

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

**CHOISY**

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



**PROJET D'AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**



Certifié conforme par le Maire, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 29 mars 2010,  
Approuvant le PLU de Choisy.

Le Maire,  
Bernard SEIGLE

**PIECE N°3**

# PREAMBULE

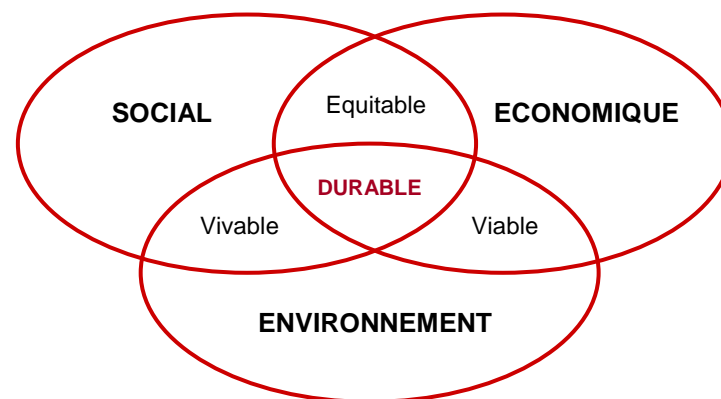
## 1. Une notion-clé : le développement durable

Le développement durable est une notion déjà ancienne et de portée universelle...

Un mode de développement : "Qui répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs"<sup>1</sup>.

Un engagement à promouvoir des modes de développement plus respectueux de l'environnement, de la solidarité sociale, et de l'épanouissement culturel.

Une nécessité et une chance à saisir : plus qu'un choix, le développement durable est un impératif, pour que les orientations choisies n'aboutissent pas à des impasses sociales, économiques, biologiques et environnementales.



## 2. Qu'est-ce que le PADD ?

Sur le fond : le P.A.D.D. est l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental. Il doit respecter les objectifs et principes d'équilibre et de durabilité exposés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Sur la forme : le PADD constitue une pièce obligatoire du dossier PLU.

Depuis la loi "Urbanisme et Habitat" du 02 juillet 2003 (ayant modifié la loi "Solidarité et Renouvellement Urbain" du 13 décembre 2000), le PADD n'est plus opposable, mais il demeure essentiel dans la cohérence du document d'urbanisme.

Dans son contenu : il exprime les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation du territoire communal dans sa globalité. Sa structure n'est pas imposée, elle peut être courte et synthétique, mais elle est essentiellement rédigée.

<sup>1</sup> 1ère définition donnée en 1986 par la Commission de Mme BRUNTLAND, et reprise en 1992, lors de la conférence mondiale des Nations Unies de RIO).

# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

**ORIENTATION A : Redéfinir et conforter le Chef-lieu pour qu'il représente un jour un lieu de vie, un petit pôle de rencontres et d'échanges de la population de Choisy**

---

## **Objectif n°1 :**

- Orienter préférentiellement le développement de l'urbanisation future au Chef-lieu, afin de le conforter comme lieu de vie et d'animation.

## **Moyens mis en œuvre :**

- Réserver au Chef-lieu (notamment aux abords de l'église, la mairie et en direction de l'école) les espaces propices et stratégiques à sa restructuration.
- Obtenir progressivement une présence suffisante d'habitants au Chef-lieu afin de favoriser l'implantation de commerces et services de proximité.
- Œuvrer pour un renforcement des équipements et un développement qualitatif de l'armature des espaces publics et collectifs, notamment par la construction de la nouvelle mairie au Chef-lieu.
- Améliorer son accessibilité et son fonctionnement circulaire.

## **Objectif n°2 :**

- Favoriser la diversification du parc de logements, source de dynamisme dans la vie locale.

