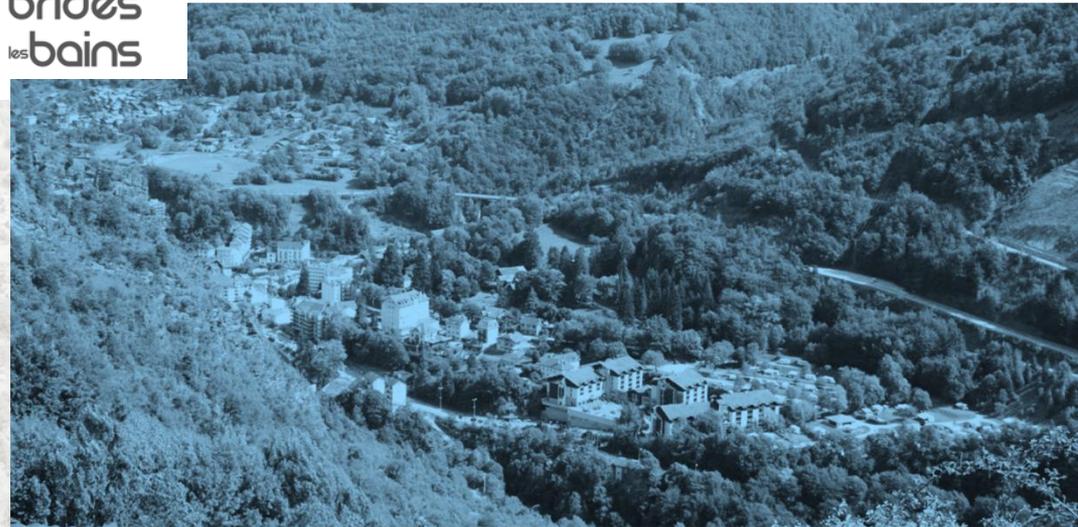




Elaboration du PLU de la commune de Brides les Bains (73)

Certifié conforme par le Maire et annexé à la délibération du
Conseil Municipal approuvant le PLU en date du :

Le Maire :



