

Plan Local d'Urbanisme de BESSE en OISANS

Projet arrêté le 17 décembre 2011
Synthèse à la Commission Départementale
de la Consommation des Espaces Agricoles



Atelier-2
architectes - urbanistes



SOMMAIRE

0- Préambule	3
1- Le Plan Local d'urbanisme de Besse	4
a. Les grands enjeux territoriaux	4
b. Le projet politique : le PADD	5
c. Mise en œuvre règlementaire	6
2- Consommation foncière passée	8
a. Etat de la consommation d'espace sur les dix dernières années	8
3- L'enveloppe urbaine	12
a. La densité du bâti	12
b. Optimisation de l'enveloppe urbaine	13
c. Proposer des potentiels constructibles : une nécessité pour le village de Besse	13
4- Extensions et exigences définies par le PLU	15
a. Un épaissement maîtrisé de l'enveloppe du village	15
b. Les exigences règlementaires et les outils de maîtrise	19
5- Conclusion	22
Annexe 1 / Extrait du plan de zonage – Village de Besse	22

0 Préambule

La commune de Besse a décidé de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme le 23 juin 2006 afin de disposer d'un document de gestion de l'aménagement du territoire.

Ce document de planification va permettre à la commune de définir une politique locale d'urbanisme avec un double objectif d'aménagement et de protection des espaces.

La mission d'élaboration du PLU a été lancée en avril 2009. L'arrêt du projet a été décidé par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2011.

En parallèle de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la commune a décidé la mise à l'étude d'une ZPPAUP, désormais AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, depuis la loi du 12 juillet 2010 dite Grenelle II). Le périmètre correspond au site inscrit de Besse, il comprend les parties agglomérées de la commune (village de Besse, hameaux du Sert et de Bonnefin) ainsi que les zones permettant l'accueil de nouveaux équipements et installations liés à l'activité agricole.

L'AVAP a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable.

Le PLU a été élaboré conjointement et en complémentarité avec l'AVAP pour allier développement maîtrisé et maintien de la qualité exceptionnelle du patrimoine et du paysage de Besse.

Ce dossier de synthèse est centré sur l'analyse de l'artificialisation des terres agricoles induite par le PLU. Il est destiné à exposer, à la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles, les raisons qui ont conduit à proposer des extensions urbaines, les outils mis en place pour maîtriser leur développement et la manière dont ont été préservées les terres agricoles.

Il ne peut se substituer au dossier complet de PLU.



1 Le Plan Local d'urbanisme de Besse

a. Les grands enjeux territoriaux

La commune compte 143 habitants en 2008. Elle est située à une altitude de 1 500 mètres et sa superficie est de 5 128,83 hectares.

Le diagnostic établi sur le territoire communal a mis en évidence les caractéristiques intrinsèques de Besse :

- un territoire de montagne vaste, à la dénivelée importante (plus de 1 820 mètres),
- des atouts naturels et paysagers importants,
- une remarquable qualité architecturale
- un bourg clairement identifiable et aux limites nettes,
- un habitat majoritairement constitué de résidences secondaires,
- une légère croissance démographique,
- une activité agricole bien présente,
- une activité artisanale et commerciale modérée,
- une activité touristique prometteuse,

De cette analyse ont émergé les enjeux suivants :

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants,
- Permettre l'accueil de nouveaux exploitants agricoles,
- Préserver la qualité urbaine et architecturale du village et ses hameaux,
- Préserver le patrimoine culturel,
- Préserver les paysages naturels et bâtis.



b. Le projet politique : le PADD

Le PADD constitue la trame des ambitions de la municipalité pour l'évolution urbaine de Besse dans les années à venir. Il met en évidence des priorités tout en cherchant à mettre en place des équilibres entre la préservation du patrimoine (naturel et bâti) et le développement urbain.



AXE 1 : Permettre un développement de l'enveloppe bâtie respectueux des qualités patrimoniales du village

Il s'agit de permettre l'accueil de nouvelles populations nécessaires à la survie du village en proposant un développement et une extension urbaine en accord avec la sauvegarde de la qualité du cadre bâti et paysager existant. Il faut garder l'aspect spécifique du village et maintenir son évolution afin de créer un regain d'intérêt à l'adresse de ses habitants actuels, des habitants futurs et des visiteurs.

AXE 2 : Préserver les valeurs de l'environnement naturel et des alpages

Il s'agit de préserver les paysages d'alpages et les espaces naturels à haute qualité tout en mettant en adéquation le développement urbain futur avec les risques naturels et la préservation des ressources.

