

Les objectifs nationaux

La thématique de l'énergie est devenue un enjeu incontournable dans le développement durable des territoires, avec la volonté d'une transition vers des énergies renouvelables.

Les énergies renouvelables en Rhône-Alpes

En matière d'énergie renouvelable, la région Rhône-Alpes dispose d'un fort potentiel :

- ▶ C'est la 1ère région de France pour l'hydroélectricité
- ▶ C'est la 2ème région forestière de France
- ▶ Elle dispose d'un tissu industriel et universitaire "riche" et "important"
- ▶ Elle dispose de ressources naturelles abondantes (biomasse, vent, soleil..)

Les graphes ci contre montrent l'évolution importante entre 2002 et 2007 de la production d'énergies renouvelables, avec notamment une hausse très importante de l'énergie éolienne. Cette production reste largement dominée (près des ¾) par l'hydraulique, et pour près d'un quart par le bois-énergie. Le biogaz, le solaire thermique, photovoltaïque, et l'éolien représentent seulement 1% de la production.

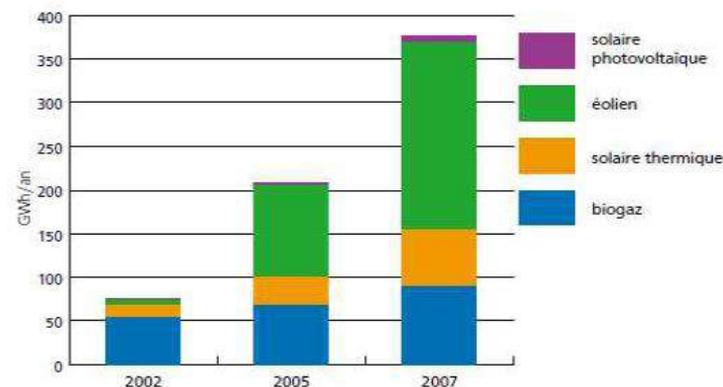
Les énergies renouvelables à Brides

La situation de la commune en fond de vallée plutôt encaissée, avec des vents faibles, et la taille de son territoire, est défavorable à l'utilisation de l'énergie éolienne.

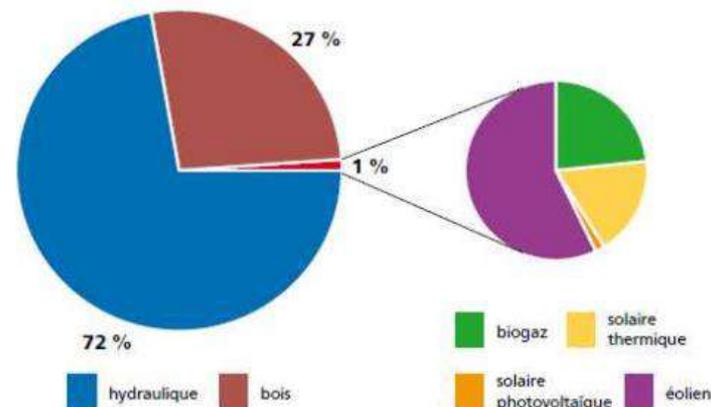
Pour les raisons similaires, de topographie et de surface forestière, la filière énergie bois ne peut être développée, hormis l'utilisation très ponctuelle du bois pour le chauffage par les particuliers.

La géothermie par sonde ne serait pas défavorable, si les risques naturels n'étaient pas si présents, notamment les glissements de terrains pouvant détériorer les installations.

Du point de vue des énergies renouvelables, Brides compte une centrale hydro-électrique alimentée par une conduite forcée. Son territoire est exigü et permet difficilement l'implantation de nouvelles installations sur d'autres cours d'eau.



Evolution de la production d'énergie à partir d'énergie renouvelable (hors bois-énergie et hydraulique) - source OREGES



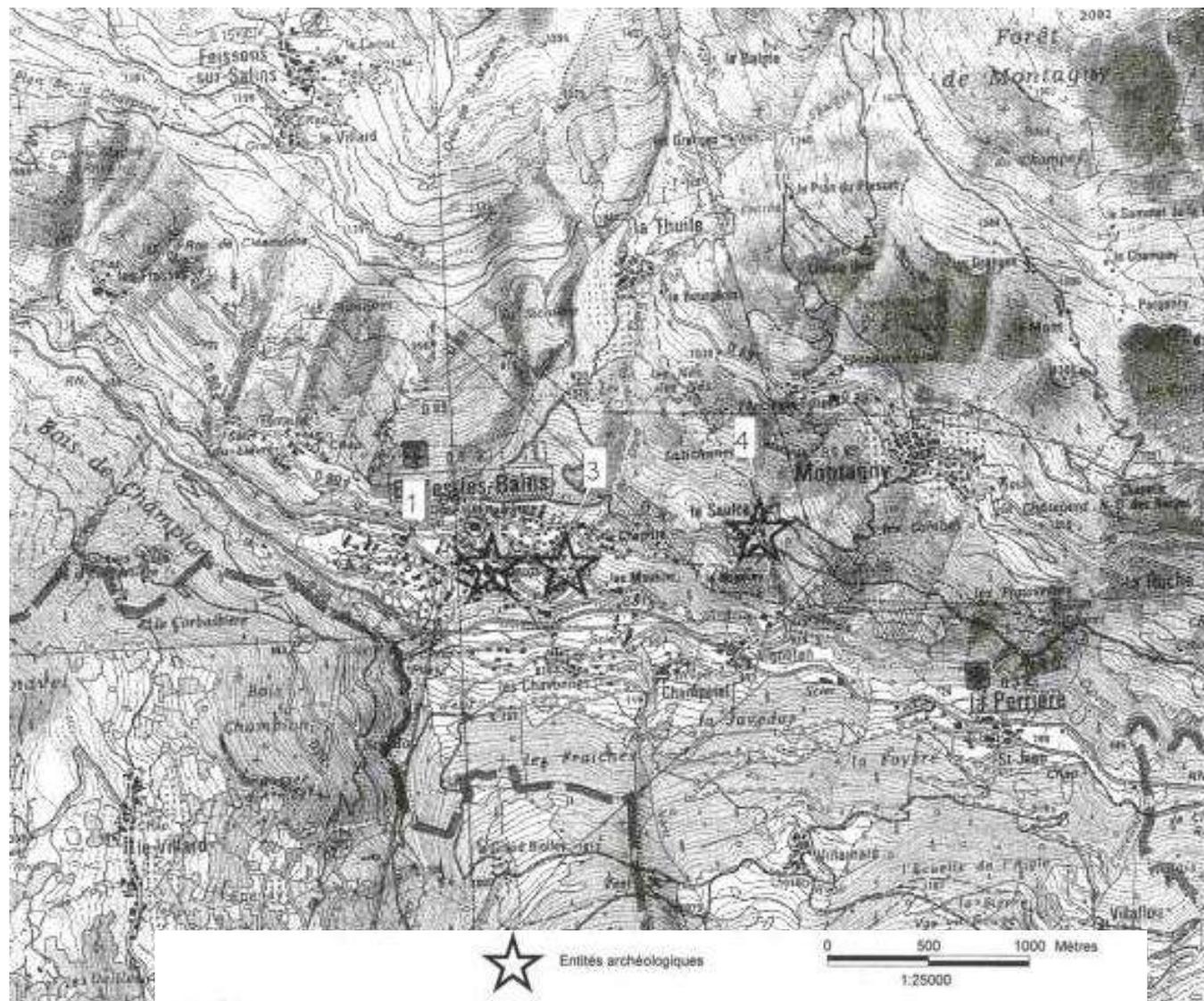
Répartition de la production d'énergie renouvelable en région Rhône-Alpes en 2007 - source OREGES

3 entités archéologiques sont répertoriées par la DRAC :

- Sur le secteur des Bains, Dépôts monétaires de l'époque Gallo-romaine
- Sur La Verpillière, Nécropole de l'époque Bas-Empire
- Sur La Saulce, secteur St Etienne, église et cimetière de l'époque Moyen-âge classique

L'extrait cartographique suivant situe ces entités.

La commune n'est pas concernée par un arrêté préfectoral de zones de présomptions archéologiques sur les projets d'aménagement et de construction.



BRIDES-LES-BAINS (73)
Carte des entités archéologiques connues
Décembre 2009



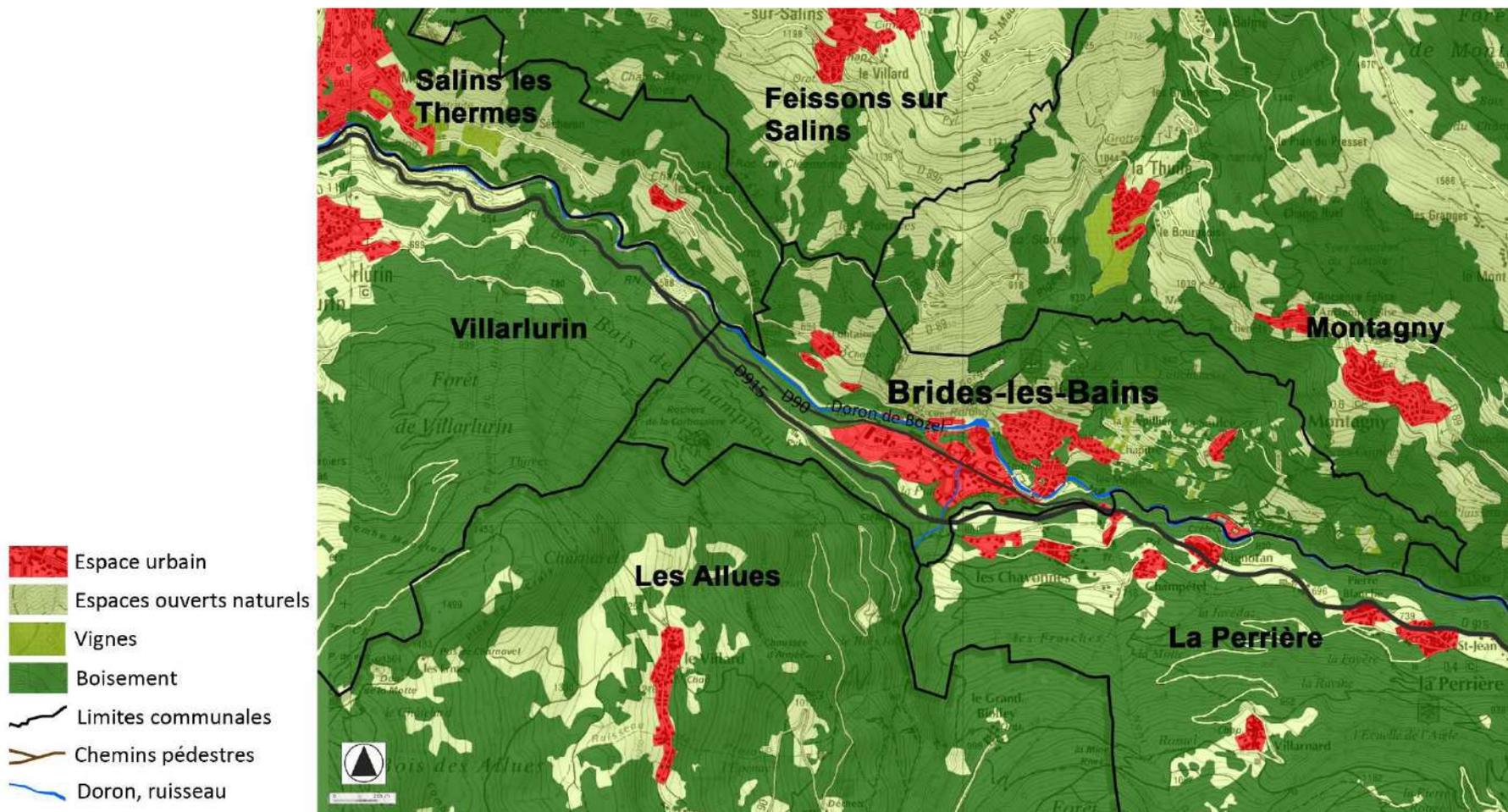
DRAC Rhône-Alpes, service régional de l'archéologie, information issue de la carte archéologique, décembre 2009 ; IGN Scan 2B
Reproduction et diffusion interdites hors cadre conventionnel.



2. Une ville-destination

Plus des deux tiers du territoire de la Commune est couvert par des espaces naturels (environ 2/3 en boisement et 1/3 en vignes, prairies, avec une déprise agricole importante...). La végétation, majoritairement dense, associée au contournement du centre-ville de Brides-les-Bains par la D915 ne permet pas de vues directes sur la ville.

La route principale qui mène au centre urbain de Brides-les-Bains est une voie parallèle à la D915, la D90. Avec la présence de la RD90, la ville de Brides-les-Bains n'est pas un lieu de passage mais est une destination à part entière.

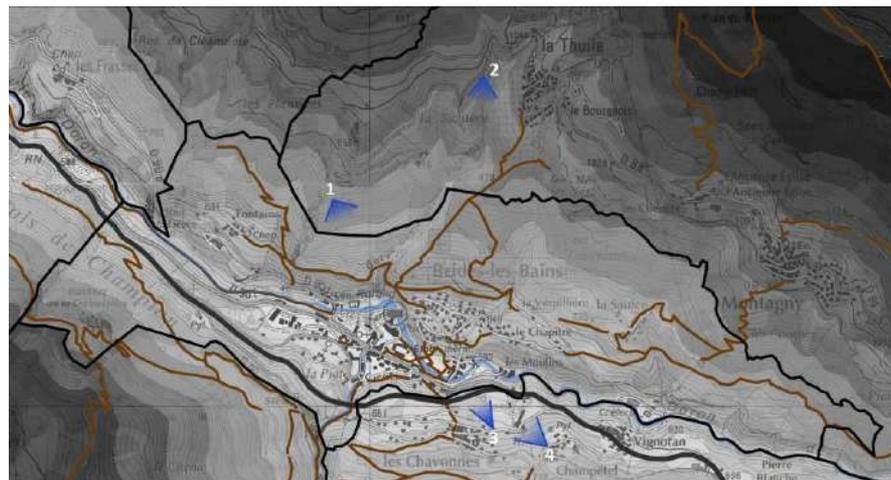




3. Perception de la commune

▪ Vues externes

La ville est peu visible des espaces extérieurs et communes environnantes. Les seules vues sur la ville se situent au nord-ouest depuis la D89 qui mène à la Thuile et au sud-est depuis les villages des Chavonnes et de Champpétel, vues directes sur la ville.



Vue 1 – Depuis la D89, à environ 900m d'altitudes.

Aucun élément ne se détache de cette vue. Cependant, on peut clairement identifier les différentes zones urbaine (voir §5) avec leur spécificités.

Vue 2 – Depuis la D89, à environ 1000m d'altitudes.

La topographie des lieux ne permet pas de voir l'ensemble de la commune : seul le centre ville est visible avec ses grands immeubles et sa « ville haute » aux villas bourgeoises et au caractère très vert. La distance donne une unité à l'ensemble sans mettre en avant un élément en particulier.

Vue 3 – Depuis le village des Chavonnes, à environ 700m d'altitudes.

La végétation et les habitations existantes n'offrent que des vues réduites et ciblées de Brides-les-Bains. La vue ci-dessus illustre le quartier de La Verpillière et des Quatre maisons.

Vue 4 – Depuis le village de Champétel, à environ 700m d'altitudes.

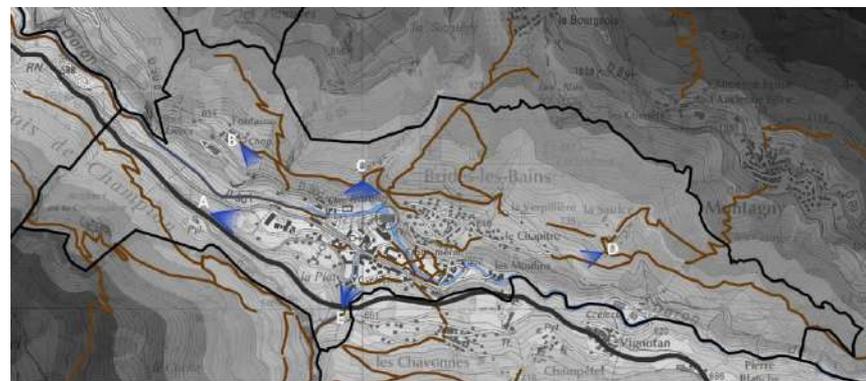
La végétation existante dissimule une partie de la ville pour ne dévoiler que la Rue Emile Machet, les grands immeubles et hôtels (immeuble Le Royal, le Grand Hôtel des Thermes, les Thermes, le Golf Hôtel...) et le quartier de La Verpillère et des Quatre maisons. La ville haute et le village de Fontaine se fondent dans leur environnement.



Vue 4

■ Vues internes

Les vues internes sont ici les vues de Brides-les-Bains prises depuis la périphérie de la zone urbaine.



Vue A – Depuis l'Avenue du Comte Greyfie de Bellecombe ou D90C, à environ 650m d'altitudes.

Les bâtiments de la résidence Cybele et le Golf Hotel dissimulent le reste de la ville.



Vue A

Vue B – Depuis le Chemin Joseph Perret, à environ 650m d'altitudes.

Une fois de plus les bâtiments de la résidence Cybèle et le Golf Hôtel se détachent du reste de la ville.



Vue C – Depuis le Chemin de la Gorge aux Pigeons, à environ 650m d'altitudes.

La piscine et les terrains de tennis se détachent particulièrement du reste de la ville de par leur couleur. Le Golf Hôtel, les immeubles du centre ville et le clocher de l'Eglise sont également des éléments d'appel de par leur taille ou leur position sur les hauteurs de la ville.



Vue D – Depuis la Route des Vignes ou D90E, à environ 720m d'altitudes.

La résidence Cybèle, le Golf Hôtel, l'immeuble le Royal et le clocher de l'Eglise se détachent encore une fois du reste de la ville.



Vue E – Depuis le Pont de la D915, à environ 640m d'altitudes.

Le clocher de l'Eglise et l'immeuble le Royal sont mis en avant dans cette vue. La Verpillère se différencie du centre ville de par la topographie des lieux et de son caractère plus résidentiel.

Les vues externes et internes mettent en évidence les éléments d'appel de la ville qui participent à son identité. Ceux-ci sont principalement le Golf Hôtel, le clocher de l'Eglise, la résidence Cybèle, l'immeuble le Royal, les grands immeubles du centre-ville ainsi que la piscine et les terrains de tennis.

Les vues et leurs influences peuvent avoir un effet positif mais aussi néfaste sur l'image de la ville.



Ainsi, la mise en valeur des grands hôtels d'époque, du clocher de l'Église participent à renforcer l'image de village thermal paisible et agréable tandis que la résidence Cybèle, les grands immeubles du centre-ville et l'immeuble le Royal contredisent cette image et présentent plutôt une image de ville avec ses grands ensembles plus ou moins vieillissant.



La piscine et les terrains de tennis offrent quant à eux l'image sportive et dynamique de Brides-les-Bains, même si les aménagements d'accompagnement restent réduits au strict minimum (végétalisation, cheminements, etc...)



4. Les entrées de ville

La commune de Brides-les-Bains possède 4 entrées de ville. Elles se font par la D90f rue Aristide Briand, la D90d route de Fontaine, la D90f rue Emile Machet et la D90c avenue du comte Greyfie de Bellecombe.

La ville de Brides-les-Bains accueille un grand nombre de touristes et de curistes tout au long de l'année. En tenant compte du fait que les routes D915 à l'est et D90 au sud de la ville mènent uniquement au domaine skiable des 3 Vallées et au Parc de la Vanoise, il semble évident que « l'entrée principale » de Brides-les-Bains se fait principalement par la route Aristide Briand (D90f).

Chaque entrée de ville, au niveau des panneaux, montre une image « nature » due à la présence de la végétation drue qui couvre le versant. La ville est dissimulée jusqu'au dernier moment.

Ensuite, ce sont les impressions à la vue des premières zones bâties qui vont compléter la première image, la confirmer, la modifier.

▪ Entrée 1- D90f Rue Aristide Briand

Au niveau du panneau d'entrée de ville, c'est l'aspect routier qui est mis en avant. Avec une route construite à flanc de coteau, c'est la nature qui est mise en avant (rochers, végétation, le Doron de Bozel en contrebas). L'espace piétonnier est absent.



L'entrée sur le bourg se fait progressivement avec d'abord quelques constructions isolées. Espace transitoire, entre l'entrée de ville à l'ambiance 'nature' et les espaces bâtis, la présence d'arbres d'ornement alignés et au feuillage pourpre donnent une ambiance artificielle au lieu, annonçant les espaces urbanisés.



L'image de la ville se fait toujours à travers les entrées sur celle-ci. Ici jusqu'en 2012, l'omniprésence de la voiture et l'absence de trottoir tendaient à détruire l'image dynamique, sportive, proche de la nature et de bien-être de Brides-les-Bains, quelquefois accentuée par du bâti vieillissant peu valorisant en bordure de route.



L'entrée de ville en 2010



Le même point de vue en 2014

L'entrée de Brides-les-Bains embellie

Avec l'absence de cheminements doux, cette entrée ne reflétait pas l'image d'une station thermale spécialiste des cures d'amincissement et associée aux sports et loisirs de montagne.

En 2012, des travaux de requalification de l'espace public ont été réalisés afin de remédier à cette problématique :

- un terre-plein central permet de casser l'effet routier de l'entrée et de réduire instinctivement la vitesse des véhicules,
- des trottoirs ont été aménagés avec des passages traversant
- des poches de stationnement ont été prévus à des endroits précis, évitant un linéaire de voiture sur le bas côté
- des matériaux de qualité ont été utilisés



- Entrée 2 - D90d Route de Fontaine



Cette vue montre un manque de clarté quant à la définition des espaces. L'entrée de ville semble se dédoubler : un panneau pour celle du village de Fontaine (qu'on a du mal à distinguer) et un autre pour celle de Brides-les-Bains. L'entrée de Brides-les-Bains s'efface, dissimulée par les poubelles du tri sélectif, au profit de l'entrée du village de Fontaine.



En hiver, la descente de la route de Fontaine permet d'avoir une vue sur le bourg. Toutefois, la végétation intense aux abords du Doron de Bozel, ne permet de distinguer que les constructions les plus marquantes dans le paysage par leur volume ou leur positionnement. Espacées et de caractère différent (Les Cybelles, le Golf hôtel, l'église, etc...), c'est une perception très hétérogène du bourg qu'elles donnent.



La végétation dissimule l'essentiel de la ville jusqu'en son entrée, à l'approche du pont qui enjambe le Doron de Bozel.

▪ Entrée 3 - D90f Rue Emile Machet



Cette entrée, certainement plus utilisée comme sortie, après une étape à Brides, joue un rôle important pour l'image communale puisqu'elle est située sur l'axe traversant. Comme pour l'entrée Ouest, l'aspect naturel domine. Par contre, l'entrée dans la ville se fait de manière plus brutale, avec passage direct d'un environnement naturel à un environnement urbain : construction en alignement, vue plongeante sur le bourg, et vue sur les quartiers de la Verpillère et des 4 maisons sur le versant adret. Le Doron de Bozel a tendance à s'effacer.



Les premiers éléments bâtis sont un garage et un bâtiment rappelant le style art déco. De même que pour l'entrée 1, la voiture est omniprésente.

▪ Entrée 4 – D90c Avenue du comte Greyfie de Bellecombe

La présence de la végétation est très forte au niveau de cette entrée. On pénètre un espace boisé avant d'arriver sur des villas bourgeoises d'époque entourées de jardin et/ou chalets plus récents, selon un tissu urbanisé moins dense qu'aux entrées par la RD90f, mais assez denses pour comprendre qu'on est arrivé en site urbain. L'impression d'arriver par les coulisses est donc plutôt ressentie ici.



Les caractéristiques communes aux 4 entrées de ville sont:

- La topographie : on descend vers la ville située en fond de vallée
- La forte présence végétale : par les boisements qui entourent la ville mais aussi les parcs ou simplement la végétation
- La relative pauvreté des espaces piétonniers (en dehors de l'entrée 1 où des travaux récents ont été menés).

et, uniquement sur la traversée principale, l'omniprésence du stationnement et des véhicules.

Les entrées de ville participent de façon très importante à l'image qui sera véhiculée de la commune.

La commune vit principalement du tourisme. Les entrées sur le bourg sont la première et la dernière impression qu'elles vont produire sur le visiteur et leur aspect qualitatif est donc important. Dans ce cadre, l'image de la commune a un rôle à jouer non seulement dans l'attractivité de futurs habitants mais surtout dans la fidélisation des visiteurs.

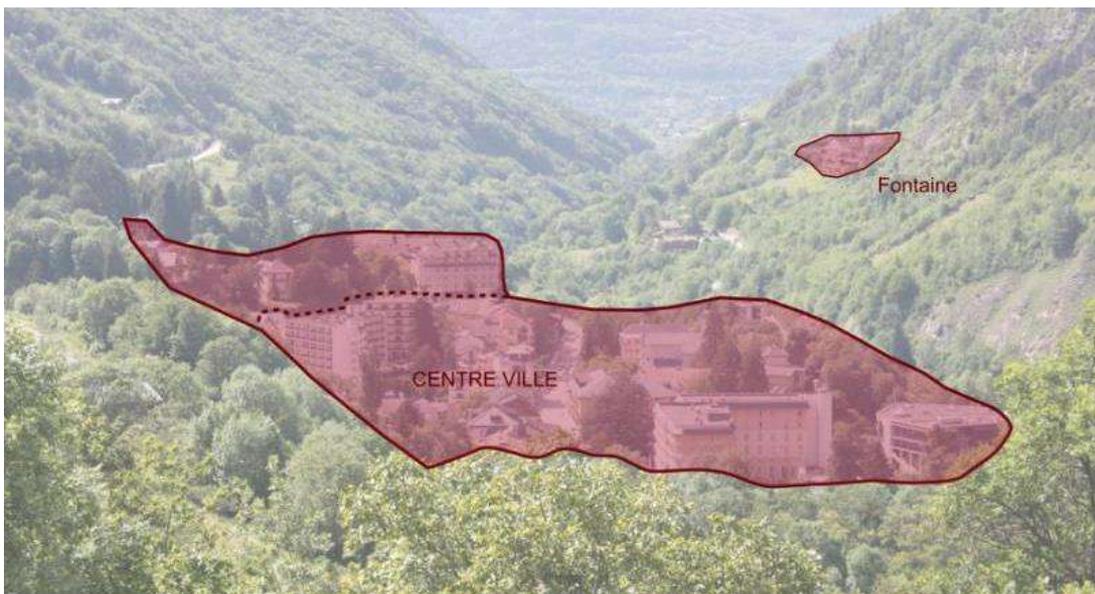
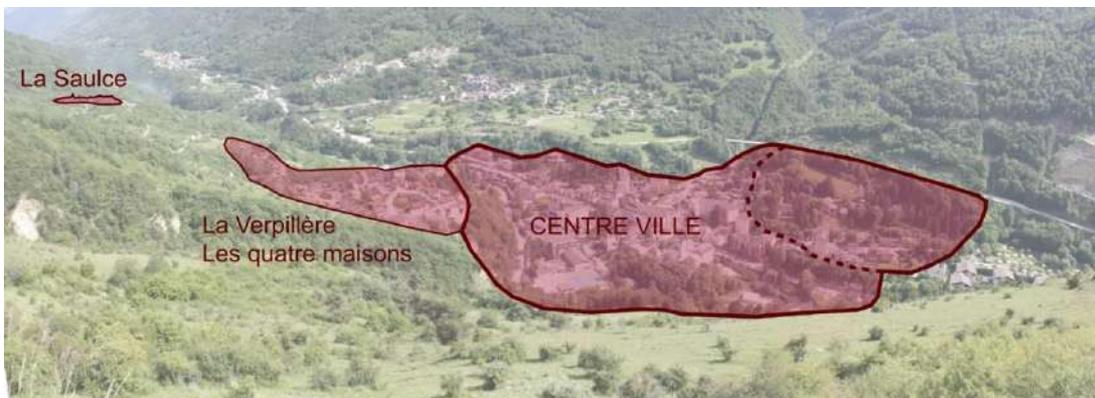
5. Les entités paysagères - espaces urbanisés

Il est possible de définir, de par leurs caractéristiques, 4 espaces urbanisés différenciés au sein de Brides-les-Bains.

Tout d'abord, les villages de La Saulce et de Fontaine sont facilement identifiables. Ils ont conservé leurs spécificités de village, ne se sont quasiment pas étendus (La Saulce) ou leur extension s'est fait dans le respect du caractère du hameau (échelle, densité, et/ou typologie des constructions).

La Saulce se différencie lui-même de Fontaine par sa taille, et son positionnement excentré sur le territoire.

La zone d'urbanisation principale (le bourg) se divise en 2 zones distinctes : la Verpillère et Les quatre maisons qui se situent sur l'adret et le centre-ville qui se positionne dans la partie basse du territoire de la commune, et s'étend sur l'ubac, en rive gauche du Doron.



- La Saulce

Bien que la commune de Brides-les-Bains ait été constituée par l'annexion des hameaux des Bains et de Brides à la commune de la Saulce en 1847, celle-ci a su conserver son authenticité. Sa chapelle a été préservée ainsi que plusieurs habitations anciennes et les nouvelles habitations, ponctuelles, ont su s'intégrer dans le lieu sans le dénaturer.

Situé à environ 750m d'altitudes au nord-est du territoire de Brides-les-Bains, le hameau bénéficie également d'un environnement naturel varié qui en fait sa richesse : boisements, vignes, prairies...

Toutefois, avec la déprise agricole, le secteur a tendance à se refermer.



- Fontaine

De même que le hameau de La Saulce, celui de Fontaine se détache du reste de la commune, mais reste à proximité, en distance et visuellement.

Les dernières constructions, bien qu'ayant respectées les caractéristiques de tailles et volumes, ont dénaturé quelque peu ce hameau par l'effet de lotissement linéaire qu'elles créent, contrastant avec l'effet plus ramassé du village. Il est regrettable dans cette opération, l'absence d'épaisseur de l'extension urbaine, qui a choisi la facilité en s'implantant le long de la route. Cela aura sans doute des conséquences sur l'urbanisation potentielle qui pourrait se faire en aval.