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Juin 2017



***OAP N°1 :
Clos du Chapitre***

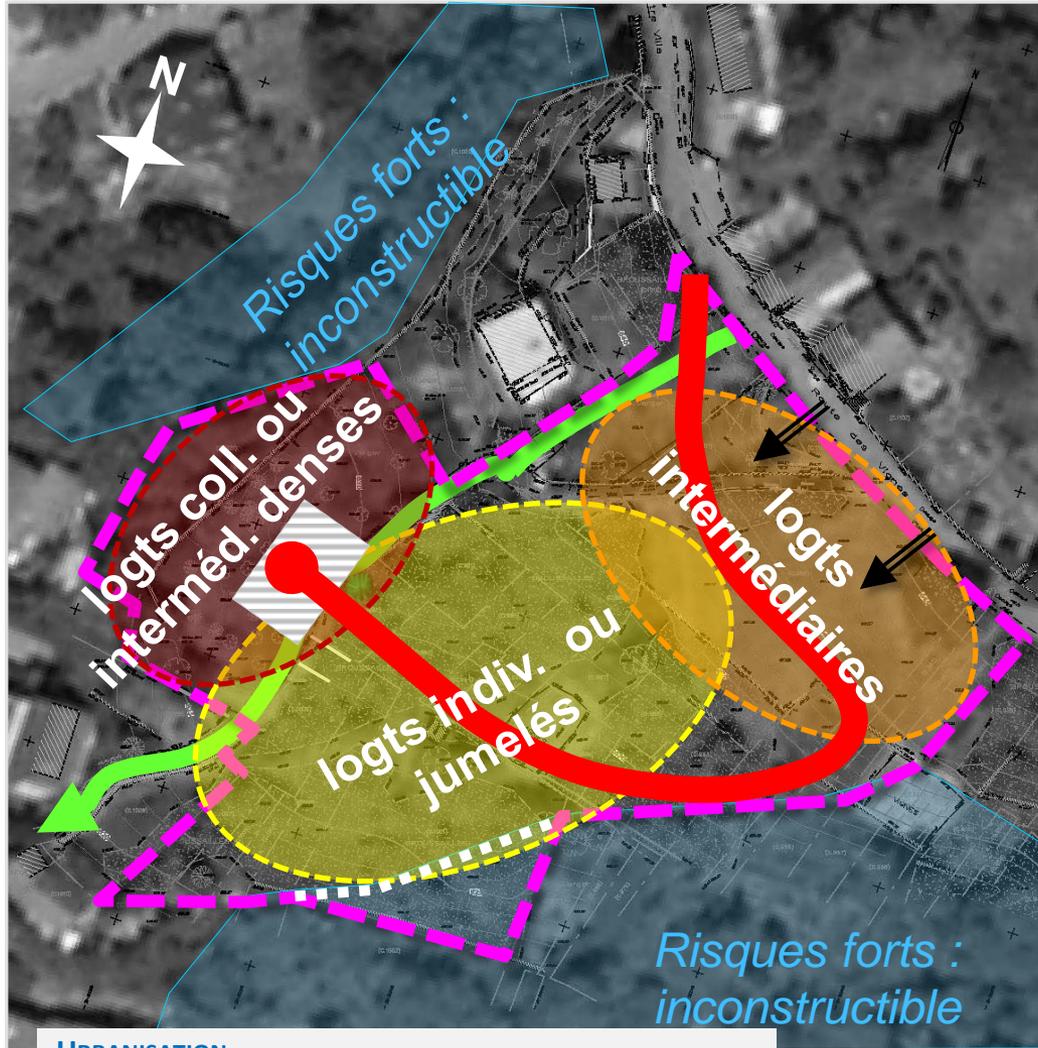


LE CONTEXTE

- ⇒ **Un secteur à caractère résidentiel en sortie de bourg de Brides,**
- ⇒ **Un secteur propice pour proposer une diversification de l'habitat au regard de la mixité des constructions qui constitue l'environnement bâti proche** : espace de transition entre les maisons individuelles mais dense de la route des Vignes avec des constructions plus ou moins à l'alignement, et le quartier des 4 Maisons en contrebas mêlant habitat individuel et collectif
- ⇒ **Des hauteurs de construction à limiter au regard du contexte environnant bâti** et de l'impact des constructions dans la pente
- ⇒ **Une transition dans la densité à trouver vis-à-vis des terrains qui resteront à caractère naturel sur l'Est** (risques naturels)
- ⇒ La pente reste contraignante, elle implique une **réflexion sur le tracé de la desserte et la gestion des stationnements**
- ⇒ **Un chemin existant (public)** permet de relier la route des vignes au quartier des 4 maisons et il semble intéressant de le maintenir



1. CLOS DU CHAPÎTRE : Orientations à respecter



LOGEMENTS ET INSERTION DANS LE CADRE BÂTI ENVIRONNANT

Envisager environ 14 à 17 logements avec une répartition équilibrée entre typologie de bâtiment (habitat individuel / intermédiaire / collectif)

Prévoir à minima 80% de logements permanents et 5 logements de type « locatif social »

Habitat de type intermédiaire

En amont de la zone, le long de la route des Vignes, sous forme de logements groupés par 2 à 3 unités en partie haute de la zone ; taille de logements à minima de type T3

Habitat de type individuel ou jumelé

En partie centrale, en transition à l'espace Est qui restera naturel (inconstructibilité liée aux risques) ; taille de logements à minima de type T4

Habitat collectif et/ou intermédiaire dense

Sur la partie Ouest, où chaque logement bénéficiera d'un espace extérieur privatif ; taille de logements à minima de type T2

DESSERTE

Regroupement des accès aux constructions implantées le long de la route des vignes directement par cette route (1 accès commun à 2 logements minimum)

Desserte générale par le point le plus bas de la route des Vignes, avec place de retournement en sa terminaison

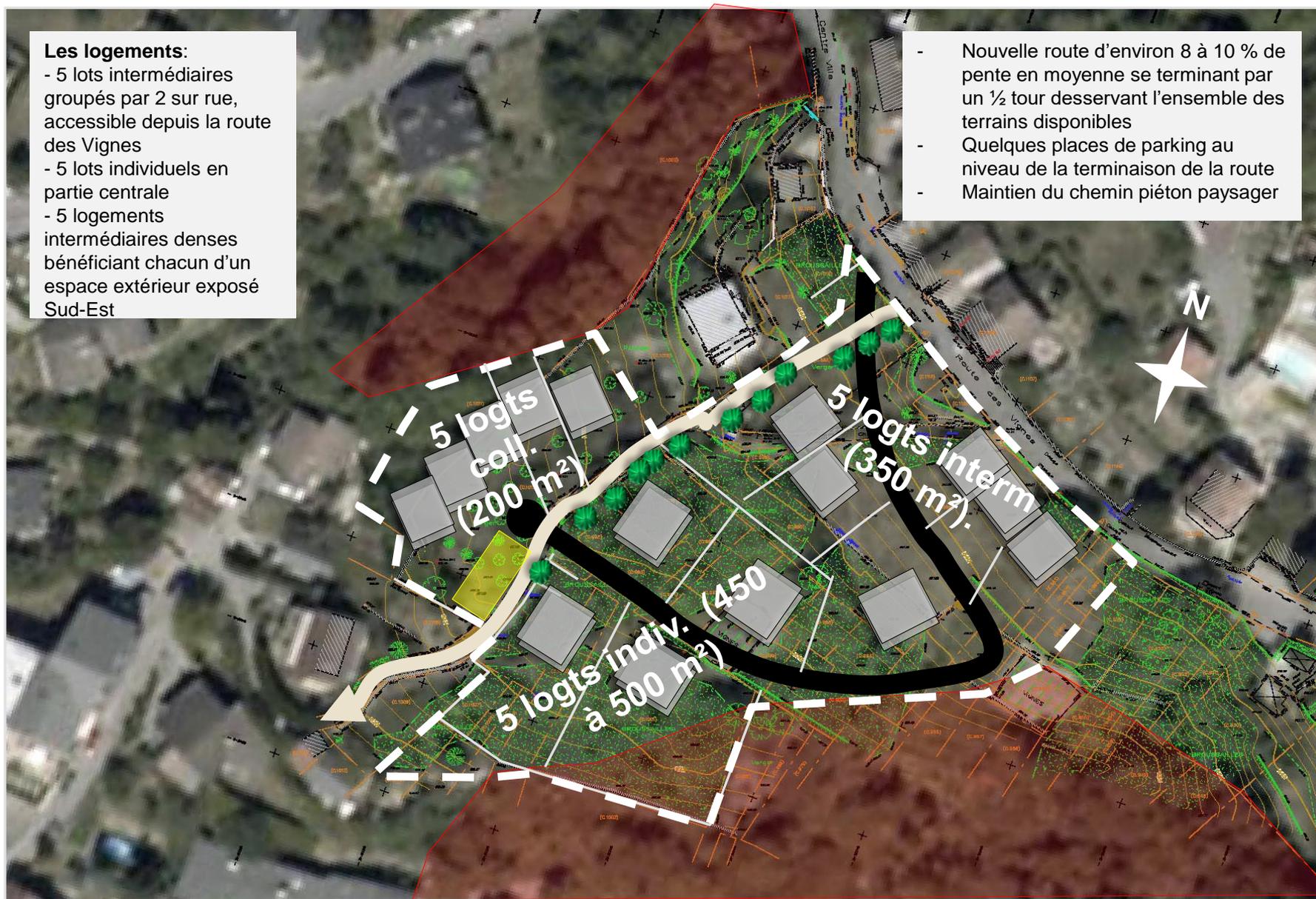
Cheminement piéton paysager à maintenir et à dévier en partie haute

