Sixt
Fer-à-Cheval

Plan Local d'Urbanisme

DECLARATION DE PROJET

EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

MAITRISE D'OUVRAGE

COMMUNE DE SIXT FER A CHEVAL

Dossier 21096

3-ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

« Certifié conforme par le Maire, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 7 août 2023, approuvant la mise en compatibilité du PLU de Sixt-Fer-à-Cheval. »

Le Maire,
Stéphane BOUVET

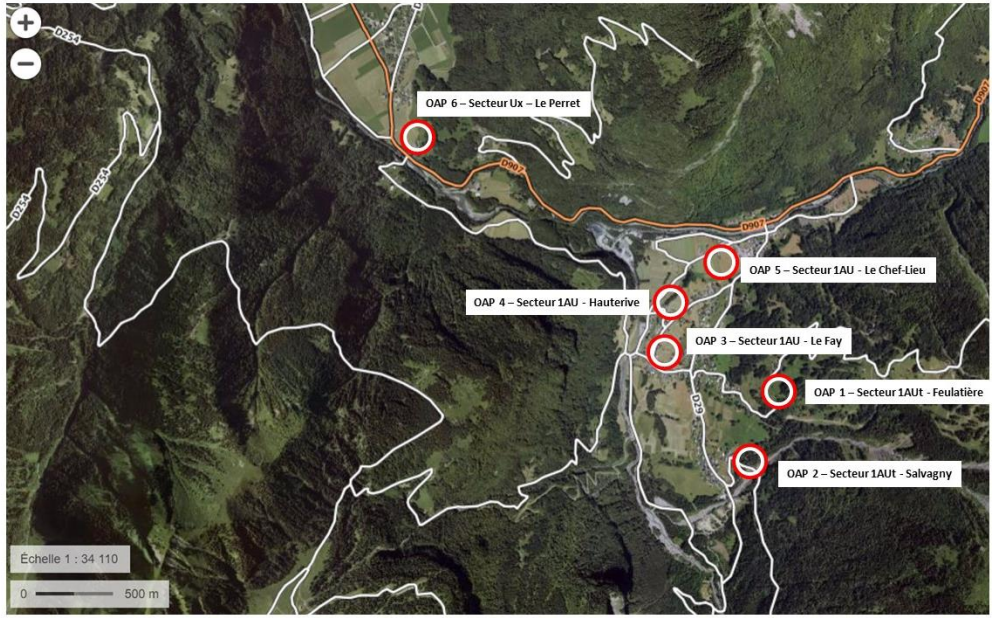
épode études - maîtrise d'oeuvre
NORAZ ARCHITECTE
AVOCAT CONSEIL PHILIPPE

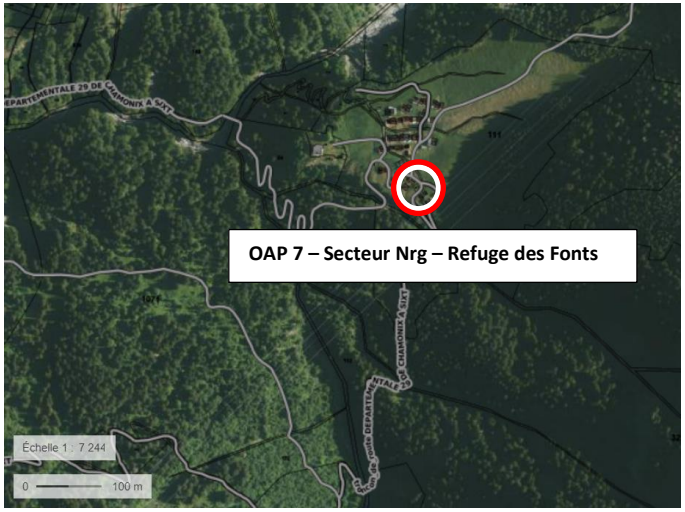
I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) 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. **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.

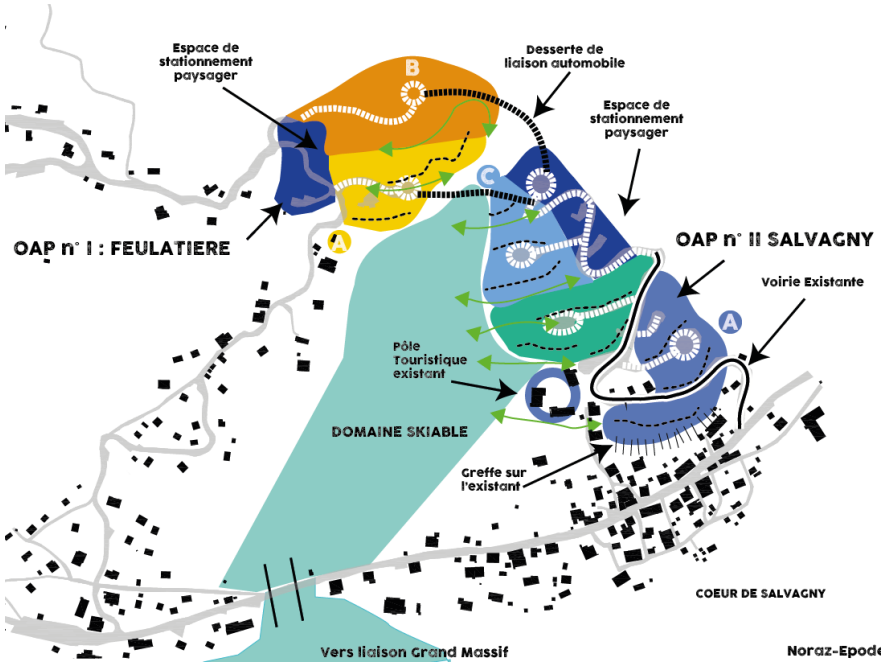
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Sixt-Fer-à-Cheval portent sur les ~~six~~ sept secteurs suivants :

- **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**
- **OAP 6 – Secteur Ux – Le Perret**
- **OAP 7 – Secteur Nrg – Refuge des Fonts**



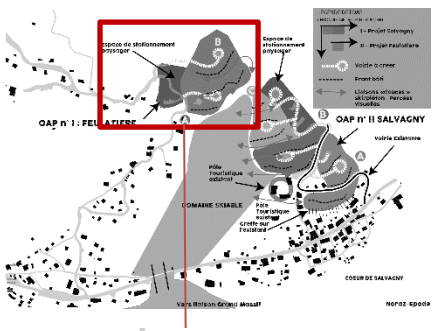


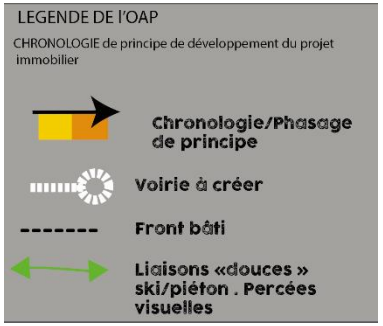
II. Développement touristique sur Salvagny et Feulatière :

