

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

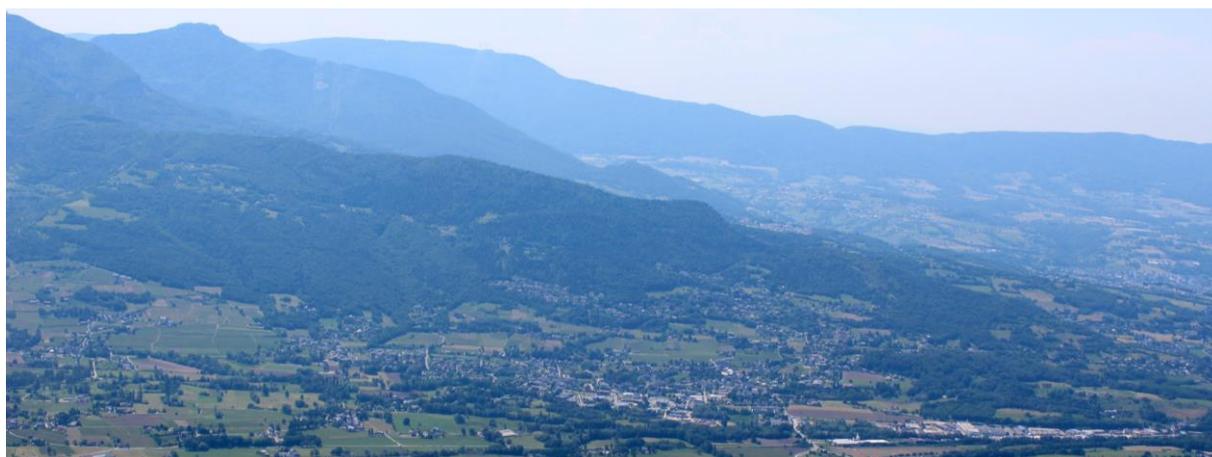
COMMUNE DE SAINT-BALDOPH



# PLAN LOCAL D'URBANISME

-3-

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



### Modification n°1 du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire de  
Chambéry métropole – Cœur des Bauges du 27 septembre 2018

*Le vice-président,  
Lionel Mithieux*

**PBR**

Urbanisme  
Projet urbain  
Environnement

Pierre Belli-Riz et partenaires  
1 Place Saint-Bruno 38000 Grenoble  
Mél : pbr.urbanisme@gmail.com

La commune de SAINT-BALDOPH comporte des Orientations d'aménagement et de programmation en application de l'article L 123-1-4 1 du Code de l'urbanisme rappelé ci-après.

Article L123-1-4 du Code de l'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

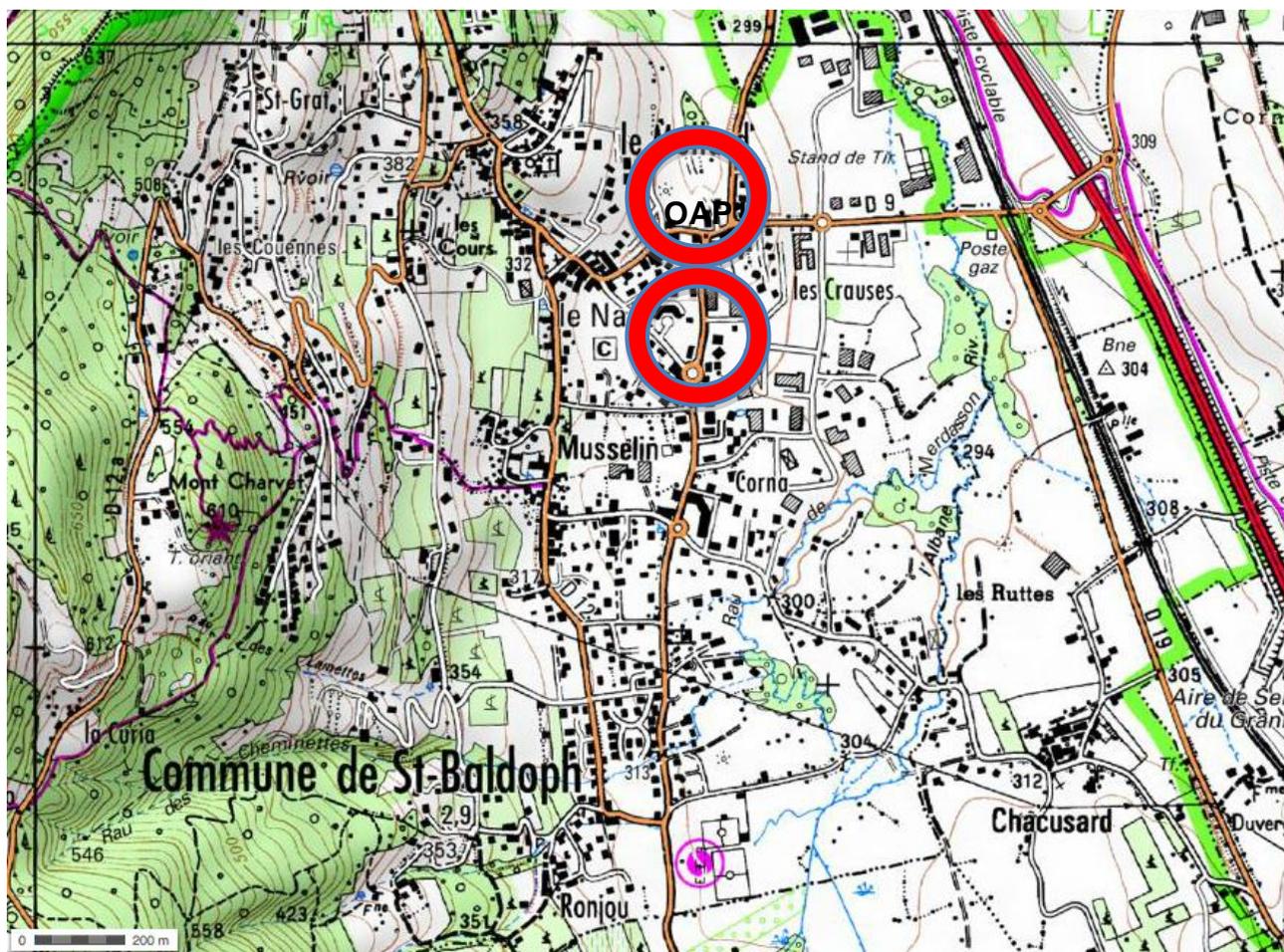
*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.*

*Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3 »*

## SOMMAIRE

1/ LOCALISATION	p. 3
2/ CADRE GÉNÉRAL DE PRÉSENTATION	p. 4
3/ OAP n°1 LES CRAUSES	p. 5
4/ OAP n°2 SECTEUR NORD	p. 9

## 1/ LOCALISATION



situation – d'après carte IGN, source [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

## **2/ CADRE GÉNÉRAL DE PRÉSENTATION DES OAP**

Les OAP présentées développent les points suivants.

### **1/ SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX**

Particularités de la situation : état des lieux, diagnostic, questions, problématique...

### **2/ OBJECTIFS**

Parmi les objectifs génériques possibles : continuité urbaine, insertion paysagère, préservation de l'environnement, mise en valeur d'éléments de patrimoine, dynamique de renouvellement urbain, densification, valorisation d'un équipement ou d'une infrastructure nouvelle (TCSP, par exemple), sécurité et maîtrise des risques naturels, embellissement, etc.

### **3/ HYPOTHÈSES**

Au-delà de l'état existant, conditions particulières de réalisation d'une opération : par exemple, ouverture d'une nouvelle ligne de TC, réalisation de travaux abaissant le niveau des risques naturels, projet de nouvelles infrastructures publiques ou d'équipements, etc.

### **4/ PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT**

L'OAP précise les conditions particulières d'aménagement des secteurs concernés :

- Organisation, accès, distribution, tracés, desserte, maillage
- Zonage, périmètres d'intervention, découpage opérationnel
- Découpage foncier, implantations, gabarits, silhouettes, vues, etc...
- Vues, alignements, dégagements, etc.
- Procédure opérationnelle (orientations)
- Prescriptions à traduire sur le plan réglementaire

### **5/ ORIENTATIONS DE PROGRAMME**

L'OAP évalue la capacité de programme constructible qui constitue un objectif pour la valorisation du foncier et l'économie du sol. Elle peut définir des formes urbaines plus ou moins précises, notamment en matière d'habitat.

