



Plan Local d'Urbanisme

Commune de
Sixt-Fer-à-Cheval

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

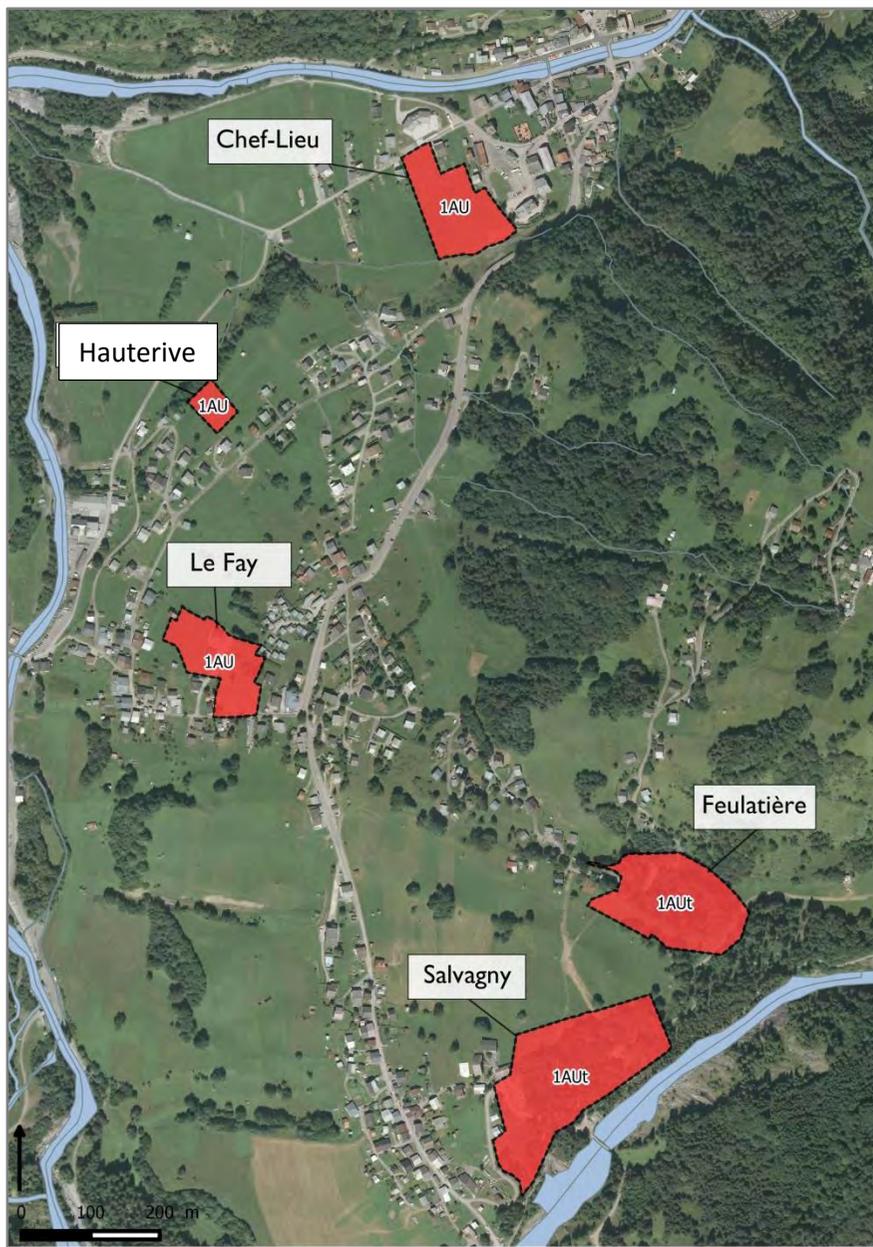
L'OAP constitue une déclinaison opérationnelle des orientations du PADD, qu'elle applique et précise. Une OAP permet de cadrer l'évolution future pour le développement de la commune. L'OAP peut être sectorielle ou traiter d'un thème spécifique à l'échelle de la commune.

