





# Plan Local d'Urbanisme Beaufort sur Doron

# 1- Rapport de présentation Tome 2

13207 / Juillet 2019

Document approuvé le :
Le Maire :

PRÉ	AMBUL	E	4
1.	ENJEU	X ET OBJECTIFS POURSUIVIS LORS DE L'ÉLABORATION DU PLU	5
		RTICULATION DU PLU DE BEAUFORT AVEC LE CADRE RÉGLEMENTAIRE ET LES DOCUMENTS SUPRA-	13
2.	LE PLU	J DE BEAUFORT PREND EN COMPTE LES RÈGLES NATIONALES	14
	2.1	Principes de la loi SRU : SolidaritÉ et Renouvellement Urbains	14
	2.2	Principes de la loi Urbanisme et Habitat (UH – 2 fÉvrier 2003)	
	2.3	Principes de la loi pour l'Engagement National pour le Logement (ENL - 13 juillet 2006)	
	2.4	Principes du grenelle de l'environnement, dit Grenelle I	
	2.5	Principes de la loi valant Engagement National pour l'Environnement (Loi Grenelle II - 12 juillet 2010)	
	2.6	Principe de la loi ALUR (24 mars 2015)	
	2.7	Principe de la loi Montagne II	
3.	UNE A	RTICULATION DU PLU AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPÉRIEUR	18
	3.1	COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE RHONE-MEDITERRANEE	18
	3.2	Le SchÉma de cohÉrence territorial Arlysère	
	3.3	PRISE EN COMPTE DE SRCE	
	3.4	PRISE EN COMPTE DU PLAN RÉGIONAL SANTE ENVIRONNEMENT	
	3.5	PRISE EN COMPTE DE CONTRAT DE RIVIÈRE DE L'ARLY, DORON, CHAISE	
	3.6	PRISE EN COMPTE DE PLAN CLIMAT ÉNERGIE TERRITORIAL	
	3.7	PRISE EN COMPTE DU SCHÉMA REGIONAL CLIMAT AIR ÉNERGIE	
	3.8	PRISE EN COMPTE DU PLAN RÉGIONAL D'AGRICULTURE DURABLE	
	3.9	PRISE EN COMPTE DE LA CHARTE FONCIÈRE AGRICOLE	
	3.10	LA CHARTE FONCIÈRE AGRICOLE	
	3.11	LE SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DES CARRIÈRES	
	3.12	Le SchÉma DÉpartemental d'Accueil des Gens du Voyage	
4.	LA CO	-CONSTRUCTION D'UN PROJET DURABLE ET VIABLE POUR LE TERRITOIRE DE BEAUFORT	45
	4.1	LA NOTION DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	45
	4.2	PRÉSENTATION DES OBJECTIFS DU PADD	
	4.3	ORIENTATIONS DU PADD ET MISE EN ŒUVRE	
5.	LA JUS	STIFICATION DES CHOIX RETENUS PAR POLARITÉ POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES CHOIX DE	
RÈG	LEMEN	т	64
	5.1	LES ZONES URBAINES	
	5.2	LES ZONES A URBANISER	
	5.3	DÉtail d'urbanisation par secteur	82
	5.4	LES ZONES AGRICOLES	126
	5.5	LES ZONES NATURELLES	
	5.6	ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
	5.7	PRISE EN COMPTE DES SPORTS D'HIVER	
	5.8	DISPOSITION EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA BIODIVERSITÉ	
	5.9	INTEGRATION DE LA DIMENSION PAYSAGERE ET PATRIMONIALE	
	5.10	DÉfinition des sites UTN	
	5.11	AUTRES ÉLÉMENTS GRAPHIQUES	141
6.	SUPER	RFICIE DES ZONES ET CAPACITÉS DU PLU	.143
	6.1	SUPERFICIE DES ZONES :	
	6.2	POTENTIEL URBANISABLE DU PLU	
	63	Potentiel alohal	158

PAR	TE 4 :ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU	161
7.	CADRE REGLEMENTAIRE ET MÉTHODOLOGIE	162
	7.1 Les grands principes de l'Évaluation environnementale	164 164
8.	DEROULEMENT DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	166
9.	RAPPEL DES GRANDS ENJEUX	167
10.	ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT- « LE TEMPS DU PROJET »	172
•	POURSUIVRE LA RESTRUCTURATION DU DOMAINE SKIABLE	174
11.	ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PLU « LE TEMPS DU PLU »	178
	11.1 Prise en compte des enjeux environnementaux dans les documents opposables-approche globale 11.2 ERC : UNE APPROCHE PAR POINT DE VIGILANCEfonctionnalitÉ hydrologique du territoire : zones humides	186
12.	PRISES EN COMPTE GLOBAL DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU	201
	12.1 La lisibilitÉ des caractÈres typiques d'un paysage rural de montagne et des espaces de perception remarquables	202 ces effets203204204
PAR	TIE 5_RESUME NON TECHNIQUE DU PLU	206
13.	ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	207
14.	LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	209
	14.1 ORIENTATIONS DU PADD ET MISE EN ŒUVRE	210
15.	DU PADD AU PLU	227
	15.1 La traduction des objectifs en zonage et règlement	228
PAR	TIE 6 MESURE DE SUIVI POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU	243



# **PRÉAMBULE**

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques démographiques, et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

La deuxième partie du rapport de présentation concerne plus particulièrement l'explication des choix retenus dans le PLU de Beaufort

Cet exposé des motifs est décliné pièce par pièce et par grandes thématiques, facilitant la compréhension des logiques d'échelle et de temps qui ont sous-tendu l'élaboration du document.

En premier lieu les choix établis pour la définition du PADD sont précisés, par l'explication et la présentation de la méthodologie ayant permis d'identifier les 3 axes stratégiques. En second lieu les traductions règlementaires associées à ces mêmes axes sont mises en perspective.

Le PADD, clé de voûte du dossier de PLU, exprimant le projet urbain et sa déclinaison pour l'ensemble du territoire communal est un document de prospective territoriale, dont la temporalité est celle du moyen terme. Il diffère en cela des pièces règlementaires, zonage et règlement, qui sont d'application immédiate et modifiable dans la durée, et dans le cadre, d'un même PADD. La traduction des axes du PADD n'est ni linéaire ni immédiate, et des évolutions futures des pièces règlementaires permettront en fonction de la réalisation des éléments structurants du territoire de compléter la traduction du projet approuvé en règle de constructibilité.

Des modifications ultérieures du PLU dans des échéances concordantes avec la mise en œuvre des services publics permettra sur la durée de vie du document, la complète traduction de l'ensemble des axes du PADD.

# 1. ENJEUX ET OBJECTIFS POURSUIVIS LORS DE L'ÉLABORATION DU PLU

La commune de Beaufort dispose d'un PLU depuis 2009. Plusieurs fois révisé ou modifié, il fait l'objet d'une mise en révision par délibération du 17 mai 2013 dont les objectifs visent à :

- L'adaptation du plan local d'urbanisme existant à l'économie du territoire, à une meilleure gestion du foncier, aux nouvelles règles d'urbanisme et de construction, à l'évolution des contraintes économiques et financières, aux évolutions du domaine skiable.
- Le besoin d'engager des études et réflexions spécifiques liées au développement des deux bourgs d'Arêches et Beaufort.
- Répondre aux évolutions règlementaires par la mise en compatibilité de ce document avec le Schéma de Cohérence Territoriale validé par le Syndicat Arlysère le 9 septembre 2012 et les dispositions issues de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite loi « Grenelle II » portant engagement national pour l'environnement, visant à renforcer l'objectif de développement durable dans les documents d'urbanisme.

La commune est ainsi en révision de son PLU depuis 2013. Notons que parallèlement aux travaux de révision du PLU le contexte communal et le cadre règlementaire ont évolué justifiant le délai de réalisation.

### Évolution du contexte communal :

Le travail sur le PLU doit permettre l'adaptation du PLU au contexte économique et social. En ce sens parallèlement au PLU la commune a réalisé :

- Une étude agricole

- Un schéma directeur d'aménagement de la station
- Une étude de faisabilité pour créer à nouvelle liaison entre Arêches et Le Planay
- Une étude de positionnement en vue de la définition d'une nouvelle ZAC au PLanay en lien avec la SAS
- Une étude de requalification d'Arêches en vue de la réalisation d'une voie de contournement du centre.

Ces études ont mené à plusieurs ajustements règlementaires :

- **24 septembre 2009** : Approbation modification n° 1 article 10 du règlement portant sur les hauteurs des constructions
- **26 novembre 2009** : Approbation modification simplifiée n° 1 portant sur la correction d'erreurs matérielles
- 27 mai 2011 : Approbation de la révision simplifiée n° 1 portant sur le secteur du Bersend
- 26 août 2011 : Approbation modification n° 2 articles 10 et 11 du règlement des zones A
- 27 avril 2012 : Approbation modification n° 3 Zone AUb La Chavonnerie et articles 11 toutes zones
- 29 mai 2015 : Approbation révision allégée n°1 Le Praz
- 29 mai 2015 : Approbation modification n° 4 zonage Hôtel de La Roche
- 24 janvier 2017 : Approbation modification n° 5 réduction Emplacement réservé N°48
- Modification du SCOT en vue de la relocalisation des secteurs d'hébergement touristique

### Évolution du contexte règlementaire :

Depuis 2013 le cadre règlementaire a évolué et le PLU a dû s'adapter au fur et à mesure intégrant ainsi :

- Les principes de la loi ALUR
- La recodification du code de l'urbanisme
- La mise en application de la loi montagne II

L'élaboration du PLU se faisant sur cette période de transition règlementaire, cette démarche est l'occasion d'avoir un document d'urbanisme compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Arlysère, mais plus que ça compatible avec la loi ALUR et la loi montagne en mettant en œuvre les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme (notamment dans le règlement).

La commune de Beaufort sur Doron se situe dans le massif du Beaufortain à 20 km de la ville d'Albertville. L'accès s'effectue par la route départementale 925 longeant les gorges du Torrent du Doron.

La commune s'organise autour de deux villages principaux, Beaufort et Arêches, qui sont très agglomérés. Chacun des deux villages possède des équipements et commerces lui permettant d'être autonome (boulangerie, charcuterie, fromagerie, supérette ...). Arêches possède même une mairie annexe et sa poste.

La commune est caractérisée par son identité montagnarde, agricole, touristique et son organisation spatiale marquée par la multitude des villages et hameaux.

Les limites de la commune dessinent un ensemble de crêtes et de sommets aux altitudes relativement élevées au sein desquelles s'écoulent le torrent du Doron de Beaufort et ses deux principaux affluents : Le Dorinet, qui s'écoule depuis Hauteluce et l'Argentine, qui s'écoule depuis Le Planay et Arêches.

L'attraction de la commune repose ainsi aujourd'hui sur une grande qualité intrinsèque du territoire, fortement empreint de ruralité, qui s'exprime au travers :

- des milieux agricoles valorisés par l'OAP Beaufort et valorisant pour l'ensemble des activités du territoire et notamment le tourisme,
- des milieux naturels à forte valeur, à la fois ressource et patrimoine,
- des paysages diversifiés, souvent en relation avec les éléments singuliers du grand paysage.

Toutefois, cette attractivité reste relative au regard des décennies passées. Ce phénomène relève d'une complémentarité précaire et sensible entre résidents permanents souvent des jeunes voulant « rester au pays » et les résidences secondaires engendrant une pression foncière grandissante et une augmentation du coût du foncier. En tout état de cause on peut observer :

- Une perte relative d'habitant en lien avec la faible disponibilité foncière à coût abordable pour les résidents permanents
- une urbanisation traditionnellement diffuse, mais qui tend vers le mitage et la banalisation des paysages
- la naissance de conflit d'usages en lisière des villages et hameaux.

Ces constats posent la question du maintien de l'identité « rurale » communale et du maintien des habitants permanents sur le territoire. Face à ces questionnements, la commune souhaite, notamment à travers l'élaboration de son PLU, offrir aux populations permanentes et touristiques des services et un cadre de vie préservé, tout en accompagnant un développement équilibré de ses activités économiques, de loisirs et de services.

Dans un souci d'économie de l'espace, la réflexion sur le développement du territoire a été menée en favorisant la densification et en limitant les extensions urbaines. Cette volonté se traduit dans le PLU de la commune de Beaufort par une maîtrise des secteurs ouverts à l'urbanisation en périphérie des hameaux, par la densification mesurée de certaines zones urbaines, ainsi que par des projets permettant une maîtrise de l'urbanisation et de requalification des espaces.

Le diagnostic territorial réalisé et présenté lors de la deuxième réunion publique confirme les éléments de contexte et vient préciser les enjeux de développement sur lesquels s'est appuyé le projet politique. Il a mis en évidence des atouts, faiblesses et enjeux qui ont permis d'identifier les grands enjeux territoriaux par grandes thématiques. De ces enjeux découlent les orientations et objectifs du PADD.

### Élément du cadre de vie :

-1 / .:	Synthèse d	lescriptive		
Thématique	Atouts	Contraintes	Enjeux	
Biodiversité	Mosaïque d'habitats favorable aux espèces et aux dynamiques écologiques  Réseau de zones humides dense et relativement bien préservé et largement réparti sur le territoire  Tissu urbain assez lâche permettant des connexions écologiques intéressantes et peu menacées	Fermeture des prairies de fauche liée à la régression des activités agricoles, pastorales et forestières  Présence à la marge d'une espèce invasive : la Renouée du Japon difficile à gérer ayant un impact fort autant écologique que paysager  Présence d'obstacles dans les cours d'eau (barrages, seuils) empêchant des connexions biologiques optimales	Maintenir les grandes prairies agricoles et alpages, patrimoine du Beaufortain, et ayant un rôle écologique non négligeable, en évitant la reprise forestière  Maintenir un maillage boisé/humide pour favoriser la biodiversité. Notamment assurer la préservation des ripisylves et du maillage de haies pour leur importance écologique (réservoir de biodiversité, micro corridor) sans oublier leur qualité paysagère	
Risques naturels	Pas de nuisance liée aux bruits	De nombreux risques naturels liés au PPR et à la carte d'aléas hydraulique	organiser le développement communal au sein des enveloppes urbaines déjà constituées par le	
Énergie		Un aménagement du territoire peu compatible avec une sobriété énergétique (habitat individuel, poids des	bâti, afin d'éviter la destruction et le morcellement des habitats naturels, de perturber les déplacements des espèces, tout en tenant compte des	

		déplacements motorisés), altitude	risques naturels.
Air	La qualité de l'air est considérée comme bonne à très bonne		
Paysage et patrim oine	Une commune au cadre paysager remarquable bien préservé  Un paysage qui change avec les saisons  Une urbanisation maîtrisée, valorisant la vue sur le paysage  Une relative homogénéité des formes bâties  Des hameaux plus importants aux structures bâties remarquables souvent très bien conservées, dotés d'une forte identité patrimoniale  Le village de Beaufort se caractérise par un tissu ancien important où l'équilibre entre les pleins (bâti traditionnel) et les vides (jardins privés et collectifs, espaces publics) révèle une harmonie paysagère. Beaufort est aussi un village dynamique qui concentre un tissu commercial s'appuyant sur des équipements publics structurants.	Des lieux de vie peu perceptibles, souvent de petite dimension, et dissimulés dans la végétation  Un espace agricole en déprise qui referme ponctuellement le paysage et les perceptions  Des ouvrages liés au stationnement trop impactant et souvent mal intégrés (emplacement, matériaux  Le départ du télésiège du Grand Mont constitue l'un des équipements structurants du village d'Arêches. Étant relié uniquement par la RD218A, il est cependant relativement éloigné du centre de gravité du village.  La traversée du village est engorgée et problématique, notamment pendant la période hivernale.  Beaufort: Des problèmes de visibilité et de lisibilité de certains espaces de voirie ou des équipements (zone de l'église, entrées de ville) doivent permettre une sécurisation des déplacements et de mettre en valeur les éléments majeurs de la commune	Préserver le patrimoine riche et vivant  Préserver les vues en maintenant les espaces ouverts existants  Maîtriser la progression de la forêt par l'agriculture  Maintenir l'agriculture à la fois pour le paysage et pour la vie économique communale  Veiller au développement du bâti en maîtrisant l'implantation et la forme architecturale  Gérer les flux et le stationnement des véhicules  Sécuriser les flux piétons et leur donner plus d'importance dans les lieux fréquentés (bourgs et sites prisés)  Valoriser les sites touristiques existants en apportant des réaménagements au niveau du stationnement et des aires d'accueil (bords des lacs et du Doron). Minimiser l'impact des véhicules sur les sites d'exception. (cf. cartographie de synthèse des enjeux environnementaux existants).
Accessibilité <b>Q9</b> / réseaux	La gestion des eaux pluviales, de l'assainissement des eaux usées et des déchets se réalise au niveau intercommunal  La gestion des déchets est efficace et de nombreux aménagements ont été réalisés pour son amélioration (conteneurs semi-enterrés présents sur l'ensemble du territoire communal, promotion du compostage, etc.)	Le réseau routier est dense, avec de nombreux espaces de stationnements. Cependant en période de forte affluence hivernale, les cœurs de villages notamment à Arêches restent engorgés notamment du fait du gabarit des voiries.  Des hameaux denses souvent organisés de part et d'autre des axes de circulation posant des problèmes en matière de stationnement	Repenser la gestion des déchets et des eaux lors des périodes de fortes affluences touristiques donc notamment en hiver  Repenser le réseau en adéquation avec la période de forte affluence hivernale en proposant par exemple des espaces de stationnement aux entrées de ville, etc.  Renforcer la multimodalité du réseau de déplacements et poursuivre la promotion des modes alternatifs à la voiture (navettes, cars) grâce aux outils mis à disposition (plateformes

	numériques, stationnements dédiés au covoiturage, etc.)
	Repenser les liaisons entre les équipements et services communaux pour qu'ils soient cohérents et puissent intégrer des sentiers ou balades accessibles aux cyclistes et piétons.
	Sécuriser les traversées, notamment entre le réseau principal et secondaire. Travailler également sur la visibilité et la lisibilité de ces traversées.

### Élément du cadre d'usage :

Thématique	Synthès	e descriptive	Enjeux	
	Atouts	Contraintes	Enjeux	
Démographie et habitat	Faible mobilité des propriétaires sur les résidences principales  Un nombre de logements multiplié par 2,5 en 40 ans. En 2013, Beaufort compte 2683 logements.  Rythme soutenu de la construction en augmentation depuis 2009:31 log/an en moyenne, mais seulement 2/an pour les RP. Cette tendance traduit le fort dynamisme touristique de la commune.  Parc de logements relativement récents (30 % après 1990)  La vacance est inférieure à 5% des logements représentant plus de 133 logements.  47% de constructions individuelles contre 53% d'appartements essentiellement localisés sur la station	Une croissance démographique en baisse en raison d'un solde migratoire et d'un solde naturel en baisse Une évolution dans la composition des ménages : augmentation des ménages, baisse du nombre d'enfants par famille et augmentation des couples sans enfant  59% des logements sont des résidences secondaires induisant une hausse de la pression foncière  Une part de résidences secondaires en augmentation constante. Une part importante de constructions dans les hameaux est transformée en logements secondaires conduisant à une augmentation du coût du foncier et au départ des jeunes ménages de la commune.  Faible mixité des résidences principales : habitat individuel et propriétaires occupants majoritaires  Des locataires contraints par un parc limité et peu diversifié malgré les efforts de construction : augmentation de la taille moyenne des appartements et des maisons	Réfléchir à l'attractivité de la commune notamment pour maintenir une population jeune et active sur le territoire  Définir une nouvelle politique de logements conciliant la nécessité de réaliser des logements en résidence principale et résidences secondaires, de diversifier l'offre la taille des logements proposés et de limiter la dilution des nouvelles constructions sur l'ensemble du territoire.  Il faut également accompagner le vieillissement de la population et adapter les équipements aux besoins de la population actuelle et à venir, ainsi que celle permanente et temporaire : offre de logements adaptés, services et équipements conformes, question des équipements concernant les sports d'hiver, etc.  Proposer une nouvelle politique urbaine en faveur des logements aidés ou conventionnés pouvant réduire les tensions du marché.	

Gestion du foncier	Dans les secteurs urbanisés, les parcelles sont de plus en plus petites, aux alentours de 700m², par contre dans les hameaux les superficies sont le plus souvent supérieures à 1000 m².  Sur la période 2002-2015, la surface habitat techniquement consommé moyenne est de 1,2 hectare par an.  Depuis 1945 la tâche urbaine a été multipliée par 3. Sur la période 1969-1977, on assiste à un pic de croissance avec une croissance de l'enveloppe urbaine de + 14,8%.  Potentiel urbanisable en densification mutable est	La commune assiste au vieillissement de sa population, couplé à un phénomène de décohabitation très marqué à Beaufort.  Des permis accordés sur l'ensemble des pôles d'urbanisation y compris les hameaux et groupes d'habitation conduisant à une relative dispersion des habitants.  Essentiellement des opérations au coup par coup, pas de projet d'ensemble  Urbanisation résidentielle diffuse, peu orientée sur le chef-lieu.  Une consommation d'espaces et des espaces non mutables en lien avec la géographie (pente, desserte)et l'attractivité touristique	S'inscrire dans une réflexion intégrant les principes des Grenelles de l'environnement et du développement durable : centralisation de l'urbanisation, gestion économe de l'espace, principe d'écoconstruction et limitation des consommations énergétiques  Limiter l'extension des hameaux à l'enveloppe existante afin d'éviter la poursuite du mitage, tout en rentabilisant les réseaux existants,
Tourisme et hébergements	estimé à 3,7 ha dont 3,1 ha pour l'habitat  La commune possède une architecture locale riche et préservée. La station doit aujourd'hui capitaliser sur cet avantage concurrentiel unique.  La commune souhaite actuellement entrer dans une logique de qualité et de labellisation, afin d'obtenir le classement en « commune touristique » et de ne pas perdre la dotation tourisme  Une offre de logements saisonniers suffisante pour les besoins actuels  Une offre de loisirs été et hiver diversifié et attractif pour les familles	L'offre d'hébergement est trop standardisée : l'avantage de la forte proportion de lits touristiques ne doit pas masquer les dangers du manque de diversification des modes d'hébergements et notamment l'absence de centres de vacances ou d'hôtels clubs  La prépondérance des lits froids, seuls 29 % des propriétaires de résidences secondaires louent leurs biens  Le manque de performance et la faible professionnalisation des loueurs rendent difficile la mise en place de politique de rénovation, de montée en gamme et même de mise aux normes.  Un coût du foncier en augmentation en lien avec l'accroissement des résidences secondaires.	Œuvrer à la diversification de l'offre d'hébergement touristique et à la montée en gamme par la réalisation de nouveaux hôtels et résidence de tourisme à services hôteliers  Limiter tant que possible la transformation des résidences principales en résidences secondaires  Valoriser le caractère traditionnel et rural des villages  L'organisation des activités hivernales devra permettre de solutionner les conflits d'usage du domaine skiable, et des difficultés à fidéliser une clientèle de moins en moins skieuse  Repenser la structuration spatiale du tourisme et travailler sur une logique de pôles en leur attribuant des vocations et des rythmes différents

		T	T
		Une circulation piétonne au sein de la station peu satisfaisante (discontinuité et insécurité)  Une gestion des activités parfois problématique et	
		limitante sur des espaces contraints	
	Agriculture très présente sur la commune,		
Agriculture	Une répartition équilibrée des exploitations sur l'ensemble du territoire communal  Une filière dynamique et bien structurée avec la présence des structures professionnelles locales (coopérative, abattoir, CUMA, service de remplacement, GIDA)  Des exploitants jeunes et impliqués, traduisant une bonne dynamique d'installation	Une autonomie alimentaire limitée et fragilisant les exploitations  Une concurrence sur les prairies de fond de vallée (de par l'urbanisation et la concurrence entre exploitants)  Le morcellement des tènements du versant favorisant l'enfrichement  Des bâtiments avec une fonctionnalité « difficile » pour une 10aine d'exploitations	Préserver une activité agricole de qualité, tournée vers le développement durable, en pérennisant les exploitations agricoles communales existantes et en les protégeant au maximum par la limitation de l'urbanisation à proximité des bâtiments d'élevage  Préserver le foncier agricole tant que possible gage de dynamisme économique, touristique et de cohérence paysagère
	Des débouchés diversifiés : transformation et vente notamment AOC Beaufort		
Économie	Un bassin d'emplois essentiellement tourné vers les stations  Palette d'emplois locaux large en lien avec le tourisme  Nombreuses activités artisanales dans les zones urbaines des hameaux et dans la zone d'activités de Marcôt.  Une offre commerciale variée localisée sur beaufort et Arêches  L'ensemble des enfants sont accueillis sur le tissu scolaire communal	Une population active en baisse  Près de 25%, des salariés ne travaillent pas à Beaufort. Ce phénomène a pour conséquence des mouvements pendulaires importants avec la proximité du bassin d'emploi d'Albertville.  Un taux de chômage bas en légère hausse  Une offre commerciale ne fonctionnant pratiquement qu'en saison touristique	Maintenir voire développer une animation commerciale dans les villages, en pérennisant et protégeant les commerces situés au chef-lieu dans la mesure où ceux-ci-ci sont non polluants et non gênants,  Offrir des espaces pour le développement des activités artisanales et commerciales

Au regard de ces constats, les élus de la commune de Beaufort mesurent aujourd'hui les enjeux du territoire, d'accompagner le développement de la station moteur de l'économie et de l'emploi communal tout en préservant les résidents permanents et l'identité des hameaux.

Ainsi, comme le précise la délibération de prescription du PLU du 17 mai 2013, les élus souhaitent préserver pour ses habitants, actuels et futurs, un cadre de vie de qualité à l'identité villageoise forte et l'attractivité du territoire. Pour ce faire, la commune de Beaufort mène une politique d'aménagement du territoire se traduisant par un renforcement des pôles de vie, la structuration du développement communal autour de ces villages et hameaux, le renforcement de la station et du domaine skiable. Le projet vise une planification organisée de la croissance urbaine et touristique, autour d'un projet d'urbanisme réfléchi et partagé, s'inscrivant dans une vision à long terme.

Le projet a pour but de décliner les objectifs politiques pour un aménagement durable du territoire de Beaufort visant à conforter le développement actuel, et d'orienter le projet d'aménagement pour la dizaine d'années à venir.

Au regard des différentes lois en vigueur, des orientations du SCoT et du diagnostic communal, différents enjeux ont été identifiés :

### Les grands enjeux transversaux

Les conclusions du diagnostic de territoire et de l'état initial de l'environnement sont intégrées pour dégager des grands enjeux transversaux. Ces enjeux ont servi de base de travail pour l'élaboration du PADD et des documents réglementaires :

- Préserver le cadre de vie
- Promouvoir et valoriser les ressources économiques du territoire
- Structurer et hiérarchiser le développement urbain et touristique

### Les grands enjeux transversaux

Au regard des éléments de diagnostic, Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose les actions que la commune de Saint Foy Tarentaise souhaite mettre en œuvre afin de promouvoir un développement maîtrisé de son territoire, dans un esprit d'affirmation de l'identité communale, de mixité urbaine et sociale en cohérence avec l'exigence de préservation des grands équilibres environnementaux.

Dans ce cadre, le PADD qui apporte une vision prospective et transversale des différentes politiques territoriales, se décline en quatre axes, chaque axe se décline en plusieurs objectifs :

- 1- PRÉSERVER L'ESPRIT DU VILLAGE ET LE CADRE DE VIE DANS UNE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
- 2- DÉVELOPPER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE QUI REPOSE SUR LE TOURISME ET L'AGRICULTURE CONTRIBUANT A L'IDENTITÉ COMMUNALE
- 3- ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL AUTOUR DES DIFFÉRENTES POLARITÉS COMMUNALES
- 4- RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET EN ÉQUIPEMENTS DES DIFFÉRENTES POPULATIONS

Ces orientations générales qui ont fait l'objet d'un débat en conseil municipal, le 14 décembre 2016 et fait suite à plusieurs réunions de travail avec les membres du conseil municipal se déclinent sous forme d'objectifs à poursuivre afin qu'elles soient menées à bien dans le temps.



# PARTIE 3: ARTICULATION DU PLU DE BEAUFORT AVEC LE CADRE RÉGLEMENTAIRE ET LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

# 2. LE PLU DE BEAUFORT PREND EN COMPTE LES RÈGLES NATIONALES

Le PLU doit être compatible avec les prescriptions nationales ou particulières, les schémas globaux d'aménagement, respecter les servitudes d'utilité publique ainsi que les dispositions nécessaires à la mise en œuvre des projets d'intérêt général. La commission de conciliation peut être éventuellement saisie en cas de désaccord, par les personnes associées ou consultées et par les associations agréées ayant éventuellement demandé à avoir connaissance du dossier.

# 2.1PRINCIPES DE LA LOI SRU: SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS

Les leçons de plus de 40 ans d'aménagement du territoire et de leurs effets néfastes étant tirées, la loi SRU sonne comme une prise de conscience des effets qu'entraînerait la poursuite des logiques d'extensions urbaines à l'œuvre jusque-là.

Par opposition à celles-ci, elle impose l'idée que seule une profonde refonte des documents d'urbanisme permettra de répondre à l'ampleur des problèmes que connait l'ensemble des territoires : concentration, désertification, bruit, pollution, déséquilibre, dépendance, mitage et allongement des déplacements.

La loi SRU a été l'occasion de rappeler une « évidence » : le foncier est une ressource « finie », et donc un bien rare qu'il convient de préserver, justifiant ainsi la nécessité d'optimiser l'utilisation du sol. Elle a donc fait entrer le développement durable dans le Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement dans les SCoT et les PLU, en exigeant l'élaboration préalable d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui définit, à l'échelle intercommunale ou communale, les objectifs stratégiques de l'aménagement, du développement et de la protection du territoire concerné.

Mais si le développement durable occupait bien une place prépondérante dans les démarches de planification, la protection de l'environnement n'apparaissait en soi que comme la conséquence des choix d'un développement urbain maîtrisé : renouvellement urbain, densification et requalification de la ville encourageaient la lutte contre l'étalement urbain et les phénomènes de périurbanisation ; de fait les espaces agricoles et naturels devaient s'en trouver mieux préservés, selon l'idée qu'une urbanisation durable protège l'environnement.

### 2.2PRINCIPES DE LA LOI URBANISME ET HABITAT (UH – 2 FÉVRIER 2003)

D'après l'article L.102-2 du Code de l'Urbanisme, les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- 1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
- 2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des

besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emplois, habitats, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs

- 3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

# 2.3PRINCIPES DE LA LOI POUR L'ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT (ENL - 13 JUILLET 2006)

L'article 4 de la loi ENL met en œuvre des dispositions nouvelles en faveur de la construction de logements sociaux dans les PLU. Il a été codifié au code de l'urbanisme.

L'article L. 151-41 permet l'instauration de servitudes de mixité sociale.

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) À interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés;
- b) À réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) À indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

### 2.4PRINCIPES DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT, DIT GRENELLE I

Avec la loi de programmation n° 2009-967 du 3 août 2009, relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite Grenelle I, le législateur a fait consensus autour de l'idée de placer l'environnement au cœur des politiques d'aménagement et de développement. Le texte fixe les grands objectifs environnementaux de la France en matière de transports, d'énergie et d'habitat pour préserver l'environnement et lutter contre le changement climatique.

Il vient compléter les dispositions des principes généraux du droit de l'urbanisme à travers l'article L. 110-1 et 2 du Code de l'urbanisme et place les collectivités au cœur de la lutte contre le changement climatique en les mettant en situation de s'adapter à ce changement.

### Extrait du Code de l'urbanisme :

« Réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer (...) la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques. (...) la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement ».

## 2.5PRINCIPES DE LA LOI VALANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT (LOI GRENELLE II - 12 JUILLET 2010)

Déclinaison du Grenelle I, la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) modifie les dispositions du Code de l'urbanisme.

Le code de l'urbanisme a rénové en profondeur le contenu des documents d'urbanisme en privilégiant l'expression des projets et la concertation avec les habitants. La loi - Solidarité Renouvellement urbain, du 13 février 2000 a traduit la volonté de promouvoir un développement des territoires plus cohérent, plus durable, plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi a renforcé le lien entre l'urbanisme, l'habitat et les déplacements en donnant au projet de la collectivité, mis au centre du dispositif de planification, une valeur prospective majeure.

La loi engagement national pour le logement (ENL) n°2006-872 du 13 juillet 2006 a conforté cette volonté en facilitant notamment l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de logement.

Par ailleurs, la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) dit - Grenelle II du 12 juillet 2010, entre en vigueur six mois après sa publication pour certains articles dont ceux concernant l'urbanisme.

Elle offre de nouvelles possibilités pour les PLU, notamment pour :

- ► Imposer dans des secteurs qu'il délimite, à proximité des transports collectifs, une densité minimale de constructions,
- ▶ imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées,
- ▶ imposer aux constructions, travaux et installations, dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés,
- ▶ Dans les zones naturelles, agricoles et forestières, délimiter des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles, au site et paysage. Le règlement définit les règles de hauteur, d'implantation et de densité permettant une bonne insertion dans l'environnement.

La loi du 5 janvier 2011, portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne, a différé l'entrée en vigueur des dispositions relatives aux plans locaux d'urbanisme (PLU). Elle précise à l'attention des collectivités : « les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou par le conseil municipal avant le 1er juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures ».

Néanmoins au plus tard le 1er janvier 2016, les PLU approuvés avant le 13 janvier 2011 et ceux approuvés dans les dispositions du paragraphe ci-dessus devront avoir intégrés les dispositions de la loi dite « Grenelle 2 ».

### 2.6PRINCIPE DE LA LOI ALUR (24 MARS 2015)

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a été promulguée le 24 mars 2014 et vise à mettre en œuvre une stratégie globale et cohérente à l'échelle nationale permettant notamment d'accroître l'offre en logements sur le territoire. La loi se concentre sur quatre axes majeurs :

- ► Favoriser l'accès au logement de tous à un logement digne et abordable,
- ▶ Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées,
- ► Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement,
- ▶ Moderniser les documents de planification et d'urbanisme.

### 2.7PRINCIPE DE LA LOI MONTAGNE II

La loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, met en œuvre la loi montagne II.

La modernisation de la loi montagne a pour objectifs de passer d'une loi initiale de compensation des handicaps dus à des conditions géographiques et climatiques difficiles et d'équilibre développement/protection à une loi de valorisation des atouts de la montagne. Il s'agit de répondre à des attentes fortes liées à de nouveaux enjeux.

En ces termes, ces objectifs sont de :

- Reconnaître la spécificité des territoires de montagne notamment dans le contexte particulier de la loi NOTRe
  - ressources financières et organisation des territoires,
  - dérogation au transfert de la compétence « promotion du tourisme » aux intercommunalités,
  - couverture numérique des territoires de montagne,
  - accès aux services publics (école, soins ...)
- Améliorer la gouvernance de la montagne
- Rendre plus aisée la création des UTN

# 3. UNE ARTICULATION DU PLU AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPÉRIEUR

La commune s'inscrit dans le périmètre du SCoT, approuvé en mai 2012, et doit à ce titre intégrer les orientations générales de ce document de planification supra communale.

Le projet a pour but de décliner les objectifs politiques pour un aménagement durable du territoire de Beaufort visant à conforter le développement actuel, et d'orienter le projet d'aménagement pour la dizaine d'années à venir. Au regard des différents lois et documents en vigueur, le PLU de Beaufort doit être compatible avec :

LE PLU de Beaufort doit être compatible avec :
Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône Alpes
Le Schéma de Cohérence Arlysère.
Le Plan Local de l'Habitat 2015-2021.
Approuvé en 2015, le SCOT Arlysère n'est pas un SCOT intégrateur ou
« parapluie ». Le PLU doit ainsi être compatible avec le SCOT et prendre en
compte de fait les plans et programmes ci-dessous :
Le Schéma Régional de Cohérence écologique
Le contrat de rivière Arly, Doron, Chaise
Le Plan Régional Santé-Environnement
Le Plan Climat Energie Territorial
Le Schéma Régional Eolien
Le schéma régional climat-air-énergies Rhône Alpes
Le Plan régional agriculture durable
Le Plan régional d'élimination des déchets dangereux (PREDD Rhône-Alpes)
Schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Savoie
Le Schéma départemental des carrières
Le plan Régional d'Agriculture Durable 2012-2019
La Charte foncière agricole de Savoie

### 3.1COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE RHONE-MEDITERRANEE

Le territoire de Beaufort est inclus dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE RM), rentré en vigueur le 21 décembre 2015, pour une durée de 6 ans.

Le SDAGE 2016 – 2021 définit 9 orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques, à savoir :

	Rapport	PADD	OAP	Zonage	Règle ment	Annexe	Commentaire
1-S'adapter aux effets du changement climatique pour une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques		Х			Х		Le PLU de Beaufort oriente son développement en préservant la biodiversité par la protection des espaces naturels boisés et les zones humides (cas particulier du secteur du PLanay), mais aussi le règlement qui imposent une végétalisation et autorise les dispositifs de production d'énergies renouvelables

				1			
2-Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité.	х						Le PLU est soumis à évaluation environnementale et la démarche d'évitement en amont et de réduction des impacts a été menée pour l'ensemble des thématiques environnementales, dont celles de l'eau.
3-Concrétiser la mise en œuvre du principe de non- dégradation des milieux aquatiques.	Х	Х					Les zones humides ont été repérées et protégées dans le plan de zonage du PLU. Un recul de 10 mètres est appliqué de part et d'autre des berges des cours d'eau lorsque le PPR n'a pas d'autres préconisations seul le secteur du Planay, devant permettre le développement du domaine skiable rompt avec ces principes.
4-Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux.		х				х	Un schéma directeur de gestion des eaux a été mis en œuvre sur le territoire. La gestion de l'eau potable et de l'assainissement des eaux usées est de compétence intercommunale, gestion prise en compte dans la démarche du PLU.
5-Organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux garantissant une gestion durable de l'eau.	х						Malgré les impacts que peuvent avoir les projets communaux sur le milieu, notons que la commune a mis les efforts humains et techniques suffisants pour améliorer sa connaissance des milieux et les préserver le plus durablement possible.  Prise en compte des contrats de rivières Arly, Doron, chaise
6-Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé		х	х		X		Il s'agit pour Beaufort de répondre à ces questions, dans la limite des possibilités offertes par le PLU, à savoir la gestion des eaux pluviales et la demande de traiter en cas de risques de pollution.
7-Préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques.		Х		Х	х		La commune répond à ces questions par des reculs de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau, le repérage des zones humides et leur protection ainsi qu'une protection des ripisylves grâce à la mise en place de zonage spécifique.
8-Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.		х				Х	La commune de Beaufort prend en compte la protection des captages d'eau potable situés sur son territoire. Un schéma directeur alimentation en eau potable a été réalisé et prend en compte les besoins futurs en fonction des perspectives de développement.
9-Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.		х			х	Х	La commune présente un enjeu vis-à-vis de risques d'inondations. Elle prend donc en compte cette problématique et tente de limiter l'imperméabilisation des sols dans le cadre de son schéma d'eaux pluviales.

Le SDAGE a une certaine portée juridique, d'après l'article L212-1 du Code de l'environnement. Il est opposable à l'administration et non aux tiers, c'est-à-dire que la responsabilité du non-respect du SDAGE ne peut être imputée directement à une personne privée.

Il intègre aujourd'hui les obligations définies par la Directive Cadre Européenne sur l'eau du 23 octobre 2000 et met également en œuvre les orientations du Grenelle de l'Environnement pour un bon état des eaux d'ici 2021.

Le PLU de beaufort est compatible avec le SDAGE puisqu'il permet un projet qui :

- Protège les milieux naturels (cours d'eau, zones humides...) : bandes d'inconstrusctibilité le long des cours d'eau, non-constructibilité des zones humides à l'exception de la zone du Planay (cf. évaluation environnementale) ...
- Développe une urbanisation cohérente avec les capacités en eau potable
- Lutte contre les inondations et la pollution en mettant l'accent sur la gestion alternative des eaux pluviales pour les projets d'aménagement et de construction
- Protège du risque en identifiant les zones inondables

Le PLU de Beaufort est compatible avec le SDAGE. Le PLU est également compatible avec le PGRI intégré dans les cartes PPRI et aléas du Doron.

### 3.2LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL ARLYSERE

Le SCoT Arlysère a été approuvé le 9 mai 2012. Le document est en cours de modification concernant la localisation des secteurs d'hébergement touristique (dossier en annexe du rapport de présentation).

Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document de planification et d'urbanisme qui définit les grandes orientations d'aménagement pour un territoire donné, et sur le long terme (réflexion pour les 15 à 20 ans à venir). Cependant, ce n'est pas un document « gravé dans le marbre », mais un outil « vivant » qui peut être si nécessaire, modifié ou révisé dans son ensemble (au même titre que le PLU).

Le SCoT doit assurer la cohérence des politiques publiques d'urbanisme. Ce document définit l'équilibre entre les choix de protection et les options de développement. Son contenu est défini par le Code de l'Urbanisme. Il aborde notamment les thèmes de l'habitat, du développement économique, touristique, commercial, des déplacements, de la préservation de l'agriculture, des paysages, des corridors biologiques, etc.

Le périmètre du SCoT Arlysère compte une population d'environ près de 60 000 habitants pour 37 communes. Le SCoT définit les grands objectifs de la politique de développement du bassin du Beaufortain auquel la commune de Beaufort appartient.

### Les orientations du PADD sont :

« Dans le contexte très spécifique du territoire où se conjugue un ensemble d'atouts singuliers, Arlysère revendique trois ambitions qui constitueront la ligne directrice de son action pour le moyen et le long terme :

- La préservation et la valorisation du capital nature et paysage, socle d'identité et de richesses aujourd'hui et dans l'avenir, avec notamment la limitation de l'impact des déplacements (distance, pollutions...), l'économie du foncier et la limitation rigoureuse des extensions urbaines.
- Le renforcement de l'identité d'Arlysère, de la qualité de vie et de l'équité territoriale (principe de « juste proximité ») pour diminuer les disparités territoriales en matière d'accès aux services et activités).

- Le renforcement du dynamisme économique par le maintien de la diversité des emplois existants et la création d'emplois nouveaux dans les domaines d'innovation tels que l'écoconstruction ou les services à la personne. »

### Ces orientations du SCOT sont déclinées dans le DOG (document d'orientations générales) :

ORIENTATIONS TRANSVERSALES ET GRANDS ÉQUILIBRES SPATIAUX				
Organisation générale de l'espace de l'espace Préservation-valorisation des espaces agricoles et naturels et des paysages favoriser le renouvellement urbain, la densification et pour maîtriser les extensions urbaines				
OBJECTIFS [	des politiques publiques d'amé	NAGEMENT		
	Croissance et diversification de l'offre de logement	protection et la mise en valeur des ressources et du patrimoine		

### Principe n°1 : Organisation générale de l'espace

« Souhaitant inscrira son développement dans une logique d'équilibre en espaces consacrés d'une part aux activités, à l'habitat, aux infrastructures et équipements et d'autre part à la préservation des espaces naturels, agricoles et paysagers, de gestion parcimonieuse des espaces, Arlysère se fixe un objectif d'économie de ses espaces. Ainsi, pour chaque vocation d'occupation de l'espace, sont définis des seuils de consommation, notamment pour l'habitat (125 hectares en extension à consommer au maximum), et pour l'activité (97 hectares à consommer sur la durée du SCoT dans une perspective globale de 150 hectares à consommer à l'horizon de 20 années).

Ces 256 hectares d'extensions urbaines à l'horizon de 10 ans s'entendent toutes occupations confondues : habitat1, activités, tourisme et représenteront environ 0,32% du total de la superficie actuelle d'Arlysère

	LES EXTENSIONS URBAINES (HORS GRANDS ÉQUIPEMENTS)					
		FONC	TIONS		ТО	TAL
	HABITAT	ACTIVITÉS	TOURISME <sup>2</sup>	En hectares	En %	
CONFLUENCES	24	6	3	7	40	16 %
CORAL	63	8	5 <sup>3</sup>	2	78	30%
CCHCS + Ste Hélène	23	27	5	2	57	22%
COM'ARLY	15	6	3	7	31	12%
Arlysère Grand Site	•	- 50 <sup>4</sup>				20%
TOTAL	125	97	16	18	256	100%

Ce principe d'équilibre suppose une évolution importante des pratiques de développement et d'aménagement du territoire, au moins dans 3 directions majeures, relativement à :

- la consommation des espaces,

- les formes d'habitats intermédiaires à promouvoir (collectif, individuel groupé...) dont le caractère stratégique est reconnu pour répondre aux besoins d'accueil des jeunes actifs, ou ménages modestes et personnes âgées...,
- l'association de nouvelles densités humaines à des niveaux de qualité urbaine plus élevés. »

Ces 3 principes ont été déclinés dans le PADD et sont le socle du projet de PLU de Beaufort :

<u>Consommation foncière</u> : Par rapport au PLU de 2009, plus de 25 ha ont été réinscrits en zones naturelles ou agricoles (sur les 48,2 ha identifiés constructibles au bilan du PLU2009)

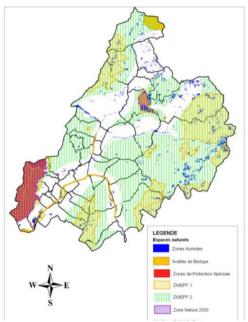
Diversification des formes urbaines et densification : en alliant les principes de modération de la consommation foncière, de densification, de préservation du cadre de vie et de renouvellement de l'attractivité, le projet de PLU propose une urbanisation adaptée au contexte urbain et villageois. Ainsi, les attentes en densification et diversification des formes urbaines sont modulées en fonction de la hiérarchie des pôles du territoire inscrit au PADD.

### Principe n°2 : Préservation-valorisation des espaces agricoles et naturels et des paysages

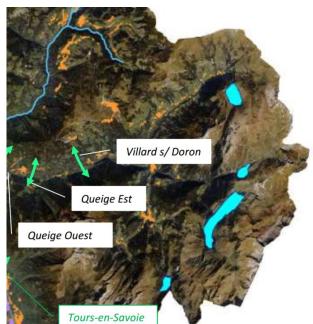
### La préservation des espaces naturels protégés

« Les documents locaux d'urbanisme assureront la protection de ces espaces naturels remarquables dans le cadre des réglementations en vigueur. Pour l'ensemble de ces espaces naturels protégés, si la réalisation d'un projet conduit à la remise en cause de l'intérêt écologique des sites dégradés, des mesures compensatoires définies par une étude des impacts environnementaux seront mises en œuvre.

Pour tous les secteurs concernés par le maintien d'un corridor écologique, le DOG précise les secteurs à préserver, avec l'objectif d'empêcher l'urbanisation linéaire le long des voies et de maintenir les espaces souvent agricoles qui constituent des séquences vertes entre les bourgs et les hameaux »



Extrait du DOG p12



Extrait de l'annexe cartographique du DOG p3

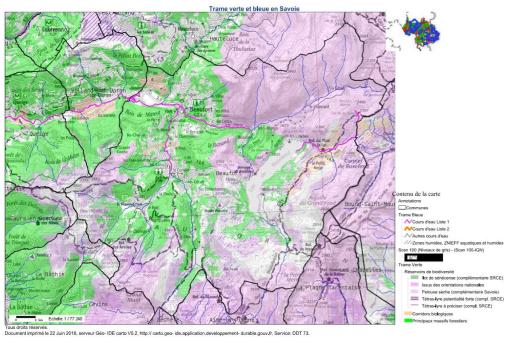
Sur le territoire de Beaufort, les espaces naturels à protéger correspondent aux zonages des tourbières, des zones humides et des 11 ZNIEFF de type I.

Le PLU a bien considéré ces espaces naturels d'importance. La majorité de ces secteurs sont inscrits en zones Naturelles ou Agricoles en fonction de leurs usages et préservés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme par un tramage spécifique : zone humide et ZNIEFF. Le règlement décline les principes associés à ces deux catégories de site préservées.

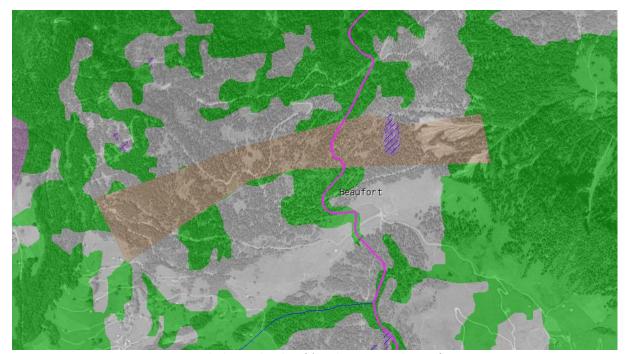
Notons toutefois l'exception du secteur du Planay où malgré les études réalisées visant à redélimiter les zones humides et à réduire les impacts sur le milieu, le projet de renforcement du pôle touristique aura des impacts sur le milieu naturel. En ce sens, une étude de réduction et de compensation est en cours de rédaction. Les premiers éléments sont joints en annexe du rapport de présentation et intégré à l'évaluation environnementale.

En matière de corridor écologique et de coupure d'urbanisation, aucun site n'est identifié à l'annexe cartographique du SCOT. Toutefois, la déclinaison départementale du SRCE réalisée en affine la connaissance locale (cf. extrait ci-dessous). Le PLU intègre ainsi cette nouvelle connaissance et reporte les corridors écologiques au plan de zonage en zones Agricoles ou Naturelles en ajoutant une préservation de ces espaces au titre du L113-30 du code de l'urbanisme. Le règlement décline les principes associés à ces deux catégories de site préservées.

Ainsi en plus, des principes restrictifs vis-à-vis de l'urbanisation en zones A et N, le règlement prescrit que « les aménagements autorisés veillent à ne pas rompre les continuités écologiques et à ne pas dégrader la qualité biologique et écologique des zones humides. »



Extrait de la trame verte et bleu en Savoie



Exemple de corridor identifié sur la commune de Beaufort

### Les paysages

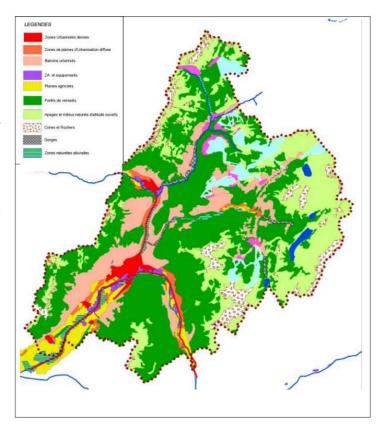
D'après le SCoT, « le paysage est partout un enjeu comme cadre de vie des habitants, mais il prend dans les régions alpines une importance particulière comme support d'une activité économique essentielle, le tourisme, et comme réponse à une demande collective d'espaces de recréation. » Le DOG du SCOT distingue 3 types de paysages faisant objet de prescriptions ou recommandations :

- Les grands paysages
- Les Paysages urbains
- Les séquences paysagères des routes de terrasses

### Les grands paysages :

D'après la carte établit par le SCoT, les principaux grands paysages occupant la commune de Beaufort sont les « alpages et milieux naturels d'altitude ouverts », les « forêts de versants » et les « balcons urbanisés ».

Ainsi, des mesures particulières sont détaillées par typologie :



Unité	Objectifs	Mesures préconisées	Traduction dans le PLU de Beaufort
Alpages et milieux naturels ouverts (Massifs des Bauges, des Aravis et Beaufortain)	Préserver les qualités de ces paysages.	Constructibilité limitée au bâti et équipements nécessaires à la vocation agricole, aux grands équipements collectifs (adduction d'eau)	Les alpages sont inscrits en zone A au zonage. La plupart sont également identifiés en ZNIEFF. Le règlement interdit les constructions nouvelles hors agricoles. Notons que les chalets d'alpage sont identifiés par un symbole spécifique.
Forêts de versants	Définir le point d'équilibre entre la forêt et l'espace ouvert.	Confier aux plans locaux d'urbanisme le soin de définir l'armature végétale protégée ainsi que des règles de constructibilité et d'architecture pour gérer la limite forêt / espaces urbains : limitation de la construction résidentielle, qualité architecturale des bâtiments agricoles, protection des lignes boisées par un classement au titre du code de l'urbanisme.	Aucun EBC n'est identifié La délimitation des zones A et N est calée sur la dernière photographie aérienne. Les secteurs en cours d'enfrichement sont classés en A
Les territoires dédiés au ski	Donner à ces paysages une cohérence même en l'absence de neige.	Regrouper les constructions dans l'enveloppe urbaine resserrée des stations ou structurer le bâti dans des hameaux. Définir pour chaque station un plan paysage à mettre en œuvre par le biais du PLU.	Les secteurs inscrits au sein du domaine skiable sont indicés « s Seuls les 3 pôles principaux proposent des extensions à vocation touristique. Ces sites, inscrits au schéma de station, font l'objet d'OAP ou feront l'objet d'étude ultérieure.
Balcons urbanisés (Haute Combe de Savoie et CoRAI)	Préserver le caractère ouvert des paysages en resserrant l'emprise résidentielle et en limitant strictement l'urbanisation linéaire le long des voies, particulièrement celles qui suivent les courbes de niveau.	Définir une limite au-dessus laquelle il est interdit de construire (sauf bâtiment d'élevage).  Agréger les nouvelles constructions autour du bourg ou de noyaux d'urbanisation (logiques de hameaux) Prohiber la couleur blanche pour les façades et toitures.  Veiller à la qualité architecturale des constructions.	À l'exception des 3 pôles principaux et des 2 villages d'appui, aucune extension des enveloppes urbaines n'est envisagée. Les dispositions inhérentes aux espaces constructibles sont, de nature à préserver le cadre paysager et l'identité locale (en s'appuyant notamment sur la charte architecturale du Beaufortain
Partie haute du vallon d'Arêches et Balcons du Val d'Arly (Saint Nicolas-la- Chapelle)	Conserver et mettre en valeur ce paysage typé.	Localisation de l'habitat primaire ou secondaire dans l'enveloppe urbaine de Hauteluce et d'Arêches – Le Planay, St Nicolas- la-Chapelle. Favoriser la tradition constructive locale pour ce qui est des formes et des matériaux	Les dispositions inhérentes aux espaces constructibles sont, de nature à préserver le cadre paysager et l'identité locale (en s'appuyant notamment sur la charte architecturale du Beaufortain Le centre ancien d'Arêches

			est préservé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme
Plaines agricoles	Protéger les espaces sans signe urbain, structurer et qualifier l'espace mité.	Rendre inconstructibles les espaces exempts de signe urbain au bénéfice de l'agriculture. Qualifier l'espace mité en resserrant l'enveloppe urbaine.	Les espaces agricoles à enjeux paysagers ou fonciers de la commune sont inscrits en zone Aa.  La plaine de Marcôt présentant des enjeux particuliers de maintien des paysages ouverts est inscrite en Aa; le règlement interdit toute construction nouvelle.  Les constructions existantes sont exclues de cette zone et inscrites en A.
Centres anciens d'Albertville, d'Ugine, de Grésy et de Beaufort	Préserver la cohérence et l'ambiance des quartiers historiques. Élargir les centres en densifiant le tissu urbain limitrophe	Prévoir les règles d'aspect et de forme urbaine dans les plans locaux d'urbanisme.	Les dispositions inhérentes aux espaces constructibles sont, de nature à préserver le cadre paysager et l'identité locale (en s'appuyant notamment sur la charte architecturale du Beaufortain Le centre ancien de Beaufort est préservé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme

### Le PLU de Beaufort intègre la préservation des paysages dans ses orientations.

### Les paysages urbains :

Les paysages urbains sont précisés en trois catégories, chacune avec ses prescriptions spécifiques :

	es paysages urbains sont precises en trois categories, chacune avec ses prescriptions specifiques.				
Unité	Prescriptions	Traduction dans le PLU de beaufort			
Les entrées de villes	En entrée de ville, tout projet de développement urbain devra s'intégrer à l'ensemble, notamment en termes paysagers. De plus, les transitions entre espaces bâtis et non bâtis devront être qualifiées par des aménagements spécifiques et qualitatifs.  Une attention particulière sera apportée à la qualité des zones d'activités en entrée de ville.	L'essentiel des secteurs dédiés au développement de l'urbanisation, notamment par un classement AU, se trouve dans les dents creuses ou en épaississement des villages, permettant de contenir l'urbanisation. Seul le secteur des Champs vient qualifier l'entrée de ville de Beaufort à ce titre une OAP est inscrite au PLU.  L'extension de la zone économique de Marcôt compétence intercommunale n'est pas en entrée			
	ville.	de ville. Toutefois, s'inscrivant en arrière-plan de la plaine agricole, l'OAP définie vise à réduire l'impact paysager des aménagements à travers la mise en œuvre de masques arborés.			

	Les opérations d'aménagement devront faire l'objet d'un soin particulier.	L'ensemble des zones de projet supérieures à 5000m² font l'objet d'une OAP.
Les façades des infrastructures de transit	Les vitrines autoroutières, de l'A430 et son prolongement D90, les échangeurs autoroutiers et de la D990 doivent ainsi faire l'objet d'attentions particulières.	Non concernées
Les franges urbaines	Les PLU devront prévoir la limitation stricte de l'urbanisation le long des voies en sorties de village ou hameau, sauf cas très particulier justifié par la cohérence de la forme urbaine.  Les interfaces entre bourgs et campagne donneront lieu à des aménagements paysagers et urbains en cohérence avec les typologies villageoises.  Les projets d'urbanisation en densification sur la périphérie des enveloppes urbaines devront faire l'objet d'une intégration paysagère	aucune urbanisation linéaire en entrée de village ou de hameau structurant n'est envisagée. Aucune extension des hameaux n'est envisagée. Enfin, les dispositions inhérentes aux espaces constructibles sont, de nature à préserver le cadre paysager. On notera par exemple: des orientations et prescriptions incitant à l'intégration des projets de constructions dans leur environnement, la préservation des cordons de haies, mais aussi la préservation de constructions identifiées comme à enjeu patrimonial, l'identification d'objectifs ambitieux de densité au sein des OAP.

Le PLU de Beaufort intègre les paysages urbains dans ses orientations.

### Les séquences paysagères :

Aucune des 6 séquences paysagères de routes de terrasses n'est présente sur le territoire de Beaufort.

### L'agriculture

D'après SCOT : « Le SCoT identifie les espaces agricoles à préserver sous la forme de grands ensembles. Les communes veilleront à retranscrire ces espaces agricoles à préserver dans les zonages des PLU.

Ces espaces sont soumis au principe de préservation générale.

Par exception, ne seront admis que :

- les équipements d'intérêt général, comme les réseaux de transport et d'énergie et les ouvrages liés au cycle de l'eau, à la condition que leur localisation réponde à une nécessité technique,
- Les aménagements, installations et constructions liés au maintien et au développement des activités agricoles, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le paysage naturel et s'intègrent au paysage agricole. Les éventuelles constructions neuves à usage résidentiel des actifs agricoles sont localisées soit dans les espaces urbains existants ou urbanisables, soit en les intégrant dans l'ensemble bâti des exploitations, par exemple « sous le même toit ».

Concernant spécifiquement les espaces d'alpages, les conditions précédentes s'appliquent, avec l'exception complémentaire suivante :

- Pourront être admis les installations et équipements légers nécessaires aux activités de loisirs de plein air, à 3 conditions : Leur nombre devra être limité, leur intégration paysagère devra être soignée, leur localisation devra être justifiée comme obligatoire.

Dans tous les cas, ces dérogations à la règle générale ne pourront être admises qu'à la condition de cohérence avec l'économie du Projet du Territoire d'Arlysère. »

Un diagnostic agricole a été réalisé par la chambre d'agriculture il a permis de mettre en évidence et de cibler l'importance des terres agricoles sur Beaufort. Parallèlement, la commune a mobilisé sa commission agricole pour réfléchir au projet de PLU.

Les orientations du PADD s'inscrivent dans une volonté de maintenir le dynamisme agricole contribuant à l'identité communale et à l'entretien des paysages. Il s'agit ainsi de préserver les tènements fonciers et de permettre aux exploitations nouvelles et futures de fonctionner sur le territoire.

En vue de préserver les espaces agricoles et d'affirmer leur rôle, tant paysager qu'économique, la commune a inscrit au règlement deux types de zones Agricoles :

- Les zones A: secteur permettant le développement des exploitations agricoles existantes et l'implantation de nouveaux bâtiments ou exploitations. Dans cette zone sont autorisées les exploitations agricoles et leurs évolutions. Sont également autorisés sous condition: la rénovation des constructions d'habitation existantes, les installations d'intérêt général, les changements de destination, les aménagements légers de loisirs.
- Les zones Aa : secteur de préservation du foncier agricole. Zone agricole inconstructible calée sur les terres à enjeu fort selon de la chambre d'agriculture et la commission communale. Seuls sont autorisés les travaux sur des bâtiments existants.
- les zones Ac : secteur de STECAL visant le changement de destination de construction autre que des habitations, notamment des chalets d'alpage en vue de leur transformation en restaurant d'altitude.

Le SCoT réaffirme la fonction éminemment économique des espaces agropastoraux et forestiers qui n'exclut pas la fréquentation respectueuse et conditionnée de ces espaces à des fins touristiques et de loisirs.

À ce titre, le PLU identifie des zones « s » et « sp » occupé ou/et nécessaire au développement du domaine skiable.

Bien que certains projets d'habitat et de tourisme soient projetés sur des tènements aujourd'hui utilisés en pâturage ou en prés de fauche, le présent PLU se veut plus vertueux que le PLU de 2009 et présente des impacts contenus sur le foncier agricole.

Les projets du PLU ne porte pas atteinte aux espaces agricoles stratégiques identifiés par le SCOT.

### Principe n°3: Favoriser le renouvellement urbain, la densification et pour maîtriser les extensions urbaines

Les ambitions du SCOT visent à :

- Donner la priorité à la densification et au renouvellement urbain.
- Limitation et maîtrise des extensions d'urbanisation

	Proportion minimum du nombre de logements à produire en densification
CONFLUENCES	42%
	Proportion maximum du nombre de logements à produire en zones d'extensions urbaines
CONFLUENCES	58%

### Ainsi:

« Les extensions urbaines devront se situer en continuité de l'urbanisation existante. Ces extensions urbaines seront soumises :

- à la réalisation ou la mise aux normes des réseaux d'eau potable et soit des réseaux d'assainissement, soit de dispositifs d'assainissement individuels ou semi-collectifs.
- À la considération attentive de la problématique des eaux pluviales (récupération maximale des eaux de pluies, réseaux séparatifs, réinjection dans les nappes...),
- à l'existence ou à un projet de transport collectif, pour les extensions les plus importantes, ou à la proximité des points de rabattement des transports collectifs ou scolaires, pour les autres extensions.

