

# *P*lan *L*ocal d'*U*rbanisme

*COMMUNE DE SAINT-DIDIER DE BIZONNES*

**2**

**Projet d'Aménagement et  
de Développement Durable  
- PADD**

---

*PADD*

---

Vu la délibération du Conseil  
Communautaire  
en date du : .....  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Cachet et signature :



## Sommaire

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PREAMBULE</b>  | <b>1</b>  |
| <b>LE PROJET COMMUNAL</b>   | <b>4</b>  |
| <b>ORIENTATION 1 : POURSUIVRE LA MAITRISE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS</b>         | <b>5</b>  |
| ▪ Une maîtrise de l'extension de l'habitat : recentrer le développement sur le bourg et contenir la diffusion des constructions | 5         |
| ▪ Réduire la consommation d'espaces de 25% pour les 10 prochaines années  | 6         |
| ▪ Limiter la consommation d'espace et diversifier les formes urbaines   | 6         |
| ▪ Accompagner la croissance dans le respect des milieux récepteurs  | 6         |
| ▪ Un développement équilibré entre la croissance démographique et l'offre des services / loisirs                                | 6         |
| <b>ORIENTATION 2 : STRUCTURER L'ESPACE PUBLIC ET ORGANISER LES DEPLACEMENTS EN CENTRE VILLAGE</b>                               | <b>8</b>  |
| ▪ Créer un espace public structurant  | 8         |
| ▪ Poursuivre les aménagements en faveur des modes doux  | 8         |
| <b>ORIENTATION 3 : PRESERVER L'IDENTITE AGRICOLE ET RURALE</b>  | <b>10</b> |
| ▪ Favoriser la préservation et le renforcement de l'économie agricole   | 10        |
| ▪ Concilier agriculture et diversification économique   | 10        |
| <b>ORIENTATION 4 : PRESERVER UN PAYSAGE DE QUALITE</b>  | <b>11</b> |
| ▪ Préserver le patrimoine bâti et paysager  | 11        |
| ▪ Préserver les espaces naturels remarquables   | 11        |
| ▪ Maintenir des coupures vertes et valoriser le patrimoine végétal  | 11        |
| ▪ Promouvoir une qualité environnementale et paysagère du développement   | 11        |
| <b>SYNTHESE</b>   | <b>14</b> |

# PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Saint-Didier de Bizonnes a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) et de le transformer en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). La procédure du PLU a donné l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées à Saint-Didier de Bizonnes et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion a été l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet pour la commune qui mêle développement et aménagement, à court, moyen et long termes.

La commune de Saint-Didier de Bizonnes souhaite travailler les projets de façon transversale, c'est-à-dire anticiper son développement futur et globaliser ses interventions.

Le P.A.D.D. définit la stratégie globale de développement sur le court, moyen et long termes. Le but est de concrétiser des objectifs stratégiques qui prennent en compte simultanément le développement économique, urbain ainsi que la préservation des différents milieux.

## L'élaboration du P.A.D.D. contexte réglementaire

### 1 / Rappel des objectifs et de la définition du P.A.D.D.

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation et plus particulièrement du diagnostic, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection et de mise en valeur ou de développement de la commune, c'est-à-dire exprimer un projet global pour le territoire. Le P.A.D.D. fixe en outre des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le P.A.D.D. doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe de la municipalité devant la population.

Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et complété par des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

### 2 / Définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme précise que :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

### 3 / Le P.A.D.D : un Projet

Le P.A.D.D., projet traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose une évolution des mentalités : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de concertation.

Il s'agit d'aboutir à **un projet collectif** et concevoir une **dynamique urbaine**. Le P.A.D.D. exprime une vision multidimensionnelle et prospective.

Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

L'élaboration du P.A.D.D. ne pourra se concevoir que par étapes concertées permettant de dégager un consensus sur le devenir du territoire.

L'ambition de donner un caractère prospectif au document d'urbanisme communal qui auparavant était réglementaire, doit s'accompagner d'un changement dans les méthodes de travail.

Un projet de territoire peut engager la commune sur le long terme, aussi est-il nécessaire d'associer pour son élaboration les personnes concernées afin d'aboutir à un projet partagé et légitimé.

#### 4 / Le P.A.D.D. se construit en plusieurs phases

##### Phase 1 : traitement du diagnostic

Le diagnostic (rapport de présentation du P.L.U.) qui recense l'ensemble des atouts et faiblesses de la commune concernant l'ensemble des composantes urbaines (population, habitat, économie, espaces verts, voirie, transports...) sert de base de dialogue et de fixation des problématiques sur l'espace urbain.

