Syndicat Mixte de l'Ouest Lyonnais
25, chemin du stade
69670 VAUGNERAY

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS DU BUREAU SYNDICAL

Décision n° 02/2025

L'an deux mil vingt-cinq
Le 25 mars à 17h00
Le Bureau Syndical dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire au Syndicat de l'Ouest Lyonnais, sous la présidence de M. Morgan GRIFFOND

Date de convocation : 19 mars 2025

Nombre de membres

En exercice : 9
Présents : 6
Votants : 6

Présents : Florent CHIRAT, Damien COMBET, Yves GOUGNE, Morgan GRIFFOND, Daniel MALOSSE, Jean-Marc THIMONIER

OBJET :

Planification
-
Révision du PLU de Bully
-
Avis du SOL

VU l'arrêté préfectoral n°69-2018-09-13-003 du 13 septembre 2018 relatif aux statuts et compétences du syndicat mixte de l'Ouest Lyonnais ;

VU la délibération n°24/2020 du 20 octobre 2020 du comité syndical du Syndicat de l'Ouest Lyonnais relative aux délégations de pouvoir du comité syndical au Bureau ;

VU le dossier relatif à la révision du PLU de Bully reçu le 5 février 2025 ;

M. le Président expose :

Le projet communal inscrit dans le PADD doit permettre à la commune de Bully de :

- Affirmer le cœur de village en tant que pôle d'équipements, de commerces et de services et sécuriser et diversifier les déplacements ;
- Préserver la qualité du cadre de vie ;

- Proposer une offre de logements adaptée aux besoins des ménages d'aujourd'hui et de demain ;
- Aménager un territoire en transition, adapte au changement climatique ;
- Proposer un développement économique respectueux du cadre de vie.

La commune est marquée par une faible croissance de population au cours des précédentes années. Le PLU est annoncé sur environ 10 ans (2025-2035), avec une croissance de population envisagée de +0.8 % par an, soit environ 16 logements par an.

L'analyse des potentiels de construction dans le tissu urbain fait état d'une disponibilité en dent creuse et division parcellaire d'environ 36 logements dans l'enveloppe urbaine, auxquels s'ajoutent 7 logements créés par changement de destination et 8 logements projetés (PC en cours).
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) représentent 119 logements. Une partie de ces OAP constitue de l'optimisation, mais la majeure partie est fléchée sur des sites en extension de l'enveloppe urbaine ou en dent creuse importante.
La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est estimée, selon l'analyse du SOL, à environ 2,6 hectares pour le développement de l'habitat sur 2025-2035.
Le projet prévoit un phasage, avec un peu plus de la moitié des logements des OAP produit sur 2025/2030 et le reste sur la période 2030/2035.
Plusieurs espaces libres dans l'enveloppe urbaine (potentiels 3, 23 …) ne sont pas identifiés comme potentiel d'optimisation mobilisable, notamment au regard du rôle qu'ils jouent dans la trame verte urbaine. Ces potentiels ne sont néanmoins pas protégés règlementairement (pas de mise en place d'Espace Vert Protégé par exemple).
A noter que le potentiel 21 jouxte l'OAP Grand Laval, sans y être intégrée.
Les hameaux sont classés en zone agricole.

Les OAP permettent d'orienter le développement résidentiel vers des formes d'habitat collectif et/ou intermédiaire.
Concernant la densité, l'ensemble des OAP propose en moyenne une densité brute minimale de 23 logements par hectare. Les densités dans le tissu existant sont nécessairement moindres, car essentiellement de typologie pavillonnaire.
Au global, la densité du projet est estimée à 21 logements par hectare, ce qui reste un peu faible au regard des attentes du SCoT actuel et du SCoT projeté.
Le PLU prévoit une règle pour favoriser le développement de logements sociaux.

