évolution apportée :

Les dispositions sur le stationnement automobile ont été modifiées de manière à assurer la cohérence des règles avec le centre-bourg de Macot (zone UA du PLU).

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). 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.

6. La desserte par les transports en commun

Aucune modification n'est apportée dans cette partie.

7. La desserte des terrains par les voies et réseaux

Modification :

-La desserte

~~La voie de desserte devra permettre l'accessibilité aux secours.~~

Justification de l'évolution apportée :

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 éviter la 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 n'apparaît pas indispensable.

Modification :

Création d'un sous-titre **« Gestion des déchets »**, pour inclure le texte ci-dessous.

Un emplacement pour l'installation d'équipement pour l'installation d'équipements pour la collecte des déchets doit être prévu au niveau de la jonction de la rue desservant le projet et la RD220. A minima le point de collecte doit pouvoir recevoir des ordures ménagères, des emballages ménagers recyclables **et du verre**. L'emplacement devra respecter le règlement du service gestionnaire.

Justification de l'évolution apportée :

La création d'une sous-partie dédiée aux déchets s'inscrit dans un souci de cohérence du déroulé littéral de l'OAP. En revanche, le texte lui est déjà présent dans l'OAP en vigueur et n'appelle à quasi aucune modification. Le seul ajout de la mention « du verre » vient compléter les possibilités de collecte à prévoir dans le cadre du projet.

8. Schéma de principe

Modifications :

Avant :



OAP n°1 Fontaine

0 25 m

PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

----- Ordonnement des façades

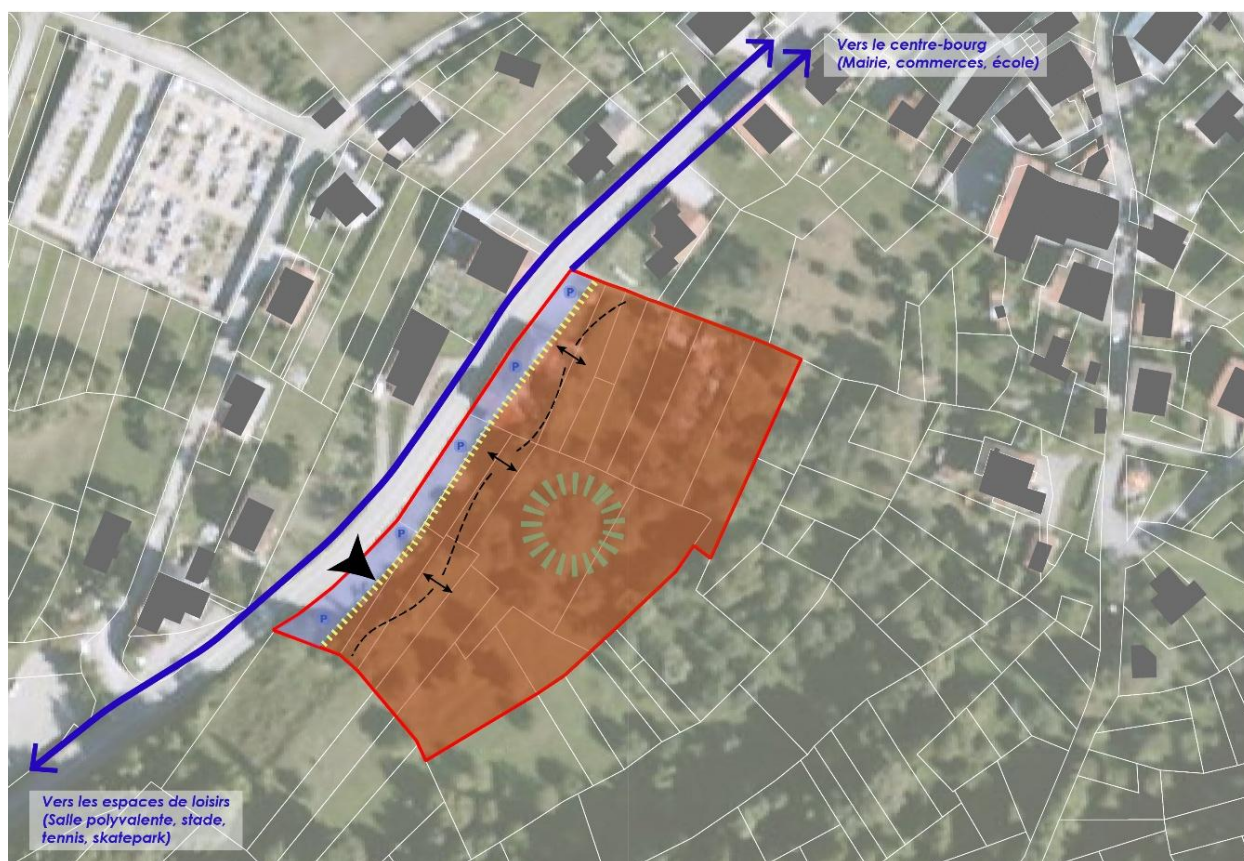
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

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

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

Après :




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
 Cheminements doux existants (trottoirs)

INTEGRATION PAYSAGERE

 Principe d'implantation d'un cœur d'îlot paysager

0 25 m


Justification de l'évolution apportée :

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 est ajouté, ainsi qu'un îlot paysager.

De manière à rendre compte des cheminements doux (trottoirs) reliant le secteur de l'OAP avec les équipements sportifs, la salle polyvalente et le centre-bourg, un principe de connexion (flèches bleues) a été ajouté au schéma.