Chaque construction de cette opération n'a pas son identité propre : ils sont tous plus ou moins identiques, mais les petites variantes permettent également de participer à l'intégration dans le paysage bâti du hameau.



- Le quartier de la Verpillère - Les Quatre maisons

Les quartiers de La Verpillère et des Quatre maisons s'étalent de la rive droite du Doron de Bozel, sur le versant adrets jusqu'en position surélevée vis à vis du centre-bourg.

Les Quatre Maisons mixte habitat collectif et individuel selon un ensemble assez harmonieux rendus par des volumes, mais surtout des caractéristiques architecturales relativement similaires (pente de toit, matériaux, orientation des faitages...), sans tomber dans l'effet de copie conforme.

Sur la partie haute (La Verpillère), on trouve davantage de maison individuelle.



- Le centre bourg

Le centre-ville de Brides-les-Bains s'articule autour de l'axe principal : l'ancienne route départementale.

La mairie est le point central de cet axe qui sépare les services (mairie, office du tourisme, thermes, école, équipements sportifs...) au nord et les habitations qui remontent sur le versant, au sud. Le bourg de part et d'autre de l'axe Machet/Briand présente un caractère très urbain, avec un tissu dense, des constructions à l'alignement, et en partie la plus centrale, des commerces en rez-de-chaussée. Malgré des caractères architecturaux divers (issus des périodes de construction mais aussi des volumes variables), les caractéristiques urbaines donnent une certaine homogénéité à l'ensemble.



Centre-bourg, ville haute

La zone du centre-ville limitée au nord par la rue Aristide Briand et à l'est par l'avenue du Comte Greyfié de Bellecombe présente des caractéristiques différentes du reste du centre-ville. C'est la partie de cette zone la plus visible de l'extérieur de la commune. Elle est donc un espace identitaire fort.

Les qualités architecturales des différents bâtis (Golf hôtel, chapelle, nombreuses villas...) situés dans de larges espaces verts confèrent à cette zone une image de quartier bourgeois et son aspect thermal. C'est d'ailleurs dans cette zone que se trouve la villa des roses, villa d'hôtes de la fin du 19ème siècle.

Pour tout futur projet, il est donc important de maintenir les caractéristiques urbaines de cette partie du centre-ville : qualités architecturales, espace aéré, larges espaces verts, faible hauteur du bâti. Dans cette zone, les enjeux liés à toutes nouvelles constructions sont forts puisque liés à l'image de la ville.



Golf Hôtel



A proximité de la Place de l'Eglise



Les villas



Présences importante de la végétation

L'architecture thermique

Grâce à sa qualité de station thermale, Brides-les-Bains présente un patrimoine bâti riche avec un grand nombre d'hôtels et de villas de belle qualité architecturale qui participent effectivement au charme de la commune.

On le trouve principalement en rive gauche du Doron, dans le centre bourg mais surtout dans la ville haute.



Espaces urbains

En 1992, la commune a été désignée « Village Olympique » dans le cadre des Jeux Olympiques d'Albertville. La commune s'est donc beaucoup développée à cette époque et une bonne part des aménagements ont donc été réalisés pour cet événement dont le plus important fut la télécabine de l'Olympe qui a permis à la commune de développer l'aspect de station de sports d'hiver.

Bien qu'il y ait eu quelques récents aménagements en termes d'espaces verts, une grande partie des espaces urbains semble désormais s'être arrêtée à cette époque présentant aujourd'hui un caractère vieillissant, et donnant une image peu moderne de la station.



De plus, le manque de lisibilité entre espaces publics et privés ainsi que l'omniprésence de la voiture ont contribué à l'absence d'attractivité de ces espaces. La clarification et requalification de ces lieux de vies et le développement des espaces piétons par des aménagements qualitatifs, une signalétique appropriée permettraient donc leur valorisation.



Espaces réservés aux piétons, pauvres voir parfois inexistantes

Espaces verts

L'image de nature et bien-être de Brides-les-Bains est sans aucun doute née de l'environnement naturel et de la forte présence de celui-ci et d'espaces verts au sein de la ville qui complémente la présence des Thermes, spécialisées dans les cures d'amaigrissement.

Le centre-ville et ses abords offrent à ses habitants et touristes de nombreux parcs et espaces verts : Parc Greyfié, Parc des Pommiers, parc à proximité de la place de l'Eglise, Place Habib Bourguiba... le plus important étant le Parc des Thermes en bord du Doron, avec ses impressionnants arbres de haute tige.



De manière plus générale, une part importante est accordée à la végétation, y compris dans les secteurs urbains les plus denses.



6. Les entités paysagères - secteurs à caractère naturel et/ou agricole



Les éléments naturels paysagers sont très importants et variés sur le territoire de Brides-les-Bains.

Dans la zone Ouest on retrouve un paysage sec qui est situé dans la zone NATURA 2000 Adrets de Tarentaise.

La zone Est, quant à elle, présente une mixité de paysages avec la présence de boisements, vignes, vergers, prairies...



Le paysage mixte : prairie, boisements, vignes et vergers



Au sud ainsi qu'aux « larges » abords des Doron, on trouve essentiellement des boisements, riches en végétation des milieux humides.



Les différentes ambiances du Doron de Bozel

Plusieurs chemins de randonnées et chemins piétons permettent de profiter des paysages variés de la commune mais aussi de la richesse des espaces en balcon sur le Doron, en parcs, etc.... Des projet de valorisation des sentiers longeant le Doron de Bozel sont prévus pour améliorer la qualité des cheminements, leur signalisation. Il est important que tous ces sentiers puissent être connectés les uns aux autres y compris dans le centre bourg.



7. Les enjeux paysagers

Brides-les-bains donne aujourd'hui une image active de village pour maigrir et de sports d'hiver. Grâce à son environnement paysager riche et son patrimoine bâti intéressant, son image pourrait être renforcée par la mise en valeur de ses espaces.

Pour cela, en termes d'espaces urbains et paysagers, la commune devrait s'assurer :

- De travailler sur l'image qu'elles diffusent au travers de ses entrées de ville ;
- De conserver les caractéristiques et qualités paysagères de chaque zone urbaine (avec une attention particulière aux zones les plus visibles et qui participent donc à l'image de la ville); dans la 'zone haute' du centre-ville, il sera donc important de s'assurer que toute nouvelle opération s'intègre bien et ne dénature pas les espace caractéristiques de Brides ;
- De conserver et valoriser le patrimoine bâti par la mise en place par exemple de chemins piétons ;
- D'améliorer la lisibilité des espaces du centre-ville : espaces publics/ espaces privés ;
- D'amplifier l'image de la ville en requalifiant les espaces (choix d'un mobilier adapté à l'ambiance de chaque lieu et homogène sur l'ensemble de la ville, réalisation de nouveaux aménagements...);
- De privilégier la place du piéton ;
- De créer des continuités piétonnes, notamment celle le long du Doron ;
- De mettre en valeur les divers paysages présents sur le territoire (vignes, vergers, boisements, prairies,...);

Par la valorisation de ses nombreux atouts, Brides-les-Bains pourrait enrichir son attractivité et son cadre de vie.

1. Rappel sur l'évolution de la commune

La commune de Brides a connu une évolution particulière liée à son contexte thermal, puis aux JO de 1992 qui impulseront définitivement son caractère touristique, et qui a eu des conséquences tant du point de vue démographique que sur le plan de l'activité de la construction ou de l'urbanisation.

Autre élément important : la taille exiguë du territoire et ses contraintes (relief, risques naturels) ont globalement fortement limité le développement, soit du fait d'impossibilités techniques de construire (risques, nature des sols...), soit du fait des coûts des aménagements à engager pour pouvoir construire (liés notamment aux dénivelés).

Entre 1935 et 1960, la commune connaît un essor démographique important pour stagner dans les années 1970 à 2000. Elle connaît depuis plutôt une tendance de décroissance démographique.

Inversement, jusque dans les années 60, l'activité de la construction reste assez faible (une moyenne de 3 logements par an entre 1968 et 1974), et elle n'aura de cesse d'augmenter à partir des années 70, atteignant entre 1990 et 2003, plus de 36 logements par an, impulsée par les JO de 1992.

Cette activité est surtout due au développement des résidences secondaires ou aux locations touristiques sur la commune, et dans le même temps, malgré une tendance à la stagnation de la population, à la construction de quelques résidences principales.

Depuis les années 2000, le nombre de nouveaux logements est de 6 à 7 par an, avec, sur l'ensemble du parc de logements, une diminution des résidences principales au profit des résidences secondaires ou logements occasionnels.

La commune de Brides a également la particularité d'être constituée essentiellement d'appartement. Avec seulement 11 % de maisons individuelles dans le parc total de logements, alors que les résidences principales représentent 21 % également du parc de logements, cela implique que la diversité en terme de typologie est relativement faible, et cette typologie n'est pas forcément celle recherchée par les habitants permanents dans un territoire de montagne. De la même manière, la part de petits logements dans les résidences principales est particulièrement importante (25% constituées d'1 à 2 pièces).

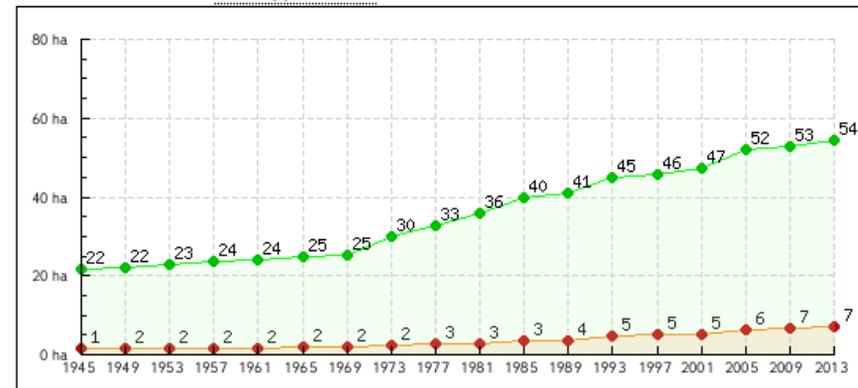
Globalement, la commune est confrontée à la construction de petits logements, qui ne servent qu'aux saisonniers ou à des fins de locations touristiques au détriment de grands logements qui pourraient accueillir des familles de manière permanente à l'année.

La pression foncière, et le développement qu'a connu Brides, sont étroitement liés à l'« appât du gain » qui se traduit par des projets de résidences locatives « de courte durée » beaucoup plus rentables financièrement qu'un seul logement loué à l'année.

Ces caractères spécifiques de Brides ont eu des conséquences sur la consommation d'espace de ces dernières décennies. Entre 1968 et 1988, la tache urbaine a environ augmenté de 3% tous les ans, entre 1988 et 1992 (pré-JO de 1992), son augmentation a atteint 6,5% annuel. Depuis, l'évolution est faible et régulière, à moins de 1,5% par an, se qui correspond à environ 1ha /tous les 4 ans depuis 2005.

Informations foncières (base MAJIC) :

Evolution cumulée de l'enveloppe urbaine et des surfaces bâties de 1945 à 2013 :



Source : Observatoire des territoires



2. Constat sur la consommation des 10 dernières années

▪ Les zones constructibles du POS

Le potentiel constructible est plutôt faible dans le périmètre bâti existant, et l'essentiel se trouve dans de grandes zones en périphérie de l'urbanisation existante. Par ailleurs, le contexte thermal et touristique de la commune ont conduit le territoire à connaître une surenchère du coût du foncier, s'ajoutant au coût des aménagements des zones de grande taille en périphérie du bourg ou de Fontaine.

Aussi, les projets d'urbanisation de ces dix dernières années, se sont réalisés dans le périmètre déjà urbanisé, soit sur des petits tènements disponibles bien desservis en voirie et réseaux, soit par réhabilitation du bâti existant, soit sur parcelles bâties après démolition de constructions existantes

Il n'y a donc quasiment pas eu de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers sur le territoire communal, les espaces récemment urbanisés correspondant déjà il y a 10 ans à des dents creuses ou délaissés à caractère urbain.

La seule exception étant le projet de 6 appartements de Fontaine (sous forme de logements groupés) sur 2360 m² de foncier, sur des terrains entretenus et fauchés (permis de construire datant de 2005).

▪ Typologie des projets de constructions, usage des constructions (de 2005 à 2015)

Une trentaine de permis ont été déposés entre 2005 et 2015 années, dont 2 ont été abandonnés.

Sur les 27 ayant aboutis, 10 concernent des nouvelles constructions (dont 2 sur des parcelles bâties, avec démolition du bâti existant).

Les autres concernent des interventions sur bâti existant (12 agrandissements + 4 réalisations de nouveaux logements dans des garages ou greniers).

Les permis abandonnés correspondaient à des opérations relativement importantes :

- L'un pour la création de 17 logements sur 1000 m²
- L'autre pour un bâtiment mixte (résidence principale / logements touristiques) de 46 unités de logements

▪ Les logements créés dans des constructions existantes

Les interventions sur le bâti existant correspondent soit à l'agrandissement de logements existants soit par extension de bâtiment, soit à l'aménagement de combles, granges ou garages. Une fois sur deux, ces projets s'accompagnent de la création d'un petit appartement touristique.

On note toutefois 2 opérations (non commencées en Juin 2012) visant à créer des nouveaux logements (à priori pour des résidences principales) :

- PC de 2010 Claret-Tournier, transformation d'un hôtel en 24 logements d'habitation sur 3492 m² de foncier. Cette opération est restée sans suite. le bâti est utilisée par des saisonniers en saison d'hiver.
- PC de 2012 Cap Investissement, réaménagement d'une habitation existante en 9 logements sur 492 m² de foncier

Un autre permis correspond à la réhabilitation d'une ancienne maison qui n'était pas habitable (74 m² de SHON).

Globalement, avec ces 18 projets, on peut estimer à environ 34, la création de logements nouveaux dans du bâti existant, **donc, non consommateur de foncier.**

Source : Données Sit@del 2, 2015

Années	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014		Nb Total	%
	Nb	SHON / SP (m ²)	Nb	SHON / SP (m ²)	Nb	SHON / SP (m ²)	Nb	SHON / SP (m ²)	Nb	SHON / SP (m ²)	Nb	SHON / SP (m ²)	Nb	SHON / SP (m ²)	Nb	SHON / SP (m ²)	Nb	SHON / SP (m ²)				
Logt individuel	2	128	1	44	1	26	2	232	1	36	0	0			0	0	0	0	0	0	7	11%
Logt groupé	6	588	0	0	0	0	1	164	0	0	0	0			0	0	2	545	0	0	9	14%
Logt collectif	10	530	2	201	0	0	2	110	0	0	25	1443			9	433	0	0	0	0	48	75%
Total	18		3		1		5		1		25		0		9		2		0		64	

- La consommation foncière des logements nouvellement créés

L'essentiel des permis déposés concerne soit de la résidence principale, soit de la résidence touristique.

Globalement, les nouvelles constructions permettront de créer 19 résidences principales, dont la typologie est équilibrée : 1/3 d'individuel, 1/3 sous forme groupé, et 1/3 de logements de type collectif.

Les logements groupés correspondent à l'opération réalisée dans le prolongement du village de Fontaine ; initialement prévue pour de l'habitat permanent, ils correspondent, 10 ans après leur construction, davantage à des résidences secondaires.

L'opération de logement collectif est toute récente (permis déposé en Novembre 2015). Ce projet, proche du secteur Dova, est à l'initiative de la commune et réalisée sur du foncier initialement communal où se trouvaient des ateliers qui ont été détruits.

A ces 19 logements s'ajoutent donc 4 logements créés dans du bâti existant (principalement des garages).

Il sera donc consommé à échéance des permis, environ 1 ha sur les dix dernières années pour des constructions nouvelles à vocation d'habitat. Cette consommation concerne essentiellement des terrains à caractère urbanisé (de type dents creuses), en dehors de l'opération de 6 logements à Fontaine sur un tènement de 2358 m² initialement à caractère agricole.

La consommation de foncier par logement s'élève :

- **pour de l'habitat individuel, à environ 1000 m²** (avec une amplitude importante entre l'opération la moins consommatrice (500 m²) et la plus consommatrice (2232 m²), cette dernière accueillant une résidence principale et un logement touristique). Cette consommation a tendance à diminuer puisque sur les 3 derniers projets, elle est en moyenne de 660 m².

Il est à noter que, en ce qui concerne l'habitat purement individuel, que **les constructions qui datent des années 70/80 et qui ont formé le quartier de la Verpillère étaient moins consommatrice d'espace** que celles produites ces 10 dernières années, avec des tènements moyens par logement de 500 à 600 m².

Permis déposés pour des constructions nouvelles réalisées sur les 10 dernières années

	Unités de logements créées	SHON ou SP (m ²)	Surface foncière consommée (m ²)	Type de terrain *	moy surf. consommée / logement (m ²)
Résidences principales					
	1	148	2232	DC	2232
Type individuel	1	105	1600	DC	1600
	1	127	559	DC	559
	1	228	913	DC	913
	2	516	999	DC	500
Sous-total individuel	6	1124	6303		1051
Type groupé	6	588	2358	A	393
Type collectif (Carbona)	7	525	1323	DB	189
Total tout type	19	2237	9984		525
Logements touristiques					
Intégré à une résidence principale	1	44		DB	
En parallèle d'une résidence principale à créer	1	53		DB	
Résidence secondaire (4 T2 et 1 T4)	5	312	590	DC	118
Type collectif	54	2580	1591	DB	29
Type collectif (Alba)	20	1530	1414	U	71
Total tout type	81	4519	3595		44
Résidences principales et logements touristiques					
Tout type	100	6756	13579		136

*Type de terrain : A = agricole // DC = dent creuse urbaine // DB = déjà bâti

- pour de l'habitat groupé à environ 400m² / logement ;
- pour l'habitat collectif, qui s'est fait sur une parcelle déjà bâtie, on compte environ 200 m² de foncier / logement.

Sur ces 1 ha consommés pour des nouveaux logements, 13% concernaient une parcelle déjà bâtie ayant fait l'objet d'une démolition pour la construction du nouveau projet.

- La consommation foncière relative aux projets à caractère touristique

L'essentiel des autres permis déposés pour de nouvelles constructions ont pour objet la création de lits touristiques sur environ 3600 m², dont une opération assez importante prévoyant 54 chambres. Ce projet a l'ambition d'avoir une double vocation : en période hivernale, logements de saisonniers travaillant pour un groupement hôtelier en station ; en période estivale, lits touristiques. Les 1591 m² de foncier sur lesquels il est envisagé concerne des terrains qui étaient initialement bâtis, constructions démolies entre temps. Ce même tènement avait fait l'objet en 2006 d'un permis prévus pour 46 logements (également mixte, en partie résidence principale et en partie en lits touristiques), projet autorisé mais qui n'a jamais vu le jour.

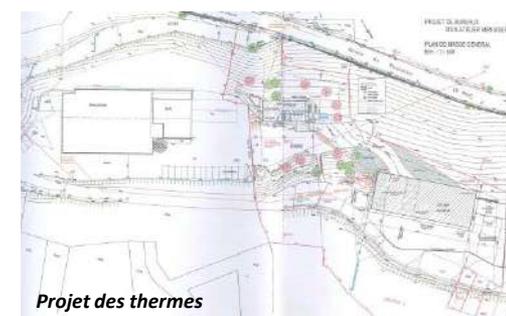
Globalement, en dehors de deux logements touristiques à créer sur le tènement d'une résidence principale existante, les projets de type touristique concernent 3 opérations de type collectif sur des dents creuses

- Les autres projets

- Un permis a été déposé par la SET en vue de la création de 3045 m² de plancher sur le tènement où est implanté l'établissement thermal, en lieu et place de l'actuel gymnase, en vue de la rénovation de la grande piscine et des thermes existants et de la création de nouveaux espaces de soins.
- Un permis a été déposé sur Plat Rateau en vue de la création d'ateliers (environ 570 m² de surface de plancher) et de bureaux (environ 290 m² de plancher) (2 unités de constructions) relatifs à la menuiserie déjà située sur place. Ce projet consommera 7320 m² de foncier.

- Synthèse

Vocation	Emprise foncière projet (m ²)	Dont foncier déjà bâti (m ²)	Foncier libre consommé (m ²)	Dont à caractère non urbain
Habitat	9984	2358	7626	2358
Tourisme	3595	1591	2004	0
Thermes	3050	3050	0	0
Artisanat	7320	0	7320	7320
Total	23949	6999	16950	9678



Projet des thermes



Projet de bâtiments artisanaux et bureaux sur Plat Rateau

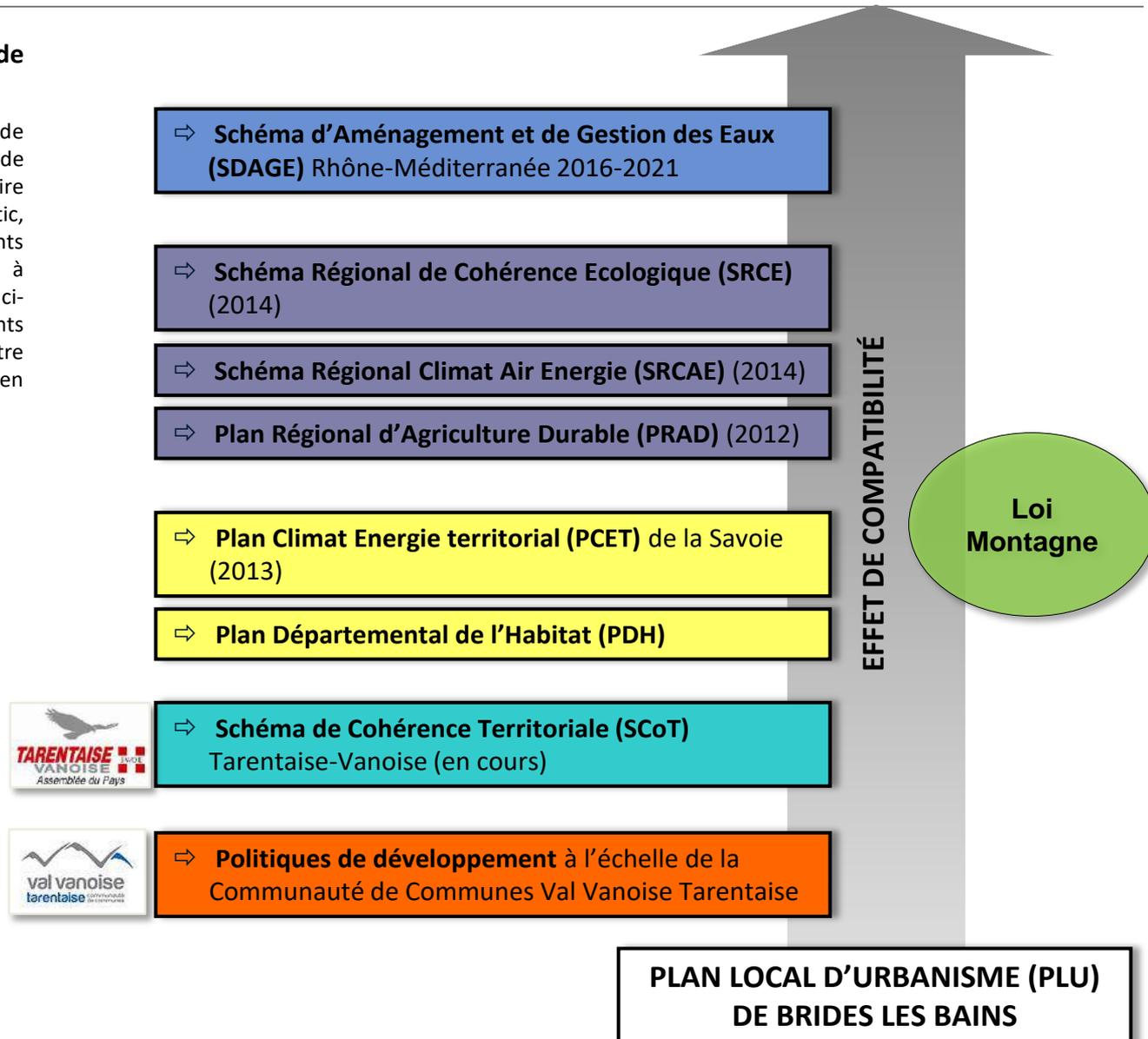


***Troisième partie : Etablissement du projet
communal***



1. Hiérarchie des normes de planification

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, outre le fait de répondre aux différents enjeux du territoire évoqués précédemment dans le diagnostic, doit également s'appuyer sur les documents de planification et orientations émises à l'échelle supra-communale. Le schéma ci-contre reprend quelques documents essentiels auxquels le PLU doit être compatible ou qui doivent être pris en compte dans le projet communal.



2. Le Schéma de Cohérence Territorial Tarentaise Vanoise

Le Schéma de COhérence Territorial est en cours d'élaboration. Le SCoT a été initié en vu de renforcer la cohérence de l'aménagement et du développement sur le territoire de l'Assemblée de Pays Tarentaise Vanoise, notamment sur la conciliation entre économie touristique et vie locale, sur la préservation des grands équilibres environnementaux, paysagers et patrimoniaux, ainsi que sur le développement durable.

Il définit des orientations à l'échelle de l'ensemble du territoire qu'il couvre, ainsi qu'à l'échelle de chaque commune.

Pour les territoires communaux, les orientations sont relatives à leur hiérarchie et leur positionnement dans l'armature territoriale du SCoT.

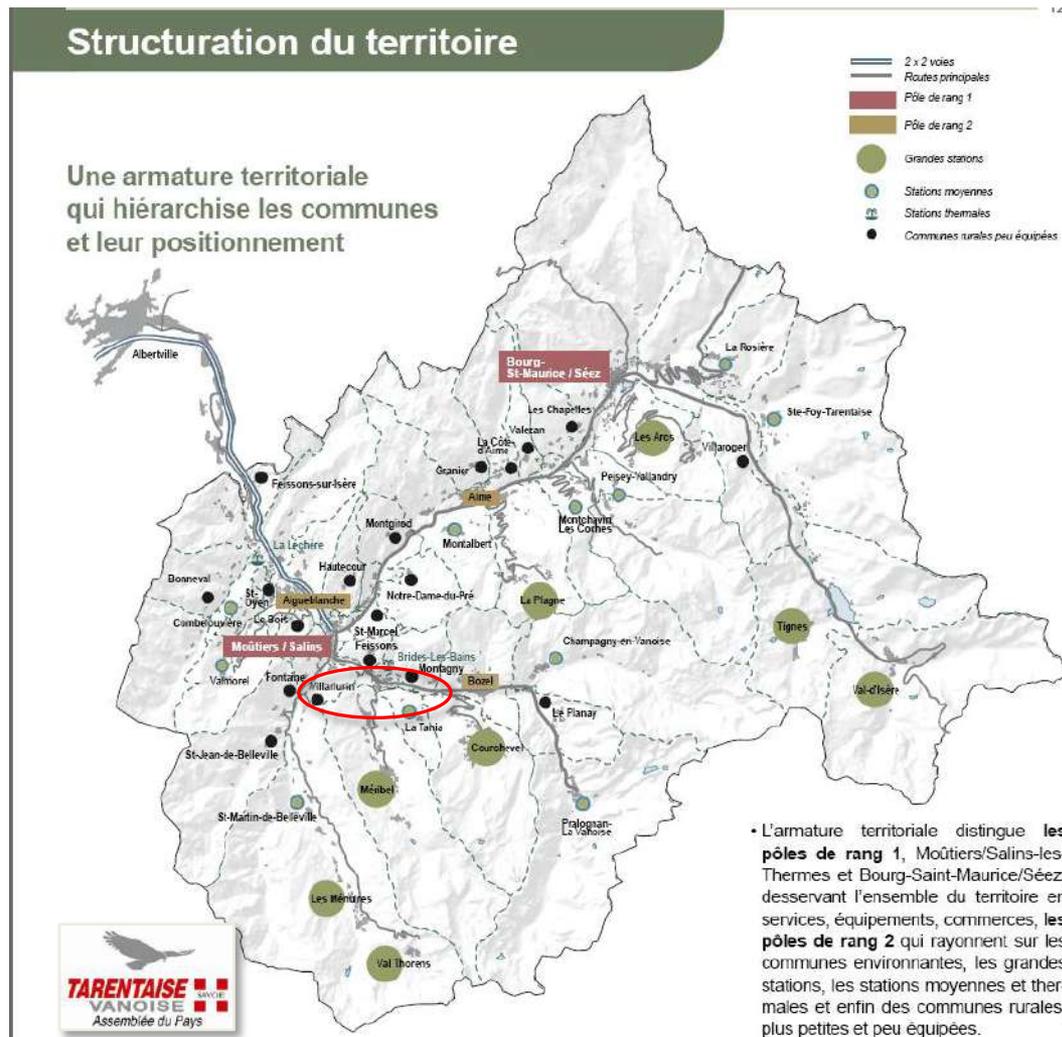
Dans cette armature, Brides les Bains est définie comme « Station thermale ».

Le SCoT souligne notamment l'importance de ce territoire dans la diversification touristique et le rééquilibrage de la fréquentation estivale.

Le SCoT donne également des objectifs en matière de dimensionnement des zones d'extension de l'urbanisation en fonction des communes, de leur taille, de l'évolution qu'elles connaissent, etc...

Ces orientations sont illustrées par un atlas cartographique de chaque commune et notamment deux cartes :

- « Equilibre, développement et protection » : qui reprend les secteurs supports aux équipements sportifs et de loisirs, les zones d'activités, les espaces à protéger (agricoles ou naturels)
- « Trame verte et bleue » qui font part des réservoirs de biodiversité et corridors biologiques à protéger.



⇒ Le projet de PLU a été attentif aux différentes orientations du SCoT pour la commune de Brides les Bains, sachant qu'aujourd'hui, le projet de SCoT n'est pas approuvé et est encore susceptible d'évoluer.



3. Choix retenus pour établir le PADD

La prise en compte des atouts et opportunités du territoire, et, des besoins et des déficiences exprimés dans le diagnostic du territoire et l'état initial de l'environnement, ont permis de définir des choix d'aménagement et de développement pour Brides les Bains.

3.1 En termes démographiques et d'habitat

- Rappel des constats issus du diagnostic

Le territoire bénéficie d'un niveau d'équipements (éducatif, sportif et culturel) et d'une offre commerciale qui sont de véritables atouts dans le maintien de la population locale et l'attractivité de nouveaux habitants.

