



Commune de BULLY

Délibération du  
Conseil Municipal du 26 septembre 2023

*Nombre de Conseillers*

*En exercice : 19*

*Présents : 15*

*Votants :*

*Date de convocation : 22 septembre 2023*

*Secrétaire de Séance : Florence DEVAY – Marie-Thérèse CHENE*

*L'an deux mille vingt-trois et le vingt-six septembre à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de BULLY, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en mairie, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Charles-Henri BERNARD, Maire.*

*Présents : Mesdames et Messieurs : BERNARD Charles-Henri, BOURBON Ludovic, BRUN-PEYNAUD Annick, CHENE Marie-Thérèse, CHEVALIER Jean-François, CHOULET Sébastien, DEVAY Florence, GIRIN Alexandre, GOUTTE Pascale (arrivée*

*à 20h34), GUIGON Marc, MATHIEU Karine, MARTIN Florence, PERRET Jean-Yves, PERRUQUON Séverine, PONCET Eric*

*Excusés :*

*Aline CLAIRET pouvoir à Monsieur le Maire*

*Pauline KLEIN pouvoir à Karine MATHIEU*

*Fabien MARMILLOD*

*Pierre-Alexis NICOLAS*

*Absents :*

DEL 2023-09-14 : Délibération actant le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Rapporteur : Monsieur le Maire

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment son article L.153-12 ;  
Vu la délibération DEL 2022 09 11 du 27 septembre 2022 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bully,

Suite au diagnostic du PLU, la commune a réalisé le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

L'article L151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit :

- les orientations générales 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 ;
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 ;
- les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises

au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur le Maire introduit la réunion en précisant la méthodologie et l'avancement de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme. Il rappelle notamment les documents qui le constituent, les différentes étapes de son élaboration, en constatant que le planning exposé en début de procédure est respecté. Il détaille les différentes réunions qui ont eu lieu, et les différents outils de concertation qui ont été mis en place depuis septembre 2022, notamment le temps avec les enfants des deux écoles, le registre mis à disposition de la population aux différents formats, la communication dans le Lien et le Bulletin Communal, la journée de concertation avec les agriculteurs, la réunion avec les personnes publiques associées et la réunion publique organisée début juillet 2023.

Il rappelle les raisons de l'organisation du débat en conseil municipal, en rappelant que le document qui va être présenté est issu des réflexions de chacun, accompagnées du bureau d'études AUDDICE Urbanisme et du Comité technique PLU qui se sont réunis à plusieurs reprises pour établir le diagnostic communal et réfléchir aux enjeux de développement du territoire.

Le projet de PADD a fait l'objet d'une transmission à tous les élus en amont du conseil municipal.

Monsieur le Maire ouvre le débat et laisse la parole à Monsieur Alexandre GIRIN, Adjoint à l'urbanisme sur les orientations du PADD et précise que chaque élu peut prendre la parole sur chaque point de la présentation effectuée.

Le projet de PADD se décline en trois axes principaux, eux-mêmes déclinés en objectifs :

AXE 1 : Affirmer le cœur de village en tant que pôle d'équipements, de commerces et de services et sécuriser et diversifier les déplacements

- Objectif 1 – Garantir la diversité des commerces et des services
- Objectif 2 - Sécuriser et faciliter les déplacements dans le tissu urbain et vers le centre-bourg
- Objectif 3 – Favoriser l'utilisation des transports en commun
- Objectif 4 – Rendre efficient le fonctionnement des équipements publics
- Objectif 5 - Proposer des communications numériques de qualité

Les élus n'émettent pas de remarques particulières sur ce premier axe.

AXE 2 : Préserver la qualité du cadre de vie

- Objectif 1 - Développer la trame verte et bleue
- Objectif 2- Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine bâti
- Objectif 3- Préserver les caractéristiques architecturales et urbaines du centre bourg
- Objectif 4 - Conserver les caractéristiques morphologiques et paysagères des hameaux

Monsieur Alexandre GIRIN précise qu'à l'occasion de la réunion avec les personnes publiques associées, le représentant du CAUE (Conseil de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement) a proposé de compléter l'objectif 2 en indiquant « Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine bâti et paysager »

Les élus n'émettent pas de remarques supplémentaires sur ce deuxième axe.