### **6/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE**

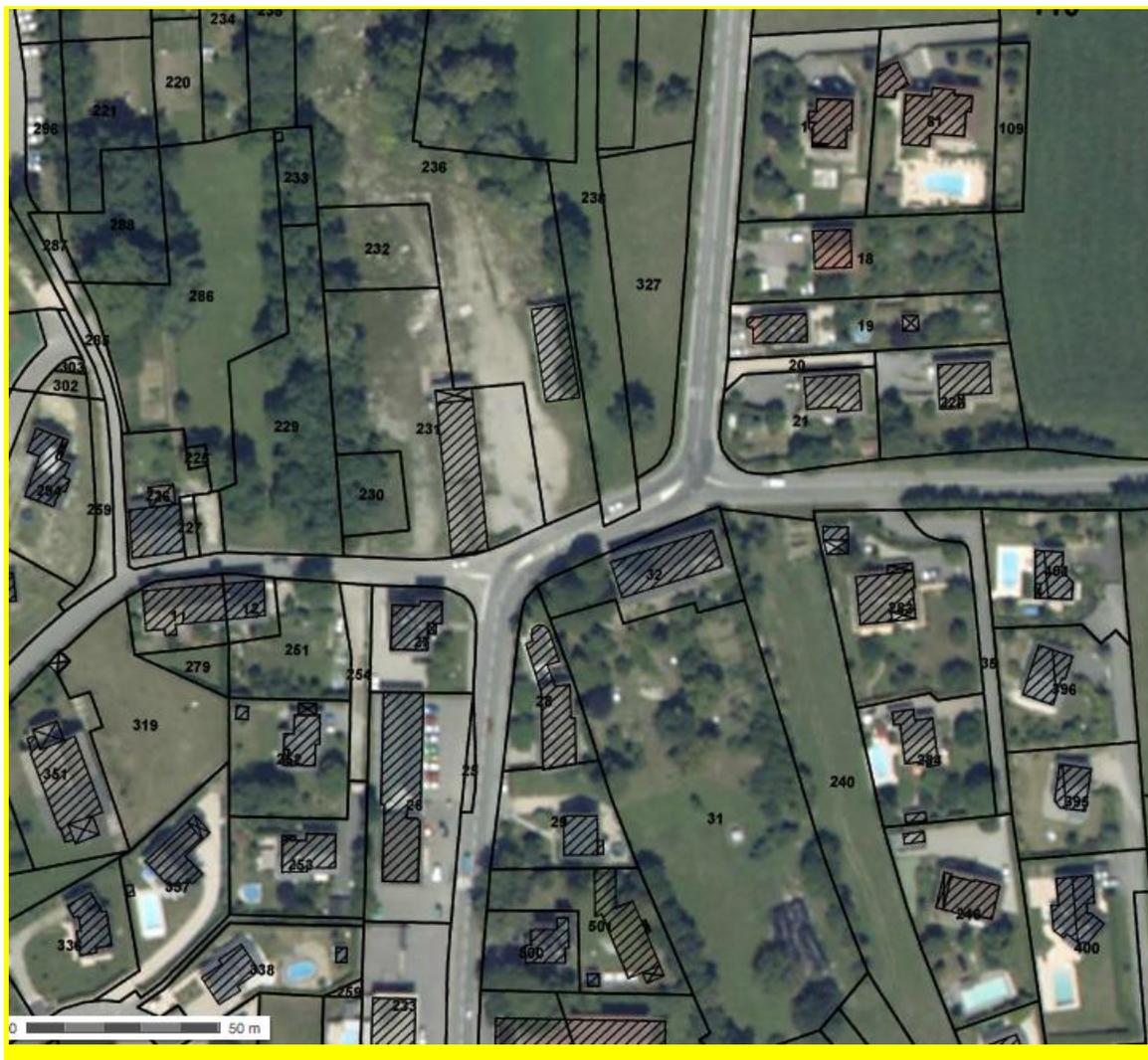
Pour davantage de fiabilité et d'engagement juridique, certains choix de la collectivité peuvent être traduits en termes réglementaires dans les documents du PLU.

### **7/ INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

Incidences des projets sur l'environnement, notamment sur les milieux naturels, les ressources et réseaux et la consommation d'espace par l'urbanisation.

### 3/ OAP 1 – LES CRAUSES

#### 1/ SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX



OAP 1 : situation, photo aérienne et cadastre 1/2000 – source geoportail.fr

Surface du secteur en OAP 1 : 15 886 m<sup>2</sup> (1,6 ha environ)

Le secteur des Crauses se trouve au nord de la partie urbanisée de la commune dans la plaine, à l'extrémité nord de la route d'Aprémont.

C'est un secteur qui marque l'entrée de l'agglomération au nord, autour d'un carrefour complexe avec un trafic relativement important. Il est constitué de terrains à caractère encore naturel avec de grands arbres ; on y trouve quelques bâtiments précaires qui servent de dépôt.

Au nord de ces terrains se trouve le marais des Crauses, zone humide inventoriée à protéger dont une petite extrémité sud se trouve dans le secteur d'OAP. Le terrain est plat au centre (avec une canalisation qui sert d'exutoire à la zone humide), il se relève en pente vers l'ouest jusqu'à la rue du Prieuré.

En face de ce secteur se trouve une ferme avec une installation d'élevage, qui nécessite un recul des constructions d'habitations de 50 m au moins. En conséquence, la partie sud du secteur n'est pas constructible. Une partie de ce secteur sera utilisée pour l'aménagement du carrefour et la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales lié à cet ouvrage.

Les enjeux principaux de l'aménagement de ce secteur sont :

