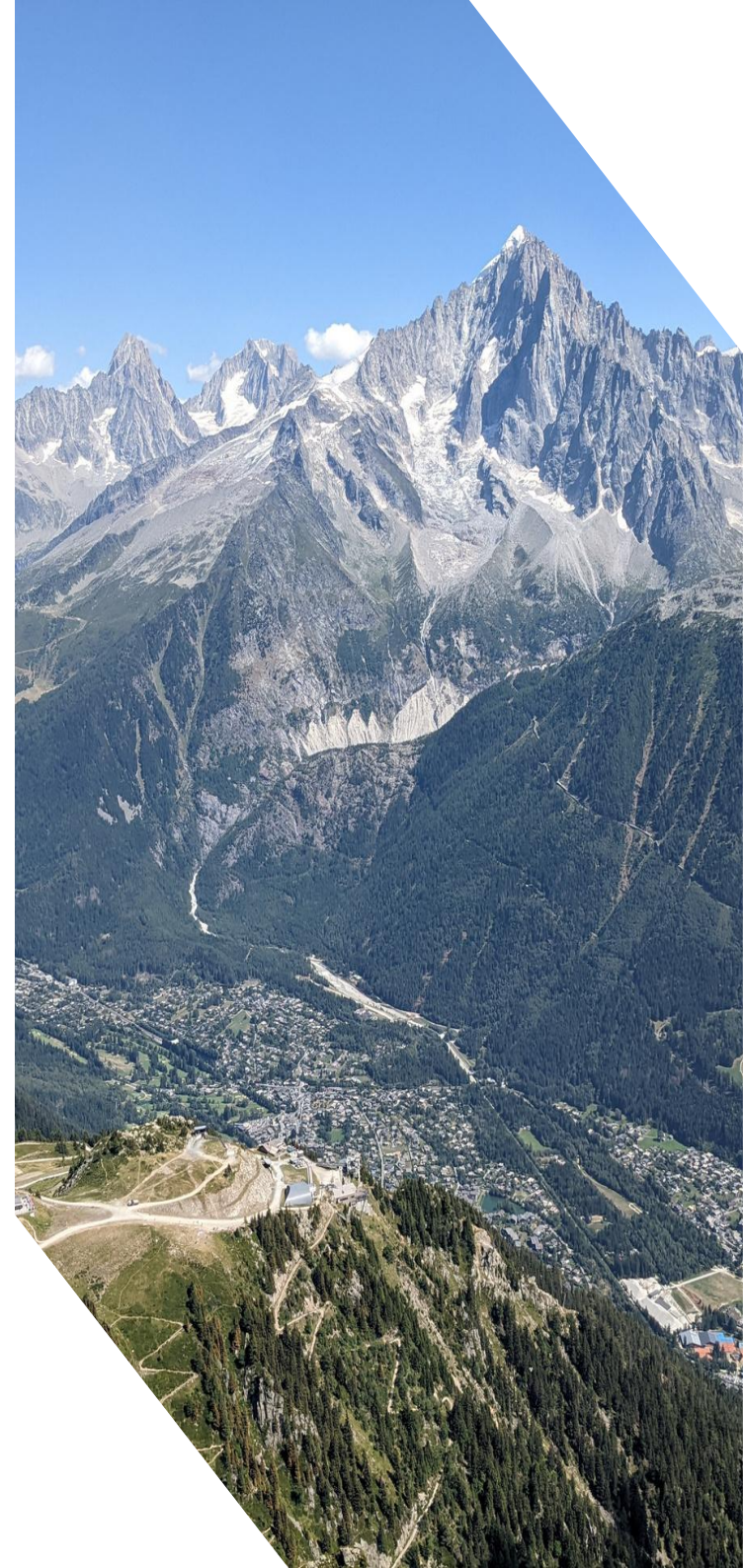


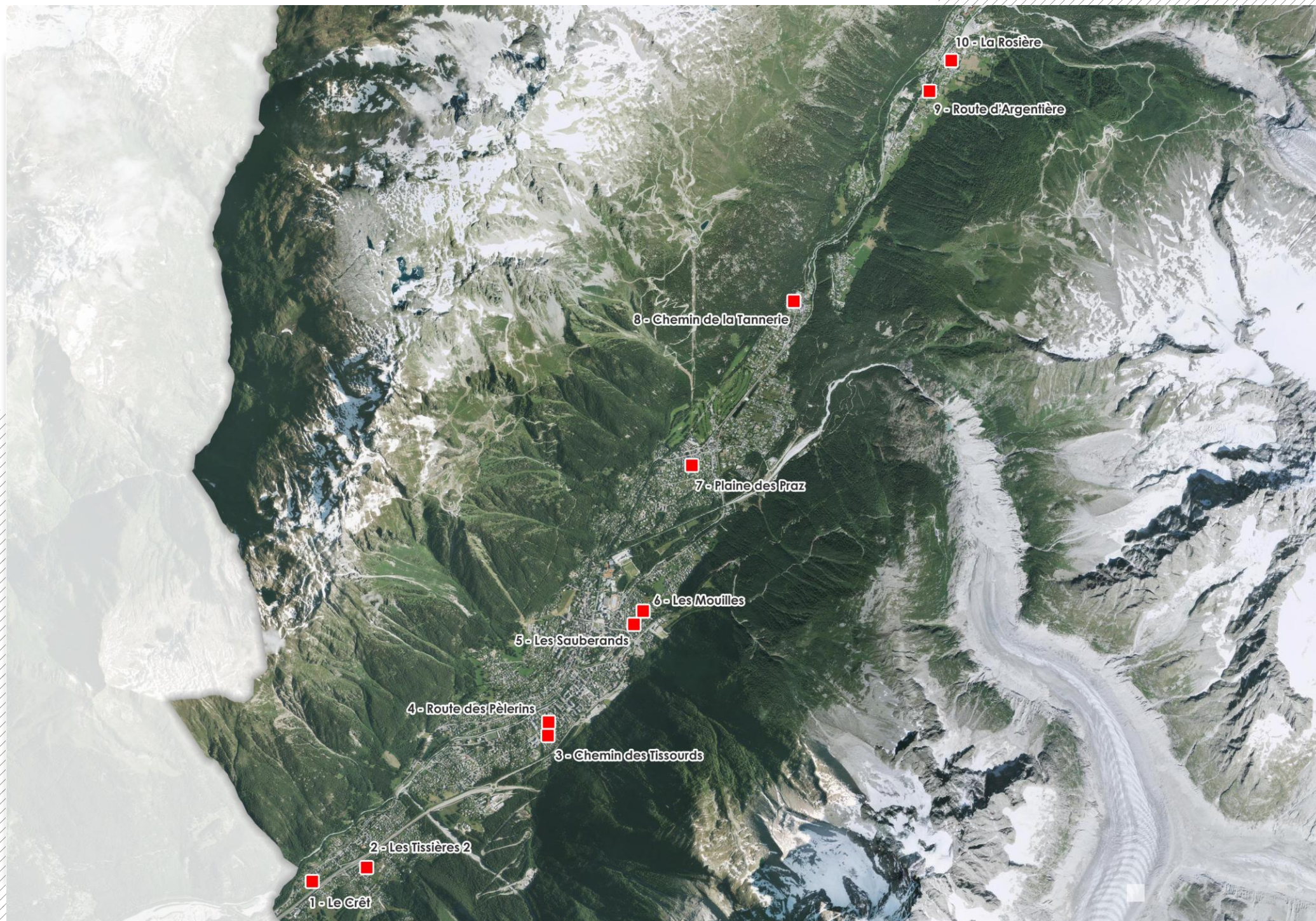
# REVISION DU PLU DE CHAMONIX MONT-BLANC

## **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

### *SECTORIELLES*

Février 2026





# Règles communes applicables aux OAP sectorielles

## Conditions d'aménagement

Les secteurs d'OAP doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les OAP dont le nombre de logements est compris de 1 à 10 sont soumises à l'application de la servitude de résidence principale : Toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Les OAP de 11 logements et plus sont soumises à des règles de mixité sociale. La part restante de logements à produire pourra être réalisée selon une programmation libre tout en veillant au respect des conditions d'aménagement de l'OAP.

## Prise en compte du contexte du site

Les opérations devront prévoir un aménagement d'ensemble cohérent dont la trame bâtie sera implantée de manière à prendre en compte :

- La topographie du site ;
- L'écoulement des eaux ;
- Le confort d'été et d'hiver et l'optimisation des apports solaires ;
- La trame d'implantation et les caractéristiques du bâti environnant.

## Programmation

### Habitat individuel mixte (isolé et/ou groupé)

Dans ces espaces, seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation sous forme d'habitat individuel, semi-groupé ou groupé (maisons mitoyennes ou en bande) dans le respect des densités minimales et des hauteurs imposées..

### Habitat individuel groupé

Dans ces espaces, seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation sous forme d'habitat semi-groupé ou groupé (maisons mitoyennes ou en bandes) dans le respect des densités minimales et des hauteurs imposées.

### Habitat intermédiaire et/ou groupé

Dans ces espaces, seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation sous forme d'habitat intermédiaire (regroupement de plusieurs logements dans une même construction mais sans parties communes) ou groupé (maisons semi-mitoyennes ou mitoyennes) dans le respect des densités minimales et des hauteurs imposées.

### Habitat intermédiaire et/ou collectif

Dans ces espaces, seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation sous forme d'habitat intermédiaire (regroupement de plusieurs logements dans une même construction mais sans parties communes) ou collectif (avec parties communes) dans le respect des densités minimales et des hauteurs imposées.

# Règles communes applicables aux OAP sectorielles

## Programmation



### Secteur de mixité fonctionnelle

En plus de leur vocation principale d'habitat, ces espaces devront accueillir d'autres usages, commerciaux ou de service.



### Front bâti avec activités en RDC

Les constructions devront s'implanter le long de ce linéaire et présenter des activités en rez-de-chaussée, pour assurer une mixité de fonction au sein du projet.



### Zone de stationnement mutualisé

Dans ces espaces, des aires de stationnement visiteurs doivent être aménagées. Une attention particulière devra être portée sur la végétalisation de ces espaces. L'imperméabilisation des sols devra être limitée au maximum.



### Espace partagé mixte

Ces espaces doivent être conçus comme des lieux d'échanges et de convivialité, conçus de manière inclusive pour toutes les générations, tout en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols et en respectant une végétalisation importante.



### Espace à dominante végétale

Ces espaces doivent être majoritairement de pleine terre et faire l'objet d'une végétalisation. Ils pourront être le support de mobilités douces et accueillir des espaces de jeux pour enfants.



### Jardins familiaux ou collectifs



### Ordures ménagères

Afin de permettre une mutualisation des collectes, un point de collecte des ordures ménagères sera aménagé dans cet espace.

# Règles communes applicables aux OAP sectorielles

## Orientations en matière de qualité environnementale et paysagère

Une attention particulière devra être portée à la végétalisation des opérations d'aménagement, ainsi :

- les structures végétales existantes seront conservées autant que possible et confortées, en renforçant surtout les strates végétales manquantes.
- les espaces libres de constructions seront maintenus ou aménagés en espaces végétalisés, plantés et perméables (pleine terre et/ou matériaux drainants). La continuité des espaces de pleine terre (trame brune) sera favorisée.
- les voies piétonnes, modes doux et le stationnement devront être arborés pour apporter ombre et fraîcheur.
- les essences rustiques adaptées au climat local et nécessitant peu d'entretien et peu d'arrosage seront privilégiées. Les ensembles monospécifiques seront évités. Les arbustes seront, de préférence, plantés en bosquets.

Outre ces orientations générales, les opérations devront respecter les dispositions précisées sur les schémas d'aménagement :



### Franges naturelles paysagères

Ces franges ont pour objectif d'affirmer les transitions entre les nouvelles opérations et les espaces environnants, tout en conservant des espaces de respiration et d'ouverture. Elles doivent faire l'objet d'une préservation ou d'une valorisation en veillant à une diversification des plantations en termes d'espèces locales, de strates de végétation (arbres, arbustes...).



### Alignement d'arbres à créer

Ces linéaires devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige tous les 10 m. Les essences devront être mixées. Les fosses de plantation devront être d'un volume de 10 m<sup>3</sup> au minimum, et les pieds des arbres pourront être agrémentés de plantes arbustives ou couvrantes.



### Espaces naturels

Ces espaces devront rester entièrement non-artificialisés et garder leur caractère naturel.

Ces aménagements seront réalisés **dans le respect des orientations définies par l'OAP thématique « Trame verte et bleue »**, synthétisant l'ensemble des enjeux de continuités écologiques à l'échelle de Chamonix-Mont-Blanc.

# Règles communes applicables aux OAP sectorielles

## Orientations en matière de mobilité et d'accessibilité



Accès principal



Accès secondaire

### Principes d'aménagements des accès

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Il convient de ne pas multiplier les sorties sur les voies principales pour ne pas augmenter les risques. Les accès doivent être proportionnés aux dessertes auxquelles ils sont liés (principale, piétonne/mode doux, prise en compte de la topographie,...)