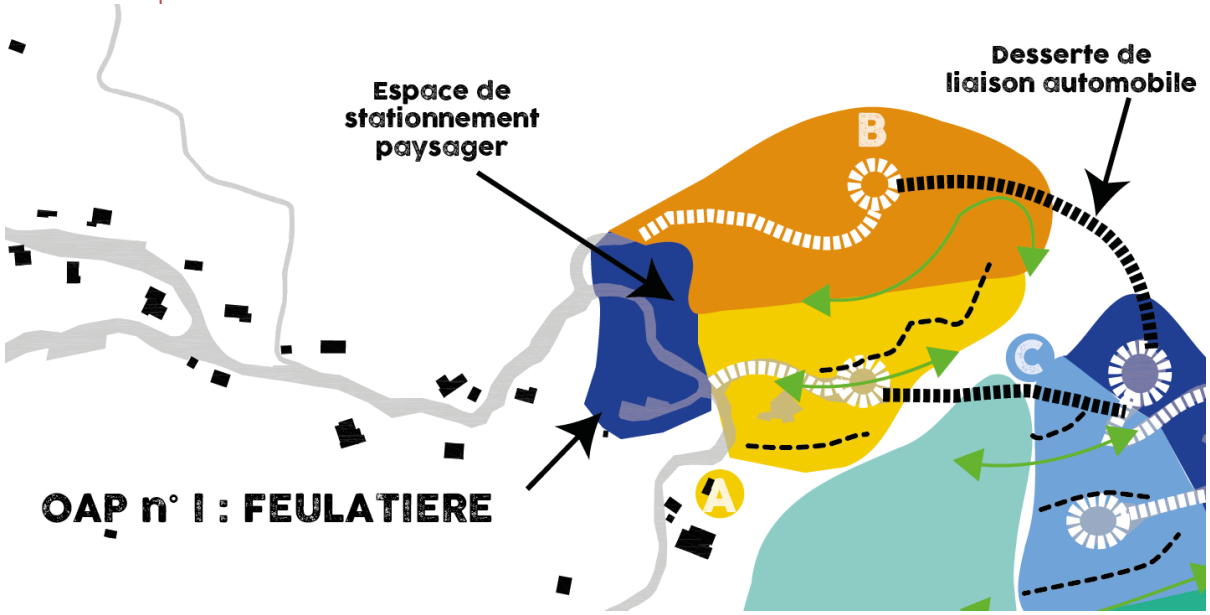


La commune de Sixt-Fer-à-Cheval souhaite encadrer le développement touristique sur son territoire. Ce développement repose sur un pôle stratégique, se situant au-dessus du domaine skiable, et s'articulant autour de deux sites de projets d'hébergement touristique, bénéficiant de leur propre accès mais pouvant être reliés sur le long terme. Ces deux secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, l'OAP n°1 concerne le site dit de Feulatière, et l'OAP n°2 concerne le site dit de Salvagny.

III. OAP n°1 – FEULATIERE







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). Un accès routier complémentaire pourra être créé depuis l'OAP n°2 de Salvagny.

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

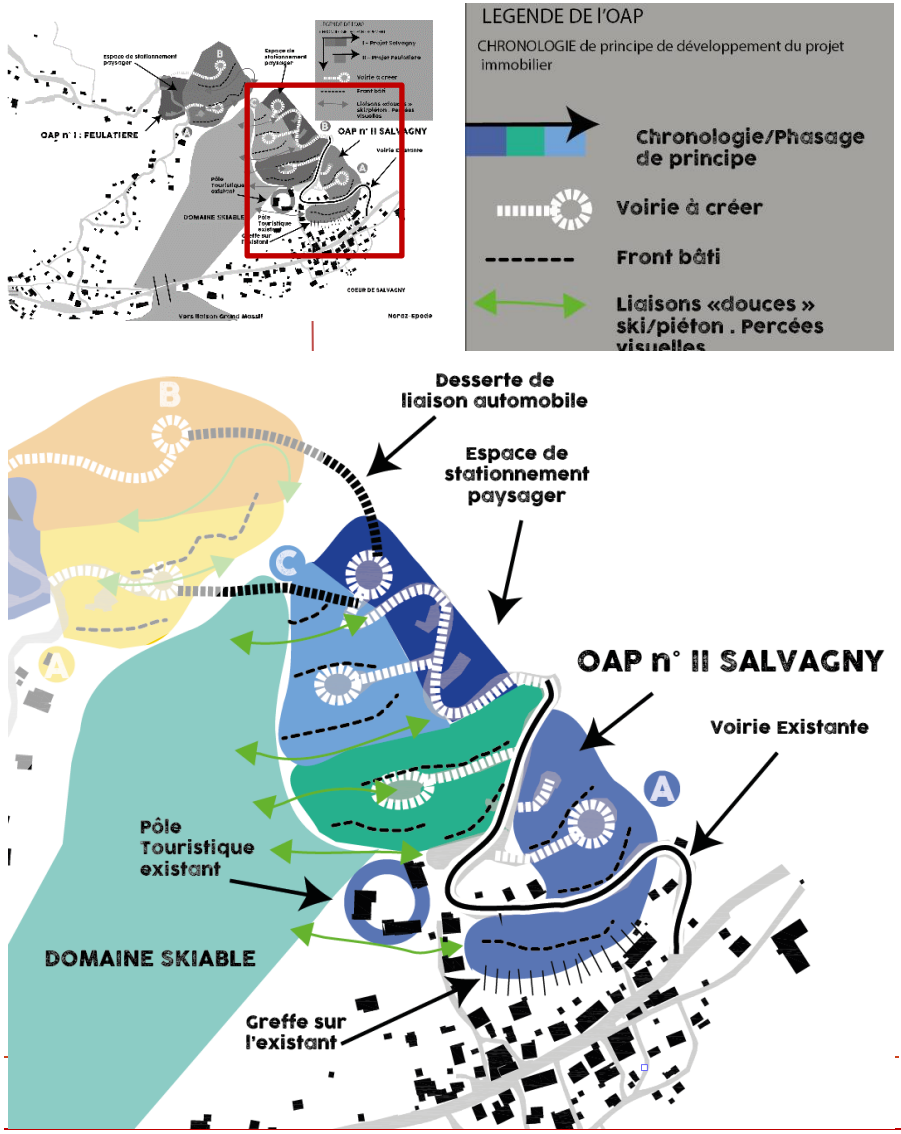
Composition du plan masse : les constructions doivent s'implanter harmonieusement dans la pente et respecter une bonne insertion paysagère.

Préservation des accès agricoles : Un accès agricole aux parcelles stratégiques devra obligatoirement être conservé depuis la route de Passy et depuis l'OAP de Salvagny. Ces accès pourront être mutualisés avec la desserte des constructions du secteurs.