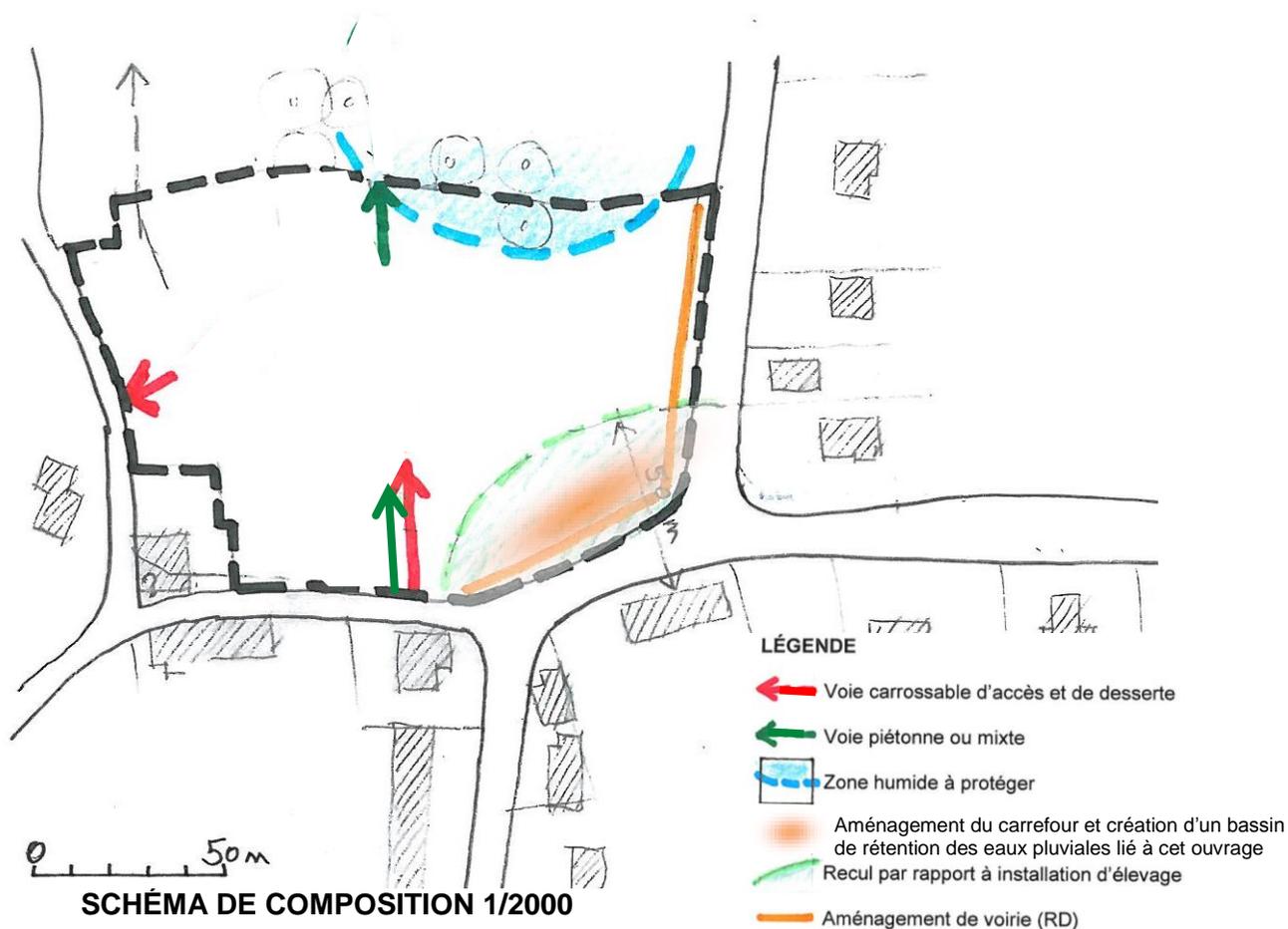
- maîtriser l'image de l'entrée nord du centre

- protéger la zone inondable au nord ;
- sécuriser les accès au secteur;
- maintenir un accès à la zone agricole ou naturelle au nord ;
- réaliser un programme essentiellement résidentiel, sans mixité fonctionnelle prévue, avec une densité intermédiaire.

## 2/ OBJECTIFS

- MAITRISER les silhouettes des premiers bâtiments qui seront visibles en arrivant au cœur de l'agglomération
- les espaces non urbanisés seront plantés, notamment avec des arbres de haute tige ;
- PARTAGER le secteur en deux parties, l'une adaptée à l'habitat collectif à l'est, l'autre à vocation d'habitat plus individuel à l'ouest ;
- DENSIFIER un secteur stratégique qui se trouve à l'entrée du village, tout en limitant les silhouettes bâties ;
- **MAINTENIR un accès aux espaces agricoles et naturels au nord du secteur.**

## 4/ PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- maintien d'un premier plan dégagé et paysagé au sud, sur la RD, sur la partie non constructible du secteur ;
- desserte des nouveaux logements par une voie au centre du secteur, qui permet en même temps de conserver un accès aux terrains agricoles ou naturels au nord ;
- habitat collectif à l'est, individuel isolé ou groupé à l'ouest ;
- pas de contraintes particulières d'implantation des constructions, peu visibles en retrait de la route ;

- procédure : projet d'ensemble nécessaire, procédure privée (permis d'aménager et/ou permis valant division) ;
- phasage : pas de phasage particulier, compte tenu de la petite taille de l'opération.