##### Phase 2 : finalisation du projet

Les débats et échanges permettent de faire « mûrir » le projet et de le rendre fécond.

La présentation finale du P.A.D.D. permet de justifier et d'argumenter sur les perspectives envisagées et leur mise en œuvre (moyens et phasage dans le temps). Le projet de territoire se conçoit donc de façon spatiale, temporelle et matérielle.

#### 5 / Conclusion

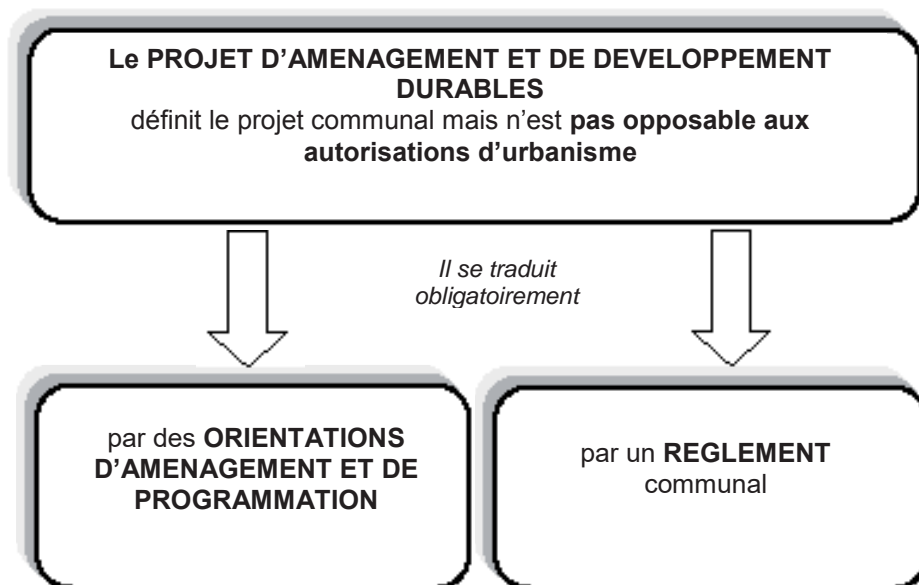
Le P.A.D.D. se conçoit comme **une action globale et négociée** pour assurer un développement et un aménagement durable articulant l'ensemble des composantes urbaines.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, le P.A.D.D. n'est plus opposable au permis de construire (en revanche les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement doivent être cohérents avec lui).

Le Projet d'Aménagement et Développement Durables a désormais pour fonction exclusive de présenter concrètement le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en Conseil Municipal.

Le P.A.D.D. garde une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie,
- il est la clé de voûte du P.L.U. : les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et règlement) doivent être cohérentes avec lui.



Le P.A.D.D. de Saint-Didier de Bizonnes précise donc les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune afin de :

- trouver notamment un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée du bourg d'un côté, et préservation des espaces et des paysages naturels (objectif de développement durable) de l'autre,
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat, avec une réelle quantification des besoins présents et futurs,
- garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité du cadre de vie, la protection du patrimoine, la réduction des nuisances et des risques.

**Le présent document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui sous-tendent et structurent le projet de la commune.**

# ***LE PROJET COMMUNAL***

## ORIENTATION 1

### POURUIVRE LA MAITRISE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS

Saint-Didier de Bizonnes, secteur rural au sein du SCOT, doit s'inscrire dans un développement de l'habitat mesuré et proposer différentes formes d'habitat.

La commune a consommé environ 4 ha de terres au cours des 10 dernières années pour accueillir 25 logements neufs individuels (hors réhabilitation, division de logements et bureau/équipements) soit environ 2 logements par an. La densité mise en œuvre est de 6 logements par hectare.

Le projet de la commune s'établit avec une volonté de :

- poursuivre sa croissance démographique sur le même rythme avec une moyenne de 2 logements par an,
- poursuivre les efforts en faveur de la diversité de l'habitat et de la maîtrise de la consommation foncière.

