



**Délibération du
Conseil Municipal du 28 janvier 2025**

Nombre de Conseillers

En exercice : 18

Présents : 12

Votants : 15

Date de convocation : 24 janvier 2025

Secrétaire de séance : Florence MARTIN

L'an deux mille vingt-cinq et le vingt-huit janvier 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, CHOLET Sébastien, GIRIN Alexandre, GUIGON Marc, KLEIN Pauline, MARTIN Florence, PERRUQUON Séverine, PONCET Éric,

Excusés :

Madame Aline CLAIRET

Madame Pauline KLEIN à Sébastien CHOLET

Madame Karine MATHIEU

Monsieur Fabien MARMILLOD pouvoir à Monsieur le Maire

Monsieur Jean-Yves PERRET à Alexandre GIRIN

Absents :

Madame Pascale GOUTTE

DEL 2025 01 01 : Délibération portant arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme et approbation du bilan de concertation

Rapporteur : Monsieur le Maire -Alexandre GIRIN

I - Contexte :

Le Conseil municipal de Bully a prescrit le 27 septembre 2022 l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de la concertation.

Au terme de 2 années et demie de travail et d'échanges, le projet de PLU est proposé pour arrêt.

Le projet arrêté sera ensuite soumis pour avis aux Personnes Publiques associées puis soumis à enquête publique.

II- Objectifs poursuivis

Pour rappel, les objectifs visés dans la délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

1-Proposer un document de planification conforme et compatible avec le cadre réglementaire et les orientations des documents d'orientation supra communaux :

- ❖ Se mettre en conformité avec les récentes évolutions du Code de l'Urbanisme, issus notamment des Loi Grenelle II et Loi Climat et Résilience.

- ❖ Être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Ouest Lyonnais en vigueur.
- ❖ Prendre en compte le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET).

2-Promouvoir le développement durable et le respect de l'environnement :

- ❖ Intégrer les points de vigilance spécifiques au territoire : Périmètres de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP), risques naturels et technologiques ; Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) ; Plans de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) Brévenne Turdine et Vallée de l'Azergues ; Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) n° 820032264 dite des « Prairies du Trêve » ; Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) présentes sur la commune.
- ❖ Participer à la préservation des milieux sensibles et de la biodiversité, du patrimoine naturel et agricole.
- ❖ Favoriser la rénovation énergétique des logements et leur adaptation aux normes d'accessibilité.

3-Favoriser la mise en valeur du patrimoine et des ressources locales :

- ❖ Respecter l'identité locale en s'appuyant sur le Carnet de Territoire « Le lyonnais, monts et coteaux » édité par le CAUE Rhône Métropole.
- ❖ Préserver les formes urbaines et le patrimoine bâti et végétal remarquables.

4 - Allier urbanisation et développement économique :

- ❖ Identifier et développer une offre de logements adaptée, notamment dans le statut d'occupation mais également d'accessibilité financière, pour proposer un parcours résidentiel.
- ❖ Déterminer les besoins d'équipements et d'infrastructures (circulation, stationnement, gestion de l'eau, etc.) impliquant des emplacements réservés et des orientations d'aménagement et de programmation.
- ❖ Repérer les possibilités de développement des modes de circulation alternatifs dont les cycles et favoriser la mobilité douce.
- ❖ Préserver la qualité de vie et la santé publique en veillant à réduire les nuisances.

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil municipal le 26 septembre 2023.

Les orientations générales du PADD débattu ont été les suivantes :

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

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 et paysager
Objectif 3- Préserver les caractéristiques architecturales et urbaines du centre bourg
Objectif 4 - Conserver les caractéristiques morphologiques et paysagères des hameaux

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 - Maîtriser le parc de logements vacants

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

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

III- Modalités d'élaboration du PLU

Le comité Technique (COTEC) :

Le comité est constitué de Monsieur le Maire, l'Adjoint à l'urbanisme, membre de la commission urbanisme ainsi que chaque conseiller qui souhaitait participer aux réunions ainsi que de l'Architecte conseil du CAUE Rhône Métropole de Lyon.