Le parc de logements est également varié en termes de statut (part de locatif important), mais aussi de typologie avec notamment une part non négligeable de logements de petite taille, en plus des maisons individuelles, ce qui devrait ainsi, en plus de répondre aux besoins des habitants saisonniers, favoriser le parcours résidentiel.

Pourtant, la commune a du mal à maintenir une croissance démographique régulière.

En effet, le diagnostic montre que le territoire communal attire, notamment des jeunes foyers, mais ces derniers ne restent pas et quittent le territoire au bout de quelques années. Une des raisons est que les petits logements jouent bien leur rôle dans le parcours résidentiel permettant ainsi à de jeunes couples de s'installer. En contrepartie, lors de la venue des premiers enfants, les foyers ne trouvent plus de logements propices à leur évolution familiale. En effet, les maisons individuelles qui offrent des logements de plus grande taille et qui seraient donc adaptées, sont issues des vagues migratoires importantes qu'a connues le territoire dans les années 50 à 70, logements qui connaissent une grande permanence de leurs occupants, les propriétaires étant attachés à leur logement.

Ces logements sont aujourd'hui anciens et n'attirent pas forcément des jeunes dans leur aspect et leur confort énergétique que l'on souhaite aujourd'hui.

Par ailleurs, Brides les Bains comme beaucoup des territoires du secteur est confronté au coût du foncier et de l'immobilier, lié au contexte touristique, qui pénalisent l'installation ou le maintien d'habitants permanents sur le territoire. D'ailleurs les logements les plus grands qui pourraient répondre aux besoins de familles, sont occupés aujourd'hui par des ménages d'une à deux personnes qui préfèrent transformer une partie de leur logement en location touristique.

Les enjeux en matière de démographie et d'habitat, à la base des orientations du PADD, sont donc :

- Trouver un équilibre démographique en favorisant la venue et le maintien des familles sur le territoire
- Prendre en compte le vieillissement de la population qui s'accroîtra dans les années à venir

- Explication des choix retenus pour l'orientation n°1 : « Retrouver une dynamique démographique »

Quelle population pour demain, quels besoins en logements ?

L'objectif de la commune est de retrouver le nombre d'habitants qu'elle avait dans les années 60/70, qui permettait un équilibre intergénérationnel entre la permanence des plus anciens et la venue et le maintien des familles sur le territoire par une offre / une diversification en logements adaptés.

C'est-à-dire qu'elle se fixe un objectif de 100 à 150 nouveaux habitants à l'horizon 2030. La vision sur du long terme (une quinzaine d'années) se justifie par le foncier rare et les difficultés d'aménagement liés aux dénivelés qui impliquent d'avoir une vision globale sur les possibilités de développement.

Sachant que l'objectif est à la fois de favoriser le parcours résidentiel des plus jeunes ou moins jeunes et de d'accueillir des familles ou les maintenir sur place, le nombre de logement afférents seraient d'une soixantaine logements, sous forme diversifiée et équilibrée sur l'ensemble des secteurs de développement qui seront envisagés. Ce nombre, pour une quinzaine d'années, est cohérent avec la soixantaine de logements réalisés ces 10 dernières années (par constructions nouvelles ou dans du bâti existant).

Une diversification également dans la taille des terrains permettra de prendre en compte la hausse du cout du foncier et de favoriser l'accès à la propriété au plus grand nombre.



Eviter la concurrence liée au contexte touristique

Dans la mesure où c'est possible, la collectivité utilisera son droit de préemption pour maitriser le foncier et donc les opérations pouvant se réaliser ultérieurement.

Sinon, l'objectif à travers le PLU est d'orienter au mieux les opérations d'aménagement d'ensemble qui pourront sortir par les biais des orientations d'aménagement ou le règlement.

3.2 En termes de développement de l'urbanisation

▪ Rappel des constats issus du diagnostic

La particularité du territoire repose sur le fait qu'il y a peu de disponibilités dans les constructions existantes :

- Peu de vacances liée à la réhabilitation qui s'est faite de manière régulière ces dernières années et donc peu de réserves potentielles dans l'existant pour des futurs logements
- Quasiment pas de réserve dans du bâti qui jusqu'alors n'avait pas vocation d'habitat : les anciennes constructions agricoles ne sont pas nombreuses, sont dans les hameaux et ont déjà été pour la plupart transformées en logement aujourd'hui ; il existe encore d'anciens celliers, liés à la présence historiquement de vigne sur le versant adret, par contre, ces éventuelles constructions sont souvent de petite taille, difficilement aménageable en logement et surtout dans des sites dépourvus de l'essentiel des réseaux, donc qui resteront inconstructibles.
- Le périmètre urbanisé est déjà fortement utilisé, les dents creuses sont quasiment inexistantes, ce qui impliquera dans le projet des extensions de l'urbanisation pour pouvoir répondre au besoin de développement.

En termes de consommation d'espace, entre 2005 et 2015, la consommation était de l'ordre de 1000 m² de foncier pour de l'habitat individuel, 400 m² pour de l'habitat groupé et 200 m² pour du collectif, avec une répartition équilibrée entre chaque typologie. Et au total, ce sont environ 1 ha consommés pour environ 19 logements (soit 526 m² de foncier en moyenne par logement).





Par ailleurs, une quinzaine de logements ont été créés dans du bâti existant (par quelques changements de destination mais surtout par transformation de maisons anciennes. Les collectifs privés étant quasiment exclusivement voués à de l'hébergement touristique, ceux qui ont été réalisés pour la population locale se sont fait sous l'initiative de la commune.

Enfin, le territoire étant très contraint en termes de développement (superficie de la commune, relief, dénivellés, risques naturels...), il est évident que cette réflexion sur la modération de la consommation d'espace est inévitable. Au regard de la nature des sols, de l'exposition, des réseaux et de la proximité des services... les secteurs les plus favorables au développement sont le bourg de Brides mais aussi Fontaine, moins contraint en termes de risques.

Les enjeux en matière de développement de l'urbanisation, à la base des orientations du PADD, sont donc :

- Des réflexions à avoir sur les secteurs potentiels d'extension sachant que les disponibilités dans le tissu existant (bâti ou dents creuses) sont quasiment nulles
- Des réflexions à avoir sur la consommation et la rentabilité de l'espace au regard d'un territoire contraint
- Explication des choix retenus pour l'orientation n°2 : « Maitriser le développement de l'urbanisation »

Favoriser l'utilisation du bâti existant

Dans le cas où des logements existants se libèrent, il s'agit surtout de permettre l'évolution du bâti existant pour favoriser notamment des améliorations énergétiques qui pourraient être un frein à la réutilisation ou la vente de logements anciens.

Déterminer un potentiel constructif cohérent

En adéquation avec le besoin quantitatif d'une soixantaine de logements permanents, le potentiel en surface est estimé à environ 3,1 ha (soit entre 400 et 600 m² en moyenne de foncier par logement). Cette enveloppe permettra également la création de logements secondaires ou logements touristiques qui devraient augmenter la densité générale prévue.

Les zones de développement sont ciblées sur les secteurs les mieux desservis en termes de réseaux (rentabilisation des investissements réalisés), les moins contraints en termes de risques naturels et dans la mesure du possible en dénivellés (limiter les coûts d'aménagement, et donc le coût du foncier), et les plus proches des services et desservis par les TC, c'est-à-dire sur le bourg et Fontaine (développement durable, mais limitation des impacts paysagers et environnementaux).

Fixer des objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La création de logements ne se pourra se faire qu'essentiellement par le biais de zones d'extension. Il est inévitable de cadrer l'urbanisation de ces zones afin de lutter contre l'étalement urbain et d'éviter une consommation importante de foncier par logement.

Les objectifs retenus sont de réduire la surface foncière par logement par rapport à ce qui s'est fait ces dernières années, pour les typologies les plus consommatrices (individuelle et groupée) :

- Passer de 400 à 600 m² pour de l'habitat individuel au lieu de 1000 m²
- Passer de 300 à 400 m² en moyenne pour de l'habitat groupé au lieu de 400 m²

Le projet impose également un minimum de logements collectifs mais sachant que ce n'est pas forcément ce qui est recherché par les familles avec enfants, c'est-à-dire les ménages pour lesquels le manque en logement est le plus important, ce minimum est fixé à 20%.

Enfin, le principe est également de limiter le nombre de logements individuels, tant par rapport à la consommation d'espace que pour limiter les coûts de l'immobilier ou que pour des raisons de performances énergétiques.

Le projet de PADD cible les secteurs les plus appropriés pour le développement (Clos du Chapitre, Plat Râteau et Fontaine), le principe étant de cadrer fortement ces secteurs par des orientations d'aménagement permettant d'arriver aux objectifs précédemment énoncés.

Il cible également un secteur supplémentaire dont la pertinence sera à étudier pour un développement à plus long terme de la commune ou dans le cadre de l'analyse à 9 ans du PLU.

3.3 En termes économiques et d'équipements

- Rappel des constats issus du diagnostic - Equipements et services et lits touristiques

Le territoire dispose d'un niveau de services, d'équipements et de commerces intéressant qui répond à la fois aux besoins et à l'attractivité des habitants permanents, des curistes et de manière générale des visiteurs.

S'ajoutent tous les équipements et services particuliers tels que la piscine, le Grand Spa des Alpes, la télécabine, qui sont des atouts supplémentaires pour les habitants comme les visiteurs.

Pour le visiteur, la particularité de Brides réside dans le positionnement leader des thermes pour l'amaigrissement et à l'offre accessible en hébergement.

Toutefois, on note une animation et une offre en services déséquilibrées en fonction des saisons et les contraintes du territoire tout aussi important pour le développement de l'habitat que des services.



Les enjeux qui sont tirés du diagnostic sont :

- ⇒ Des besoins communs mais aussi variés en fonction des utilisateurs de ces services et à développer en période hivernale
- ⇒ Une nécessité d'anticiper sur le développement et la polyvalence des équipements et espaces existants ou à venir au regard du territoire contraint
- ⇒ La préservation de la vocation hôtelière

- Rappel des constats issus du diagnostic - Déplacements

Globalement, les pôles fédérateurs sont essentiellement concentrés en centre bourg (commerces, services mais aussi hébergements, télécabine).

Toutefois la place accordée aux voitures est plus importante que celle liée à la qualité des espaces piétonniers (à l'encontre du protocole de soins issus des cures d'amaigrissement), avec un tronçon particulièrement chargé au niveau de la place du centenaire, lieu par ailleurs très fréquenté par les piétons.

L'offre en stationnement est également proche de la saturation.

Les dénivelés contraignent les déplacements doux.

Les enjeux tirés du diagnostic concernant les déplacements sont :

- ⇒ La nécessité de requalifier les espaces publics et de redonner de l'espace aux piétons, tant pour favoriser la marche (protocole de soins) et éviter l'utilisation de la voiture (développement durable) que pour l'image de la station (fidélisation du visiteur et attractivité des habitants)
- ⇒ La nécessité de développer ou de réorganiser l'offre en stationnement
- ⇒ Une amélioration à apporter à la montée de l'Olympe (fonctionnellement et qualitativement)

- Explication des choix retenus pour l'orientation n°3 : « Répondre au besoin de développement »

Renforcer l'offre en commerces, équipements et lieu d'animation, préserver la vocation hôtelière et devancer le développement de lits touristiques, favoriser la polyvalence des équipements, développer les communications numériques

Il s'agit de permettre le maintien des commerces de proximité et l'implantation de nouveaux pour répondre aux besoins de la population locale et touristique, et ainsi fidéliser le visiteur et favoriser le maintien ou l'attractivité de la population locale.

Il s'agit aussi de conserver à minima la vocation hôtelière existante en ne pénalisant pas les structures existantes qui peuvent avoir besoin d'évoluer pour être rentable et maintenir leur activité hôtelière. Le projet prend également en compte le développement de lits touristiques sous diverses formes dans la limite des exigences du SCoT en la matière.

La collectivité mise sur la polyvalence du futur équipement de la Dova qui doit non seulement être apte à accueillir des manifestations diverses d'envergure locale ou plus étendue, mais aussi capable d'évoluer dans le temps au regard du territoire contraint.

Comme pour le développement de l'habitat, la collectivité doit être prête à étudier l'acquisition de tout foncier, réserve précieuse à court ou plus long terme.

Enfin, les communications électroniques sont incontournables pour la promotion de la station, ou plus simplement l'information des habitants et visiteurs sur la vie locale.

Améliorer l'offre en stationnement

Le projet de réorganisation de l'offre en stationnement, en dehors du ciblage des secteurs, doit s'accompagner d'une politique de signalétique tant pour diriger les véhicules sur ces poches de stationnement que le piéton, entre les poches de stationnement et les pôles d'animation.

Ce travail permettra de favoriser les déplacements doux sur la station.

Améliorer la qualité de vie sur le bourg et lui rendre son image de village

Les orientations ciblent notamment la requalification de la traversée du bourg et de l'axe Briand / Mchet, support à l'ensemble des équipements, services et commerces, en le transformant d'un axe de transit à une rue de village, adapté et sécurisé pour les piétons. Les objectifs s'appuient sur :

- un éventuel report de la circulation sur (ou une incitation à l'utilisation) des axes secondaires,
- sur le positionnement des poches de stationnement en entrées de village pour limiter leur présence sur le centre bourg,
- globalement sur la requalification des espaces publics et piétonniers, et la signalétique

Le PADD présente le projet de requalification des espaces publics et de la traversée du bourg avec le programme prévu par tranches.

Promouvoir la station

L'ensemble des orientations sont étroitement liés aux objectifs fixés précédemment dans le PADD.



3.4 En termes environnemental et paysager

- Rappel des constats issus du diagnostic - Paysage naturel et richesse écologique

Le territoire offre une **mixité de micro-paysages et une mosaïque de milieux très diversifiés** liées à l'orientation des versants, à la position encaissée ou a contrario en promontoire, à la présence de l'eau, à la nature des sols et à l'occupation qui en est faite : boisements, vignes, vergers, prairies... qui alternent milieux secs et plus humides.

Des milieux écologiques remarquables, répertoriés en ZNIEFF de type 1 pour le « bois de Champion » et « le versant adret de Salins à Brides », lui-même en partie dans le périmètre Natura 2000, en site classé pour le bois de Cythère.

Le versant ensoleillé, autrefois occupé par la vigne, traversé par des sentiers pédestres, importants pour l'activité touristique, se ferme malheureusement aujourd'hui du fait de la déprise agricole qui conduit à l'évolution climacite du versant vers la forêt et donc à amoindrir cette biodiversité.



Les enjeux qui sont tirés du diagnostic en termes de paysage naturel et richesse écologique sont :

⇒ Une attention particulière à avoir sur le paysage naturel comme urbain du fait du caractère thermal et touristique : un rôle dans l'économie locale (image de la station) en plus de la qualité du cadre de vie offert aux habitants et visiteurs

⇒ Des milieux intéressants en termes de diversité écologique et paysagère, propice à la promenade, mais qui sont en cours de fragilisation du fait de l'agriculture en déclin

- Rappel des constats issus du diagnostic - Le paysage urbain

Le positionnement du bourg est en fond de vallée, peu visible en vue lointaine, avec quelques points d'appel rappelant la vocation touristique et thermale de Brides.

L'urbanisation principale est regroupée au niveau du bourg :

- rive gauche du Doron de Bozel, représentatif de la ville thermale (caractère architectural des constructions et leur usage varié), s'étendant sur l'amont avec des constructions plus récentes d'intégration variable
- rive droite, plus exposée des vues, avec le secteur de la Verpillère / Quatre maisons, constitué essentiellement de quartiers résidentiels, (part importante de maisons individuelles banalisant le paysage)

Toutefois, l'urbanisation comporte également un hameau d'importance : Fontaine, qui a connu un développement ces dernières années avec une diversification de l'habitat,

Enfin, on dénombre un écart, la Saulce, hameau excentré et préservé constitué essentiellement de constructions anciennes.

Globalement une part du végétal importante dans les espaces urbanisés avec des espaces verts de qualité.

Les enjeux tirés du diagnostic concernant le paysage urbain sont :

⇒ Des espaces urbanisés spécifiques (la station thermale et sa connotation urbaine, les secteurs d'extension du versant Nord à vocation résidentielle, des hameaux excentrés avec leur noyau villageois ancien caractéristique), avec des impacts différents liés à leur implantation, leur environnement proche, et les dénivelés : à prendre en compte dans les projets de développement



- Explication des choix retenus pour l'orientation n°4 : « Valoriser le cadre environnemental et paysager offert par le territoire »

Tant pour le maintien de la biodiversité que pour son rôle dans la promotion de la station et le cadre de vie des habitants

Entretenir le versant adret, garant de l'ouverture du paysage et de la biodiversité écologique

L'entretien concerne autant le versant pris dans sa globalité, que les sentiers qui le traversent tant pour la biodiversité, que pour l'image de la commune ou l'incitation à la marche

Valoriser les espaces urbanisés du centre bourg

L'objectif à travers l'ensemble des orientations définies dans le PADD et de requalifier les espaces publics et les promenades à travers des aménagements, de qualité, un cadrage de la publicité, une signalétique adaptée pour un meilleur repérage des parcours et espaces.

C'est aussi à maintenir la nature dans la ville qui participe aujourd'hui à la qualité des espaces urbains (par les parcs mais aussi la végétalisation des espaces privés).

C'est maintenir les perspectives intéressantes lorsqu'il y a lieu (fenêtres paysagères, vue sur les bâtiments les plus caractéristiques, etc...).

Veiller à l'insertion des futures constructions et des quartiers d'extension dans le paysage actuel

Dans un contexte très marqué par le relief, les projets de développement peuvent être très impactant du fait de la vue dégagée ou de la non-intégration dans la pente. C'est donc prendre en compte les caractéristiques du contexte environnant dans les futures opérations de constructions avec notamment un règlement adapté qui permette leur bonne intégration dans le quartier ou dans le terrain. Sachant que l'essentiel des futures constructions se feront en extension sur des zones d'une certaine superficie, le PADD prévoit de cadrer à minima les opérations par des orientations d'aménagement et de programmation.

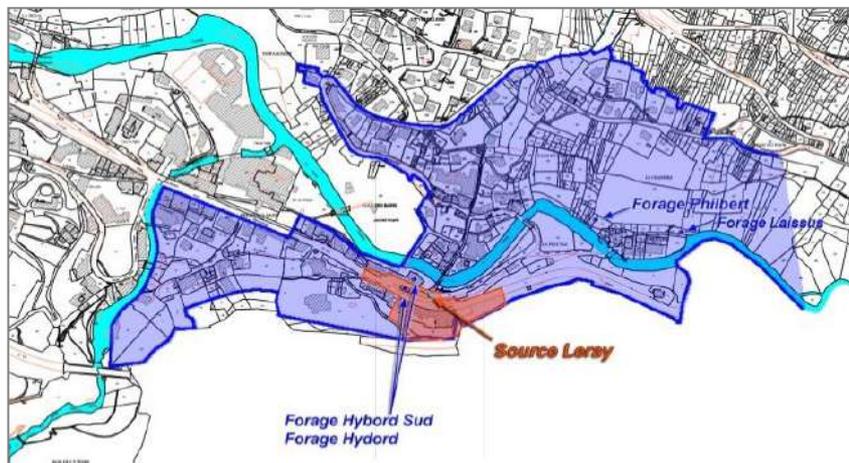
3.5 En termes de risques, pollutions et nuisances

- Rappel des constats issus du diagnostic

Le territoire est concerné par différents types de risques à des degrés divers (et notamment des secteurs qui dans le POS en vigueur étaient urbanisables alors que soumis à des risques forts).

Par ailleurs, la commune est concernée par deux forages et une source thermale en milieu urbanisé, donc les risques de pollution sont à prendre en considération.

Enfin, un des enjeux majeurs pour Brides est relatif à la qualité du Doron de Bozel où se pratiquent les sports en eaux vives. La sensibilité du territoire est relatif à la gestion des effluents de part la présence d'un certain nombre d'activités diverses dont les métiers de l'hôtellerie et de la restauration.



Les enjeux qui sont tirés du diagnostic sont :

- ⇒ Un potentiel urbanisable très limité du fait des risques naturels
- ⇒ Un attention particulière à mener pour ne pas fragiliser davantage les terrains concernés ou environnants. (gestion des eaux pluviales en cas d'urbanisation future, vis-à-vis des risques de glissement notamment)
- ⇒ Inciter à améliorer la qualité des eaux superficielles, protéger les eaux souterraines

- Explication des choix retenus pour l'orientation n°5 : « Prévenir des risques, pollutions et nuisances »

Prise en compte des risques naturels

Il s'agit de continuer la mise en œuvre de travaux de sécurisation afin de limiter les risques naturels sur les secteurs urbanisés.

Mesures de prévention contre le risque de pollution des sols et des eaux

La commune veillera au bon respect des prescriptions relatives aux périmètres de captages des eaux minérales lors de travaux et aménagements et incitera et sensibilisera les professionnels à bien gérer leurs déchets effluents conformément aux préconisations du contrat de rivière Isère.

3.6 En termes de sensibilisation au développement durable

- Rappel des constats issus du diagnostic

Les ressources en eau sont imitées à l'échelle intercommunale, même si Brides possède des droits d'eau théoriquement suffisants pour ses besoins actuels et futurs

Par ailleurs, même si les projets d'urbanisation se feront essentiellement sur le versant adret, le territoire est encaissé et l'ensoleillement est limité sur certains secteurs, en fonction des saisons. La consommation énergétique pourrait s'avérer importante.

Enfin, si les déplacements piétons sont relativement spontanés, la voiture prend une place importante, liée notamment aux dénivelés

Les enjeux sont autant écologiques qu'économiques, à l'échelle de la collectivité comme du particulier



- Explication des choix retenus pour l'orientation n°6 : « Sensibiliser habitants, visiteurs et usagers du territoire au développement durable »

Donner l'exemple par l'effort que la collectivité fera en la matière et notamment :

Dans la mesure du possible, la commune interviendra pour montrer l'exemple : dans l'entretien du versant adret, dans l'usage économe de l'eau (limitation du débit des fontaines, techniques de récupération), dans la mise en œuvre de matériaux et de moyens constructibles des bâtiments publics en vue de limiter leur consommation énergétique.

Inciter le particulier ou le privé à des projets de qualité

Le choix des secteurs de développement à proposer au PLU doit se faire au plus proche des services et équipements pour limiter les déplacements motorisés ou lorsque des moyens alternatifs peuvent être mis en place (comme à Fontaine desservi par une navette), mais aussi au regard de l'exposition solaire avec une attention à porter sur les masques et ombres portées sur les différentes constructions d'une opération. Les orientations d'aménagements et de programmation permettront de sensibiliser à ces aspects.

Par ailleurs, un des objectifs de la requalification globale des promenades et espaces publics, est d'inciter à l'utilisation des modes doux de déplacement.

Le règlement veillera également à ne pas contraindre la mise en œuvre des techniques de performance énergétique et de récupération d'eau lorsque c'est possible et à favoriser la végétalisation sous forme et avec des espèces variées pour favoriser la biodiversité faunistique et floristique en ville (et inversement en interdisant certaines plantes dites invasives).



4. Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le PADD ont été fixés de la manière suivante :

4.1 Quantitativement

- Cohérence entre possibilités d'accueil de nouveaux habitants et rythme de développement de la commune

Une soixante de logements ont été créés ces 10 dernières années :

- 24 par constructions nouvelles (19 résidences principales + 5 résidences secondaires)
- 38 par réutilisation de bâtis existants (24 logements dans un hôtel, 9 logements dans une ancienne maison, 1 logement dans un logement vétuste, 4 logements dans du bâti autre)

Beaucoup de réhabilitations ont été faites ces dernières années et le nombre de logement ou bâti vacant est négligeable et ne peut être considéré aujourd'hui comme une réserve potentielle pour de nouveaux logements.

L'objectif d'une soixantaine nouveaux logements permanents pour accueillir de 100 à 150 habitants pour les 15 années à venir, est cohérent à ce qui s'est produit ces dernières années, sachant qu'il est probable que certains de ces logements concernent des résidences secondaires ou touristiques comme ils s'en produit régulièrement.

- Pourquoi partir sur un objectif à 15 ans ?

Il n'y a quasiment pas de dents creuses dans les périmètres actuellement urbanisés. Aussi le développement de l'habitat va se faire essentiellement sous forme de zones d'extension. Au regard des dénivelés et des coûts d'aménagement qu'ils impliquent, il est important de structurer l'urbanisation et ainsi de rentabiliser les aménagements en évitant une urbanisation au coup par coup.

Le choix de la commune est donc de préférer des zones d'extension peu nombreuses mais d'une certaine taille plutôt que de nombreuses zones de petite taille qui multiplieraient les aménagements à prévoir (et les besoins en espace).

Deux d'entre elles représentent chacune 20 à 25% des zones de développement, et sont donc essentielles pour répondre à l'accueil de population.

Au regard de l'ampleur de ces opérations (en termes d'investissements à réaliser, du contexte foncier, du montage opérationnel...), il est difficile actuellement d'évaluer celle qui se concrétisera en premier. D'où l'importance de ne pas bloquer les besoins de développement par un mauvais choix sur le classement de ces secteurs.

La plupart de ces zones d'extension envisagées resteront en zones 2AU strictes au PLU au regard des déficiences en équipements en périphérie de zone (notamment d'accès). Une modification ou révision du PLU sera nécessaire pour les rendre définitivement urbanisables.

Le bilan à 9 ans du PLU permettra également de vérifier la pertinence de ces zones au regard de l'avancement des études menées dans le cadre de ces opérations.

- Continuer la diversification de l'habitat mais aussi favoriser la diversité des surfaces de foncier par logement

Tant pour des objectifs de limitation de consommation d'espace que pour limiter le coût d'installation des ménages sur le territoire...

La diversification de l'habitat se fait déjà sur Brides : ces 10 dernières années, dans les constructions neuves (résidences principales), on comptabilise 1/3 d'habitat individuel, 1/3 en groupé et 1/3 en collectif. L'objectif est de rester sur un équilibre entre typologie en imposant à minima 20% de logements en collectif. Les principes de modération de consommation d'espace énoncés dans le PADD visent non pas à imposer davantage de collectif (qui ne permettront pas d'attirer ou de maintenir les familles avec enfants sur place, problématique majeure de la commune), mais à réduire la consommation de foncier par logement pour les typologies les plus consommatrices, c'est-à-dire l'habitat individuel ou groupé :



- Réduire approximativement de moitié la consommation de l'habitat individuel (passer de 1000 m² à une surface de 400 à 600 m² par logement)
- Passer en dessous des 400 m² pour l'habitat groupé

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent pouvoir permettre la concrétisation de cet objectif.

Globalement, les besoins en surface sont estimés à environ 3,1 ha pour environ 80 à 90 logements dont une soixantaine de logements permanents et une vingtaine qui pourraient se faire en résidences secondaires ou touristiques.

4.2 Qualitativement

- Recentrer l'urbanisation sur l'urbanisation et le hameau le plus important : Fontaine

Il n'y a plus d'activité agricole sur le territoire communale, avec une conséquence sur l'enfrichement du versant adret.

Si l'activité agricole devient moins un critère en soit, il n'est pas à écarter dans le cadre d'une potentielle nouvelle installation.

Dans le hameau de la Saulce (ou à proximité) se trouvent quelques bâtiments à caractère agricole. Si des terres devaient à nouveau être exploitées se sera davantage sur ce versant bien exposé entre le bourg et la Saulce. Aussi il est important d'éviter de développer l'urbanisation sur ce versant.

Le choix reste de développer l'urbanisation dans le prolongement immédiat des secteurs urbanisés les mieux desservis et les plus proches du bourg.

Sur le bourg, les contraintes liées aux risques naturels limitent fortement les possibilités de développement. Aussi, des alternatives au développement doivent être envisagées sur Fontaine / Plat Rateau avec les mêmes contraintes de dénivelés mais moins concerné par les risques naturels. Par ailleurs, en distance, cette partie du territoire n'est pas plus éloignée du cœur de bourg que le secteur du Chapitre, dans le bourg.

- Épargner les espaces à forts enjeux environnementaux

En dehors des espaces soumis à des risques naturels, les espaces à enjeux environnementaux sont :

- la zone Natura 2000 sur les hauts de Brides,
- le versant adret jusqu'à l'extrémité Est du territoire,
- les bords du Doron,
- les deux corridors biologiques qui traversent le territoire (éloignés de toute urbanisation).

Le PADD prévoit un éloignement des projets d'urbanisation de ces secteurs.

- Préserver les qualités paysagères du territoire

Le fait de préférer le développement sous forme de grands tènements peu nombreux permet également de faciliter la maîtrise du développement, de réduire les voies d'accès (qui présentent nécessairement un impact dans le paysage), d'avoir une vision globale de l'aménagement et de l'intégration des futures opérations dans le contexte environnant.

Le PADD prévoit que ces zones de développement soient accompagnées d'orientations d'aménagement et de programmation qui intégreront la dimension d'insertion dans le contexte local.



1. Objectifs recherchés

Le territoire de Brides les Bains est très contraints en termes de possibilités de développement (superficie restreinte du territoire, dénivelés, risques naturels, etc...).

L'essentiel du développement sur la commune de Brides les Bains va se faire par le biais de zones d'extension, le tissu urbanisé étant déjà dense de manière générale (peu de possibilité de morcellement), les dents creuses inexistantes.

Le rôle essentiel de toutes les zones d'extensions faisant l'objet d'OAP, est d'accueillir une population permanente qui aujourd'hui ne trouve pas à se loger sur Brides du fait de la concurrence touristique. Néanmoins, le projet prend également en compte qu'il est inévitable que se fasse également sur ces secteurs des résidences secondaires ou de l'hébergement touristique. Aussi, chacun des secteurs impose un minimum de 80% de logements de type permanent.

La volonté est également de pouvoir concrétiser le projet de PADD en termes de modération de consommation d'espaces et de diversification de l'habitat.

Pour ces raisons, la plupart des zones de développement sont accompagnées d'orientations d'aménagement et de programmation afin de gérer au mieux les projets.

A noter que la collectivité a fait appel à un bureau d'études VRD pour avoir une première évaluation de la faisabilité technique et une estimation des coûts d'aménagement des zones principales.

2. OAP n°1 : Clos du Chapitre

- Les enjeux de Clos du Chapitre

Ce secteur d'environ 7500 m² se situe en sortie de Brides, le long de la route des vignes (route qui mène à la Saulce).