AXE 3 : Garantir une adéquation entre développement futur et l'offre en services

Il s'agit d'adapter les équipements à la population actuelle et à venir et d'adapter le plan de circulation à l'intérieur et autour du village pour y limiter la pénétration de l'automobile.

AXE 4 : Maintenir un potentiel économique

Il s'agit de maintenir et développer l'activité agricole dans des secteurs spécifiques en dehors des urbanisations, d'entretenir une vitalité commerciale et artisanale et de valoriser l'offre touristique en diversifiant les activités

c. Mise en œuvre règlementaire

Se référer aux plans de zonage du PLU arrêté de Besse et à l'annexe n°1

Le Grand Territoire

La quasi-totalité du territoire de Besse est occupée par des alpages qui ont été classés en Aa, une zone protégée à la constructibilité strictement limitée (sont uniquement autorisées les exploitations agricoles ou forestières dans la limite de 20m² de surface de plancher et de 1 construction par tènement). Il s'agit de maintenir la vitalité du pastoralisme tout en préservant au mieux le paysage. Ces zones représentent 80% du territoire de Besse

Des zones N ont également été définies sur presque 19% du territoire :

Une zone N recouvre deux espaces caractéristiques du territoire : le site classé du Plateau d'Emparis et le vallon de la Valette et du Ferrand. Le Plateau d'Emparis a été classé en N car ce sont les intérêts écologiques qui prédominent mais il s'agit aussi d'alpages, les espaces utiles au pastoralisme sont ainsi préservés.

Un secteur Nc correspond au camping du Gay, y sont autorisés les équipements touristiques, culturels, sportifs, sanitaires et

les hébergements touristiques de plein air liés à l'activité du camping. Un secteur Ng correspond à l'extrémité Ouest du village, la réalisation de parkings de surface paysagés y est permise.

Cinq micro-secteurs Nu correspondent aux secteurs où existent des constructions autres que les chalets d'alpage et où sont permis la requalification et une extension limitée des bâtiments (Moulin de Besse, maison privée située à l'entrée du village de Besse en discontinuité, Boulangerie de Besse, Refuge du Rif Tord et une construction composée de 4 appartements locatifs située au Rif Tord).

Les Hameaux

Les deux hameaux (Sert et Bonnefin) ont été classés en Aa.s3h. Le règlement applicable est équivalent à celui qui régit les alpages (zone Aa). L'indice s3h indique que les hameaux sont concernés par le Secteur 3 hameaux de l'AVAP.

Outre les constructions agricoles nécessaires au pastoralisme, aucun potentiel constructible nouveau n'est permis dans les hameaux.

Le Village de Besse

Le village de Besse est le cœur aggloméré de la commune qui concentre des fonctions mixtes.

Sont définis différents secteurs urbains :

Un secteur Ua qui correspond aux parties agglomérées les plus anciennes de la commune présentant un tissu bâti serré. Cette zone, considérée comme terminée, ne permet plus de constructions nouvelles. Seules y sont autorisées les démolitions / reconstructions.

Un sous-secteur Ua₁, correspondant aux franges de l'enveloppe urbaine que l'on souhaite restaurer. L'objectif est de permettre la recombinaison du tissu originel en permettant des constructions très ponctuelles.

Un secteur Ub correspondant à la périphérie du village où des potentialités constructives pourraient être développées à court terme. L'urbanisation n'est possible que selon le respect de règles morphologiques strictes se référant au tissu urbain du village de Besse.

Sont définis différents secteurs à urbaniser en couronne autour de l'existant :

Sont délimitées des zones AU autour du village, destinées à accueillir de l'habitat. Les constructions y sont autorisées dès lors que sont réalisés une opération d'aménagement d'ensemble et un assainissement suffisant.

Des zones AU qui correspondent à des secteurs vierges, non équipés, ne pouvant être desservis à court terme par les réseaux et équipements, mais réservés à l'urbanisation à moyen ou long terme.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation précises ont été mises en place pour chacune des zones AU et AU.

Sont définis différents secteurs agricoles en écrin autour du village :

Deux zones A correspondent aux zones agricoles où il est possible de construire de nouveaux équipements et installations agricoles ainsi que des logements de fonction quand ces derniers sont d'une utilité directe pour l'exploitation. Deux secteurs de taille limitée ont été délimités à proximité directe du village mais sur des sites ne l'impactant pas sur le plan paysager.

Est défini un secteur Ab inconstructible en écrin autour du village (sauf constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages), conformément aux dispositions de l'AVAP. L'enjeu est de préserver le glacis végétal enveloppant le village de Besse.

2 Consommation foncière passée

Il n'existe pas de document d'urbanisme antérieur pour comparer la consommation d'espace.

