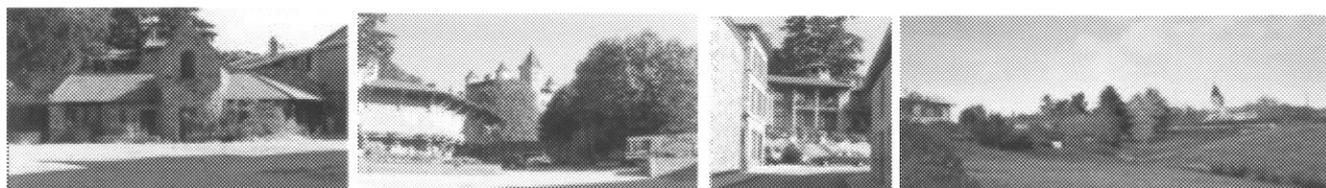


DEPARTEMENT DU RHONE

# COMMUNE DE BULLY



## PLAN LOCAL D'URBANISME



### 1 - LE RAPPORT DE PRESENTATION

<b>Révision prescrite le :</b>	9 Septembre 2002
<b>Arrêtée le :</b>	3 Juillet 2006
<b>Approuvée le :</b>	17 Septembre 2007
<b>Exécutoire à compter du:</b>	

<b>Fiche d'identité communale</b>	p 4
<b>Rappel sur la procédure</b>	p 5

## PREMIERE PARTIE :

### Diagnostic de la commune de Bully

---

#### I - Le territoire

<b>1 – Le contexte général</b>	
1-1 Situation géographique	p 7
1-2 Le contexte administratif	p 8
<b>2 - Le patrimoine naturel</b>	
2-1 Topographie et Géologie	p 11
2-2 Hydrographie et Hydraulique	p 13
2-3 Le climat	p 16
2-4 La faune et la flore	p 18
<b>3- Le Patrimoine bâti et naturel, des origines à nos jours</b>	
3-1 Les origines	p 20
3-2 Le processus d'urbanisation	p 21
3-3 Le patrimoine culturel bâti	p 24
3-4 Les entités paysagères	p 26
<b>Eléments de synthèse : Atouts et faiblesses</b>	p 31

#### II – Les dynamiques locales

<b>1 - Le contexte sociodémographique</b>	
1-1 La démographie : caractéristiques et évolution	p 34
1-2 L'emploi et les catégories socioprofessionnelles	p 37
1-3 Localisation de l'emploi	p 39
<b>2 – L'activité économique</b>	
2-1 Données générales	p 40
2-2 L'artisanat et le commerce	p 41
2-3 L'activité agricole	p 42
2-4 Le tourisme	p 45
<b>3 - L'urbanisation</b>	
3-1 Le logement	p 46
3-2 Les bâtiments et équipements collectifs	p 49
3-3 La voirie et les transports en commun	p 51
3-4 Les réseaux et la gestion des déchets	p 56
<b>Eléments de synthèse : Atouts et faiblesses</b>	p 58

## DEUXIEME PARTIE :

# Mise en oeuvre du Plan Local d'Urbanisme

---

### I – Le document d’urbanisme ancien

#### 1- Bilan du POS approuvé le 22 Juillet 1993

- 1-1 Les superficies du POS p 62
- 1-2 Estimation de la constructibilité résiduelle p 63

#### 2 - Evolution de la population sur les bases du POS

- 2-1 Prospective : La population de Bully en 2017 p 65
- 2-2 Bilan de constructibilité du POS p 66

### II - Les choix retenus pour le P.A.D.D.

#### 1 – Le respect des procédures d'aménagements et de l'environnement législatif

p 67

#### 2 – Les objectifs de la commune

p 68

### III - Les nouvelles dispositions du PLU

#### 1 – Les principes du nouveau zonage

- 1-1 Les zones urbaines (U) p 73
- 1-2 Les espaces à urbaniser (AU) p 77
- 1-3 Les Espaces agricoles (A) p 78
- 1-4 Les espaces naturels (N) p 80

#### 2 - Le respect de l'environnement

- 2-1 La prise en compte des risques géologiques p 81
- 2-2 Le respect de la loi sur l'eau p 81
- 2-3 Le respect du patrimoine et des milieux naturels p 83
- 2-4 La protection contre le bruit p 84
- 2-5 la gestion de la sécurité p 84

#### 3 – Bilan des nouvelles dispositions

- 3-1 Les emplacements réservés p 85
- 3-2 Les servitudes d'utilité publique p 86
- 3-3 Les servitudes au titre du L123-2 du Code de l'Urbanisme p 87
- 3-4 Le bilan des surfaces du PLU p 88

**Mémento:** Etudes et documents consultés

p 92

**Glossaire**

p 93

## Fiche d'identité communale

**Surface** : 1 259 hectares

**Population en 2007** : 1864

### Communes limitrophes :

Sarcey, Savigny, Saint-Germain-sur-l'Arbresle, l'Arbresle, Saint-Romain-de-Popey et Breuil.

### L'intercommunalité

La commune appartient à la **Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle** (C.C.P.A.) avec Sarcey, Saint-Pierre-la-Palud, Saint-Germain-sur-l'Arbresle, Nuelles, Fleurieux-sur-Arbresle, Eveux, Sain Bel, Dommartin, Lentilly, Savigny, Sourcieux-les-Mines, Chevinay, Courzieu, Bessenay, Bibost et Saint-Julien-sur-Bibost.

### Evolution de la Population :

en 1962 : 1 039

en 1968 : 1 032

en 1975 : 1 095

en 1982 : 1 224

en 1990 : 1 464

en 1999 : 1 739

**Taille moyenne des ménages en 2007** : 2,61

**Densité 1999** : 148 habitants/km<sup>2</sup>

**Occupation foncière moyenne** : 6 754 m<sup>2</sup>/habitant

### Données naturelles

59,3 hectares sont classés en Espace Boisé Classé (E.B.C.)

### Le parc immobilier

59 % est construit avant 1949

35,2 % est construit après 75 contre 23,2 % dans le Rhône

75 % de T4 et plus contre 51,12 % dans le Rhône

69,2 % de propriétaires contre 44,5 % dans le Rhône

### Type de constructions

85 % de maisons individuelles

11 % de collectifs.

**Surface Agricole Utilisée Communale** : 871 hectares soit 69 % de la surface totale

## Rappel sur la procédure

### Rappel des procédures antérieures

La commune était dotée d'un POS approuvé par le Conseil Municipal le 15 Septembre 1987.

Après quelques années d'application, elle jugea nécessaire d'apporter des rectifications au document. Certaines dispositions se trouvant inadaptées ou insuffisantes.

En conséquence, le P.O.S. fut mis en révision par délibération du 15 Septembre 1990.

Le document d'urbanisme approuvé en date du 22/07/93 ne correspondait plus aux objectifs de développement de la commune.

Le Conseil municipal a décidé, le 9 septembre 2002, de mettre son Plan d'Occupation des Sols en révision.

### Objectifs de la mise en révision

Pour la commune de Bully, la révision du plan local d'urbanisme permettra d'apporter des réponses aux problèmes contemporains que connaît la commune.

Il s'agira :

- D'intégrer le développement futur afin de maîtriser l'urbanisation dans le respect de ses principes.
- De définir un véritable projet de village et des hameaux qui fixera les grandes orientations de développement socio-économique, environnemental, paysager et commercial,
- De préserver les espaces affectés aux activités agricoles et viticoles, veiller à la protection des espaces naturels et du paysage sur l'ensemble du territoire communal,
- De limiter l'augmentation de la population en rapport aux infrastructures existantes,
- De préserver la qualité architecturale et l'identification de Pays des Pierres Dorées tout en gardant une spécificité rurale.

### Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), un nouvel outil de planification pour la commune

La loi du 13 Décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (S.R.U.) a modifié le cadre législatif de la procédure en cours de la Révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune (P.O.S.).

L'objectif est de mettre en œuvre un véritable projet de ville et de permettre la définition de dispositions qualitatives pour un développement durable.

Les orientations données à la réflexion sur la commune visent donc, dans le respect de la nouvelle loi, à mettre en cohérence les différentes politiques communales en matière économique, d'urbanisme, d'habitat, de déplacement dans le respect des principes d'un développement durable:

- Une exigence de solidarité entre les bassins de vie, d'habitat et d'emploi,
- Une mixité sociale et fonctionnelle des espaces,
- Une approche globale dans l'objectif de préserver la qualité de vie, les espaces agricoles et naturels.

### Le rapport de présentation

L'article R.113-2 détaille le contenu du rapport de présentation :

- expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1,
- analyse l'état initial du site et de l'environnement,
- explique les choix retenus pour établir le P.A.D.D. et la délimitation des zones,
- évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

L'élaboration de ce document est aussi un moment privilégié pour enrichir les données "objectives" avec une approche qualitative du territoire communal.

---

# PREMIERE PARTIE :

## Diagnostic de la Commune de Bully

---

### I - Le territoire

#### 1 – Le contexte général

1-1 Situation géographique	p 7
1-2 Le contexte administratif	p 8

#### 2 - Le patrimoine naturel

2-1 Topographie et Géologie	p 11
2-2 Hydrographie et Hydraulique	p 13
2-3 Le climat	p 16
2-4 La faune et la flore	p 18

#### 3- Le patrimoine bâti

3-1 Les origines	p 20
3-2 Le processus d'urbanisation	p 21
3-3 Le patrimoine culturel bâti	p 24
3-4 Les entités paysagères	p 26

<b>Eléments de synthèse : Atouts faiblesses</b>	<b>p 31</b>
---	-------------

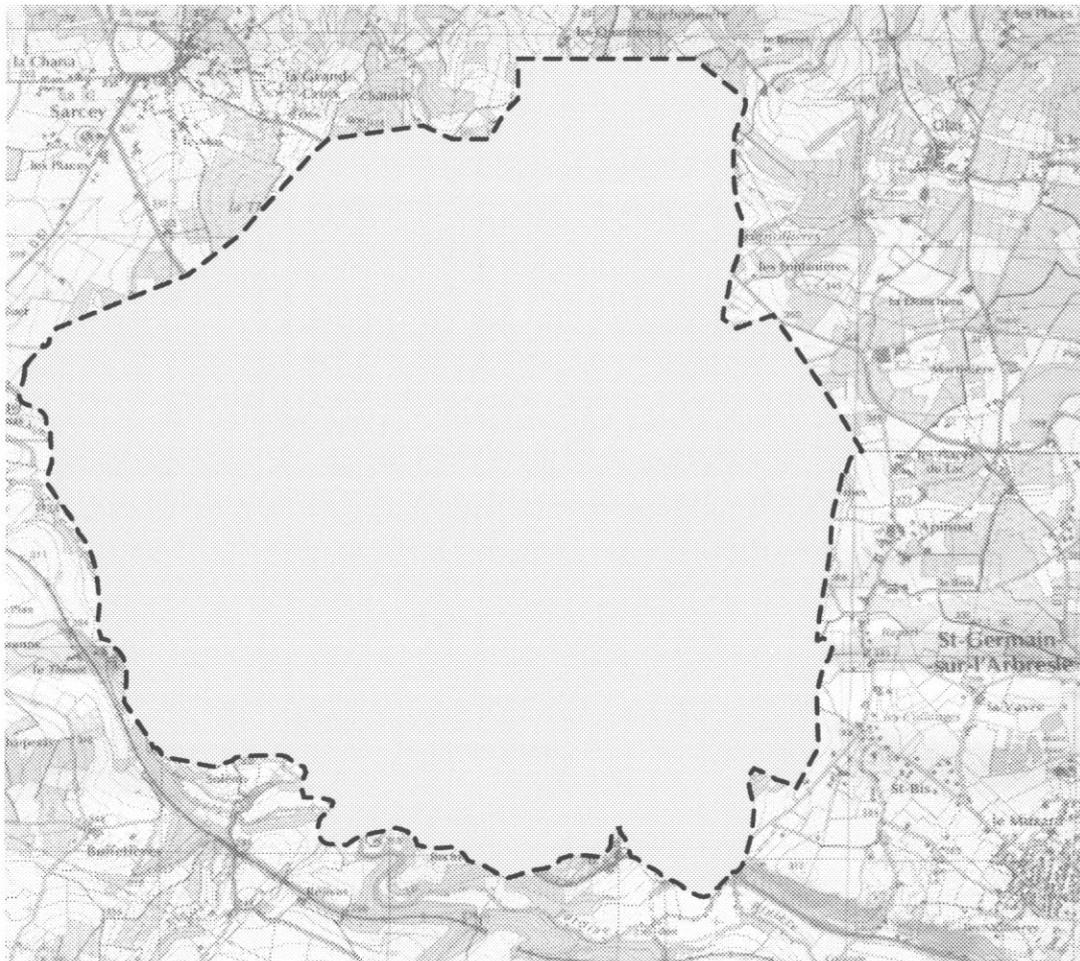
## 1-1 Situation géographique

La commune de Bully, à 35 Km à l'Ouest de Lyon et à 4 km de l'Arbresle, appartient à la région beaujolaise dont elle constitue l'extrémité méridionale.

Son territoire est composé d'un plateau ondulé et dominé par quelques buttes représentatives du Pays des Pierres Dorées.

Il s'étend sur 1259 hectares et est limitrophe avec les communes de :

- Sarcey au Nord-ouest
- Le Breuil au Nord-est
- Savigny au Sud
- Saint-Germain-sur-l'Arbresle et l'Arbresle à l'Est
- Saint-Romain-de-Popey au Sud-ouest.



Extrait de la Carte IGN. Echelle 1/50 000. L'Arbresle.

A l'écart des grands axes de communication, Bully bénéficie actuellement d'une bonne desserte via la RN7.

L'arrivée de l'Autoroute 89 dans l'Ouest lyonnais peut modifier à terme le système d'accès à la commune.