PROGRAMMATION ESTIMEE	**Feulatière**
Pendage moyen	20 %
Emprise foncière	2 hectares
Foncier construit-pochage	15.000 m²
Propriété communale	60 %
M² SDP para-hôteliers	7.000 m²
Equivalents lits (moyenne 12 m² par lit)	Environ 600 lits
Moyenne m² SDP par unité-chalet	300 à 500 m² 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.

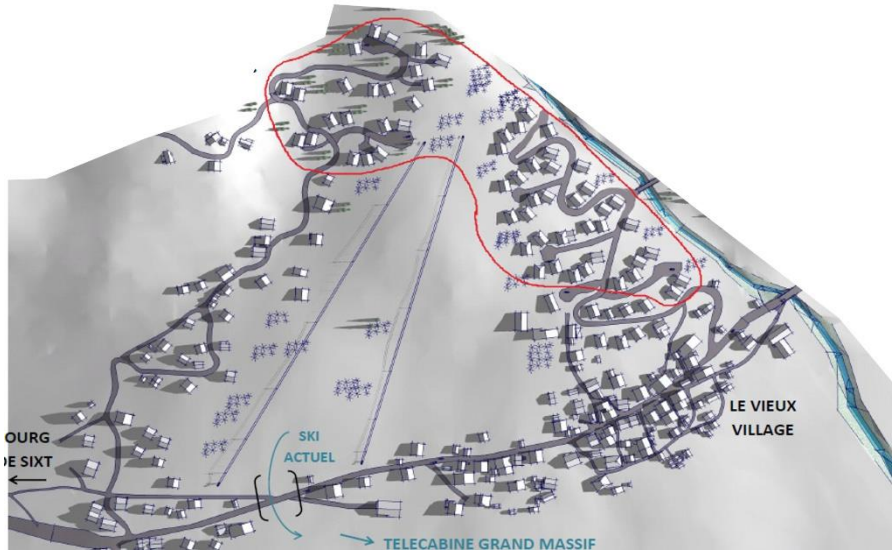
Insertion dans le paysage : sur le secteur de Salvagny, la coupe des arbres qui n'ont pas de valeur forestière mais résultent d'une colonisation par ces espèces sur des friches communales non entretenues au fil des temps, permet d'aérer le site. Il s'agit de recoudre le paysage sur ce lieu en composant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

Préservation des accès agricoles : Deux accès agricoles aux parcelles stratégiques devront obligatoirement être conservés au Nord du secteur et à l'Ouest en direction du domaine skiable. Ces accès pourront être mutualisés avec la desserte des constructions du secteurs.

PROGRAMMATION ESTIMEE	**Salvagny**
Pendage moyen	15 %
Emprise foncière	5 hectares
Foncier construit-pochage	25.000 m²
Propriété communale	70 %
M² SDP para-hôteliers	13.000 m²
Equivalents lits (moyenne 12 m² par lit)	Environ 1100 lits
Moyenne m² SDP par unité-chalet	450 m² 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.

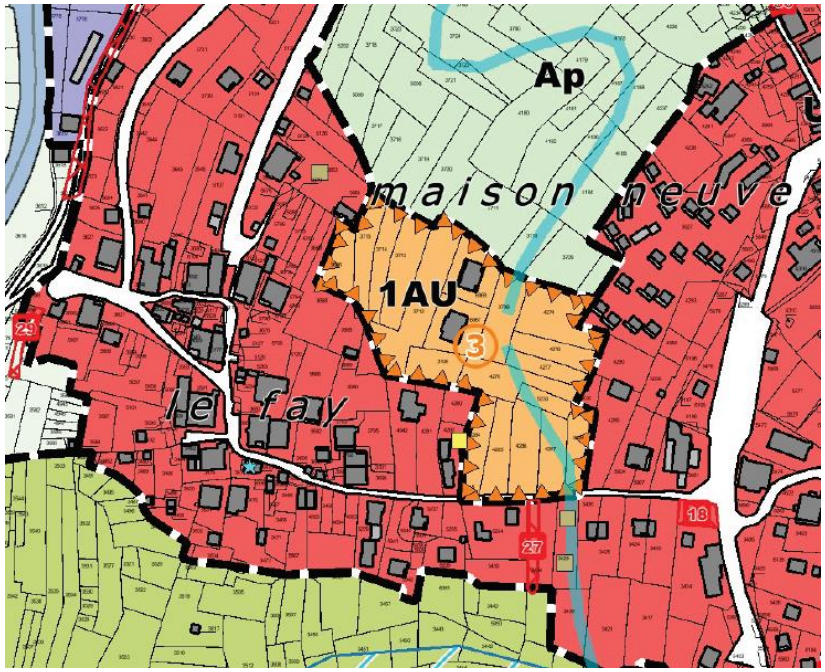
Annexes illustratives[1] aux OAP n°1 et n°2 :



[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. (Bâtiments en blanc sur le site).

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 / « bâtiments de gabarit similaires aux fermes et habitats traditionnels » pouvant se subdiviser en plusieurs logements.

Accès :

Les accès routiers sont schématisés comme des principes devant être respectés, cependant pour des raisons de contraintes techniques ou topographiques ils pourront être réajustés / réadaptés en fonction de l'aménagement du secteur. Un accès devra être prévu depuis la côte du Fay au Sud de la zone et un accès depuis la route entre Hauterive et le Fay à l'Ouest du secteur.

Par ailleurs, un accès agricole aux parcelles stratégiques devra obligatoirement être conservé. Cet accès pourra être mutualisé avec la desserte des constructions du secteur.

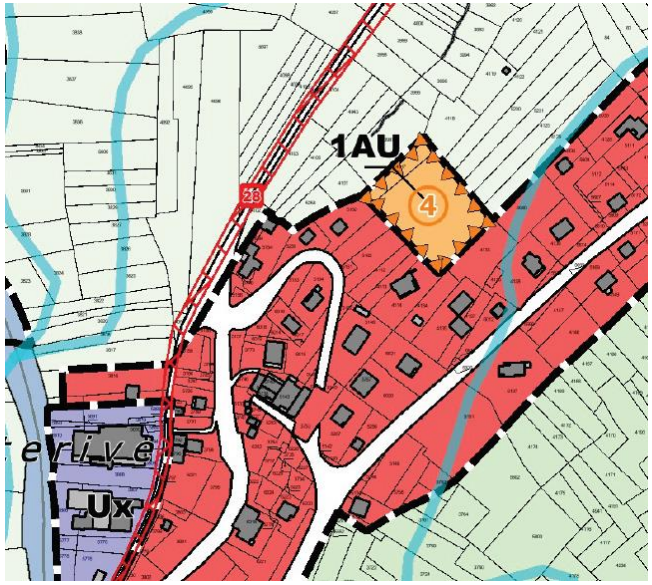
Les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension dans le respect du règlement du PLU.

