

COMMUNE DE BESSE-EN-OISANS



Département de l'Isère

Plan Local d'Urbanisme



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Atelier-2
architectes - urbanistes

BIOINSIGHT

urbanisme
et environnement



Arrêté par délibération du Conseil Municipal du
17 décembre 2011.

Mis à l'enquête publique par arrêté du Maire du
2 août 2012.

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du
23 novembre 2012.

**Orientations d'Aménagement et de Programamtion du Plan
Local d'Urbanisme de Besse-en-Oisans**

INTRODUCTION **4**

OAP N°1 « SOUS LE VILLAGE » **5**

OAP N°2 « DESSUS LE VILLAGE » **9**

OAP N° 3 « DERRIERE L'EGLISE » **13**

OAP N°4 « SOUS LAFOND » **16**

OAP N°5 « LE GRAND CHAMP » **18**

Introduction

L'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme définit les Orientations d'Aménagement et de Programmation comme suit :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations suivantes devront être respectées dans leurs principes et sont traduites dans le règlement.

5 secteurs ont été mis en évidence sur la commune :

- 1- Les 3 zones AUb « Sous le village »**
- 2- La zone AUb « Dessus le village »**
- 3- La zone AUb « Derrière l'Eglise »**
- 4- La zone AU « Sous Lafond »**
- 5- La zone AU « Le Grand Champ »**

OAP n°1 « Sous le village »



Etat des lieux : le site

Ce secteur de 3 605 m² est situé au Sud du village et forme une ceinture en aval des constructions.

Le secteur, resserré au plus près des parties urbanisées doit mener à une logique d'épaississement. Il doit constituer un nouveau front de village qui sera la première image de Besse en arrivant de la route.

Le site a actuellement une vocation de jardins privés. Il est voué à accueillir de l'habitat individuel accolé.

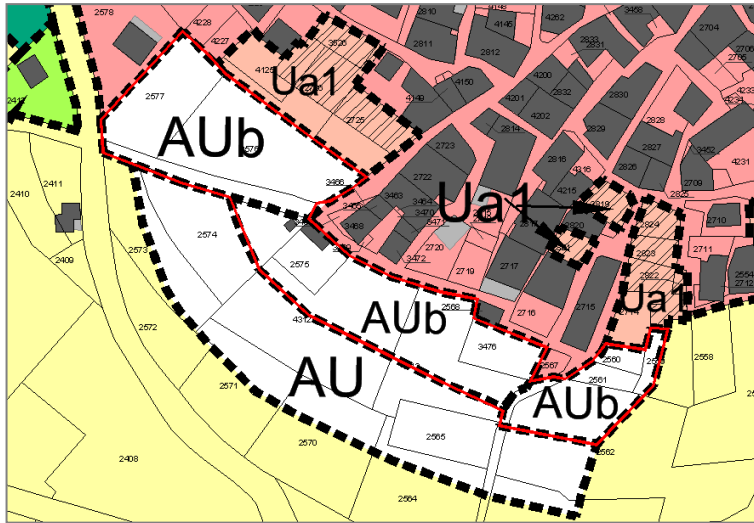
Objectifs

> Veiller à la qualité de l'entrée de village : définir un front de village bâti de qualité comme point d'appel et préserver un glacis végétal en aval des constructions.

> Intégrer l'urbanisation à son environnement immédiat en s'inspirant de la morphologie urbaine du village