AXE 3 : Proposer une offre de logements adaptée aux besoins des ménages d'aujourd'hui et de demain

- Objectif 1 - Viser une population de 2300 Bullylois
- Objectif 2 - Intégrer les capacités d'accueil des opérations en cours et encadrer les possibilités de construire dans les « dents creuses » actuelles
- Objectif 3 - Optimiser l'utilisation du foncier urbanisé afin de stopper la consommation des espaces agricoles et naturels
- Objectif 4 - Diversifier les typologies de logements pour faciliter le parcours résidentiel et « détendre » le marché
- Objectif 5 - Maitriser le parc de logements vacants

Monsieur Alexandre GIRIN propose de détailler la façon dont a été évalué l'objectif 1, conscient que des visions différentes pourraient être exprimées sur cet axe.

Les chiffres officiels ayant été biaisés à l'issue du recensement réalisé en 2017, il explique que le recensement réalisé début 2023 a permis de réévaluer avec l'INSEE le nombre actuel d'habitants à Bully hors communautés, soit 2089 habitants auxquels s'ajouteront les 123 habitants des deux communautés (la Salette et la Croix du Sud).

Le scénario proposé est le scénario dit tendanciel proposé par l'INSEE, soit une augmentation de 10% pour les 10 prochaines années, soit une projection de 2300 habitants hors communautés à horizon 2033.

Concernant la production de logements, le scénario s'appuie sur plusieurs paramètres :

- ✓ La poursuite du desserrement des ménages, évaluée à 2.4 habitants par foyer, et projetée à 2.2 habitants en 2033, soit un besoin d'env. 80 logements pour maintenir la population actuelle à horizon 2033

- ✓ Le besoin de production de logement pour l'accueil des nouvelles populations estimée à 95 logements
- ✓ Le travail sur la réduction du taux de vacances, proche de 9% sur la commune quand des communes comparables tendent vers une valeur de l'ordre de 6%, soit environ 13 logements remis sur le marché d'ici 2033

Soit un total d'environ 162 nouveaux logements à proposer d'ici 2033

Le potentiel de logements envisageables sur les « dents creuses », les potentielles opérations d'ensemble, et une estimation de nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination (selon le PLU en vigueur et le diagnostic agricole réalisé en janvier 2023) a été évalué à 127 logements.

Les « dents creuses » et les potentielles opérations d'ensemble ont été analysées sur la base du foncier communal en zone urbaine. Il est rappelé que les « dents creuses » sont soit des terrains mobilisables (c'est-à-dire desservi par l'ensemble des équipements), soit densifiables (c'est-à-dire issus d'une division foncière, l'analyse ayant été faite sur les parcelles de plus de 1000 m<sup>2</sup>).

Au regard de ces données, le besoin de création de logements « en extension » des actuelles zones urbanisées est estimée à 162 – 127 = env. 35 logements.

Monsieur Ludovic BOURBON interpelle l'assemblée en posant la question « et si on ne souhaite pas tendre vers 2300 habitants ? Est-ce une obligation ? ».

Madame Karine MATHIEU, relayée par Madame Pascale GOUTTE, précise que la commune n'a pas les infrastructures pour accueillir cette population et que cela va générer des contraintes dans le fonctionnement du village.

Monsieur Alexandre GIRIN rappelle qu'il ne s'agit que d'une projection, dite « tendanciel » puisqu'il s'agit des valeurs proposées par l'INSEE, organisme d'état compétent en matière de statistique.

Il précise que proposer une projection inférieure ou supérieure nécessite une volonté politique forte. En l'occurrence, réduire cette projection risque de compromettre l'objectif 4 qui est de diversifier l'offre de logements pour faciliter le parcours résidentiel et « détendre » le marché.

En effet, le diagnostic a révélé que la commune manque de diversité dans l'offre de logements puisque le parc est essentiellement composé de grands logements, particulièrement des maisons construites dans les années 70/80, avec des propriétaires occupants.

De plus, il expose que l'école publique risque une fermeture de classe dans les prochaines années si la commune n'a pas davantage de jeunes ménages avec un parc locatif qui favorise la rotation, et qu'à l'inverse, la cantine est actuellement à saturation car les emplois de population active se situent essentiellement vers la Métropole, ce qui est compréhensible au vu des prix du marché de l'immobilier sur la commune.