L'analyse de la consommation antérieure des espaces a été effectuée

- d'une part à partir des dossiers de permis de construire
- d'autre part des photos aériennes de 1998 et 2009.

a. Etat de la consommation d'espace sur les dix dernières années

Evaluation des surfaces agricoles et forestières

Les dossiers de permis de construire permettent de mesurer l'artificialisation du sol, qui s'est faite soit sur des terrains

agricoles avec notamment l'extension d'une construction agricole, soit à l'intérieur du tissu urbain existant.

22 permis de construire ont été déposés sur la commune entre 2000 et 2011 (source DDT 38 et mairie).

20 de ces permis de construire concernent le village de Besse. Les 2 autres concernant la restauration de ruines à Bonnefin et une extension de bâtiment agricole de 200m² (voir cartographie qui suit).

Selon ces données, sur 10 ans 355m² de terrain ont été artificialisés : 100 m² en zone urbaine, 255 m² en zone naturelle ou agricole.

Ces éléments révèlent un effort important de réhabilitation des constructions existantes au sein du village de Besse



■ Constructions nouvelles
*Est également recensé sur la commune
 l'extension d'un bâtiment agricole*

■ Restaurations, aménagements, changements de destination
*Est également recensé sur la commune la
 restauration d'une ruine en abri de montagne au
 hameau de Bonnefin (parcelle 676)*

▲ Localisation et nature des permis de construire déposés entre 2000 et 2011

Dans ces conditions, il est impossible de fixer des objectifs de modération de la consommation des espaces, cette dernière étant déjà quasi-nulle. Modérer la consommation d'espace reviendrait à figer le village dans le temps et entraîner sa déprise. De plus, l'absence de document d'urbanisme et l'application actuelle du RNU est un facteur bloquant du développement urbain du village et qui explique cette consommation d'espace très faible. Les règles du PLU devraient être plus adaptées (règle de recul par exemple) et susciter plus de demandes de permis de construire que le permettait le RNU.

L'enjeu est de permettre un développement raisonné du village et conforme à une logique de densité et de préservation des espaces à valeur agronomique ou naturelle.

Ce développement ne peut se faire que dans ses franges puisque le cœur de village est saturé et ne présente presque plus de grange ou de bâtiment à restaurer

Evaluation des surfaces agricoles et forestières

(Données issues de l'analyse de la consommation des espaces agricoles et forestiers effectuée par la DDT38).

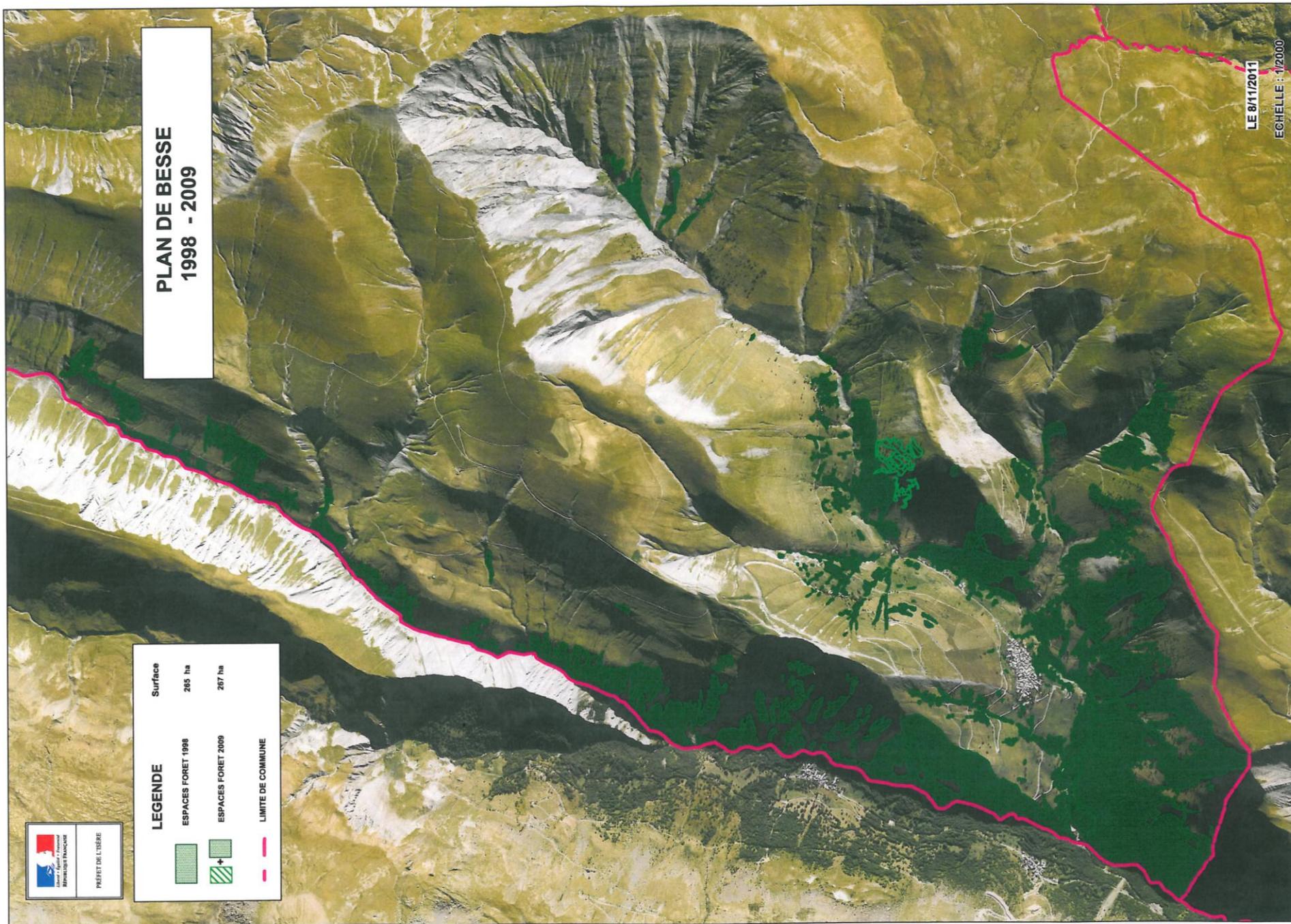
Les photographies aériennes permettent de mesurer l'enfrichement des terrains agricoles (voir cartographie page suivante). Il convient de préciser que ces données ne sauraient être qu'approximatives dans la mesure où les vallons sont ombragés et donc peu lisibles sur les photos aériennes. De plus, on ne peut mesurer non plus la hauteur des bosquets.