La commune prévoit deux emplacements réservés pour augmenter les capacités de stationnement des secteurs d'équipements et créer un terrain de sport supplémentaire (stade et espace Repiel). Quelques élargissements de voiries sont également prévus.
Au global, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour les équipements est estimée à 1.6 hectares.

Le PLU classe la zone de La Plagne en zone Ui, et prévoit une extension de 6.6 hectares. Une OAP encadre le développement de cette zone. Elle vise essentiellement à prendre en compte les enjeux environnementaux en limite nord-ouest.
Le règlement des zone Ui et AUi permet l'optimisation du tissu d'activités.

A noter, le projet de PLU semble penser le lien entre la zone de la Plagne et le centre bourg uniquement sous l'angle voiture et transport en commun, sans mentionner l'intérêt de mettre en œuvre une liaison cyclable.
La cave coopérative fait l'objet d'un classement en zone d'activité spécifique, qui permet uniquement le développement en lien avec l'activité présente.
En outre, le projet de PLU favorise la mixité des fonctions urbaines : inscription de projets d'artisans, de commerces et de services dans les tissus déjà bâtis.

Le commerce est autorisé en centralité, dans la limite de 300 m². Quelques linéaires commerciaux sont protégés en centre bourg.
Dans les quartiers pavillonnaires et dans la zone AU, le commerce est autorisé dans la limite de 50 m² de surface de plancher, ce qui n'est pas compatible avec les préconisations du SCoT actuel (idem projet de SCoT). La sous-destination « artisanat et commerce de détail » doit exclusivement être réservée à la centralité. En revanche, dans une logique de mixité fonctionnelle, le PLU peut autoriser les services, bureaux … en zones résidentielles.

Les enjeux agricoles ont été pris en compte, avec l'établissement d'un diagnostic agricole. La zone agricole A couvre la grande majorité des espaces non bâtis de la commune, et intègre les hameaux et quelques constructions proches de la zone U, conformément à la délimitation des PENAP. Seuls les réservoirs écologiques et les corridors sont classés en zone Naturelle N.
A noter que les zones AU et AUi (déjà existantes au PLU actuel) impactent quelques espaces encore cultivés :

- Environ 3000 m² de vigne
- 6 ha de prairie.

Quelques formulations du règlement de la zone A sont imprécises (règle relative à la création de logements dans l'existant) ou incomplètes (pas de mention de l'autorisation des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricole).

Le projet prévoit plusieurs STECAL :

- 5 STECAL économiques Ai. Il s'agit de régularisation d'activités existantes. Le règlement autorise l'extension des constructions d'activités existantes avec coefficient d'emprise au sol de 0,4 et dans la limite de 1 000 m² de surface de plancher total. L'un de ces STECAL s'étend sur 1.6 hectare, ce qui semble surdimensionné au regard de l'activité existante.
- 3 STECAL « gîtes » At/Nt. Deux STECAL ont été définis sans projet confirmé. Le dernier STECAL concerne un gîte de groupes existant lié à l'activité agricole.
- 1 STECAL présenté dans le rapport de présentation comme un "tiers lieu activité agricole" At. Les contours du projet manquent de précision, avec notamment plusieurs variantes proposées.
- 2 STECAL équipements Ae liés aux projets d'équipements listés précédemment.

Le projet prévoit également 7 changements de destination, soit un nombre limité au regard du projet global. Il s'agit pour la plupart de bâtiments en pierres dorées de bonne qualité architecturale.

Le PLU se montre vertueux du point de vue de la protection de la trame verte et bleue. Les différents espaces d'intérêt identifiés dans le SCoT (actuel et futur) sont protégés par des zonages et règlements adaptés. Le PLU intègre une OAP trame verte et bleue (TVB) assez détaillée, avec des prescriptions qui répondent aux attentes du SCOT (recul de 10 m par rapport au cours d'eau, clôture permettant le passage de la faune, préconisation liée à l'éclairage …).
Néanmoins, il est à souligner que les zones humides ne sont pas protégées par le règlement, mais uniquement par l'OAP TVB. Les pelouses sèches ne sont pas identifiées.
Le PLU intègre un coefficient de pleine de terre minimum de 0,2 dans toutes les zones (y compris UI). Ce coefficient est réhaussé à 0,3 dans les quartiers pavillonnaires.
Le PLU ne prévoit aucune règle visant à imposer ou inciter à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable, y compris en UI.