Conditions d'ouverture à l'urbanisation



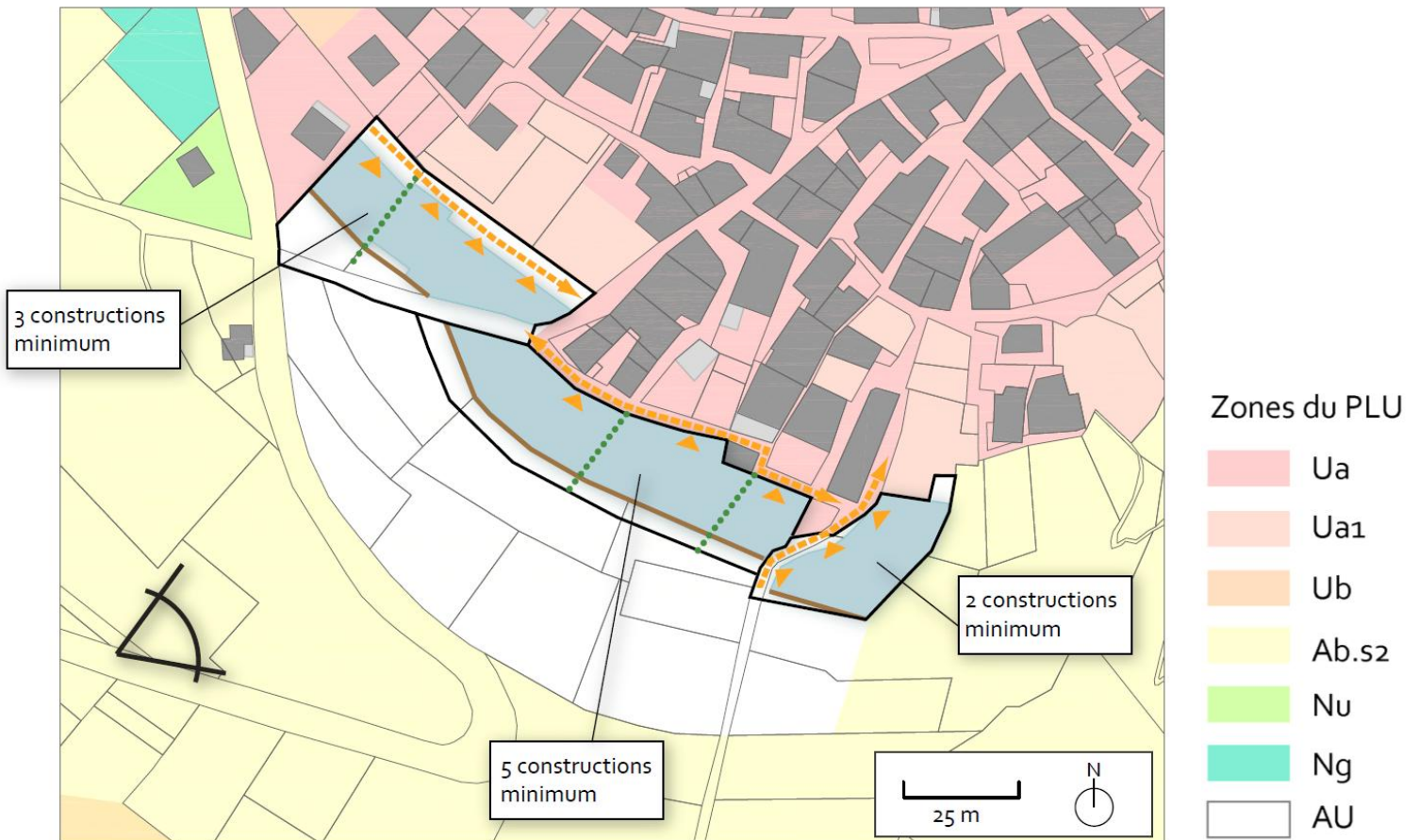
REGLEMENT APPLICABLE

Le règlement découpe ce secteur en trois zones AUb. Chacune devra indépendamment faire l'objet d'un projet d'ensemble.

L'accès s'effectuera par la partie amont à partir du réseau existant.

▲ Extrait du plan de zonage

PARTI D'AMENAGEMENT



o FORME URBAINE



Sous-secteurs de l'OAP

L'ouverture à l'urbanisation de chacun de ces secteurs est conditionnée de manière indépendante par la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble et par la mise en place d'un d'assainissement suffisant.