## **5/ ORIENTATIONS DE PROGRAMME**

Surface totale du secteur : 1,6 ha

Capacité optimale (gabarit R+2+ combles maxi) : 50 logements environ

Répartition optimale : 6 à 9 maisons individuelles, jusqu'à 45 logements environ en petits immeubles collectifs

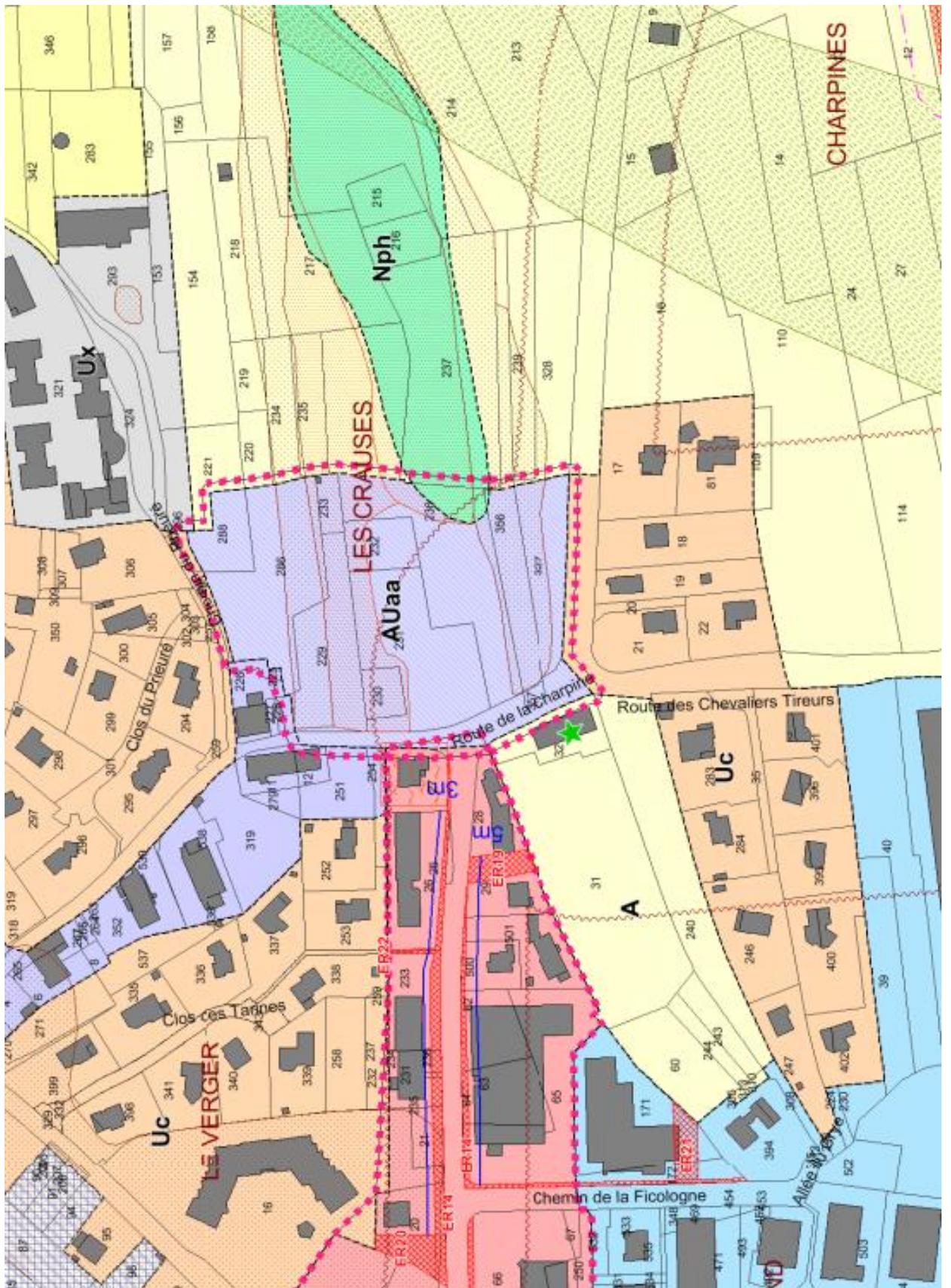
Le projet comprendra entre 15 et 20 % de logements locatifs sociaux.

## **6/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE**

Zonage : classement en zone AUaa (+ petite partie en Nph au nord du secteur).

## **7/ INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

- étude loi sur l'eau nécessaire pour la maîtrise des eaux pluviales et l'exutoire de la zone humide ;
- respect de la distance minimale de recul par rapport à l'installation d'élevage existant de l'autre côté de la RD ;
- bonne économie foncière, contribuant à la limitation de la consommation d'espace par l'urbanisation ;
- conservation ou replantation d'arbres sur le site.



extrait du Règlement graphique (plan de zonage) du PLU

## 4/ OAP 2 : - Secteur NORD / Orientation d'aménagement et de programmation

### Constat :

Le secteur nord est un site d'entrée du centre de St Baldoph. Il offre un fort potentiel de renouvellement et marque l'entrée de ville. Il est bordé au nord de bâtiment tertiaire dont les abords sont peu qualifiés. L'entrée nord est peu qualifiée et présente aujourd'hui une friche sur le tènement dit Loire Matériaux.

