

# Sixt-sur-Aff

## Plan local d'urbanisme

### 4. OAP



### OAP

Dossier prescrit le :  
20/06/2014

Dossier arrêté le : 20/03/2018

Mis à l'enquête publique : Du 12  
février 2019 au 16 mars 2019

Dossier approuvé le :  
25 juin 2019

Modification simplifiée n°2  
approuvée le 16 décembre 2024

## Note préalable

### Présentation

L'objectif de ces orientations est de rendre opérant les choix d'aménagement fait lors de la réflexion sur les modalités de développement de la commune de rendre cohérent l'esprit du projet et la forme finale de ses aménagements.

Les orientations présentées ci-après relèvent de divers ordres :

Elles peuvent être générales. Ces orientations à caractère général s'appliquent indépendamment des dispositions spatiales prises dans le cadre d'orientations graphiques. Ces orientations à caractère général sont d'ordre supérieur.

Elles peuvent être particulières. Ces orientations d'aménagement particulières porteront sur des sites d'enjeux urbains à court ou moyen terme. Elles s'attachent indifféremment à des espaces classées U ou AU.

## Orientations à caractère général

### 1. Diversité architecturale, urbaine et sociale

La mixité architecturale devra servir l'objectif de mixité sociale en proposant des programmes associant une diversité d'appropriation parmi lesquelles, sans caractère exhaustif, l'accession à la propriété, le locatif, les logements sociaux, l'accession sociale à la propriété. Aussi, les opérations à partir de 9 logements devront prévoir 10% minimum de logements sociaux. Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.

En zone U, chaque opération à vocation de logements, développée sur un terrain d'emprise supérieure ou égale à 1500 m<sup>2</sup> devra respecter une densité minimale de production de logements de 10 logements/hectare.

Ces opérations d'ensemble viseront à s'insérer dans leur environnement urbain en usant de modèle traditionnel tel que la place, la placette bordées par des architectures dont les prospects sont capables de "cadrer" l'espace.

L'insertion dans le tissu urbain se fera aussi par la recherche d'un réseau piéton et cycle, se connectant au réseau existant et facilitant la relation entre le tissu à développer et les services, commerces ou équipements, réseau de découverte riverains.

La trame viaire projetée dans les orientations d'aménagement sectorielles représente les principes de voies systématiquement reliées au réseau déjà existant en périphérie. Les tracés figurant dans les schémas des OAP sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, etc.) sont respectés.

### 2. Environnement et paysage

La diminution recherchée des pollutions et atteintes à l'environnement mais aussi des risques doit conduire pour toute opération d'ensemble à :

- Rechercher au travers des matériaux mais surtout des implantations, une amélioration des bilans thermiques des constructions,
- Favoriser l'intégration de la trame arborée existante dans les opérations,
- Préserver les zones humides existantes.
- Favoriser la création d'espace de stationnement perméable (dalles ou mélange terre-pierre engazonné, stabilisé, etc.).

- Privilégier la réalisation de fossés ou de noues paysagées pour les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté.

Le bocage, les arbres isolés et boisements constituent des composants naturels d'intérêt paysager mais également environnementaux (effets brise vents, écoulement des eaux, espaces de biodiversité, etc.). Aussi, tout aménagement devra tenir compte de la présence de ces éléments naturels et limiter au maximum leur impact sur ces derniers. La séquence "éviter, réduire, compenser" sera mise en place, tant au niveau de la conception qu'au niveau de la réalisation (besoins techniques pour le transport, installation des équipements, etc.). En cas d'impact, la compensation mise en place veillera à recréer au maximum le rôle paysager et environnemental de l'élément naturel détruit ou impacté. De plus, il s'agira de profiter d'un projet en extension ou en renouvellement urbain pour traiter la qualité des espaces naturels : augmentation de la part du végétal dans le projet, aménagement végétalisé sur les toits ou les murs, renaturation d'un cours d'eau, choix qualitatif des essences végétales, etc.

## Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

### 1.1. Localisation des sites

Les OAP proposées concernent 3 sites de projets :

- Secteur n°1 : Centre ouest
- Secteur n°2 : Centre Sud
- Secteur n°3 : ZA est entrée de Ville
- Secteur n°4 : Entrée Est
- Secteur n°5 : Centre
- Secteur n°6 : Le Plessis



## 1.2. OAP secteur n°1 : Centre ouest

### 1. Description de la zone



A l'est de l'aire agglomérée, le site est bordé par des espaces urbanisés. Il est marqué, au sud, par la D777 (rue de la Sauldre), voie structurante à l'échelle du territoire communal et principale entrée de ville à l'ouest. L'accessibilité du site est de qualité : rue du Grippay, traversante, qui scinde le secteur en deux parties.

La partie ouest s'intègre dans un espace à vocation résidentielle et d'activités :

- Atelier communal à l'ouest
- Equipements au nord
- Des logements individuels de type pavillonnaires et groupés

Les jardins, arborés, donnent un caractère rural au site et renforcent sa qualité paysagère. Les parcelles concernées par les OAP sont principalement des fonds de jardins, excepté un champ non cultivé à l'ouest.

La partie Est s'intègre également dans un espace à vocation mixte, avec la présence de l'école publique à l'est. Les habitations présentent sur le secteur présentent des typologies plus variées :

- Maison de ville en R+1 au sud, en bordure de la rue de la Sauldre
- Présence de bâtis en pierre à caractère patrimonial
- Maisons de type pavillonnaire en RDC

La venelle Lancelot du Lac traverse le secteur et relie les rues du Grippay et Lamennais. Cette partie du site présente également une ambiance paysagère de qualité du fait des jardins plantés et arborés.

### 2. Points de vues





### 3. Objectifs

Les objectifs des OAP sur ce secteur sont les suivants :

- Permettre l'urbanisation d'un cœur d'îlot à proximité directe du cœur de bourg
- Organiser les déplacements, favoriser les déplacements doux
- Composer un front urbain maîtrisé
- Maintenir le caractère paysager du site et préserver dans la mesure du possible la trame arborée existante
- Assurer une qualité architecturale et urbaine en cohérence avec le caractère central du site
- Créer un tissu structurant renforçant le centre-bourg

#### 4. Principes d'aménagement

La densité moyenne sur ces secteurs devra être au minimum de 16 logements/hectare.

##### → Composition urbaine et déplacements

###### Partie ouest :

Ce secteur pourra accueillir une certaine diversité de fonctions. Un accès sera créé à l'ouest du site, sur la voie menant aux ateliers communaux.

Les logements s'implanteront de préférence en cœur de secteur, de manière à conserver un espace de transition entre les nouveaux logements et les habitations existantes.

L'OAP prévoit également l'aménagement de cheminements doux.

###### Partie est :

Les caractéristiques du site ne nécessitent pas la création de nouvelles voies principales. Le bâti s'implantera de préférence en façade sur rue, tel qu'indiqué sur le schéma d'orientations. Il s'agit de prolonger le caractère urbain du site, en créant un ensemble bâti en harmonie avec les constructions existantes.

##### → Espaces verts





###### Partie ouest :




Les rives sud et est seront paysagées (le long de la D777 et de la rue du Grippay).

###### Partie est :

La trame arborée existante sera conservée dans la mesure du possible, notamment les haies le long de la rue du Grippay. L'OAP prévoit également la conservation d'un vaste espace vert en cœur de site, de manière à préserver une ambiance de jardin en cœur d'îlot.

#### Légende

-  Espace vert paysagé à conserver ou à créer
-  Haies à conserver ou à créer
-  Espace à vocation principale d'habitat
-  Espace à vocation d'activités

-  Principe de voies à créer
-  Principe de cheminement doux à créer
-  Principe d'implantation du bâti



### 1.3. OAP secteur n°2 : Centre sud

#### 1. Description de la zone



Au sud du bourg, dans la continuité du bâti existant et à quelques pas du cœur de bourg (arrière de l'Eglise et de la Mairie), le site présente une qualité paysagère importante. La trame arborée est en effet importante : haies, arbres fruitiers. Ils donnent un caractère rural au site.

Accessible, il est bordé par la rue de Rochers (ouest) et l'avenue de la Grotte (est). Une voie desservant les fonds arrières de la médiathèque, de la poste et une habitation pénètre également jusqu'au site de projet.

On constate une certaine hétérogénéité du bâti aux abords et sur le site, en termes de vocations et de typologie : vastes maisons d'habitations de type pavillonnaire, maisons de bourg à l'alignement, bâti d'activités, équipements, garages.