Mode doux secondaire



Mode doux structurant

### Principes relatifs aux modes doux et aux transports en commun

Des circulations douces réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma d'aménagement. Ces circulations présenteront une largeur adaptée au regard de l'opération et de minimum 1,50 m (hors voirie partagée), dégagée de tout obstacle (luminaire, panneaux...). Elles pourront être traitées en contre-allée paysagère le long du maillage viaire structurant défini dans les schémas. Les aménagements seront conçus de manière à permettre un accès facilité et sécurisé aux transports collectifs existants, tout en prévoyant la poursuite des itinéraires vers les quartiers avoisinants.

## Règles communes applicables aux OAP sectorielles



Voie de desserte  
à créer



Voie de desserte  
à restructurer

### Principes de desserte de l'opération

L'opération devra être maillée par un réseau de voies adapté à son importance. Il apparaît essentiel d'assurer des liaisons avec le réseau viaire existant et de limiter les voies en impasse, afin d'éviter les allongements de parcours et des quartiers refermés sur eux-mêmes. La voirie sera dimensionnée en fonction de son rôle dans le quartier.

La desserte principale identifiera les espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement) et aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée doit être limitée afin de ne pas favoriser la vitesse et de ne pas afficher une priorité aux véhicules à moteur.

Les dessertes secondaires pourront être traitées comme espace partagé (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos) et donner la priorité aux déplacements doux.

Les voies de desserte à restructurer reprendront la voirie existante pour permettre un réaménagement approprié et cohérent avec l'opération à desservir.

### Principes d'aménagement des voiries de desserte principale à créer

Plusieurs OAP sectorielles identifient des typologies de voirie spécifiques à mettre en œuvre à titre indicatif pour les principes de desserte principale à créer. Ces typologies correspondent à différents gabarits/profils de voirie.

NB : La largeur minimale des trottoirs en lien avec l'accessibilité PMR est d'1,40 m.

Les nouvelles voiries dont les profils approcheront ceux de l'ensemble des typologies devront :

- Avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- Être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements modes actifs (piétons, vélos...) ;
- Être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement ;
- Comprendre du stationnement sur voie.

# Règles communes applicables aux OAP sectorielles

## Orientations en matière de risques

Les opérations d'aménagement devront être neutres au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. Aussi, une compensation devra être mise en place par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site grâce à l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers....

Les projets devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales. Aussi, les espaces communs aux opérations (cheminements modes doux, poches de stationnement, espaces partagés...) ainsi que les voies d'accès et places de stationnement privées seront perméables et végétalisés au maximum.

Les opérations d'aménagement pourront également prévoir des dispositifs de stockage et de recyclage des eaux de pluie pour l'entretien et l'arrosage des espaces verts, des jardins...

La végétalisation des toitures pourra également être mise en œuvre.

Outre ces orientations générales, les opérations devront respecter les dispositions précisées sur les schémas d'aménagement :



### Gestion des eaux pluviales : noue paysagère

Des dispositifs longitudinaux de rétention des eaux pluviales de type noue devront être réalisés dans les espaces identifiés. Ils pourront s'intégrer dans les espaces végétalisés et les franges végétales paysagères à condition de ne pas remettre en cause la qualité exigée dans ces espaces.



#### Zone inondable

Secteur d'OAP soumis à un risque d'inondation au sein du PPRi. Les aménagements mis en place doivent être transparents d'un point de vue hydraulique et respecter les prescriptions du PPRi. Le stockage de matériaux n'est pas autorisé au sein des zones inondables.



#### Zone d'avalanches

Secteur d'OAP soumis à un risque d'avalanches au sein du PPRa. Les aménagements mis en place doivent respecter les prescriptions du PPRa.



#### Zone exposée au bruit

Secteur d'OAP concerné par des nuisances sonores. Les aménagements devront être réfléchis pour protéger de ces nuisances. Les constructions devront aussi être isolées phoniquement.

# Règles communes applicables aux OAP sectorielles

## Les OAP thématiques

Le territoire de Chamonix-Mont-Blanc est couvert par trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques :

- ✓ L'OAP « **Patrimoine bâti** » a pour objectif la préservation du centre-ville ancien de Chamonix et des hameaux et ensembles bâtis patrimoniaux, traditionnels ruraux ou de villégiature, qui parsèment la commune, à travers l'entretien, la restauration ou la transformation du bâti patrimonial et de ses abords.
- ✓ L'OAP « **Résilience climatique et sobriété énergétique** » définit des principes d'aménagement permettant de réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques des projets d'aménagement et garantir le recours aux énergies renouvelables.
- ✓ L'OAP « **Trame continuités écologiques** » définit des principes d'aménagement permettant de préserver les grands ensembles naturels et d'assurer leur mise en réseau en préservant et confortant les corridors écologiques.

Ces OAP thématiques détaillent :

- **Des objectifs d'aménagement stratégiques et transversaux** : il s'agit du cadre d'intervention dans lequel doivent s'inscrire tous les projets d'aménagement et de construction.
- **Des orientations d'aménagement** qui précisent comment les objectifs peuvent être mis en œuvre dans tout projet.

Les projets d'aménagement réalisés dans le cadre des OAP sectorielles doivent être compatibles avec les OAP thématiques qui s'appliquent en fonction de la nature du projet.

# Échéancier d'ouverture à l'urbanisation

## Récapitulatif des OAP sectorielles

Afin de permettre une urbanisation progressive de la commune, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation est imposé, divisé en deux échéances :

- Les OAP de l'échéance 1 seront constructibles dès l'approbation du PLU.
- Les OAP de l'échéance 2 seront constructibles lorsque 75% des logements de l'échéance 1 auront été livrés.

| Nom de l'OAP              | Échéance | Nombre de logements total | Dont nombre de logements sociaux minimum | % de mixité sociale | Dont nombre de logements permanent (servitude de résidence principale) |
|---------------------------|----------|---------------------------|------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 1 - Le Crêt               | 1        | 8                         | -                                        |                     | 8                                                                      |
| 2 - Les Tissières 2       | 1        | 30                        | 30                                       | 100%                | -                                                                      |
| 3 - Chemin des Tissourds  | 2        | 10                        | -                                        |                     | 10                                                                     |
| 4 - Route des Pèlerins    | 1        | 6                         | -                                        |                     | 6                                                                      |
| 5 - Les Sauberands        | 1        | 45                        | 22                                       | 50%                 | -                                                                      |
| 6 - Les Mouilles          | 2        | 8                         | -                                        |                     | 8                                                                      |
| 7 - Plaine des Praz       | 2        | 20                        | 10                                       | 50%                 | -                                                                      |
| 8 - Chemin de la Tannerie | 2        | 25                        | 12                                       | 50%                 | -                                                                      |
| 9 - Route d'Argentièrè    | 2        | 20                        | 10                                       | 50%                 | -                                                                      |
| 10 - La Rosière           | 2        | 10                        | -                                        |                     | 10                                                                     |

# 1 - LE CRÊT

## CONTEXTE

Le Crêt  
Zone d'habitat  
3468 m<sup>2</sup>  
Habitat  
8 logements  
permanents  
(application servitude de  
résidence principale)



## ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

### LOCALISATION ET ENJEUX

Le secteur du Crêt se situe à proximité du village des Bossons, en contrebas de la route Blanche, en bordure du petit chemin dit « Napoléon » servant de voie verte et de cheminement doux pour relier le bas de la vallée au centre-ville. Le secteur comprend des chalets individuels traditionnels.

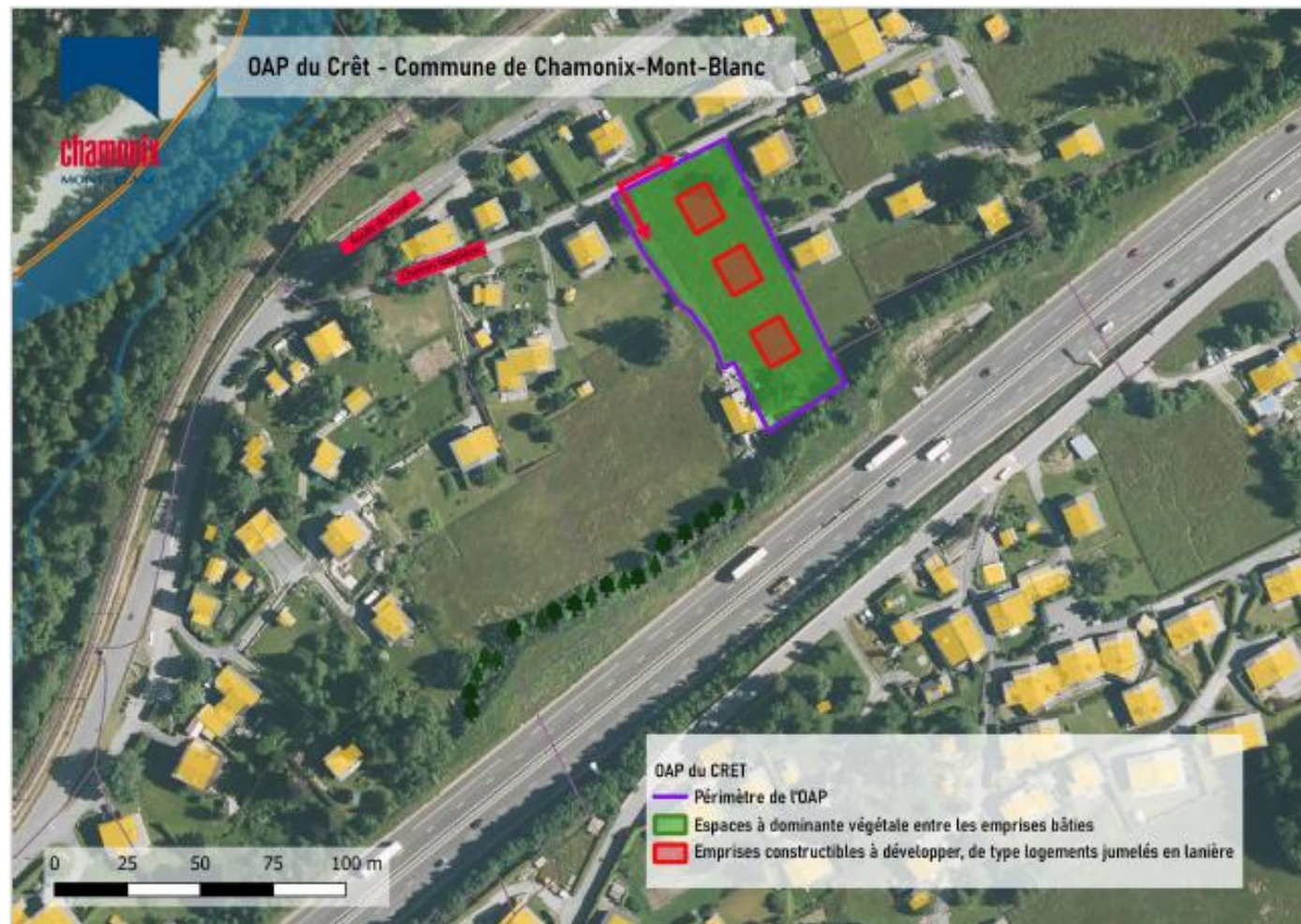
Ce secteur présente aussi la caractéristique d'être uniquement desservi par le chemin Napoléon depuis la route du Foué, voie étroite oscillant entre 2,50 et 3 mètres de large, dont l'usage est partagé avec les modes de déplacements actifs, affectés au cheminement des piétons et des cyclistes.

### OBJECTIFS

- Développer des formes d'habitat de densité modérée afin de répondre à une bonne intégration dans l'environnement bâti et naturel.
- Développer du logement en location ou accession à la propriété à destination de la population permanente pour apporter une réponse aux problématiques de l'accès au logement.
- Optimiser la desserte des logements.

# 1 - LE CRÊT

## SCHÉMA DE PRINCIPE



## 2 - LES TISSIÈRES 2

### CONTEXTE

Les Tissières  
Zone d'habitat  
5 125 m<sup>2</sup>  
Habitat  
30 logements  
(exclusivement des  
logements sociaux)



### ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

#### LOCALISATION ET ENJEUX

Dans le prolongement d'une récente opération de logements (« Les Tissières 1 »), ce secteur de prairie se situe à proximité de la route nationale, tout en gardant un retrait permettant de diminuer les nuisances.

Ce site de grande taille dont la commune a la maîtrise foncière est donc particulièrement propice à participer à l'atteinte des objectifs de densité et de mixité sociale.

#### OBJECTIFS

- Développer des formes denses d'habitat exclusivement en logement social.
- Prolonger et intégrer le développement voisin environnant en s'intégrant notamment avec le programme existant des Tissières 1.
- Créer un cadre de vie agréable favorisant les déplacements doux et les fonctionnalités écologiques.