L'OAP assure un lien cohérent entre les trois zones si leur urbanisation est étalée dans le temps



Périmètres d'implantation du bâti

Assurer une accroche avec le village existant :

Le caractère architectural des constructions et la morphologie urbaine devront s'inscrire dans l'esprit du village, et répondre aux exigences de l'AVAP.

Les constructions seront implantées le long des voies pour continuer les corps de rue caractéristiques du village. Elles devront s'implanter si possible sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement. Au moins les 2/3 de la limite sur rue devront être un ou plusieurs pignon(s) maçonné(s) en respectant la largeur des pignons traditionnels.



Front bâti à assurer

Un front bâti en aval devra dessiner l'entrée de village de Besse. Les constructions devront respecter à plus ou moins 50 cm, l'alignement fixé par la construction la plus proche.

Le façitage sera orienté dans le sens de la pente pour faire en sorte que la façade pignon soit à l'aval.

o DENSITE

L'urbanisation du secteur se fera sous la forme de bâtiments individuels, principalement accolés. Dans l'ensemble du secteur devra comporter au moins 10 constructions.

o MOBILITE



Voie de desserte des constructions

La desserte des constructions se fera à partir des voies existantes à l'amont. Cette solution permet d'éviter la création d'une voie en aval qui aurait des effets néfastes sur le paysage et sur la première vision offerte en arrivant sur le village de Besse (talus, voirie prédominante etc....).

Elles seront d'une largeur maximale de 4 mètres.

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) pourront être implantées jusqu'à 1m des limites des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public, par rapport au nu extérieur du mur de la construction.

La réalisation de stationnement n'est pas obligatoire.

Le stationnement sur les parkings publics à l'entrée ou à la sortie du village est fortement recommandé.

Un point de collecte collectif des ordures ménagères sera mis en place.



Venelles piétonnes

Des venelles piétonnes constitueront des percées dans le tissu bâti dense. Elles permettent de plus la mise en place d'une perméabilité piétonne.

o PAYSAGE



Qualité et ouverture du point de vue à garantir

Le projet d'ensemble devra garantir la qualité de la perception du village depuis la route départementale. L'ensemble devra présenter un aspect uniforme, accroché au village originel et préservant le glacis végétal aval.

OAP n°2 « Dessus le village »



Etat des lieux : le site

Ce secteur de 2 050 m² est situé sur la partie Nord du village, sur des espaces actuellement occupés par des jardins d'agrément privés.

L'urbanisation de ce site s'inscrit dans une logique d'épaississement de l'enveloppe du village sur la partie Nord. La bande constructible est donc regroupée contre le village sur la partie aval (1 000m²)

La zone est vouée à accueillir de l'habitat individuel accolé.

Objectifs

- > Intégrer l'urbanisation à son environnement immédiat en s'inspirant de la morphologie urbaine du village
- > Assurer une transition marquée entre le village et les alpages en amont.



○ **FORME URBAINE**



Périmètre de l'OAP

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble et par la mise en place d'un d'assainissement suffisant.



Périmètres d'implantation du bâti

Assurer une accroche avec le village existant :
Le caractère architectural des constructions et la morphologie urbaine devront s'inscrire dans l'esprit du village, et répondre aux exigences de l'AVAP.

Les constructions seront implantées le long des voies pour continuer les corps de rue caractéristiques du village. Elles devront s'implanter sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement. Au moins les 2/3 de la limite sur rue devront être un ou plusieurs pignon(s) maçonné(s) en respectant la largeur des pignons traditionnels.

○ **DENSITE**

L'urbanisation du secteur se fera sous la forme de bâtiments individuels, principalement accolés. Dans l'ensemble du secteur devra comporter au moins 4 constructions.

○ **MOBILITE**



Voie de desserte des constructions

Le réseau de voies de desserte de la nouvelle frange sera connecté aux voies existantes.
Elles seront d'une largeur maximale de 4 mètres.

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) pourront être implantées jusqu'à 1m des limites des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public, par rapport au nu extérieur du mur de la construction.