Il s'est réuni à 12 reprises au cours des deux années et demie d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme durant les phases suivantes :

Phase 1 : Définition du diagnostic territorial

Diagnostic socio-économique, le 19/09/2022
Etat initial de l'environnement, le 12/10/2022
Gisement foncier, le 18/11/2022
Enjeux issus du diagnostic, le 13/01/2023

Phase 2 : Préparation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Objectifs démographiques, production de logements, préservation des patrimoines naturels, paysagers et bâtis, le 17/02/2023
Objectifs économiques, commerces, services, équipements et adaptation au changement climatique, le 17/03/2023
Consolidation du PADD, le 05/05/2023

Phase 3 : Traduction réglementaire

Méthodologie, le 22/09/2023
Zonage, emplacements réservés, changements de destination, le 13/10/2023
Règlement écrit, éléments à protéger, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le 10/11/2023 et le 08/12/2023
Finalisation du projet le 31/05/2024

L'instance décisionnelle :

Le Conseil municipal s'est réuni à 9 reprises :

27/09/2022 en séance plénière pour prescrire l'élaboration du PLU ainsi que les modalités de concertation

07/02/2023 en commission générale pour échanger sur la phase des diagnostics et les enjeux
 09/05/2023 pour faire le bilan de la concertation menée lors de la phase de diagnostic,
 26/09/2023, en séance plénière pour organiser et débattre du Plan d'Aménagement et du Développement Durable.
 07/11/2023 pour échanger sur la thématique du parcours résidentiel, animé par la chargée de mission « Habitat » de la communauté de communes des Pays de l'Arbresle
 09/01/2024, 23/01/2024 et 13/02/2024 pour établir un diagnostic des équipements communaux et définir les nécessités
 26/11/2024 en commission générale pour finaliser la traduction réglementaire

Les Personnes Publiques Associées :

Les échanges ont été nombreux tout au long de la procédure notamment avec les services de l'Etat, le Syndicat de l'ouest Lyonnais en charge de l'élaboration du SCOT, la communauté de communes des Pays de l'Arbresle en charge du Programme Local de l'Habitat, et des gestionnaires des réseaux...

Deux réunions ont été organisées, la première le 16/06/2023 pour échanger sur les diagnostics et les objectifs du PADD, et la seconde le 26/11/2024 pour échanger sur le projet de règlement et de zonage avant l'arrêt du projet.

IV- La concertation

Conformément aux articles L.103-3 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil municipal de Bully a, dans sa délibération du 27 septembre 2022, défini les modalités de la concertation permettant d'associer à la définition du projet et tout au long de la procédure les habitants de la commune, les associations, les partenaires ainsi que les personnes publiques associées.

Les objectifs de la concertation étaient de permettre au public d'être informé et de s'exprimer sur les travaux en cours.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du Conseil municipal.

Les modalités de la concertation étaient les suivantes :

- ❖ L'affichage en mairie de la délibération de prescription de la révision du PLU durant un mois et d'une mention dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département.
- ❖ La publication d'un avis sur le site internet ainsi que dans les autres supports de communication signalant le lancement de la procédure et expliquant comment suivre son avancement et comment s'exprimer.
- ❖ La mise à disposition du public, aux heures d'ouverture de la mairie et tout au long de la procédure, d'un registre à feuillets non mobiles destiné à recueillir les observations et suggestions.
- ❖ Une information régulière par le biais du site internet de la Commune, du lien municipal et tout autre moyen de communication de la commune.
- ❖ La tenue d'une réunion publique qui permettra aux habitants de s'exprimer sur les orientations choisies par la municipalité (NB : deux réunions publiques ont eu lieu le 04/07/2023 et le 02/07/2024).

- ❖ Des réunions avec les personnes publiques associées

A ces modalités de concertation préalables, ont été ajoutées les modalités de concertation complémentaires suivantes :

- ❖ Articles dans la presse locale
- ❖ Concertation des jeunes citoyens dans les écoles
- ❖ Concertation spécifique avec les acteurs du monde agricole, qui a permis de récolter 40 réponses de la part d'exploitants agricoles et propriétaires de foncier et bâti agricoles de la commune.
- ❖ Constitution d'un comité consultatif du patrimoine, invité avec la population à repérer les éléments d'intérêts patrimoniaux.
- ❖ Concertation avec les acteurs économiques en zone A et N ayant permis d'identifier des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

L'ensemble de ces moyens de concertation et les contributions sont détaillés dans le bilan de la concertation en annexe de la présente délibération.

L'implication des citoyens à travers les différentes actions de concertation a permis de recueillir de nombreux avis et remarques. Le bilan rend compte de l'adhésion de la population lors des réunions publiques en amont du débat sur le Projet d'Aménagements Durables (PADD) et avant finalisation des pièces réglementaires.

Les ateliers avec les enfants des deux écoles ont permis de les impliquer dans la vie de la collectivité, de leur faire prendre part à la réflexion sur l'aménagement du territoire et sur un urbanisme différencié mais également de pouvoir réfléchir à leurs déplacements et aux différentes mobilités au sein de la commune.