## 2 - LES TISSIÈRES 2

### Cadrage environnemental de l'OAP Les Tissières 2



#### Risques naturels

##### PPR Inondation

- Zone à risque faible
- Zone à risque moyen
- Zone à risque fort
- Zone à risque moyen à fort

#### Nuisances

- Route
- Secteurs concernés par le bruit



#### Trame verte et bleue

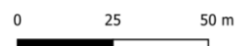
##### Espaces relais

- Réservoirs forestiers secondaires

#### Ressource en eau

##### Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent



Sources : Georisques,  
IGN, DGPR, Google  
Date : 04 / 02 / 2026

# 2 - LES TISSIÈRES 2

## ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### TRAME VERTE ET BLEUE

Le secteur est situé dans un milieu ouvert, constituant un espace de nature ordinaire. Il est situé en dehors des réservoirs de biodiversité, et n'est pas localisé sur un axe correspondant à un corridor écologique.

### PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le secteur ne présente pas de sensibilité patrimoniale particulière.

Néanmoins, le site est visible de loin en raison de sa position en entrée d'agglomération et constitue ainsi un enjeu paysager. Il s'agira à ce titre de veiller à sa bonne intégration architecturale et paysagère avec le programme des Tissières 1,

### EAU ET ASSAINISSEMENT

Un cours d'eau intermittent traverse le secteur sur sa partie Est.

Aucun périmètre de captage n'est recensé au sein du périmètre.

### RISQUES ET NUISANCES

Situé à proximité de la route nationale 205, la totalité du secteur est concernée par des nuisances acoustiques. La partie nord-ouest du secteur, la plus proche de la route, est classée en type 3 de nuisances sonores, tandis que le reste du site est classé en type 2.

Le secteur n'est concerné par aucun risque naturel ou technologique.

### MOBILITES

Le secteur est accessible uniquement par voies routières : la route des Rives et la route des Tissières. Il existe un arrêt de transport en commun route des Tissières et un cheminement pour les modes doux permettant de rejoindre le centre-ville.

La gare des Bossons est également située à quelques centaines de mètres.

|                       | Enjeu faible | Enjeu moyen                       | Enjeu fort            |
|-----------------------|--------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Trame verte et bleue  |              | Espaces relais                    |                       |
| Paysage et patrimoine |              | Entrée de ville, visibilité forte |                       |
| Risques et nuisances  |              |                                   | Nuisances acoustiques |
| Gestion de l'eau      |              |                                   |                       |

## 2 - LES TISSIÈRES 2

### SCHÉMA DE PRINCIPLE



Zone exposée  
au bruit



## 2 - LES TISSIÈRES 2

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation d'environ 30 logements sous forme de logements intermédiaires ou de petits collectifs.
- Pour assurer une insertion paysagère qualitative en harmonie avec le bâti environnant existant et préserver les dégagements sur le grand paysage, proposer des gradients de hauteur en référence au bâti environnant des Tissières 1.
- Créer des logements locatifs intermédiaires.

#### INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGÈRE

- Concevoir des bâtiments en harmonie avec le voisinage et notamment la réalisation « Tissières 1 » et du nouveau programme au sud.
- Aménager une lisière paysagère au nord permettant l'interface avec le jardin partagé et l'atténuation des nuisances de la route.
- Prévoir un front bâti présentant un séquençage des hauteurs et des retraits, et laissant la place à des plantations et un cheminement mode doux.

#### MOBILITÉ, DÉPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir des stationnements mutualisés, qui peuvent être surmontés d'ombrières solaires.
- Prévoir une circulation mode doux au sud-ouest en lien avec l'existant.
- Renforcer les liaisons vers la gare des Bossons et les transports en commun

#### QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE & PRÉVENTION DES RISQUES

- Gérer les eaux pluviales de manière naturelle grâce à une noue paysagère en aval du projet.
- Accompagner cet aménagement de plantations multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) pour renforcer la perméabilité écologique du site.
- Accompagner le front bâti d'un alignement d'arbres.
- Respecter les principes d'architecture bioclimatique (se référer à l'OAP « Résilience climatique et sobriété énergétique »).

#### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.

# 3 - CHEMIN DES TISSOURDS

## CONTEXTE

Le Cry  
Secteur dense d'habitat et  
d'équipement  
4 476 m<sup>2</sup>  
Habitat  
10 logements permanents  
(application servitude de  
résidence principale)



*Localisation de l'OAP / Vue depuis Chemin des Vourzes*

## ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

### LOCALISATION ET ENJEUX

Le secteur du Cry comprend une majorité d'habitat relativement dense, ainsi qu'un haut niveau d'équipement en lien notamment avec la présence de l'hôpital et du SDIS. Il se caractérise par des formes urbaines hétérogènes avec un mix d'habitat individuel et multi familial collectif.

Le secteur d'OAP se situe dans une dent creuse dans une partie à dominante d'habitat individuel, sur une parcelle en drapeau allongée. L'OAP viendra donc combler cette rupture d'urbanisation.

### OBJECTIFS

- Produire du logement à destination de la population permanente
- Amener une certaine densité au quartier tout en préservant son caractère principalement individuel.
- Maintenir les continuités écologiques est-ouest.
- Insérer qualitativement le projet dans son environnement bâti.

# 3 - CHEMIN DES TISSOURDS

## Cadrage environnemental de l'OAP Chemin des Tissourds



### Risques naturels

#### PPR avalanches

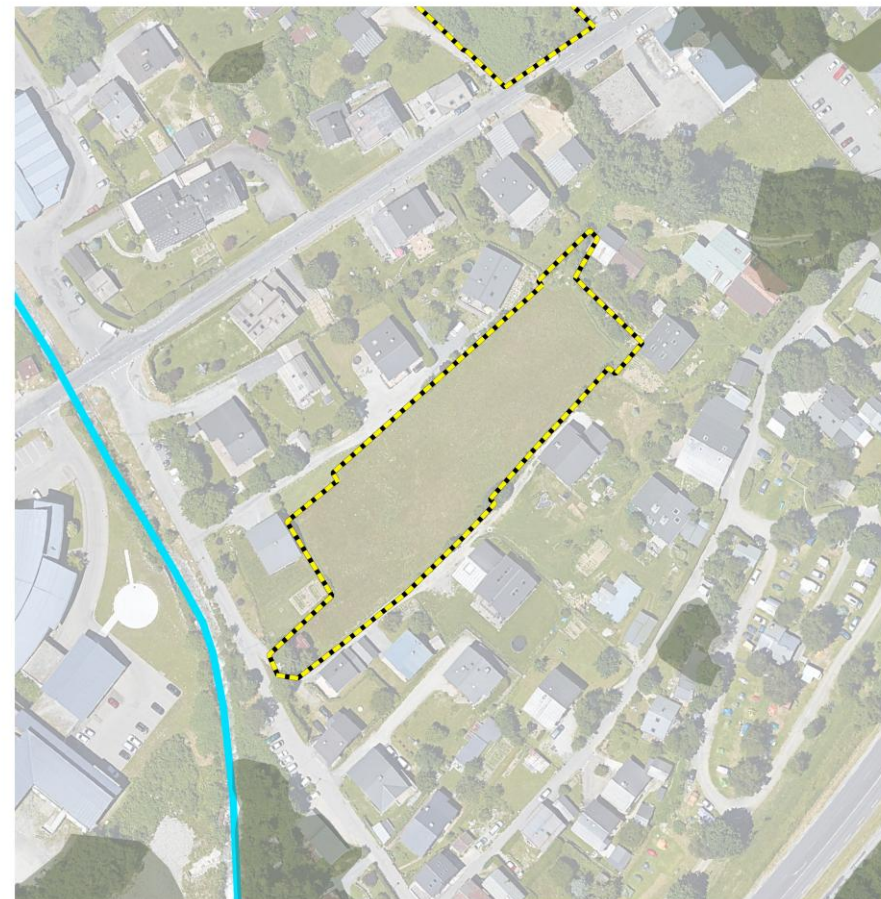
▨ Zones à prescriptions fortes inconstructibles

#### PPR Inondation

■ Zone à risque moyen  
■ Zone à risque fort

### Nuisances

■ Secteurs concernés par le bruit



### Trame verte et bleue

#### Espaces relais

■ Réservoirs forestiers secondaires

### Ressource en eau

#### Réseau hydrographique

■ Permanent

0 25 50 m

 CITADIA

Sources : Georisques,  
IGN, DGFiP, Google  
Date : 17 / 12 / 2024

# 3 - CHEMIN DES TISSOURDS

## ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### TRAME VERTE ET BLEUE

Le secteur ne se situe pas dans un périmètre de réservoir de biodiversité ni de corridor écologique. Cependant, le site se situe au milieu d'une zone pavillonnaire comprenant des jardins et des arbres de haute tige et constitue un espace relais pour la biodiversité

### PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le secteur ne présente pas de sensibilité paysagère et patrimoniale particulière. Néanmoins, il constitue un espace de respiration paysagère au sein du tissu urbain.

### EAU ET ASSAINISSEMENT

Le secteur n'est pas situé dans un périmètre de protection de captage et n'est pas traversé par un cours d'eau. Néanmoins, le Torrent des Favrandes longe le chemin des Tissourds face au secteur.

### RISQUES ET NUISANCES

Le secteur est intégralement concerné par le PPR inondation qui le considère comme une « zone à risque moyen » pour débordement torrentiel du fait de la présence du Torrent des Favrandes.

### MOBILITES

Le site est desservi par le chemin de Tissourds depuis la route des Pèlerins. Il est également desservi par une piste cyclable et un arrêt de transport en commun le long de la route des Pèlerins.

|                       | Enjeu faible | Enjeu moyen                        | Enjeu fort              |
|-----------------------|--------------|------------------------------------|-------------------------|
| Trame verte et bleue  |              | Espace relais                      |                         |
| Paysage et patrimoine |              | Préservation du cadre apaisé       |                         |
| Risques et nuisances  |              |                                    | Prise en compte du PPRi |
| Gestion de l'eau      |              | Proximité du torrent des Favrandes |                         |

# 3 - CHEMIN DES TISSOURDS

## SCHÉMA DE PRINCIPLE



### OAP Chemin des Tissourds

-  Périmètre de l'OAP
-  Voie de desserte locale à restructurer
-  Frange naturelle paysagère
-  Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)



Zone inondable



Zone exposée au bruit



# 3 - CHEMIN DES TISSOURDS

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation d'environ 10 logements sous la forme de trois bâtiments d'habitat permanent.

### INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Concevoir des bâtiments de forme « chalet », en harmonie avec le voisinage.
- Pour assurer une insertion paysagère qualitative en harmonie avec le bâti environnant existant et préserver les dégagements sur le grand paysage, proposer des gradients de hauteur en référence avec le bâti environnant existant.
- Mettre en place une frange tampon paysagère de chaque côté du site, en bordure nord et sud.

### MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir un accès chemin des Tissourds et créer une voie d'accès de largeur simple permettant le croisement ponctuel des véhicules. Cette voie devra être réalisée en matériaux perméables.
- Renforcer les liaisons avec les modes doux existants/futurs et les transports en commun

- Mutualiser les aires de stationnement et étudier la possibilité de les surmonter d'ombrières solaires.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir les éléments végétaux structurants, en particulier des arbres de haute tige éventuellement existants afin de favoriser la fonctionnalité écologique du secteur et le drainage des eaux de pluie et utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les plantes invasives.
- Mettre en place une noue paysagère pour infiltrer les eaux pluviales
- Conserver certains espaces libres en tant que prairie.
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible au travers d'une architecture bioclimatique. (se référer à l'OAP « Résilience climatique et sobriété énergétique »)

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.

## 4 - ROUTE DES PÈLERINS

### CONTEXTE

Les Barrats  
Secteur dense d'habitat et  
d'équipement  
1 959 m<sup>2</sup>  
Habitat et services  
6 logements permanents  
(application servitude de  
résidence principale)



*Localisation de l'OAP Resse / Vue depuis Route des Pèlerins*

### ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

#### LOCALISATION ET ENJEUX

Le secteur des Barrats comprend une majorité d'habitat relativement dense, ainsi qu'un haut niveau d'équipement en lien notamment avec la présence de l'hôpital. Il se caractérise par des formes urbaines hétérogènes avec un mix d'habitat individuel et collectif.

Le secteur d'OAP se situe dans une grande dent creuse en friche en plein cœur du quartier. Il viendra donc renforcer le tissu existant.

#### OBJECTIFS

- Produire du logement à destination de la population permanente.
- Renforcer la densité existante et créer un front bâti venant accentuer le caractère urbain du secteur.
- Renforcer le maillage de services de proximité tout en s'appuyant sur la polarité de l'hôpital.
- Renforcer le maillage mode doux du quartier et créer une liaison avec les rives de l'Arve.
- Créer un cœur d'îlot vert ouvert, profitant aux nouveaux habitants du quartier.

