

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE BULLY



PLAN LOCAL D'URBANISME



HABITER À BULLY :

2 - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Révision prescrite le :	6 Septembre 2002
Arrêtée le :	3 Juillet 2006
Approuvée le :	17 Septembre 2007
Exécutoire à compter du:	

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La Création des Plans Locaux d'Urbanisme, par la loi "Solidarité et le Renouvellement Urbain" du 13 Décembre 2000, fait suite au constat sur l'aménagement des territoires de ces cinquante dernières années : fragmentation du territoire, ségrégations sociales et spatiales, augmentation des besoins en déplacements, pollutions...

Le Plan Local d'Urbanisme n'est plus seulement un document de gestion de l'occupation des sols. L'article R.123-3 du code de l'urbanisme précise que le "**Projet d'Aménagement et de Développement Durable**", définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain, de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Les principes à respecter

La loi S.R.U. propose trois grands principes à prendre en compte dans les différents documents de planification, Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.), les plans locaux d'urbanisme ou les cartes communales :

- **L'équilibre** entre un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs d'un développement durable.
- **La diversité** des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en prenant en compte en particulier les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements dans l'intérêt général.
- **L'utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains ou ruraux, en maîtrisant les besoins en déplacements, la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, des écosystèmes, la sauvegarde du patrimoine bâti et des paysages, la prise en compte des risques naturels et technologiques, la réduction des nuisances et pollutions de toutes natures.

L'élaboration du Plan local d'Urbanisme est l'occasion pour la commune de **Bully** de penser l'aménagement de son territoire dans une gestion économe des espaces, le respect de la centralité et de l'identité du bourg.

Les orientations élaborées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) peuvent se décliner ainsi :

- 1 – **Renforcer** la centralité et l'identité de la commune.
- 2 - **Maîtriser** l'évolution de la population et diversifier l'offre de logements
- 3 – **Assurer** la pérennité de l'activité agricole.
- 4 – **Favoriser** l'accueil d'activités économiques et équipements collectifs.
- 5 – **Garantir** un fonctionnement équilibré de la commune.
- 6 – **Protéger** les espaces naturels et les paysages.
- 7 – **Préserver** la population des risques naturels.

Ces orientations sont reprises dans les propositions d'aménagement par secteur, élaborées dans le cadre de l'étude centre.

1- Renforcer la centralité et l'identité de la commune

La commune bénéficie à moins de 35 km de Lyon, d'une **situation géographique favorable** avec un environnement naturel et agricole de qualité.

L'urbanisation s'est réalisée principalement autour du château et le centre bourg ancien possède des **qualités patrimoniales et identitaires** fortes.

Cependant, l'étalement urbain et le développement des hameaux (chemin de Boulogne, Montagny, Apinost...) menacent peu à peu le fonctionnement de la centralité (accessibilité, stationnement...) en même temps que l'activité agricole et les qualités paysagères du territoire.

Il s'agit aujourd'hui de repenser le développement de l'urbanisation en recherchant une plus grande **proximité** entre l'habitat, les équipements et les commerces existants.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, cela peut se traduire par les actions suivantes :

- **Redéfinir** les limites du zonage constructible de manière à favoriser un développement harmonieux du centre bourg.
- **Préserver** le caractère du village par l'élaboration de prescriptions spécifiques (alignement, Rez-de-chaussée + 2 niveaux maximum...).
- **Favoriser** une mixité fonctionnelle en favorisant le maintien d'activités en centre bourg.
- **Protéger** le parc du château par un zonage adapté.
- **Favoriser la création** d'espace vert public de proximité.
- **Elaborer** un cahier d'accompagnement architectural, urbain et paysager

2 - Maîtriser l'évolution de la population et diversifier l'offre de logements

Le territoire communal est dans une aire soumise à la **pression urbaine lyonnaise**.

L'urbanisation récente de la commune s'est accompagnée d'une **forte évolution démographique** estimée à **2,9 %** par an jusqu'en 1999, pour se ralentir autour de **1%** aujourd'hui.

En 2007, la population est estimée à **1864 habitants** et il existe encore une forte capacité constructive permettant d'atteindre 2 500 habitants.

L'évolution se caractérise par la présence sur la commune d'une **population jeune et active**. 29 % a moins de 19 ans et 54 % a entre 20 à 39 ans.

