

**OAP N°**  
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION DU PLU

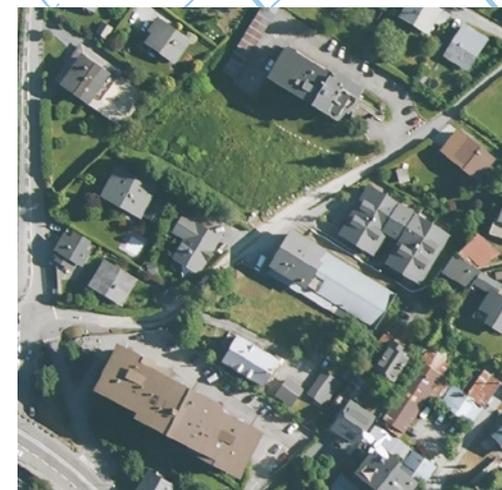


**chamonix**  
MONT-BLANC

PAYS du MONT-BLANC

## Secteur des Saubérands

CHAMONIX MONT BLANC



DATÉ LE 13.05.2022



# PRÉAMBULE

## DÉFINITION

Le champ des OAP est défini dans les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme.

### Article 151-6 :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »*

### Article L151-7 :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »*

## **CADRE JURIDIQUE**

Les OAP et règlement doivent être complémentaires, en application du 3°) de l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme.

Les OAP sont exprimées sous forme d'orientations. Elles ne permettent pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement.

Les OAP sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité. Elles doivent être claires et vérifiables, elles peuvent être rédigées de manière quantitative ou qualitative et porter sur des sujets précis.

Les OAP, comme le règlement, doivent traduire des orientations générales qui sont définies dans le projet de territoire (PADD) dans une optique d'opposabilité aux porteurs de projets de constructions et aménageurs.

## **OBJECTIFS ET CONTENU**

Les OAP sont conçues pour permettre une instruction des demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Les orientations déclinées dans les OAP doivent traduire le projet d'aménagement et de développement durables de la commune.

Les OAP peuvent revêtir différentes formes, une grande liberté est offerte aux auteurs de PLU par le Code de l'Urbanisme.

Les OAP peuvent être thématiques, sectorielles ou hybrides. Elles peuvent n'être composées que de principes d'aménagement écrits s'appliquent à l'ensemble du territoire de la collectivité, comporter des schémas, des croquis, des plans, des coupes...

# SECTEUR DES SAUBÉRANDS - Zones UC, UYa et UDa

## PRÉSENTATION

L'OAP concerne le secteur des Saubérands, situé au Nord-Est de la gare SNCF Chamonix-Mont-Blanc et de la gare de Montenvers Mer de Glace, entre les deux voies ferrées, la route Blanche (avenue Cachat le Géant) et le noyau ancien des Mouilles.

Sa localisation, à proximité du centre-ville de Chamonix-Mont-Blanc, de ses services et commerces, des transports en commun et des équipements sportifs publics et touristiques, le place en position stratégique.

Ses vues sur les massifs et sommets emblématiques de la vallée, massif des Aiguilles Rouges (Le Brévent : 2 525m), massif du Mont-Blanc (Aiguilles de Chamonix : 3842m) et au loin le Glacier des Bossons, offrent les plus beaux panoramas sur le paysage.

Inscrit dans le périmètre de protection des monuments historiques du centre-ville, ce secteur, en tant qu'élément constitutif d'un paysage urbain et d'un contexte spécifique, bénéficie d'une mise en valeur cohérente à l'échelle de ce quartier résidentiel.

## **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).

.../...