Poche de stationnement à prévoir sur la terminaison de la desserte

URBANISATION

Sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble

1. CLOS DU CHAPÎTRE : Illustration à titre d'exemple



Les logements:
- 5 lots intermédiaires groupés par 2 sur rue, accessible depuis la route des Vignes
- 5 lots individuels en partie centrale
- 5 logements intermédiaires denses bénéficiant chacun d'un espace extérieur exposé Sud-Est

- Nouvelle route d'environ 8 à 10 % de pente en moyenne se terminant par un ½ tour desservant l'ensemble des terrains disponibles
- Quelques places de parking au niveau de la terminaison de la route
- Maintien du chemin piéton paysager



***OAP N°2 :
Fontaine***

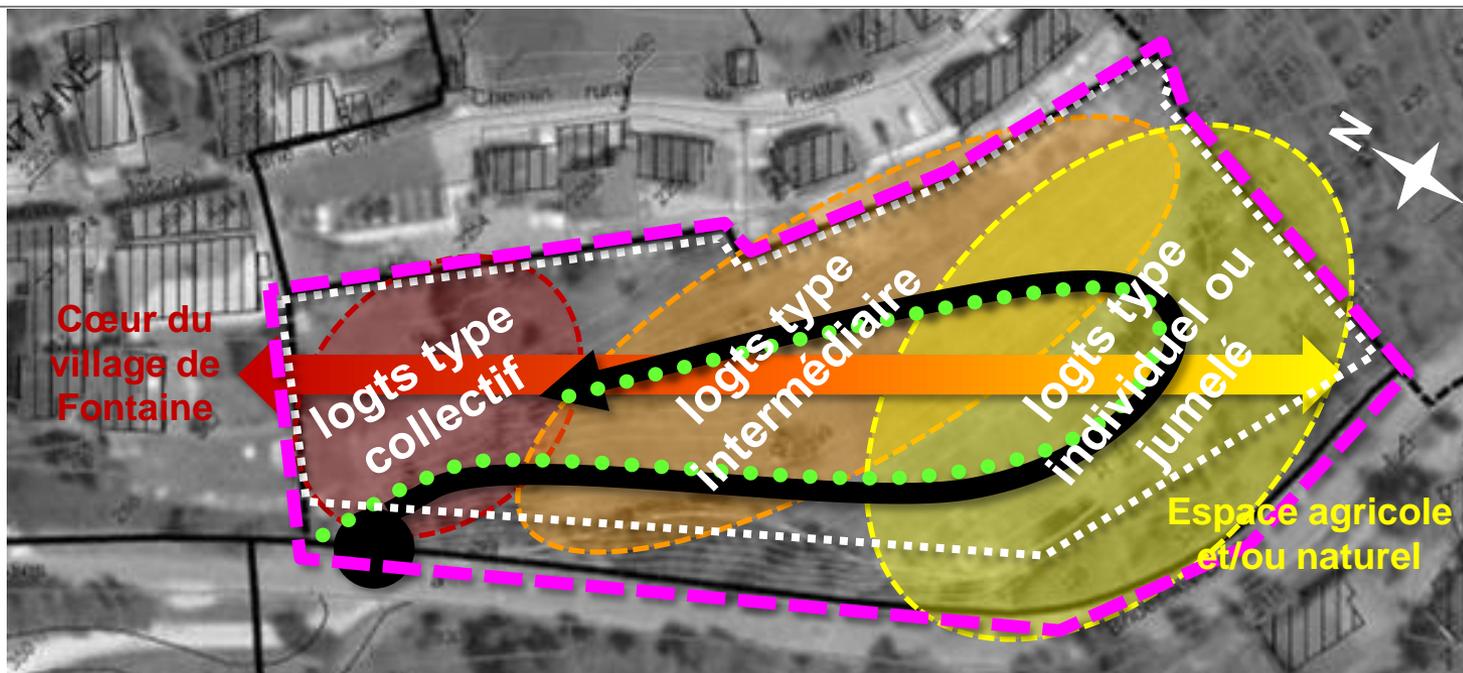


LE CONTEXTE

- ⇒ **Une vocation qui doit rester résidentielle, dans le prolongement immédiat de l'urbanisation du hameau de Fontaine**
- ⇒ **Avec un contexte environnant plutôt dense, de type R+2+C (habitat ancien du village et extension récente sur l'amont)**
- ⇒ **Globalement, un terrain en dénivelé (environ 35%) : des difficultés d'accès et d'aménagement, avec une desserte par le bas qui semble la plus appropriée (gestion des dénivelés et modération du trafic sur la traversée du hameau)**
- ⇒ **Quelle que soit la solution adoptée, des travaux importants de terrassements et de soutènements pour la voirie, les stationnements et les constructions**