La constitution du comité consultatif et la volonté de l'équipe municipale de pouvoir préserver la qualité du cadre de vie notamment par la mise en valeur des éléments remarquables du patrimoine bâti et paysager a permis de recenser au règlement graphique plus de 567 éléments et de pouvoir s'y appuyer pour créer l'OAP Patrimoine.

Le registre de concertation dénombre 43 contributions, et le bilan de concertation une réponse argumentée à chaque contribution sur leur prise en compte ou non dans l'élaboration des différents documents. Il synthétise pour chaque contribution à quel objectif de la délibération du 27 septembre 2022 elle renvoie.

Si de nombreuses demandes ont concerné des projets privés visant essentiellement à rendre des parcelles constructibles, on note que les questions environnementales ont été souvent abordées à travers la biodiversité et le climat, la préservation des éléments de patrimoine bâti et paysager, etc. mais également sur des questions de mobilités.

Les différentes contributions ont été prises en compte dans le projet de PLU lorsqu'elles étaient en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le Code de l'Urbanisme et qu'elles ne remettaient pas en cause un projet d'intérêt général ou public.

V - Le contenu du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- ❖ Un rapport de présentation comprenant notamment un diagnostic du territoire, l'état initial de l'environnement, l'explication des choix, la justification de la compatibilité avec les documents de rang supérieur et l'évaluation environnementale ;
- ❖ Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui expose les grandes orientations retenues pour bâtir le projet d'aménagement du territoire ;
- ❖ Le règlement écrit
- ❖ Le règlement graphique, dont le volet lié aux aléas liés aux risques de mouvements de terre
- ❖ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui précisent les orientations souhaitées ; elles sont thématiques ou sectorielles.
- ❖ Des annexes.

À la suite des différentes réunions et de la concertation menée, le projet de PLU organise l'aménagement du territoire visant à accueillir environ 2 300 habitants d'ici à 2033 soit une croissance démographique annuelle moyenne de 0,96%.

Le besoin de logements créés a ainsi été estimé à environ 80 pour compenser le desserrement des ménages et 96 pour répondre au besoin lié à la croissance démographique, soit un besoin total de 176 logements d'ici 2033, qui peut être abaissé de 13 logements vacants à remettre sur le marché définis par une baisse de la vacance acceptable à un taux de 6 %. Le besoin de production devra donc être de 163 nouveaux logements.

La densité moyenne attendue sur les secteurs d'extension et/ou de densification, de renouvellement urbain est en moyenne de 23 logements/hectare pour les opérations d'ensemble.

Ce développement s'appuie sur l'identification de 3 Orientations d'Aménagement de Programmation Thématiques :

« **Trames verte et bleue** ». Elle fixe des recommandations et prescriptions en faveur des trames verte et bleue sur l'ensemble du territoire communal. Elle traite notamment, de l'échelle communale ; de l'échelle des projets de constructions et d'aménagements, de l'échelle du logement et du jardin ainsi qu'au travers de recommandations pour les plantations

« **Mobilité** ». Elle donne des recommandations et prescriptions en faveur de la mobilité sur l'ensemble du territoire communal. Elle traite notamment, des aménagements à adapter en fonction de l'usager (écolier, collégien/lycéen, mobilité en toute autonomie, mobilité réduite), du jalonnement et des aménagements cyclables, de la sécurisation des traversées piétonnes et cyclistes

« **Patrimoine** ». Démarche volontaire avec une analyse fine du contexte urbain et des typologies architecturales, elle émet des recommandations et prescriptions en faveur du maintien des caractéristiques patrimoniales et architecturales sur l'ensemble du territoire communal de manière différenciée selon les secteurs. L'OAP présente ainsi des prescriptions et recommandations, en fonction des différentes formes urbaines (cœurs anciens, formes urbaines mixtes, quartiers pavillonnaires denses, hameaux agricoles,

hameaux pavillonnaires, corps agricoles isolés, maisons pavillonnaires isolées), pour les éléments du bâti traditionnel et contemporain (maison de bourg, immeuble de bourg, maison bourgeoise, corps agricole isolé, corps agricole dans un hameau et maison individuelle), pour les éléments d'intérêts patrimoniaux bâtis, concernant les nuanciers applicables en façade en différenciant un nuancier « patrimoine » et un nuancier « pavillons », pour le traitement des façades, toitures et clôtures

et 6 OAP sectorielles représentant 6 secteurs : 5 à vocation principale d'habitat et 1 à vocation de développement économique :

- ❖ « Grand Laval Sud »,
- ❖ « Grand Laval Nord »,
- ❖ « Rue de France / Pré de la Cour »,
- ❖ « Ménerets »,
- ❖ « Alouettes »,
- ❖ « La Plagne », sachant que ce projet est inscrit au Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest Lyonnais et représente un enjeu de développement économique pour l'ensemble du territoire.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles du PLU concernent des secteurs de projet classés en zones « U », « AU » ou « AUi » en densification du tissu urbain existant, en reconquête de friches ou en extension urbaine.