## 4 - ROUTE DES PÈLERINS

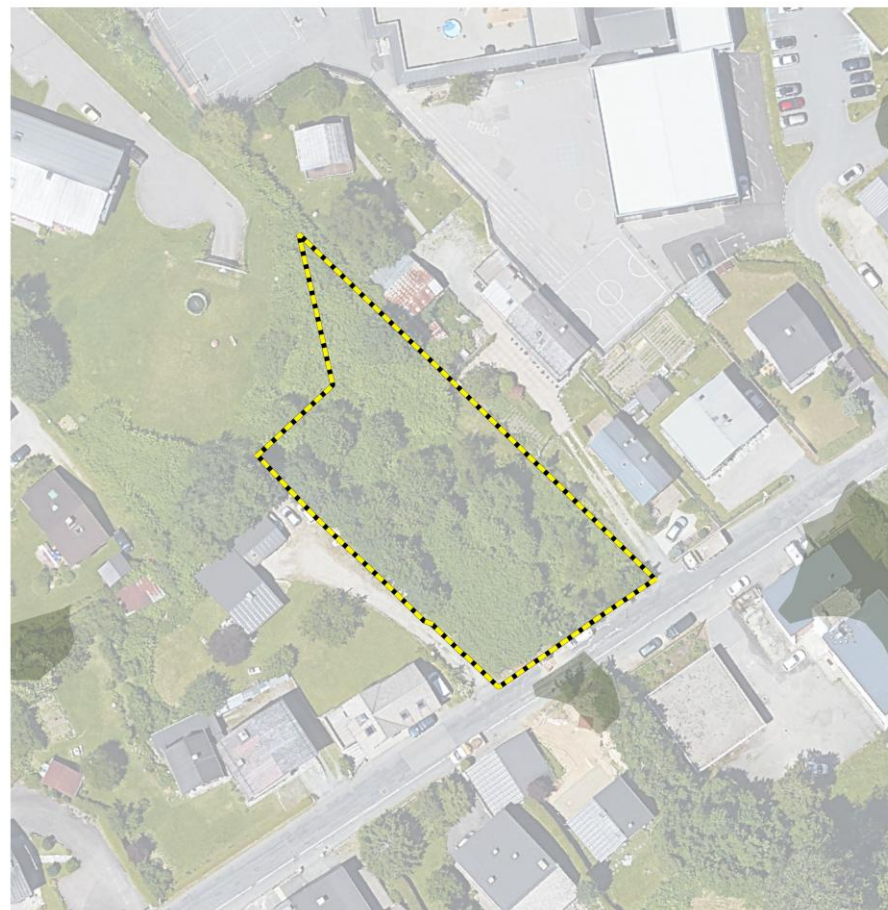
### Cadrage environnemental de l'OAP Route des pèlerins



#### Risques naturels

##### PPR Inondation

Zone à risque moyen



#### Trame verte et bleue

##### Espaces relais

Réservoirs forestiers secondaires

0 25 50 m

 **CITADIA**  
CONSEIL

Sources : Georisques,  
IGN, DGPR, Google  
Date : 17 / 12 / 2024

## 4 - ROUTE DES PÈLERINS

### ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### TRAME VERTE ET BLEUE

Le secteur constitue un espace de nature ordinaire. Il n'est pas concerné par un périmètre de réservoir de biodiversité ni de corridor écologique. Néanmoins, il se situe à 200 mètres de l'Arve.

#### PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le secteur ne présente pas de sensibilités paysagères et patrimoniales particulières.

#### EAU ET ASSAINISSEMENT

Le secteur n'est pas situé dans un périmètre de protection de captage et n'est pas traversé par un cours d'eau. Néanmoins, il se situe à 200 mètres de l'Arve et à proximité du Torrent des Favrandes à l'ouest.

#### RISQUES ET NUISANCES

Le secteur est localisé sur le PPR inondation en zone à risque moyen débordement torrentiel et glissement de berges.

#### MOBILITES

Le site est desservi par la route des Pèlerins, laquelle supporte également une voie mode doux. Il est à toute proximité de la gare de bus de Chamonix. Le secteur présente un fort potentiel de connexion entre la route des Pèlerins et la promenade Marie-Paradis.

|                       | Enjeu faible | Enjeu moyen                                                | Enjeu fort                                   |
|-----------------------|--------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Trame verte et bleue  |              | Proximité de l'Arve, corridor écologique de la trame bleue |                                              |
| Paysage et patrimoine |              |                                                            |                                              |
| Risques et nuisances  |              |                                                            | Prise en compte du PPRI dans le futur projet |
| Gestion de l'eau      |              | Proximité de l'Arve et du torrent des Favrandes            |                                              |

# 4 - ROUTE DES PÈLERINS

## SCHÉMA DE PRINCIPLE



Zone  
inondable



### OAP Route des Pèlerins

- Périmètre de l'OAP
- Mode doux secondaire
- Front bâti avec activités en RDC
- Frange naturelle paysagère
- Habitat collectif
- Secteur de mixité fonctionnelle
- Espace à dominante végétale



# 4 - ROUTE DES PÈLERINS

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation d'environ 6 logements sous la forme d'un petit collectif en habitat permanent.
- Prévoir en rez-de-chaussée l'accueil d'activités de services/tertiaires.

### INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGÈRE

- Pour assurer une insertion paysagère qualitative en harmonie avec le bâti environnant existant et préserver les dégagements sur le grand paysage, proposer des gradients de hauteur en référence avec le bâti environnant existant.
- Créer des espaces plantés et végétalisés au sein de l'espace commun, qui pourront inclure des espaces de loisirs.
- Mettre en place une frange tampon paysagère le long de la voie mode doux en bordure est du site.

### MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir un accès route des Pèlerins et créer une aire de stationnement mutualisé éventuellement en souterrain, incluant les stationnements visiteurs.
- Créer une voie mode doux d'une largeur minimale de 2,5 mètres en bordure est du site, permettant la connexion avec le chemin de la Resse au nord.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir les éléments végétaux structurants, en particulier des arbres de haute tige afin de favoriser la fonctionnalité écologique du secteur et le drainage des eaux de pluie et utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les plantes invasives.
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
- Les projets de construction ou d'aménagement ne devront pas constituer un obstacle à l'écoulement naturel de l'eau
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible au travers d'une architecture bioclimatique (se référer à l'OAP « Résilience climatique et sobriété énergétique »).

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.

# 5 - LES SAUBERANDS

## CONTEXTE

Les Sauberands  
Zone d'habitat  
6 148 m<sup>2</sup>  
Habitat  
45 logements (dont 22  
logements sociaux, 50%  
de mixité sociale



## ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

### LOCALISATION ET ENJEUX

Le quartier des Sauberands se trouve à proximité du centre-ville de Chamonix, de ses services et commerces, des transports en communs et de la gare centrale et des équipements publics (centre sportif, centre culturel et éducatif, domaine skiable des Planards, gare du Montenvers...).

## 5 - LES SAUBERANDS

### LES OBJECTIFS DE LA PRÉSENTE OAP:

L'évolution du secteur de Saubérands par rénovation urbaine et densification encadrée, afin de:

- permettre l'apaisement du quartier, en organisant la circulation des véhicules
- répondre aux besoins de production et de diversification en logements à l'échelle du quartier

### CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT :

Au regard de la configuration (étroitesse, double sens et manque de visibilité) du chemin des Saubérands et de son trafic (intense et dangereux), l'aménagement du secteur est conditionné par une requalification de cette voirie.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT (opposable dans un rapport de compatibilité) :

#### Organisation de l'espace et maillage viaire :

- Création d'une zone de rencontre (article R.110-21 du Code de la Route) au droit du périmètre de l'OAP : piétons, cyclistes et véhicules.
- Stationnements VL en sous-sol pour libérer le sol et prévoir des espaces paysagers de qualité.

#### Nature en ville :

- Préserver et valoriser les essences remarquables (arbres et végétaux existants) participants à la qualité du paysage naturel et de l'environnement visuel.
- Mettre en valeur les ouvertures visuelles en favorisant la création d'alternances bâties et végétales, afin de maintenir le maximum de porosités dans le site (pour les constructions neuves et pour les bâtis existants environnants).

.../...

## 5 - LES SAUBERANDS

### Nature en ville (suite):

- Préserver, dégager et favoriser des cônes de vues sur les éléments paysagers remarquables (grand paysage).
- En transition paysagère et en limite d'espace public / espace privatif, les haies seront composées d'essences diversifiées (au minimum 3 espèces distinctes), et avec un minimum de 60% d'espèces à feuillage caduc, afin d'apporter un intérêt ornemental et écologique.  
Les haies monospécifiques et les effets de « murs végétaux », dévalorisant et contraignant en entretien, sont proscrits.
- Les espaces verts collectifs seront traités par des plantations d'espèces rustiques et adaptées au site, nécessitant peu d'arrosage.

### Fonctions et morphologie urbaine :

- Favoriser une cohérence d'ensemble en assurant la transition avec les quartiers pavillonnaires par un épannelage des constructions.
- Favoriser la densification avec des constructions en lanières (ligne générale des constructions existantes à proximité), composées de petits collectifs (R+1 à R+2) pour accueillir un potentiel de 45 à 50 logements.
- Privilégier une organisation bâtie en front de zone de rencontre.
- Privilégier le maintien des constructions existantes.
- Privilégier le maintien d'activités de services à RDC.
- Harmoniser le traitement des toitures sur le secteur de l'OAP: sens du faîtage perpendiculaire à la rue (identique aux bâtiments conservés) et matériaux de couverture métal ou zinc (tonalité équivalente zinc gris pré-patiné).

### Données programmatiques:

- Mixité de logements.
- Catégorie de logements: 50% de logements sociaux à l'échelle de l'OAP.

.../...

## 5 - LES SAUBERANDS

### Données environnementales:

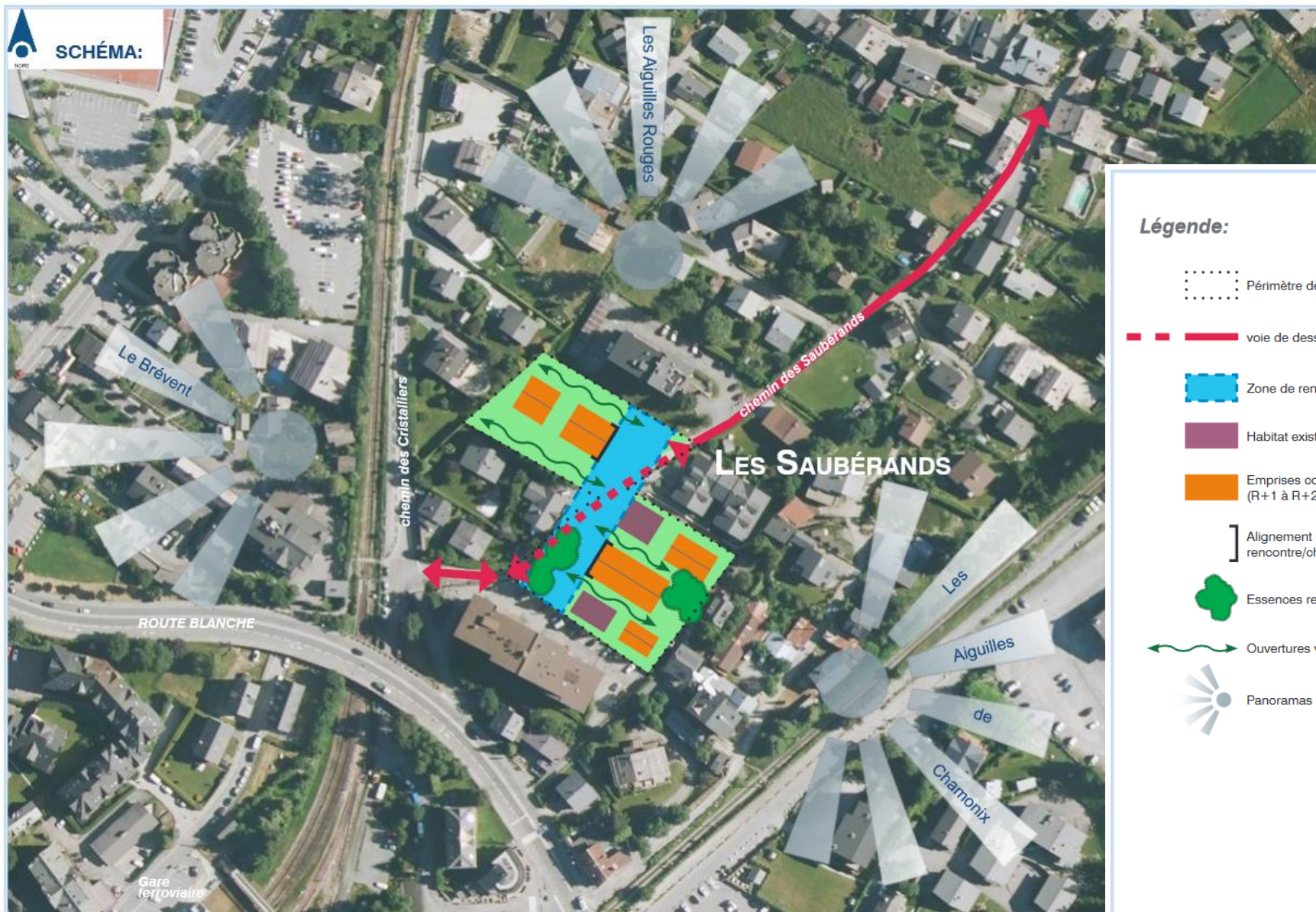
- Le programme devra respecter la démarche Cit'ergie dans laquelle est engagée la Vallée de Chamonix avec le concours de l'ADEME et notamment:
  - le développement des mobilités piétons et vélos (locaux de stockage, sécurisation des parcours...),
  - un niveau de performance thermique RE2020 pour les logements neufs et le niveau BBC rénovation pour les logements existants,
  - le recours aux ENR pour couvrir les besoins de chaleur (géothermie, ou utilisation du bois comme source d'énergie, ou toute autre énergie locale...)
  - la production d'électricité par panneaux photovoltaïques et l'utilisation de sources LED économes,
  - la conception bio-climatique des bâtiments avec 80% de logements traversants ou bi-orientés
  - la construction des bâtiments devra assurer une limitation de son empreinte carbone par:
    - une construction privilégiant les filières sèches et l'utilisation du bois,
    - le maintien du bâti existant et sa rénovation,
    - la mise en place d'une démarche de réemploi,
    - l'utilisation de matériaux biosourcés.
  - les aménagements paysagers devront favoriser la biodiversité en:
    - limitant les effets d'îlots de chaleur en travaillant sur plusieurs strates de couvert végétal et en limitant l'artificialisation des sols,
    - diversifiant la nature des plantations:
      - » arbres en bosquet et/ou en isolé (sujet de haute tige en tige ou en cépée remontée),
      - » arbustes variés en massif et/ou couvre-sols,
      - » cépées et/ou touffes à fleurs en ponctuation.