Cependant, le parc des résidences principales estimé à **712 unités en 2007**, ne correspond pas au parcours résidentiel des personnes: **85 %** du parc est en maison individuelle contre seulement **11 %** en collectif. Il est constitué de grands logements avec **75% de type T4 ou plus**.

En outre, il n'existe que **5,2 %** des logements en locatif aidé.

L'évolution de la population doit se faire **en cohérence** avec le potentiel des équipements existants.

La diversification de l'habitat répond quand à elle à la nécessité de proposer une mixité sociale.

Sur la commune, il s'agira de réorienter l'offre vers l'habitat intermédiaire pour **les jeunes ménages et les personnes âgées**.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme cela peut se traduire par les actions suivantes :

- **Favoriser** le développement de logements groupés ou en petits collectifs sur les secteurs centraux.
- **Elaborer** éventuellement des schémas de secteur pour coordonner les aménagements.
- **Maintenir** une coupure à l'urbanisation entre Bully, l'Arbresle et Saint-Germain-sur-l'Arbresle.
- **Limiter** la constructibilité des zones insuffisamment équipées (Montagny, Au Guéret, les Combes, Apinost, Les Collonges...).
- **Limiter** le développement des zones pavillonnaires en proposant des servitudes pour réaliser une mixité sociale.

3 - Assurer la pérennité de l'activité agricole

L'activité agricole se caractérise par **une diversité des productions** et la présence forte de la **viticulture**.

Avec plus de **600 hectares classés** en A.O.C. Beaujolais et le maintien de l'élevage, la commune bénéficie encore d'une **activité économique dynamique** et le maintien de son identité rurale.

Toutefois, l'activité est fragilisée par les difficultés de **reprise des exploitations** et la **pression urbaine**. Ainsi, la Surface Utile Agricole (S.A.U.) communale a perdu **255 hectares en 20 ans** et le nombre d'exploitations professionnelles est passé de **52 à 38 en 2000**.

Si la taille moyenne des exploitations est stable, il s'agit aujourd'hui de considérer **l'agriculture comme une activité économique** à part entière et de lui donner les moyens de maintenir ses capacités de production d'une manière durable.

Dans le contexte économique actuel, l'enjeu est davantage dans **l'aide au maintien et la reprise** des activités existantes que dans le développement de sites nouveaux, qui se fait au détriment de la capacité productive agricole.

Les actions à mettre en œuvre peuvent se décliner ainsi :

- **Renforcer** la protection des espaces à forte valeur agronomique et notamment les secteurs AOC.
- **Limiter** le mitage dans les secteurs agricoles.
- **Permettre** aux agriculteurs de développer leur activité sans gêne réciproque avec les habitations.
- **Favoriser** la construction pour les agriculteurs autour des sièges d'exploitations, présents ou futurs.

4 - Favoriser l'accueil des activités économiques et équipements collectifs

Le tissu économique local se caractérise par une prédominance d'entreprises de petite taille dans le secteur de **l'artisanat, de la vente de biens et services**. En matière d'emploi, la commune dépend fortement des bassins mieux structurés comme l'Arbresle, Tarare ou Lyon.

Ainsi, malgré le développement récent de la **zone d'activités intercommunale de la Plagne**, la part des actifs travaillant sur la commune continue de baisser.

Le commerce en centre bourg est orienté sur **une offre de proximité**, fortement concurrencée par les grands pôles commerciaux.

La création d'emplois est un enjeu important qui passe par une amélioration de l'accueil des activités sur le territoire.

En même temps, l'évolution de la population nécessite d'anticiper sur les besoins futurs en matière **d'équipements collectifs**.

Les actions à proposer en la matière peuvent se décliner ainsi :

- **Favoriser** l'implantation d'activités nouvelles sur la commune.
- **Maîtriser** le développement de la zone artisanale de La Plagne.
- **Protéger** les rez-de-chaussée commerciaux en centre bourg.
- **Ménager** les possibilités d'implantation d'équipements collectifs nouveaux sur le site de l'ancien centre de formation aux Alouettes.
- **Permettre** un renforcement des équipements sportifs en place, par une redéfinition éventuelle des emplacements réservés.

5 - Garantir un fonctionnement équilibré de la commune

La commune possède un **centre bourg ancien caractéristique** autour duquel se sont développées des zones d'habitations extensives. **L'habitat pavillonnaire** s'est aussi localisé sur les hameaux, entraînant avec lui **une augmentation des déplacements**, notamment en direction des équipements et commerces du bourg.

