



Plan Local d'Urbanisme Beaufort sur Doron

3- OAP

13207 / Juillet 2019

Document approuvé le :

Le Maire :

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation sont relatives à des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager. Elles doivent être en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour :

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine
- Lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Ces OAP comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

La commune de Beaufort souhaite préciser des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux identifiés lors du diagnostic et du PADD en matière de fonctionnement communal et de composition.

Le règlement graphique identifie des secteurs orientations d'aménagement et de programmation qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Favoriser un mode de gestion durable de l'espace, préserver l'esprit village et la qualité du cadre de vie
- Affirmer l'organisation communale autour des différentes polarités pour maintenir la croissance démographique et répondre aux besoins en logement
- Développer la dynamique économique qui repose sur le tourisme et l'agriculture contribuant à l'identité communale

Le développement devra associer : **continuité urbaine, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.**

Le développement devra viser une **forme urbaine** reprenant les principes constructifs des constructions traditionnelles (constructions mitoyennes, gros volume aux formes simples...) tout en veillant à préserver la tranquillité et le caractère individuel de chaque logement. Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec **une densité moyenne** définie pour chaque site.

Sommaire

LES OAP SECTORIELLES A VOCATION D'HABITAT	6
LES OAP SECTORIELLES A VOCATION TOURISTIQUE.....	19
LES OAP SECTORIELLES A VOCATION ECONOMIQUE	26
PLAN D'ORGANISATION DES VILLAGES.....	29

ILLUSTRATIONS

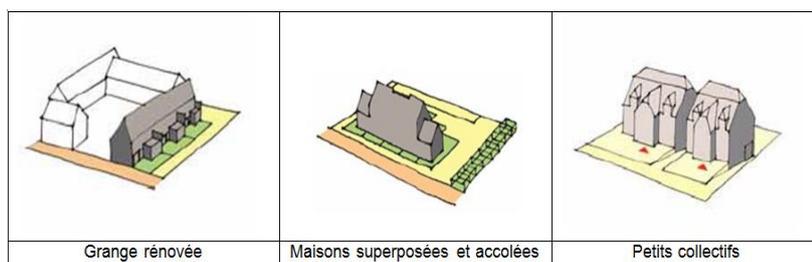
Habitat collectif

Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements) locatifs ou en accession à la propriété dans un même immeuble, par opposition à l'habitat individuel qui n'en comporte qu'un seul. La taille des immeubles d'habitat collectif est très variable : il peut s'agir de tours, de barres, mais aussi le plus souvent d'ensemble de petite taille avec moins d'une dizaine de logements.

C'est un mode d'habitat qui est peu consommateur d'espace et permet une meilleure desserte (infrastructures, équipements...) à un coût moins élevé.

Habitat intermédiaire

Il s'agit d'un ensemble d'habitations avec mitoyenneté verticale et/ou horizontale ne dépassant pas 4 niveaux (RDC + 2 étages + combles aménagés par exemple). Une partie du logement bénéficie d'un espace privé extérieur, si possible sans vis-à-vis gênant et dans le prolongement direct du séjour (terrasse ou jardin de taille comparable à la surface d'une pièce confortable). Les parties communes sont réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. L'entrée du logement a un caractère privatif.



Les parties communes sont réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. L'entrée du logement a un caractère privatif.

Pour les habitants, l'habitat intermédiaire propose un espace où la vie privée est valorisée et où les services de proximité dont ils ont besoin ne sont pas trop éloignés. L'habitat intermédiaire est une forme d'habitat qui participe à la création de lieux de proximité.

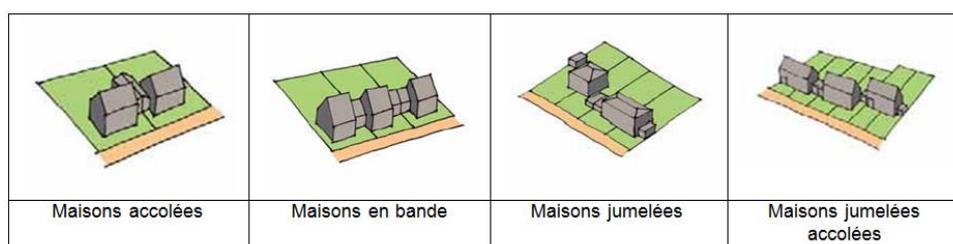
Il peut s'agir de maisons superposées et accolées, de fermes rénovées dans lesquelles sont aménagés plusieurs logements.

La gestion du stationnement extérieur est collective.

Habitat individuel groupé ou individuel dense

Il s'agit de maisons accolées, en bande ou jumelées ; ce type d'habitat est une des expressions de l'habitat intermédiaire.

La gestion des espaces extérieurs peut être individualisée ou collective.



Habitat individuel

Forme d'habitat où ne réside qu'une seule famille, par opposition à l'habitat collectif comportant plusieurs logements dans un même bâtiment. Il est caractérisé par la maison individuelle ou chalet.

C'est un mode d'habitat consommateur d'espace, qui entraîne un coût plus important en infrastructures et équipements, l'accroissement du « mitage » des paysages, ainsi qu'une circulation automobile plus dense. Il n'y a pas d'espace commun.

PRÉSENTATION DES SECTEURS D'OAP



Au total 8 OAP sont réalisées sur la commune :

3 OAP sectorielle « habitat » :

- Beaufort - Secteur des champs
- Beaufort - La Marzellaz
- Le Bersend



2 OAP sectorielle « hébergement touristique et équipements » :

- Arêches – La Ravine
- Le Planay



1 OAP sectorielle « économique » :

- ZA de Marcôt



2 plan d'organisation des villages

- Mise en valeur du centre village de Beaufort (secteur ancien + déplacement)
- Requalification du centre d'Arêches (secteur ancien + déplacement)





LES OAP SECTORIELLES A VOCATION D'HABITAT



1 – BEAUFORT : SECTEUR DES CHAMPS

SURFACE	0,6 ha
ÉQUIPEMENT	Équipement eau potable / eaux usées à proximité du tènement Voirie existante au sud du tènement
DESTINATION	Habitat
TYPLOGIE DE LOGEMENTS	Habitat intermédiaire et petit collectif
DENSITÉ PROJÉTÉE	50 log / ha
MIXITÉ SOCIALE	A minima 50% des logements sociaux en accession ou location
CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION	Tènement communal Opération d'aménagement d'ensemble

1 Caractéristique du site

Beaufort est identifié dans le PADD comme le village centre devant répondre aux besoins des populations permanentes. En entrée du village de Beaufort, le secteur « des pompiers » ou « des champs », acquis par la commune doit répondre à la demande en habitat permanent et locatif.

Aujourd'hui occupé par un espace de stationnement, l'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type intermédiaire et petit collectif, en densification de l'enveloppe urbaine venant s'inscrire entre le versant de la Marzellaz et la route départementale et entre la caserne des pompiers et des constructions individuelles.



