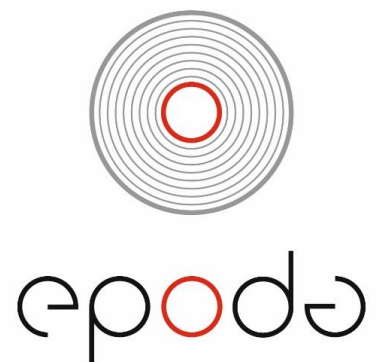




PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BRIDES-LES-BAINS



Modification

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Juillet 2026

SOMMAIRE

I. RAPPELS REGLEMENTAIRES.....	4
II. CARACTERISTIQUES DU SITE	5
III. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	8
III.1. VOCATION DU SITE ET PROGRAMMATION :.....	8
III.1.1. VOCATION DU SITE	8
III.1.2. DENSITE.....	8
III.1.3. PHASAGE ET ECHEANCIER INTERNE.....	8
III.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE :	8
III.3. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DU PROJET	9
III.3.1. DISPOSITIONS RELATIVES A L'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE DU PROJET .	9
III.3.2. DISPOSITIONS RELATIVES A L'ECRITURE/ L'INSERTION ARCHITECTURALE DU PROJET :	9
III.3.3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	10
III.4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES	10
III.4.1. DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES :	10
III.4.2. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES :.....	11
III.5. LA MOBILITE	11
III.5.1. DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION DE LA MOBILITE	11
IV. SCHEMA D'INTENTIONS DES AMENAGEMENTS.....	12

I. RAPPELS REGLEMENTAIRES

En application de l'article L 151-8 du Code de l'Urbanisme : Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

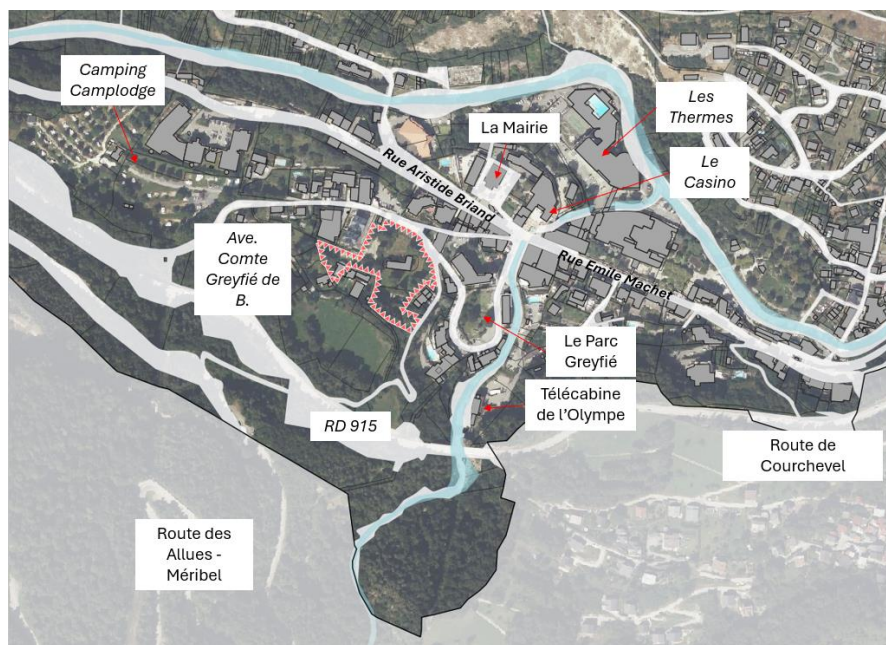
Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

II. CARACTERISTIQUES DU SITE

Le secteur de la Villa des Roses bénéficie d'une accessibilité routière structurée par la RD915, axe principal de desserte de la vallée de Bozel. Plusieurs itinéraires permettent de rejoindre le site, dont un accès privilégié par le haut de Brides-les-Bains, évitant le transit par le centre-bourg et limitant ainsi les nuisances de circulation. Deux autres accès, par la route de Courchevel ou la rue Aristide Briand, constituent des solutions secondaires.



À plus long terme, la création d'un parking en amont de la télécabine de l'Olympe, associé à un ascenseur, permettra de renforcer l'intermodalité, de faciliter les déplacements vers le domaine skiable et le chef-lieu, tout en participant à la gestion des flux automobiles.