Suite à l'analyse de densification et de mutation des espaces urbanisés, le potentiel en densification pour l'habitat est de 3,1 ha pour une estimation de 76 logements. Au regard des superficies totales mobilisées pour l'habitat 8,3 ha représentant un potentiel de 176 logements, la part de densification représente 43%. Le PLU est compatible avec les orientations du SCOT.

Les PLU comporteront des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les cas suivants :

- pour toute zone de plus d'un hectare, destinée à de l'habitat, qu'elle se situe en densification ou en extension,
- pour les zones de moins d'un hectare, en densification ou en extension qui, par leurs surfaces (à relativiser selon la taille de la commune et du tissu urbain existant à proximité...), ou leurs positionnements géographiques, sont jugées significatives et stratégiques par la commune. »

Pour répondre au besoin d'habitat et permettre la réalisation du PADD, le PLU identifie 3 secteurs d'OAP. À Beaufort, les OAP des Champs et de La Marzellaz sur des tènements communaux doivent permettre la réalisation de logements permanents à destination principalement des jeunes et des familles pour leur permettre de rester sur la commune. Ces OAP visent la diversification des formes urbaines et une densification. À titre d'exemple le secteur des Champs devra proposer 50 % de logements sociaux (en accession ou location) et une densité de près de 50log/ha pour compenser les formes résidentielles des hameaux. La troisième OAP est sur le secteur du Bersend et doit permettre de conforter le village ayant un rôle d'accompagnement vis-à-vis de la centralité de Beaufort.

Dans ce cadre, 6 valeurs de densités moyennes d'urbanisation sont définies en fonction du contexte de chaque commune, prenant en compte leurs caractéristiques spécifiques. Notons que selon le SCOT Beaufort est un pôle relais devant présenter une densité de 25 logements/ha et qu'Arêches est un village avec un objectif de 15 logements/ha

		Moyenne sur 10 ans de la densité des nouvelles surfaces d'urbanisation	Communes concernées	Les Saisies
	Pôle du Cœur d'Agglomération	60 logements /ha	Albertville	Cohennoz
	Communes intégrées à l'agglomération	35 logements / ha	Gilly-sur-Isère, Grignon, centre urbain chef lieu d'Ugine	<b>F</b>
PLAINE	Pôles relais et villages de la Plaine fond de Vallée	25 logements / ha	Grésy s/ Isère, St Vital, Frontenex, Tours-en- Savoie, La Bâthie, Cevins, Notre-Dame-des- Millières Sainte-Hélène,	Villard st Döron  Beaufort
	Villages des Balcons sur plaine	20 logements / ha	Allondaz, Césarches, Esserts-Blay, Marthod, Mercury, Montailleur, Monthion, Pallud, Rognaix, St Paul-sur-Isère, Thénésol, Tournon, Venthon. Verrens-Arvey	/ILLE
41	Pôles relais	25 logements / ha	Beaufort, Flumet	
Montagne	Villages	15 logements / ha	Cléry, Cohenno z, Crest-Voland, Hauteluce, La Gietta z, Notre-Dame-de-Bellecombe, Plancherine, Queige, Saint Nicolas La Chapelle, reste d'Ugine, Villard-sur-Doron	Pôles relais et Villages de la plaine - fond de vallée  Villages des balcons sur plaine, Villages  Villages des balcons sur plaine, Villages

Ces moyennes sont définies pour la durée du SCoT soit pour 10 ans et leur application par les communes fera l'objet d'une évaluation annuelle par les Communautés de Communes.

Source: SCOT

Pôle relais : « qui constitue les polarités de niveau 2, structurant le territoire et permettant la juste proximité. Le SCOT reconnait leur rôle essentiel et veut renforcer leur polarité par la densification de leur centre (commerces et de services) et de leur habitat, et par quelques équipements structurants complémentaires fonctionnant en réseau avec ceux du cœur d'agglomération. »

Village de montagne : « ... possèdent un bon niveau d'accueil et de services/commerces justifié par leur statut touristique, et qui sert l'ensemble du territoire proche.

Leurs cœurs (centre du village et/ou pieds de station) doivent être confortés tant dans leurs qualités urbaines que dans l'offre des commerces, services et équipements».

Avec ces 176 logements estimés sur 8,3ha, la densité moyenne des futures constructions est de 21 logements/ha avec des densités de 37log/ha à Arêches les tènements libres étant dans le cœur d'Arêches et de 23 log/ha à Beaufort.

Beaufort s'inscrit dans la zone du Massif du Beaufortain et devra donc mettre en application les prescriptions citées.

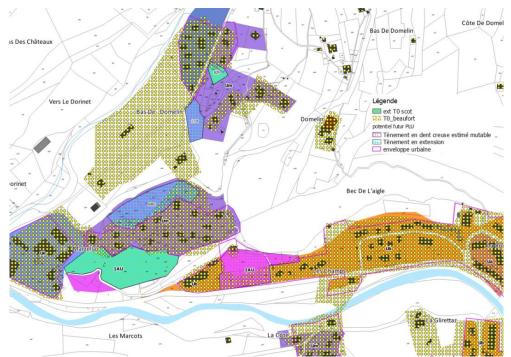
Pour répondre à l'objectif de gestion parcimonieuse de l'espace, et pour compléter les surfaces prioritaires d'urbanisation situées en densification du tissu existant, un volume de nouvelles surfaces en extension d'urbanisation a été identifié, dont le cumul pour l'ensemble d'Arlysère ne devra pas excéder 125 hectares. La participation de chacune des communes à l'objectif collectif est traduite sous la forme d'un ordre de grandeur du volume d'extensions urbaines autorisées et qui pourront être ouvertes à l'urbanisation. Ainsi, la commune ne devra pas dépasser le quota des 9,36 hectares autorisés.

Tableau du volume des extensions d'urbanisation destinées à l'habitat autorisées par commun

Communes	Volume maximum d'extensions d'urbanisation autorisées	
Albertville	0,00	
Allondaz	0,38	
Beaufort	9,36	
Césarches	1,13	
Cevins	0,84	

Limite d'urbanisation autorisée sur la commune. Source : SCOT

Le Document d'Orientations Générales définit comme des espaces de densification les parcelles ou groupes de parcelles non urbanisées dont la moitié du périmètre est contigu à des parcelles déjà urbanisées.



Exemple comparatif de l'analyse Épode de densification et l'évaluation des extensions vis-à-vis duTO du SCOT

Au sein de l'analyse de densification le PLU identifie 3,1 ha en densification et 5,2 ha en extension des enveloppes urbaines.

Si l'on tient compte de la définition ci-dessus inscrite au DOG et que l'on analyse le potentiel en extension par rapport au TO, le potentiel en extension est également de 5,2 ha Le PLU est donc compatible avec le SCOT et ne consomme que 55% du potentiel alloué

### **Diversifier les formes urbaines**

Ces projets, qui s'appuieront sur un principe de mixité des fonctions urbaines, auront pour objectifs de :

- renforcer les densités de logements adaptées aux typologies dominantes des espaces urbanisés existants,
- éviter la banalisation des secteurs résidentiels,
- promouvoir la dimension urbaine de « lieu de rencontres »

Lors de l'élaboration de leur PLU, les sites d'extension urbaine d'une superficie supérieure à 1 hectare ne pourront être rendus constructibles que lorsqu'un projet d'ensemble,

paysager et urbain, aura été développé et ses principes inscrits au PLU au titre d'orientations d'aménagement

Le PLU ne prévoit aucune extension pour l'habitat supérieur à 1 ha d'un seul tenant.

Toutes les zones à enjeux disposent d'une OAP (cf. ci-dessus) proposant densification et diversification des formes urbaines tout en recherchant l'intégration dans la trame bâtie existante

### Principe n°4 : Mise en œuvre d'une armature urbaine équilibrée et efficace

### Développer les transports collectifs et l'intermodalité

Selon le SCOT : « Ainsi, sans remettre en cause la nécessité des déplacements individuels, la création d'un dispositif de transports collectifs reliant les pôles principaux, les modes alternatifs nécessaires au rabattement sur ce dispositif et la valorisation des modes de déplacements « piétons » et «cyclistes » apparaissent comme essentiels. »

Il s'agit ainsi de:

- Valoriser les sites d'échanges intermodaux et du quartier des gares par la mixité fonctionnelle
- Densifier autour des axes structurants
- Définir une politique de stationnement adapté
- Aménager des liaisons douces
- Favoriser les transports par câble

La commune de Beaufort n'est pas directement concernée par cette orientation, toutefois à travers les OAP visant le réaménagement des deux bourgs de Beaufort et d'Arêches les principes ci-dessus ont tenté d'être décliné à l'échelle de ces pôles et du territoire : cheminement piéton, piétonnisation du centre d'Arêches, création d'une voie de contournement, liaison câblée entre Arêches et Le Planay, accessibilité des transports par navette, renforcement de Beaufort comme lien avec les autres territoires ....

### Optimisation de la localisation des activités

L'ambition d'ARLYSÈRE en matière de développement économique s'inscrit en rupture avec la logique d'implantation et d'aménagement des sites d'activités en cours dans les 30 dernières années.

Selon ces principes, le SCoT ARLYSÈRE a pour objectif :

- La création d'un grand site industriel à caractère stratégique (de niveau régional) :
- La poursuite de l'aménagement de 5 sites industriels existants (pour un total de23 ha),
- L'aménagement de 24 hectares sur 4 sites d'intérêt communautaires

Les surfaces nouvelles pour l'activité industrielle ou les activités se récapitulent de la façon suivante :

Niveaux	Sites	Surfaces prévues par le SCoT
Niveau 1	Terre Neuve + extension	50 ha (sur 100 prévus à terme)
Grand Site	TOTAL Niveau 1	50 hectares
Niveau 2	- Bavelin et site Industriel (Ugine-CORAL)	3 ha
Renforcement des zones d'équilibre	- Tétrapôle (Tournon) + Zone 3 (Frontenex)	15 ha
zones a equilibre	- Verney (Sainte-Hélène-sur-Isère)	5 ha
	TOTAL Niveau 2	23 hectares
Niveau 3	- Grésy-sur-Isère / Montailleur (CCHCS)	7 ha
Zones d'intérêt	- Entrée de Flumet (Com'Arly)	6 ha
communautaire	- Marcôts (Beaufort - Beaufortain)	6 ha
	- La Pachaudière (Albertville)	5 ha
	TOTAL Niveau 3	24 hectares
Niveau 4 Activités en diffus	Non localisés	Non comptabilisés
TO	TAL ARLYSERE (niveaux 1, 2 et 3)	97 hectares

« Les PLU assureront le respect des vocations préférentielles des sites de même que les orientations générales du Scot. Les sites référencés par le SCoT disposeront obligatoirement d'un accès haut débit (HD). Ils permettront et favoriseront la mise en œuvre de principes de qualité : traitement des questions énergétiques ; gestion des déchets ; limitation du ruissellement ; aménagement paysager ; qualité des constructions et des abords, qualité de la signalétique et des éventuelles clôtures. »

La commune de Beaufort doit porter le développement de la zone intercommunale de Marcôt. Suite aux rencontres entre l'intercommunalité, la commune et la chambre d'agriculture, une extension de 3,4 ha est prévue en extension de l'actuelle zone d'activité. Cette extension sera desservie par la voie actuelle qui fera l'objet d'un renforcement et d'une sécurisation au niveau de la départementale.

Suite à l'arrêt et à la prise en compte des aléas hydrauliques, la zone d'extension de Marcôt est réduite à 1 ha.

### Les grands projets de développement touristique

Le territoire souhaite renforcer la mise en œuvre de sa stratégie de développement touristique des 4 saisons : structuration de l'espace valléen et renforcement de l'offre de mobilité interne entre les stations et les vallées. Le renforcement des fonctions (et de leur complémentarité) des différents niveaux urbains est nécessaire pour la cohérence et la reconnaissance du territoire touristique d'Arlysère, qu'il s'agisse de l'offre estivale ou de l'offre hivernale.

En parallèle de l'élaboration du PLU la commune a réalisé son schéma de station définissant une nouvelle hiérarchie du territoire de Beaufort. Ces éléments sont retranscrits dans le PLU.

À travers les OAP de requalification des 2 centralités de beaufort et d'Arêches, les thématiques de maillage sont abordées

Diversification des activités (hivernales, estivales et de demi-saison) et des clientèles. La diversification estivale et intersaison se base sur : 1. le renforcement et la qualification de l'offre d'activités toutes saisons. 2. la mise en réseau et le développement des liens entre les activités et les services « diffus » sur le territoire, via : les transports, la promotion, les produits touristiques, etc.

En parallèle de l'élaboration du PLU la commune a réalisé son schéma de station proposant une diversification des activités tant en qualité qu'en localisation. Ces éléments sont retranscrits dans le PLU: création de la nouvelle ZAC du Planay avec des espaces débutants et des espaces de loisirs, requalification du domaine et des remontées mécaniques, liaison entre Beaufort et la zone de loisirs de Marcôt, aménagement de la zone de La Cayère à Beaufort pour un parcours patrimonial.....

- Amélioration de l'offre hivernale (actualisation/ rationalisation). L'activité touristique hivernale reste pour l'heure un moteur économique qu'il importe de conforter et de sécuriser au mieux, dans le même cadre d'une vision écotouristique 4 saisons. Le SCoT identifie plusieurs équipements qui répondent à l'objectif d'optimisation et de valorisation des domaines skiables dont la création d'une liaison des 2 secteurs du domaine de ski de la station d'Arêches Beaufort - Planay et Grand Mont - permettra d'améliorer leur fonctionnement en même temps que son attractivité commerciale.

En parallèle de l'élaboration du PLU la commune a réalisé son schéma de station visant à approfondir le projet de liaison. Ce projet est en cours de réflexion opérationnelle, un fuseau a été choisi et est retranscrit au PLU pour information. L'étude d'impact et l'évaluation environnementale du projet sont en cours de finalisation (les premiers éléments sont reportés dans la partie évaluation environnementale du PLU).

- Amélioration de la performance des lits existants et la création de lits nouveaux. En matière d'hébergements touristiques, le SCOT prend appui sur le travail conduit par Arlysère en 2009 sur ce sujet. La stratégie s'articule en 2 volets : Volet 1 - La (re)dynamisation commerciale du territoire / Volet 2 - L'amélioration de l'offre d'hébergement touristique du territoire

Sur ces bases, la répartition des lits nouveaux est la suivante :

Nombre de lits touristiques	Capacité d'accueil 2009	Permis accordés (résidences touristiques)	Dispositif évalué au 31-12-2010	Lits nouveaux à créer
Arêches-Beaufort	5 400	850	6 250	2 500
Crest-Voland + Cohennoz ND de Bellecombe Flumet / St Nicolas la Chapelle Saisies (Hauteluce + Villard/Doron) Bisanne 1500 (Villard/Doron)	7 000 8 200 4 900 15 300 1 600	0 0 0 0 900	7 000 8 200 4 900 15 300 2 500	2 000 2 400 2 200 3 100 1 000
La Giettaz	2 100	0	2 100	1 400
Total lits montagne	44 500	1 750	46 250	14 600

Le PLU est en adéquation avec ces principes .il vise à :

Limiter la création des lits froids. La totalité des nouveaux secteurs d'hébergements est inscrite en Uh au zonage n'autorisant que les hôtel et résidence de tourisme. Parallèlement les principaux secteurs d'habitat sont inscrits à Beaufort et sont foncièrement maîtrisés par la commune. Ces dispositions viseront à rendre plus attractifs les lits touristiques existants et favoriseront certainement leur adaptation aux attentes de la clientèle et leur remise sur le marché.

Proposer une montée en gamme des hébergements via la réhabilitation des lits anciens et la création de lits chauds avec services

Diversification des lits touristiques principalement avec la création des zones UH, mais aussi par l'affirmation de Beaufort comme nouveau lit d'accueil de lits et l'affirmation du camping de Domelin.

Proposer de nouveaux hébergements, le PLU respecte les orientations et envisage la réalisation de 2500 lits nouveaux à terme. La localisation des lits touristiques fait l'objet de la modification n°1 du SCOT en annexe du rapport de présentation.

### L'aménagement commercial

Le Scot prescrit pour les sites de proximité quotidienne :

- Les P.L.U. doivent s'appuyer sur des projets urbains favorisant le maintien des activités artisanales et l'implantation d'activités tertiaires et commerciales dans le tissu urbain des communes. Ces projets urbains valoriseront la notion de centralité et les synergies facteur d'animation urbaine.
- Le commerce de proximité sera préférentiellement développé créant des polarités de proximité- à proximité des arrêts des transports collectifs.
- Les commerces seront localisés de préférence dans l'enveloppe urbaine, à proximité des arrêts de transports collectifs

Le projet de PLU traduit ces principes à l'échelle de Beaufort. Ainsi :

Beaufort, pôle principal d'habitat est le pôle préférentiel de développement des commerces. Les commerces existants seront préservés par une servitude interdisant le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux

Arêches est affirmer comme pôle mixte habitat et tourisme, à ce titre la place du commerce est importante. Le projet vise à piétonniser le centre d'Arêches, solutionner la problématique de stationnements et d'encombrement et ainsi donner une meilleure visibilité aux commerces existants.

Le Planay, nouveau pôle touristique pourra développer une véritable offre de commerces et services de proximité en lien avec les nouveaux hébergements

Les autres polarités n'ont pas vocation à développer une offre commerciale.

### Les grands équipements :

Les grands équipements sont ceux qui attirent une clientèle importante et qui donc souvent requièrent l'organisation de flux importants de personnes voire de marchandises. Leurs conditions d'accessibilité tous modes doivent être bonnes, sinon même excellentes.

La commune n'est pas directement impactée

### Principe n°5 : Croissance et diversification de l'offre de logement

Le Schéma de Cohérence Territoriale ARLYSÈRE fixe ses ambitions de développement et de diversification de l'offre de logements à 5 400 logements à produire (ou à remettre sur le marché) à l'horizon de 10 ans. La pérennité des grands équilibres d'Arlysère et notamment le maintien du nombre de jeunes (moins de 20 ans) au niveau actuel se traduit par 2 orientations principales :

- Une répartition équilibrée de l'habitat, conforme aux orientations d'aménagement décrites en partie I du Document d'Orientations Générales
- Un habitat diversifié pour répondre aux besoins généraux et aux besoins des populations spécifiques

### Ainsi:

- Les P.L.U. doivent garantir un potentiel de construction de logements conforme à l'objectif exprimé au niveau intercommunal
- Les P.L.U. doivent favoriser la mobilisation du potentiel de renouvellement urbain des communes en privilégiant les capacités de construction intra-muros.
- Les P.L.U. doivent prévoir une enveloppe d'extension urbaine pour l'habitat correspondant au complément nécessaire au volume global de construction attendu.

- Le P.L.U. de chaque commune fixe via une Orientation d'Aménagement un objectif de logements à produire pour chaque extension urbaine d'une taille supérieure à 1ha. L'objectif peut être différencié et propre à chaque extension urbaine à la condition cependant de respecter globalement le ratio de référence.

Le PLU de Beaufort est compatible avec ces orientations. Les éléments de projet sont décrits dans la partie Habitat ci-dessus.

### Lien avec le PLH 2015-2021 du territoire

SUR LA DURÉE DU PLH, LES OBJECTIFS D'OFFRE NOUVELLE PAR COMMUNE ONT ETE RETENUS : En accord avec les communes, la répartition indicative de l'objectif d'offre nouvelle à produire sur la CC Beaufortain ( 292 logements) sur la durée du PLH est réalisée en fonction de la ventilation entre communes des surfaces d'extension autorisées par le SCOT

Offre nouvelle (nombre de logements) à produire ou remettre sur le marché (tous Répartition indicative de l'objectif global PLH logements) (selon volume d'extension autorisé par commune) Volume sur la durée sur la d'extension **Armature Scot** du SCOT (10 durée PLH autorisé pour (6 ans) ans) habitat (HA) Beaufort Pole relai 9,36 **39%** 113

REPARTITION INDICATIVE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE SUR LA DUREE DU PLH

L'objectif fixé est de 20 logements sociaux sur le périmètre du Beaufortain et de 0 logement en locatif social pour Beaufort.

En matière d'accession sociale, les objectifs chiffrés pour le Beaufortain sont de 20 à 30 logements sur la période du PLH.

	Parc locatif		
	Nombre de logements locatifs sociaux en service (2013)*	% logements locatifs publics dans parc de résidences principales (2013) **	Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2015-2021
Beaufort	127	12,5%	0
CC BEAUFORTAIN	196	9,3%	20

CCB - Objectifs de production de logements sur la durée du PLH

Les orientations du PADD de Beaufort visent à retrouver une attractivité en résidence permanente et favoriser le maintien des jeunes notamment sur le territoire ne pouvant accéder aux logements à cause du coût du foncier. Ainsi pour répondre à ces objectifs, la commune :

- envisage production de 115 nouveaux logements pour l'accroissement démographique
- identifie prioritairement le site Des Champs et propose 50% de logements sociaux en location ou accession soit environ 15 logements. Les objectifs du PLH sont ainsi tenus. Bien que non spécifié dans le PLH, le développement d'une offre en location sur Beaufort permettra de répondre potentiellement aux besoins de certains saisonniers, d'assurer une rotation des ménages et de permettre la rénovation des logements sociaux existants, mais

vétustes, de créer un tremplin pour les jeunes de la commune avant qu'ils accèdent à l'accession.

# Principe n°6: Protection et la mise en valeur des ressources et du patrimoine

#### Gestion durable de la ressource en eau

Le SCOT prescrit :

Les Documents d'Urbanisme (PLU) conditionneront l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à la disponibilité et mobilisation de la ressource et au développement des réseaux d'alimentation en eau potable, ainsi qu'à la prise en compte des exigences en matière d'assainissement.

La compétence eau est intercommunale

La commune de Beaufort a révisé son schéma de gestion de l'eau potable en 2014. Le bilan propose un excédent et permet la concrétisation des projets du PLU.

#### Gestion des eaux usées

La compétence assainissement est intercommunale La commune de Beaufort est raccordée à la station intercommunale

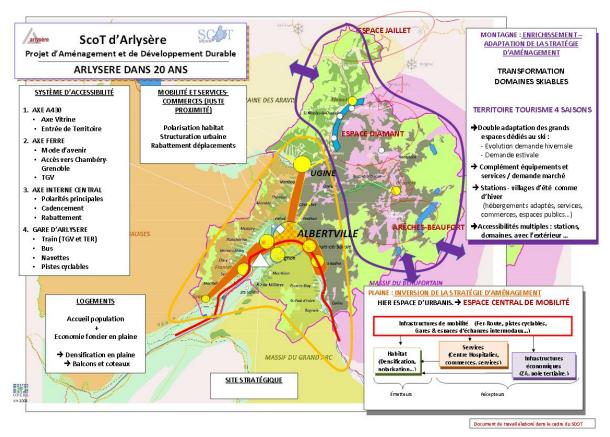
#### Maîtrise des eaux pluviales

Le règlement du PLU et les OAP introduisent des principes de gestion des eaux pluviales visant la gestion individuelle des eaux avant rejet au milieu. Les rejets directs sont interdits.

#### Économie d'énergie et prise en compte du Climat

Le règlement du PLU et les OAP introduisent des principes visant la réduction de la dépendance énergétique et la rénovation des hébergements.

#### Synthèse



Une prospective sur l'avenir du territoire délimité par le SCoT d'Arlysère précise les enjeux et potentialités du site, à valoriser et amorce une réflexion sur le moyen et long terme.

SCoT d'Arlysère : PADD. Source : SCOT

Ce nouveau PLU est plus vertueux que le précédent. Un travail conséquent a été réalisé afin de gérer au mieux le foncier et les impacts de l'urbanisation sur les milieux naturels et agricoles. Ce travail a été mené en étroite concertation avec les partenaires de la communauté de communes, de l'État, des chambres consulaires et des usagers du territoire.

#### 3.3PRISE EN COMPTE DE SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est un document cadre élaboré par le Préfet de région et le Président de la région. Il a vocation à identifier les éléments composant la trame verte et bleue actuelle ou à restaurer. Cette trame permet de « relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques » dans le but d'atténuer « la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces » (article L 371-1 du code de l'environnement).

Le S.R.C.E de la région Rhône Alpes a été approuvé le 19/06/2014. Ce document a été consulté et analysé dans le cadre de l'élaboration du PLU.

D'après la carte du SRCE, la commune de Beaufort comprend :

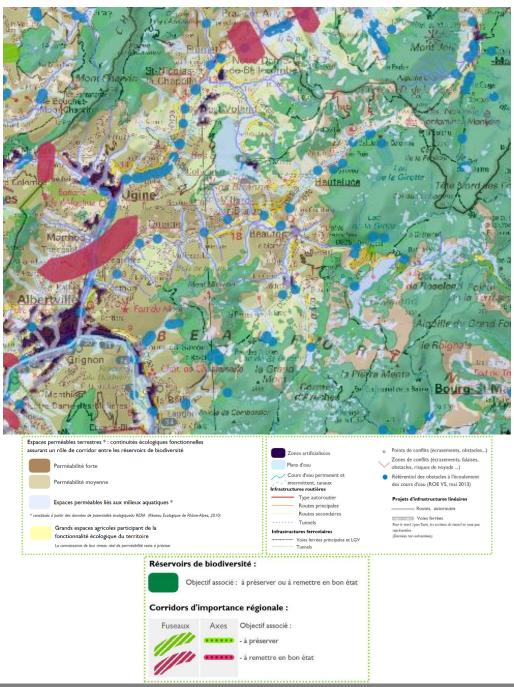
- Des réservoirs de biodiversité (ZNEFF I)
- Des espaces à forte perméabilité (espaces urbanisés et agricoles)
- Des espaces de perméabilité moyenne (espaces boisés)
- Un corridor d'importance régional à remettre en bon état

Les milieux ressource de biodiversité à préserver sont ceux identifiés par des inventaires et pris en compte dans le PLU par des zonages spécifiques : NATURA 2000, ZNIEFF type I, zones humides, cours d'eau et milieux d'accompagnement.

Les milieux à forte perméabilité sont maintenus en l'état grâce à un zonage agricole (643ha) incluant notamment la ZAP (388 ha).

Le corridor écologique régional a été pris en compte avec :

- Un affinage à l'échelle communale de la trame verte et bleue réalisée à l'échelle départementale (DDT73)
- Les 3 corridors alors identifiés sont représentés au plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme, assurant la pérennité de la fonction de ces espaces.



En plus des zones N et A qui sont restrictives en matière d'urbanisation et préservent ainsi les réservoirs de biodiversité et trames vertes et bleues à grande échelle ; le règlement comporte également des dispositions générales encadrant les éléments graphiques identifiés au plan de zonage : ZNIRFF, corridor écologique, zones humides ....

# 3.4PRISE EN COMPTE DU PLAN RÉGIONAL SANTE ENVIRONNEMENT

La loi prévoit, depuis 2014, l'élaboration d'un plan national tous les 5 ans à décliner à l'échelle régionale.

En région Rhône-Alpes, un premier plan a été mise en œuvre sur 2006-2010, un deuxième pour 2011-2014, le PRSE3 Auvergne Rhônes-Alpes (2017-2021) a été validé en avril 2018.

Ce document définit un ensemble d'actions concrètes à mettre en œuvre avec pour finalité de promouvoir.

Il existe des actions plus particulières pour l'urbanisme et la santé :

- ACTION 11 : soutenir l'action locale en faveur de la qualité de l'Air
- ACTION 17 : Développer un urbanisme et un aménagement favorables à la santé

Pour le PLU, il s'agit d'étudier les thématiques liées à la santé précisées ci-dessus. Le PRS3 étant tout juste approuvé les mesures d'application ne permettent pas de juger de la compatibilité du PLU avec les actions ciblées.

À ce titre le PLU se conforme aux servitudes d'utilité publique concernant les périmètres de protection acoustiques et en préconisant notamment l'inconstructibilité stricte au sein des périmètres de captage...

# 3.5PRISE EN COMPTE DE CONTRAT DE RIVIÈRE DE L'ARLY, DORON, CHAISE

Le programme d'action du contrat de rivière de l'Arly doit permettre de restaurer, entretenir et valoriser nos cours d'eau. Les opérations qui seront mises en œuvre par les acteurs du bassin s'articulent autour de 4 volets prioritaires :

- 1- Améliorer de la qualité des eaux : Création de réseaux de collecte des effluents domestiques dans les secteurs non raccordés, mis en place de réseaux séparatifs / Mise aux normes des usines de dépollution des eaux / Mise aux normes des exploitations agricoles, mise en place de plans d'épandages, d'épandages, création de plateformes de stockage et de valorisation des effluents agricoles / Réhabilitation des anciennes décharges en bordure de cours d'eau / Traitement des pollutions d'origine industrielle et des sites pollués
- 2- Amélioration de la gestion quantitative des ressources en eau : Économie des ressources : actions pilotes d'adaptation des prélèvements aux besoins sur les réseaux d'eau potable / Suivi de l'augmentation des débits réservés à l'aval des ouvrages hydroélectriques /-suivi des débits des cours d'eau et des niveaux des nappes /- suivi de l'évolution des prélèvements en eau destinés à la production de neige
- 3- Restauration et mise en valeur des milieux aquatiques : Gestion des matériaux solides charriés par les cours d'eau /-Protection contre les inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau /Travaux d'entretien de la végétation rivulaire et de lutte contre les plantes invasives telles que la Renouée du Japon /Aménagements visant à améliorer la qualité des habitats aquatiques et la libre circulation des poissons / Plan de gestion et de valorisation des tourbières et zones humides
- 4- Sensibilisation des acteurs et suivi du contrat

Le PLU participe à la mise en œuvre des actions du contrat de rivière grâce aux études réalisées et au travail réalisé par les élus

# 3.6PRISE EN COMPTE DE PLAN CLIMAT ÉNERGIE TERRITORIAL

Le PCET de la Savoie, découlant du Schéma Régional Climat Air Énergie de Rhône Alpes a été adopté le 24 juin 2013. Le PCET est un document qui formalise la stratégie et le plan d'action de collectivité pour le climat, en s'intégrant aux autres réflexions environnementales et de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique, tant dans son volet atténuation avec la réduction des gaz à effet de serre et de consommation d'énergie, que dans son volet adaptation du territoire aux conséquences des changements attendus.

Le règlement permet le confort thermique des constructions. Concernant les déplacements des dispositions sont prises concernant les modes doux et les cycles.

Les secteurs OAP tendent à renforcer le maillage mode doux.

Ainsi le PLU prend bien en compte le PCET.

## 3.7PRISE EN COMPTE DU SCHÉMA REGIONAL CLIMAT AIR ÉNERGIE

Le document de SRCAE est issu des lois Grenelle (II), il est obligatoire pour chaque région, et vise à intégrer les engagements nationaux et internationaux et les mettre en œuvre à l'échelle locale.

Il permet d'étudier et de mettre en évidence des objectifs et orientation pour les trois enjeux de lutte contre le changement climatique, d'amélioration de la qualité de l'air et de production et de consommation énergétique : le climat, l'air, l'énergie.

Le conseil régional Rhône-Alpes a approuvé le SRCAE en sa séance du 17 avril 2014 et le Préfet de la région l'a arrêté le 24 avril 2014.

Il met en évidence des objectifs :

- Sectoriels à 2020 : bâtiments, transports, industries, agriculture,
- De production des énergies renouvelables à 2020 : éolien, hydroélectricité, solaire photovoltaïque/thermique, bois énergie, biogaz, géothermie, incinération des déchets, cogénération, réseaux de chaleur.
- De réduction des gaz à effet de serre à 2050.

Il définit également des orientations structurantes :

- Susciter la gouvernance climatique en région
- Lutter contre la précarité énergétique
- Encourager à la sobriété et aux comportements écoresponsables
- Former aux métiers de la société post carbone
- Développer la recherche et améliorer la connaissance sur l'empreinte carbone des activités humaines

Des orientations sont ensuite définies par secteur : urbanisme et transport, bâtiment, industrie, agriculture, tourisme, production énergétique.

Ce qui concerne donc plus particulièrement le document d'urbanisme local, ce sont les objectifs définis pour le secteur urbanisme et transport :

- Intégrer pleinement les dimensions air et climat dans l'aménagement des territoires
- Préparer la mobilité de demain en préservant la qualité de l'air
- Optimiser les transports de marchandises en encourageant les schémas logistiques les moins polluants et les plus sobres

 Réduire les nuisances et encourager les nouvelles technologies pour la mobilité et le transport

À l'échelle du PLU, il s'agit notamment de limiter les consommations énergétiques, et les émissions polluantes et de GES en mettant en œuvre une urbanisation compacte, dense, en optimisant l'ensoleillement ..., de limiter les expositions des populations sur les secteurs où la qualité de l'air est moins bonne, assurer une mixité fonctionnelle et sociale ...

Le PLU encourage l'usage des modes de déplacements doux à l'échelle de la commune. Ces dispositions participent à l'apaisement des flux de déplacements sur la commune.

Dans le domaine de l'urbanisme, cela se traduit par :

- Des OAP pour prévoir la qualité du cadre de vie des secteurs d'extension et prescrivant l'aménagement de cheminements doux.
- La zone A et Aa permet l'évolution de l'existant uniquement, toute nouvelle construction est interdite (excepté extension et annexes)
- La localisation préférentielle de la croissance urbaine, présence des seules zones AU du PLU et des capacités d'accueil les plus importantes sur autour du Chef-lieu favorisant ainsi la pratique des modes doux sur ce secteur de mixité fonctionnelle existante et vouée à se renforcer.
- Instauration d'emplacements réservés pour réaménager certaines voies et sécuriser le déplacement des modes doux
- Sécurisation des deux bourgs principaux et piétonnisation du centre d'Arêches
- Mise en œuvre d'un règlement prévoyant le stationnement des vélos

# 3.8PRISE EN COMPTE DU PLAN RÉGIONAL D'AGRICULTURE DURABLE

#### Prise en compte du plan régional de l'Agriculture durable

Le plan régional de l'agriculture durable (PRAD) a été approuvé par arrêté préfectoral, le 24 février 2012, il fixe les orientations stratégiques de l'État pour l'agriculture et l'agroalimentaire, et les traduit en projets opérationnels.

#### Il cible trois ambitions majeures :

- Améliorer le revenu et les conditions de travail des exploitations agricoles rhônalpines
- Contribuer à un développement durable des territoires, intégrant les enjeux environnementaux, économiques et sociaux
- Consolider la nouvelle gouvernance des politiques agricoles et agroalimentaires de l'État.

#### Il comprend 4 enjeux principaux :

- Intégrer et développer les activités agricoles et agroalimentaires dans les territoires rhônalpins ;
- Améliorer la performance économique des exploitations agricoles dans le respect des milieux naturels ;
- Garantir et promouvoir une alimentation sûre, de qualité, source de valeur ajoutée et de revenu pour les agriculteurs et les transformateurs rhônalpins ;
- Faciliter l'adaptation de l'agriculture rhônalpine aux changements et accompagner ses évolutions.

## Il se décline en 20 objectifs et 52 actions. Quelques exemples d'actions :

- Mobiliser et engager les élus dans un objectif de réduction de l'artificialisation des terres agricoles

- Promouvoir les économies d'eau dans les exploitations agricoles et les industries agroalimentaires
- Soutenir les productions agricoles et agroalimentaires de montagne
- Favoriser la structuration des filières, au niveau régional et au niveau des bassins de production

Le PLU de Beaufort prend en compte le PRAD

# 3.9PRISE EN COMPTE DE LA CHARTE FONCIÈRE AGRICOLE

Le territoire Arlysère est signataire de la Charte foncière agricole, ainsi le PLU de Beaufort doit prendre en compte ce document.

# 3.10 LA CHARTE FONCIÈRE AGRICOLE

En signant la Charte foncière agricole, le 18 novembre 2011, les acteurs savoyards de la gestion du foncier affirment leur volonté de préserver les espaces agricoles. Sur un territoire de montagne fortement attractif tel que le département de la Savoie, le foncier se fait rare, les contraintes naturelles sont fortes et en conséquence les conflits d'usage se font sentir.

Les partenaires du foncier s'engagent en Savoie sur trois objectifs :

- « Intégrer le foncier agricole stratégique dans le développement territorial »: il s'agit de prendre en compte les enjeux agricoles dès l'élaboration des documents d'urbanisme, en localisant et définissant le mode de gestion des espaces agricoles stratégiques tout en privilégiant des modes d'urbanisation plus économes en foncier
- 2. « Garantir la pérennité du potentiel agricole » : la dimension économique de l'activité agricole est réaffirmée et l'avenir du foncier agricole est sécurisé au travers de différents outils comme la création de zones agricoles protégées (ZAP), de périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEANP) ou encore création de réserves foncières.

« Gérer l'espace agricole ». Les objectifs sont de favoriser la gestion collective de l'espace agricole, d'impliquer des exploitants agricoles dans des contractualisations multi-usages qui servent le territoire et de consolider le cadre juridique des locations de terres agricoles avec les collectivités. Le PLU de Beaufort prend en compte ces objectifs

# 3.11 LE SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DES CARRIÈRES

Dans le cadre de la préservation de l'accès à la ressource, en application du schéma départemental des carrières, approuvé le 21/03/2006, la règlementation du PLU ne prévoit pas de restriction quant à l'extension de zones nouvelles dédiées aux carrières, conformément aux dispositions du schéma.

# 3.12 LE SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La loi n° 90 449 du 31 mai 1990 (loi Besson) visant à la mise en œuvre du droit au logement a fait obligation aux communes de plus de 5 000 habitants d'aménager des terrains d'accueil pour les gens du voyage et a prescrit l'élaboration d'un schéma d'accueil dans chaque département.

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat prévoit d'aménager des terrains d'accueil pour les gens du voyage et a prescrit l'élaboration d'un schéma d'accueil dans chaque département.

La loi n° 2002-239 du 18 mars 2003 pour la sécurité intérieure renforce certaines dispositions de la loi Besson et poursuit le double objectif de :

- ▶ Permettre aux populations nomades d'aller et venir librement sur le territoire et de s'installer dans des conditions décentes,
- ▶ D'empêcher les installations illicites qui portent atteinte au droit de la propriété et à l'ordre public

La commune de Beaufort n'est concernée par aucune obligation en matière de réalisation d'aire d'accueil des gens du voyage sur son territoire.

→ Le PLU de Beaufort est compatible et prend en compte tous les documents de rangs supérieurs auquel il est soumis.

# 4. LA CO-CONSTRUCTION D'UN PROJET DURABLE ET VIABLE POUR LE TERRITOIRE DE BEAUFORT

### 4.1LA NOTION DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

## Historique de l'émergence de la notion de développement durable

L'intégration de cette notion dans les nouveaux documents de planification urbaine français inscrit l'aménagement du territoire dans un courant de pensée qui émerge depuis plusieurs décennies et qui est devenu plus tangible dans les années 90. Le sommet de la Terre de Rio de Janeiro en 1992 a mis le thème du développement durable au cœur des débats et a défini un cadre d'actions, nommé Action 21 en référence au siècle à venir.

« ... Intérêt pour l'environnement urbain en accordant une large place à la promotion de la durabilité en matière d'économie urbaine, d'occupation et de gestion des sols urbains et l'intégration de la planification des transports et de l'aménagement du territoire ».

Cette première étape a trouvé un relais lors de la conférence européenne sur les villes durables d'Aalborg en 1994, au travers de l'Agenda 21 qui définit des programmes d'actions, pouvant être destiné à des localités précises (Agenda 21 local).

#### Définition de la notion de développement durable

« Un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. »

Une approche plus juste permet de le définir comme un processus de développement systémique qui prend en compte à la fois :

- l'environnement,
- le social,
- l'économique.
- la gouvernance

Il exige de trouver des cohérences entre les différents champs d'intervention, d'assurer la continuité entre le court terme et le long terme et d'articuler les échelles de territoires.

# L'intégration de cette démarche systémique dans les documents d'urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit s'inscrire dans la logique du développement durable défini à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme à travers les notions :

- d'équilibre entre les différents modes de développement urbain et l'utilisation du foncier naturel, agricole et forestier,
- de diversité urbaine et mixité sociale,
- de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de préservation des ressources.

#### 4.2 PRÉSENTATION DES OBJECTIFS DU PADD

Au vu des éléments de diagnostic, les élus expriment à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, leur souhait d'inscrire le territoire de Beaufort dans une prospective territoriale visant à promouvoir un développement maîtrisé de son territoire. Le but étant de

préserver les grands équilibres territoriaux tout en répondant aux enjeux actuels, notamment l'affirmation de l'identité communale.

ORIENTATIONS DU PADD	OBJECTIFS
1-PRÉSERVER L'ESPRIT DU VILLAGE ET LE CADRE DE VIE DANS UNE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	<ol> <li>1.1. Avoir un développement respectueux du cadre environnemental</li> <li>1.2. Assurer une bonne utilisation et une consommation raisonnée de l'espace foncier constructible.</li> <li>1.3 Préserver les vues et perspectives sur le grand paysage</li> <li>1.4. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune</li> <li>1.5 Répondre aux enjeux climatiques de demain en favorisant une urbanisation plus responsable et soucieuse de son environnement</li> </ol>
2-DÉVELOPPER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE QUI REPOSE SUR LE TOURISME ET L'AGRICULTURE, CONTRIBUANT À L'IDENTITÉ COMMUNALE	<ul> <li>2.1 Poursuivre la restructuration du domaine skiable</li> <li>2.2 Diversification du parc immobilier touristique et l'offre de services</li> <li>2.3 Affirmer un tourisme alternatif et complémentaire au ski</li> <li>2.4 Préserver les espaces agricoles et limiter les conflits d'usage avec l'urbanisation.</li> <li>2.5. Établir une synergie entre agriculture et environnement.</li> <li>2.6. Préserver les outils de production et le potentiel de développement et d'adaptation des exploitations agricoles</li> <li>2.7. Travailler en collaboration avec les exploitants à la mise en valeur de leur activité</li> <li>2.8 Préserver l'agriculture dans sa vocation sociale et paysagère</li> <li>2.9 Complémentarité des différents secteurs d'activités</li> <li>2.10 Protéger les espaces forestiers et affirmer l'économie sylvicole</li> </ul>
3-ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL AUTOUR DES DIFFÉRENTES POLARITÉS COMMUNALES	3.1 Beaufort : bourg centre et camp de base touristique 3.2 Arêches : village de charme associant habitat permanent et attractivité touristique 3.3 Le Planay : développement du pôle touristique 3.4 Maîtriser l'urbanisation des hameaux
4-RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET EN EQUIPEMENTS DES DIFFÉRENTES POPULATIONS	<ul> <li>4.1. Répondre aux besoins de la population en place et celle à venir et anticiper les évolutions sociodémographiques</li> <li>4.2. Répondre aux attentes en matière de mobilité et de communication</li> <li>4.3. Répondre aux attentes en matière de services et de loisirs</li> </ul>

#### 4.3 ORIENTATIONS DU PADD ET MISE EN ŒUVRE

Les éléments de diagnostic ont permis aux élus de préciser les principes du Plan Local d'Urbanisme, au travers de la définition d'un projet de développement communal permettant de répondre aux enjeux essentiels identifiés sur la commune.

# ▶ ORIENTATION 1-PRÉSERVER L'ESPRIT DU VILLAGE ET LE CADRE DE VIE DANS UNE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La commune de Beaufort se structure en entités : plaine, fond de vallée, coteaux et versants, aux dynamiques et développements différents. La commune est marquée par la structuration agricole typique du Beaufortain et la multitude des villages, hameaux, groupes d'habitations et granges.

Le projet met ainsi au premier plan la dimension environnementale, paysagère et patrimoniale. Les marqueurs de l'identité communale sont fortement liés à l'activité agricole et au relief. Ainsi le PLU prévoit de protéger et de préserver les milieux non urbanisés.

Actions mises en œuvre dans le PADD	Pourquoi ces objectifs ?	Dispositions du PLU
1.1. Avoir un développement respectueux du cadre environnemental	La commune est caractérisée par l'ampleur et la qualité de ses espaces naturels identifiés notamment à travers des secteurs d'inventaire: ZNIEFF, zones humides identifier les secteurs les plus fragiles d'un point de vue environnemental et se donner les moyens de les préserver tant que possible.	En lien avec les prescriptions du SCOT, les sites les plus sensibles d'un point de vue environnemental, les espaces d'inventaires et les zones humides bénéficient d'une identification au plan de zonage au titre de leurs caractères écologiques. Inscrit en zone agricole ou naturelle, le règlement limite la constructibilité de ces secteurs et vise à préserver l'intérêt global de la zone. Ponctuellement de petites constructions peuvent être autorisées notamment des constructions agricoles. Notons le cas particulier du Planay développé dans l'évaluation environnementale.  Le réseau de cours d'eau est très développé sur la commune, hors des périmètres PPR, le recul de 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau est imposé. Dans les périmètres PPR, les règles s'appliquent. Les projets d'urbanisation ne sont pas inscrits en zone de risque inconstructible aujourd'hui classé en PPR. Seule exception, le secteur de La Serraz à Arêches sur lequel des études complémentaires seront menées par la commune pour vérifier les risques.  Les corridors écologiques identifiés par la déclinaison savoyarde du SRCE sont inscrits en zonage A et N sur lesquelles sont inscrites des périmètres de préservation au titre du L113-30 du CU. Le règlement vise à assurer la continuité écologique de ces espaces et limite la constructibilité.  Il existe une cohérence stricte entre les sites à richesses écologiques et le zonage PLU (traduction au sein de zonages A//N + périmètre de préservation. (Exception faire du secteur du Planay). Les réservoirs de biodiversité bénéficient ainsi d'une identification propre. Il s'agit de préserver leur fonctionnalité et d'assurer le libre passage de la faune.

#### Zonage\_PLU\_2016

A: Agricoles

Aa : Agricoles paysager

Ac : secteur de taille et de capacité limitées

#### Zonage\_PLU\_2016

N : Naturelles

NI : Espaces de loisirs

#### **Prescriptions**

- Zone humide à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Zone Znieff type 1 à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Zone patrimoniale à preserver au titre de l'article L151-19 du CU
- Corridor biologique à preserver au titre de l'article L113-30 du CU



Extrait du plan de zonage

D'une manière générale, les choix d'urbanisme permettent de préserver le milieu naturel : aucune extension des hameaux, pas de fusion entre les pôles d'urbanisation, retour de 25ha au milieu naturel et agricole...

Les tènements d'importance des bourgs et villages ont été inscrits en zone AU afin qu'ils bénéficient d'une urbanisation cohérente et échelonnée. En fonction des contraintes d'urbanisation (risques, équipements...), les zones ont été inscrites en 1AU ou 2AU. L'urbanisation des zones 2AU étant certainement à plus long terme.

Concernant les eaux pluviales, les OAP demandent à ce qu'elles soient gérées sur le projet (infiltration ou rétention par des

	,			
		dispositifs de gestion alternative), pour les secteurs d'OAP en amont de zones humides, il est demandé de limiter l'impact sur ces zones en demandant d'avoir un rejet d'eaux pluviales identique à l'état du site avant aménagement, en quantité, mais aussi en qualité (dépollution). Sur toutes les OAP, une récupération d'eau pour les usages extérieurs est demandée afin de limiter la consommation des ressources naturelles.		
1.2. Assurer une bonne utilisation et une consommation	Préserver ce qui constitue l'image de la commune, les espaces potentiellement	Le travail de définition du zonage s'est appuyé sur les diagnostics paysager et environnemental qui ont permis de révéler des enjeux repris dans le cadre du PADD. Le dessin du zonage alternant zones, A, N et U permet de figer les coupures paysagères entre les villages et ainsi préserver l'identité du Beaufortain.		
raisonnée de l'espace foncier constructible.	urbanisables doivent être rééquilibrés entre espaces en densification et espaces en extension.	Cela se traduit concrètement par un maintien des coupures paysagères et aucune fusion entre les pôles d'urbanisation. L'urbanisation se fait en priorité en densification et sur les terrains communaux. Les extensions sont contenues et ciblées sur les 5 pôles principaux du territoire. Aucune extension des hameaux n'est envisagée. De ce fait, les coupures entre hameaux et l'identité du Beaufortain sont bien préservées, en prévoyant des zones non constructibles. Plus de 40% des capacités d'accueil sont incluses dans les enveloppes urbaines existantes, il s'agit de dents creuses.		
1.3 Préserver les vues et perspectives sur le grand paysage	Valoriser et préserver la qualité et la diversité des paysages. Préserver les espaces	Dans l'optique de préserver le cadre de vie et l'identité du territoire, un reclassement important en A et N des zones urbanisables du PLU de 2009 a été réalisé. C'est ainsi plus de 25 ha qui sont rendus aux zones Agricoles et Naturelles.		
	naturels et agricoles, mais également maitriser l'étalement urbain dans le respect de sa morphologie et de son identité.	Le diagnostic §8 constate une consommation foncière annuelle de 1,2ha pour l'habitat sur la période 2002-2015 (soint projection 14,5 ha sur 12ans) auquel il faut ajouter 3,5 ha de programmes touristiques sur la même période.  Le présent PLU présente un potentiel (habitat + tourisme) de 15,5 ha soit une consommation annuelle estimée à 1,3 ha. Consommation est cohérente avec les objectifs de la commune de modérer sa consommation de foncier d'environ 15% su		
<b>1.4</b> . Préserver et mettre en valeur	Préserver le patrimoine	Le patrimoine communal est pris en compte dans la partie règlementaire qui identifie :		
le patrimoine bâti de la commune	architectural qui participe à l'identité et crée des ambiances particulières dans la commune	<ul> <li>Le patrimoine bâti et du petit patrimoine : identification au titre du L151-19 du CU</li> <li>Les ensembles urbains homogènes de Beaufort, Arêches et Boudin dont les formes urbaines et l'architecture sont à préserver au titre du L151-19 du CU</li> <li>Identification des jardins à préserver au titre du L151-23 du CU</li> <li>Identification des changements de destination et chalets d'alpage qui pourront faire l'objet de réhabilitation et</li> </ul>		
1.5 Répondre aux enjeux climatiques de	Accompagner la transition énergétique	participeront au maintien de l'identité Beaufortaine - Préservation du site de la « boule de gomme » dont l'importance a justifié l'évitement par la déviation programmée d'Arêches.		
demain en		<ul> <li>La mise en œuvre d'OAP visant la requalification des centres-bourgs d'Arêches et de Beaufort</li> <li>Le règlement propose dans sa rédaction de juger du caractère compatible d'un projet au regard du cadre bâti et/ou</li> </ul>		

favorisant une		paysager environnant. Les principes règlementaires s'appuient sur les ensembles bâtis existants tout en permettant
urbanisation plus		des innovations architecturales et énergétiques.
responsable et	-	Le règlement identifie les zones de centralité en Ua et Uam qui visent à définir des principes de densité minimum à
soucieuse de son		travers les principes de hauteur et de gabarit.
environnement		

# ► ORIENTATION 2 : DÉVELOPPER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE QUI REPOSE SUR LE TOURISME ET L'AGRICULTURE, CONTRIBUANT À L'IDENTITÉ COMMUNALE

Le territoire de la commune de Beaufort est reconnu pour son dynamisme économique dont les deux principaux moteurs sont l'agriculture et le tourisme autour desquelles gravitent les activités de commerces, de services et d'artisanat.

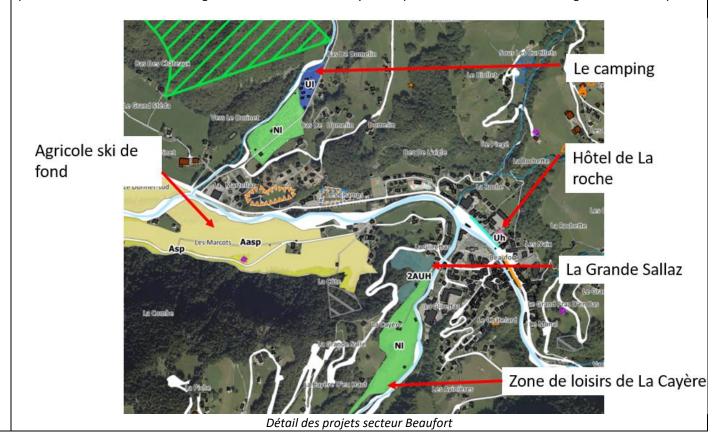
L'objectif est de préserver l'équilibre actuel entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs résidant dans la commune. Cet équilibre est un atout en termes d'attractivité résidentielle et économique, permettant de limiter les déplacements vers les vallées alentours et les émissions de gaz à effet de serre correspondant.

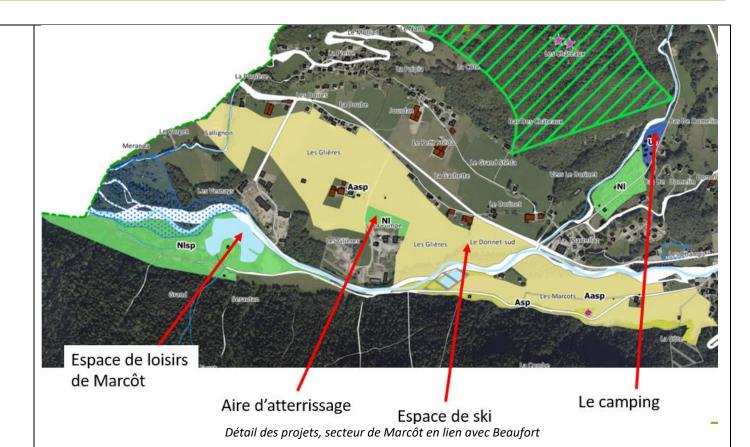
Actions mises en œuvre dans le PADD	Pourquoi ces objectifs ?	Dispositions du PLU
2.1 Poursuivre la restructuration du domaine skiable  2.2 Diversification du parc immobilier touristique et l'offre de services  2.3 Affirmer un tourisme alternatif et	Adapter l'offre touristique et la diversifier pour correspondre aux besoins des usagers et pérenniser la station	En parallèle de l'élaboration du PLU, la commune a initié la réalisation d'un schéma de station. Le PLU prend en compte les orientations du schéma de station et les territorialisent. En lien avec la modification n°1 du SCOT ayant pour objet la relocalisation des hébergements touristiques, la commune envisage la réalisation de 2500 hébergements au terme de son PLU (2031). Cet objectif tient compte de l'opération déjà réalisée des Fermes d'Angèle à Arêches (500 lits). Au final c'est 1865 lits qui sont spatialisés sur le PLU (1365 +500 réalisés). Les lits restants pourront se réaliser à l'opportunité par réhabilitation, changement de destination ou en densification : par exemple l'hôtel de La Roche à Beaufort
	Développer l'image et l'attractivité du domaine skiable ainsi	Ainsi chaque pôle dispose d'un rôle dans le développement touristique :  Beaufort dans un territoire élargi devient un « camp de base».  Outre sa fonction d'habitat et de pôle d'équipement, Beaufort doit affirmer son rôle dans l'armature touristique. Il est ainsi
	que d'améliorer les	envisagé :
	connexions entre les trois pôles communaux.	<ul> <li>la création d'hébergements accessibles. Des zones d'urbanisation sont identifiées. En lien avec la modification du SCOT sur le secteur de La Cayère et dans un secteur mixte à proximité des services derrière l'école. Le camping et l'hôtel de La Roche sont affirmés et viennent compléter l'offre des hébergements de Beaufort.</li> </ul>

### complémentaire au ski

- Le renforcement des services.
- L'affirmation de son positionnement central pour développer l'intermodalité et son rôle d'information. Dans son rôle de centralité et par sa localisation, Beaufort peut rayonner sur les différents espaces de loisirs estivaux ou hivernaux. L'affirmation de la place Frison Roche comme espace d'animation et d'information vient consolider ces aptitudes.

De plus, des liaisons douces permettent de relier Beaufort à l'espace de loisirs de Marcôt en passant par le camping. Et pourront à terme relier les aménagements du secteur de La Cayère : espace culturel de loisirs et hébergements touristiques.





#### Arêches, l'esprit village réaffirmé.

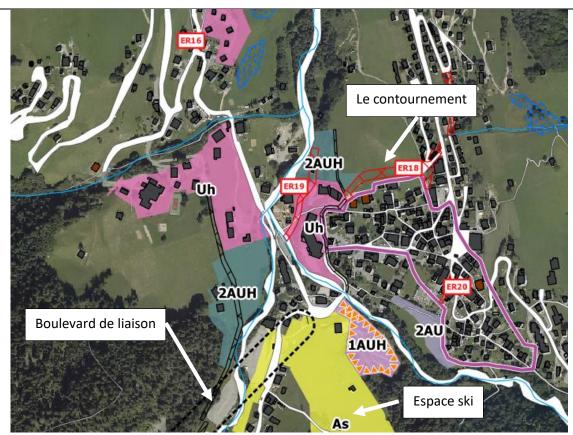
Arêches est le pôle touristique du territoire alliant habitat, tourisme et patrimoine, mais pâtissant des difficultés de circulation et de stationnement. Le schéma de station propose ainsi d'apaiser ce pôle et de redonner une place aux piétons et usagers. Il est ainsi envisagé de :

- Revaloriser le Coeur de bourg en réduisant les flux grâce à la création d'une voie de contournement en arrière du village au pied de la « Boule de Gomme ». Ce contournement offrira également de nouveaux stationnements qui seront reliés au centre par des cheminements et assureront la valorisation des commerces. Parallèlement comme sur Beaufort un périmètre de valorisation du centre est inscrit au zonage et vise à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg.
- Dévier les flux automobiles et parkings. Plus mesurée que celle inscrite au schéma de station, la voie de

- contournement en sens unique doit apaiser les circulations au cœur d'Arêches et assurer l'acheminement des touristes vers leurs hébergements.
- Hébergements plus facilement connectés au bourg. Le projet prévoit également le renforcement d'Arêches par la réalisation de nouveaux hébergements touristiques plus qualitatifs et en lits chauds. À ce titre, des zones d'urbanisation inscrites UH (ou AUH) sont inscrites au plan. Le règlement de ces zones n'autorise que la réalisation d'hébergements hôteliers et de résidences de tourisme. La construction de logement est interdite. Cette disposition vise la réalisation de lits chauds et limite la création de nouvelles résidences secondaires qui pourront se réaliser par réhabilitation du parc ancien.
  - Le pôle d'Arêches étant étiré, des cheminements doivent permettre de relier les sites d'hébergements au centre bourg.
- Pour compléter son développement touristique, le projet vise également l'amélioration du domaine skiable. Ainsi sont anticipé l'aménagement des pistes et une liaison basse en remplacement du « boulevard » entre Le Planay et Arêches



OAP Détail des projets secteur d'Arêches



Détail des projets secteur d'Arêches

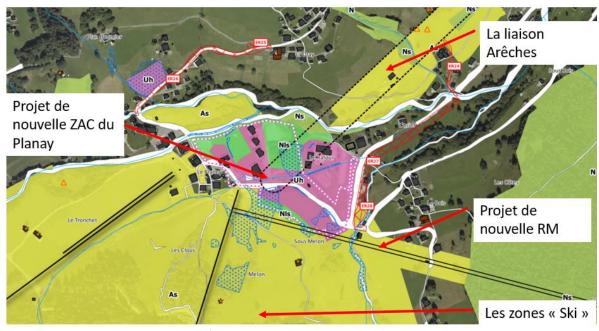
# Le Planay, création d'une porte d'entrée sur l'ensemble du domaine skiable.

Le Planay est affirmé à travers le schéma de station comme un nouveau pôle touristique offrant :

- De nouvelles remontées mécaniques facilitant les liaisons avec Arêches. Les tracés et fuseaux sont inscrits au plan de zonage en secteur ski.
- De nouveaux hébergements en lits chauds. Suite à la mise à jour du PPR, la réalisation de la ZAC du Planay s'est vue arrêtée. De nouvelles négociations entre la commune et son porteur de projet permettent d'imaginer la réalisation d'une nouvelle ZAC sur un nouveau périmètre. Les tènements qui feront l'objet de la nouvelle ZAC sont inscrits en zone UH, le foncier appartement en grande majorité à la commune ou au porteur de projet.
- Des parkings, des services et des commerces. La nouvelle ZAC doit permettre la création d'un véritable pôle de vie

avec des hébergements auxquels viennent s'ajouter des commerces, des services et des espaces de loisirs inscrits en zone NL au zonage.

Notons que ce projet primordial à la pérennité de la station a fait l'objet d'études environnementales, car malgré les efforts de la commune pour ne pas porter atteinte au milieu environnemental l'évitement n'est pas possible. Les réflexions en cours ont mené à limiter l'impact sur le milieu. Toutefois, des mesures compensatoires sont en cours de finalisation.



Détail des projets secteur du Planay

D'une manière générale, les secteurs de ski sont indicés « s » dès lors qu'ils concernent le périmètre de ski alpin. Pourront être autorisées dans les zones « s », tous les aménagements, installations et constructions nécessaires au fonctionnement du domaine skiable.

Pour les secteurs de ski de fond et de raquette, le zonage est indicé « sp ». Ces indices concernent principalement le secteur de Marcôt. Pourront être autorisés, les installations et cheminements nécessaires aux activités sportives de pleine nature.

**2.4** Garantir une protection durable des espaces agricoles

Préserver la dynamique agricole Optimiser le foncier et lutter contre

Le projet de PLU vise à mieux préserver et prendre en compte les espaces agricoles puisqu'ils représentent 58 % du zonage PLU

Afin de connaître concrètement la situation agricole actuelle de la commune, un diagnostic a été réalisé par la chambre

sans augmenter les pressions existantes. l'enfrichement Assurer le lien entre agriculture et tourisme d'agriculture en collaboration avec la profession agricole.

**2.5** Établir une synergie entre agriculture et environnement

Les espaces agricoles stratégiques pointés par le SCoT ont bien été préservés. La commission agricole de la commune a travaillé au zonage des zones agricoles. Deux types de zones ont été retenues :

#### 2.6

- Les zones agricoles A qui permettent le développement des exploitations. Au sein de cette zone, les exploitations agricoles peuvent créer de nouveaux bâtiments et diversifier leur activité au sein de leurs infrastructures. Les alpages sont inscrits en zone A.

Préserve r les outils de production et le potentiel de développement et d'adaptation des exploitations agricoles

- Sont également inscrits en zone A, les différentes constructions isolées. À titre exceptionnel, des zones Ac sont identifiées et permettre l'évolution de construction autre qu'habitation : bâtiment d'activité et restaurants d'altitude.
- Les zones agricoles Aa à forts enjeux inconstructibles. Seuls sont autorisés les équipements, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et la rénovation des chalets d'alpage.

