

D E P A R T E M E N T D E L A H A U T E - S A V O I E

SAINT-SIXT

ELABORATION DU PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles



Certifié conforme

Le Maire,
Jean-Claude HARMAND

PIÈCE N°5-1

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
LES 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES :	4
- LE SITE	4
- ORGANISATION FONCTIONNELLE ET PROGRAMMATIVE	5
- LOCALISATION DES OAP	6
- LES ENJEUX ET OBJECTIFS ISSUS DU PADD POUR L'OAP N°1	7
- LES ENJEUX ET OBJECTIFS ISSUS DU PADD POUR L'OAP N°2	9
- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'OAP N°2	10
- LES ENJEUX ET OBJECTIFS ISSUS DU PADD POUR L'OAP N°3	11
- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'OAP N°3	12
- LE SCHEMA OPPOSABLE DES OAP	13
- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT COMMUNS AUX OAP N°2 ET N°3	14
- CROQUIS NON-OPPOSABLE DES OAP	16

PREAMBULE

Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?

Selon les articles L.151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) "*comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements*".

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent notamment : "*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 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 (...)*".

▪ SUR LE FOND...

Elles doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD / Pièce n°2 du PLU).

Elles ont une portée normative : elles s'imposent en termes de compatibilité aux travaux et opérations mentionnés par le Code de l'urbanisme (constructions, lotissements, modifications du sol, plantations...), c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans les suivre au pied de la lettre. NB : Les mentions particulières portées "à titre indicatif", figurent à titre illustratif uniquement et ne s'imposent pas aux travaux et opérations.

▪ SUR LE CONTENU...

Elles visent à donner une véritable dimension de projet au PLU.

Elles décrivent des prescriptions concernant plus spécifiquement des espaces, des quartiers ou des actions publiques, soit sectorisées, soit thématiques.

▪ SUR LA FORME...

"Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".

Le PLU de SAINT-SIXT comprend trois OAP sectorielles, numérotées de 1 à 3.

LES 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Le site

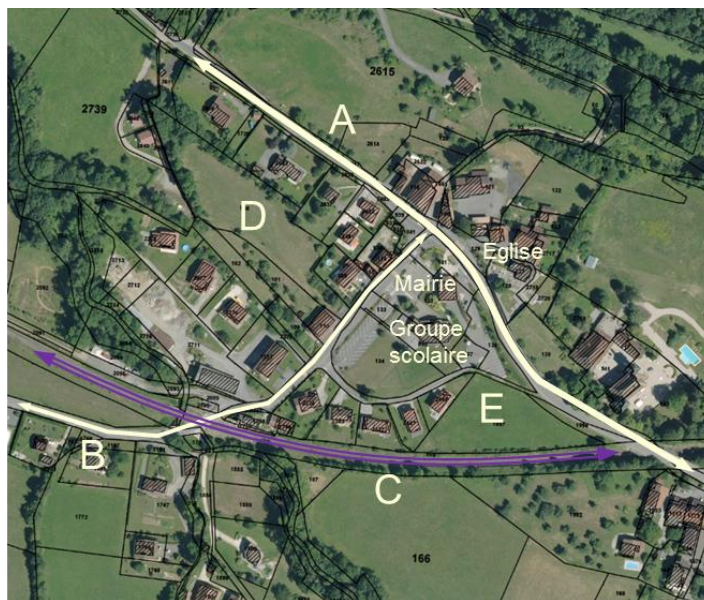
Il se situe au cœur du Chef-lieu, traversé par la RD27, dite "route du Château" (A) et la route du Village (B).

Il est bordé au Sud par la voie ferrée Annecy/La Roche (C).

La partie Nord de la RD27 du site est constituée par de l'habitat traditionnel et historique pour l'essentiel, dont l'église et le Château de Saint-Sixt, l'ensemble dominant la partie Sud plus basse du site, constituée d'habitat contemporain et accueillant la mairie et le groupe scolaire.

La partie Sud comporte de vastes espaces publics où le stationnement domine, ainsi que deux espaces interstitiels significatifs non urbanisés (D & E), jugés stratégiques pour la mise en œuvre des orientations du PADD, dont l'un est propriété communale.