⇒ Il est intéressant par sa situation dans le prolongement immédiat du bourg, qui concentre l'essentiel des services, commerces et équipements.

L'essentiel du tènement est en cours d'enfrichement, fermant progressivement le paysage, même s'il subsiste quelques petites parcelles de jardins privés

⇒ Il ne présente pas d'enjeux agricoles ou naturels et est donc propice au développement de l'urbanisation

Tout l'Est du secteur est concerné par des risques naturels forts (glissement) et également sur l'Ouest à l'approche du torrent du Dard



⇒ Il est limité sur l'Est qui restera à caractère naturel. Une transition est à trouver par rapport à l'espace. Sur l'Ouest, le Dard sépare le quartier de celui des 4 Maisons / La Verpillère.



L'environnement proche est à caractère résidentiel, avec en amont un tissu moyennement dense constitué d'anciennes constructions à l'alignement sur la route qui se sont étoffées de quelques constructions individuelles ces dernières années, à l'Ouest (de l'autre côté du torrent), le quartier de maisons individuelles de la Verpillère, en aval le quartier des 4 Maisons qui mêle habitat collectif et individuel.

⇒ Le site est propice pour proposer une diversification de l'habitat au regard de la mixité des constructions qui constitue son environnement proche.

Un chemin existant (public) traverse le secteur et permet de relier la route des Vignes au quartier des 4 Maisons.

=> Il permet de relier en toute sécurité le quartier au centre bourg et est intéressant à maintenir.



▪ Explications des orientations prises pour les OAP n°1, Clos du Chapitre

- Envisager une densité de 19 à 24 logements à l'hectare pour la zone avec une répartition équilibrée entre typologie, avec des règles concernant la taille minimale des logements en fonction des typologies

Cela permettra la réalisation de 14 à 17 logements, 4 à 6 logements par typologie. La variété dans les typologies permettra de répondre au plus grand nombre (notion de typologie et taille du logement mais aussi de dimensionnement du foncier qui a des conséquences financières sur les ménages).

La taille minimale de logements imposée permettra à la fois de répondre au besoin de renouvellement mais aussi à la déficience en grands logements pour les familles.

La diversité en type de logement se traduit également par la réalisation à minima de 5 logements de type locatif social pour permettre aux familles plus modestes de s'installer et répondre au besoin de renouvellement de population.

- Insérer le futur quartier dans son espace environnant

Le choix est de préférer les logements intermédiaires sur la route des vignes pouvant être directement accessibles depuis cette dernière, pour recréer un front bâti à l'image des constructions anciennes qui font face.

Des logements à caractère collectif ou intermédiaire dense sont envisagés le long du torrent du Dard, secteur qui se rapproche du secteur du centre bourg et de ses services et qui est à proximité d'un quartier déjà constitué de collectifs. L'objectif est que chaque logement bénéficie d'un espace extérieur, ce qui est recherché par les habitants permanents.

La partie centrale, côtoyant les espaces qui resteront inconstructibles sur le Sud-Est, accueilleront des logements plutôt de type individuel ou jumelé, pour une transition à cet espace qui restera naturel.

- Gérer la desserte

Au regard des dénivelés, l'accès le plus adéquat techniquement et fonctionnellement se fera à l'extrémité Nord-Ouest de la zone, à proximité du pont qui franchit le Dard. Il n'y a pas de possibilité de bouclage (torrent sur l'Ouest, urbanisation existante sur l'aval, et trop de dénivelés à rattraper et risques naturels sur l'Est).

C'est donc une voie en impasse qui desservira l'ensemble, permettant d'accéder en dernière partie sur les collectifs. Un parking collectif doit pouvoir être imaginé à proximité de la place de retournement, pour éviter une saturation sur la voirie et ne pas contraindre davantage le déneigement en période hivernale.

L'accès direct par la route des vignes des logements intermédiaires permettra de mieux gérer la pente de la desserte en contrebas (pas de nécessité d'être à niveau par rapport aux constructions amont). Le fait d'envisager de l'intermédiaire sur ce secteur permet également d'imposer une desserte commune des logements groupés évitant ainsi la multiplication des sorties sur la route des vignes.

Enfin, l'orientation demande à maintenir un cheminement traversant qui permet de relier la route des vignes au quartier des 4 Maisons, et d'accéder ainsi facilement à pied au centre du bourg. Selon la configuration de l'aménagement, une modification du tracé de ce cheminement peut être envisagée.

- Faire une opération cohérente

L'urbanisation se fera sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble au vu du découpage foncier actuel et de la complexité de l'aménagement lié aux dénivelés

Les OAP n°1 du présent PLU sont sous forme de schéma et illustrées d'un exemple d'aménagement possible.



3. OAP n°2 : Fontaine

▪ Les enjeux pour Fontaine

Ce secteur de 8600 m² environ (dont 2000 m² difficilement urbanisable en bord de route de Fontaine, au regard des dénivelés) se situe dans le prolongement Est du hameau de Fontaine. Il côtoie sur l'Ouest, les noyaux anciens et denses de Fontaine, en amont (au Nord), une bande de logements intermédiaires qui on aujourd'hui une dizaine d'années, à l'aval, les constructions éparées de Plat Rateau.

⇒ Cernés par des constructions existantes, il apparait comme un secteur cohérent à développer.



Le tènement est jusqu'à présent entretenu par les propriétaires. Il a tendance à s'enfricher sur l'Est (soumis à risques naturels forts comme pour Clos du Chapitre), et, sur l'aval qui présente des dénivelés forts.

⇒ Il ne présente pas d'enjeux agricoles ou naturels et est donc propice au développement de l'urbanisation



L'environnement urbanisé proche est constitué de constructions présentant une certaine densité, qu'elles soient anciennes (noyaux anciens du hameau) ou plus récentes (opération le long du chemin qui mène à la Gorge aux pigeons).

⇒ Le site est propice pour proposer une diversification de l'habitat au regard de la mixité des constructions qui constitue son environnement proche.

Globalement, les dénivelés sont importants (environ 35%) qui impliquera des difficultés d'accès et d'aménagement. L'étroitesse de la traversée du hameau et les forts dénivelés entre la chemin de la Gorge aux pigeons et la zone rendent difficile la desserte à la zone par l'amont



⇒ Un accès par la route de Fontaine semble le plus approprié dans la gestion des dénivelés et pour la modération du trafic sur la traversée du noyau ancien du hameau.

⇒ Quelle que soit la solution adoptée, d'importants travaux de terrassements et de soutènements devront être envisagés pour la voirie, les stationnements et les constructions.



- Explication des orientations prises pour les OAP n°2, Fontaine
- Envisager une densité de 19 à 24 logements à l'hectare pour la zone avec une répartition équilibrée entre typologie, avec des règles concernant la taille minimale des logements en fonction des typologies

Cela permettra la réalisation de 17 à 20 logements, 6 à 7 logements par typologie. Comme pour Clos du Chapitre, la variété dans les typologies permettra de répondre au plus grand nombre.

La taille minimale de logements imposée permettra à la fois de répondre au besoin de renouvellement mais aussi à la déficience en grands logements pour les familles.

La diversité du type de logements se traduit également par la réalisation à minima de 6 logements de type locatif social pour permettre aux familles plus modestes de s'installer et répondre au besoin de renouvellement de population.

- Insérer le futur quartier dans son espace environnant

Le choix est de proposer une gradation de densité décroissante de l'extrémité Nord.

Les logements collectifs prolongeront le noyau ancien et dense du hameau de Fontaine, les logements de type intermédiaire seront en partie centrale de la zone jusqu'au pied des logements groupés existant le long du chemin de la Gorge aux Pigeons, les constructions individuelles ou groupées, moins denses, permettront la transition avec l'espace naturel situé à l'Est et les constructions plus éparses situées sur le secteur de Plat Râteau, de l'autre côté de la Route de Fontaine.

- Gérer la desserte

Au regard des dénivelés, l'accès le plus adéquat techniquement et fonctionnellement se fera depuis la route de Fontaine qui vient du bourg de Brides, sur la partie Ouest de la zone. Il est nécessaire de prévoir un accès aménagé sur la route de Fontaine, compatible avec l'accès permettant la desserte au secteur de Plat Râteau.

Un bouclage est difficilement envisageable du fait des dénivelés en partie haute pour rattraper la traversée du hameau mais aussi du fait de l'étroitesse de cette même route déjà saturée par les occupants des logements groupés qui se sont réalisés sur le chemin de la Gorge aux Pigeons.

Il y aura donc nécessairement une place de retournement sur la partie haute de la zone, au niveau des collectifs.

Un cheminement piéton devra être réalisé sur au moins un côté de la desserte.

- Maitrise de l'énergie

Le secteur sur le versant adret est bien exposé et moins encaissé que sur le Clos du Chapitre par exemple. Aussi, la volonté est de profiter au maximum de cette exposition pour sensibiliser à la maîtrise de l'énergie :

- En profitant des apports solaires en période hivernale (aspect thermique, éclairage et mise en place de dispositif permettant d'utiliser l'énergie solaire)
- Inversement en sensibilisant et en maîtrisant les surchauffes estivales.

- Faire une opération cohérente

L'urbanisation se fera sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble au vu de la complexité de l'aménagement lié aux dénivelés

Les OAP n°2 du présent PLU sont sous forme de schéma et illustrées d'un exemple d'aménagement possible.



4. OAP n°3 : Plat Rateau

▪ Les enjeux du secteur Plat Rateau

Les OAP n° 3 comprennent 2 poches différenciées :

La première, de 1700 m², le long de la route de Fontaine, est en dent creuse, entre une future construction de bureaux, à l'Ouest, des bâtiments artisanaux à l'aval, un hôtel et de l'habitat sur l'Est. Cette bande fait face à la future zone d'urbanisation de Fontaine évoquées dans les OAP n°2.

⇒ Son urbanisation se justifie par sa situation en dent creuse

La seconde est en extension de Plat Rateau, sur 3000 m² environ. Sur l'Ouest elle est en limite de la zone artisanale de Plat Rateau, et sur l'amont se trouve la maison et l'hôtel.

Le secteur est entretenu par des particuliers et côtoie sur l'aval, les espaces boisés de la rive droite du Doron, boisements qui remontent le long de la pente en aval de l'hôtel. Ces parties boisées sont soumis à des risques naturels.



Les forts dénivelés en amont ne permettent pas d'imaginer un accès direct à la route de Fontaine. Mais une desserte déjà existante, traversant la zone artisanale, pourra être utilisée.



Un chemin existant longe les parcelles bâties situées à l'Est et remonte directement sur la route de Fontaine.



- ⇒ L'urbanisation de ce secteur se justifie par l'absence d'enjeux agricoles ou naturels et par le fait que c'est un des rares espaces présentant si peu de dénivelés sur la commune.
- ⇒ En contre partie, il se rapproche du fond de vallée et l'ensoleillement est limité en période hivernale. L'implantation des constructions a donc toute son importance pour éviter des ombres portées réciproques.
- ⇒ Il est limité naturellement ou artificiellement par les boisements et par les constructions existantes, dans un cadre peu dense à prendre en compte.
- ⇒ Une attention particulière sera à apporter vis-à-vis de la vocation artisanale du secteur environnant afin de limiter les impacts sur l'habitat à créer.
- ⇒ Le chemin devra être maintenu pour permettre aux futurs habitants d'accéder directement à pied sur la route de Fontaine et rejoindre ainsi rapidement le bourg de Brides.



- Explication des orientations prises pour les OAP n°3, Plat Rateau
- Envisager une densité moyenne sur l'ensemble, 17 à 20 logements à l'ha

4 à 5 logements sont prévus sur chacune des poches soit sous forme individuelle soit sous forme groupée, soit 8 à 10 logements au total.

Une taille minimale de logements est prévue comme pour les autres zones et pour les mêmes raisons, ainsi que la création à minima de 2 logements de type « locatif social » également pour les mêmes raisons.

- Insérer les futures constructions dans leur espace environnant

Le choix est de favoriser de l'habitat groupé sur le haut, le long de la route de Fontaine. En effet, du point de vue urbanistique, cette bande fera face à l'opération de Fontaine qui prévoit en sa partie centrale des logements intermédiaires. L'ensemble donnera un aspect villageois à la route de Fontaine.

Sur le bas, dans un environnement peu dense et encaissée, il est envisagé de volumes plus restreints de type maison individuelles jumelées afin d'éviter des ombres portées plus importantes sur les terrains voisins.

- Gérer la desserte

Pour la partie haute, l'accès pour les constructions se fera directement par la route de Fontaine. Toutefois, comme pour l'habitat groupé préconisé sur la zone du Clos du Chapitre et situé en bordure de la route des Vignes, les accès aux constructions devront être communs pour limiter la multiplication des sorties sur la route de Fontaine. Toutefois, l'aménagement des accès devra être compatible non seulement avec ceux qui permettront de desservir la partie basse mais également celui du secteur de Fontaine.

Pour la zone basse, la desserte se fera par la voie d'accès déjà existante qui sert à l'entreprise artisanale et qui sera prolongée. Un bouclage sur la route de Fontaine n'est pas envisageable au regard des dénivelés. Il s'agira donc d'une voie avec place de retournement au niveau du nouveau quartier.

Le chemin existant devra être maintenu pour permettre aux habitants de rejoindre à pied directement la route de Fontaine. Il sera prolongé jusqu'à la route de desserte des futures constructions.

- Gérer les potentielles nuisances vis-à-vis de l'activité artisanale proche

Une zone tampon végétalisée devra être réalisée entre les bâtiments artisanaux et les futures constructions d'habitat qu'il s'agisse de ceux de la partie haute avec les impacts visuels que cela aura et ceux de la partie basse.

- Faire une opération cohérente

La poche le long de la route de Fontaine étant de taille réduite et dont la forme du tènement ne laisse que peu de choix sur les possibilités d'urbanisation, pourra s'urbaniser au coup par coup, à partir du moment où les aménagements de la voirie auront été réalisés de manière à garantir la sécurité.

Par contre, l'urbanisation sur la partie basse se fera sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble au regard de la gestion de la desserte.

Les OAP n°3 du présent PLU sont sous forme de schéma et illustrées d'un exemple d'aménagement possible.



5. OAP n°4 : Sous la Piat

▪ Les enjeux du secteur Sous la Piat

Cette dent creuse d'environ 5000 m² (dont 3000 m² pouvant accueillir des constructions) est très bien située puisque dans le cœur du bourg de Brides à proximité de tous services et commerces accessibles à pied.

Le tènement est accessible depuis la RD90F qui traverse le bourg. Différentes alternatives sont possibles, dont celle qui emprunterait un chemin existant qui passe derrière la batterie de garage .

Il côtoie des opérations de constructions existantes présentant des volumes importants , comme la résidence des Cybèles, juste à l'Ouest ou le Golf Hôtel en amont sur le Sud-Ouest.

⇒ Ce secteur est propice à accueillir des logements de type collectif, de part sa situation au centre de Brides et son environnement bâti.

⇒ Sur l'axe vitrine de l'entrée de Brides, il ne faut pas écarter la possibilité de création de commerces ou d'artisanat de détail en rez-de-chaussée.

⇒ Les dénivelés notamment en bord de la RD90F (aval de la zone) impliquent une étude des moyens d'accès et de stationnement. En contrepartie, ces dénivelés permettent de réaliser des constructions dans la pente, semi-enterrées (stationnements, commerces...)

▪ Explication des orientations prises pour les OAP n°4, Sous la Piat

- Envisager de l'habitat collectif, à minima 50 logements à l'ha

Le secteur pourrait ainsi accueillir au moins 25 logements regroupés dans 1 à 3 bâtiments.

Comme ailleurs, il s'agit de diversifier les typologies de logements en privilégiant une offre équilibrée entre logements du T2 au T5, tant pour les petits ménages que pour les familles désireuses de s'installer sur la commune, à proximité de tout service. Il y sera également prévu à minima 3 logements locatifs de type social pour les mêmes raisons que sur les zones précédentes.



- Prévoir l'implantation éventuelle de commerces

Le site donnant sur la traversée du bourg support à l'essentiel des commerces et services est propice à l'installation de commerces. L'opération envisagée devra pouvoir étudier cette possibilité. Ces commerces participeront au prolongement du front bâti et urbain de la traversée

- Desserte du secteur

Si plusieurs alternatives peuvent être envisagées , elles ne peuvent se faire que par le bas au regard de l'urbanisation qui se trouve à l'amont.

Le projet devra maintenir un accès motorisé aux constructions implantées à l'extrémité Sud-Ouest de la zone, qui se trouveront enclavées par l'opération.

Il devra également intégrer un cheminement piéton vers le centre bourg, chemin déjà existant en contrebas du Golf Hôtel.



1. Les différentes zones du PLU

La traduction du projet en termes de zonage et de règlement est issues des enjeux du territoire et des choix retenus pour le PADD ou les OAP. Pour rappel, la commune est couverte par un Plan d'Occupation des Sols.

Types	Zones définies au PLU	Caractéristiques générales
U	Zones urbaines urbanisable à court terme	
	Zones urbaines à vocation mixte	
	Ua	Zones centrales correspondant au cœur de Brides les Bains regroupant l'essentiel des équipements, services et commerces
	Ub	Zones correspondant aux parties denses du bourg de Brides les Bains et des hameaux
	Uc	Secteurs périphériques du bourg et des hameaux présentant une densité moindre
	Zones urbaines à vocation spécifique	
	Ue	Zones à vocation d'activités économiques
	Ut	Zone à vocation d'accueil touristique de plein air, de loisirs et/ou de sport
	Uj	Zone à vocation de parc urbain et d'animation
AU	Zones à urbaniser	
	2AU	Zones à vocation principales d'habitat insuffisamment équipées en périphérie
A	Zones agricoles	
	A	Espaces à privilégier pour le développement des activités agricoles
N	Zones naturelles et forestières	
	N	Zones du territoire couvertes par des espaces naturels et forestiers
	Na	Secteur en NATURA 2000 où la restauratin des pâtures est à privilégier en vue de préserver son intérêt écologique
	Ns	Zone correspond à l'aménagement de remontées mécaniques existantes (télécabine de l'Olympe)

Par ailleurs des éléments se superposent au zonage :

- Les parcs ou espaces plantés à préserver au titre du L123-1-5
- Les corridors biologiques au titre du L123-1-5
- Les prairies sèches répertoriées
- Des emplacements réservés
- Les constructions en zones Ua et Ub dont la vocation principale d'hébergement hôtelier est à maintenir
- Le repérage des constructions isolées en zones N ou A, à vocation d'habitat

- Les secteurs dans lesquels une proportion de logements d'une taille minimale est imposée
- Les secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Par ailleurs, les documents graphiques reprennent le périmètre des secteurs étudiés dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé et qui s'appliquent sur le territoire nonobstant les règles du PLU.



2. Délimitations des zones urbanisables

On retrouve les zones urbanisables du PLU (urbaines « U », ou à urbaniser « AU ») dans les secteurs de la commune qui présentent déjà un caractère urbain et de village et/ou hameau, c'est-à-dire :

- Le bourg de Brides et ses différents quartiers (rives gauche et droite des Doron), l'entité urbaine, la plus importante du territoire ;
- Le hameau de Fontaine auquel est rattaché le secteur de Plat Rateau
- Le hameau de la Saulce, plus excentré
- Le secteur de Vignotan qui accueille quelques activités économiques et de l'habitat

Dans le respect des orientations du PADD, les possibilités de développement sont recentrées sur les secteurs les plus proches des services et équipements et desservis par des navettes : à savoir, le bourg, et Fontaine.

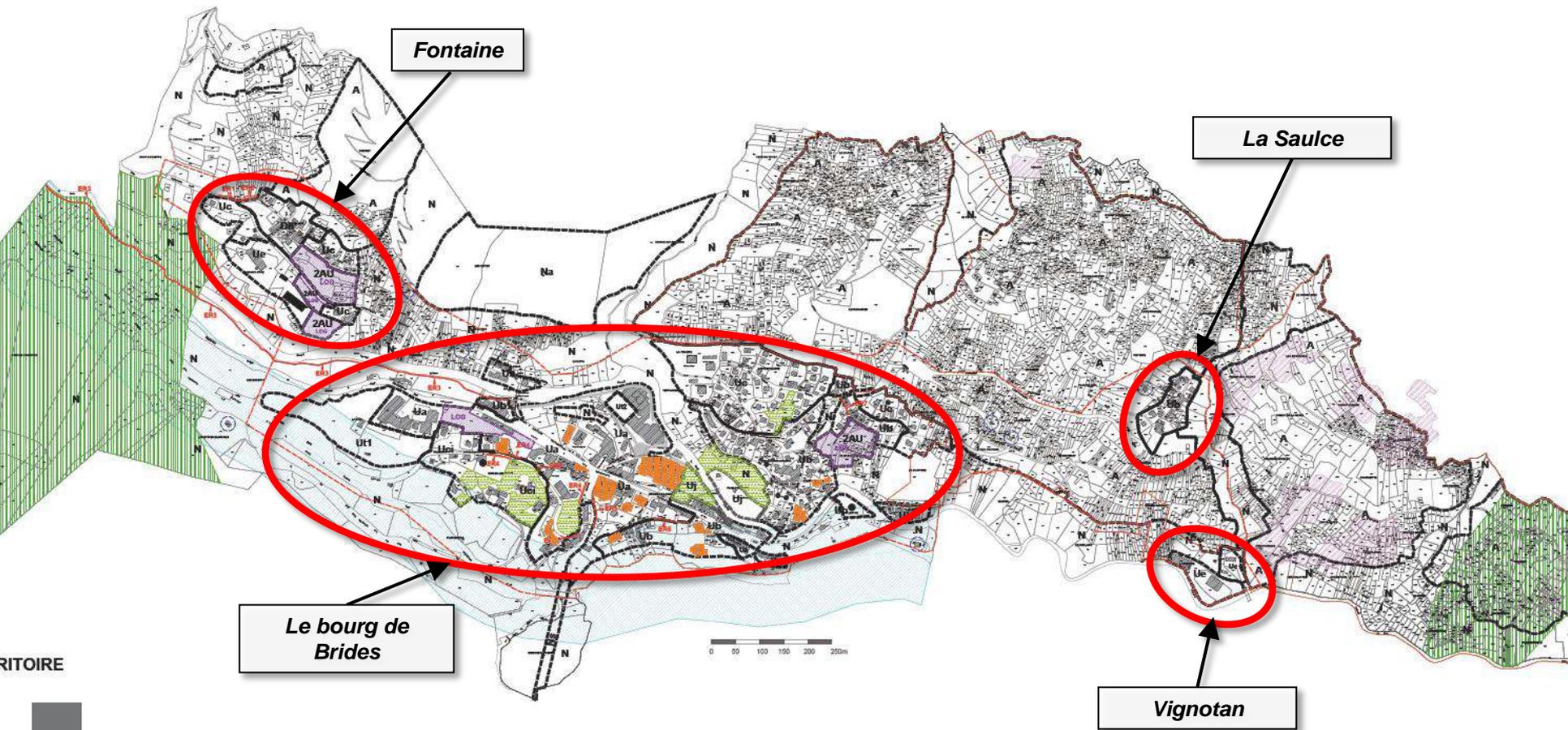
Si la priorité de développement devrait logiquement se trouver sur le bourg de Brides, les contraintes du territoire, et notamment les risques naturels, en limitent considérablement ses possibilités d'extension.

Aussi le choix de développer Fontaine s'explique aisément par sa relative proximité (à environ 750 m du centre par la route au lieu de 1,4 km pour se rendre sur le Clos du Chapitre, zone d'extension du bourg) et par sa configuration déjà urbaine.

Les autres secteurs classés en U (La Saulce et Vignotan), éloignés du bourg, au sein de grandes entités naturelles et agricoles, soumis à des risques naturels d'aléa fort dans leur environnement proche, bénéficient d'un classement U mais le périmètre des zones en question est au plus proche des constructions existantes, ce qui limite fortement le développement de ces secteurs et qui ne permettra quasiment que des interventions sur du bâti existant ou la création de leurs annexes.

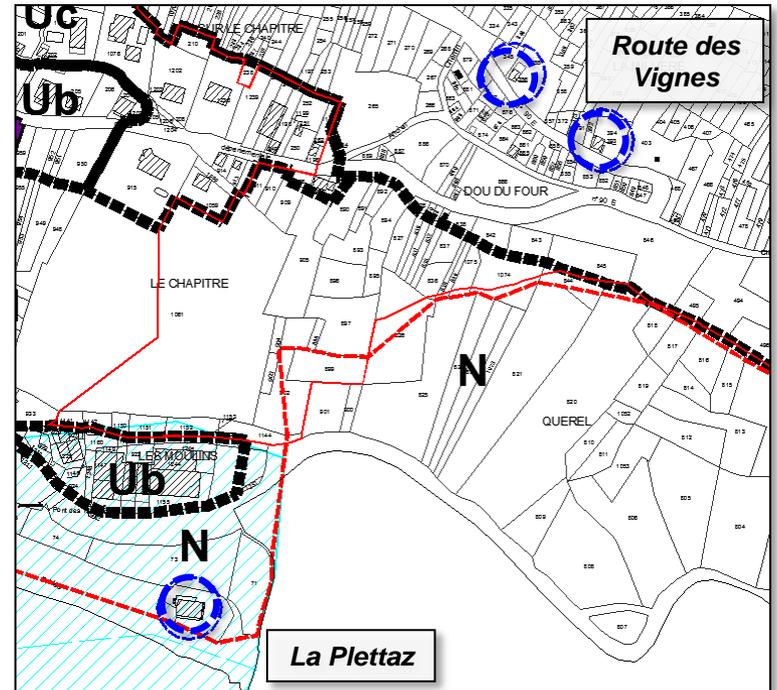
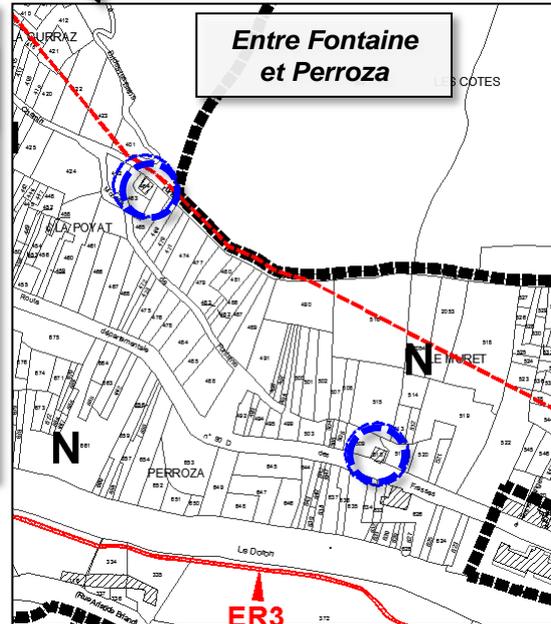
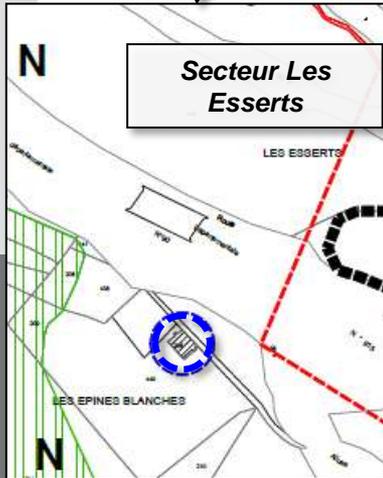
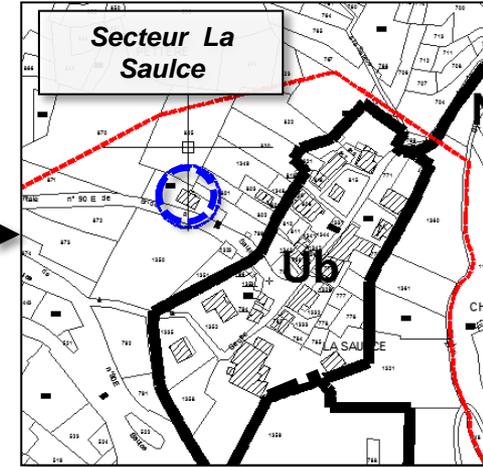
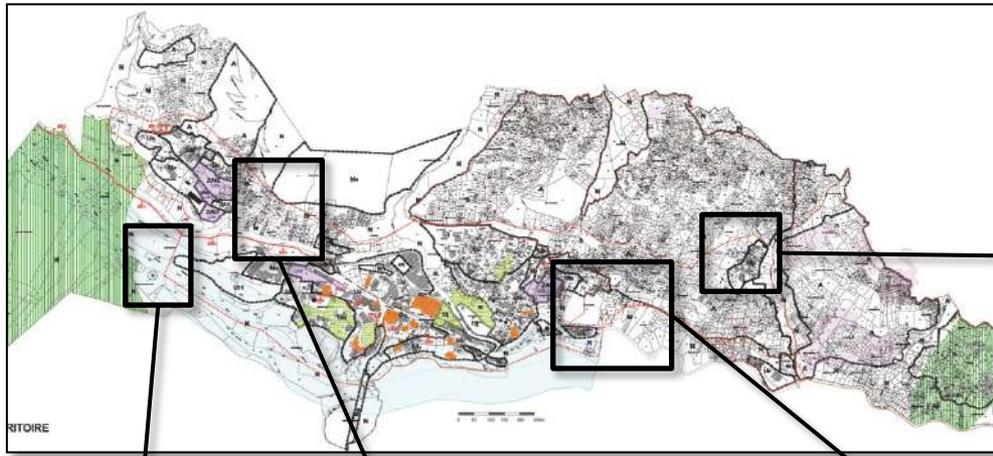
Les autres constructions plus isolées : bien que ces constructions soient rares sur Brides elles participent au mitage des espaces agricole ou naturels. Sur le versant adret, elles sont souvent issues d'anciennes maisons de vigne, témoins de l'activité viticole qui a pu se pratiquer sur le territoire.

Les constructions isolées qui ont aujourd'hui vocation d'habitat (au nombre de 6) ont été repérées de manière à ce qu'elles puissent évoluer (uniquement réaménagement dans le volume existant pour les anciennes maisons aujourd'hui transformées en habitat pour conserver leur caractère mais aussi parce que situées pour la plupart en zones à risques naturels ; des extensions et annexes limitées pour les constructions d'habitat en N).