## 1-2 Le contexte administratif

### L'intercommunalité

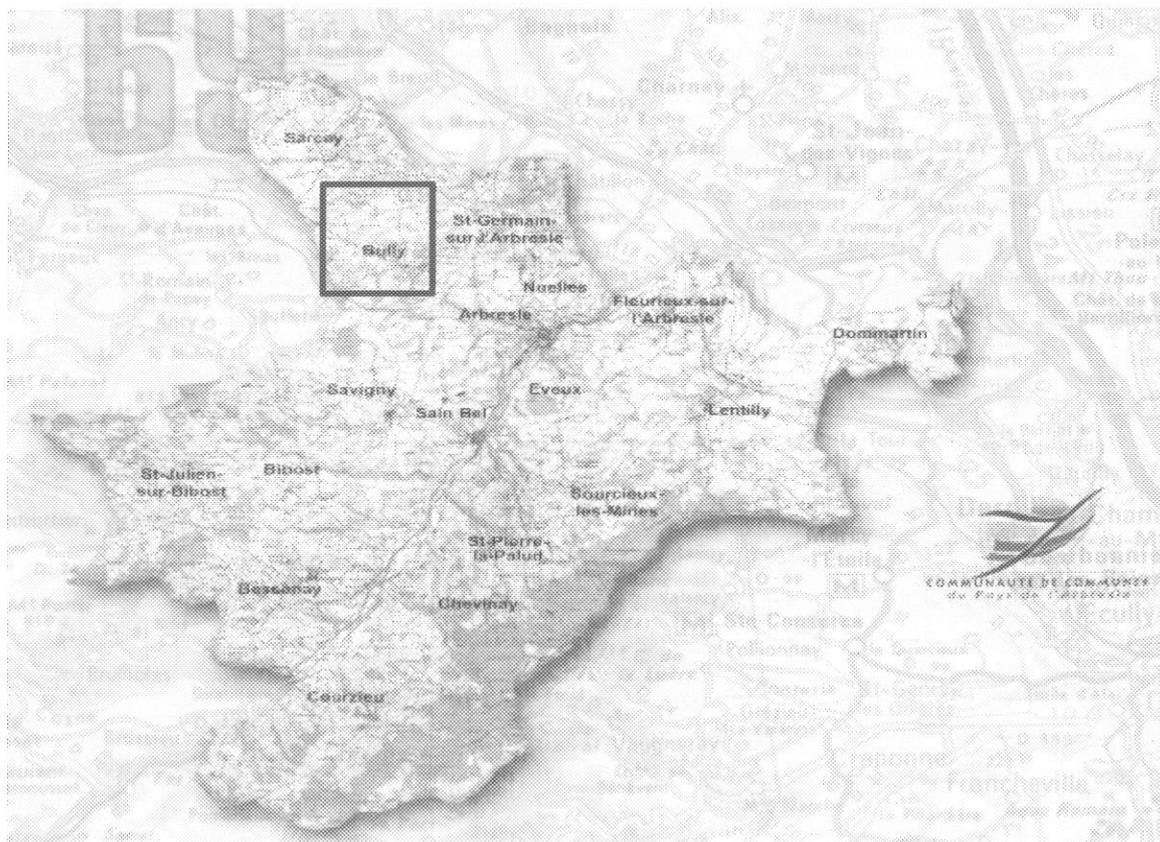
La commune de Bully appartient au canton de l'Arbresle.

En outre, elle adhère à la **Communauté de Communes du pays de l'Arbresle (C.C.P.A.)** à laquelle elle a délégué certaines de ses compétences.

Créée le 1<sup>er</sup> janvier 1995, la C.C.P.A. remplace le SIVOM de L'Arbresle (Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple) et regroupe 18 communes, soit une population dépassant 30 000 habitants.

Les compétences de la C.C.P.A. s'exercent dans les domaines suivants :

- **Le développement économique** avec la réalisation et l'accueil d'entreprises sur les zones de la Pontchonnière (Savigny/Sain Bel), des 3 communes (L'Arbresle, Eveux, Sain Bel), de La Plagne (Bully), de Montepy (Fleurieux).
- **La protection et la mise en valeur de l'environnement** : collecte sélective des déchets ménagers, gestion des déchetteries, restauration et mise en valeur des rivières et amélioration des eaux par le biais du contrat de rivière. « Brévenne-Turdine ».
- **La construction, l'entretien et le fonctionnement d'équipements culturels, sportifs et d'enseignement** tels que l'aqua-centre de Grand Champ, le Musée de la Mine de Saint-Pierre-La-Palud ou la salle de gymnastique à Lentilly.
- **La voirie communautaire.**
- **Le tourisme et le développement** : aménagement des sentiers pédestres, fonctionnement de l'office de tourisme de L'Arbresle, aire de pique-nique du Crêt d'Arjoux, Contrat global des Coteaux lyonnais.
- **Les affaires sociales** : participation à la réalisation de l'Hôpital de L'Arbresle, Mission locale, Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.), projet de création d'une structure d'aide par le travail pour les personnes handicapées, point emploi à L'Arbresle, maison de retraite.



**La Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle (CCPA)**, source : Site Internet de la C.C.P.A.

### Le Syndicat Intercommunal des Eaux du Val d'Azergues (S.I.E.V.A)

Il assure la gestion et le développement du réseau de distribution d'eau potable.

### Le syndicat Départemental d'électricité du Rhône (S.Y.D.E.R.)

Il réalise pour le compte des communes les travaux de renforcement de réseau nécessités par le développement de l'urbanisation.

### Le syndicat Intercommunal d'Assainissement du Bassin de l'Arbresle (S.I.A.B.A)

Il gère également les communes de l'Arbresle, Saint-Germain-sur-l'Arbresle, Eveux, et pour partie les communes de Fleurieux-sur-l'Arbresle, Savigny et Sain Bel.

### Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.)

Depuis le 4 Juillet 2002, le territoire communal est inclus dans le périmètre du projet d'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) de l'Ouest Lyonnais, pour lequel le Syndicat de l'Ouest Lyonnais est compétent. Conformément à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.), le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations du S.C.O.T.

Le périmètre regroupe 4 Communautés de Communes soit 48 communes, 107 000 habitants pour 23 400 emplois. Son élaboration est menée par le Syndicat de l'Ouest Lyonnais (S.O.L.).



Les 4 Communautés de Communes du Schéma de Cohérence Territoriale

## **La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Aire métropolitaine lyonnaise (D.T.A.)**

Lors du CIADT du 15 Décembre 1998, le Gouvernement a décidé de favoriser l'émergence d'une métropole internationale en Rhône-Alpes.

La Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) de l'aire métropolitaine de Lyon a pour objectif de concrétiser cette volonté politique sur 382 communes des départements de l'Ain, de l'Isère, de la Loire et du Rhône.

Approuvée par décret n°2007-45 du 9 janvier 2007, elle recouvre essentiellement 2 orientations que le S.C.O.T. et le P.L.U. de Bully devront intégrer:

- **En matière de transports**, les projets devront faciliter *"l'accessibilité de la métropole et l'écoulement du trafic de transit"*.

A ce titre, le projet de l'A89 est confirmé et fera l'objet d'un accompagnement visant à ne pas déstructurer l'agriculture du secteur et à limiter les échanges avec le réseau local.

- **La Maîtrise de l'étalement urbain et du cadre de vie** devra être assurée par la mise en œuvre de principes de préservation et de valorisation du système des espaces naturels, agricoles et paysagers :

- "les cœurs verts" pour maintenir un équilibre des espaces ruraux,
- "les corridors bleus" pour préserver les ressources en eau et la valorisation des espaces verts de proximité,
- "les couronnes vertes" pour affirmer les fonctions durables des espaces non bâtis (paysagères, agricoles, récréatives...).

La multitude des structures intercommunales et schéma d'aménagement territoriaux reflète la diversité des préoccupations et domaines de compétences que les collectivités locales ont en charge.

En même temps, elle ne permet pas pour le citoyen, une lisibilité aisée de l'action publique.

Elle soulève aussi des questions sur la pertinence des découpages supracommunaux et le regroupement des compétences.

Il s'agira pour Bully, située entre Monts du Lyonnais et Beaujolais, de se positionner dans un territoire où les enjeux et les pressions s'exercent au profit d'un desserrement progressif de l'agglomération lyonnaise.

Dans ce contexte, comment au niveau local organiser le territoire? Comment limiter le développement périphérique de l'urbanisation?

Quelle peut être la politique économique pour favoriser l'implantation d'entreprises et fixer les habitants ?

Quelle doit être la place de l'agriculture dans une aire soumise à déprise ?

Enfin, quels peuvent être les moyens mis en œuvre ?

### 2-1 Topographie et géologie

#### 2-1-1 Sol, sous-sol et Géomorphologie

Le territoire communal est situé sur des roches métamorphiques : granites cataclasés, très durs, comprenant du quartz hétérophyres et des spilites au niveau du Bourg, ou bien un granite hercynien à biotite plus altérable et rosé, à l'Ouest.

L'extrémité orientale de la commune comprend des terrains sédimentaires : trias gréseux ou marneux, puis lias plus calcaires.

Le long de la Turdine existent des alluvions récentes tandis que le long du ruisseau de Repiel, se trouvent des colluvions d'âge indéterminé appelées aussi « *bétain* ». Les sols sont argileux à ces niveaux (« *gley* » compact et asphyxiant) et argilo sableux sur le plateau. La majorité de ces substrats sont acides.

Ce sol argileux siliceux convient particulièrement à la vigne qui a façonné jusqu'à aujourd'hui le paysage et l'économie locale.

Le territoire prend la forme majoritairement d'un plateau s'étageant entre 228 m en fond de vallée et 433 m d'altitude. Les buttes les plus hautes sont situées au Nord du territoire, en limite avec Sarcey (La Thuillière, Charbonnières, Montagny – 433 m).

Celle qui accueille le château et le hameau originel s'élève à 393 m.

Cependant, le relief est marqué par la présence de balmes dont celles de la Turdine, très pentues (à l'Ouest surtout) forment la limite Sud de la commune.

#### 2-1-2 Les risques géologiques<sup>1</sup> (voir la « *carte contraintes naturelles* » p 16)

« *La cartographie des instabilités et aptitude à l'aménagement sur le territoire du département du Rhône* », fait apparaître des risques géologiques sur le territoire de la commune de Bully.

**Trois plages de valeurs** sont distinguées, par ordre croissant de risques géologiques.

**Les zones à risques nuls** correspondent à des secteurs où les aménagements peuvent être réalisés sans conditions particulières. Il s'agit principalement :

- des pentes faibles dont la moyenne est inférieure à 20 %,
- des zones forestières,
- de terrains avec une absence ou une faible épaisseur de couverture argileuse.

La grande majorité du territoire communal est concernée, les aménagements n'y nécessitent donc pas de précautions particulières.

**Les zones à risques faibles et moyens** correspondent à des secteurs où les aménagements nécessitent des études et des dispositions ou précautions particulières (confortement, drainage,...). Il s'agit principalement :

- des pentes faibles à moyenne (20 % à 30 %),
- des zones où il y a une présence d'eau et des axes de ruissellement,
- de terrains où l'épaisseur de la couverture argilo limoneuse est indéterminée.

Sur la commune, **deux secteurs sont concernés** :

- Des risques faibles ont été localisés au Sud-Est de la commune, de part et d'autre de la Route Nationale 7, au lieu-dit du « *Four à Chaux* ».

<sup>1</sup> Se référer à l'Annexe 1 "Risques Géologiques" jointe au présent dossier

- Les « *risques moyens* » sont localisés en 2 endroits : Autour de la cave coopérative, au Lieu-dit du « *Trève-Chavon* » et au Lieu-dit du « *Four à Chaux* ». Les aménagements y nécessitent donc des dispositions particulières.

**Les zones à risques forts** correspondent à des secteurs où les aménagements sont déconseillés ou à proscrire. Il s'agit principalement :

- des secteurs miniers et périphériques,
- des zones effondrées et/ou remblayées, évolutives
- Berges des ruisseaux,
- Aqueduc

Le porter à connaissance complémentaire de l'Etat signale qu'une partie de la commune se trouve dans une zone d'anciens travaux miniers connus ou supposés, liés à la concession minière de Chessy.

Ce secteur compris entre le Hameau de Gruge, le Foliart et Genevaises doit être indiqué sur le plan de zonage comme « zone d'aléas miniers ».

ZONE D'ANCIENS TRAVAUX MINIERS SOURCE BRGM rapport juillet 2000



Le règlement interdit en conséquence toute construction nouvelle, extension ou reconstruction, dans l'attente qu'une étude géotechnique validée par la DRIRE, caractérise l'aléa minier et permette de lever, le cas échéant, ces interdictions.

D'autres risques de mouvements de terrains ont été identifiés par la Mairie sur les terrains compris entre le bourg et le secteur d'Apinost, le long du Ruisseau du Repiel :

Il s'agit des secteurs : « Sous Bully », « Repiel », « Les Granges », « Champs pourris », « Genevaises », « Le Foliart », « Le Cruix ».

## 2-2 Hydrographie et Hydraulique

### 2-2-1 Les bassins versants

Le réseau hydraulique local appartient à 2 bassins versant : Celui de la Brévenne et de la Turdine, qui couvre 442 km<sup>2</sup> et constitue lui-même une partie importante du bassin hydraulique de l'Azergues, également directement représenté au niveau local.

La rivière de la **Turdine** qui fait office de limite communale sud avec les Communes de Saint Romain de Popey, et de Savigny représente le principal cours d'eau local. Elle prend sa source à 700 mètres dans les Monts du Lyonnais au « *Moulin ruiné* » (Commune de Joux) et sépare sur près de 27,5 kilomètres deux districts naturels, le Beaujolais Sud et les Monts du Lyonnais. Elle se jette dans la Brévenne qui, 8 km en aval de l'Arbresle, rejoint l'Azergues, affluent rive droite de la Saône.

D'autres cours d'eau parcourent le territoire communal :

- Les ruisseaux de la Goutte Martin (qui naît vers la butte de Montagny), du Repiel grossi par la Goutte des Côtes et le Ruisseau de La Goutte Cazan se jettent dans la Turdine et appartiennent au bassin versant de la Brévenne.
- Le ruisseau de Glay appartient au bassin hydrographique de l'Azergues, drainant l'extrémité septentrionale de la commune.