Ces secteurs sont situés dans le bourg principal pour le volet développement de l'Habitat et en extension de la zone d'activité de la Plagne pour le volet développement économique.

Les 6 OAP représentent une surface totale d'environ 11,7 hectares dont :

- ❖ 6,6 hectares sont dédiés au développement économique
- ❖ 5,1 hectares sont dédiés au volet habitat (et en partie aux équipements pour l'OAP « Rue de France / Pré de la Cour »).

Dans l'ensemble des OAP, la qualité et le cadre de vie ont également été pris en compte. Des objectifs de préservation des espaces non bâtis sont intégrés sur l'ensemble des sites notamment afin d'assurer une transition qualitative entre espace urbain et espace naturel et agricole.

Le projet de PLU prévoit de prolonger la dynamique actuelle avec l'extension de la zone d'activité qui permettra la création d'emplois salariés et participera au développement des ménages au sein de la commune.

Le projet de PLU prévoit de préserver et renforcer les centralités ; en ce sens les commerces, activités de services et activités tertiaires se développent de façon préférentielle dans le centre- bourg.

Cela se traduit par un changement complet du mode de développement du territoire s'appuyant sur la valorisation des bâtiments existants. Ainsi, 7 bâtiments ont été repérés dans le cadre de changement de destination en zones A et N.

Enfin, le projet de PLU intègre de façon ambitieuse et volontaire la protection de l'ensemble des ressources du territoire intégrant la biodiversité, les paysages, le patrimoine bâti, l'eau, et la production d'énergies renouvelables.

C'est dans ces circonstances que le Conseil municipal est invité à tirer le bilan de la concertation et à arrêter le projet

de Plan Local d'Urbanisme, conformément aux articles L.103-6 et L.153-14 du Code de l'Urbanisme.

Vu Le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-1 et suivants relatifs à la procédure d'élaboration des plans locaux d'urbanisme ,
Vu Le Code de l'Environnement,
Vu La Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat et Résilience »,
Vu Le Schéma de Cohérence Territorial approuvé le 02 février 2011 par le Syndicat de l'ouest Lyonnais et la procédure d'élaboration d'un nouveau Schéma de Cohérence Territorial prescrite le 19 novembre 2014 et dont le projet d'aménagement stratégique a été débattu le 08 octobre 2024 par le Comité Syndical ,
Vu la délibération n° 56-2019 du Conseil Communautaire du 11 avril 2019 décidant l'élaboration d'un nouveau PLH ;
Vu le projet de PLH 2022-2028 arrêté par délibération n° 206-21 du Conseil en date du 16 décembre 2021,
Vu la délibération de la commune n° DEL 2022 02 05 en date du 08 février 2022 émettant un avis favorable de la commune sur les axes du projet du PLH 2022 -2028,
Vu La délibération DEL 2022 07 05 en date du 27 septembre 2022 prescrivant l'élaboration d'un PLU et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation avec le public,
Vu La délibération DEL 2023 09 03 actant d'un débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Considérant :

Que ces orientations sont conformes aux objectifs énoncés en préalable à l'élaboration du PLU et aux articles L 101-1 à L101-3 du Code de l'Urbanisme,
Que la concertation afférente au PLU s'est déroulée de manière satisfaisante au regard des modalités énoncées dans la délibération de prescription du 27 septembre 2022.
Le bilan de la concertation, transmis aux conseillers municipaux,
L'entier dossier de projet de PLU, proposé à l'arrêt, transmis aux conseillers municipaux,
La nécessité de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, 15 VOIX POUR, 0 CONTRE, 0 ABSTENTION

APPROUVE le bilan de la concertation afférent au Plan Local d'Urbanisme, annexé à la présente délibération.

DIT QUE le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique conformément aux dispositions de l'article L103-6 du Code de l'urbanisme.

ARRETE le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bully.

PRECISE QUE cette délibération et le projet de PLU arrêté seront notifiés à l'ensemble des personnes publiques associées définies aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, aux personnes publiques ayant demandé à être associées à la démarche, à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE), à la Commission Départementale de la Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF).

PRECISE QUE cette délibération fera l'objet des modalités de publicité prévues par le code de l'urbanisme.

AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

Pour extrait certifié conforme,
Le 29 janvier 2025, A Bully
Le Maire,
Charles-Henri BERNARD



Secrétaire de séance
Florence MARTIN