V. OAP n°4 – HAUTERIVE

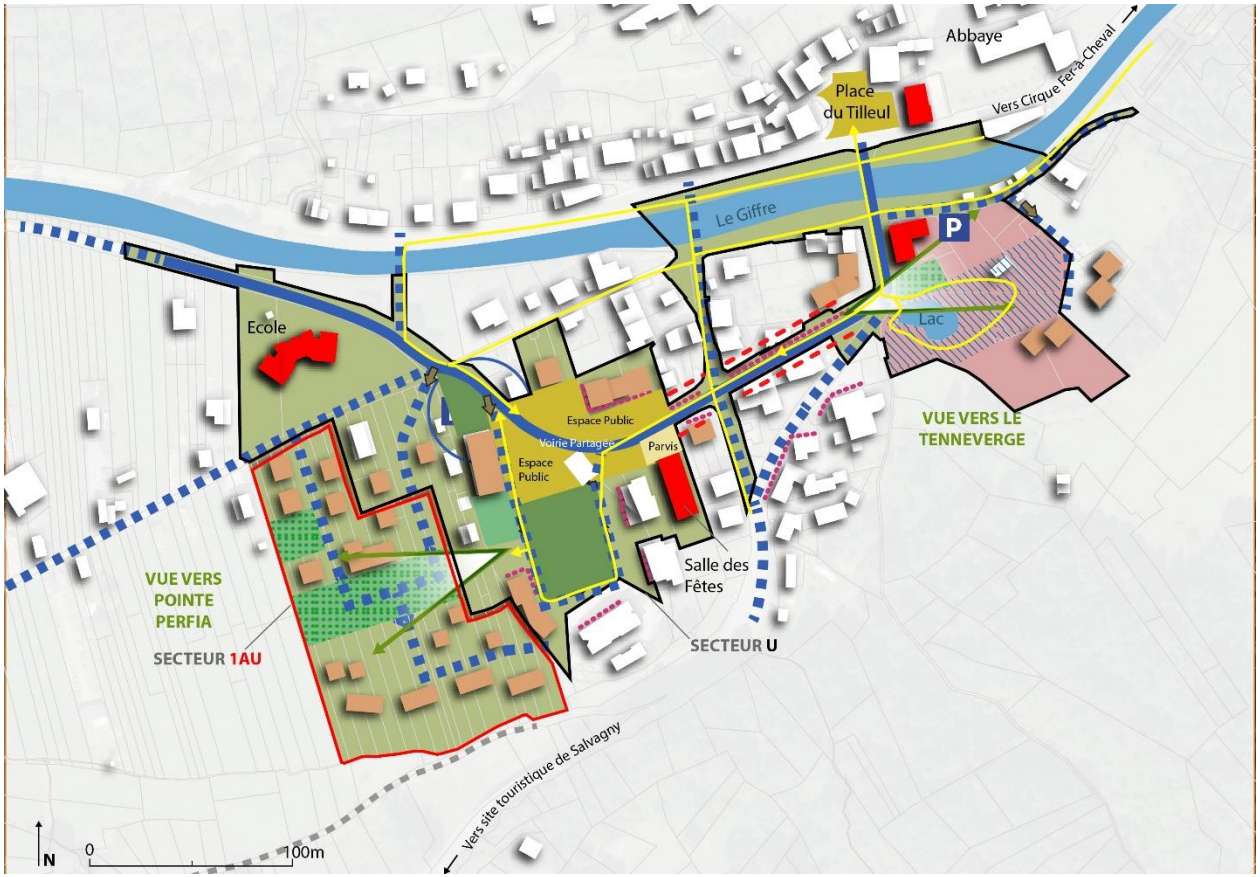
Plan de composition – OAP n°4, Hauterive

L'orientation d'aménagement et de programmation a pour objectif de définir un accès commun permettant de desservir trois ou quatre constructions situées de part et d'autre de future voie. La morphologie urbaine projetée doit rappeler le tissu urbain limitrophe, ainsi les futures constructions devront respecter un gabarit similaire aux 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.

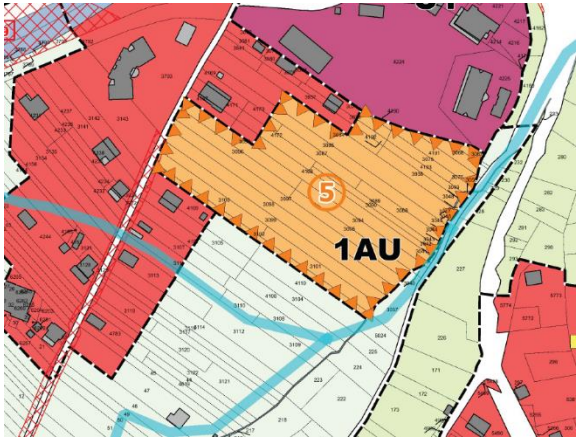
Programme : 3 à 4 chalets / « bâtiments de gabarit similaires aux fermes et habitats traditionnels » pouvant se subdiviser en plusieurs logements.



VI. OAP n°5 – Vers un renouvellement qualitatif au CHEF-LIEU



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



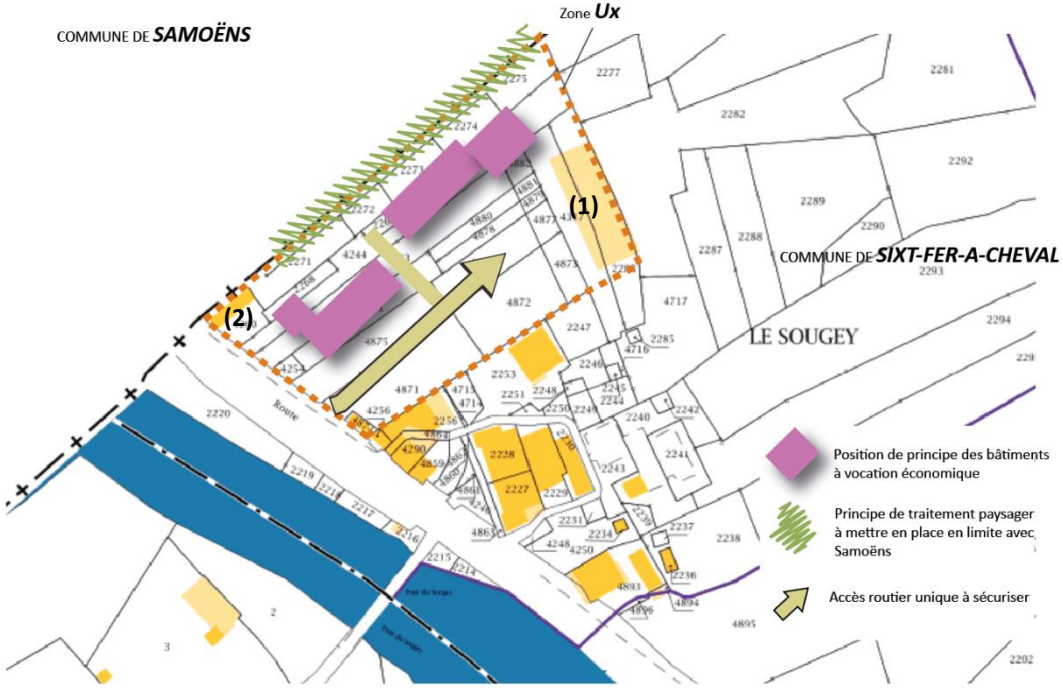
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du chef-lieu structure, avec le Règlement, une reconquête du bourg par un ensemble de cheminements piétons greffés sur deux parkings latéraux dits de « portes d'entrées ».