Le Bassin d'écoulement de l'Azergues, de la Brévenne et de la Turdine a fait l'objet d'un contrat de réhabilitation et de valorisation : Le contrat de Rivière<sup>2</sup>, qui a établi entre autre un diagnostic de la qualité des eaux de la flore et de la faune.

Les diverses études menées sur la Turdine et de son biotope<sup>3</sup> notent une qualité biologique, chimique et physique globale médiocre, liée à la présence dans l'eau de métaux (Arsenic, Cuivre, Cadmium, Chrome, Nickel, Plomb et Zinc).

La rivière dont le débit est faible est particulièrement sensible aux pollutions.

En outre, on constate sur les berges des arbres arrachés, des problèmes d'érosion et des dégradations des murs de soutènements.

De fait, les enjeux aux abords des cours d'eau sont multiples :

- **Gérer** les écoulements en favorisant les débordements sur des zones naturelles,
- **Maintenir** le biotope,
- **Diversifier** les boisements.
- **Gérer** les milieux dans une approche mixte, naturaliste et hydraulique.

Sur la commune, Il s'agira en outre de veiller à la valorisation de corridors forestiers, à la limitation du développement d'espèces exotiques, de l'artificialisation des lits et des berges qui a des répercussions importantes sur la qualité des ripisylves.

Pour cela, les réflexions doivent continuer à être menées au niveau supra communal dans des logiques de bassin versant.

#### **Les sources**

Bien que trop éloigné du Plateau central, du Jura et du Massif des Alpes, pour contenir des eaux thermo-minérales, le département du Rhône dénombre de nombreuses sources plus ou moins minéralisées par le fer notamment<sup>4</sup>.

Dans le département de nombreuses communes sont concernées : Saint Didier sous Rivierie, Neuville sur Saône, Pontcharra sur Turdine, Saint Didier au Mont D'or, Sarcey, Charbonnière ou encore Pontcharra.

<sup>2</sup> Voir glossaire. Le Contrat rivière a pris fin en Juillet 2002. La CCPA envisage

<sup>3</sup> Voir les études hydrologiques citées en mémento.

<sup>4</sup> Voir « *Etude sur les eaux réputées minérales du Département du Rhône* », Louis Foucquet.

Sur Bully, les sources semblent avoir été connues et exploitées dès le premier siècle de notre ère et jusqu'au IV<sup>ème</sup> siècle. En 1868, des ruines d'anciennes piscines d'origine gallo-romaine furent découvertes. On y découvrit des pièces de monnaies dont les effigies accusaient une période allant d'Auguste à Valentinien (30 avec. J.C. à 375 de notre ère).

2 sources sont localisées sur le territoire communal :

- La source « *Mathieu César* », sur le flan des coteaux de la rive gauche de la Turdine.
- La source « *Sainte Marie* » ou « *Marie* » au sud de la précédente.

### 2-2-2 Les zones inondables (voir la « *carte contraintes naturelles* » p 16)

L'état actuel de connaissance des risques d'inondations repose sur l'étude réalisée dans le cadre du Contrat de Rivière Brévenne-Turdine. L'étude a déterminé le champ d'expansion des crues centennales et décennales sur une partie de son cours (voir carte suivante « *les contraintes naturelles* »).

Deux secteurs sont particulièrement concernés qui devront faire l'objet d'attention particulière au regard de la réglementation du P.L.U. : Les Lieux-dits du Pré du Moulin et des Grandes Côtes.

Par ailleurs, par une **circulaire interministérielle en date du 24 janvier 1994** relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables, l'Etat a défini une politique de gestion des zones inondables dont les objectifs sont d'arrêter les nouvelles implantations humaines dans les zones les plus dangereuses, de préserver les zones de stockage et d'écoulement des crues et de sauvegarder l'équilibre et la qualité des milieux naturels. Ces objectifs conduisent à mettre en œuvre les principes suivants :

- **Veiller** à ce que soit interdite toute nouvelle construction dans les zones inondables soumises aux aléas les plus fort.
- **Contrôler** strictement l'extension de l'urbanisation, c'est-à-dire la réalisation de nouvelles constructions, dans les zones d'expansion des crues ;
- **Eviter tout endiguement** ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés.

### 2-2-3 Les phénomènes d'érosion

Le contexte communal (pente, constitution et occupation des sols) est propice au développement de phénomènes érosifs importants qui affectent les « chaintres » et autres chemins d'exploitations et dans une moindre mesure le vignoble.

Une série d'études d'érosion menées entre 1990 et 1994<sup>5</sup>, décrivent de façon exhaustive le phénomène et préconisent des aménagements spécifiques.

Le phénomène est combattu par certains viticulteurs seuls ou en concertation avec leurs voisins par le biais de paillages, profilages, enherbements des chaintres ou par plages placées en quinconce qui ont réglé en partie le problème.

Afin de garantir la pérennité des actions qui ont été réalisées, il s'agit aujourd'hui de rappeler les lieux identifiés à risques. Il s'agit de :

Le Bottet, Montagny, Chêne Patouillard, Le Chazard, Les Brosses, Au Gueret, Roche Catin, Mantigny, les Grignollières, Mont Giron Ouest et Est, Genevaise, Tire Fort et Tardivière.

<sup>5</sup> Source : « *Etude générale d'érosion Bully, Saint-Germain-sur-l'Arbresle, Sarcey : Bully, Fiches détaillées, Etat initial et aménagements proposés par Bassin Versants* », SIVOM du Canton de L'Arbresle, Juillet 1994.

<b>Secteurs mis à l'étude</b>	<b>Diagnostic</b>	<b>Préconisations</b>
Le Boffet	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Buses et fossés sous dimensionnés.</li> <li>- Ecoulement sur route, dépôt de sable et de boue.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Profilage et engazonnement</li> <li>- Dessableur</li> <li>- Curage</li> <li>- Buses en béton</li> </ul>
Montagny	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Forte érosion de terrains viticoles</li> <li>- Mauvaise collecte des eaux d'écoulement.</li> <li>- Arrivée d'eau de ruissellement et dépôt de sable sur voirie et habitations des hameaux de Montagny.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Curage, profilage et engazonnement</li> <li>- Entretien régulier</li> <li>- Dessableurs</li> <li>- Bassin de rétention</li> <li>- Buses en béton</li> <li>- Fossé enroché bétonné</li> </ul>
Chêne Patouillard	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépôt de sable sur chemin communal.</li> <li>- Nuisances dans bâtiments agricoles et cours d'habitations</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Profilage, engazonnement</li> <li>- Dessableur.</li> </ul>
Le Chazard	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ravines et érosions en nappe dans les vignes.</li> <li>- Dépôt de sable dans les chaintres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Profilage et engazonnement</li> <li>- Dessableur</li> <li>- Curage</li> <li>- Branchement direct aux avaloirs</li> </ul>
Les Brosses	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépôt de sable</li> <li>- Débordement du fossé</li> <li>- Ruissellement entraînant des nuisances sur la voirie habitations et parcelles.</li> <li>- Erosion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Profilage, engazonnement</li> <li>- Dessableur</li> <li>- Trop-plein</li> <li>- Fossé en éléments bétons préfabriqués</li> <li>- Buses en béton</li> <li>- Fossé enroché bétonné</li> <li>- Curage</li> <li>- Profilage de route en contrepente ou petits merlons.</li> </ul>
Au Guéret	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erosion de terrains viticoles</li> <li>- Rigoles importantes dans cultures</li> <li>- Fossés sous dimensionnés</li> <li>- Nuisances sur voirie : dépôt de boue, ruissellement important</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Profilage, engazonnement</li> <li>- Dessableur</li> <li>- Curage.</li> </ul>
Roche Catin	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erosion de terrains viticoles</li> <li>- Dépôt de sable sur parcelles</li> <li>- Formation de ravines</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Profilage, engazonnement</li> <li>- Dessableur</li> <li>- Curage de la mare</li> <li>- Fossé enroché bétonné</li> </ul>
Mantigny	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erosion de fossé et formation de ravines</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Profilage, engazonnement</li> <li>- Diffusion dans le pré des écoulements</li> </ul>
Les Grignollières	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erosion et dépôt de sable dans chaintre et pré</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Profilage, engazonnement</li> <li>- Dessableur</li> </ul>
Mont-Giron Ouest	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erosion de terrains viticoles</li> <li>- Dépôt de sable dans chaintre</li> <li>- Formation de ravine menaçant les fondations des poteaux E.D.F</li> <li>- Ruissellement et dépôt de sable.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Profilage, engazonnement</li> <li>- Dessableur</li> <li>- Retrait du bord de la route</li> <li>- Buse en béton</li> </ul>
Mont-Giron Est	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ravines entraînant des nuisances dans une cour de ferme et menaçant les fondations d'un bâtiment agricole.</li> <li>- Ecoulement et dépôt de boue sur voie</li> <li>- Erosion régressive</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Profilage, engazonnement</li> <li>- Merlons sur la chaintre</li> <li>- Fossé enroché bétonné</li> <li>- Curage de fossé</li> <li>- Dessableur</li> <li>- Aménagement de la descente</li> <li>- Buse en béton</li> </ul>

Secteurs mis à l'étude	Diagnostic	Préconisations
Genevoises	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erosion de terrains viticoles</li> <li>- Formation de rigoles dans les chaintres</li> <li>- Dépôt de sable dans parcelle</li> <li>- Défaut d'entretien d'une mare avec formation d'une mouillère</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Profilage, engazonnement</li> <li>- Dessableur</li> <li>- Curetage de la mare et de son exutoire.</li> </ul>
Tire-Fort	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sous dimensionnement et mauvais fonctionnement de chaintre</li> <li>- Dépôt de boue sur route</li> <li>- Sous dimensionnement de fossé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Profilage, engazonnement</li> <li>- Descente enrochée bétonnée</li> <li>- Suppression de merlons</li> <li>- Bandes rugueuses obliques sur route</li> <li>- Curage de fossé</li> </ul>
Tardivière	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ecoulements rejoignant le réseau d'assainissement unitaire</li> </ul>	<p>En attendant l'organisation d'un réseau séparatif : Diriger l'eau vers une mare à l'aval.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Buse en béton</li> <li>- Fossé enroché bétonné.</li> </ul>

## 2-3 Le climat

La position d'abri par rapport aux Monts du Beaujolais et du Lyonnais a des répercussions climatiques importantes.

Entre 1992 et 2001, les précipitations moyennes annuelles sont de l'ordre 754 mm et la moyenne des températures estivales de l'ordre de 20° Celsius.

Cela favorise la naissance de violents orages de grêle très localisés et souvent dévastateurs.

Tableau des températures	Janv	Fév	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc
Température moyenne (°Celsius.)	3,4	4,7	7,9	10	15	17,6	20,1	20,4	15,4	11,9	6,3	4,1
Maximum absolu. (°Celsius.)	17,1	19	26,5	26,5	32	33,5	37,4	37,5	32,5	27,4	22,9	17,2
Date	12/93	20/95	24/01	26/92	14/92	24/94	26/95	11/98	2/98	9/97	01/99	7/00
Minimum absolu. (°Celsius.)	-12,9	-10	-7,5	-4,5	-2	2,1	4,3	2,1	-0,6	-7,2	-11,4	-12,9
Date	4/93	20/92	29/93	14/98	15/95	4/01	17/00	30/98	30/95	31/97	23/98	30/96

Source : Station de météo France à Bully couvrant la période 1 992-2 001.

Tableau des précipitations	Janv	Fév	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc
Précipitations moyennes. (Hauteur en mm)	45,7	30,7	35,5	57,2	79	85,7	69,3	60,5	87,4	86,7	78,7	38,2
Maximum quotidien absolu (H. en mm)	23,5	19,2	16,2	23,4	49	130,5	62,5	44	85,5	35,6	92	16,7
Date	10/99	17/95	14/96	23/95	4/01	10/00	7/96	30/00	22/93	22/99	12/96	22/96

Source : Station de météo France à Bully couvrant la période 1 992-2 001

Sur la commune, la quantité des précipitations correspond à 9,49 millions de m<sup>3</sup> d'eau par an, soit l'équivalent de 34 ans<sup>6</sup> de consommation d'eau potable des 1739 habitants recensés en 1999.

Ces quantités ont une incidence sur la commune puisque le secteur du Pré du moulin notamment, est situé en zone inondable.

Il est ainsi primordial que Bully assure sur son territoire une rétention d'eau suffisante pour écrêter les pluies dans les bassins versants de la Turdine et de l'Azergues.

Il s'agira de prescrire une rétention d'eau pluviale à la parcelle avec un débit de rejet au réseau ou au milieu naturel de 10 litres /seconde/hectare, sensiblement identique à la capacité d'infiltration du sol.

<sup>6</sup> Basé sur la consommation quotidienne moyenne en France : 160L/jour.



## 2-4 La faune et la flore

La commune n'apparaît pas dans l'inventaire des Ensembles Naturels Sensibles du Conseil général. Pourtant, elle dispose de 66 hectares en « Espace Boisé Classé » (E.B.C.) qui participent au maintien de ses espaces naturels.

Récemment, le secteur des Prairies du Trève a été classé en ZNIEFF de type 1 (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) sous la référence 69000038.

Il s'agit d'une zone de 24,2 ha qui correspond au cœur du parc du château.

### 2-4-1 La flore

Aucune étude récente et précise du territoire communal n'a établi un inventaire exhaustif de la flore aussi les données disponibles datent du Plan d'Occupation des Sols de 1987.

Cependant, les caractéristiques sont similaires et l'on retrouve :

- Des groupements thermophiles (chênes pubescents et sessiles) de part et d'autre de la Route Nationale 7.
- Des groupements hydromorphes (bois et près ripariaux) qui accueillent une faune et une flore très spécifiques : oiseaux d'eaux, chênes pédonculés, jonc, carex, etc.

