

# PLU

Commune de  
SIXT-FER-A-CHEVAL

## 2. PADD

Juin 2016

## LE PADD, projet d'aménagement et de développement durables :

*Pièce obligatoire du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est semblable à une charte politique, exposant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, qui concernent l'organisation de l'ensemble du territoire communal, pour les années à venir.*

*Il doit respecter les principes d'équilibre et de durabilité (articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme).*

*Bien que non opposable aux permis de construire, il constitue la « clef de voûte » du PLU, essentiel dans la cohérence du document d'urbanisme. Les autres pièces du PLU qui ont une valeur juridique ont l'obligation : Pour les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), de respecter les orientations du PADD. Pour le règlement, d'être cohérent avec le PADD.*

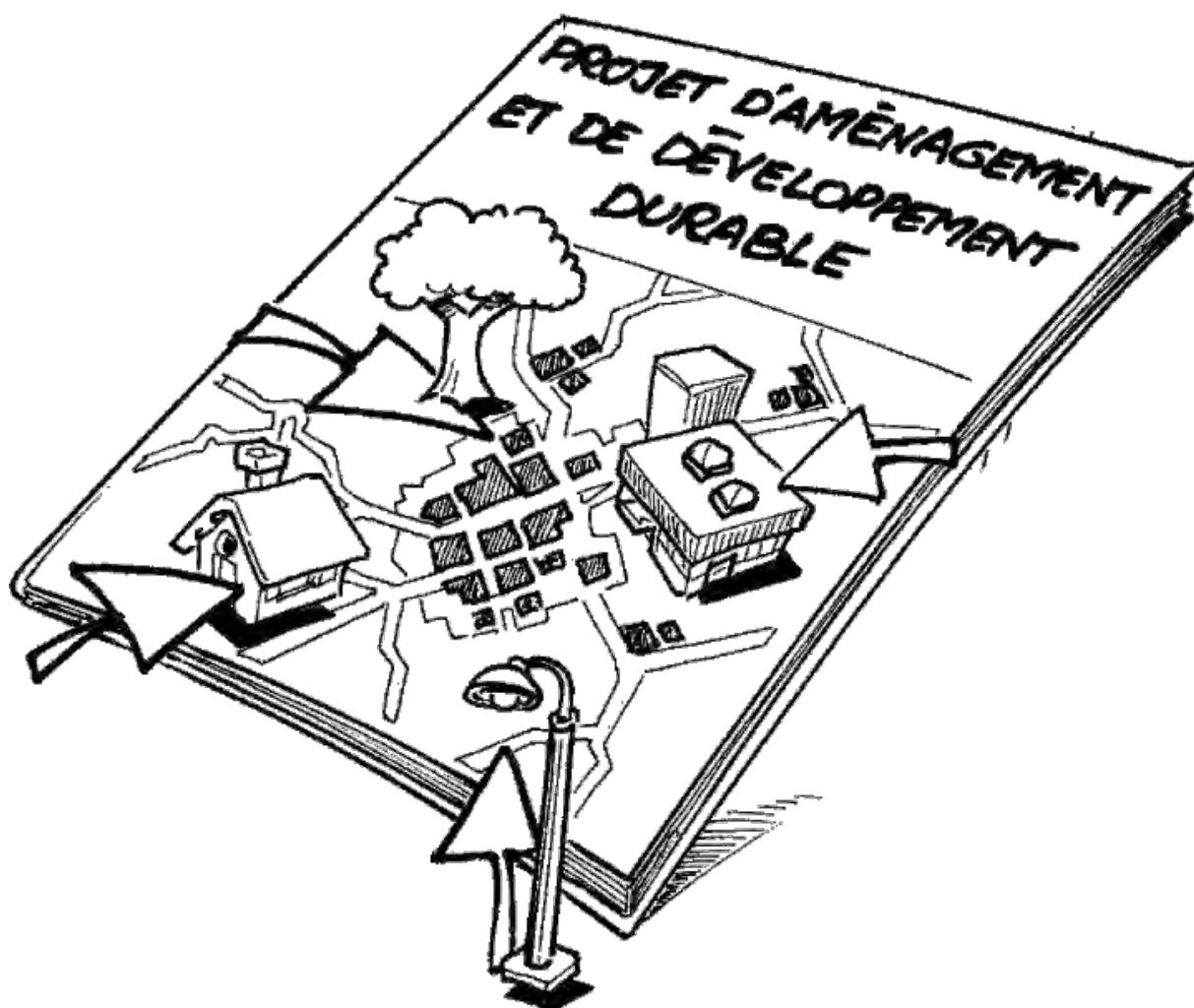


Figure 1 : Schéma PADD — source : EPODE

## **PREAMBULE — CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL :**

Sixt-Fer-à-Cheval, est une commune à multiple facette se situant au fond de la Vallée du Giffre, au cœur de la Haute Savoie.

Sixt-Fer-à-Cheval a été un des berceaux de l'alpinisme dans les années 1930, à l'image de Chamonix. Ainsi le territoire de Sixt-Fer-à-Cheval est rapidement devenu un des lieux mythiques pour les alpinistes du monde, qui venaient profiter d'un cadre unique pour cette nouvelle pratique. En parallèle la commune est également devenue un lieu de villégiature privilégié. La commune se dote alors d'hôtels et de restaurants, en parallèle le tissu commercial se développe.



Figure 2 : Ancienne Carte Postale de l'hôtel du fer à cheval – Carte Postale de l'hôtel Beau Site au Chef Lieu.  
Source : Del Campe

Dans les années 1950-1960, le massif des alpes connaît un bouleversement territorial, porté l'état français, des stations de sports d'hiver sont créées dans la plupart des vallées, bien souvent de manière ex-nihilo. Dans les années 1950 un domaine skiable réduit (4 remontées mécaniques) est créé entre le Chef Lieu et Salvagny. A travers la création de ce domaine skiable Sixt-Fer-à-Cheval a développé une offre touristique hivernale complémentaire à l'offre estivale existante. Le développement touristique de Sixt-Fer-à-Cheval ne s'est pas vraiment poursuivi, la commune est devenue avant tout un lieu de contemplation et de randonnées ( hiver et été).