L'automobile occupe de plus en plus d'espace, souvent au détriment de **la qualité de vie et des espaces publics**.

Il apparaît important de **limiter l'urbanisation des zones périphériques**, tout en favorisant les déplacements alternatifs « au tout voiture ».

La localisation de l'habitat doit se faire à **proximité des zones équipées** et faciles d'accès, pour tous les modes de déplacements.

Ainsi, l'urbanisation doit être adaptée aux capacités de la voirie et des réseaux d'assainissement, et le renforcement de la centralité semble être le meilleur garant d'un fonctionnement équilibré du territoire

Dans ce contexte, il s'agira de veiller à :

- **Limiter** l'étalement urbain, fort générateur de déplacements et d'investissements en équipements, dans les zones éloignées du bourg.
- **Limiter** le développement de l'urbanisation dans les hameaux où l'assainissement et la voirie ne sont pas adaptés (Montagny, Apinost, Les Briandes, les Collonges, les Combes).
- **Améliorer** les relations fonctionnelles entre le bourg et les hameaux.
- **Adapter** les voiries aux usages locaux et anticiper l'implantation prochaine de l'A89.
- **Favoriser et sécuriser** les modes de déplacements alternatifs à l'automobile en centre bourg.
- **Etudier** la création d'un chemin sous le bourg, entre l'allée du Colombier et le jeu de boules.
- **Assurer** une capacité de stationnement suffisante en centre bourg et les secteurs agglomérés.

6 - Protéger les espaces naturels et les paysages

La commune bénéficie d'un **patrimoine naturel et paysager** important lié notamment à son réseau hydraulique.

La Turdine, la Goutte Martin, la Goutte Caran et le Repiel sont accompagnés en fond de vallon **d'une ripisylve riche**. Ces espaces boisés sont le refuge d'une faune et d'une flore abondantes dont il convient de préserver la diversité.

Avec 66 hectares, les boisements sont par ailleurs assez rares, et il faut signaler ceux remarquables du **parc du château et des jardins** en cœur de village.

Dans ce contexte, l'urbanisation doit être organisée de manière à limiter l'impact sur les espaces naturels et les paysages.

Il s'agira de veiller à :

- **Protéger** les espaces naturels des vallons de Goutte Caran, Goutte de Glay, Goutte des Côtes, Goutte Martin et la de Turdine.
- **Renforcer** la protection des ripisylves par la création d'Espaces Boisés Classés nouveaux.
- **Maintenir** une coupure verte avec l'agglomération de l'Arbresle et Saint Germain sur l'Arbresle.
- **Protéger** les crêtes et les paysages ruraux des secteurs agricoles.
- **Instaurer** l'obligation d'enterrer les réseaux dans les opérations d'aménagement.
- **Préserver** les éléments bâtis et les anciennes fermes porteurs de l'identité de la commune.

7 – Préserver la population des risques naturels

Le contexte géomorphologique particulier, lié au relief et aux cours d'eau, a vu l'apparition d'un certain nombre **de risques naturels** sur le territoire communal.

Ainsi, en matière de **d'aléas géologiques**, deux secteurs sont concernés par de fortes pentes et la reptation des sols :

- de part et d'autre de la RN7 au lieu dit le "Four à chaux" par des risques faibles à moyens
- Autour de la cave coopérative au lieu dit du "Trève - Chavron".

En matière de **risque d'inondation**, il s'agit du vallon de la Turdine à la confluence avec le ruisseau du Repiel.

En outre, **le porter à connaissance** complémentaire de l'état a mis en exergue autour du Hameau de Gruge, le Foliart et Genevaises, une **zone d'anciens travaux miniers** connus ou supposés, liés à la concession minière de Chessy.

Le principe de précaution impose de prendre en compte la connaissance de ces aléas et il conviendra dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de :

- **Proposer** les mesures de préservation des biens et des personnes dans les secteurs identifiés.
- **Renforcer** la protection des espaces ayant un rôle dans la régulation hydraulique des cours d'eau.
- **Intégrer** les problématiques hydrauliques aux futures opérations d'urbanisme et limiter les débits à la parcelle.
- **Protéger** les mares et les secteurs soumis à une forte érosion. Envisager des emplacements réservés pour la constitution d'ouvrage techniques.