### Pollution des sols :

- Le programme devra prendre en compte la présence de 2 anciens sites potentiellement pollués identifiés dans la base de données CASIAS, au droit des bâtiments actuellement présents. Sur la base d'un diagnostic de pollution des sols, des mesures devront être mises en œuvre en cas de pollution avérée, par le confinement de ces dernières ou le traitement, par exemple.

# 5 - LES SAUBÉRANDS

## SCHÉMA DE PRINCIPE



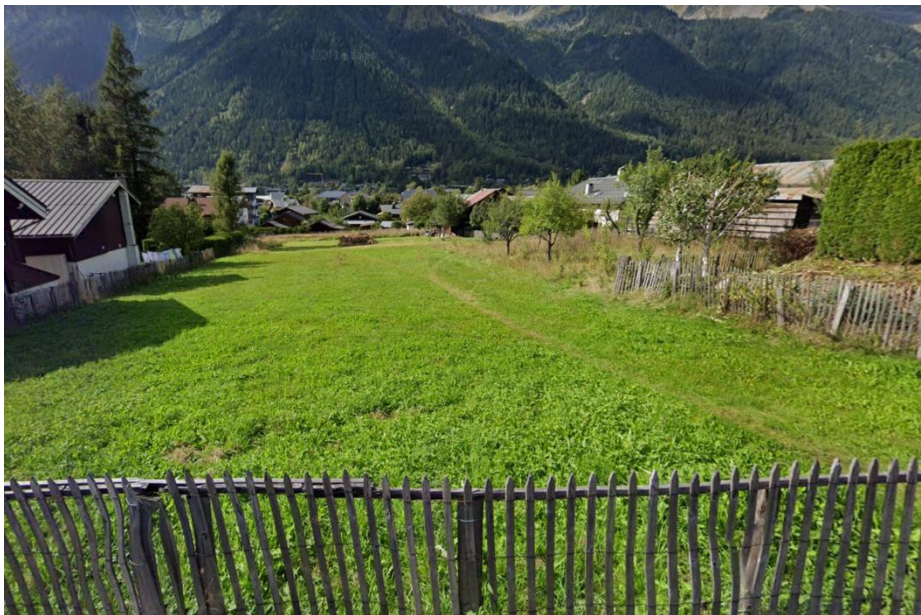
### Légende:

- Périmètre de l'OAP
- voie de desserte
- Zone de rencontre (article R.110-21 du Code de la Route)
- Habitat existant à préserver de préférence
- Emprises constructibles à développer, de type petits collectifs (R+1 à R+2) en lanière
- Alignement des nouvelles constructions par rapport à la zone de rencontre/chemin des Saubérands
- Essences remarquables à préserver
- Ouvertures visuelles à mettre en valeur
- Panoramas à préserver

# 6 - LES MOUILLES

## CONTEXTE

Les Mouilles  
Secteur d'habitat  
4 345 m<sup>2</sup>  
Habitat  
8 logements  
permanents (servitude  
de résidence principale)



*Localisation de l'OAP Sauberands/ Vue depuis Chemin des Sauberands*

## ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

### LOCALISATION ET ENJEUX

Le secteur des Mouilles se situe à proximité immédiate du centre, dans un contexte résidentiel assez dense.

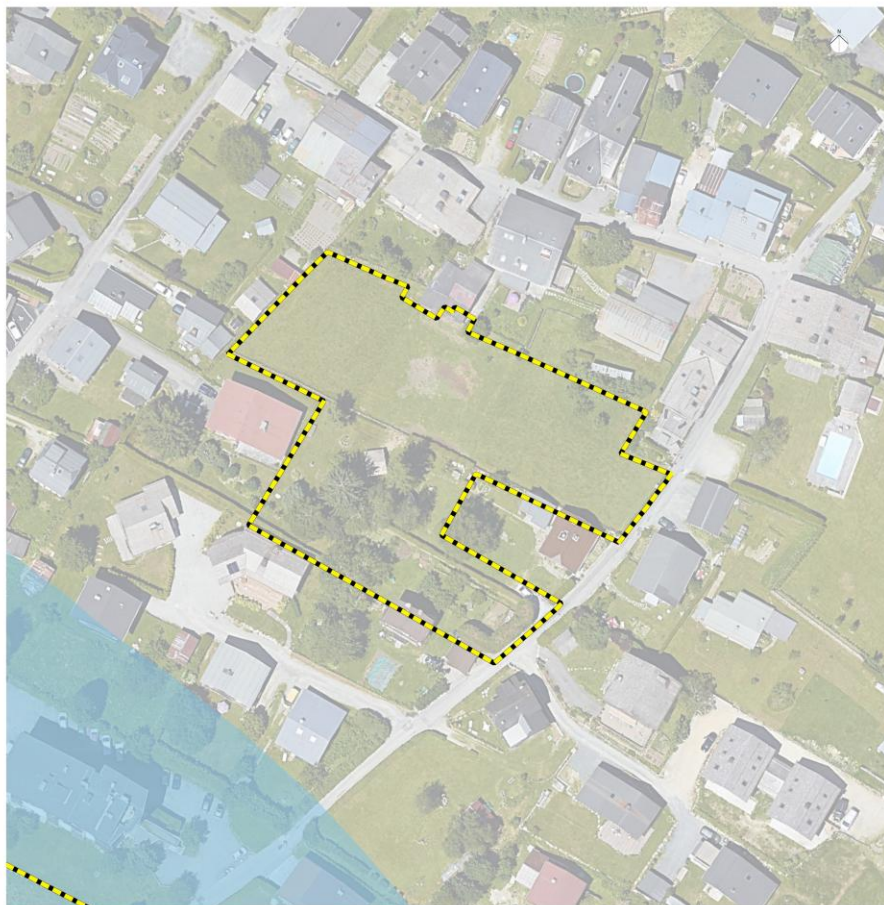
Le secteur d'OAP se situe dans une dent creuse dans une partie à dominante d'habitat individuel. L'OAP viendra donc combler une partie de cette rupture d'urbanisation tout en veillant à créer un cœur d'îlot vert.

### OBJECTIFS

- Produire du logement à destination de la population permanente.
- Amener une certaine densité au quartier tout en préservant son caractère.
- Créer un espace naturel de respiration.
- Insérer qualitativement le projet dans son environnement bâti.

# 6 - LES MOUILLES

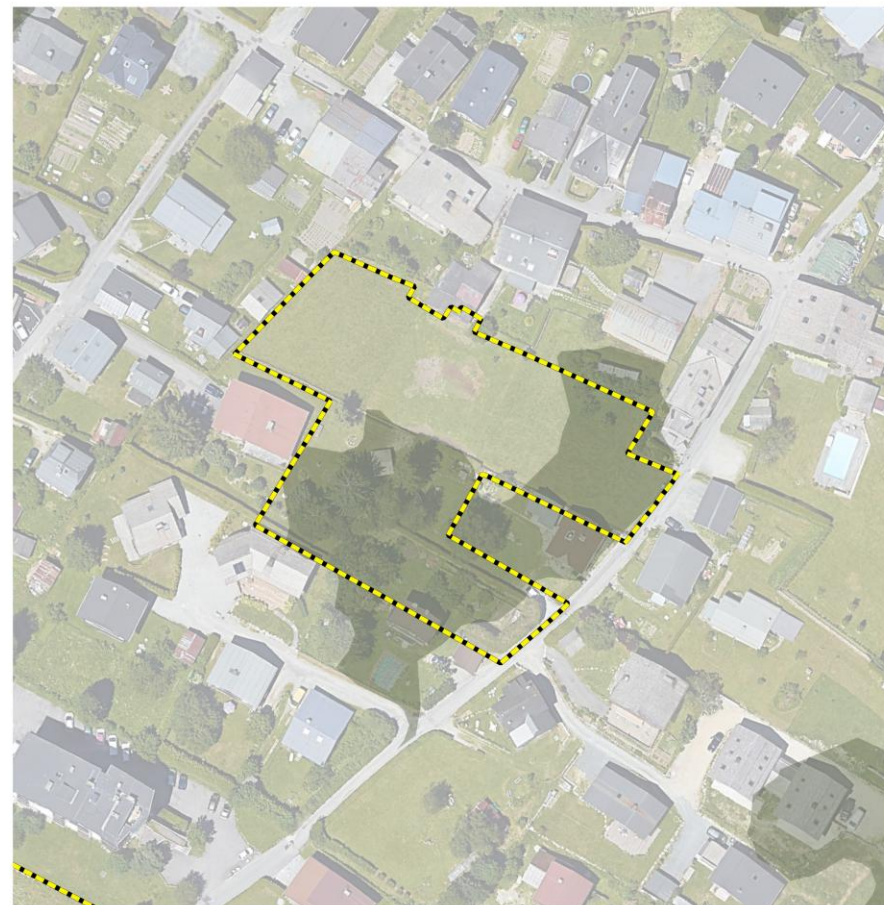
## Cadrage environnemental de l'OAP Les Mouilles



### Risques naturels

PPR Inondation

Zone à risque moyen



### Trame verte et bleue

Espaces relais

Réservoirs forestiers secondaires

0 25 50 m

CITADIA  
CONSEIL

Sources : Georisques,  
IGN, DGFIP, Google  
Date : 17 / 12 / 2024

# 6 - LES MOUILLES

## ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### TRAME VERTE ET BLEUE

La partie sud et est du site est concernée par un réservoir de biodiversité forestier secondaire.

### PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le secteur se situe en dehors des périmètres d'enjeu patrimoniaux de la commune. Néanmoins, cet espace non bâti constitue un espace de respiration dans le paysage.

### EAU ET ASSAINISSEMENT

Le secteur n'est pas situé dans un périmètre de protection de captage et n'est pas traversé par un cours d'eau. .

### RISQUES ET NUISANCES

Le site n'est pas soumis à un risque identifié par un PPR.

### DEPLACEMENTS

Le site est desservi par le chemin des Sauberands, mais n'est pas accessible en transports collectifs et en modes doux.

|                       | Enjeu faible | Enjeu moyen                                                 | Enjeu fort          |
|-----------------------|--------------|-------------------------------------------------------------|---------------------|
| Trame verte et bleue  |              |                                                             | Réservoir forestier |
| Paysage et patrimoine |              | Préservation du cadre apaisé, proximité secteur patrimonial |                     |
| Risques et nuisances  |              |                                                             |                     |
| Gestion de l'eau      |              |                                                             |                     |

# 6 - LES MOUILLES

## SCHÉMA DE PRINCIPE



# 6 - LES MOUILLES

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation de 8 logements minimum sous la forme d'habitat groupé en résidence permanente.

### INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGÈRE

- Concevoir des bâtiments en harmonie avec le voisinage.
- Pour assurer une insertion paysagère qualitative en harmonie avec le bâti environnant existant et préserver les dégagements sur le grand paysage, proposer des gradients de hauteur en référence avec le bâti environnant existant.
- Mettre en place des espaces végétalisés, qui permettront une transition paysagère de chaque côté du site, en bordure Nord et Ouest.
- Créer un jardin collectif à destination des logements et viser à structurer l'organisation des nouvelles constructions autour de celui-ci.

### MOBILITÉ, DÉPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir un accès depuis le chemin des Saubérands.
- Mutualiser les aires de stationnement, avec la possibilité de les surmonter d'ombrières solaires. Placer les aires de

stationnement près des accès. Desservir les bâtiments par des voies piétonnes permettant l'accès ponctuel de véhicules.

### QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE & PRÉVENTION DES RISQUES

- Maintenir les éléments végétaux structurants, en particulier des arbres de haute tige afin de favoriser la fonctionnalité écologique du secteur et le drainage des eaux de pluie et utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les plantes invasives.
- Veiller au maintien de la fonctionnalité écologique du boisement lors des aménagements légers
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible au travers d'une architecture bioclimatique (se référer à l'OAP « Résilience climatique et sobriété énergétique »)

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.

# 7 - PLAINE DES PRAZ

## CONTEXTE

Les Praz  
Secteur de lotissement  
8 231 m<sup>2</sup>  
Habitat  
20 logements (dont 10  
logements sociaux, soit  
50% de mixité sociale)



## ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

### LOCALISATION ET ENJEUX

Le secteur est une grande dent creuse entre la route des Praz, bordée de bâtisses patrimoniales, et un lotissement plus récent et peu dense.

### OBJECTIFS

- Produire des logements avec un taux élevé de mixité sociale pour contribuer à la production de logements à destination de la population permanente.
- Insérer qualitativement le projet dans son environnement bâti.
- Créer un maillage mode doux permettant de connecter les différents tissus bâtis et le centre du village.



*Localisation de l'OAP Surelles/ Vue depuis Clos des Surelles*

# 7 - PLAINE DES PRAZ

## Cadrage environnemental de l'OAP Plaine des Praz



### Risques naturels

PPR Inondation

Zone à risque faible

### Nuisances

Secteurs concernés par le bruit



### Trame verte et bleue

Espaces relais

Réservoirs forestiers secondaires

0 25 50 m

# 7 - PLAINE DES PRAZ

## ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### TRAME VERTE ET BLEUE

Constitué d'un milieu ouvert au cœur d'un tissu pavillonnaire dense, le site joue un rôle d'espace relais pour la biodiversité.

### PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site ne présente pas de sensibilités paysagère et patrimoniale particulières.

### EAU ET ASSAINISSEMENT

Le secteur n'est pas situé dans un périmètre de protection de captage et n'est pas traversé par un cours d'eau.

### RISQUES ET NUISANCES

La partie ouest du secteur est inscrite en zone à risque faible débordement torrentiel et glissement de berge en zone urbanisée par le PPR inondation.

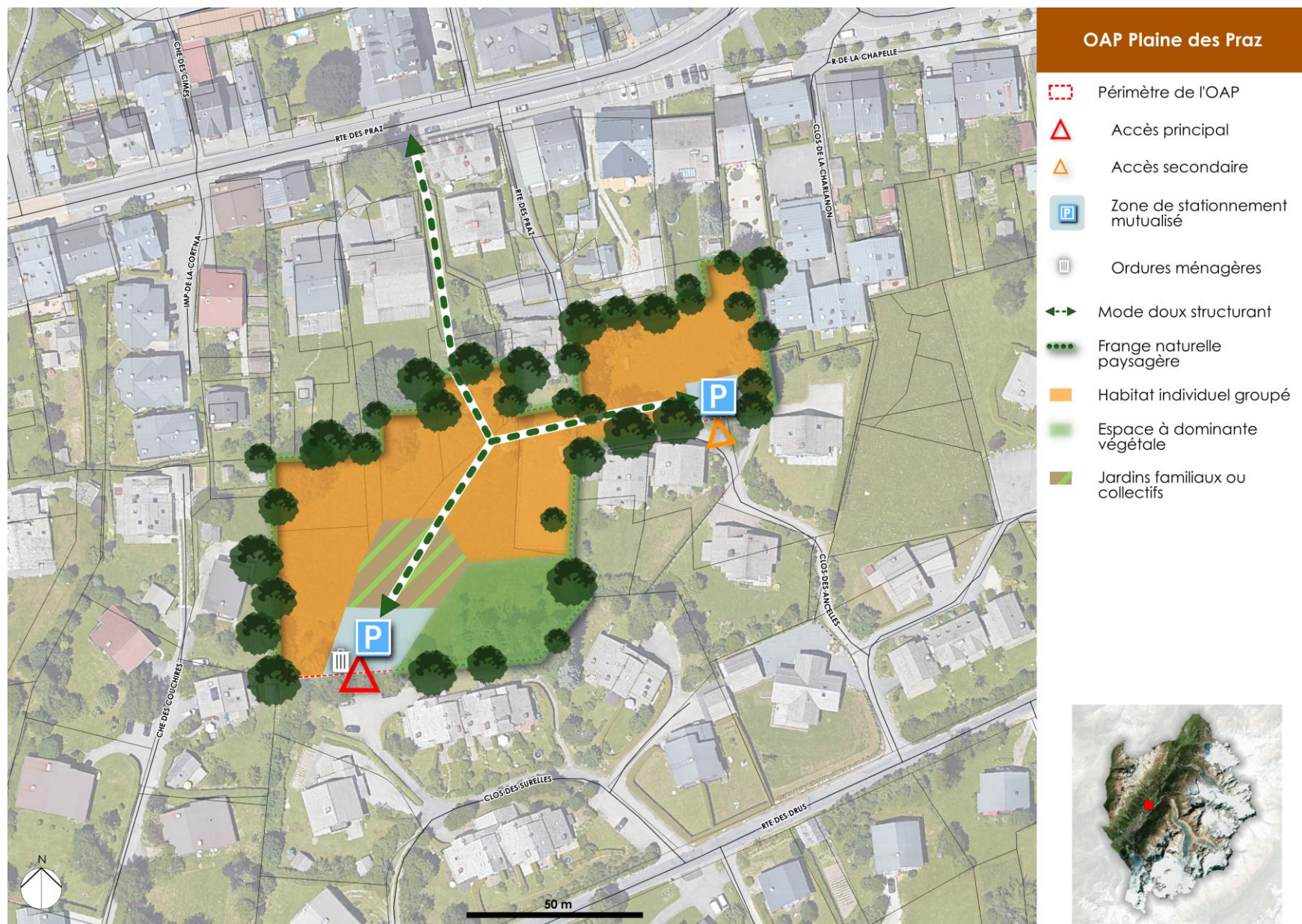
### DEPLACEMENTS

Le site est desservi par la route des Drus, mais n'est pas directement accessible en transports collectifs et en modes doux.

|                       | Enjeu faible | Enjeu moyen                                                   | Enjeu fort |
|-----------------------|--------------|---------------------------------------------------------------|------------|
| Trame verte et bleue  |              | Espace relais                                                 |            |
| Paysage et patrimoine |              | Préservation du cadre apaisé et proximité secteur patrimonial |            |
| Risques et nuisances  |              | Risque faible débordement torrentiel                          |            |
| Gestion de l'eau      |              |                                                               |            |

# 7 - PLAINE DES PRAZ

## SCHÉMA DE PRINCIPLE



# 7 - PLAINE DES PRAZ

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation d'environ 20 logements sous la forme d'habitat.
- Créer des logements locatifs sociaux et des logements en accession sociale.

### INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Concevoir des bâtiments en harmonie avec le voisinage.
- Pour assurer une insertion paysagère qualitative en harmonie avec le bâti environnant existant et préserver les dégagements sur le grand paysage, proposer des gradients de hauteur en référence avec le bâti environnant existant.
- Mettre en place une frange tampon paysagère tout autour du site.
- Créer un espace partagé à l'entrée Sud comprenant espaces verts et jardins familiaux.

### MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir deux accès Clos des Surelles et Clos des Ancelles.
- Mutualiser les aires de stationnement, avec la possibilité

de les surmonter d'ombrières solaires.

- Placer les aires de stationnement près des accès.
- Desservir les bâtiments par des voies piétonnes permettant l'accès ponctuel de véhicules.
- Connecter le projet à la route et au village des Praz par une voie mode doux.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir les éléments végétaux structurants, en particulier des arbres de haute tige afin de favoriser la fonctionnalité écologique du secteur et le drainage des eaux de pluie et utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les plantes invasives.
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible au travers d'une architecture bioclimatique (se référer à l'OAP « Résilience climatique et sobriété énergétique »).

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.

## 8 - CHEMIN DE LA TANNERIE

### CONTEXTE

Les Tines  
Zone d'habitat proche  
de zone naturelle  
5 374 m<sup>2</sup>  
Habitat  
25 logements (dont 12  
logements sociaux, soit  
50% de mixité sociale)



*Localisation de l'OAP Tannerie/ Vue depuis Chemin de la Tannerie*

### ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

#### LOCALISATION ET ENJEUX

Ce secteur constitue une grande dent creuse du secteur des Tines, composé principalement d'habitat mais aussi des serres communales en bordure du site.

#### OBJECTIFS

- Développer des formes denses d'habitat avec un taux élevé de mixité sociale
- Créer un cadre de vie agréable favorisant les déplacements doux et les fonctionnalités écologiques.

# 8 - CHEMIN DE LA TANNERIE

## Cadrage environnemental de l'OAP Chemin de la Tannerie



### Risques naturels

#### PPR avalanches

Zones à prescriptions fortes inconstructibles

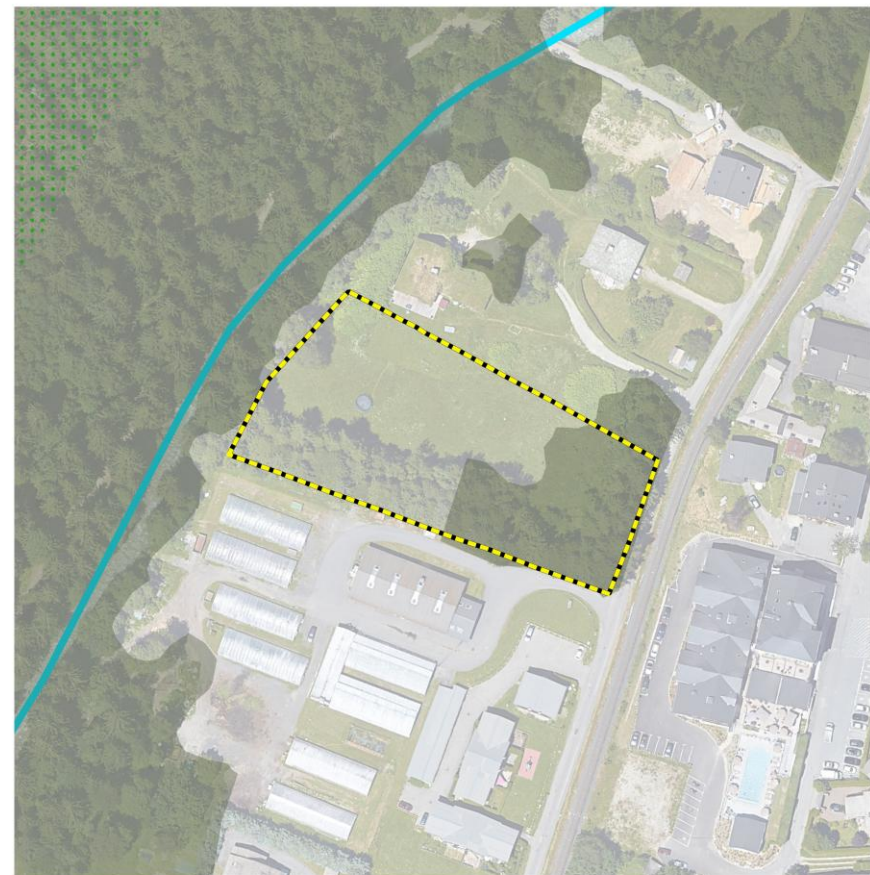
#### PPR Inondation

Zone à risque fort

### Nuisances

Voie ferrée

Secteurs concernés par le bruit



### Trame verte et bleue

#### Espaces relais

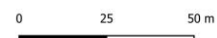
Znieff de type 2

Réservoirs forestiers secondaires

### Ressource en eau

#### Réseau hydrographique

Permanent



# 8 - CHEMIN DE LA TANNERIE

## ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### TRAME VERTE ET BLEUE

L'espace concerné comporte des boisements au sud et à l'est. Situé en bordure de l'Arve et de sa ripisylve, il constitue un enjeu important en matière de continuité écologique des milieux aquatiques.

### PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site ne présente pas de sensibilités patrimoniales particulières. Toutefois, plusieurs points de vue sur le massif du Mont-Blanc sont présents.

### EAU ET ASSAINISSEMENT

Le secteur n'est pas situé dans un périmètre de protection de captage et n'est pas traversé par un cours d'eau. Sa proximité avec l'Arve entraîne toutefois un enjeu de préservation des milieux aquatiques important.

### RISQUES ET NUISANCES

L'axe Nord-Sud à l'Ouest du secteur est localisé en zone à risque fort du PPRI.