Ce domaine skiable de taille réduite est avant tout à destination des skieurs débutants et des habitants de la vallée du Giffre, Sixt-Fer-à-Cheval valorise également tout les autres pratiques alternatives au ski alpin (raquettes, traîneaux, cascade de glace, ski de randonnée et de fond...)

Bien loin de la frénésie de développement des grandes stations touristiques des Alpes du Nord, Sixt-Fer-à-Cheval a su garder l'authenticité de son cadre de vie et de ses paysages. Le patrimoine bâti est prégnant dans toutes les entités urbaines, le cadre paysager reste préservé car malgré le dynamisme démographie des dernières décennies, la commune n'a pas connu d'étalement urbain massif.

Sixt Fer à Cheval se caractérise par la présence de paysages d'exceptions, dont les deux joyaux emblématiques sont le Cirque du Fer à Cheval (250 000 visiteurs/ an) et la cascade du Rouget.

Cependant l'avenir touristique de la commune est en péril. En effet le domaine skiable n'est plus pérenne (contrainte géographique au-delà de 1500 m, vétusté des remontées mécaniques, coût d'exploitation trop élevé). Ainsi la commune souhaite mener une politique d'aménagement volontariste pour préserver le tourisme véritable catalyseur de toute l'économie locale.

Cette politique s'inscrit dans un redéploiement du domaine skiable, à travers la suppression des deux télésièges vétustes du domaine situé plein sud et à basse altitude, et par la création d'une liaison téléportée en direction de Flaine et du Grand Massif. (Sixt-Fer-à-Cheval fait déjà parti du Grand Massif, cependant la connexion avec le domaine se fait uniquement par la piste des cascades). En parallèle de la réalisation d'une nouvelle liaison téléportée, la commune porte également une réflexion sur l'évolution de ses capacités en hébergements touristiques. En effet l'offre en hébergement touristique sur Sixt-Fer-à-Cheval est peu structurée et présente une forte dilution au sein du territoire

Répondre aux enjeux transversaux actuels (Tourisme, Habitants permanents, Agriculture, Paysage, Environnement, Déplacements, Consommation foncière...) c'est d'abord créer le cadre de l'aménagement territorial de Sixt. Ce cadre c'est le Plan Local d'Urbanisme.

Conscients de ses enjeux, et de la caducité annoncée par la Loi ALUR du POS, les élus ont souhaité lancer la révision générale du POS en PLU afin de traduire dans un plan prescriptif des orientations stratégiques pour le territoire de Sixt-Fer-à-Cheval. Le PADD s'inscrit à travers la mise en œuvre de quatre orientations clés :

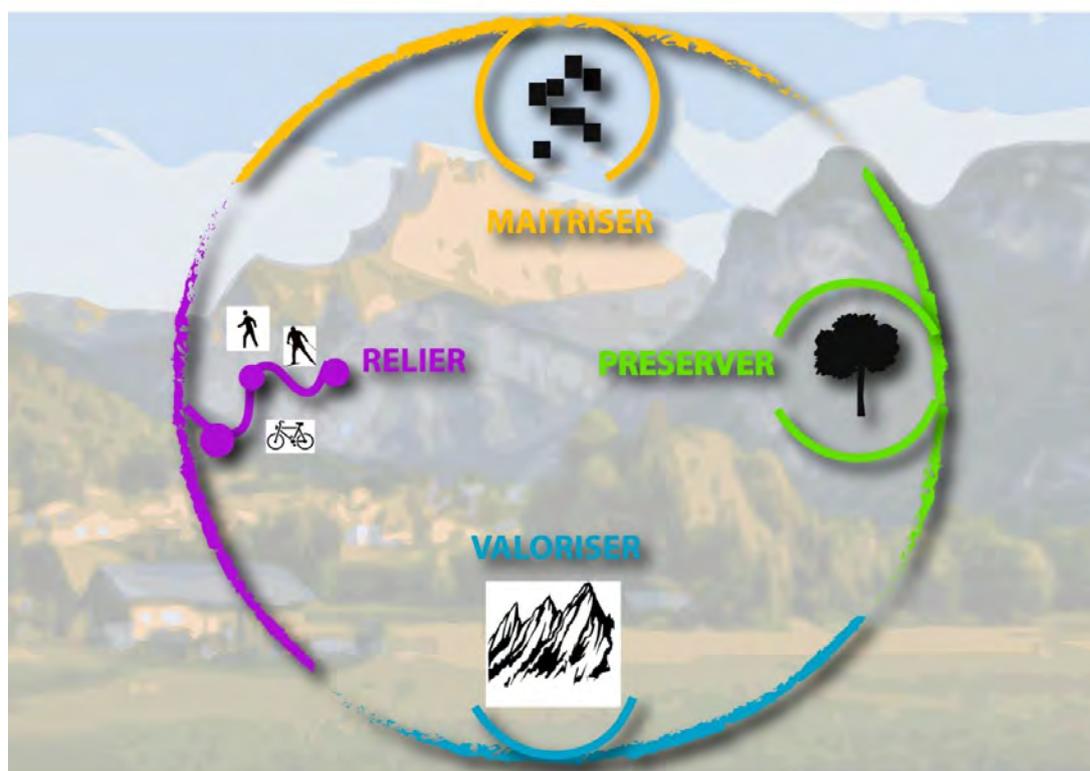


Figure 3 : le PADD se traduit suivant quatre principes clés – source EPODE

## MAITRISER



**1. MAITRISER** et orienter le développement démographique et touristique en fixant des limites stratégiques à l'urbanisation.

## PRESERVER



**2. PRESERVER** les valeurs paysagères, environnementales, agricoles, patrimoniales du territoire.

## VALORISER



**3. VALORISER** le tissu économique par la mise en place d'une stratégie touristique ambitieuse et raisonnée.

## RELIER



**4. RELIER** les entités urbaines par des connexions douces (permanentes et touristiques) tout en intégrant les déplacements automobiles et le stationnement.