### **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 :**

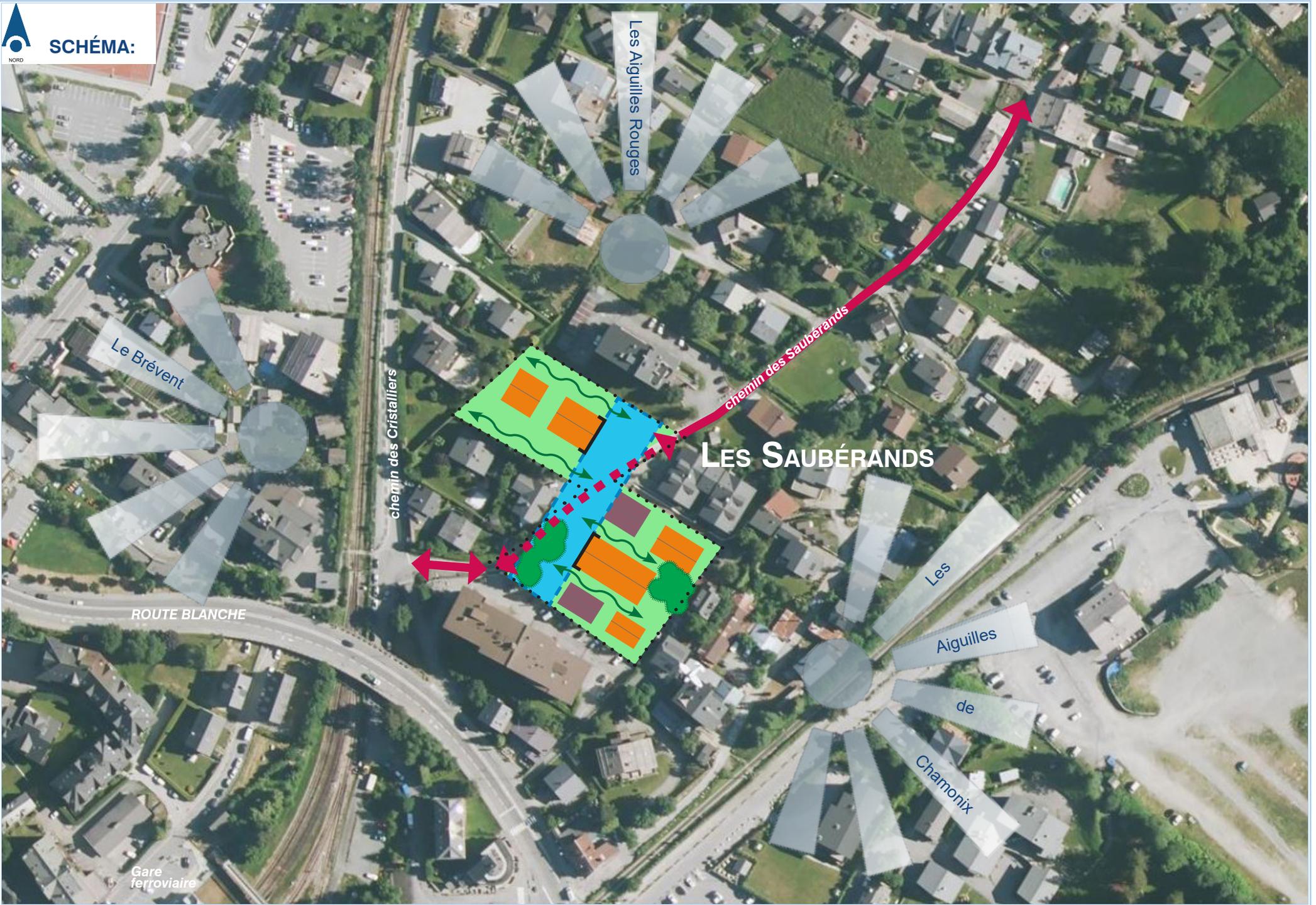
- Favoriser une cohérence d'ensemble en assurant la transition avec les quartiers pavillonnaires par un épannelage des constructions.
- Favoriser la densification avec des constructions en lanières (ligne générale des constructions existantes à proximité), composées de petits collectifs (R+1 à R+2) pour 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.

## 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.



**LES SAUBÉRANDS**

## 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

**HTVS** ARCHITECTURE

28, avenue René Cassin 69009 LYON  
Standard. 06 30 61 20 44 • [htvs@htvs.fr](mailto:htvs@htvs.fr)  
SIRET 332 786 938 00024



La Bouvarde - Allée de la Mandallaz 74370 METZ-TESSY/ANNECY  
Standard. 04 50 09 21 71 • [contact@atelierfontaine.com](mailto:contact@atelierfontaine.com)



815 Rte de Champ Farcon, 74370 ARGONAY  
Standard. 04 57 98 11 90 • [contact@alpvrdr.fr](mailto:contact@alpvrdr.fr)