| OBJECTIFS | ACTIONS   |
|-----------|---|
|           | <p><b>■ Une maîtrise de l'extension de l'habitat : recentrer le développement sur le bourg et contenir la diffusion des constructions</b></p> <p>Rappel des objectifs SCOT approuvé en décembre 2012 :<br/>Une croissance de 5,5 log/an/1000hab maximum soit 2 logements par an</p> <p>L'extension non maîtrisée de l'urbanisation, tout en répondant à la demande de la population, est trop souvent à l'origine de consommation d'espace excessive. Elle se fait alors aux dépens des espaces naturels et agricoles et engendrent des coûts d'équipements élevés pour la commune ainsi que des nuisances induites par l'allongement des déplacements et des contraintes liées aux réseaux.</p> <p><b><u>Privilégier le développement dans le bourg de Saint-Didier de Bizonnes</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Un site de développement privilégié</b> est identifié entre Saint-Didier Village et le Bas Saint-Didier. Il permet d'assurer le développement pour les 10 prochaines années</li> <li>▶ <b>Stopper le développement linéaire</b> le long de la RD51H au nord de Saint-Didier Village et au sud du Bas Saint-Didier.</li> </ul> <p><b><u>Le long de la route de Flachères, lieudit Le Moiroud, Le Bouchet, Bottaz</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Contrôler le développement</b> possible de l'habitat, sans extension urbaine, en gérant les dents creuses existantes.</li> <li>▶ <b>Contre le mitage des espaces naturels et agricoles</b>, sensibles d'un point de vue paysager, pour conserver une cohérence de l'activité agricole ou prendre en compte les corridors écologiques.</li> </ul> <p><b><u>Le reste du territoire</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Stopper le développement des poches d'habitat</b> et uniquement permettre la réhabilitation de l'existant ou les extensions limitées.</li> <li>▶ <b>Préserver des coupures vertes et les espaces naturels</b>, entre les différents espaces de diffusion de l'habitat.</li> </ul> |



| OBJECTIFS | ▶ ACTIONS |
|-----------|-----------|
|-----------|-----------|

■ **Réduire la consommation d'espaces de 25% pour les 10 prochaines années**

- ▶ Cette réduction passe par une nouvelle définition de la forme urbaine et des typologies mises en œuvre, déclinée dans l'objectif ci-dessous :

■ **Limitier la consommation d'espace et diversifier les formes urbaines**

Rappel des objectifs PLH :  
Production de logements sociaux : pas d'objectifs de production

**Pour le bâti existant et les dents creuses :**

- ▶ Préserver l'identité patrimoniale du bâti ancien et permettre sa restauration, réhabilitation, reconversion dans le respect du cadre de vie.
- ▶ Développer l'habitat sous forme d'habitat plus dense et de formes urbaines en cohérence avec le tissu ancien.

**Au sein des zones d'urbanisation future**

- ▶ **Créer une typologie d'habitat diversifiée** répondant aux objectifs du SCOT au travers d'une forme d'habitat individuel, intermédiaire ou de petit collectif.
- ▶ **Organiser la densité** en fonction du contexte bâti pour l'intégration du projet à son environnement immédiat.

■ **Accompagner la croissance dans le respect des milieux récepteurs**

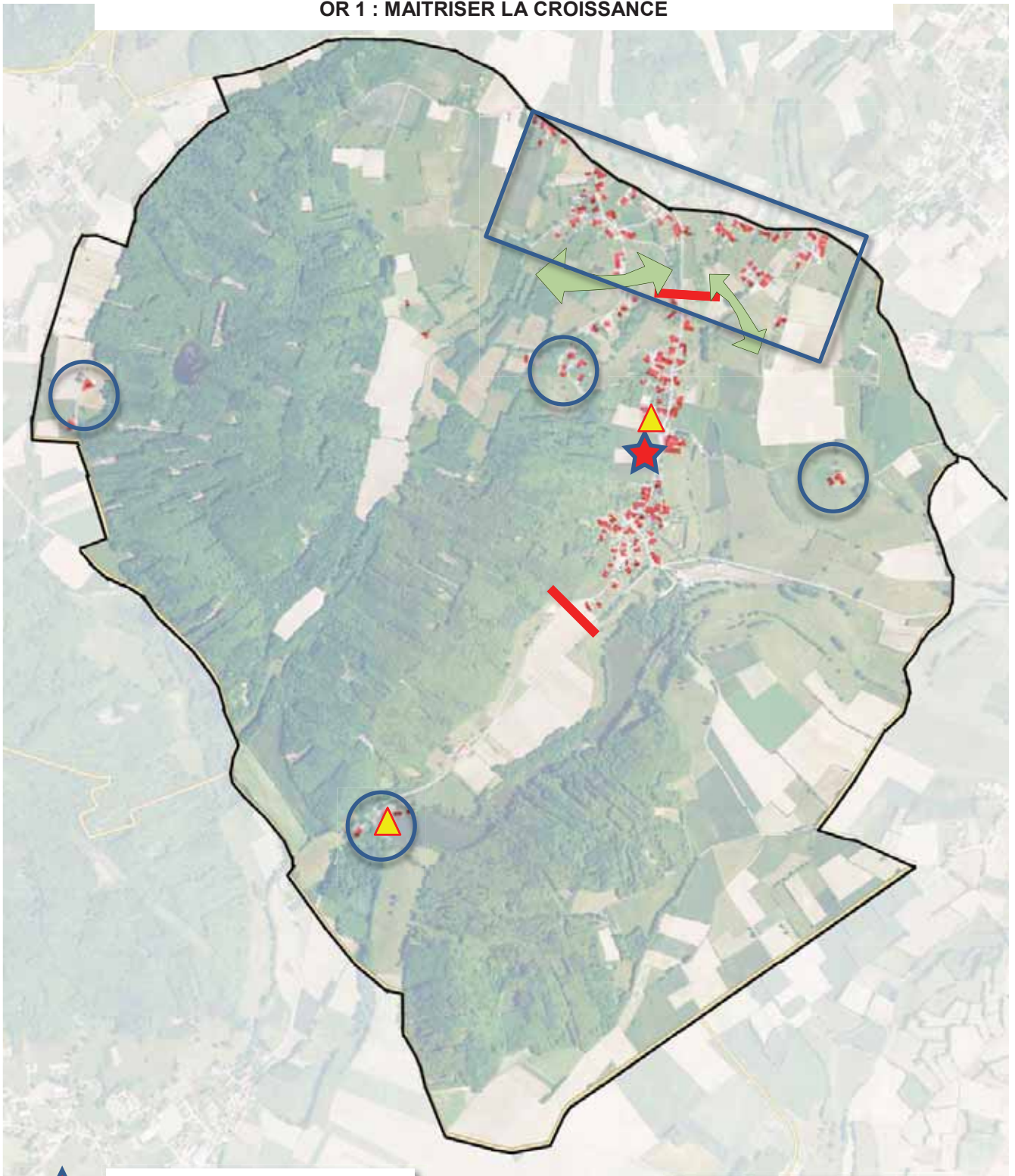
- ▶ La station d'épuration ne permet plus de traiter les rejets en adéquation avec l'environnement. Par conséquent, le développement urbain et notamment l'ouverture à l'urbanisation des zones d'urbanisation future est conditionnée par la réalisation de travaux sur la STEP.