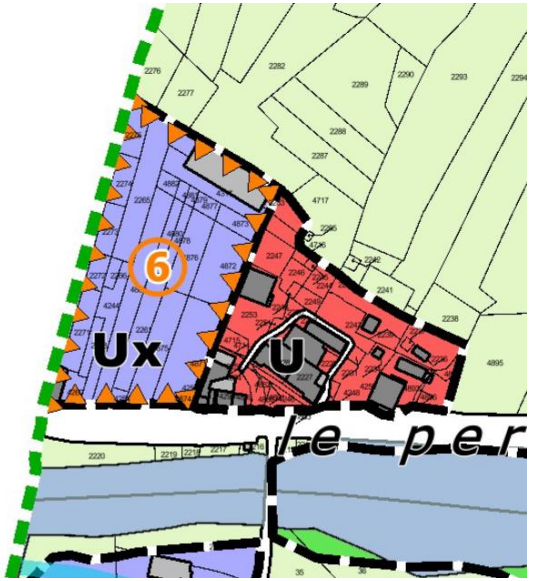
Le plan de composition fixe des volumes et des espaces publics de qualité permettant de protéger et de valoriser le lieu historique. Les berges du Giffre participent à un bouclage de qualité autour du thème de l'eau. Se greffent alors ici l'abbaye, l'office du tourisme, le musée et l'église rive droite 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 (individuels, intermédiaires, collectifs).

LEGENDE OAP n°5

VII. OAP n°6– Le Perret





L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du hameau dit « Le Perret » vise à encadrer l'aménagement d'un site à vocation économique. Un bâtiment abritant une activité artisanale existe déjà au Nord-Est du ténement. Les gabarits des futures constructions devront respecter cette morphologie, dans le schéma de l'OAP le positionnement des bâtiments est donné à titre indicatif.

Accès : il sera unique et se situera au Sud-Est du secteur, il devra être réalisé en prenant en considération les principes de visibilité et de sécurisation. Le retournement devra pouvoir être réalisé sur le secteur.

Traitement paysager : un traitement paysager devra être réalisé en limite avec la plaine agricole de Samoëns afin de permettre une meilleure intégration des activités économiques.

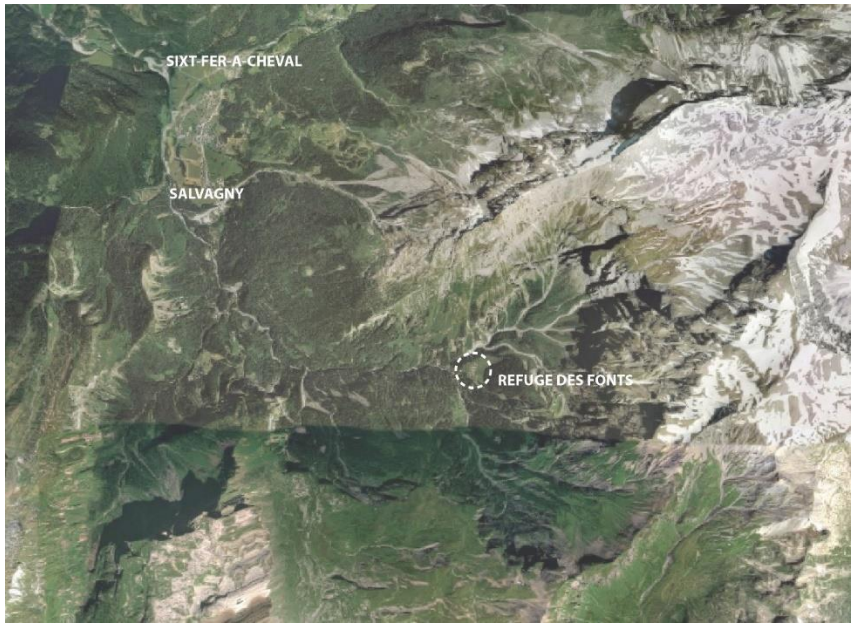
Constructions existantes : La construction à vocation économique, située au Nord Est du-secteur (1) peut évoluer suivant les règles de la zone Ux, en conservant sa vocation économique. La construction située au Sud-Ouest (2) à vocation habitat, peut évoluer dans une limite de 20 % de son emprise au sol initiale.

VIII. OAP n°7 – Refuge des Fonts

La localisation du projet

Le projet concerne le site existant du Refuge des Fonts, localisé dans le Cirque du même nom, sur le chemin du Tour des Fiz entre Sixt et Passy.

Le refuge des Fonts est accessible en 1h30 de marche, depuis le village de Salvagny ou le hameau des Fardelays. Il est possible de le rejoindre en 4x4, par un chemin carrossable depuis Salvagny. Les gardiens utilisent ce chemin pour le ravitaillement et rejoignent le village de Sixt en 40 minutes environ.



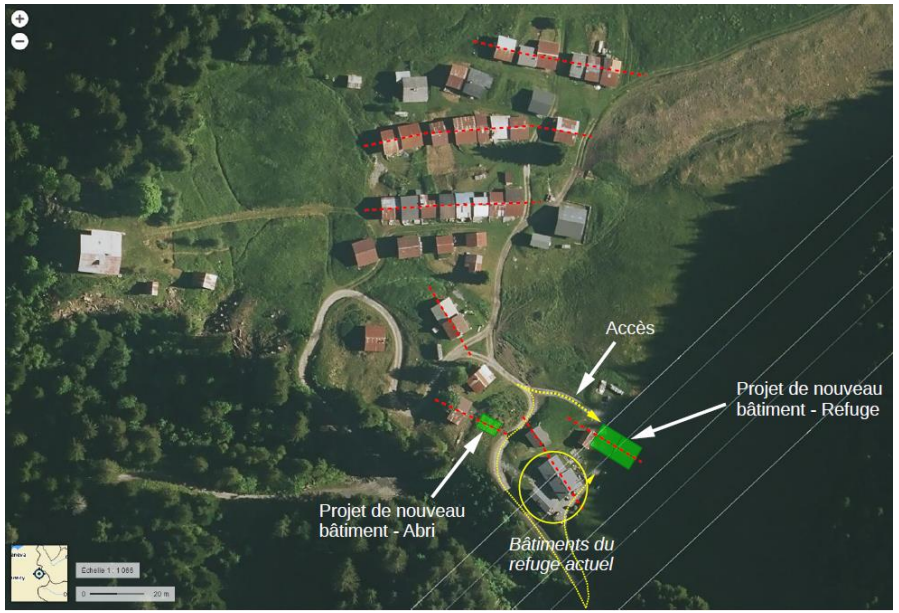
Le refuge initial se compose de 4 petits chalets, dont 2 sont accolés, pour une surface totale au sol de 153,3 m² (refuge, dortoirs, sanitaires et remise). Un des chalets se compose de la cuisine avec l'espace gardien à l'étage, et de la salle à manger pour les clients.