L'accessibilité du site présente néanmoins plusieurs contraintes. L'accès actuel à la Villa des Roses repose sur une servitude de passage au sein d'une copropriété et les cheminements piétons demeurent discontinus, avec des sections étroites peu adaptées aux déplacements des piétons et des skieurs. Le site ne dispose par ailleurs d'aucune offre de stationnement dédiée.

Dans ce contexte, les principaux enjeux consistent à améliorer l'accessibilité du secteur, sécuriser les accès, développer un maillage continu de mobilités douces et proposer une offre de stationnement adaptée, tout en préservant la qualité urbaine du site.

Le secteur de projet s'inscrit dans un environnement paysager remarquable, caractérisé par un parc arboré, une frange boisée au sud, la présence de deux arbres remarquables, dont un séquoia centenaire, ainsi que des vues dégagées sur le grand paysage alpin. La topographie en terrasses constitue un atout pour une implantation respectueuse du relief naturel. La chapelle attenante participe également à l'identité patrimoniale du site.

Le projet se fera en renouvellement urbain de la Villa des Roses. Afin de préserver l'identité du lieu, des prescriptions architecturales fortes seront intégrées au projet.

Le contexte urbain est marqué par la coexistence d'un patrimoine thermal de qualité, de chalets traditionnels et de constructions plus récentes liées au développement touristique. Malgré cette diversité, une cohérence se dégage à travers les volumes, les matériaux et l'adaptation des bâtiments au relief montagnard.

Le projet devra ainsi s'inscrire dans cette continuité en développant une architecture contemporaine inspirée des codes locaux, valorisant le patrimoine bâti et paysager de Brides-Les-Bains et garantissant une insertion urbaine et paysagère exemplaire.

Le schéma ci-contre spatialise les caractéristiques et enjeux du site de projet.