#### 2. Points de vues



### 3. Objectifs

Les objectifs des OAP sur ce secteur sont les suivants :

- Permettre l'urbanisation d'un cœur d'îlot à proximité directe du cœur de bourg
- Composer un front urbain maîtrisé
- Maintenir le caractère paysager du site et préserver dans la mesure du possible la trame arborée existante
- Assurer une qualité architecturale et urbaine en cohérence avec le caractère central du site
- Assurer une voirie interquartiers
- Créer un tissu structurant renforçant le centre-bourg

### 4. Principes d'aménagement

#### → Composition urbaine et déplacements

La densité minimale du secteur sera de 16 logements/hectare. Son urbanisation devra se faire sous forme d'opération s'ensemble.

L'OAP prévoit la création d'une voie principale, avec 2 accès :

- Un accès sur la rue des Rochers
- Un accès commun sur la voie débouchant Avenue de la Grotte (Existante).

Le projet anticipera une urbanisation future potentielle, au sud du site de projet, avec l'aménagement d'une desserte.


Le long de la rue des Rochers, les constructions s'implanteront pignon sur rue.

#### → Espaces verts


La limite sud du site de projet sera végétalisée (création d'un espace tampon). Ces aménagements (plantations, haies), pourront être réalisés sur les espaces publics ou privés.

### Légende


 Espace vert paysagé à conserver ou à créer


 Haies à conserver ou à créer

 Espace à vocation principale d'habitat

 Espace à vocation d'activités

 Principe de voies à créer

 Principe de cheminement doux à créer

 Principe d'implantation du bâti



## 1.4. OAP secteur n°3 : Zone Artisanale des Rosais

### 1. Description de la zone



A l'est de l'aire agglomérée, le site est détaché du centre bourg. Il s'inscrit cependant dans la continuité de constructions existantes : ZA à l'est et habitations à l'ouest. Il borde la D777 et présente ainsi un effet vitrine important.

D'un point de vue paysager, le site ne présente pas d'intérêt particulier, outre la présence d'une haie bocagère en limite ouest.

La qualité architecturale des constructions de la ZA est assez hétérogène, avec des architectures « type » de bâtiments d'activités et d'autre aux aspects plus travaillés.

### 2. Points de vues





### 3. Objectifs

Les objectifs des OAP sur ce secteur sont les suivants :

- Permettre le développement et la pérennisation de la principale zone d'activités de la commune.
- Aménager et qualifier les abords de la D777, principale entrée de ville du territoire.
- Assurer une qualité architecturale et urbaine des abords de la RD777

### 4. Principes d'aménagement

#### → Composition urbaine et déplacements









L'OAP prévoit la création d'une voie principale d'entrée et sortie avec un seul accès au nord depuis la D777. Un espace de retournement sera à prévoir.

Le bâti s'implantera à une certaine distance de la D777. Le long de cette voie, l'aspect extérieur des constructions devra être particulièrement soigné du fait de leur visibilité importante.

#### → Espaces verts

La haie au sud-est du site est conservée. La rive nord, le long de la D777, sera paysagée, de manière à qualifier, valoriser les vues et le paysage depuis la D777.