Le projet sera sur site, au niveau du refuge actuel, et en face du côté ouest de la voie (voir présentation du projet).

La nature du projet

Le projet porte de nombreux enjeux, notamment l'inscription dans un paysage exceptionnel et l'intégration dans un tissu bâti particulier. Ce projet a pour objectifs :

- de réaliser un refuge répondant aux normes actuelles (confort, sécurité incendie et accessibilité),
- d'être autonome d'un point de vue énergétique : énergie électrique 100% autonome grâce aux panneaux solaires,
- d'être fonctionnel pour les exploitants mais aussi pour les clients,
- d'offrir une capacité d'accueil restaurant (45 places),
- d'offrir une capacité d'accueil couchages (similaire à celle existante mais réorganisée, 32 couchages).



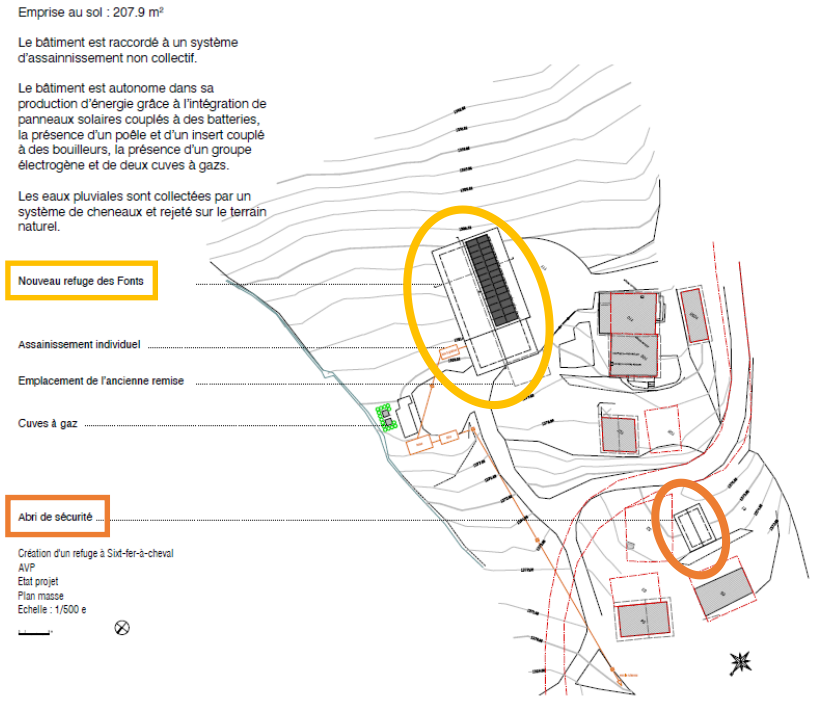
Le site se localise au cœur du Cirque des fonts sur lequel il offre une vue remarquable. Outre l'environnement naturel unique, le bâti implanté est tout autant singulier. Le refuge des Fonts fait partie d'une cinquantaine de chalets d'alpage contigus, inscrits dans la pente.

Pour le projet, il s'agit de s'inscrire totalement dans le site en prévoyant une implantation du bâti épannelé dans la pente. Cela permet une intégration du projet à la pente et au contexte bâti et patrimonial. De plus, les implantations reprennent le principe d'alignement d'ouest en est, de façon similaire à l'organisation bâtie historique des lieux.

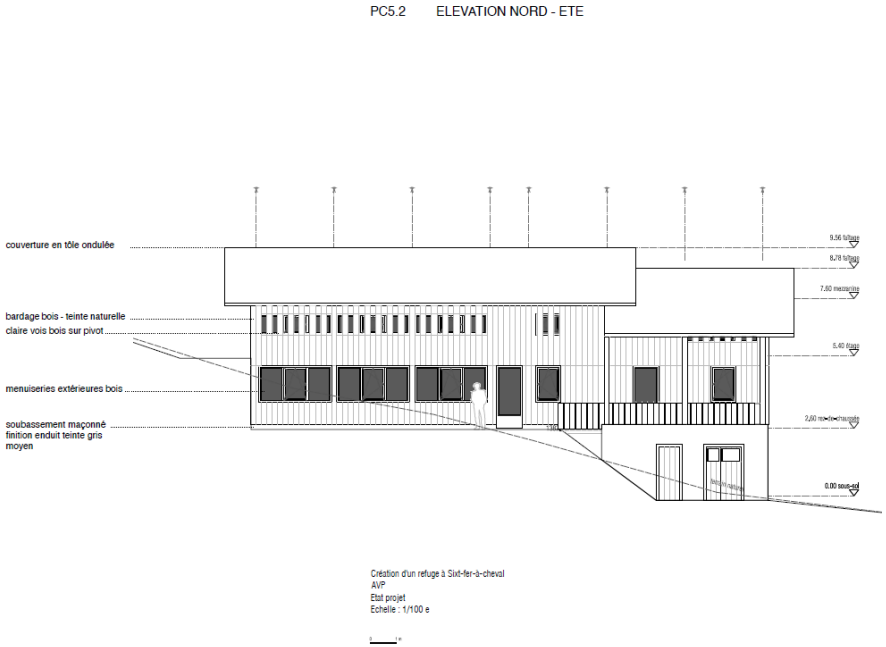
Le projet prévoit de reprendre les codes de l'architecture des lieux : la volumétrie s'inspire d'un bâtiment existant présent dans le site : la fruitière, les toitures seront d'aspect tôle ondulée, et les façades avec

soubassement maçonné recouvert d'un enduit, ossature bois avec bardage vertical avec approvisionnement local privilégié.
En hiver, l'ensemble des ouvertures seront fermées grâce à des panneaux bois, permettant de redonner l'allure «austère» des constructions de montagne, mais également de protéger les menuiseries extérieures de la neige.
Les panneaux solaires seront implantés en toiture orientée sud et en façade, ces derniers seront masqués durant la période hivernale par des panneaux bois.