On note en outre la présence de quelques bois dispersés aux feuillus divers (châtaigniers, charmes, chênes, bouleaux...), et notamment le groupement végétal de Grignollières le long de la Goutte de Glay, celui du Lieu-dit de « Champs pourris » et du parc du château qui forme un parc d'agrément de qualité (nombreux conifères plantés : Cèdres, thuyas, sapins).

Ces trois espaces font l'objet d'une protection spécifique au titre d'Espaces Boisés Classés.

Les espaces boisés sont disséminés sur l'ensemble du territoire et sont classés, comprenant également, outre les bois énumérés ci-dessus, les ripisylves des milieux ripariaux.

Ces boisements installés sur le bord des cours d'eau contiennent un biotope très différencié et participent à la régulation hydrologique et biologique du milieu.

Il s'agira pour la commune d'engager une réflexion sur la gestion de ces espaces et de la pertinence de leur classement.

### 2-4-2 La faune

On ne dispose que de peu d'informations sur la faune de la commune, mais la dominante « bois de feuillus » favorise son développement.

Une étude<sup>7</sup> a été faite par le C.E.T.E. (D.D.E. du Rhône) pour l'aménagement de la Nationale 7.

Des oiseaux rares ont été observés : Huppe Fasciée, Traquets, Pouillots, Torcol, Verdier, Sittelle, Pic Vert, le vanneau huppé, la caille des blés...

Les Prairies du Trève classées en ZNIEFF est l'un des 5 sites rhodaniens abritant le Petit duc d'Europe.

Il est accompagné de plusieurs couples d'alouettes.

En outre, une classification, fonction de l'analyse des pelotes de réjection des rapaces dans les communes avoisinantes (Sarcey, Saint-germain) a été établie. Elle dénote de la présence de :

- mammifères rares à Bully comme la Musaraigne aquatique et pygmée, Rat des moissons et Lérot,
- mammifères assez rare comme le Campagnol rousseâtre et souterrain,
- mammifères communs comme la Musaraigne carrelet, Campagnol agreste, Mulot,
- mammifères très abondants comme le Campagnol des champs et la musaraigne musette.

Il faut noter également la présence de chevreuils dans les secteurs boisés et de chauves souris notamment au lieu-dit « Les Eaux ».

<sup>7</sup> Voir Rapport de présentation du POS 1987.



## 3- Le Patrimoine bâti et naturel, des origines à nos jours

### 3-1 Les origines

Bully ou Bulliacus trouve ses origines à l'époque gallo-romaine. Depuis le Vème siècle, la commune a vu son développement lié à la présence de la via Francisca reliant Paris à Lyon.

Le château de Bully fut construit vers 1480 par la famille de Tholigny.

Le 22 juillet 1629, le roi de France Louis XIII qui empruntait la Via Francisca, coucha au Château de Bully par crainte de contracter la peste qui sévissait alors à Lyon et aux alentours.

### 3-2 Le processus d'urbanisation

#### ***Une Urbanisation le long des axes et mitage du territoire.***

Le bourg centre ancien possède une structure forte déterminée par le réseau viaire, les formes du parcellaire et le bâti.

Il s'est développé par rapport à l'axe majeur de circulation, la Via Francisca reliant Paris à Lyon qui deviendra bien plus tard la Route Nationale 7.



*Vue du Bourg depuis Apinost*



*Rue des Fossés*

Protégé du vent du Nord, **le Bourg** est blotti sur le versant sud de la butte du château dont le point culminant atteint 393 m.



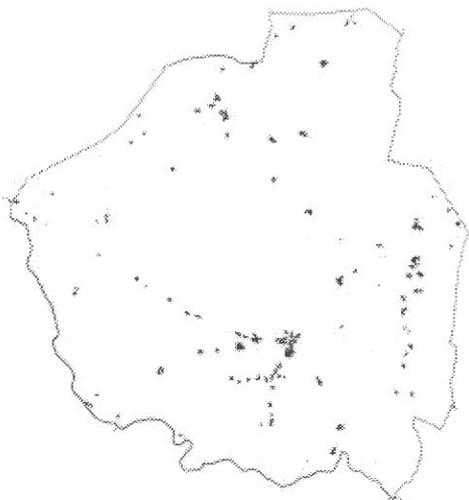
*Chemin des Granges*

Par la suite, l'urbanisation de la commune s'est effectuée selon deux logiques d'implantation du bâti :

- Le long des axes historiques structurant le territoire : Rue d'Apinost et la Route Nationale 7.
- A l'intérieur des terres agricoles sous forme de fermes isolées.

La RN7 marque encore une limite à l'extension urbaine et les constructions nouvelles tendent à se développer le long du chemin de Boulogne et à cerner peu à peu le clos du Château.

Seule la partie sud est aujourd'hui préservée dans le secteur de Tardivière.

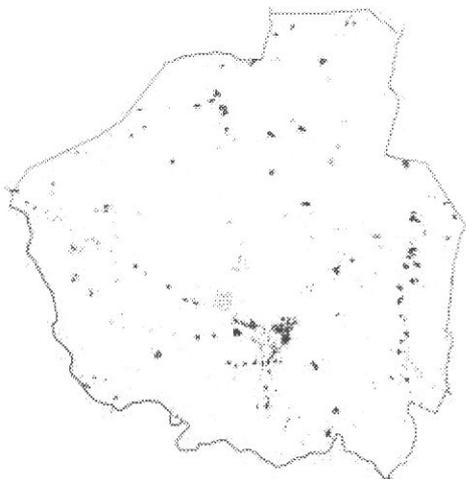


*L'urbanisation de Bully en 1829*

En 1829, les habitations se concentrent faiblement dans quelques hameaux situés sur les carrefours principaux : Lieux-dits de Trêve, du Bourg et Montagny ou le long des axes structurants :

L'actuelle Route Nationale 7 et l'axe représenté aujourd'hui par la Rue d'Apinost/Rue des Collonges/Chemin des carrières.

Un "mitage" de l'espace rural apparaît déjà sous forme de grandes fermes isolées.



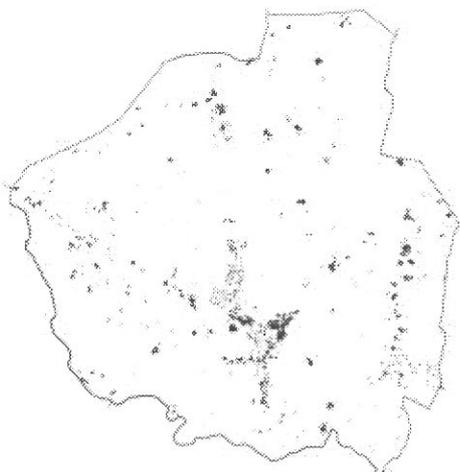
1989

Entre 1829 et 1989, les deux logiques d'implantation ont évolué :

L'extension urbaine s'est essentiellement faite sous forme de nappage pavillonnaire autour du bourg, ou le long des axes structurant.

Les habitations isolées se sont multipliées principalement sous forme d'habitat pavillonnaire, accentuant **le mitage au détriment des surfaces agricoles**.

Les premières opérations de lotissements apparaissent aux Lieux-dits de la Trêve et des Alouettes.



2001

Ces 10 dernières années, les logiques d'implantation ont perduré :

- Accentuation du mitage de l'espace agricole,
- Développement des lotissements et zones monofonctionnelles,
- Implantation de part et d'autre de la RN 7.



### **Mitage du territoire et mono fonctionnalisme**

D'origine rurale, le paysage bullylois s'est vite transformé sous l'effet de l'urbanisation des vingt dernières années : habitat pavillonnaire en lotissements ou secteur diffus, entrées de ville marquées par les zones d'activités, nouveaux équipements publics...



*Développement pavillonnaire, Chemin de Barnabé*

La proximité de Lyon, le développement des infrastructures routières, l'attrait pour un environnement paysager de qualité et surtout pour la maison individuelle à faible prix, a attiré de nombreux citadins à venir s'installer en périphérie des grandes agglomérations.

Aujourd'hui, l'urbanisation contemporaine se caractérise par une dispersion forte de même qu'un nappage pavillonnaire autour de différents pôles ou hameaux anciens de la commune (Apinost, Montagny). Cette forme d'urbanisation contribue à modifier l'économie, le fonctionnement et l'esthétique du territoire.

Aujourd'hui la pression urbaine se fait particulièrement ressentir sur les franges Est du territoire aux Lieux dits des Briandes, des Collonges et le long de la Rue des Collonges (classés en NB<sup>8</sup> au POS approuvé de 93).

Autre problématique contemporaine, le développement des zones monofonctionnelles (équipements publics, lotissements, zones d'activités).



*Z.A. de La Plagne*

Le développement de zones d'activités le long des axes aux entrées de ville a un impact fort sur l'image de la commune.

Ces zones s'insèrent souvent mal dans le paysage et tendent de plus à accentuer les problèmes de circulation.



*Terrains de tennis*

L'implantation d'équipements publics (Terrains de football et de tennis) en périphérie du bourg favorise également l'augmentation du trafic automobile sur un réseau viarie pas ou peu adapté et souvent d'une largeur inférieure à 4 m.

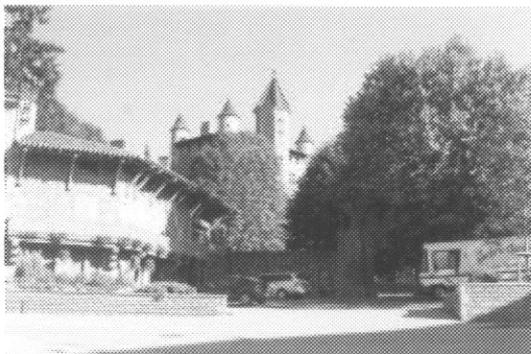
Un des principaux enjeux de la commune est de définir ses priorités de développement (sites d'extension urbaine et sites à protéger). Les possibilités d'extension sont en effet relativement limitées par l'activité agricole (terrains classés en AOC) et conditionnées par le problème des traversées de la Route Nationale 7 sur les 3 secteurs classés en NA au POS au « Pilon », à « Grange Caran » et « au Gueret ».

<sup>8</sup> NB : Zone naturelle desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont été déjà édifiées.

### 3-3 Le patrimoine culturel bâti

Les éléments suivants peuvent faire l'objet d'une protection particulière au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Le Château de Bully (construit vers 1480 par la famille de Tholigny) et l'Eglise Saint Polycarpe (datant de 1861) ne font donc pas l'objet d'une protection particulière.



*Le Château de Bully*



*L'Eglise Saint Polycarde*

#### **Les croix de chemins**

Les croix de chemins sont des éléments à part entière du patrimoine. Le Canton de L'Arbresle en compte 193 dont la plus ancienne est celle de Saint-Roch à Bibost datant du XIVème siècle.

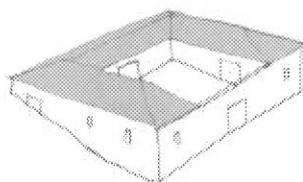
Sur la commune, on peut citer celle de la Croix de Montgiron datant de 1736, érigée par la famille Thibaud et dédiée à Saint Barnabé.

#### **L'architecture vernaculaire**

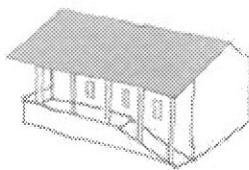
Grandes fermes à cours carrée, maisons de vigneron, fermes d'éleveur et maisons de bourg forment le paysage architectural vernaculaire de la commune de Bully.

Les maisons de vigneron, groupées en hameaux, sur cave ou sur cellier, possède très souvent un escalier parallèle à la façade, protégé d'un avant-toit. Certains domaines sont mixtes, composés de logis du maître et des gagés, en longueur et de plein pied, d'une grande remise et de granges, répartis autour d'une cour spacieuse qui n'est jamais totalement fermée. Beaucoup de ces habitations ont été remaniées, mais quelques escaliers avec avant-toit soutenu par une colonne à double chapiteau, ou par un poteau, se remarquent encore.

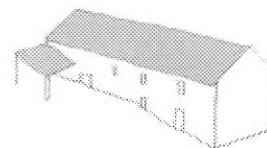
*L'habitat vernaculaire du Pays de L'Arbresle  
Source : « Habiter au Pays de L'Arbresle » CAUE*



*La ferme à cour carrée se compose de deux bâtiments principaux (habitation et écurie) réunis par un vaste hangar*



*La maison de vigneron : Longue et basse souvent desservie par un escalier extérieur surélevé sur cave*



*La grosse ferme d'éleveur bien implantée dans la pente comprend une grange, une étable et une porcherie*



*Exemple d'architecture vernaculaire. Lieu-dit « Les Combes ».*



Toutefois, certains bâtiments caractéristiques sont abandonnés et des mesures de protection ou valorisation peuvent être envisagées.

*Ferme délaissée, Rue d'Apinost*



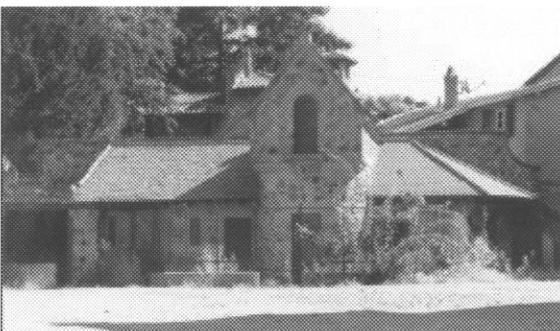
*Rue des Fossés*

Dans le bourg, le bâti de type Rez-de-chaussée+1+Combles, ou plus rarement Rez-de-chaussée+2, est implanté sur un parcellaire rectangulaire et irrégulier.

On peut distinguer :

- La maison de rue à façade ordonnancée (de composition régulière) avec s au rez-de-chaussée ;
- La maison de rue à façade ordonnancée, sans activité au rez-de-chaussée ;
- La maison de rue à facade non ordonnancée.

*Poulailler du château*



Bully présente une spécificité particulière par rapport à d'autres communes aux portes du Beaujolais.

Les murs des habitations sont pour la plupart bâtis en pierre jaune, dus à la proximité des carrières de Glay.