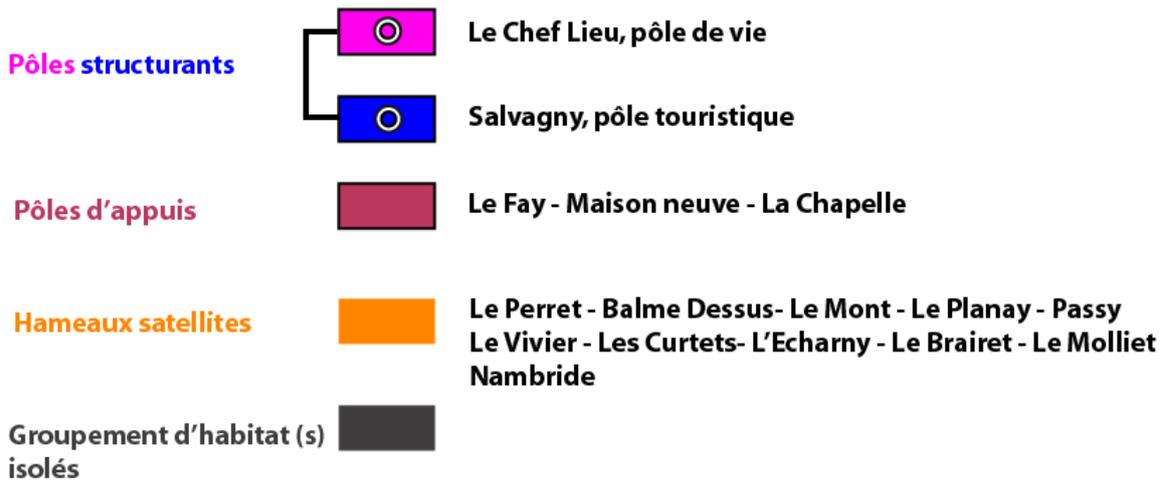


Ces encadrés expliquent la philosophie de l'objectif du PADD.



# I. MAITRISER et orienter le développement démographique et touristique en fixant des limites stratégiques à l'urbanisation.

**Objectif n° 1** : Hiérarchiser le développement urbain en fonction de l'armature territoriale.



Les pôles structurants, c'est-à-dire le Chef Lieu et Salvagny devront être complémentaires et non « concurrents ».

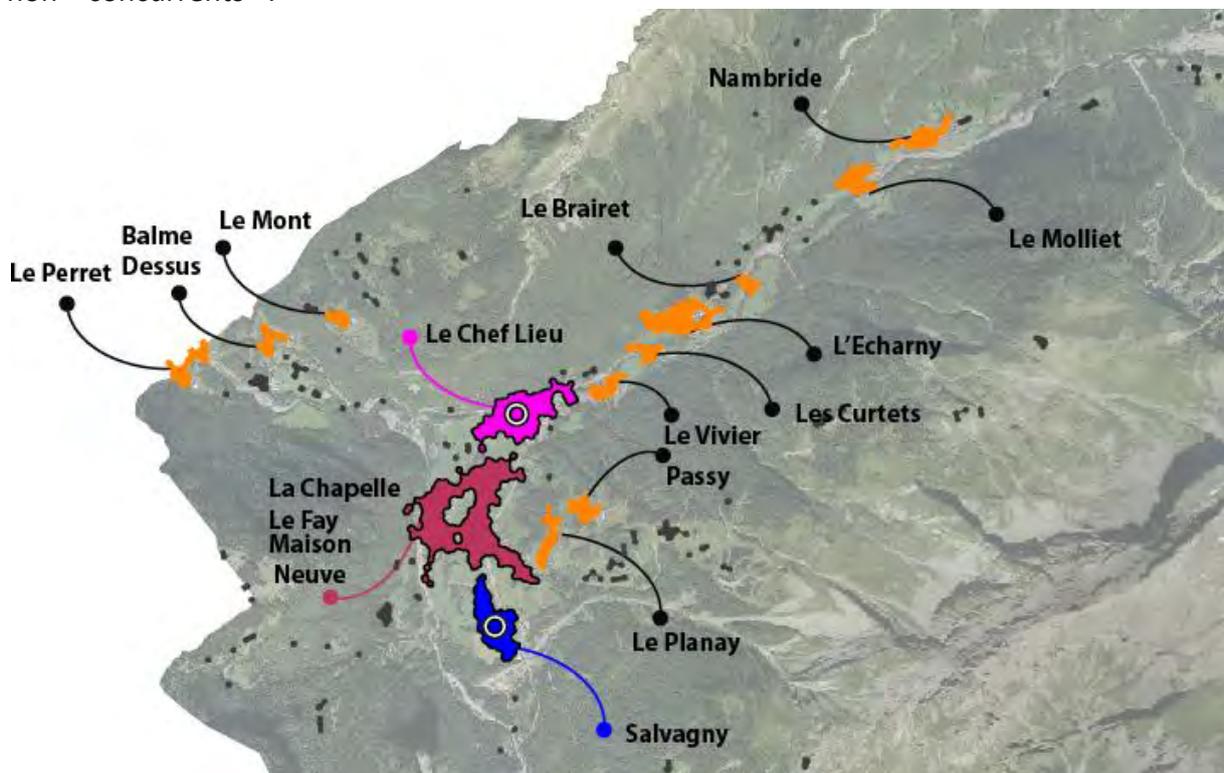


Figure 4 : Armature urbaine



**Objectif n° 2** : Sixt Cœur Village, recomposer le paysage urbain du chef lieu pour lui donner plus de visibilité et d'attractivité.