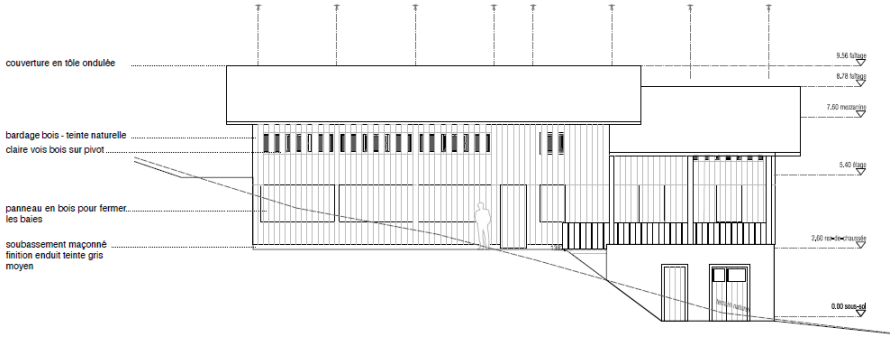
Eléments de l'AVP – à valeur indicative et non contractuelle



Elévations et insertion dans l'environnement

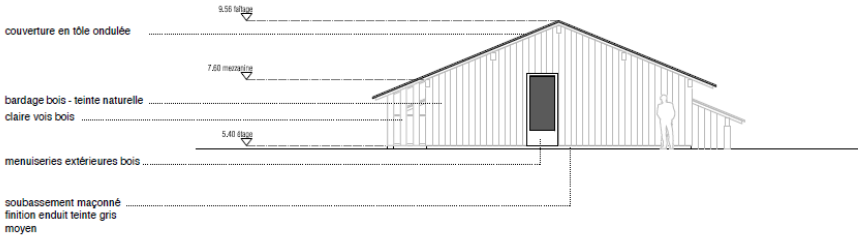


PC5.3 ELEVATION NORD - HIVER



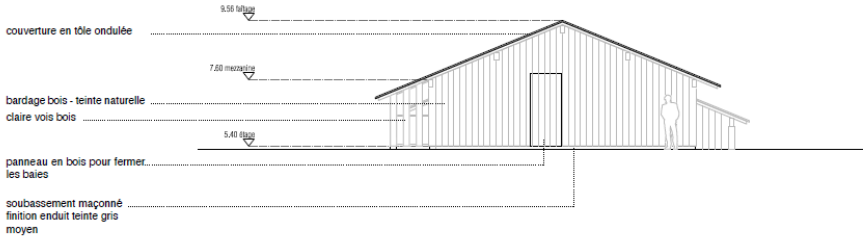
Création d'un refuge à Sixt-fer-à-cheval
AVP
Etat projet - hiver
Echelle : 1/100 e

PC5.4 ELEVATION EST - ETE



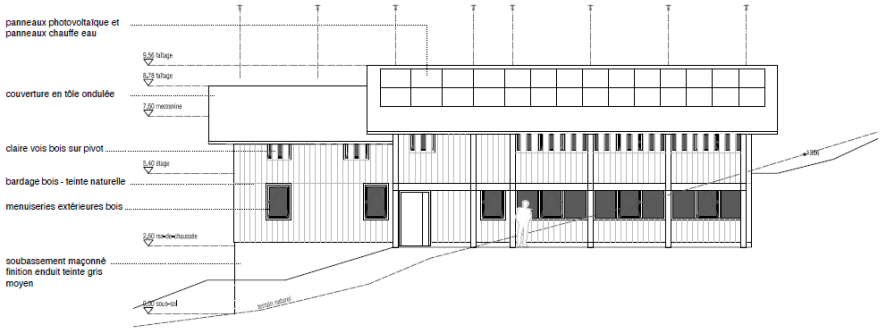
Création d'un refuge à Sixt-fer-à-cheval
AVP
Etat projet
Echelle : 1/100 e

PC5.5 ELEVATION EST - HIVER



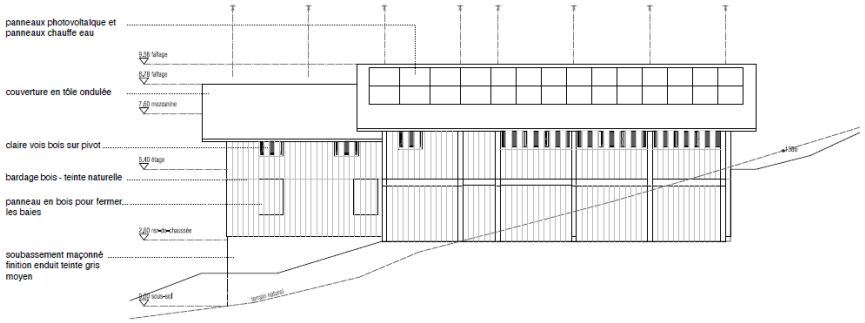
Création d'un refuge à Sixt-fer-à-cheval
AVP
Etat projet - hiver
Echelle : 1/100 e

PC5.6 ELEVATION SUD - ETE



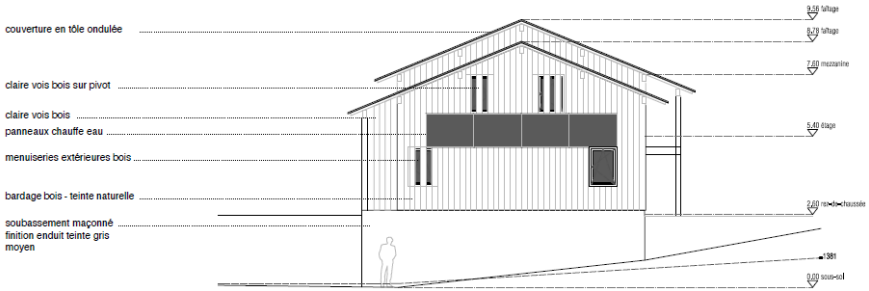
Création d'un refuge à Sixt-fer-à-cheval
AVP
Etat projet
Echelle : 1/100 e

PC5.7 ELEVATION SUD - HIVER



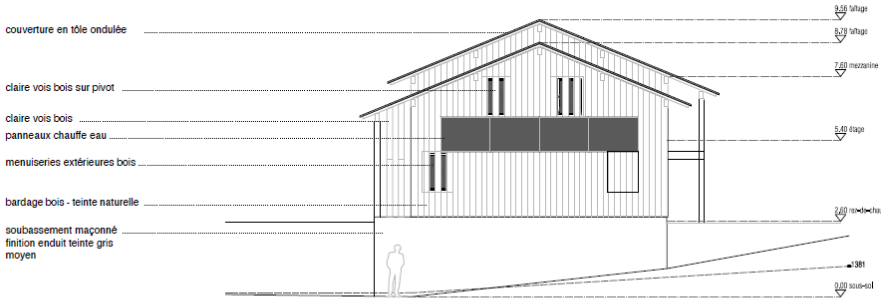
Création d'un refuge à Sixt-fer-à-cheval
AVP
Etat projet - hiver
Echelle : 1/100 e