Les ménages à revenus plus modestes, dont le profil correspond plus aux emplois présents sur la commune, n'ont pas non plus suffisamment d'offre sur la commune.

Il tient à rappeler également qu'à ce titre, la commune a fait préempter par l'EPORA deux parcelles dans le secteur du Grand Laval pour proposer cette offre de logements complémentaires. Enfin de nombreuses résidences principales de grande taille sont occupés par des séniors, et que l'offre est également très limitée au sein de la commune pour les accueillir alors que certains pourraient souhaiter céder leur logement actuel à des familles.

Madame Karine MATHIEU souhaite préciser qu'au début du précédent mandat, il lui avait été annoncé que l'école risquait déjà de fermer une classe, alors qu'au final, elle en a ouvert une.

Monsieur Alexandre GIRIN répond que nous sommes sur une projection à 2033.

Monsieur le Maire indique par ailleurs que cela montre bien que le scénario tendanciel proposé par l'INSEE s'est appliqué jusqu'à présent.

Madame Pascale GOUTTE souhaite préciser que la production d'environ 127 logements dans les « dents creuses » ne dépend donc pas du choix politique.

Monsieur Ludovic BOURBON demande s'il est possible de limiter la taille minimum des terrains en cas de division de parcelles pour éviter « d'entasser les gens ». On constate effectivement de plus en plus de problèmes de voisinage.

Monsieur Sébastien CHOLET indique que cela ira à l'encontre du SCOT qui impose de densifier le centre-bourg.

Madame Pascale Goutte précise, qu'à l'inverse, des propriétaires rachètent du terrain agricole en zones naturelles et agricoles pour agrandir leur jardin ou y installer une piscine et s'éloigner de leur voisinage.

Monsieur Alexandre GIRIN rappelle que les conventions passées récemment avec l'EPORA et le CAUE permette d'avoir une stratégie foncière et d'anticiper des scénarios d'aménagement et de garder la maîtrise des typologies de logements souhaités sur certains secteurs de la commune.

L'exemple du travail réalisé par le CAUE sur le secteur du Grand Laval montre qu'il est possible d'envisager des formes urbaines respectant davantage la morphologie des lieux, les besoins en typologie de logements plutôt que de laisser se déployer des projets de vente à la découpe pour y retrouver à terme des villas alors que leur proportion est déjà trop importante sur la commune.

Plusieurs élus précisent qu'il est aussi envisageable de construire un peu plus en hauteur, sachant qu'il faut également préserver les caractéristiques du centre-bourg.

Monsieur Ludovic Bourbon précise qu'il préfère proposer des maisons individuelles à la population plutôt que de proposer des maisons jumelées ou des logements collectifs. Il émet des doutes sur la qualité de ces constructions.

Monsieur Alexandre GIRIN tient à faire part de l'exemple de la commune de Meys, commune rural du sud du Département qui recevra prochainement une distinction sur la qualité du parc locatif social qu'elle a réalisé récemment. Il indique également que chaque forme urbaine possède ses avantages et ses inconvénients, et que la diversité de la typologie des logements n'empêche par la qualité.

Monsieur le Maire rappelle que parmi les membres du conseil municipal, nous sommes une grande majorité à être propriétaire de son logement, mais que l'on peut constater que tout le monde n'a pas cette possibilité.

Monsieur Alexandre Girin précise que la taille des logements pourra être réglementée sur certains secteurs. En complément, Monsieur Sébastien Choulet indique que le bureau d'études Auddicé a confirmé qu'il était également possible d'encadrer le nombre et la taille de logements en zone naturelle et agricole, et que cela pourrait également être une piste pour la création de logements.

Monsieur Sébastien CHOLET alerte sur le risque de dénaturer ces bâtiments anciens et qu'il n'est pas forcément souhaitable de voir 10 logements dans une ancienne ferme. Il est également fait mention de la proximité des espaces agricoles et des contraintes qui peuvent en découler.

Monsieur Ludovic BOURBON rappelle qu'il faut aussi que les infrastructures puissent supporter ces nouveaux logements, que ce soit la voirie et les différents réseaux.