Accès au site et secteur déjà terrassé le long de la résidence Méri-Bellecombe



Villa des Roses et son arbre remarquable

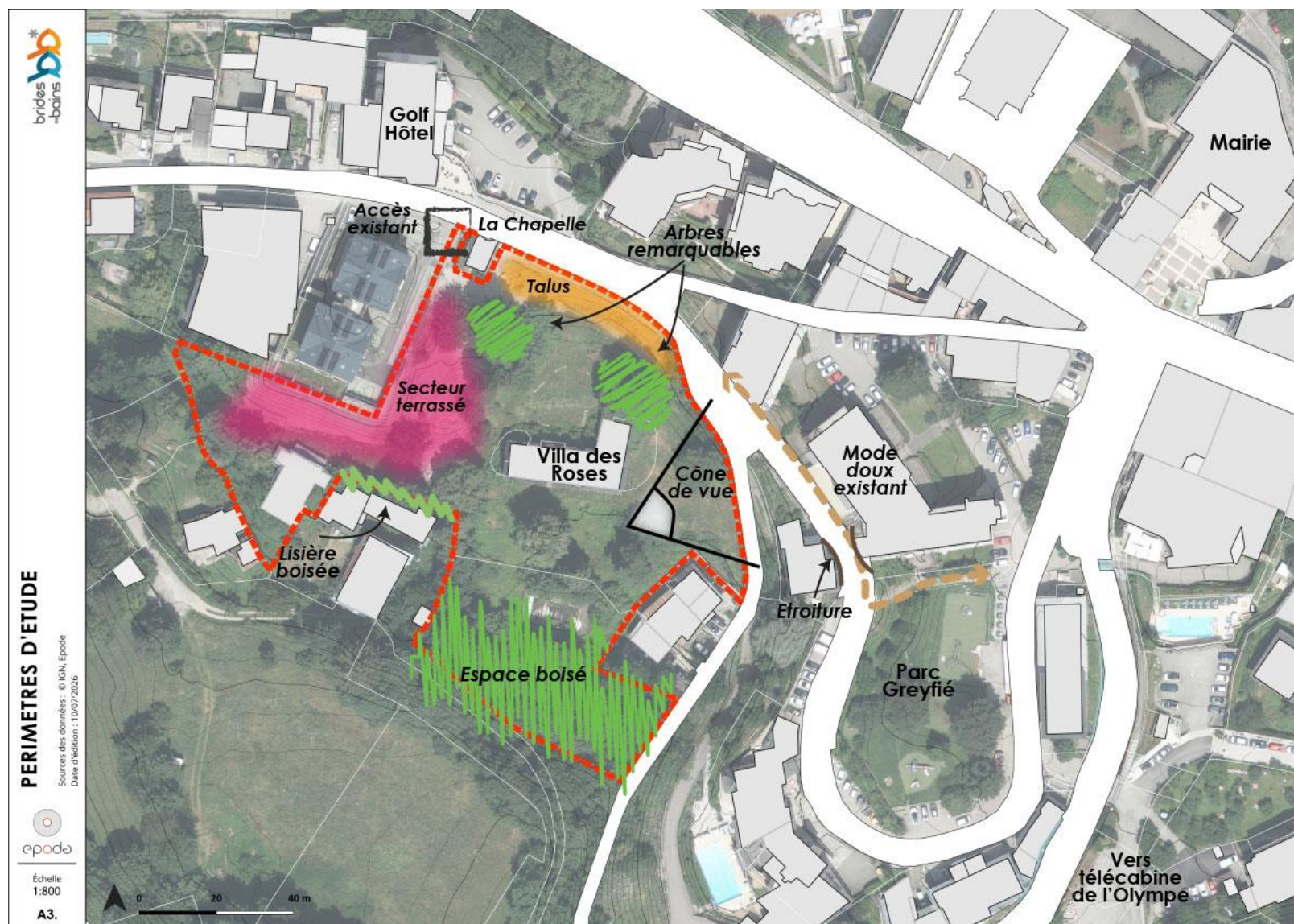
La



Ouverture paysagère à préserver



Vue de la Villa depuis l'avenue du Comte Greyfié



Synthèse des caractéristiques du site

III. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

III.1. VOCATION DU SITE ET PROGRAMMATION :

III.1.1. Vocation du site

- Renforcer le parc de lits chauds de Brides-Les-Bains en réinvestissant un foncier stratégique : La Villa des Roses
- Procéder à une opération de renouvellement urbain, à vocation touristique, en adéquation avec l'identité Bridoise
- Permettre la création de logement saisonnier correspondant aux besoins de l'opération
- Valoriser les vues sur le grand paysage et intégrer l'opération dans son contexte immédiat

III.1.2. Densité

150 logements par hectare minimum

La surface de plancher maximum est de 7000 m²

III.1.3. Phasage et échancier interne

Il s'agira de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur étant en zone U, il n'y a pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

III.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

Opération à vocation hôtelière et d'hébergement touristique comprenant :

- **Hébergement à vocation hôtelière**
- **Autre hébergement touristique** possible, destiné à créer à diversifier l'offre sur site.
- **Opération également à vocation de logement saisonnier :**
Dès lors que le projet hôtelier et para-hôtelier dispose d'une surface de plancher > à 5000 m², le pourcentage de lits dédiés aux saisonniers ne pourra pas être inférieur à 10 % du nombre de lits touristiques créés

III.3. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE DU PROJET

III.3.1. Dispositions relatives à l'insertion urbaine et paysagère du projet

- **Préserver l'écrin végétal du site**, en maintenant les arbres de grand développement, les structures végétales matures et la frange boisée sud qui assurent l'intégration paysagère de l'opération et participent à la qualité du cadre de vie.
- **Protéger les arbres remarquables**, notamment le séquoia centenaire et le second arbre remarquable, véritables repères paysagers et patrimoniaux du site.
- **Préserver les perspectives visuelles sur le grand paysage**, en particulier les vues ouvertes vers les sommets et les paysages de montagne depuis les parties est et sud-est du site.
- **Maintenir la qualité de la silhouette paysagère**, en veillant à ce que les nouvelles constructions ne constituent pas un écran visuel depuis le chef-lieu ou les espaces publics environnants.
- **Mettre en valeur le patrimoine bâti**, en intégrant la chapelle voisine dans la composition du projet et en préservant ses perceptions visuelles, afin de conforter l'identité historique des lieux.
- **Conserver l'ambiance paysagère et de « parc urbain » du site**, en limitant l'imperméabilisation des sols et en maintenant une forte présence du végétal au sein de l'aménagement.

