



# PLU

Commune de  
Sixt-Fer-à-Cheval

## Bilan de la concertation

Juin 2016

# 1. Modalités de concertation/ objectifs de la délibération de prescription du 15 juillet 2013

---

Le PLU est un outil de planification, mais aussi un document d'urbanisme réglementaire de droit commun, qui régit notamment les possibilités de constructions et d'usages des sols. Son objet ne se limite pas à un zonage, mais présente le projet politique de la commune en matière d'urbanisme. Le PLU est le cadre de référence des différentes actions d'aménagement visant au renouvellement urbain et à la maîtrise des extensions périphériques.

Ce document a pour ambition d'afficher les orientations en matière d'urbanisme, de traitements des espaces publics, de trames viaires, de valorisation et de préservation des paysages, de l'environnement et de l'agriculture, dans une optique de développement territorial durable.

Le PLU couvre l'ensemble de la commune et permet de préciser, sur des secteurs particuliers identifiés comme stratégiques, les modalités d'urbanisation.

Suite à la demande de retrait de la délibération du 11 avril 2013 par les services de la Préfecture de Haute-Savoie, le Conseil Municipal de Sixt-Fer-à-Cheval a de nouveau prescrit la révision de son POS approuvé en 2011. Une nouvelle délibération de prescription a été prise en date du **15 juillet 2013** en précisant notamment, les objectifs poursuivis :

- ▶ Intégrer les nouvelles dispositions législatives et réglementaires (notamment loi ENE du 10 juillet 2010) ;
- ▶ Assurer un développement touristique maîtrisé de la commune en permettant la réalisation de projets comme le redéploiement du domaine skiable et l'augmentation des capacités d'accueil de la commune afin d'adapter l'offre aux attentes actuelles de la clientèle en matière de services et d'équipements ;
- ▶ Maintenir une dynamique démographique en répondant aux besoins de la population locale et future en termes de tissu commercial et artisanal, de diversification de l'offre de logements permanents (à destination notamment des jeunes couples) et de revitalisation urbaine du chef-lieu (espaces publics en particulier) ;
- ▶ Préserver et valoriser le cadre environnemental, paysager et agricole de la commune en étudiant les possibilités de densification du centre bourg et des hameaux principaux existants, en proposant des formes urbaines moins consommatrices d'espace, en maintenant des espaces "verts", des coupures entre les zones urbanisées ;
- ▶ Prendre en compte la problématique des déplacements en améliorant la circulation et le stationnement dans le centre bourg en tenant compte des pôles d'attractivité du chef-lieu et des zones de stationnement potentielles. L'accès aux zones touristiques à développer ou à créer sera également pris en considération dans le document, de même que les zones de stationnement au pied de l'ascenseur vers Flaine.

La délibération prévoit les modalités de la concertation suivantes :

- ▶ Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études
- ▶ Articles dans le bulletin municipal ou la presse locale
- ▶ Réunion publique avec la population
- ▶ Dossier disponible en mairie
- ▶ Registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis tout au long de la procédure à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture
- ▶ Possibilité d'écrire au maire

Le PLU doit être compatible avec les prescriptions nationales ou particulières, les schémas globaux d'aménagement, respecter les servitudes d'utilité publique ainsi que les dispositions nécessaires à la mise en œuvre des projets d'intérêt général. La commission de conciliation peut être éventuellement saisie en cas de désaccord, par les personnes associées ou consultées et par les associations agréées ayant éventuellement demandé à avoir connaissance du dossier.

## 1.1 Cadre légal de la concertation

La concertation fait partie intégrante du processus d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. C'est la loi du 14 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains (SRU) qui oblige les communes à dresser le bilan de leur concertation. La loi SRU a été traduite dans le code de l'urbanisme à l'article L103 : « Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ( ... ) »

La concertation a eu lieu tout au long de la démarche d'élaboration du projet de PLU et a ponctué ses différentes étapes. Cette concertation s'est adressée à toute la population et a permis des échanges constructifs et de qualité.