2.7

- Les zones Ac, secteur de taille et de capacité limités

Travaille
r en collaboration
avec les
exploitants à la
mise en valeur de
leur activité

Le règlement en complément du zonage vient protéger activement le foncier agricole de Beaufort. Le règlement donne également des prescriptions constructives pour les exploitations agricoles puisqu'à Beaufort les terres agricoles (et les constructions qui s'y trouvent) participent au cadre de vie de qualité de la commune.

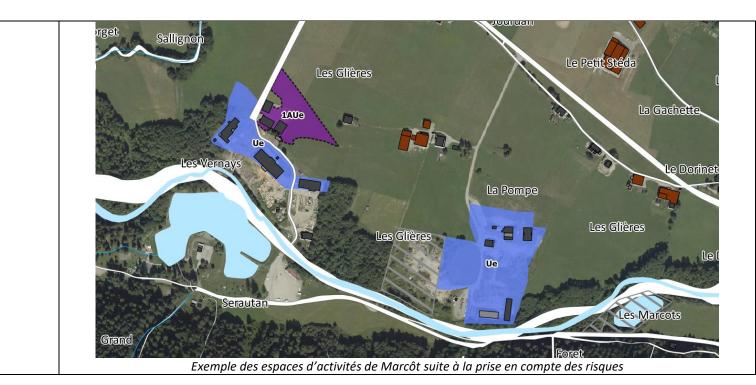
2.8 Préserver l'agriculture dans sa vocation sociale et paysagère

La philosophie générale de travailler quasiment exclusivement au sein des enveloppes urbaines vise également à mieux préserver les espaces agricoles et les espaces de fonctionnalité d'exploitations. Les secteurs d'OAP essaient autant que possible et au regard des autres enjeux (développement urbain, déplacement...) de limiter la consommation du foncier agricole à enjeux forts et de préserver.

À l'appui du diagnostic agricole, les bâtiments agricoles ont été pointés dans le zonage PLU afin de les faire ressortir et de prendre en compte leur distance d'éloignement dès lors qu'il y en a. Les bâtiments agricoles sont classés en zone agricole leur permettant d'évoluer si besoin. Les nouveaux accès aux constructions d'habitation sont interdits en zone A.

Un site de projet a été ciblé par la chambre d'agriculture et la commune afin de permettre à des exploitants de la commune de réaliser un nouveau bâtiment. Initialement inscrits en zone Aa inconstructible, les élus ont validé le classement des sites de projet en A.

		Site de projet agricole  Le cas échéant, la commune pourra modifier son PLU pour autoriser une modification de zonage de Aa en A en vue de permettre l'installation d'un nouveau bâtiment agricole s'il est démontré que celui-ci ne peut être réalisé ailleurs.
2.9 Complémentarité des différents secteurs d'activités	Diversifier l'offre d'emploi sur le territoire Favoriser les circuits courts	Les élus de Beaufort souhaitent maintenir une offre d'emploi sur le territoire à proximité des habitants et assurer sa diversité.  À ce titre, le zonage identifie :  - La zone UE pour l'ensemble des espaces d'activités du territoire : zones de Marcôt, du Praz, la coopérative  - Une zone 1AUe pour l'extension de la zone d'activités intercommunale de Marcôt. Cette zone fait l'objet d'une OAP visant à mutualiser les accès et préserver une bande paysagère visible depuis la départementale et assurant l'intégration des aires de stockage et de stationnement. Sont interdits dans cette zone les commerces et les
2.10 Protéger les espaces forestiers et affirmer l'économie sylvicole		logements.  - Les espaces qui pourront après autorisation faire l'objet de dépôts de matériaux inertes  - Les zones agricoles et les bâtiments d'exploitation professionnelle  - Les espaces forestiers. En annexes le plan de boisement vient compléter le zonage.  - Les rez-de-chaussée commerciaux à préserver au cœur de Beaufort  - Les centres bourgs de Beaufort et d'Arêches à apaiser pour faciliter l'accessibilité aux commerces et services



#### ORIENTATION 3 : ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL AUTOUR DES DIFFÉRENTES POLARITÉS COMMUNALES

À travers ce PLU, la commune souhaite affirmer sa politique urbaine et l'organisation du territoire en trois polarités aux vocations différentes :

- Beaufort : Village centre urbain et camp de base du tourisme hivernal / estival
- Arêches : Village de montagne structurant en appui de Beaufort associant pôle de vie permanent et village touristique de qualité.
- Le Planay : pôle touristique organisé autour du front de neige.

Deux pôles d'accompagnements viennent compléter la structure communale : La Pierre et le Bersend.

En complément des éléments touristiques explicités ci-avant :

Le zonage prévoit plusieurs zones urbaines pour réaliser les objectifs du PADD. Les espaces de centralité sont inscrits en zone Ua pour Beaufort et Arêches et Uam pour les pôles d'accompagnement. La zone Ub vient conforter la centralité des bourgs et du Planay. La zone UM définit la zone d'urbanisation des « hameaux » caractéristiques de Beaufort.

Actions mises en œuvre dans le PADD	Pourquoi ces objectifs ?	Dispositions du PLU				
3.1 Beaufort: bourg centre et camp de base touristique	Affirmer le rôle de pôle principal du territoire communal	Beaufort, chef-lieu:  - Est le pôle principal d'habitat, d'équipement et de services et propose une offre de logements locatifs - Favoriser la qualité de vie des habitants principaux (emploi, services, commerces, loisirs, numériques)  Dans son rôle de pôle principal pour l'habitat, le projet de PLU vise à conforter le village de Beaufort. Il est ainsi prévu: - De valoriser le centre bourg avec pour projet: préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, préserver les alignements urbains de la rue principale, préserver les rez-de-chaussée commerciaux en interdisant leur changement de destination, structurer l'entrée de ville depuis Marcôt En lien avec le schéma de station et le développement touristique du pôle de Beaufort, de nouveaux stationnements sont programmés, des connexions piétonnes avec la plaine de Marcôt et les différents quartiers d'urbanisation sont identifiées, la valorisation des espaces publics jusqu'à la coopérative est programmée dans l'OAP de requalification de Beaufort - De proposer des secteurs de développement pour de l'habitat permanent. Le chef-lieu dispose de 1,4ha de potentiel en densification mutable. Le développement portera ainsi sur la densification notamment sur les secteurs des Combes portant une OAP et Derrière l'école inscrite en 2AU au regard des contraintes d'accès.  La commune étant propriétaire du tènement de La Marzellaz, ce site est également inscrit pour répondre à l'objectif d'habitats permanents accessibles.				
3.2 Arêches : village de charme associant habitat permanent et attractivité touristique	Affirmer le rôle de village-station	Arêches, village-station, Si le rôle touristique est prépondérant à Arêches, le village reste un pôle d'habitat vivant à conforter tout en veillant à ne pas favoriser le développement de résidences secondaires qui nuiraient au projet de qualification et de montée en gamme des hébergements touristiques. Comme exposé ci-avant, le projet d'Arêches repose l'apaisement du centre, la réalisation d'un contournement et la valorisation des commerces et services par la création d'une nouvelle offre de stationnements et de cheminements. Ce projet détaillé dans l'OAP de requalification d'Arêches propose d'aménager une zone d'animation au cœur du village et d'accompagner le développement touristique par des projets d'habitat.  Le développement de l'habitat se fera en densification à hauteur de 0,5 ha environ, sur les secteurs des Carroz où quelques tènements restent disponibles et en arrière du cimetière d'Arêches au plus près du centre bourg sur le secteur du Moulin. Ce dernier site est inscrit en urbanisation à long terme à cause des problématiques d'accès à résoudre.				

22   51	Constituer	une	Le Planay:
<b>3.3</b> Le Planay : développement du pôle touristique	nouvelle centralit	é	Le projet vise à faire du Planay, la troisième polarité du territoire en proposant essentiellement des hébergements touristiques et les services associés. L'habitat permanent n'y est pas envisagé même s'il reste possible. Les projets sont détaillés dans la partie tourisme ci-avant.
3.4 Maîtriser l'urbanisation des hameaux	Préserver patrimoine, paysages l'agriculture contenant développement constructions	le les et en le des	Les principes repris au zonage :  - Accompagnement du chef-lieu Beaufort pour répondre aux besoins en logement notamment pour l'habitat permanent  - Favoriser la densification et le maintien des caractéristiques traditionnelles des « grosses fermes »  Les pôles d'accompagnement doivent soutenir le projet communal en permettant la création de logements permanents. Le choix des hameaux de La Pierre et du Bersend résulte dans leur localisation : facilité d'accès été comme hiver, de leur taille conséquente aujourd'hui en nombre d'habitants, de leur desserte par les équipements, des capacités de densification identifiées.  La Pierre, premier hameau depuis Albertville, le plus accessible avec le projet de création d'une voie de desserte nécessaire au lotissement du Petit Steda, accueille principalement des habitants permanents. Le potentiel urbanisable identifié est d'environ 1 ha dont la moitié en densification. Aucune OAP n'est définie sur ce secteur au regard du morcellement du parcellaire constructible. Une urbanisation libre (au coup par coup des initiatives privées) sera plus propice à la densification de ce pôle. Le projet de PLU propose un développement bien moindre que dans le projet de 2009. En effet, en lien avec les prescriptions paysagères du PADD, il n'a pas été souhaité fusionner les différentes unités d'habitat qui engendrerait le déblocage d'un potentiel constructible important déstabilisant potentiellement le renforcement de Beaufort et rapprochant encore l'urbanisation des exploitations agricoles. De même, le tènement acquis par la commune à l'Est du hameau n'a pas été inscrit constructible. Ce potentiel d'urbanisation déjà urbanisé assurera l'avenir de cette polarité.  Le Bersend. Bien qu'implanté sur les hauteurs de Beaufort, ce hameau est très accessible et présente un potentiel d'urbanisation intéressant. En complément d'un urbanisation voulu dense sur Beaufort, Le Bersend comme La Pierre permettront le développement d'un habitat plus résidentiel correspondant au besoin d'une partie de la popul

#### Les pôles hameaux

Outre ces cinq pôles d'urbanisation, le projet s'inscrit dans la préservation des paysages et des milieux agricoles et naturels et le maintien de l'esprit village. Pour les autres hameaux et groupes d'habitation, l'urbanisation sera limitée à la construction en densification, à la gestion des bâtiments existants et au changement destination.

À ce titre, une zone UM a été créée. Plusieurs orientations sont poursuivies :

- Préserver le cadre de vie et la qualité architecturale des hameaux de versant : contenir l'urbanisation dans les enveloppes actuelles et d'inscrire dans le règlement des principes de préservation des aspects architecturaux et formes bâties traditionnelles.
- Poursuivre les efforts de réhabilitation
- Permettre les constructions en densification et les changements de destinations

Les zones UM sont inscrites sur tous les groupes de plus de 5 constructions d'habitation, distantes de moins de 40 m les unes des autres en lien avec les principes de la loi montagne.

La délimitation des zones est faite au plus proche des constructions existantes, aucune extension n'est envisagée.

Au regard des enveloppes définies (cf. diagnostic), le potentiel en densification représente 0,6 ha soit environ 10 logements nouveaux.

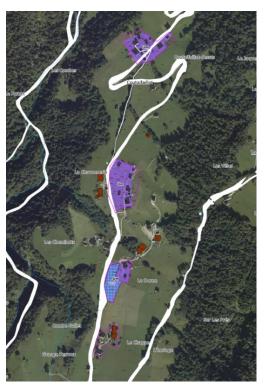
Notons que ces zones de hameau intègrent les permis d'aménager délivrés, mais non encore réalisés par exemple à La Chavonnerie

À l'exception, des tènements en densification, le projet portera sur la réhabilitation et la valorisation des constructions existantes.

#### Les constructions isolées

Dès lors que les entités bâties sont inférieures à 5 constructions d'habitation et/ou que l'éloignement entre les constructions est supérieur à 40 m, les constructions sont dites isolées. Toutefois, la politique communale vise à préserver ce patrimoine bâti et favoriser sa réhabilitation.

Plusieurs types de constructions isolées sont identifiés :



de

Les constructions d'habitation : implantée en zone A ou N et conformément au code de l'urbanisme, l'extension des constructions existantes et des annexes sont autorisées

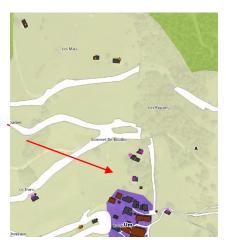
Les constructions isolées ayant d'autres destinations (équipements publics, garage, hangar, restaurant d'altitude...) : des secteurs de STECAL sont identifiés au plan de zonage en Ac. Ce zonage permet l'extension des constructions existantes 30 %



Extrait du zonage : zoom zone A/ N et Ac

Les chalets d'alpage. La commune a réalisé un recensement des chalets d'alpage. Toutes demandes d'urbanisme portant sur une construction identifiée au plan de zonage devront faire l'objet d'une validation par la commission des sites.

Les changements de destination. En dehors des enveloppes des hameaux, le changement de destination n'est autorisé que pour les constructions identifiées.



# ▶ ORIENTATION 4 : RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET EN ÉQUIPEMENTS DES DIFFÉRENTES POPULATIONS

La population de Beaufort est familiale, cependant la tendance globale est au vieillissement et au desserrement des ménages. Les besoins de ces derniers en matière de logements, d'équipements/services et de déplacements évoluent. De plus en plus sous l'influence des pôles d'emplois d'Albertville, Chambéry ou Grenoble, la commune jusqu'à maintenant abordable (prix du foncier et immobilier) est rattrapée par la pression foncière et immobilière.

Actions mises en œuvre dans le PADD	Pourquoi ces objectifs ?	Dispositions du PLU
4.1 Répondre aux besoins de la population en place et celle à venir et anticiper les évolutions	Proposer une offre de logement adaptée aux besoins des différentes populations	Le zonage a été basé sur un calibrage foncier du PLU qui permette de développer des projets de logements pour accueillir une croissance de 1% par an. Il a fallu réduire par rapport au PLU, les tènements d'urbanisation future et le resserrer le zonage au plus près des enveloppes bâties.  La définition des zones d'urbanisation future a tenu compte des capacités des réseaux et de la taille des villages. À travers les choix d'urbanisation, les élus souhaitent également répartir le développement sur les 5 principaux pôles d'urbanisation de la commune, chaque pôle présentant des atouts de développement comme exposé ci-avant.
sociodémographiques  4.2 Répondre aux attentes en	Proposer un cadre de vie agréable pour les habitants actuels et futurs	Le bilan de la consommation foncière et l'objectif de modération inscrits dans le PADD visent à modérer la consommation foncière d'environ 15 % par rapport à la précédente décennie, mais ce taux est porté à quasiment 60% si on ne regarde que le travail fait sur l'habitat.
matière de mobilité et de communication  4.3 Répondre	on	Il est nécessaire de préciser que parmi ces surfaces disponibles, environ 1,7ha sont classés en 1AU et 1,4 ha sont classés en zones 2AU (soit 37% du potentiel global, pour différentes raisons détaillées dans la justification ci-avant), permettant de phaser l'urbanisation dans le temps. Notons qu'a ce potentiel en zones AU, il faut ajouter les tènements de La Marzellaz à Beaufort et du Bersend qui sont inscrits en zones UM avec une OAP qui assure ainsi la maitrise des projets. Au final, c'est près de 60% des projets
aux attentes en matière de services et de loisirs		qui seront maîtrisés à travers le projet communal.  Afin d'être compatible avec les objectifs de densité du SCOT et l'objectif communal de retrouver une attractivité notamment pour les jeunes et les personnes âgées, le projet propose à travers les OAP :
		<ul> <li>La volonté de valoriser le cadre de vie et l'identité du Beaufortain</li> <li>L'affirmation des centralités de Beaufort et d'Arêches avec la volonté de préserver les commerces et services existants</li> <li>L'apaisement des circulations au sein des bourgs et l'amélioration de la place du piéton</li> <li>La réalisation d'opération d'habitat à coût maîtrisé soit parce que la commune est propriétaires du foncier (La Marzellaz et Les Combes) soit par des opérations sociales en accession ou location (secteur des Combes 50% du projet en logements sociaux)</li> <li>La densification des tènements urbanisés conduisant à la diversification des formes urbaines et à la création de « lots »</li> </ul>
		à coûts abordables pour l'habitat permanent  - Proposer des espaces d'animation en lien avec le dimensionnement touristique des villages

# 5. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS PAR POLARITÉ POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES CHOIX DE RÈGLEMENT

Le PLU comprend quatre types de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones naturelles (N), les zones agricoles (A) :

Les zones urbaines : il s'agit de secteurs globalement déjà urbanisés qui ont vocation à accueillir des constructions liées principalement à l'habitat, aux équipements publics, aux activités commerciales et économiques.

Elles se découpent en plusieurs zones :

Ua : Centralité des villages de Beaufort et d'Arêches

Ub : Zone d'urbanisation des pôles principaux

Uam : Centralité des pôles d'accompagnement

UM: urbanisation des hameaux

Uh : Secteurs dédiés aux hébergements touristiques

UE : zone urbaine à vocation d'activité

UI: secteur de loisirs

Les zones à urbaniser : il s'agit de secteurs non urbanisés qui ont vocation à être aménagés à moyen terme pour accueillir des projets qui permettent le développement de la commune. Des projets soit à dominante de logements pour les zones AU des Combes, de La Marzellaz, du Moulin... soit dominante touristique secteur de Le Planay, La Serraz, La Cayère...

Les zones naturelles: il s'agit d'espaces non urbanisés à protéger prioritairement en raison de leur qualité écologique pour protéger les ressources naturelles (N.). Ces zones peuvent être constituées par des boisements, des bords de cours d'eau, des espaces de prairie, mais également de terres cultivées par des agriculteurs. En intégrant certaines terres agricoles dans des zones naturelles, la commune fait le choix de mettre en avant la protection des espaces naturels en termes d'affichage dans le projet. Il peut s'agir d'espaces non urbanisés à protéger pour la qualité des sites et des paysages en raison de leur intérêt de loisirs (zones naturelles liées aux loisirs NL).

Les zones agricoles: il s'agit d'espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, à réserver pour les exploitations agricoles et protéger de l'urbanisation. Si certains secteurs exploités ont un intérêt paysager fort, ils constituent une zone agricole paysagère qui permet l'exploitation, mais interdit les constructions. Deux types de zones Agricoles, les zones A et les zones Aa (agricole stricte).

Les indices « s » et « sp » viennent compléter les zonages et identifier les secteurs dédiés à la pratique d'activité hivernale

Les prescriptions environnementales au titre du L151-23 et L113-30 du CU viennent en superpositions des zones A et N et vise à préserver ces milieux

#### 5.1 LES ZONES URBAINES

Au vu de la complexité de la trame urbaine historique du Beaufortain, des densités différenciées ont été appliquées pour les 3 catégories de groupements bâtis identifiées dans l'armature territoriale : les 3 pôles principaux, les pôles d'accompagnement et les hameaux. Cela a permis une approche

pragmatique pour estimer les potentiels fonciers et le nombre de logements pouvant se réaliser au PLU. Le PLU prévoit ainsi 4 zones U à vocation principale d'habitat Ua, Uam, Ub, UM, 1 zone Uh à destination touristique.

Les zones urbaines sont complétées par 1 zone à vocation économique UE et 1 zone de loisirs UI, soit 7 zones urbaines. Leur distinction tient dans leur objectif en termes d'affichage de la structure urbaine du territoire et de leur potentialité de développement.

Ces zones ont été définies dans le diagnostic et reprise pour construire l'armature urbaine, illustrée dans la justification des choix du PADD, en cohérence avec les objectifs de croissance et de développement différenciés et de la fonctionnalité de chaque zone.

Le travail sur l'armature territoriale est le socle du PADD et du zonage du PLU. Il a permis aux élus de calibrer le développement et de l'adapter aux besoins communaux pour les dix ans à venir.

#### Identification des potentiels fonciers et des densités

Dans le cadre du diagnostic, un travail détaillé a été réalisé sur l'analyse de densification et de mutation, permettant de définir les enveloppes urbanisées des villages et hameaux de Beaufort et leur potentiel foncier.

Cette enveloppe a été délimitée au regard de :

- la loi montagne : le nombre de constructions, la proximité des constructions les unes des autres et la continuité bâtie a été prise en compte,
- la surface utile des constructions dans la limite de 20 m : la délimitation des enveloppes urbaines est réalisée à partir de la photo aérienne, sont retenu les espaces de vie autour des constructions et les accès des constructions dans la limite de 20 m autour de la construction.

Au total pour une densité moyenne de 24,5 logements par hectares en densification (les densités s'échelonnent de 12 logements par hectare dans les hameaux à 50 log/ha à Beaufort sur le site des Champs), il est possible de construire environ 76 logements sans consommer de foncier supplémentaire en extension.

#### Des enveloppes urbaines au zonage

Suite à l'identification des potentiels fonciers, le zonage a été tracé au plus près de l'enveloppe urbaine. Des ajustements ont été réalisés selon les principes suivants :

- Suivi du tracé de l'enveloppe urbaine,
- Cohérence des entités bâties.

En complément, des enveloppes bâties et pour répondre aux objectifs du PADD, les 5 pôles d'urbanisation accueillent des tènements en extension. Ces tènements sont choisis au regard de leur cohérence urbaine et de leur capacité à répondre aux objectifs du PADD.

#### MÉTHODOLOGIE DU ZONAGE

Le projet d'élaboration du PLU s'appuie sur les différents types de zones mis en place dans le cadre du PLU; toutefois afin d'affirmer le projet communal, de clarifier la lecture et la compréhension de la vocation des différentes zones, le PLU propose de retravailler les zones de la façon suivante.

D'autre part, les règles relatives à la densité et aux formes urbaines ont été revues, afin de mieux concilier gestion plus économe de l'espace et maintien de cœur d'îlots végétalisés.

Les objectifs du PLU vise à affirmer la structure du territoire communal et le fonctionnement différent existant entre le versant et la station, pour aller dans le sens suivant :

- Renforcement et densification dans les villages et hameaux
- Affirmer le caractère et l'identité villageoise des villages et hameaux
- Permettre le renouveau de la station et la diversification des hébergements touristiques

Conserver et préciser les principes de mixité fonctionnelle au sein de chacune de ces zones, dans l'objectif de :

- D'affirmer le rôle structurant des villages et hameaux, notamment en renforçant l'offre de services, en permettant l'amélioration de l'offre en équipements publics.
- Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs tout en diversifiant les formes urbaines
- Permettre le maintien d'activités dans les hameaux.
- Affirmer l'identité agricole de la commune
- Éviter l'installation ou le maintien d'activités incompatibles avec le voisinage des habitations ou consommatrices d'espaces dans les secteurs d'habitat, notamment dépôts, entrepôts, etc.
- Renforcer le rôle structurant de la station, notamment en renforçant l'offre commerciale et de services, en permettant l'amélioration de l'offre en équipements publics.
- Diversifier l'offre d'hébergement pour assurer la pérennité de la station et sa renommée
- Au regard du projet les zones du PLU ont été redélimitées dans une logique de gestion économe, de densité des espaces bâtis et d'accessibilité aux services et équipements.

#### ► LES ZONES URBAINES A VOCATION D'HABITAT

Les zones urbaines à vocation d'habitat sont au nombre de quatre sur la commune de Beaufort

- **Ua/Uam** correspond aux centralités des pôles principaux
- Ub correspond aux espaces urbanisés d'accompagnement des villages
- **Um** correspond aux hameaux

#### ■ ZONE DITE UA : délimitation des centres-bourgs de Beaufort et d'Arêches

Elle correspond aux villages et hameaux principaux, caractérisée par une mixité fonctionnelle nécessaire à l'animation des cœurs de vie. Cette zone englobe les équipements et les espaces publics aménagés, notamment le pôle administratif et scolaire au chef-lieu.

Dans la poursuite du PLU de 2009, les destinations autorisées ont pour objectif de maintenir l'aspect et la vie des villages en parallèle de la dynamique touristique de montagne. Sont ainsi autorisés l'habitat, les commerces et services ...

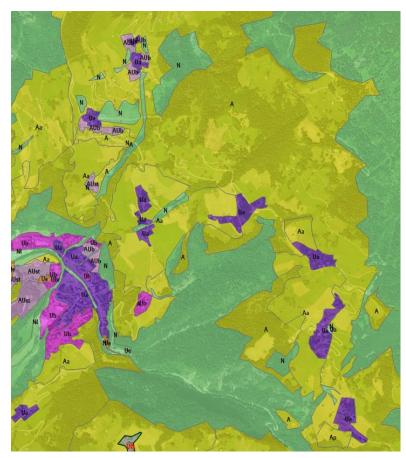
Dans le précédent document d'urbanisme, la zone Ua correspondait à la zone d'habitat ancien sans différentiation du projet porté par les différents pôles. La zone Ua se trouvait ainsi aussi bien sur le centre de Beaufort que dans les plus petits hameaux.

#### Extrait du PLU 2009

Or, le PADD vise à différentier les pôles principaux des hameaux notamment en demandant une mixité fonctionnelle et sociale dans les bourgs et la volonté de ne compromette pas le caractère villageois et le cadre de vie dans les hameaux. La zone Ua du présent PLU a pour objectif d'assurer ce rôle de mixité fonctionnelle et sociale tout en alliant préservation architecturale et densité.

Dans ce principe les deux centresbourgs de Beaufort et d'Arêches sont identifiés en zone Ua de par leur localisation, leur taille, leurs équipements et le projet porté par le PADD sur ces pôles.

Le classement Ua est complété par un périmètre de prescription visant la préservation au titre du L151-19 du CU.



Le potentiel en densification des zones Ua est très faible voir nul. Les évolutions de la trame bâtie se feront ainsi principalement par réhabilitation ou requalification. Ainsi pour préserver les formes urbaines et de l'architecture spécifique des centres bourgs, le classement Ua est complété par un périmètre de prescription visant la préservation du bâti au titre du L151-19 du CU.

#### ZONE DITE UB : délimitation des espaces d'accompagnement des centralités

La zone dite « UB » correspond aux espaces d'urbanisation périphériques des pôles principaux de Beaufort, d'Arêches et de l'urbanisation non touristique du Planay et a été tracée selon l'enveloppe urbaine travaillée lors du diagnostic. La zone UB n'intègre aucune extension de l'enveloppe urbaine, l'urbanisation se fera uniquement en densification. Les commerces et services ne sont pas souhaités en zone Ub, toutefois, ils ne sont pas interdits et viendront en tout état de cause conforter les pôles d'urbanisation.

Le tracé proposé vise à consolider les pôles d'urbanisation, inscrite en Ua, à densifier et restructurer la trame urbaine communale. Le règlement visa à plus de densité sur ces secteurs en définissant des principes et des gabarits proches de ceux de la zone Ua.

La délimitation des espaces urbanisés Ub a donc été réalisée au plus près des constructions, en intégrant également les tènements sur lesquels des projets sont en cours (PC ou CUb accordés) ou permettant de constituer un ensemble urbain cohérent, notamment sur les hameaux du secteur rural de la commune.

#### ZONE DITE UAM : délimitation des centralités

À travers le classement en Uam des pôles d'accompagnement, la commune affirme les objectifs de son PADD que sont la préservation des paysages, du patrimoine, la gestion économe du foncier et la structuration de deux pôles d'accompagnement pour l'habitat permanent. Ainsi la zone Uam reprend les principes des zones Ua centralité des bourgs, diversité des formes urbaines, préservation du caractère traditionnel des constructions, mais le décline à l'échelle des hameaux. Ainsi, les principes de densité sont assouplis et comme en zone Ub bien qu'ils ne soient pas interdits la création de commerces et de services n'est pas souhaitée. Le classement Uam a pour objectif de proposer une urbanisation proche de celle des hameaux traditionnels.

La délimitation des zones Uam reprend à quelques ajustements près la délimitation Ua du PLU2009.

#### ■ ZONE DITE UM : délimitation des hameaux

Au PLU, les hameaux étaient inscrits dans la même zone que les centres village en Ua et quelques extensions en AU. Il s'agissait à travers ce classement de reconnaitre et préserver le caractère traditionnel des hameaux.

À travers la création d'une zone spécifique UM, le PLU vise à affirmer la structure territoriale et à préserver les paysages des hameaux tant depuis l'extérieur par le maintien des enveloppes urbaines existantes (enjeux d'intégration paysagère), qu'au sein du hameau en préservant les typologies constructives traditionnelles.

Cette zone regroupe les zones urbanisées des hameaux (ensemble de plus de 5 constructions espaces de moins de 40 m les unes des autres). Ces hameaux ont pour vocation à accueillir principalement de l'habitation et des activités artisanales et de services de petites tailles. Ces zones reprennent le tracé des enveloppes urbaines au plus proche de l'enveloppe bâtie existante (et des permis et certificats d'urbanisme accordés), le tracé du zonage est donc plus proche de l'enveloppe bâtie que l'ancien PLU.

Qu'il y ait ou non un potentiel de densification au sein de l'enveloppe bâtie, l'ensemble des constructions sont inscrites en zone UM.

Notons les cas particuliers de la Pierre et du Bersend qui sont inscrits en zone UM (pour la partie périphérique au cœur de hameau), mais identifiés en pôle d'accompagnement au PADD. Bien que le principe de définition des zones UM n'envisage aucune extension des enveloppes urbaines existantes. Le positionnement stratégique de ces pôles et les orientations du PADD visant à accompagner Beaufort pour répondre aux besoins en logements des habitants, confère un statut particulier à ces deux hameaux. Ainsi, en plus de leur potentiel en densification, des tènements en extension sont inscrits au plan de zonage, avec OAP pour le Bersend, et viendront répondre aux objectifs du PADD.

## PRÉSENTATION DES RÈGLES S'APPLIQUANT AUX ZONES URBAINES À VOCATION D'HABITAT

#### Justification du chapitre 1

Pour rappel les orientations du PADD visent à :

- Retrouver une attractivité démographique
- Proposer une nouvelle offre de logements adaptés au besoin des populations tant en forme qu'en typologie
- Dynamiser les centres-bourgs et préserver le dynamisme commercial et de services
- Limiter les conflits d'usage entre urbanisation et agriculture

Les destinations autorisées en zones UA, UAm, UB et UM sont l'habitat et les activités associées à cette fonction : commerces, artisanats, services. Le choix a été de limiter l'implantation des hébergements touristiques à la seule zone UA. Il est fait le choix d'autoriser les commerces et

services dans toutes les zones urbaines afin de ne pas nuire aux initiatives privées qui pourraient émerger et apporter un nouveau dynamique à l'échelle de la commune ou d'un hameau.

Les activités importantes : commerces de gros, artisanats pouvant créer des nuisances en termes de flux et de bruit, entrepôts... sont interdits et redirigé vers les zones économiques UE.

Sont autorisés sous conditions la mise aux normes ou les travaux sur les activités interdites en zone U habitat, mais existantes : bâtiments agricoles, entrepôt ...

#### Justification du chapitre 2

Les dispositions du règlement écrit du PLU de 2009 ont servi de base à la réflexion. Les règles concernant l'aspect et l'implantation des constructions ont été précisées au regard des objectifs du PADD en plus de la prise en compte des formes urbaines existantes.

Pour rappel les orientations du PADD visent à :

- Maitriser la consommation foncière des constructions neuves.
- Veiller à l'intégration paysagère des nouveaux projets
- Préserver le patrimoine architectural
- Préserver le cadre de vie et la qualité architecturale des hameaux de versant
- Gérer la problématique des stationnements dans les hameaux.

#### Implantations par rapport aux emprises publiques

L'alignement est encouragé pour permettre la densification et respecter l'esprit des constructions traditionnelles.

Dans les secteurs où l'habitat existant reflète une architecture traditionnelle dense, les alignements seront tant que possible préserver. C'est le cas dans les zones Ua où en parallèle du souhait d'optimiser le foncier, la commune impose par une identification au plan de zonage le respect de l'ordonnancement urbain. Lorsque l'alignement n'est pas identifié, à minima 20% des constructions s'implanteront dans un fuseau de 8m par rapport à l'emprise publique. Cette souplesse favorise la densification des zones urbaines tout en laissant une marge de manœuvre aux pétitionnaires pour réaliser son projet. La marge de 8m semble suffisante pour limiter les vis-à-vis entre les constructions sans distendre l'espace de part et d'autre des voiries.

De même dans les secteurs de hameaux UAm / UM pour préserver la cohérence visuelle au sein des hameaux, si un alignement existe celui-ci doit être respecté.

En zone UB, aucun alignement n'est identifiable. Ainsi pour les secteurs UB comme pour les secteurs UAm et UM, lorsqu'il n'existe pas d'alignement identifiable, un recul de minimum 5,00 m correspondant à un espace de confort en bord de voirie ou à un stationnement de véhicule est prescrit.

Dans tous les cas, les aménagements devront permettre le stationnement temporaire d'un véhicule sans que celui-ci empiète sur l'espace public.

#### Implantations par rapport aux limites séparatives

Toujours dans un esprit de densification, l'objectif est souple et commun aux 3 zones UA, UB et UAm puisqu'il permet de s'implanter librement sur les parcelles. En zone UM, un recul minimum de 3 m est demandé pour les constructions de plus de  $12m^2$  se justifiant par des principes de confort et de limitation des vis-à-vis entre les constructions des hameaux.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, n'est pas règlementée.

#### Volumétrie

L'objectif recherché à travers le règlement est de conserver les volumétries existantes afin de préserver l'identité architecturale d'ensemble. Les règles concernant l'inclinaison des toitures et des hauteurs donnent une cohérence d'ensemble sans toutefois uniformiser le bâti.

Dans les centralités, le règlement des zones UA et UB définit des principes de hauteur minimum et maximum en autorisant plus ou moins 1 niveau par rapport à la hauteur moyenne des constructions proche dans un périmètre de 20m. Cette règle devant être justifié par le pétitionnaire par une vue de loin lors de la dépose du permis de construire vise à assurer une cohérence entre les constructions et affirme la volonté communale de densification des centres bourgs. Une emprise au sol minimum de 0,25 est prescrite pour ces zones visant ainsi une utilisation optimale des tènements tout en préservant un confort d'usage.

Dans les secteurs de hameaux, les règles de hauteur permettent la préservation de la vue sur le grand paysage, la transition avec les espaces agricoles et la bonne intégration dans la trame bâtie existante. Ces règles favorisent la qualité du cadre de vie, les vues et la cohérence du tissu urbain, la hauteur des constructions limitée à 11m et le rapport hauteur largeur à minima 0,7 sur façade permet de réaliser des formes semblables aux fermes traditionnelles du Beaufortain. Le règlement écrit ne prévoit pas d'emprise au sol pour ces zones.

À l'exception de la zone UA, la commune a opté pour un Coefficient de Pleine Terre de 40% permettant de conserver le caractère villageois et ouvert des hameaux. Cela permet également de lutter contre l'artificialisation des sols et incite à la réflexion quant à l'implantation des constructions. L'objectif est ici de préserver des espaces de respirations entre les constructions selon les typologies actuelles (identité rurale).

#### **Aspect des constructions**

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La règlementation concernant l'aspect des constructions valorise l'identité bâtie communale, favorise l'insertion des constructions dans le contexte bâti et paysager environnant. Les principes inscrits dans le paragraphe qualité urbaine, architecturale des constructions est issu du PLU2009 et de la charte architecturale du Beaufortain repris en annexe du règlement. En raison de la topographie pentue de Beaufort, les constructions doivent limiter les mouvements de terrain et s'implanter harmonieusement dans la pente.

### **Traitement paysager**

Des prescriptions sont mises en place sur les clôtures afin d'encourager une certaine perméabilité visuelle et de limiter l'effet « barricade ». Pour autant le règlement laisse de la souplesse quant aux types de matériaux utilisés.

Le règlement demande qu'une partie des surfaces non bâties soient traitées par des matériaux perméables ceci afin de limiter la quantité d'eau pluviale à gérer, de favoriser l'infiltration et par la même occasion de réduire le phénomène d'accumulation de la chaleur dans ces matériaux. Il rappelle d'ailleurs que les dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent faire partie intégrante des espaces extérieurs et être gérés comme un espace de jardin et non pas comme un espace technique.

Concernant la végétation il est demandé de maintenir en place ou de remplacer la végétation existante avant le projet, le règlement encourage les plantations d'essences locales.

Dans la zone UA, les éléments de nature en ville identifiée au titre du L151-23 du CU devront être préservés.

Concernant les énergies renouvelables, elles sont encouragées pour limiter les gaz à effet de serre, mais il est demandé que les solutions techniques soient intégrées harmonieusement afin d'éviter la sensation de technique surajoutée sans réflexion d'ensemble.

Tableau synthétique pour les zones Habitat chapitre 2 du règlement

	étique pour les zones : UA	UB	UAm	UM
Implantations par rapport aux emprises publiques	Cas n°1: Lorsqu'un alignement est identifié aux documents graphiques, les constructions nouvelles (y compris les garages) ou reconstructions doivent être implantées dans le même alignement que les constructions édifiées sur les terrains limitrophes.  Cas n°2: En l'absence d'alignement défini aux documents graphiques, les constructions s'implantent librement, avec un minimum de 20% de leur emprise au sol inscrite dans un fuseau de 8,00 m calculé depuis la ou les voies bordant le tènement support de la construction.	Les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 5,00 m au mur par rapport à la bordure de voirie circulable.	Cas n°1 lorsqu'un alignemen constructions nouvelles (y comprou reconstructions doivent être in le même alignement que les édifiées sur les terrains limitrophe Cas n°2: En l'absence d'ali constructions s'implanteront aminimum de 5,00 m au mur pabordure de voirie circulable	is les garages) inplantées dans constructions s. gnement, les vec un recul
Implantations par rapport aux limites séparatives	L'implantation des con  - l'implantation construction fonctionneme  - Une implan l'ensoleilleme  - L'implantation la constructio	Pour les habitations et les annexes de plus de 12 m² d'emprise au sol : La distance comptée du nu du mur à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale		

				à la moitié de	
				la différence	
				de hauteur	
				entre ces	
				deux points,	
				sans pouvoir	
				être	
				inférieure à	
				3,00 m.	
	La hauteur des o compatible, avec la ha	constructions sera auteur moyenne des	Pour l'ensemble des constructions m² d'emprise au sol :	s de plus de 12	
Volumétrie	constructions avoisinantes arrondie au niveau supérieur, sans que la différence de niveau avec la ou les constructions adjacentes, quand elles existent, n'excède		-la hauteur maximale des constru pas excéder 11,00 m, selon la dessus.		
	plus ou moins 1 étage	s existent, il exceue	-le rapport de la hauteur sur la largeur ne devra pas excéder 0,7 sur les façades pignon.		
Aspect des constructions	Lien avec la charte architecturale du Beaufortain				
	La qualité des améi	nagements paysager	s ne résulte pas uniquement d	le dispositions	
	règlementaires. Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences				
	locales sont demandés.				
	La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la				
	nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.				
	Les constructions,				
	travaux, installations				
	et aménagements				
Traitement	autorisés doivent être compatibles				
paysager	avec les éléments de				
	nature en ville Les espaces de pleine terre représenteront au moins 40%				
	identifiée au titre du	d'assista			
	L151-23 du code de	du code de			
	l'urbanisme				
	(potagers et jardins				
	repérés aux				
	documents				
	graphiques).				

#### Justification chapitre 3 et du stationnement

Les dispositions du chapitre 3 et des stationnements ont été reprécisées par rapport au PLU de 2009, notamment concernant les stationnements automobiles et cycles. Des ratios ont été calculés en lien avec la diversification du parc de logements et l'adaptation aux évolutions sociodémographique.

# Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

D'une manière générale les règles du PLU de 2009 sont conservées. Le fil directeur est d'optimiser la consommation foncière en matière de raccordement et de rechercher la mutualisation des accès et réseaux lorsque la configuration des terrains le permet, notamment lors de division parcellaire. Conformément aux dispositions du PADD, les chemins et sentiers piétonniers font l'objet de dispositions spécifiques.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, conditions de réalisation de l'assainissement individuel

Dans les zones U, la commune doit s'assurer que la capacité des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, collectif ou individuel, existants ou en cours de réalisation, soit adaptée à la desserte des constructions à implanter. Des prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales sont édictées pour préserver les zones humides d'intérêt écologique en cohérence avec le PADD.

#### Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La commune souhaite trouver un juste équilibre dans la demande en stationnement. Demande est toujours plus importante en lien avec le nombre d'automobiles croissant.

Le règlement distingue les stationnements pour les logements privatifs, les commerces et les activités artisanales et les établissements hôteliers. Dans tous les cas, l'offre en stationnements doit correspondre aux besoins de l'opération.

L'objectif est que le pétitionnaire puisse intégrer dès le départ dans son projet et avec une approche cohérente, des stationnements en nombre suffisant afin que les voitures ne soient pas stationnées sur l'espace public. Pour autant le règlement laisse une souplesse, en cas d'impossibilité technique de réaliser les places sur le terrain de l'opération, pour ne pas pénaliser les projets en densification ou dans le centre ancien, le règlement admet que les places soient situées sur un terrain à environ 200 mètres.

Pour les cycles, le règlement demande des surfaces bien dimensionnées 1 m² par logement et 2m² par 100m² de bureau afin de permettre aux logements plus denses d'avoir des espaces rangements pour leurs cycles (et éventuellement pour des poussettes, trottinettes...). L'objectif in fine est de permettre aux habitants de logements collectifs de bénéficier des avantages de rangements similaires aux maisons individuelles. La règle citée reprend le code de la construction.

#### Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

L'urbanisation de Beaufort étant caractérisée par un habitat résidentiel dominé par les constructions individuelles et le cadre montagnard, il est fait le choix de ne pas imposer de règlement spécifique en sus de la règlementation thermique en vigueur.

Le règlement introduit des dispositions quant à l'implantation d'équipements énergétiques.

# Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il est demandé lors de la réalisation des constructions d'anticiper l'arrivée des connexions numériques.

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics

# LES ZONES D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE (UH)

Les zones urbaines à vocation touristique sont inscrites en UH

# ZONE DITE UH : secteur d'hébergements touristiques

Aujourd'hui, la zone UH correspond aux grands ensembles touristiques d'Arêches et du Planay accueillant les hébergements touristiques, les commerces, les services et l'habitat.

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation voué à poursuivre son développement et à affirmer la diversification de l'offre d'hébergements et de services en proposant :

- l'optimisation des dents creuses.
- La requalification des résidences vieillissantes.
- La création d'une nouvelle prote d'entrée du domaine au Planay.

La délimitation du zonage UH est faite au plus proche des opérations touristiques existantes et/ou autorisées. Sont également inscrites en UH, les sites de projet touristique autorisés par la modification n°1 du SCOT d'Arlysère et délimitée par la commune. L'hôtel de LA Roche à Beaufort est également inscrit en zone UH (et non Ua) pour éviter tout changement de destination et la perte de ce patrimoine communal.

Sur le secteur du Planay, l'ancienne ZAC n'étant plus réalisable au regard des contraintes de risques, les zones UH sont délimitées sur le nouveau périmètre de ZAC en cours de réflexion et propriété de la commune et de son délégataire.

# PRÉSENTATION DES RÈGLES S'APPLIQUANT AUX ZONES URBAINES À VOCATION TOURISTIQUE

# Justification du chapitre 1

Pour rappel les orientations du PADD visent à :

- Consolider l'offre d'hébergement en lits chauds
- Dynamiser les centres-bourgs et préserver le dynamisme commercial et de services
- Limiter les conflits d'usage entre urbanisation et agriculture

À l'inverse des zones dédiées à l'habitat, les zones UH, interdisent la réalisation de logements. Seuls sont autorisés les hébergements-lits chauds : hôtels et résidences de tourisme ainsi que les commerces et services liés aux fonctionnements des opérations touristiques.

Sont autorisés sous conditions la mise aux normes ou les travaux sur les constructions d'habitation existantes inscrites en zone UH.

#### Justification du chapitre 2

Les dispositions du règlement écrit du PLU de 2009 ont servi de base à la réflexion. Les règles concernant l'aspect et l'implantation des constructions ont été précisées au regard des objectifs du PADD en plus de la prise en compte des formes urbaines existantes.

Pour rappel les orientations du PADD visent à :

- Maitriser la consommation foncière des constructions neuves.
- Veiller à l'intégration paysagère des nouveaux projets
- Préserver le patrimoine architectural
- Préserver le cadre de vie et la qualité architecturale des hameaux de versant

# Implantations par rapport aux emprises publiques

En zone UH, aucun alignement n'est identifiable. Ainsi pour les secteurs UH un recul de minimum 5,00 m correspondant à un espace de confort en bord de voirie ou à un stationnement de véhicule est prescrit.

Dans tous les cas, les aménagements devront permettre le stationnement temporaire d'un véhicule sans que celui-ci empiète sur l'espace public.

# Implantations par rapport aux limites séparatives

Dans un esprit de densification, l'objectif est souple puisqu'il permet de s'implanter librement sur les parcelles.

#### Volumétrie

L'objectif recherché à travers le règlement est de permettre de nouvelles opérations touristiques et d'économiser le foncier. Les règles de hauteur favorisent la qualité du cadre de vie et la cohérence du tissu urbain, la hauteur des constructions limitée à 16m pour l'ensemble des zones UH et 20 m pour le Planay. Une hauteur plus importante au Planay se justifie par la création de ce nouveau pôle et la nécessité de créer 500 lits touristiques sur le moins de fonciers possibles tout en conservant un confort d'usage. Le rapport hauteur largeur à minima 0,7 sur façade est maintenu comme dans les zones d'habitat et permet de réaliser des formes semblables aux fermes traditionnelles du Beaufortain bien que plus hautes. Le règlement écrit prévoit comme dans les bourgs une emprise au sol de 25% minimum.

#### **Aspect des constructions**

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme dans les zones d'habitat, la règlementation concernant l'aspect des constructions valorise l'identité bâtie communale, favorise l'insertion des constructions dans le contexte paysager environnant. Les principes inscrits dans le paragraphe qualité urbaine, architecturale des constructions est issu du PLU2009 et de la charte architecturale du Beaufortain repris en annexe du règlement.

#### **Traitement paysager**

Des prescriptions sont mises en place sur les clôtures afin d'encourager une certaine perméabilité visuelle et de limiter l'effet « barricade ». Pour autant le règlement laisse de la souplesse quant aux types de matériaux utilisés.

Le règlement demande qu'une partie des surfaces non bâties soient traitées par des matériaux perméables ceci afin de limiter la quantité d'eau pluviale à gérer, de favoriser l'infiltration et par la même occasion de réduire le phénomène d'accumulation de la chaleur dans ces matériaux. Il rappelle d'ailleurs que les dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent faire partie intégrante des espaces extérieurs et être gérés comme un espace de jardin et non pas comme un espace technique.

Concernant la végétation il est demandé de maintenir en place ou de remplacer la végétation existante avant le projet, le règlement encourage les plantations d'essences locales.

Dans la zone UA, les éléments de nature en ville identifiée au titre du L151-23 du CU devront être préservés.

Concernant les énergies renouvelables, elles sont encouragées pour limiter les gaz à effet de serre, mais il est demandé que les solutions techniques soient intégrées harmonieusement afin d'éviter la sensation de technique surajoutée sans réflexion d'ensemble.

Tableau synthétique pour les zones Habitat chapitre 2 du règlement

	UH
Implantations par rapport aux emprises publiques	Les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 5,00 m au mur par rapport à la bordure de voirie circulable.

	L'implantation des constructions et des annexes est libre, toutefois :		
Implantations par rapport	<ul> <li>l'implantation de toute nouvelle construction à proximité d'une construction</li> <li>"bioclimatique" ne devra pas gêner son bon fonctionnement.</li> </ul>		
aux limites séparatives	<ul> <li>Une implantation optimale sera recherchée au regard de l'ensoleillement et de l'éclairement naturel.</li> </ul>		
	<ul> <li>L'implantation des annexes doit former un ensemble cohérent avec la construction principale</li> </ul>		
	Pour l'ensemble des constructions de plus de 12 m² d'emprise au sol :		
Volumétrie	-la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 16,00 m (20m pour le secteur du Planay), selon la définition ci-dessus.		
	-le rapport de la hauteur sur la largeur ne devra pas excéder 0,7 sur les façades pignon.		
Aspect des constructions	Lien avec la charte architecturale du Beaufortain		
Traitement paysager	La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions règlementaires. Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés.  La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.		

# Justification chapitre 3 et du stationnement

Les dispositions du chapitre 3 et des stationnements ont été reprécisées par rapport au PLU de 2009, notamment concernant les stationnements automobiles et cycles. Des ratios ont été calculés en lien avec la diversification du parc de logements et l'adaptation aux évolutions sociodémographique.

# Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

D'une manière générale les règles du PLU de 2009 sont conservées. Le fil directeur est d'optimiser la consommation foncière en matière de raccordement et de rechercher la mutualisation des accès et réseaux lorsque la configuration des terrains le permet, notamment lors de division parcellaire.

Conformément aux dispositions du PADD, les chemins et sentiers piétonniers font l'objet de dispositions spécifiques.

# Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, conditions de réalisation de l'assainissement individuel

Dans les zones U, la commune doit s'assurer que la capacité des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, collectif ou individuel, existants ou en cours de réalisation, soit adaptée à la desserte des constructions à implanter. Des prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales sont édictées pour préserver les zones humides d'intérêt écologique en cohérence avec le PADD.

# Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La commune souhaite trouver un juste équilibre dans la demande en stationnement. Demande est toujours plus importante en lien avec le nombre d'automobiles croissant.

Le règlement distingue les stationnements pour les logements privatifs, les commerces et les activités artisanales et les établissements hôteliers. Dans tous les cas, l'offre en stationnements doit correspondre aux besoins de l'opération.

L'objectif est que le pétitionnaire puisse intégrer dès le départ dans son projet et avec une approche cohérente, des stationnements en nombre suffisant afin que les voitures ne soient pas stationnées sur l'espace public. Pour autant le règlement laisse une souplesse, en cas d'impossibilité technique

de réaliser les places sur le terrain de l'opération, pour ne pas pénaliser les projets en densification ou dans le centre ancien, le règlement admet que les places soient situées sur un terrain à environ 200 mètres.

Pour les cycles, le règlement demande des surfaces bien dimensionnées 1 m² pour 10 lits afin de permettre aux logements plus denses d'avoir des espaces rangements pour leurs cycles (et éventuellement pour des poussettes, trottinettes...). L'objectif in fine est de permettre aux habitants de logements collectifs de bénéficier des avantages de rangements similaires aux maisons individuelles. La règle citée reprend le code de la construction.

#### Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

L'urbanisation de Beaufort étant caractérisée par un habitat résidentiel dominé par les constructions individuelles et le cadre montagnard, il est fait le choix de ne pas imposer de règlement spécifique en sus de la règlementation thermique en vigueur.

Le règlement introduit des dispositions quant à l'implantation d'équipements énergétiques.

#### Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il est demandé lors de la réalisation des constructions d'anticiper l'arrivée des connexions numériques.

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics

#### ► LES AUTRES ZONES URBAINES

Les autres zones urbaines correspondant aux espaces d'équipements, loisirs, activités de la commune de Beaufort :

- UE correspond aux espaces d'activités
- Ul correspond aux secteurs de loisirs

# ZONE DITE UE : délimitation des espaces d'activités

Il s'agit des zones qui sont actuellement occupées par des activités économiques ou qui peuvent l'être et qui ont vocation à le rester (UE de Marcôt, UE au Praz ...). Les contours de la zone ont donc été redessinés en collaboration avec la communauté d'agglomération Arlysère pour la zone de Marcôt et le règlement précisé par rapport au PLU de 2009. Ces zones ont vocation à pouvoir accueillir des activités artisanales et des entrepôts.

Les orientations du PADD visent la diversification des activités économiques et le maintien des zones et espaces d'activités existants. La zone UE s'accompagne d'une zone 1AUE sur le secteur de Marcôt et de l'identification de secteur pouvant faire l'objet de dossier d'autorisation en vue de permettre des stockages de matériaux inertes.

# PRÉSENTATION DES RÈGLES S'APPLIQUANT AUX ZONES URBAINES À VOCATION ÉCONOMIQUE

#### Justifications du chapitre 1

Conformément à l'objectif 2 du PADD, la règlementation de la zone UE incite à conforter les activités existantes tout en préservant les espaces agricoles tant que possibles.

Le règlement interdit les habitations, les hébergements hôteliers et les exploitations agricoles, le but étant de faire des zones d'activité, un pôle économique artisanal adapté au contexte environnant et aux tènements restants.

Pas d'évolution règlementaire significative sur les destinations par rapport à l'ancien PLU.

# Justification du chapitre 2

#### Implantations par rapport aux emprises publiques

Le recul par rapport aux voies et emprises publiques est maintenu à 5 mètres. Le recul semblait suffisant par rapport aux manœuvres des véhicules. Cette marge de recul permet d'anticiper sur la création d'éventuels aménagements sur la zone et de se prémunir des risques incendie et de limiter les nuisances éventuelles des bâtiments d'activité.

# Implantations par rapport aux limites séparatives

Toujours dans le principe de densification et d'optimisation du foncier alors qu'il n'y a plus de lot disponible, il est laissé la possibilité au pétitionnaire de s'implanter en limite séparative sous condition ou à 5,00 minimum. Ce recul est augmenté par rapport au PLU de 2009 permettant d'anticiper sur la création d'éventuels aménagements sur la zone et de se prémunir des risques incendie et de limiter les nuisances éventuelles des bâtiments d'activité.

#### Volumétrie

Des précisions sont apportées par rapport à l'ancien PLU, mais l'esprit général du règlement est conservé. Le règlement encadre les formes bâties sur la zone en précisant que les volumes doivent être simples. La hauteur des constructions est descendue à 12m au lieu des 13m du PLU de 2009. Ce choix s'explique, car aucune construction n'atteint aujourd'hui les 13 m, il s'agit ainsi de garder une cohérence au sein de la zone.

#### Aspect des constructions

À travers les principes inscrits dans le règlement, la notion d'insertion dans le tissu bâti existant et dans le site est prioritaire. Cet élément a été ajouté au règlement.

Concernant l'aspect extérieur des constructions la règlementation de l'ancien PLU a été reprise, notamment pour les hauteurs des bâtiments. Il en va de même pour les teintes des façades.

L'inclinaison des toitures a été précisée ainsi que les formes non souhaitées visant la cohérence architecturale et urbaine.

# **Traitement paysager**

Des précisions sont apportées par rapport à l'ancien PLU.

La réglementation prévoit des dispositions précises concernant les clôtures. Il est demandé de privilégier les végétaux à pousse lente et la qualité paysagère est une composante d'implantation des constructions.

# Justifications du chapitre 3 et stationnement

# Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les dispositions concernant les accès et voiries sont quasi similaires au PLU de 2009. L'exigence en matière de desserte est précisée afin d'assurer une circulation et un croisement des véhicules dans de bonnes conditions.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, conditions de réalisation de l'assainissement individuel

Dans les zones U, la commune doit s'assurer que la capacité des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, collectif ou individuel, existants ou en cours de réalisation, est adaptée à la desserte des constructions à implanter.

#### Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le règlement du PLU précise que les stationnements doivent être adaptés aux besoins et usages afin de permettre de répondre aux besoins des différentes activités. En parallèle, les exigences du POS sont revues à la baisse en matière de création de places. À travers cet allègement, il s'agit de réduire l'impact paysager des aires de stationnement tout en répondant aux besoins des entreprises.

# Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il est demandé lors de la réalisation des constructions d'anticiper l'arrivée des connexions numériques.

#### ZONE DITE UL : délimitation des espaces de loisirs

Il s'agit de la partie construite du camping de Domelin. Seules sont autorisées, les constructions nécessaires au fonctionnement du camping.

Les règles sont adaptées à cette activité et assurent l'intégration du camping dans son milieu.

#### 5.2 LES ZONES A URBANISER

L'élaboration des zones à urbaniser dites AU a été réalisée en lien direct avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : « Répondre aux besoins en logements et en Équipements des différentes populations » et « Diversification du parc immobilier touristique et l'offre de services »

Dans le respect de la vocation des zones à urbaniser, le PLU définit 2 types de zones AU et redéfinit l'affectation des secteurs en fonction des enjeux :

Ainsi le PLU définit **2 types de zones AU** et redéfinit l'affectation des secteurs en fonction des enjeux :

- espaces en continuité de l'urbanisation, équipés, s'inscrivant dans un phasage à court ou moyen terme aménagé et présentant un enjeu important en termes de qualité urbaine, architecturale et paysagère : zone 1AU indicée.
- Espaces en extension insuffisamment équipés et nécessitant des investissements de sécurisation de voirie ou dans l'attente de l'actualisation du PPR, et présentant un enjeu important en termes de qualité urbaine, architecturale et paysagère : zone 2AU.

La préservation du caractère des villageois est une priorité pour la commune, mais cela doit se faire en lien avec les besoins de développement démographique et touristique envisagés et la capacité des réseaux nécessaires à ce développement.

Au regard de la faible disponibilité en densification et des orientations inscrites au PADD, certains secteurs font l'objet d'extensions significatives.

D'une façon générale, l'élaboration du PLU se traduit par un requestionnement des zones AU du PLU. En effet, lors des différentes phases d'élaboration du PLU, le constat a été fait que les zones AU du PLU, n'ont pas été urbanisées. Plusieurs raisons justifient cet état : insuffisance des réseaux, éloignement par rapport au centre, un nombre de propriétaires importants pour chacune des zones,

des blocages administratifs en lien avec la présence de zones humides ou d'espèces environnementales protégées... En tout état de cause aucune zone, habitat ou tourisme, n'est aujourd'hui urbanisée.

Réorganisation des zones par rapport au PLU : l'ensemble des secteurs a été requestionné au regard du PADD.

Compte tenu du déclassement d'un grand nombre de tènements en extension des hameaux, et de la volonté de renforcer les centralités pour répondre aux besoins d'habitat permanent tout en maîtrisant l'étalement des villages et la gestion économe du foncier, les zones A Urbaniser ne sont relocalisées que sur les 3 pôles principaux.

En lien avec le schéma de station et les OAP de requalification des centres bourgs de beaufort et d'Arêches les zones AU sont identifiées

# **ZONE 2AU**

Elle concerne les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme, pour le motif suivant : insuffisance de la capacité des voies publiques et des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement à la périphérie immédiate des secteurs concernés, pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Elle présente une capacité significative, 5,95 ha don moins de25% pour l'habitat, qui nécessitera une réflexion d'ensemble, pour optimiser l'usage du foncier et assurer des greffes de qualité avec le tissu urbain environnant.

#### Le PLU défini :

- Une zone 2AU à Beaufort « Derrière l'école », à vocation mixte d'habitat et de tourisme. La commune souhaite maîtriser l'urbanisation et permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour répondre aux besoins des populations locales et proposer des lits touristiques à proximité directe des commerces et équipements. L'urbanisation du site est aujourd'hui contrainte par la problématique d'accès. Un périmètre d'identification d'équipement est inscrit au zonage et devrait permettre la desserte de la zone. Toutefois, l'hôtel de La Roche étant en cours de vente, la création de l'accès dépendra du futur repreneur de l'hôtel et de son projet. Ce temps de réflexion permettra également de mener des études complémentaires de risques au regard de la proximité des torrents.
- Une zone 2AU à Beaufort « La Cayère/ La Grande Sallaz », à vocation d'hébergement touristique et des services associés. En lien avec le schéma de station, le PADD et dans la poursuite du PLU de 2009, la commune réinscrit ce secteur en zone d'urbanisation. Secteur facilement accessible depuis le centre bourg et visuellement intégré dans l'urbanisation actuelle, l'urbanisation sera conditionnée par la réalisation des travaux d'équipement. La commune réalisera les équipements et débloquera l'urbanisation lorsqu'un porteur de projet sera identifié. Cette zone a fait l'objet d'une identification UTN au SCOT et pourra ainsi accueillir dans le cadre de la création d'une nouvelle ZAC environ 12000 m² de SP.
  - Les deux sites 2AU de Beaufort, ont fait l'objet de réflexion de type OAP avant que ne soit prise la décision de le classer en zone AU stricte et sont intégrées dans l'OAP requalification de Beaufort à titre informatif.
- Deux zones 2AU à Arêches, La Serraz et La Boule de Gomme, à vocation d'hébergements touristiques. Ces secteurs directement connectés au centre d'Arêches et facilement accessibles depuis la remontée mécanique du Grand Mont devront permettre le développement d'une offre nouvelle en lits chauds sur la station (hôtel ou résidence de

tourisme). Ces zones ont fait l'objet d'une identification UTN au SCOT et pourront ainsi accueillir dans le cadre de la création d'une nouvelle ZAC environ 12000 m² de SP. L'urbanisation de ces deux secteurs est soumise à la réalisation d'accès et des équipements. Le secteur de la Boule de Gomme sera desservi par la voie de contournement d'Arêches, sont urbanisation pourra être simultanée aux travaux.

 Une zone 2AU à Arêches « Le Moulin », ce secteur en arrière du centre bourg doit permettre la réalisation de logements d'habitat. Idéalement située l'urbanisation est conditionnée par le désenclavement du tènement.

#### **ZONE 1AU**

Elles concernent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipements. Ces zones bénéficient à leur périphérie immédiate de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

Ce classement correspond aux secteurs stratégiques de développement des villages de Beaufort et d'Arêches, pour lesquels un aménagement d'ensemble est nécessaire afin d'assurer une mixité fonctionnelle et sociale du programme. Notons que le foncier portant les deux zones 1AU de Beaufort sont des propriétés communales.

Si les zones U représentent un potentiel d'urbanisation difficilement maîtrisable pour la collectivité, pour l'ensemble des zones AU, localisées à proximité immédiate des centralités, des équipements / commerces / services, il sera demandé de diversifier les formes urbaines et de proposer en priorité des projets de logements mixtes intermédiaires ou petits collectifs en lien avec la topographie et les constructions périphériques et de compenser par leur densité, l'urbanisation résidentielle des hameaux.

Cette orientation permet de répondre à l'objectif du PADD qui visait à diversifier les formes d'habitat pour répondre aux différentes populations.

S'ajoute aux zones 1AU de Beaufort et d'Arêches, l'extension de la zone d'activités de Marcôt inscrite en 1AUe

Le PLU définit plusieurs zones 1AU:

- Deux zones 1AU à Beaufort, « La Marzellaz » en extension de la première tranche et « La Combe » en entrée de ville. Ces deux zones sont dédiées à l'habitat – Urbanisation par aménagement d'ensemble.
  - La Marzellaz en continuité de la tranche 1 du lotissement communal doit permettre le renforcement de ce secteur principalement occupé par de l'habitat permanent. Très proches et facilement accessibles, les élus ont fait le choix de maintenir une extension sur le secteur des Combes, sur un tènement identifié comme ne présentant pas d'enjeux environnementaux forts.
  - La Combe inscrite en entrée de ville entre les bâtiments des pompiers et les premières constructions d'habitation, ce tènement en densification a été acquis par la commune sous condition de réaliser une opération de logements sociaux. Les objectifs d'urbanisation sur ce site sont ainsi multiples : structurer l'entrée de ville, répondre aux besoins en habitat permanent, diversifier les formes urbaines et proposer 50% de logements sociaux en accession ou location ;
- 1 zone 1AUH à Arêches, « la Ravine » à vocation d'hébergements touristiques. Ce site est inscrit comme UTN au SCOT et pourra permettre le développement d'une offre de logement « ski au pied » directement desservi par la remontée du Grand Mont.