## **Moyens mis en œuvre :**

- Orienter l'offre en logements en faveur d'un habitat semi-collectif, voire collectif pour :
  - modifier la tendance actuelle : un habitat individuel et cloisonné,
  - rechercher une certaine "masse critique" de population au Chef-lieu : une condition nécessaire à l'implantation de la petite offre de commerces et de services de proximité.
- Développer une petite offre locative (privée et publique), favorisant le renouvellement de la population communale.
- Promouvoir une offre de logements accessible financièrement, qui permettra à une population même modeste de se loger :
  - logements locatifs de financement public,
  - logements en accession aidée.

### **Objectif n°3 :**

- Conforter le Chef-lieu tout en préservant son identité d'origine rurale.

### **Moyens mis en œuvre :**

- Favoriser la valorisation du bâti traditionnel.
- Veiller à la bonne insertion paysagère des nouvelles constructions situées au Chef lieu, en tenant compte de ses caractéristiques morphologiques et paysagères : un site de pente, au caractère rural marqué, délimité par deux talwegs.
- Prévoir un maillage de "circulations douces", notamment des liaisons piétonnes et VTT afin de créer des liens sécurisés entre le Chef-lieu et les différents secteurs habités de la commune.

## **ORIENTATION B : Opter pour une échelle de développement apte à préserver et valoriser les qualités de notre cadre de vie**

---

### **Objectif n°1 :**

- Continuer à prendre en compte, pour le développement de notre commune, ses caractéristiques naturelles et d'origine rurale, participant à la qualité de notre cadre de vie.

### **Moyens mis en œuvre :**

- Maintenir la pérennité de l'agriculture pour sa forte contribution à l'aménagement du territoire communal.
- Préserver les espaces agricoles à forte valeur paysagère identifiés, en y interdisant toute construction même agricole, pour leurs rôles :
  - d'ouverture et de mise en scène du paysage,
  - d'espaces de transition entre secteurs urbanisés.
- Protéger les principaux boisements structurants qui "guideront" le développement futur de l'urbanisation et en atténueront l'impact. Encourager le maintien de certains vergers, contribuant à l'ambiance rurale de la commune.
- Valoriser certains espaces naturels, à proximité de l'urbanisation, pour la détente et la promenade.
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti traditionnel :
  - en permettant, par des dispositions réglementaires appropriées, la gestion et la valorisation respectueuses de leurs qualités.

### **Objectif n°2 :**

- Rechercher un mode de développement de l'urbanisation "durable", en faveur de l'économie de l'espace, des énergies et de la réduction des déplacements automobiles.

### **Moyens mis en œuvre :**

- Opter pour un développement modéré des hameaux et des groupements de constructions en fonction des sensibilités des lieux identifiées dans le diagnostic, ainsi que des contraintes, notamment celles liées à l'assainissement, aux risques naturels ou au fonctionnement de l'activité agricole.
- Promouvoir un développement de l'urbanisation future structuré :
  - en exprimant des limites claires de constructibilité qui tiennent compte des contraintes agricoles, environnementales et des caractéristiques du paysage rural de la commune,
  - en définissant, là où cela est nécessaire, les opérations d'ensemble pour l'extension de l'urbanisation future.

### **Objectif n°3 :**

- Opter pour une échelle de développement respectueuse des équilibres entre milieux naturels, agricoles et espaces à urbaniser.

### **Moyens mis en œuvre :**

- Préserver et valoriser les sensibilités environnementales identifiées au diagnostic (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique).
- Protéger le réseau vert / bleu nécessaire au maintien de la biodiversité : les cours d'eau et boisements les accompagnant, y compris en secteur urbanisé, et la couverture végétale la plus significative.
- Prendre en compte, dans la localisation de l'extension de l'urbanisation, les risques naturels du Dossier Communal Synthétique.
- Conforter la gestion des eaux pluviales, notamment le réseau naturel d'évacuation des eaux de ruissellement déjà très structuré :
  - en renforçant les prescriptions relatives à leur prise en compte dans le cadre de nouvelles constructions,
  - en protégeant les zones humides pour leurs intérêts hydrologiques importants (zones tampon en cas de pluie).
- Promouvoir un mode de développement qui garantisse la pérennité de l'activité agricole.