Le présent bilan de concertation se compose comme suit :

- une première partie rappelant les principes de la concertation,
- une deuxième partie présentant les outils de communication et de concertation qui ont été mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration du projet de PLU.

La concertation s'est inscrite dans la volonté d'apporter des réponses aux questions formulées afin d'informer les personnes s'étant exprimées de la manière dont leurs observations ont pu être prises en compte ou non.

**Il est cependant précisé que le bilan de la concertation ne peut apporter de réponses à titre individuel, mais uniquement de façon thématique et transversale.**

« A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère. Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le conseil municipal et tenu à la disposition du public ».

### Objet et Objectifs de la concertation

Le Plan Local d'Urbanisme a une dimension réglementaire et stratégique grâce aux différents documents le composant. C'est « un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes (EPCI), établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré » (*Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie*).

En date du 15 juillet septembre 2013, le Conseil Municipal de la commune de Sixt-Fer-à-Cheval a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La concertation préalable à la révision du POS a pour objectif de présenter à la population le projet de la commune de Sixt-Fer-à-Cheval en cours d'élaboration, de recueillir les avis des habitants, travailleurs et toute personne concernée, afin de constituer un outil d'analyse et d'aide à la décision pour les élus et les services.

## 2.1 Principe de concertation

Le présent document recense les modalités d'organisation de cette concertation et fait le bilan des échanges et des contributions de chacun à l'élaboration du projet. Le document présent a pour but de synthétiser les questionnements soulevés par la population tout ou long de la phase d'élaboration du PLU, ainsi que d'exposer les réponses que la commune a tenté d'y apporter au travers du document de PLU.

### ► Contenu de la concertation

La délibération du 15 juillet 2013 précise que la commune de Sixt-Fer-à-Cheval décide de lancer la concertation, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de PLU. La délibération précise que la concertation a pour objectif d'informer le public et de faire part de l'état d'avancement du PLU, et de présenter les appréciations et suggestions.

La concertation a été effectuée lors des 3 grandes phases de l'élaboration du PLU

<b>31/10/2014</b>	<b>Réunion publique n°1 organisée à l'école municipale</b>	Etat des lieux, établissement du diagnostic, scénarii
<b>06/05/2015</b>	<b>Réunion publique n°2 organisée à la salle des fêtes « la Reine des Alpes »</b>	Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<b>04/05/2016</b>	<b>Réunion publique n°3 organisée à la salle des fêtes « la Reine des Alpes »</b>	Présentation du projet réglementaire du PLU ( Zonage, principes réglementaires)

La concertation à chacune de ces phases a été effectuée sous forme de réunions publiques pour chacune des phases.

Les moyens de concertation prévus sont :

- Affichage de la présente délibération pendant un mois ;
- Information de la population par voie de presse et affichage en mairie et sur les lieux habituels d'affichage ;
- Information du public par le bulletin municipal « Contact » et le site Internet ;
- La tenue de 3 réunions publiques aux moments clés du processus de révision du POS ;

La commune s'attache ensuite à répondre au mieux aux interrogations soulevées par la population et de les intégrer, le cas échéant, au travail d'élaboration du document. Chaque thématique qui doit être traitée au sein du PLU peut être abordée.

Le bilan de concertation a vocation à répondre à toute question traitant soit des objectifs ou orientations générales du PLU, soit de ses aspects réglementaires.

### 3.1 Les outils de la concertation

La commune a décidé d'associer tout au long de la procédure les habitants, les associations, les acteurs locaux, les élus et toutes les personnes concernées. Les personnes publiques associées ont également été régulièrement informées et des réunions spécifiques leur ont été proposées.

La concertation a été organisée durant toute la démarche de révision du POS et plusieurs grands outils de concertation ont été utilisés. En voici la synthèse :

Document qui définit le droit des sols applicable à chaque parcelle

**MAIS**

**Il est avant tout l'expression du projet communal pour SIXT FER A CHEVAL pour les 10 à 15 années à venir.**

Où et comment construire les nouveaux logements ?

Quelle place pour la nature ?

Quelle stratégie touristique ?