2 Les objectifs de l'aménagement

Le développement devra associer : réponse en logements locatifs, continuité urbaine et intégration paysagère.

Est autorisé dans le secteur OAP :

- Les logements et hébergements
- Les activités complémentaires à l'habitat n'entraînant pas de nuisance irrémédiable
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

3 Les principes d'aménagement

Le développement devra viser une forme urbaine compacte faisant le lien entre les volumes limitrophes de la caserne des pompiers et les constructions individuelles tout en s'appuyant sur le versant boisé. L'aménagement du site devra également permettre de marquer et qualifier l'entrée du village de Beaufort.

Typologie et densité : Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 50 logements à l'hectare soit environ 30 logements.

Mixité sociale : Le tènement offrira une offre en logement diversifiée accession / location, publique / privée. En tout état de cause, le projet proposera un programme social en location ou / et accession correspondant à au moins 50% des logements projetés (environ 15log) sur le tènement.

Organisation globale du site (accès et desserte interne)

Le tènement s'inscrit en densification et vient s'adosser au coteau boisé ne permettant pas de mutualiser les équipements internes.

La desserte du tènement se fera depuis la départementale en limite Est du tènement par la requalification d'un chemin existant. Un seul accès sur la départementale sera aménagé.

Des sentes piétonnes relieront les constructions au chemin piéton du coteau reliant La Marzellaz au centre village.

Implantation des constructions

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage notamment Est et Sud.

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments et qui permet une orientation des pièces de vie au Sud au mieux et Sud/Est, Sud/Ouest le cas échéant.

Les bâtiments ménageront des espaces d'intimité par des décalages architecturaux et l'implantation des volumes.

Les constructions reprendront les principes d'implantation identifiés dans le schéma d'aménagement ci-après. Les constructions viendront structurer un front bâti marquant l'entrée de Beaufort.

Les annexes seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec les bâtiments principaux. Elles seront de préférence regroupées sur 1 ou 2 secteurs du tènement.

Volume et hauteur des constructions

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, ils devront avoir des formes rectangulaires ou carrés.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction

La hauteur maximale des constructions sera compatible, à plus ou moins 1 étage, avec la hauteur de la caserne des pompiers. Une graduation des hauteurs peut être envisagée pour s'intégrer aux constructions individuelles à l'Est.

Le choix des hauteurs dans le projet devra limiter les ombres portées entre les bâtiments de manière à garantir un ensoleillement maximal des pièces de vie.

Les espaces de rangement : Les projets de logements intermédiaires et collectifs doivent permettre de mettre à disposition de chaque logement une surface de rangement extérieure (cave, grenier, local, cellier...).

Espace extérieurs privés : Plus de 50% des logements devront avoir des espaces extérieurs privés (jardin, balcons, terrasses loggias).

Confort thermique des constructions (recommandations)

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas, etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Chaufferie : une chaufferie collective au bois est préconisée

Aspect des constructions

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
- L'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable à la vente ou correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, sont autorisés et favorisés, ceux-ci devront être néanmoins intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures), sans toutefois avoir une hauteur supérieure à 2m par rapport à la hauteur maximum de l'ouvrage au faîtage.

Le stationnement

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions.

Les stationnements mutualisés seront privilégiés et implantés au cœur du projet pour limiter leurs impacts visuels.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement et ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le rejet direct dans le Doron est interdit sauf étude spécifique. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des stationnements extérieures seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons, ...).
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, toitures, etc.) sera conçu de façon à stocker temporairement les eaux.
- En tout état de cause, des systèmes de rétention seront mis en œuvre avant rejet.

L'opération doit présenter une surface minimale non imperméabilisée de 20 %.

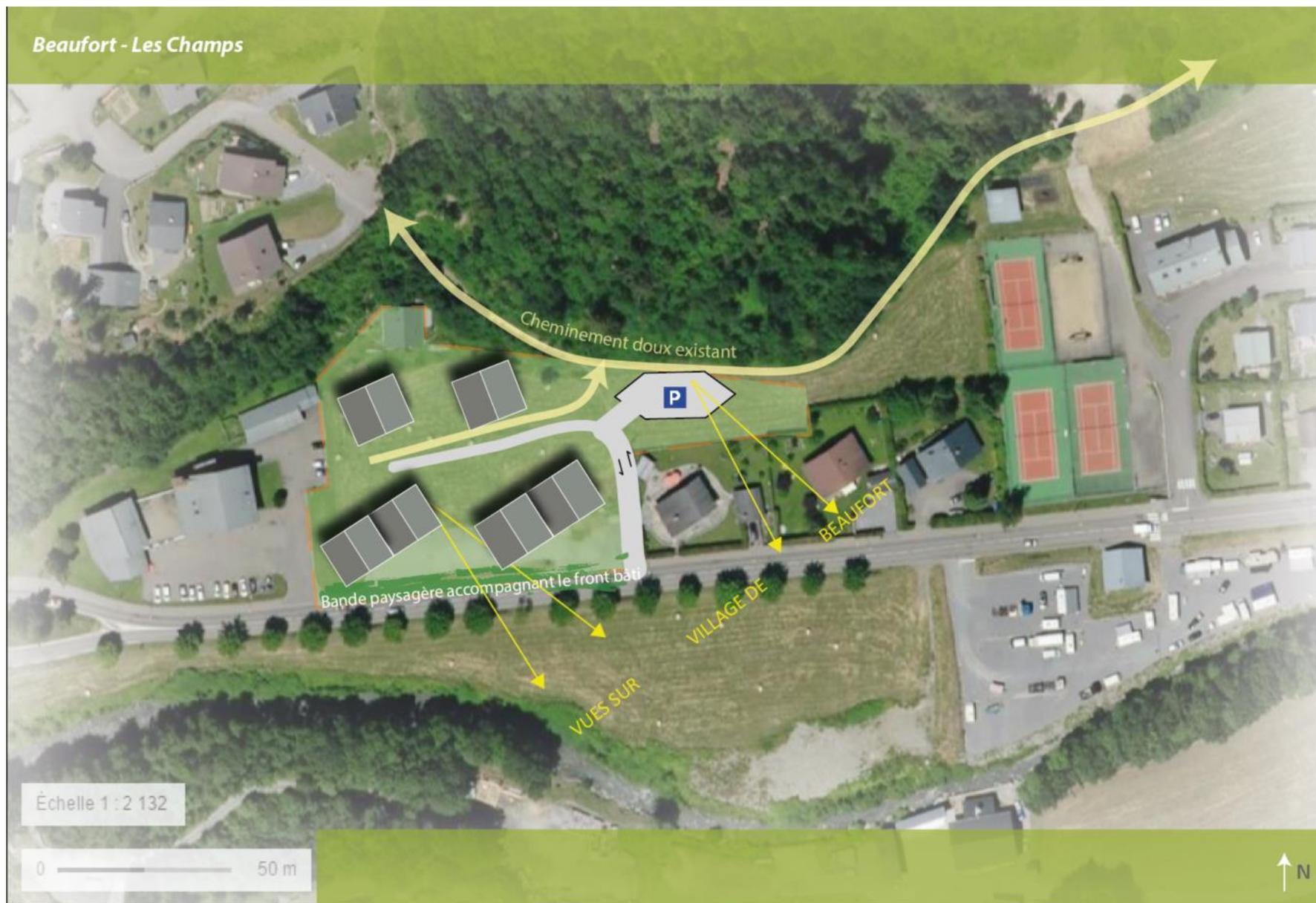
Insertion et traitements paysagers

L'opération devra intégrer des espaces extérieurs de qualité assurant la qualité paysagère et l'intégration du projet dans le site environnemental participant au maintien des continuités écologiques

Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés. Ils ne recevront ni stationnement, ni circulation automobile.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

En limite de département et en complément de l'alignement urbain créer, une bande paysagère sera aménagée.