## ORIENTATION C : Rechercher un développement économique adapté à l'échelle de Choisy, et de manière plus large, au bassin de la CCFU

---

### Objectif n°1 :

- Favoriser le développement de l'emploi et des activités en faveur d'un rééquilibrage des fonctions habitat / emploi à l'échelle de la CCFU, et également au bénéfice de l'animation communale et intercommunale, et d'une meilleure rentabilité de nos équipements.

### Moyens mis en œuvre :

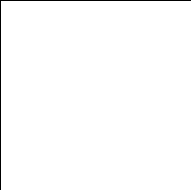
- Encourager le maintien et l'installation des activités économiques en permettant :
  - l'accueil au sein des hameaux des activités artisanales non nuisantes, et compatibles avec l'habitat à proximité, par des dispositions réglementaires adaptées,
  - leurs implantations sur des emplacements retenus à cet effet.
- Adopter les moyens réglementaires favorisant le développement des établissements industriels et artisanaux.
- Permettre l'émergence d'un petit pôle de commerces et services au Chef-lieu prioritairement, en mixité avec l'habitat à proximité.
- Se fixer un objectif de qualité :
  - dans l'expression architecturale des futures constructions,
  - dans l'aménagement de leurs abords.

### Objectif n°2 :

- Maintenir la pérennité de l'activité agricole en tant que composante d'un développement économique équilibré, et comme support à l'émergence d'un "tourisme vert" à l'échelle de la CCFU.

### Moyens mis en œuvre :

- Garantir le bon fonctionnement, voire le développement des exploitations agricoles pérennes :
  - par la prise en compte de leurs contraintes fonctionnelles :

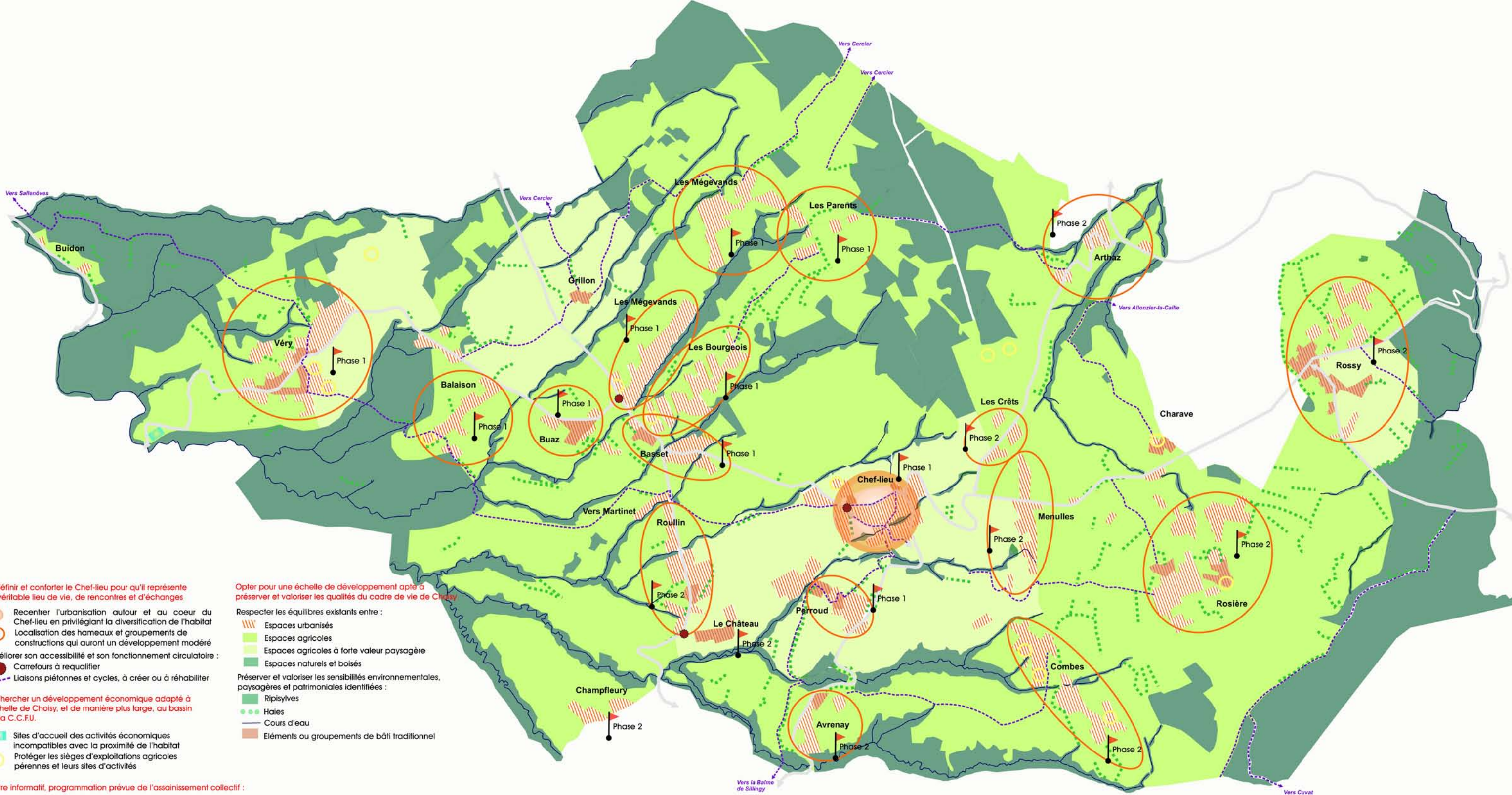
- 
- . parcelles nécessaires au pâturage, notamment à proximité de l'exploitation,
  - . contraintes de circulation du bétail et des engins agricoles,
  - . angles d'ouverture des exploitations sur les espaces agricoles limitrophes,
  - . distances minimum entre les exploitations et les habitations à respecter, afin de limiter les nuisances réciproques.
- par la préservation quantitative des terres nécessaires à l'activité agricole (création éventuelle de Zones Agricoles Protégées).
  - Rendre possible la délocalisation éventuelle des exploitations enclavées.