### Objectifs :

Permettre un renouvellement annonçant la centralité et s'insérer dans le contexte morphologique de la commune. L'intégration des constructions devra tenir compte de l'aménagement futur de la route d'Apremont afin d'intégrer les modes doux et d'apaiser la voie. La qualité végétale, du bâti et de la volumétrie des constructions devra participer à l'entrée du centre de St Baldoph.

### Principes d'aménagements :

#### Fonctions et morphologie :

- Assurer une qualité d'intégration dans le site
- Assurer une mixité fonctionnelle du secteur
- Proposer une diversité des typologies d'habitats en développant un tissu majoritairement collectif et intermédiaire.
- Permettre l'implantation de commerces en rez-de Chaussée
- Favoriser l'implantation en peigne sur la route d'Apremont permettant des césures de part et d'autre de la voie à la condition que le terrain le permette.
- Permettre la modulation des hauteurs dans les opérations afin de garantir l'intégration des hauteurs dans leur environnement urbain et paysager et notamment pour tenir compte des variations topographiques du site.

#### Intégration paysagère :

- Préserver les boisements de qualité notamment au nord de la résidence du Verger le long de la route d'Apremont.
- Proposer des cœurs végétalisés et des percées visuelles depuis la route d'Apremont sur les îlots (les bâtiments devront comporter des césures significatives toute profondeurs)
- Proposer des aménagements paysagers aux abords de la route d'Apremont (pied d'immeuble végétalisé) tout en préservant un large trottoir devant les commerces.
- Préserver les vues sur le grand paysage (vue sur le Granier) depuis les étages de la résidence du Verger.

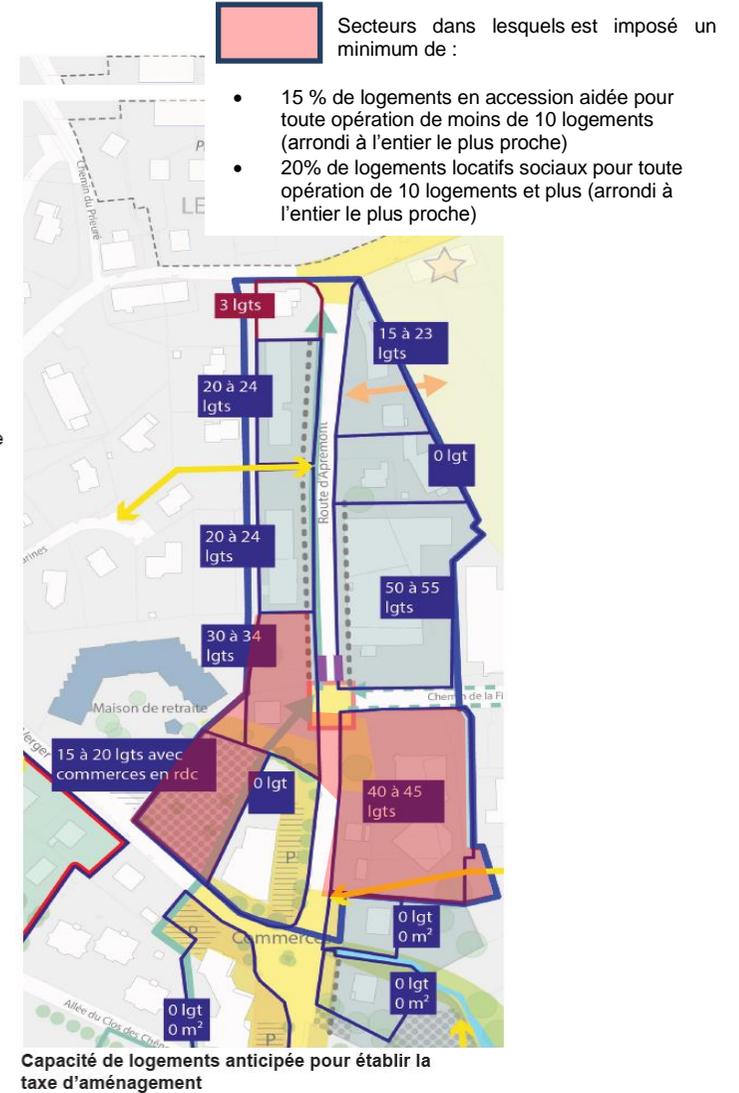
#### Déplacement, stationnement et accès :

- Requalifier la route d'Apremont afin de retrouver une qualité paysagère, un confort pour les piétons, une mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, et des aménagements modes doux.
- Retrouver une centralité marquée sur le carrefour Chemin du Verger / Apremont par l'aménagement d'un espace public fédérateur.

