

Plan Local d'Urbanisme (PLU) où en est-on ?

La nouvelle équipe municipale a repris le flambeau de la construction de cet important document qui doit permettre de maîtriser la gestion de notre territoire pour les 10 ans à venir. Il exprime le projet d'aménagement urbain de la commune.

Compte tenu de la mise en œuvre au niveau intercommunal, voir départemental, d'autres plans de gestion des territoires comme notamment les SCOT (voir ci-dessous), nous nous devons de disposer au niveau de notre commune d'un référentiel nous permettant de mieux peser dans la balance des choix qui y seront faits.

Le PLU se décline à partir du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), lui-même établi à partir d'un Diagnostic initial.

Comme on le verra plus bas, Les travaux du SCOT conditionnent en grande partie l'avancement du PLU, en ce qui concerne notamment les hypothèses d'accroissement de la population, et le type d'urbanisation des différentes zones du territoire Fier-Aravis. Ce qui explique la relative lenteur de la procédure du PLU.

Rappel des Objectifs principaux du PLU:

- Assurer l'équilibre entre l'aménagement et la préservation des espaces naturels et des paysages
- Assurer la diversité des fonctions urbaines et sociales
- Assurer l'utilisation économe de l'espace et des ressources

Rappel des étapes et avancement :

Diagnostic : achevé depuis 2004

PADD : Une première réunion publique s'est tenue le 21 octobre 2005 , mais a nécessité d'adapter le projet. (ci-après : **RAPPEL SITUATION 2007 avec notice « SPECIAL PLU » distribuée à la population en 2007**)

A venir : 2^{er} semestre 2009 :

- Finalisation du PADD
- Transcription réglementaire: en cours
 - Finaliser les plans de zonage
 - Situer les emplacements réservés
 - Définir les zones d'urbanisation futures de la commune
 - Etablir règlement et annexes sanitaires
- Réunion publique de présentation à la population

Le SCOT Fier-Aravis et ses conséquences sur le PLU

SCOT : Schéma de cohérence territoriale

Concerne 13 communes : Thônes, Alex, la Balme de Thuy, Dingy st Clair, Les Villars sur Thônes, Le Bouchet Mont Charvin, Serraval, St Jean de sixt, La Clusaz, Grand Bornand, Entremont, Les Clefs, Manigod

C'est un document qui a vocation à encadrer et coordonner les évolutions de chaque partie du territoire en fixant un certain nombre d'objectifs en matière, de développement économique, d'énergie et de transport, d'environnement et bien sûr d'urbanisation.

Ce dernier point doit notamment permettre de fixer les hypothèses retenues pour les taux de croissance de la population, et indiquer zone par zone la densification et la forme de l'urbanisation (individuel, petit collectif,...).

Les différents scénarios envisagés sur les flux de populations des années à venir conduisent à une fourchette très large de taux de croissance (de 2000 à 8000 habitants supplémentaires d'ici 2020, ce qui conduit à des hypothèses d'urbanisation très différentes pour les communes...

Pour info ci-joint quelques infos et éléments statistiques intégrés dans les réflexions du SCOT concernant les hypothèses d'accroissement de la population et les densité de population en fonction de l'habitat

Si ces objectifs ne sont là que pour donner le ligne directrice pour le territoire des 13 communes, la loi impose malgré tout que les PLU soient « compatibles » (c'est le terme) avec les objectifs fixés par les SCOT.

Il est donc souhaitable et prudent d'attendre la finalisation des objectifs du SCOT pour caler nos propres hypothèses dans le PLU.

Rappel de la situation 2007

PAGE COMMUNALE

ELABORATION DU PLU

Plan Local d'Urbanisme

Le point sur les études et les travaux à mener



Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Note d'information distribuée en 2007

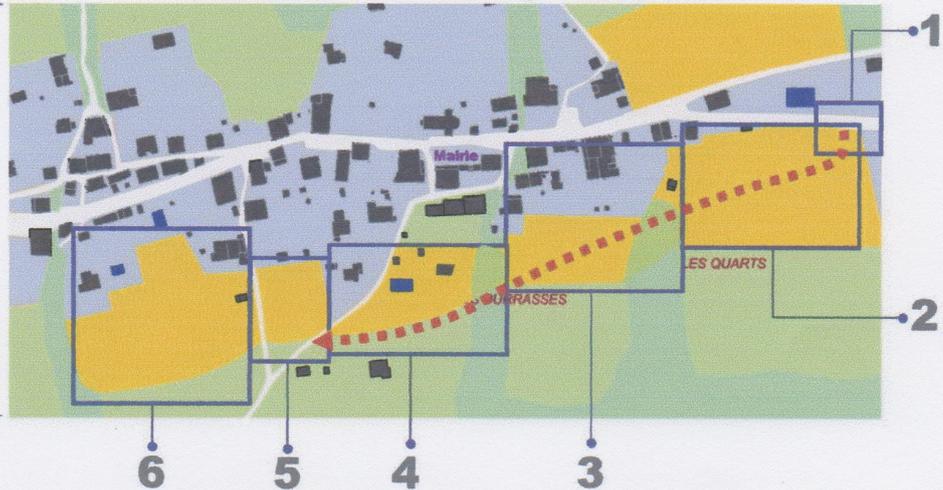
MAIRIE DE LA BALME DE THUY

Sur la base de l'avant projet et de l'estimation financière, la collectivité a imaginé un phasage des opérations et les modalités de son financement.