Pour revenir à l'estimation de 35 logements à créer d'ici 2033, Monsieur Alexandre GIRIN indique que la commune a la chance d'être propriétaire du terrain de l'ancien CFTA, d'une surface de 7 000 m<sup>2</sup>, ce qui lui permettra de maîtriser la temporalité de son urbanisation. Il indique par ailleurs que les Orientations d'Aménagement et de Programmation permette d'inscrire la notion de temporalité sur certains secteurs.

Concernant les logements vacants, il est répondu à la question posée sur les moyens que les élus ont pour réduire le taux de vacance que les différentes incitations fiscales et les mesures d'accompagnement à la rénovation de ces logements font partie des leviers possibles.

Madame Karine MATHIEU pose la question s'il est possible d'imposer ou inciter à créer du locatif dans les nouveaux logements construits, il est répondu que la commune a, dans le cadre de son outil de planification, toutes les cartes en mains pour maîtriser la typologie et le nombre de logements locatifs à intégrer sur certains secteurs de la commune. Monsieur Alexandre GIRIN rappelle également qu'il existe un grand nombre de dispositifs, et que la commune pourra s'appuyer sur les services de la CCPA pour balayer les solutions possibles.

Plusieurs élus suggèrent qu'une réflexion soit engagée concernant l'implantation de résidences intergénérationnelles.

Plusieurs élus insistent sur la nécessité de diversifier la population.

#### Axe 4 : Aménager un territoire en transition, adapté au changement climatique

- Objectif 1 - Promouvoir un urbanisme plus respectueux de l'environnement et adapté au changement climatique
- Objectif 2 - Inciter aux économies de ressources naturelles et préserver les ressources naturelles non renouvelables
- Objectif 3 - Répondre aux besoins en eau grâce aux réseaux
- Objectif 4 - Prendre en compte les risques et les sources de pollutions

Les élus n'émettent pas de remarques particulières sur ce quatrième axe.

#### Axe 5 : Proposer un développement économique respectueux du cadre de vie

- Objectif 1 - Faciliter le maintien et le développement des sites économiques existants
- Objectif 2 - Favoriser un développement de l'artisanat respectueux de son environnement immédiat
- Objectif 3 - Poursuivre la diversification du tissu économique
- Objectif 4 - Assurer la pérennité de l'activité agricole en protégeant les terres et le bâti

Madame Pascale GOUTTE constate que les commerces du centre-bourg connaissent des difficultés, avec un sentiment d'une population peu concernée et du phénomène de « village dortoir ».

Monsieur Alexandre GIRIN affirme qu'il faut justement avoir conscience de la nécessité de diversifier l'offre d'accueil sur la commune pour justement ne pas cibler que les catégories socio-professionnelles actives et aisées qui de fait travaillent surtout sur la Métropole, et s'impliquent forcément moins que d'autres publics comme les seniors ou les ménages plus modestes.

Monsieur le Maire rappelle qu'il a été supprimé dans la dernière modification du PLU actuellement en vigueur la possibilité d'avoir du logement pour les artisans dans la zone d'activités et que la révision du PLU pouvait questionner ce sujet si les élus le jugent nécessaire.

Monsieur Sébastien Choulet précise qu'une réflexion pourrait également être menée pour mobiliser d'anciens bâtiments agricoles pour des artisans dont l'activité pourrait s'y adapter.

Concernant le fait d'assurer la pérennité de l'activité agricole en protégeant les terres et le bâti, Monsieur Alexandre GIRIN précise que le zonage PENAP répond en partie à cet objectif.

Les orientations définies dans le PADD ont appelé plusieurs remarques qui sont retracées sous chaque orientation ci-dessus.

Après clôture des débats par Monsieur le Maire, il est demandé aux membres de conseil de :

**PRENDRE ACTE** des échanges lors du débat sans vote sur les orientations du PADD

**DIRE QUE** la tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération et le compte rendu en annexe.

**INFORMER** que la présente délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et figurera sur le site Internet de la commune.

Annexe : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Pour extrait certifié conforme,  
Le 02 octobre 2023  
A Bully

Le Maire,  
Charles-Henri BERNARD



Les secrétaires de séance  
Florence DEVAY

Marie-Thérèse CHENE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Devay', written over a horizontal line.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M.T. Chêne', written over a horizontal line.