Figure 5 : Schéma Sixt Cœur Village – source EPODE



*Le Chef lieu ne joue pas suffisamment son rôle de pôle structurant. Le projet consiste à donner les conditions favorables à une revalorisation de ce pôle situé au carrefour des deux vallées structurantes de la commune. L'idée est de passer d'un chef lieu à un centre bourg véritable pôle de vie.*

### **1. Réorganisation du plan de circulation :**

- Repenser le schéma de circulation pour passer d'un Chef Lieu « évité » à un Chef Lieu « traversé »
- Franchissement du Giffre en aval du Chef Lieu pour créer une porte d'entrée par « l'école et le secteur Gare »

### **2. Revalorisation urbaine :**

- Restructurer le « quartier de la Gare » à réorganisant la trame viaire et en optimisant les dents creuses
- Permettre le maintien d'un linéaire commercial structurant à l'appui de ce projet
- Valoriser les espaces publics existants et recalibrer l'espace de la gare pour créer une place structurante

### **3. Diversification l'offre en logements :**

- Proposer des formes d'habitats (collectifs et intermédiaires) répondant aux parcours résidentiels des ménages et optimisant le foncier



**Objectif n° 3 : Salvagny, un pôle touristique à valoriser dans la perspective de redéploiement d'une offre touristique multisaison.**

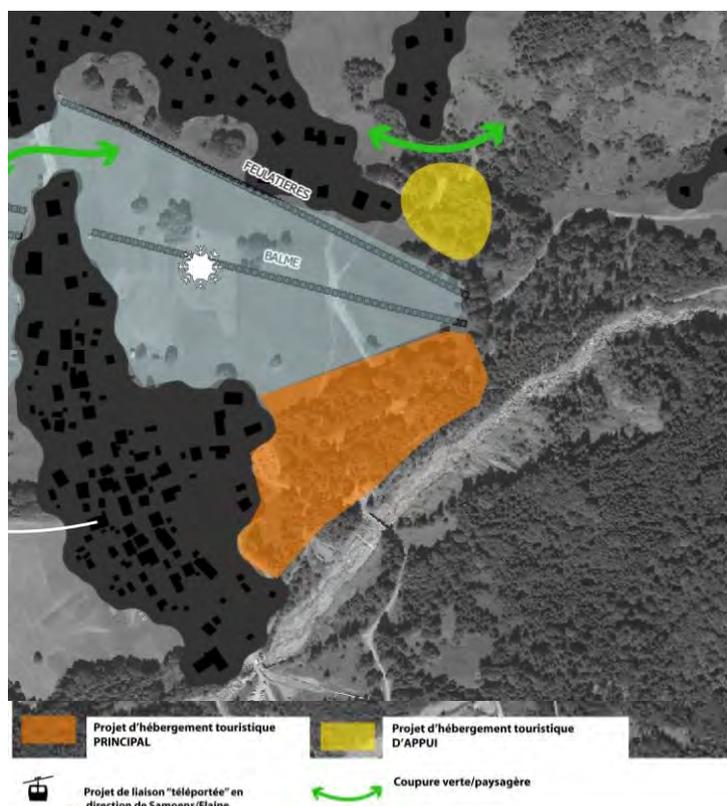


Figure 6 : Schéma développement touristique de Salvagny – source EPODE



**Salvagny** constitue l'entité touristique principale de la commune. L'idée est de conforter cette entité en créant un véritable pôle touristique structurant s'organisant autour du domaine skiable débutant. Le projet consistera à donner de l'épaisseur urbaine au village en proposant la réalisation de nouveaux projets d'hébergements touristiques. Ces projets seront pensés sous le prisme de l'environnement afin de respecter l'identité paysagère du site.

## **Accompagner le redéploiement de l'offre touristique par une stratégie de développement d'hébergement touristique intégrés**

- Salvagny doit devenir un pôle touristique structurant, à travers des extensions maîtrisées de son urbanisation. Ce pôle touristique rayonnera sur des hameaux d'appuis supports de projets touristiques d'accompagnement (Le Fay — Feulatière), à moyen/long terme.
- Le développement touristique s'inscrira également dans une optimisation du foncier (comblement des dents creuses, réhabilitation/changement de destination).
- Permettre le développement touristique tout en respectant le cadre paysager et environnemental.
- Repenser le stationnement
- Minimiser l'impact des futures voiries de dessertes
- Préserver le tissu urbain du noyau ancien



**Objectif n° 4 : Privilégier l'urbanisation en dents creuses dans les autres entités urbaines, en fixant des limites stratégiques pour l'urbanisation.**

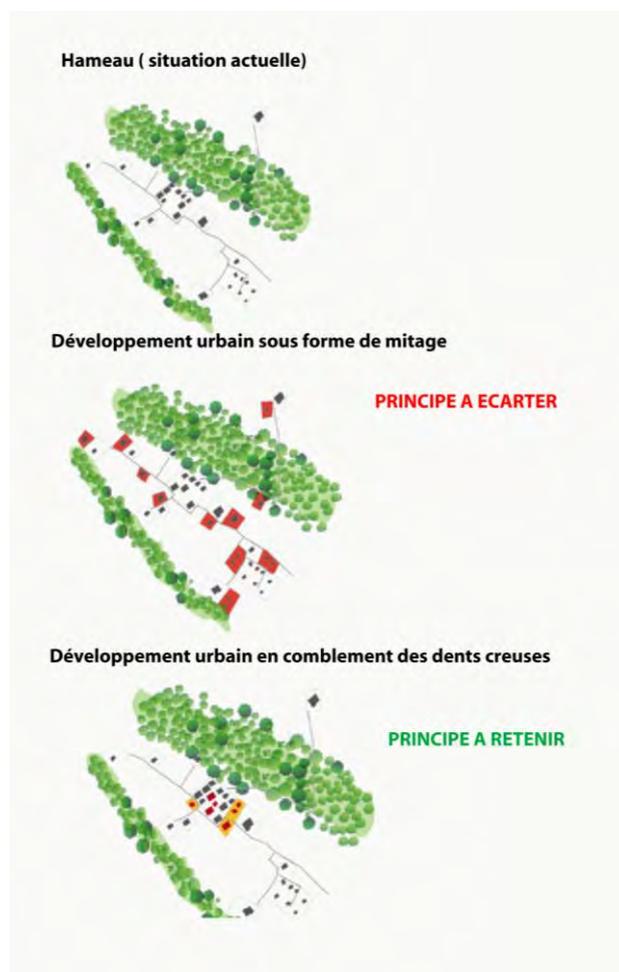


Figure 7 : Privilégier l'urbanisation en dents creuses – source EPODE

- Modérer la consommation foncière en réduisant le ratio foncier consommé/logements.
- L'analyse du registre des permis de construire de la Mairie de Sixt met en avant un ratio de 1130 m<sup>2</sup>/logements sur la période 2000-2015.
- L'objectif de modération de la consommation du PLU est de passer à un objectif compris entre 600 et 700 m<sup>2</sup>/logements sur la période 2015-2030.