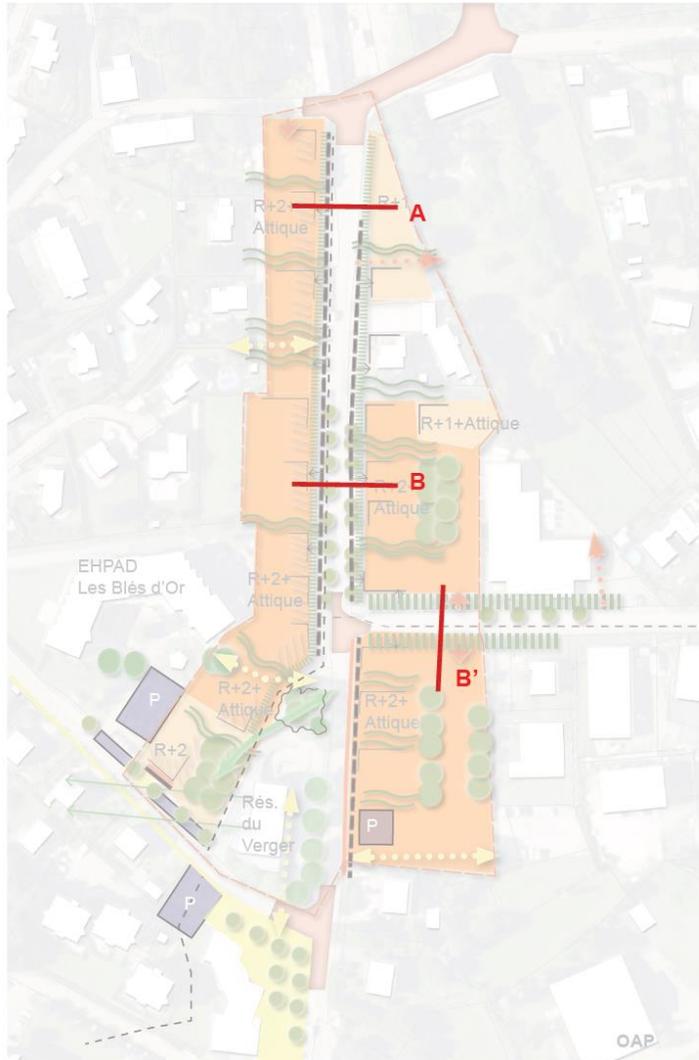
## Secteur NORD / Orientation d'aménagement et de programmation



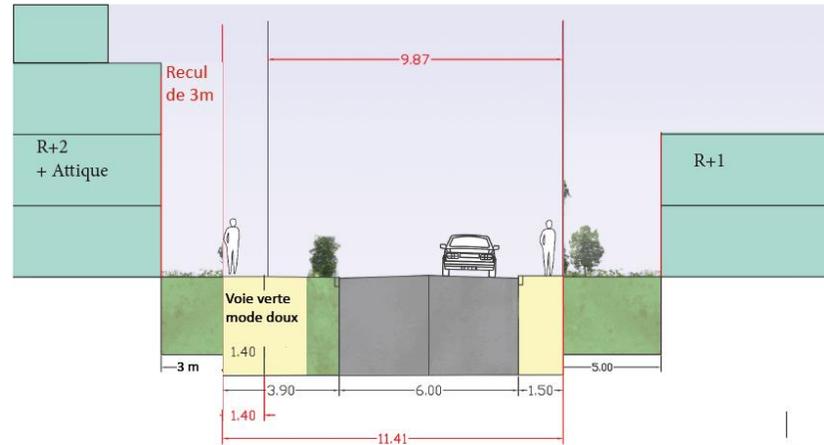
-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Discontinuité du bâti à respecter
-  Continuité du bâti à respecter
-  Implantation des constructions en retrait avec bande végétale : 3 m sur la rive Ouest, 5 m sur la rive EST
-  Orientation du bâti à privilégier
-  Habitat collectif et intermédiaire: Hauteur maxi R+2 + attique
-  Habitat collectif et intermédiaire R+1 ou R+1 + attique
-  Rdc commercial
-  Perspectives visuelles à aménager, porosité paysagère
-  Cheminement mode doux à créer
-  Coulee verte à préserver
-  Liaison modes doux (voie verte)
-  Débouché de voie à anticiper
-  Accès VL à la parcelle imposé
-  Cœur végétal à créer
-  Arbres à conserver
-  Vues sur les lointains à préserver
-  Arbres d'alignements sur voirie
-  Traitement sécurisé des carrefours
-  Parking public
-  Espace public fédérateur