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé

2- BEAUFORT - LA MARZELLAZ

SURFACE	1,1ha
PROPRIÉTÉ FONCIÈRE	Foncier propriété communale, en continuité du lotissement communale de La Marzellaz tranche 1.
ÉQUIPEMENT	Nécessité d'aménager une route d'accès par l'aval, depuis la zone d'activité. Équipement eau potable / eaux usées à proximité du tènement
DESTINATION	Habitat
DENSITÉ PROJÉTÉE	20 log /ha
CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble

1 Caractéristiques du site

Le site est marqué par une faible pente. Le site offre une grande perspective sur la vallée et les massifs alentours. La configuration du terrain sud offre plusieurs possibilités d'aménagement. L'ancienne chapelle est à préserver, elle participe au patrimoine et à la mémoire du site et de la Commune.



Vue depuis le lotissement de La Marzellaz Tranche 1

2 Les objectifs de l'aménagement – Le programme

Il a été fait le constat que La Marzellaz est un pôle de développement important pour la commune de Beaufort car situé à l'extrémité de la plaine de Marcôt et à proximité du Chef-lieu.

Le projet s'inscrit dans la continuité du lotissement communal de La Marzellaz caractérisé par une urbanisation sous forme de chalets individuels. Il est proposé une urbanisation diversifiée, complétant l'offre de logement permanent disponible à Beaufort.

Il est envisagé la réalisation d'une opération plus dense que la tranche 1, du lotissement de La Marzellaz par la réalisation d'un habitat mitoyen et intermédiaire pour environ 20 à 25 logements.

3 Les principes d'aménagement

Accessibilité et desserte

Bien qu'un accès direct au secteur par le lotissement soit identifié, il semble plus opportun d'envisager la réalisation d'une nouvelle voirie depuis la zone d'activité à l'aval. Les deux options restent toutefois possibles.

Un lien piéton sera aménagé avec le secteur amont en vue de la mise en valeur de la chapelle. La voie de desserte interne devra avoir une emprise la plus réduite possible.

Implantation des constructions

Une attention particulière sera faite à l'insertion des constructions dans la pente, les bâtiments intermédiaires s'implanteront dans la partie la plus creuse du site, afin de créer le moins de gêne visuelle possible aux constructions amont. Les terrassements seront limités. L'orientation des façades devra s'inspirer de celle des constructions alentours, en respectant la perpendicularité par rapport aux courbes de niveaux.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Le rejet dans les cours d'eau périphérique sera évité sauf étude spécifique. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des stationnements seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons, ...).
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, toitures, etc.) sera conçu de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

En tout état de cause, des systèmes de rétention seront mis en œuvre avant rejet. **L'opération doit présenter une surface minimale non imperméabilisée de 20 %.**

Insertion et traitements paysagers

L'opération devra intégrer des espaces extérieurs de qualité assurant la qualité paysagère et l'intégration du projet dans le site environnemental participant au maintien des continuités écologiques

Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés. Ils ne recevront ni stationnement, ni circulation automobile.

Autour de l'édifice de la chapelle, un espace paysager de type « verger » peut être proposé afin de le mettre en valeur, et intégrer les itinéraires piétons

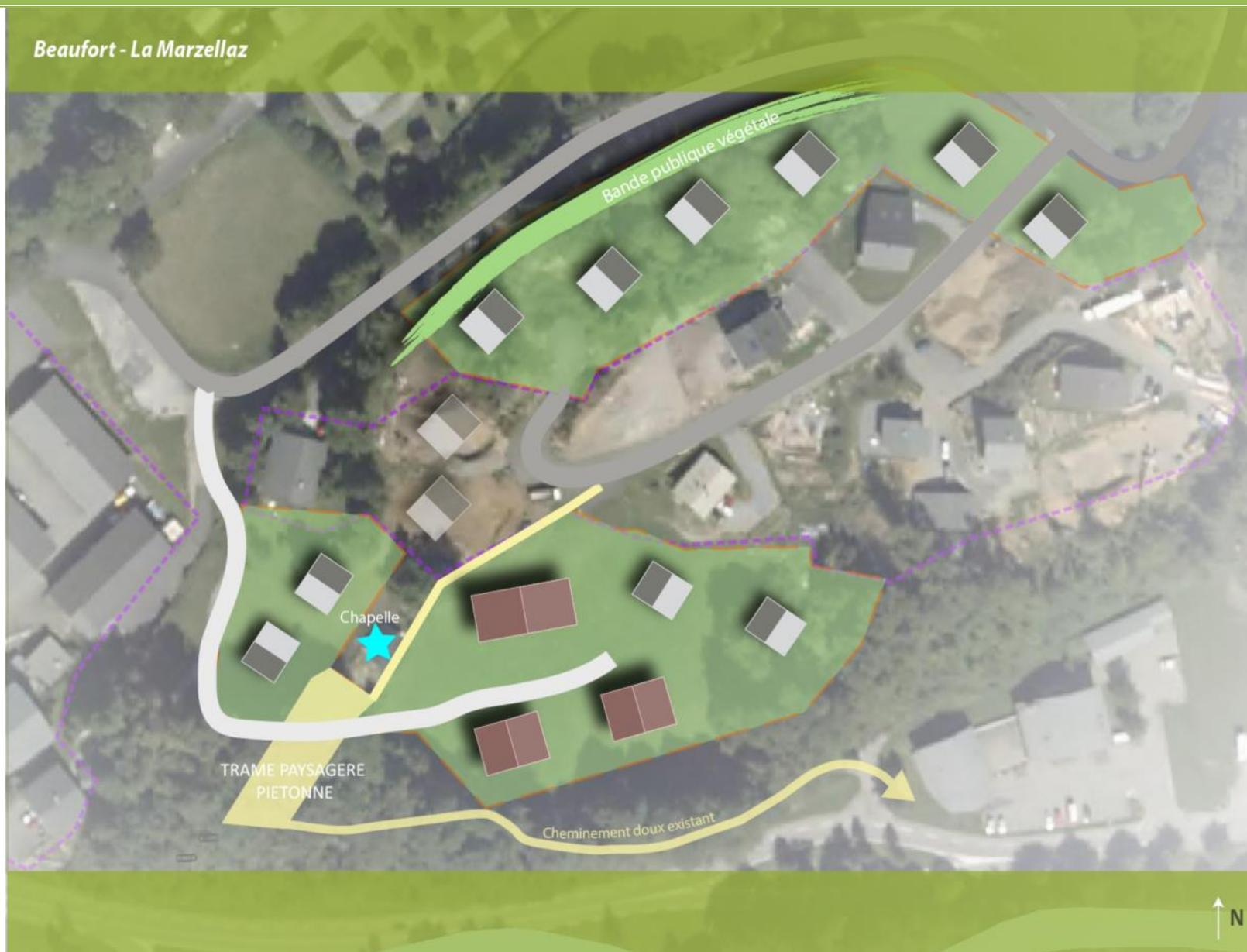
En accompagnement de la voie publique, des espaces délaissés peuvent être valorisés à des fins de stationnement résidentiel, ou création de petits espaces de rencontre ou de repos (S=800m²)