2. FONTAINE : ORIENTATIONS À RESPECTER



LOGEMENTS ET INSERTION DANS LE CADRE BÂTI ENVIRONNANT

Envisager environ 17 à 20 logements avec une répartition équilibrée entre typologie d'habitat

Prévoir à minima 80% de logements permanents et 6 logements de type « locatif social »

 Proposer un **gradation de densité** du Sud Est à caractère agricole/naturel au cœur de village

Habitat de type collectif

En partie haute et Nord de la zone (prolongement du cœur de village de Fontaine), implanté dans la pente ; taille de logements à minima de type T2

Habitat de type intermédiaire

En partie centrale et en aval de la bande de logements récents, groupés par 2 à 4 unités de logements ; taille de logements à minima de type T3

Habitat de type individuel ou jumelé

Sur les fronts Sud-Est et Sud-Ouest de la zone (transition à l'espace naturel) ; taille de logements à minima de type T4

DESSERTE

 Accès à prévoir depuis la route de Fontaine (Est), compatible avec l'accès à la zone de Plat Rateau (voir OAP3)

 Desserte avec place de retournement sur la partie haute de la zone

 Cheminement piéton matérialisé à minima sur un côté de la desserte

URBANISATION

 Sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble

2. FONTAINE : ORIENTATIONS À RESPECTER



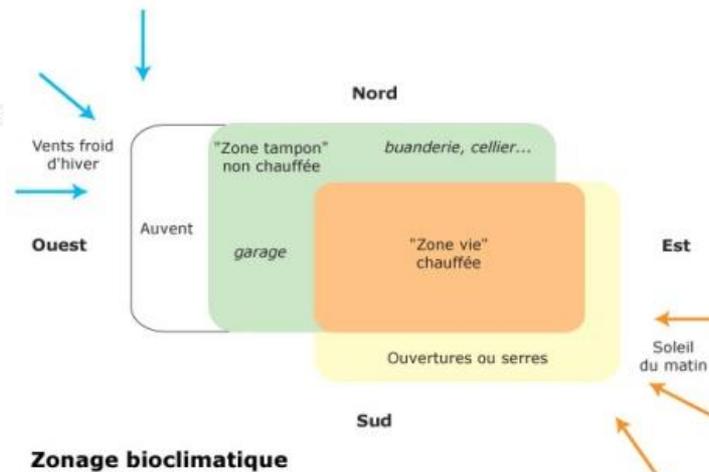
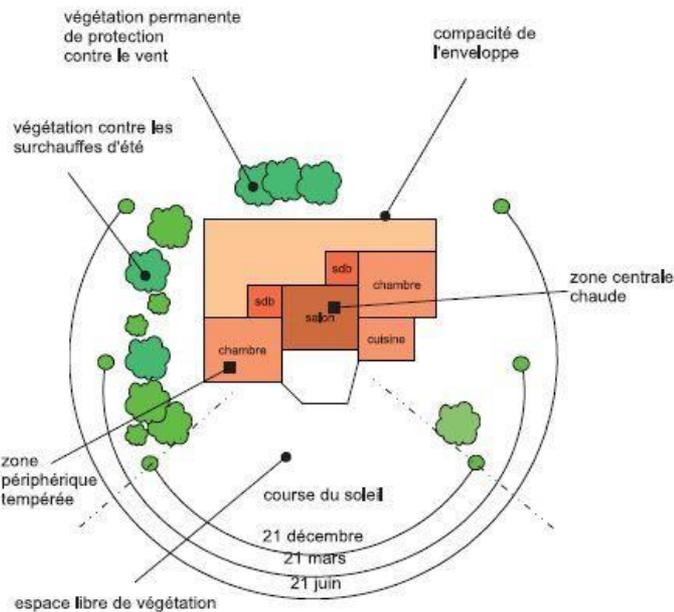
MAITRISE DE L'ÉNERGIE

Concevoir les constructions et leur implantation de manière à ce qu'elles bénéficient au mieux des apports solaires, pour favoriser la mise en place d'éventuels dispositifs de transformation de l'énergie solaire et pour bénéficier d'un éclairage naturel optimal dans la construction.