- 1 Zone 1AUe à Marcôt correspond à l'extension de la zone d'activité existante. La zone est d'intérêt intercommunal. Son extension a fait l'objet de discussion entre la commune, la chambre d'agriculture et la communauté d'agglomération. Le périmètre inscrit au PLU2009, n'est par reporté au présent PLU. Jugée trop impactant pour l'exploitation agricole à proximité, la zone a fait l'objet d'un redécoupage Les compensations agricoles négociées lors du PLU 2009 sont reportées.
- Suite à l'arrêt du Plu et aux avis des PPA, le document du PLU intègre l'aléa hydraulique. La prise en compte de ce document engendre la réduction de la zone 1AUE passant de 3,4 ha à 1 ha. La délimitation initiale pourra potentiellement être reprise lors de l'approbation d'un nouveau PPR. Dans l'attente, l'ensemble des secteurs d'aléas fort non urbanisés sont inscrits en zone A ou Aa

L'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des travaux internes d'aménagement de l'opération. L'OAP vient traduire ces principes.

D'une manière générale l'élaboration du PLU s'est traduite par une réduction importante des zones AU par rapport au PLU de 2009. Une réelle réflexion a été engagée sur le développement du territoire autour de sa centralité, visant un développement qualitatif.

Toutes les zones1 AU disposent d'une OAP.

# PRÉSENTATION DES RÈGLES S'APPLIQUANT AUX ZONES À URBANISER

Les principes d'aménagement reprennent ceux des zones urbaines périphériques. Des ajustements permettent la traduction des OAP.

# 5.3 DÉTAIL D'URBANISATION PAR SECTEUR

#### ■ BEAUFORT : PÔLE PRINCIPAL

Principe d'urbanisation retenu dans le PADD :

- Être le pôle principal d'habitat, d'équipement et de services et propose une offre de logements locatifs
- Devenir un pôle relais pour le tourisme
- Favoriser la qualité de vie des habitants principaux (emploi, services, commerces, loisirs, numériques)

#### Le diagnostic:

Élément de contexte	Enjeux
Village se localise à la confluence du Doron et de l'Argentine et s'inscrit en pied de coteau à environ 800m d'altitude	Limiter l'exposition des populations et des biens aux risques
Pôle principal d'équipement	Les enjeux de développement de ce réseau
Pas d'enjeux environnementaux	d'espace public sont :
Secteur largement soumis aux risques	L'accessibilité encadrée par la Loi de 2005, malgré les contraintes topographiques propres au secteur ;
Le village de Beaufort est ponctué de jardins cultivés privés ou collectifs, aussi bien sur des secteurs plats, que sur les premiers coteaux. Généralement accessible, cette agriculture insérée dans le tissu villageois est un facteur prédominant	Le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement permettant des aménagements de sécurité et de mise en valeur ;
sur la commune, et son patrimoine est visible (fermes,	L'offre en stationnement qui reste insuffisante en

pâturages...).

Une offre d'équipements publics complète et variée, et répartie sur l'ensemble du village.

Les déplacements piétons se font essentiellement sur voirie ou trottoir.

Un nombre de nouveaux permis relativement faible, la majorité datant d'avant 2005

Les permis de construire délivrés pour de nouvelles constructions correspondent principalement aux lotissements du Châtelard et à la Marzellaz (en cours de réalisation)

Aucune construction d'habitat secondaire sur les dix dernières années

Permis principalement pour la gestion des constructions existantes

**Le village de Beaufort** a fait l'objet d'une restructuration profonde dans le cadre d'une ZAC visant à développer un nouveau quartier autour de la place Frison-Roche cas de manifestation majeure dans le village;

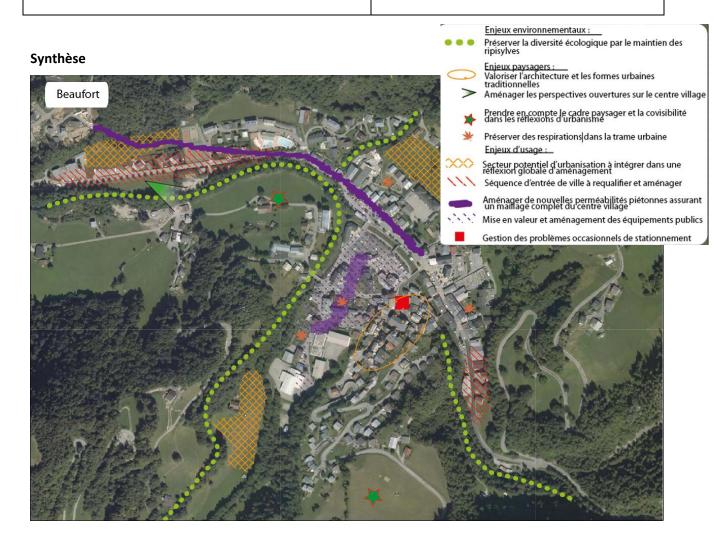
L'extension de ce réseau d'espace public vers l'entrée du village notamment à l'appui du « parvis » de la Coopérative laitière ;

L'extension également en arrière de la Halle actuelle vers le cœur du village d'une part, et vers le pôle Collège/ Salle polyvalente d'autre part, à partir de nouvelles liaisons qui seraient améliorées.

Poursuivre la mise en réseau et l'aménagement des équipements et espaces publics

Faciliter l'arrêt des touristes de passage en développant le stationnement et en permettant à la clientèle d'avoir, dès le départ, une vision claire de l'offre : relier le pôle touristique fort de l'entrée

- Relier le pôle touristique de Marcôt au village.
- Valoriser l'offre patrimoniale et limiter l'impact visuel de voitures omniprésentes, y compris dans le cœur historique.



# Du schéma de station à l'OAP requalification du centre bourg :

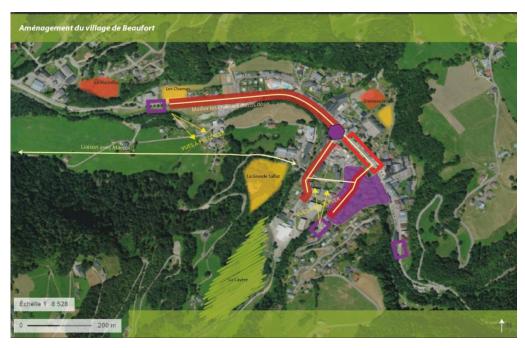


Schéma de station – Secteur de Beaufort

Depuis la réalisation du schéma de station, la commune a poursuivi ses réflexions et les études. Ainsi, plusieurs projets inscrits au schéma de station (cf. annexe au rapport de présentation) sont retenus ou adaptés dans le PLU.

	Ce qui est retenu et retranscrit dans le PLU	Ce qui est retenu, mais fait l'objet d'adaptation	Ce qui n'est pas retenu
A01 : Accès parking principal - 100 places de surface, - 150 places couvertes sur deux à trois niveaux, dalle paysagée			En lien avec le rejet de la proposition A05, les surfaces de stationnements restent suffisantes et ne justifie par de consommation d'espaces agricoles
A02 : Axe mobilité douce, avec franchissement du Doron,	X Le principe est retranscrit dans l'OAP. Aucun ER n'est inscrit le projet restant flou.		
A03 : Plateforme intermodale - Services (sanitaires, accueil), - Plateforme d'accès bus, - Zones d'attente couvertes,	X Cet espace est existant et ne nécessite pas de traduction particulière		
A04 : Stationnement ComCom (50 places) - Zone non réglementée hors saison, zone bleue en saison.		X  Cet espace de stationnement est reporté plus près de la salle des fêtes et vient proposer une nouvelle offre	
A05 : Place du marché - Pas de stationnement, - En option : maison de la montagne,			X Le fonctionnement actuel est maintenu. cf. remarque A01
A06 : Périmètre stationnement zone bleue sur voie publique	Sans remarque particulière		
A07 : Boucle desserte bus. Liaison bus Beaufort-Planey	X Ce principe ne nécessite pas de traduction particulière		
A08 : Plateforme stationnement couvert « Hauts de Beaufort »	X Le projet est rendu possible par le classement du tènement en U		
A09 : Zone de stationnement « Roselend »		X Cette zone de stationnement est reportée plus en amont de l'entrée du centre de	

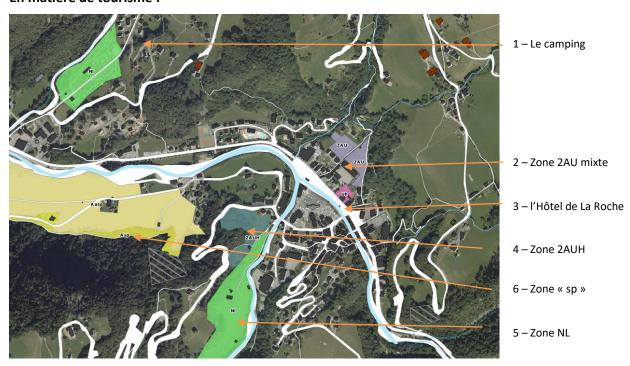
		beaufort	
A10 : Zone stationnement Camping-Cars,	X		
	Il s'agit d'une zone provisoire. Les élus recherchent une zone plus adaptée.		
A11 : Zone de stationnement « La Poste » : 20 places publiques zone bleue	X Cet espace est existant et ne nécessite pas		
	de traduction particulière		
A12 : Zone d'opération de lits chauds (250 lits) et logements de saisonniers.		Initialement ciblé pour de l'habitat, ce site est inscrit en vocation mixte au PLU. Les lits potentiels sont reportés sur le tènement de La Cayère.	
A13 : zone de Réhabilitation foncière : revalorisation/réchauffement de 100 lits touristiques	Le secteur est inscrit au sein de la zone Ua autorisant les hébergements touristiques et du secteur patrimonial. Cette opération est ainsi possible. Pas d'action concrète		
A14 : Hôtel de la Roche : revalorisation 50 lits touristiques	X Inscription de l'hôtel en UH		



OAP requalification de Beaufort

# Transcription des projets au zonage

#### En matière de tourisme :



- 1- Le camping : la partie construite avec HLL est inscrite en UL, la surface de pleine aire est inscrite en NL. Aucun développement n'est envisagé.
- 2- Secteur derrière l'école est inscrit en 2AU dans l'attente de la définition d'un accès viable et sécurisé. L'OAP informative inscrite dans l'OAP de requalification de beaufort donne les principes d'aménagement associés à ce secteur.

3- L'hôtel de la Roche est inscrit en UH, la volonté est de préserver la fonction de l'hôtel. La zone UH est calée sur le tènement de l'hôtel

4-Secteur de La Cayère, bien que repris du PLU de 2009, la destination et l'emprise du site est modifiés. Ce secteur est affirmé comme une zone touristique par son classement en 2AUH. La délimitation du secteur est calée par la topographie, sont ainsi privilégiés les secteurs de forêt peu pentue. Le tènement portant une ruine est évité. Ce site pourra faire l'objet d'une mise en valeur ultérieurement.

5-la zone de loisirs de La Cayère. Cette zone est reprise du PLU2009. Il s'agit d'un tènement acquis par la commune. Cette zone de loisirs pourra porter des aménagements légers de loisirs : jeux, promenade et une mise en valeur culturelle du moulin par exemple.

6-identification d'une zone « sp » assurant le lien entre Beaufort et la plaine de Marcôt. Cet espace pourra faire l'objet d'aménagement de type raquettes ou ski de fond. La zone « sp » est définie sur l'ensemble des tènements non urbanisés de la plaine de Marcôt au sud de la départementale.

# En matière d'habitat : 14 - Domelin La Marzellaz 15 - Zone UE Zone de développement l'habitat 16 – La fruitière 7 - Le centre en Ua 9 – Alignement préservation patrimoniale 10 - Maintien des commerces 12 – Zone périphérique UB

7-Affirmation du centre bourg de Beaufort comme pôle d'équipement et de services par l'identification de la zone UA. La zone Ua est délimitée par la forme urbaine des constructions traditionnelles (Habitat dense, hauteur importante et diversité fonctionnelle : l'ensemble des commerces sont inscrits en UA). La place Frison Roche constituant un pôle de centralité, d'animation et de vie est affirmée par les élus, son classement en Ua est justifié par sa fonction. Aucune construction n'y est envisagée, la halle fait office de point de rassemblement.

8-Affirmation du caractère patrimonial des constructions du centre bourg par l'identification d'un périmètre de préservation patrimoniale au titre du L151-19 du CU. La délimitation de ce périmètre est justifiée par le diagnostic urbain.

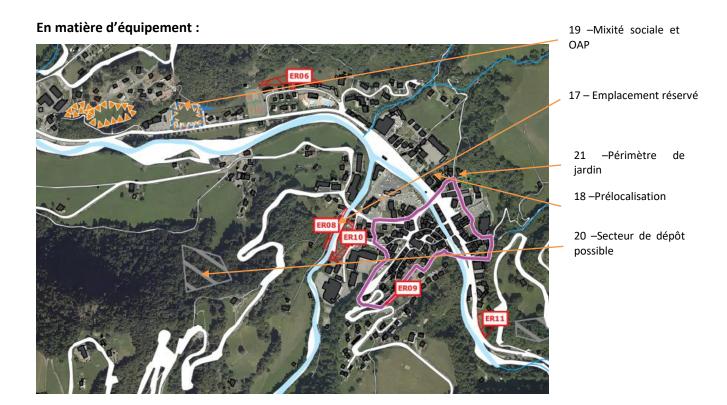
9- Volonté de préserver la qualité visuelle de la rue principale par l'identification d'un alignement bâti à structurer en appui de l'hôtel de La Roche

- 10- Préservation des commerces en centre bourg par l'identification d'une préservation des linéaires commerciaux en rez-de-chaussée.
- 11- En lien avec l'objectif de conforter du poids démographique de Beaufort et de proposer une offre de logement diversifiée permettant de répondre aux besoins des jeunes et des personnes âgées, la commune inscrit deux tènements communaux pour répondre à ces objectifs.

Le secteur des Combes s'inscrit en densification et en entrée de ville. Les attentes sont importantes sur ce site : structuration de l'entrée de ville, réalisation de 50% des logements du programme en location ou accession sociale, densité de près de 50 logements par hectare.

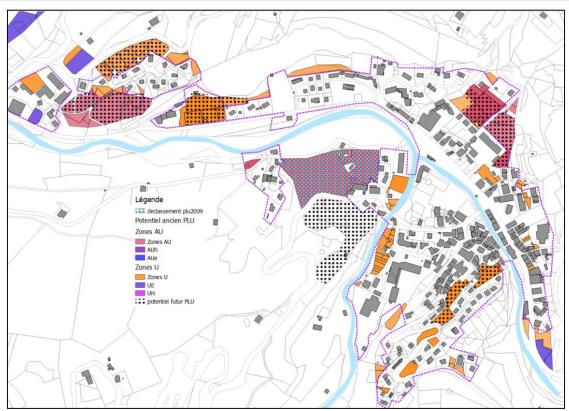
Le secteur de La Marzellaz correspond à la deuxième tranche d'aménagement du lotissement communal. En complément des constructions individuelles réalisées et de celles restant à faire sur la partie nord, la zone 1AU devra proposer des formes urbaines plus denses.

- 12- Intégration en zone UB de toutes les constructions de Beaufort périphériques au centre Ua. Aucune extension en zone Ub n'est envisagée.
- 13- Classement en UM du secteur de La Marzellaz justifié par sa discontinuité physique avec le bourg de Beaufort et les constructions existantes présentant peu de densité. Toutefois, son intégration dans le fonctionnement de la polarité se justifie par sa proximité avec le centre et les cheminements piétons qui facilitent les déplacements vers les commerces et services.
- 14- Constitution d'une zone de hameau à Domelin en lien avec les permis dernièrement accordés. La création d'une enveloppe urbaine sur ce secteur génère la création d'une dent creuse dans les lacets de voiries et débloque un potentiel d'urbanisation.
- 15- Classement de l'espace d'activités existantes en UE; les constructions d'habitation qui ont été réalisées au sein de la zone sont inscrites en UE. Le règlement gèrera ces constructions.
- 16-Classement de la fruitière en UE. Bien que n'étant qu'une seule entreprise et pouvant s'inscrire en Ua, il est fait le choix de classer en UE cette activité. En effet, son fonctionnement, sa taille et le trafic engendré justifient un fonctionnement particulier et peuvent créer des contraintes.



- 17- inscription des ER 6 /10 / 11 pour du stationnement et ER 8 et 9 pour des élargissements de voirie et cheminements. Notons que l'ER 7 réalisé a été supprimé entre l'arrêt et l'approbation.
- 18- Inscription de périmètre de prélocalisation d'équipement pour la desserte de la zone 2Au derrière l'école
- 19- Périmètre de mixité sociale sur le secteur des Combes en plus des 2 périmètres OAP
- 20-Identification de secteur pouvant faire l'objet de demande d'autorisation pour des dépôts de matériaux inertes. Permettant de répondre aux artisans locaux.
- 21-Identification d'un jardin à préserver en lien avec le diagnostic

# Comparaison avec le PLU 2009



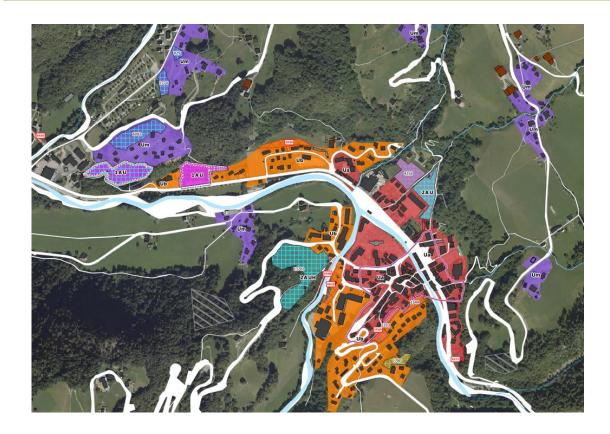
L'analyse du différentiel PLU2009 / PLU 2019 montre que peu de changement dans le zonage ont été opérés entre les deux documents. Seule la zone d'extension de La Cayère a été déplacée par rapport au PLU2009.

Toutefois, notons que si l'emprise du zonage change peu, le projet porté par les différentes zones est lui bien différent.

Potentiel d'urbanisation : 5 ha

Potentiel mutable (gisement net): 14 458 m<sup>2</sup>

Potentiel en extension: 36 020m<sup>2</sup>



Potentiel d'urbanisation	Superficie en m²	Capacité en logement
En densification	14 458	41 + 20 lits
Les Champs	6363	35 en collectif ou intermédiaire
Derrière école	4 258 tourisme	20 lits
Diffus	3837	6 constructions individuelles

En extension	36 699	39 + 275 lits
La Marzellaz Nord	6082	6 constructions individuelles
La Marzellaz Sud	9273	22 logements mixtes individuels / intermédiaires
Derrière école	4 960	8 logements groupés
La Grande Sallaz	13781 tourisme	275 lits
Domelin	2603	3 constructions individuelles

# ARECHE: LE VILLAGE STATION

Principes d'urbanisation retenus dans le PADD :

- Préserver l'esprit village associant habitat et hébergements touristiques
- Aménager un cœur de bourg apaisé
- Développer des hébergements qualitatifs connectés au centre-bourg

- Conforter les liens entre Arêches et Le Planay par la requalification du domaine skiable

# Le diagnostic:

#### Élément de contexte

Fond de vallon à la confluence de l'Argentine et du torrent de Poncellamont localisé à 1000m d'alt. environ

Présence de zones humides en limite du village

Secteur largement soumis aux risques, notamment le long de l'Argentine

Trois formes urbaines marquant des typologies et des périodes de constructions

De nombreux permis accordés en 10 ans avec des constructions nouvelles et des rénovations et aménagements des constructions existantes. Les travaux sont aussi bien sur les constructions principales que secondaires. « Typologie principale : habitat collectif initié en 2008/2009 aux extrémités d'Arêches »

Peu de permis sur le centre du village

Les équipements sur ce village se localisent essentiellement autour des routes départementales principales. Le réseau des équipements publics forme un axe est-ouest et nord-sud.

La route départementale crée une fracture physique entre la partie nord du village d'Arêches et la partie sud. Cet « effet barrière » peut porter préjudice au bon fonctionnement du système commercial, touristique

**Arêches** accueille un tourisme de séjour en hiver grâce à la station de ski : il accueille un des deux départs du domaine skiable. Les difficultés liées à l'activité touristique se concentrent donc sur l'hiver

# Enjeux

Intégrer les zones humides dans la réflexion d'urbanisation du village.

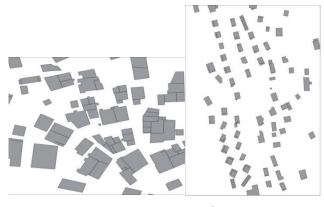
- Préservation des ripisylves et de la diversité liée à l'Argentine
- Limiter l'exposition des populations et des biens aux risques

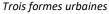
Définir la politique d'urbanisme sur le village d'Arêches en lien avec l'activité touristique et les commerces existants.

Adapter les règles d'urbanisme pour favoriser la réhabilitation des bâtiments existants dans le centre village

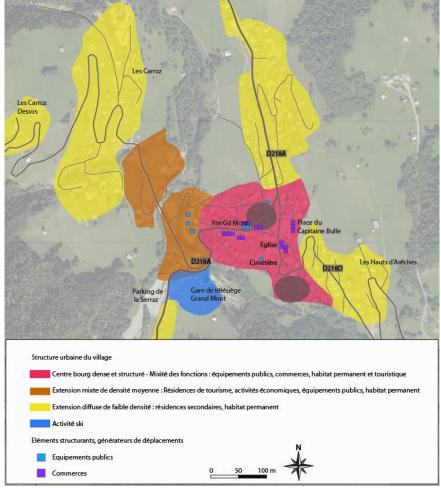
Réaménager le cœur de village d'Arêches.

- Développer les emplacements de parking, notamment sur les espaces disponibles entre le départ des remontées mécaniques et les commerces. Réserver l'accès de certains parkings à la clientèle du domaine skiable en hiver.
- Étudier un bouclage permettant de soulager la traversée du bourg.
- Développer des cheminements piétons sécurisés.

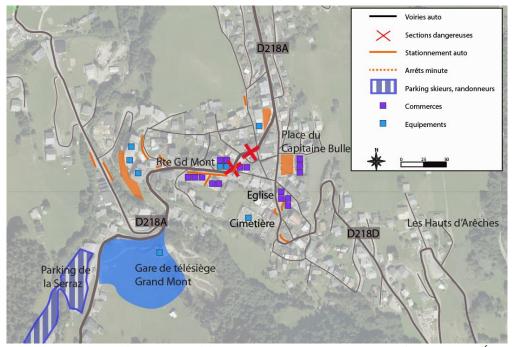




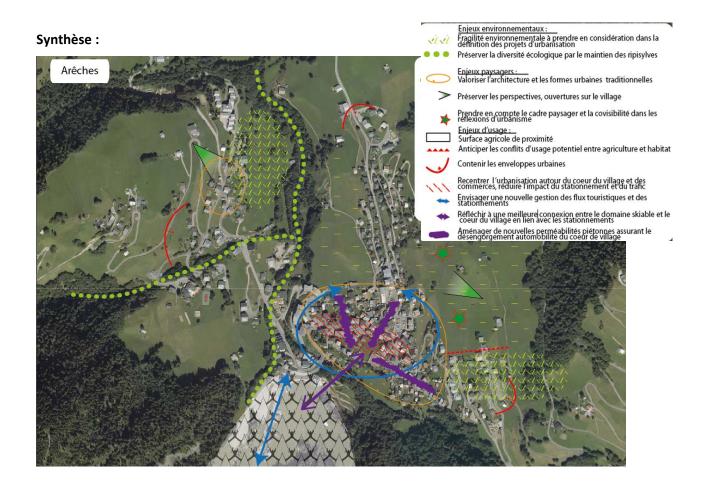




<u>Structure et fonctions urbaines</u> Extrait du rapport de présentation – Tome 1



 $\underline{\textit{Fonctionnements des circulations automobiles et stationnement -} \textit{Source : Geoportail - Traitement : \'EPODE.}$ 



# Du schéma de station à l'OAP requalification du centre bourg : | The contract of the contract

Schéma de station – Secteur de Beaufort

Depuis la réalisation du schéma de station, la commune a poursuivi ses réflexions et les études. Ainsi, plusieurs projets inscrits au schéma de station (cf. annexe au rapport de présentation) sont retenus ou adaptés dans le PLU.

	Ce qui est retenu et retranscrit dans le PLU	Ce qui est retenu, mais fait l'objet d'adaptation	Ce qui n'est pas retenu			
	Zone de La Boule de Gomme					
A01 - Rond-point haut pour entrée de déviation :  -  A02 : Emprise foncière de l'aménagement haut (entrée de déviation)  - Nécessité de destruction de 3 chalets et 2 garages collectifs (possibilité de réduire à 2)  - Modification de soubassement établissement cars Blancs,	X Emplacement réservé inscrit au plan de zonage					
A03: Parking de la Boule de Gomme - 150 places ->> Cette zone de stationnement permet du stationnement après-ski en proximité immédiate du bourg, >> ce volume de place, en sus des places libérées du parking de la Serraz permettent d'étoffer l'offre de stationnement d'Arêches	X Le principe de stationnement est inscrit dans l'OAP de requalification d'Arêches. De plus, classement en ER de la voirie et des stationnements futurs					
A04: Zone AUH de la Boule de Gomme - 3 à 4 unités R+3+C en partie EST, dont commerces en RdC - 3 unités R+5 en partie OUEST (dont 2 niveaux de stationnement en soutènement le long de la RD 400 lits chauds environ >> Cette zone AUH est à travailler avec uniquement 1 à 2 opérateurs, cela permet d'envisager de grosses unités.		X Comme pour la voie de contournement, les études ultérieures au schéma de station ont permis de recaler l'emprise de la zone et de réduire son impact sur les zones agricoles Le programme est également revu à la baisse avec une estimation d'environ 150 lits				
A05 : Déviation d'Arêches - Gabarit RD : Voirie : 2x3.50 + accotements 2x1.50m – surlargeur de stationnements : 2.50m.		X La déviation est bien inscrite en ER au plan de zonage. Toutefois, les études complémentaires ont mené à une				

		réduction de l'emprise et de la largeur de ce contournement.	
A06: Rond-point bas de sortie de déviation: - Recréer un franchissement du torrent à proximité de la scierie, - Aménagement compatible avec le maintien e exploitation de la scierie, - Irrigation aisée des Carroz  A07: développement foncier des Carroz - 6 à 8 unités R+5 dans la pente - 400 lits chauds environ (possibilité d'en envisager plus, mais il est indispensable de	X Emplacement réservé inscrit au plan de zonage  X Le secteur des Carroz en inscrit en zone UH d'hébergement en compatibilité avec	te contournement.	
préserver l'esprit agropastoral de la zone,  A08 : chemin partagé et mobilité douce : belvédère des Carroz	la modification n°1 du SCOT		
A09 : chemin partagé et mobilité douce : belvédère des hauts d'Arèches.	Le principe de cheminement est inscrit dans l'OAP de requalification d'Arêches		
A10 : Parking semaine – réhabilitation de l'ancienne STEP 100 à 200 places	X Le secteur est inscrit en UE. Les stationnements y sont autorisés.		
	Secteur du ce	entre bourg	
B01 : Périmètre cœur de bourg apaisé : - Circulation limitée aux résidents, - Minimisation des stationnements en cœur de bourg - Valorisation commerciale des RDC	X  Le principe est inscrit dans l'OAP de requalification d'Arêches  De plus classement du centre bourg en Ua+ périmètre de préservation patrimoniale		
B02 : Venelles piéton valorisées :	X  Le principe est inscrit dans l'OAP de requalification d'Arêches		

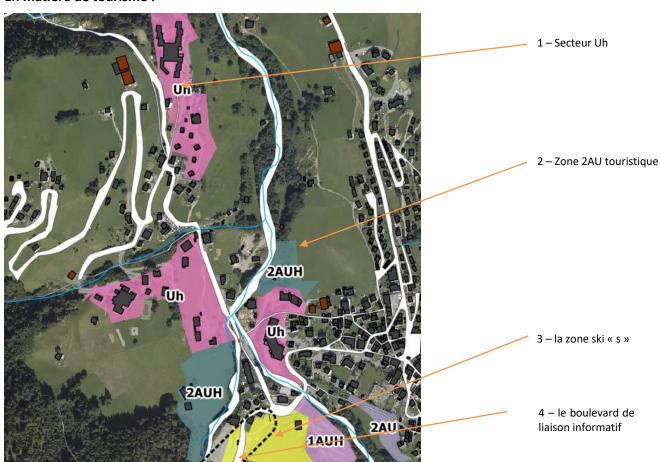
B03 : traversée piétonne d'Arêches  B04 : Zone d'animation cœur de bourg : place de marché, animations, concerts, etc  B05 : Navette bus 20 places pendulaires	X  Le principe est inscrit dans l'OAP de requalification d'Arêches  sans remarque particulière pour le PLU	X La déviation d'Arêches envisagée ayant été revue à la baisse en termes d'emprise, un flux en sens unique sera maintenu dans le cœur d'Arêches	
Arèche-Planey – fréq. 15 min	sans remarque particulière pour le PLO		
B06 : Navette bus pendulaire Planey- Beaufort – 30 min	Sans remarque particulière pour le PLU		
B07 : poches de stationnement minute	X Le principe de stationnement est inscrit dans l'OAP de requalification d'Arêches Secteur de La Seri	raz et du Moulie	
		raz et du Moulin	
<b>C01 : chemins de mobilité douce</b> : accès au Grand Mont et raccordement du Boulevard	X Le principe de cheminement est inscrit dans l'OAP de requalification d'Arêches		
CO2: Parking de La Serraz, délesté à terme si arrêt du TSD Grands Monts: - parking CC l'été, d'appoint l'hiver - gratuité à envisager.	X Le secteur est inscrit en secteur ski permettant l'évolution du secteur		
CO3 : zone moulin à préserver en parcelles agricoles, pour affirmer le positionnement du village en promontoire			X Ce secteur est directement connecté aux commerces et services d'Arêches; sa position centrale en fait un site prioritaire toutefois les contraintes d'accès bloque son développement à court terme.
<b>C04</b> : zone d'animation et de départ APN : consigne à skis/vélos, points de rassemblement, etc	X Le secteur est inscrit en secteur ski.		



OAP requalification de Beaufort

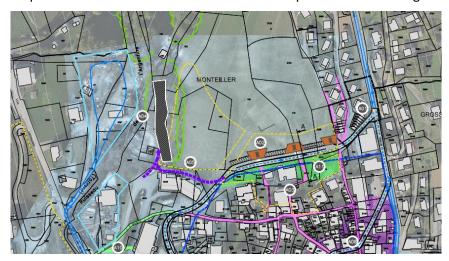
# Transcription des projets au zonage

# En matière de tourisme :



1- Les zones UH correspondent aux secteurs de résidences de tourisme, hôtellerie et copropriété avec services existants y compris le projet des fermes d'Angèle non cadastré et intégré dans le décompte des hébergements du SCOT

2- Les zones AU de La Serraz, de La Boule de Gomme et de La Ravine, en cohérence avec la modification n°1 du SCOT et le schéma de station, ces secteurs pourront accueillir des opérations d'hébergements en lits chauds. Le secteur de La Boule de Gomme a fait l'objet d'étude complémentaire quant à sa délimitation réduisant ainsi son impact sur le foncier agricole.

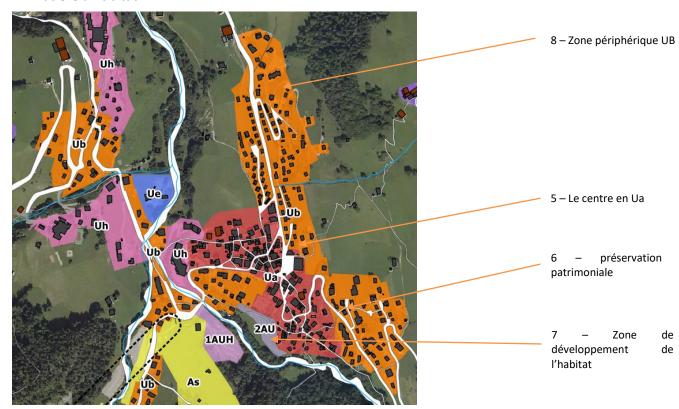


Extrait de l'étude complémentaire – secteur de La Boule de Gomme

3-la zone ski est identifiée par un indice « s ». Cet espace pourra faire l'objet d'aménagement, de constructions ou d'installations dès lors que ceux-ci sont nécessaires au fonctionnement du domaine skiable. La zone « s » est définie sur l'ensemble des espaces accessibles sur le domaine skiable et intègre les futurs projets de liaisons.

4-Intégration du projet de liaison basse entre Le Planay et Arêches, il s'agit d'un fuseau d'information des études de positionnement seront mise en œuvre le cas échéant.

# En matière d'habitat :

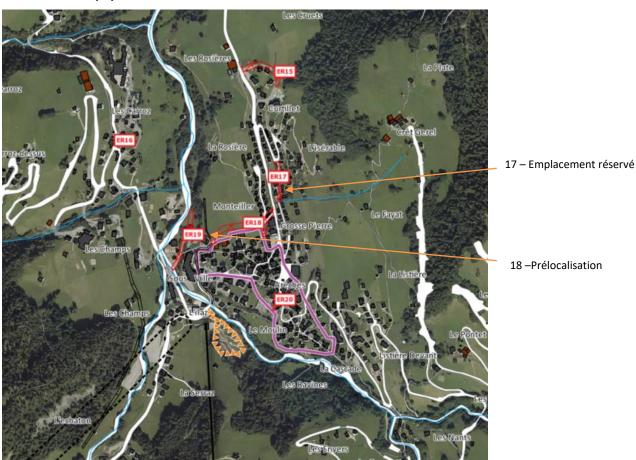


5-Affirmation du centre bourg d'Arêches comme pôle de vie mixte habitat et tourisme par l'identification de la zone Ua. La zone Ua est délimitée par la forme urbaine des constructions traditionnelles (Habitat dense, hauteur importante et diversité fonctionnelle : l'ensemble des commerces sont inscrit en UA).

6-Affirmation du caractère patrimonial des constructions du centre bourg par l'identification d'un périmètre de préservation patrimoniale au titre du L151-19 du CU. La délimitation de ce périmètre est justifiée par le diagnostic urbain.

- 7- En lien avec l'objectif de diversification de l'offre d'hébergement d'Arêches, il s'agit de proposer une offre de logement pour l'habitat permanent tout en veillant à ce que celle-ci ne soit pas uniquement des résidences secondaires. Le secteur du Moulin doit répondre à cet objectif. Le secteur vient s'inscrire en arrière du cimetière sur les tènements hors risques.
- 8-- Intégration en zone UB de toutes les constructions d'Arêches périphériques au centre Ua. Aucune extension en zone Ub n'est envisagée. Cette délimitation vient stopper l'étalement du bourg et vise à sa réhabilitation et sa densification.
- 9- En lien avec le schéma de station classement en UE du tènement de l'ancienne STEP. Des stationnements pourront y être réalisés.

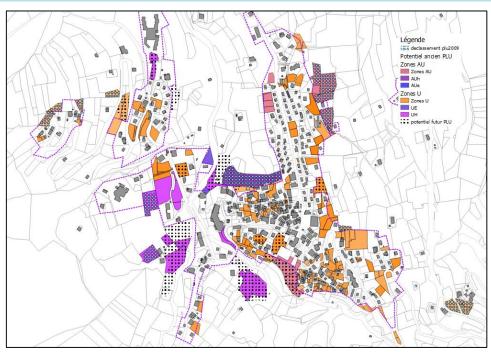
#### En matière d'équipement



10- Inscription des ER 13 à 20 pour des créations ou élargissements de voirie et de cheminements

11- Inscription de périmètre de prélocalisation d'équipement pour la desserte de la zone 2AU de La Boule de Gomme

# Comparaison avec le PLU 2009



L'analyse du différentiel PLU2009 / PLU 2019 montre quelques changements entre les deux documents. Les principales modifications sont :

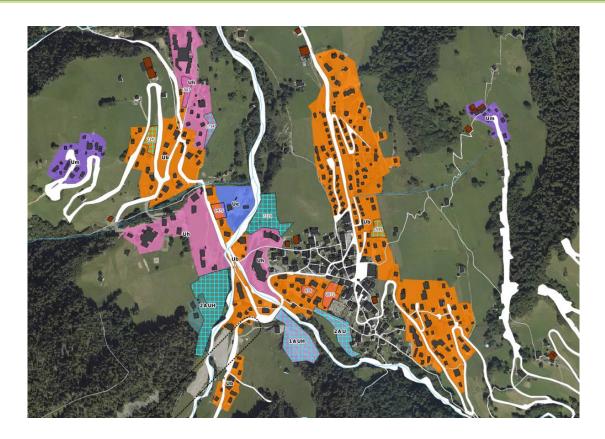
- Sur le secteur des Curtillets où le secteur montant sur le coteau a été déclassé. Plusieurs raisons à ce choix : centralité des zones d'urbanisation, nécessité de créer une nouvelle voirie, volonté de maîtriser les résidences secondaires ...
- Réduction de la zone d'urbanisation de la boule de Gomme comme exposée ci-avant
- Redélimitation du secteur de La Serraz pour faire le lien avec le parking et le projet de boulevard futur.

Comme pour Beaufort si l'emprise du zonage change peu, le projet porté par les différentes zones est lui bien différent.

# Potentiel d'urbanisation: 4,5 ha

Potentiel mutable (gisement net): 6 110m<sup>2</sup>

Potentiel en extension: 44 783m<sup>2</sup>



Potentiel d'urbanisation	Superficie en m²	Capacité en logement
En densification	6110	40 lits + 15 logements
Les Carroz	1 587	40 lits
Centre diffus	4523	15 logements intermédiaires

En extension	40 672	34 + 640 lits
Les Carroz	3877	10 logements collectifs +35 lits
LES CHAMPS SUD	13471	300 lits
La Ravine	9453	190 lits
Monteiller (zone 2AUh de la boule de Gomme)	7220	150 lits
Le Moulin	5092	20 logements collectifs
Grosse Pierre	1559	4 constructions individuelles

# ■ LE PLANAY : PORTE D'ENTRÉE DU DOMAINE

Principes d'urbanisation retenus dans le PADD :

- Améliorer les pistes et développer le domaine skiable par la création de liaisons mécaniques avec Arêches
- Aménager des espaces de loisirs pour les familles
- Accompagner la structuration de cette polarité touristique par la création d'hébergements diversifiés en front de neige

# Le diagnostic:

#### Élément de contexte

Principalement en position d'Adret, la forêt est repoussée sur les pentes les plus raides et les ravines

Le reste du versant est occupé par de vastes prairies formant un paysage très ouvert d'un seul tenant

Vocation principale d'agriculture dans laquelle s'insère l'habitat Secteur d'habitat dispersé

Secteur du domaine skiable

Réseau hydro très développé se jetant dans l'Argentine

De nombreuses zones humides à proximité d'espaces urbanisés

Secteur largement soumis aux risques, notamment le long de l'Argentine

Départ de station de ski peu impactant.

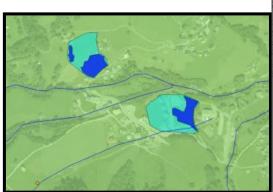
**Hameau charnière** vers des petites vallées : lecture en Y, deux incursions en « cul-de-sac »

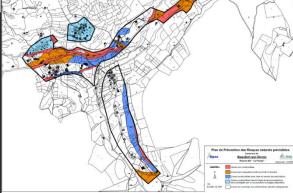
Bâti clairsemé le long de la voie à l'Est

De nombreux permis accordés en 10 ans notamment sur le secteur du Planay. Essentiellement de la rénovation et aménagement des constructions existantes en résidence secondaire

#### **LES ENJEUX:**

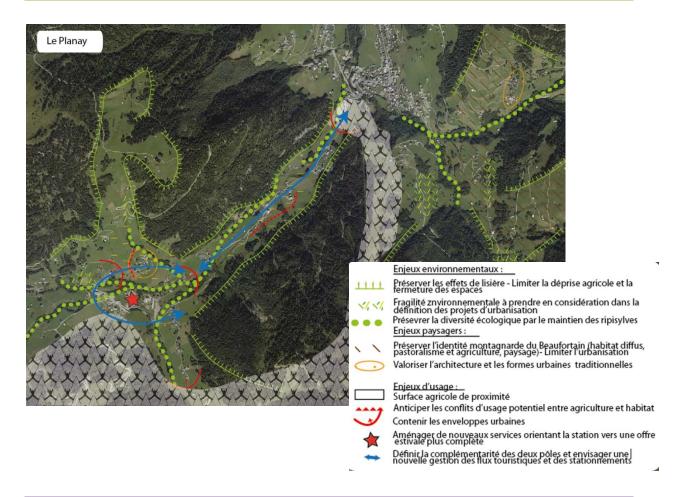
- Définir la place du Planay à l'échelle communale et la complémentarité à organiser avec Arêches
- Affirmer la destination agricole du secteur
- Affirmer l'image touristique de la commune et en définir les principales orientations notamment en matière d'urbanisme
- Maintien de la diversité des milieux
- Préserver les zones humides et réduire les zones de conflit
- Préservation des ripisylves et de la diversité liée à l'Argentine
- Limiter la fermeture des prairies
- Limiter l'exposition des populations et des biens aux risques
- Un réseau de départemental permettant les flux touristiques
- Pérenniser le dynamisme agricole
- Définir la stratégie d'urbanisation en lien avec le développement du domaine skiable et l'orientation des villages de beaufort et d'Arêches





Zones humides

risques



# Le schéma de station



Schéma de station – Secteur de Beaufort

Depuis la réalisation du schéma de station, la commune a poursuivi ses réflexions et les études. Ainsi, plusieurs projets inscrits au schéma de station (cf. annexe au rapport de présentation) sont retenus ou adaptés dans le PLU.

	Ce qui est retenu et retranscrit dans le PLU	Ce qui est retenu, mais fait l'objet d'adaptation	Ce qui n'est pas retenu		
Mobilité et activités					
A01 : tracé de la piste du boulevard, utilisation multisaison et multiactivité		X Le principe du boulevard est retenu plus à l'Est de l'opération			
A02 : espace ESF conservé	X Traduction dans l'OAP du Planay et classification en NIs				
A03 : espace piou-piou, proposant une activité multiglisse d'été			X Ce secteur présentant des risques torrentiel trop importants n'est pas retenu		
A04 : fronde de neige en long	X Le tracé retenu est inscrit au plan de zonage				
A05 : retournement bus et espace d'animation paysagé	X Cet espace existe déjà et ne nécessite pas de traduction particulière				
<b>A06 : limite zone circulation limitée</b> (pas de stationnement public)	Ne nécessite pas de traduction particulière				
A07 : stationnement bus 20 places		X			
A08 : stationnement de surface semaine et appoint 50 places, extensible à 150 places		cf. OAP du Planay, ce secteur présentant des caractéristiques de zones humides serait préservé pour des espaces de loisirs. Les stationnements bus seraient localisés plus au nord le long de la voie de contournement.			
A09 : stationnement enterré sous FdN 150 place pour clientèle journée	X Secteur inscrit au sein du projet de ZAC en cours de réflexion. Le projet n'est pas suffisamment abouti pour donner ce détail.				

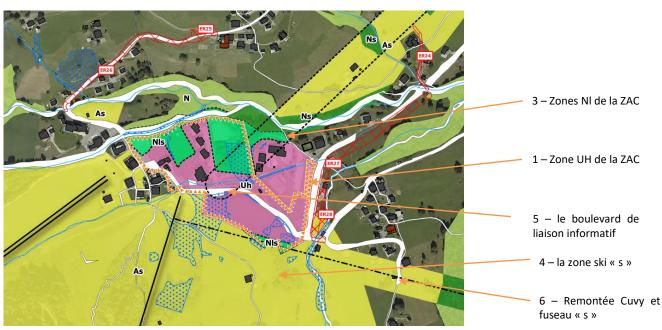
	T	T	
A10 : zone multiactivité éclairée  A11 : départ nouveau TSD	X	X Secteur inscrit en NI au sein du projet de ZAC en cours de réflexion. Suite à l'étude de réduction des impacts sur la zone humide ce tènement serait dédié pour des hébergements.	
•	Le tracé retenu est inscrit au plan de zonage ainsi qu'un fuseau d'étude		
A12 : Zone de stationnement d'appoint	X Emplacement réservé inscrit au plan de zonage		
	Urbanis	ation	
B01 : Maison ESF	X Le tracé retenu est inscrit au plan de zonage en UH		
BO2: Construction UBH sur FdN - R+4+c, 250 lits potentiellement plus, si tracé 2 du TSD) - Accueils et services en front de neige (ESF, rgt, bureaux régie)	X Secteur inscrit au sein du projet de ZAC en cours de réflexion. Traduction dans l'OAP du Planay		
B03 : Construction UBH secteur Rafour 150 lits - R+3+c - Option : parking public 50 places en sous-			
sol B04 : construction UBH entrée de bourg - R+2+C 100 lits			
<b>B05 : construction zone pavillonnaire</b> et semi-collectif densité moyenne (sur lots 800m2 pour construction 300m2 SHON			



OAP Aménagement du Planay

# Transcription des projets au zonage

# En matière de tourisme :



1- Les zones UH du Planay correspondent aux secteurs de résidences de tourisme avec services existantes et intègrent les zones d'hébergement ciblées par les études de définition de la nouvelle ZAC du Planay. La commune et son délégataire étant propriétaires de l'ensemble des tènements devant porter des opérations touristiques, il est fait le choix de classer les tènements en UH et non en 1AU. Les travaux ne démarreront que lorsque le dossier de réalisation de la nouvelle ZAC sera approuvé. Rappelons que l'aménagement de ce secteur conduit à la destruction d'une partie des

zones humides existantes nécessitant la définition des compensations associées avant le démarrage des travaux.

- 2- La zone UH au nord du Planay. Cette zone est supprimée suite à l'avis des PPA.
- 3- identification en NI des espaces nécessaires au fonctionnement de la station : espace ESF, espace débutant, espace multi activités et stationnements. Ces aménagements sont intégrés dans le périmètre de la ZAC
- 4-la zone ski est identifiée par un indice « s ». Cet espace pourra faire l'objet d'aménagement, de constructions ou d'installations dès lors que ceux-ci sont nécessaires au fonctionnement du domaine skiable. La zone « s » est définie sur l'ensemble des espaces accessibles sur le domaine skiable et intègre les futurs projets de liaisons.
- 5-Intégration du projet de liaison basse entre Le Planay et Arêches, il s'agit d'un fuseau d'information des études de positionnement seront mise en œuvre le cas échéant.
- 6- Tracé informatif de la nouvelle remontée mécanique Le Planay Le Cuvy. Un fuseau « s » est inscrit de part et d'autre de la remontée. Ce fuseau est de 30 m sur l'ensemble de la remontée à l'exception de la zone d'arrivée, touchant la zone UH, où il est réduit à 10m.

#### En matière d'habitat :



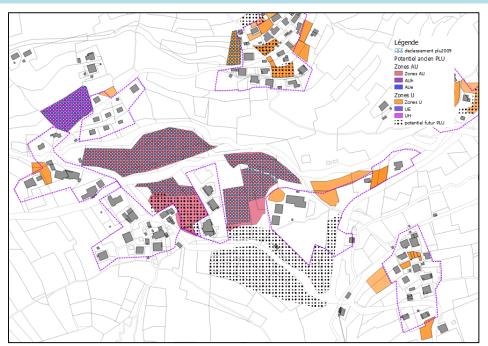
7-- Intégration en zone UB des constructions de logements périphérique à la zone UH. Aucune extension en zone UB n'est envisagée. Cette délimitation vise à stopper le développement des résidences secondaires sur ce secteur.

## En matière d'équipement



- 8- Inscription des ER pour la réalisation de stationnements en lien avec la création de la nouvelle remontée mécanique
- 9- Inscription des ER pour des créations ou élargissements de voirie

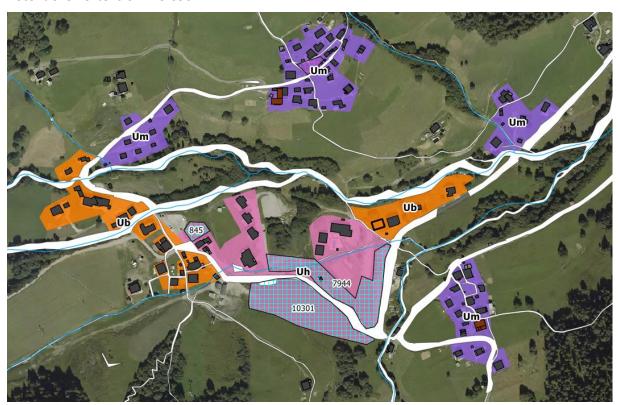
## Comparaison avec le PLU 2009



L'analyse du différentiel PLU2009 / PLU 2019 montre des adaptations du zonage entre les deux documents, mais à superficie quasiment équivalente. Les principales modifications correspondent à la prise en compte du PPRI rendant inconstructibles les tènements de part et d'autre du cours d'eau et la suppression de la zone Uh du Planay après arrêt.

# Potentiel d'urbanisation : 2,0 ha

Potentiel mutable (gisement net): 625 m<sup>2</sup> Potentiel en extension: 19 090 m<sup>2</sup>



Potentiel d'urbanisation	Superficie en m²	Capacité en logement
En densification	625	1 MI
En extension	19091	420 lits touristiques
ZAC	19091	420 lits

# ■ PÔLE D'ACCOMAPGNEMENT

Principes d'urbanisation retenus dans le PADD :

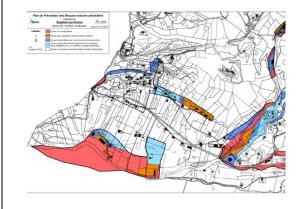
- Proposer de nouvelles constructions pour la population permanente en accompagnement du bourg de beaufort

#### **LA PIERRE**

# Le diagnostic :

_	nents de contexte			Enjeux :
-	Entrée de la commune			- Optimiser cet espace plat
-	Espace largement ouver	t ponctué	de	- Affirmer la destination du secteur
	construction			- Structurer cet espace ouvert pour limiter les

- La destination principale du secteur est difficile à préciser, les différentes fonctions étant imbriquées.
- Seul fond de vallon large et plat du territoire
- Secteur peu impacté par les risques
- Espace d'activités touristiques : zone de loisirs, ski de fond



#### conflits d'usage

Limiter l'exposition des populations et des biens aux risques

# Transcription des projets au zonage

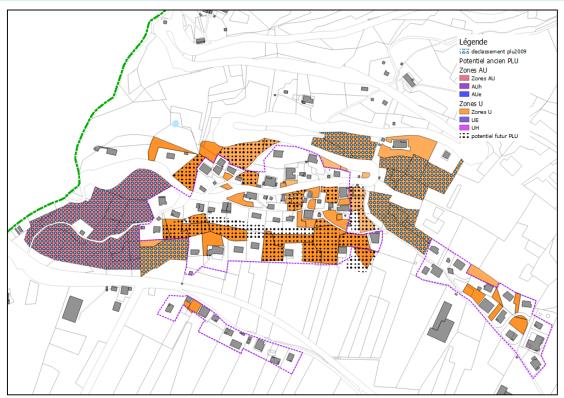
#### En matière d'habitat :



- 1-Affirmation du centre hameau de La Pierre par une classification en UAm. La zone UAm est délimitée par la forme urbaine des constructions traditionnelles (Habitat, hauteur).
- 2-- Intégration en zone UM de toutes les constructions du hameau, périphérique à la zone UAm. L'urbanisation se fait de préférence en densification, toutefois, en corrélation avec le PADD et la volonté d'accueillir de nouveaux logements permanents sur ce pôle des extensions limitées sont envisagées. Les zones UM sont délimitées par les constructions existantes et l'intégration des parcelles de proximité venant finaliser l'enveloppe urbaine en s'appuyant soit sur le projet de voie (UM aval), soit en raccrochant les constructions amont en s'appuyant sur la voirie existante.

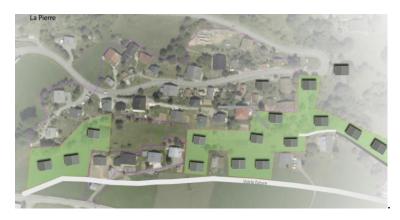
- 3- Inscription en N. des tènements à l'aval de la zone UM. La topographie et le découpage foncier limitent la réalisation d'accès économe en foncier et en terrassement. Pour limiter les impacts paysagers, ces tènements sont classés comme inconstructibles ce qu'ils sont de fait.
- 4- Classement en UM des ensembles groupés de plus de 5 constructions d'habitation éloignées de moins de 40 m les unes des autres. La délimitation des ensembles UM ne doit pas engendrer de fusion entre les hameaux. Ainsi, le lotissement du Petit Steda, relativement récent n'est pas rattaché au hameau de La Pierre. Une coupure d'urbanisation paysagère et environnementale est maintenue.
- 5- Inscription d'un emplacement réservé comme au PLU2009, visant à l'amélioration de l'accès au lotissement du petit Steda. Cet aménagement permettra également la réalisation d'un aménagement de carrefour répondant au besoin de l'extension de la zone d'activités de Marcôt.

# Comparaison avec le PLU 2009



L'analyse du différentiel PLU2009 / PLU 2019 met en exergue d'importantes modifications entre les deux documents. Les principales modifications sont :

- Suppression du tènement communal à l'Ouest du hameau. La commune souhaitant privilégier le développement d'habitat sur Beaufort, reporte la réalisation de ce projet.
- Suppression des tènements à l'est du hameau en raison de la topographie rendant compliquée la réalisation de voiries de desserte.
   Initialement un secteur d'extension et une OAP ont été envisagés lors des travaux de réflexion sur le PLU. Toutefois, le surplus de potentiel constructible et les faibles densités envisageables ont conduit à supprimer ce site d'extension.



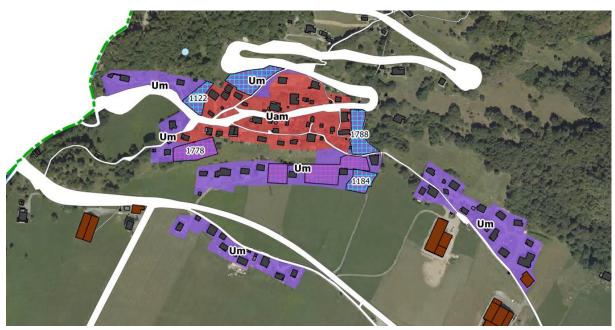
Extrait des réflexions d'OAP sur le secteur de La Pierre, secteur non validé

Ce secteur inscrit comme pôle d'accompagnement de Beaufort pour répondre aux besoins en logements d'habitat, préserve un potentiel d'urbanisation à long terme qui pourra être mobiliser lors des prochaines révisions du PLU.

# Potentiel d'urbanisation :

Potentiel mutable (gisement net): 5280 m<sup>2</sup>

Potentiel en extension: 6 111 m²



Potentiel d'urbanisation	Superficie en m²	Capacité en logement
En densification	5280	6 constructions individuelles
En extension	6 111	9 constructions individuelles
1	1184	2
2	2017	3
3	1122	1
4	1788	3

#### **LE BERSEND**

#### Transcription des projets au zonage

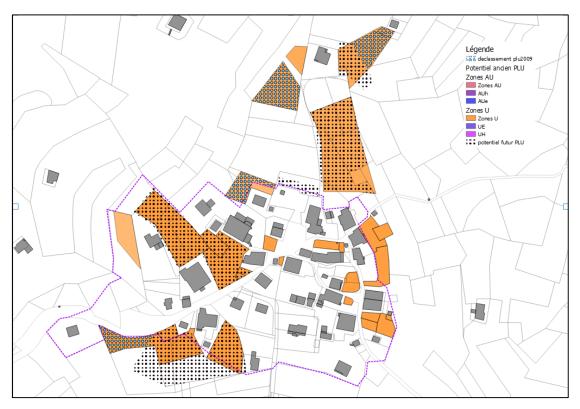


1-Affirmation du centre hameau du Bersend par une classification en UAm. La zone UAm est délimitée par la forme urbaine des constructions traditionnelles (Habitat, hauteur).

2-- L'urbanisation se fait de préférence densification, toutefois, en corrélation avec le PADD et la volonté d'accueillir de nouveaux logements permanents sur ce pôle, des extensions limitées sont envisagées. Intégration en zone UM des constructions récentes au nord du hameau, desservie par la nouvelle voie communale ayant fait l'objet d'une convention de participation aux coûts des voiries et réseaux (PVR). La zone UM vient ainsi se développer de part et d'autre de la voirie Ouest. Les constructions ne sont pas envisagées de part et d'autre de la voirie Est pour plusieurs raisons : présence à l'Est de la zone humide, passage à l'ouest au centre des parcelles du réseau d'assainissement contraignant les capacités constructives, proximité immédiate de l'exploitation agricole. Les investissements de la voirie Est ne pourront être optimisés. L'extension UM (bien que réduite suite à l'avis des PPA) fait l'objet d'une OAP afin d'assurer une densité minimale pour répondre aux besoins des habitants permanents.



# Comparaison avec le PLU 2009



Bilan du différentiel PLU 2009-PU 2019

L'analyse du différentiel PLU2009 / PLU 2019 montre quelques changements entre les deux documents. En termes de densité le projet diffère du PLU2009 en proposant des logements groupés sur ce secteur d'extension.

# Potentiel d'urbanisation :

Potentiel mutable (gisement net): 4 761 m<sup>2</sup> Potentiel en extension: 8 280 m<sup>2</sup>



Potentiel arrêt du PLU



Potentiel urbanisable du PLU suite à l'avis des PPA

Potentiel d'urbanisation	Superficie en m²	Capacité en logement
En densification	4 761	6 constructions individuelles
En extension	8 280	15 constructions groupées

# ■ PLAINE DE MARCOT

Principes d'urbanisation retenus dans le PADD :

- Diversifier l'offre d'emploi du territoire et accompagner le projet d'extension de la ZA
- Développer l'offre touristique en lien avec Beaufort

# Le diagnostic :

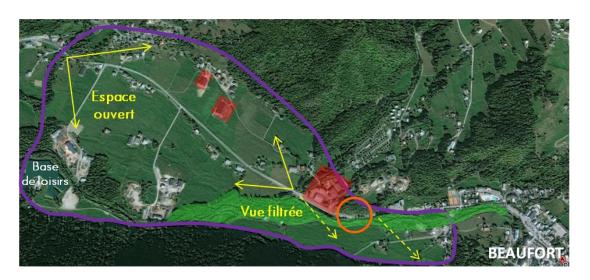
LEC	Le diagnostic .			
Élén	Élément de contexte		LES ENJEUX :	
-	Réseau hydro Le Doron et sa ripisylve	-	Maintien de la biodiversité et la	
-	Pas de périmètre de milieux remarquables		diversité des milieux	
-	Zone humide + périmètre de fonctionnalité	-	Préservation des ripisylves	
-	Pas des corridors spécifiques identifiés, mais un vaste	-	Limiter la fermeture des prairies	
	espace ouvert organisé par les prairies montagnardes	-	Maintenir les cultures agricoles pour limiter l'expansion des boisements.	
-	La plaine de Marcôt, en entrée de Beaufort, représente un		·	
	site à enjeux et développement importants. On note un problème d'identification des lieux : il s'agit de la porte	-	Maintenir la ripisylve, mais éliminer la Renouée du Japon fortement	

d'entrée de la commune, mais cela n'est pas très lisible. Cette espace donne toutefois la première impression de la commune. La zone est très ouverte, utilisée pour des activités agricoles.

- On remarque un espace de transition assez brutale entre la plaine et l'entrée sur le bourg de Beaufort.
- Le versant raide boisé contraste fortement avec la plaine agricole au paysage ouvert
- Le développement des constructions individuelles et des bâtiments agricoles qui crée un effet de mitage sur la plaine
- L'urbanisation s'est faite sous forme d'un village ancien groupé sur le replat et des constructions individuelles mitant la plaine
- Hameau de La Pierre, identifié en tant que richesse patrimoniale du Beaufortain
- Une densité relativement faible
- Principalement une urbanisation en 2006/2008 avec la réalisation de nouvelles constructions en résidence principale → secteur attractif pour l'habitat permanent
- Les constructions nouvelles sont pour la plupart en extension des enveloppes existantes sur des tènements agricoles auparavant,
- 3 nouveaux permis pour des bâtiments agricoles → dynamique importante

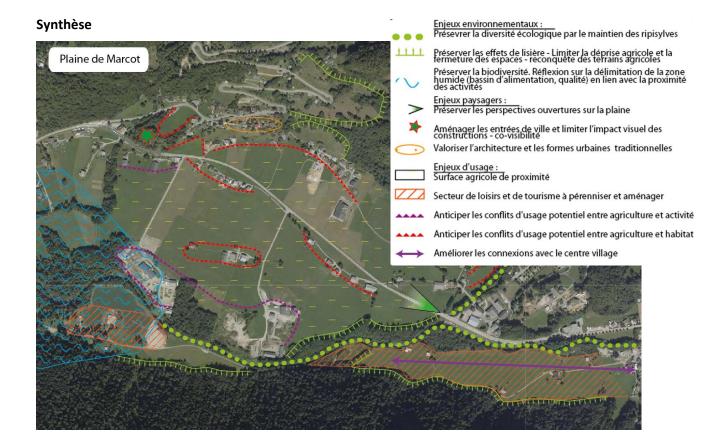
#### envahissante

- Préciser la destination du secteur et stopper le mitage et l'étalement urbain (fixer des limites d'urbanisation)
- Réfléchir à une densité un peu plus importante de l'urbanisation
- Préserver le patrimoine remarquable
- Pérenniser le dynamisme agricole
- Réfléchir au développement de l'habitat









#### Transcription des projets au zonage

#### En matière d'économie



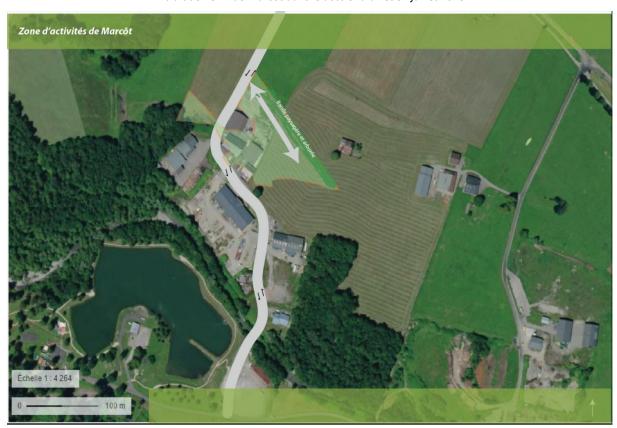
1-Identification en UE des espaces d'activités existants

2- inscription en 1AUe de l'extension de la zone d'activité d'intérêt communautaire. La délimitation de la zone est issue des réflexions entre la commune, la communauté d'agglomération Arlysère, la chambre d'agriculture, les exploitants agricoles et de la prise en compte des risques hydrauliques forts. Ce secteur fait l'objet d'une OAP. Les orientations visent à l'intégration de l'opération dans le cadre ouvert de la plaine de Marcôt et à limiter les impacts visuels et de transit depuis la

départementale. Les compensations agricoles du PLU2009 sont réaffirmées et accompagneront le projet d'aménagement ultérieur.