## 2. **PRESERVER** les valeurs paysagères, environnementales, agricoles, patrimoniales du territoire.

### Objectif n° 1 : Préserver la trame bleue et la trame verte du territoire.

- Maintenir les cordons boisés (notamment les ripisylves des cours d'eau).
- Préserver les vergers existants et les arbres « singuliers et remarquables ».
- Préserver et valoriser le patrimoine naturel.
- Préserver la trame verte en maintenant la cohérence des grands espaces naturels avec les continuités biologiques.
- Préserver la trame bleue (réseau hydrographique et zones humides).
- Prendre en compte la problématique des risques.

### Objectif n° 2 : Préserver les séquences paysagères singulières.

- Maintenir et valoriser les vues sur le grand paysage.
- Gérer les franges paysagères entre le tissu bâti et les zones agricoles et paysagères.
- Préserver l'identité paysagère des tissus urbains
- Maintenir des coupures vertes entre les différents hameaux.



*Sixt-Fer-a-Cheval est une commune à haute qualité paysagère. Le positionnement de la commune, en fond de vallée du Giffre a contribué entre autre à la préservation de son environnement et à la qualité de ses paysages. L'urbanisation en « chapelet de hameau » a été préservé. Cet équilibre qui forge l'identité de Sixt est fragile, ainsi le PLU souhaite développer des outils permettant de protéger et de valoriser les espaces paysagers à forte valeurs.*

### Objectif n° 3 : Préserver et valoriser les espaces agricoles.

- Préserver les capacités de production des exploitations agricoles, en prenant en compte les structures foncières et les moyens mis en œuvre (taille des matériels et des troupeaux) et en garantissant sur le long terme les surfaces destinées à la profession.
- Développer une stratégie de reconquête des espaces agricoles situés en pied de coteau.

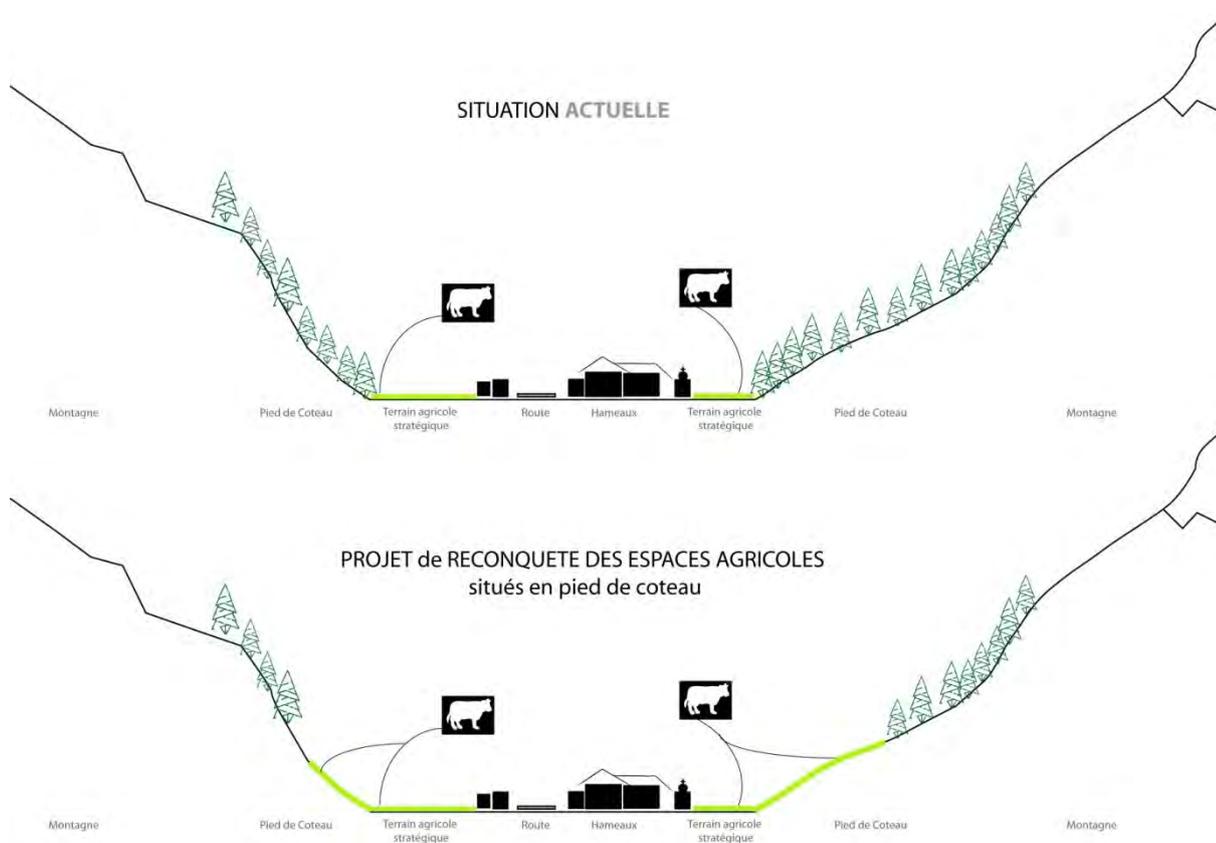


Figure 8 : Stratégie de reconquête des espaces agricoles



Figure 9 : Secteur ayant subi le phénomène d'enforestement — exemple d'un espace à reconquérir par l'agriculture.