Comment maintenir les commerces de proximité et faire évoluer les équipements ?

Quel avenir pour l'agriculture sur la commune ?

Comment donner une alternative à la voiture individuelle ?

Comment valoriser et préserver le patrimoine communal ?

**épode**  
-  
**NORAZ**  
ARCHITECTE  
Maître  
Philippe

**Sixt-Fer-à-Cheval**  
*Vin*  
**Le plan local d'urbanisme à l'heure du diagnostic**

Le plan local d'urbanisme (PLU) est voté à dessiner la ville pour les quinze prochaines années.

La «révision-élaboration» du plan local d'urbanisme (PLU) a débuté le 31 octobre par une réunion publique qui a rassemblé plus de 60 personnes au gymnase de l'école. Présidé par le maire Stéphane Bouvet, le rendez-vous a permis aux élus et au cabinet d'études Epode d'exposer la démarche et le calendrier de ce document appelé à définir le droit des sols applicables à chaque parcelle du territoire sizeret. « C'est avant tout l'expression du projet de la commune de Sixt-Fer-à-Cheval pour les quinze années à venir », explique le maire.

C'est ainsi que le PLU une fois rédigé et adopté sera à même de répondre à de nombreuses questions. Où et comment construire les futurs logements ? Quelle place pour la nature ? Quelle stratégie touristique ? Comment maintenir et développer le commerce ? Quel avenir pour l'agriculture ? Comment valoriser le patrimoine et comment penser les transports ? Ces interrogations déboucheront dans un deuxième temps sur la conception du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

O. L.

Extrait : support de présentation en réunion publique – Article de presse sur la réunion publique n°1

► **Affichage sur les panneaux municipaux**

Les réunions publiques ont été affichées dans les différents villages sur les panneaux d'affichage public prévus à cet effet. La délibération de lancement a été affichée pendant 1 mois.

► **Bulletin municipal de la commune**

« Contact » est un bulletin municipal, distribuée en boîte aux lettres sous forme papier et envoyée par courrier électronique sur simple demande, qui informe la population du suivi de certains dossiers et des manifestations locales.

Trois bulletins municipaux « contact » ont abordés le PLU, ainsi la commune a régulièrement fait état de l'avancement du PLU et informé la population sur les dates des réunions publiques. Les parutions sont détaillées ci-après :

# Contact



BULLETIN D'INFORMATION DE SIXT-FER-À-CHEVAL

*n°1*  
Décembre 2014



Urbanisme et PLU

# Révision, élaboration du Plan Local d'Urbanisme

L'AVENIR DE NOTRE TERRITOIRE : UNE PRÉOCCUPATION COMMUNE

## Pourquoi faire un PLU ? (Plan Local d'Urbanisme)

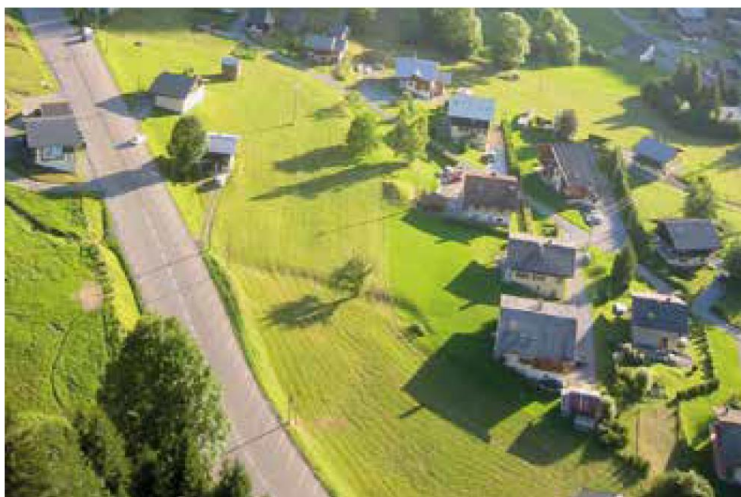
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document réglementaire qui expose les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les prochaines années. Il remplacera à terme le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 4 mars 2001. La loi ALUR (Accès au logement et un urbanisme rénové) a programmé la caducité des POS pour Mars 2017. Ainsi la commune de Sixt-Fer-à-Cheval a initié la révision de l'ancien document en juillet 2013 afin de répondre aux nouvelles préoccupations qui touchent la commune :