PC5.8 ELEVATION OUEST - ETE



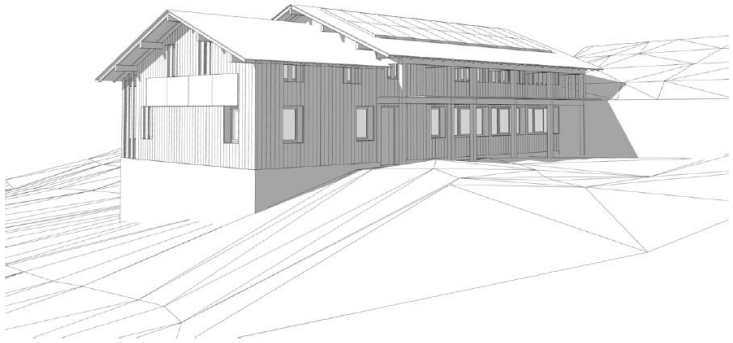
Création d'un refuge à Sixt-fer-à-cheval
AVP
Etat projet
Echelle : 1/100 e

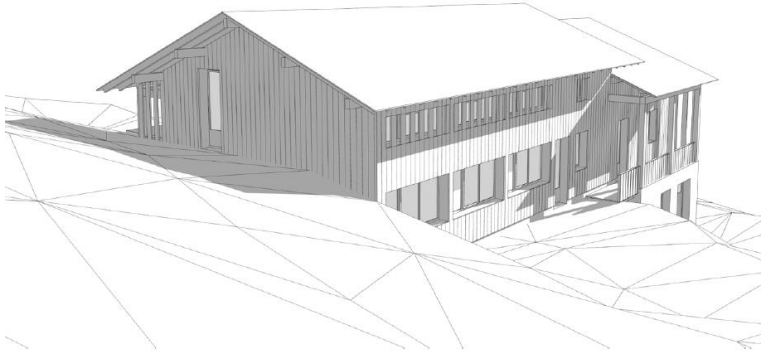
PC5.9 ELEVATION OUEST - HIVER



Création d'un refuge à Sixt-fer-à-cheval
AVP
Etat projet - hiver
Echelle : 1/100 e

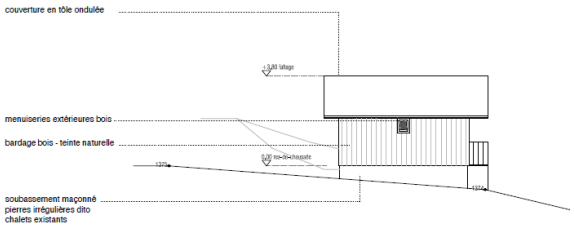
Intégration du projet dans son environnement





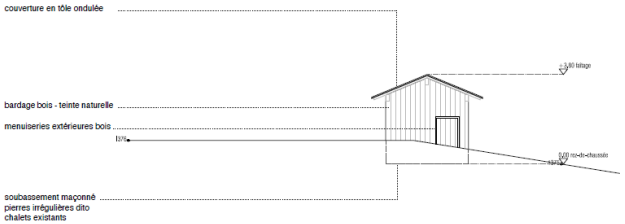
Elévations – projet d'abri de sécurité

PC5.2 ELEVATION NORD



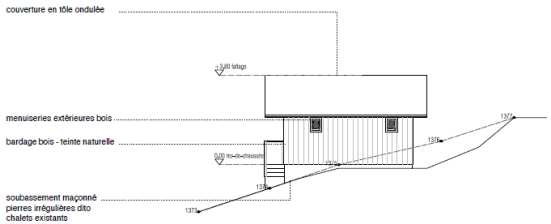
Création d'un refuge à Sixt-fer-à-cheval
AVP
Etat projet
Echelle : 1/100 e

PC5.3 ELEVATION EST



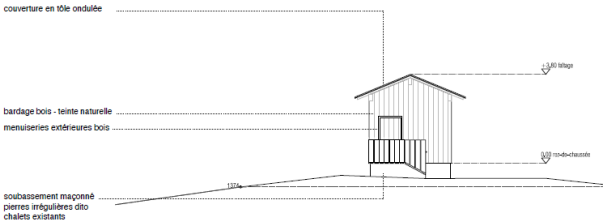
Création d'un refuge à Sixt-fer-à-cheval
AVP
Etat projet
Echelle : 1/100 e

PC5.4 ELEVATION SUD

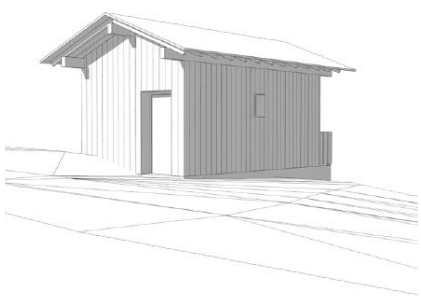


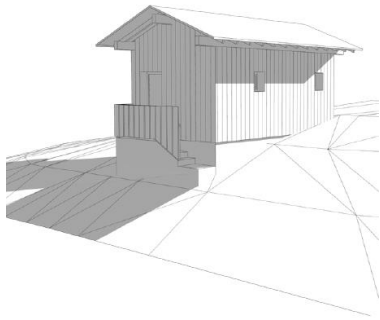
Création d'un refuge à Sixt-fer-à-cheval
AVP
Etat projet
Echelle : 1/100 e

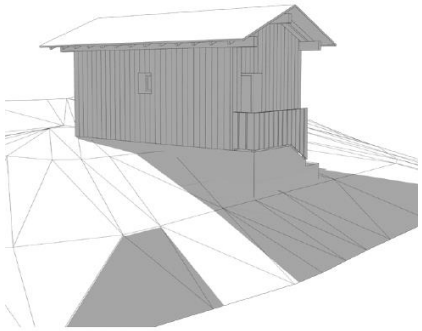
PC5.5 ELEVATION OUEST



Création d'un refuge à Sixt-fer-à-cheval
AVP
Etat projet
Echelle : 1/100 e







La capacité globale d'accueil et d'équipement

Le nouveau bâtiment, d'une surface de plancher d'environ 360 m², accueillera la salle à manger (45 places), les couchages en petites unités de 2 à 6 places pour un total de 32 couchages, les sanitaires avec un bloc au rez-de-chaussée et un à l'étage.
Il s'organisera en 3 niveaux : une cave pour les installations techniques, un rez-de-chaussée et un étage composant les pièces de vie du refuge (salle de restauration, couchages et sanitaires).
Le vieux refuge sera conservé pour créer 2 chambres séparées de la structure pour les aides-gardiens sur environ 20m².
Le bâtiment existant sur le site actuel du refuge accueillera les sanitaires et le stockage du chalet aides-gardiens.
Un abri sécurité sera créé de l'autre côté de la voie, dans le prolongement bâti, pour environ 13 m² de surface de plancher.
La fréquentation du refuge est estimée entre 500 et 700 nuités par saison.