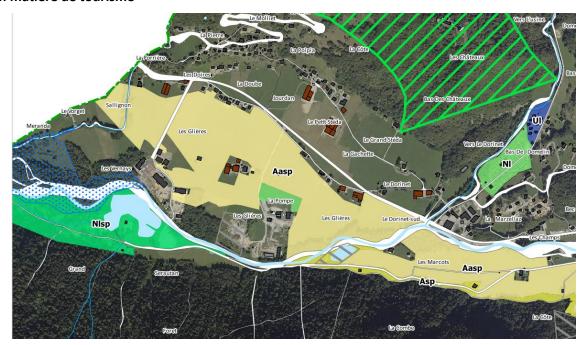
Extrait de l'OAP de Marcôt dans le dossier d'arrêt en juillet 2018



Extrait de l'OAP de Marcôt version approbation suite à la prise en compte des risques

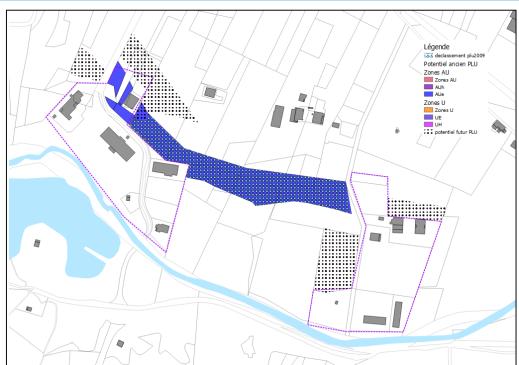
- 3- Inscription de périmètre où pourront être demandés des dossiers d'autorisation en vue du dépôt et stockage de matériaux inertes. Ces espaces ont été délimités par la commune sur la base de leur connaissance du territoire. Toute demande d'autorisation sera sujette à analyse environnementale au préalable.
- 4-Identification des exploitations agricoles et du foncier associé à l'activité

#### En matière de tourisme



- 1- Camping de beaufort (cf. extrait Beaufort)
- 2-Espace de liaison entre Beaufort, le camping de Domelin et la zone de loisirs de Marcôt, inscrit en « sp ». Cet espace pourra faire l'objet d'aménagement de type raquettes ou ski de fond. La zone « sp » est définie sur l'ensemble des tènements non urbanisés de la plaine de Marcôt au sud de la départementale.
- 3- inscription en NI de l'aire d'atterrissage des parapentes
- 4-Inscription en NI de la base de loisirs de Marcôt et des activités associées

# Comparaison avec le PLU 2009



#### Bilan du différentiel PLU 2009-PU 2019

L'analyse du différentiel PLU2009 / PLU 2019 montre une nette évolution entre les deux documents en lien avec la redéfinition de l'extension de la zone d'activité et la prise en compte des risques limitant ainsi dans sa nouvelle proposition les impacts sur l'exploitation agricole proche.

#### ■ LES AUTRES HAMEAUX

Principes d'urbanisation retenus dans le PADD :

Préservation des formes urbaines traditionnelles du Beaufortain

## Le diagnostic:

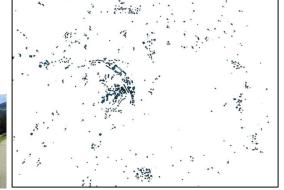
#### Versant du soleil

Versuite du soien			
Élément de contexte	Enjeux		
Principalement en position d'Adret, la forêt est repoussée sur les pentes les plus raides et les ravines Le reste du versant est occupé par de vastes prairies formant un paysage très ouvert d'un seul tenant Vocation principale d'agriculture dans laquelle s'insère l'habitat Secteur d'habitat dispersé	<ul> <li>Affirmer la destination agricole du secteur</li> <li>Préserver l'identité Beaufortaine</li> <li>Stopper le mitage et l'extension urbaine</li> <li>Maintien de la diversité des milieux</li> <li>- Préservation des ripisylves</li> </ul>		
Réseau hydro très développé se jetant dans le Doron  Nombreuses zones humides à proximité des hameaux notamment au Bersend, où la zone humide est en limite de la zone urbanisée  Pas d'espace environnemental spécifique à l'exception des sommets de crête	<ul> <li>Limiter la fermeture des prairies</li> <li>Limiter l'exposition des populations et des biens aux risques</li> <li>Veiller à garder ouverte la vue sur le Doron depuis la voirie par l'entretien des végétaux, car perception paysagère de qualité.</li> </ul>		
Pas de corridor spécifique identifié, mais un vaste espace ouvert organisé par les prairies montagnardes  Secteur du Curtillet, Les Outards largement exposés aux risques  Topographie avec pente forte couverte en grande partie de forêt sur les sommets.  En partie basse, quelques hameaux clairsemés entourés de prés de fauche. Les arbres ne sont présents que sous la forme de quelques bosquets  vus intéressante sur Beaufort depuis les coteaux, mais site difficilement accessible (route étroite),	<ul> <li>Valoriser ses abords en créant de nouvelles aires d'arrêt et en mettant en évidence les aires de pique-nique existantes</li> <li>stopper le mitage, l'étalement urbain et le morcellement des tènements agricoles</li> <li>- Préserver le patrimoine remarquable et les typologies traditionnelles</li> <li>- Pérenniser le dynamisme agricole</li> <li>- Définir des règles constructives permettant de préserver le patrimoine bâti</li> <li>- Optimiser les réseaux aménagés</li> </ul>		
paysage très ouvert d'un seul tenant.  L'urbanisation s'est développée au cœur des prairies, sous forme de noyaux urbains groupés d'habitat dispersé  Constructions de gros volume : environ 150m² au sol  Construction en R+2  De nombreux permis accordés en 10 ans, principalement des rénovations et aménagements des constructions existantes	<ul> <li>Optimiser les réseaux aménagés</li> <li>Favoriser l'urbanisation des secteurs en assainissement collectif</li> <li>Affirmer la place de l'agriculture sur les coteaux</li> <li>Réduire les contraintes imposées aux exploitants en limitant les tiers</li> <li>Préserver les terres agricoles de proximité</li> <li>Limiter l'enfrichement des tènements et</li> </ul>		

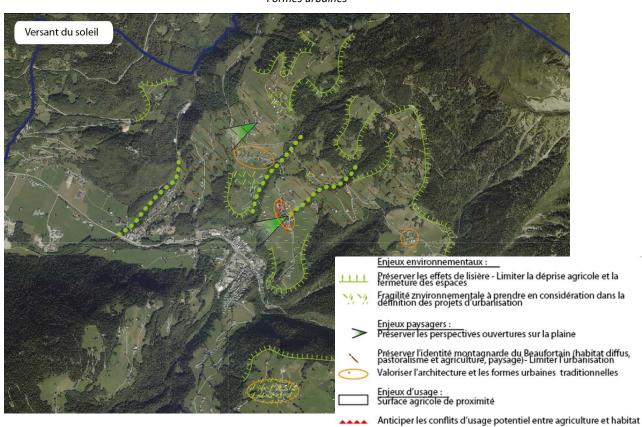
favoriser la reconquête des parcelles les plus

# Tous les hameaux sont concernés pentues Zones humides Risques





Formes urbaines



#### **Versant des Monts**

#### Élément de contexte

Principalement en position d'ubac. La forêt domine largement et les prairies sont présentes sous forme de clairières.

L'urbanisation est moins développée que sur les versants adrets et correspond à des chalets isolés ou des petits groupements de constructions

Occupation principale par la forêt et l'agriculture dans laquelle s'insère l'habitat

Réseau hydro très développé se jetant dans l'Argentine

Pas d'espace patrimonial spécifique à l'exception de quelques zones humides en sommet de coteaux

De petites prairies isolées organisées en alternance avec les espaces boisés

Peu de secteurs exposés aux risques à l'exception du fond de vallon

**Bâti dispersé** sur les deux versants et le long de la voirie D218A. Vallée Nord-Sud permettant une exposition ensoleillée des deux coteaux.

Une seule voirie faisant un bouclage depuis la départementale

Secteur en assainissement non collectif

Une densité faible. Habitat très diffus organisé par regroupement de deux ou trois constructions

Peu de nouveaux permis accordés pour de nouvelles constructions et seulement pour la rénovation de biens déjà existants

#### **Enjeux**

Affirmer le caractère « naturel » du secteur

Favoriser les tènements les plus ensoleillés au regard des nouvelles normes constructives

Maintien de la diversité des milieux

Préservation des ripisylves

Limiter la fermeture des prairies

Limiter l'exposition des populations et des biens aux risques

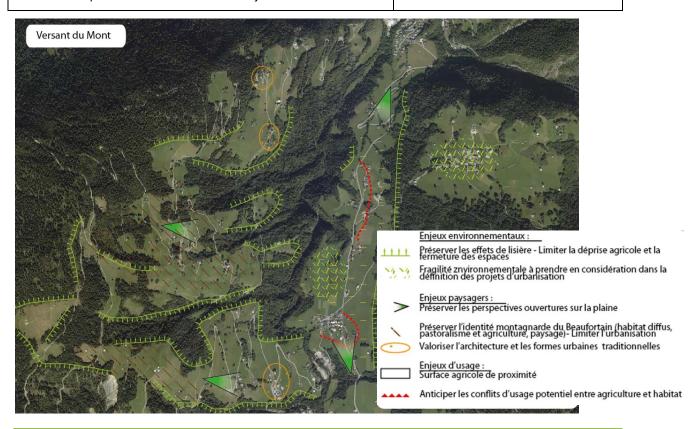
Favoriser l'urbanisation des secteurs en assainissement collectif

Réfléchir à la bonne gestion des eaux pluviales et à leurs incidences dans le milieu

Limiter l'étalement urbain

Limiter l'enfrichement

Préserver le patrimoine remarquable

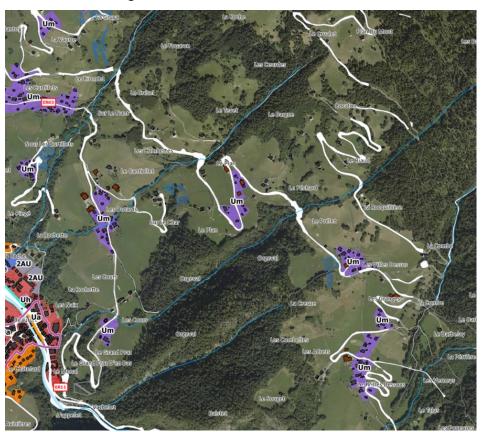


# Transcription des projets au zonage

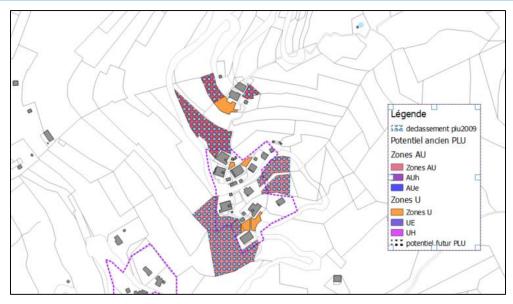
# Pour les secteurs de plus de 5 habitations distantes de moins de 40 m les unes des autres

Définition des enveloppes urbaines existantes / pas d'extension

- → Construction en dents creuses et réhabilitation
- → Contact avec le milieu agricole

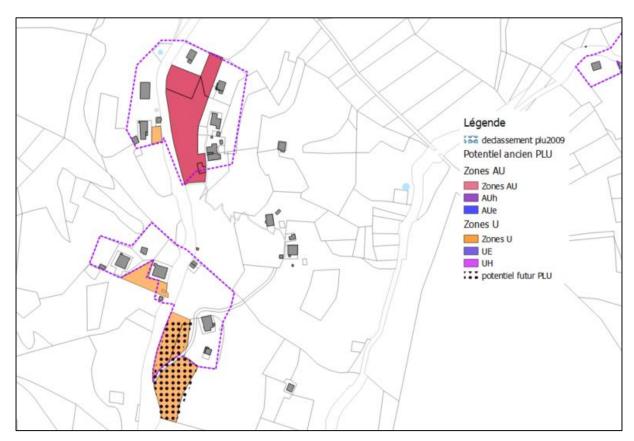


# Comparaison avec le PLU 2009



Bilan du différentiel PLU 2009-PU 2019

L'analyse du différentiel PLU2009 / PLU 2019 met en exergue une réduction importante des surfaces en extension des hameaux. L'ensemble des zones AU en extension sont supprimées



Cas particulier, secteur de La Chavonnerie- La Borne. Sur les principes du PLU2009, un permis d'aménager a été délivré. Les permis de construire étant en cours d'instruction, ce secteur est reporté au plan de zonage conduisant à la création d'une zone UM. Le potentiel est comptabilisé dans le potentiel futur.

# Potentiel d'urbanisation des hameaux

Potentiel mutable (gisement net): 5 586 m<sup>2</sup>

Potentiel en extension: 4 458 m<sup>2</sup>

Potentiel d'urbanisation	Superficie en m²	Capacité en logement	Capacité en lits
En densification	0,6	7	0
Curtillets	0	0	
Les Outards	0		
Le Plan / Ville dessus	2 388	3	
Les Villes Dessous / Cernix	1 421	2	

Potentiel d'urbanisation	Superficie en m²	Capacité en logement	Capacité en lits
En extension	0,4	5	0
Curtillets	0	0	
Les Outards	0		
Le Plan / Ville dessus	0		
Les Villes Dessous / Cernix	0		

Courtafaillat / La Chavonnerie	0	0	
Le Praz / Reposoir / La Frasse	1 067	1	
La Thuile	710	1	
Les Envers / Les Nants / Boudin	0		

Courtafaillat / La Chavonnerie	4 458	5	
Le Praz / Reposoir / La Frasse	0		
La Thuile	0		
Les Envers / Les Nants / Boudin	0		

#### 5.4 LES ZONES AGRICOLES

Par sa contribution à la production, à l'emploi, à l'entretien des sols et des paysages et au tourisme, l'agriculture est considérée comme une des composantes fortes du territoire communal. Ainsi le PLU classe en zone A les secteurs de la commune, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ; ce potentiel s'apprécie au regard de l'un des critères suivants :

- entités homogènes à utilisation ou vocation agricole,
- terrains présentant une valeur agricole au regard du rôle qu'ils jouent dans le fonctionnement des exploitations agricoles communales et extracommunales : parcelles en prolongement immédiat des sièges agricoles, alpages.

Dans le respect de la vocation de la zone agricole (A), l'élaboration du PLU intervient sur les aspects suivants. La délimitation des zones Agricoles s'appuie sur le travail du diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture en 2013 en collaboration avec les exploitants locaux et le travail de la commission agricole communale.

La zone agricole comprend :

- Une zone A correspondant aux espaces agricoles...
- Une zone Aa correspondant aux espaces agricoles d'intérêt paysager
- Une zone Ac secteur de taille et de capacité limitée

#### ■ MÉTHODOLOGIE DU ZONAGE

#### Zone A

Redéfinition des contours et précisions apportées aux dispositions règlementaires.

La zone A correspond aux espaces agricoles. Sont aussi classées en zone A, les exploitations agricoles (bâtiments principaux et annexes) dans la mesure où elles ne sont pas incluses dans un hameau. La délimitation s'est faite selon les études agricoles élaborées par la Chambre d'Agriculture pour la commune et ainsi que celles élaborées dans le cadre de l'élaboration du SCOT, qui repèrent les terres prioritaires.

Afin de préserver, les paysages actuels tout en pérennisant l'économie agricole, deux types de zones ont été inscrites au PLU.

#### Affirmation de la zone A

Les zones A correspondant :

- aux secteurs agricoles à faibles enjeux (tènement agricole de faible superficie, en pente, proche de l'urbanisation ...)
- Aux secteurs agricoles agricoles à proximité des exploitations ou des constructions isolées permettant ainsi leur évolution
- aux alpages.

La zone agricole s'est étendue au détriment des zones urbaines. Elle correspond aux espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est majoritairement réservée à l'activité agricole, comprenant les terres, mais aussi les bâtiments d'exploitation. Elle comprend également des habitations isolées qui n'ont pas de lien avec l'activité agricole, pour lesquelles des évolutions encadrées seront possibles.

À l'appui de ce diagnostic agricole, les bâtiments agricoles ont été pointés dans le zonage PLU afin de les faire ressortir et de prendre en compte leur distance d'éloignement dès lors qu'il y en a.

#### Création de la zone Aa

Afin de garantir la pérennité des activités agricoles tout en préservant la qualité paysagère et la fonctionnalité des espaces, l'inscontructibilité des zones Aa est inscrite au PLU. L'objectif pour la commune est de ne pas créer de grandes zones agricoles ouvertes à la construction ce qui pourrait générer du mitage. Tout projet agricole sera ainsi étudié au cas par cas, pour trouver le meilleur emplacement selon l'activité agricole envisagée, pour générer le moins de nuisances possible.

La zone Aa pourra faire l'objet d'une modification du PLU pour répondre à des projets. En effet, la zone Aa interdit la construction d'exploitation agricole nouvelle et envisage d'attendre l'arrivée de projets pour débloquer des zones spécifiques à la construction. Cette dernière précision traduit une volonté de faciliter l'installation des éleveurs dans la commune, tout en se prémunissant d'une utilisation à usage unique de stockage de matériels agricoles.

En zone A et Aa, seules certaines constructions ou aménagements sont autorisés sous conditions. Ainsi la diversification, l'aménagement des exploitations existantes et la création de locaux accessoires sont autorisés à condition d'être nécessaires à la vie de l'exploitation et d'être intégrés ou accolés des bâtiments existants.

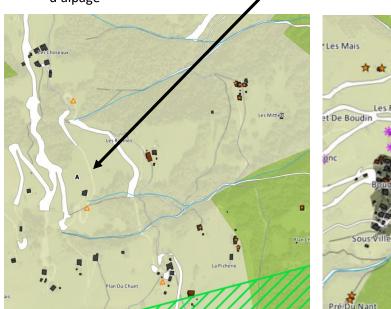
#### Gestion des constructions existantes

Les chalets d'alpages ou bâtiments d'estives isolés sont pris en compte par un repérage graphique qui autorise leur rénovation, leur extension et leur changement de destination dans des conditions de préservation du patrimoine et d'activité professionnelle saisonnière. La restriction d'accès conformément au code de l'urbanisme est également intégrée aux conditions d'occupation du sol.

Les constructions d'habitations isolées ne sont pas considérées comme des groupes d'habitation. Dans ce contexte, certains hameaux du PLU2009 font l'objet d'un classement en zone Agricole (ou Naturelle) pour ne permettre que le maintien des constructions existantes. Seuls sont autorisés : le maintien de la destination, une extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol actuelle, les annexes à moins de 15m des constructions.

Les règles inscrites au règlement de la zone A (et N) sont plus simples que celles inscrites dans le précédent PLU. À travers cette simplification, il s'agit d'affirmer l'importance de ces constructions dans le paysage local et éviter qu'elles deviennent des ruines, car non adaptées aux modes de vie actuels.

→ Gestion des constructions existantes et réhabilitation / changement de destination/ chalet d'alpage





**Identification de zones Ac,** périmètre de STECAL (secteur de taille et de capacité limitée), permettant l'adaptation et le changement de destination de constructions isolées autres qu'habitat.

10 zones Ac sont ainsi identifiées : 9 chalets d'alpage / restaurant d'altitude et l'entreprise isolée au nord du Praz ... Les zones Ac sont délimitées au plus près des constructions pour les restaurants d'altitude et prennent le tènement pour le bâtiment d'activités. Sont autorisés le changement de destination et l'agrandissement de la construction sur les principes des constructions d'habitation.

Secteur	Type de Bâtiment	Extrait de zonage
Le Cuvy	Restaurant d'altitude	Ac Re Grovy

Les Rognoux	Restaurant d'altitude	Ac Lee Rogrioux
La Grand'Combe	Restaurant d'altitude	Sur Papalay  AC  To Famula Combin
Plan de la Lai	Restaurant d'altitude	AC Blooke to let
Méraillé	Restaurant d'altitude	Meralli N Le Rocher

L'entrus	Restaurant d'altitude	Centrus (certines)
Sur frête	Restaurant d'altitude	Ecs Motifieres  Le Rocher
Les Lanches	Restaurant d'altitude	Sur Writes  Sur Writes  Penfund
Les Ravines rouges	Restaurant d'altitude	Confession  (colourse)  Les Chavonnes



#### ■ IDENTIFICATION ENVIRONNEMENTALE:

Au sein des périmètres ZNIEFF, corridor et zones humides identifiés, les possibilités de construction et installations sont limitées et conditionnées à une bonne intégration dans le site, à la préservation des milieux et au libre passage de la faune. Seuls sont autorisés la réalisation d'ouvrage de services publics intégré dans le site, la rénovation des chalets d'alpage et l'aménagement des constructions d'habitation dans le volume existant.

Les autres micro-corridors sont assurés par les zones A, Aa et N.

#### ■ IDENTIFICATION DES SECTEURS SKI ET LOISIRS

Identification d'une zone « sp » assurant le lien entre Beaufort et la plaine de Marcôt. Cet espace pourra faire l'objet d'aménagement de type raquettes ou ski de fond. La zone « sp » est définie sur l'ensemble des tènements non urbanisés de la plaine de Marcôt au sud de la départementale

Identification de la zone ski par un indice « s ». Cet espace pourra faire l'objet d'aménagement, de constructions ou d'installations dès lors que ceux-ci sont nécessaires au fonctionnement du domaine skiable. La zone « s » est définie sur l'ensemble des espaces accessibles sur le domaine skiable et intègre les futurs projets de liaisons.

#### REPÉRAGE DES BÂTIMENTS AGRICOLES : SIÈGES D'EXPLOITATION

Les bâtiments agricoles sont localisés au document graphique du PLU à titre informatif et pour une meilleure prise en compte des principes de recul réciproque.

> En cas de demande d'autorisation à une distance inférieure à celle imposée par la loi, et si les spécificités locales le permettent, l'avis de la chambre d'agriculture devra être recueilli, avant délivrance de toute autorisation.

# ■ PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DES RÈGLES S'APPLIQUANT AUX ZONES AGRICOLES

	A			
Particularités des	Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins des constructions			
accès et voiries				
Implantation par	5 m. pour les constructions agricoles			
rapport aux limites :	Pour plus de cohérence, ces règles reprennent les mêmes reculs que les			
	zones U d'habitat et économique.			
Implantation par	En limite de propriété ou à 3 m minimum, en cohérence avec les reculs p			
rapport aux limites	rapport aux emprises publiques			

séparatives	Pour plus de cohérence, ces règles reprennent les mêmes reculs que les			
	zones U d'habitat et économique			
Volumétrie	12 m pour les constructions agricoles et 11 m pour les autres constructions			

#### 5.5 LES ZONES NATURELLES

La zone naturelle comprend :

- Une zone N. correspondant aux espaces agricoles...
- Une zone NI correspondant aux espaces agricoles d'intérêt paysager

Peuvent être classés en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La gestion des constructions existantes est autorisée à la condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les zones naturelles et forestières sont dites N.

#### ■ LES EFFETS DE L'ÉLABORATION

Dans le respect de la vocation de la zone naturelle et forestière (N), la révision du PLU intervient sur les aspects suivants :

#### Zone N.

• Redéfinition des contours et précisions apportées aux dispositions règlementaires.

La zone N. correspond aux espaces naturels de la commune ; elle contribue pleinement à la protection des différents milieux naturels qui participent à la richesse écologique de la commune (zones humides, bois, clairières), ainsi qu'à la protection des continuités entre ces milieux. La présence de constructions est anecdotique.

#### <u>Création de secteurs au sein de la zone N.</u>

- Définition des contours et des dispositions règlementaires
  - Secteur NL secteurs de loisirs

Il est dédié aux aménagements nécessaires aux activités de découverte et de loisirs existantes ou futures, autour du chef-lieu et du pôle d'équipement de Plan Jorat.

Gestion des constructions existantes / identification environnementale et identification des secteurs de ski e de loisirs

Les principes inscrits en zones Agricoles ont été reportés en zone Naturelle.

# PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DES RÈGLES S'APPLIQUANT AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Par sa nature, cette zone est inconstructible ; toutefois, certaines occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions.

	N / NI		
Particularités des	Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins des constructions		
accès et voiries			
Implantation par	-5 m. pour les autres constructions		
rapport aux limites :	Pour plus de cohérence, ces règles reprennent les mêmes reculs que les		
	zones Agricoles		
Implantation par	En limite de propriété ou à 3 m minimum, en cohérence avec les reculs par		
rapport aux limites	rapport aux emprises publiques		
séparatives			
Volumétrie	12 m pour les constructions agricoles et 11 m pour les autres constructions		

# 5.6 ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En fonction des caractéristiques de chaque zone, les orientations d'aménagement définissent des prescriptions relatives aux conditions de desserte, à la prise en compte du paysage ainsi qu'à la forme urbaine, dans l'objectif d'inscrire au mieux l'urbanisation à venir dans son environnement immédiat et d'optimiser l'aménagement du foncier disponible. Les typologies d'habitat sont précisées.

Le projet du PLU introduit 3 secteurs à orientations d'aménagement ; elles sont présentées sous forme de fiches : exposé rédactionnel précisant les orientations à mettre en œuvre et schéma indicatif des grands principes exposés.

Toutes les zones 1AU sont concernées par des orientations d'aménagement.

Les principes d'urbanisation retenus pour l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation :

- <u>Les formes urbaines</u> : proposer une forme urbaine plus compacte, reprenant les typologies constructives et volumétriques des constructions périphériques.
- <u>Choix énergétiques</u> : favoriser les expositions sud. Permettre et inciter la réalisation de constructions performantes énergétiquement, dans le respect de la règlementation actuelle.
- <u>Déplacements et accessibilité</u>: limiter les déplacements automobiles de proximité et développer les maillages piétons. Ne pas cloisonner les secteurs et anticiper une urbanisation future. Compte tenu de la topographie et des accès existants, les dessertes se font prioritairement en impasse afin de réduire l'impact des infrastructures sur le foncier.
- <u>Gestion des eaux</u> : favoriser une gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères le long des voies, bassins de rétention paysagés, traitement des espaces de stationnement aériens : béton gazon.), limiter les surfaces imperméabilisées.
- <u>Cadre de vie</u> : proposer des espaces de rencontre au sein de ces nouveaux secteurs et connectés aux axes de déplacements en direction des équipements publics.
- <u>Environnement</u> : limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie...
- <u>Paysage</u>: favoriser l'insertion des bâtiments dans le site et dans la pente Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

Secteur	objectif	surface	Extrait des OAP			
OAP sectorielle						
Beaufort - Secteur des champs	Densification  Répondre aux besoins en logements des jeunes et personnes âgées par une offre accessible et sociale  Structuration de l'entrée de ville  50% de logements sociaux  50log /ha (compensation des faibles densités dans les hameaux)  Opération d'ensemble	0.6 ha	Beaufort - Les Champs  Complement dous cyclant  Echelie 1: 2 132  5.5 m			
Beaufort - La Marzellaz	Finalisation de l'opération communale Répondre aux besoins en logements des jeunes et personnes âgées par une offre accessible et sociale Mise en valeur de la chapelle Liaison douce avec Beaufort à conforter Accès par le lotissement tranche1 ou via le chemin rural depuis la zone d'activité 20log /ha Opération d'ensemble	1,1 ha	Chippets  TRANIT PARCAGERE PHETONNE  Commonwell Stant County  N			

Le Bersend	Finalisation de l'opération communale Répondre aux besoins en logements des jeunes et personnes âgées par une offre accessible et sociale Densification autour de la voirie communale 20log /ha Zone urbaine avec OAP	0,9 ha	
Arêches – La Serraz	Proposer une nouvelle offre touristique à proximité du centre bourg et ski au pied  Desserte via la route du Planay  Opération d'ensemble	0,9 ha	Arèches-la Ravine  Front de adge  Echelie 1, 2 132  0 50 m

Le Planay	Développement d'un nouveau pôle touristique Création de 200 à 350 lits en fonction des investisseurs.	4,8 ha (périmètre de la ZAC)	Are de loisirs et de partiques sportive  Are de loisirs et de partiques sportive  Reining Aggregate  Reining Aggregate  Secteur identifié pour la réalization de nouveaux hebergements  Locale 1 2 132
ZA de Marcôt	Compétence intercommunale Proposer de nouvelles surfaces économiques Aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes par la communauté de communes	1 ha	Theria 1, 4264
	OAP	atrimoniale	
Requalification Beaufort	Ces OAP sont détaillées dans les projets par secteur ci-a	vant	
Requalification Arêches			

# 5.7 PRISE EN COMPTE DES SPORTS D'HIVER

Un indice « s » est inscrit au plan de zonage et correspond à l'enveloppe du domaine skiable qui autorise ainsi les constructions, installations et travaux liés à la pratique du ski et nécessaires à la sécurité. Cette zone gère de la même façon qu'en zone N ou A, les chalets d'alpages et bâtiments d'estives.

Pour toutes les zones indicées « s » = ski, le règlement autorise en complément des autorisations de chacune des zones :

- L'aménagement et l'ouverture des pistes de ski, les implantations de remontées mécaniques et les constructions, installations et travaux liés à la sécurité et à l'exploitation de ces pistes, remontées et réseaux neige sont autorisés à condition de faire l'objet d'un traitement approprié, assurant leur intégration dans l'environnement.
- Les constructions, équipements et installations devront respecter les prescriptions figurant au règlement du PPR annexé au PLU. En dehors du périmètre étudié par le PPR, une étude de risques pourra être exigée.

Pour toutes les zones indicées « sp » = « ski de plaine », le règlement autorise en complément des autorisations de chacune des zones :

L'aménagement, les installations et travaux liés à la pratique des activités de loisirs, ainsi que les aménagements nécessaires à la pratique des activités hivernales, les installations et travaux liés à la sécurité et à l'exploitation des pistes et réseaux neige à condition de faire l'objet d'un traitement approprié, assurant leur intégration dans l'environnement.

# 5.8 DISPOSITION EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA BIODIVERSITÉ

 L'IDENTIFICATION DES ZONES HUMIDES ET DES ZNIEFF AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les zones humides sont des espaces naturels et patrimoniaux particulièrement sensibles aux changements de nature anthropiques et/ou environnementaux et accueillent une biodiversité importante. Ces zones sont donc inconstructibles au chapitre 2 du règlement, quelle que soit leur qualité patrimoniale.

# L'IDENTIFICATION DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Le PLU définit plusieurs secteurs de corridors, en lien avec les zones A, au sein desquels les possibilités de construction sont limitées et conditionnées à une bonne intégration dans le site et au libre passage de la faune.

Ainsi le règlement soumet toute clôture à autorisation préalable. Les vues occultantes sont interdites sauf vis-à-vis exceptionnel et les hauteurs sont définies pour chaque zone. L'article 9 du titre 1 du règlement du PLU introduit des grands principes de préservation et maintien des corridors écologiques, avec des règles de passage de la petite faune.

■ MAINTIEN DES ESPACES DE JARDINS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19° DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU repère au plan de zonage les espaces à préserver et à aménager qui qualifient certains secteurs de la commune. Le règlement des zones concernées précise les modalités de gestion de ces jardins, au chapitre 1 et 2.

À Beaufort, 1 tènement fait l'objet d'un repérage pour la réalisation d'un espace vert et le maintien des perspectives paysagères ouvertes. Pour ces tènements, la commune souhaite maintenir les espaces non bâtis en jardin.

#### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Elle s'appuie sur deux types de disposition :

- le règlement introduit des exigences au chapitre 2 (gestion des eaux pluviales) et (espaces verts et plantations) pour limiter l'imperméabilisation excessive des parcelles urbanisables
- les annexes sanitaires à travers la mise à jour du schéma d'assainissement précisent pour les secteurs les plus sensibles les dispositions à mettre en œuvre pour maintenir le fonctionnement hydraulique.

#### COURS D'EAU

Afin de conserver les fonctionnalités hydrauliques et écologiques des cours d'eau, des règles sont introduites au règlement et dans les orientations d'aménagement.

- Les cours d'eau font l'objet d'un repérage au plan de zonage.
- Le règlement exige hors PPR un recul de 10 m de part et d'autre de leur axe des cours d'eau et canaux. Le recul est réduit sous certaines conditions.
- Le cas échéant les orientations d'aménagement précisent que « les aménagements paysagers permettront de maintenir ou restaurer les fossés et zones humides ».

#### 5.9 INTEGRATION DE LA DIMENSION PAYSAGERE ET PATRIMONIALE

En complément du zonage, plusieurs outils sont définis ou reconduits :

- des éléments portés au plan des éléments graphiques qui vont permettre à la fois d'identifier et de gérer des éléments constitutifs du patrimoine paysager et bâti,
- des dispositions introduites au règlement.

#### COUPURE PAYSAGÈRE

Les zones A, Aa et N permettent le maintien des coupures paysagères entre les hameaux.

#### ■ PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU repère au plan de zonage plusieurs éléments du patrimoine bâti. Ce repérage ne se veut pas exhaustif, mais permet d'identifier certains éléments emblématiques du territoire de Beaufort :

- Habitat vernaculaire
- Patrimoine local

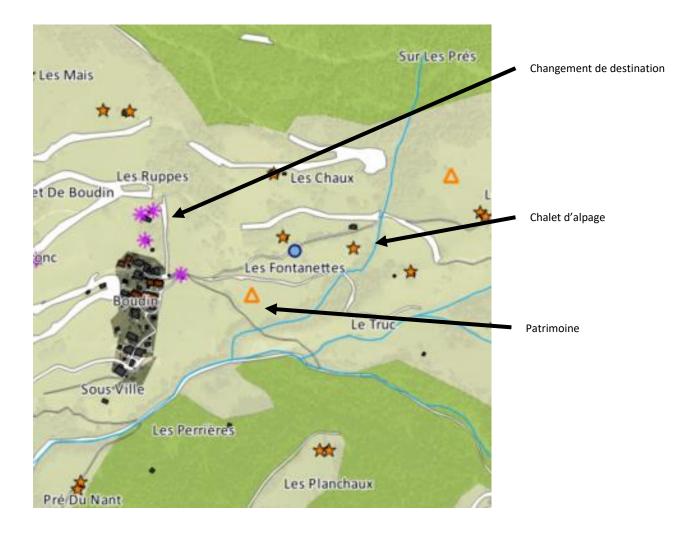
#### CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AGRICOLES NON PÉRENNES

Le PLU identifie les bâtiments en zone A n'étant plus en activité et pouvant faire l'objet d'un changement de destination conformément au L151-11 du Code de l'Urbanisme

Les bâtiments pouvant changer de destination sont identifiés au plan de zonage par une étoile rose. Le règlement permet une adaptation des volumes bâtis si la rénovation ne peut reprendre les volumes existants en cas d'impossibilité technique et se veut incitative pour ce type de logement étant donné qu'ils ne consomment pas de foncier supplémentaire.

#### ■ IDENTIFICATION DES CHALETS D'ALPAGE

Les chalets d'alpages ou bâtiments d'estives isolés sont pris en compte par un repérage graphique qui autorise leur rénovation, leur extension et leur changement de destination dans des conditions de préservation du patrimoine et d'activité professionnelle saisonnière. La restriction d'accès conformément au code de l'urbanisme est également intégrée aux conditions d'occupation du sol.



# 5.10 DÉFINITION DES SITES UTN

Pour faire suite à la loi montagne II, tout projet touristique est une UTN. Les UTN doivent prendre en compte de nouveaux objectifs :

Le développement touristique et, en particulier, la création ou l'extension des unités touristiques nouvelles prennent en compte les communautés d'intérêt des collectivités territoriales concernées et la vulnérabilité de l'espace montagnard au changement climatique. Ils contribuent à l'équilibre des activités économiques et de loisirs, notamment en favorisant la diversification des activités touristiques ainsi que l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative des constructions nouvelles.

La localisation, la conception et la réalisation d'une unité touristique nouvelle doivent respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels.

3 catégories d'UTN sont identifiées par décret :

- Les UTN structurantes dont la liste est fixée par décret ainsi que celles définies le cas échéant par le DOO des SCoT (L141-23). Ces UTN s'imposent pour toutes les opérations de plus de 12 000 m² de surface de plancher
- Les UTN locales dont la liste est fixée par décret ainsi que celles définies le cas échéant par le PLU (L.151-7 du CU). Ces UTN s'imposent pour toutes les opérations dont la surface de plancher est comprise entre 500 et 12 000 m²
- Les UTN hors seuil non soumises à autorisation pour toutes les opérations inférieures à 500 m² de surface de plancher.

Notons que pour les UTN structurantes et locales en discontinuité : le SCOT ou le PLU approuvé vaut « autorisation » UTN, donc «valide» la discontinuité.

#### Dans le Cas de Beaufort :

- Les UTN structurantes sont définies dans la modification n°1 du SCOT d'Arlysère
- Aucune UTN locale n'est identifiée
- 2 UTN hors seuil concerne des petits projets touristiques

	UTN Structurante		UTN local		UTN hors seuil
Création / extension ou	Nouveau Domaine skiable				
remplacement de Remontées Mécaniques	Augmentation de la surface du DSA supérieure ou égales à 100 ha		Augmentation de la surface du DSA comprise entre 10 et100 ha		
	Liaison entre DSA existants	Liaison Arêches / Le Planay			
	Création d'un ascensseur urbain				
hébergement et équipement touristique	Construction ou extension de SP de + de 12000m² (hors logement du personnel)	Secteur Boule de Gomme Secteur des Champs Secteur Secteur de La Ravine Secteur du Planay Secteur de La Grande Sallaz	En dehors des secteurs urbanisés ou des secteurs constructibles en continuité de l'urbanisation :  Construction ou extension de SP comprise entre 500 et 12000m² (hors logement du personnel)		Secteur derrière l'école Zone Uh route de Ladray
Travaux d'aménagemen t	Aménagement, création, extension de terrain de golf d'une superficie supérieure à 15 ha		Aménagement, création, extension de terrain de golf d'une superficie inférieur ou égal à 15 ha		

Aménagement terrain de campi d'une superfic supérieure à 5 ha		En dehors des secteurs urbanisés ou des secteurs constructibles en continuité de l'urbanisation :  Aménagement de terrain de camping d'une superficie comprise entre 1 et 5 ha	
	es		
Travaux	es e		
		Création / extension de refuges de montagne sur une SP de plus de 200m²	

# **5.11 AUTRES ÉLÉMENTS GRAPHIQUES**

## RISQUES NATURELS IDENTIFIES

Le PPRN est approuvé. Le périmètre d'étude du PPR est reporté aux documents graphiques. Le règlement précise que dans le périmètre d'étude du PPR affiché aux documents graphiques, les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations du PPR annexé au P.L.U. Il est également précisé en zones N., et A, qu'en dehors du périmètre étudié par le PPR, une étude de risques pourra être exigée, en l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Notons que la révision du PPR est en cours et que des modifications pourraient contraindre les projets du PLU.

#### ■ PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES CAPTAGES

Le SUP sont identifiées au plan de zonage (et au plan annexe). Les périmètres de protection immédiats et rapprochés sont inconstructibles. Le règlement le spécifie dans le titre 1 dispositions générales et en préambule de chaque zone.

#### LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET PRÉ-LOCALISATIONS

Les emplacements réservés répondent à une logique de développement des équipements publics liés notamment aux transports, déplacements et stationnements, ainsi qu'aux équipements publics

afin de mettre en œuvre le PADD, le PLU réserve plusieurs types d'emplacements relatifs à :

- l'aménagement d'espaces publics.

- la réalisation d'équipements publics.
- la création de chemins piétonniers pour mettre en réseau les différents quartiers.
- l'amélioration du réseau viaire : aménagement de carrefour, aménagement de voies communales, création de voies nouvelles destinées à la desserte de nouveaux quartiers.

La révision permet la mise à jour des emplacements du PLU en fonction de leur réalisation et des besoins de la commune.

L'emprise de ces emplacements réservés est repérable sur les documents graphiques, l'identification étant permise par l'affectation d'un numéro. Une liste insérée sur le document graphique du PLU précise la destination de l'emplacement réservé et le bénéficiaire de la réserve.

L'inscription d'un emplacement réservé rend les terrains concernés inconstructibles pour toute utilisation différente de celle qui a initié la réserve. Le code de l'urbanisme prévoit en contrepartie la possibilité pour le propriétaire du terrain concerné de mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir le bien.

Plus de la moitié des ER permettrons la réalisation de stationnements.

#### DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE

La pièce n°6 du dossier de PLU correspond au document graphique annexe sur lequel sont portés les éléments suivants :

- zones concernées par le droit de préemption urbain, soit les zones U et AU,
- mention du décret n°2006-474 du 25 avril 2006 pour classement en zone prioritaire au risque d'exposition au plomb.

#### Droit de préemption urbain

Le Droit de Préemption Urbain s'applique sur la totalité des zones U et AU du PLU. Le DPU est institué par délibération du Conseil Municipal.

#### Exposition au plomb

La commune de Beaufort comme l'ensemble des communes du Département de la Savoie est classée zone prioritaire dans l'évaluation du risque d'exposition au plomb (Loi n°2004-806 relative à la Santé Publique du 09 août 2004 et décret d'application n°2006-474 du 25 avril 2006).

Le plan de zonage identifie les périmètres de protection des captages. Ces périmètres sont repris au sein des annexes sanitaires du PLU

# 6. SUPERFICIE DES ZONES ET CAPACITÉS DU PLU

L'élaboration du PLU s'inscrit dans un cadre supra-communal avec lequel le document d'urbanisme se doit d'être compatible.

Surface de référence de la commune PLU 2019 (calculé depuis le SIG) : 15 230 ha (contre 15 170 ha au PLU2009 surface calculée autocad). La différence des superficies communales s'explique par les améliorations cartographiques connues depuis 2009 et notamment le passage sous SIG des cartographies.

La surface exacte du territoire est de 15270 ha sur l'observatoire des Savoie

#### **6.1 SUPERFICIE DES ZONES :**

#### LES ZONES URBAINES

PLU 2009		PLU 2019		Bilan	
		Zones urbaines			
UA	71,4 ha	UA	17,7 ha	47 F ha	
		UAm	6,2 ha	47,5 ha	
UB	79,1 ha	UB	35,8	-43,3 ha	
/		UM	51 ha	+ 51ha Zone créée	
UH	8,6 ha	UH	11,4 ha	+2,8 ha	
/UE	11,8 ha	UE	9,1 ha	-2,7 ha	
/		UL	0,9 ha	+0,9 ha Zone créée	
Surface totale des zones urbaines	170,9 ha  Attention sommes recalculées par rapport à l'erreur de calcul du RP 2009	Superficie totale des zones urbaines	132,04 ha	- 38,9 ha	

#### **COMMENTAIRE**

La superficie dédiée aux zones U est en diminution de plus de 23% en lien avec plusieurs évolutions :

- Réajustement des zones U au regard de leurs usages actuels, des formes urbaines et du projet politique
- Réajustement du contour des zones U, en appui sur l'enveloppe urbaine, en excluant les habitations trop éloignées de l'enveloppe urbaine communale, parfois en intégrant aux zones U des constructions comprises dans l'enveloppe urbaine, mais gérées en zone NC du POS (agricole),
- Réajustement des zones U en reclassant en zone A ou N toutes les parcelles contraintes de risques forts
- Réduction de la zone UE du PLU2009 en intégrant que les espaces d'activités existants

Augmentation des superficies touristiques en lien avec le PADD

#### LES ZONES A URBANISER

PLU 2009		PLU 2019		Bilan
	Zones à urbaniser			
AUb	8,0 ha	1AU	1,7 ha	-6,3 ha
AUe	3,3 ha	1AUe	1 ha	-2,3 ha
AUh	0,8 ha	<b>1AUH</b> 0,9 ha		+0,1 ha
AUst	16,0 ha	2AU	1,4 ha	-14,6 ha
/		2AUH	3,8 ha	+3,8 ha
7		3,0 114		Zone créée
Surface totale des zones à urbaniser 28,2 ha		Surface totale des zones à urbaniser	8,8 ha	- 19,4 ha

#### **COMMENTAIRE**

L'évolution du Code de l'Urbanisme, notamment la loi ALUR se traduit dans le PLU par une modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. D'une manière générale l'élaboration du PLU s'est traduite par une réduction des zones à urbaniser :

- Maintien en 1AU uniquement les secteurs répondants au projet communal de renforcement des centres bourgs et pouvant être urbanisés dans les 12 ans
- Réajustement de la zone 1AUe suite aux discussions avec la chambre d'agriculture et à la prise en compte des risques
- Réajustement des secteurs à vocation touristique, en notant que le secteur du Planay est inscrit en Uh.
- Réduction de toutes les zones d'urbanisation en extension des hameaux

La commune à réaliser un effort important en termes de réduction de ces espaces d'extension urbaine puisque la superficie des zones à urbaniser (1 et 2AU) a été réduite de près de 70% par rapport à l'ancien PLU. La révision du PLU a conduit à la suppression de tènements à urbaniser stratégique comme le tènement communal de La Pierre qui s'inscrira dans une urbanisation à plus long terme. En effet le PLU souhaite trouver le juste équilibre entre développement et préservation de son identité et de la qualité de son cadre de vie.

Notons que les principales réductions sont réalisées sur les hameaux en cohérence avec les orientations du PADD, visant la préservation des paysages et de l'identité locale

#### SYNTHÈSE ZONES URBAINES ET A URBANISER

PLU 2009		PLU 2019		Bilan	
Surface totale des zones U et AU	199,1 ha	Surface totale des zones U et AU	140,9 ha	-58,2 ha	

<sup>&</sup>gt; Le projet de révision se traduit par une réduction de 58,2 ha des zones U et AU. Elles représentent 0,9 % de la totalité des zones du PLU. Avant révision, elles représentaient 1,3 % de la totalité des zones du PLU2009

#### ■ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

PLU 2	2009		J 2019	Bilan
		Zone ag	ricole	
Α	6289,5ha	А	9002 ha  Dont 542 ha en « s »  3,7 ha en « sp »	+ 2 712,5 ha
Aa	212,7 ha	AA	283,1 ha Dont 42,3 ha en « sp »	+70,4 ha
As	418,4 ha		/	-418,4 ha Zone fusionnée en A et Aa
Ар	222,4 ha		/	-222,4 ha Zone intégrée en A
/	/		1,1 ha	+1,1 ha Zone créée
		Zone nat	turelle	
N	7 730,4 ha	N	5 776,4 ha  Dont 104,6 ha en  « s »  26,5 ha en « sp »	-1954 ha
NL	11,6 ha	NL	26,9 ha  Dont 2,0 ha en « s »  12,7 ha en « sp »	+15,3 ha
Ns	44,4 ha		/	-44,4 ha Zone fusionnée en N et NI
Np	41,5 ha		/	-41,5 ha Zone intégrée en N
Surface totale des Agricoles et Natruelles	14 970,9 ha	Surface totale des Agricoles et Natruelles	15 089,5 ha	+ 118,6 ha

<sup>&</sup>gt; Le projet de révision se traduit par une augmentation de 119 ha des zones A et N. Elles représentent 99,1 % de la totalité des zones du PLU. Avant révision, elles représentaient 98,9 % de la totalité des zones du PLU2009

#### **COMMENTAIRE**

L'évolution du code de l'urbanisme se traduit par une clarification de la vocation des différentes zones qui composaient les zones naturelles du POS. Les zones agricoles (A) constituent un type de zone à part entière, exclusivement dédiées aux espaces et aux activités agricoles ; les espaces naturels et forestiers sont désormais gérés par les zones naturelles (N).

Le projet de révision réorganise la partition entre zones agricoles et zones naturelles et forestières et une réduction des zones urbanisables ce qui se traduit par une augmentation des surfaces A et N.

#### 6.2 POTENTIEL URBANISABLE DU PLU

D'une façon globale, le PLU présente un potentiel urbanisable à court, moyen et long terme (y compris la création de voiries) pour l'habitat et le tourisme d'une superficie d'environ 15,5 hectares (pour mémoire ce chiffre est à différencier de la superficie des zones urbaines qui intègrent parcelles bâties et non bâties).

Pour mémoire l'analyse du précédent PLU a permis de dégager une capacité globale de 48,2 ha dont 44,5 ha pour l'habitat et le tourisme. Sachant que l'effort de modération de la consommation foncière a principalement porté sur le déclassement de zones U (-39 hectares environ) et – 19 hectares (environ) sur les zones AU. Le potentiel foncier du PLU a 2019-2031 est de 15,5 hectares, soit 1,3 ha/an contre 4 ha/an potentiel au bilan du précédant du PLU.

La répartition de ce potentiel est justifiée ci-après.

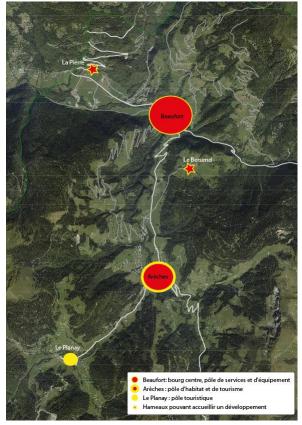
Au regard des consommations constatées lors de la précédente décennie, cette réduction constitue un effort de modération de la consommation foncière de l'ordre de 15% pour l'ensemble des usages et de plus de 60% si l'on considère uniquement les surfaces dédiées à l'habitat. Parallèlement le nombre de constructions projetées est plus important 176 logements projetés contre 135 réalisée sur la période 2002-2015. La densité passe ainsi de 9log/ha (135 log/14,5 ha) a quasiment 22 logements à l'hectare (176log/8,1 ha) dans le présent projet.

Calibrage du projet pour 12 ans. Il est fait le choix de calibrer le projet du PLU de Beaufort pour 12 ans. Ce délai intègre les 9 années de vie du PLU avant son évaluation obligatoire et les 3 années de révision qui en découle généralement.

Ce délai de 12 ans permet également plus confortablement de permettre à la commune d'initier ses projets. En effet, le projet politique de la commune est ambitieux et demandera temps et investissements. Le phasage en 12 ans permettra au projet d'être conçus et réalisés dans le temps du PLU.

#### ESTIMATIF DES BESOINS POUR L'HABITAT AU REGARD DES ORIENTATIONS DU PADD

Les orientations du PADD définissent la volonté communale de réorganiser l'armature territoriale et de relancer la croissance démographique. La croissance démographique envisagée est de 1% par an soit une augmentation de la population d'environ 260 habitants d'ici 12 ans. Cette



croissance doit s'appuyer sur les pôles d'urbanisation existants et notamment les centres-bourgs de Beaufort et d'Arêches défini comme les pôles principaux et les pôles secondaires de La Pierre et du Bersend. Le Planay pôle touristique n'est pas cité. Les hameaux et groupes d'habitation viennent à travers les principes de densification et réhabilitation accompagner l'armature communale.

Parallèlement, les élus se sont fixé un objectif de modération de la consommation foncière moyenne pour les constructions neuves de l'ordre de 15% pour l'ensemble des usages, équivalent à une modération de 60% pour l'habitat (soit un passage de 1100m² moyen par logement neuf sur les 12 dernières années à 450 m² par logement neuf sur les 12 prochaines).

#### **ÉTAT DES LIEUX :**

Beaufort connaît depuis plusieurs décennies une fluctuation de sa croissance démographique. Son positionnement et son cadre de vie lui offrent une très forte attractivité, mais la pression touristique engendre une hausse du coût du foncier et une inadéquation entre les besoins et capacité des populations et les biens disponibles. Ce phénomène engendre le départ des populations sur les communes avales voir sur Albertville pour les plus modestes.

Sur la dernière période (2002 – 2015), le taux de variation moyen est de 0,4% /an.

#### **HYPOTHESE DE CROISSANCE:**



À travers les orientations du PADD, la commune souhaite retrouver une dynamique de croissance démographique et contrebalancer les phénomènes d'inadéquation entre demande et offre. L'objectif de croissance affiché de l'ordre de 1% par an est ambitieux, mais correspond aux variations connues entre 1999 et 2010. La commune est moteur dans ses projets : propriétaire de fonciers, définition d'OAP, réalisation de logements sociaux, centralité et densification... ce qui permet d'envisager une profonde mutation des usages et des habitudes de construction. Cette maîtrise des projets devrait également réduire la pression exercée par les résidences secondaires qui cherchent des tènements hors des villages « au vert et isolés ».

Si ces perspectives de développement représentent un atout indéniable (renouvellement de la population, maintien des écoles, intensité urbaine), elles génèrent potentiellement des pressions sur l'environnement paysager, agricole, naturel exposées dans la partie évaluation environnementale.

L'hypothèse « théorique » retenue pour le dimensionnement PLU de Beaufort est de 1 % par an sur les 12 prochaines années. Le PLU envisage ainsi une augmentation théorique de 260 habitants sur la période 2019 – 2031.

Commune	Population 2002	population 2015	Taux de variation 2002-2015	Population estimée 2019	Croissance projetée 2019-2031	Population projetée 2031	Habitants supplémentaires 2019-2031	Habitants supplémentaires 2015-2031
Beaufort	1991	2088	0,4%	2119	1,0%	2388	269	300

#### TRADUCTION EN LOGEMENTS:



Le scénario démographique retenu est une croissance démographique de 1% / an sur la prochaine décennie 2019-2031. Notons que la croissance démographique 2002-2015 était de 0,4 % / an. Cette croissance démographique se traduit par un nombre de logements à réaliser sur le territoire communal, en considérant à la fois la dynamique de constructions pour la nouvelle population, mais également la dynamique de constructions à maintenir pour prendre en considération le desserrement des ménages, le renouvellement du parc de logement et la transformation de logements en résidences secondaires (calcul du point « mort ».).

#### Besoin en logement pour la croissance démographique :

En retenant l'hypothèse de 1 % sur une durée de 12 ans et la croissance passée, le territoire doit pouvoir offrir la réalisation d'environ 128 logements entre 2019 et 2031.

(260 habitants supplémentaires/2,1 personnes/ménages) = 128 logements supplémentaires).

#### Prise en compte du « point mort »

Le « point mort » est une des méthodes d'approche privilégiée pour mesurer les besoins en logements. Utilisée de manière prospective, cette notion permet d'évaluer les besoins globaux en logements à partir d'un certain nombre d'hypothèses d'évolutions structurelles. L'évaluation des besoins en logements repose donc sur des hypothèses fondées sur les caractéristiques des territoires et les évolutions tendancielles. Elle s'appuie sur la méthode du « point mort » basée sur les projections démographiques, sur la prise en compte du renouvellement du parc ainsi que sa nécessaire fluidité.

#### LE RENOUVELLEMENT

 Combien de logements seront réinjectés sur la période 2015-2027 soit combien de création de logements par réhabilitation

## LA VACANCE (source insee)

->Inoccupation des résidences principales

Le point mort: aide à la décision sur le scénario de développement retenu

#### LE DESSERREMENT DES MÉNAGES

 -> Diminution de la taille des ménages et donc de l'occupation des résidences principales LES RÉSIDENCES SECONDAIRES
-> Variation du nombre de résidences secondaires

#### Le renouvellement sur la commune de Beaufort :

Chaque année, des logements sont démolis, transformés en locaux d'activités ou fusionnés avec un ou plusieurs autres logements. À l'inverse, une part de l'accroissement du parc de logement provient de la division de logements et de la transformation de locaux professionnels (bureaux, locaux, mas, etc.) en logements, sans construction nouvelle. Le renouvellement est le solde de tous ces mouvements.

L'estimation des besoins liés au renouvellement du parc (c'est à dire la construction souhaitable afin de renouveler le parc insalubre, vétuste ou obsolète) est évaluée à partir du renouvellement constaté (les logements construits source : Sitadel) moins la variation des logements constatés entre 2009 et 2014.

Le parc de logement est passé de 2 591 à 2 746 sur la période 2009-2014 : soit + 155 logements. Sur la même période, 295 logements nouveaux (SITADEL)ont été construits.

Le parc a ainsi perdu 140 logements sur la période 2009-2014 certainement liée à la vétusté de certaines constructions et la réhabilitation d'anciens bâtiments conduisant aux remembrements de petits logements.

→ Sur la période 2019-2030 : la tendance est revue à la baisse, les dernières années le phénomène de réhabilitation s'accélérant. Sur la dernière période, le parc perdait 28 log/an, mais compte tenu du potentiel de changement de destination (26 bâtiments) inscrit au plan de zonage et du potentiel de réhabilitation dans les villages et hameaux, nous pouvons estimer que les travaux de réhabilitation devraient réduire l'impact du vieillissement du parc et les remembrements sans pour autant le compenser. Le renouvellement du parc génèrerait un besoin d'environ 5 log/an soit 60 logements entre 2019 et 2031.

#### La vacance:

Un logement est vacant lorsqu'il n'est utilisé ni comme résidence principale ni comme résidence secondaire pour des séjours temporaires. Un taux de vacance autour de 5% est « normal » pour assurer cette fluidité. En revanche, un taux nettement supérieur à 5 % peut signifier qu'une partie des logements ne correspond plus

à la demande. Un taux nettement inférieur à 5% peut signifier une insuffisance de l'offre par rapport à la demande.

Le nombre de logements vacants est passé de 159 en 2009 à 133 en 2014 soit une réduction de + 26 logements en 5 ans soit 5 log / an.

→ Sur la période 2019-2031 : la tendance de réhabilitation est estimée à la hausse et estimée à 10 log / an. La réhabilitation réinjecterait 120 logements dans le parc de logement d'ici 12 ans.

#### Les résidences secondaires :

Selon l'attractivité touristique d'un territoire, il y a plus ou moins de résidences secondaires. Si la construction sert à augmenter les résidences secondaires, la population du canton ne va pas augmenter. Au contraire si les résidences secondaires sont reconverties en résidences principales, cela va contribuer à augmenter la population de la collectivité.

Le nombre de résidences secondaires est passé de 1450 en 2009 à 1619 en 2014 soit une augmentation de 169 logements en 5 ans soit -34 log / an.

→ Sur la période 2019-2030 : la tendance est voulue à la baisse sans trop avoir d'outils de gestion, elle est estimée à 10 log / an. La transformation des résidences secondaires génèrerait un besoin de 120 log dans le parc de logement sur la période 2018-2030.

#### Le desserrement des ménages :

Le Desserrement des ménages résulte de la combinaison de plusieurs phénomènes démographiques et sociaux : vieillissement de la population, modification des modes de vie et évolutions structurelles de la cellule familiale. Si la taille moyenne des ménages diminue, il faut davantage de logements pour loger la même population.

En 1999 la taille moyenne des ménages est de 2,5, 2,2 en 2009 et 2,1 en 2013. Ce chiffre est en baisse, mais la politique communale cherchant à attirer des jeunes et des résidents permanents devrait stabiliser ce phénomène.

→ Sur la période 2019-2030 : la décohabitation serait nulle si les projets communaux se réalisent.

<u>Le point mort de Beaufort pour la période 2019-2031</u> est ainsi estimé à un besoin de 5 log/an pour compenser les résidences secondaires et le renouvellement du parc et prendre en compte les efforts de réhabilitation (**soit 60 log d'ici 2031**):

- → Renouvellement : perte de logement créant un besoin : 60 log (-)
- → Vacance : augmentation de la réhabilitation réinjectant des logements dans le parc : 120 log (-)
- Résidence secondaire : maîtrise des projets, mais phénomène maintenu, perte de logements : 120 log (-)
- → Desserrement : maintien de la dynamique : nul 0 log (+)

#### **Besoin en logements:**

Au global pour permettre cette croissance démographique et absorber le phénomène de point mort sur le parc existant, la commune de Beaufort devrait pouvoir offrir **188 logements supplémentaires**.

Commune	Population 2002	population 2015	Taux de variation 2002-2015	Population estimée 2019	Croissance projetée 2019-2031	Population projetée 2031	Habitants supplémenta ires 2019- 2031	Ha bitants supplémenta ires 2015- 2031	Nombre de personnes par ménage 2014	Nombre de personnes par ménage projeté	Besoin en logements 2019-2031	Bilan des projections point mort	Besoin brut en log	
Beaufort	1991	2088	0,4%	2119	1,0%	2388	269	300	2,1	2,1	128	60	188	

#### ■ POTENTIEL GLOBAL POUR L'HABITAT

L'approche « théorique » définissant un nombre de logements au regard de la superficie du tènement par la définition d'une densité a mis en évidence un potentiel de l'ordre de 176 logements à Beaufort. Ce potentiel théorique s'inscrit dans une démarche d'optimisation foncière, les ratios de densité utilisés répondent aux prescriptions du SCoT, aux dispositions des lois (notamment les lois GRENELLES et ALUR).

De plus, la volonté affichée dès le PADD de conforter le bourg de Beaufort dans sa position de pôle principal de développement se traduit concrètement : le PLU permet que 46% du nombre de logements estimatifs se fasse sur Beaufort.

→ Cette hypothèse théorique d'offre en logements à l'échelle temps du PLU est en adéquation avec le scénario projeté précédemment, à savoir 1 % de croissance par an sur une période de 10 ans (le delta relatif d'une dizaine de logements permettra d'absorber les projets qui n'auraient pas pu être anticipés).

#### **DÉCOMPTE DES LOGEMENTS:**

Potentiel	Superficie	Capacité en	Surface en	Capacité en	Surface en	Capacité en
d'urbanisation	en m²	logement	densification	logement	extension	logement
Habitat	8,1	178	3,1	<b>76</b>	5,0	102
La Pierre	11 391	15	5280	6	6111	9
Beaufort	33 118	80	10200	41	22918	39
Curtillets	0	0				
Les Outards	0					
Le Plan / Ville dessus	2 388	3	2388	3		
Les Villes Dessous / Cernix	1 421	2	1421	2		
Le Bersend	13 041	21	4761	6	8280	15
Courtafaillat / La Chavonnerie	4 458	5			4458	5
Le Praz / Reposoir / La Frasse	1 067	1	1067	1		
La Thuile	710	1	710	1		
Les Envers / Les Nants / Boudin	0					
Le Planay	625	1	625	1		
Arêches	12 908	49	4523	15	8385	34

Pour répondre à l'objectif de gestion parcimonieuse de l'espace, et pour compléter les surfaces prioritaires d'urbanisation situées en densification du tissu existant, un volume de nouvelles surfaces en extension d'urbanisation est autorisé par le SCOT. En inscrivant au PLU 5 ha en extension, le PLU de Beaufort est compatible avec le SCOT qui permettaient 9,36 ha maximum en extension.