Le PLU s'attache à préserver l'identité de la commune. Un important travail d'inventaire patrimonial a été réalisé. Le PLU intègre une OAP patrimoine pour valoriser / préserver les caractéristiques du village.

Au regard des enjeux liés à la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette, le projet prévoit la consommation suivante sur 10 ans (2025-2035) :

- 6.6 ha pour l'extension de la ZAE de la Plagne > Enveloppe « Projet économique du SCoT », prévue au projet de SCoT
- Environ 2.6 hectares pour l'habitat et 1.6 hectares pour les équipements > enveloppe communale
  Pour la commune de Bully, le projet de SCoT prévoit 6.1 hectares de consommation foncière d'échelle communale sur 20 ans, dont 3.7 avant 2031. Sur 2021 et 2022, la consommation d'ENAF sur la commune a été de 0.9 hectare.
  Sur la période d'application du PLU 2025-2035, l'enveloppe maximale autorisée par le SCoT pour la commune est donc de 3 à 4 hectares, pour un projet de PLU qui prévoit une consommation de 4.2 ha (hors STECAL dont l'emprise doit être limitée au stricte minimum).

Le Bureau syndical, ouï l'exposé de son Président,

Après en avoir délibéré par 6 voix pour, 0 contre et 0 abstention,

EMET un avis favorable assorti des réserves suivantes :

- Respecter les objectifs alloués à la commune en matière de développement commercial, en supprimant les possibilités d'implantation d'artisanat et de commerce de détails dans les quartiers pavillonnaires et en limitant les possibilités dans la zone AU (délimiter un périmètre restreint en accroche de la zone U),
- Augmenter les densités des OAP, de manière à obtenir à minima 30 logements par hectare dans les OAP (moyenne à l'échelle de l'ensemble des OAP), et donc 25 logements par hectare au global (en intégrant la production de logements dans le diffus).
- Redéfinir les droits ouverts en STECAL :

- Recadrer les capacités de développement autorisées dans les STECAL Ai en fonction des besoins de chaque projet (capacité d'extension uniforme de 1000 m² surdimensionné dans la plupart des cas),
- Réduire la superficie du STECAL Ai de 1,6 ha au strict nécessaire,
- Supprimer les STECAL At et Nt (gîtes et tiers lieu) dès lors qu'ils n'ont pas de projet confirmé,
- Supprimer le STECAL At gîte de groupe, car considéré comme lié à l'exploitation agricole.

- Protéger strictement par le règlement les zones humides et les pelouses sèches,

<u>Et les recommandations suivantes :</u>

- Concernant la consommation d'espaces, il est conseillé de :
  - Réduire légèrement les surfaces d'extension, notamment concernant les ER à vocation de d'équipement et de stationnement,
  - Protéger les espaces verts de respiration dans le tissu urbain (potentiel non mobilisable),
- Clarifier la rédaction des occupations et utilisations du sol admises en zone agricole. Notamment :
  - Rédaction de la disposition C1 à clarifier concernant la création de logement dans l'existant > Préciser qu'il est fait référence à un bâtiment dont la destination est déjà du logement.
  - Autoriser explicitement dans les zones A les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Définir des règles en faveur des énergies renouvelables, notamment dans les zones économiques,
- Classer en EBC tous les boisements remarquables,
- Intégrer le potentiel 21 à l'OAP « Grand Laval Nord ».

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits
Pour copie certifiée conforme.

Le Président
Morgan GRIFFOND

SYNDICAT MIXTE DE L'OUEST LYONNAIS