 Les 4 secteurs du PLU comportant les zones U ou AU

DÉLIMITATIONS DES ZONES DU PLU



 Les constructions isolées à vocation d'habitat repérées



3. Les zones « U » spécifiques

Le PLU propose différentes zones spécifiques:

- Les zones Ue à vocation d'activités économiques :

Au nombre de deux, elles prennent en compte des constructions déjà existantes : les bâtiments relatifs à des activités artisanales sur Plat Rateau et la centrale électrique de Vignotan.

Le périmètre de ces zones englobent les bâtiments existants. Ce ne sont pas des secteurs voués à se développer, le périmètre permettra au besoin de compléter les aménagements et constructions des entreprises en place.

- Les zones Ut à vocation d'accueil touristique en plein air, de loisirs et/ou de sport :

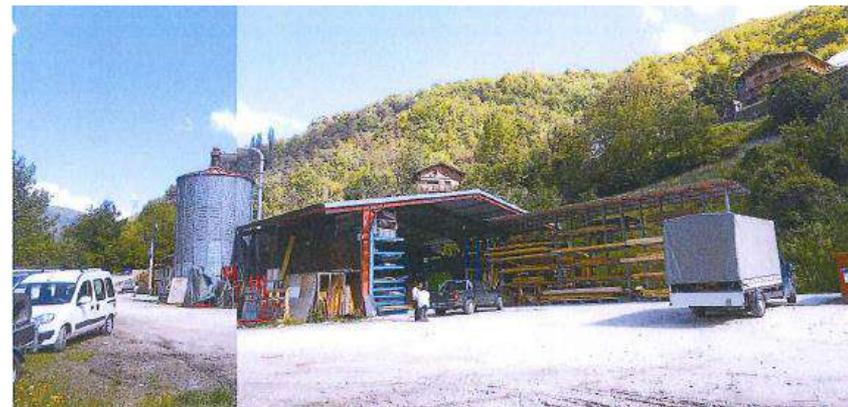
Egalement au nombre de deux, elles comportent d'une part le camping et d'autre part les tennis, à côté des thermes. Ils répondent à l'objectif de diversification de l'accueil touristique et des animations offertes sur le territoire. Ce classement permet des aménagements spécifiques en limitant fortement l'emprise au sol des constructions existantes ou à créer.

- La zone Uj correspond au parc thermal.

Elle est scindée en 2 : d'une part l'esplanade du parc thermal qui accueille un espace scénique rive droite du Doron de Bozel, d'autre part le jardin du parc, rive gauche, qui comporte les terrasses et la buvette des sources. Comme pour les zones Ut, ce classement permet des aménagements spécifiques d'animation limitant fortement l'emprise au sol des constructions, l'objectif étant de permettre à l'espace scénique d'évoluer tout en maintenant l'aspect de parc de ces secteurs

4. Les zones « A Urbaniser »

On en dénombre 4 : celles de Clos du Chapitre, de Fontaine et de Plat Rateau (au nombre de 2 sur ce secteur), zones de développement prévu au PADD. Toutes les zones « A Urbaniser » du PLU sont insuffisamment desservies par les réseaux (et notamment l'accès viarie à ces zones) ce qui motive le classement en zone 2AU strictes qui nécessitera une modification du PLU lorsque les travaux de renforcement en équipements auront été réalisés.





5. Les zones agricoles et naturelles

Il n'y a plus d'activité agricole sur la commune en 2016. Toutefois, l'objectif, à travers le PLU, est de ne pas empêcher de futures exploitations de s'installer ou d'exploiter les terres sur Brides. En dehors de l'aspect agronomique, l'entretien des paysages est également un enjeu fort de la commune et notamment le versant adret qui a tendance à s'enfricher actuellement.

Le projet de PLU, en cohérence avec le PADD, délimite de larges zones « A » sur ce versant, y comprises celles concernées par la déprise agricole mais qui pourrait à nouveau être exploitées. A noter que les secteurs « A », comme une grande proportion du territoire, sont concernés par des risques naturels d'aléas forts qui limitent fortement la possibilité de nouvelles constructions y compris agricoles.

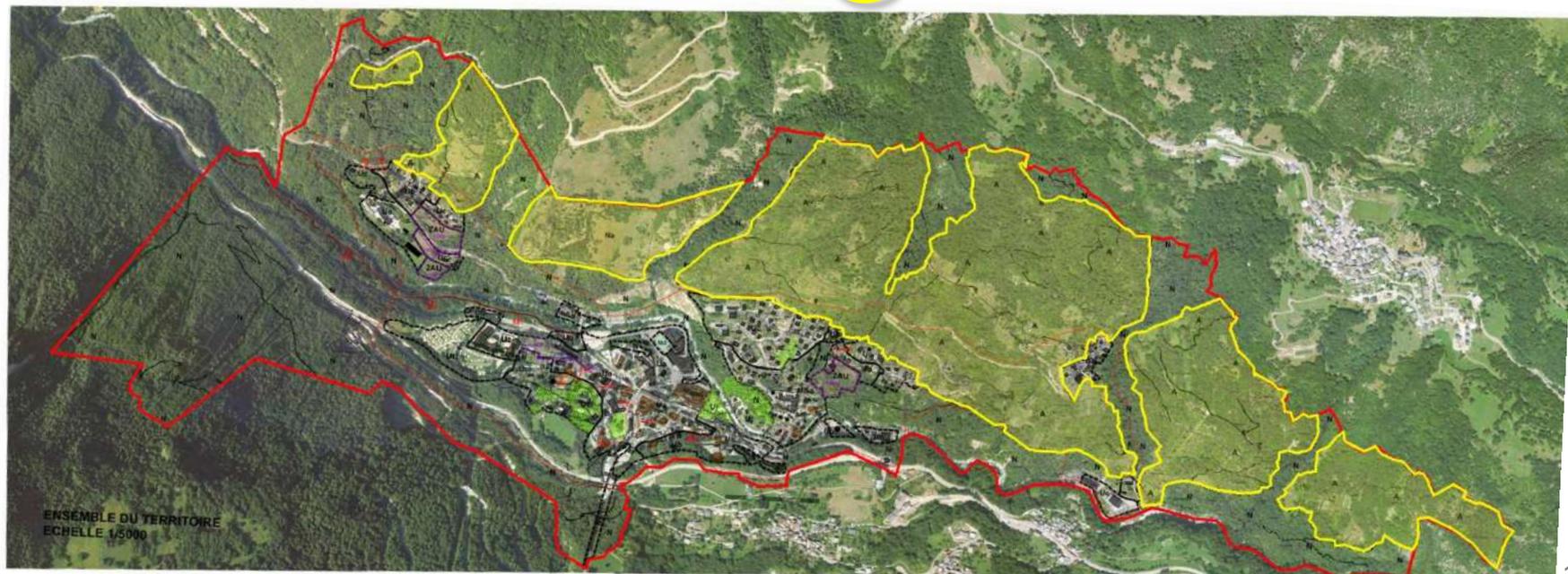
Les autres secteurs du territoire ont été classés en N, indicé ou non, au regard de l'occupation des sols (bois et forêts, torrents et leurs abords, parc), mais aussi des risques naturels qui rendent ces secteurs inconstructibles.

On note la présence de deux zones N indicées :

- La zone Na reprend l'emprise du secteur de la commune en Natura 2000. Espace de pâturage (qui participe à l'intérêt de la zone), le PLU veille à maintenir cet usage.
- La zone Ns correspondant à l'aménagement de remontées mécaniques (télécabine de l'Olympe)



Correspondance entre les zones A du PLU et l'occupation des sols





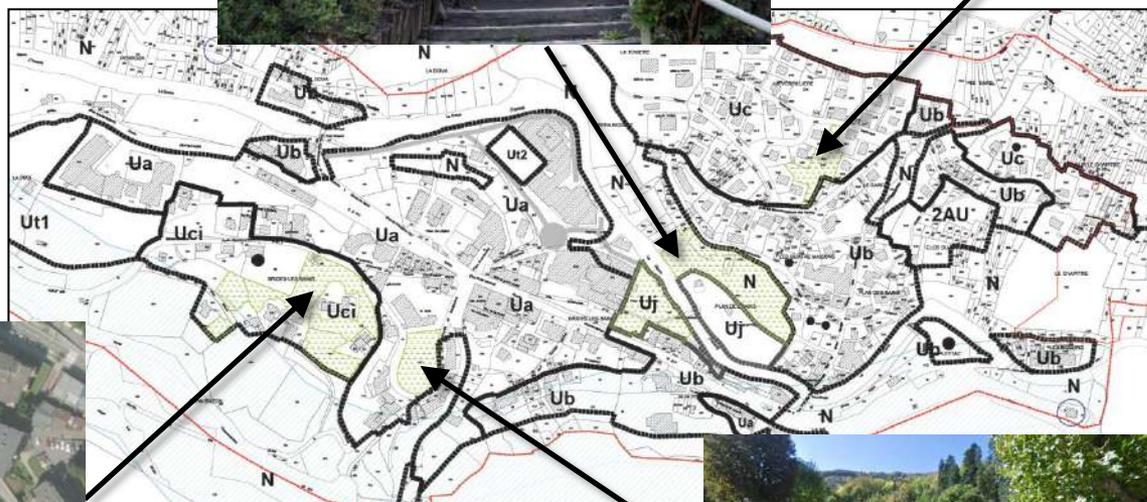
6. Les éléments qui se superposent au zonage

- Les parcs urbains ou espaces plantés à préservés

Parmi les éléments qui participent à la richesse du paysage urbain de Brides sont les différents parcs publics ou privés.

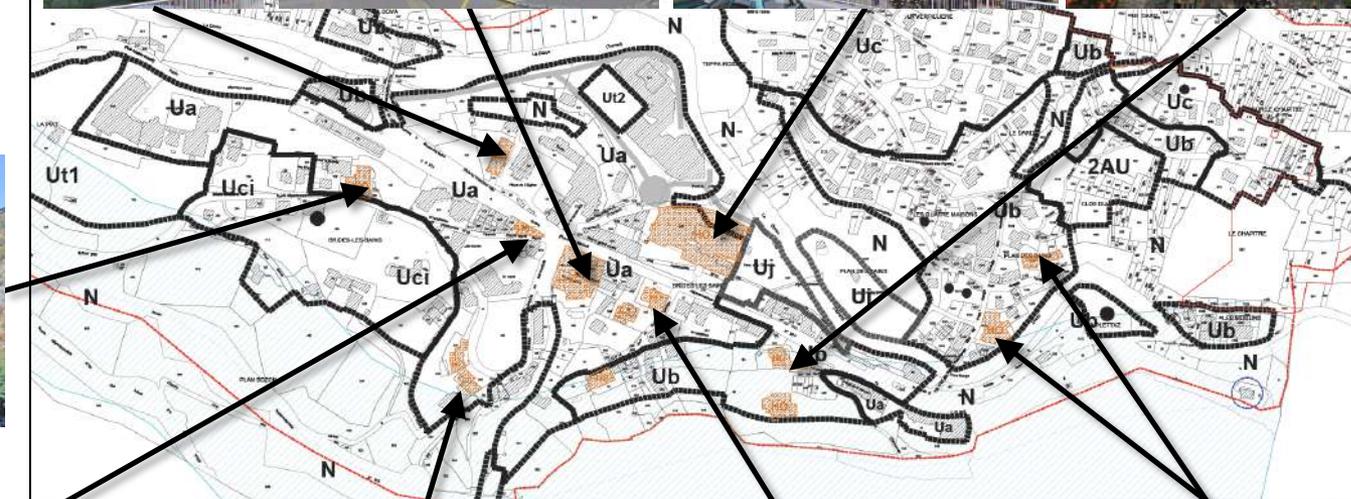
Dans le respect des orientations du PADD, le PLU repère les parcs et espaces plantés les plus remarquables au titre du L123-1-5, espaces de détente, de promenade, de loisirs ou simplement d'agrément :

- Arboretum du parc thermal rive droite du Doron
- Jardins du parc thermal, rive gauche du Doron
- Parc public Greyfié de Bellecombe
- Parc privé dans le quartier Greyfié de Bellecombe
- Verger privé lotissement de la Verpillère
- Verger privé Chemin Plan Bozon
- Espace arboré privé Chemin Plan Bozon



- Les hôtels

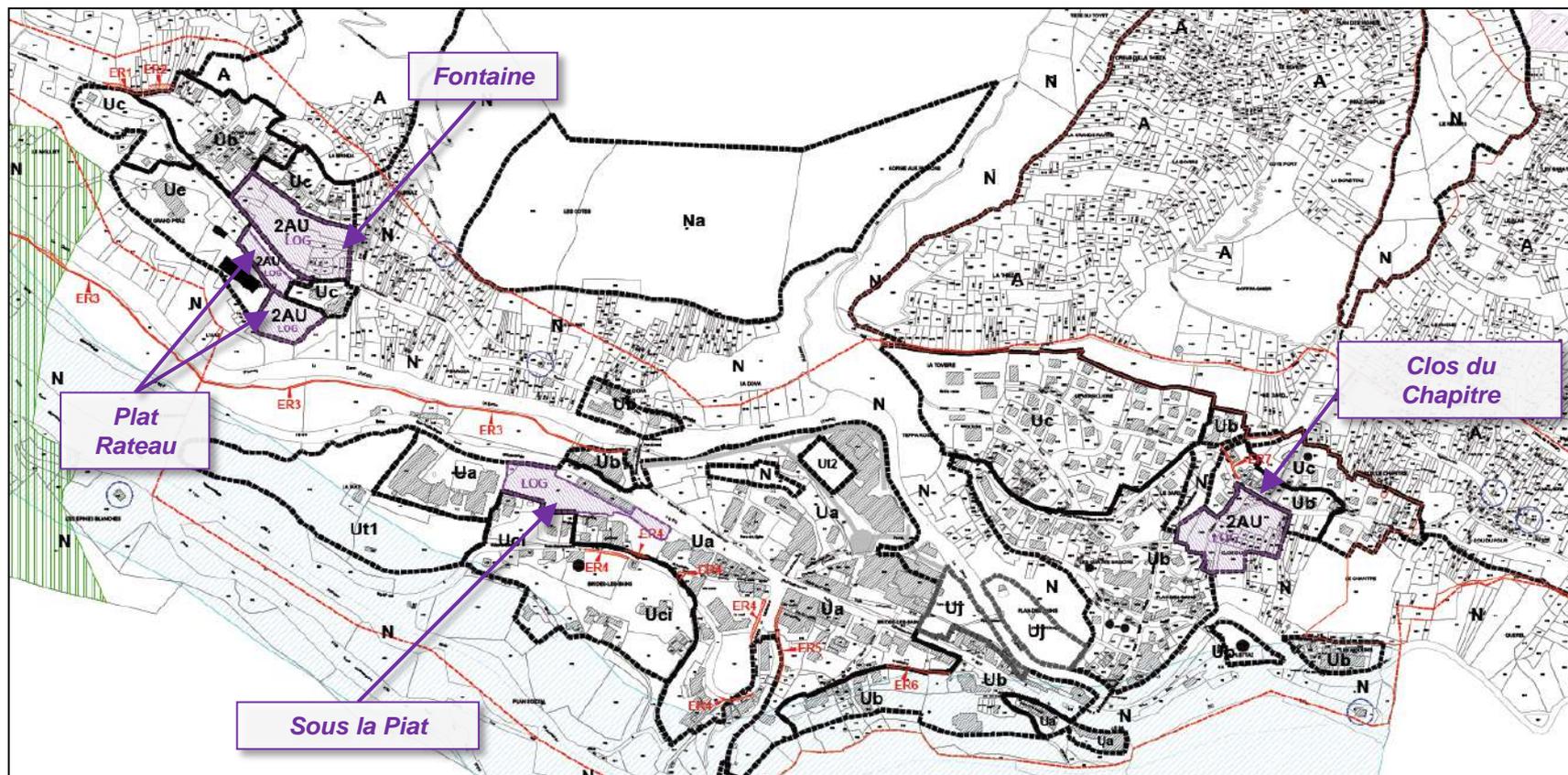
Plusieurs hôtels sont implantés sur le territoire. Afin d'éviter une transformation de ces lits chauds en lits froids, certaines constructions ont font l'objet d'un repérage afin de maintenir la vocation principale d'hébergement hôtelier. Afin de ne pas avoir de conséquence sur le tissu commercial, le règlement du PLU prend en compte la présence de commerces en rez-de-chaussée. Ces secteurs sont repérés par une trame spécifique et un indice Ho ou Hoc (présence ou non de commerces).



- La mixité dans les logements

La taille : Si les petits logements sont nécessaires sur Brides afin de favoriser le renouvellement de population et le parcours résidentiel, il manque également de grands logements pour maintenir les familles sur place ou en accueillir de nouvelles. Afin de maintenir une diversité de logements sur le territoire, et dans le respect du PADD, il est imposé une taille minimale de logements par typologie sur l'ensemble des zones 2AU ainsi que sur un secteur en zone Ua située en proximité immédiate du cœur de bourg sur le secteur de « Sous la Piat ». Ces secteurs sont repérés par une trame spécifique et par un indice « LOG » qui renvoie aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les logements locatifs de type social : chacune de ces zones prévoit un minimum de logements de type locatif social à réaliser, l'objectif étant d'arriver à une quinzaine qui permettrait de maintenir la part de logements sociaux existants en 2017 sur la commune.



DÉLIMITATIONS DES ZONES DU PLU

- Les corridors biologiques

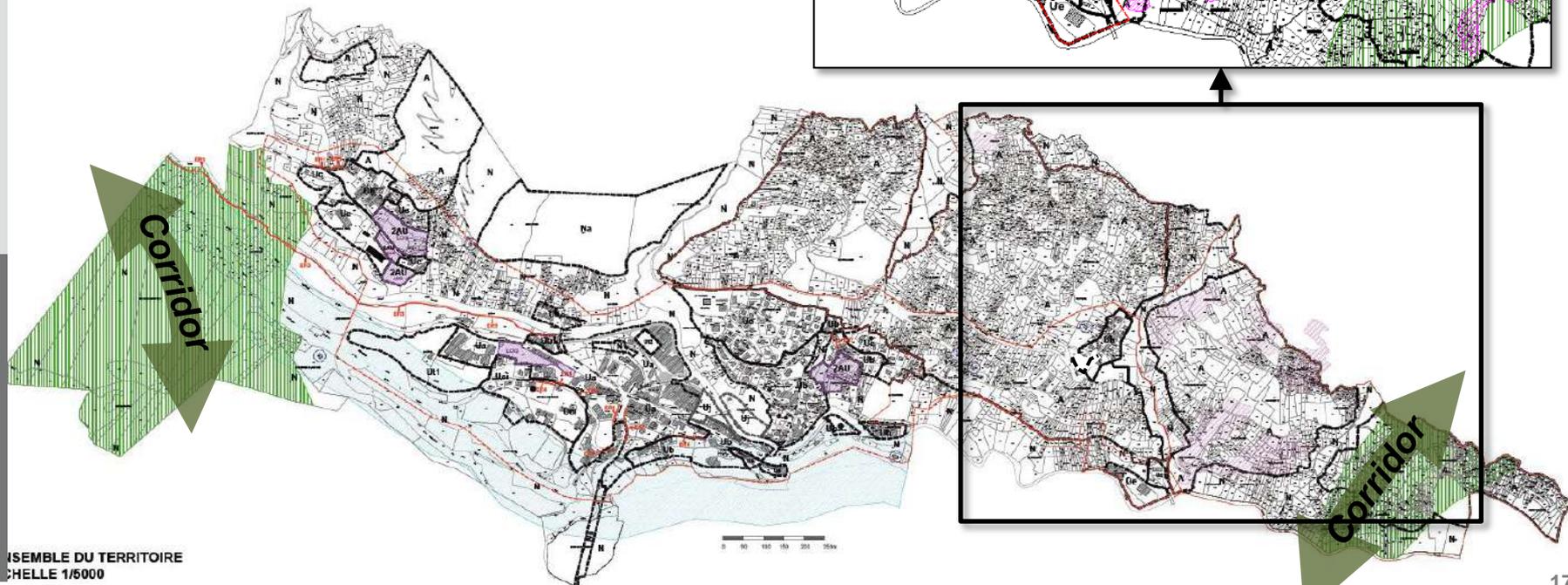
Deux corridors biologiques ont été repérés aux deux extrémités Est ou Ouest de la commune, l'un longe le Doron sur Salins les thermes avant de remonter sur le versant ubac de Brides, l'autre transversal par rapport au Doron de Bozel, entre les communes de Brides et de la Perrière. Ces corridors sont repérés dans le zonage au titre de l'article L123-1-5.

- Les prairies sèches

Les 6 prairies sèches répertoriées sur le territoire ont été repérées par un trame spécifique sur les documents graphiques. Elle se superposent aux zones N ou A.

*Prairies sèches
répertoriées
aux documents
graphiques*

*Prairies sèches
répertoriées
aux documents
graphiques*

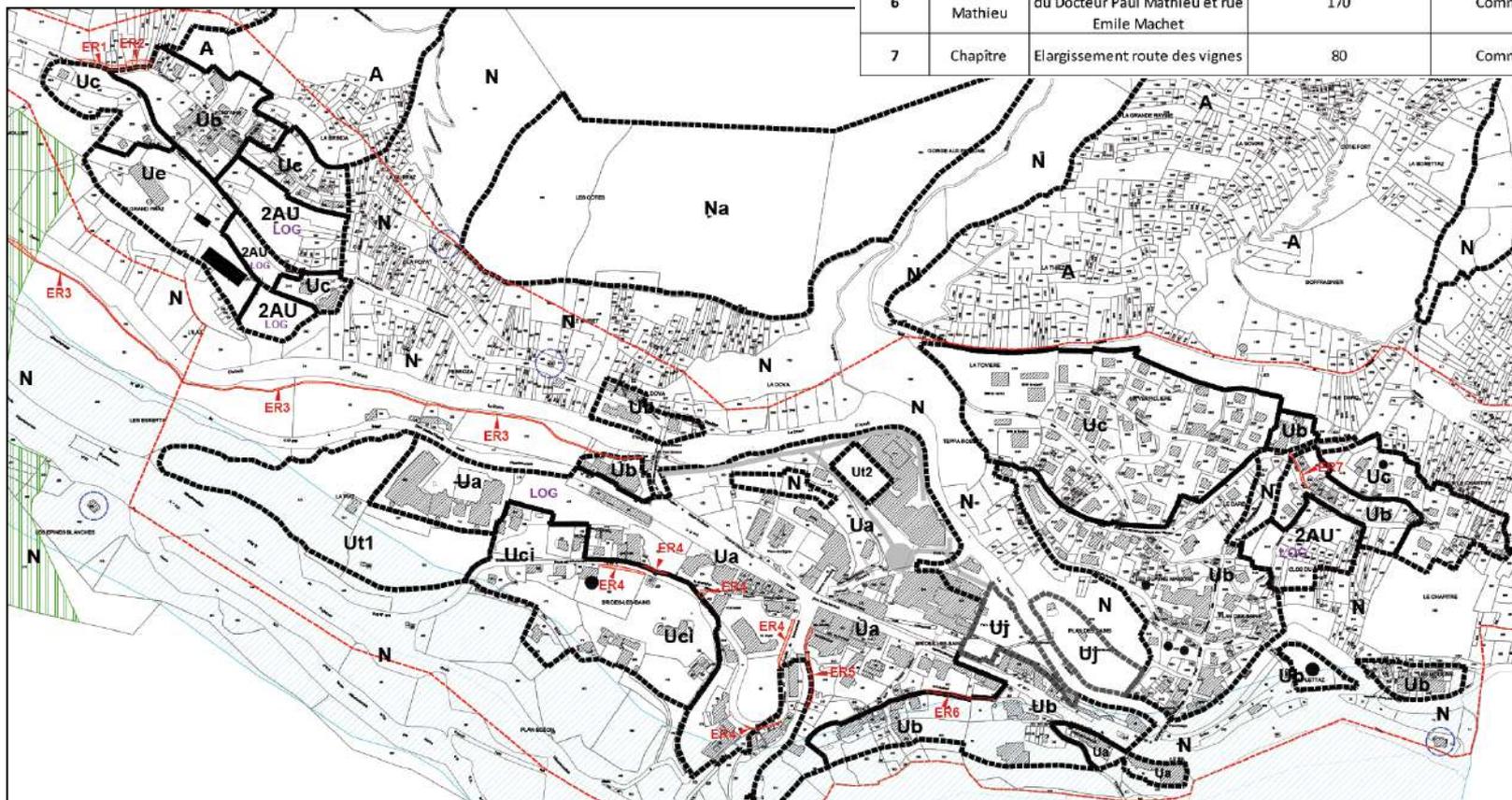


▪ Les emplacements réservés

7 emplacements ont été réservés afin de procéder à des aménagements divers :

- Sur Fontaine (ER1 et ER2), il s'agit d'aménager la voirie et le carrefour d'accès au hameau, ainsi que quelques places de stationnement pour désengorger la traversée du village
- D'élargir l'avenue Greyfié de Bellecombe sur plusieurs tronçons et une partie de la route des vignes (à proximité de la traversée du Dard) (ER4 et ER7)
- D'aménager des cheminements piétons dans le cœur de bourg (Montée de l'Olympe et Rue D. Mathieu) afin de favoriser les déplacements doux
- D'aménager le sentier piétonnier entre Brides et Salins, le long du Doron (ER3)

ER N°	Secteur	Objet	Surface approximative (m ²)	Bénéficiaire
1	Fontaine	Régularisation et élargissement de l'emprise de voirie sur 5 m de large environ	230	Commune
2	Fontaine	Création d'un parking sur une bande d'environ 8 m de large	210	Commune
3	Bord du Doron	Sentier piétonnier entre Brides et Salins	2260	Commune
4	Comte Greyfié de Bellecombe	Élargissement de l'avenue du Comte Greyfié de Bellecombe D90c (5 tronçons)	420	Commune
5	Montée de l'Olympe	Cheminement piéton Montée de l'Olympe	250	Commune
6	Docteur Paul Mathieu	Cheminement piéton entre rue du Docteur Paul Mathieu et rue Emile Machet	170	Commune
7	Chapitre	Élargissement route des vignes	80	Commune



1. Les zones potentiellement urbanisables du POS

- Les secteurs passant de potentiellement urbanisables au POS à inconstructibles au PLU

Pour l'essentiel, le déclassement est lié à la prise en compte de l'inconstructibilité des secteurs liés aux risques naturels. Le PLU se base sur le PPRn approuvé, et en cours de révision.

Les autres secteurs déclassés sont liés au besoin en potentiel constructible, dans le respect des orientations du PADD. Le retrait de ces secteurs est motivé par la situation en extension, par le caractère naturel environnant et/ou par ailleurs par la desserte insuffisante.

- Les secteurs passant d'inconstructibles au POS à potentiellement urbanisables au PLU

Ces secteurs ne sont pas nombreux que ce soit en nombre ou en surface et sont pour la plupart des secteurs en milieux urbanisés et à caractère urbanisé.