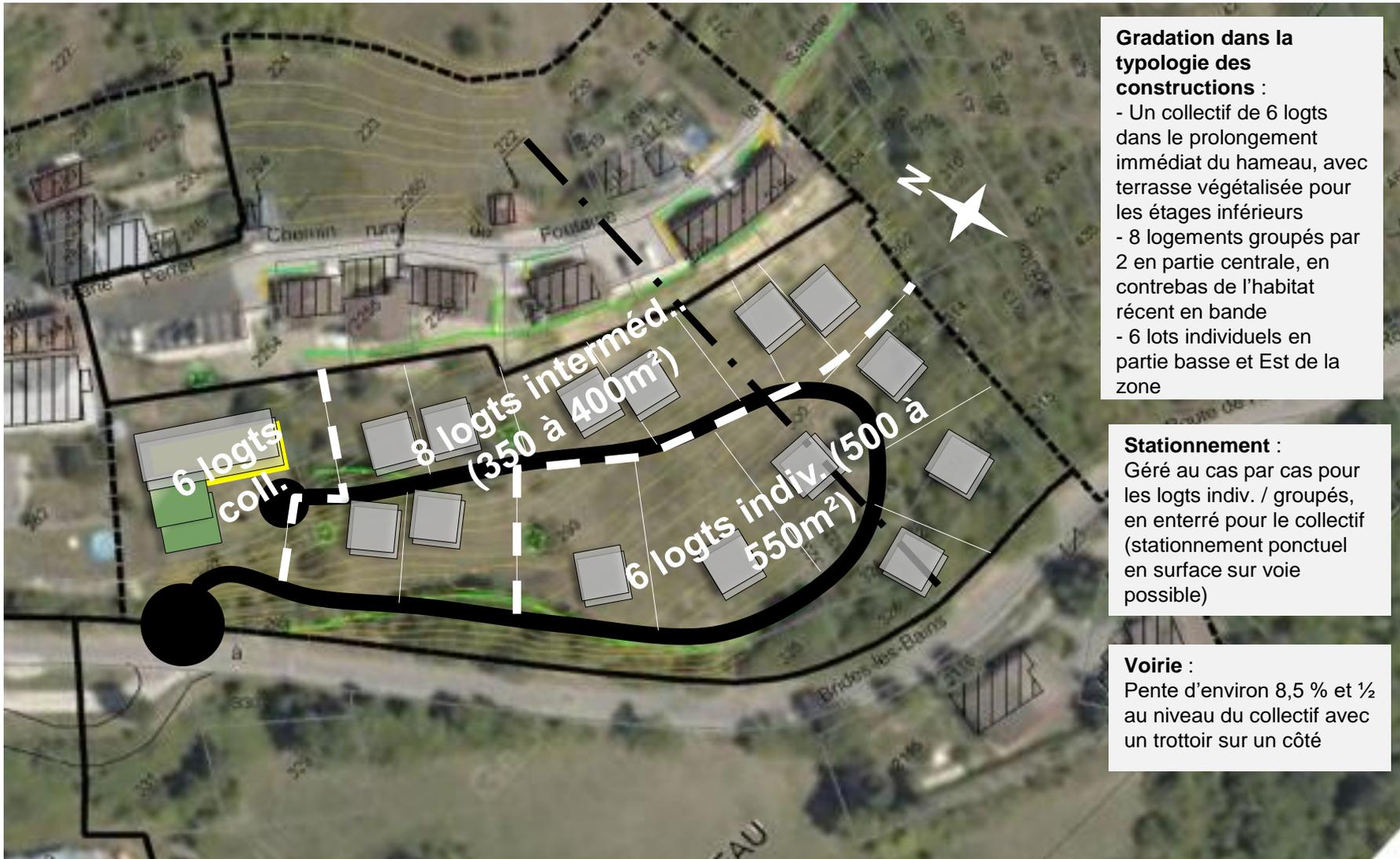
Privilégier les formes compactes et une forte isolation en façade comme en toiture tant pour le confort d'été que d'hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en période estivale (débords de toiture, brise-soleil, plantations de végétation caduque, etc...).

Positionner les pièces à vivre le plus au Sud et réserver les annexes, pièces de services et garage comme espace tampon avec l'extérieur le moins favorablement exposé, dans la mesure où la configuration et l'accès à la parcelle le permettent.

Favoriser le recours à des matériaux (revêtement de sol extérieurs et façades) favorisant le renvoi de la chaleur et évitant la transmission de chaleur à la maison ; Favoriser la végétation en pied de façade afin d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire en période estivale.



2. FONTAINE : Illustration à titre d'exemple



Gradation dans la typologie des constructions :

- Un collectif de 6 logts dans le prolongement immédiat du hameau, avec terrasse végétalisée pour les étages inférieurs
- 8 logements groupés par 2 en partie centrale, en contrebas de l'habitat récent en bande
- 6 lots individuels en partie basse et Est de la zone

Stationnement :

Géré au cas par cas pour les logts indiv. / groupés, en enterré pour le collectif (stationnement ponctuel en surface sur voie possible)

Voie :

Pente d'environ 8,5 % et ½ au niveau du collectif avec un trottoir sur un côté



***OAP N°3 :
Plat Rateau***

3. PLAT RATEAU

LE CONTEXTE, ZONE AMONT

⇒ **Une bande en dent creuse en bordure de la route de Fontaine**, de 1700 m² entre un futur bâtiment de bureaux et un hôtel et de l'habitat, le tout faisant face à la future zone d'urbanisation de Fontaine, **propice à de l'habitat**

⇒ **Des dénivelés (jusqu'à 40%), qui impliquent une desserte directe par la route de Fontaine**

⇒ **Une densité moyenne qui se justifie au regard de sa situation de dent creuse**, entre l'urbanisation le long de la route de Fontaine et le futur quartier d'extension de Fontaine (zone 1AU amont)

LE CONTEXTE, ZONE AVAL

⇒ **Une zone d'extension de 3000 m² environ** dans le prolongement Est du secteur artisanal à l'Ouest et juste en aval d'un hôtel et de l'habitat

⇒ **Une desserte qui peut se faire par la voie existante** privée qui dessert les ateliers artisanaux