Aspect des constructions

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
- L'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable à la vente ou correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, sont autorisés et favorisés, ceux-ci devront être néanmoins intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures), sans toutefois avoir une hauteur supérieure à 2m par rapport à la hauteur maximum de l'ouvrage au faîtage.



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé

3 – LE BERSEND

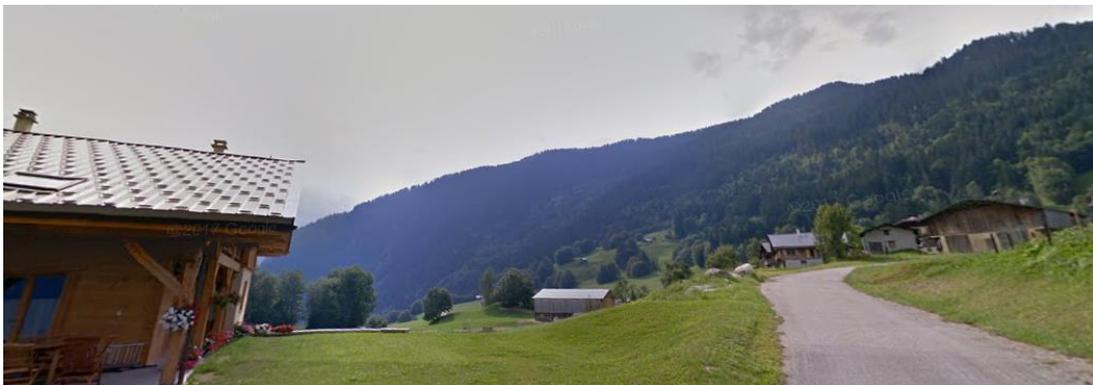
SURFACE	0,45 ha
ÉQUIPEMENT	Équipement eau potable / eaux usées sur le tènement Voirie existante
DESTINATION	Habitat
TYPOLOGIE DE LOGEMENTS	Habitat individuel dense
DENSITÉ PROJETÉE	20 log/ha
CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION	Zone Urbaine avec OAP

1 Caractéristiques du site

En amont du bourg, en direction d'Arêches, le secteur OAP est situé sur une faible pente (19%) et dispose d'une bonne orientation à l'est



Vue du terrain depuis le sud



Vue du terrain depuis le Nord

2 Les objectifs de l'aménagement

Le développement du secteur OAP devra viser une forme urbaine reprenant les principes constructifs du vieux village (référence aux volumes bâtis existants) tout en veillant à préserver la tranquillité et le caractère individuel de chaque logement et également préserver l'extension récemment réalisée.

Principe d'aménagement

Le secteur d'OAP répond à un fort enjeu agricole, en raison de la proximité de deux exploitations agricoles et le déplacement de la chèvrerie.

Il a été fait le constat le hameau du Bersend situé à proximité du chef-lieu et sur la route d'Arêches dispose d'un potentiel de développement certain.

Le projet s'inscrit dans la continuité de l'extension récemment réalisée, caractérisé par une urbanisation sous forme de chalets individuels. Il est proposé une urbanisation diversifiée, complétant l'offre de logement permanent disponible à Beaufort.

Par ailleurs l'OAP répondra à la problématique de stationnement identifiée sur le secteur du Bersend par la création d'un espace de stationnement ouvert au public.

Destinations, usages et natures de l'occupation

Est autorisé dans le secteur OAP :

- Les logements et hébergements
- Les activités complémentaires à l'habitat n'entraînant pas de nuisance irrémédiable
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt

3 Les principes d'aménagement

Le développement devra viser une forme urbaine compacte s'intégrant au cadre villageois dense.

Typologie et densité : Il est proposé une urbanisation faisant le lien avec les constructions existantes et proposant une compacité des formes urbaines permettant la mise en œuvre d'une densité moyenne de 20 logements à l'hectare (soit environ 9 logements).

Organisation globale du site (accès et desserte interne)

La desserte se fait directement depuis la voie communale à l'ouest du tènement.

Implantation des constructions

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage notamment d'Est en Ouest.

La voirie dessert les constructions par l'ouest. Les constructions s'implanteront le plus proche possible de cette voie en veillant à orienter les pièces de vie au Sud/Est Sud/Ouest.

Les bâtiments ménageront des espaces d'intimité par des décalages et l'implantation des volumes

Les annexes seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.

Volume et hauteur des constructions

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, ils devront avoir des formes rectangulaires ou carrées.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction

Les hauteurs des constructions sont limitées à 11,00 mètres Les hauteurs ne seront pas uniformes sur l'ensemble des zones et devront éviter les effets de masse par une intégration en cascade dans le terrain.

Le choix des hauteurs dans le projet devra limiter les ombres portées entre les bâtiments de manière à garantir un ensoleillement maximal des pièces de vie.

Confort thermique des constructions

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Aspect des constructions

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
- L'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable à la vente ou correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, sont autorisés et favorisés, ceux-ci devront être néanmoins intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures), sans toutefois avoir une hauteur supérieure à 2m par rapport à la hauteur maximum de l'ouvrage au faîtage.

Le stationnement

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions.

Pour répondre à la problématique du stationnement dans le village, une aire de stationnement publique d'une dizaine de places sera réalisée. Pourront y être ajoutés, les stationnements nécessaires à l'opération et non intégrés dans les bâtiments.

Les stationnements mutualisés seront réalisés en bordure d'opération. Ces stationnements de surface feront l'objet d'un traitement paysager (plantations, alternance d'arbres).

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Le rejet dans les cours d'eau périphérique sera évité sauf étude spécifique. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des stationnements seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons, ...).
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, toitures, etc.) sera conçu de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

En tout état de cause, des systèmes de rétention seront mis en œuvre avant rejet.