■ **Un développement équilibré entre la croissance démographique et l'offre de services/loisirs**

Les équipements scolaires permettent d'absorber la croissance future. L'arrivée de population doit assurer le maintien de ces équipements. En complément, il est prévu de :

- ▶ Développer des espaces liés aux loisirs, à la détente pour répondre à la croissance démographique.
- ▶ Favoriser le maintien des activités de loisirs autour des étangs (pêche, promenade) dans le respect du paysage.
- ▶ Favoriser l'accueil d'artisans et de services par un règlement adapté.
- ▶ Mettre en place un déploiement de la fibre optique d'ici 2020 (compétences communications électroniques à la CCBE).

OR 1 : MAITRISER LA CROISSANCE



Site privilégié de développement



Stopper le développement le long de la RD51H



Organiser des espaces de loisirs, en lien avec le développement de l'habitat



Préserver des coupures vertes



Contrôler le développement sans extension urbaine



Stopper le développement des poches d'habitat

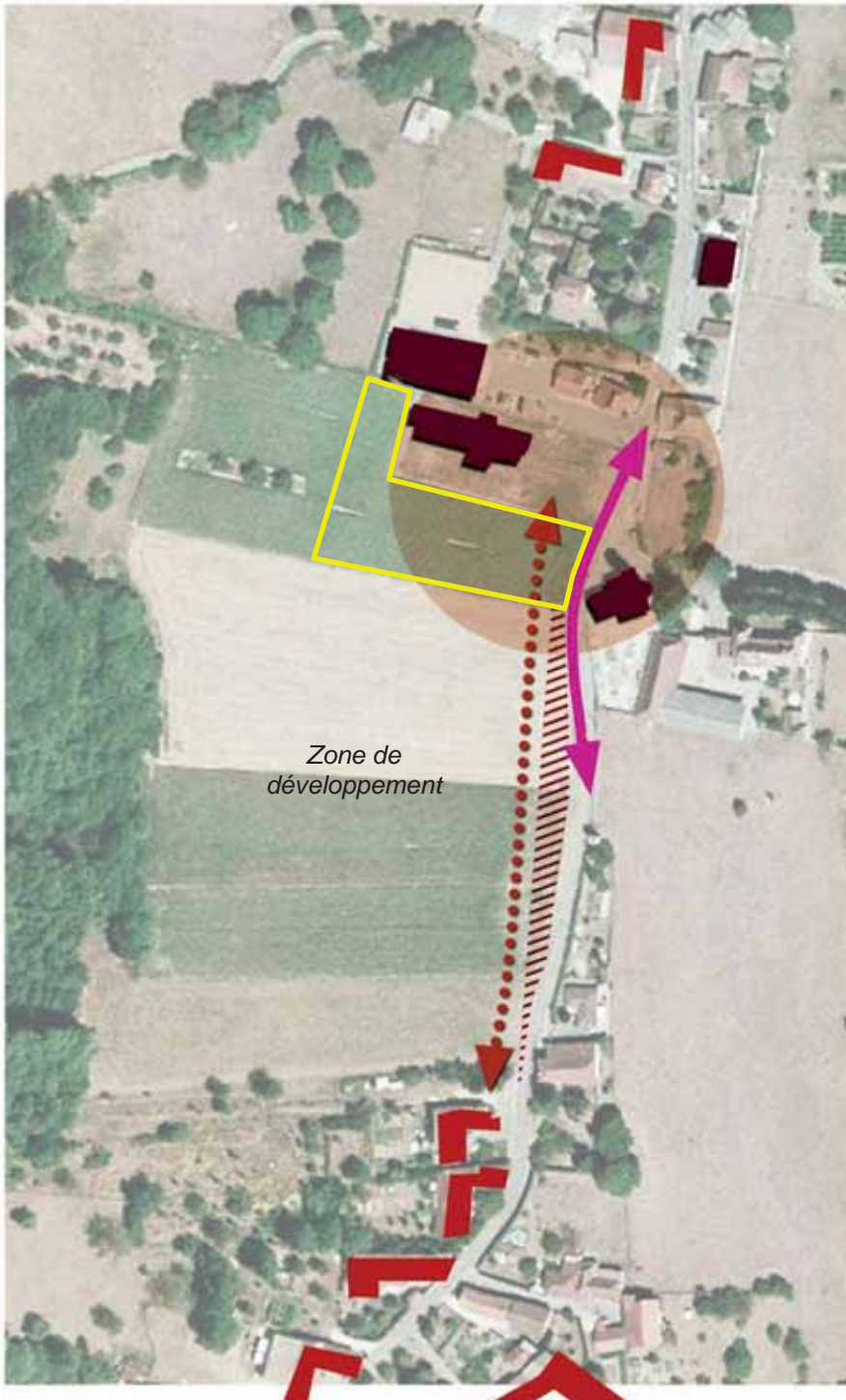
**ORIENTATION 2**

**STRUCTURER L'ESPACE PUBLIC ET ORGANISER LES DEPLACEMENTS EN CENTRE VILLAGE**

Le Plan Local d'Urbanisme est l'occasion pour Saint-Didier de Bizannes d'affirmer et de structurer ces espaces publics.

| OBJECTIFS | ACTIONS  |
|-----------|--|
|           | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Créer un espace public structurant</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Appuyer une centralité</b> en lien avec la voirie existante et permettant une diversité d'usages et de modes de déplacements (gabarits différents, aménagement des espaces communs, ...) tout en assurant sa connexion aux équipements.</li> </ul> </li> <li>■ <b>Poursuivre les aménagements en faveur des modes doux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Sécuriser les déplacements</b> piétons, cycles entre le Bas Saint-Didier et Saint-Didier Village en aménageant la RD51H,</li> <li>▶ <b>Créer des cheminements</b> complémentaires à vocation piétonne au cœur du futur quartier.</li> <li>▶ <b>Préserver les anciens chemins</b> à vocation piétonne.</li> </ul> </li> </ul> |