La réalisation de stationnement n'est pas obligatoire. Le stationnement sur les parkings publics à l'entrée ou à la sortie du village est fortement recommandé.

Un point de collecte collectif des ordures ménagères sera mis en place



Venelles piétonnes

Des venelles piétonnes constitueront des percées dans le tissu bâti dense. Elles permettent de plus la mise en place d'une perméabilité piétonne.



Carrefour à aménager

Le carrefour devra faire l'objet d'une sécurisation et d'un aménagement facilitant les manœuvres.

○ **PAYSAGE**



Espace libre

La partie amont de la zone sera laissée vierge de construction. Elle pourra être valorisée sous la forme d'un jardin.

OAP n° 3 « Derrière l'Eglise »



Etat des lieux : le site

Ce secteur de 3 697 m² est situé sur la partie amont de la sortie du village, derrière l'Eglise de Besse

L'urbanisation de ce site s'inscrit dans une logique d'épaississement de l'enveloppe du village sur la partie Nord-Est. Cette urbanisation reste circonscrite par les voies de circulation de la commune.

Le site a actuellement une vocation de pré.

Objectifs

- > Intégrer l'urbanisation à son environnement immédiat :
 - En s'inspirant de la morphologie urbaine du village
 - En préservant les vues sur les éléments remarquables du paysage (Eglise, sommets).
- > Constituer la sortie du village sans remettre en cause les vues sur le grand paysage et sur l'Eglise.