Le château et ses dépendances sont ainsi composés de granits et de Pierres jaunes lui donnant cet aspect particulier.

### 3-4 Les entités paysagères

La notion de paysage résulte dans notre culture, de la rencontre de l'homme et de son territoire. A ce titre, le paysage témoignerait de nos pratiques d'aménagement de l'espace et des usages qui en découlent.

Il pourrait ainsi être interprété et analysé dans ses composantes esthétiques mais aussi sociales, économiques ou historiques.

Du paysage naturel originel naîtrait cette aspiration à rechercher dans l'environnement des critères propres à faciliter notre relation au paysage.

Ainsi, dans le cadre de cette étude, nous nous intéresserons aux contraintes et qualités qui existent dans ses principales composantes, et qui participent à l'unicité et la richesse paysagère de la commune de Bully.

La lecture d'un paysage s'effectue selon plusieurs strates :

Le grand paysage (collines vallons, cours d'eau et forêts), le paysage aménagé (agriculture et voirie) et le paysage construit (Bourgs et hameaux) qui se superposent pour définir des entités paysagères (voir carte « entités paysagères »).

#### **Entité 1 - Les balmes et ripisylves**

Cette entité se caractérise par une dominante naturelle importante qui lui confère des atouts dans la constitution de son identité : Haies, ripisylves et autres espaces boisés.

Les balmes de la Turdine ne couvrent qu'un territoire minime et périphérique mais constituent une réelle rupture de paysage entre les collines couronnées par les vignes et la côtère abrupte souvent occupée par les bois.

Les ripisylves en occupant les fonds de vallons sectorisent le territoire. Ce réseau d'espaces (Goutte Martin, Ruisseau du Repiel, Ruisseau de la Goutte des Cotes, Goutte de Glay, Ruisseau de Goutte Cazan) naturels traverse le territoire du Nord au Sud.

Les problématiques appliquées à ces espaces doivent être appréhendées en terme de protection d'espaces naturels : espaces boisés, cours d'eau, maintien des sols et de la diversité biologique.

#### **Entité 2 - Le centre historique**

Cette entité est délimitée par la rue de la Poterne et les rues qui ceinturent le clos du Château. Elle représente le cœur historique bullylois et sa situation singulière en fait un espace particulièrement visible.

*« Le Bourg est placé sur une des croupes du territoire, orienté au midi et abrité du vent du Nord par le clos boisé du Château, il est dominé par le clocher de l'église et le Donjon du château seigneurial. De là, la vue s'étend sur les points culminants qui forment un gigantesque cirque... »<sup>9</sup>.*

Le bâti en pierre, aligné sur rue présente une épaisseur structurée autour de cours intérieures. Cette forme particulière a permis de préserver en centre bourg un vaste tènement non construit qui pourrait être intégré dans un processus de densification respectueux des formes vernaculaires.

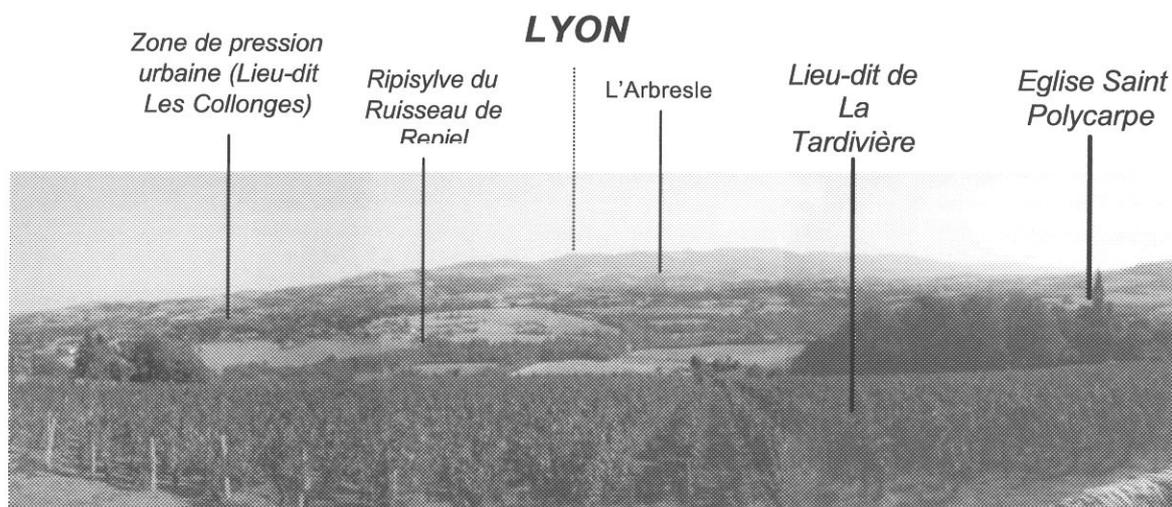
Il s'agira ici peut-être de préciser les objectifs et contraintes de la commune sur cet espace. (Stationnement, habitat, équipements...).

<sup>9</sup> « Monographie des villes et villages de France : Bully et sa région », Jean Mirio, Paris, 1998, 87p.

### Entité 3 - Zone de pression urbaine extra communale

Déjà urbanisé au début du siècle sous forme de petits hameaux ou de fermes isolées, ce secteur, en périphérie du territoire communal subit la pression urbaine des communes limitrophes. Sa situation sur une crête rend plus important l'impact de l'urbanisation de ce territoire.

A terme, ce secteur pourrait être "phagocyté" par les communes limitrophes, effaçant les limites entre les communes dans une aire urbaine unique.



*La pression urbaine sur l'Est Bullylois, vue de la Montée des Menerets*

### Entité 4 – Zone de "morcellement" fonctionnel

Cette entité est marquée par une pression de plus en plus forte sur l'agriculture par les équipements collectifs et de loisirs de la commune (Stade, Karting, Maison de retraite, stade de foot), et les zones de développement économique (Zones industrielle et artisanale de la Plagne).

Cette entité prend de plus en plus l'image d'un paysage hétérogène et souffre, en matière d'identité de la coupure de la RN7 et de l'éloignement du bourg.

Dans l'optique d'un maintien ou d'un renforcement de l'urbanisation de ce secteur, il s'agira de répondre à des problèmes de franchissement de la RN7 et d'insertion paysagère des nouvelles implantations, le territoire étant particulièrement visible depuis la route nationale.

### Entité 5 - Zone d'extension urbaine

Cette entité se caractérise par un développement de l'urbanisation sous forme de pavillonnaire et de lotissement. Elle se développe suivant un axe constitué par le chemin du Grand Laval, la rue de France et le chemin de Boulogne.

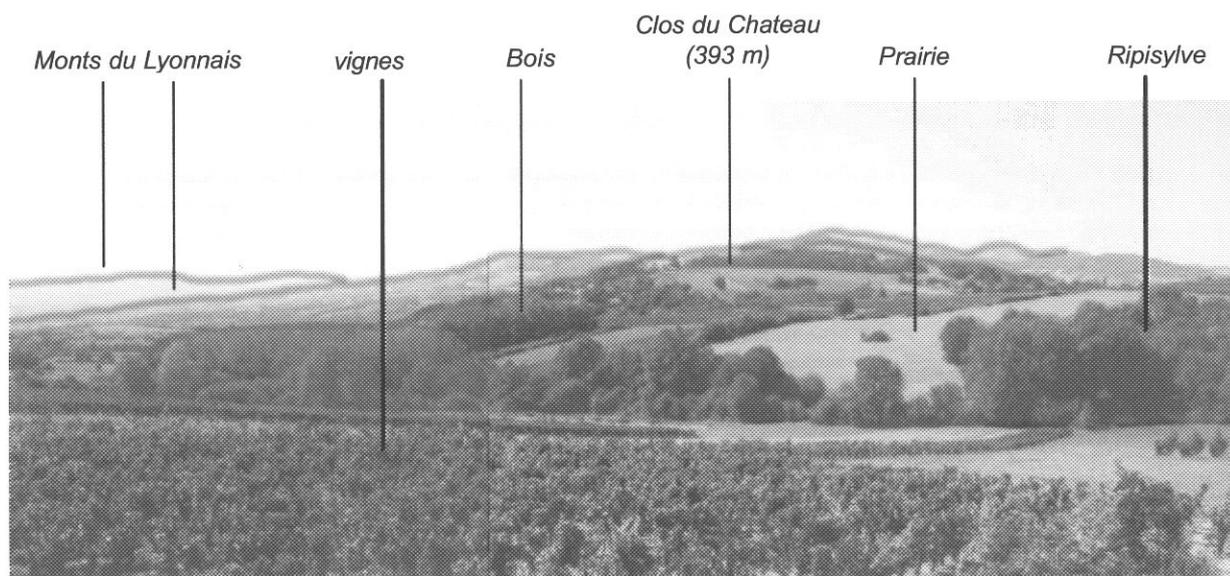
Elle constitue de fait un secteur homogène, extension urbaine en continuité avec le bourg mais se détache nettement des secteurs anciens par le type d'implantation et l'architecture.

C'est toutefois une zone de faible densité et forte consommatrice d'espace qu'il y a lieu aujourd'hui de circonscrire.

## 6 - Le plateau agricole

Ce plateau ondulé domine tout le paysage et appartient à une logique paysagère du beaujolais. Relativement épargné par l'urbanisation contemporaine diffuse, ce territoire reste dominé par l'agriculture : Vignes, céréales, prés, vergers et fermes.

Dans cet ensemble où les fermes isolées dominent, le secteur de Montagny tend à concentrer l'urbanisation, accompagné imperceptiblement par un mitage sur les secteurs de Goutte Martin.







## Éléments de synthèse : Atouts – faiblesses

	Atouts	Faiblesses	Problématiques
<b>Contexte</b>	<b>Comment la commune peut-elle se positionner vis-à-vis de la périurbanisation? Comment peut-elle préserver son identité ?</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une <b>situation géographique favorable</b>. La commune est dans un environnement naturel de qualité et bénéficie d'une <b>bonne accessibilité</b> (RN7) à moins de 35 km de Lyon</li> <li>- Une <b>identité rurale</b> encore forte.</li> <li>- Des axes de communication proches sans être fortement perturbateurs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans l'aire urbaine lyonnaise, le territoire intercommunal est soumis à la <b>pression urbaine</b>.</li> <li>- La construction d'un nouveau <b>logement équivaut à 2 voitures</b> sur Lyon tous les matins.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Se positionner</b> vis -à -vis de Lyon, entre Beaujolais et monts du lyonnais.</li> <li>- <b>Préserver</b> l'identité Rurale ou assumer un statut de commune périurbaine.</li> <li>- <b>Veiller à une cohérence</b> et un équilibre entre les objectifs de développement économique et la construction de nouveaux logements.</li> </ul>
<b>Le patrimoine naturel</b>	<b>Comment intégrer les contraintes et le patrimoine naturel dans une gestion qualitative du territoire?</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un <b>réseau hydraulique</b> fortement développé (sources, marres, ruisseaux).</li> <li>- Les vallons, les boisements et les ruisseaux du Repiel, de la Goutte Martin, de la Goutte de Cotes et de la Goutte du Cazan représentent des éléments majeurs du patrimoine naturel de la commune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Des risques géologiques</b> et miniers nécessitant des dispositions particulières.</li> <li>- <b>Des risques d'érosion</b>.</li> <li>- <b>Des risques d'inondations</b> localisés sur la Turdine.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Prendre en compte</b> les secteurs à risques géologiques dans le PLU.</li> <li>- Mener des études complémentaires pour lever <b>l'inconstructibilité totale</b>.</li> <li>- <b>Prévoir</b> des aménagements pour limiter le phénomène d'érosion (emplacements réservés).</li> <li>- <b>Eviter</b> les pollutions directes dans les ruisseaux et élargir les protections de part et d'autre des ruisseaux (EBC, zones N inconstructibles).</li> </ul>
<b>La structure urbaine</b>	<b>Comment préserver le caractère du bourg tout en l'adaptant aux contraintes de fonctionnement contemporaines ?</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le centre bourg</b> bénéficie d'un caractère fortement marqué (alignement, bâti sur cour)</li> <li>- <b>Des hauteurs et des formes</b> relativement homogènes (Rez-de-chaussée + 2 niveaux en centre bourg).</li> <li>- <b>L'habitat ancien</b> est parfois regroupé en hameaux qui marquent fortement l'identité communale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>L'urbanisation</b> tend à s'étirer le long du chemin de Boulogne et de la Route Nationale 7.</li> <li>- Un <b>manque de relation</b> inter hameaux notamment avec Montagny, Apinost et la Plagne.</li> <li>- Une urbanisation récente dominée par <b>les maisons individuelles</b>, grandes consommatrices d'espace (Les Collonges et chemin de Boulogne...).</li> <li>- Le centre bourg est de plus en plus contraint par <b>la voiture</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Préserver</b> les hameaux agricoles d'une urbanisation extensive</li> <li>- <b>Renforcer</b> l'armature des espaces publics pour augmenter les liaisons piétonnes dans le centre.</li> <li>- <b>Modérer</b> le développement de la maison individuelle.</li> <li>- <b>Redéfinir</b> les zones naturelles urbanisables (NB et NA) notamment sur les hameaux de Gruges, Montagny et Apinost.</li> <li>- <b>Maîtriser</b> les constructions dans le temps par une offre pondérée (la rue des Romains).</li> </ul>