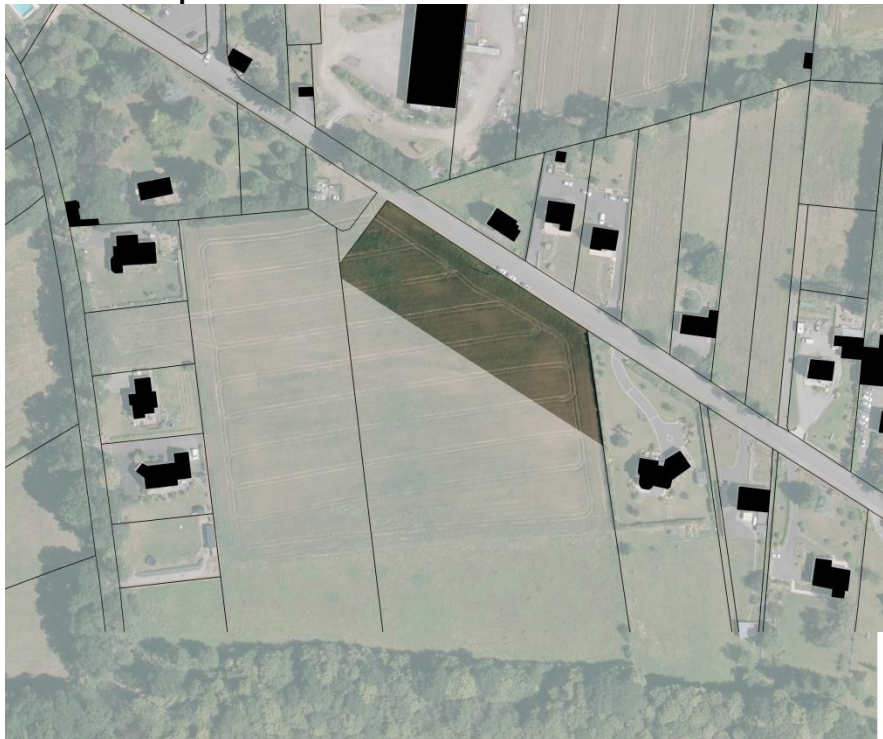
#### Légende

	Espace vert paysagé à conserver ou à créer		Principe de voies à créer
	Haies à conserver ou à créer		Principe de cheminement doux à créer
	Espace à vocation d'habitat		Principe d'implantation du bâti
	Espace à vocation d'activités		Bâti faisant l'objet de démolition



## 1.5. OAP secteur n°4 : Entrée Est

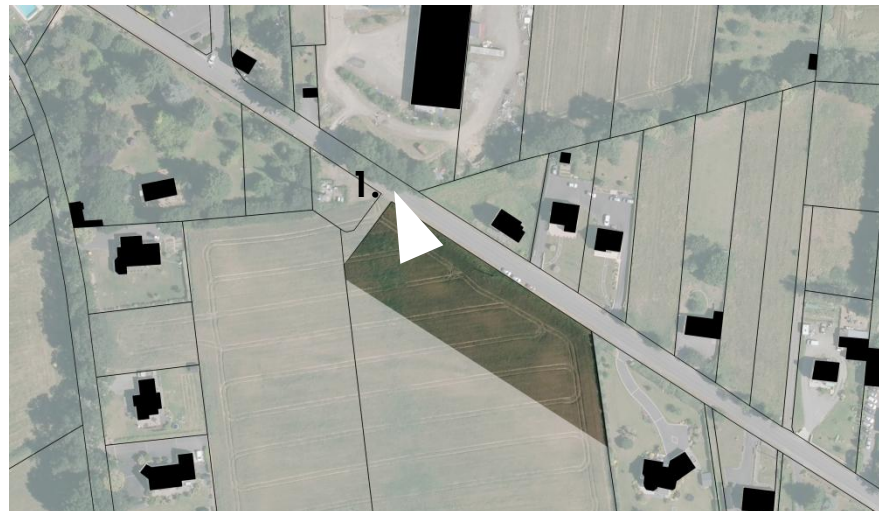
### 1. Description de la zone



Le site se situe à l'entrée Est du Bourg. Il s'agit d'une vaste parcelle agricole, encadrée à l'Ouest et l'Est par du bâti. Le site s'inscrit le long de la rue des Parcs.

Le site ne présente pas d'éléments naturels d'intérêt. Le paysage du secteur est cependant marqué par un boisement, marquant la limite sud de la parcelle agricole.

### 2. Points de vues



### 3. Objectifs

Les objectifs des OAP sur ce secteur sont les suivants :

- Créer une continuité du bâti sur ce secteur d'entrée de bourg.
- Assurer la possibilité d'une urbanisation future au sud du site.
- Composer un front urbain maîtrisé

### 4. Principes d'aménagement

#### → Composition urbaine et déplacements

La densité minimale sur ce secteur sera d'au moins 14 logements/hectare. Son urbanisation se fera sous forme d'opération d'ensemble.

L'OAP prévoit la création d'une voie principale, avec au moins 1 accès depuis la Rue des Parcs.

Les accès aux lots se feront uniquement depuis les arrières du site, et non depuis la Rue des Parc.