#### **POTENTIEL DU PLU:**

Potentiel pour l'habitat (pop 2015 : 2088 hab) / pop 2019 estimée : 2119 hab)

Gisement foncier en densification: 3,1 ha pour l'habitat

Foncier en extension (au sens de l'analyse de densification et non du Scot) envisagé: 5,0 ha pour l'habitat

Potentiel d'urbanisation : 8,1 ha pour l'habitat

Nombre de logements envisagés : 178 soit une moyenne de 460 m² de foncier par logement

#### Soit une densité proche de 22 logements / hectare

- → Tenant compte du point mort = +60 log
- → Disponibilité pour de nouveaux habitants (capacité PLU point mort) : 176 60 = 116 log (équivalent à 245 hab à 2,1 hab / log)
- → Soit une croissance d'environ 0,96 % /an sur 12 ans (2030).

Le delta relatif entre le besoin théorique et la capacité du PLU est inférieur à 10 logements et permettra d'absorber les projets qui n'auraient pas pu être anticipés

#### TOURISME

Dans son PADD, la commune réaffirme sa volonté de diversification de la station par l'affirmation des trois pôles touristiques de Arêches, le Planay, Beaufort et de renforcement de sa notoriété par la réorganisation de son domaine. Une des orientations inscrites est la volonté de diversification de l'offre d'hébergement en vue de l'accueil de nouveaux clients et donc de nouveaux marchés. En ce sens, une diversification des espaces urbanisables de la commune a ainsi été entreprise.

<u>Objectif de réalisation en lien avec les prescriptions du SCOT :</u> environ 2500 nouveaux lits touristiques ainsi que les équipements adaptés.

Pour répondre au projet de développement touristique d'Arêches Beaufort, il est envisagé, en veillant à leur insertion environnementale et architecturale :

- La création d'une nouvelle ZAC au Planay (valant modification de l'ancienne)
- La création de nouveaux lits à proximité immédiate du centre d'Arêches
- La structuration d'un pôle touristique à Beaufort
- Intégrer au développement les quelques lits touristiques diffus dans les villages et hameaux (réhabilitation en résidences secondaires)

#### **DÉCOMPTE DES LITS TOURISTIQUES:**

Le SCOT autorise la réalisation de 2500 lits.

Le choix des sites est fait en compatibilité avec la modification n° 1 du SCOT (annexe 4 du présent rapport de présentation) définissant les secteurs pouvant développer des résidences touristiques, quelle que soit leur taille.

Le PLU étant rétroactif depuis 2012, les opérations réalisées entre 2012 et 2018 sont à intégrer dans le décompte. Ainsi Les Fermes d'Angèle réalisées à Arêches (PC2011) pour 500 lits viennent s'inscrire dans ce potentiel laissant une marge de **2000 lits à réaliser**.

Le tableau ci-dessous est un tableau estimatif du potentiel des zones avec une surface moyenne des lits à 50 m² de foncier par lits (200 lits/ha). Sachant que cette variable n'est aujourd'hui pas maîtrisable et pourrait

descendre à  $20m^2$  de foncier par lit en fonction des opérateurs, la commune a fait le choix de préserver une marge de manœuvre.

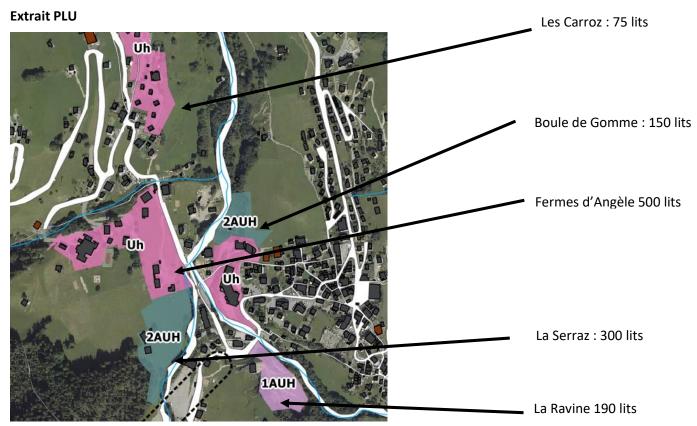
De plus, certains projets en densification et réhabilitations de l'immobilier de loisirs pourraient générer la création de lits comme l'hôtel de La Roche à Beaufort.

Potentiel d'urbanisation	Superficie en m²	Capacité en lits	Surface en densification	Capacité en lits	Surface en extension	Capacité en lits
Tourisme	7,1	1395	0,6	60	6,5	1335
La Pierre						
Beaufort	18 039	295	4258	20	13781	275
Curtillets	0					
Les Outards	0					
Le Plan / Ville dessus	0					
Les Villes Dessous / Cernix	0					
Le Bersend	0					
Courtafaillat / La Chavonnerie	0					
Le Praz / Reposoir / La Frasse	0					
La Thuile	0					
Les Envers / Les Nants / Boudin	0					
Le Planay	19091	420			19091	420
Arêches	33 874	680	1587	40	32287	640

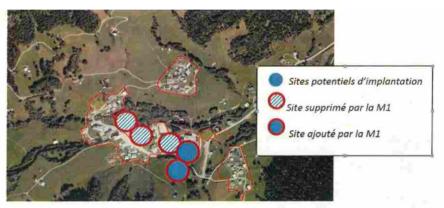
#### Arêches: 680 lits estimatifs

#### **Extrait du SCOT**





Le Planay: 500 lits estimatifs



**Extrait du SCOT** 

#### **Extrait PLU**

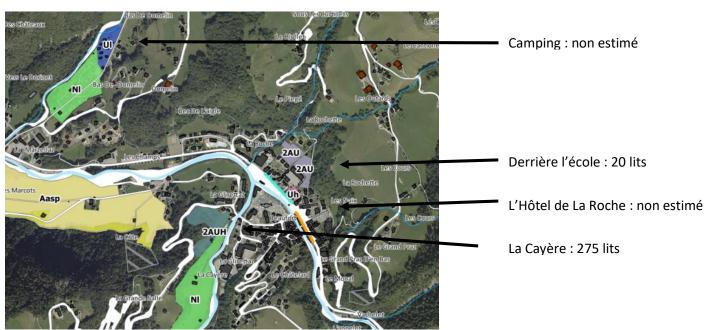


**Beaufort: 295 lits estimatifs** 

#### **Extrait du SCOT**



#### **Extrait PLU**

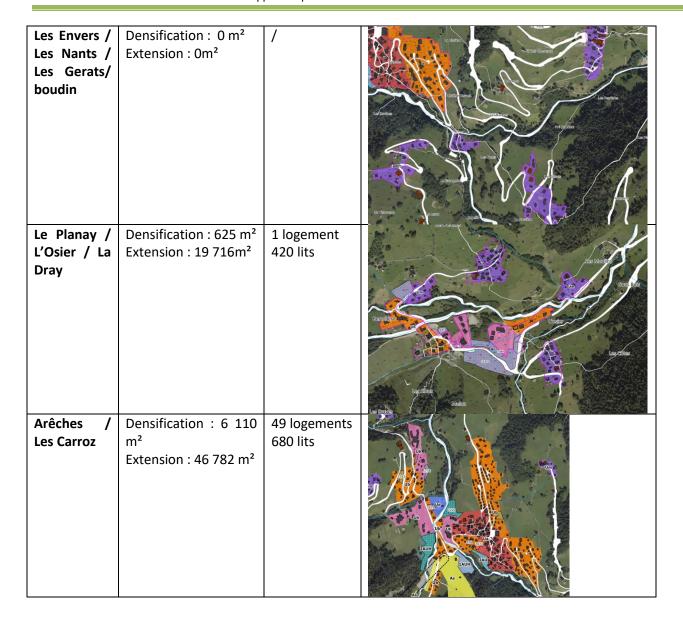


#### ■ LOCALISATION DU POTENTIEL URBANISABLE

■ LOCAL Secteur	ISATION DU POTENTIEL Potentiel	Nombre de	Extrait
		logements	
La Pierre Steda	Densification: 5280 m² Extension: 4323 m²	12 logements	
Beaufort / Domelin	Densification: 14 458 m <sup>2</sup> Extension: 36 699 m <sup>2</sup>	80 logements 295 lits	To Country  Le Country
Le Biollet /Les Curtillets /les prés / Nantey	Densification : 0 m <sup>2</sup> Extension : 0 m <sup>2</sup>		To Shared Services  To Sha

Les Outards / Grand Praz	Densification: 0 m <sup>2</sup> Extension: 0 m <sup>2</sup>		Lear Control  Le
Le Plan /les villes dessus	Densification: 2 388 m² Extension: 0 m²	3 logements	Services Services
Les villes Dessous / Le Cernix	Densification: 1 421 m² Extension: 0 m²	2 logements	du about libraries librari

Le Bersend	Densification: 4 761	24 logements	toritomia.
	m <sup>2</sup> Extension: 10 928m <sup>2</sup>		Ace but 100 pp.  To Promise to 100 pp.  To Pr
Courtafaillat / La Chavonnerie / La Chappe	Densification: 0 m <sup>2</sup> Extension: 4 458 m <sup>2</sup>	5 logements	Consider the Constant of Const
Le Praz / Reposoir / La Frasse / Le Moulin	Densification: 1 067 m² Extension: 0m²	1 logement	to rectangle of the second of
La Thuile / Le Perrey	Densification: 710 m² Extension: 0m²	1 logement	Solution  Coll Market  As Mention  Less Whenlies  L



#### **6.3POTENTIEL GLOBAL**

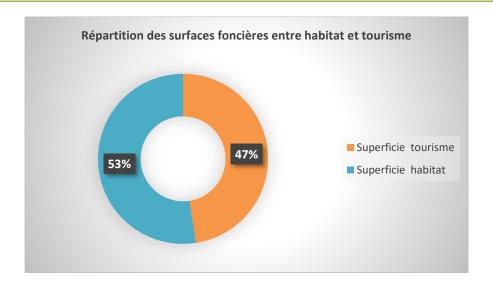
Rapport densification / extension

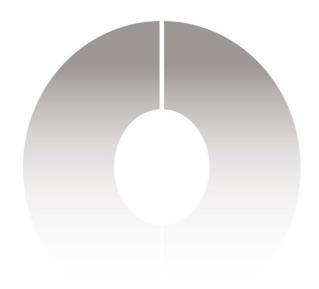
Trappert della	En densification				En extension	Total		
Potentiel d'urbanisation	Superficie	Capacité en	Capacité en lits	Superficie	Capacité en	Capacité en lits	Superficie	Superficie
	en m²	logement	en nes	en m² logement		en nes	en m²	en ha
Total	3,7	76	60	11,5	102	1335	152 131	15,2
La Pierre	5 280	6	0	6111	9	0	11 391	1,1
Beaufort	14 458	41	20	36 699	39	275	51 157	5,1
Curtillets	•	•	1	-	1	1	ı	-
Les Outards	-	1	-	-	-	-	-	
Le Plan / Ville dessus	2 388	3	-	-	-	-	2 388	0,2

Les Villes Dessous / Cernix	1 421	2	-	-	-	-	1 421	0,1
Le Bersend	4 761	6	-	8 280	15	-	13 041	1,3
Courtafaillat / La Chavonnerie	-	-	-	4 458	5	-	4 458	0,4
Le Praz / Reposoir / La Frasse	1 067	1	-	-	-	-	1 067	0,1
La Thuile	710	1	-	-	-	1	710	0,1
Les Envers / Les Nants / Boudin	0			0			0	0,0
Le Planay	625	1		19091		420	19 716	2,0
Arêches	6 110	15	40	40 672	34	640	46 782	4,7

Rapport Habitat / Tourisme

Data atial allows and acti	Superficie	Superficie	C	Superficie	Capacité en
Potentiel d'urbanisation	en m²	tourisme	Capacité en lits	habitat	logement
total	15,0	7,0	1345	8,0	176
La Pierre	11 391			11 391	15
Beaufort	51 157	18 039	295	33 118	80
Curtillets	0	0		0	0
Les Outards	0	0		0	
Le Plan / Ville dessus	2 388	0		2 388	3
Les Villes Dessous / Cernix	1 421	0		1 421	2
Le Bersend	15 689	0		13 041	21
Courtafaillat / La Chavonnerie	4 458	0		4 458	5
Le Praz / Reposoir / La Frasse	1 067	0		1 067	1
La Thuile	710	0		710	1
Les Envers / Les Nants / Boudin	0	0		0	
Le Planay	19716	19091	420	625	1
Arêches	46 782	33 874	680	12 908	49





# PARTIE 4: ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

cf. décision de la MRAE sur le cas par cas de la commune de Beaufort – Annexe 1 du rapport de présentation L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est une démarche qui contribue au développement durable des territoires.

Le fait d'interroger l'opportunité des décisions d'aménagement en amont de la réalisation des projets s'inscrit dans un objectif de prévention des impacts environnementaux et de cohérence des choix.

L'évaluation environnementale a notamment pour objectif de nourrir le PLU et tout son processus d'élaboration, des enjeux environnementaux du territoire, afin qu'ils en soient une composante au même titre que les questions urbaines, économiques, sociales, de déplacements... C'est également un outil d'aide à la décision. Cette évaluation ne peut être exhaustive, car les données concernant l'évolution de l'environnement ne sont ni toutes connues ni toutes maîtrisables.

L'environnement doit ici être compris au sens large du terme, à savoir les ressources et milieux naturels ainsi que les pollutions et nuisances de toutes origines, le paysage et le patrimoine, mais aussi les conséquences en termes de cadre et de qualité de vie, de santé publique, de changement climatique...

#### 7. CADRE REGLEMENTAIRE ET MÉTHODOLOGIE

Le travail d'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement a consisté en premier lieu à éviter la majeure partie des incidences prévisibles. Le travail a donc été avant tout d'assurer la meilleure intégration possible des grands enjeux environnementaux dans l'élaboration du PADD et des pièces réglementaires (zonage et règlement).

L'Article R104-9 du Code de l'Urbanisme précise que les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un **site Natura 2000**, font l'objet d'une **évaluation environnementale** à l'occasion : 1° De leur élaboration ; 2° De leur révision ; 3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31.

Rappelons ici que la commune de Beaufort **ne comprend pas de site Natura 2000**, mais sa grande richesse paysagère et écologique en fait une commune où les enjeux environnementaux sont importants et nécessite une évaluation vis-à-vis des incidences potentielles du projet porté par le PLU.

⇒ L'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme de Beaufort n'est pas systématique, mais intuitive au vu des enjeux environnementaux sur son territoire.

L'article R 151-3 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale comprend :

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ; (cette thématique est abordée dans la partir 3 du RP2)
- 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement;
- 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article <u>L. 151-4</u> au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article <u>L. 153-27</u> et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article <u>L. 153-29</u>. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

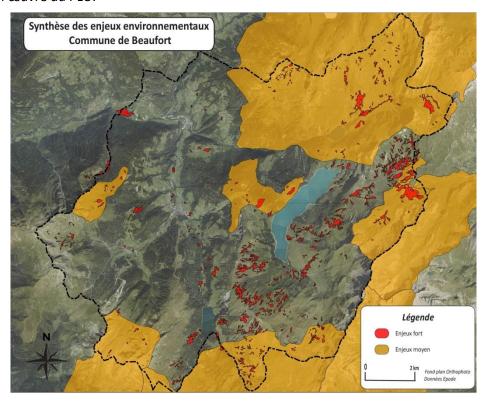
Suivant les principes énoncés plus haut, l'état initial (chapitre 2) pour chaque domaine de l'environnement a fait l'objet d'une analyse des données bibliographiques existantes, complétées et croisées avec des données issues de la consultation de personnes ressources, de références techniques du bureau d'études et du traitement de diverses bases de données.

Un repérage global de terrain a été réalisé par deux ingénieurs écologue et un architecte-paysagiste, sans mettre en œuvre d'étude d'inventaire spécifique faune-flore qui seront à réaliser le cas échéant lors de la réalisation des projets en particulier pour ceux susceptibles d'avoir des incidences sur les zones Natura 2000.

L'évaluation des incidences, développée dans les chapitres suivants, a consisté à réaliser une analyse croisée des grands enjeux environnementaux avec les éléments du PLU.

Cette évaluation environnementale est ainsi développée conformément au déroulement global de l'analyse, avec :

- Le rappel des grands enjeux environnementaux issus des conclusions de l'état initial de l'environnement.
- L'expression des grands enjeux environnementaux dans le PADD et les documents réglementaires du PLU.
- C'est l'ensemble des orientations, zonages et prescriptions développées très en amont dans l'élaboration du PLU pour éviter ou réduire ses incidences négatives sur l'environnement et développer des « incidences positives », en référence à la situation actuelle et à son évolution « au fil de l'eau ».
- Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et les mesures complémentaires.
- Il s'agit d'identifier les effets potentiellement défavorables du projet retenu puis de dégager le cas échéant les mesures complémentaires à développer en général en parallèle de la mise en œuvre du PLU.



#### 7.1 LES GRANDS PRINCIPES DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### • À l'initiative du maître d'ouvrage, une démarche itérative et proportionnée à l'importance du projet de document d'urbanisme.

L'évaluation environnementale doit être intégrée à l'élaboration du document d'urbanisme dès le démarrage de la démarche d'élaboration. Cette évaluation s'approfondit successivement au fur et à mesure que le projet de territoire s'affine.

La démarche doit être proportionnée aux enjeux du territoire, aux objectifs du document d'urbanisme et aux effets de sa mise en œuvre

• garantir un développement durable du territoire de manière globale et responsable.

L'évaluation environnementale permet de prendre en compte tous les enjeux environnementaux du territoire concerné.

Il s'agit non pas d'arrêter de développer, mais de développer « en connaissance de cause » afin d'éviter des dommages qui pourraient être irréversibles sur l'environnement. Elle permet d'éclairer le décideur sur les choix à prendre.

L'intégration de l'environnement comme mode de valorisation du territoire.

L'environnement n'est pas à considérer comme une somme de contraintes, mais davantage comme un potentiel pour le développement local. L'intégration de l'environnement contribue à l'attractivité d'un territoire et répond aux aspirations sociales et sociétales, en participant à l'amélioration de la qualité de vie des populations et à la relève des défis de demain.

Un processus d'auto-évaluation de la qualité environnementale du document d'urbanisme.

L'évaluation environnementale permet à la collectivité d'autoévaluer les incidences de son projet de document d'urbanisme, et de le faire évoluer afin qu'il soit plus vertueux d'un point de vue environnemental.

#### 7.2 LES OBJECTIFS DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale n'est pas une démarche annexe ou accessoire. Elle fait partie intégrante de la logique de construction du projet de territoire. Elle s'inscrit dans un processus itératif qui engage un dialogue entre les choix d'urbanisation et des enjeux de préservation de l'environnement renforcés par le code de l'urbanisme.

Elle a pour objectif d'enrichir le PLU par une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, afin qu'ils s'inscrivent dans une réelle démarche de développement durable de son territoire.

La démarche comprend ainsi plusieurs objectifs spécifiques :

- Alimenter la construction du projet, en fournissant les éléments de connaissance nécessaires et utiles pour la réflexion ;
- Accompagner et éclairer les décisions politiques ;
- Démontrer la bonne cohérence entre les politiques au regard de l'environnement;
- Donner de la transparence aux choix réalisés ;
- Préparer le suivi ultérieur de la mise en œuvre du plan.

Cette approche permet d'appréhender les changements positifs ou négatifs que devraient apporter les orientations du PLU sur l'état initial de l'environnement.

Dans le cas où des incidences négatives seraient identifiées, l'évaluation environnementale propose des règles ou des dispositions pertinentes afin d'éviter de réduire ou de, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement.

La méthodologie utilisée pour évaluer les effets du projet sur l'environnement s'inscrit dans le cadre de textes législatifs et règlementaires en vigueur et s'inspire de la méthodologie appliquée dans les services de l'État. Elle est fondée sur des **visites de terrain**, sur la consultation de divers services administratifs, dont ceux de la DREAL. Elle fait également appel à des ouvrages de référence et études.

#### → L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES PATRIMOINES NATURELS

L'évaluation environnementale doit analyser les incidences notables prévisibles du PLU sur l'environnement et exposer les conséquences éventuelles sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement. L'annexe 3 du rapport de présentation présente les mesures compensatoires pour les zones humides, dans le cadre du projet de création d'une remontée mécanique entre le Planay et le Plateau du Cuvy et de projet d'extension de la ZAC du Planay.

Pour faciliter l'appréhension de cette étape dans l'évaluation, l'analyse des incidences sur l'environnement de manière générale est traitées simultanément que celle sur les sites impactés.

L'évaluation environnementale se base donc sur la construction d'un projet intégré à partir d'un travail itératif permanent qui se traduit par de nombreux échanges, notamment en réunions de travail interdisciplinaires (urbaniste, écologue, élus, services de l'état, Chambre d'agriculture ...).

Ainsi, le projet communal de Beaufort traduit une prospective territoriale visant à donner les conditions favorables à un dynamisme démographique/économique, compatible avec le maintien des équilibres (nature/agriculture/développement urbain) à l'échelle de la commune.

# 8. DEROULEMENT DE ENVIRONNEMENTALE

#### L'ÉVALUATION

## 1/ Synthèse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution : scénario « au fil de l'eau »

L'état initial de l'environnement, pour chaque domaine de l'environnement a fait l'objet d'une analyse des données bibliographiques existantes, complétées et croisées avec des données issues de la consultation de personnes ressources, de références techniques du bureau d'études et du traitement de diverses bases de données.

Cette analyse est développée dans le **Tome I** du présent rapport et met en avant un certain nombre **d'enjeux** qui sont rappelés dans le Tome II sous forme de tableau synthétique par thématiques : Paysage, Agriculture, Déplacements, Qualité de l'air, Environnement sonore, Ressource naturelle (eau, sol, énergie, espace...), Risque naturel et technologique, Biodiversité et dynamique écologique, Énergie/Climat, Déchets, Consommation d'espace/formes urbaines.

Les perspectives d'évolutions suivant un scénario « au fil de l'eau sont alors présentées de manière à conforter les enjeux identifiés et les orientations prises dans le PADD.

#### 2/ Évaluation globale du PADD par thématique environnementale et mesures associées

Suite à l'identification des différents enjeux environnementaux, le PADD a été élaboré. Des grandes orientations inscrites au PADD découlent un certain nombre de choix d'aménagement du territoire. L'ensemble de ces choix et leur traduction en termes urbanistiques ont été construits dans un souci de prise en compte des enjeux identifiés et d'éviter, réduire au maximum et compenser (si besoin) les éventuelles incidences résiduelles des projets d'aménagement sur l'environnement.

Pour chacune des thématiques environnementales étudiées dans l'état initial de l'environnement, les incidences des orientations du PLU ont été appréciées et identifié à travers un curseur allant d'une incidence très positive à très négative. Pour ces dernières, des mesures d'atténuation ont été étudiées, voire en cas d'incidences résiduelles, des mesures compensatoires ont été proposées.

#### Système d'évaluation :



Un tableau présente les orientations retenues dans le PLU au regard des différents enjeux identifiés par thématiques et précise les différentes mesures prises de manière à limiter les impacts du plan sur l'environnement.

#### 9. RAPPEL DES GRANDS ENJEUX

Des grandes orientations inscrites au PADD découlent un certain nombre de choix d'aménagement du territoire touchant à sa démographie et au développement urbain, aux logements, aux équipements et à la dynamique des hameaux, aux déplacements, au développement économique dont le tourisme et l'agriculture, ainsi qu'à l'environnement et au paysage. L'ensemble de ces choix et leur traduction en termes urbanistiques vont induire un certain nombre d'incidences sur l'environnement.

Ce chapitre rappelle les enjeux identifiés à partir de l'état initial de l'environnement complet. Les cartes et schémas produits dans le cadre de cet état initial complet ne sont donc pas repris dans ce chapitre.

Thématiques	Enjeux environnementaux	Fil de l'eau
1/Biodiversité et dynamiques écologiques	<ul> <li>Gestion de la forêt pour le maintien de prairies mésophiles et pelouses subalpines</li> <li>Assurer la préservation des espèces remarquables et leurs biotopes en protégeant les espaces d'intérêts majeurs et leurs déplacements.</li> <li>Préserver et conserver les zones humides et cours d'eau, notamment le Doron, par la restauration et gestion des ripisylves et milieux associés.</li> <li>Préserver les ripisylves constituant les réservoirs de biodiversité en maintenant un maillage boisé/humide</li> <li>Valorisation et sensibilisation du public</li> </ul>	La continuité d'absence de gestion de la forêt conduirait à une perte de la biodiversité, des prairies mésophiles et des pelouses subalpines. Cela nuirait à la qualité et à la richesse du patrimoine écologique de la commune.  L'isolement des noyaux de biodiversité remarquable et une perturbation voire disparition accélérée de la nature ordinaire:  - Une urbanisation défavorable aux continuités écologiques et à la libre circulation des espèces (impénétrabilité des espaces)  - Un développement qui fait pression sur les espaces remarquables que sont les boisements, les zones humides, les vergers, les haies, les ripisylves  Des interrelations entre habitats de plus en plus difficiles qui impactent les équilibres écologiques en place et mettent en difficulté la biodiversité du territoire
2/Paysage	<ul> <li>Préserver le patrimoine riche et vivant</li> <li>Préserver les vues en maintenant les espaces ouverts existants</li> <li>Maîtriser la progression de la forêt</li> <li>Maintenir l'identité communale de hameaux diffus inscrits dans le versant</li> <li>Affirmer les polarités communales et les pôles secondaires structurant le territoire</li> <li>Des hameaux à développer en harmonie avec l'existant</li> <li>Mettre en valeur les bâtiments « repères » à forte valeur patrimoniale et les éléments d'architecture marqueurs de l'identité communale</li> <li>Maintenir les perspectives paysagères et les coupures entre les hameaux</li> </ul>	La poursuite de la tendance entrainerait tout d'abord une avancée de la forêt, une fermeture des paysages et donc une perte de la qualité du cadre de vie et de la valorisation des patrimoines et vues remarquables factrices de l'attractivité communale.  Le développement d'une urbanisation non maitrisée impacterait d'autant plus l'économie agricole, fragiliserait les coupures vertes et engendrerait une fusion des hameaux et trame urbaine peu structurée ainsi que la dévitalisation des polarités ainsi qu'une perte d'identité communale.  Les sites d'hébergements touristiques sont fortement consommateurs d'espace et continueraient de créer des vides urbains

Thématiques	Enjeux environnementaux	Fil de l'eau
	<ul> <li>Mettre en valeur les espaces de respiration dans les espaces urbanisés : places, jardins, trouées vertes, cheminements, espace boisé</li> <li>Valoriser les sites touristiques existants en apportant des réaménagements au niveau du stationnement et des aires d'accueil</li> </ul>	peu qualitatifs hors saison.
3/Ressources naturelles (eau, sol, énergie, espace)	<ul> <li>Utilisation durable des diverses ressources naturelles</li> <li>Gestion alternative des eaux pluviales (limitation des surfaces imperméabilisées)</li> <li>Anticiper les mutations à venir en lien avec le changement climatique (répartition de la ressource en eau)</li> <li>Préservation et mise en valeur d'un réseau hydrographique remarquable, de par son origine glaciaire</li> <li>Rénovation énergétique des logements</li> </ul>	L'imperméabilisation de sols génère de nombreuses externalités négatives tant pour l'homme que pour les milieux naturels (artificialisation des sols, ruissellements perte de la biodiversité et d'espaces verts). L'eau est un élément identitaire extrêmement important, de même la mobilisation de la ressource en eau nécessite une gestion sans faille sur le territoire. L'absence de gestion de la ressource conduirait une inadéquation en termes de ressources besoins, les patrimoines naturels pourraient être impactés et l'activité touristique se verrait inadaptée face au changement climatique.  Une aggravation de la perturbation des milieux aquatiques (modifications apportées à l'hydraulique par les ruissellements, pollutions diffuses).
4/Agriculture	<ul> <li>Pérenniser l'agriculture sur la commune, en permettant notamment la réalisation des projets d'installation des jeunes agriculteurs</li> <li>Maintenir une agriculture viable sur Beaufort en lien avec le rôle économique (emplois, production), animation de la station (agritourisme, offre de produits locaux, accueil à la ferme), entretien et gestion des espaces (lutte contre l'enfrichement, entretien des pistes de ski)</li> <li>L'agriculture communale est confrontée au problème du foncier. Assurer l'autonomie fourragère.</li> <li>Préserver les terrains prioritaires pour les exploitations.</li> </ul>	Bien que la commune perde des habitants, la tendance est à l'augmentation de la consommation foncière. Les espaces urbains deviennent de plus en plus importants, et ce au détriment des espaces agricoles. Si la tendance se poursuit, cette activité identitaire et emblématique pour la commune verrait les contraintes d'exploitation et de production s'accentuer. Ainsi, la poursuite de la consommation de l'espace à un rythme modéré aura pour autant des conséquences significatives sur l'agriculture locale : au-delà des effets directs de la déprise agricole sur l'écologie et les paysages, c'est la poursuite d'une baisse du dynamisme économique et du cadre de vie qui pourrait décourager les candidats repreneurs d'exploitations  De même l'accentuation de la perte d'autonomie fourragère fragilise les exploitations
5/Consommation d'espace/formes urbaines	<ul> <li>Compacité du bâti, la diversité des formes urbaines et les principes bioclimatiques</li> <li>Pérennité de l'identité communale, de la structure des hameaux et du</li> </ul>	Scénario similaire au scénario de développement agricole. Le PLU actuel dégage une constructibilité non négligeable dans des secteurs fonctionnellement moins stratégiques, entre le fond de vallée et les

Thématiques	Enjeux environnementaux	Fil de l'eau
	territoire communal  Urbaniser en priorité les secteurs bénéficiant de réseaux de services performants  Poursuivre la politique de rénovation du parc ancien  Limiter l'étalement urbain	stations. Il dégage également des terrains constructibles autour des stations, dans des secteurs moins bien desservis par des réseaux.  Si la tendance se poursuit pour les années à venir cela se traduira par une urbanisation peu qualitative sur certains secteurs, qui, en plus de n'être que modérément dense, n'est surtout pas forcément pertinente en termes de localisation.  La poursuite de la rénovation du bâti ancien a une incidence positive sur les centres villages et les noyaux anciens principalement concernés par ce phénomène. Si la tendance se poursuit, cela pourrait se traduire par une attractivité résidentielle et une croissance démographique positive.
6/Déplacements	<ul> <li>Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle (piétons, cycles)</li> <li>Limiter les déplacements en voiture dans les usages quotidiens de faible distance</li> <li>Organiser les transports collectifs en lien avec la gare et le covoiturage</li> </ul>	Les enjeux en matière de déplacements sont prégnants sur la commune de Beaufort, en raison de son attractivité touristique notamment. Si la tendance se poursuit et que des alternatives à la voiture individuelle ne sont pas mises en place, l'attractivité touristique, la qualité du cadre de vie se verraient régresser. De même la précarité énergétique pourrait se renforcer. La poursuite de la tendance conduirait également à une baisse de la qualité de l'air et l'augmentation des nuisances (olfactives, bruits) et des gaz à effet de serre.
7/Qualité de l'air / Climat	<ul> <li>Améliorer la qualité de l'air et la qualité du cadre de vie</li> <li>Vulnérabilité par rapport aux effets du réchauffement climatique : sécuriser la ressource en eau pour l'enneigement artificiel</li> <li>Adapter le territoire aux changements climatiques</li> </ul>	Le scénario est similaire à celui de la thématique déplacement. Un amoindrissement de la qualité de l'air et l'augmentation de la précarité énergétique des ménages. La ressource en eau et les patrimoines naturels seraient également impactés via l'augmentation des pollutions liées au gaz à effet de serre.
8/Nuisances sonores	<ul> <li>Qualité du cadre de vie des habitants et de la faune</li> </ul>	En lien avec les thématiques déplacements et qualité de l'air, la poursuite de la tendance génèrerait une augmentation des perturbations de la biodiversité (augmentation du trafic routier e dérangement d'espèces).  Perte de la qualité du cadre de vie.
10/Risques naturels et technologiques	<ul> <li>Protection des populations contre les risques naturels dans toutes réflexions urbanistiques (importance des inondations, laves torrentielles, avalanches et mouvements de terrain)</li> </ul>	Les risques sont très présents à Beaufort et renforcés par l'artificialisation des sols et l'activité touristique. La cohabitation de ces fonctions et l'intensification des flux et échanges exposent d'autant plus les populations, les rendant ainsi plus vulnérables aux risques.

Thématiques	Enjeux environnementaux	Fil de l'eau
11/Energie	<ul> <li>Valorisation des énergies renouvelables (constructions performantes sur le plan énergétique)</li> <li>Préservation de l'architecture traditionnelle</li> </ul>	Les bâtis anciens sont nombreux à Beaufort, générant de fait une précarité et vulnérabilité énergétique.  De même, l'absence de coexistence entre performance énergétique et intégration paysagère est peu prise en compte, accentuant le phénomène de précarité énergétique.
12/Déchets	<ul> <li>Diminution de la quantité des ordures ménagères</li> <li>Développement de la collecte sélective</li> <li>S'adapter aux capacités d'accueil du territoire</li> </ul>	Le PLU actuel prévoit de développer l'urbanisation de manière relativement peu concentrée, renforçant le caractère déstructuré du réseau de collecte, et donc les émissions de GES qui y sont liés.
13/Tourisme	<ul> <li>Valoriser l'offre station « famille plus »</li> <li>Valoriser les spécificités du domaine skiable de Beaufort (évènements et animations, aménagement du domaine skiable et des activités parallèles).</li> <li>Mettre en avant l'offre estivale</li> </ul>	L'absence de cohérence entre organisation urbaine et positionnement touristique conduit à un manque de lisibilité de l'offre, mais également à une implantation non maîtrisée sur le territoire.  Cela conduit à l'augmentation des pressions sur le fond de vallée et les terres agricoles, ainsi que les espaces naturels et les patrimoines écologiques de montagne.  Si la tendance se poursuit, le manque de lisibilité de l'offre touristique sur les espaces naturels notamment pourrait générer des conflits d'usages avec activité touristique et environnement.

Afin de réellement préserver l'environnement, il faut anticiper les conséquences des choix d'aménagements, y compris ceux qui semblent éloignés des préoccupations environnementales. Le PLU de Beaufort a adopté donc une approche réellement transversale durant son élaboration.

L'évaluation environnementale des pièces écrites et graphiques du PLU (PADD, OAP, Règlement et Zonage) s'est exercée à chaque étape de de processus d'élaboration pour les enjeux ayant été identifiés à l'issue du diagnostic comme déterminants pour un développement de la commune de Beaufort respectueux de l'environnement dont bénéficie ce territoire ont fait l'objet d'une évaluation environnementale approfondie tout au long du processus d'élaboration du PLU.

#### SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Restaurer, préserver la richesse et la diversité des espaces naturels de la commune de Beaufort c'est :

Maintenir les grandes prairies agricoles et alpages, patrimoine du Beaufortain, et ayant un rôle écologique non négligeable, en évitant la reprise forestière.

Assurer la préservation des espèces remarquables et leurs biotopes en protégeant les espaces d'intérêts majeurs et leurs déplacements.

Protéger et conserver les zones humides et cours d'eau, notamment le Doron, par la restauration et gestion des ripisylves et milieux associés. Maintenir un maillage boisé/humide pour favoriser la biodiversité. Notamment assurer la préservation des ripisylves et du maillage de haies pour leur importance écologique (réservoir de biodiversité, micro corridor ...) sans oublier leur qualité paysagère.

**Surveiller** la qualité de l'eau et diminuer les pollutions diverses.

**Organiser** le développement communal au sein des enveloppes urbaines déjà constituées par le bâti, afin d'éviter la destruction et le morcellement des habitats naturels, de perturber les déplacements des espèces, tout en tenant compte des risques naturels.

Valoriser l'environnement en sensibilisant la population.

Aussi trois enjeux environnementaux principaux ont été identifiés pour Beaufort suite à l'état initial de l'environnement :

- 1 Fonctionnalité hydrologique du territoire : prise en compte et préservation des zones humides :
- 2 La lisibilité des caractères typiques d'un paysage rural de montagne et des espaces de perceptions remarquables.
- 3 La structuration du territoire en faveur d'une mutation des modes de déplacements actuels et de ces effets induits écologiques et sanitaires

# 10. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT- « LE TEMPS DU PROJET »

La démarche itérative de l'évaluation menée conjointement à la révision du PLU a permis de prendre en compte ces enjeux environnementaux. Le tableau suivant présente les orientations retenues dans le PLU concernant ces questions environnementales, ainsi que leur traduction dans le PLU (règlement, zonage, autres pièces...).

D'une manière générale le chapitre de l'évaluation environnementale et à mettre en lien avec le chapitre sur les choix et justification du PLU

#### **ERC**

La doctrine **éviter, réduire et compenser** s'inscrit dans une démarche de développement durable et vise à assurer une meilleure prise en compte de l'environnement dans les décisions publiques. Il s'agit de diffuser un corpus commun sur la façon dont les obligations découlant des textes législatifs et règlementaires peuvent être mises en œuvre par les maîtres d'ouvrages publics et privés, leurs prestataires et prises en compte par les services instructeurs. <a href="https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/eviter-reduire-et-compenser-impacts-sur-lenvironnement">https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/eviter-reduire-et-compenser-impacts-sur-lenvironnement</a>

Pour chacune des thématiques environnementales étudiées dans l'état initial de l'environnement, les incidences des orientations du PLU ont été appréciées et identifiées à travers un curseur allant d'une incidence très positive à très négative. Pour ces dernières, des mesures d'atténuation ont été étudiées, voire en cas d'incidences résiduelles, des mesures compensatoires ont été proposées.

Le tableau ci-dessous présente les orientations retenues dans le PLU au regard des différents enjeux identifiés par thématiques et précise les différentes mesures prises de manière à limiter les impacts du plan sur l'environnement.



PADD	Incidences prévisibles	ou potentielles sur l'environnement
ORIENTATION 1 : PRÉSERVER L'ESPRIT VILLAGE ET LA CADRE DE VIE DANS UNE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMEN		
<ul> <li>Avoir un développement respectueux du cadre environnemental</li> <li>Assurer une bonne utilisation et une consommation raisonnée de l'espace foncier constructible.</li> <li>Préserver les vues et perspectives sur le grand paysage</li> <li>Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune</li> <li>Répondre aux enjeux climatiques de demain en favorisant une urbanisation plus responsable et soucieuse de son environnement</li> </ul>	Mesures visant à limiter le développement des zones urbaines et à favoriser la densification.  Préservation des milieux naturels et des dynamiques écologiques.  Encadrement et limitation de l'urbanisation en favorisant une réduction de la consommation d'espace par rapport aux décennies précédentes dans l'intérêt écologique et paysager des sites.  Revalorisation du patrimoine.  Favorisation des énergies renouvelables et des constructions économes  Dans l'ensemble pas d'incidence négative prévisible en plus des points de conflits existants.  Malgré les études menées et compte tenu de l'importance du risque inondation sur le secteur du Planay, impossibilité d'éviter la destruction d'une partie de la zone humide du Planay (cf. chapitre mesure de compensation et annexe 3 au Rapport de présentation)	ÉVITER: Limiter le développement maintien des coupures vertes via leur Les hameaux notamment verront uniquement en densification. Les ze écologiques communales. Les réservoirs de biodiversité bénéfic plan de zonage au titre du L151-19 et La plaine agricole de Marcôt es construction nouvelle. Les secteurs de sites inscrits et sites aménagements.  REDUIRE les zones à urbaniser font l' sur les trois pôles Beaufort Arêc d'accompagnement. L'OAP de la zone économique de M des aménagements (masque arbor redéfinie par rapport au PLU2009 l'exploitation agricole et d'intégrer le agricole imaginé lors du PLU2009 (défrichement du tènement aval et re Le PLU envisage une réduction de mo par rapport à l'ancien PLU et 60% si o Dans l'optique de préserver le cadre reclassement important en A et N de été réalisé. C'est ainsi plus de 25 ha Naturelles.  COMPENSER les mesures de compensar Planay sont développées à l'annexe 3 Le dossier de compensation agricole de la Dans la particole de la Dans l'annexe 3 Le dossier de compensation agricole de la Dans l'annexe 3 Le dossier de compensation agricole de la Dans l'annexe 3 Le dossier de compensation agricole de la Dans l'annexe 3 Le dossier de compensation agricole de la Dans l'annexe 3 Le dossier de compensation agricole de la Dans l'annexe 3 Le dossier de compensation agricole de la Dans l'annexe 4 le la compensation agricole de la Dans l'annexe 3 le dossier de compensation agricole de la Dans l'annexe 3 le dossier de compensation agricole de la Dans l'annexe 3 le dossier de compensation agricole de la Dans l'annexe 3 le dossier de compensation agricole de la Dans l'annexe 3 le dossier de compensation agricole de la Dans l'annexe 3 le dossier de compensation agricole de la Dans l'annexe 3 le dossier de compensation agricole de la Dans l'annexe 3 le dossier de compensation agricole de la Dans l'annexe 3 le dossier de compensation agricole de la Dans l'annexe 3 le dossier de compensation agricole de la Dans l'annexe 3 le dossier de la Dans l'annexe 3 le dossier de la Dans l'annexe 3 le

**ÉVITER:** Limiter le développement urbain et privilégier la densification : maintien des coupures vertes via leur identification au plan de zonage.

S UNE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les hameaux notamment verront leur développement très limité et uniquement en densification. Les zones A et N préservent les richesses écologiques communales.

Les réservoirs de biodiversité bénéficient d'une identification spécifique au plan de zonage au titre du L151-19 et du L113-30 du CU.

La plaine agricole de Marcôt est inscrite en Aa, interdisant toute construction nouvelle.

Les secteurs de sites inscrits et sites classés ne sont pas impactés par les aménagements.

REDUIRE les zones à urbaniser font l'objet d'OAP. L'urbanisation est ciblée sur les trois pôles Beaufort Arêches et Le Planay et les 2 pôles d'accompagnement.

L'OAP de la zone économique de Marcôt vise à réduire l'impact paysager des aménagements (masque arboré...). De plus, sa délimitation a été redéfinie par rapport au PLU2009 afin de ne pas porter atteinte à l'exploitation agricole et d'intégrer les risques. Le dossier de compensation agricole imaginé lors du PLU2009 est reporté dans le présent PLU (défrichement du tènement aval et remise à l'état agricole)

Le PLU envisage une réduction de moins 15% de sa consommation foncière par rapport à l'ancien PLU et 60% si on considère le foncier pour l'habitat. Dans l'optique de préserver le cadre de vie et l'identité du territoire, un reclassement important en A et N des zones urbanisables du PLU de 2009 a été réalisé. C'est ainsi plus de 25 ha qui sont rendus aux zones Agricoles et Naturelles.

COMPENSER les mesures de compensation spécifiques à la zone humide du Planay sont développées à l'annexe 3 du rapport de présentation Le dossier de compensation agricole pour la zone de Marcôt imaginé lors du PLU2009 est reporté dans le présent PLU (défrichement du tènement aval et remise à l'état agricole)

#### Incidences prévisibles ou potentielles sur l'environnement **PADD** ORIENTATION N°2 : DÉVELOPPER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE QUI REPOSE SUR LE TOURISME ET L'AGRICULTURE CONTRIBUANT A L'IDENTITÉ COMMUNALE Poursuivre la restructuration du domaine skiable Unifier le domaine skiable et l'optimiser dans le sillage du schéma de station Le développement et la diversification du parc d'hébergement touristique passera en Diversification du parc priorité par les réhabilitations, densification ou changement de destination. **ÉVITER** Limiter le développement urbain à dominante immobilier touristique et résidentielle au village et aux hameaux existants. La l'offre de services Maintien de la dynamique touristique et de la valorisation des espaces naturels, zone Aa est strictement inconstructible, car sur les Affirmer un tourisme agricoles et paysagers. terres à enjeux. Le règlement vient protéger le alternatif et complémentaire Développement de l'offre économique et des emplois sur le territoire. foncier agricole de Beaufort en donnant des au ski prescriptions constructives pour les exploitations Garantir une protection Pérennisation de l'activité agricole et protection durable des terres : les espaces agricoles. durable des espaces agricoles agricoles stratégiques ont bien étés préservés à travers une déclinaison de la zone A sans augmenter les pressions plus ou moins stricte selon, l'indice. La poursuite de la restructuration du domaine existantes skiable exclut tout développement dans les espaces Les synergies entre agriculture et environnement sont permises la **Établir une synergie** entre les plus sensibles. agriculture et environnement Réduction des pressions sur le foncier agricole qui n'est plus identifié pour REDUIRE Le PLU propose de reclasser près de 25 ha en Préserver les outils de l'urbanisation future et détermination d'un site projet via la Chambre d'Agriculture zone A et N, de l'ancien PLU. Ce résultat traduit une production et le potentiel de permettant de construire un nouveau bâtiment. volonté de densification des zones urbaines afin de développement et La mise en œuvre du PLU permet la gestion et l'exploitation forestière en l'articulant conserver les tènements agricoles et de pérenniser d'adaptation des avec le plan de boisement. et valoriser l'activité. exploitations agricoles • Travailler en collaboration Les mesures opérationnelles spécifiques à chaque avec les exploitants à la mise projet pourront éviter les impacts potentiels. Ces → La mise en œuvre du PLU génère de nombreuses externalités positives. en valeur de leur activité mesures seront détaillées lors de la demande de Cependant le développement de l'activité économique est vecteur d'impact • **Préserver l'agriculture** dans chacune des autorisations d'urbanisme. négatif sur l'environnement et que le PLU prend en compte : Un afflux de sa vocation sociale et population supplémentaire (consommation d'espaces, nouveaux véhicules...) COMPENSER (le cas échéant) La déprise agricole peut paysagère se traduisant par une augmentation limitée des nuisances et pollutions au venir de l'urbanisation croissante, mais aussi de la Complémentarité des regard de la maîtrise du projet, une augmentation de la fréquentation fermeture des milieux. Des actions de défrichement différents secteurs d'activités touristique engendrant plus de trafic et de consommation des ressources. pourront être envisagées sur certains secteurs. Protéger les espaces

Bien que moins importante que dans le précédent PLU, l'augmentation de

surfaces imperméabilisées est à prendre en compte.

forestiers

l'économie sylvicole

et

affirmer

#### ORIENTATION N°3: ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL AUTOUR DES DIFFÉRENTES POLARITÉS COMMUNALES

Beaufort : bourg centre et camp de base touristique

Arêches : village de charme associant habitat permanent et attractivité touristique

Le Planay : développement du pôle touristique

La mise en œuvre du PLU permettra de structurer, organiser et optimiser le développement communal, en limitant les impacts négatifs générés par l'attractivité de Beaufort.

Le PLU permet le développement de secteur pour de l'habitat permanent, ayant une incidence positive sur l'économie locale. En revanche, l'artificialisation des sols, bien qu'encadrée par des OAP, impacte négativement l'environnement, notamment les espaces ouverts et habitats naturels.

BEAUFORT	ARECHES	LE PLANAY
Développement de	Mise en œuvre des synergies	Nouveau pôle
l'habitat	et complémentarités entre	touristique,
permanent	tourisme et économie locale,	développement de
Artificialisation des	habitat et réponses aux	l'activité via la
sols	besoins des habitants	construction de lits
Limitation et	permanents	chauds (zone UH). Cela
gestion des flux	Artificialisation du secteur du	garantit la pérennité de
motorisés	Moulin envisagée, bien que	la station, mais impacte
	porche du bourg, l'impact	les patrimoines naturels.
	reste négatif, mais modéré	Artificialisation des sols
	sur l'environnement	et destruction d'une
		zone humide

- → Les incidences et impacts sur l'environnement sont de deux ordres. L'artificialisation de sols générée par la volonté de retrouver des habitants permanents dans son centre-bourg et la garantie de pérenniser le domaine skiable nécessite des mesures d'évitement, de réduction et de compensation. Le secteur du Planay fait l'objet d'un suivi spécifique développé ci-après.
- → La gestion des déplacements et la mise en place de mode doux via les OAP et la reconfiguration du stationnement et des circulations du cheflieu auront des externalités positives en termes de qualité du cadre de vie, de réduction des nuisances sonores, liées aux déplacements motorisés. Impact positif également en termes de qualité de l'air d'optimisation du foncier.

<u>Éviter</u> Limiter le rôle et la place de la voiture dans les projets d'aménagement comme le préconise le schéma de station en parallèle du développement des navettes,

Sortir le stationnement privatif de l'espace public en améliorant les règles de construction dans les stations et en complément d'une évolution des règles de circulation/stationnement dans et autour du chef-lieu,

Limiter les zones d'extension et favoriser le comblement des dents creuses,

Apaiser les centres bourg en confortant les maillages routiers

<u>REDUIRE</u> les formes urbaines et autres dispositions prévues au PLU sont de nature à encourager le développement de modes alternatifs à la voiture individuelle.

Faire le lien entre développement de l'urbanisation autour du chef-lieu et politique de déplacement, via une réorganisation du plan de circulation routière et du stationnement et une sécurisation des cheminements doux.

Veiller à ce que les sites ouverts à l'urbanisation soient fonctionnels et cohérents.

Les formes urbaines et autres dispositions prévues au PLU sont de nature à encourager le développement de modes alternatifs à la voiture individuelle.

Pour sécuriser et améliorer la qualité de vie du bourg d'Arêches, un contournement routier en sens unique est envisagé. Cette amélioration

		aura pour impact de consommer des espaces agricoles et arrière du bourg. Toutefois, les études ont conduit à réduire l'impact de cette nouvelle voirie en en limitant la largeur à un sens unique.  Compenser Les impacts peuvent être considérés comme faible et ne nécessite pas de mesures de compensations spécifiques pour les secteurs de Beaufort et d'Arêches. Pour le secteur du Planay voir chapitre dédié.
Maîtriser l'urbanisation des hameaux	Le PLU traduit la volonté des élus de maîtriser l'urbanisation sur les pôles d'accompagnement. Ceux-ci ont une fonction de soutien de développement de la polarité de Beaufort. Le PLU permettra de modérer la consommation foncière sur ces espaces (hameau de la Pierre et du Bersend). L'artificialisation des sols aura un impact modéré sur l'environnement étant donné que ce secteur est déjà viabilisé.  Les impacts sur l'environnement sont donc relativement modérés  Le PLU encadre également l'urbanisation des autres hameaux via la zone UM. L'urbanisation se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.  Le bâti isolé est également réglementé, limitant le mitage.  Peu voire pas d'impact négatif sur l'environnement.	ÉVITER Limiter les zones d'extension et favoriser le comblement des dents creuses, en priorité pour densifier et redonner une lisibilité à la trame urbaine existante. L'ensemble des zones Au du PLU2009 sont réinscrits en zone A et N à hauteur d'environ 25 ha  COMPENSER (le cas échéant) Les impacts résiduels peuvent être considérés comme faible et ne nécessite donc pas de mesures de compensations spécifiques.

#### ORIENTATION N°4: RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET EN EQUIPEMENTS DES DIFFÉRENTES POPULATIONS

Répondre aux besoins de la population en place et celle à venir et anticiper les évolutions sociodémographiques

Répondre aux attentes en matière de mobilité et de communication

Favoriser une croissance progressive et régulière (1%/an) : la mise en œuvre du PLU permettra de maîtriser et d'absorber le développement envisager, impactant le moins possible l'environnement. Afin de tendre vers cet objectif, les zones U ont été réduites par rapport à l'ancien PLU.

Offre de logement diversifiée pour favoriser la mixité sociale.

Favoriser les transports doux ou en commun, l'objectif étant de gérer les flux et de rendre fonctionnels et cohérents les espaces urbanisés (connexion aux espaces résidentiels...). Les connexions entre ceux-ci seront les moins impactant possibles pour l'environnement (revêtements perméables...)

La réponse aux attentes en matière de services, équipements et réseaux impact directement l'environnement, notamment via les zones AU. Cet impact négatif est contrebalancé par le phasage des OAP, dans l'optique d'un développement doux.

Répondre aux attentes en matière de services et de loisirs

→ Les impacts sur l'environnement sont relativement modérés au regard des objectifs de développement et de modération de la consommation foncière.

<u>ÉVITER</u> Limiter le rôle et la place de la voiture dans les projets d'aménagement.

Sortir le stationnement privatif de l'espace public en améliorant les règles de construction dans les stations et en complément d'une évolution des règles de circulation/stationnement dans et autour du chef-lieu, Limiter les zones d'extension et favoriser le comblement des dents creuses,

Les schémas d'eau et d'assainissement à jour démontrent la capacité suffisante des réseaux.

<u>REDUIRE</u> Les formes urbaines et autres dispositions prévues au PLU sont de nature à encourager le développement de modes alternatifs à la voiture individuelle.

Faire le lien entre développement de l'urbanisation et politique de déplacement, via une réorganisation du plan de circulation, du stationnement et une sécurisation des cheminements doux. Veiller à ce que les sites ouverts à l'urbanisation soient fonctionnels et cohérents.

Les formes urbaines et autres dispositions prévues au PLU sont de nature à encourager le développement de modes alternatifs à la voiture individuelle.

Le bilan de la consommation foncière et l'objectif de modération inscrits dans le PADD visent à modérer la consommation foncière d'environ 15 % par rapport à la précédente décennie, mais ce taux est porté à quasiment 60% si on ne regarde que le travail fait sur l'habitat.

<u>COMPENSER</u> Les impacts peuvent être considérés comme faible et ne nécessite pas de mesures de compensations spécifiques

# 11. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PLU « LE TEMPS DU PLU »

# 11.1 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LES DOCUMENTS OPPOSABLES-APPROCHE GLOBALE

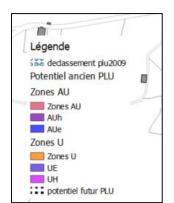
L'ensemble des dispositions opposables du PLU (plan de zonage, règlements et dispositions règlementaires (emplacements réservés)) permet de mettre en œuvre les orientations du PADD en apportant des réponses aux impacts du plan sur l'environnement.

Une analyse plus fine de ces dispositions est nécessaire pour s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux environnementaux répertoriés. Sur le plan de la traduction réglementaire des prescriptions environnementales, le règlement du PLU de Beaufort maintient les éléments de protection existants en les adaptant ou en les rendant plus lisibles (simplification du règlement, nouvelle représentation voire adaptation des corridors écologiques, des zones de captage, des zones humides ; modification des listes de bâtiments concernés par la préservation du patrimoine bâti, la possibilité de changer de destination certains bâtiments agricoles ou la préservation des chalets d'alpages...)

Il marque également une évolution significative sur certains domaines, notamment en termes de consommation d'espace (avec une concentration des possibilités de développement autour de quelques pôles) ou pour les OAP, qui fixent comme principe général le respect de l'identité du site en préalable à tout projet d'aménagement ou de construction.

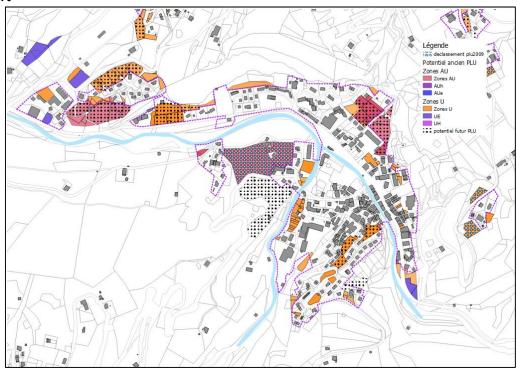
► <u>Une démarche globale de réflexion pour éviter et réduire au maximum les surfaces urbanisées tout en répondant aux objectifs de croissance et d'évolution démographique et urbaine sur la commune de Beaufort</u>

De l'ancien PLU au nouveau, une réduction de 15 % des zones urbaines et à urbaniser et 60% si on ne considère que les superficies pour l'habitat est appliquée (correspondant à 45 ha environ de reclassement).



Les cartographies suivantes illustrent cette évolution en baisse de zone U et AU dans le nouveau PLU au profit des zones naturelles et agricoles. Les extraits du PLU 2009 ont étés alimentés par une analyse des déclassements et potentiel du futur PLU. L'objectif est de mesurer l'effort de la commune en matière de modération de la consommation foncière et de réduction des impacts sur l'environnement. Les extraits reprennent l'armature territoriale de la commune.

#### **Beaufort**



PLU 2009-Beaufort

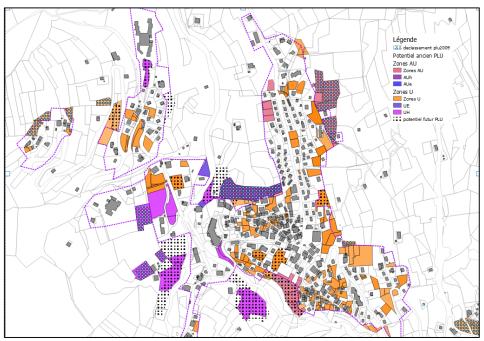
La configuration de la zone urbaine est quelque peu été modifiée et son emprise se voit légèrement réduite par rapport à l'ancien PLU. En effet 2,4 hectares sont déclassés au niveau de la Glirettaz. Seuls 1,3 ha est reclassé, en extension de la trame urbaine, dans le cadre du projet de PLU. Cette zone à un impact très modéré sur les milieux naturels.



PLU 2019-Beaufort

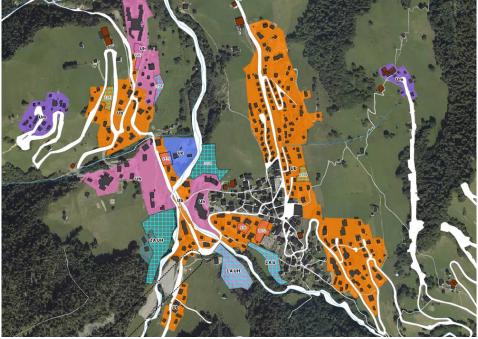
L'analyse du différentiel PLU2009 / PLU 2019 montre que peu de changement dans le zonage ont été opérés entre les deux documents. Seule la zone d'extension de La Cayère a été déplacée par rapport au PLU2009.

#### Arêches



PLU 2009-Arêches

Le zonage a été modifié à la marge afin de restructurer et resserrer la trame urbaine et de cibler les sites de développement opportun et les moins impactant possibles pour les milieux environnants.



PLU 2019-Arêches

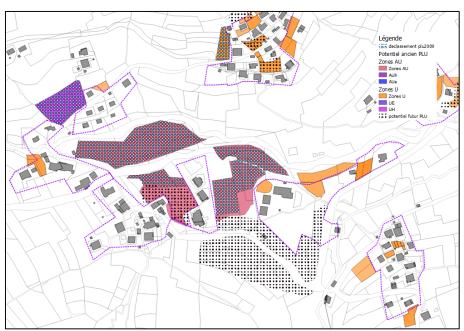
L'analyse du différentiel PLU2009 / PLU 2019 montre quelques changements entre les deux documents. Les principales modifications sont :

- Sur le secteur des Curtillets où le secteur montant sur le coteau a été déclassé. Plusieurs raisons à ce choix : centralité des zones d'urbanisation, nécessité de créer une nouvelle voirie, volonté de maîtriser les résidences secondaires ...
- Réduction de la zone d'urbanisation de la boule de Gomme comme exposée ci-avant

- Redélimitation du secteur de la Serraz pour faire le lien avec le parking et le projet de boulevard futur.

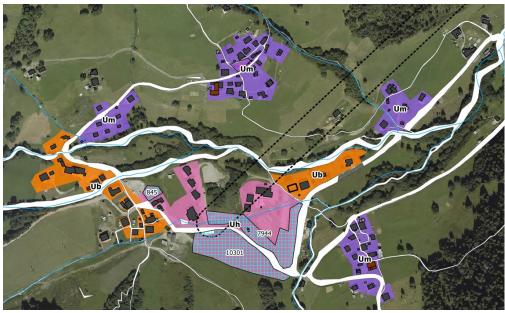
Comme pour Beaufort si l'emprise du zonage change peu, le projet porté par les différentes zones est lui bien différent.

#### Le Planay



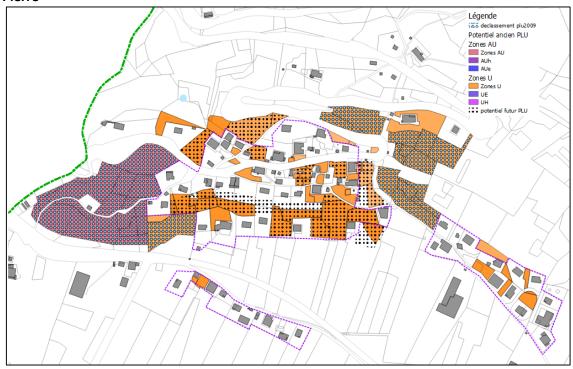
PLU 2009—Le Planay

Le secteur du Planay, dans le cadre du projet de restructuration du front de neige de domaine skiable voit son zonage modifié et sa trame urbaine/bâtie/artificialisée plus conséquente. L'impact sur la zone humide est non négligeable, c'est pourquoi ce site, qui fait l'objet d'un point de vigilance fait l'objet de mesures de compensation (Annexe 3 du rapport de présentation)



PLU 2019-Le Planay

#### La Pierre



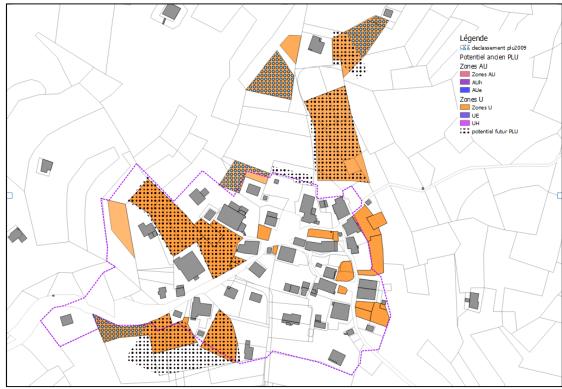
PLU 2009-La Pierre

Le secteur de la Pierre voit son potentiel foncier réduit par rapport au PLU de 2009 : suppression d'une zone AU : - 2,46 hectares suppression de zone U : - - 2hectares



PLU 2019-La Pierre

#### Le Bersend



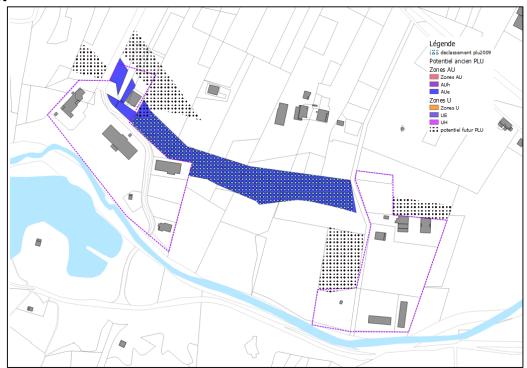
PLU 2009-Le Bersend

Suite aux avis des PPA, le zonage reprend quasiment celui du PLU de 2009. La zone humide est préservée, la zone U ne l'impact plus par rapport à l'ancien PLU.