## OR 2 : STRUCTURER L'ESPACE PUBLIC ET ORGANISER LES DEPLACEMENTS



-  **Création d'un espace public lieu d'articulation**  
Centre-ville / école / zone de développement / église
-  **Déviaton de la D51 : recul / façade de l'église**  
permettant la création d'un parvis
-  **Zone de recul non bâtie :**  
préservation de la perspective sur l'église
-  **Zone de recul non bâtie :**  
création d'un cheminement
-  **Création d'un espace public de centralité :**  
place, jeux

## ORIENTATION 3

### PRESERVER L'IDENTITE AGRICOLE ET RURALE

Le Plan Local d'Urbanisme est l'occasion pour Saint-Didier de Bizennes de préserver l'activité agricole en concentrant le développement urbain au sein du bourg et ainsi en maintenant la vocation agricole des autres terres.

| OBJECTIFS | ▶ ACTIONS |
|-----------|-----------|
|-----------|-----------|

#### ■ Favoriser la préservation et le renforcement de l'économie agricole

- ▶ Conforter les terres agricoles en maintenant des limites pertinentes entre espace agricole et espace urbanisé.
- ▶ Maintenir la cohérence des exploitations par la surface des terres et les usages autorisés dans et à proximité des exploitations.
- ▶ Préserver les bâtiments d'exploitation agricole notamment d'élevage, de l'urbanisation en respectant les distances de protection.
- ▶ Préserver les espaces agricoles stratégiques au sein ou à proximité immédiate des espaces bâtis.
- ▶ Au nord de la commune, stopper le mitage des terres et garantir la pérennité des espaces agricoles et des zones cultivables. Cet objectif vise :
  - Le maintien des exploitations déjà présentes et leur besoin de diversification,
  - La création de conditions favorables à l'installation de nouvelles exploitations.