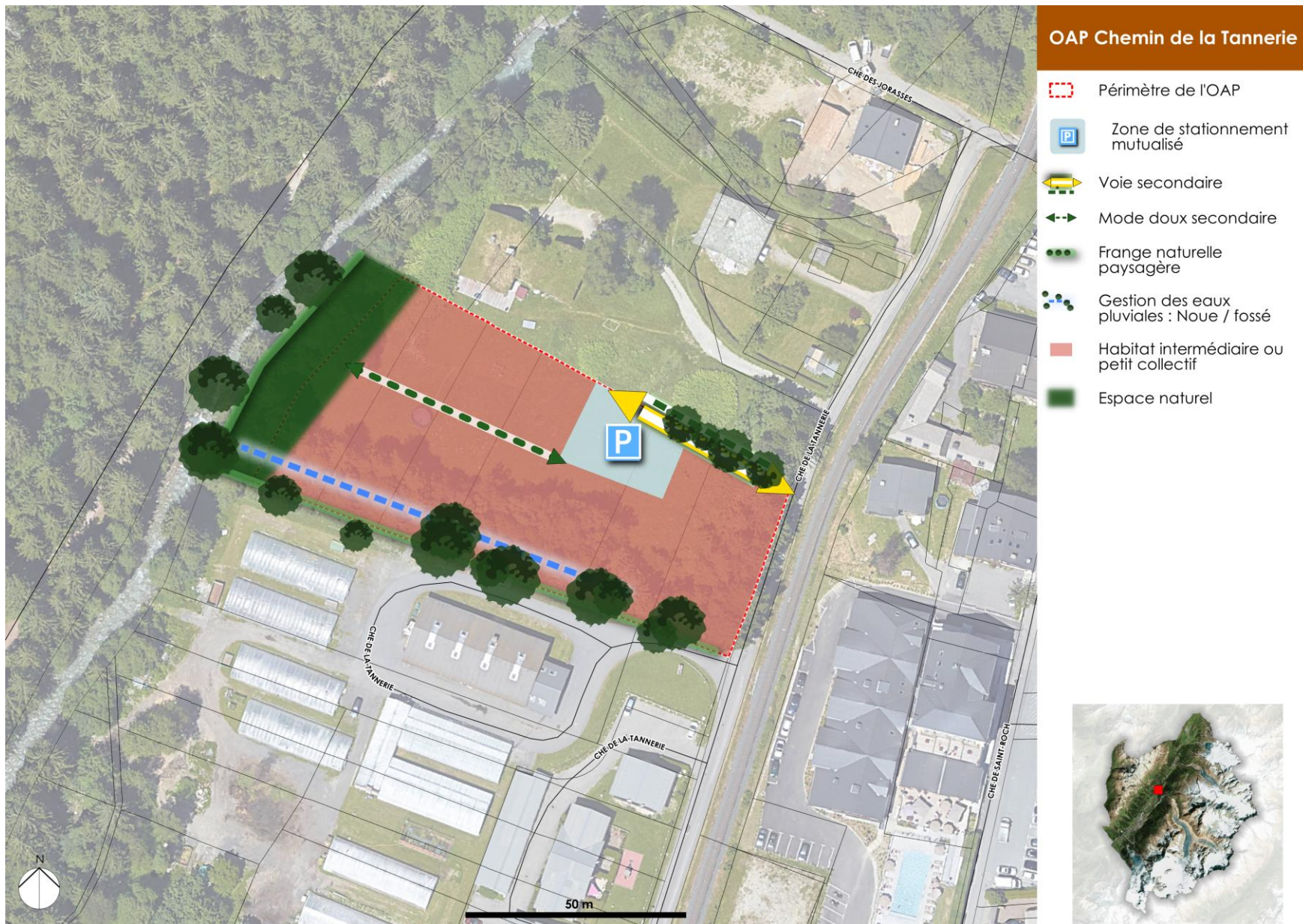
### DEPLACEMENTS

Le site est desservi par le chemin de la Tannerie et se situe à proximité de la gare des Tines ainsi que de l'arrêt de bus et de la promenade de l'Arve (petit balcon Sud).

|                       | Enjeu faible | Enjeu moyen           | Enjeu fort          |
|-----------------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| Trame verte et bleue  |              |                       | Ripisylve de l'Arve |
| Paysage et patrimoine |              | Vues remarquables     |                     |
| Risques et nuisances  |              |                       | Risque fort PPRI    |
| Gestion de l'eau      |              | Proximité avec l'Arve |                     |

# 8 - CHEMIN DE LA TANNERIE

## SCHÉMA DE PRINCIPLE



# 8 - CHEMIN DE LA TANNERIE

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### PROGRAMMATION URBAINE

- Prévoir la réalisation d'environ 25 logements sous la forme d'habitat intermédiaire ou petit collectif.
- Créer des logements locatifs sociaux et des logements en accession sociale.

### INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Préserver les vues sur le massif du Mont-Blanc.
- Pour assurer une insertion paysagère qualitative en harmonie avec le bâti environnant existant et préserver les dégagements sur le grand paysage, proposer des gradients de hauteur en référence avec le bâti environnant existant.
- Mettre en place une frange tampon paysagère au Sud et à l'Ouest.

### MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Mutualiser les aires de stationnement et si possible, les surmonter d'ombrières solaires ou les réaliser en souterrain. Desservir les bâtiments par des voies piétonnes permettant l'accès ponctuel de véhicules.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Gérer les eaux pluviales de manière naturelle grâce à une noue paysagère en aval du projet.
- Accompagner cet aménagement de plantations multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) pour renforcer la perméabilité écologique du site.
- Les constructions et aménagements ne devront pas constituer un obstacle à l'écoulement naturel de l'eau
- Respecter les principes d'architecture bioclimatique (se référer à l'OAP « Résilience climatique et sobriété énergétique »).

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.

# 9 - ROUTE D'ARGENTIÈRE

## CONTEXTE

Les Plats  
Zone d'habitat peu dense  
3 713 m<sup>2</sup>  
Habitat  
20 logements (dont 10  
logements sociaux, soit 50%  
de mixité sociale)



## ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

### LOCALISATION ET ENJEUX

Ce secteur constitue une dent creuse en entrée de la centralité d'Argentière, dans un tissu présentant des densités et des formes bâties variées.

### OBJECTIFS

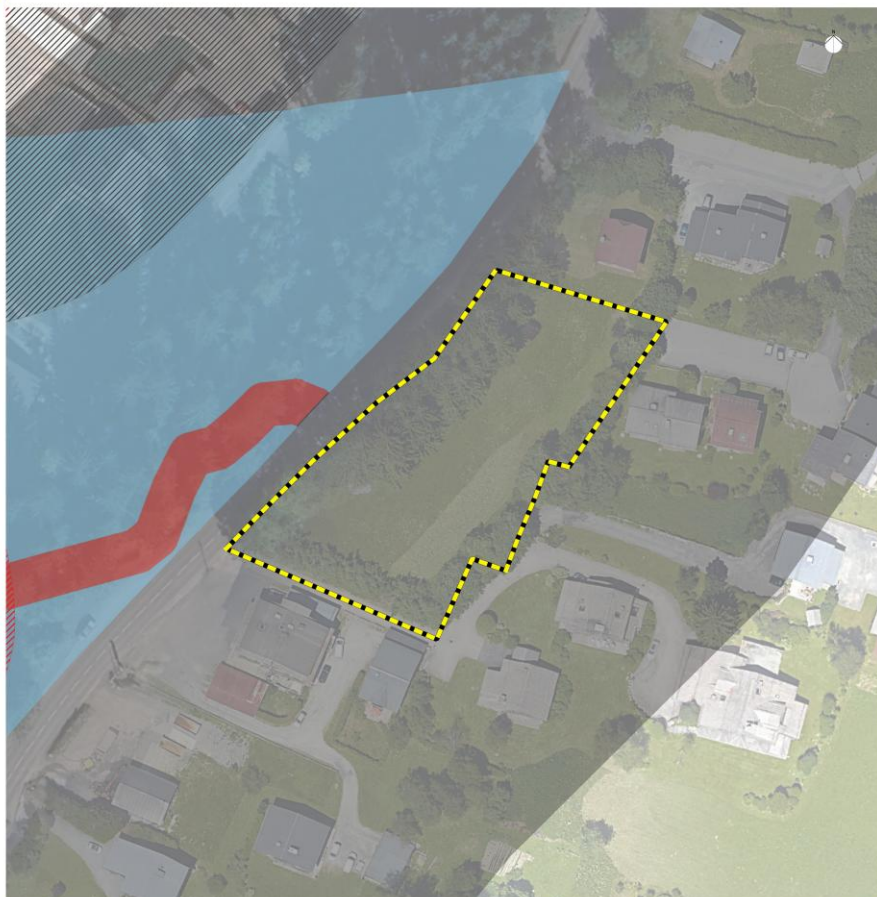
- Développer des formes plus denses d'habitat avec un taux important de mixité sociale.
- Créer un cadre de vie agréable favorisant les déplacements doux et les fonctionnalités écologiques.



*Localisation de l'OAP / Vue depuis Route d'Argentière*

# 9 - ROUTE D'ARGENTIÈRE

## Cadrage environnemental de l'OAP Route d'Argentière



### Risques naturels

#### PPR avalanches

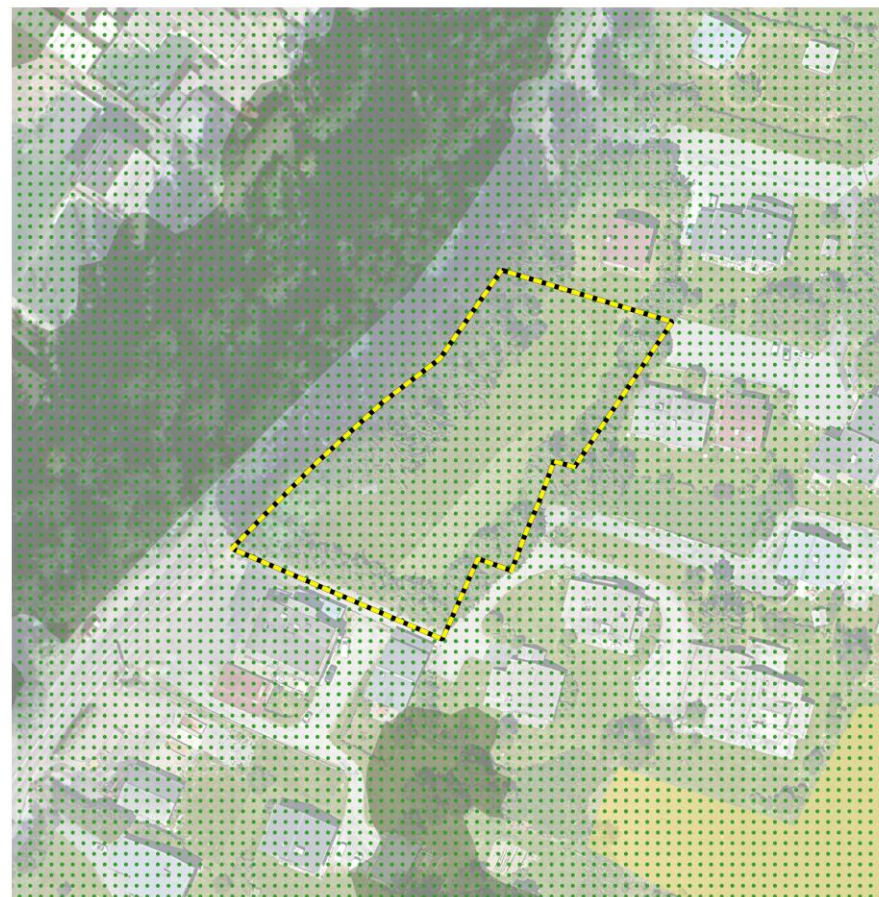
- Zones à prescriptions fortes inconstructibles
- Zones à prescriptions faibles à moyennes

#### PPR Inondation

- Zone à risque moyen
- Zone à risque fort

### Nuisances

- Secteurs concernés par le bruit



### Trame verte et bleue

#### Espaces relais

- Znieff de type 2
- Réservoirs forestiers secondaires
- Espaces relais milieux ouverts



# 9 - ROUTE D'ARGENTIÈRE

## ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### TRAME VERTE ET BLEUE

Le site s'inscrit au sein d'un espace relai pour la biodiversité constitué par une ZNIEFF de type 2 « Massif du Mont Blanc » et situé en continuité d'un réservoir forestier secondaire.

### PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site ne présente pas d'enjeux paysagers ou patrimoniaux particuliers.

### RESSOURCE EN EAU

Le secteur n'est pas situé dans un périmètre de protection de captage et n'est pas traversé par un cours d'eau.

### RISQUES ET NUISANCES

Le site n'est pas directement concerné par un risque identifié au PPR mais est situé à proximité d'une zone à risque fort. Il est également intégralement concerné par les nuisances acoustiques.

### MOBILITES

Le secteur est desservi par la route d'Argentière. Le site est situé à proximité d'un arrêt de transport en commun.