	Atouts	Faiblesses	Problématiques
<b>Le patrimoine bâti et le paysage</b>	<b>Comment prendre en compte le potentiel historique et le paysage dans les projets d'aménagement?</b>		
<b>Le patrimoine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un <b>patrimoine bâti important</b> : le château de Bully et ses annexes, l'Eglise le bourg, les fermes viticoles anciennes...</li> <li>- Une <b>architecture vernaculaire</b> remarquable avec notamment les pierres rosées des carrières de glay.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Certains bâtiments particulièrement représentatifs de l'architecture locale sont à <b>l'abandon</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Renforcer</b> les sentiers pédestres et du balisage.</li> <li>- <b>Valoriser</b> les abords et l'espace public (espaces de loisirs) chemin des Farges</li> <li>- <b>Procéder</b> à un repérage du patrimoine agricole à protéger.</li> </ul>
<b>Le Paysage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire relativement <b>homogène</b> entre nature et culture, représenté par 6 entités paysagères.</li> <li>- <b>Le clos du château</b> et le bourg dominant le paysage et marquent fortement l'image de la Commune.</li> <li>- Un plateau ondulé qui propose une série de points de vue remarquables.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Apinost et La Plagne fonctionnent d'une manière indépendante par rapport au reste de la commune.</li> <li>- <b>L'urbanisation extensive</b> de maisons individuelles rappelle la périurbanisation.</li> <li>- <b>Des effets de coupure</b> engendrés par la RN7 et à plus long terme, par l'implantation de la future <b>A89</b>.</li> <li>- Certains éléments dégradent la qualité du paysage : Antennes, friches, ligne à haute tension, bâtiments agricoles...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Préserver</b> les crêts de l'urbanisation.</li> <li>- <b>Considérer</b> le paysage naturel comme un écran porteur de l'identité communale (pré verdissement, aires d'accueil, chemins pédestres...).</li> <li>- <b>Insérer</b> l'urbanisation nouvelle en harmonie avec l'architecture vernaculaire</li> <li>- <b>Renforcer</b> le réseau d'espace public en cœur de village (entre la rue des Romains et des Fossés).</li> </ul>

---

# PREMIERE PARTIE :

## Diagnostic de la Commune de Bully

---

### II- Les dynamiques locales

#### 1 - Le contexte sociodémographique

1-1 La démographie : caractéristiques et évolution	p 34
1-2 L'emploi et les catégories socioprofessionnelles	p 37
1-3 Localisation de l'emploi	p 39

#### 2 – L'activité économique

2-1 Données générales	p 40
2-2 L'artisanat et le commerce	p 41
2-3 L'activité agricole	p 42
2-4 Le tourisme	p 45

#### 3 - L'urbanisation

3-1 Le logement	p 46
3-2 Les bâtiments et équipements collectifs	p 49
3-3 La voirie et les transports en commun	p 51
3-4 Les réseaux et la gestion des déchets	p 56

<b>Eléments de synthèse : Atouts et faiblesses</b>	<b>p 58</b>
--	-------------

# 1- Le contexte sociodémographique

## 1-1 La démographie : caractéristiques et évolution

*Avertissement : Le recensement complémentaire communiqué en juin 2007 permet de compléter à cette date la population. Les autres données ne sont pas disponibles*

Année	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Effectifs	1039	1 032	1 095	1 224	1 464	1 739	1864
Variation de la population		- 7	+ 63	+ 129	+ 240	+ 275	+ 125
Variation relative en %		- 0,6%	+ 6%	+ 12%	+ 20%	+ 19%	+ 7%
Variation moyenne annuelle		- 0,1%	+ 0,9%	+ 1,7%	+ 2,5%	+ 2,3%	1,03%

Source : Insee, recensement de la population 1999 et 2007

La commune de Bully compte **1864 habitants** au recensement complémentaire de 2007, soit un accroissement de population de 125 habitants par rapport au recensement de 1999.

Ainsi, le taux de variation annuel connaît avec 1%, un fléchissement depuis 1999, mais reste supérieur à celui du Rhône durant la même période (0,70%).

**Entre 1982 à 1999, la commune a vu sa population augmenter de 42 %** dépassant la moyenne de la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle (36 %).

**La variation de population est essentiellement liée à l'apport migratoire.**

Soldes naturel et apparent de 1975 à 1999 – ce taux est inconnu en 2007.			
	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	94	162	191
Décès	101	140	228
Solde naturel <sup>10</sup>	-7	22	-37
Solde apparent <sup>11</sup>	136	218	312
Variation de la population	+129	+240	+275

Source : Insee, recensement de la population 1999

Depuis 1982, le nombre de migrants est en augmentation constante : De 475 en 1982, il est passé à 716 personnes en 1999 (soit une augmentation de 66 %).

Au cours des années quatre-vingt-dix, le déficit naturel s'est élevé à 37 personnes (191 naissances pour 228 décès), mais a été compensé par des arrivées de population (275 personnes).

### Répartition par sexe et tranche d'âge en 1999

Catégories		Hommes	Femmes
0 à 19 ans		31,5 %	26,8 %
20 à 39 ans		26,7 %	23,4 %
40 à 59 ans		26,2 %	24,1 %
60 à 74 ans		10,0 %	11,7 %
75 ans et+		5,6 %	14,0 %
Total	%	100,0 %	100,0 %
	Nombre	861	878

Source : Recensement INSEE, Mars 1999

<sup>10</sup> Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au cours de la période.

<sup>11</sup> Solde apparent des entrées-sorties : différence entre la variation de la population entre les deux recensements de 1990 et 1999 et le solde naturel. Il représente à la fois le solde des flux de population ayant affecté la zone (entrées moins sorties) et la différence de qualité entre les deux recensements.

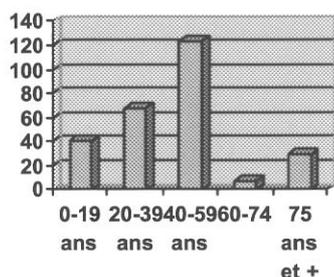
La répartition par sexe est relativement homogène si ce n'est pour la classe d'âge supérieure à 75 ans, pour laquelle les femmes sont majoritaires, confirmant une espérance de vie plus importante (14 % de la population contre 5,6 % pour les hommes).

**Une évolution marquée par une forte progression des 40-59 ans...**

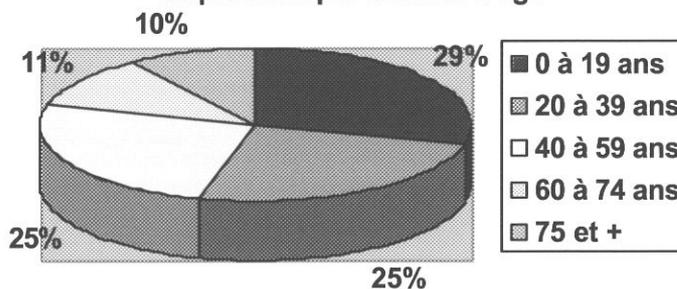
Répartition de la population par tranche d'âge		
Catégories	Effectifs	Total
0 à 19 ans	506	29,1 %
20 à 39 ans	435	25,0 %
40 à 59 ans	436	25,1 %
60 à 74 ans	189	10,9 %
75 ans et+	171	9,8 %
Total	1739	100,0 %

Source : Recensement INSEE, Mars 1999

Evolution de la population par tranche d'âge entre 1990 et 1999



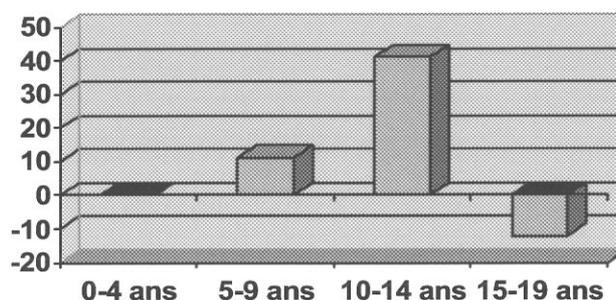
Répartition par tranche d'âge



Evolution de la population par tranche d'âge depuis 20 ans						
	0 à 19	20 à 39	40 à 59	60 à 74	75 ans et +	Total
1990	466	368	313	182	142	1 471
1999	506	435	436	189	171	1 737
Variation de la population	+ 40	+ 67	+ 123	+ 7	+ 29	+ 266
Variation relative	+ 9,0 %	+ 18,2 %	+ 39,3 %	+ 3,9 %	+ 20,4 %	+ 18 %
Variation annuelle moyenne	+ 1 %	+ 2,0 %	+ 4,4 %	+ 0,4 %	+ 2,3 %	+ 2 %

... ainsi que par celle des 10-14 ans

Evolution des effectifs des moins de 20 ans de 1990 à 1999



	0 à 4 ans	5 à 9 ans	10 à 14 ans	15 à 19 ans	Total
<b>1990</b>	101	127	111	127	<b>466</b>
<b>1999</b>	101	138	152	115	<b>506</b>
<b>Variation de la population</b>	+ 0	+ 11	+ 41	- 12	<b>+ 40</b>
<b>Variation relative</b>	+ 0 %	+ 8,7 %	+ 37 %	- 9,4 %	<b>+ 9 %</b>
<b>Variation annuelle moyenne</b>	+ 0 %	<b>+1,0 %</b>	<b>+4 %</b>	<b>-1,0 %</b>	<b>+ 1 %</b>

Durant la période intercensitaire, la génération de migrants concerne majoritairement la tranche d'âge des 40-59 ans, avec une augmentation de 120 personnes accompagnées d'enfants scolarisables en collège.

Mais la commune a attiré aussi des jeunes ménages (60 personnes entre 20 et 39 ans) avec des enfants de 5 à 9 ans.

Cette situation est caractéristique des communes périphériques qui accueillent des ménages en quête d'une certaine qualité de vie.

Elle est liée au desserrement de la Communauté Urbaine de Lyon qui voit aujourd'hui une hausse du prix du foncier et une offre de plus en plus orientée vers du logement groupé ou en collectif.

### ***Suivre les besoins en matière d'équipements scolaires***

La pression urbaine de ces 20 dernières années a généré sur le territoire des besoins nouveaux en matière d'équipements scolaires.

A l'échelon local, elle concerne essentiellement la tranche des 5 à 9 ans (Crèche, garderie, écoles maternelle et primaire).

Toutefois, c'est à l'échelon intercommunal que les besoins seront les plus forts :

- aujourd'hui, avec un effectif de 110 enfants dans la tranche des 10-14 ans, scolarisables en collège.
- demain, avec une tranche d'âge des 15-19 ans en progression qui sera scolarisable en Lycée.

### ***Anticiper l'évolution des plus de 75 ans***

Depuis 1990, l'évolution de cette tranche d'âge est marquée par une progression de **+ 20,4 %**.

Ce chiffre important pour la commune est à mettre en rapport avec la présence de la maison de retraite.

Toutefois, cette évolution s'inscrit dans une tendance lourde au vieillissement de la population française.

**Avec 20,1 %** de la population et un effectif de 360 personnes, les plus de 60 ans auront aussi à l'avenir des exigences nouvelles en matière d'accessibilité aux équipements et aux commerces.

Il est impératif de prévoir aujourd'hui les besoins nouveaux en matière de services à la personne (aides domestiques, aides spécifiques à la dépendance...) ainsi que la nécessaire adaptation et diversification de l'habitat pour cette partie de la population

## 1-2 L'emploi et les catégories socioprofessionnelles

En 1999, les actifs représentaient **45,5 %** de la population avec un effectif total de 791 personnes.

Structure de la population active de Bully en 1999			
	Commune	Pays de L'Arbresle <sup>12</sup>	Département
Population active <sup>13</sup>	791	15 025	729 623
Hommes	447	Nc <sup>14</sup>	388 007
Femmes	344	Nc	341 616
Population active ayant un emploi	729	14 031	644 615
Salariés	571	Nc	573 438
Non salariés	158	Nc	71 177
Chômeurs	60	994	83 278
Taux de chômage	7,6 %	6,6 %	11,4 %

Source : Recensement Insee, mars 1999.

La commune se caractérise par un taux de chômage (7,6 %) légèrement supérieur à celui de la Communauté de Communes (6,6 %) mais qui reste nettement en deçà de celui du Département (11,4 %).

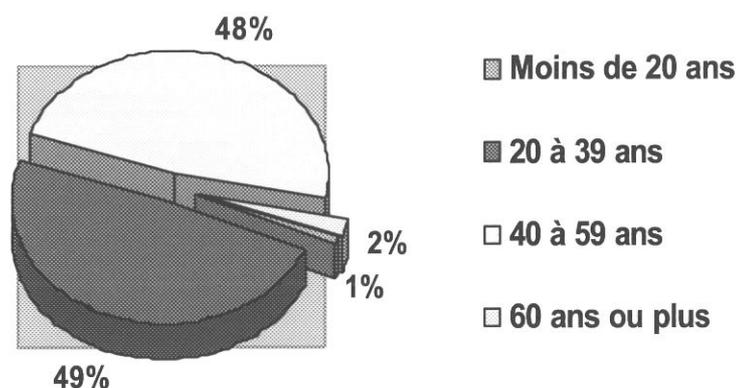
Sur 791 actifs ayant un travail, 158 (20 %) exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint et 571 sont salariés.

La forte proportion des actifs non salariés constitue une particularité de la commune, dans le Département elle atteint seulement 9 %.

### Population active par tranche d'âge (Hors militaires du contingent)

#### l'âge des actifs en 1999

Source: Insee, 1999



	- de 20 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 ans ou plus	Total
<b>Effectifs en 1999</b>	9	383	382	17	791

Insee, recensement de la population 1999

97 % de la population active a moins de 60 ans. Les 20-39 ans et les 40-59 ans ont des effectifs identiques (respectivement 383 et 382 individus).

<sup>12</sup> « Eco-Clés, Pays de l'Arbresle », Données Opale, Agence d'urbanisme de l'Agglomération lyonnaise.

<sup>13</sup> La population active regroupe l'ensemble des personnes qui ont un emploi ou qui en cherchent un, et des jeunes gens qui font leur service national. Les apprentis et les stagiaires en entreprise sont comptés dans la population active ayant un emploi. On distingue les salariés et les personnes non salariées ; Ces dernières travaillent à leur compte ou aident un membre de leur famille dans sa profession. Le taux de chômage est la proportion de la population active de personnes qui ont déclaré chercher un emploi.

<sup>14</sup> Nc : Non communiqué.