L'opération doit présenter une surface minimale non imperméabilisée de 20 %.

Insertion et traitements paysagers

L'opération devra intégrer des espaces extérieurs de qualité assurant la qualité paysagère et l'intégration du projet dans le site environnemental participant au maintien des continuités écologiques

Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés. Ils ne recevront ni stationnement ni circulation automobile.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode



LES OAP SECTORIELLES A VOCATION TOURISTIQUE



4- ARECHES – LA RAVINE

SURFACE	0,9 ha
ÉQUIPEMENT	Équipement eau potable / eaux usées à proximité du tènement Voirie existante au sud du tènement
DESTINATION	Hébergement touristique
TYPLOGIE DE LOGEMENTS	Habitat intermédiaire et petit collectif
DENSITÉ PROJÉTÉE	Minimum 200 lits / ha
CONDITION D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble

Au départ du Télésiège des Grands Monts, le secteur de l'OAP est stratégique de par sa localisation pour le développement d'activités à caractère touristique et les hébergements.

1 Les objectifs de l'aménagement

L'objectif de l'OAP est la valorisation touristique du secteur de La Ravine par la réalisation d'une opération d'hébergement touristique.

La densité des hébergements touristiques à l'hectare devra être en adéquation avec la localisation stratégique du secteur, au cœur de la centralité touristique d'Arêches (identifiée comme telle dans le PADD) et proposant du « ski aux pieds ».

Ainsi, le programme de l'opération se traduira par la construction d'environ 200 lits sur la zone et de logements à destination des saisonniers dont le nombre sera défini en fonction de l'opération proposée lors de la signature de la convention d'aménagement touristique.

Afin de conserver une attractivité touristique tout en préservant la qualité de vie des habitants permanents d'Arêches, le développement devra associer : continuité urbaine, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

Principes obligatoires :

La réflexion d'aménagement de ce secteur devra assurer, en lien avec l'urbanisation existante et une réflexion sur les déplacements et les circulations, le développement de nouveaux lits touristiques assurant le confort et la diversification de l'offre existante et répondre aux attentes : qualité de service, offre hôtelière, club vacances ; et assurer un travail qualitatif sur le cadre de vie, la fonctionnalité et l'amélioration du produit touristique penser à l'année.

Parallèlement, il s'agit de :

- Promouvoir l'image de la station d'Arêches à travers notamment une architecture à la fois inspirée des caractéristiques locales, qui respecte les principes de conception originelle de la station et moderne ;
- Limiter la consommation excessive de l'espace et maîtriser l'étalement urbain, dans cette optique, la Commune s'est engagée lors de la révision générale du PLU dans une densification de l'urbanisation ;

Par ailleurs, la réalisation l'opération d'hébergement ne devra pas affecter la fonction première de la zone, et aménager un accès aisé à la gare de départ des remontées mécaniques pour les skieurs en hiver, mais aussi pour les usagers des remontées en été.

2 Les principes d'aménagement

Formes urbaines et programme

Réaliser un programme d'hébergement touristique de qualité afin de répondre aux besoins de la clientèle et de garantir un taux de remplissage des lits touristiques le plus élevé possible sous la forme d'un « village » regroupant hôtel, d'un hôtel-club ou une résidence de tourisme ;

Assurer le logement des saisonniers nécessaire à l'exploitation des installations dans le périmètre de la zone, étant précisé que les surfaces de plancher dédiées à cet usage ainsi qu'aux stationnements et locaux techniques n'entrent pas dans le calcul des droits à construire autorisés dans la zone ;

Il s'agira de :

- Favoriser une forme urbaine compacte s'adaptant à la pente, et limitant l'impact des terrassements pour les constructions et les voiries.
- Favoriser une compacité du bâti, tout en s'insérant dans le site entre les bâtiments actuels des remontées mécaniques et les espaces naturels en arrière.
- Proposer un échagement dans la pente des hauteurs des constructions

Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Le stationnement

Assurer le stationnement nécessaire à l'exploitation des installations (résidents et personnels) de façon enterrée dans l'emprise de la zone.

Les stationnements aériens sont limités aux déposes-minute, taxis et livraisons.

3.6- Les liaisons douces et ski

L'objectif fixé par le mode de fonctionnement urbain est de proposer un cadre de vie en hiver comme en été respectueux de l'environnement et où les cheminements piétons sont privilégiés.

Des circulations réservées aux piétons seront aménagées de façon à créer des parcours entre les constructions, le cœur de la station et les remontées mécaniques.

Le site est directement connecté au domaine skiable, les résidents du site pourront accéder ski aux pieds à la remontée mécanique du Grand Mont.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons, ...).

- Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc.) conçu de façon à stocker temporairement les eaux.
- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration in situ sera privilégiée.

Les espaces collectifs

Tous les espaces non construits, ainsi que les superficies non affectées aux parkings, aux dessertes et aux équipements d'intérêt collectifs doivent être traités en espaces verts aménagés ou naturels ou en aires de jeux. Cet espace devra obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer de délaissés.

Dans les espaces collectifs, les plantes ne nécessitant peu d'entretien notamment en matière d'arrosage (en période estivale) seront privilégiés : plantes vivaces ou ligneuses.

De la même manière les « espaces de contact » ou lisière avec les ensembles boisés seront traités de manière qualitative et sans clôture.

Insertion et traitements paysagers

L'aménagement du site est un enjeu fort pour Arêches dont le développement est limité et restera limité au regard des faibles disponibilités foncières. En ce sens, la réalisation d'un projet d'hébergement devra participer à la valorisation de l'image de la station par son exemplarité, ses services, mais surtout son intégration dans le site et son respect de l'environnement.

Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère des bâtiments et des équipements : intégration générale dans la pente, traitement extérieur et matériaux, traitement des espaces de contact avec les zones forestières, ...

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Traitement des accès et cheminements

Les accès et cheminements devront être traités avec des matériaux perméables.

Prise en compte des risques

Le projet devra intégrer les données risques. Les constructions devront s'adapter à la pente et prendre en compte des contraintes du site : rochers, rupture de pente ainsi qu'éviter les secteurs aléas rocheux difficiles à traiter.



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epoque

5 – LE PLANAY

SURFACE	4,8 ha (périmètre de la ZAC)
ÉQUIPEMENT	Équipement eau potable / eaux usées à proximité du tènement Voirie existante à conforter
DESTINATION	Hébergement touristique, services, aménagement liés au domaines skiable et aire de loisirs
TPOLOGIE DE LOGEMENTS	Intermédiaire et collectifs
DENSITÉ PROJETÉE	Minimum de 200 lits / ha
MODALITÉ DE MISE EN OEUVRE	Création d'une nouvelle ZAC

Caractéristique de la zone

La Zone de projet du Planay correspond au périmètre de la nouvelle Zone d'Aménagement Concerté du Planay en cours de réflexion. Le Planay est un pôle touristique en construction qui viendra compléter les hébergements touristiques de la station de ski d'Arêches. Le projet vise à asseoir le Planay comme le nouveau Front de Neige du domaine skiable et en faciliter l'accès et le parking.