- Les surfaces de stationnement et de voirie le long du Doron de Bozel
- Les abords du Doron des Allues, suite à la révision du PPRn et des ouvrages faits, mais aussi parce que le règlement du PPRn, n'interdit pas les surélévations du bâti existant

Secteurs passant de potentiellement urbanisables au POS à agricoles ou naturels au PLU

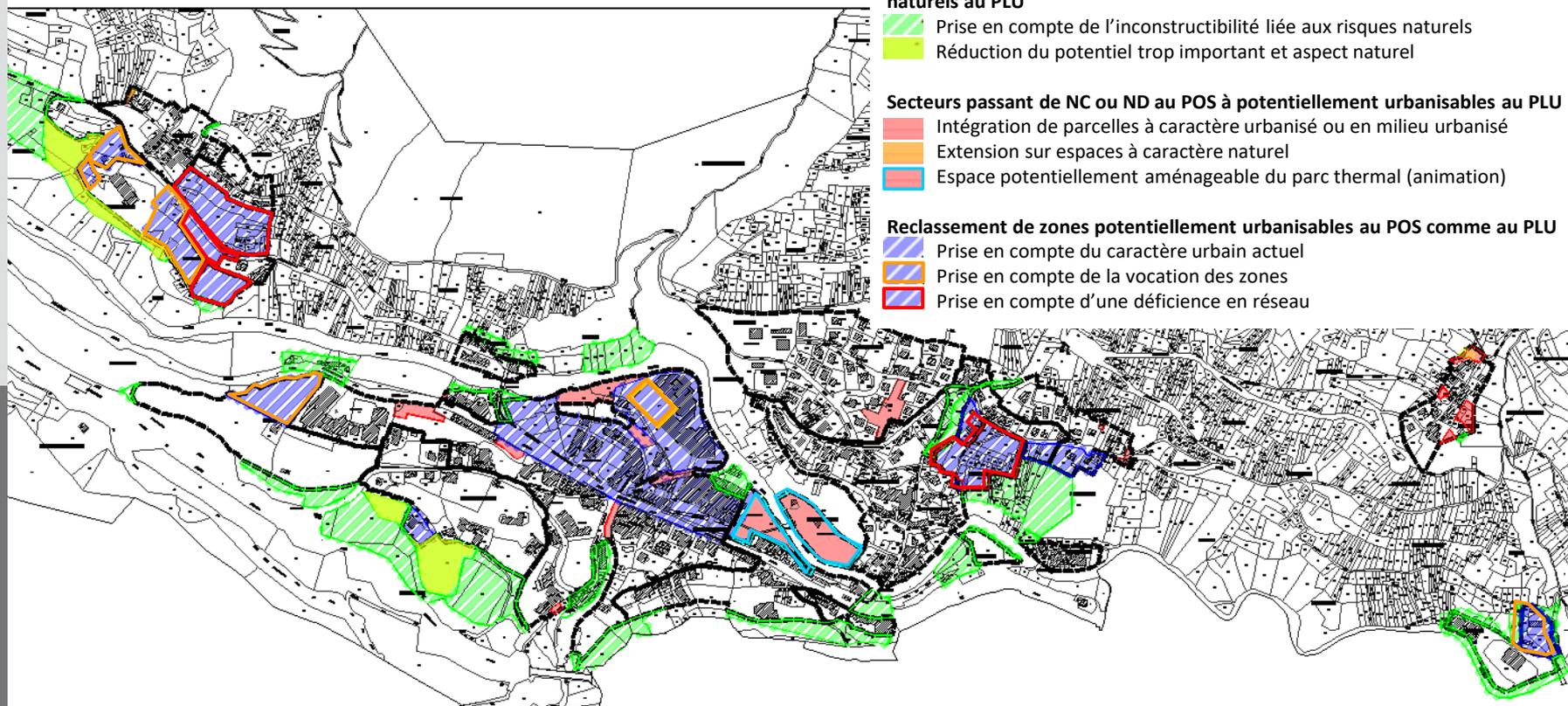
- Prise en compte de l'inconstructibilité liée aux risques naturels
- Réduction du potentiel trop important et aspect naturel

Secteurs passant de NC ou ND au POS à potentiellement urbanisables au PLU

- Intégration de parcelles à caractère urbanisé ou en milieu urbanisé
- Extension sur espaces à caractère naturel
- Espace potentiellement aménageable du parc thermal (animation)

Reclassement de zones potentiellement urbanisables au POS comme au PLU

- Prise en compte du caractère urbain actuel
- Prise en compte de la vocation des zones
- Prise en compte d'une déficience en réseau



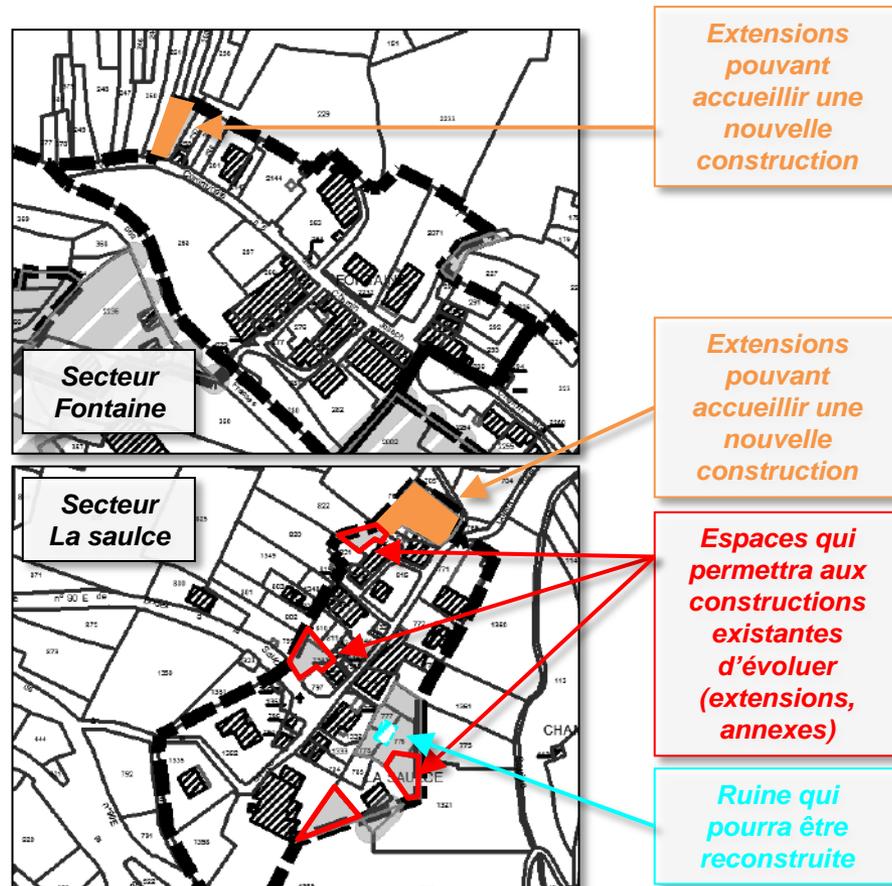
- Les secteurs où sont susceptibles d'être réalisés des stationnements enterrés ou non et des accès aux secteurs urbanisables (le long de la rue A. Briand, sur la place Tresal...)
- Les parcs urbains (parc thermal et parc entre l'avenue des genévriers et des marronniers qui comporte un cheminement piéton). Malgré le classement en U de ces parcs, ils sont tout ou en partie couvert par une protection au titre du L123-1-5.

Deux petites extensions sont prévues à l'extrémité amont du hameau de la Saulce et Ouest du village de Fontaine respectivement sur 425 et 162 m².

- Les secteurs urbanisables au POS comme au PLU mais changeant de type de zone

Ils sont de trois types:

- Prise en compte de caractère urbanisé aujourd'hui (U au PLU) du cœur de bourg, d'une bande le long de la route des vignes et d'une parcelle sur le chemin de Plan Bozon en NA au POS
- Prise en compte de la vocation des constructions existantes (habitat en activités économiques ou inversement sur Plat Rateau et Vignotan, mais aussi terrain de tennis près des thermes et camping de la Piat)



A noter également un découpage différents des zones mixtes avec une simplification (le POS comprenait une dizaine de zones différentes en fonction des reculs et hauteurs, regroupés au PLU sous trois types de zones pour plus de cohérence d'ensemble).

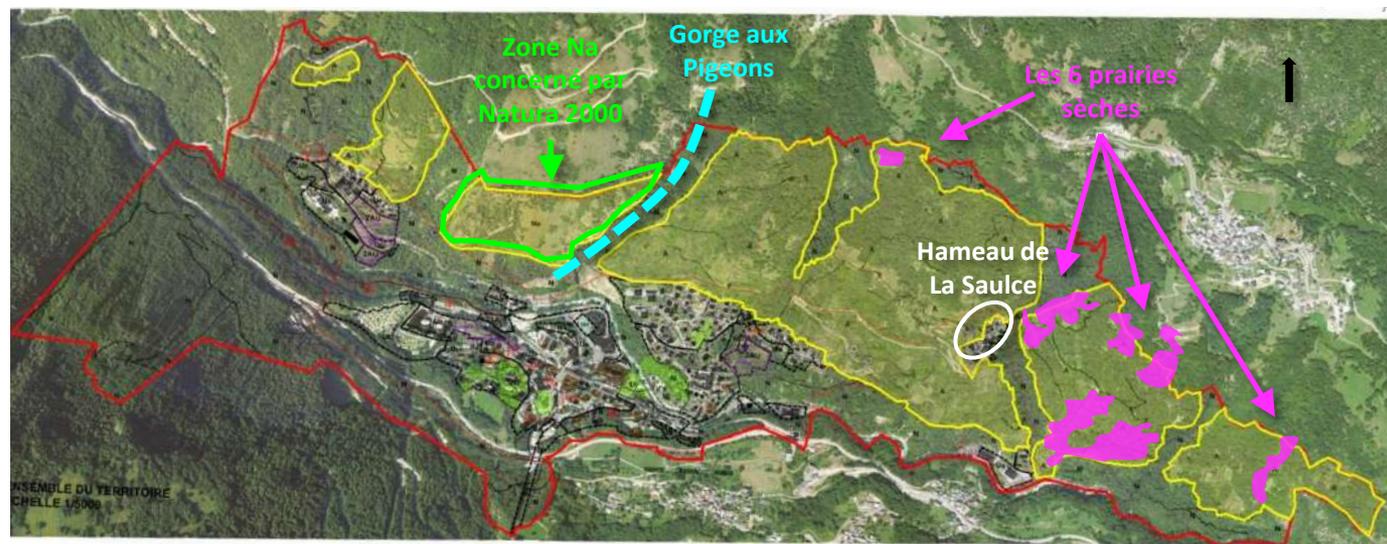
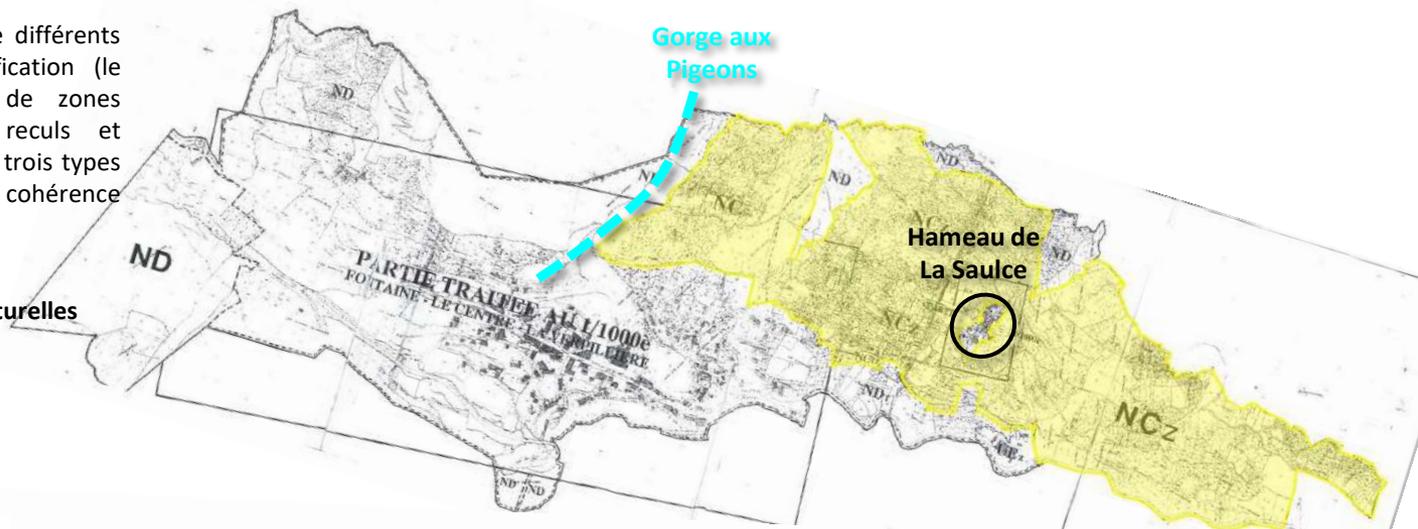
2. Les zones agricoles et naturelles

Comme pour le POS, les zones agricoles ne sont présentes que sur le versant adret.

Sur la partie centrale du territoire (entre La Gorge aux Pigeons et La Saulce), elles ont évoluées à la marge.

Entre la Saulce et l'extrémité Est du territoire, elles ont été réduite : même si l'objectif du PLU est de classer ces espaces en A pour ne pas pénaliser l'exploitation de ces espaces, le PLU a classé en N le bas de versant et les abords des torrents qui sont aujourd'hui entièrement boisés, et difficilement accessibles ou exploitables.

A l'inverse, de la Gorge aux Pigeons et l'extrémité Est du versant, le PLU prévoit plusieurs zones A, prairies qui jusqu'à ces dernières années, ont pu être utilisées.



A noter également au PLU le secteur couvert par une partie de la zone Natura 2000, classée en N au PLU, vis-à-vis de son intérêt écologique, mais indiquée « a » pour sa vocation de pâturage. Les prairies sèches ont également été répertoriées afin de les préserver et éviter toutes constructions sur ces secteurs

3. Les éléments qui se superposaient au zonage du POS

Le POS prévoyait des « **parcs à conserver ou à créer** », qui permettaient de mettre en évidence des espaces dont le caractère naturel ou de parc était à maintenir, y compris dans les zones urbanisables du POS. Toutefois, ils étaient associés d'une réglementation imposant qu'ils soient conservés à 20%.

Dans le PLU, ces espaces sont en partie repris par les éléments repérés au titre du L123-1-5 comme « **parcs urbains ou espaces plantés** » à préserver.

Pour ceux qui sont au PLU en zones non constructibles (N ou A), ces espaces naturels ne sont pas répertoriés au PLU du fait du règlement N qui protège de fait, exception faite pour la partie arborée du parc thermal situé en milieu urbanisé (pas de nouvelles constructions mais des aménagements possibles).

Le reclassement en N se justifie dans bien des cas pour des risques naturels forts.

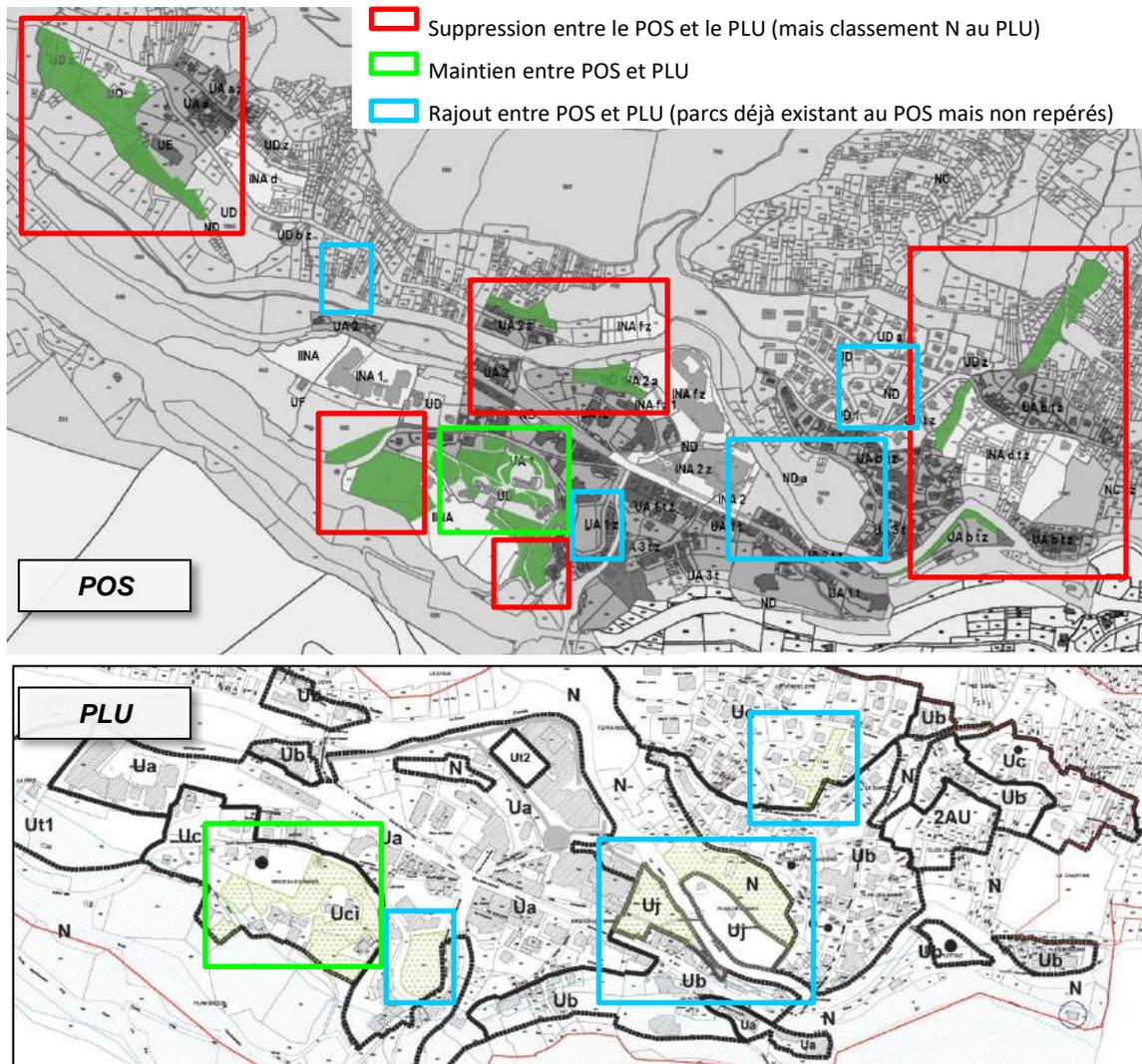
Seuls sont maintenus (avec éventuelles évolutions à la marge pour prendre en compte l'occupation des sols actuelle), ceux qui sont en milieu urbanisé et qui font office de parcs (et non d'espace naturels boisés).

Sont donc retirés par rapport au POS :

- La partie aval de Fontaine/Plat Rateau
- La partie amont de Perroza
- Les abords du Dard
- Ceux se trouvant en amont du Chemin de Plan Bozon et proches du camping
- Les abords de la Plettaz
- L'espace naturel à proximité des tennis

Sont rajoutés le parc public dans la boucle de l'av. C. Greyfié de Bellecombe, une partie du Parc thermal et le verger à proximité de la Verpillère.

L'évolutions des parcs à conserver entre POS et PLU



Les **Emplacements réservés** ont évolué au regard des acquisitions qui ont été faites depuis l'approbation du POS ou des besoins qui diffèrent aujourd'hui. Certains sont maintenus comme la montée de l'Olympe et les aménagements sur l'av. C. Greyfié de Bellecombe.



1. Les zones mixtes Ua, Ub et Uc du PLU

L'objectif de ces zones est de maintenir le cadre vie des habitants, en prenant en compte le caractère du tissu urbanisé et des constructions. Le règlement des différentes zones à vocation mixte étant relativement similaire, elles seront abordées dans le même chapitre. De manière générale, l'objectif est également d'avoir une homogénéisation des règles entre les secteurs.

A noter que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent obéir à des règles différentes pour des raisons fonctionnelles d'implantation ou du fait de leur vocation (un bâtiment accueillant du public doit pouvoir se démarquer ou implique des règles de sécurité ou d'accessibilité spécifique dont la mise en œuvre dépend du contexte).

ARTICLE 1 ET 2 :

Ces zones accueillant l'essentiel des constructions à vocation d'habitat ou d'hébergement touristique, est interdit tout ce qui pourrait nuire à la qualité de vie ou de séjours des habitants ou visiteurs, comme l'ouverture de carrière, les dépôts improvisés, les constructions à caractère industriel et les ICPE non nécessaires à la vie des habitants qui trouveront davantage leur place dans des zones dédiées sur la Communauté de communes. Concernant l'agriculture, n'ayant plus d'exploitation sur la commune, l'objectif est que si l'activité venait à se développer, cela puisse se faire à l'extérieur des secteurs urbanisés dédiés à la mixité des fonctions urbaines.

En Uc et Ub les nouvelles constructions à usage commercial sont interdites afin de préserver le linéaire en centralité du bourg.

Pour les terrains de camping, une zone spécifique est vouée à ces installations qui n'ont pas lieu de se développer sur les secteurs mixtes.

Pour les annexes non accolées, leur nombre et surface sont limitées, respectivement à 1 unité et 40 m² :

- d'une part pour éviter de voir apparaître une multiplication de toute sorte de bâtiments sur une même parcelle, dont on aurait pu de maîtrise sur l'usage et peu valorisant du point de vue du paysage,

- d'autre part, pour des préoccupations énergétiques et de gestion des eaux pluviales : les annexes accolées peuvent faire office d'espace tampon entre extérieur et volume chauffé, permettent d'avoir des bâtiments plus compacts, et, globalement, impliquant moins de surfaces imperméabilisées.

Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que sous certaines conditions lorsqu'ils sont liés à une construction, ou pour la mise en œuvre des ouvrages et aménagements nécessaires à la prévention des risques naturels et à la gestion des eaux pluviales, afin d'éviter les mouvements de sols ayant impact dans le paysage, sur le ruissellement....

Des constructions sont repérées par une trame « HO ». L'objectif est de maintenir la vocation principale spécifique d'hôtel (et éviter les lits froids) en limitant à 25% les surfaces de plancher à requalifier sous une autre forme. Le repérage « HOC » prend en compte la présence de commerces en rez de chaussée, également important à maintenir.

Les indices « LOG » renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation en matière de diversité et de taille minimale de logements à créer.

Ce qui a évolué par rapport au POS, du fait des motivations évoquées ci-avant :

Le règlement du PLU est relativement similaire à celui du POS concernant la destination des constructions et les mouvements de terrain, en dehors des commerces en zones Ub et Uc.

Les annexes accolées ou non étaient limitées à 20 m², ce qui est aujourd'hui limitée par rapport à l'équipement des ménages souvent de deux véhicules. Le POS imposait également que les annexes soient sur le même tènement que la construction principale, ce qui n'est pas adapté au contexte local, pentu et plutôt dense. L'extension des exploitations étaient autorisées sous certaine condition du fait de leur éventuelle présence dans ces zones.

Le POS ne définissait pas de constructions HO/HOC ou LOG.

RÈGLES AFFÉRENTES AUX ZONES ET ÉVOLUTION PAR RAPPORT AU POS

A L'ARTICLE 3 :

L'article 3 reprend la rédaction de l'article R111-5 du Code de l'urbanisme en l'adaptant pour les véhicules de services (et notamment déneigement).

Ce qui a évolué par rapport au POS :

L'article reste sensiblement le même sur le fond. Le règlement évoquait des cheminements piétons et cycle reportés au zonage mais qui n'apparaissent pas sur ce dernier.

A L'ARTICLE 4 :

Toutes les zones sont desservies par un réseau que ce soit en termes d'alimentation en eau ou en termes d'assainissement et le règlement demande donc le raccordement à ces réseaux.

Le règlement impose un prétraitement des eaux usées liées aux activités potentiellement polluantes.

La gestion des eaux pluviales est particulièrement importante certains secteurs étant soumis à des risques de glissements. Le règlement insiste sur le fait de limiter l'imperméabilisation de sols et de maîtriser les écoulements. Le rejet doit se faire dans le réseau ou un exutoire naturel, en dehors des zones U_c indiquées « i ».

En effet, ces secteurs ne bénéficient pas d'un réseau de collecte suffisant (secteur Comte Greyfié de Bellecombe). Dans ces secteurs, le règlement incite sur le fait de traiter les eaux pluviales à la parcelle (stockage / rétention) dans la mesure où le PPRn le permet avant tout rejet dans le réseau ou un exutoire, l'objectif étant de limiter des apports importants et brutaux sur des secteurs ponctuels.

On demande un raccordement en souterrain des réseaux secs, limitant les impacts météorologiques sur ces réseaux lorsqu'ils sont aériens, limitant par ailleurs leur impact dans le paysage.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le POS faisait allusion au fait que toutes les zones pouvaient ne pas être desservies par un réseau d'alimentation en eau ou d'assainissement, ce qui n'est plus le cas.

En U_a, la manière de gérer les eaux pluviales n'étaient pas évoquée. En U_d (équivalent U_c du PLU), il était demandé de prévoir une évacuation vers un exutoire à la charge de l'aménageur.

A L'ARTICLE 5 :

Cet article na plus à être réglementé depuis la Loi ALUR.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Cet article n'était pas réglementé.

A L'ARTICLE 6 :

Dans les secteurs les plus denses (U_a et U_b), le PLU demande à se baser sur l'alignement des constructions existantes.

Dans les secteurs les moins denses (classés en U_c), les reculs se font au regard de l'axe de la voie (6m), de manière à obtenir une trouée homogène. Les annexes pourront s'implanter à 1 m de l'emprise publique, l'objectif étant de limiter les mouvements de terrains pour accéder aux éventuels garages avec toutefois une bande de recul pour avoir un minimum de visibilité en sortant des annexes.

Dans le cadre de la maîtrise de la consommation énergétique des bâtiments, une tolérance de 0,30 m est apportée à tous les secteurs pour permettre une isolation par l'extérieur des constructions existantes (valables également pour l'article 7 et 10 des différentes zones du PLU).



Ce qui a évolué par rapport au POS :

L'article est inchangé sur le fond pour les zones les plus denses Ua et moins denses Ud, : en effet, ces secteurs étant déjà bâtis à 90%, le PLU ne change pas les règles du POS qui sont à la base des caractéristiques du tissu urbain existant.

A L'ARTICLE 7 :

Dans les secteurs les plus denses (Ua et Ub), les constructions peuvent se mettre soit en limite séparative dans le cas d'un ordre établi, soit en respectant une distance relative à la $\frac{1}{2}$ hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En Uc, moins dense, l'implantation en limite séparative peut se faire dans le cadre de construction mitoyenne, sinon, le recul doit respecter une distance relative à la $\frac{1}{2}$ hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Par contre l'obligation de mitoyenneté n'est pas reprise pour les annexes isolées implantées en limite séparative, ce qui s'explique par des volumes moins impactant pour le voisinage.

Dans toute zone, l'exception est faite pour les extensions ou annexes accolées aux constructions existantes (à minima à l'alignement de l'existant si celui-ci ne respecte pas la règle de recul).

Ce qui a évolué par rapport au POS :

En Ua comme en Ud du POS, les règles étaient sensiblement les mêmes que pour la zone Uc du PLU. L'implantation en limite ne pouvait se faire qu'à la condition d'avoir déjà un bâtiment existant sur la parcelle contiguë. Il y avait des règles spécifiques en cas d'extension, d'annexe et de piscine, sachant que le tissu existant des zones Ua et Ub du PLU est déjà fortement occupé et ne peut que difficilement accueillir de pareilles nouvelles installations ou constructions. En Uc du PLU, on retrouve les mêmes règles que le POS, les annexes isolées étant limitées en hauteur à l'article 10 du PLU.

A L'ARTICLE 8 :

L'objectif du règlement de cet article est d'être cohérent avec les règles précédentes, notamment si deux logements venaient à s'implanter sur la même parcelle, pour éviter les problèmes de vis-à-vis et d'ombre portée entre constructions.

Aussi, en secteurs denses Ua et Ub, en dehors des annexes isolées de moins de 40 m² d'emprise au sol, les constructions seront accolées ou espacées de 4 m minimum.

En secteur moins dense Uc, le règlement permet soit des constructions mitoyennes (favorisant la densité), donc impose un recul de 2 x 3 m, soit 6 m entre constructions. Pour les constructions de faible emprise au sol (moins de 40 m²), l'implantation sera libre par rapport aux autres constructions.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le POS ne prévoyait pas de règles quelle que soit la zone.

A L'ARTICLE 9 :

Dans les secteurs les plus denses (Ua et Ub), le parcellaire étant serré et le tissu déjà très dense, il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol.

Dans les secteurs les moins denses (classés en Uc), afin de maintenir les espaces d'aération sur la parcelle, dans ce contexte plus pavillonnaire, il est imposé un coefficient d'emprise au sol de 0,30. Ce coefficient a été calculé au regard de l'emprise actuelle des constructions existantes et permettra éventuellement de extensions limitées (beaucoup de parcelles d'environ 500 m²), l'objectif étant de maintenir la qualité du tissu existant.



Ce qui a évolué par rapport au POS :

Il n'y avait pas de règle spécifique.

Un CES est prescrit dans le PLU pour les raisons évoquées précédemment.

A L'ARTICLE 10 :

Les règles de hauteur se basent sur le tissu urbanisé existant.

Dans le secteur le cœur de village (Ua), la hauteur des constructions principales est limitée à 15m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans les zones Ub et Uc, la hauteur est limitée à 12 m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Celle des annexes isolées est limitée à 3 m à l'égout de toiture afin de limiter leur impact vis-à-vis du voisinage au regard de leur possibilité d'implantation en limite séparative.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le PLU simplifie et homogénéise les règles par rapport au POS qui déterminait des hauteurs de 15, 11, 10, 7,5 ou par rapport au moyenne des constructions environnantes, en fonction des sous-secteurs et quelques fois en fonction du type de constructions à édifier (dans la même zone 7,5 m pour l'habitat individuel et 11 m pour les immeubles collectifs). Par ailleurs, on admettait une tolérance de 1 m supplémentaire dans certains cas.

Dans le cas des annexes, leur hauteur était règlementée à l'article 7 à 3,50 m au faitage. Le choix dans le PLU est de limiter la hauteur à l'égout pour avoir une cohérence entre les toits plats ou inclinés.

A L'ARTICLE 11 :

Les terrassements sont règlementés de manière à ce que les projets s'intègrent au mieux dans le paysage, en remodelant le moins possible le terrain. Les règles concernant la forme et l'aspect des constructions, ainsi que la teinte des matériaux, s'inspirent des constructions existantes typiques de l'architecture locale, laissant une marge de manœuvre à la créativité dans le respect du cadre environnant.

Une amplitude de pente de toit est à respecter pour les toits à deux pans (entre 35 et 55%), les toits à un pans sont réservés aux éléments bâtis accolés à une construction principale, les toitures plates ne sont pas interdites mais dans un objectif de gestion des eaux pluviales, leur végétalisation est imposée dans le cadre de nouvelles constructions. Des teintes sont règlementées pour les toitures, reprenant les tons existants.

Une harmonie d'aspect et de teinte est demandée entre annexes et constructions principales.

A travers la réglementation des clôtures, c'est le caractère ouvert du paysage qui est recherché, en limitant la hauteur des éventuels éléments de maçonnerie, en évitant les obturations totales. Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones U, pour une homogénéité d'ensemble du paysage bâti.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Les règles du POS étaient sensiblement les mêmes .



A L'ARTICLE 12 :

Le tissu urbanisé étant relativement dense et les dénivelés étant une contrainte pour les aménagements, Brides est confronté au manque de stationnement, tant pour l'habitat permanent que vis-à-vis des résidences touristiques.

Par ailleurs la variété de la taille de logements n'entraîne pas non plus toujours le même besoin en stationnement.

C'est pourquoi le PLU scinde les règles en fonction de la surface de plancher de chaque logement.

Le PLU impose également des aménagements pour le stationnement des cycles pour l'habitat et les bureaux.

Pour les constructions à vocation autre, le PLU impose des places en fonction des expériences et besoins locaux.

Les règles sont identiques pour les zones Ua, Ub et Uc.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le POS n'était pas aussi précis pour l'habitat et appliquaient des règles différentes en fonction des zones. Le PLU est plus exigeant en nombre de places en relation à l'équipement des foyers plus important et au regard des pratiques actuelles.

Pour les constructions à vocation autres, les règles du POS imposaient davantage de places. Le PLU se base également sur les pratiques et besoins actuels.

POS et PLU permettent de prévoir le stationnement sur un terrain à 100 m de l'opération au regard du contexte local.

A L'ARTICLE 13 :

Le règlement insiste sur la végétalisation des espaces extérieurs, sur la diversité des plantations et de leur mode de groupement à la fois pour des raisons paysagères, et, pour maintenir les qualités environnementales qui caractérisent le secteur. Le règlement de l'article 13 du PLU permet ainsi d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 101-2-6° du code de l'urbanisme, qui ne peuvent être atteint par un simple zonage, et notamment, « la protection de la biodiversité, des écosystèmes... », y compris dans les espaces urbanisés.

Des règles spécifiques sont données pour les parcs et espaces plantés en milieux urbanisés au titre du L123-1-5, sur la gestion des coupes.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

La plantation des aires de stationnement était imposée, ce qui est difficile de mettre en œuvre sur des petits espaces (et pas toujours des conditions favorables de pousse).