A noter qu'aucune sensibilité écologique particulière n'a été identifiée dans le cadre du diagnostic.



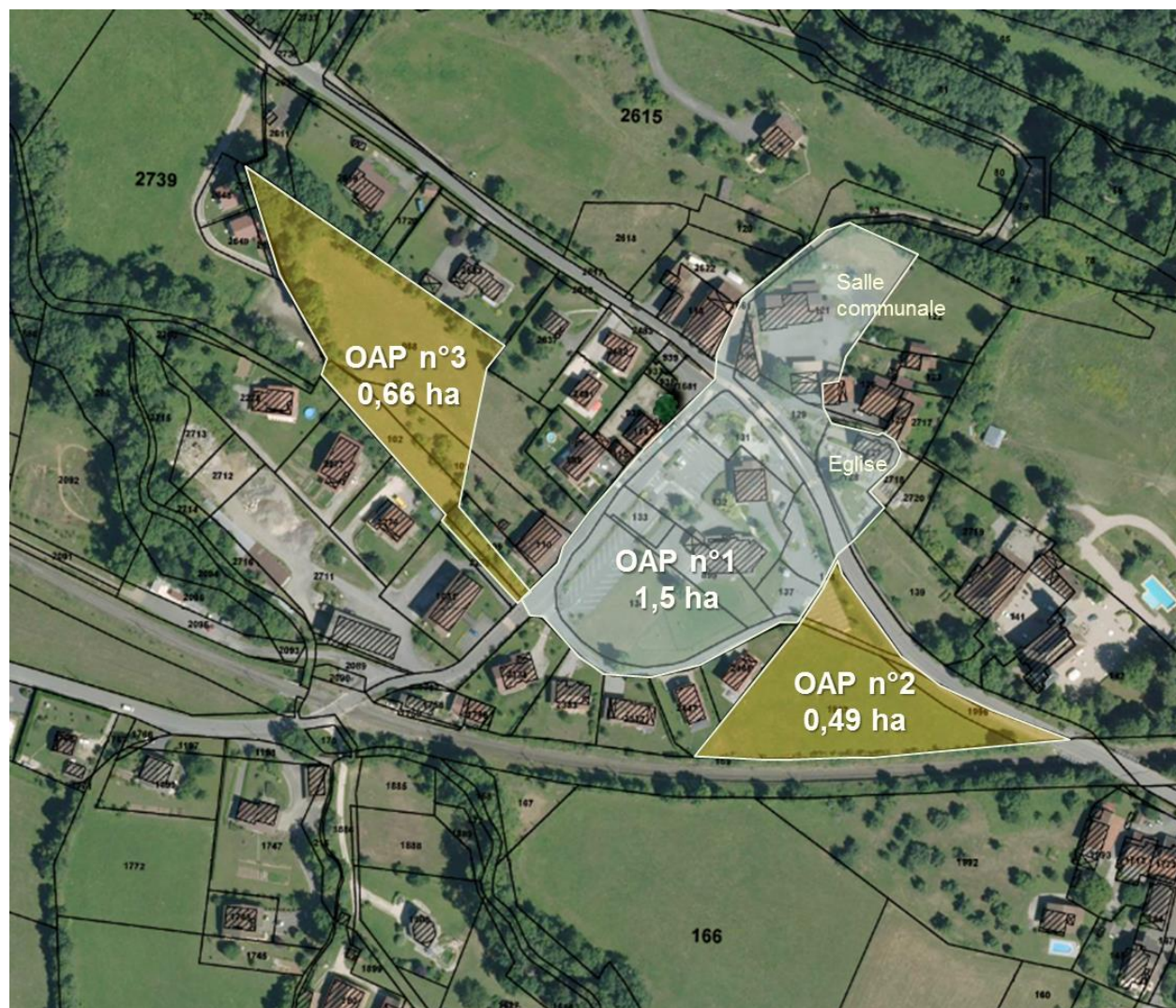
L'organisation fonctionnelle et programmatic : ---

Les orientations du PADD visent à promouvoir le confortement du Chef-lieu en termes d'habitat et d'équipements publics, mais aussi la requalification de l'armature de ses espaces publics, l'ensemble étant interdépendant et devant être conduit concomitamment.