#### ■ Concilier agriculture et diversification économique

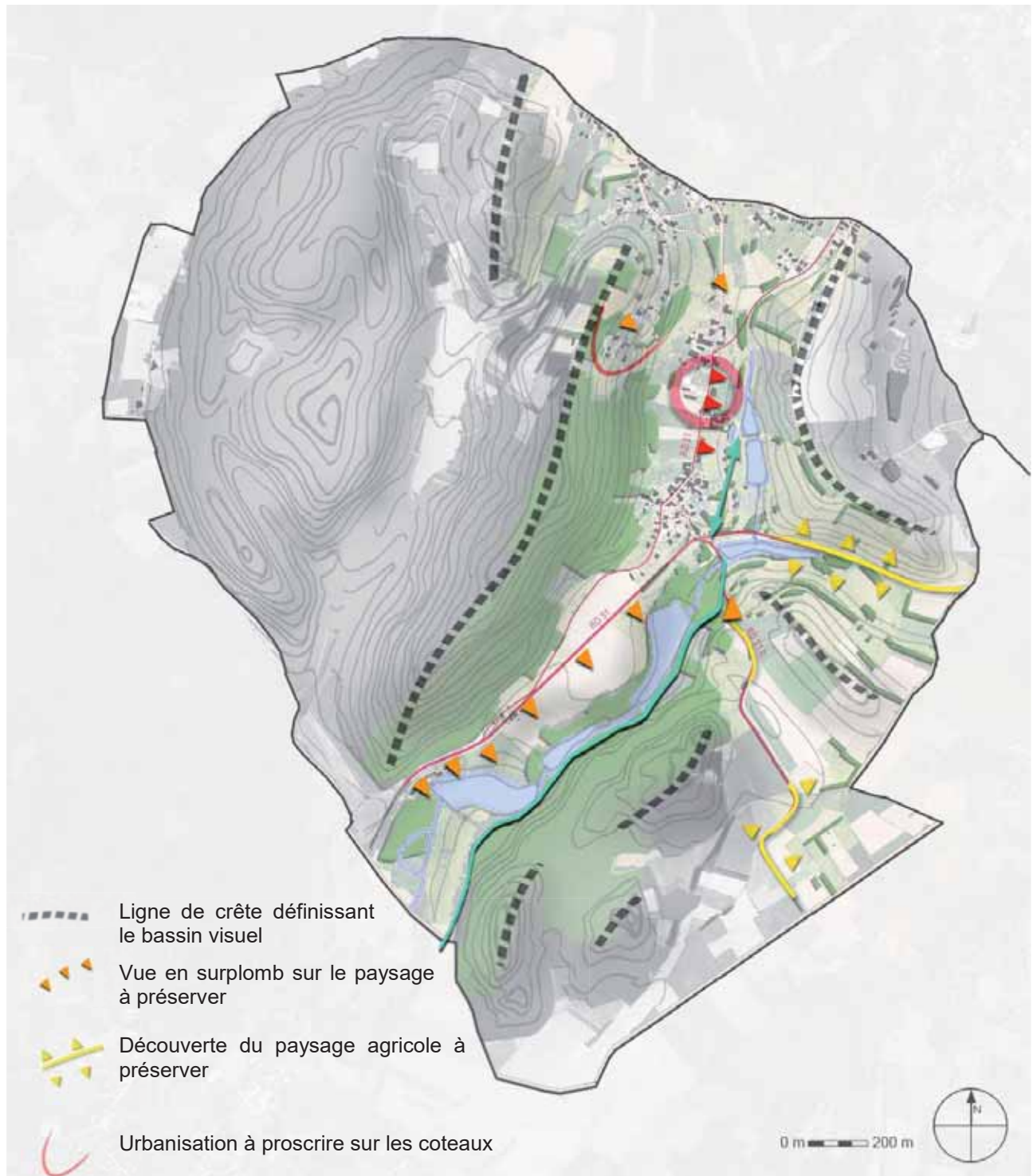
- ▶ Permettre le développement des circuits-courts, vente directe à la ferme et autres opérations de promotion des produits locaux.
- ▶ Envisager de manière ponctuelle, principalement au bourg, l'évolution, la mutation de bâtiments d'exploitation situés au sein de l'espace urbain ou faisant l'objet d'une double activité existante ou prévue (artisanat, travaux publics, ...).  
Il s'agit :
  - d'une part de permettre le maintien de l'activité agricole tout en favorisant la diversité économique.
  - d'autre part de permettre la transformation de bâti ancien peu adapté à l'activité agricole moderne.
 Cette action doit rester l'exception et est prévue pour des bâtiments insérés dans l'espace bâti ayant une vocation agricole.