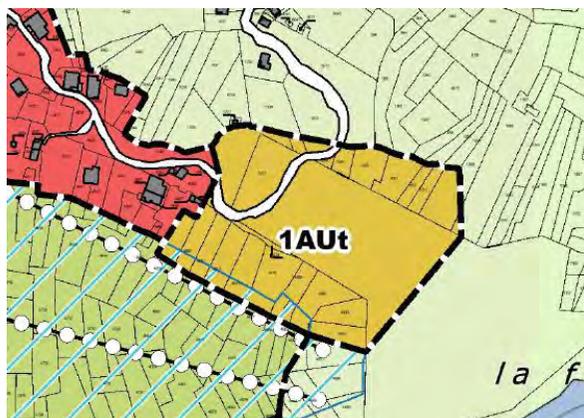
Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ses orientations et préconisations.

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle (% de commerces dans les opérations d'aménagement).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Sixt-Fer-à-Cheval portent sur les secteurs suivants :

- ▶ OAP 1 – Secteur 1AUt - Feulatière
- ▶ OAP 2 – Secteur 1AUt - Salvagny
- ▶ OAP 3 – Secteur 1AU - Le Fay
- ▶ OAP 4 – Secteur 1AU - Hauterive
- ▶ OAP 5 – Secteur 1AU - Le Chef-Lieu





Desserte de Feulatière : une antenne aval sur la Route de Passy, d'environ 100 mètres de long et de 5 mètres de large dessert le centre du groupe de chalets situés en partie basse. (secteur A) .Une deuxième antenne permet de desservir la partie Haute (secteur B)

Espace de stationnement : ils devront se situer dans le virage qui monte la route de Passy, au Nord-Ouest du Site.

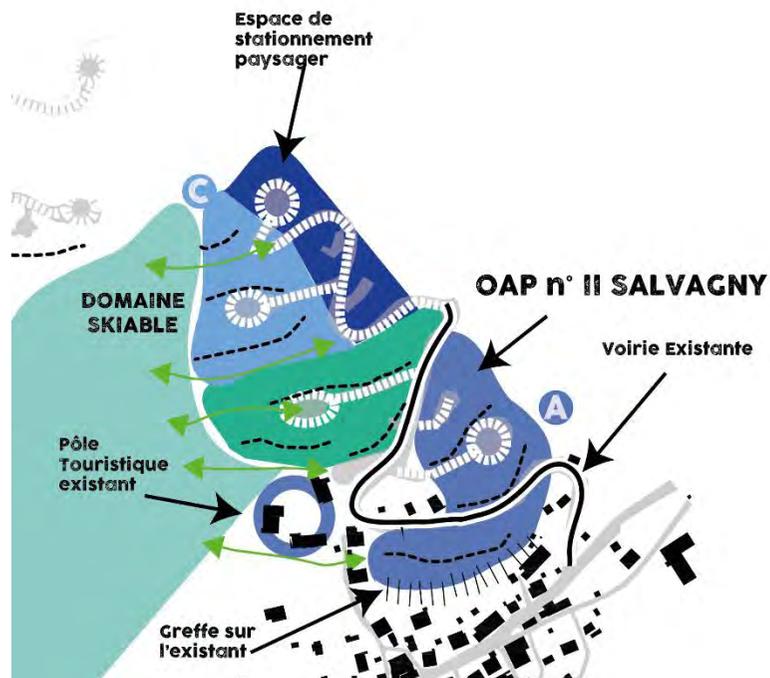
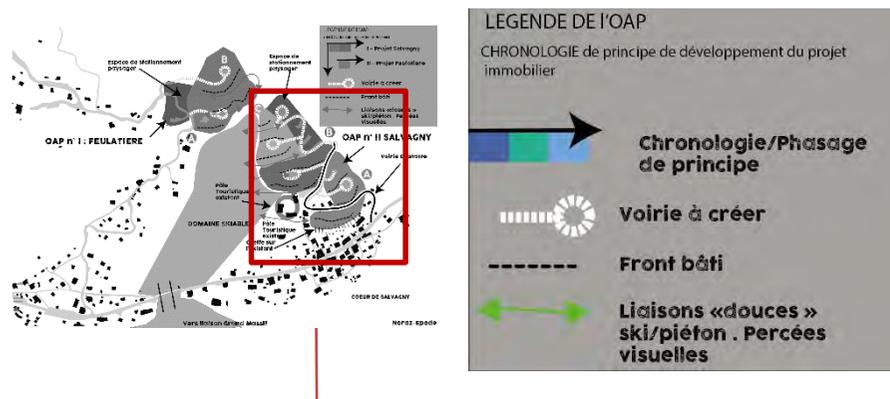
Composition du plan masse : les constructions doivent s'implanter harmonieusement dans la pente et respecter une bonne insertion paysagère.