- Protéger les sièges d'exploitation existant par rapport à une nouvelle urbanisation. Respecter l'art 111-3 du Code Rural et le principe de réciprocité.
- Anticiper sur les localisations favorables des futurs sièges d'exploitation
- Intégrer la problématique des déplacements agricoles.
- Permettre une diversification des filières.

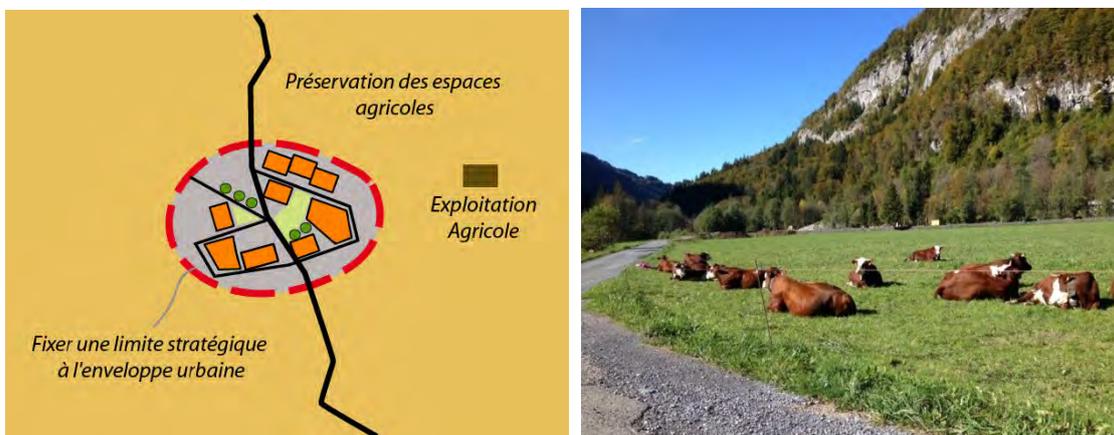


Figure 10 : Préservation des sièges agricoles – bétail en pâture sur la plaine de Sixt



## Objectif n°4 : Préserver le patrimoine local (petit patrimoine, bâti traditionnel, bâti historique)

- Protéger les entités bâties historiques de la commune (Abbaye- Eglise- Chapelle)
- Identifier et protéger les bâtis traditionnels (fermes traditionnelles de la vallée du Giffre, Mazot, anciens hôtels)
- Préserver le petit patrimoine local (lavoir, croix....)
- S'inspirer de l'architecture traditionnelle dans l'écriture architecturale et urbaine des futurs projets.



Figure 11 : Exemple de patrimoine bâti emblématique à préserver- Abbaye et Chapelle du Mont – source : Savoie Mt Blanc



### 3. **VALORISER** le tissu économique par la mise en place d'une stratégie touristique ambitieuse et raisonnée.

**Objectif n°1 : Conforter la « vie de village » de Sixt Fer à Cheval en pérennisant les activités économiques locales.**

- Pérenniser les activités économiques locales c'est définir une stratégie touristique ambitieuse, réaliste, et raisonnée.
- Maintenir et recentrer les linéaires commerciaux sur les deux polarités principales. En premier lieu sur le Chef Lieu qui devra concentrer le tissu commercial, et en deuxième lieu sur Salvagny comme pôle d'appui et pôle touristique.
- Permettre la création d'une zone artisanale intégrée à l'environnement répondant aux besoins actuels et futurs.

**Objectif n°2 : Porter une stratégie touristique ambitieuse (toutes saisons) respectant « l'image » de Sixt Fer à Cheval.**



## **1. Développer un hébergement touristique « sur mesure » reprenant l'écriture urbaine et architecturale des « villages ».**

- Accompagner la réalisation d'hébergements touristiques (de l'ordre de 1 500 -2000 nouveaux lits touristiques) intégrés à l'environnement sur le site de Salvagny.
- Encadrer les projets d'urbanisations par des prescriptions spécifiques permettant de répondre aux objectifs suivants :
  - Greffe urbaine harmonieuse sur l'existant
  - Inscription paysagère (bâtiment intégrés dans la pente, minimisation des linéaires de voiries)
  - Préservation du cadre environnemental



## **2. HIVER : Accompagner le redéploiement du domaine skiable et revaloriser les alpages**

- Permettre le redéploiement du domaine skiable (suppression des deux télésièges et création d'une liaison téléportée en direction de Flaine).
- Revalorisation paysagère agricole et environnementale du secteur des Vagnys