- Mise en conformité avec le nouveau contexte réglementaire national (lois Grenelle, loi ALUR...);
- Traduction des futurs projets de développement de la commune (Evolutions du domaine skiable et des activités touristiques, réhabilitation du bâti ancien...);
- Prise en compte des nouvelles problématiques liées à la situation actuelle (développement durable, économie des ressources foncières et énergétiques...);
- Définition d'un projet environnemental et paysager;
- Réaménagement et réorganisation des espaces publics le nécessitant. ♥

## La composition du PLU :

Le dossier du PLU est composé de la manière suivante (Article L123-1 du Code de l'Urbanisme) :

- Un rapport de présentation comprenant un



▲ VUE AÉRIENNE DU HAMEAU DE MAISON NEUVE

évaluation des incidences des orientations du PLU, description de la manière dont le PLU prend en compte la préservation et la mise en valeur de l'environnement). Il explique les choix retenus pour le projet communal et justifie les dispositions du PLU.

- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui présente les orientations souhaitées pour le développement de la

évaluation des incidences des orientations du PLU, description de la manière dont le PLU prend en compte la préservation et la mise en valeur de l'environnement). Il explique les choix retenus pour le projet communal et justifie les dispositions du PLU.

- Des orientations d'aménagement, relatives à des quartiers ou à des secteurs stratégiques, à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les utilisations du sol doivent être compatibles avec ces orientations.
- Un règlement opposable aux tiers et propre à chaque zone définie au plan de zonage. Les utilisations des sols doivent être conformes aux

Extrait du Contact n°1 sur le PLU – Décembre 2014

# Contact



BULLETIN D'INFORMATION DE SIXT-FER-À-CHEVAL

n°2  
Juillet 2015





# Révision / élaboration du Plan Local d'Urbanisme

## 2<sup>e</sup> ÉTAPE



*La première étape du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à savoir la phase de diagnostic a été présentée en réunion publique le 31 octobre 2014. Suite à cette phase d'analyse, la commission urbanisme a travaillé sur le projet d'aménagement et de développement durable, ce document a pu être présenté dans la nouvelle salle des fêtes le 6 mai 2015. 🇨🇭*



### Un Projet de Territoire pour SIXT-FER-A-CHEVAL

#### Qu'est ce que le PADD ?

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. Ce document n'existait pas dans le document d'urbanisme précédent, le POS.

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

### Sixt s'est fixé 4 grandes orientations stratégiques

#### MAITRISER

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

#### PRESERVER

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

#### VALORISER

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

Extrait du Contact n°2 sur le PLU – Juillet 2015

# Contact



BULLETIN D'INFORMATION DE SIXT-FER-À-CHEVAL

n°3

Janvier 2016



## OPÉRATION GRAND SITE

Un territoire  
fréquenté, attirant  
et sensible

## Révision du PLU

# Révision, élaboration du Plan Local d'Urbanisme

## 3ÈME ÉTAPE : ZONAGE ET RÉGLEMENTATION

Après avoir présenté dans Contact N°1 les objectifs de la révision et de l'élaboration du PLU sur la commune de Sixt et son calendrier prévisionnel, le second numéro s'attela à présenter le PADD définissant notre projet de territoire, dont la traduction réglementaire est actuellement en cours.

Le zonage et sa réglementation sont aujourd'hui au cœur du débat. L'évolution du cadre législatif nous obligeant à limiter le mitage au profit du développement urbain en comblement des dents creuses et le plafonnement des surfaces des zones à bâtir en fonction de l'évolution de notre démographie ont pour conséquence l'impossibilité de maintenir en zones constructibles des zones qui l'étaient dans notre ancien Plan d'Occupation des Sols (POS).