Ainsi, il a été décidé d'élaborer une OAP globale constituée de trois secteurs opérationnels d'aménagement (voir localisation ci-après) :

- **L'OAP n°1**, à vocation d'équipements et espaces publics couvrant :
 - Au Nord de la RD27, la salle communale, un espace public non aménagé et le promontoire de l'église.
 - Au Sud de la RD27, la mairie, le groupe scolaire et les espaces publics à leurs abords.
- **L'OAP n°2**, à vocation d'habitat de moyenne densité de type "petit collectif", propriété communale située en limite Sud-Est du Chef-lieu. Il s'étend sur environ 0,49 ha, constitué actuellement d'un pré de fauche, bordé par la RD27 au Nord/Est, la voie ferrée au Sud et de l'habitat individuel à l'Ouest.
- **L'OAP n°3**, à vocation d'habitat de moyenne densité de type "intermédiaire" situé en interstice de l'urbanisation, à l'Ouest du Chef-lieu. Il s'étend sur environ 0,66 ha, constitué actuellement d'un pré de fauche et cerné, pour l'essentiel, par de l'habitat individuel.

Localisation des OAP



Les enjeux et objectifs issus du PADD pour l'OAP n°1

- **L'OAP n°1** répond principalement à l'objectif I.1.a du PADD "Renforcer l'armature "villageoise" de Saint-Sixt au profit de la qualité de vie de ses habitants", lequel précise l'importance, pour la vie et l'animation de la commune, du confortement des équipements publics du Chef-lieu et la nécessité de valoriser ses espaces publics.
- Ainsi, le programme doit permettre progressivement (voir localisation ci-après) :
 - Le réaménagement de la salle communale et l'évaluation d'une possible extension pour des locaux municipaux (1).
 - L'aménagement de la petite esplanade devant la salle communale comme support des différentes manifestations festives de la commune (2).
 - Le repositionnement de la cour du groupe scolaire, et l'évaluation d'une possible extension, accompagnée de la cantine (3).
 - La requalification et l'optimisation des espaces dédiés au stationnement (4).
 - L'évaluation de l'implantation d'une petite halle (5).



- L'aménagement de ce secteur est "guidé" par la réflexion conduite en concertation avec le CAUE de la Haute-Savoie dans ce périmètre d'étude.



Les enjeux et objectifs issus du PADD pour l'OAP n°2

- **L'OAP n°2** répond principalement à l'objectif I.3.a du PADD "Organiser de manière économe et raisonnée le développement de l'urbanisation" lequel précise que le Chef-lieu doit être conforté "par des opérations structurantes à dominante d'habitat".
- Le programme doit permettre :
 - La réalisation d'un habitat de type "petit collectif", comportant une part de logements ~~sociaux pérennes locatifs socialement aidés~~ conformément aux dispositions du règlement du PLU.
 - Une densité minimum de 40 logts/ha.
 - L'encouragement à une diversification des fonctions, avec l'évaluation de la faisabilité de l'implantation d'un commerce de proximité de type "multiservices", en entrée d'opération depuis la rue.
- L'opération doit également être l'opportunité de promouvoir l'écoconstruction et l'éco-aménagement des espaces collectifs.



Les principes d'aménagement de l'OAP n°2 :

Accès et desserte motorisés :

- L'accès à l'opération doit être à partir de l'impasse de Beule en limite Nord-est du site.
- Une voie de desserte unique doit être positionnée et aménagée à partir de cet accès et permettre de desservir l'ensemble des constructions de l'opération, en recherchant une limitation de son emprise.

Accès et desserte "modes doux" :

- Un maillage de circulations piétonnes sécurisé doit être recherché :
 - En accompagnement de la nouvelle voie de desserte créée.
 - En lien avec les équipements environnants.

Implantation et forme urbaine :

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, il sera recherché :
 - Une implantation dominante perpendiculaire à la RD27 et à la voie ferrée afin de limiter les nuisances sonores.
 - Une organisation optimisée du stationnement extérieur.
- Les volumétries ne peuvent excéder RDC/RDCS + 1 + C*, conformément aux dispositions du règlement du PLU.