Les espaces plantés mentionnés (équivalence avec ceux du PLU repérés au titre du L123-1-5), devaient être préservés à hauteur de 20% ce qui ne permettait guère de protéger ces espaces.

A L'ARTICLE 14 :

Depuis la Loi ALUR, cet article n'a plus à être réglementé.

Par contre, la volonté de maintenir des espaces verts dans le cadre rural de la commune s'est traduit par le CES imposé sur les zones Uc et les espaces repérés au titre du L123-1-5

Ce qui a évolué par rapport au POS :

En dehors de la zone Ua, le règlement imposait un COS en fonction de sous-secteurs.



A L'ARTICLE 15 (article inexistant au POS / son contenu actuel) :

Toutes les nouvelles constructions sont soumises à la RT 2012, ce qui impose de fait, des obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales. Par ailleurs, les autres articles du règlement incitent à davantage de densité, à la compacité des constructions, à la maîtrise des eaux pluviales, à la possibilité de mettre en œuvre des moyens de rétention... C'est pourquoi cet article n'est pas réglementé.

A L'ARTICLE 16 (article inexistant au POS / son contenu actuel) :

Le règlement prévoit l'équipement des parcelles en gaines et fourreaux adéquats pour des éventuels raccords ultérieurs, lorsque les secteurs ne sont pas desservis, ainsi que des réseaux en souterrain.



2. Les zones Ue

Au nombre de deux au PLU comme au POS, elles sont support à des bâtiments à vocation artisanale (Plat Rateau) et à une centrale électrique sur Vignotan.

ARTICLE 1 ET 2 :

Au regard de la vocation de ces zones, ce qui diffère par rapport aux zones mixtes est l'interdiction d'hébergement hôtelier.

Les commerces sont également interdit pour éviter un délaissement des commerces du bourg centre.

Les dépôts dans la mesure où ils sont nécessaire à l'activité.

Ce qui a évolué par rapport au POS, du fait des motivations évoquées ci-avant :

Le zonage du POS comportait également ces zones Ue à vocation économique dont les emprises ont été reprises au regard de l'utilisation effective des sols et des risques naturels.

Le règlement ne limitait pas le nombre de logements ni la réalisation d'hôtel ce qui a conduit à voir se réaliser des logements sur ces zones qui n'en avait pas la vocation.

Le POS permettait les commerces.

ARTICLE 3 :

L'article 3 reprend les règles énoncés pour les zones mixtes précédemment décrites.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

L'article reste sensiblement le même sur le fond que la zone Ue du POS.

A L'ARTICLE 4 :

L'article 3 reprend les règles énoncées pour les zones mixtes précédemment décrites. Pour les eaux pluviales, le réseau de collecte est insuffisant sur les deux secteurs. Aussi, le PLU reprend les règles énoncées pour les zones Uc indiquées « i ».

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Les règles pour la zone Ue du POS sont les mêmes que pour les zones mixtes du POS.

A L'ARTICLE 5 :

Cet article na plus à être réglementé depuis la Loi ALUR.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Cet article n'était pas réglementé.

A L'ARTICLE 6 :

Le règlement reprend les règles de la zone Uc (recul de 6m par rapport à l'axe) pour une homogénéité d'ensemble.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le POS imposait un recul de 10m des emprises publiques, ce qui impliquaient des accès contraignants et des impacts dans le paysage.

RÈGLES AFFÉRENTES AUX ZONES ET ÉVOLUTION PAR RAPPORT AU POS



A L'ARTICLE 7 :

Le règlement reprend les règles de la zone Uc (les constructions peuvent se mettre soit en limite séparative, soit en respectant une distance relative à la ½ hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres) pour une cohérence d'ensemble.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le POS imposait un recul relatif à la ½ hauteur sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

A L'ARTICLE 8 :

Le règlement reprend les règles des zones Ua et Ub pour une cohérence d'ensemble, les contraintes d'ensolleillement et de vis-à-vis étant moins importantes pour des bâtiments d'activités que vis-à-vis de l'habitat, et ces distances devant pouvoir répondre à des besoins de fonctionnement de l'entreprise.

Aussi, en dehors des annexes isolées de moins de 40 m² d'emprise au sol, les constructions seront accolées ou espacées de 4 m minimum.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le POS imposait une règle de distance relative à la hauteur des bâtiments sans pouvoir être inférieure à 4 m, distance également imposée au PLU lorsque les constructions ne sont pas accolées.

A L'ARTICLE 9 :

Le PLU ne règlemente pas cet article l'objectif étant de ne pas pénaliser les entreprises en place dans leurs constructions ou installations.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Il n'y avait pas de règle spécifique.

A L'ARTICLE 10 :

Les règles de hauteur se basent sur l'existant et sont limitées à 12 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (comme en Ub et Uc).

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le POS donne des règles similaires.

A L'ARTICLE 11 :

Les règles sont sensiblement les mêmes que pour les zones mixtes et pour les mêmes raisons. Seules les pentes de toit ne sont pas imposées, les bâtiments répondant à une vocation spécifique.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Les règles du POS étaient sensiblement les mêmes, sans pente de toit imposée.

A L'ARTICLE 12 :

Les règles sont identiques pour les zones Ua, Ub et Uc, les besoins en stationnement étant les mêmes.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le POS avait des règles différentes.

A L'ARTICLE 13 :

Le règlement est sensiblement le même que pour les zones mixtes et pour les mêmes raisons.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le POS imposait la plantation d'arbre pour les espaces de stationnement.

RÈGLES AFFÉRENTES AUX ZONES ET ÉVOLUTION PAR RAPPORT AU POS



A L'ARTICLE 14 :

Depuis la Loi ALUR, cet article n'a plus à être règlementé.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le règlement n'imposait pas un COS spécifique.

A L'ARTICLE 15 (article inexistant au POS / son contenu actuel) :

Cet article n'est pas règlementé pour les mêmes raisons que pour les zones mixtes.

A L'ARTICLE 16 (article inexistant au POS / son contenu actuel) :

Le règlement prévoit l'équipement des parcelles en gaines et fourreaux adéquats pour des éventuels raccords ultérieurs, lorsque les secteurs ne sont pas desservis, ainsi que des réseaux en souterrains, comme pour les zones mixtes.



3. Les zones Ut

Elles représentent les secteurs voués aux activités touristiques, sportives et de loisirs. On en dénombre deux : le camping de la Piat (Ut1) et les tennis (Ut2) dans le cœur de Brides, près des thermes.

Leur correspondance au POS serait la zone Uf, et la comparaison sera faite par rapport à cette zone.

ARTICLE 1 ET 2 :

Le règlement interdit toute constructions et installations en dehors de celles relatives à la vocation sportive et de loisirs de la zone.

Spécifiquement pour la zone Ut1, sont autorisés tout type d'usage relatif au camping, parcs de loisirs et villages de vacances classés, ainsi que les bâtiments annexes et techniques (dont un unique logement de fonction). En dehors des blocs sanitaires, ces derniers doivent être regroupés dans un seul bâtiment et la surface de vente du commerce ne doit pas excéder 30 m², puisqu'il s'agit de limiter la vente de produits d'appoint ou de première nécessité. L'objectif est de ne pas détourner la zone de sa vocation d'accueil touristique, ni de faire de la concurrence aux commerces du bourg.

Ce qui a évolué par rapport au POS, du fait des motivations évoquées ci-avant :

Le POS n'imposait pas un unique logement et ne limitait pas la surface des commerces, réglementé au PLU pour les raisons évoquées ci-dessus.

ARTICLE 3 :

L'article 3 reprend les règles énoncées pour les zones mixtes précédemment décrites.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le règlement est le même que pour les zones mixtes.

A L'ARTICLE 4 :

L'article 4 reprend les règles énoncées pour les zones mixtes précédemment décrites. Pour les eaux pluviales, le réseau de collecte est insuffisant sur Ut1. Aussi, le PLU reprend les règles énoncées pour les zones Uc indiquées « i ». Pour la zone Ut2, il est repris le règlement des zones Ua et Ub.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le règlement est le même que pour les zones mixtes.

A L'ARTICLE 5 :

Cet article ne plus à être réglementé depuis la Loi ALUR.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Cet article n'était pas réglementé.

A L'ARTICLE 6 :

Le règlement reprend les règles de la zone Uc (recul de 6m par rapport à l'axe) pour une homogénéité d'ensemble.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le règlement demandait à se référer à l'avis de l'autorité compétente.

RÈGLES AFFÉRENTES AUX ZONES ET ÉVOLUTION PAR RAPPORT AU POS



A L'ARTICLE 7 :

Le règlement reprend les règles de la zone Uc (les constructions peuvent se mettre soit en limite séparative, soit en respectant une distance relative à la ½ hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres) pour une cohérence d'ensemble.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le POS imposait un recul relatif à la ½ hauteur sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

A L'ARTICLE 8 :

L'article n'est pas réglementé.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le POS ne réglementait pas cet article non plus.

A L'ARTICLE 9 :

En Ut1, e PLU limite à 120 m² l'emprise au sol de la construction regroupant les locaux techniques du camping, y compris espace commercial et logement, l'objectif étant de ne pas détourner la vocation du secteur par des constructions inappropriées.

Pour le terrain de tennis en Ut2, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Il n'y avait pas de règle spécifique.

A L'ARTICLE 10 :

Sur les deux secteurs, la hauteur est limitée à R+ un étage de 3 mètres au point le plus haut.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le POS donne des règles similaires.

A L'ARTICLE 11 :

Les règles sont sensiblement les mêmes que pour les zones mixtes et pour les mêmes raisons.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Les règles du POS sont les mêmes que pour les autres zones.

A L'ARTICLE 12 :

Le PLU impose des stationnements pour les cycles, et pour l'hébergement touristique.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le POS imposait des stationnements pour tout autre vocation (commerces, restaurants, hôtels, habitat). Ces installations sont très limitées voire interdites au PLU et sont liées aux touristes qui sont sur place et donc disposent de leur place sur l'emplacement qui leur est dédié sur le camping.

A L'ARTICLE 13 :

Le règlement est sensiblement le même que pour les zones mixtes et pour les mêmes raisons.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le POS imposait la plantation d'arbres pour les espaces de stationnement.



A L'ARTICLE 14 :

Depuis la Loi ALUR, cet article n'a plus à être règlementé.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le règlement imposait un COS de 0,1.

A L'ARTICLE 15 (article inexistant au POS / son contenu actuel) :

Cet article n'est pas règlementé pour les mêmes raisons que pour les zones mixtes.

A L'ARTICLE 16 (article inexistant au POS / son contenu actuel) :

Le règlement prévoit l'équipement des parcelles en gaines et fourreaux adéquats pour des éventuels raccords ultérieurs, lorsque les secteurs ne sont pas desservis, ainsi que des réseaux en souterrains, comme pour les zones mixtes.



4. Les zones Uj

Les zones Uj correspondent aux parties du parc thermal où sont implantées des installations spécifiques d'animations (comme l'espace scénique), de promenade et de loisirs.

Leur correspondance au POS est la zone NDa.

ARTICLE 1 ET 2 :

Le règlement interdit toutes constructions et installations en dehors de celles relatives au caractère culturel, sportif et de loisirs du secteur.

Le règlement doit pouvoir en effet permettre une rénovation ou le déplacement de l'espace scénique ou des installations polyvalentes dans le temps.

Les commerces sont autorisés sous condition, l'objectif étant de ne pas interdire les petits points de vente buvette.

Ce qui a évolué par rapport au POS, du fait des motivations évoquées ci-avant :

Étaient autorisés dans la zone Nda seulement la restauration et l'aménagement des bâtiments existants.

ARTICLE 3 :

L'article 3 reprend les règles énoncés pour les zones mixtes précédemment décrites.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le règlement exposait le fait que les constructions et installations auraient un caractère exceptionnel et les articles 3 à 13 se référaient à l'avis de l'autorité compétente pour les règles.

A L'ARTICLE 4 :

L'article 4 reprend les règles énoncés pour les zones mixtes Ua et Ub précédemment décrites.

A L'ARTICLE 5 :

Cet article ne plus à être réglementé depuis la Loi ALUR.

A L'ARTICLE 6 :

Le règlement reprend les règles de la zone Uc (recul de 6m par rapport à l'axe) pour une homogénéité d'ensemble.

A L'ARTICLE 7 :

Le règlement reprend les règles de la zone Uc (les constructions peuvent se mettre soit en limite séparative, soit en respectant une distance relative à la ½ hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres) pour une cohérence d'ensemble.

A L'ARTICLE 8 :

L'article n'est pas réglementé.

A L'ARTICLE 9 :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 250 m². Elle se base sur l'emprise au sol des constructions existantes avec un marge de manœuvre de 25 m² afin de leur permettre d'évoluer.

A L'ARTICLE 10 :

La hauteur est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture.

A L'ARTICLE 11 :

Les règles sont simplifiées par rapport aux zones mixtes puisqu'il s'agit de bâtiment spécifique d'utilité publique et que les interventions seront surtout liées aux réaménagements de l'existant.

RÈGLES AFFÉRENTES AUX ZONES ET ÉVOLUTION PAR RAPPORT AU POS



A L'ARTICLE 11 :

Les règles sont simplifiées par rapport aux zones mixtes puisqu'il s'agit de bâtiment spécifique vouée à une vocation particulière.

A L'ARTICLE 12 :

Les zones Ut sont des espaces accessibles à pied et il n'y a pas lieu de réglementer précisément le stationnement.

A L'ARTICLE 13 :

Le règlement est le même que pour les zones mixtes et pour les mêmes raisons.

Une partie de ces zones est concerné par la réglementation des parcs et espaces plantés en milieux urbanisés identifiés au titre du L123-1-5.

A L'ARTICLE 14 :

Depuis la Loi ALUR, cet article n'a plus à être réglementé.

A L'ARTICLE 15 (article inexistant au POS / son contenu actuel) :

Cet article n'est pas réglementé pour les mêmes raisons que pour les zones mixtes.

A L'ARTICLE 16 (article inexistant au POS / son contenu actuel) :

Cet article n'est pas réglementé.



5. Les zones AU

Le PLU ne comporte que de zones de type 2AU, inconstructibles en l'état pour déficience en termes de réseaux, et urbanisables après modifications ou révision du PLU.

ARTICLE 1 ET 2 :

De ce fait, seules sont admises les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles ne compromettent pas la vocation de la zone et l'urbanisation future, et les exhaussements et affouillement de sols liés à une constructions autorisées et à ses accès ou nécessaires à la gestion des risques naturels ou eaux pluviales.

ARTICLES 3 à 16 :

Un règlement n'a pas lieu d'être au regard du caractère fortuit et exceptionnel des constructions et installations autorisées.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Il comportait des zones 2NA dont le règlement était relativement similaire sur le fond. De plus était autorisés l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 15% de SHON, ce qui n'a plus lieu d'être, les zones 2AU du PLU ne comportant pas de telles constructions.



5. Les zones A

Il n'y a qu'un seul type de zone A. A rappeler qu'il n'y a en 2016 aucune exploitation sur place et que la vocation de ces zones au PLU est de permettre des éventuelles nouvelles installations dans la mesure où le PPRn le permet, ou simplement l'exploitation des terres.

ARTICLE 1 ET 2 :

Sont autorisés les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, dont un logement de surveillance de taille fortement limitée et englobé dans le bâti d'exploitation pour éviter le détournement de ce bâti à des fins d'habitat.

L'objectif étant de ne pas développer l'urbanisation sur ces secteurs, seuls sont autorisés la réfection et le réaménagement des maisons de vigne et construction existante aujourd'hui à vocation d'habitat dans leur volume existant et sans changement de destination pour les maisons de vignes. : en effet, leur aménagement ne doit pas être une contrainte pour la vocation agricole de la zone et elles doivent restées le témoin du patrimoine local.

Par ailleurs les exhaussements et affouillements de sols et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics aux mêmes conditions que pour les autres zones.

Ces zones comportent également des corridors biologiques répertoriés qui implique des règles favorisant la libre circulation de la faune (en termes de clôture, d'installations spécifiques, de haies et boisements à préserver).

Ce qui a évolué par rapport au POS, du fait des motivations évoquées ci-avant :

Les règles étaient sensiblement les mêmes sur le fond.

ARTICLE 3 :

L'article 3 reprend les règles énoncés pour les zones mixtes.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

L'article reste sensiblement le même sur le fond que pour les autres zones.

A L'ARTICLE 4 :

L'article 3 reprend les règles énoncées les zones Uc indiquées « i ».

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Les règles sont les mêmes que pour les autres zones.

A L'ARTICLE 5 :

Cet article na plus à être réglementé depuis la Loi ALUR.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Cet article n'était pas réglementé.

A L'ARTICLE 6 :

Le règlement impose un recul de 10 m par rapport aux emprise publiques pour éviter un trop important impact des installations agricoles depuis les emprises publiques et permettre de voir les engins agricoles qui accèdent à la voirie..

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le POS imposait un recul de 5m.

A L'ARTICLE 7 :

Le règlement reprend les règles de la zone Uc (les constructions peuvent se mettre soit en limite séparative, soit en respectant une distance relative à la ½ hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres) pour une cohérence d'ensemble.

RÈGLES AFFÉRENTES AUX ZONES ET ÉVOLUTION PAR RAPPORT AU POS



Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le POS imposait les mêmes règles

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Les règles du POS étaient sensiblement les mêmes.

A L'ARTICLE 8 :

Cet article n'est pas règlementé, les constructions autorisées devant répondre à un fonctionnement spécifique et les annexes des constructions existantes n'étant pas autorisées.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le POS ne règlementait pas cet article.

A L'ARTICLE 12 :

Le PLU ne donne pas de règles spécifiques quant au nombre de places mais limite la pente des rampes d'accès des véhicules pour des raisons de sécurité et d'impact.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le POS ne règlementait pas le stationnement.

A L'ARTICLE 9 :

Le PLU ne règlemente que les constructions à usage d'habitat qui ne devront pas augmenter leur emprise au sol, l'objectif étant de ne pas développer l'habitat sur ces zones.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Il n'y avait pas de règle spécifique.

A L'ARTICLE 13 :

Le règlement est sensiblement le même que pour les zones mixtes et pour les mêmes raisons.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le POS restait sobre concernant les plantations.

A L'ARTICLE 10 :

La hauteur des constructions agricoles est limitée à 9 m à l'égout de toiture.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

La hauteur est limitée au point le plus haut à 7,50 m ce qui peut être juste en cas de bâtiments d'ampleur ou de silos.

A L'ARTICLE 14 :

Depuis la Loi ALUR, cet article n'a plus à être règlementé.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Le règlement n'imposait pas un COS spécifique.

A L'ARTICLE 11 :

Les règles sont sensiblement les mêmes que pour les zones mixtes et pour les mêmes raisons. Une tolérance est permise concernant la pente de toit des bâtiments d'emprise au sol importante pour des raisons techniques.

A L'ARTICLE 15 (article inexistant au POS / son contenu actuel) :

Cet article n'est pas règlementé pour les mêmes raisons que pour les zones mixtes.

A L'ARTICLE 16 (article inexistant au POS / son contenu actuel) :

Le PLU règlemente de la même manière que pour les zones mixtes.



6. Les zones N

On distingue 3 types de zones N. Celles à dominante naturelle et forestière classique, la zone Na présentant une sensibilité écologique (NATURA 2000) à vocation de pâturage, la zone Ns correspondant au tracé de la télécabine de l'Olympe.

Il n'y a pas d'exploitation forestière sur Brides.

Comme en A, l'essentiel des secteurs sont soumis à des risques naturels qui rendent les zones inconstructibles.

ARTICLE 1 ET 2 :

De manière générale sont autorisés les exhaussements et affouillements de sols et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics aux mêmes conditions que pour les autres zones.

En N, sont autorisés les installations techniques nécessaires à la pratique d'activités sportives et de loisirs.

Comme en A, les zones N comportent des maisons de vignes soumises aux mêmes règles pour les mêmes raisons ainsi que des constructions à vocation d'habitat.

Pour ces dernières, qui ne sont pas issues d'anciennes maisons de vignes, sont autorisées des extensions limitées et annexes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol supplémentaire et dans un rayon maximum de 40 m des constructions principales, pour limiter la création de nouveaux logements.

Est également autorisé le réaménagement des constructions d'hébergement hôtelier déjà existant.

En Na, seuls sont autorisés les activités agricoles traditionnelles, les installations légères nécessaires à la mise en valeur du milieu et les travaux et ouvrages nécessaires à la prévention des risques, cette zone étant concernée par des éboulements au niveau de la Gorge aux pigeons.

En Ns, le règlement permet la rénovation des installations de remontées mécaniques.

Ces zones comportent également des corridors biologiques répertoriés qui implique des règles favorisant la libre circulation de la faune (en termes de clôture, d'installations spécifiques, de haies et boisements à préserver).

Ce qui a évolué par rapport au POS :

L'article reste sensiblement le même sur le fond que pour les autres zones.

AUX ARTICLES 3 À 8 :

Les règles sont les mêmes que pour la zone A et pour les mêmes raisons.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Mêmes remarques qu'en A

A L'ARTICLE 9 :

Le PLU règlemente à 40 m² l'augmentation des emprises au sol existante pour l'habitat, en cohérence avec l'article 2

A L'ARTICLE 10 :

La hauteur des constructions à vocation d'habitat est limitée à 7,5 m à l'égout de toiture, l'objectif n'étant pas d'autoriser davantage de logements sur le secteur mais de permettre simplement une évolution restreinte des constructions existante.

A L'ARTICLE 11 :

Les règles sont les mêmes que pour la zone A et pour les mêmes raisons.

Ce qui a évolué par rapport au POS :

Mêmes remarques qu'en A

RÈGLES AFFÉRENTES AUX ZONES ET ÉVOLUTION PAR RAPPORT AU POS



A L'ARTICLE 12 :

Le PLU règlemente simplement l'habitat du fait de la présence de logement en N.

AUX ARTICLES 13 À 15 :

Le règlement est le même que pour les zones A et pour les mêmes raisons.



***Quatrième partie : Incidences du PLU sur
l'environnement***



1. Evaluation des surfaces par type de zones

Types zones du POS	Surface (ha)	%	Vocation	Sous-total	%
Ua	17,38	6,6%	Urbaine mixte	26,94	10,24%
Ud	9,56	3,6%			
Ue	2,67	1,0%	Urbaine spécifique	5,16	1,96%
Uf	2,49	0,9%			
INA bourg	5,91	2,2%	A urbaniser court terme	9,10	3,46%
INA autres	3,19	1,2%			
IINA	2,91	1,1%	A urbaniser long terme	2,91	1,11%
NC	99,92	38,0%	Agricole	99,92	37,96%
ND	115,96	44,1%	Naturelle	119,15	45,27%
NDa	2,65	1,0%			
NDs	0,54	0,2%			
Total	263,19	100,0%		263,19	100,00%



Types zones du PLU	Equivalence POS	Surface (ha)	%	Vocation	Sous-total	%
Ua	Ua INA	10,55	4,0%	Urbaine mixte	31,47	11,92%
Ub	Ua	10,47	4,0%			
Uc	Ud	10,45	4,0%			
Ue	Ue	2,14	0,8%	Urbaine spécifique	5,94	2,25%
Uj	NDa	0,98	0,4%			
Ut	Uf	2,82	1,1%			
2AU	IINA	2,18	0,8%	A urbaniser long terme	2,18	0,83%
A	NC	90,89	34,5%	Agricole	90,89	34,43%
N	ND	124,36	47,3%	Naturelle	133,48	50,57%
Na		8,63	3,3%			
Ns	NDs	0,49	0,2%			
Total		263,19	100,3%		263,96	100,00%

Les tableaux ci-dessus montrent la différence des surfaces en fonction de leur classification au POS jusqu'à présent en vigueur et dans le PLU.

Les zones INA du POS étaient particulièrement importantes puisqu'elles englobaient une partie (environ 6 ha) de l'urbanisation déjà réalisée (notamment sur le cœur de bourg) afin d'organiser davantage les quartiers en vue des futurs JO.

Si on comptabilise globalement les zones mixtes (U ou NA du POS et U ou AU du PLU) passent de 38,95 ha à 33,65 ha (d'environ 15 à 13% du territoire), soit une réduction de 5 ha entre le POS et le PLU.

Les zones à vocation économique (Ue) se réduisent également en apparence en passant de 2,67 ha à 2,14 ha.

En réalité, celle de Plat Rateau se réduit effectivement un peu sur l'aval mais la différence entre POS et PLU est essentiellement liée à un reclassement d'une partie de ces zones de Ue en Ub ou inversement, pour prendre en compte la réelle vocation des constructions ou installations existantes.

La zone Ut s'élargit par rapport à la zone Uf du POS : en effet le camping empiète aujourd'hui sur une zone anciennement classée IINA au POS.

Globalement les zones à vocation agricoles si elles sont réparties différemment sur le zonage, n'évoluent pas en surface avec une centaine d'hectares (en comptabilisant la zone Na du PLU, à usage agricole mais d'intérêt écologique).

La réduction des zones potentiellement urbanisables a surtout avoir des conséquences sur les naturelles, qui en comptabilisant le parc thermal en Uj, atteignent 126 ha au PLU, au lieu de 119 ha au POS.



2. Rappel des objectifs du PADD en matière de logements et de consommation d'espace

Le projet communal évalue le **besoin d'une soixantaine de logements permanents**, pour permettre l'installation de 100 à 150 habitants. Ces logements ne pourront se faire essentiellement par le biais de nouvelles constructions puisqu'il y a eu une importante réhabilitation ces dernières années qui fait que les réserves potentielles dans le bâti existant sont quasiment nulles.

De la même manière, le tissu urbanisé de Brides est dense (les possibilités de morcellement sont extrêmes réduites, sur des parcelles faisant en moyenne pas plus de 500 m² et avec des difficultés de desserte) et il n'y a quasiment plus de dents creuses.

Il prévoit également un **équilibre dans la diversification en logements** à la fois pour favoriser le parcours résidentiels des plus jeunes et plus âgés mais aussi pour maintenir et accueillir les familles sur place, donc un besoin de petits et grands logements.

Il a la volonté de **maitriser la surface de foncier** par logements pour des raisons de modération de consommation d'espace mais également pour maitriser les coûts et favoriser l'installation d'habitants permanents sur le territoire en passant de :

- 1000 m² dans l'habitat individuel à des tènements de 400 à 600 m²
- 400 m² pour l'habitat groupé à des tènements compris entre 300 et 400 m²

Et en **continuant à produire du logement collectif** en tendant vers une la réalisation d'au moins 20% de logements collectifs sur l'ensemble de ce qui sera prévu.

Globalement le besoin en **potentiel urbanisable est estimé à environ 3,1 ha** pour répondre à ces objectifs, potentiel englobant les logements secondaires et résidences touristiques qui pourraient également se faire.

Les secteurs principaux de développement sont ciblés sur Clos du Chapitre, dans le bourg mais éloignés du cœur de bourg, et Fontaine et Plat Rateau, dans un hameau hors du bourg, mais un peu plus proche en distance du cœur de bourg.

3. Estimation de la consommation d'espaces induite par le projet de PLU

Les extraits cartographiques suivants montrent le respect des objectifs fixés dans le PADD en matière de surface, et de secteurs de développement.

Secteurs	Type de zones	Surfaces (ha)	Nature du tènement	Maitrise des opérations	Nb Logements envisageables
Fontaine / Plat Rateau	Uc	0,13	Dent creuse entretenue	Foncier communal	4
	2AU	0,17	Dent creuse entretenue	OAP	4
	Uc	0,14	Dent creuse boisée	Libre	2
	2AU	0,86	Extension entretenue	OAP	19
	2AU	0,3	Extension entretenue	OAP	5
Sous-total (ha)		1,60			34
Bourg / Comte Greyfié de B	Ua	0,4	Dent creuse entretenue	OAP	25
	Ub	0,15	Dents creuses entretenue + en friche	Libre	5
Bourg / Verpillère	Uc	0,16	Dent creuse (utilisée en desserte)	Foncier communal	3
Bourg / Chapitre	2AU	0,74	Extension en friche	OAP	16
	Ub	0,11	Dent creuse en friche	Libre	2
Sous-total (ha)		1,56			51
La Saulce et Vignotan		0			0
Total (ha)		3,16			85

- Le potentiel :

Globalement, **3,16 ha** sont proposés et sont donc cohérent avec les objectifs de PADD de prévoir environ 3,1 ha, résidences principales et secondaires. Ils sont recentrés sur Le bourg (49% de la surface) et sur Fontaine (respectivement 49,2 et 50,8 % du potentiel disponible total).

On estime que sur les 85 logements envisagés, environ 60 seront vraisemblablement des résidences principales, et que, les seules résidences principales consommeront, au prorata de leur répartition, de 2,6 à 2,7 ha, dans le respect du SCoT (2,64ha à 10 ans).

- Qualité des tènements offerts à l'urbanisation

60 % est proposé sous forme d'extension, 40 % en dents creuses. La plupart sont des terrains non agricoles mais entretenus. Un tiers des terrains sont en cours d'enfrichement.

- Une urbanisation progressive

65% du potentiel est classé en 2AU du fait d'une desserte insuffisante, c'est-à-dire que seuls 1,09 ha sont potentiellement urbanisables rapidement, le reste étant soumis à modification et/ou révision du PLU pour être ouvert à l'urbanisation.

- L'estimation du nombre de logements prévisibles

Environ 85 logement peuvent y être prévus : ils permettront de répondre au besoin **d'une soixantaine de logements permanents** ; la marge de manœuvre supplémentaires d'environ 25 à 30 logements est cohérente par rapport au nombre de résidences secondaires ou logements touristiques qui se créent chaque année (+25 dans de nouvelles constructions sur terrain vierge et + 56 dans du bâti existant au cours des 10 dernières années) et sachant que les disponibilités dans le bâti existant sont très réduites. Approximativement 60% de ces logements se feront grâce au potentiel disponible qu'offre le bourg de Brides.

- Consommation moyenne

La consommation moyenne globale déduit serait d'environ 380 m² de foncier par logement, avec une amplitude de 100 m² à 600 m² sur les zones concernées par des OAP. Dans la mesure où les logements permanents sont réalisés avec une densité moindre que les résidences secondaires ou touristiques, et au regard du nombre de logements de type individuels ou intermédiaires prévus et des OAP, on arriverait à minima à environ 430 m² de foncier par résidence principales, en deçà des 500 m² maximum prévus par le SCoT.