Création d'une voie nouvelle : phasage des opérations

Légende

-  Urbain
-  Urbanisation future
-  Naturel
-  Agricole
-  Bâti
-  Mise à jour du bâti
-  Voie nouvelle de desserte envisagée
-  Secteurs avec phasage chronologique des opérations



Secteurs 1, 2, 3, 4 et 5 : court et moyen terme

Secteur 1 : Emplacement réservé pour réalisation d'un accès sécurisé de type « tourne à gauche » sur la route départementale à l'entrée du chef-lieu.

Secteurs 2, 3, 4 et 5 : Zones d'urbanisation future classées en 1AU (ouverture à court et moyen terme) avec un emplacement réservé localisé conformément à l'avant projet de voirie de desserte.

La voirie future qui permettra le passage des réseaux (eau, assainissement, électricité) et sera localisée au plan de zonage du PLU à travers un emplacement réservé au bénéfice de la commune. La réalisation pourra être envisagée dès la mise en oeuvre des premières phases.

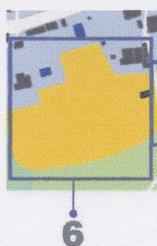
Pour ces secteurs : mise en place d'une P.V.R. (Participation pour Voiries et Réseaux) permettant à la commune de percevoir des propriétaires de terrains nouvellement desservis par l'aménagement projeté, une contribution correspondant à tout ou partie de financement des travaux nécessaires.

Investissement sur ces secteurs : environ 240 000 euros.

Investissement eau-assainissement sur ces secteurs : environ 170 000 euros.

Investissement électricité : non chiffré

Acquisitions foncières : non chiffré



Secteur 6 : long terme

Zones d'urbanisation future classées en 2AU (ouverture à long terme) avec ouverture par modification du PLU. Aucun emplacement réservé ne sera localisé au plan de zonage. Les modalités de financement seront étudiées lorsque les 5 premiers secteurs auront été réalisés. La mise en place d'une PVR sera à envisager.

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Note d'information distribuée en 2007

MAIRIE DE LA BALME DE THUY

SPÉCIAL PLAN LOCAL D'URBANISME

Suite aux différentes remarques et observations formulées lors de notre 2ème réunion publique portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), l'équipe municipale conformément à ses engagements a fait réaliser une étude complémentaire sur la faisabilité d'une nouvelle voie de desserte au chef-lieu.

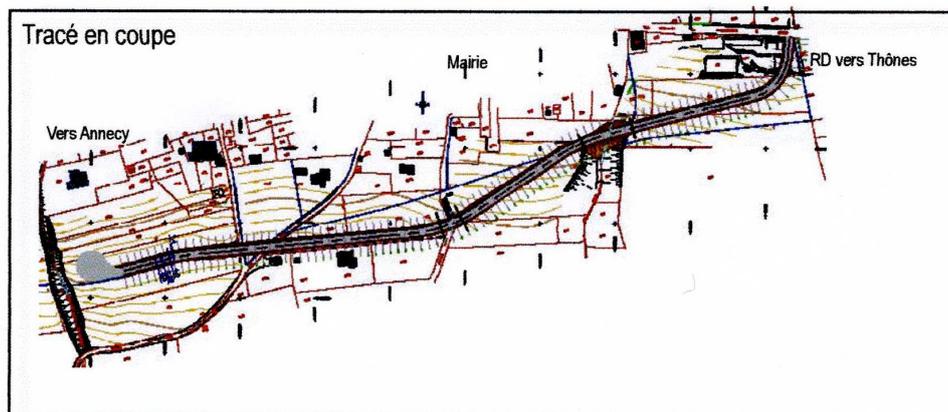
Rappel : La Balme de Thuy, compte tenu de sa position géographique particulière et de l'obligation d'appliquer le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) prescrit par M. le Préfet de Haute-Savoie, ne peut envisager l'avenir du développement du chef-lieu que sur la partie basse.

- Le développement démographique retenu initialement avait soulevé des interrogations : jugée trop faible, il a été augmenté au regard de la croissance démographique actuelle constatée .

- L'urbanisation projetée en aval du chef-lieu n'a pas été validée compte tenu de l'absence de chiffrage de la voie de desserte permettant un développement urbain en adéquation.

La municipalité a missionné un bureau d'étude VRD (Bureau Viatic) pour réaliser un avant projet de desserte dont le tracé et les coûts de création sont aujourd'hui connus.

Ce document est mis à disposition du public au secrétariat de Mairie.



Rappel : cette étude porte sur la réalisation d'une voie nouvelle en aval du chef-lieu afin de desservir des secteurs d'urbanisation future. Le tracé de la voie nouvelle tient compte des limites du parcellaire bâti actuel, de la topographie, des ouvrages nécessaires à réaliser, les demandes d'urbanisation déjà instruites et des potentialités de construction du secteur.

Afin de financer le coût important de ces travaux, la commune doit mettre en place des outils financiers afin de rendre viable cette opération.

La Participation pour Voiries et Réseaux (PVR) apparaît comme une solution à envisager sur ce secteur.

Qu'est ce que l'outil PVR :

La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a institué la Participation pour Voiries et Réseaux (PVR) qui fixe pour les opérations courantes ou isolées, les modalités et la répartition du financement des équipements publics d'infrastructure (voirie, réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement) indispensables à l'implantation de constructions nouvelles.

Un partenariat avec les aménageurs est à envisager.