### **Objectif n°3 :**

- S'appuyer sur les qualités paysagères de Choisy pour promouvoir le développement d'un tourisme "vert", qui réponde aux besoins de la commune en termes d'animation de la vie locale, mais aussi de ressources financières.

### **Moyens mis en œuvre :**

- Préserver la qualité du cadre de vie de Choisy, une condition primordiale pour un développement économique de ce type.
- Proposer, en cohérence avec la volonté intercommunale, une offre de tourisme vert et de proximité qui soit plus diversifiée et organisée à l'échelle de la CCFU à l'attention d'un public local, mais aussi composé de touristes venant de toute la France ou d'ailleurs.



Redéfinir et conforter le Chef-lieu pour qu'il représente un véritable lieu de vie, de rencontres et d'échanges

- Recentrer l'urbanisation autour et au coeur du Chef-lieu en privilégiant la diversification de l'habitat
- Localisation des hameaux et groupements de constructions qui auront un développement modéré

Améliorer son accessibilité et son fonctionnement circulaire :

- Carrefours à requalifier
- Liaisons piétonnes et cycles, à créer ou à réhabiliter

Rechercher un développement économique adapté à l'échelle de Chaisy, et de manière plus large, au bassin de la C.C.F.U.

- Sites d'accueil des activités économiques incompatibles avec la proximité de l'habitat
- Protéger les sièges d'exploitations agricoles pérennes et leurs sites d'activités

A titre informatif, programmation prévue de l'assainissement collectif :

- Phase 1 : à moyen terme
- Phase 2 : à long terme

Opter pour une échelle de développement apte à préserver et valoriser les qualités du cadre de vie de Chaisy

Respecter les équilibres existants entre :

- Espaces urbanisés
- Espaces agricoles
- Espaces agricoles à forte valeur paysagère
- Espaces naturels et boisés

Préserver et valoriser les sensibilités environnementales, paysagères et patrimoniales identifiées :

- Ripisylves
- Haies
- Cours d'eau
- Eléments ou groupements de bâti traditionnel