PLU 2019-Le Bersend

#### Marcôt



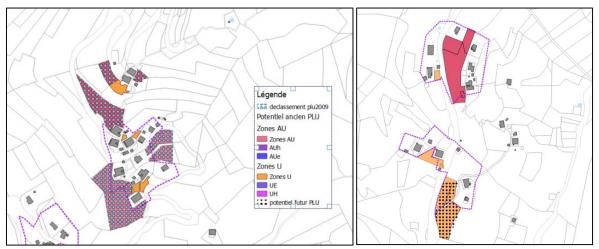
PLU 2009-La Plaine Marcôt

Le zonage de la plaine Marcôt a été revu afin de préserver et pérenniser la zone agricole pouvant être défrichée et garantir l'exploitabilité des tènements et l'exploitation agricole afférente. Le zonage intègre également les aléas hydrauliques.



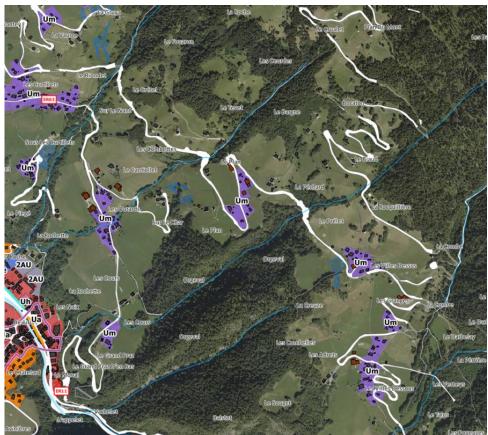
PLU 2019-La plaine Marcôt

Les autres hameaux



PLU 2009-Les autres hameaux

Des déclassements ont été opérés sur les hameaux afin de retrouver une cohérence dans la trame bâtie et d'impacter le moins possible les milieux environnants et les tènements agricoles. La densification est privilégiée dans le cadre du nouveau PLU.



PLU 2019-Les autres hameaux

Ainsi, le projet de PLU a été pensé de manière à être le plus vertueux possible et impacte, de manière générale, faiblement l'environnement. Il apparait cependant qu'un certain nombre de zones méritent une attention particulière à travers une analyse plus poussée de l'état initial de l'environnement et des impacts et mesures (le cas échéant), en raison du caractère notable de l'effet de la mise en œuvre du PLU sur ces zones.

#### 11.2 ERC: UNE APPROCHE PAR POINT DE VIGILANCE

#### ■ LES SECTEURS DE VIGILANCE

Sur la commune, plusieurs secteurs ont été identifiés puisqu'ils comprennent des zones qualifiées comme « points de vigilance » au regard de l'urbanisation prévue et des enjeux associés (enjeux transversaux : environnementaux, économiques, stratégiques...). Une analyse plus fine est alors réalisée secteur par secteur de manière à croiser les enjeux, évaluer les incidences potentielles et exposer les mesures prises pour **Eviter**, **Réduire** et /ou **Compenser** (le cas échéant) ces impacts.

De plus certains secteurs ayant fait l'objet de réflexions de développement ont été abandonnés, ou limités en surface en faveur des enjeux environnementaux de la commune, notamment sur le secteur La Pierre où il a été fait le choix de ne pas inscrire constructible les tènements communaux en extension, de même pour les tènements à l'Est qui du fait de la topographie ne permettaient pas une densité suffisante pour justifier le maintien de ces zones (une OAP a permis de vérifier la faisabilité du site et a permis de faire le choix de reclassement en A et N).

De même, à Beaufort, le schéma de station reprenant le Plu2009 proposait des stationnements et de nouveaux hébergements sur des espaces agricoles plats. Dans la perspective de préserver les meilleures terres agricoles, ce site a été maintenu dans sa fonction agricole et le secteur de La Cayère ne présentant aucun enjeu agricole et très pentu a été inscrit pour porter ce projet au PLU.

#### LES POINTS DE CONFLITS ENREGISTRÉS

#### Secteur du Planay :

Le projet de restructuration du front de neige du Planay va impacter directement une zone humide présente sur le secteur. Ce projet étant d'intérêt prioritaire pour la dynamique et pérennité économique du secteur et aucune variante de projet ou de localisation viables n'ayant pu être retenues, il est fait le choix d'inscrire ce secteur en UH et non N avec maintien du périmètre informatif zone humide.

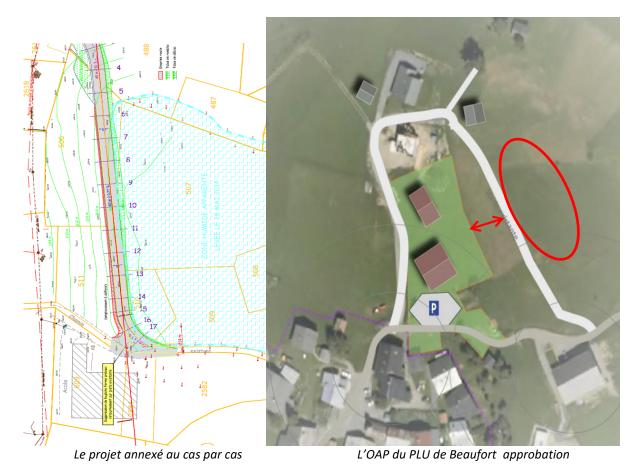
Pour autant dans le cadre du projet et de son évaluation environnementale, une réflexion sur des mesures visant à réduire et compenser les impacts du projet sur la zone humide est proposée ici. Ces mesures devront être analysées précisément, complétées et mises en place dans le cadre des études spécifiques à la zone et à la charge de la maitrise d'ouvrage en lien avec la commune.

cf. annexe 3 du rapport de présentation

#### Secteur du Bersend :

Sur le secteur du Bersend, une zone 1AU de 1ha est prévue le long de la nouvelle voirie. De l'autre côté de la voirie (à l'est) se trouve une zone humide, limitrophe avec la route. La partie de la zone humide est constituée d'une roselière en mélange avec une communauté à Reine des prés. Aucun enjeu notable n'a été observé.

Cette zone humide ne sera pas impactée par le projet d'extension de l'autre côté de la route. Cependant la proximité de l'aménagement vis-à-vis de la zone humide impliquera une réflexion de l'aménagement afin d'éviter tout impact direct et indirect. La zone humide devra être au centre des réflexions d'aménagement notamment au niveau de la gestion des eaux de ruissèlement pour éviter toute infiltration d'eau ou pollution involontaire de la zone humide. Toute la zone humide est identifiée au titre du L151-23 du CU.



Le cercle rouge matérialise l'emplacement de la zone humide. La voirie jouxte la zone, mais ne l'impact pas cf. cas par cas Bersend.

Notons que suite à l'arrêt et aux avis des PPA la zone d'extension au nord du Bersent a été réduite et repotée sur la partie sur du hameau à moindre enjeux agricoles.

Le projet ne prévoit pas d'impact sur les masses d'eau souterraine. Un drainage superficiel de la voirie est prévu ainsi que la restitution des eaux dans la zone humide. La flèche double montre la voirie ne peut empiéter sur les réseaux enterrés, d'où cet écart par rapport au secteur de projet.



#### SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

Les secteurs de vigilance destinés à l'habitat sont au nombre de trois : le secteur des Champs et de La Marzellaz à Beaufort et Le Bersend.

Synthèse	Atouts /Faiblesses
Le secteur des Champs est aujourd'hui occupé par un espace de stationnement. Pour les Champs et La Marzellaz, Raucun enjeu spécifique identifié	
voirie (à l'est) se trouve une zone humide, limitrophe avec la route. La partie de la zone humide est constituée d'une roselière en mélange avec une communauté à Reine des prés. Aucun enjeu notable n'a été observé.  Cette zone humide ne sera pas impactée par le projet d'extension de l'autre côté de la route. Cependant la proximité de l'aménagement vis-à-vis de la zone humide impliquera une réflexion de l'aménagement afin d'éviter	++++
Les secteurs de la Marzellaz et des Champs se situent en fond de vallée ou pied de coteau, en entrée de village. Ces espaces aujourd'hui occupés par du stationnement, ce qui rend l'entrée au chef-lieu peu qualitative. Les aménagements proposés sont globalement peu impactant sur le grand paysage et visent à revaloriser ce secteur. De plus, le secteur des Champs redonne une cohérence à l'enveloppe urbaine le secteur s'inscrit entre la route	++++
Des terres agricoles souvent identifiées comme complémentaires aux exploitations existantes dans un diagnostic de la chambre d'agriculture daté de 2005 et pour quelques secteurs, à enjeu modéré au sein du SCoT. Toutefois, l'essentiel du développement urbain s'opère en périphérie des bourgs et hameaux, dans des secteurs particulièrement propices au développement urbain du point de vue fonctionnel comme paysager.	+
	Le secteur des Champs est aujourd'hui occupé par un espace de stationnement. Pour les Champs et La Marzellaz, Raucun enjeu spécifique identifié  Le Bersend accueille une zone humide composée de deux parties: l'une à l'ouest avec une Roselière avec communauté de reines des près et l'une à l'est avec différents habitats (roselière, boisements rivulaires, reine des Prés) Sur le secteur du Bersend une zone 1AU de 1ha est prévue le long de la nouvelle voirie. De l'autre côté de la voirie (à l'est) se trouve une zone humide, limitrophe avec la route. La partie de la zone humide est constituée d'une roselière en mélange avec une communauté à Reine des prés. Aucun enjeu notable n'a été observé.  Cette zone humide ne sera pas impactée par le projet d'extension de l'autre côté de la route. Cependant la proximité de l'aménagement vis-à-vis de la zone humide impliquera une réflexion de l'aménagement afin d'éviter tout impact direct et indirect.  Les secteurs de la Marzellaz et des Champs se situent en fond de vallée ou pied de coteau, en entrée de village. Ces espaces aujourd'hui occupés par du stationnement, ce qui rend l'entrée au chef-lieu peu qualitative. Les aménagements proposés sont globalement peu impactant sur le grand paysage et visent à revaloriser ce secteur. De plus, le secteur des Champs redonne une cohérence à l'enveloppe urbaine le secteur s'inscrit entre la route départementale et la caserne, bouclant l'extension de ce secteur tout en réemployant un espace aujourd'hui artificialisé.  Concernant la Marzellaz, le site offre des vues sur les vallées et massifs alentour. Cela rend cohérent, d'un point de vue paysager, leur urbanisation : l'impact sur le paysage sera faible.  Pour le Bersend, le site est localisé en amont du centre village sur une faible pente, offrant de nombreuses perspectives d'intégration paysagère  Des terres agricoles souvent identifiées comme complémentaires aux exploitations existantes dans un diagnostic de la chambre d'agriculture daté de 2005 et pour quelques secteurs, à enjeu mod

		tènements identifiés. Toutefois, le site est viabilisé et les voiries existantes. Notons que la voirie du Bersend récemment créer à fait l'objet d'une demande de cas par cas avec retour négatif	
Risques naturels	Ψ.	Les zones sont non concernées ou concernées par un risque faible (constructible sous condition)	+++
Accessibilité / réseaux	<b>Q</b> ~	La zone se situe en zone d'assainissement collective au sein de la carte de zonage d'assainissement. Les réseaux d'assainissement collectif d'eau potable et d'eaux pluviales sont présents sur l'ensemble des secteurs ouvert à l'urbanisation. Un raccordement satisfaisant au réseau existant est l'une des conditions de l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des sites classés AU.  Les accès aux sites sont relativement aisés et se font à partir de chemins existants, réduisant au maximum les impacts sur l'environnement	+
Proximité enveloppe urbaine		Extension directe avec le cœur dynamique de la commune et pour le Bersend, un pôle d'accompagnement au potentiel de développement avéré	+++
Économie	€	Le projet de PLU vise aussi à renforcer l'attractivité du territoire. En matière résidentielle, l'augmentation de la qualité de vie au village, notamment grâce à ces trois OAP, est aussi de nature à attirer de jeunes jeunes ménages, permettant à la commune de retrouver une dynamique démographique.	++

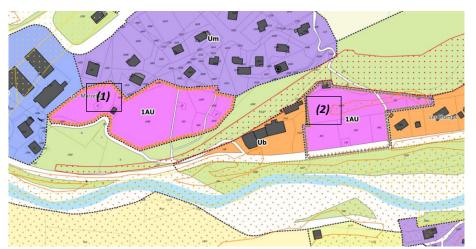


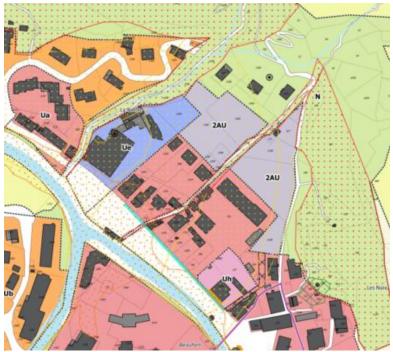




Les Champs La Marzellaz

#### INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES





Extrait zonage : Secteur de Beaufort

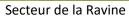
Extrait zonage . Secteur de Beadroit			
Incidences environnementales	Réponse apportée par le PLU: mesures d'évitement, réduction et/ou	Incidences sur la zone	
	compensation		
	Le PLU intègre un classement en 1AU. Ce secteur pourra se développer		
négatif neutre positif	dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation	Aucun habitat ou espèce ne sont présents sur	
Au vanand das aniam identifiés si dassus at das	(OAP)	la zone.	
Au regard des enjeux identifiés ci-dessus et des	4	Aucun enjeu écologique ou environnemental	
mesures présentées ci-contre, l'impact de l'urbanisation prévue sur l'environnement de ces	ÉVITER	notable n'a pu être identifié.	
secteurs peut être considéré comme faible étant	- Certains bâtis patrimoniaux seront préservés et la desserte optimisée.	Le projet de PLU sur ce secteur n'aura donc	
danat la sutamentamentamente sulla contra silva silva silva	Beautie	aucune incidence négative sur le	
et du faible intérêt écologique des espaces	REDUIRE  - Concertation afin de limiter les surfaces en développement	l'environnement naturel de Beaufort.	
impactés.	- Concertation and de innitter les surfaces en developpement		

#### ■ SECTEURS A VOCATION TOURISTIQUE

Les OAP touristiques comprennent deux secteurs : sur Arêches le secteur de la Boule de Gomme et le Planay. Notons que l'ensemble des sites devant accueillir des hébergements touristiques ont fait l'objet de la modification n°1 du SCOT et ont été soumis à évaluation environnementale (cf. annexe 4 du rapport de présentation)

Thématique retenue l'évaluation	dans	Synthèse	Atouts /Faiblesses
Biodiversité	.0	Le secteur de la Boule de Gomme n'est pas concerné par des enjeux environnementaux  Le secteur du Planay comprend une zone humide à enjeux forts, car localisée en centre-village et au cœur du secteur de vigilance faisant l'objet d'une OAP : d'une superficie de 4 ha la zone humide comprend une prairie humide, une forêt alluviale et une roselière ainsi qu'une communauté de Reine des Prés.	
Paysage	\$	Le hameau du Planay est un hameau charnière au départ de plusieurs vallées et le futur front de neige de la station. Aussi les enjeux paysagers sont prégnants.  L'impact sur le paysage sera relativement important en lien avec la position du site et des enjeux de covisibilité	++
Agriculture	Ŭ	Les secteurs du Planay et de La boule de Gomme sont entourés de terres agricoles stratégiques sur sa partie nord tandis qu'au sud les enjeux agronomiques sont moindres. Toutefois, les sites ne présentent aucun enjeu agricole.	-
Risques naturels	Ψ,	Le nouveau site du Planay n'est plus concerné par les risques naturels. Les risques ayant justifié la délimitation de la nouvelle ZAC et la nécessité de créer une nouvelle ZAC ayant pour impact la dégradation de la zone humide.	-
Accessibilité / réseaux	<b>%</b>	La zone se situe en zone d'assainissement collective au sein de la carte de zonage d'assainissement. Les réseaux d'assainissement collectif d'eau potable et d'eaux pluviales sont présents sur l'ensemble des secteurs ouvert à l'urbanisation. Un raccordement satisfaisant au réseau existant est l'une des conditions de l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des sites classés AU.	+
Proximité enveloppe urbaine	<b>+</b>	Nouveau front de neige du domaine skiable d'Arêches Beaufort sur la polarité touristique (Le Planay) et le secteur de la Ravine	+
Économie	€	Le projet de PLU vise aussi à renforcer l'attractivité du territoire. L'augmentation des lits chauds constitue un investissement aux retombées économiques directes pour le domaine skiable du fait de la localisation du Planay et de la Ravine, car au départ du télésiège du Grand Mont.	++

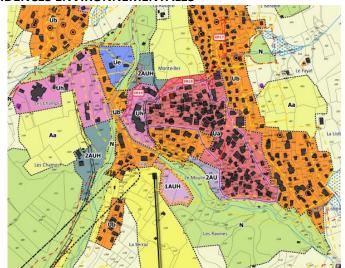






Secteur du Planay

#### INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES



Extrait zonage:

Secteur La Serraz-Arêches

Le Planay

#### **Incidences environnementales** Réponse apportée par le PLU : mesures d'évitement, réduction et/ou compensation Incidences sur la zone Le PLU intègre un classement en 1AU. Ce secteur pourra se développer dans le La Ravine: négatif neutre respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Aucun écologique enjeu ou environnemental notable n'a pu être ÉVITER identifié. Le projet de PLU sur ce secteur Au regard des enjeux identifiés ci-dessus et - Certaines surfaces agricoles dont notamment des zones seront préservées. n'aura donc aucune incidence négative des mesures présentées ci-contre, l'impact sur les patrimoines naturels. de l'urbanisation prévue REDUIRE l'environnement de ces secteurs peut être - Concertation afin de limiter les surfaces en développement Le Planay: considéré comme fort pour le Planay et Impact notoire sur l'environnement avec la moyen/ faible étant donné la préservation COMPENSER destruction d'une zone humide. des milieux les plus riches et du faible intérêt Le secteur du Planay fait l'objet de mesures de compensation spécifiques Annexe 3 du RP sur la compensation. Notons écologique des espaces impactés. que les tènements nécessaires à la compensation sont en cours d'acquisition par la commune.

#### MESURE DE COMPENSATION-SECTEUR DE FRONT DE NEIGE DU PLANAY

Bien que le territoire de Beaufort ne comporte pas de site Natura 2 000, l'intégralité de la commune est recouverte de ZNIEFF I et II, témoignant de la qualité des patrimoines naturels, écologiques, faunistiques et floristiques de Beaufort. Pour autant le projet communal n'est pas sans impact sur l'environnement, notamment au niveau les milieux humides. En effet ces milieux humides sont importants et très présents sur le territoire. L'eau est effectivement une composante identitaire et emblématique pour la commune de Beaufort.

Les élus, soucieux de la qualité du cadre de vie factrice de l'attractivité touristique communale souhaite le PLU le plus vertueux possible. Aussi, au vu de l'emplacement de certains sites de vigilance, il s'est avéré nécessaire de développer des mesures de compensation lorsque certains milieux naturels sont impactés. Un secteur a fait l'objet d'une attention toute particulière : le secteur du Planay, futur front de neige du domaine skiable.

#### FONCTIONNALITÉ HYDROLOGIQUE DU TERRITOIRE : ZONES HUMIDES

Le territoire de Beaufort, **avec 89 sites recensés**, abrite ainsi un fort réseau de zones humides de basfonds en tête de bassin versant : bas-marais alcalins (tourbières), prairies humides, lac d'altitude, bords de torrent, bois rivulaires des ruisseaux..., lui donnant de fortes responsabilités pour l'ensemble d'un bassin versant et pour les territoires localisés en aval en matière de phénomènes hydrauliques (écrêtement des crues et soutien d'étiage) comme de pollution du milieu naturel (réseau d'eau usée en surcharge, choc de pollution lors de forts ruissellements...). Mais ces aspects le concernent aussi directement puisque les eaux de ruissellement ont, par exemple, des effets sur le territoire communal en lui-même : inondation torrentielle, érosion, inadaptation chronique du réseau d'eau pluviale..., ruissellement qui est également produit par l'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation.

Or ce rôle de régulateur hydraulique est particulièrement amplifié en montagne. Dans le cycle de l'eau, les montagnes concentrent assurément une part importante des précipitations qu'elles stockent sous la forme de glace et de neige ou d'eau liquide dans les aquifères, les lacs et les zones humides. Cette eau est ensuite restituée aux rivières et fleuves tout le long du printemps et de l'été – suppléant ainsi les gros débits d'automne –, à un moment, où dans les plaines, l'eau est recherchée pour de nombreux usages. Les montagnes sont donc les « châteaux d'eau » des plaines (Laby 2006). De plus, le ralentissement du ruissellement opéré notamment par les zones humides de montagne réduit l'érosion et les risques naturels en montagne comme en plaine.

Les zones humides sont maintenant reconnues politiquement et sont considérées d'intérêt général pour leurs fonctions écologiques et pour les services socioéconomiques rendus (loi relative au Développement des territoires ruraux du 23 février 2005, loi d'Orientation agricole du 5 janvier 2006).

La préservation des zones humides est un des objectifs prioritaires dans le cadre de l'élaboration du PLU de Beaufort. Malgré la volonté de préserver toutes ces zones 1 zone humide sur les 89 inventoriés sera impactées par un projet dans le cadre du PLU sur le secteur du Planay sans qu'aucune possibilité d'évitement ne soit possible.

Un chapitre spécifique pour diminuer les impacts et proposer des mesures adéquates (en suivant la méthode ERC, éviter réduire compenser) est consacré à cette zone.

#### FRONT DE NEIGE DU PLANAY

Identification et caractéristiques de la zone de projet

Le projet a pour objectif d'asseoir le Planay comme le nouveau Front de Neige du domaine skiable et en faciliter l'accès et le parking avec notamment (voir plan suivant) :

- La création du Télécabine

- Un aménagement urbain à vocation touristique (350 lits)
- La création de zones de stationnement



Concernant la zone humide, un inventaire précis a été effectué sur cette zone pour connaître précisément le périmètre des milieux humides ainsi que leur caractérisation et le fonctionnement du site dans le cadre du Plan d'action territorial des zones humides du Beaufortain porté par le Syndicat Mixte du Bassin Versant Arly est en cours de réalisation depuis 2015. Ainsi les cartographies ci-contre (Agrestis) illustrent le travail effectué sur cette zone humide.

Cette zone humide de 4 hectares environ est constituée sur la partie Sud d'une prairie humide, sur la partie Nord d'une forêt alluviale et au centre d'une roselière en mélange avec une communauté à Reine des prés. La partie centrale de cette zone humide est assez peu diversifiée et relativement dégradée (urbanisation, remblais, piste de ski, espèces exotiques envahissantes...). Seule la partie au nord le long du cours d'eau à un bon état de conservation, avec un habitat d'intérêt communautaire en présence (aulnaie blanche rivulaire).





À noter que dans l'ensemble les habitats en présence sont dégradés par la présence de zone de dépôt de fumier et remblais et sont en voie d'invasion par une espèce invasive la Balsamine de l'Himalaya. De plus, mis à part les boisements alluviaux de Frêne et Saules qui sont des habitats d'intérêt communautaire, les autres habitats ont une valeur patrimoniale plus faible. Aucune espèce protégée (faune ou flore) inféodée à la zone humide n'a été observée.



#### > Impact potentiel du projet :

Malgré la dégradation de ce site et de la valeur patrimoniale des milieux à nuancer, cette zone humide n'en reste pas moins un milieu à préserver dans le PLU et les documents cadres (DCE, SDAGE...).

La réalisation du projet de restructuration du front de neige viendra directement impacter cette zone humide avec pour conséquence la dégradation et destruction des milieux humides en présence.

Estimation des surfaces impactées par milieux :

Impacts			
Site Surface impactée par la remonté mécanique en m²		Surface impactée par la Z.A.C en m <sup>2</sup>	Total
Planay	5840	4070	9910

N.B : 1395 m² de surfaces impactées sont communes à la remontée mécanique et à la Z.A.C Au total 8515 m² impactés par les 2 projets

Afin de limiter les impacts du projet sur cette zone et respecter les documents-cadre et les ambitions du PLU (PADD) sur la préservation des zones humides, la commune a lancé une réflexion sur la mise en place de mesures visant à diminuer et compenser les impacts du projet. Cette réflexion se base sur les inventaires réalisés dans le cadre du Plan d'action territorial des zones humides du Beaufortain.

Recherche de site et Mesures de compensations proposées :
 L'ensemble des éléments sont inscrits dans l'annexe 3 du rapport de présentation

#### SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE-SECTEUR DE LA PLAINE MARCOT

Thématique retenue dans l'évaluation	Synthèse	Atouts /Faiblesses
Biodiversité	Aucun enjeu environnemental	+++
Paysage	Le secteur se situe en bordure Sud de la plaine Marcôt. En entrée de commune, cette plaine constitue un paysage ouvert et agricole emblématique pour le territoire.  L'impact sur le paysage sera relativement important au vu de la localisation de l'extension de la zone d'activité.  L'OAP sur le secteur vise à réduire son impact visuel depuis la route départementale.	-
Agriculture	Le secteur se situe sur des tènements agricoles stratégiques à enjeux forts pour l'agriculture, d'autant plus qu'une exploitation agricole se situe à proximité de la zone d'extension. Les terrains identifiés sont tout de même hors périmètre de réciprocité de l'exploitation, en marge la plaine Marcôt grâce au travail des élus en lien avec la chambre d'agriculture. Le site garantit la pérennité de la zone de reconquête agricole.	+
Risques naturels	Les zones sont concernées par un risque fort selon l'étude hydraulique. Dans l'attente de la mise à jour du PPR les secteurs en risques forts sont maintenus en zone A (constructible sous condition)	+
Accessibilité / réseaux Q	La zone se situe en zone d'assainissement collectif au sein de la carte de zonage d'assainissement. Les réseaux d'assainissement collectif d'eau potable et d'eaux pluviales sont présents sur l'ensemble des secteurs ouvert à l'urbanisation. Un raccordement satisfaisant au réseau existant est l'une des conditions de l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des sites classés AU.	++++
Proximité enveloppe urbaine	Extension avec la zone d'activité existante et optimisation des accès.	+++
Économie	Le projet de PLU vise aussi à renforcer l'attractivité du territoire. Cette extension permettra la survie et le développement de l'activité artisanale à l'échelle intercommunale, en direction de la filière bois notamment (construction et énergie).	+++

Lorsque l'urbanisation prévue porte atteinte même de manière mineure à l'agriculture, notamment par la diminution des surfaces de fauche, la commune en garantit la compensation par :

- la mobilisation des terrains débroussaillés par la commune en prés de fauche. Ces terrains font l'objet d'un investissement croissant de la commune en lien avec les agriculteurs. Les terrains concernés pourront servir directement à compenser les prés de fauche « consommés » par l'urbanisation autour des villages, en lien direct avec les agriculteurs (Plaine de Marcôt au niveau des berges du Doron).
- la mobilisation de certains pâturages de proximité par le report du pâturage sur d'autres secteurs actuellement sous-utilisés, ou à l'occasion de l'arrêt d'activité de certains exploitants proche de la retraite. En effet, de par l'étendue des pâturages, cette optimisation de l'espace agricole au service de l'autonomie fourragère des exploitations représente un potentiel important. Elle permettrait de « générer » des prés au sein de la zone A existante.

Ces compensations seront mises en œuvre au cas par cas selon les besoins et l'intérêt des terrains établis par le diagnostic agricole.

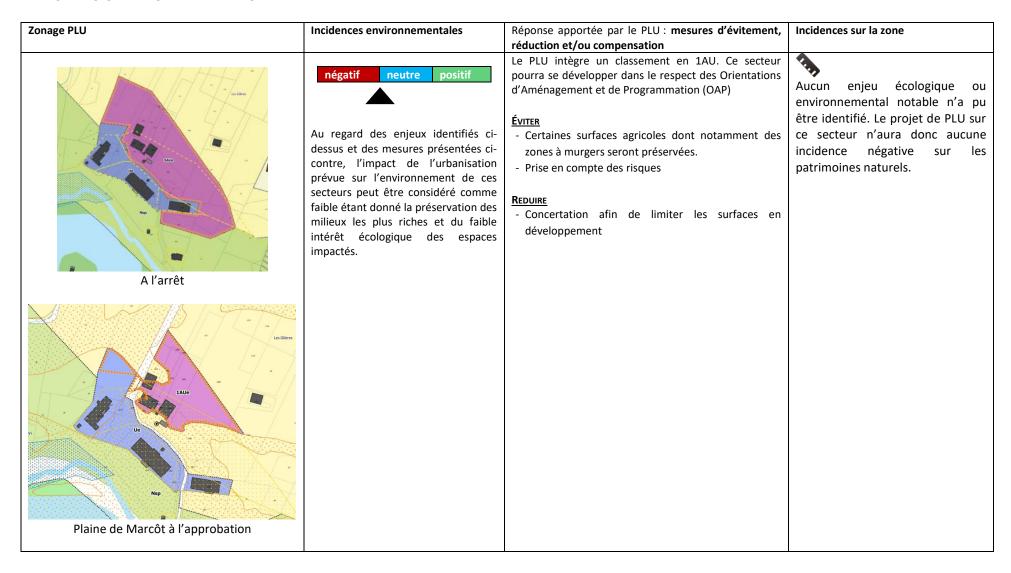
De manière générale, la Commune poursuit son engagement pour l'agriculture par une implication financière et foncière :

- Les aides multiples aux agriculteurs : prime pour la fauche, financement pour le matériel agricole, pour l'installation des réseaux et la réalisation des bâtiments, gestion de l'épandage...
- L'aide à l'implantation des exploitations hors des villages : plusieurs projets soutenus par la Commune ont permis aux exploitants de sortir des villages ; la commune est prête à poursuivre la démarche sur les secteurs de Marcôts et du Planay notamment.
- Les Associations Foncières Pastorales agissent en faveur d'une gestion équilibrée et équitable du foncier au profit de l'agriculture en tant qu'activité





#### **INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES**



## 12. PRISES EN COMPTE GLOBAL DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU

Le PADD et le diagnostic présentent la trame écologique du territoire communal en intégrant les dynamiques internes et les relations avec la dynamique à l'échelle du versant. Les principaux éléments structurant la trame écologique sont ainsi localisés sur la carte du plan de zonage :

- Le réseau de zones humides de la commune, pour la plupart à caractère patrimonial au titre du L151-53 du CU.
- Les principaux corridors écologiques font l'objet d'un zonage N et sont identifiés au plan de zonage au titre du L113-30 du CU.
- Les cours d'eau permanents et leur ripisylve. Le plan de zonage préserve de toute artificialisation une bande de part et d'autre des cours d'eau, de 10 m en zones naturelles et agricoles et 5 m en zones urbaines du versant.
- Les espaces de « nature ordinaire » des prairies et des boisements structurants, avec leur diversité de milieux (lisières, prairies et boisements humides ...), source de biodiversité ont été classés en zone N.

Le projet tant au niveau du PADD que du plan de zonage a fait de l'environnement un élément majeur et intègre la cartographie des dynamiques écologiques, mise en œuvre par le SRCE et affinée sur le territoire par les acteurs locaux (TVB DDT, écologues, chasseurs...).

#### Précisons que :

- L'emprise des pistes de ski et des appareils de remontée mécanique est reportée et n'engendre pas de contrainte particulière
- Le PLU intègre un projet déjà initié ayant fait l'objet de réflexions et d'études permettant de réduire les impacts sur les milieux environnementaux.

#### LES SECTEURS PRESERVER

#### Préservation des ripisylves :

En lien avec la volonté de préserver les boisements des bords de cours d'eau et les berges, mais également de prendre en compte les risques, les berges sont inscrites en zone N.

#### Identification et préservation des corridors écologiques

Aucun corridor écologique n'est identifié par le SRCE sur le territoire communal. Toutefois, le travail avec les acteurs locaux met en évidence **trois secteurs de continuité sur la commune** : Marcot, Nord Arêches et Roselend.

Les corridors dits de Marcot et du Nord d'Arêches sont matérialisés au plan de zonage au titre du L113-30 du CU et permettent de matérialiser un lien entre les différents versants.

La continuité de Roselend est plus diffuse, elle s'insère au sein d'un milieu naturel sans obstacle. Celle-ci n'est pas identifiée au plan de zonage, mais inscrite au diagnostic.

#### LA MAITRISE QUALITATIVE ET QUANTITATIVE DE LA RESSOURCE EN EAU

Plusieurs éléments sont développés dans le PLU en faveur de la préservation de la ressource en eau :

- La préservation de l'ensemble des zones humides inventoriées sur le territoire (prescription au titre du 151-23 du CU) à l'exception de la zone humide au centre du Planay.
- Avec une attention portée également sur les espaces limitrophes participant au fonctionnement hydraulique et de la qualité des eaux des zones humides : zonage corridors, A ou N, préservations des ripisylves, gel de l'urbanisation dans certaines zones déjà sous pression

- La préservation des cours d'eau principaux et d'un « espace tampon » de 10 m minimum de part et d'autre des berges.
- L'arrêt de l'extension de l'enveloppe urbaine sur les zones agricoles.
- La gestion raisonnée à la parcelle des eaux pluviales, favorisant l'infiltration (et la maîtrise des rejets vers les zones humides (règlement et annexes sanitaires) : rejet diffus des eaux pluviales, coefficient d'emprise au sol (sauf en zone UA et UT), exigence en matière stationnement.
- Identification des périmètres de protection des sources d'alimentation en eau potable au zonage et au règlement de chaque zone.

## 12.1 LA LISIBILITÉ DES CARACTÈRES TYPIQUES D'UN PAYSAGE RURAL DE MONTAGNE ET DES ESPACES DE PERCEPTIONS REMARQUABLES

Le PADD définit les éléments structurants de la trame paysagère de la commune (caractères typiques, points de vue) :

- L'armature arborée des principaux massifs boisés ;
- Le réseau de ripisylve ;
- Les grands espaces agricoles ouverts fortement perçus ;
- Les coupures paysagères, espaces de perceptions et de lisibilité des seuils de séquences paysagères.
- Les points de vue stratégiques : perceptions lointaines (lac, montagne) et qualité des avantplans en co-visibilité.

Par ailleurs la carte des usages du diagnostic, la synthèse du PADD et le zonage localisent les enjeux de préservation des terres agricoles et forestières. Cette distribution des sièges d'exploitations contribue à préserver une pression d'exploitation peu intensive qui participe à « l'entretien » du caractère rural marqué.

Les principaux éléments retraduits dans le zonage et le règlement sont présentés ci-après

#### **COUPURE VERTE ENTRE LES HAMEAUX**

Rétablissement de coupures d'urbanisation par rapport au POS :

Le PLU prévoyait une extension de l'ensemble des hameaux conduisant à terme au mitage voir à la fusion de hameau. La réduction des zones en extension préserve les coupures d'urbanisation présente à la fois un enjeu paysager et écologique.

#### **MAINTIEN DES ESPACES AGRICOLES OUVERTS**

Si le foncier agricole représente une bonne part du territoire communale, sa préservation reste un réel enjeu tant économique que paysager et environnemental.

En ce sens, le PADD et les règlements visent la protection de ces espaces :

- Identification d'espaces agricoles stratégiques inconstructibles
- Inscription en zone agricole des zones de reconquête
- Inscription en zone naturelle, totalement inconstructible, des espaces sous pression enclavés par l'urbanisation

#### LES POINTS DE CONFLITS IDENTIFIÉS

#### Espace loisir des Marcot:

L'aménagement de cette zone est situé dans une zone agricole et proche de la plaine de loisirs de Marcot ; L'extension de cette zone d'activité intercommunale devra veiller à réduire au maximum les

conflits d'usage entre loisirs, exploitants agricoles et artisans. L'aménagement de la nouvelle voirie devrait permettre d'isoler les différents flux au niveau de la zone d'activités.

#### <u>Déviation d'Arêches secteur Boule de gomme :</u>

Ce projet de déviation a pour objectif d'apaiser le centre d'Arêches. Cette déviation évitera la Boule de Gomme, et recherchera au maximum les secteurs de pente boisée pour éviter de trop impacter les surfaces agricoles du secteur.

Plus respectueuse des espaces agricoles et des paysages, la version retenue du projet vise à réaliser une voie routière de contournement en sens unique e préservant l'ensemble du site patrimonial de AL Boule de Gomme

# 12.2 LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE EN FAVEUR D'UNE MUTATION DES MODES DE DÉPLACEMENTS ACTUELS ET DE CES EFFETS INDUITS ÉCOLOGIQUES ET SANITAIRES

Les enjeux de consommations d'énergie fossile et de pollutions de l'air (particules fines, GES) doivent notamment se traduire par l'évolution des modes de déplacements actuels, centrés sur la voiture individuelle.

L'armature urbaine (pôles d'accueil de la croissance démographique) et la structuration fonctionnelle de ces polarités (commerces, services, équipements, pôles d'emplois) doivent intégrer ces enjeux.

L'armature urbaine inscrite au PADD renforce l'attractivité démographique autour de la route Route Départementale 925 et des centralités en développant majoritairement au sein de ces pôles de l'habitat jumelé et intermédiaire. Cette structuration et la localisation autour des pôles de déplacement seront favorables à l'accessibilité de l'offre en transports collectifs si elle était amenée à se développer à l'échelle intercommunale.

Le renforcement et la structuration de la mixité des fonctions, en particulier commerciales et de services au sein des centralités d'habitat et de tourisme renforcées peuvent participer à la réduction des déplacements en voiture individuelle (apaisement des centres villages de Beaufort et Arêches, gestion des flux touristiques...).

Le fait que l'armature urbaine soit intégrée à une structure de territoire aux caractères encore très ruraux constitue une base naturellement favorable aux déplacements doux. Si un réseau tend à se structurer dans tous les hameaux et quartiers en lien avec les ER inscris au plan de zonage, un maillage cohérent et attractif reste à structurer à l'échelle de la commune, en considérant en particulier les contraintes topographiques et de distances de parcours, entre les polarités et les espaces résidentiels et au niveau du maillage mode doux inter hameaux.

De plus, la volonté d'amélioration de la qualité de l'air passe par une succession de petites initiatives qui permettront de faire avancer les choses. En ce sens, le PLU œuvre pour une amélioration de la qualité de l'air et la réduction des nuisances sonores.

Rappelons toutefois que la commune de Beaufort est une commune touristique attractive et emblématique du Beaufortain, dont la localisation et les activités génèrent une attractivité et des flux induits. En ce sens, le plan de zonage identifie un secteur de prélocalisation d'équipements publics pouvant répondre à ce besoin. Les études rendant ce périmètre règlementaire en justifieront la nécessité et le dimensionnement exact. Ces périmètres se situent majoritairement dans l'enveloppe urbaine, sur des espaces artificialisés.

#### 12.3 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La prise en compte des risques naturels est primordiale dans le cadre du PLU. Différents risques sont présents sur la commune (inondations, crues torrentielles, glissements de terrain, chutes de blocs et avalanches) selon les secteurs. L'ensemble des zones urbanisables est ainsi couvert par un document d'étude de risques (PPR 2009), validé par le service RTM édictant des dispositions d'urbanisme pour les constructions existantes et futures.

#### LES POINTS DE CONFLITS IDENTIFIÉS

#### Zone touristique à Arêches secteur de La Serraz :

L'aménagement de cette zone est situé dans une zone de risque de chute de blocs et devra donc obligatoirement compléter la connaissance des risques sur ce secteur et le cas échéant prendre en compte ce risque en créant des ouvrages de protections contre les chutes de blocs.

#### Zone touristique au Planay

L'aménagement de cette zone est situé dans une zone humide. Toutefois, le permis ayant été accordé, mais non réalisé afin l'identification de la zone humide, la zone est maintenue en l'état.

#### 12.4 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU DOMAINE SKIABLE.

Le domaine skiable de Beaufort renferme des enjeux écologiques importants.

Les milieux naturels que l'on rencontre sur l'enveloppe du domaine skiable de la station sont, pour la plupart, relativement communs dans les Alpes internes et ne présentent pas d'enjeux environnementaux significatifs.

Toutefois certains milieux d'intérêt communautaire sont présents sur cet espace et sont susceptibles de receler des espèces patrimoniales bénéficiant d'un statut de protection :

- Landes subalpines à alpines
- Pessière montagnarde à subalpines
- Pelouses subalpines à alpines acidiphiles
- Mégaphorbiaies subalpines à alpines
- Gazons à Nard raide



Potentiellement, plusieurs espèces protégées ou remarquables sont présentes sur le domaine dont notamment le Tétras Lyre, le Solitaire (papillon vivant dans les landes) ou des espèces inféodées aux milieux humides (Laiche des tourbières, Triton alpestre...).

#### **Recommandations:**

Pour les projets à réaliser sur le domaine, il sera impératif de procéder à un inventaire précis (de préférence au printemps et été, mais également à l'automne dans les landes où les lycopodes sont mieux visibles par contraste chromatique avec la végétation desséchée des landes) pour identifier toutes les stations d'espèces protégées et les repérer de manière précise avec un positionnement GPS. Les travaux d'aménagement devront impérativement éviter tout terrassement et tous passages d'engins dans les zones repérées.

Bien que non référencés comme d'intérêt communautaire, les milieux humides présents sur ce territoire d'altitude bénéficient comme toutes les zones humides en France d'un statut particulier qui vise à en assurer la sauvegarde et le maintien.

Ces milieux généralement peu favorables aux installations de ski alpin (les sols gorgés d'eau ne permettent pas, pour un usage de piste, le maintien d'une neige de bonne qualité pour le ski et pour un usage d'implantation de remontée de qualités géotechniques adaptées) ont été dans le passé le plus souvent drainés.

Il conviendra ainsi de proscrire tout aménagement et tout cheminement d'engins dans et en amont immédiat des zones humides recensées par l'inventaire départemental et les prospections complémentaires. En revanche un survol par des appareils, peu susceptible d'incidences négatives, est admis.

## 12.5 ANALYSE DES INCIDENCES PRÉVISIBLES DU PLU SUR LE RÉSEAU NATURA 2000

Aucun point de vigilance n'a été identifié préalablement compte tenu de la distance séparant les sites de projet inscrit au PLU avec le site Natura 2000 en dehors du territoire communal

# PARTIE 5 RESUME NON TECHNIQUE DU PLU

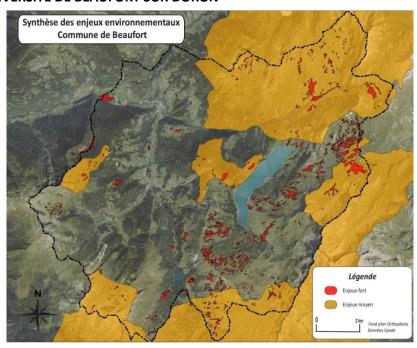
#### 13. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### LE PAYSAGE DE BEAUFORT : TRADITIONS AGRICOLES ALPINES ET INTÉGRATION DU SKI AU SEIN DU GRAND PAYSAGE BEAUFORTAIN

- Une commune au cadre paysager remarquable bien préservé
- Un paysage qui change avec les saisons
- Une urbanisation maîtrisée, valorisant la vue sur le paysage
- Une relative homogénéité des formes bâties
- Des hameaux plus importants aux structures bâties remarquables souvent très bien conservées, dotés d'une forte identité patrimoniale
- Le village de Beaufort se caractérise par un tissu ancien important où l'équilibre entre les pleins (bâti traditionnel) et les vides (jardins privés et collectifs, espaces publics, ...) révèle une harmonie paysagère. Beaufort est aussi un village dynamique qui concentre un tissu commercial s'appuyant sur des équipements publics structurants.
- La traversée des villages est engorgée et problématique, notamment pendant la période hivernale

#### LA TRÈS GRANDE RICHESSE EN BIODIVERSITÉ DE BEAUFORT SUR DORON

- Une mosaïque d'habitats favorable aux espèces et aux dynamiques écologiques
- Un réseau de zones humides dense et relativement bien préservé, largement réparti (, éloigné de l'urbanisation, bonne conservation des milieux...)
- Un tissu urbain assez lâche permettant des connexions écologiques intéressantes et peu menacées
- Fermeture des prairies de fauche liée à la régression des activités agricoles, pastorales et forestières

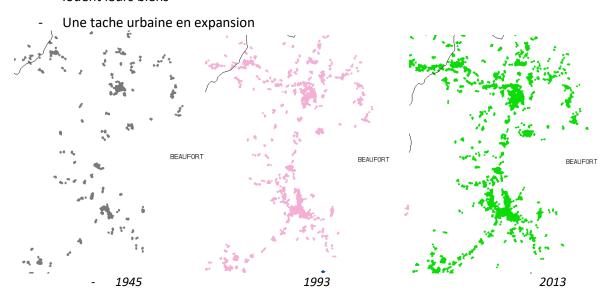


#### UN CADRE DE VIE UNIQUE, MAIS UNE COMMUNE EN DÉFICIT D'ATTRACTIVITÉ

Un léger repli de la croissance de la population qui semble souligner une baisse de l'attractivité de la commune envers les populations permanentes

- Un nombre de logements multiplié par 2,5 en 40 ans. En 2013, Beaufort compte 2683 logements.

- Rythme soutenu de la construction en augmentation depuis 2009 :31 log/an en moyenne, mais seulement 2/an pour les RP. Cette tendance traduit le fort dynamisme touristique de la commune.
- Dans les secteurs urbanisés les parcelles sont de plus en plus petites, aux alentours de 700m², par contre dans les hameaux les superficies sont le plus souvent supérieures à 1000 m².
- Une croissance démographique en baisse en raison d'un solde migratoire et d'un solde naturel en baisse
- Une évolution dans la composition des ménages : augmentation des ménages, baisse du nombre d'enfants par famille et augmentation des couples sans enfant...
- 59% des logements sont des résidences secondaires induisant une hausse de la pression foncière
- Urbanisation résidentielle diffuse, peu orientée sur le chef-lieu.
- La commune possède une architecture locale riche et préservée. La station doit aujourd'hui capitaliser sur cet avantage concurrentiel unique.
- La prépondérance des lits froids, seuls 29 % des propriétaires de résidences secondaires louent leurs biens



## DES RISQUES NATURELS DE LA MOYENNE MONTAGNE QUI IMPACTENT LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE

- Des contraintes, induites par les risques naturels, à prendre en compte sur les choix futurs de développement pour un cadre de vie sécurisé ;
- Peu de nuisances et pas de risques technologiques ;
- Des modes d'urbanisation et de construction à adapter en fonction de l'exposition aux risques.

#### UNE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE A RECHERCHER DANS UN MILIEU CONTRAINT

- Réseaux : une commune d'altitude éparpillée en une multitude de villages et hameaux ;
- Des contraintes de stationnement fortes compte tenu de la genèse des formes d'habitat ultra compact ;

 Un positionnement géographique avantageux qui confère à la commune un potentiel d'exploitation du bioclimatisme au sein des nouvelles de construction, auquel s'ajoute la recherche de formes urbaines plus denses et plus compactes;

# 14. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme : il doit respecter les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme. Les grandes orientations déclinées ci-après sont la transposition de l'engagement de la commune de Beaufort

ORIENTATIONS DU PADD	OBJECTIF
1-PRÉSERVER L'ESPRIT DU VILLAGE ET LE CADRE DE VIE DANS UNE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	<ol> <li>1.1. Avoir un développement respectueux du cadre environnemental</li> <li>1.2. Assurer une bonne utilisation et une consommation raisonnée de l'espace foncier constructible.</li> <li>1.3 Préserver les vues et perspectives sur le grand paysage</li> <li>1.4. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune</li> <li>1.5 Répondre aux enjeux climatiques de demain en favorisant une urbanisation plus responsable et soucieuse de son environnement</li> </ol>
2-DÉVELOPPER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE QUI REPOSE SUR LE TOURISME ET L'AGRICULTURE, CONTRIBUANT A L'IDENTITÉ COMMUNALE	<ul> <li>2.1 Poursuivre la restructuration du domaine skiable</li> <li>2.2 Diversification du parc immobilier touristique et l'offre de services</li> <li>2.3 Affirmer un tourisme alternatif et complémentaire au ski</li> <li>2.4 Préserver les espaces agricoles et limiter les conflits d'usage avec l'urbanisation.</li> <li>2.5. Établir une synergie entre agriculture et environnement</li> <li>2.6. Préserver les outils de production et le potentiel de développement et d'adaptation des exploitations agricoles</li> <li>2.7. Travailler en collaboration avec les exploitants à la mise en valeur de leur activité</li> <li>2.8 Préserver l'agriculture dans sa vocation sociale et paysagère</li> <li>2.9 Complémentarité des différents secteurs d'activités</li> <li>2.10 Protéger les espaces forestiers et affirmer l'économie sylvicole</li> </ul>
3-ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL AUTOUR DES DIFFÉRENTES POLARITÉS COMMUNALES	3.1 Beaufort : bourg centre et camp de base touristique 3.2 Arêches : village de charme associant habitat permanent et attractivité touristique 3.3 Le Planay : développement du pôle touristique 3.4 Maîtriser l'urbanisation des hameaux
4-RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET EN EQUIPEMENTS DES DIFFÉRENTES POPULATIONS	<ul> <li>4.1. Répondre aux besoins de la population en place et celle à venir et anticiper les évolutions sociodémographiques</li> <li>4.2. Répondre aux attentes en matière de mobilité et de communication</li> <li>4.3. Répondre aux attentes en matière de services et de loisirs</li> </ul>

#### 14.1 ORIENTATIONS DU PADD ET MISE EN ŒUVRE

Les éléments de diagnostic ont permis aux élus de préciser les principes du Plan Local d'Urbanisme, au travers de la définition d'un projet de développement communal permettant de répondre aux enjeux essentiels identifiés sur la commune.

#### ▶ ORIENTATION 1-PRÉSERVER L'ESPRIT DU VILLAGE ET LE CADRE DE VIE DANS UNE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La commune de Beaufort se structure en entités : plaine, fond de vallée, coteaux et versants, aux dynamiques et développements différents. La commune est marquée par la structuration agricole typique du Beaufortain et la multitude des villages, hameaux, groupes d'habitations et granges.

Le projet met ainsi au premier plan la dimension environnementale, paysagère et patrimoniale. Les marqueurs de l'identité communale sont fortement liés à l'activité agricole et au relief. Ainsi le PLU prévoit de protéger et de préserver les milieux non urbanisés.

Actions mises en œuvre dans le PADD	Pourquoi ces objectifs ?	Dispositions du PLU
1.1. Avoir un développement respectueux du cadre environnemental	La commune est caractérisée par l'ampleur et la qualité de ses espaces naturels identifiés notamment à travers des secteurs d'inventaire: ZNIEFF, zones humides identifier les secteurs les plus fragiles d'un point de vue environnemental et se donner les moyens de les préserver tant que possible.	En lien avec les prescriptions du SCOT, les sites les plus sensibles d'un point de vue environnemental, les espaces d'inventaires et les zones humides bénéficient d'une identification au plan de zonage au titre de leurs caractères écologiques. Inscrit en zone agricole ou naturelle, le règlement limite la constructibilité de ces secteurs et vise à préserver l'intérêt global de la zone. Ponctuellement de petites constructions peuvent être autorisées notamment des constructions agricoles. Notons le cas particulier du Planay développé dans l'évaluation environnementale.  Le réseau de cours d'eau est très développé sur la commune, hors des périmètres PPR, le recul de 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau est imposé. Dans les périmètres PPR, les règles s'appliquent. Les projets d'urbanisation ne sont pas inscrits en zone de risque inconstructible aujourd'hui classé en PPR. Seule exception, le secteur de La Serraz à Arêches sur lequel des études complémentaires seront menées par la commune pour vérifier les risques.  Les corridors écologiques identifiés par la déclinaison savoyarde du SRCE sont inscrits en zonage A et N sur lesquelles sont inscrites des périmètres de préservation au titre du L113-30 du CU. Le règlement vise à assurer la continuité écologique de ces espaces et limite la constructibilité.  Il existe une cohérence stricte entre les sites à richesses écologiques et le zonage PLU (traduction au sein de zonages A//N + périmètre de préservation. (Exception faire du secteur du Planay). Les réservoirs de biodiversité bénéficient ainsi d'une identification propre. Il s'agit de préserver leur fonctionnalité et d'assurer le libre passage de la faune.

#### Zonage\_PLU\_2016

A : Agricoles

Aa : Agricoles paysager

Ac : secteur de taille et de capacité limitées

#### Zonage\_PLU\_2016

N : Naturelles

NI : Espaces de loisirs

#### **Prescriptions**

- Zone humide à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Zone Znieff type 1 à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Zone patrimoniale à preserver au titre de l'article L151-19 du CU
- Corridor biologique à preserver au titre de l'article L113-30 du CU



Extrait du plan de zonage

D'une manière générale, les choix d'urbanisme permettent de préserver le milieu naturel : aucune extension des hameaux, pas de fusion entre les pôles d'urbanisation, retour de 25ha au milieu naturel et agricole...

Les tènements d'importance des bourgs et villages ont été inscrits en zone AU afin qu'ils bénéficient d'une urbanisation cohérente et échelonnée. En fonction des contraintes d'urbanisation (risques, équipements...), les zones ont été inscrites en 1AU ou 2AU. L'urbanisation des zones 2AU étant certainement à plus long terme.

Concernant les eaux pluviales, les OAP demandent à ce qu'elles soient gérées sur le projet (infiltration ou rétention par des

	,	
		dispositifs de gestion alternative), pour les secteurs d'OAP en amont de zones humides, il est demandé de limiter l'impact sur ces zones en demandant d'avoir un rejet d'eaux pluviales identique à l'état du site avant aménagement, en quantité, mais aussi en qualité (dépollution). Sur toutes les OAP, une récupération d'eau pour les usages extérieurs est demandée afin de limiter la consommation des ressources naturelles.
1.2. Assurer une bonne utilisation et une consommation	Préserver ce qui constitue l'image de la commune, les espaces potentiellement	Le travail de définition du zonage s'est appuyé sur les diagnostics paysager et environnemental qui ont permis de révéler des enjeux repris dans le cadre du PADD. Le dessin du zonage alternant zones, A, N et U permet de figer les coupures paysagères entre les villages et ainsi préserver l'identité du Beaufortain.
raisonnée de l'espace foncier constructible.	urbanisables doivent être rééquilibrés entre espaces en densification et espaces en extension.	Cela se traduit concrètement par un maintien des coupures paysagères et aucune fusion entre les pôles d'urbanisation. L'urbanisation se fait en priorité en densification et sur les terrains communaux. Les extensions sont contenues et ciblées sur les 5 pôles principaux du territoire. Aucune extension des hameaux n'est envisagée. De ce fait, les coupures entre hameaux et l'identité du Beaufortain sont bien préservées, en prévoyant des zones non constructibles. Plus de 40% des capacités d'accueil sont incluses dans les enveloppes urbaines existantes, il s'agit de dents creuses.
1.3 Préserver les vues et perspectives sur le grand paysage	Valoriser et préserver la qualité et la diversité des paysages. Préserver les espaces	Dans l'optique de préserver le cadre de vie et l'identité du territoire, un reclassement important en A et N des zones urbanisables du PLU de 2009 a été réalisé. C'est ainsi plus de 25 ha qui sont rendus aux zones Agricoles et Naturelles.
	naturels et agricoles, mais également maitriser l'étalement urbain dans le respect de sa morphologie et de son identité.	Le diagnostic §8 constate une consommation foncière annuelle de 1,2ha pour l'habitat sur la période 2002-2015 (soit en projection 14,5 ha sur 12ans) auquel il faut ajouter 3,5 ha de programmes touristiques sur la même période.  Le présent PLU présente un potentiel (habitat + tourisme) de 15,5 ha soit une consommation annuelle estimée à 1,3 ha. Cette consommation est cohérente avec les objectifs de la commune de modérer sa consommation de foncier d'environ 15% sur la prochaine décennie. Les ratios pour l'habitat sont encore plus importants, car la consommation passerait de 1,2 ha par an à une projection de 0,7 ha par an, soit une modération du foncier pour l'habitat de l'ordre de 60%. Pour atteindre ces objectifs, la commune envisage une hausse de la densité des constructions en passant de9 (135log/14,5 ha) à 21log/ha (176 log/8,1 ha), ceux-ci étant possibles grâce aux choix de centralité faits par la commune.
<b>1.4</b> . Préserver et mettre en valeur	Préserver le patrimoine	Le patrimoine communal est pris en compte dans la partie règlementaire qui identifie :
le patrimoine bâti de la commune	architectural qui participe à l'identité et crée des ambiances particulières dans la commune	<ul> <li>Le patrimoine bâti et du petit patrimoine : identification au titre du L151-19 du CU</li> <li>Les ensembles urbains homogènes de Beaufort, Arêches et Boudin dont les formes urbaines et l'architecture sont à préserver au titre du L151-19 du CU</li> <li>Identification des jardins à préserver au titre du L151-23 du CU</li> <li>Identification des changements de destination et chalets d'alpage qui pourront faire l'objet de réhabilitation et</li> </ul>
1.5 Répondre aux enjeux climatiques de	Accompagner la transition énergétique	participeront au maintien de l'identité Beaufortaine - Préservation du site de la « boule de gomme » dont l'importance a justifié l'évitement par la déviation programmée d'Arêches.
demain en		<ul> <li>La mise en œuvre d'OAP visant la requalification des centres-bourgs d'Arêches et de Beaufort</li> <li>Le règlement propose dans sa rédaction de juger du caractère compatible d'un projet au regard du cadre bâti et/ou</li> </ul>

favorisant une urbanisation plus	paysager environnant. Les principes règlementaires s'appuient sur les ensembles bâtis existants tout en permettant des innovations architecturales et énergétiques.
responsable et	- Le règlement identifie les zones de centralité en Ua et Uam qui visent à définir des principes de densité minimum à
soucieuse de son	travers les principes de hauteur et de gabarit.
environnement	

## ► ORIENTATION 2 : DÉVELOPPER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE QUI REPOSE SUR LE TOURISME ET L'AGRICULTURE, CONTRIBUANT À L'IDENTITÉ COMMUNALE

Le territoire de la commune de Beaufort est reconnu pour son dynamisme économique dont les deux principaux moteurs sont l'agriculture et le tourisme autour desquelles gravitent les activités de commerces, de services et d'artisanat.

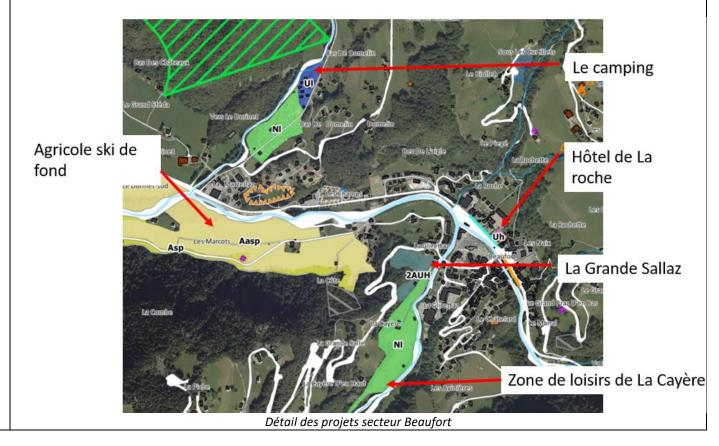
L'objectif est de préserver l'équilibre actuel entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs résidant dans la commune. Cet équilibre est un atout en termes d'attractivité résidentielle et économique, permettant de limiter les déplacements vers les vallées alentours et les émissions de gaz à effet de serre correspondant.

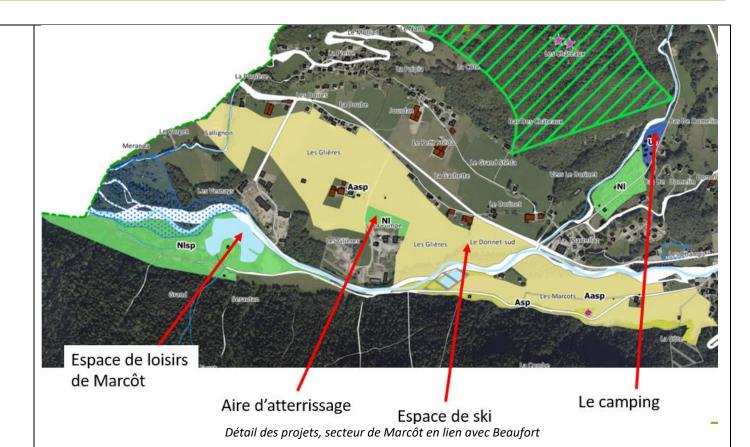
Actions mises en œuvre dans le PADD	Pourquoi ces objectifs ?	Dispositions du PLU
2.1 Poursuivre la restructuration du domaine skiable	ation touristique et la	En parallèle de l'élaboration du PLU, la commune a initié la réalisation d'un schéma de station. Le PLU prend en compte les orientations du schéma de station et les territorialisent. En lien avec la modification n°1 du SCOT ayant pour objet la relocalisation des hébergements touristiques, la commune envisage la réalisation de 2500 hébergements au terme de son PLU (2031). Cet objectif tient compte de l'opération déjà réalisée des Fermes d'Angèle à Arêches (500 lits). Au final c'est 1865 lits qui sont spatialisés sur le PLU (1365 +500 réalisés). Les lits restants pourront se réaliser à l'opportunité par réhabilitation, changement de destination ou en densification : par exemple l'hôtel de La Roche à Beaufort
Diversification du	Développer l'image et	Ainsi chaque pôle dispose d'un rôle dans le développement touristique :
parc immobilier touristique et l'offre de services	l'attractivité du	Beaufort dans un territoire élargi devient un « camp de base».
	domaine skiable ainsi que d'améliorer les	Outre sa fonction d'habitat et de pôle d'équipement, Beaufort doit affirmer son rôle dans l'armature touristique. Il est ainsi envisagé :
<b>2.3</b> Affirmer un tourisme alternatif et	connexions entre les trois pôles communaux.	- la création d'hébergements accessibles. Des zones d'urbanisation sont identifiées. En lien avec la modification du SCOT sur le secteur de La Cayère et dans un secteur mixte à proximité des services derrière l'école. Le camping et l'hôtel de La Roche sont affirmés et viennent compléter l'offre des hébergements de Beaufort.