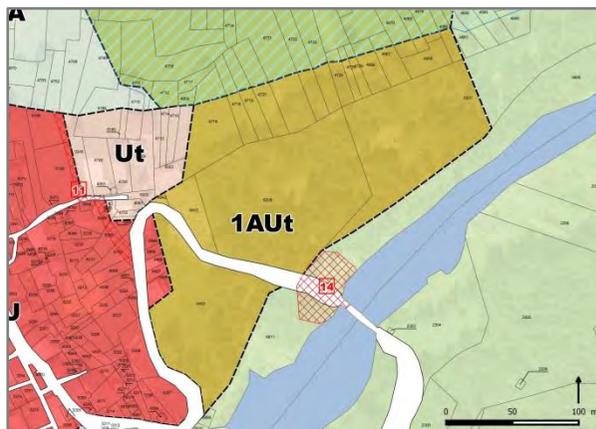
PROGRAMMATION ESTIMEE	Feulatière
Pendage moyen	20 %
Emprise foncière	2 hectares
Foncier construit-pochage	15.000 m ²
Propriété communale	60 %
M ² SDP para-hôteliers	7.000 m ²
Equivalents lits (moyenne 12 m ² par lit)	Environ 600 lits
Moyenne m ² SDP par unité-chalet	300 à 500 m ² pondérés
Nombre d'unités-chalets	Environ 20
Granges à voitures	Env. 25VL/grange
Nombre de granges/P	4 granges/100 P
Equipements – Service animation	Répartis dans 20 unités
Logements du personnel (hors propriétaire-hôtelier)	15 répartis



Illustration « de principe » de l'OAP de Feulatière

III. OAP n°2 – SALVAGNY





Desserte de SALVAGNY : les voiries sont limitées puisque celle existante dite Route des Fonds à Salvagny arrive déjà au cœur du projet. Un prolongement de celle-ci (largeur 5 mètres) jusqu'à l'amont du réservoir déjà accessible par un chemin, sur 300 mètres permet de desservir avec deux virages la totalité des hébergements et de granges à voitures.

Insertion dans le paysage : sur le secteur de Salvagny, la coupe des arbres qui n'ont pas de valeur forestière mais résultent d'une colonisation par ces espèces sur des friches communales non entretenues au fil des temps, permet d'aérer le site. Il s'agit de recoudre le paysage sur ce lieu en composant une extension du village avec alternance des prés, des bosquets et reconquête globale

PROGRAMMATION ESTIMÉE	Salvagny
Pendage moyen	15 %
Emprise foncière	5 hectares
Foncier construit-pochage	25.000 m ²
Propriété communale	70 %
M ² SDP para-hôteliers	13.000 m ²
Equivalents lits (moyenne 12 m ² par lit)	Environ 1100 lits
Moyenne m ² SDP par unité-chalet	450 m ² pondérés
Nombre d'unités-chalets	Environ 30
Granges à voitures	Env. 25VL/grange
Nombre de granges/P	8 granges/200 P
Equipements – Service animation	Répartis dans 30 unités
Logements du personnel (hors propriétaire-hôtelier)	25 répartis



Illustration « de principe » de l'OAP de Salvagny.

Annexes illustratives¹ aux OAP n°1 et n°2 :

AUTOUR DES ANCIENS HAMEAUX
LE PROJET SE DÉVELOPPE
EN TOTAL RESPECT AVEC LA TRADITION
ET AVEC « L'IMAGE DE LA MONTAGNE ».