Evolution de la population active à Bully de 1975 à 1999								
	Population active				Taux d'activité sur population totale			
	1975	1982	1990	1999	1975	1982	1990	1999
<b>Hommes</b>	271	324	342	447	24,7 %	26,5 %	23,4 %	25,7 %
<b>Femmes</b>	146	209	229	344	13,3 %	17,1 %	15,6 %	19,8 %
<b>Total</b>	417	533	571	791	38,0 %	43,6 %	39 %	45,5 %

Recensement Insee, mars 1999.

Le nombre et la part d'actifs ayant un emploi a augmenté de façon constante depuis 1975. Ils représentaient 38 % de la population en 1975 (soit 417 personnes) contre 45,5 % en 1999 (791 actifs).

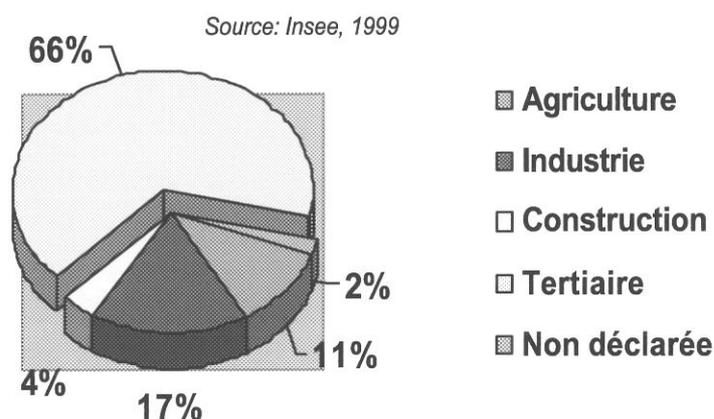
Cette évolution est due en grande partie au flux migratoire de couples jeunes ayant un double emploi et à l'augmentation des actifs féminins :

Ce dernier est en effet passé de 13,3 % (146 femmes) de la population en 1975 à 19,8 % (344 femmes) en 1999 soit une progression de la part des actifs féminins de 6,5 %.

Dorénavant, 82,24 % de femmes de 20 à 60 ans ont un emploi.

Ces résultats doivent être associés à la présence notamment de la Maison de retraite « *La Salette Bully* », qui est l'employeur le plus important sur la commune.

#### Les positions professionnelles déclarées :



Répartition par catégorie socioprofessionnelle	
Statut	Effectifs
Agriculture	76
Industrie	120
Construction	32
Tertiaire	484
Non déclaré	17
<b>Total</b>	<b>729</b>

Source : Insee, Recensement de la population 1999

En 1999, seulement 11 % des actifs déclarent travailler dans le domaine de l'agriculture. En 1975, les agriculteurs représentaient 26,4 % des actifs et 17,56 % en 1982<sup>15</sup>.

Cette décroissance souligne non seulement les difficultés de l'agriculture mais également l'arrivée de nouvelles populations aux caractéristiques sociologiques nouvelles.

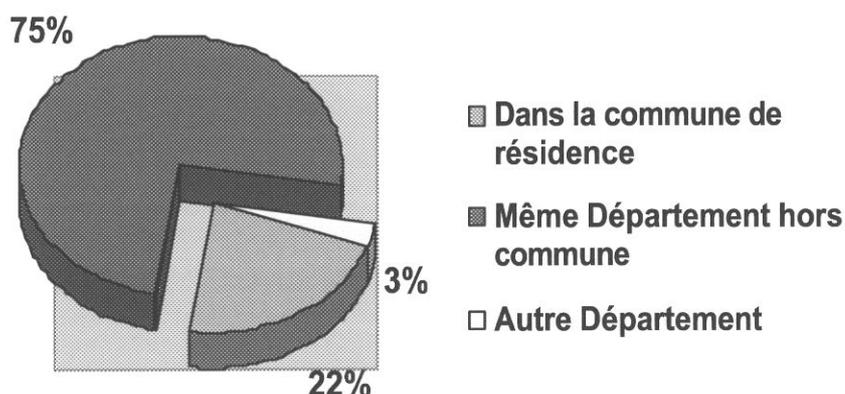
Si Bully a été une commune rurale, aujourd'hui la grande majorité des actifs (484 personnes soit 66 % des actifs ayant un emploi) occupent des postes dans le tertiaire. 120 personnes (17 %) travaillent dans l'industrie alors qu'une part minoritaire (4 %) travaille dans le domaine de la construction.

<sup>15</sup> Voir rapport de présentation POS 1991.

### 1-3 Localisation de l'emploi

En 1999, où vont travailler les habitants de la commune?

Source: Insee, Recensement 1999



Lieu de travail des actifs					
	Dans la commune		Hors de la commune		TOTAL
1975	237	57,5 %	175	42,5 %	412
1982	244	48,6 %	258	51,4 %	502
1990	193	35,2 %	356	64,8 %	549
1999	161	22,1 %	568	77,9 %	729

Sources : Recensement Insee, Mars 1999 & POS Bully 1993, Rapport de présentation

En 1975, plus de la moitié de la population active travaillait sur la commune ; depuis, cette proportion s'est progressivement réduite pour atteindre **22,1 % des actifs**.

Aujourd'hui, 161 personnes travaillent sur la commune contre 568 (75 %) en dehors, confortant le caractère résidentiel de Bully.

Cette proportion souligne l'importance de l'automobile dans les déplacements des bullylois.

Aujourd'hui, l'automobile est devenue le mode de transport quotidien le plus utilisé non seulement dans la commune mais également dans toute la Communauté de Communes :

- Avec 91,7 %, la proportion des ménages de la commune ayant au moins une automobile est largement supérieure à celle du reste du département (77,4 %).
- En 1999, 77 % des actifs du Pays de l'Arbresle utilisent leur voiture comme mode de déplacement domicile – travail<sup>16</sup>

La majorité des trajets quotidiens professionnels se font à l'échelle du département et non de l'unité urbaine. En 1999, 136 (19 %) personnes déclarent travailler et résider sur la même unité urbaine. 407 personnes (56 %) travaillent dans le même Département mais hors de l'unité urbaine. On devine ici l'influence de l'agglomération lyonnaise.

L'éloignement des zones d'habitations, de services et d'emplois augmente la mobilité des individus. Cette évolution, doublée souvent d'une insuffisance de desserte de transports en commun, génère un développement de l'usage de l'automobile dans les déplacements domicile - travail qui pose généralement des problèmes de capacité des infrastructures aux petites communes.

<sup>16</sup> Source : « Confluence et équilibre, projet de territoire », Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle, janvier 2002. Voir glossaire.

## 2 - L'activité économique

### 2-1 Données générales

La photographie du tissu économique bullylois est basée sur plusieurs sources : La base taxable 2002, la Chambre des métiers, la Chambre de commerce, le recensement communal,

La base taxable 2002 des activités installées sur le territoire communal<sup>17</sup> est de 233 560 Euros provenant de 65 activités. L'analyse relève que les 2 activités principales représentent 23 % de la base taxable et les 10 premières 57 %.

Elle souligne la fragilité du tissu économique local dont la santé dépend de quelques entreprises importantes comme la Maison de retraite « *La Salette* » et ses 47 employés.

En juin 2003, on dénombrait sur la commune de Bully 47 établissements dépendant de l'artisanat, de l'industrie, du commerce et des activités exercées à titre libéral, décrites sur le tableau suivant :

<b>LES BIENS ET SERVICES AUX MENAGES</b>	<b>23 établissements</b>
<b>Alimentation</b>	
Epicerie	1
Boulangerie	1
Produits fermiers – vente à la ferme	3
<b>Hébergement restauration</b>	
Bars restaurants	3
<b>Soins aux personnes</b>	
Coiffure (Salon et hors salon)	2
Maison d'accueil pour personnes âgées	1
Accueil enfants	1
Médecins/Chirurgiens dentistes	2
<b>Ornement, culture et loisirs</b>	
Gîtes et chambres d'hôtes	2
Dressage	1
<b>Habitat et entretien domestique</b>	
Ameublement	2
Audio visuel	1
Espaces verts	3
<b>LES BIENS ET SERVICES MIXTES</b>	<b>19 établissements</b>
<b>Véhicules et transports</b>	
Réparation	2
<b>Construction</b>	
Maçonnerie	1
Electricité	3
Terrassement	1
Plomberie	2
Plâtrerie peinture	2
Menuiserie/ Ebénisterie/Métallerie	8
<b>LES BIENS ET SERVICES AUX ENTREPRISES</b>	<b>5 établissements</b>
<b>Biens et services tertiaires</b>	
Bureau d'étude	3
Formation	1
<b>Biens et services industriels</b>	
Menuiserie industrielle	1
<b>TOTAL</b>	<b>47 établissements</b>

<sup>17</sup> Depuis janvier 2001, la Communauté de Communes est passée sous le régime de la T.P.U. (Taxe Professionnelle Unique), la commune ne perçoit donc plus directement la Taxe professionnelle.

## 2-2 L'artisanat et le commerce

Le tissu économique de Bully est dominé en nombre, par l'activité artisanale et le commerce. Seules deux entreprises ont entre 10 et 19 salariés.

En 2002, l'artisanat et le commerce local comptent seuls 35 établissements pour 57 actifs.

- 20 établissements n'ont pas de salarié
- 15 établissements emploient un total de 28 salariés.

Hormis la Maison de retraite « *La Salette* » qui est l'employeur le plus important, le tissu économique local est composé majoritairement de micro-entreprises familiales:

- 80 % des entreprises ont un salarié au plus,
- les 20 % restants n'ont pas plus de 9 salariés.

Répartition selon le nombre de salariés										
	1996		1999		2000		2001		2002	
<b>Aucun salarié</b>	20	69 %	16	57 %	19	61 %	20	62 %	20	57 %
<b>1 seul salarié</b>	6	21 %	8	29 %	9	29 %	6	19 %	8	23 %
<b>De 2 à 4 salariés</b>	2	7 %	3	11 %	2	7 %	5	16 %	6	17 %
<b>De 5 à 9 salariés</b>	1	3 %	1	3 %	1	3 %	1	3 %	1	3 %
<b>Plus de 9 salariés</b>	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>100%</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>	<b>31</b>	<b>100%</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>	<b>35</b>	<b>100%</b>

Source : « L'artisanat sur la Commune de Bully », Chambre des métiers du Rhône - 01/01/2002

En Janvier 2002, le secteur de la construction est le plus structuré, avec 20 salariés recensés et 35 actifs.

Les entreprises sont stables : 81 % des établissements sont installés sur Bully depuis plus de 4 ans, contre 18 % de nouvelles implantations.

Ancienneté des établissements de Bully										
	1996		1999		2000		2001		2002	
<b>Moins de 4 ans</b>	8	31 %	12	48 %	12	43 %	11	38 %	6	18 %
<b>De 4 à 8 ans</b>	4	15 %	3	12 %	7	25 %	7	24 %	12	36 %
<b>Plus de 8 ans</b>	14	54 %	10	40 %	9	32 %	11	38 %	15	45 %
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>100%</b>	<b>25</b>	<b>100%</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>	<b>29</b>	<b>100%</b>	<b>33</b>	<b>100%</b>

« L'artisanat sur la Commune de Bully », Chambre des Métiers du Rhône - 01/01/2002

Ces nouvelles implantations sont davantage le fait de déplacement de siège social plutôt que de véritables créations.

La **Zone d'Activité de La Plagne** est divisée en deux secteurs distincts, artisanal et industriel.

Le succès de la zone artisanale où les logements liés à l'activité sont autorisés, montre une tendance au renforcement de l'activité économique.

De son côté, la dynamique commerciale sur la commune semble fragile.

Elle répond à une logique de proximité, d'achats quotidiens, sans pour autant couvrir les besoins courants des ménages.

L'offre se limite à quelques services à la personne (salon de coiffure, coiffure à domicile) et pour les animaux (toiletage).

On dénombre en outre 2 cafés et 3 restaurants et la fermeture en 2002 d'un garage et de l'auberge du centre ville.

Pourtant, à ces commerces, s'ajoute le marché hebdomadaire du Mercredi qui permet de compenser les déficiences du tissu local.

Les difficultés rencontrées s'expliquent par une concurrence forte des pôles voisins disposant d'équipements supérieurs.

La Nationale 7 et les flux domicile-travail augmentent la fuite vers des pôles commerciaux mieux structurés, proches des bassins d'emplois.

Ainsi, les communes de l'Arbresle, de Tarare, sans compter les hypermarchés de Civrieux, des Portes de Lyon polarisent les flux de consommation et de fréquentation de l'ouest lyonnais.

## 2-3 L'activité agricole

Le devenir de l'agriculture, sur l'ensemble des zones périphériques du Grand Lyon et la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle en particulier, relève de tendances lourdes :

- **une diminution constante** de la part des actifs agricoles par rapport à la population active totale,
- **une tendance à la déprise agricole**, notamment avec l'apparition de friches, du fait du surenchérissement foncier et de l'absence de candidats à la reprise,

Sur Bully, l'agriculture se caractérise encore par une grande diversité des productions et des surfaces utilisées.

Quelques secteurs de l'agriculture locale affichent un certain dynamisme et jouent un rôle important dans l'activité économique et le maintien de l'identité du territoire communal.

<b>Part de surface agricole utilisée sur le territoire communal<sup>18</sup></b>			
	<b>1979</b>	<b>1988</b>	<b>2000</b>
<b>S.A.U. communale</b>	1180 ha	902 ha	871 ha
<b>% du territoire</b>	94 %	72 %	69 %

Source : Recensement agricole 2000

La S.A.U. communale<sup>19</sup> a perdu 309 hectares depuis 1979. En 2000, elle était de 871 ha et représentait près de 70 % du territoire communal.

L'évolution du nombre d'exploitations traduit également les difficultés du monde agricole. Ainsi, le nombre d'exploitations professionnelles a diminué de 27 % (14 unités) en 20 ans. Il ne reste que 23 exploitations professionnelles en 2000.