## ORIENTATION 4

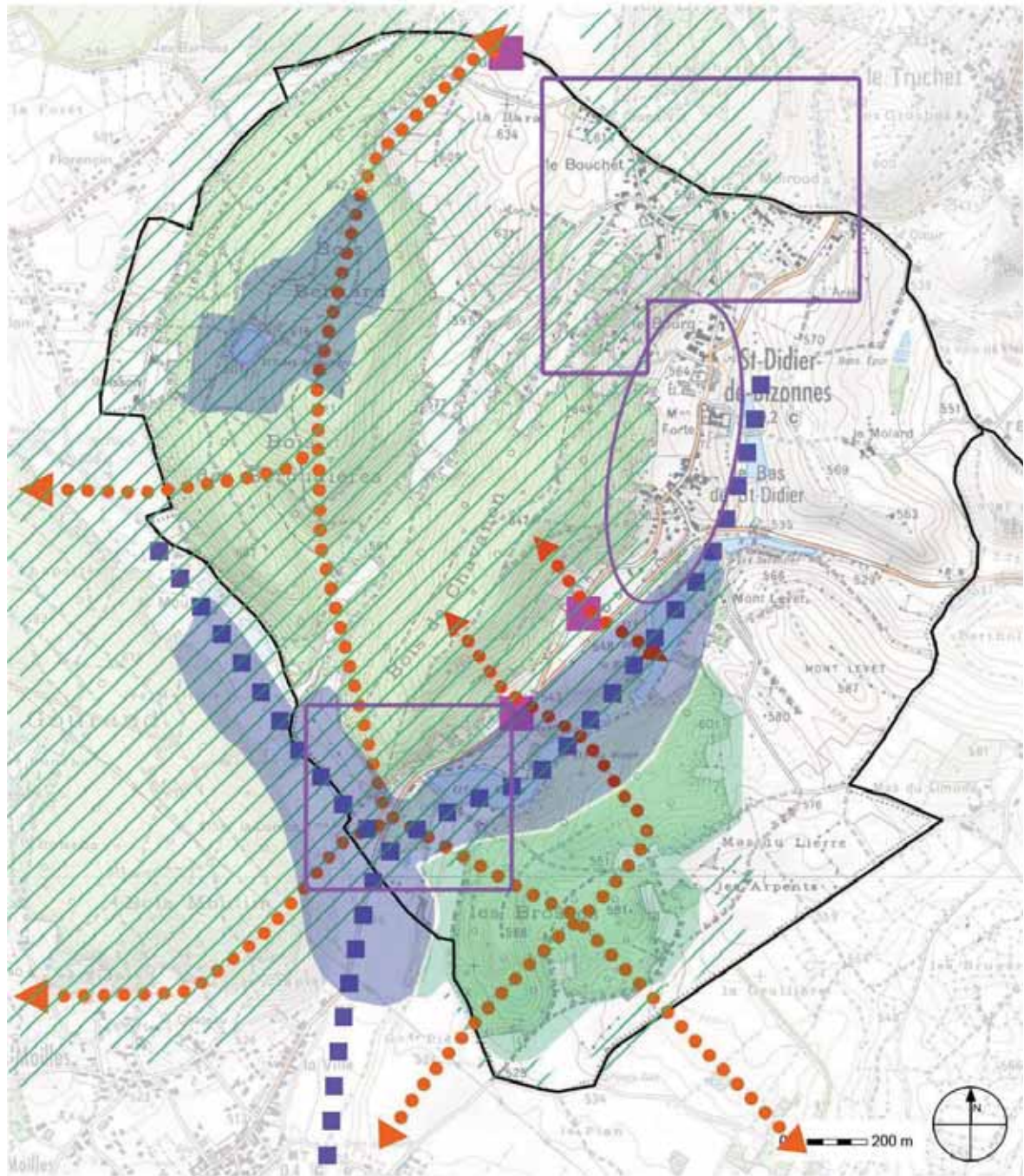
### PRÉSERVER UN PAYSAGE DE QUALITÉ





| OBJECTIFS   | ACTIONS  |
|---|--|
| <p>■ <b>Préserver le patrimoine bâti et paysager</b></p>                              | <p>▶ Protection, au titre de l'article L.123-1-5 Code de l'Urbanisme, du patrimoine local identifié dans le diagnostic, pour son rôle dans l'identité de la commune et son histoire.</p> <p><i>Liste non exhaustive</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des maisons dauphinoises et des constructions historiques : Maison forte ...</li> <li>- Des murets qui participent à l'identité de la commune et assurent une structuration de l'espace,</li> <li>- Des haies, pour leur rôle dans la biodiversité (alimentation, refuge) mais aussi comme espace tampon.</li> </ul> <p>▶ Stopper l'urbanisation sur les coteaux et préserver le cadre paysager, assurant aussi une biodiversité.</p> |
| <p>■ <b>Préserver les espaces naturels remarquables</b></p>                           | <p>▶ Préserver et identifier les corridors/continuums forestiers et aquatiques, lien entre les différentes entités de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Continuum forestier sur l'espace boisé couvrant la moitié ouest du territoire</li> <li>- Continuum aquatique le long des étangs</li> </ul> <p>▶ Prioriser les enjeux environnementaux dans les secteurs de diffusion de l'habitat.</p> <p>▶ Préserver les perspectives paysagères depuis le bourg et sur le bourg depuis les axes de communications.</p>   |
| <p>■ <b>Maintenir des coupures vertes et valoriser le patrimoine végétal</b></p>      | <p>▶ Conserver les coupures vertes au sein des espaces bâtis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- entre Saint-Didier Village et Le Moiroud</li> <li>- route de Marinière,</li> <li>- entre le Bouchet et le Bottaz.</li> </ul>   |
| <p>■ <b>Promouvoir une qualité environnementale et paysagère du développement</b></p> | <p>▶ Gérer les risques en amont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limiter l'imperméabilisation des sols et rechercher des solutions pour l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</li> <li>- économiser et valoriser les ressources en préservant les capacités d'infiltration, les zones humides.</li> </ul> <p>▶ Adapter les constructions à la topographie et non l'inverse. Aussi, les déblais/remblais seront limités au maximum.</p>  |





OR 4 : PRESERVER UN PAYSAGE DE QUALITE



**OR 4 : PRESERVER UN PAYSAGE DE QUALITE - PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX PAYSAGERS**



-  Préserver les axes de déplacements de la faune