- La maîtrise opérationnelle

8% des nouveaux logements pourront se réaliser sur du foncier dont la commune a la maîtrise

81% pourront se réaliser sur les zones cadrées par des Orientations d'aménagement et de programmation (qui orientent le nombre de logements à créer)

11 % environ se feront au coup par coup sans maîtrise particulière

- Typologie d'habitat

Grace aux OAP (73% du potentiel couvert par des OAP), à minima, la part de logements collectifs sera de 35%, de logements intermédiaires de 30%, de logements individuels de 30% permettant un équilibre pour répondre aux besoins les plus variés.

A noter par ailleurs qu'il est prévu une quinzaine de logements de type locatif aidé, à répartir sur l'ensemble des zones faisant l'objet d'OAP, afin de maintenir la part de logements sociaux que le territoire propose en 2017.

4. Respect du principe de modération de la consommation d'espace

Sur la période 2005-2015

Environ 119 logements créés (résidences principales + secondaires + hébergements). 2/3 des surfaces ont bénéficié à la réalisation d'hébergement touristique au détriment de logements permanents.

Réalisable au PLU calibré à 15 ans (2016-2030)



Environ 85 logements prévus dont une soixante pour des résidences principales.

=> Une réduction du nombre de logements à prévoir, le souhait étant de maîtriser, avec les OAP et l'éventuelle maîtrise foncière actuelle ou à venir de la collectivité, la production des hébergements touristiques au détriment de logements permanents.



Sur la période 2005-2015

Sur 119 logements (tout type confondu), seuls 39 se sont réalisés sur des tènements libres de constructions, en dents creuses, urbanisables au coup par coup (hors zones NA). Les autres se sont faits dans des constructions existantes, ou sur des tènements déjà bâtis.

Si certaines opérations de rénovation devaient conduire à réaliser de nouvelles résidences principales, il s'avère, que dès l'opération terminée ou sous un délai court, ces résidences deviennent à caractère touristique.

Environ 1,06 ha consommés pour 12 logements principaux et 25 hébergements touristiques ou résidences secondaires.

Pour les logements principaux c'est 1 ha consommé, soit une consommation moyenne de 722 m² de foncier par logement pour les résidences principales (525 m² de foncier par logement si on comptabilise le projet Carbona réalisé après démolition d'un bâti existant, donc non consommateur d'espace).

Entre 50 et 60 logements ont été réalisés ses dernières années, dans du bâti existant (à partir de 3 constructions existantes). Certains, initialement prévus pour de l'habitat principal, se sont avérés après travaux être des résidences secondaires ou logements touristiques. De la même manière, les interventions sur des maisons existantes (extension, transformation d'un garage en logement...) ont pour but de créer un appartement locatif touristique.

Réalisable au PLU calibré à 15 ans (2016-2030)

⇒ L'utilisation des dents creuses ou le morcellement déjà effectué ces dix dernières années pour la création de logements obligent à prévoir des nouvelles surfaces en extension pour concrétiser le projet de PLU en termes de besoin en logements.

=> L'urbanisation future consommera plus d'espaces libres. Toutefois, ces extensions sont prévus en périphérie immédiate de l'urbanisation actuelle, sur des terrains qui ne présentent pas d'enjeux agricoles et naturels, et dont un tiers sont en cours d'enfrichement.

⇒ Environ 3,16 ha sont proposés pour environ 85 logements, soit une consommation moyenne de 380 m² de foncier par logement.

Entre 2,6 et 2,7 ha permettront la réalisation de la soixantaine de logements permanents, avec une évaluation à environ 430 m² de foncier par logement principal.

=> Le projet de PLU irait dans le sens de la réduction du foncier moyen consommé par logement principal en passant de 722 (ou 525) m² ces dix dernières années à 430 m² au PLU.

⇒ Au regard de ce qui se produit depuis plus de 10 ans, **la réalisation de logements permanents dans le bâti existant est estimée comme négligeable**, ce type d'interventions se traduisant par la création de locations touristiques et/ou résidences secondaires.



5. La maîtrise du développement des résidences secondaires et touristiques

Le règlement ne permet pas de différencier le type de logements (permanents, secondaires ou touristiques) dans la mesure où il ne s'agit pas d'hébergement hôtelier. Pour cette raison, les OAP précisent qu'il sera privilégié sur ces zones des logements permanents, à minima à 80%. Le classement de l'essentiel de ces zones étant classées en 2AU, cela permettra à la commune d'engager plus aisément des échanges avec les éventuels aménageurs / gestionnaires pour favoriser la création de résidences principales.

Néanmoins, la commune intègre le fait que ces zones n'échapperont pas à la création de logements non permanents.

Aussi, elle estime que 25 à 30 logements de type secondaire ou touristique pourront se faire dans ces zones par le biais de nouvelles constructions.

Dans le bâti existant, les possibilités de réinvestissement se sont nettement amoindries ces dernières années par les interventions qu'il y a déjà eu.

Néanmoins, si on estime qu'il pourrait y avoir de nouvelles opérations dans du bâti existant selon la même évolution (pour de l'habitat touristique, donc) cela voudrait dire que progressivement, au fur et à mesure de la libération de constructions existantes (utilisées en 2017), il pourrait se réaliser une soixantaine de logements touristiques par le biais de rénovations de bâti existant auxquelles s'ajouteraient les 25 à 30 logements de ce type par le biais de nouvelles constructions, soit globalement la création d'environ 90 logements touristiques et/ou secondaires.

La PADD, dans le respect du SCoT, prévoit la production de 550 lits diversifiés maximum. La prévision du nombre de lits envisageables dans ces 90 logements est bien en deçà mais permettra de ne pas pénaliser les projets, s'il devait y en avoir dans les 10 à 15 ans, ou des opérations de rénovation d'envergure sur la commune.



1. Les incidences sur le sol et le sous-sol

La nature des sols et du sous-sol a influencé fortement le territoire, en atouts et en contraintes, à plusieurs titres :

- La présence de plusieurs sources thermales
- Les contraintes liées à d'importants risques naturels

▪ Les sources thermales

La commune compte plusieurs sources thermales à protéger (la pérennité des débits et leur qualité) par leur rôle pour son activité économique. La source Leray fait l'objet d'un périmètre assujéti à une servitude d'utilité publique. Les sources Hybord et Philbert ont un périmètre de protection sanitaire qui impose l'avis d'un hydrogéologue agréé pour tous travaux importants.

Le PLU n'offre que peu de disponibilités en zones urbanisées (encore quelques potentiel sur le versant rive droite du Doron des Allues, et une zone urbanisable à plus long terme Clos du Chapitre, classée en zone 2 AU), zones pour lesquelles des précautions particulières devront être prises (règlement et avis de l'hydrogéologue).

A noter que la commune n'a pas de ressources pour l'alimentation en eau potable par le réseau public.

▪ Incidences vis-à-vis des risques naturels

Le PLU fait l'objet d'un PPR approuvé qui implique pour tout pétitionnaire de respecter son règlement.

La démarche du PLU a conduit, en traduisant ce PPR opposable, à suivre la logique de déclasser environ de 6,5 à 7 ha du POS situés en risques naturels forts, pour les classer en A ou N, selon l'usage des sols.

Par ailleurs, les risques naturels impactant aussi fortement les zones urbaines, le choix a été pris de laisser certaines zones déjà urbanisées en zones U, même en présence de risques forts, pour les raisons suivantes :

- Pour prendre en compte la révision du PPRn actuel prenant en compte la reprise du périmètre de prescription à la Saulce et la réalisation des travaux sur le Doron des Allues qui implique la réduction des risques en sa rive droite.

- Certains secteurs à enjeux forts au niveau urbanistiques soumis à risques de déformation du sol (zone 2,02 du PPRn) mais non soumis à risques d'inondation (cote altimétrique élevée)
- Sur certains secteurs à risques forts, le PPRn actuel n'interdit la surélévation des constructions existantes.

2. Les incidences sur la qualité des eaux.

Du point de vue de la qualité des eaux, la commune ne compte pas d'industrie ni d'installations polluantes.

Du point de vue des risques de pollution dans les ruisseaux, ils sont très limités par la faible probabilité de pollution accidentelle (pas de transport de matière dangereuse), par le débit important des dorons récepteurs, permettant la dilution des pollutions chroniques des voiries et parkings.

L'assainissement des eaux usées sur la commune est quasiment exclusivement en collectif, avec la station d'épuration située à Moutiers et les zones d'urbanisables sont toutes en assainissement collectif.

A noter que le territoire de Brides n'a pas de zones humides identifiées sur son territoire.

1. Incidences sur la gestion de la ressource

La gestion de la ressource en eau doit être réfléchi en matière globale en termes de quantité (bilan ressources besoins) et de sa distribution avec certains secteurs pouvant poser des problèmes de distribution en cas de développement.

Sur la commune de Brides, plusieurs secteurs sont envisagés en développement sur les 15 prochaines années représentant de l'ordre de 100 à 150 habitants complémentaires répartis sur 50 à 65 logements nouvellement créer.

Le bilan à l'échelle des trois communes, demeure en catégorie "excédentaire" en intégrant les différents projets, mais ne peut souffrir l'abandon de ressources consistantes exploitées. Les consommations passent alors de 3650,80 m³/j à 4138,80 m³/j pour 5234 m³/j de ressources.

Les infrastructures exploitées par le SIEMT sont donc capables de supporter les aménagements projetés à ces échéances.

A noter que l'augmentation de la consommation en eau est due à une légère augmentation de la population permanente de Salins et de Brides mais surtout de la population touristique, importante en proportion, y compris l'important report de consommation de la Tania mais compensée en partie par une baisse conséquente des fuites.

Estimation du bilan à l'échelle communale en situation future :

Le nombre de lits supplémentaires estimés à 400 lits (prévu dans le SDAEP de 2008 et confirmé avec 8000 m² touristique prévu par SCOT en cours et possible dans le PLU), ce qui représenterait 60 m³/j supplémentaire. A noter que le bilan global à l'échelle des 3 communes est de 1000 EH touristiques supplémentaires.

Le nombre d'habitants permanents supplémentaires prévus au PADD est 100 à 150 habitants (en 2030).

Avec une population 587 habitants, la population permanente est estimée à 737 habitants en 2030, soit une consommation de 110,56 m³/j.

La consommation en eau future de Brides serait estimée à 770 m³/j, soit environ 15 % de la ressource.

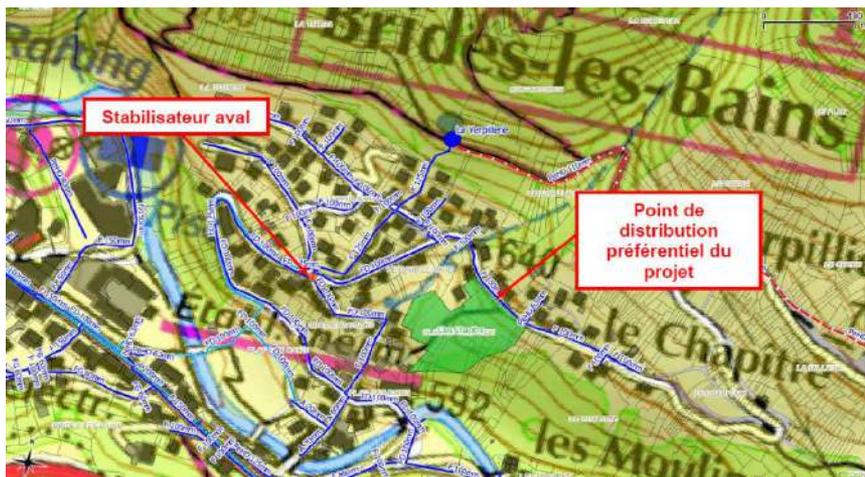
Besoins	Eq. Abonnés Actifs Actuels	Eq Habitants Actuels (taux 100%)	Eq Habitants Futurs (taux 100%) 2025-30	Demande Actuelle	Demande Future "2030" / PLU	
	Moutiers Population permanente	1600	4000	4000	600.00 m ³ /j	600.00 m ³ /j
Salins Population permanente	397	991	1143	148.71 m ³ /j	171.42 m ³ /j	Suivant Mise à jour 2014.
Brides Population permanente	235	587	737	88.06 m ³ /j	110.56 m ³ /j	Suivant Plu en cours
Consommation Touristique taux 100%		4000	5000	600.00 m ³ /j	750.00 m ³ /j	Estimation
Consommation Entretien		30	30	4.50 m ³ /j	4.50 m ³ /j	Estimation
Commune de St Jean cf. BBR (hypothèse non réduction des ECP futures).				658.15 m ³ /j	663.03 m ³ /j	Report du Bilan St Jean1
Report La Perrière droit 6,72l/s puis 10,77l/s (cf.BBR UTN - 350m ³ /j)+ress propres.				1067.04 m ³ /j	1416.96 m ³ /j	UTN La Tania Intégrée futur
Consommation Agricole / Elevage		400	400	40.00 m ³ /j	40.00 m ³ /j	A concerter.
Industriels		749	749	112.33 m ³ /j	112.33 m ³ /j	ok Fuitière + Lycée + Hopital
Linéaire de distribution				41.50 km/l	45.00 km/l	ok
Indice Linéaire de Fuites	Données SDAEP/RA et projetée à concerter			8.00 m ³ /km	6.0 m ³ /km	Estimation
Fuites				332.00 m ³ /j	270.00 m ³ /j	
Ecoulements permanents				0.00 m ³ /j	0.00 m ³ /j	ok
Indice Linéaire de Branchements				53.8 Ab/kml		
Besoins Moyens Totaux				3650.80 m³/j	4138.80 m³/j	
BILAN BESOINS RESSOURCES				1583.71 m³/j	1095.70 m³/j	
				Excédentaire	Excédentaire	
Taux de sollicitation de la ressource :				69.74%	79.07%	

D'un point de vue de la distribution de l'eau par secteur, les trois principales zones de développement sollicitant la ressource ont été étudiées :

- Secteur "Clos du Chapitre" :

Ce projet représente 12 à 18 logements sur 7430m². Il est situé sur l'étage de distribution de La Verpillère.

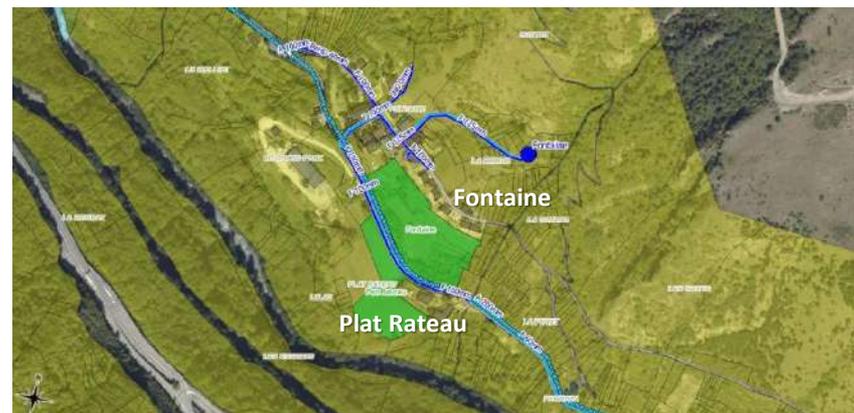
Même si les voiries d'accès sont dessinées en esquisses vers l'aval de la zone, l'alimentation de ce secteur devra être assurée par un piquage en distribution sur le réseau amont à la zone afin de satisfaire l'étagement des pressions de service induite par le stabilisateur aval de pression.



- Secteur « Fontaine et Plat Rateau »

Ces deux projets représentent respectivement 12 à 18 logements sur 6700m² et 8 à 10 logements sur 4720m². Ils sont situés sur l'étage de distribution du réservoir de Fontaine.

L'alimentation de ces deux secteurs peut par exemple être satisfaite par le réseau de distribution entre les deux secteurs de projet.



2. Incidences sur la gestion des eaux usées

Pour rappel, toutes les zones U et 2AU sont en assainissement collectif, hormis une construction classée en Uc à Vignotan, ainsi que quelques constructions isolées classées en A ou N sans possibilité d'extension pour la majorité, incluse dans les secteurs de risques naturels forts.

Le projet communal n'a pas d'incidence en termes de gestion de l'assainissement des eaux usées avec un schéma d'assainissement en cohérence avec l'existant (raccordement du hameau des Moulins et station d'épuration réalisée à la Saulce).

3. Prise en compte des eaux pluviales

La commune est équipée en réseau d'eau pluviales suffisamment dimensionnés débouchant le plus souvent dans les dorons des Allues et surtout de Bozel. Le PLU a traduit la gestion des eaux pluviales en imposant le raccordement au réseau dans la plupart des zones urbaines, à l'exception d'un secteur mal desservi pour lequel le règlement impose d'avoir une gestion à la parcelle (classé en Uci). Les autres zones d'urbanisables sont en zone 2AU et devront étudier, le moment venu, le dimensionnement des dispositifs de gestion.



1. Incidences sur le patrimoine naturel, la biodiversité

Le territoire compte une zone Natura 2000 et deux ZNIEFF de type 1 qui couvrent finalement une surface importante du territoire communal, qui a été classé en A ou en N, plutôt selon la vocation actuelle de la zone, qui correspond également aux enjeux écologiques :

Le versant Sud boisé est en zone N alors que la partie en voie de colonisation est restée volontairement en A pour permettre à toutes initiatives à vocation agricole de défricher le versant et de maintenir son intérêt écologique (espèces thermophiles), y compris pour les 6 prairies sèches que comportent le territoire et repérées au document graphique.

La zone Natura 2000 est répertoriée en Na, zone pour laquelle la restauration des pâtures est à privilégier en vue de préserver son intérêt écologique.

Le maintien de la biodiversité est également concerné dans le PLU à travers le maintien de nombreux parcs en milieu urbanisé. En cas de coupes (pour entretien ou suite à un aménagement), des essences locales et similaires devront être replantées afin de maintenir l'aspect du parc.

2. Incidences sur les lieux de passage de la faune

Le corridor d'échelle régional a été étudié et traduit dans le zonage du PLU avec prescriptions suivantes :

« Seuls sont admis :

- Les clôtures à condition qu'elles restent perméables à la libre circulation de la faune
- Les travaux et installations spécifiques vouées à favoriser la circulation de la faune
- Les coupes des haies et boisements existants à condition qu'elles soient modérées (coupes d'entretien) et qu'en cas de nécessité de coupes importantes, des essences locales et similaires soient replantées afin de reconstituer les haies ou boisements.
- Les travaux d'entretien et le réaménagement des bâtiments existants dans leur volume sans extension possible ni changement de destination.
- Les travaux nécessaires à la prévention des risques naturels ».



1. Incidences sur la qualité de l'air

La configuration exigüe du territoire communal et les taux importants d'emplois sur place limitent déjà actuellement les besoins en déplacements. Par contre, l'activité touristique implique des déplacements motorisés pour se rendre à Brides, il existe des transports en commun depuis la gare de Moutiers et même pour les usagers de la voiture, la commune suit une politique de stationnement plutôt à l'extérieur du centre bourg pour en améliorer sa qualité, en incitant les touristes à laisser leur voiture garée. Ainsi, la commune a développé un réseau de navettes internes et entend améliorer l'accessibilité du réseau de cheminements existants (fortes pentes) en les acquérant par le biais des emplacements réservés du PLU. La commune veillera aussi à maintenir les sentiers existants, comme celui traversant le clos du chapitre est inscrit dans l'orientation d'aménagement.

2. Incidence en termes de nuisances

Le projet de PLU n'engendrera pas de nuisances supplémentaires compte tenu en termes d'activités économiques nuisances. Par contre le PLU prend en compte les deux zones accueillant la centrale hydro électrique, éloignée des zones d'habitat, et surtout le développement de logements à Fontaine, à proximité d'une menuiserie. L'OAP a défini un parti d'aménagement avec une zone tampon entre les deux secteurs. Par ailleurs, le secteur de Plan Bozon, en plus de son orientation défavorable, la commune a fait le choix de ne pas le développer, étant soumis aux nuisances de la RD 90.

3. Incidences en termes d'énergie

En matière d'énergie, les formes urbaines denses et compactes, prônées notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation, participent aux économies d'énergie dans le bâtiment. Au-delà du PLU, la nouvelle réglementation thermique qui s'applique aujourd'hui (RT2012) permet de limiter de manière significative les consommations d'énergie. Plus particulièrement pour la zone 2AU de Fontaine, les OAP prévoit des dispositions plus précises concernant la maîtrise énergétique de la future opération.

4. Les risques technologiques

Il n'y a pas de risque technologique recensé sur le territoire.

5. Incidence sur la santé humaine

Enfin, compte tenu de la configuration particulière de la commune, son territoire exigu qui contraint fortement le développement, et surtout une vocation thermique affirmée, le PLU n'aura aucune incidence négative sur la santé des populations.



Cinquième partie : Indicateurs de suivi



1. Extrait du code de l'urbanisme

Article R151-4

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

« *Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.* »

Rappel de l'article Article L153-27

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« *Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.*

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Le présent chapitre a ainsi pour objet de proposer des indicateurs de suivi qui permettront d'évaluer l'atteinte ou non des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

Cette analyse permettra effectivement de déterminer s'il convient de faire évoluer le PLU au regard de ce qui a été produit par rapport aux objectifs recherchés.

2. Méthode

Cette méthode s'appuie sur les objectifs suivants :

- Vérifier la cohérence entre ce qui était envisagé dans le PLU et ce qui c'est réellement réalisé, en termes de vocation, de densité, de mixité
- ⇒ Ce sera fait à travers l'état des projets réalisés
- Evaluer les imprévus : ce sont les contraintes d'application du PLU, les événements inattendus qui sont intervenus, les difficultés techniques d'urbanisation sous-estimées par exemple de desserte), les problématiques foncières (rétention, coût du foncier)
- ⇒ Ce sera fait à travers les parcelles qui n'ont pas été urbanisées

- En dresser un bilan, qui aboutira à 3 questions :
 - Nécessité de revoir le règlement pour que les objectifs recherchés à l'approbation soient mieux respectés, ce qui suppose une modification du PLU dans son règlement, voire dans ses OAP
 - Suffisance du potentiel restant par rapport au projet de développement prévu à l'approbation et par rapport à l'évolution que connaît le territoire depuis les 9 dernières années (manque d'attraction, ou au contraire, sous-estimation de l'accueil d'habitants) et aux problématiques prévues ou imprévues qui se sont présentées, ce qui suppose une procédure plus importante.

LISTES DES INDICATEURS

Le développement démographique

Il s'agit de suivre l'évolution démographique, notamment en matière d'apport d'habitants pour se situer par rapport à l'objectif du PADD, qui est d'environ **+ 100 à 150 habitants à l'horizon 2030**

La production en logements

Le suivi de la production en logements est un élément essentiel dans l'évaluation de la bonne conduite du PLU. L'objectif du PADD est de **+ 60 logements permanents**

L'hébergement touristique et hôtelier

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation permettrait la création d'environ 85 logements, une marge de manœuvre permettant de réaliser une trentaine de logements de type touristiques en sus de l'habitat permanent.

Les activités économiques

En matière de mixité des fonctions urbaines, il est intéressant de suivre l'évolution de structures autres que l'habitat, qui participent à la vie économique de Brides les Bains

La consommation de l'espace par l'urbanisation

L'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain est fixé à **environ 3,1 ha**.

La réalisation des équipements prévus au PADD

Il s'agit de suivre la réalisation des équipements ou des projets spécifiques prévus pour répondre aux besoins du territoire, et à l'évolution de ces besoins au cours du temps

La première grille insérée page suivante, à remplir, permettra de synthétiser le suivi de ces indicateurs et la situation par rapport aux objectifs généraux du PADD.

La seconde grille permettra de vérifier la traduction opérationnelle ou les problèmes rencontrés dans la faisabilité de l'opération des secteurs faisant l'objet d'OAP. Elle permettra de vérifier s'il y a lieu de modifier le PLU pour la concrétisation des opérations envisagées ou s'il y a lieu d'opter pour d'autres secteurs de développement.

GRILLE D'ANALYSE N°1 : OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Thématique	Indicateurs de suivi	2017-2019	2020-2022	2023-2025
Démographie	Nombre d'habitants accueillis (550 en 2016)			
Logements créés	Nombre de constructions nouvelles (Préciser : Total, Individuel, intermédiaire, collectif)			
	Nature du tènement (Préciser : Libre, issu d'un morcellement, reconstruction d'un bâtiment détruit)			
	Nombre logements locatifs et locatifs aidés			
	Nombre de logements des zones sous OAP			
Consommation espace	Surfaces consommées par l'urbanisation lié à l'habitat (Total et par logement)			
Hébergements / Hôtel	Nombre d'opérations et de logements /lits créés			
	Nature des opération s(nouvelles constructions, réhabilitation)			
Consommation Espace	Surface consommée par le développement des hébergements et hôtels			
Activités diverses	Installations de nouvelles activités (commerces, artisanat, agriculture)			
	Secteur (zone dédiée Ue ou A, zone mixte Ua, Ub, Uc)			
Consommation Espace	Surface consommée par le développement d'activités économiques			
Equipements et travaux publics	Nature, type			
	Prévus / non prévus à l'approbation du PLU			
	Nouveaux travaux à programmer suite à l'urbanisation			

Bilan logements à 9 ans	Nb habitants prévus à l'approbation	A	Nb habitants accueillis	B			Cohérence / développement prévu	O/N		
	Nb logements prévus à l'approbation	C	Nb logements créés	D	Nb logements restant à créer	C-D	Cohérence / nombre d'habitants à accueillir	O/N		
	Potentiel prévu à l'approbation	E	Surface consommée pour du logement	F	Surface consommée par d'autres projets	G	Surface restante	E-F-G	Cohérence / nb logements à créer ?	O/N

GRILLE D'ANALYSE N°2 : OBJECTIFS SECTEURS / OAP



Thématique	Indicateurs de suivi	OAP 1 : Clos Chapitre	OAP 2 : Fontaine	OAP 3 : Plat Rateau	OAP 4 : Sous la Piat
Blocage de l'opération	Motifs (blocage foncier, faisabilité technique et/ou financière, montage opérationnel...)				
	Problématique maitrisable / non maitrisable par la collectivité ?				
	Estimation du délais de résolution de la problématique				
Avancement opérationnel	Type d'opération (privée, publique)				
	Etat d'avancement si en cours : gestion foncière, instruction, avancement travaux				
	Délais d'étape prévus (instruction, finalisation des travaux, lancement des constructions)				
Logements créés	Nombre total				
	Nombre par typologie (collectif, intermédiaire, individuel)				
	Nombre par statut (accession, locatif, locatif aidé)				
	Respect des OAP en termes de logements (typologie, consommation foncière) ?				
Détournement de la zone à vocation d'habitat	Nature des opérations créées (hébergements, activités, etc...)				



Sixième partie : Concertation menée



1. Informations sur le bulletin municipal

Des informations sur le PLU ont été données régulièrement sur le bulletin municipal pour informer des éléments de l'étude, et/ou, de son état d'avancement.

2. Réunions publiques et panneaux d'exposition

Il y a eu **2 réunions publiques**. Le public en a été informé par voie de (affichage papier, presse, panneaux lumineux).

Elles ont permis d'aborder les sujets suivants :

- Bilan du diagnostic et présentation du PADD, en Décembre 2012
- Du PADD à sa traduction règlementaire, en Septembre 2016

Les documents servant à la présentation ont été à chaque fois mis à disposition du public, en mairie, après réunion.

A la première réunion, très peu de personnes étaient présentes moins d'une dizaine, certaines sont parties avant la fin de la réunion. Les personnes présentes ont trouvé dommage que les habitants ne s'intéressent pas davantage au projet de PLU.

A la deuxième réunion, une quinzaine de personnes étaient présentes : des habitants de Brides, de communes voisines ainsi que des professionnels (hôteliers). Une seule question a été posée, demande d'information concernant le classement de la Saulce.

Suite aux réunions publiques, des **panneaux d'exposition** ont été réalisés, affichés en mairie, en reprenant les thématiques abordées en réunion, consultables aux heures d'ouverture de la mairie.

3. Courriers reçus et permanence d'élus

Les élus se sont mis à disposition de ceux qui en faisaient la demande, pour les recevoir. Ces rencontres, avec des particuliers, des professionnels mais aussi des potentiels aménageurs se sont fait régulièrement tout au long de la procédure.

Les sujets concernaient essentiellement des projets d'urbanisation, de constructions ou de réhabilitations et le fait que cela puisse être possible dans le futur PLU. La collectivité a été à l'écoute de ses demandes sans qu'il puisse être nécessairement possible d'y répondre favorablement du fait du contexte local ou de la cohérence vis-à-vis du PADD.

4. Registre mis à disposition du public en mairie

Un registre a été ouvert en cours d'études. Deux annotations y ont été portées concernant le développement de la Saulce et le regret qu'aucun plan de zonage du futur PLU n'ait été mis à la disposition du public pendant l'étude ou la réunion publique. Des réponses ont (ou avaient) été apportées à ces demandes au cours de la dernière réunion publique.

LA CONCERTATION AVANT L'ARRÊT DU PLU

5. La consultation des personnes publiques associées

L'ensemble des personnes et services associés à la démarche ont été conviés lors de la **réunion de lancement** pour connaître leur préoccupation vis-à-vis de ce futur projet de PLU.

Le **PADD** leur a été transmis en décembre 2012, un mois et demi avant que le Conseil Municipal ne le débattre. Deux personnes y ont répondu :

- le Département qui souhaitait être associé lors de projet d'aménagement des départementales et donne quelques principes sur les type d'aménagements possibles ou à prévoir.
- La commune de Salins les Thermes qui invitaient à développer la partie thermalisme dans le PLU, y compris celle de Salins

Enfin, **préalablement à l'arrêt du projet de PLU, en mars 2016**, l'ensemble des personnes publiques associées ont été conviées à une réunion de présentation du projet de PLU avant arrêt. En dehors des membres l'équipe municipale et technicienne de Brides, étaient présents des représentants de la DDT, du département, de la mairie de Montagny, de l'APTV et de la Chambre d'agriculture.

Aucune remise en cause du projet de PLU n'a été faite. Les remarques relevaient davantage de prise d'information ou d'éléments de compréhension du projet. Leurs éventuelles observations ont été prises en compte (modifications à la marge du PLU) ou ont permis d'affiner le projet dans ses justifications établies dans ce rapport.