⇒ **Un chemin existant à maintenir** depuis la route de Fontaine

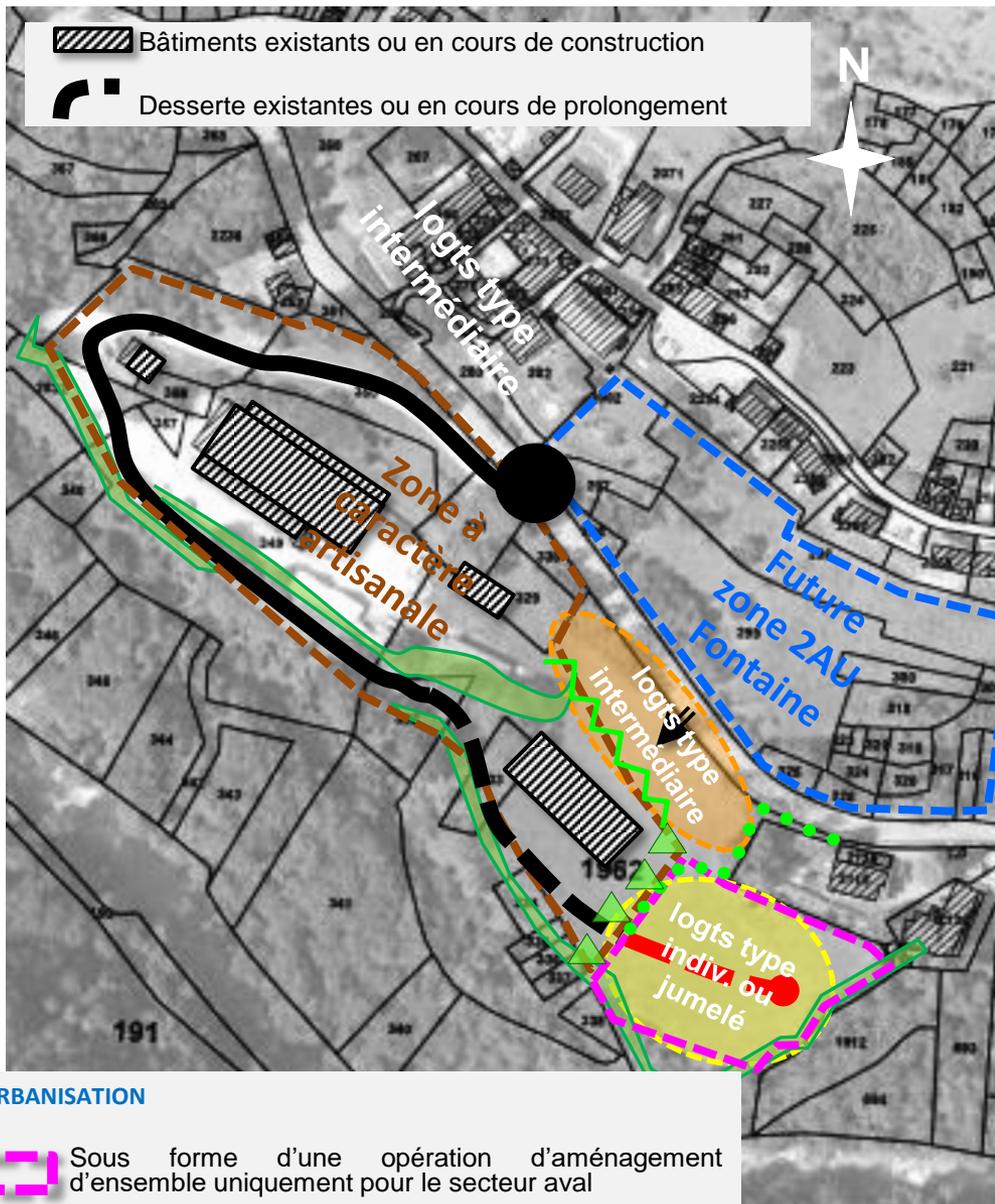
⇒ **Un site qui côtoie des espaces naturels sur le Sud et l'Est qui justifie une densité faible à moyenne**

⇒ Un traitement végétal à trouver pour **limiter les nuisances potentielles entre habitat et ateliers**

⇒ **Un secteur encaissé où l'effet d'ombre portée devra être étudié pour l'implantation des constructions**



3. PLAT RATEAU : ORIENTATIONS À RESPECTER



Bâtiments existants ou en cours de construction
 Desserte existantes ou en cours de prolongement

DESSERTE

- Accès direct aux constructions depuis route de Fontaine pour **zone amont**, avec un accès groupé pour l'ensemble des logements (dérogation à deux accès maximum si l'absence d'insécurité est vérifiée)
- Accès à aménager compatible avec la desserte de la zone 2AU de Fontaine (voir OAP 2)
- Utilisation de la voie privée existante pour desservir la **zone aval**, prolongement et ½ tour à aménager
- zone aval**, prolongement et ½ tour à aménager
- Maintien du cheminement piéton à prolonger jusqu'à la desserte de la zone aval