Il ressort ainsi de cette analyse qu'environ 2 hectares supplémentaires de terrains sont couverts d'arbres. Ces terrains se situent pour l'essentiel au sud de la commune, dans des pentes assez fortes, où quelques clairières tendent à se refermer et où la forêt se densifie.

A noter que l'exploitation des données de Corine Land Cover est très difficile dans la mesure où il n'y a eu que de très faibles changements sur Besse.



L'analyse des permis de construire et des photographies aériennes montrent que l'artificialisation des sols et l'évolution des occupations du territoire sont pratiquement insignifiantes.



3 L'enveloppe urbaine

a. La densité du bâti

Le plan du bâti du village traduit bien le principe d'habitat regroupé qui caractérise Besse. On distingue une relative homogénéité des masses bâties, renforçant l'effet d'unité générale. Le bâti forme des îlots allongés dans le sens de la pente (avec murs mitoyens).

Dans cette structure dense, les constructions sont très peu aérées. Pourtant le regroupement des activités d'habitation, d'écuries et de granges, permet de limiter la promiscuité entre les habitants. Il y a peu d'espaces libres. Quelques ruines n'ont pas été reconstruites, libérant des emprises permettant d'aérer le tissu urbain.

Les bâtiments sont tellement regroupés qu'il est rare de trouver des édifices distants les uns des autres de plus de trois mètres. Seules des maisons au sud-ouest ou des équipements sur l'est sont plus éloignés.

Le village, par son effet « carapace » lié à sa densité et à son parcellaire, représente un patrimoine urbain exceptionnel.



▲ Photographies aériennes du village de Besse

Le tissu très dense du cœur de village de Besse est considéré comme patrimonial, il ne permet que quelques rares possibilités de renouvellement ou constructives nouvelles.

b. Optimisation de l'enveloppe urbaine

Le village de Besse a été défini dans le PLU en Ua. Cela correspond aux parties agglomérées de la commune présentant un tissu bâti serré. Cette zone est considérée comme terminée. Elle ne permet plus de constructions nouvelles, seules y sont autorisés les démolitions / reconstructions ou les réhabilitations. L'objectif est de maintenir les rapports pleins-vides du village de Besse.

Dans un souci de préservation du tissu patrimonial dense et de maintien des rapports plein/vide, il n'y a plus d'opportunité foncière nouvelle dans le cœur du village de Besse.

L'INSEE indique qu'il y a, en 2008, 8 logements vacants sur la commune soit 3% du parc de logements de la commune.

Les disponibilités de renouvellement dans l'enveloppe urbaines sont très maigres et même insignifiantes vu le contexte.