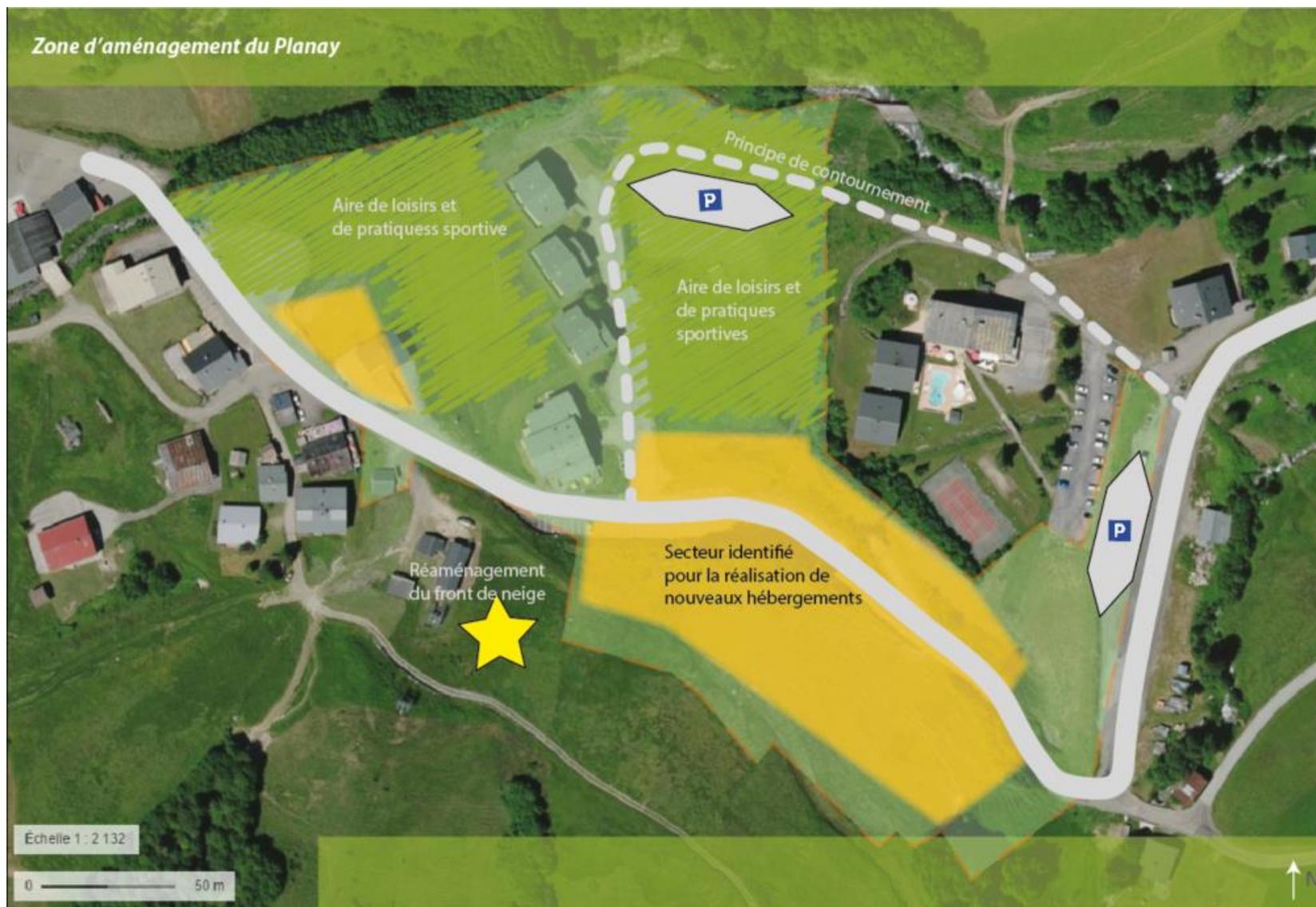
Les objectifs de l'aménagement

L'objectif est de redynamiser l'offre de séjours en résidence de tourisme proposée actuellement sur Le Planay dans une perspective de long terme, sur un site ski au pied par :

- L'intégration de surfaces de services de type hôtellerie et/ou résidence de tourisme, rendant difficile la vente à la découpe des lits marchands créés.
- Un niveau de standing et des surfaces de logement/lits visant une commercialisation moderne au niveau européen.
- permettre la réalisation de lits touristiques marchands durable, propices à une offre de séjours hivernale, estivale et d'intersaisons, y compris courts séjours.

Pour cela la programmation devra prévoir :

- prise en compte de la nouvelle remontée mécanique (liaison Cuvy)
- le bouclage des voiries permettant de contourner le centre de la station.
- Le confortement des espaces publics.
- La requalification du front de neige
- l'intégration des flux skieurs et piétons
- l'aménagement sécurisé et paysagé des voiries.
- Des services intégrés aux constructions d'hébergements (bien-être, soins du corps, espaces détente/contemplation, commerces, restauration)
- l'intégration des stationnements en souterrain.



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode



LES OAP SECTORIELLES A VOCATION ÉCONOMIQUE



6 – ZONES D'ACTIVITÉS DE MARCÔT

SURFACE	1 ha
ÉQUIPEMENT	Équipement eau potable / eaux usées à proximité du tènement Voirie existante au sud du tènement
DESTINATION	Économie
CONDITION D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Compétence intercommunale Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes

Caractéristique de la zone

La zone AU de Marcôt se situe en bordure Sud de la Plaine de Marcôt, en extension de la zone économique existante. Elle permettra le développement de l'activité artisanale à l'échelle intercommunale, notamment en direction de la filière bois (construction et énergie).

Caractéristique de l'environnement immédiat

L'ensemble de la plaine constitue une entité paysagère et agricole à préserver.

En rive droite du Doron, en lisière de bois, la zone AU de Marcôt s'étend sur des terrains actuellement agricoles, mais hors périmètre de réciprocity de l'exploitation, en marge de la plaine agricole de Marcôt. La délimitation de la zone 1AUe évite les secteurs en aléas forts d'inondation.

Principes d'aménagement

- Aucun logement ne sera autorisé sur la zone.
- Vocation intercommunale de la zone.
- Accessibilité garantie et pérenne à la zone de reconquête pour l'exploitation agricole.
- Insertion dans le site minimisant l'impact paysager et fonctionnel sur l'exploitation agricole voisine.
- Réduire l'impact visuel depuis la route départementale : limiter les stockages et aménager une bande arborée en limite nord, harmoniser l'alignement des constructions
- L'accès existe depuis la route départementale 925. Une desserte constituera la limite d'urbanisation et permettra un bouclage potentiellement à terme de la circulation induite par la zone.