LOGEMENTS ET INSERTION DANS LE CADRE BÂTI ENVIRONNANT

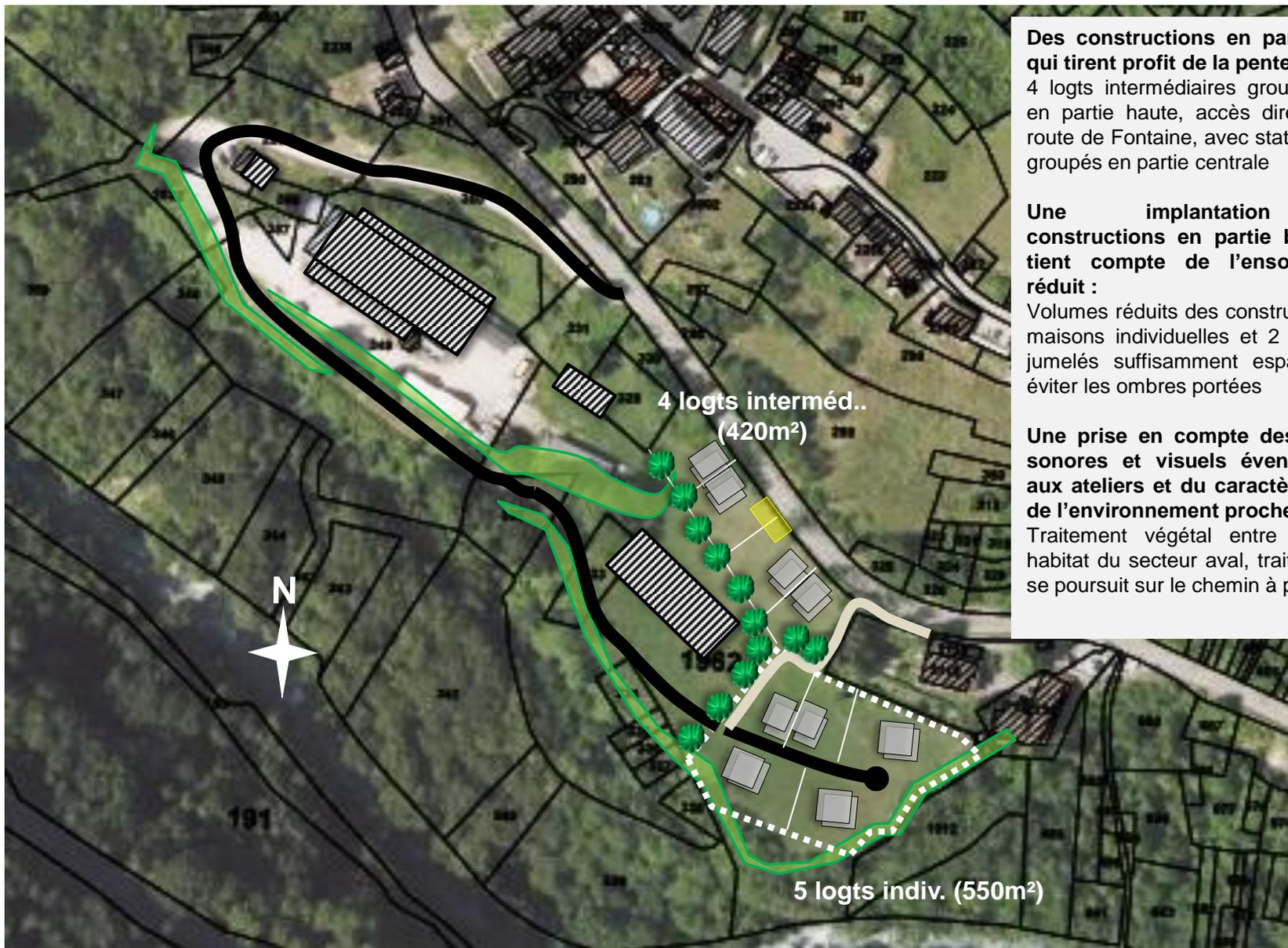
Envisager environ 4 à 5 logements sur la zone amont comme la zone aval (8 à 10 logements au total)
Prévoir à minima 80% de logements permanents et 2 logements de type « locatif social »

- Habitat de type intermédiaire**
 Sur la partie amont (groupés par 2 à 3 unités de logements), qui sera à termes cernées de constructions ; taille de logements à minima de type T3
- Habitat de type individuel ou jumelé**
 Sur la partie aval, en transition avec l'espace naturel environnant et en envisageant une implantation des constructions qui limitent les ombres portées et masques solaires ; taille de logements à minima de type T4
- Zone tampon végétalisée**
 Maintien d'un espace vert ou végétalisé entre ateliers artisanaux et zone d'habitat pur limiter les impacts sonores et visuels potentiels et pour agrémenter le cheminement piéton
- Dispositifs limitant les nuisances**
 Dispositifs à mettre en place pour limiter tout impact visuel, sonore et olfactif vis-à-vis de la zone d'habitat à créer

URBANISATION

Sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble uniquement pour le secteur aval

3. PLAT RATEAU : Illustration à titre d'exemple



Des constructions en partie haute qui tirent profit de la pente:

4 logts intermédiaires groupés par 2 en partie haute, accès direct depuis route de Fontaine, avec stationnement groupés en partie centrale

Une implantation des constructions en partie basse qui tient compte de l'ensoleillement réduit :

Volumes réduits des constructions : 3 maisons individuelles et 2 logements jumelés suffisamment espacés pour éviter les ombres portées

Une prise en compte des impacts sonores et visuels éventuels liée aux ateliers et du caractère naturel de l'environnement proche :

Traitement végétal entre atelier et habitat du secteur aval, traitement qui se poursuit sur le chemin à prolonger