La zone Ua1 a cependant été mise en place pour reconstituer les franges de l'enveloppe urbaine. Cette zone permet de dégager des possibilités constructives dans le cœur de village qui se réfèrent à la présence d'une construction au cadastre napoléonien ou à l'existence de ruines.

Cette zone permet des constructions très ponctuelles, correspondant à un maximum de 11 logements



▲ Village de Besse – Orthophoto géoportail

c. Proposer des potentiels constructibles : une nécessité pour le village de Besse

La commune souhaite offrir des potentialités d'urbanisation à ceux qui souhaitent s'installer sur le territoire communal. Des demandes ont déjà été formulées à la commune. Actuellement les possibilités offertes à ces personnes pour envisager une installation à Besse sont très limitées.

Les personnes intéressées seraient désireuses de s'installer à Besse pour des raisons liées à la qualité très spécifique de la vie sur le site et pour des raisons économiques, pour d'autres, pour des raisons liées à ces mêmes qualités de vie mais avec l'objectif de réaliser des constructions sur leur terrain.

Comment accueillir des constructions nouvelles sans dégrader la cohérence urbaine et architecturale du village ?

L'objectif est d'offrir des possibilités constructives en définissant des périmètres d'accueil de nouveaux habitants. Ces périmètres d'accueil sont définis en épaississement du village de Besse pour garantir leur intégration au « village carapace » et maintenir l'esprit urbain et architectural du cœur de village.

Dans le contexte particulier de Besse, définir un objectif de croissance démographique apparaît comme irréaliste. La

dynamique d'opportunité, peu palpable dans le cas d'un village d'altitude reculé, est décalée de la réalité économique.

L'absence de maîtrise publique et les paramètres flottants et imprévisibles que constituent la demande et la rétention foncière relativisent fortement l'importance des disponibilités foncières qui sont proposées.

C'est de fait un potentiel important qui va être mis en place afin de réunir toutes les chances du développement des zones ciblées.

L'objectif est de ne pas bloquer les opportunités en proposant une offre large et suffisante.

Ces zones ne vont, de plus, pas se construire en même temps du fait de facteurs limitant leur urbanisation : le raccordement à la voirie et le raccordement aux réseaux (eau potable, eau usées, électricité).

4 Extensions et exigences définies par le PLU

a. Un épaississement maîtrisé de l'enveloppe du village

Potentiels mis en évidence dans le PLU de Besse

Différents secteurs porteurs de potentiels constructifs ont été mis en évidence, de manière hiérarchisée, autour du village de Besse :

Des zones Ub ont été définies à l'entrée ouest du village et sur sa frange nord-est. L'urbanisation à court terme est possible, moyennant le respect de règles morphologiques strictes se référant au tissu urbain du village de Besse.

Cette zone Ub a été délimitée d'après le parcellaire, des périmètres d'implantation du bâti d'une profondeur de 15 mètres. Des fonds de parcelles restreints (une dizaine de mètres de largeur) sont règlementés comme étant inconstructibles

puisqu'en dehors des périmètres d'implantation. Bien qu'étant classés Ub, leur état naturel sera préservé.

Pour programmer de manière cohérente le développement communal, des zones spécifiques d'extension urbaine sont mises en place en couronne autour du village et au plus près des constructions existantes.

Des zones dites AUb (indiquées) définissent des secteurs à la périphérie immédiate: « Sous le village » (3 sites), « Dessus le village », « Derrière l'Eglise »

Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate des zones AUb ont une capacité pratiquement suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'aménagement et de Programmation et le Règlement définissent les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Leur mise en place répond aux besoins et aux objectifs de la commune. Leur localisation et les prescriptions qui leur sont associées limitent leur impact sur l'environnement :