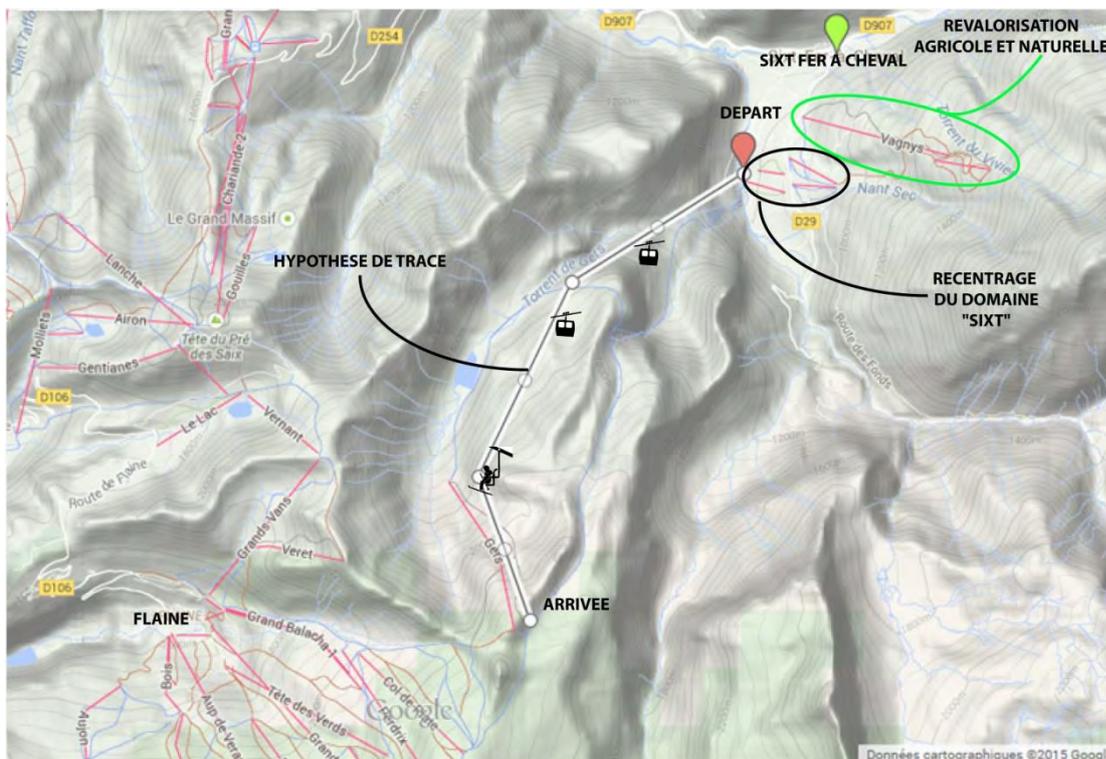


Figure 12 : Redéploiement du domaine skiable et revalorisation des alpages – source : GM

- ⦿ Valoriser le point de départ du téléporté comme une « vitrine » de Sixt en restant vigilant sur la qualité des aménagements et sur la bonne inscription environnementale et paysagère.
- ⦿ Permettre la diversification des activités hiver (biathlon, cascade de glace, ski-joëring)



### 3. **ETE : Renforcer l'accessibilité et valoriser les aménagements**

- ⦿ Renforcer l'accessibilité et le stationnement pour le cirque du fer à cheval et pour la Cascade du Rouget.
  - ⦿ Requalifier les entrées paysagères et géographiques du territoire.
    - A/ Gorges des Tines : Entrée paysagère et géographique
    - B/ Chef Lieu : Entrée urbaine
    - C/ Nambride : Entrée paysagère et géographique du cirque
- ⦿ Valoriser les itinéraires de randonnée, de VTT...

## RELIER



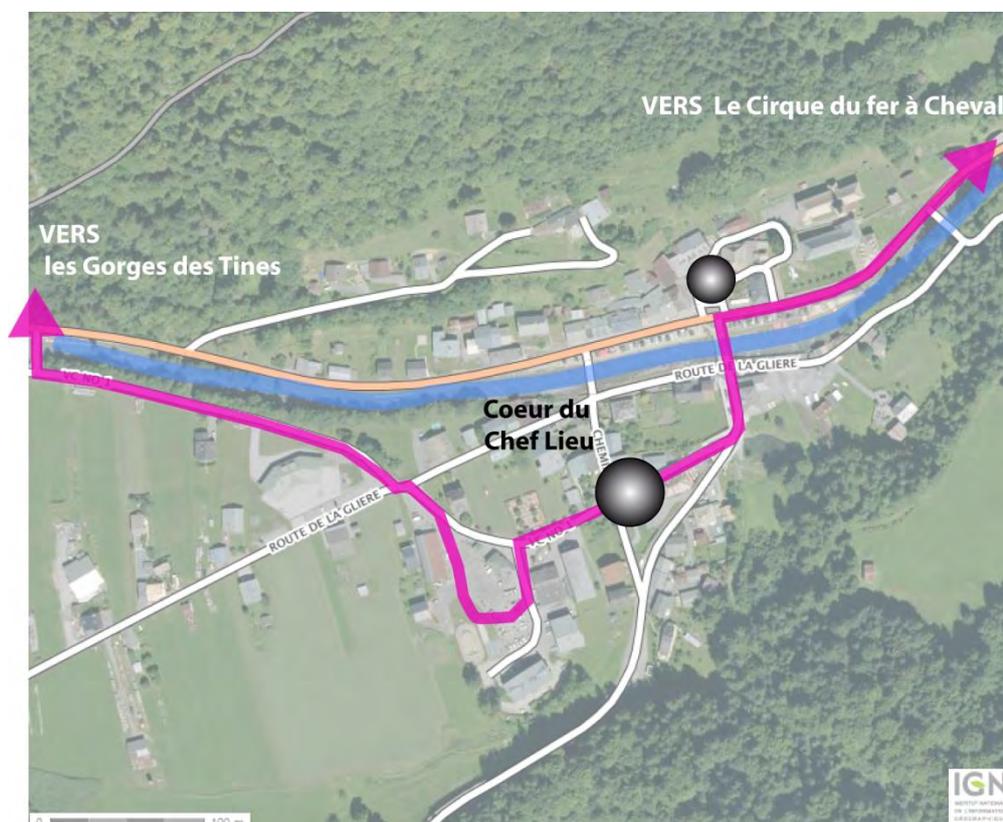
4. **RELIER** les entités urbaines par des connexions douces (permanentes et touristiques pour tous les usagers) tout en intégrant les déplacements automobiles et le stationnement.