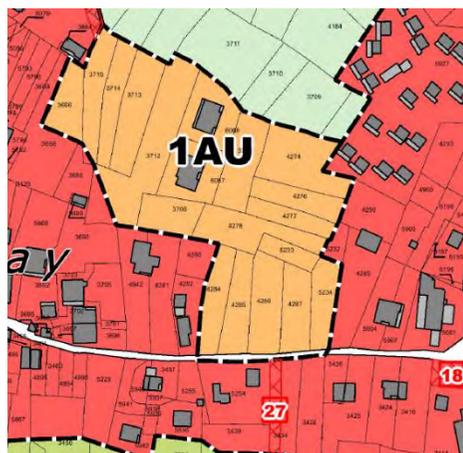
¹ Illustrations de principes



IV. OAP n°3 – LE FAY



Plan de composition – OAP n°3, Le Fay



L'orientation d'aménagement et de programmation n°3 concerne un site stratégique déjà partiellement urbanisé. (bâtiment en blanc sur le site). Le projet consiste à définir deux accès possibles sur la zone, un accès par le bas pour desservir les constructions jouxtant le hameau du Fay et un accès haut, parallèle aux courbes de niveaux permettant de desservir les constructions sur la partie haute.

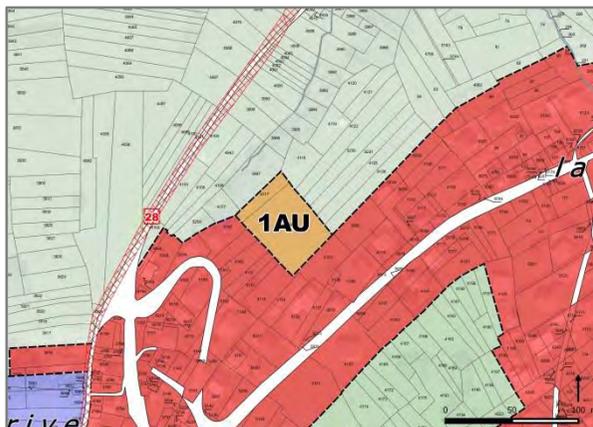
Le bâti devra respecter une implantation harmonieuse dans la pente en minimisant les mouvements de terres. Par ailleurs les bâtiments devront respecter une alternance afin de respecter des vues sur le grand paysage.

Programme : 8 chalets / grosses fermes pouvant se subdiviser en plusieurs logements.

V. OAP n°4 – HAUTERIVE



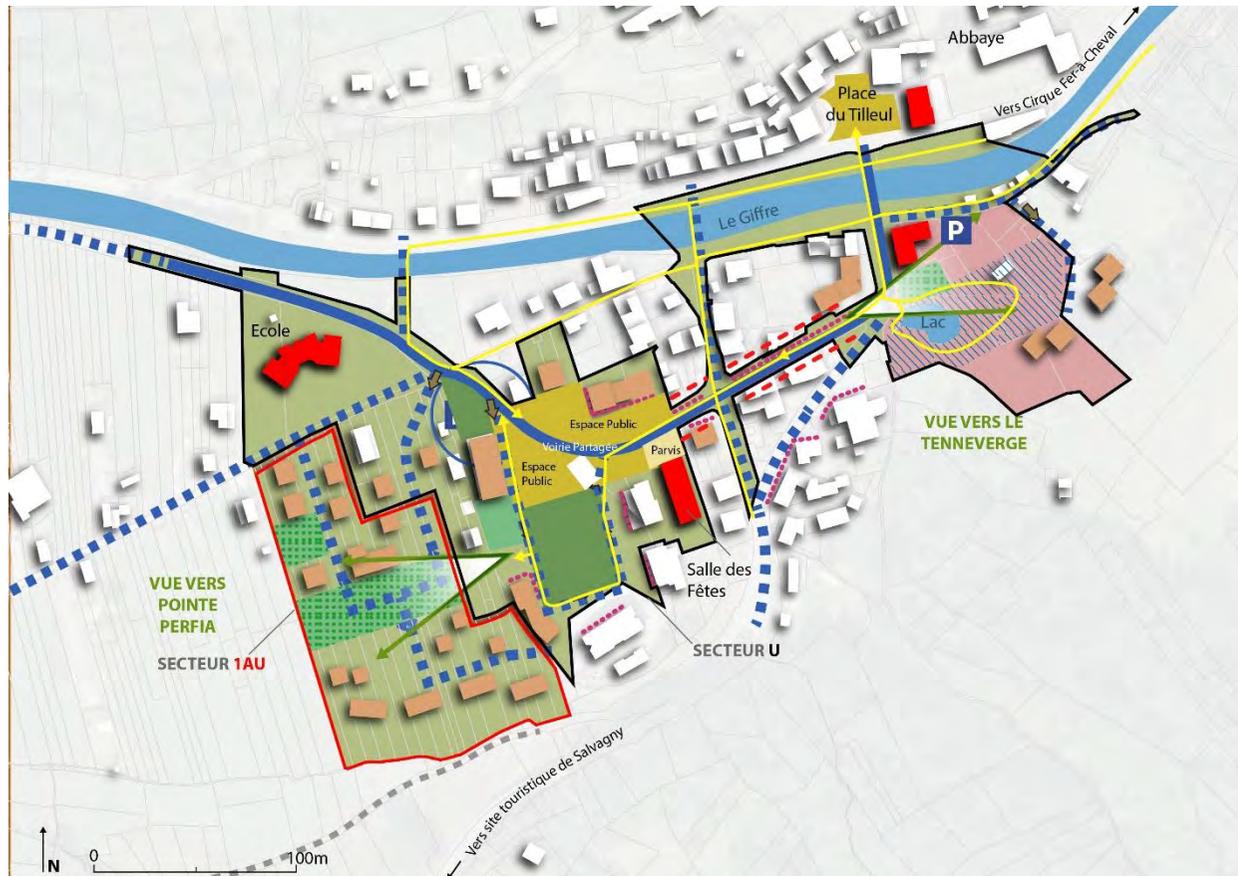
Plan de composition – OAP n°4, La Chapelle