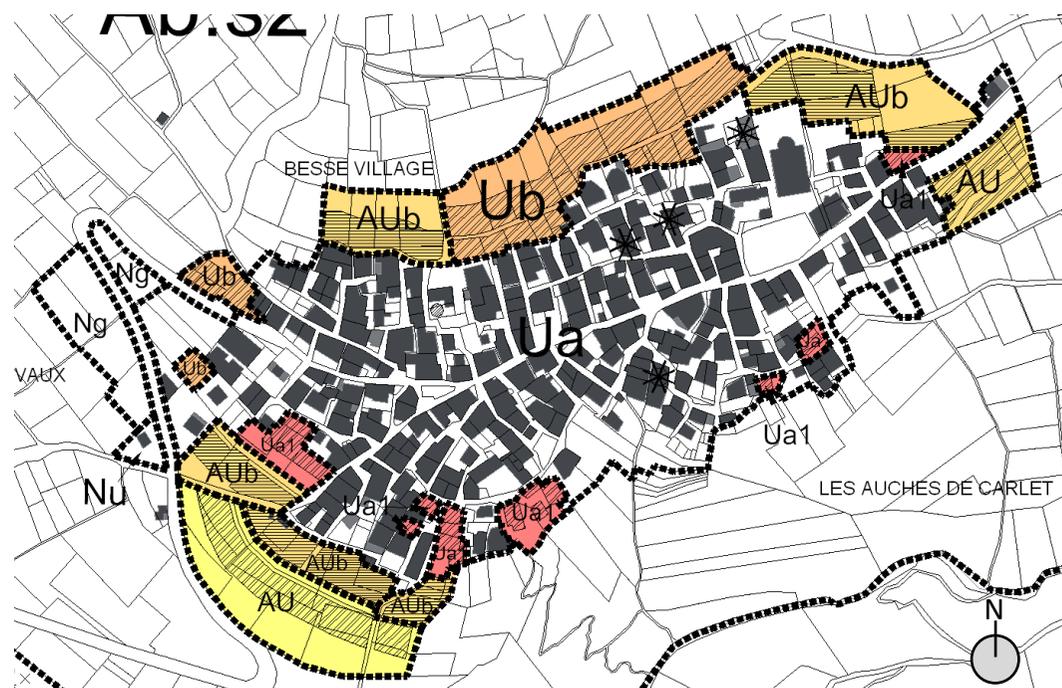
- du point de vue paysager : cohérence assurée avec l'existant
- du point de vue agricole : pas de zones agricoles à enjeux impactées

Les zones AU sont destinées à une urbanisation future organisée sous réserve de leur équipement. En termes de programmation, elles viennent dans un second temps après les zones AUb. Chacune de ces zones fait l'objet d'un périmètre d'implantation (soit dans le zonage soit dans les OAP) permettant de gérer au mieux la disposition du bâti et la densité.

Différents secteurs à urbaniser ont été délimités autour du village pour offrir des potentialités de construction encadrées. Les zones AUb définies dans le projet de zonage sont là pour permettre d'enclencher une dynamique de développement maîtrisé. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et d'un assainissement suffisant.

Le contexte particulier de Besse ne permet pas de prévoir aujourd'hui les secteurs qui se développeront prioritairement.

L'urbanisation de ces zones se mènera selon un modèle ayant pour référence le tissu bâti dense du village de Besse (densité, orientation, trame, etc....)



▲ Extrait du PLU de Besse, les zones porteuses de potentiel constructible nouveau et les périmètres d'implantation du bâti

Le tableau des surfaces du Plan Local d'Urbanisme de Besse ci-contre fait le bilan des surfaces de chaque zones du PLU.

Les espaces agricoles et naturels représentent 99,85% du territoire de Besse. L'agriculture a été mise en avant sur la commune puisqu'elle représente 80,57% des surfaces. La volonté de favoriser le pastoralisme est clairement mise en œuvre.

Les espaces urbanisés et à urbaniser ne représentent qu'une infime partie de la surface de la commune : 0,15%.

Les zones Ua1, Ub, AUb et AU, porteuses de potentialités constructives, représentent avec 2,82 hectares, 0,05% du territoire de Besse. En raison des périmètres d'implantation qui ont été délimités, seuls une partie de ces 2,82 hectares sont effectivement constructibles.

Plan Local d'Urbanisme		
Zones	Surfaces (en hectares)	% du territoire communal
Zones urbaines		
Ua	5,00	
Ua1	0,21	
Ub	0,99	
Total des zones Urbaines	6,20	0,12%
Zones à urbaniser		
AU	0,68	
AUb	0,94	
Total des zones A Urbaniser	1,61	0,03%
Zones agricoles et naturelles		
A	4,26	
Aa	4100,53	
Ab	27,76	
<i>Total A</i>	<i>4132,55</i>	80,57%
N	987,15	
Nc	0,80	
Ng	0,28	
Nu	0,23	
<i>Total N</i>	<i>988,47</i>	19,27%
Total des zones Agricoles et Naturelles	5121,02	99,85%
TOTAL COMMUNE	5128,83	100,00%

Perspectives d'évolution liées à ces potentiels constructibles

	Ua	Ua1	Ub	AUb	Total	AU
Surfaces disponibles (m²)	0	2 100	9 900	6 800	18 800 m²	9 400
Logements estimés	0	11	17	19	47 logements	18
Equivalent démographique (habitants)	0	20	30	34	84 hab.	32

RAPPEL DU PROFIL DE BESSE

Population (2008)
143 habitants permanents en 2008
Evolution annuelle de 1% entre 1999 et 2008

Logement (2008)
Moyenne de 1,8 personnes par logement

227 logements
79 résidences principales (35%)
140 résidences secondaires (61,5%)
8 logements vacants (3,5%)

Population maximale potentielle (incluant les résidences secondaires) : 395 habitants

Rythme de construction (1999-2008)
Logements construits en moyenne par an : 2
Surface moyenne des logements : 128m²

La zone AU n'est pas intégrée à ces simulations, son urbanisation est projetée à plus long terme.