*RDC/S = rez-de-chaussée /
surélevé
1,2... = nombre d'étages
C = comble

Les enjeux et objectifs issus du PADD pour l'OAP n°3

- **L'OAP n°3** répond principalement à l'objectif I.3.a du PADD "Organiser de manière économe et raisonnée le développement de l'urbanisation" lequel précise que le Chef-lieu doit être conforté "par des opérations structurantes à dominante d'habitat".
- Le programme doit permettre :
 - Le développement d'un habitat de type "intermédiaire" (habitat groupé ou/et jumelé), comportant une part de logements locatifs socialement aidés conformément aux dispositions du règlement du PLU.
 - Une densité minimum de 30 logts/ha.
- L'opération doit également être l'opportunité de promouvoir l'écoconstruction et l'éco-aménagement des espaces collectifs.



Les principes d'aménagement de l'OAP n°3 :

Accès et desserte motorisés :

- L'accès à l'opération doit être positionné et aménagé à partir de la Route du Village en limite Sud du site.
- Une voie de desserte unique doit être positionnée et aménagée à partir de cet accès et permettre de desservir l'ensemble des constructions de l'opération, en recherchant une limitation de son emprise.

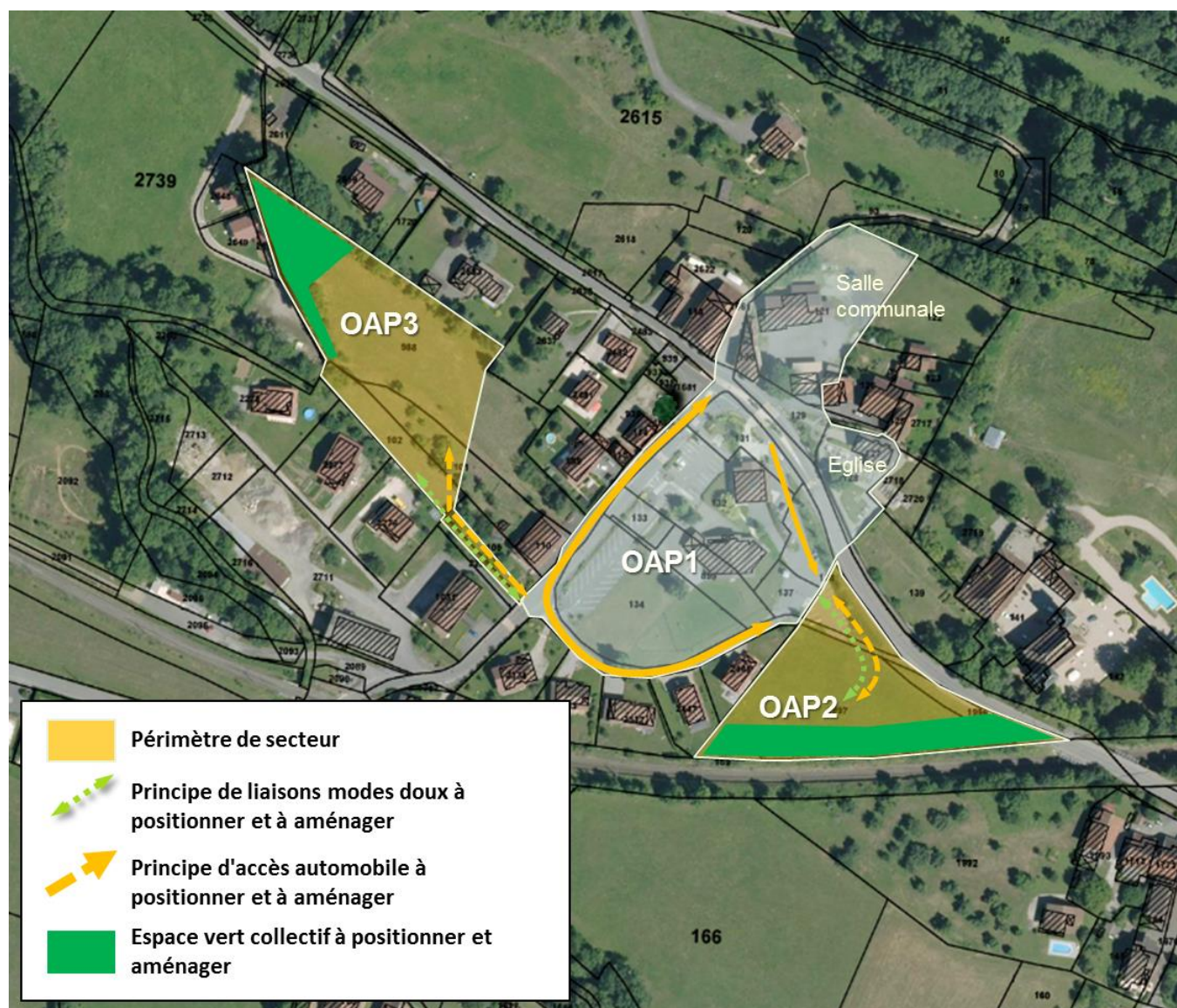
Accès et desserte "modes doux" :