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode



PLAN D'ORGANISATION DES VILLAGES



7 - VALORISATION DU VILLAGE D'ARECHES

3 thématiques d'aménagement pour guider le développement du village Beaufort et plusieurs objectifs :

DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS

- Aménager un contournement du centre village d'Arêches
- Aménagement des stationnements publics en arrière du village à proximité immédiate des commerces et services
- Aménager des cheminements piétons reliant les secteurs d'hébergements au centre village
- Envisager la création d'un parking semaine d'environ 100 places, en arrière des activités économiques existantes
- À proximité du centre village aménager des stationnements « minute »

TOURISME

Le projet vise à affirmer le rôle touristique d'Arêches. La création de nouveaux hébergements viendra consolider et diversifier l'offre actuelle :

- En appui du contournement d'Arêches, création d'une zone d'hébergement en extension le long du cours d'eau. Il est envisagé la réalisation d'environ 400 lits chauds sur ce site.
- Confortement du secteur des Carroz et de La Ravine à proximité de remontée mécanique du Grand Mont
- Aménager les espaces d'animation autour du télésiège du Grand Mont
- Requalifier le domaine et aménager les liaisons mécaniques avec Le Planay

HABITAT, PATRIMOINE ET COEUR DE VIE

Permettre une intégration urbaine et paysagère des secteurs de développement

- Proposer en plus des secteurs de densification, une zone d'habitat en extension en arrière du cimetière, secteur des Moulins
- Apaiser le centre village d'Arêches en limitant les circulations automobiles.
- Aménager un centre piétonnier de qualité et un secteur d'animation de la vie locale
- Valoriser l'architecture et le patrimoine traditionnel du centre village



Schéma de principe de projet visant à requalifier le village d'Arêches. Source : Schéma de station et PADD

8 - VALORISATION DU VILLAGE DE BEAUFORT

4 thématiques d'aménagement pour guider le développement du village Beaufort et plusieurs objectifs :

DÉPLACEMENTS

- Sécuriser l'entrée de ville nord-ouest, pour les cycles (création de piste cyclable à envisager) et piétons
- Sécuriser l'entrée de Beaufort sur la RD depuis Arêches (aménagement de l'espace public pour marquer l'entrée de ville et sécuriser les liens piétons)
- Améliorer le réseau de déplacement doux existant pour améliorer le maillage, notamment dans le centre, pour relier les équipements publics

LOGEMENT ET HABITAT

Permettre une intégration urbaine et paysagère des secteurs de développement

- Zone la Rochette, derrière l'école secteur mixte habitat et tourisme, prévoir une certaine densification, implantation du bâti à intégrer à la pente, car visibilité depuis la départementale. L'accès à aménager se fera par l'Hôtel de la Roche.
- Secteur des Champs, secteur dédié à l'habitat permanent. Ce tènement propriété communal devra permettre la réalisation de logements locatifs
- Zone de Marzellaz : dominante habitat, continuer le développement de ce secteur pour maintenir les jeunes ménages locaux, faciliter les déplacements doux vers le centre
- Préserver le dynamisme commercial du centre village

TOURISME

Le projet vise à renforcer le poids touristique de Beaufort comme camps de base de vallée lien entre Arêches/Le Planay et les sites périphériques (espaces diamant, cormet ...) :

- Aménager une plateforme intermodale (service, accès bus,...)
- Zone du Château / Grande Sallaz : programme d'hébergement touristique et d'habitat, des liens piétons sont à aménager avec le centre, les secteurs de stationnements et la zone de la Cayère
- Aménager un espace de loisirs à La Cayère
- Conforter les liaisons en direction de la plaine des sports Marcôt et développer les activités de fond

PATRIMOINE ET IMAGE

- Valoriser et marquer les entrées de ville : vues identitaires à protéger
- Poursuivre la cohérence dans les aménagements des espaces publics notamment depuis Arêches et depuis Roselend
- Repérer et préserver le patrimoine identitaire ponctuel emblématique (mairie, église, gendarmerie impériale, coopérative laitière et hôtel dans le centre)
- Avoir une attention particulière sur les réhabilitations du bâti privé et intégrer des périmètres de préservation du bâti notamment dans la partie la plus ancienne et les bâtiments le long de la RD depuis Roselend.
- Préserver les jardins privés, espaces de respiration ... caractéristique du cadre de vie et illustrant le lien avec les milieux environnementaux et paysagers proches.