#### complémentaire au ski

- Le renforcement des services.
- L'affirmation de son positionnement central pour développer l'intermodalité et son rôle d'information. Dans son rôle de centralité et par sa localisation, Beaufort peut rayonner sur les différents espaces de loisirs estivaux ou hivernaux. L'affirmation de la place Frison Roche comme espace d'animation et d'information vient consolider ces aptitudes.

De plus, des liaisons douces permettent de relier Beaufort à l'espace de loisirs de Marcôt en passant par le camping. Et pourront à terme relier les aménagements du secteur de La Cayère : espace culturel de loisirs et hébergements touristiques.





#### Arêches, l'esprit village réaffirmé.

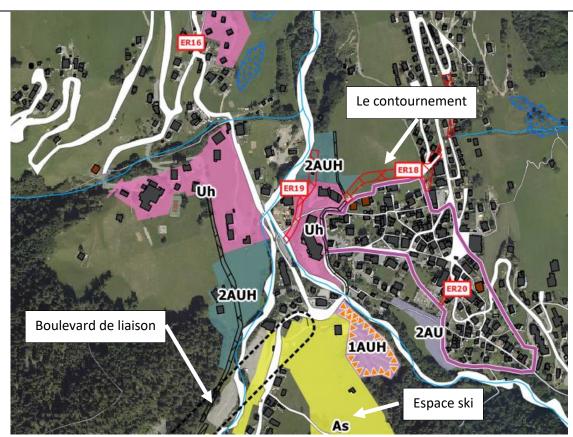
Arêches est le pôle touristique du territoire alliant habitat, tourisme et patrimoine, mais pâtissant des difficultés de circulation et de stationnement. Le schéma de station propose ainsi d'apaiser ce pôle et de redonner une place aux piétons et usagers. Il est ainsi envisagé de :

- Revaloriser le Coeur de bourg en réduisant les flux grâce à la création d'une voie de contournement en arrière du village au pied de la « Boule de Gomme ». Ce contournement offrira également de nouveaux stationnements qui seront reliés au centre par des cheminements et assureront la valorisation des commerces. Parallèlement comme sur Beaufort un périmètre de valorisation du centre est inscrit au zonage et vise à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg.
- Dévier les flux automobiles et parkings. Plus mesurée que celle inscrite au schéma de station, la voie de

- contournement en sens unique doit apaiser les circulations au cœur d'Arêches et assurer l'acheminement des touristes vers leurs hébergements.
- Hébergements plus facilement connectés au bourg. Le projet prévoit également le renforcement d'Arêches par la réalisation de nouveaux hébergements touristiques plus qualitatifs et en lits chauds. À ce titre, des zones d'urbanisation inscrites UH (ou AUH) sont inscrites au plan. Le règlement de ces zones n'autorise que la réalisation d'hébergements hôteliers et de résidences de tourisme. La construction de logement est interdite. Cette disposition vise la réalisation de lits chauds et limite la création de nouvelles résidences secondaires qui pourront se réaliser par réhabilitation du parc ancien.
  - Le pôle d'Arêches étant étiré, des cheminements doivent permettre de relier les sites d'hébergements au centre bourg.
- Pour compléter son développement touristique, le projet vise également l'amélioration du domaine skiable. Ainsi sont anticipé l'aménagement des pistes et une liaison basse en remplacement du « boulevard » entre Le Planay et Arêches



OAP Détail des projets secteur d'Arêches



Détail des projets secteur d'Arêches

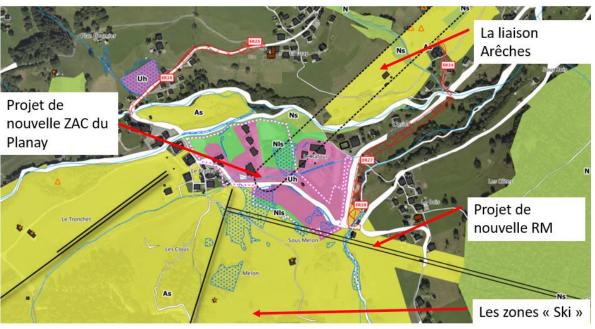
# Le Planay, création d'une porte d'entrée sur l'ensemble du domaine skiable.

Le Planay est affirmé à travers le schéma de station comme un nouveau pôle touristique offrant :

- De nouvelles remontées mécaniques facilitant les liaisons avec Arêches. Les tracés et fuseaux sont inscrits au plan de zonage en secteur ski.
- De nouveaux hébergements en lits chauds. Suite à la mise à jour du PPR, la réalisation de la ZAC du Planay s'est vue arrêtée. De nouvelles négociations entre la commune et son porteur de projet permettent d'imaginer la réalisation d'une nouvelle ZAC sur un nouveau périmètre. Les tènements qui feront l'objet de la nouvelle ZAC sont inscrits en zone UH, le foncier appartement en grande majorité à la commune ou au porteur de projet.
- Des parkings, des services et des commerces. La nouvelle ZAC doit permettre la création d'un véritable pôle de vie

avec des hébergements auxquels viennent s'ajouter des commerces, des services et des espaces de loisirs inscrits en zone NL au zonage.

Notons que ce projet primordial à la pérennité de la station a fait l'objet d'études environnementales, car malgré les efforts de la commune pour ne pas porter atteinte au milieu environnemental l'évitement n'est pas possible. Les réflexions en cours ont mené à limiter l'impact sur le milieu. Toutefois, des mesures compensatoires sont en cours de finalisation.



Détail des projets secteur du Planay

D'une manière générale, les secteurs de ski sont indicés « s » dès lors qu'ils concernent le périmètre de ski alpin. Pourront être autorisées dans les zones « s », tous les aménagements, installations et constructions nécessaires au fonctionnement du domaine skiable.

Pour les secteurs de ski de fond et de raquette, le zonage est indicé « sp ». Ces indices concernent principalement le secteur de Marcôt. Pourront être autorisés, les installations et cheminements nécessaires aux activités sportives de pleine nature.

**2.4** Garantir une protection durable des espaces agricoles

Préserver la dynamique agricole Optimiser le foncier et lutter contre

Le projet de PLU vise à mieux préserver et prendre en compte les espaces agricoles puisqu'ils représentent 58 % du zonage PLU

Afin de connaître concrètement la situation agricole actuelle de la commune, un diagnostic a été réalisé par la chambre

sans augmenter les pressions existantes.

l'enfrichement Assurer le lien entre agriculture et tourisme

d'agriculture en collaboration avec la profession agricole.

**2.5** Établir une synergie entre agriculture et environnement

Les espaces agricoles stratégiques pointés par le SCoT ont bien été préservés. La commission agricole de la commune a travaillé au zonage des zones agricoles. Deux types de zones ont été retenues :

#### 2.6

- Préserve r les outils de de
- production et le potentiel développement et d'adaptation des exploitations

#### 2.7

agricoles

Travaille r en collaboration avec les exploitants à la mise en valeur de leur activité

2.8 Préserver l'agriculture dans vocation sa sociale et paysagère

Les zones agricoles A qui permettent le développement des exploitations. Au sein de cette zone, les exploitations agricoles peuvent créer de nouveaux bâtiments et diversifier leur activité au sein de leurs infrastructures. Les alpages sont inscrits en zone A.

Sont également inscrits en zone A, les différentes constructions isolées. À titre exceptionnel, des zones Ac sont identifiées et permettre l'évolution de construction autre qu'habitation : bâtiment d'activité et restaurants d'altitude.

Les zones agricoles Aa à forts enjeux inconstructibles. Seuls sont autorisés les équipements, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et la rénovation des chalets d'alpage.

Les zones Ac, secteur de taille et de capacité limités

Le règlement en complément du zonage vient protéger activement le foncier agricole de Beaufort. Le règlement donne également des prescriptions constructives pour les exploitations agricoles puisqu'à Beaufort les terres agricoles (et les constructions qui s'y trouvent) participent au cadre de vie de qualité de la commune.

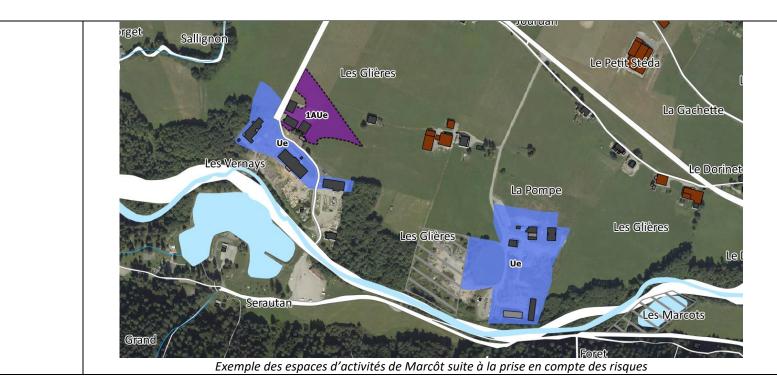
La philosophie générale de travailler quasiment exclusivement au sein des enveloppes urbaines vise également à mieux préserver les espaces agricoles et les espaces de fonctionnalité d'exploitations. Les secteurs d'OAP essaient autant que possible et au regard des autres enjeux (développement urbain, déplacement...) de limiter la consommation du foncier agricole à enjeux forts et de préserver.

À l'appui du diagnostic agricole, les bâtiments agricoles ont été pointés dans le zonage PLU afin de les faire ressortir et de prendre en compte leur distance d'éloignement dès lors qu'il y en a. Les bâtiments agricoles sont classés en zone agricole leur permettant d'évoluer si besoin. Les nouveaux accès aux constructions d'habitation sont interdits en zone A.

Un site de projet a été ciblé par la chambre d'agriculture et la commune afin de permettre à des exploitants de la commune de réaliser un nouveau bâtiment. Initialement inscrits en zone Aa inconstructible, les élus ont validé le classement des sites de projet en A.



		Site de projet agricole  Le cas échéant, la commune pourra modifier son PLU pour autoriser une modification de zonage de Aa en A en vue de permettre l'installation d'un nouveau bâtiment agricole s'il est démontré que celui-ci ne peut être réalisé ailleurs.
2.9 Complémentarité des différents secteurs d'activités	Diversifier l'offre d'emploi sur le territoire Favoriser les circuits courts	Les élus de Beaufort souhaitent maintenir une offre d'emploi sur le territoire à proximité des habitants et assurer sa diversité.  À ce titre, le zonage identifie :  - La zone UE pour l'ensemble des espaces d'activités du territoire : zones de Marcôt, du Praz, la coopérative  - Une zone 1AUe pour l'extension de la zone d'activités intercommunale de Marcôt. Cette zone fait l'objet d'une OAP visant à mutualiser les accès et préserver une bande paysagère visible depuis la départementale et assurant l'intégration des aires de stockage et de stationnement. Sont interdits dans cette zone les commerces et les
2.10 Protéger les espaces forestiers et affirmer l'économie sylvicole		logements.  - Les espaces qui pourront après autorisation faire l'objet de dépôts de matériaux inertes  - Les zones agricoles et les bâtiments d'exploitation professionnelle  - Les espaces forestiers. En annexes le plan de boisement vient compléter le zonage.  - Les rez-de-chaussée commerciaux à préserver au cœur de Beaufort  - Les centres bourgs de Beaufort et d'Arêches à apaiser pour faciliter l'accessibilité aux commerces et services



# ▶ ORIENTATION 3 : ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL AUTOUR DES DIFFÉRENTES POLARITÉS COMMUNALES

À travers ce PLU, la commune souhaite affirmer sa politique urbaine et l'organisation du territoire en trois polarités aux vocations différentes :

- Beaufort : Village centre urbain et camp de base du tourisme hivernal / estival
- Arêches : Village de montagne structurant en appui de Beaufort associant pôle de vie permanent et village touristique de qualité.
- Le Planay : pôle touristique organisé autour du front de neige.

Deux pôles d'accompagnements viennent compléter la structure communale : La Pierre et le Bersend.

En complément des éléments touristiques explicités ci-avant :

Le zonage prévoit plusieurs zones urbaines pour réaliser les objectifs du PADD. Les espaces de centralité sont inscrits en zone Ua pour Beaufort et Arêches et Uam pour les pôles d'accompagnement. La zone Ub vient conforter la centralité des bourgs et du Planay. La zone UM définit la zone d'urbanisation des « hameaux » caractéristiques de Beaufort.

Actions mises en œuvre dans le PADD	Pourquoi ces objectifs ?	Dispositions du PLU
3.1 Beaufort: bourg centre et camp de base touristique	Affirmer le rôle de pôle principal du territoire communal	Beaufort, chef-lieu:  - Est le pôle principal d'habitat, d'équipement et de services et propose une offre de logements locatifs - Favoriser la qualité de vie des habitants principaux (emploi, services, commerces, loisirs, numériques)  Dans son rôle de pôle principal pour l'habitat, le projet de PLU vise à conforter le village de Beaufort. Il est ainsi prévu : - De valoriser le centre bourg avec pour projet : préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, préserver les alignements urbains de la rue principale, préserver les rez-de-chaussée commerciaux en interdisant leur changement de destination, structurer l'entrée de ville depuis Marcôt En lien avec le schéma de station et le développement touristique du pôle de Beaufort, de nouveaux stationnements sont programmés, des connexions piétonnes avec la plaine de Marcôt et les différents quartiers d'urbanisation sont identifiées, la valorisation des espaces publics jusqu'à la coopérative est programmée dans l'OAP de requalification de Beaufort - De proposer des secteurs de développement pour de l'habitat permanent. Le chef-lieu dispose de 1,4ha de potentiel en densification mutable. Le développement portera ainsi sur la densification notamment sur les secteurs des Combes portant une OAP et Derrière l'école inscrite en 2AU au regard des contraintes d'accès.  La commune étant propriétaire du tènement de La Marzellaz, ce site est également inscrit pour répondre à l'objectif d'habitats permanents accessibles.
3.2 Arêches : village de charme associant habitat permanent et attractivité touristique	Affirmer le rôle de village-station	Arêches, village-station,  Si le rôle touristique est prépondérant à Arêches, le village reste un pôle d'habitat vivant à conforter tout en veillant à ne pas favoriser le développement de résidences secondaires qui nuiraient au projet de qualification et de montée en gamme des hébergements touristiques. Comme exposé ci-avant, le projet d'Arêches repose l'apaisement du centre, la réalisation d'un contournement et la valorisation des commerces et services par la création d'une nouvelle offre de stationnements et de cheminements. Ce projet détaillé dans l'OAP de requalification d'Arêches propose d'aménager une zone d'animation au cœur du village et d'accompagner le développement touristique par des projets d'habitat.  Le développement de l'habitat se fera en densification à hauteur de 0,5 ha environ, sur les secteurs des Carroz où quelques tènements restent disponibles et en arrière du cimetière d'Arêches au plus près du centre bourg sur le secteur du Moulin. Ce dernier site est inscrit en urbanisation à long terme à cause des problématiques d'accès à résoudre.

3.3 La Diamana	Constituer	une	Le Planay:
<b>3.3</b> Le Planay : développement du pôle touristique	nouvelle centralite	é	Le projet vise à faire du Planay, la troisième polarité du territoire en proposant essentiellement des hébergements touristiques et les services associés. L'habitat permanent n'y est pas envisagé même s'il reste possible. Les projets sont détaillés dans la partie tourisme ci-avant.
3.4 Maîtriser l'urbanisation des hameaux	Préserver patrimoine, paysages l'agriculture contenant développement constructions	le les et en le des	Les pôles d'accompagnement:  - Accompagnement du chef-lieu Beaufort pour répondre aux besoins en logement notamment pour l'habitat permanent  - Favoriser la densification et le maintien des caractéristiques traditionnelles des « grosses fermes »  Les pôles d'accompagnement doivent soutenir le projet communal en permettant la création de logements permanents. Le choix des hameaux de La Pierre et du Bersend résulte dans leur localisation : facilité d'accès été comme hiver, de leur taille conséquente aujourd'hui en nombre d'habitants, de leur desserte par les équipements, des capacités de densification identifiées.  La Pierre, premier hameau depuis Albertville, le plus accessible avec le projet de création d'une voie de desserte nécessaire au lotissement du Petit Steda, accueille principalement des habitants permanents. Le potentiel urbanisable identifié est d'environ 1 ha dont la moitié en densification. Aucune OAP n'est définie sur ce secteur au regard du morcellement du parcellaire constructible. Une urbanisation libre (au coup par coup des initiatives privées) sera plus propice à la densification de ce pôle. Le projet de PLU propose un développement bien moindre que dans le projet de 2009. En effet, en lien avec les prescriptions paysagères du PADD, il n'a pas été souhaité fusionner les différentes unités d'habitat qui engendrerait le déblocage d'un potentiel constructible important déstabilisant potentiellement le renforcement de Beaufort et rapprochant encore l'urbanisation des exploitations agricoles. De même, le tènement acquis par la commune à l'Est du hameau n'a pas été inscrit constructible. Ce potentiel d'urbanisation déjà urbanisé assurera l'avenir de cette polarité.  Le Bersend. Bien qu'implanté sur les hauteurs de Beaufort, ce hameau est très accessible et présente un potentiel d'urbanisation intéressant. En complément d'une urbanisation voulu dense sur Beaufort, Le Bersend comme La Pierre permettront le développement d'un habitat plus résidentiel correspondant au besoin d'une partie de la populatio

#### Les pôles hameaux

Outre ces cinq pôles d'urbanisation, le projet s'inscrit dans la préservation des paysages et des milieux agricoles et naturels et le maintien de l'esprit village. Pour les autres hameaux et groupes d'habitation, l'urbanisation sera limitée à la construction en densification, à la gestion des bâtiments existants et au changement destination.

À ce titre, une zone UM a été créée. Plusieurs orientations sont poursuivies :

- Préserver le cadre de vie et la qualité architecturale des hameaux de versant : contenir l'urbanisation dans les enveloppes actuelles et d'inscrire dans le règlement des principes de préservation des aspects architecturaux et formes bâties traditionnelles.
- Poursuivre les efforts de réhabilitation
- Permettre les constructions en densification et les changements de destinations

Les zones UM sont inscrites sur tous les groupes de plus de 5 constructions d'habitation, distantes de moins de 40 m les unes des autres en lien avec les principes de la loi montagne.

La délimitation des zones est faite au plus proche des constructions existantes, aucune extension n'est envisagée.

Au regard des enveloppes définies (cf. diagnostic), le potentiel en densification représente 0,6 ha soit environ 10 logements nouveaux.

Notons que ces zones de hameau intègrent les permis d'aménager délivrés, mais non encore réalisés par exemple à La Chavonnerie

À l'exception, des tènements en densification, le projet portera sur la réhabilitation et la valorisation des constructions existantes.

#### Les constructions isolées

Dès lors que les entités bâties sont inférieures à 5 constructions d'habitation et/ou que l'éloignement entre les constructions est supérieur à 40 m, les constructions sont dites isolées. Toutefois, la politique communale vise à préserver ce patrimoine bâti et favoriser sa réhabilitation.

Plusieurs types de constructions isolées sont identifiés :



de

Les constructions d'habitation : implantée en zone A ou N et conformément au code de l'urbanisme, l'extension des constructions existantes et des annexes sont autorisées

Les constructions isolées ayant d'autres destinations (équipements publics, garage, hangar, restaurant d'altitude...) : des secteurs de STECAL sont identifiés au plan de zonage en Ac. Ce zonage permet l'extension des constructions existantes 30 %

Construction
d'habitation =
classement en A ou N

Plan Champ

Grange Perroux

Les Morettes

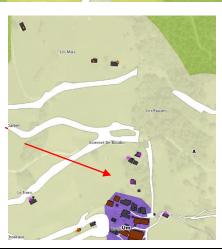
Aa

Sur

Extrait du zonage : zoom zone A/ N et Ac

- Les chalets d'alpage. La commune a réalisé un recensement des chalets d'alpage. Toutes demandes d'urbanisme portant sur une construction identifiée au plan de zonage devront faire l'objet d'une validation par la commission des sites.

Les changements de destination. En dehors des enveloppes des hameaux, le changement de destination n'est autorisé que pour les constructions identifiées.

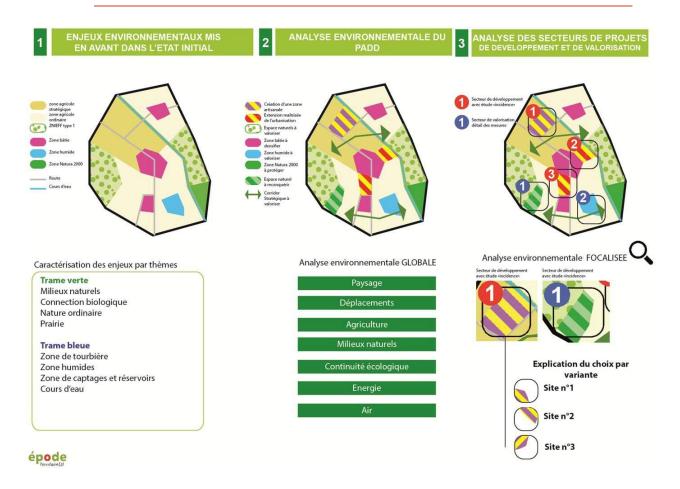


# ▶ ORIENTATION 4 : RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET EN ÉQUIPEMENTS DES DIFFÉRENTES POPULATIONS

La population de Beaufort est familiale, cependant la tendance globale est au vieillissement et au desserrement des ménages. Les besoins de ces derniers en matière de logements, d'équipements/services et de déplacements évoluent. De plus en plus sous l'influence des pôles d'emplois d'Albertville, Chambéry ou Grenoble, la commune jusqu'à maintenant abordable (prix du foncier et immobilier) est rattrapée par la pression foncière et immobilière.

Actions mises en œuvre dans le PADD	Pourquoi ces objectifs ?	Dispositions du PLU
<b>4.1</b> Répondre aux besoins de la population en place et celle à venir et anticiper les évolutions	Proposer une offre de logement adaptée aux besoins des différentes populations	Le zonage a été basé sur un calibrage foncier du PLU qui permette de développer des projets de logements pour accueillir une croissance de 1% par an. Il a fallu réduire par rapport au PLU, les tènements d'urbanisation future et le resserrer le zonage au plus près des enveloppes bâties.  La définition des zones d'urbanisation future a tenu compte des capacités des réseaux et de la taille des villages. À travers les choix d'urbanisation, les élus souhaitent également répartir le développement sur les 5 principaux pôles d'urbanisation de la commune, chaque pôle présentant des atouts de développement comme exposé ci-avant.
sociodémographiques  4.2 Répondre aux attentes en	Proposer un cadre de vie agréable pour les habitants actuels et futurs	Le bilan de la consommation foncière et l'objectif de modération inscrits dans le PADD visent à modérer la consommation foncière d'environ 15 % par rapport à la précédente décennie, mais ce taux est porté à quasiment 60% si on ne regarde que le travail fait sur l'habitat.
matière de mobilité et de communication  4.3 Répondre		Il est nécessaire de préciser que parmi ces surfaces disponibles, environ 1,7ha sont classés en 1AU et 1,4 ha sont classés en zones 2AU (soit 37% du potentiel global, pour différentes raisons détaillées dans la justification ci-avant), permettant de phaser l'urbanisation dans le temps. Notons qu'a ce potentiel en zones AU, il faut ajouter les tènements de La Marzellaz à Beaufort et du Bersend qui sont inscrits en zones UM avec une OAP qui assure ainsi la maitrise des projets. Au final, c'est près de 60% des projets
aux attentes en matière de services et de loisirs		qui seront maîtrisés à travers le projet communal.  Afin d'être compatible avec les objectifs de densité du SCOT et l'objectif communal de retrouver une attractivité notamment pour les jeunes et les personnes âgées, le projet propose à travers les OAP :
		<ul> <li>La volonté de valoriser le cadre de vie et l'identité du Beaufortain</li> <li>L'affirmation des centralités de Beaufort et d'Arêches avec la volonté de préserver les commerces et services existants</li> <li>L'apaisement des circulations au sein des bourgs et l'amélioration de la place du piéton</li> <li>La réalisation d'opération d'habitat à coût maîtrisé soit parce que la commune est propriétaires du foncier (La Marzellaz et Les Combes) soit par des opérations sociales en accession ou location (secteur des Combes 50% du projet en logements sociaux)</li> <li>La densification des tènements urbanisés conduisant à la diversification des formes urbaines et à la création de « lots »</li> </ul>
		à coûts abordables pour l'habitat permanent - Proposer des espaces d'animation en lien avec le dimensionnement touristique des villages

# 15. DU PADD AU PLU



Le projet communal de Beaufort traduit une volonté d'équilibre où le développement est respectueux du cadre de vie et de la qualité des milieux. Il convient de recenser les effets du développement sur l'environnement en mettant en parallèle les effets positifs et négatifs et en énonçant les mesures d'accompagnement éventuelles prises dans le projet de PLU.

Ainsi, à l'issue de l'identification des enjeux environnementaux principaux présents sur la commune, une analyse des impacts et mesure des différentes orientations du PADD sur l'environnement a été effectuée.

Toutes les thématiques liées à l'environnement ont été traitées, et ce, de manière transversale, avec également d'autres thématiques comme les déplacements ou l'accessibilité, de manière à mieux comprendre et justifier les choix faits.

Il apparait dès lors que, c'est dans un souci constant de construire un projet cohérent avec les contraintes environnementales en cherchant au maximum à éviter les incidences des futurs projets sur l'environnement que le PLU de Beaufort a été construit au travers des grandes orientations du PADD.

Ces orientations ont ensuite été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP et différents outils ont été mis en œuvre dans ces documents pour écarter, réduire les éventuelles incidences des projets d'aménagement sur l'environnement.

#### 15.1 LA TRADUCTION DES OBJECTIFS EN ZONAGE ET REGLEMENT

La commune s'inscrit dans le périmètre du SCoT, approuvé en mai 2012, et doit à ce titre intégrer les orientations générales de ce document de planification supra communale.

Le projet a pour but de décliner les objectifs politiques pour un aménagement durable du territoire de Beaufort visant à conforter le développement actuel, et d'orienter le projet d'aménagement pour la dizaine d'années à venir. Au regard des différents lois et documents en vigueur, le PLU de Beaufort doit être compatible avec :

LE PLU de Beaufort doit être co	mpatible avec :
---------------------------------	-----------------

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône Alpes

Le Schéma de Cohérence Arlysère.

Le Plan Local de l'Habitat 2015-2021.

Approuvé en 2015, le SCOT Arlysère n'est pas un SCOT intégrateur ou « parapluie ». Le PLU doit ainsi être compatible avec le SCOT et prendre en compte de fait les plans et programmes ci-dessous :

Le Schéma Régional de Cohérence écologique

Le contrat de rivière Arly, Doron, Chaise

Le Plan Régional Santé-Environnement

Le Plan Climat Energie Territorial

Le Schéma Régional Eolien

Le schéma régional climat-air-énergies Rhône Alpes

Le Plan régional agriculture durable

Le Plan régional d'élimination des déchets dangereux (PREDD Rhône-Alpes)

Schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Savoie

Le Schéma départemental des carrières

Le plan Régional d'Agriculture Durable 2012-2019

La Charte foncière agricole de Savoie

#### 15.2 POTENTIEL URBANISABLE DU PLU

D'une façon globale, le PLU présente un potentiel urbanisable à court, moyen et long terme (y compris la création de voiries) pour l'habitat et le tourisme d'une superficie d'environ 15,5 hectares (pour mémoire ce chiffre est à différencier de la superficie des zones urbaines qui intègrent parcelles bâties et non bâties).

Pour mémoire l'analyse du précédent PLU a permis de dégager une capacité globale de 48,2 ha dont 44,5 ha pour l'habitat et le tourisme. Sachant que l'effort de modération de la consommation foncière a principalement porté sur le déclassement de zones U (-39 hectares environ) et – 19 hectares (environ) sur les zones AU. Le potentiel foncier du PLU a 2019-2031 est de 15,5 hectares, soit 1,3 ha/an contre 4 ha/an potentiel au bilan du précédant du PLU.

La répartition de ce potentiel est justifiée ci-après.

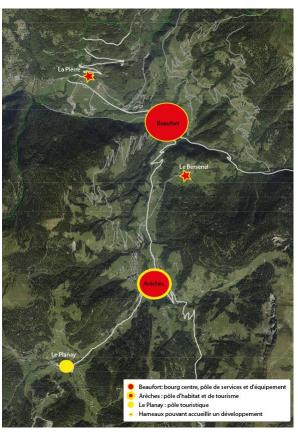
Au regard des consommations constatées lors de la précédente décennie, cette réduction constitue un effort de modération de la consommation foncière de l'ordre de 15% pour l'ensemble des usages et de plus de 60% si l'on considère uniquement les surfaces dédiées à l'habitat. Parallèlement le nombre de constructions projetées est plus important 176 logements projetés contre 135 réalisée sur la période 2002-2015. La densité passe ainsi de 9log/ha (135 log/14,5 ha) a quasiment 22 logements à l'hectare (176log/8,1 ha) dans le présent projet.

Calibrage du projet pour 12 ans. Il est fait le choix de calibrer le projet du PLU de Beaufort pour 12 ans. Ce délai intègre les 9 années de vie du PLU avant son évaluation obligatoire et les 3 années de révision qui en découle généralement.

Ce délai de 12 ans permet également plus confortablement de permettre à la commune d'initier ses projets. En effet, le projet politique de la commune est ambitieux et demandera temps et investissements. Le phasage en 12 ans permettra au projet d'être conçus et réalisés dans le temps du PLU.

# ESTIMATIF DES BESOINS POUR L'HABITAT AU REGARD DES ORIENTATIONS DU PADD

Les orientations du PADD définissent la volonté communale de réorganiser l'armature territoriale et de relancer la croissance démographique. La croissance démographique envisagée est de 1% par an soit une augmentation de la population d'environ 260 habitants d'ici 12 ans. Cette croissance doit s'appuyer sur les pôles d'urbanisation existants et notamment les centres-bourgs de Beaufort et



d'Arêches défini comme les pôles principaux et les pôles secondaires de La Pierre et du Bersend. Le Planay pôle touristique n'est pas cité. Les hameaux et groupes d'habitation viennent à travers les principes de densification et réhabilitation accompagner l'armature communale.

Parallèlement, les élus se sont fixé un objectif de modération de la consommation foncière moyenne pour les constructions neuves de l'ordre de 15% pour l'ensemble des usages, équivalent à une modération de 60% pour l'habitat (soit un passage de 1100m² moyen par logement neuf sur les 12 dernières années à 450 m² par logement neuf sur les 12 prochaines).

#### **ÉTAT DES LIEUX :**

Beaufort connaît depuis plusieurs décennies une fluctuation de sa croissance démographique. Son positionnement et son cadre de vie lui offrent une très forte attractivité, mais la pression touristique engendre une hausse du coût du foncier et une inadéquation entre les besoins et capacité des populations et les biens disponibles. Ce phénomène engendre le départ des populations sur les communes avales voir sur Albertville pour les plus modestes.

Sur la dernière période (2002 – 2015), le taux de variation moyen est de 0,4% /an.

**HYPOTHESE DE CROISSANCE :** 



À travers les orientations du PADD, la commune souhaite retrouver une dynamique de croissance démographique et contrebalancer les phénomènes d'inadéquation entre demande et offre. L'objectif de croissance affiché de l'ordre de 1% par an est ambitieux, mais correspond aux variations connues entre 1999 et 2010. La commune est moteur dans ses projets : propriétaire de fonciers, définition d'OAP, réalisation de logements sociaux, centralité et densification... ce qui permet d'envisager une profonde mutation des usages et des habitudes de construction. Cette maîtrise des projets devrait également réduire la pression exercée par les résidences secondaires qui cherchent des tènements hors des villages « au vert et isolés ».

Si ces perspectives de développement représentent un atout indéniable (renouvellement de la population, maintien des écoles, intensité urbaine), elles génèrent potentiellement des pressions sur l'environnement paysager, agricole, naturel exposées dans la partie évaluation environnementale.

L'hypothèse « théorique » retenue pour le dimensionnement PLU de Beaufort est de 1 % par an sur les 12 prochaines années. Le PLU envisage ainsi une augmentation théorique de 260 habitants sur la période 2019 – 2031.

Commune	Population 2002	population 2015	Taux de variation 2002-2015	Population estimée 2019	Croissance projetée 2019-2031	Population projetée 2031	Habitants supplémentaires 2019-2031	Habitants supplémentaires 2015-2031
Beaufort	1991	2088	0,4%	2119	1,0%	2388	269	300

# TRADUCTION EN LOGEMENTS :



Le scénario démographique retenu est une croissance démographique de 1% / an sur la prochaine décennie 2019-2031. Notons que la croissance démographique 2002-2015 était de 0,4 % / an. Cette croissance démographique se traduit par un nombre de logements à réaliser sur le territoire communal, en considérant à la fois la dynamique de constructions pour la nouvelle population, mais également la dynamique de constructions à maintenir pour prendre en considération le desserrement des ménages, le renouvellement du parc de logement et la transformation de logements en résidences secondaires (calcul du point « mort ».).

## Besoin en logement pour la croissance démographique :

En retenant l'hypothèse de 1 % sur une durée de 12 ans et la croissance passée, le territoire doit pouvoir offrir la réalisation d'environ 128 logements entre 2019 et 2031.

(260 habitants supplémentaires/2,1 personnes/ménages) = 128 logements supplémentaires).

#### Prise en compte du « point mort »

Le « point mort » est une des méthodes d'approche privilégiée pour mesurer les besoins en logements. Utilisée de manière prospective, cette notion permet d'évaluer les besoins globaux en logements à partir d'un certain nombre d'hypothèses d'évolutions structurelles. L'évaluation des besoins en logements repose donc sur des hypothèses fondées sur les caractéristiques des territoires et les évolutions tendancielles. Elle s'appuie sur la méthode du « point mort » basée sur les projections démographiques, sur la prise en compte du renouvellement du parc ainsi que sa nécessaire fluidité.

Le point mort de Beaufort pour la période 2019-2031 est ainsi estimé à un besoin de 5 log/an pour compenser les résidences secondaires et le renouvellement du parc et prendre en compte les efforts de réhabilitation (soit 60 log d'ici 2031) :

→ Renouvellement : perte de logement créant un besoin : 60 log (-)

- → Vacance : augmentation de la réhabilitation réinjectant des logements dans le parc : 120 log (-)
- → Résidence secondaire : maîtrise des projets, mais phénomène maintenu, perte de logements : 120 log (-)
- → Desserrement : maintien de la dynamique : nul 0 log (+)

#### Besoin en logements:

Au global pour permettre cette croissance démographique et absorber le phénomène de point mort sur le parc existant, la commune de Beaufort devrait pouvoir offrir **188 logements supplémentaires**.

Commune	Population 2002	population 2015	Taux de variation 2002-2015	Population estimée 2019	Croissance projetée 2019-2031	Population projetée 2031	Habitants supplémenta ires 2019- 2031	Habitants supplémenta ires 2015- 2031	Nombre de personnes par ménag e 2014	Nombre de personnes par ménage projeté	Besoin en logements 2019-2031	Bilan des projections point mort	Besoin brut en log
Beaufort	1991	2088	0,4%	2119	1,0%	2388	269	300	2,1	2,1	128	60	188

#### POTENTIEL GLOBAL POUR L'HABITAT

L'approche « théorique » définissant un nombre de logements au regard de la superficie du tènement par la définition d'une densité a mis en évidence un potentiel de l'ordre de 176 logements à Beaufort. Ce potentiel théorique s'inscrit dans une démarche d'optimisation foncière, les ratios de densité utilisés répondent aux prescriptions du SCoT, aux dispositions des lois (notamment les lois GRENELLES et ALUR).

De plus, la volonté affichée dès le PADD de conforter le bourg de Beaufort dans sa position de pôle principal de développement se traduit concrètement : le PLU permet que 46% du nombre de logements estimatifs se fasse sur Beaufort.

→ Cette hypothèse théorique d'offre en logements à l'échelle temps du PLU est en adéquation avec le scénario projeté précédemment, à savoir 1 % de croissance par an sur une période de 10 ans (le delta relatif d'une dizaine de logements permettra d'absorber les projets qui n'auraient pas pu être anticipés).

#### **DÉCOMPTE DES LOGEMENTS:**

Potentiel	Superficie	Capacité	Surface en	Capacité	Surface en	Capacité
d'urbanisation	en m²	en logement	densification	en logement	extension	en logement
Habitat	8,1	178	3,1	<i>76</i>	5,0	102
La Pierre	11 391	15	5280	6	6111	9
Beaufort	33 118	80	10200	41	22918	39
Curtillets	0	0				
Les Outards	0					
Le Plan / Ville dessus	2 388	3	2388	3		
Les Villes Dessous / Cernix	1 421	2	1421	2		
Le Bersend	13 041	21	4761	6	8280	15

Courtafaillat / La Chavonnerie	4 458	5			4458	5
Le Praz / Reposoir / La Frasse	1 067	1	1067	1		
La Thuile	710	1	710	1		
Les Envers / Les Nants / Boudin	0					
Le Planay	625	1	625	1		
Arêches	12 908	49	4523	15	8385	34

Pour répondre à l'objectif de gestion parcimonieuse de l'espace, et pour compléter les surfaces prioritaires d'urbanisation situées en densification du tissu existant, un volume de nouvelles surfaces en extension d'urbanisation est autorisé par le SCOT. En inscrivant au PLU 5 ha en extension, le PLU de Beaufort est compatible avec le SCOT qui permettaient 9,36 ha maximum en extension.

#### **POTENTIEL DU PLU:**

Potentiel pour l'habitat (pop 2015 : 2088 hab) / pop 2019 estimée : 2119 hab)

Gisement foncier en densification: 3,1 ha pour l'habitat

Foncier en extension (au sens de l'analyse de densification et non du Scot) envisagé : 5,0 ha pour l'habitat

# Potentiel d'urbanisation: 8,1 ha pour l'habitat

Nombre de logements envisagés : 178 soit une moyenne de 460 m² de foncier par logement

#### Soit une densité proche de 22 logements / hectare

- → Tenant compte du point mort = +60 log
- → Disponibilité pour de nouveaux habitants (capacité PLU point mort) : 176 60 = 116 log (équivalent à 245 hab à 2,1 hab / log)
- $\rightarrow$  Soit une croissance d'environ 0,96 % /an sur 12 ans (2030).

Le delta relatif entre le besoin théorique et la capacité du PLU est inférieur à 10 logements et permettra d'absorber les projets qui n'auraient pas pu être anticipés

#### TOURISME

Dans son PADD, la commune réaffirme sa volonté de diversification de la station par l'affirmation des trois pôles touristiques de Arêches, le Planay, Beaufort et de renforcement de sa notoriété par la réorganisation de son domaine. Une des orientations inscrites est la volonté de diversification de l'offre d'hébergement en vue de l'accueil de nouveaux clients et donc de nouveaux marchés. En ce sens, une diversification des espaces urbanisables de la commune a ainsi été entreprise.

Objectif de réalisation en lien avec les prescriptions du SCOT : environ 2500 nouveaux lits touristiques ainsi que les équipements adaptés.

Pour répondre au projet de développement touristique d'Arêches Beaufort, il est envisagé, en veillant à leur insertion environnementale et architecturale :

- La création d'une nouvelle ZAC au Planay (valant modification de l'ancienne)
- La création de nouveaux lits à proximité immédiate du centre d'Arêches
- La structuration d'un pôle touristique à Beaufort

- Intégrer au développement les quelques lits touristiques diffus dans les villages et hameaux (réhabilitation en résidences secondaires)

#### **DÉCOMPTE DES LITS TOURISTIQUES:**

Le SCOT autorise la réalisation de 2500 lits.

Le choix des sites est fait en compatibilité avec la modification n° 1 du SCOT (annexe 4 du présent rapport de présentation) définissant les secteurs pouvant développer des résidences touristiques, quelle que soit leur taille.

Le PLU étant rétroactif depuis 2012, les opérations réalisées entre 2012 et 2018 sont à intégrer dans le décompte. Ainsi Les Fermes d'Angèle réalisées à Arêches (PC2011) pour 500 lits viennent s'inscrire dans ce potentiel laissant une marge de **2000 lits à réaliser**.

Le tableau ci-dessous est un tableau estimatif du potentiel des zones avec une surface moyenne des lits à 50 m² de foncier par lits (200 lits/ha). Sachant que cette variable n'est aujourd'hui pas maîtrisable et pourrait descendre à 20m² de foncier par lit en fonction des opérateurs, la commune a fait le choix de préserver une marge de manœuvre.

De plus, certains projets en densification et réhabilitations de l'immobilier de loisirs pourraient générer la création de lits comme l'hôtel de La Roche à Beaufort.

Potentiel d'urbanisation	Superficie en m²	Capacité en lits	Surface en densification	Capacité en lits	Surface en extension	Capacité en lits
Tourisme	7,1	1395	0,6	60	6,5	1335
La Pierre						
Beaufort	18 039	295	4258	20	13781	275
Curtillets	0					
Les Outards	0					
Le Plan / Ville dessus	0					
Les Villes Dessous / Cernix	0					
Le Bersend	0					
Courtafaillat / La Chavonnerie	0					
Le Praz / Reposoir / La Frasse	0					
La Thuile	0					
Les Envers / Les Nants / Boudin	0					
Le Planay	19091	420			19091	420
Arêches	33 874	680	1587	40	32287	640

# 15.3 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LES DOCUMENTS OPPOSABLES-APPROCHE GLOBALE

L'ensemble des dispositions opposables du PLU (plan de zonage, règlements et dispositions règlementaires (emplacements réservés)) permet de mettre en œuvre les orientations du PADD en apportant des réponses aux impacts du plan sur l'environnement.

Une analyse plus fine de ces dispositions est nécessaire pour s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux environnementaux répertoriés. Sur le plan de la traduction réglementaire des prescriptions environnementales, le règlement du PLU de Beaufort maintient les éléments de protection existants en les adaptant ou en les rendant plus lisibles (simplification du règlement, nouvelle représentation voire adaptation des corridors écologiques, des zones de captage, des zones humides ; modification des listes de bâtiments concernés par la préservation du patrimoine bâti, la possibilité de changer de destination certains bâtiments agricoles ou la préservation des chalets d'alpages...)

Il marque également une évolution significative sur certains domaines, notamment en termes de consommation d'espace (avec une concentration des possibilités de développement autour de quelques pôles) ou pour les OAP, qui fixent comme principe général le respect de l'identité du site en préalable à tout projet d'aménagement ou de construction.

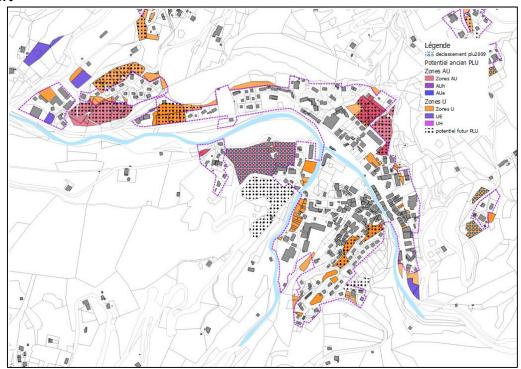
► Une démarche globale de réflexion pour éviter et réduire au maximum les surfaces urbanisées tout en répondant aux objectifs de croissance et d'évolution démographique et urbaine sur la commune de Beaufort

De l'ancien PLU au nouveau, une réduction de 15 % des zones urbaines et à urbaniser et 60% si on ne considère que les superficies pour l'habitat est appliquée (correspondant à 45 ha environ de reclassement).



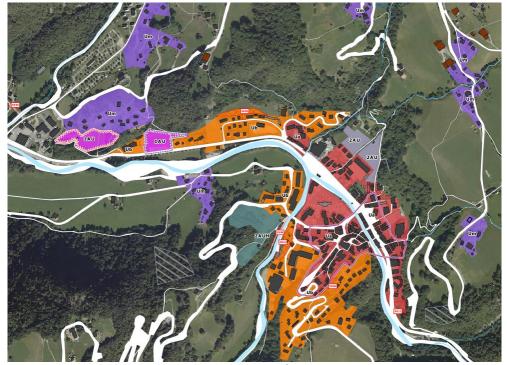
Les cartographies suivantes illustrent cette évolution en baisse de zone U et AU dans le nouveau PLU au profit des zones naturelles et agricoles. Les extraits du PLU 2009 ont étés alimentés par une analyse des déclassements et potentiel du futur PLU. L'objectif est de mesurer l'effort de la commune en matière de modération de la consommation foncière et de réduction des impacts sur l'environnement. Les extraits reprennent l'armature territoriale de la commune.

#### **Beaufort**



PLU 2009-Beaufort

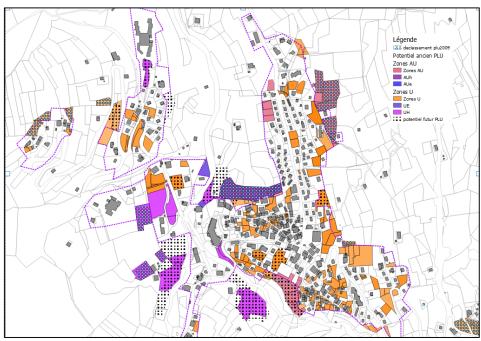
La configuration de la zone urbaine est quelque peu été modifiée et son emprise se voit légèrement réduite par rapport à l'ancien PLU. En effet 2,4 hectares sont déclassés au niveau de la Glirettaz. Seuls 1,3 ha est reclassé, en extension de la trame urbaine, dans le cadre du projet de PLU. Cette zone à un impact très modéré sur les milieux naturels.



PLU 2019-Beaufort

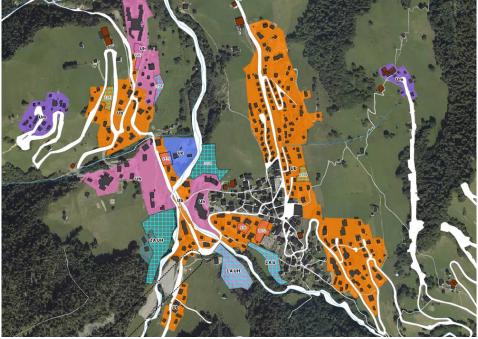
L'analyse du différentiel PLU2009 / PLU 2019 montre que peu de changement dans le zonage ont été opérés entre les deux documents. Seule la zone d'extension de La Cayère a été déplacée par rapport au PLU2009.

#### Arêches



PLU 2009-Arêches

Le zonage a été modifié à la marge afin de restructurer et resserrer la trame urbaine et de cibler les sites de développement opportun et les moins impactant possibles pour les milieux environnants.



PLU 2019-Arêches

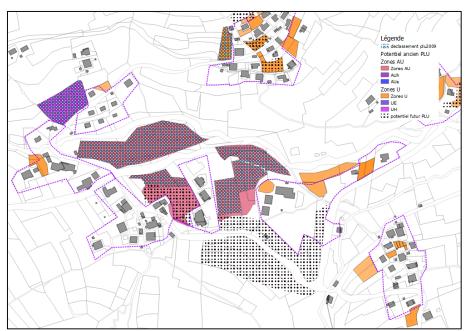
L'analyse du différentiel PLU2009 / PLU 2019 montre quelques changements entre les deux documents. Les principales modifications sont :

- Sur le secteur des Curtillets où le secteur montant sur le coteau a été déclassé. Plusieurs raisons à ce choix : centralité des zones d'urbanisation, nécessité de créer une nouvelle voirie, volonté de maîtriser les résidences secondaires ...
- Réduction de la zone d'urbanisation de la boule de Gomme comme exposée ci-avant

- Redélimitation du secteur de la Serraz pour faire le lien avec le parking et le projet de boulevard futur.

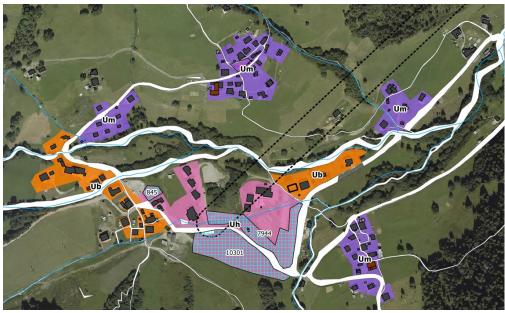
Comme pour Beaufort si l'emprise du zonage change peu, le projet porté par les différentes zones est lui bien différent.

## Le Planay



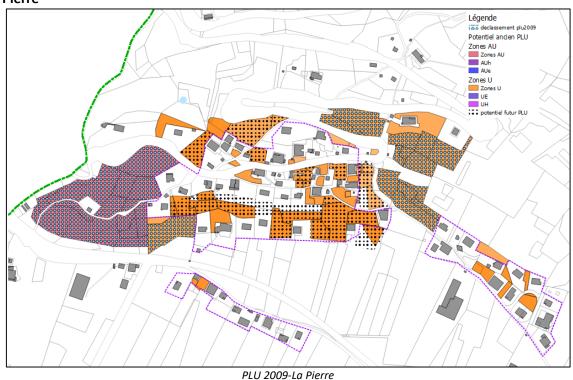
PLU 2009—Le Planay

Le secteur du Planay, dans le cadre du projet de restructuration du front de neige de domaine skiable voit son zonage modifié et sa trame urbaine/bâtie/artificialisée plus conséquente. L'impact sur la zone humide est non négligeable, c'est pourquoi ce site, qui fait l'objet d'un point de vigilance fait l'objet de mesures de compensation (Annexe 3 du rapport de présentation)



PLU 2019-Le Planay

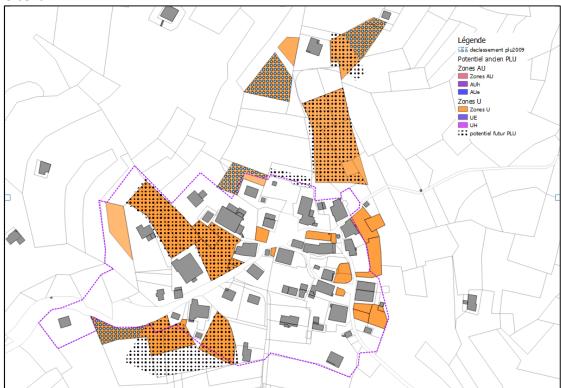
# La Pierre



Le secteur de la Pierre voit son potentiel foncier réduit par rapport au PLU de 2009 : suppression d'une zone AU : - 2,46 hectares suppression de zone U : - - 2hectares



# Le Bersend



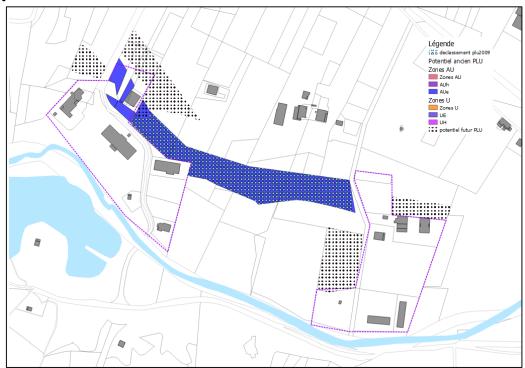
PLU 2009-Le Bersend

Suite aux avis des PPA, le zonage reprend quasiment celui du PLU de 2009. La zone humide est préservée, la zone U ne l'impact plus par rapport à l'ancien PLU.



PLU 2019-Le Bersend

## Marcôt



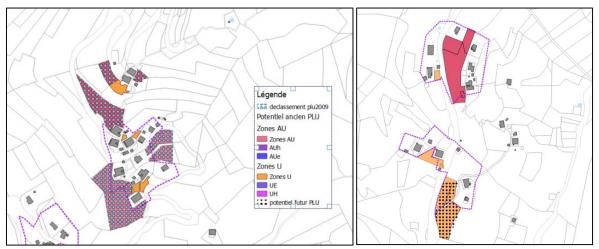
PLU 2009-La Plaine Marcôt

Le zonage de la plaine Marcôt a été revu afin de préserver et pérenniser la zone agricole pouvant être défrichée et garantir l'exploitabilité des tènements et l'exploitation agricole afférente. Le zonage intègre également les aléas hydrauliques.



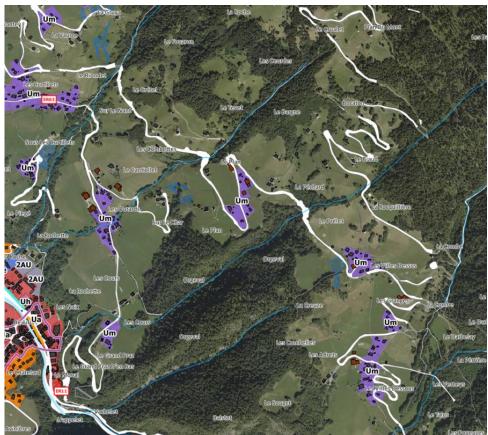
PLU 2019-La plaine Marcôt

Les autres hameaux



PLU 2009-Les autres hameaux

Des déclassements ont été opérés sur les hameaux afin de retrouver une cohérence dans la trame bâtie et d'impacter le moins possible les milieux environnants et les tènements agricoles. La densification est privilégiée dans le cadre du nouveau PLU.



PLU 2019-Les autres hameaux

Ainsi, le projet de PLU a été pensé de manière à être le plus vertueux possible et impacte, de manière générale, faiblement l'environnement. Il apparait cependant qu'un certain nombre de zones méritent une attention particulière à travers une analyse plus poussée de l'état initial de l'environnement et des impacts et mesures (le cas échéant), en raison du caractère notable de l'effet de la mise en œuvre du PLU sur ces zones.

Mesures d'évitements	Mesures de réduction	Compensation
Les mesures d'évitement se traduisent essentiellement :  - par une réduction des surfaces urbanisables vis-à-vis du PLU 2009 grâce à des choix de densité par secteurs et une analyse du potentiel en zone urbaine  - par une identification en amont des zones environnementales sensibles et desquelles les scénarii d'urbanisation se sont écartés  - Par le maintien en zone A et N de tènements pour l'habitat nécessitant des investissements	Les mesures de réductions se révèlent essentiellement au travers de l'Axe III du PADD : structuration des zones urbaines et définition des projets par secteurs et des réflexions portées sur les OAP. Les OAP de requalification des centres bourgs permettent également d'apporter des outils au PLU pour une meilleure prise en compte et une valorisation du cadre de vie sur le territoire communal de Beaufort  - La réalisation d'étude et de concertation en amont avec les partenaires : chambre d'agriculture, état pour réduire les impacts liés au développement du domaine skiable et de la zone d'activités de Marcôt (notons que la prise en compte des risques suite à l'arrêt réduit l'impact sur le milieu agricole)  - Intégration des évaluations environnementales des sites d'hébergements touristiques au sein de la modification n°1 du SCOT	Les mesures de compensations touchent :  Le secteur du Planay. La réalisation de la nouvelle ZAC détruit pour partie une zone humide. Les sites de compensation sont en cours d'acquisition.  - Le secteur de Marcôt des compensations agricole ont été décidées entre la commune, l'intercommunalité et la chambre d'agriculture, celle-ci seront mise en œuvre los de la dépose du projet.

La délimitation des zones urbaines et à urbaniser s'est donc appuyée sur la cartographie des enveloppes urbaines et évite ainsi les zones environnementales sauf le secteur du Planay, des espaces naturels et les terres agricoles stratégiques du SCOT.

Le choix des secteurs de projet d'envergure s'est également basé sur le croisement de contraintes à la fois environnementales, mais également de cohérence en matière d'urbanisme et de connectivité.

Lorsqu'il apparait que des incidences négatives découlaient de certains choix, des mesures ont été prises pour les limiter dans les OAP notamment. Par exemple, l'OAP environnement permet un maintien de la biodiversité en secteurs urbanisés et la protection d'éléments remarquables comme les haies, certains arbres ou encore les vergers.

Plus largement, le projet n'a pas d'incidences significatives sur les sites Natura 2000 situés en dehors du territoire communal.

# PARTIE 6 MESURE DE SUIVI POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Un indicateur est une variable, une donnée dont certaines valeurs sont significatives par rapport à la problématique traitée. Il n'est qu'une représentation partielle et approximative d'un phénomène, d'une tendance, toutes donnée comprenant toujours des limites et donc une marge d'erreur. Les indicateurs de suivi servent à mesurer le produit d'une mesure ou d'un ensemble de mesures (en l'occurrence celles du PLU), d'une action ou d'une série d'actions.

Le tableau ci-après, ne constitue pas un tableau de bord exhaustif de la satisfaction des besoins, mais une analyse s'appuyant logiquement sur les "outils" généraux ou spécifiques mis en place par le PLU, pour répondre à certaines orientations du PADD.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs, mais qui se veulent à la fois disponibles (c'est-à-dire aisément enseignables), suffisamment précis, et utile, c'est-à-dire pertinent, mais aussi cohérent :

- avec les orientations du document d'urbanisme propres aux enjeux identifiés sur le territoire communal (PADD),
- et avec les possibilités d'actualisation de la collectivité.

Les mesures de suivi qui devront fournir les éléments pour évaluer le PLU seront centrées sur les indicateurs suivants

La procédure d'évaluation environnementale est une démarche temporelle qui se poursuit au-delà de l'approbation du PLU.

Après l'évaluation préalable des choix et orientations du PLU, un suivi de l'état de l'environnement et une évaluation des orientations et des mesures définies dans le PLU doivent être menés durant sa mise en œuvre.

L'objectif est de fournir des informations fiables et actualisées à travers des indicateurs qui permettront d'évaluer les impacts des actions mises en avant dans le projet de PLU. Cela permettra de faciliter la prise de décisions pertinentes dans le cadre du pilotage du projet.

Ces étapes doivent en effet permettent de mesurer l'efficacité du PLU, de juger de l'adéquation sur le territoire des orientations et des mesures définies et de leur bonne application. Elles doivent aussi être l'occasion de mesurer des incidences éventuelles du PLU sur l'environnement qui n'auraient pas été ou qui n'auraient pas pu être identifiées préalablement, et donc de réinterroger éventuellement le projet de territoire pouvant conduire au maintien en vigueur ou à la révision, et dans ce cas, réajuster des objectifs et des mesures.

La démarche d'évaluation environnementale nécessite de s'appuyer, dès la phase de diagnostic, sur des indicateurs pertinents qui permettent de suivre dans le temps l'évolution des enjeux environnementaux, sociaux et économiques sur le territoire et d'apprécier l'application du PLU.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs, mais qui se veulent à la fois disponibles (c'est-à-dire aisément enseignables), suffisamment précis pour analyser la mise en application du PLU :

- avec les orientations du document d'urbanisme propre aux enjeux identifiés sur le territoire communal (PADD),
- et avec les possibilités d'actualisation de la collectivité.

#### Organisation du suivi du PLU:

Il est proposé, à l'échelle de la commune, de créer ou de confier à une commission existante, le suivi de la mise en œuvre du PLU. Cette commission sera notamment chargée de :

- suivre l'élaboration et la mise en application du PLU l'ensemble du porter la mise en œuvre des objectifs forts d'intérêt territorial territoire,
- veiller au recueil des données nécessaires à l'utilisation des indicateurs et d'organiser des réunions périodiques de suivi, jusqu'à chaque période d'évaluation de la mise en œuvre du PLU,
- apporter un arbitrage en cas d'incompatibilité avérée entre une orientation du PLU et un projet local, ce qui peut se traduire par une procédure de modification ou révision du PLU.

THEME	INDICATEURS DE SUIVI	Source donnée / Outils	Périodicité
OCCUPATION DU	<ul> <li>Évolution de la surface urbanisée</li> </ul>	▶ Direction départementale des territoires 73 et	▶ Bilan annuel
SOL	<ul><li>Évolution des surfaces naturelles protégées</li></ul>	communauté de communes / PC	
	<ul><li>Évolution des surfaces agricoles</li></ul>	▶ DREAL / CEN 73	Tous les 4 ans
		<ul><li>Recensement Général Agricole (RGA)</li></ul>	► Tous les 3 ans
AGRICULTURE	<ul><li>Évolution du nombre d'exploitations</li></ul>	► Recensement Général Agricole (RGA)	► Tous les 3 ans
	▶ Nombre de changements de destination envisagés dans le	<ul> <li>Autorisations d'urbanisme déposées et acceptées</li> </ul>	Bilan annuel
	cadre d'une diversification de l'activité agricole		
BIODIVERSITÉ ET	<ul> <li>Évolution de la connectivité de la trame verte et bleue</li> </ul>	► Associations environnementales locales / Fédération	► Tous les 3 ans
DYNAMIQUES	Indice de fragmentation de la trame verte et bleue	Départementale des chasseurs	► Tous les 3 ans
ÉCOLOGIQUES	<ul> <li>Évolution des boisements sur le territoire</li> </ul>	▶ m² d'un seul tenant des espaces Naturels et/ou	► Tous les 6 ans
	<ul> <li>Évolution du nombre de zones humides et de l'espace de bon</li> </ul>	agricoles	Bilan annuel
	fonctionnement	► ONF	
		▶ Nombre de déclarations préalables déposées /	
		Communauté de Communes	
PAYSAGE	<ul><li>Évolution du patrimoine bâti</li></ul>	▶ Demandes de modifications des éléments repérés au	Bilan annuel
	<ul><li>Évolution du patrimoine paysager</li></ul>	titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	Bilan annuel
		Nombre de vergers, arbres remarquables, points de	
		vue remarquables	
RISQUES	<ul> <li>Suivi de l'évolution des aléas</li> </ul>	▶ Recensement des évènements liés aux risques	Bilan annuel
		naturels et technologiques	
RESSOURCES	<ul> <li>Évolution de la qualité des eaux de surface</li> </ul>	<ul> <li>Agence de l'eau / SDAGE Rhône Méditerrannée / DDT</li> </ul>	► Tous les 3 ans
	<ul> <li>Évolution de la qualité de l'eau potable</li> </ul>	73	Bilan annuel
	Suivi des consommations d'eau sur le territoire -	Rapports annuels Eau potable / Services.eaufrance	Bilan annuel
	Consommation d'eau par an par habitant	Rapports annuels Assainissement / Services.eaufrance	Bilan annuel
	Taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif	▶ Rapports annuels Assainissement / Communauté de	Bilan annuel
	Rendement épuratoire de la STEP	communes	
IMMOBILIER DE	<ul> <li>Évolution du parc immobilier de loisirs</li> </ul>	► Direction départementale des territoires 73 et	► Tous les 3 ans
LOISRS		communauté de communes / PC pour réhabilitation	
		► Commune / SITADEL répartition RP / RS	