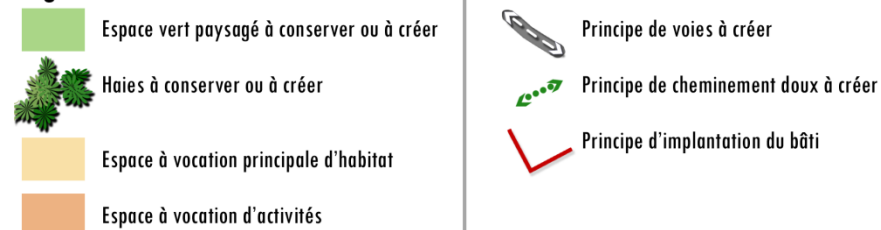
L'aménagement devra anticiper une urbanisation future potentielle sur les arrières du site de projet.

L'urbanisation devra permettre la matérialisation d'un front urbain au nord, le long de la Rue des Parcs, afin de participer à la matérialisation de l'entrée de bourg. Ce front urbain pourra se matérialiser par des clôtures, murets, annexes, etc.

#### → Espaces verts, paysage

Le projet favorisera la création de percées visuelles et/ou fonctionnelles sur le boisement présent au sud du site.

### Légende



## 1.6. OAP secteur n°5 : Centre

### 1. Description de la zone



Le site se situe dans le cœur de Bourg, à proximité du cimetière. Les parcelles concernées sont des fonds de jardin, accessibles à l'Est, via un giratoire/espace de stationnement. Des arbres et haies d'intérêt sont présents sur le site de projet. Des murets en pierre cadrent une partie du site. Ces éléments constituent les principaux enjeux paysagers du site.

### 2. Points de vues



### 3. Objectifs

Les objectifs des OAP sur ce secteur sont les suivants :

- Permettre l'urbanisation d'un cœur d'îlot du cœur de bourg,
- Composer un front urbain maîtrisé
- Maintenir le caractère paysager du site et préserver dans la mesure du possible la trame arborée existante
- Assurer une qualité architecturale et urbaine en cohérence avec le caractère central du site

### 4. Principes d'aménagement

#### → Composition urbaine et déplacements

La densité minimale sur ce secteur sera d'au moins 14 logements/hectare. Son urbanisation se fera sous forme d'opération d'ensemble. Les accès se feront par l'Est. Les accès existants seront utilisés.


L'urbanisation devra permettre la matérialisation d'un front urbain à l'Est. Ce front urbain pourra se matérialiser par des clôtures, murets, annexes, etc. Les murets en pierre existant pourront ainsi être préservés.

#### → Espaces verts, paysage


Le projet veillera à préserver au maximum les arbres et haies existants, notamment en limite sud.

### Légende


 Espace vert paysagé à conserver ou à créer


 Haies à conserver ou à créer

 Espace à vocation principale d'habitat

 Espace à vocation d'activités

 Principe de voies à créer

 Principe de cheminement doux à créer

 Principe d'implantation du bâti



## 1.6. OAP secteur n°6 : Le Plessis

### 1. Description de la zone



Le site se situe à l'entrée Est du Bourg. Il s'inscrit dans la continuité de la tranche 1 du lotissement du Plessis. Les parcelles sont actuellement agricoles. Une partie du site est en projet, constituant la tranche 2 du lotissement du Plessis. Des haies bocagères marquent les limites sud du site, le long de la rue Onffroy de la Rosière.

### 2. Points de vues



### 3. Objectifs

Les objectifs des OAP sur ce secteur sont les suivants :

- Créer une continuité du bâti sur ce secteur d'entrée de bourg.
- Réalisation d'un nouveau quartier recomposant la façade Est du bourg en préservant les haies et les haies existants

### 4. Principes d'aménagement

#### → Composition urbaine et déplacements

La densité minimale sur ce secteur sera d'au moins 12 logements/hectare. Son urbanisation se fera sous forme d'opération d'ensemble.

Les accès se feront par les voies en attentes, réalisées dans le cadre de la Tranche 1 du Lotissement du Plessis. La création d'accès depuis la rue Onffroy de la Rosière devra être évitée.


Le projet participera au renforcement du maillage piétons/cycles.

#### → Espaces verts, paysage


Les arbres/haies présents le long de la rue Onffroy de la Rosière devront être préservés.

### Légende


 Espace vert paysagé à conserver ou à créer


 Haies à conserver ou à créer

 Espace à vocation principale d'habitat

 Espace à vocation d'activités

 Principe de voies à créer

 Principe de cheminement doux à créer

 Principe d'implantation du bâti