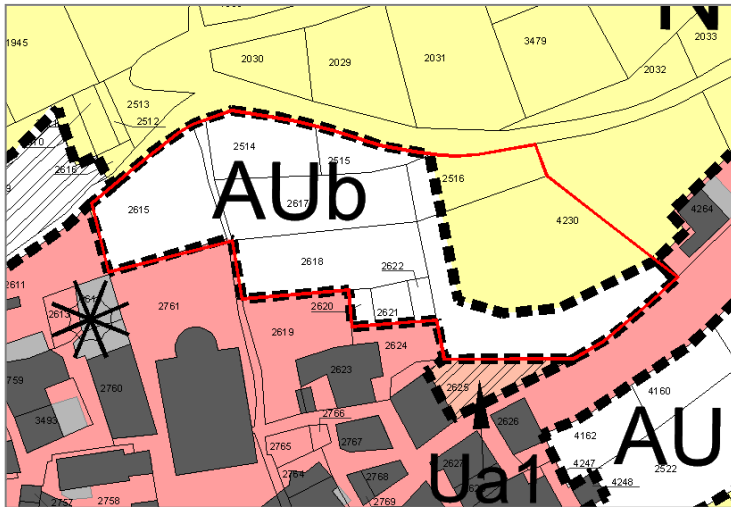


Vue de la zone depuis l'amont



Vue de la zone depuis l'aval

Conditions d'ouverture à l'urbanisation



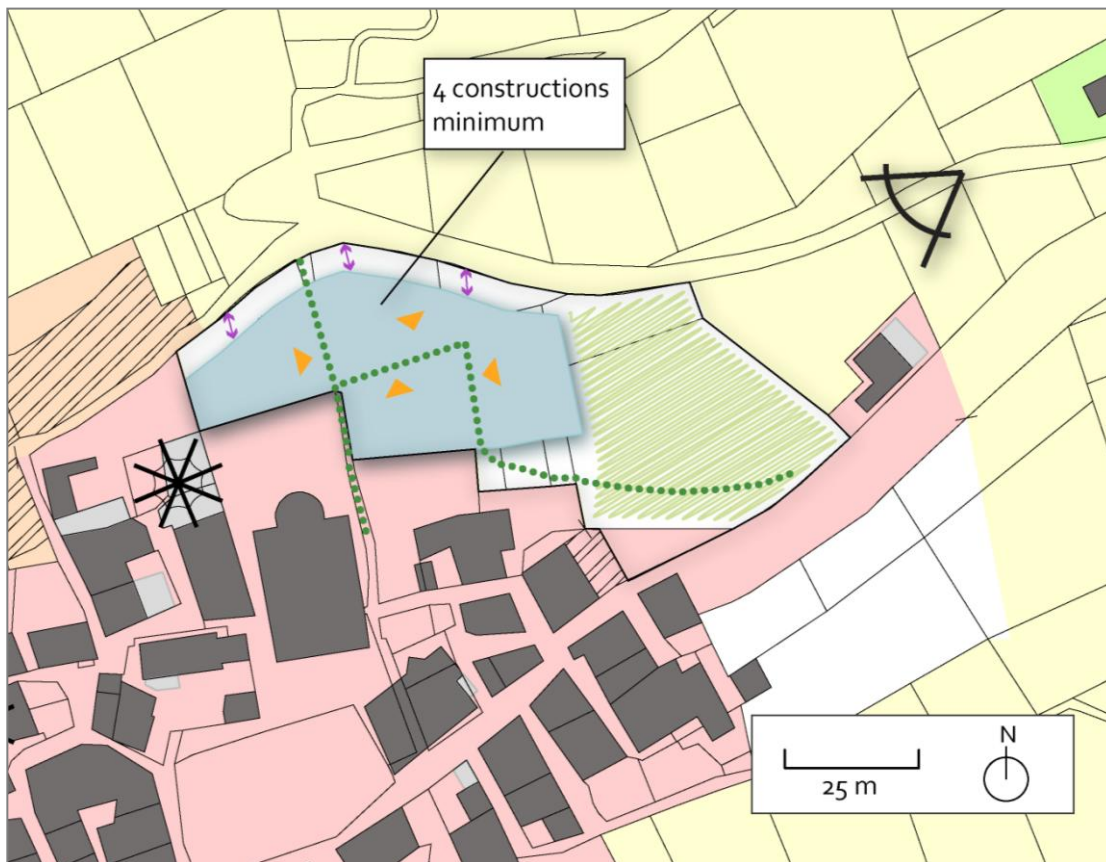
▲ Extrait du plan de zonage

REGLEMENT APPLICABLE

Le règlement applicable est celui de la zone AUb.

L'accès les chemins piétons existants

PARTI D'AMENAGEMENT



Zones du PLU

- Ua
- Ua1
- Ub
- Ab.s2
- Nu
- AU

o **FORME URBAINE**



Périmètre de l'OAP

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble et par la mise en place d'un d'assainissement suffisant.



Périmètres d'implantation du bâti

Assurer une accroche avec le village existant :

Le caractère architectural des constructions et la morphologie urbaine devront s'inscrire dans l'esprit du village, et répondre aux exigences de l'AVAP.

Les constructions seront implantées le long des voies pour continuer les corps de rue caractéristiques du village. Elles devront s'implanter si possible sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement. Au moins les 2/3 de la limite sur rue devront être un ou plusieurs pignon(s) maçonné(s) en respectant la largeur des pignons traditionnels.

o **DENSITE**

L'urbanisation du secteur se fera sous la forme de bâtiments individuels, principalement accolés. Dans l'ensemble du secteur devra comporter au moins 4 constructions.

o **MOBILITE**



Venelles piétonnes

Les accès aux constructions seront piétons. Ce maillage piétion prendra forme sur les tracés déjà existants.

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) pourront être implantées jusqu'à 1m des limites des emprises publiques et des voies privées ouvertes au publics et des limites séparatives, par rapport au nu extérieur du mur de la construction.

Le stationnement se fera sur les parkings à la sortie du village.

Un point de collecte collectif des ordures ménagères sera mis en place.

o **PAYSAGE**



Qualité et ouverture du point de vue à garantir

La perspective visuelle sur le clocher de l'Eglise est à protéger.



Glacis végétal

Glacis végétal garantissant la préservation du cône de vue sur l'Eglise.



Recul de 5 mètres

Un glacis vierge de constructions sur une bande de 5m en contrebas de la voirie située en amont de la zone permet de créer une coupure paysagère en maintenant le caractère rural du chemin de Besse.