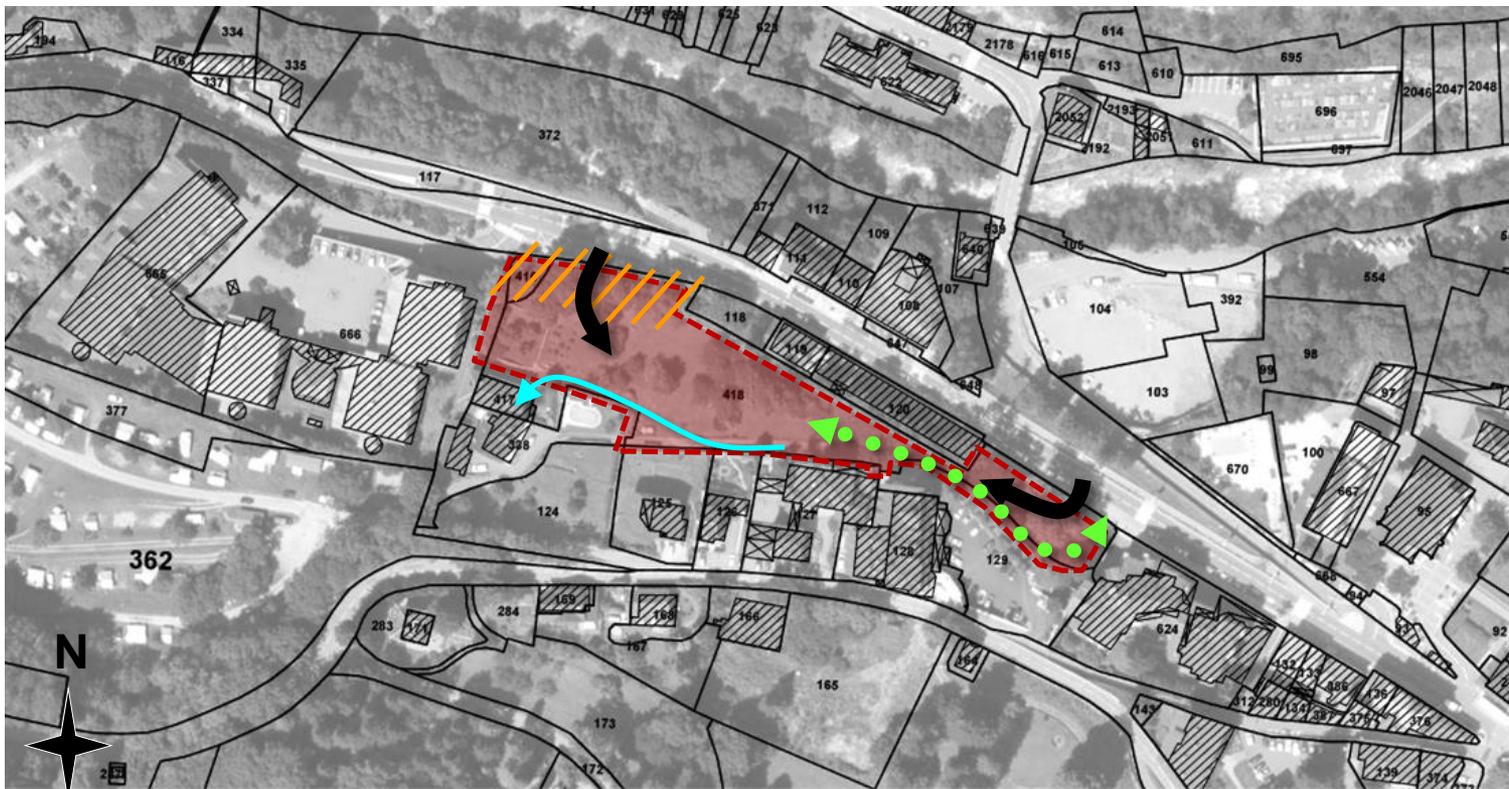


OAP N°4 :
Sous la Piat

LE CONTEXTE

- ⇒ **Ce secteur d'environ 5000 m² est très bien situé puisque dans le bourg de Brides les Bains, à proximité de tous services et commerces accessibles à pied**
- ⇒ En entrée de bourg, il est accessible directement depuis la départementale 90F, traversante sur le bourg et support aux commerces ; différentes alternatives d'accès sont possibles
- ⇒ Les accès/stationnements sont à gérer au regard des dénivelés en bord de RD90F. En contrepartie, cette pente permettrait d'intégrer des constructions dans la pente (commerces, stationnement...)
- ⇒ Il côtoie des opérations existantes présentant des volumes importants (notamment la résidence des Cybèles, juste à l'Ouest, et le Golf Hotel, sur les hauteurs au Sud-Est)
- ⇒ **Ce secteur est donc propice à accueillir des logements de type collectif, s'intégrant dans cet environnement bâti, ainsi que d'éventuels commerces en rez de chaussée, notamment sur l'axe vitrine que représente la RD90F**





DESERTE

-  Alternatives possibles de dessertes depuis la RD 90F
-  Chemin piéton à matérialiser depuis l'Est
-  Maintien de l'accès à la construction existante

URBANISATION

-  **Habitat**
 - Prévoir à minima 80% de logements permanents et 3 logements de type « locatif social »
 - Prévoir à minima 25 logements de type collectifs regroupés dans 1 à 3 bâtiment(s)

- Proposer une offre diversifiée et équilibrée en taille de logements du T2 à T5

Commerces

Favoriser l'implantation éventuelle d'activités commerciales, artisanales ou de détail en rez de chaussée, notamment le long de la RD



Front bâti

Ne pas écarter la possibilité de stationnement/parking en partie basse.

En cas constructions sur la RD (commerces, stationnement, etc...), veiller la valorisation des constructions sur cet axe vitrine