- Un maillage de circulations piétonnes sécurisé doit être recherché :
 - En accompagnement de la nouvelle voie de desserte créée.
 - En lien avec les équipements environnants.

Implantation et forme urbaine :

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, il sera recherché :
 - Une implantation dominante des constructions parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte.
 - Une organisation optimisée du stationnement extérieur.
- La volumétrie des constructions ne peut excéder RDC/RDCS+1+C*, conformément aux dispositions du règlement du PLU.

Le schéma opposable des OAP



Les principes d'aménagement communs aux OAP n°2 et n°3 :

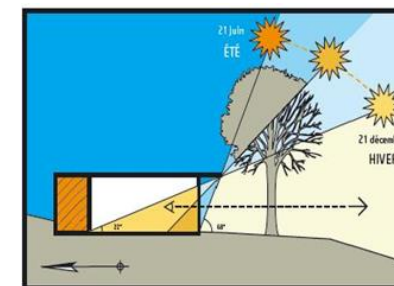
Architecture et performances énergétiques :

La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'éco construction sont des préoccupations fortes de la commune.

Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés, et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclue pas la recherche d'une intégration dans le site et le grand paysage, notamment par le choix des teintes et matériaux employés tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

▪ Dispositions concernant les façades :

- Une "durabilité" des matériaux employés en façades doit être recherchée.
- Un bon ensoleillement des pièces de vie doit, dans la limite des contraintes du plan de masse, être privilégié.
- Une intimité des pièces de vie doit être recherchée pour tout logement mitoyen en RDC des constructions



Source : *Habiter en montagne, référentiel d'architecture*, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)

▪ Dispositions concernant les toitures (conformément aux dispositions du règlement du PLU) :

- Au regard des perceptions lointaines et/ou dominantes des opérations et de la volonté collective, les constructions doivent, sur l'ensemble des sites et de manière dominante, comporter des toitures à pans, et une cohérence dans l'emploi de matériaux et de teintes doit être recherchée.
- Une part de toitures plates ou à faible pente peut être admise dans le cas de constructions annexes ou comme élément de liaison entre deux constructions principales. Dans ces cas, elles doivent être végétalisées.
- Les fenêtres de toit, les verrières et les lucarnes sont autorisées en toiture à condition que leur positionnement et leur nature soient traités en cohérence et en harmonie avec le rythme et la modénature de la façade située à l'aplomb du pan de toiture considéré.
- Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques, s'ils sont positionnés en toiture, doivent être :
 - ✓ dans le cas de toiture à pans, partiellement intégrés dans le plan du pan concerné,
 - ✓ dans le cas de toiture plate, disposés harmonieusement et de sorte à limiter leurs perceptions depuis l'espace public de proximité.

▪ **Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :**

- Les espaces collectifs libres de tout aménagement doivent être réalisés en matériaux perméables à dominante végétalisée et être plantés. Ils doivent, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales.
- En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu "habité".
- Les places de stationnement extérieures doivent, sauf contrainte technique, être réalisées en matériaux perméables.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables et être accompagnées le cas échéant de haies vives de faible hauteur.
- Une part des besoins en stationnement des constructions doit être incluse dans le volume de la construction afin d'étendre les surfaces de pleine terre, ou être couverte afin de préserver la qualité paysagère du site.
- Les opérations doivent comporter, soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.