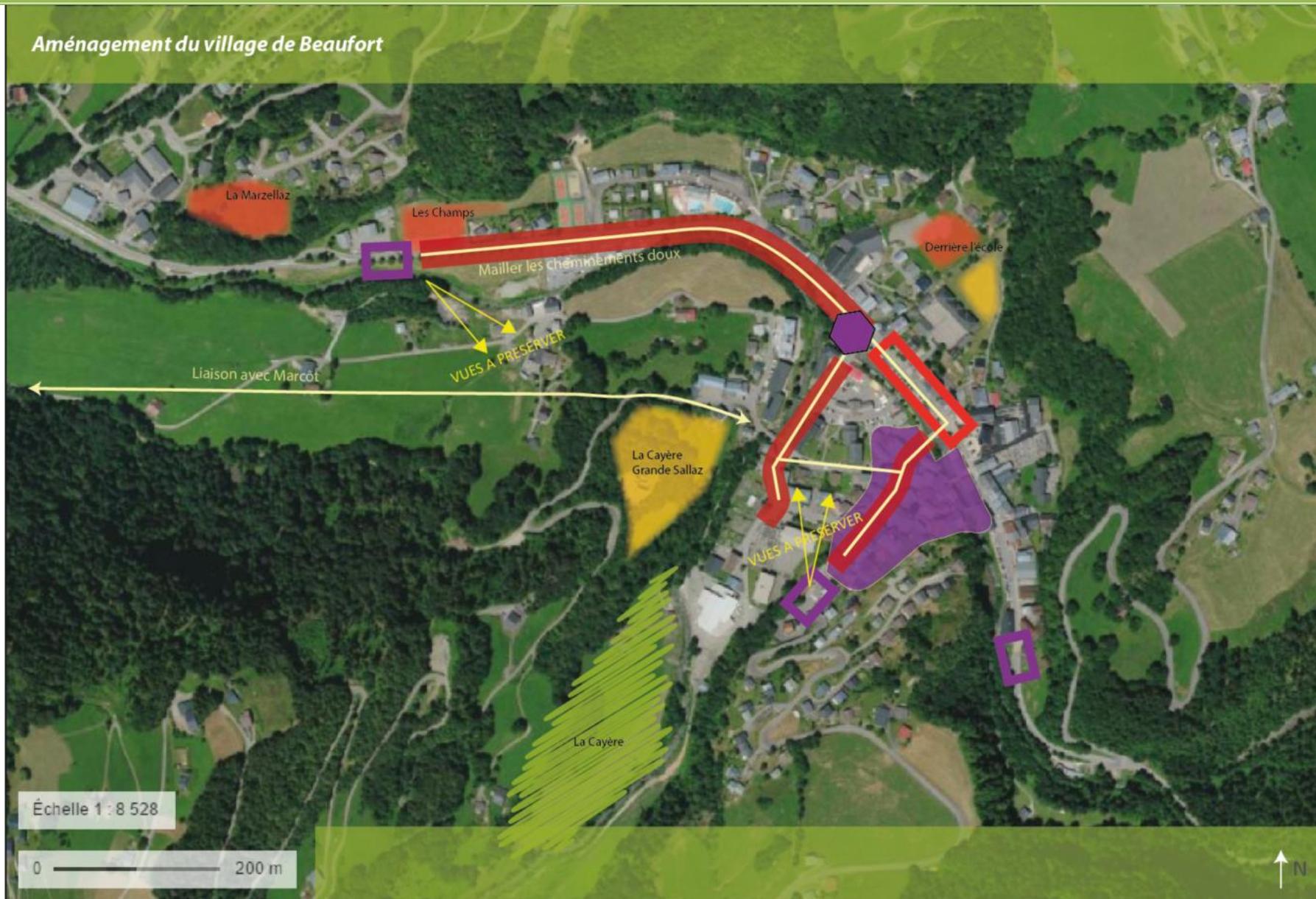


Schéma de principe de projet visant à requalifier le village d'Arêches. Source : Schéma de station et PADD

En lien avec les différents objectifs précités, plusieurs sites de développement urbains ont été identifiés. Nécessitant des travaux d'équipements ces secteurs ne sont pas inscrits en zone d'urbanisation immédiate et en OAP sectorielle. Toutefois, au regard des enjeux de développement et en lien avec le schéma de station du territoire, les orientations d'aménagement de ces sites sont détaillées ci-après et serviront de base aux procédures de modifications ultérieures.

Les sites de projet de Beaufort répondent aux enjeux suivants :

- Aménagement des entrées de ville
- Sécurisation du réseau des espaces publics et développement des déplacements doux
- Valorisation du patrimoine
- Utilisation des potentiels de densification et d'urbanisation future

LA ROCHETTE, DERRIÈRE L'ÉCOLE

SURFACE	0,7ha
PROPRITE FONCIÈRE	Foncier privé, en arrière de l'hôtel de La Roche.
ÉQUIPEMENT	Nécessité d'aménager une route d'accès depuis la départementale sur le tènement de l'hôtel et des tènements privés. Problématique d'acquisition foncière
DESTINATION	Habitat et tourisme ?

1 Caractéristiques du site

Le secteur se situe au cœur du Chef-lieu, à proximité des services et des équipements. Le site est marqué par une pente similaire aux implantations riveraines, devant permettre un étagement des constructions. Site identifié par le schéma de station comme propice au développement d'hébergements touristiques.



Vue sur Beaufort depuis le terrain



Ce secteur dispose d'une excellente orientation au sud-ouest et offre une très belle visibilité du centre-bourg et de son patrimoine ancien. Toutefois le bâtiment de l'École est impactant par une perception en plongée depuis le volume construit.

2 Les objectifs de l'aménagement – Le programme

Il a été fait le constat que la Rochette est un pôle de développement important pour la commune de Beaufort car situé à proximité des commerces et services. Le projet s'inscrit en arrière du chef-lieu et proposera une urbanisation en habitat mitoyen et intermédiaire pour une dizaine de logements et environ 50 lits touristiques.

3 Les principes d'aménagement

Accessibilité et desserte

L'accès au secteur se fera depuis la voie communale en **double sens**, de type **partagé** Véhicules/Piétons. Des ouvrages de retournement à envisager et nécessiteront une intégration paysagère importante.

En accompagnement de la voie publique, des espaces délaissés peuvent être valorisés à des fins de stationnement résidentiel, ou création de petits espaces de rencontre ou de repos (S=500m²).

Implantation des constructions

Le faite devra être perpendiculaire à la pente et l'alignement des constructions se fera strictement à la voirie en lien avec les formes urbaines existantes du cœur du village.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.

Le rejet dans les cours d'eau périphérique sera évité sauf étude spécifique. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des stationnements seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons, ...).
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, toitures, etc.) sera conçu de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

En tout état de cause, des systèmes de rétention seront mis en œuvre avant rejet.

Insertion et traitements paysagers

L'opération devra intégrer des espaces extérieurs de qualité assurant la qualité paysagère et l'intégration du projet dans le site environnemental participant au maintien des continuités écologiques

Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés. Ils ne recevront ni stationnement ni circulation automobile.



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2015

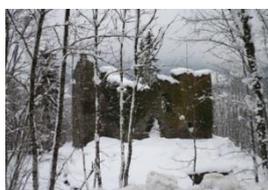
LA CAYERE, LA GRANDE SALLAZ

SURFACE	0,7 ha
PROPRITE FONCIÈRE	Foncier privé.
ÉQUIPEMENT	Nécessité d'aménager une route d'accès et les équipements depuis le secteur de chef-lieu.
DESTINATION	Hébergements touristiques

1 Caractéristiques du site



Vue éloignée du terrain



Vue du Château en ruines

Le secteur se situe en surplomb de la Plaine Marcôt, à l'entrée de Beaufort. Ce site est marqué par une très forte pente, assez contraignante.

L'exposition du site est plutôt au nord en partie ouest, et à l'est vers le Centre-bourg. Situé à proximité du centre-bourg le site dispose d'un itinéraire piéton existant vers Centre-bourg et accueille les ruines du Château de la Sallaz. Ce patrimoine est à préserver, d'autant plus qu'il offre un cachet paysager, car en sommet de terrain.

Site identifié par le schéma de station comme propice au développement d'hébergements touristiques.

2 Les objectifs de l'aménagement – Le programme

L'offre d'hébergement touristique du bourg est peu. Comme le précisent le PADD et le schéma de station, la commune souhaite donner un nouvel élan au Chef-lieu et diversifier son offre d'hébergements touristiques en proposant de nouveaux secteurs pour le développement d'hébergements touristiques : hôtellerie ou résidences de tourisme.

Le développement devra associer lits chauds, continuité urbaine et intégration paysagère.

Principes d'aménagement :

Il est envisagé la réalisation d'environ 100 lits marchands.

3 Les principes d'aménagement

Insertion et traitements paysagers

L'opération devra intégrer des espaces extérieurs de qualité assurant la qualité paysagère et l'intégration du projet dans le site environnemental participant au maintien des continuités écologiques

Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés. Ils ne recevront ni stationnement ni circulation automobile.

La préservation et la valorisation des ruines du Château de La Sallaz, pourraient être envisagées par la création d'un espace libre réservé sur partie haute du site. Une liaison possible existe entre cet espace libre et l'itinéraire piéton, mais nécessite un gage de cohérence dans l'aménagement. Cet espace devra obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer de délaissés.



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2015