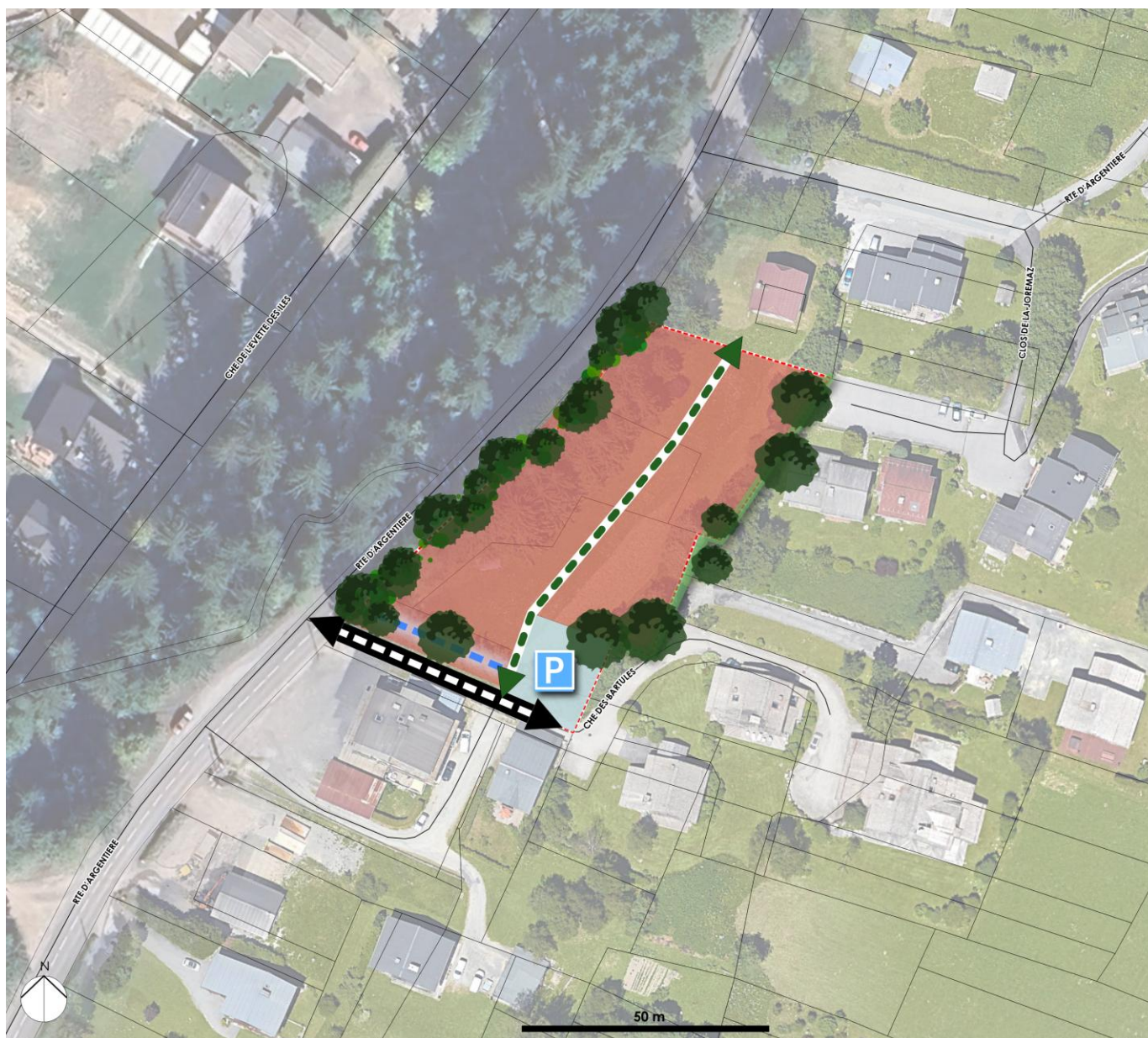
|                       | Enjeu faible | Enjeu moyen | Enjeu fort                                                |
|-----------------------|--------------|-------------|-----------------------------------------------------------|
| Trame verte et bleue  |              |             | Espace relais et réservoir forestier                      |
| Paysage et patrimoine |              |             |                                                           |
| Risques et nuisances  |              |             | Proximité zone à risque fort PPR et nuisances acoustiques |
| Gestion de l'eau      |              |             |                                                           |

# 9 - ROUTE D'ARGENTIÈRE

## SCHÉMA DE PRINCIPLE



Zone exposée  
au bruit



### OAP Route d'Argentière

- Périmètre de l'OAP
- Zone de stationnement mutualisé
- Voie de desserte locale à restructurer
- Mode doux structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Frange naturelle paysagère
- Gestion des eaux pluviales : Noue / fossé
- Habitat intermédiaire ou petit collectif



# 9 - ROUTE D'ARGENTIÈRE

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation d'environ 20 logements sous la forme de petit(s) collectif(s).
- Créer des logements locatifs sociaux et des logements en accession sociale.

### INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGÈRE

- Prévoir des constructions de type « chalet » en cohérence avec le bâti environnant.
- Pour assurer une insertion paysagère qualitative en harmonie avec le bâti environnant existant et préserver les dégagements sur le grand paysage, proposer des gradients de hauteur en référence avec le bâti environnant existant.
- Aménager une voie traversante modes doux.
- Mettre en place une frange tampon paysagère à l'est du site.
- Retravailler l'alignement de conifères le long de la route pour créer une véritable haie multi-strates jouant le rôle de tampon avec la route afin de préserver le site des potentielles nuisances.

### MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Mutualiser les aires de stationnement, qui pourraient être surmontées d'ombrières solaires.

- Desservir les bâtiments par des voies piétonnes permettant l'accès ponctuel de véhicules.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Gérer les eaux pluviales à l'aide de noues paysagères.
- Accompagner cet aménagement de plantations multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) pour renforcer la perméabilité écologique du site.
- Ne pas imperméabiliser les aires de stationnements et les cheminements mode doux
- Les constructions et aménagements ne devront pas constituer un obstacle à l'écoulement naturel de l'eau
- Respecter les principes d'architecture bioclimatique (se référer à l'OAP « Résilience climatique et sobriété énergétique »).

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.

# 10 - LA ROSIÈRE

## CONTEXTE

Argentière  
Zone d'habitat peu  
dense  
4 119 m<sup>2</sup>  
Habitat  
10 logements  
permanents (servitude de  
résidence principale)



*Localisation de l'OAP La Rosière / Vue depuis Chemin des Arberons*

## ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

### LOCALISATION ET ENJEUX

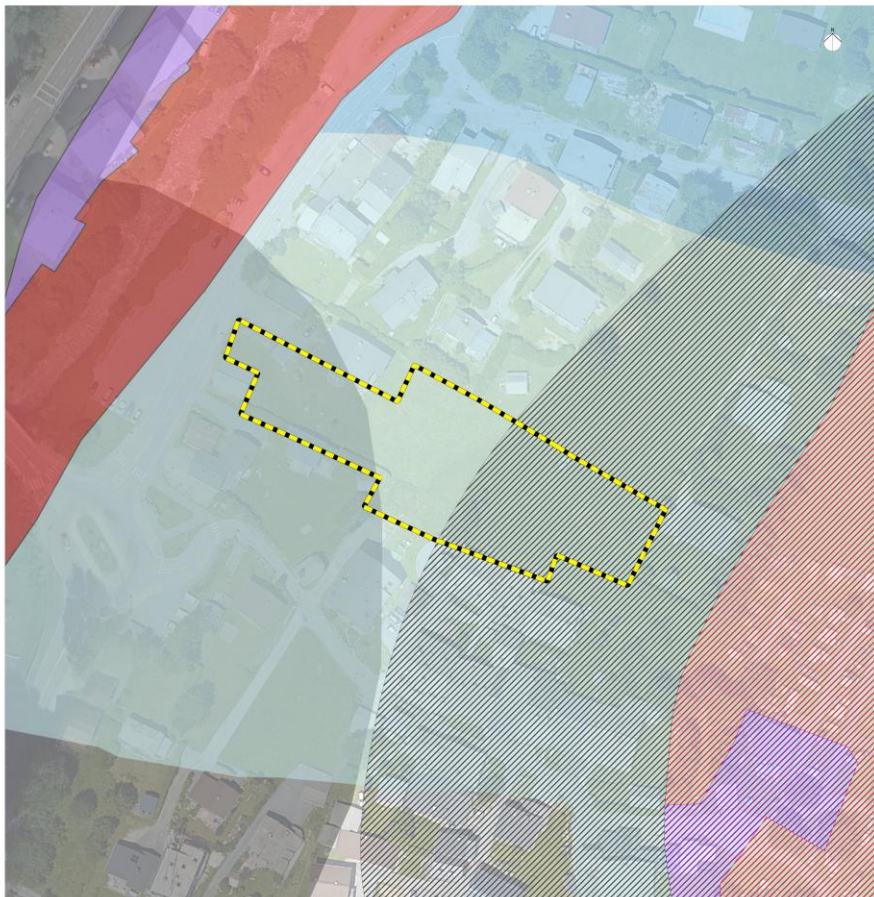
Ce secteur constitue une dent creuse de la centralité d'Argentière, dans un tissu présentant un mix de densités et de formes bâties.

### OBJECTIFS

- Développer des formes plus denses d'habitat, à destination des habitants permanents.
- Créer un cadre de vie agréable favorisant les déplacements doux et les fonctionnalités écologiques.

# 10 - LA ROSIÈRE

## Cadrage environnemental de l'OAP La Rosière



### Risques naturels

#### PPR avalanches

- Zones à prescriptions fortes inconstructibles
- Zones à prescriptions fortes, reconstructions sous conditions
- Zones à prescriptions faibles à moyennes

#### PPR Inondation

- Zone à risque faible
- Zone à risque moyen
- Zone à risque fort
- Zone à risque moyen à fort

### Nuisances

- Secteurs concernés par le bruit



### Trame verte et bleue

#### Corridors écologiques

- À restaurer

#### Espaces relais

- Znieff de type 2
- Réservoirs forestiers secondaires
- Espaces relais milieux ouverts

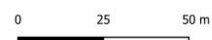
### Ressource en eau

#### Réseau hydrographique

- Permanent

#### Protection des captages eau potable

- Périmètre éloigné
- Périmètre rapproché
- Périmètre immédiat



# 10 - LA ROSIÈRE

## ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### TRAME VERTE ET BLEUE

Le site présente des enjeux écologiques fort du fait, d'une part, de sa proximité avec l'Arve et sa ripisylve qui constitue à la fois un réservoir de biodiversité et un corridor d'enjeu régional. D'autre part, il longe au sud un corridor écologique à restaurer et est situé à l'intérieur de la ZNIEFF de type 2 « Massif du Mont -Blanc et ses annexes ».

### PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site est à proximité du secteur patrimonial des Chosalets.

### EAU ET ASSAINISSEMENT

Le secteur est situé dans un périmètre de protection rapproché de captage.

### RISQUES ET NUISANCES

Le site d'OAP est intégralement concerné par une zone de risque faible selon le PPRI. L'est du site est concerné par une zone de prescriptions faibles à moyennes selon le PPR avalanche.

### MOBILITES

Le secteur est desservi par la route d'Argentière. Il se situe en entrée du site des Grands Montets et est desservi par le réseau de transports en commun. Il est situé à quelques centaines de mètres de la gare d'Argentière.

|                       | Enjeu faible | Enjeu moyen                   | Enjeu fort                                                           |
|-----------------------|--------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Trame verte et bleue  |              |                               | ZNIEFF et proximité de l'Arve, corridor écologique de la trame bleue |
| Paysage et patrimoine |              | Proximité secteur patrimonial |                                                                      |
| Risques et nuisances  |              |                               | Risque PPR avalanche                                                 |
| Gestion de l'eau      |              |                               | Périmètre de protection rapproché                                    |

# 10 - LA ROSIÈRE

## SCHÉMA DE PRINCIPLE



### OAP La Rosière

- Périmètre de l'OAP
- Zone de stationnement mutualisé
- Ordures ménagères
- Voie de desserte locale à restructurer
- Mode doux structurant
- Frange naturelle paysagère
- Gestion des eaux pluviales : Noue / fossé
- Habitat individuel groupé
- Espace à dominante végétale
- Espace partagé mixte



Zone inondable



Zone d'avalanches



Zone exposée au bruit



# 10 - LA ROSIÈRE

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation d'environ 10 logements à destination de l'habitat permanent.

### INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGÈRE

- Préserver les vues sur le massif des Aiguilles Rouges.
- Prévoir des constructions de type « chalet » en cohérence avec le bâti environnant.
- Pour assurer une insertion paysagère qualitative en harmonie avec le bâti environnant existant et préserver les dégagements sur le grand paysage, proposer des gradients de hauteur en référence avec le bâti environnant existant..
- Aménager les logements le long d'une voie traversante mode doux.
- Mettre en place une frange tampon paysagère autour du site.

### MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Mutualiser les aires de stationnement, qui pourraient être surmontées d'ombrières solaires. Desservir les bâtiments par des voies piétonnes permettant l'accès ponctuel de véhicules.
- Faciliter l'accès aux modes doux et aux transports en commun.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Gérer les eaux pluviales de manière naturelle grâce à une noue paysagère longeant le cheminement modes doux.
- Viser à maintenir le caractère de prairie.
- Respecter les principes d'architecture bioclimatique (se référer à l'OAP « Résilience climatique et sobriété énergétique »)

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Impérativement raccorder les constructions à un réseau d'assainissement étanche
- Ne pas imperméabiliser les aires de stationnements et les cheminements mode doux
- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.
- Les constructions et aménagements ne devront pas constituer un obstacle à l'écoulement naturel de l'eau.