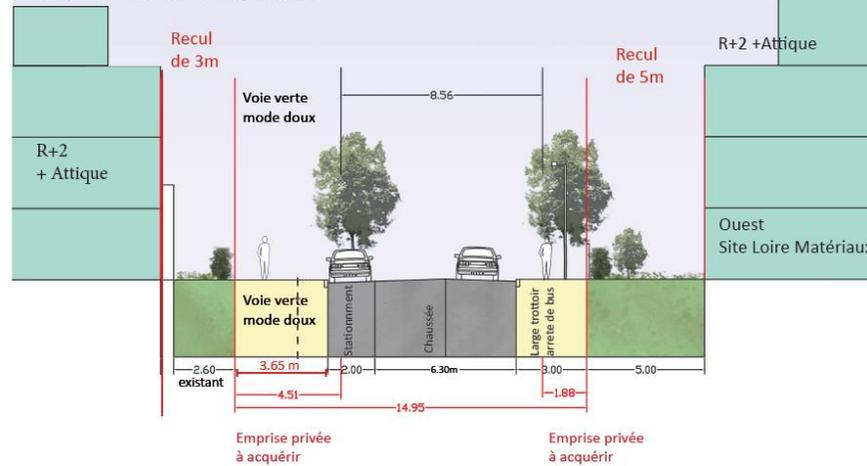
## Secteur NORD / Orientation d'aménagement



Coupe AA Route d'Apremont

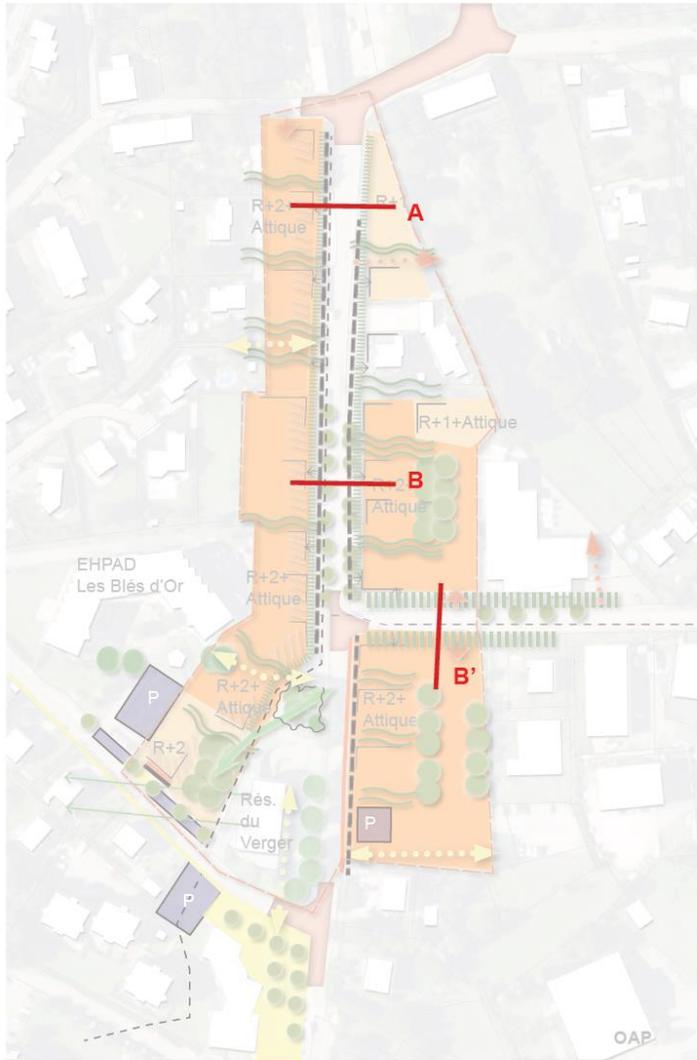


Coupe BB Route d'Apremont

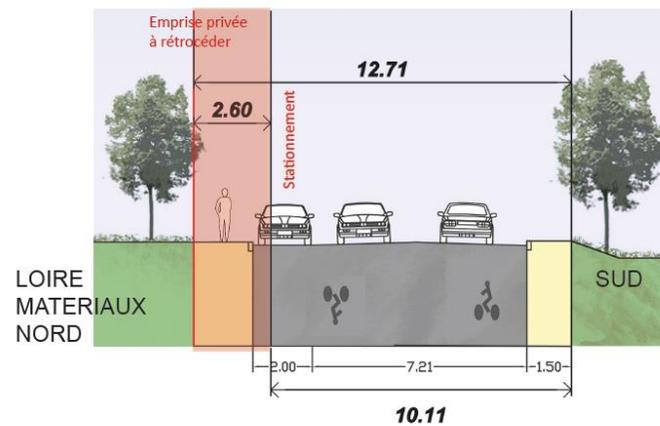


Janvier 2018 | Réunion publique | Commune de Saint-Baldoph | Etude pré-opérationnelle : centre bourg / RD 201 / Pré-martin | Urban Studio + G. PIN + IDE AMENAGEMENT + FONCEO

## Secteur NORD / Orientation d'aménagement et de programmation



Coupe BB' : rue Ficologne Projet - Aménagement cyclable



Janvier 2018 | Réunion publique | Commune de Saint-Baldoph | Etude pré-opérationnelle : centre bourg / RD 201 / Pré-martin | Urban Studio + G. PIN + IDE AMENAGEMENT + FONCEO