OAP n°4 « Sous Lafond »



Etat des lieux : le site

Ce secteur de 5 112 m² est situé sur la partie amont de la sortie du village, derrière l'Eglise de Besse

L'urbanisation de ce site s'inscrit dans une logique d'épaississement de l'enveloppe du village sur la partie Nord-Est. Cette urbanisation prend appui sur la route départementale et sur des chemins ruraux. Elle vient en renforcement de l'urbanisation du secteur amont.

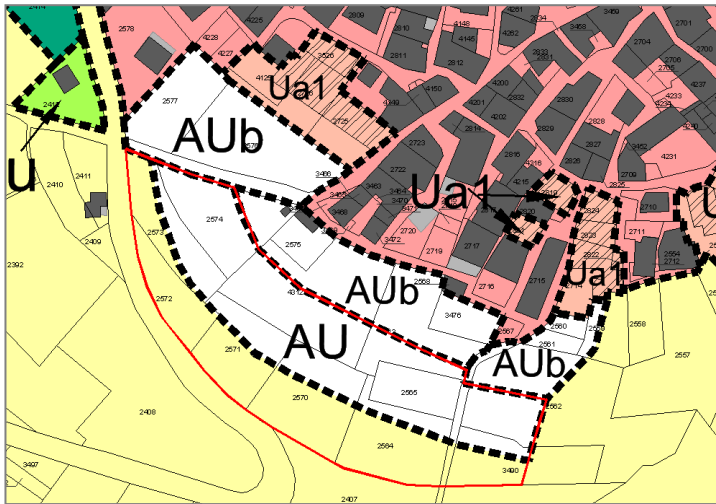
Le site a actuellement une vocation de jardins privés.

Objectifs

- > Intégrer l'urbanisation à son environnement immédiat :
 - En s'inspirant de la morphologie urbaine du village
 - En préservant les vues sur les éléments remarquables du paysage (Eglise, sommets).
- > En relai de l'Orientation d'aménagement et de Programmation n°1, dessiner un entrée de ville plus en amont tout en conservant les mêmes parties urbanistiques et architecturales.