**Objectif n°1 : Relier les différentes entités urbaines par des connexions douces (été / hiver).**

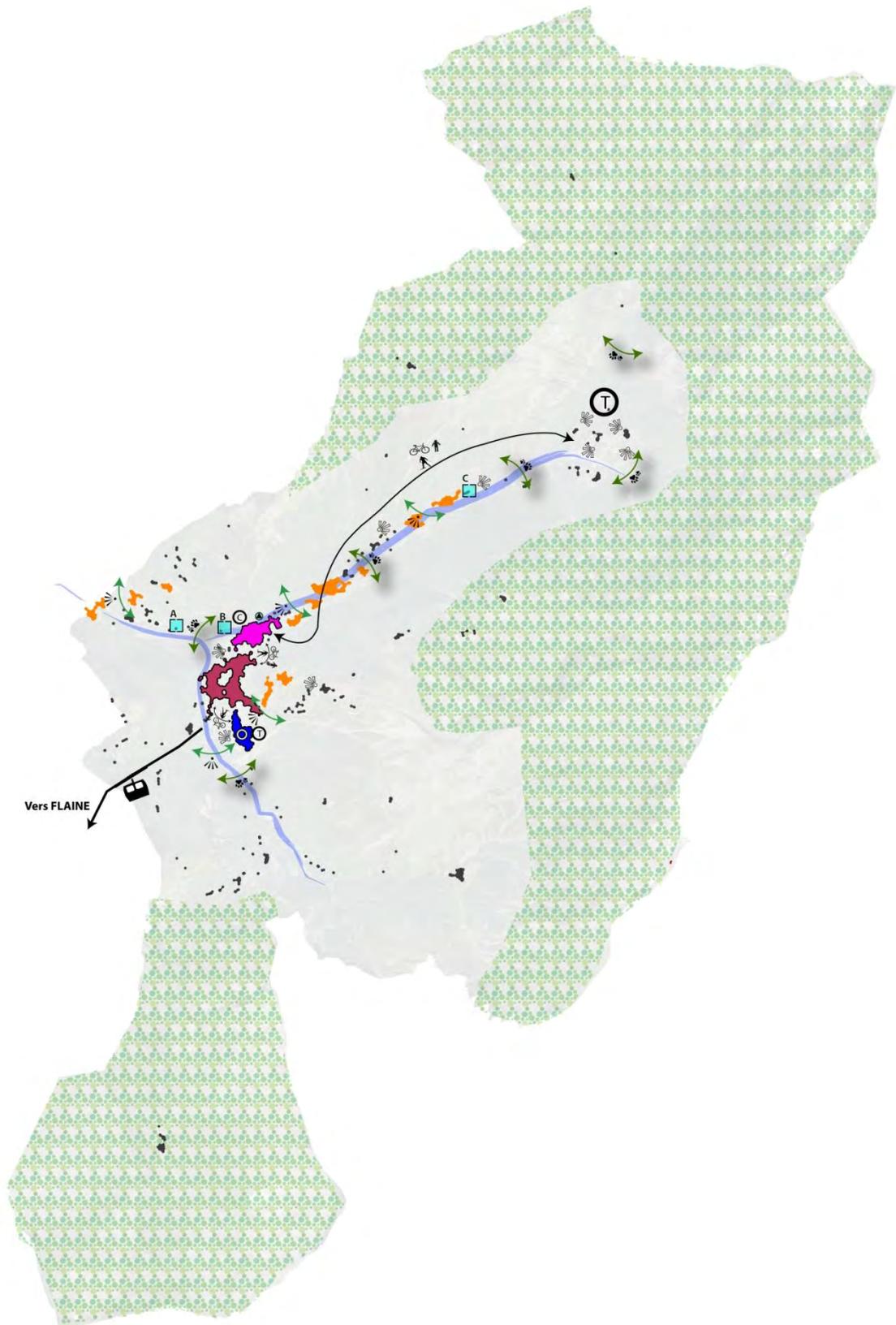
- Relier les différents pôles par des liaisons douces structurantes, pour la population permanente et pour les touristes.
- Prévoir notamment une liaison « touristique » entre le Chef Lieu et Salvagny

**Objectif n°2 : Reconfigurer le plan de circulation du Chef Lieu.**



**Objectif n°3 : Qualifier les entrées de territoires. Prendre en compte la problématique du stationnement pour l'habitat permanent et pour le tourisme.**

- Conforter le Chef Lieu dans son rôle de « porte d'entrée urbaine » sur le territoire.
- Requalification de la porte d'entrée « géographique et paysagère » du territoire au niveau des gorges des Tines.
- Requalification d'une porte d'entrée secondaire en direction du cirque du fer à Cheval, mise en place d'un point de paiement pour le stationnement à la sortie de Nambride.
- Mener une stratégie d'offres en stationnements en phase avec les besoins touristiques et en lien avec le besoin de la population permanente.



# LEGENDE

## MAITRISER



**MAITRISER** et orienter le développement démographique et touristique en fixant des limites stratégiques à l'urbanisation.

<b>Pôles structurants</b>		Le Chef Lieu, pôle de vie
		Salvagny, pôle touristique
<b>Pôles d'appuis</b>		Le Fay - Maison neuve - La Chapelle
<b>Hameaux satellites</b>		Le Perret - Balme Dessus- Le Mont - Le Planay - Passy Le Vivier - Les Curtets- L'Echarny - Le Brairet - Le Molliet Nambride
<b>Groupe(s) d'habitat isolés</b>		

## PRESERVER



**PRESERVER** les valeurs paysagères, environnementales, agricoles, patrimoniales du territoire.

- Corridors écologiques structurants à préserver ou à remettre en état
- Coupure verte paysagère à préserver (connexion ponctuelle pour la faune)

### TRAME VERTE



Espaces naturels à préserver ( Réserve naturelle, Natura 2000, ZNIEFF....)

### TRAME BLEUE



Eaux de surfaces et écosystèmes associés à préserver. ( ripisylve, zones humides, cours d'eau)

- Préserver le patrimoine bâti, zones humides, cours d'eau
- Préserver les cônes de vues.

## VALORISER



**VALORISER** le tissu économique par la mise en place d'une stratégie touristique ambitieuse et raisonnée

- Conforter la « vie de village » de Sixt Fer à Cheval en pérennisant les activités économiques locales.
- Permettre la création d'une zone artisanale intégrée à l'environnement répondant aux besoins actuels et futurs.
- Porter une stratégie touristique ambitieuse (toutes saisons) respectant « l'image » de Sixt Fer à Cheval, autour des deux pôles touristiques structurants.
- Donner les conditions favorables à la mise en place d'une liaison téléportée en direction du Grand Massif.

## RELIER



- Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle entre les villages (Pour la population permanente et pour le tourisme toutes saisons)
- Prendre en considération les besoins en stationnements. Mener une approche paysagère dans l'aménagement des espaces de stationnements.
- Qualifier les entrées de communes ainsi que les entrées de site touristique.  
A / Entrée " Paysagère et géographique " des Tignes  
B / Entrée " Urbaine " du Chef Lieu  
C / Entrée " Paysagère et géographique " du Cirque.