-  Améliorer et résoudre les points de conflits dans les déplacements de la faune
-  Préserver les continuums aquatiques
-  Préserver les continuums forestiers

-  Apporter une attention particulière à la protection des zones nodales, hydraulique et forestière
-  Apporter une attention particulière à la protection des zones nodales, hydraulique et forestière
-  Prioriser les enjeux environnementaux dans les secteurs de diffusion de l'habitat
-  Maitriser le développement du bourg en lien avec les enjeux environnementaux.



## SYNTHESE

---

Les grands principes de développement de la commune peuvent être identifiés comme :

### **Conforter le centre**

Le centre de Saint-Didier de Bizonnes doit concilier des objectifs de qualité de vie et d'accueil de population.

Les intentions de la commune reposent sur une réflexion globale sur le centre autour des équipements (mairie, école, ...) et d'un développement « urbain » s'appuyant sur un potentiel à gérer, associant une démarche sur la qualité des déplacements modes doux.

### **Produire des formes urbaines adaptées à leur environnement urbain mais aussi rural et naturel**

La notion de développement durable, les Grenelles de l'environnement conduisent à revoir les formes de développement afin d'orienter la croissance vers une autre composition de l'espace urbain.

L'enjeu est d'économiser le foncier au regard des contraintes à l'urbanisation et de « l'étalement » de l'habitat existant.

En centre bourg, la densité architecturale est confirmée notamment à proximité immédiate des équipements et les nouvelles opérations, publiques ou privées, s'adapteront au contexte urbain. Des programmes mixtes mêlant différentes formes entre l'individuel et le petit collectif seront développés.

### **Intégrer la qualité de vie au quotidien dans le développement**

Saint-Didier de Bizonnes souhaite conserver son ambiance de village. Aussi, la commune réfléchit-elle sur la place accordée aux espaces de convivialité dans le cadre de programme d'habitat, sur l'aménagement des cheminements qui lient les différents espaces bâtis et les équipements.

### **Préserver un paysage de qualité**

La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers est étroitement liée à la préservation de la qualité des paysages de la commune. Cette qualité passe également par l'attention prêtée au paysage bâti : formes urbaines, insertion dans la pente, cadrage des vues, ...

La commune souhaite se développer dans le respect de son paysage, en s'appuyant sur sa trame paysagère et en se développant en cohérence avec les formes urbaines existantes.

La commune affiche sa volonté d'un développement cohérent sur l'ensemble de son territoire.