Conditions d'ouverture à l'urbanisation



▲ Extrait du plan de zonage

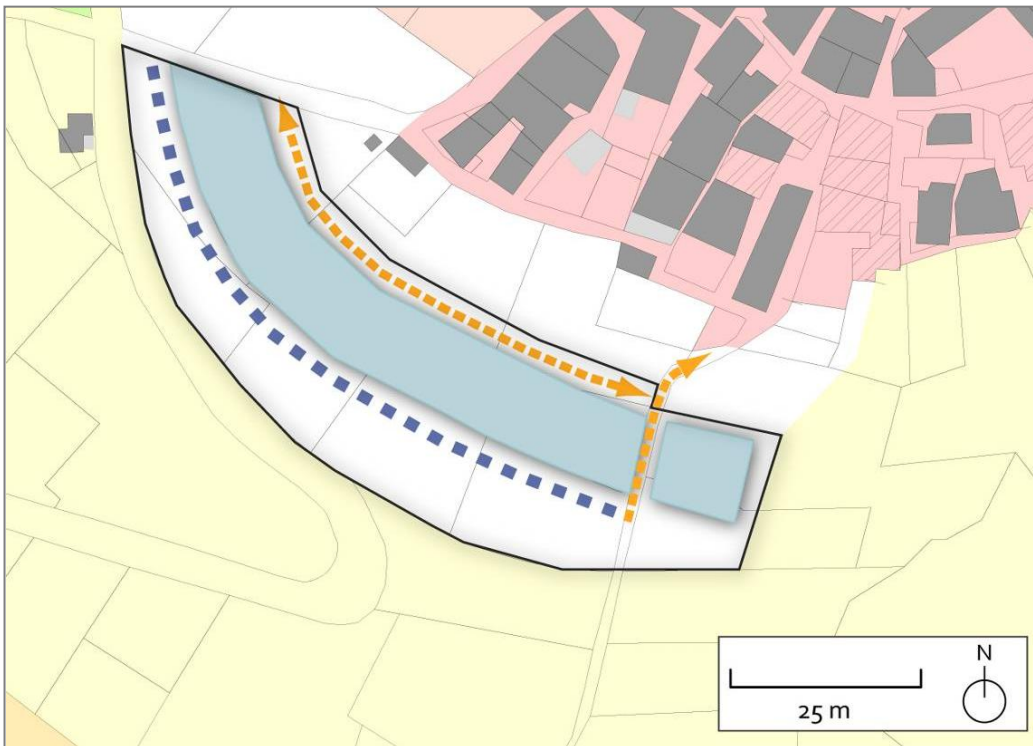
REGLEMENT APPLICABLE

Le règlement applicable est celui de la zone AU.

L'accès devra être créé pour desservir les constructions par l'amont.

Les réseaux sont à renforcer

PARTI D'AMENAGEMENT



Zones du PLU

- Ua
- Ua1
- Ub
- Ab.s2
- Nu
- Ng
- AU

- Périmètre de l'OAP
- Périmètre d'implantation des constructions
- Voie de desserte
- Entrée de ville à redéfinir autour de l'interface front bâti / ceinture végétale

OAP n°5 « Le Grand Champ »



Etat des lieux : le site

Ce secteur de 1 647 m² est situé sur la partie aval de la sortie du village.

L'urbanisation de ce site s'inscrit dans une logique d'épaississement de l'enveloppe du village sur la partie Est. Cette urbanisation reste prise sur les stationnements sur route.

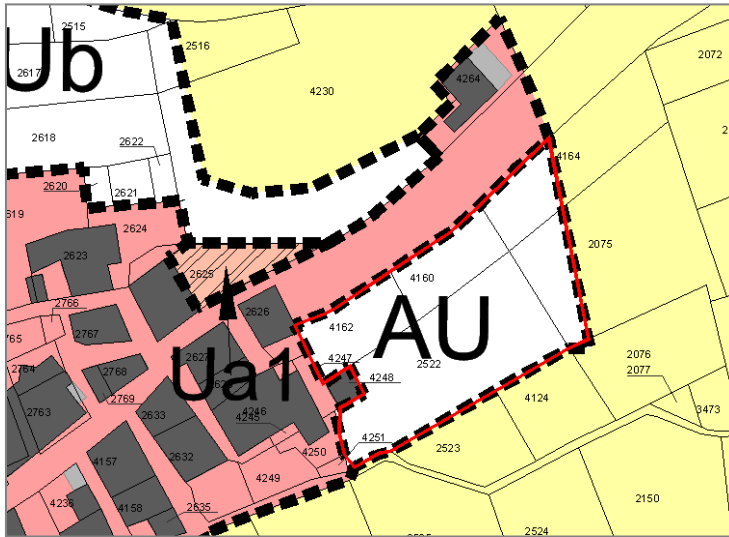
Le site est actuellement constitué de friches.

Objectifs

- > Intégrer l'urbanisation à son environnement immédiat :
 - En s'inspirant de la morphologie urbaine du village
 - En préservant les vues sur les éléments remarquables du paysage (Eglise, sommets).
- > Constituer la sortie du village en dessinant un front bâti et en recomposant les stationnements sur route.
- > Gérer la forte déclivité de la zone



Conditions d'ouverture à l'urbanisation



▲ Extrait du plan de zonage

REGLEMENT APPLICABLE

Le règlement applicable est celui de la zone AU.

L'accès devra être aménagé pour desservir les constructions à partir d'une piste existante.

Les réseaux sont à renforcer.

PARTI D'AMENAGEMENT



Zones du PLU

Ua

Ua1

Ab.s2

AU

— Périmètre de l'OAP

— Périmètre d'implantation des constructions

— Voie de desserte

— Interface front bâti / stationnements publics / route à redéfinir