III.3.2. Dispositions relatives à l'écriture/ l'insertion architecturale du projet :

- **Préserver l'identité architecturale thermale de Brides-les-Bains**, en valorisant la proximité du Golf Hôtel et des bâtiments historiques qui constituent des marqueurs patrimoniaux forts de la station.
- **Assurer une insertion harmonieuse des nouvelles constructions** dans un tissu urbain hétérogène, en recherchant une écriture architecturale contemporaine respectueuse des caractéristiques locales plutôt qu'une reproduction des formes traditionnelles.
- **Adapter l'implantation des bâtiments au relief naturel**, afin de tirer parti de la topographie, limiter les déblais/remblais et assurer une bonne insertion dans le paysage.
- **Préserver les perspectives vers les bâtiments patrimoniaux**, notamment en maintenant la lisibilité du Golf Hôtel et de la chapelle dans le paysage urbain.
- **Veiller à la qualité des espaces extérieurs et des interfaces public/privé**, en soignant les rez-de-chaussée, les accès, les clôtures et les aménagements paysagers qui participent à la qualité architecturale d'ensemble.

III.3.3. Dispositions complémentaires

a. *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :*

- Les façades et saillies comprises des bâtiments devront respecter un recul minimal de 3 mètres en tout point depuis la limite séparative

b. *Aspect extérieur*

- Volumétrie, façades, et toitures intégrées aux couleurs et au style architectural bridois
- **Toitures :** *les toits devront être principalement en deux pans,*
- **Façades :**
 - o *le choix des matériaux et des teintes employées en façade tant pour les constructions principales que les annexes ou extensions doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions aux alentours en cohérence avec l'ambiance de secteur.*
 - o *La façade visible depuis l'espace public et les aménagements paysagers devront reprendre le style bridois d'inspiré d'une architecture style « belle époque ».*

c. *Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

Le programme doit veiller à la composition d'un épannelage des constructions

18 mètres maximum au faîtage ;

Ou : R+4+c maximum

Le panachage des hauteurs doit permettre la préservation du cône de vue identifié.

d. *Coefficient d'emprise au sol :*

Le CES est fixé à 0,5 maximum par rapport à la superficie totale du secteur de projet.

III.4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

III.4.1. Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être pensée dès l'amont du projet et est une composante nécessaire de la qualité urbaine et paysagère du projet.

- Limiter l'imperméabilisation des sols
- *Maintenir autant que possible des espaces en pleine terre*
- *Recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes*
- *Privilégier les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales, si le site ne le permet pas, mettre en place une rétention pour de ne pas aggraver les rejets des eaux pluviales dans le réseau*

III.4.2. Dispositions relatives à la prise en compte des risques :

Le site est concerné par un aléa « mouvements gravitaires liés aux déformations du sol : affaissement, effondrements, glissement de terrains. Il s'agit de se référer à la page 33 du règlement du PPRn de Brides-Les-Bains.

III.5. LA MOBILITE

III.5.1. Dispositions relatives à la gestion de la mobilité

a. Accès - voirie

- **Assurer une desserte fonctionnelle du projet tout en s'inscrivant dans l'organisation actuelle du réseau viaire :**
- *Création d'une voirie de desserte interne à l'opération depuis l'accès existant situé entre la chapelle et la copropriété Méri-Bellecombe.*
- **Envisager le bouclage du site depuis le chemin du Plan Bozon**

Une desserte complémentaire pourrait être étudiée depuis le chemin du Plan Bozon. Cette possibilité, constitue une perspective d'évolution du secteur qu'il convient de prendre en compte. Cf zone non aedificandi du schéma d'intention.

b. Besoin en matière de stationnements :

Dispositions communes :

Les stationnements extérieurs feront l'objet d'une bonne intégration paysagère et auront des revêtements perméables.

Les stationnements se feront majoritairement en enterrer.

Pour les hébergements touristiques :

Le besoin en stationnement est exprimé en nombre de lits :

1 place pour 4 lits

Pour les logements saisonniers :

Les stationnements liés aux logements saisonniers pourront être déportés en accord avec la commune.

1 place pour 50m² de surface de plancher

Pour les autres activités sur site :

Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération.

c. Desserte par les transports en commun :

Desserte mode doux avec ascenseur à proximité du Golf Hôtel.

d. Mode doux

Aménager un cheminement piéton d'usage public permettant de traverser le site d'est en ouest et prévoir à long terme d'envisager une connexion au centre-bourg et à la télécabine de l'Olympe.

e. Desserte des terrains par les voies et les réseaux :

- **Terrain raccordé aux réseaux EU et AEP, électricité**

IV. SCHEMA D'INTENTIONS DES AMENAGEMENTS