> Surfaces disponibles = parcelles vierges recensées sur les plans en zone urbaine ou à urbaniser

> Logements estimés = équivalent en nombre de logement au regard des contraintes réglementaire de chaque zones (périmètres d'implantation, espace à maintenir ouverts etc.)

> Equivalent démographique = selon le recensement de l'INSEE de 2008, le nombre d'occupant moyen par résidence principale à Besse est de 1,8.

Le projet de PLU suppose la construction de **47 logements pour 2031** (20 ans, durée de vie du PLU dans le contexte de Besse), donc une moyenne de 2,35 logements par an.

Le point mort de la commune s'élève à **1 logement par an**. Ainsi, sur ces 2,35 logements annuels, **1,35 seront à effet démographique** (ils permettront d'apporter une population supplémentaire sur la commune).

En prenant en compte la population INSEE de la commune en 2008 (143 habitants) et le taux de croissance annuel moyen de ces dernières années (1%), la population en 2011 est estimée à 147 habitants.

Selon les orientations proposées par le projet de PLU, la population de Besse pourrait s'élever à **195 habitants en 2021, soit une évolution moyenne annuelle de 1,4%**.

A ces simulations, aucune rétention foncière n'a été intégrée alors que l'on sait que c'est une variable lourde dans le développement urbain de Besse.

La rétention foncière intègre les blocages liés au caractère privé des propriétés, la temporalité nécessaire à monter des procédures d'ouverture à l'urbanisation, la non utilisation du maximum constructible ou encore la décote liée à la topographie et à l'implantation des voiries.

L'intégration de la rétention foncière, qui est importante à Besse modère fortement ce schéma démographique et justifie l'offre foncière proposée.

b. Les exigences règlementaires et les outils de maîtrise

Le PADD (*se référer au PADD du dossier de PLU*)

Dès le PADD, la municipalité a fixé des objectifs précis de maîtrise du développement du village :

> Mettre en évidence de nouveaux secteurs d'urbanisation dans une logique de consommation économe de l'espace en respectant une densité bâtie minimale de 25 logements/hectares.

Cette densité a été définie en référence au tissu ancien existant.
> Prévoir une extension du village en cohérence architecturale et urbanistique avec l'existant.

Toutes les règles et prescriptions mises en place dans le PLU sont en conformité avec ces intentions.

Le règlement (*se référer au règlement du dossier de PLU*)

La constructibilité est fortement encadrée dans les zones Ua1, Ub et AUb pour que l'urbanisation dessine un tissu conforme au tissu ancien en termes de morphologie et de densité

Afin d'éviter l'étirement du village, les bandes de constructibilité seront resserrées au plus près du bâti déjà existant.

La zone Ua1 délimite des périmètres extrêmement restreints. Dans le cas d'emprise existante sur le cadastre napoléonien, les constructions seront autorisées. La réhabilitation des ruines s'effectue sur le principe de la démolition-reconstruction qui doit respecter à + ou - 1 m l'emprise de la ruine.

En Ub et en AUb, les constructions devront respecter les périmètres d'implantation délimités sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement. Au moins les 2/3 de la limite sur rue de chaque projet devront être construits sous forme de pignon(s) maçonné(s) en respectant la largeur des pignons traditionnels.

Les articles 6 et 7 imposent des règles d'implantation très strictes afin de générer un tissu urbain resserré tout en constituant les venelles caractéristiques de Besse. Ainsi l'article 6 impose une implantation entre 0 et 1 m de la limite et impose un alignement à +ou-50cm par rapport à la construction la plus proche sont imposés. L'article 7 demande à ce que les constructions soient implantées à au moins 1m de la limite séparative pour constituer ces venelles.

Aucun Coefficient d'Emprise au Sol ni Coefficient d'Occupation du Sol ne sont définis.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres, à l'image du bâti ancien existant.

La densité constituée à Besse est caractérisée par une forte emprise au sol et non pas par des hauteurs élevées.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (se référer aux OAP du dossier de PLU)

L'enjeu est de ne pas gaspiller l'espace et d'optimiser l'implantation des constructions en mettant en place des opérations greffes.