En effet, dans l'ancien POS, les surfaces constructibles s'élevaient à 23 ha (surface estimée en zone U - constructible - et zone NA - urbanisation future -). 1 ha = 10 000 m<sup>2</sup>

Ainsi, l'Etat (représenté par la Direction Départementale des Territoires de Haute-Savoie) souhaite une diminution par trois des surfaces constructibles, principalement en zone NA, mais également en zone U.

Les élus de la commission PLU sont donc confrontés à d'importantes difficultés et ont choisi de prendre le temps nécessaire pour pouvoir établir un plan de zonage le plus juste possible. Ils se sont rendus à plusieurs reprises sur le terrain pour visualiser in situ les hypothèses de tracés.

Voici le mode de calcul qui nous est imposé



▲ EXEMPLE D'HABITAT SEMI-COLLECTIF OU INTERMÉDIAIRE

- **Hypothèse 3** : Avec une évolution de 1,5%, représentant 144 habitants et 72 logements de plus à Sixt-Fer-à-Cheval d'ici 2025,
- **Hypothèse 4** : Avec une évolution de 2%, représentant 197 habitants et 99 logements de plus à Sixt-Fer-à-Cheval d'ici 2025,

Il s'agit pour la commune de défendre son rythme de croissance actuel (à savoir 1.5 % / an) pour maintenir une dynamique d'accueil à l'échelle du territoire communal. L'hypothèse la plus haute à laquelle nous pouvons prétendre se rapproche plus de l'hypothèse N°3 avec 144 habitants en plus sur

avec comme cheval de bataille la question de la réduction de la consommation foncière. Le modèle historique de la maison individuelle, le chalet traditionnel sur notre commune, ne peut plus être le seul modèle de construction, pour une question de consommation foncière, mais également pour répondre au parcours résidentiel des ménages.

Des logements collectifs de type « immeubles » et semi-collectifs sont donc des formes amenées à se répandre. Le concept d'habitat

Extrait du Contact n°3 sur le PLU – Janvier 2016

L'intérêt d'une telle démarche était de faire émerger un projet de développement communal, fondé sur l'intérêt général, permettant à la population de venir enrichir la réflexion sur les objectifs de la commune, le diagnostic et les enjeux, ou encore sur les orientations du PADD.

**Les requêtes portent en majorité sur des demandes d'information ou des demandes privées de classement de parcelles en zones constructibles.**

**Il est à noter également que plusieurs demandes portent sur le maintien des règles écrites qui avaient été inscrites au POS.**

### ► Réunions publiques

Conformément à la délibération, la commune a organisé 3 réunions publiques aux différentes étapes de la procédure.

Comme énoncé précédemment, ces réunions ont fait l'objet d'une large information.

**La première réunion publique a eu lieu le 31 octobre 2014, à 20h à la salle des fêtes de l'école, présentant le diagnostic ainsi que les premiers enjeux qui en ressortaient.**

Cette réunion a permis un échange entre la population, l'urbaniste en charge de la révision du PLU, ainsi que les élus sur les grands enjeux communaux, les questions d'ordre privé n'ont pas été abordées.

Les questionnements ont été diversifiés et ont permis d'aborder les principales thématiques du territoire :

- Le cadre de vie : Paysage, environnement, développement des villages
- Le cadre d'usage : Démographie, logement, économie, agriculture, déplacements/transports/accessibilité, les équipements, les réseaux.

**Une deuxième réunion publique a été organisée le 6 mai 2015, à 20h à la salle des fêtes « la reine des alpes », elle avait pour objectif de présenter le parti d'aménagement composant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).**

En introduction, les objectifs de l'élaboration du PLU ainsi que la réalisation de la réunion publique précédemment sont rappelés. Il s'agit de présenter le parti d'aménagement de la commune, pièce centrale de l'élaboration du PLU. Cette réunion a permis un échange sur le projet d'intérêt général de la commune, les questions d'ordre privé n'ont pas été abordées.