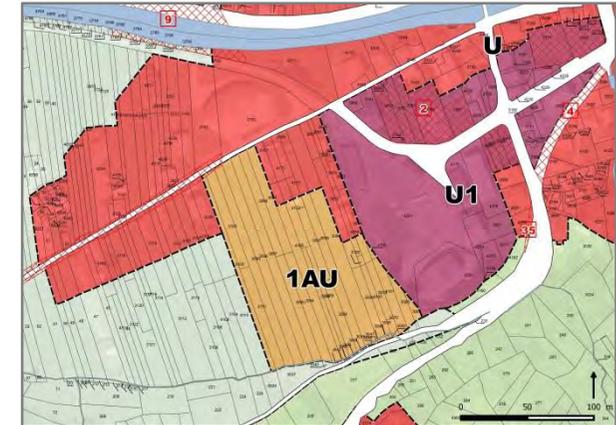
L'orientation d'aménagement et de programmation a pour objectif de définir un accès commun permettant de desservir deux/trois constructions situées de part et d'autres de future voie. La morphologie urbaine projetée doit rappeler les constructions environnantes. Un décalage entre les bâtis doit être prévue afin de permettre le dégagement de vue. Des poumons verts, espaces de respiration végétaux devront être prévues en négatif de la composition urbaine.

Programme : 2 à 3 chalets / grosses fermes pouvant se subdiviser en plusieurs logements.

VI. PROJET OAP n°5 – CHEF-LIEU



Plan de composition – OAP n°5, Le Chef-Lieu



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du chef-lieu structure, avec le Règlement, une reconquête du bourg par un ensemble de cheminements piétons greffés sur deux parkings latéraux dits de « portes d'entrées ».

Le plan de composition fixe des volumes et des espaces publics de qualité permettant de protéger et de valoriser le lieu historique. Les berges du Giffre participent à un bouclage de qualité autour du thème de l'eau. Se greffent alors ici l'abbaye, l'Office du Tourisme, le musée et l'église rive droite en connexion directe avec la Mairie, l'ancienne gare et la rue centrale. Avec une mise en valeur des axes du grand paysage et du Tenneverge.

Programme : (sur la zone 1AU) 30 à 50 logements mixtes(individuel, intermédiaires, collectifs).

-  Places structurantes
(Ancienne Gare et Tilleul)
-  Parc-parking arboré
-  Place végétale
-  Espace public
-  Axes de vues lointaines
-  Bati existant
-  Equipements publics
-  Commerces
-  Hypothèse d'implantation
(Logements permanents /touristiques)
-  Réhabilitation soignée du bâti +
Valorisation de l'axe Gare - Mairie
-  Voiries de desserte / parkings et
recomposition modes partagés
-  Trame piétonne
-  Accès
-  Fils bleu - plan d'eau
-  Périmètre de la zone U
-  Périmètre de la zone 1AU
-  Voirie de desserte principale
-  Voirie de desserte secondaire

LEGENDE DE L'OAP