Dans ce but les OAP définissent des contraintes en matière :

- De nombre de logements minimum à mettre en place

- D'implantation des constructions sur une profondeur précise par rapport à l'alignement.
- De front bâti à assurer
- D'accès et de cheminements :
Les accès véhicules ne sont pas recommandés, une largeur maximale de 4 mètre est fixée pour les cheminements et des venelles piétonnes devront être constituées entre le bâti.
- De paysage par le biais de cônes de vues à respecter ou de glacis végétaux à protéger.

L'AVAP

L'article 11 dans le PLU n'est pas réglementé, il renvoie à l'AVAP qui a mis en place un dispositif de prescriptions et de recommandations précis et contraignant.

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines et l'intégration des référents d'architecture locale sont impératifs que le PLU a mis en œuvre au travers de la mise en place de l'AVAP, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés, le traitement des abords et du paysage.

Ce document, qui vaudra servitude d'utilité publique, et l'ultime garant de l'optimisation des extensions urbaines proposées dans le PLU.

5 Conclusion

Besse tient son caractère de son patrimoine architectural riche marqué par une architecture vernaculaire liée aux us et coutumes des villages montagnards.

L'organisation et l'implantation du bâti de quelques constructions nouvelles sont en rupture par rapport au bâti traditionnel, en particulier à l'entrée de la commune. Le projet de PLU propose un développement urbain le plus fidèle possible au village originel.

En zone urbaine et à urbaniser, le bâtiment sera conçu de manière à exprimer et mettre en valeur l'originalité du paysage et du bâti local. Les abords seront traités dans le même esprit.

Les ambitions portées par le PLU sont cohérentes avec le contexte de la commune de Besse et tendent à une consommation économe de l'espace.

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation concernent 2,82 hectares du territoire communal, ce qui, à son échelle, ne représente que 0,05% de la superficie totale

Ces 2,82 hectares peuvent cependant paraître importants quand on les ramène aux 5 hectares de zone Ua qui correspondent au cœur urbanisé de la commune. En réalité, des périmètres d'implantation précis ont été délimités qui réduisent fortement les surfaces réellement constructibles.

De plus, pour atteindre l'objectif prioritaire du PADD qui est de « **Permettre l'accueil de nouvelles populations nécessaires à la survie du village** », les spécificités de Besse justifient amplement ces potentiels importants.

Le cœur de village est saturé en terme de constructions et est considéré comme terminé dans le PLU, son potentiel de développement ne se situe qu'au niveau de la réhabilitation hors le nombre de logements vacants et de bâtiments disponibles est faible.

L'accueil de nouvelles populations passe donc forcément par des extensions urbaines.

Ces dernières ont été localisées dans le PLU au terme d'une réflexion on ne peut plus approfondie entre tous les acteurs

concernés (Elus, urbanistes, DDT, Architecte des Bâtiments de France, Architecte du patrimoine en charge de l'AVAP, Parc des Ecrins, Chambre d'Agriculture).

Au vu de la dynamique particulière qui est attachée à un village isolé comme Besse, il est essentiel que le potentiel dessiné et la palette de choix soient larges pour que l'opportunité que certains de ces secteurs s'urbanisent ait la chance de se présenter.

Ces secteurs ont été définis au plus près du bâti existant pour qu'ils constituent une seule entité avec le cœur de village. Le Règlement et les Orientations d'aménagement et de Programmation (mais aussi l'AVAP de son côté), par leur niveau de précision assurent un niveau de densité élevé et une morphologie urbaine à l'image du tissu traditionnel de Besse. Le PLU garantit ainsi l'optimisation foncière des espaces mis en évidence comme urbanisables.

En termes d'usages condamnés, les surfaces urbanisables n'ont pas de réelle valeur agricole. Les espaces concernés sont des jardins d'agrément privés ou des prés. Les alpages sont sur Besse les espaces à forte valeur agricole. Ils sont situés sur des secteurs plus reculés du village (et on été identifiés en zone Agricole d'alpage ou Naturelle). Les terres agricoles sont préservées.

Ces choix ont été faits en symbiose avec l'AVAP. Ils permettent de manière prospective de maîtriser le développement communal pour la durée de vie du PLU (qui peut être estimée à 20 ans dans le cas de Besse) et celle de l'AVAP (qui reprend de manière réciproque le zonage défini dans le PLU, qui s'imposera ensuite comme servitude au document d'urbanisme).

La démarche menée garantit la maîtrise totale des formes architecturales et met en place des opérations greffes sur le village de Besse.