Les questionnements ont été diversifiés et ont permis d'aborder les principaux enjeux qui caractérisent le territoire :

- Conforter l'armature territoriale en s'appuyant sur le Chef Lieu et Salvagny, conforter les enveloppes existantes des hameaux, en proposant des formes urbaines économes en foncier, avec une typologie architecturale en phase avec le bâti traditionnel
- Développer une offre économique artisanale et favoriser l'implantation de services de proximité

- Préserver le cadre de vie et l'identité communale en trouvant le juste équilibre entre accueil de nouvelles populations, tourisme et préservation des ensembles paysagers et environnementaux, des ensembles agricoles et du patrimoine
- Optimiser le réseau de déplacement dans une perspective de valorisation des modes doux
- Valoriser une liaison touristique avec le Grand Massif par l'intermédiaire d'une liaison téléportée.

La tenue de cette réunion a été annoncée par voie de presse, par affichage dans tous les hameaux de la commune, et par internet sur le site de la commune.

**Une troisième réunion publique a été organisée le 04 mai 2016, à 20h à la salle des fêtes « la reine des alpes ».** Elle avait pour objectif de présenter aux habitants le travail réalisé par les élus, ainsi que d'expliquer les choix qui avaient été faits, et leurs principales traductions réglementaires (Zonage, OAP, Règlement). Les élus ont tenu à expliciter leur vision pour le futur de Sixt-Fer-à-Cheval les choix retenus pour permettre à la commune de conserver son identité actuelle tout en permettant un développement maîtrisé.

Il a bien été rappelé que les remarques d'ordre général, concernant l'intérêt de tous étaient les bienvenues, et de nombreuses questions/remarques ont émergées de l'assistance. La majorité des questions ont portées sur le développement futur de la commune.

Des questions sont soulevées sur le document de zonage notamment au regard de la diminution des capacités foncières du POS. Le Bureau EPODE souligne la nécessité pour le PLU de rentrer dans les prescriptions de la Loi qui exige une forte réduction des terres constructibles. Une présentation plus détaillée des OAP, sur Salvagny et sur le Chef-Lieu ont soulevées des questions des habitants concernant les typologies de formes urbaines prévues. EPODE répond que l'OAP reste un principe et que la volonté est de proposer des formes urbaines qui s'intègrent au tissu urbain existant. Les dispositifs réglementaires proposés n'appellent pas de questions particulières de la part de la population.

La tenue de cette réunion a été annoncée par voie de presse et par internet sur le site de la commune.

## 4.1 Bilan de la concertation

Dans le présent bilan de concertation, la commune synthétise les interrogations des habitants exprimées par les différentes voies décrites précédemment. Ces questionnements sont essentiellement orientés sur le potentiel d'urbanisation du PLU. Toutefois, différentes thématiques sont abordées :

### Les questionnements des habitants portent sur différentes thématiques :

- La gestion économe de l'espace
- La liaison câblée prévue en direction du Grand Massif
- Le développement économique de la commune
- La réduction des superficies urbanisables tant en globalité sur le territoire, qu'en moyenne par logement
- La volonté de préserver le caractère rural et préserver les hameaux

Au regard de ces remarques et questionnements, les élus ont pris note des éléments. La majorité des remarques s'inscrivent dans les orientations et précisions définies par les lois Grenelles et ALUR. De fait, les questionnements éclairant les obligations réglementaires ont permis d'amender le document avant l'arrêt.

**Questionnements précis soulevés et réponses apportées :**

Les questions privées abordaient en grande partie la constructibilité de parcelles ou les règles de constructions.

Les réponses ont été apportées au regard du projet élaboré.

**Conclusion**

Au regard du présent bilan, il apparaît que les modalités de concertation définies par la délibération de prescription du PLU 15 juillet 2013 ont été mises en œuvre tout au long de la l'élaboration du projet de PLU.

La concertation a associé l'ensemble des acteurs du territoire : la population, les élus, les techniciens et les partenaires extérieurs dans le processus d'élaboration du PLU.

Cette concertation a permis :

- Aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme qu'est le PLU ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la commune.
- D'apporter des éléments constructifs au projet de PLU.

Ce bilan sera annexé à la délibération d'arrêt projet du PLU.