<b>Taille moyenne des exploitations</b>						
	<b>Exploitations professionnelles</b>			<b>SAU moyenne (ha)</b>		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Recensement						
<b>Exploitations professionnelles<sup>20</sup></b>	<b>52</b>	<b>45</b>	<b>38</b>	<b>20</b>	<b>18</b>	<b>23</b>
<b>Variation relative</b>		<b>- 13,5 %</b>	<b>+ 15,5 %</b>		<b>- 10 %</b>	<b>+ 28 %</b>
<b>Exploitations de 20 ha et plus</b>	<b>17</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>35</b>	<b>32</b>	<b>37</b>

Parallèlement, on assiste à l'agrandissement de certaines exploitations avec une augmentation du nombre d'exploitations de plus de 20 ha et de leur S.A.U.

<b>Superficies agricoles</b>						
	<b>Exploitations</b>			<b>Superficie (ha)</b>		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
S.A.U. - Surface Agricole Utile	87	64	62	1180	902	945
Terre labourables	61	43	27	306	256	297
Dont céréales	49	38	23	201	158	164
Superficie fourragère principale <sup>21</sup>	71	53	42	669	416	414
Dont superficie toujours en herbes	71	53	41	608	365	337
Blé tendre	40	27	13	89	88	46
Maïs grain	16	13	12	37	24	38
Légumes frais+pommes de terres	33	3	3	4	1	1
Vignes	74	57	60	245	259	289
Vergés 6 espèces	28	8	10	13	7	12
Petits fruits	9	4	0	2	9	0

Source : Recensement agricole 2000- Fiche comparative 1979-1988-2000

<sup>18</sup> Recensement agricole 2000 – Fiche comparative 1979-1988-2000 & POS Bully 1993, Rapport de présentation

<sup>19</sup> La SAU des exploitations concerne les exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation de leurs parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.

<sup>20</sup> Exploitations dont le nombre d'UTA est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 ha équivalent blé.

<sup>21</sup> Somme des fourrages et des superficies toujours en herbe

La baisse de la S.A.U. s'est faite essentiellement au détriment des surfaces enherbées (- 255 ha depuis 1979) mais aussi des céréales (- 80 ha).

Le maraîchage avec 1 ha cultivé en 2000 en a perdu 3 ha depuis 1979. La disparition de 30 exploitations en 20 ans montre comme pour la culture des petits fruits, des difficultés à se maintenir dans un secteur fortement concurrencé.

Seuls les vergers se maintiennent avec 12 hectares.

La seule évolution positive est liée à la vigne qui gagne 45 ha depuis 1979 avec 289 ha.

<b>Le Cheptel communal</b>						
	<b>Exploitations<sup>22</sup></b>			<b>Effectifs</b>		
	<b>1979</b>	<b>1988</b>	<b>2000</b>	<b>1979</b>	<b>1988</b>	<b>2000</b>
TOTAL BOVINS	48	29	14	501	339	323
Dont total vaches	32	21	10	250	170	141
TOTAL VOLAILLES	50	35	13	2116	2855	426
Vaches laitières	30	13	4	232	138	80
TOTAL EQUIDES	12	9	13	104	69	85
Total caprins	4	0	5	10	0	108
Dont chèvres	4	0	6	9	0	78
TOTAL OVINS	8	5	8	54	141	44
Dont brebis mères	8	4	8	33	118	42
TOTAL PORCINS	3	3	0	9	24	0
Dont truies mères	0	0	0	0	0	0

Source : Recensement agricole 2000- Fiche comparative 1979-1988-2000

Le cheptel traditionnel a vu ses effectifs fortement diminués depuis 1979.

L'élevage Porcin a totalement disparu et l'élevage des volailles a particulièrement souffert après une période d'intensification enregistrée en 1988. Ainsi, de 50 exploitations en 1979, la commune n'accueille plus que 13 exploitations accueillant 426 unités contre 2116 en 1979 et 2855 en 1988.

Le nombre de vaches laitières a diminué de près de 65 % depuis 1979, confirmant la baisse enregistrée lors du recensement de 1988.

En 2003, la production laitière n'est représentée que par 2 exploitations professionnelles.

On constate une augmentation de la taille des exploitations de bovins. Le nombre d'exploitation a diminué de 70 % depuis 1979, alors que durant la même période, cet élevage n'a connu qu'une baisse de 25 % de ses effectifs.

Le seul cheptel qui ait vu ses effectifs augmenter concerne la sous-famille des caprins avec 78 têtes.

On a assisté en effet à un regain d'intérêt pour cet élevage (et notamment celui des chèvres pour leur fromage) que le recensement de 1988 avait annoncé comme disparu.

Il faut cependant relativiser puisqu'en 2003, la commune n'accueille qu'une seule exploitation professionnelle de ce type.

La pérennité de certaines activités agricoles semble menacée. Le morcellement des terrains et le manque de relève sont autant de handicaps face à une pression urbaine de plus en plus forte.

### **La viticulture**

La commune de Bully est identifiée au Beaujolais viticole et 617,66 hectares sont classés en A.O.C.

La vigne marque encore profondément la culture locale, le patrimoine bâti, l'économie et le paysage.

Les surfaces cultivées sont en hausse depuis 1979 et représentent 289 Hectares et ce, au détriment de la polyculture, les légumes frais, la pomme de terre et les petits fruits notamment.

<sup>22</sup> Il s'agit ici de toutes les exploitations comprises, professionnelles et autres.

Département du Rhône

Commune de Bully

Plan Local d'Urbanisme

Appellation d'Origine Contrôlée

Source: Classement INAO

Légende

Sièges d'implantation

A.O.C. Basajoie  
(Source: Classement INAO)

Cartographie réalisée par A.S.A. - Septembre 2003

A.S.A.  
7 rue Joseph Fournier 69190 CHIRONS  
Tél : 04 72 20 02 88  
Fax : 04 78 51 01 28  
Adresse Email: asa@asa-urbanisme.fr



Le nombre d'exploitations viticoles a diminué de 19 % depuis 1979, mais il semble que la situation se stabilise depuis 1988 autour de 60 exploitations. Pourtant, l'urbanisation de ces 30 dernières années s'est opérée dans de nombreux secteurs classés, condamnant à jamais le potentiel productif.

La commune devra veiller à assurer une protection de ces secteurs, classés à forte valeur agronomique.

## **2-4 Le tourisme**

Le secteur économique du tourisme ne présente pas de dynamisme particulier. Pourtant, la qualité du patrimoine bâti et l'environnement naturel du territoire de Bully sont des atouts non négligeables dans l'attractivité du territoire.

### ***L'environnement naturel***

Il contribue fortement à son attractivité en matière résidentielle, à son dynamisme économique représenté par une forte présence de professions libérales. Il participe en outre à l'identité de la commune et au développement du tourisme « vert ».

Ce dernier est structuré essentiellement autour de sentiers ou circuits pédestres :

- Les Ballades du Vallon du Repiel, du panorama des Ménerets, et du Crêt du Chat.
- Le circuit pédestre « au Pays des Pierres Dorées ».
- Le sentier du château, (sentier intercommunal).

L'accueil touristique n'est pas développé. Seuls 3 gîtes ruraux et des chambres d'hôtes sont recensés sur le territoire.

La restauration sur le centre bourg n'est pas à même, pour le moment, d'accueillir les "promeneurs" du dimanche.

### ***Le cadre bâti***

Le Bourg met en scène un ensemble de bâtiments construits avec des pierres dorées issues de la carrière de Glay.

Quelques bâtiments remarquables sont à signaler :

- L'Eglise Saint-Polycarpe datant de 1861,
- Le Mur du vingtain datant du XVII<sup>ème</sup> siècle et doté d'une galerie en saillie sur la façade abritant actuellement la mairie.
- Le château de Bully construit vers 1480 par la famille de Tholigny.

### ***Les vignobles, le vin et la viticulture et la vente directe***

La viticulture, autre facteur identitaire, est également une source importante pour le développement du tourisme.

La commune dispose d'un réseau de 5 caves viticoles et d'une coopérative.

Trois fermes font de la vente directe de produits frais.

La commune organise également quelques événements annuels ou hebdomadaires qui participent à l'attractivité du territoire :

- Le Marché hebdomadaire Place de l'Eglise,
- La Sortie du Beaujolais Nouveau (3<sup>ème</sup> jeudi de Novembre).

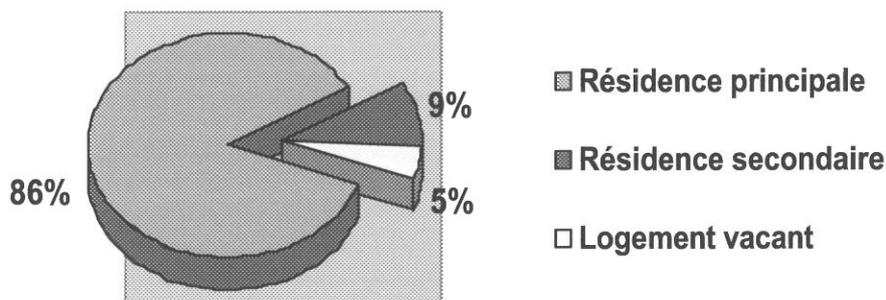
L'activité touristique, dépendante de son environnement intercommunal, montre un potentiel de développement qui pourrait se prolonger au niveau local par une approche qualitative du territoire.

### 3-1 Le logement

#### 3-1-1 Typologie

#### Typologie des logements à Bully en 1999

Source: Insee, Mars 1999



Proportion de logements par catégorie entre 1968 et 1999						
		1968	1975	1982	1990	1999
<b>Résidence principale</b>		65,3 %	68,6 %	73,2 %	76,6 %	86,0 %
<b>Résidence secondaire</b>		25,4 %	23,1 %	17,3 %	15 %	9,2 %
<b>Logements vacants</b>		9,3 %	8,3 %	9,5 %	8,4 %	4,8 %
Total	%	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
	Nombre	<b>473</b>	<b>484</b>	<b>559</b>	<b>608</b>	<b>687</b>

Le recensement complémentaire de 2007 indique un parc de logements de **787 unités**, soit une augmentation de 14,5% depuis 1999.

Bully possédait en 1999 un parc de logements de 687 unités, essentiellement consacré à la résidence principale (86 % du parc contre 9,2 % en résidence secondaire).

Depuis 1968, le nombre des résidences principales a augmenté de 45 % affirmant la vocation résidentielle de la commune.

La diminution de la part des logements vacants et de celle des résidences secondaires dénote d'un phénomène profond de **transformation du parc de logements en résidences principales**.

#### Nombre de logements par catégorie

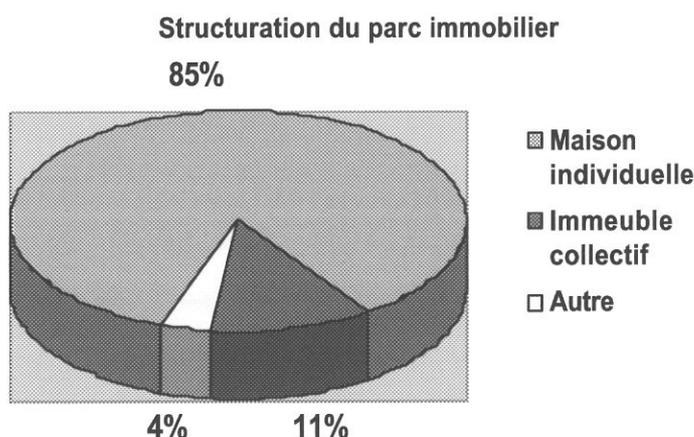
	1968	1975	1982	1990	1999	2007 estimation
Nombre total de logements	<b>473</b>	<b>484</b>	<b>559</b>	<b>608</b>	687	<b>787</b>
<b>Résidence principale</b>	309	332	409	466	591	<b>712</b>
Variation moyenne		+ 7,4%	+ 23,2	+14,0 %	+ 26,8 %	+20%
<b>Résidence secondaire</b>	120	112	97	91	63	<b>50</b>
Variation moyenne		- 6,7 %	- 13,4 %	- 9 %	- 30,8 %	- 20%
<b>Logements vacants</b>	44	40	53	51	33	<b>25</b>
Variation moyenne		- 9,1 %	+ 32,5 %	- 3,8 %	- 35,3 %	- 24%

La dernière base connue, le recensement de 1999 confirme la baisse du nombre de logements vacants, observée depuis 1982 :

- Le nombre de résidences principales a augmenté de 26,8 % depuis 1990,
- Celui des résidences secondaires a baissé de 30,8 %,
- Le nombre de logements vacants a baissé de 35,3 %

Le prolongement de ces données nous donne une estimation de **712 résidences principales** en 2007 et un taux d'occupation en baisse à 2,6 personnes par logement principal.

L'analyse du parc immobilier montre la **prédominance de l'habitat individuel** (85 %) contre seulement 11 % en collectif. Cette tendance sera encore renforcée par le projet de lotissement de **quatorze maisons individuelles**, non pris en compte dans les chiffres de 1999.



**Dans le même temps, le parc social est peu représenté.** Il dispose de 36 appartements (23 gérés par l'O.P.A.C. et 13 par la H.R.L. (Habitat Rhône et Loire) soit 5,2 % du parc total.

<b>Nombre de résidences principales selon le statut d'occupation</b>			
Recensement		<b>1990</b>	<b>1999</b>
Propriétaire		71,2 %	69,2 %
Locataire, sous-location		22,1 %	26,4 %
Logé gratuitement		6,7 %	4,4 %
Total	%	100,0 %	100,0 %
	Nombre	<b>466</b>	<b>591</b>

Sources : Recensement Insee, Mars 1999 & POS de Bully 1993, Rapport de présentation

Depuis 1990, le pourcentage des personnes logées gratuitement tend à diminuer au profit de celui des locataires qui a progressé de 4,3 % en 9 ans.

Avec 26,4 % du parc (contre 50,1 % dans le département), l'offre locative ne suffit pas à répondre à la diversité des besoins en logements.

La **part des propriétaires reste très majoritaire** avec 69,2 % des ménages, soit une proportion sensiblement égale à celle enregistrée sur la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle (67,5 %).

Il existe ainsi un marché en logement locatif et locatif social qui vise des populations modestes ne pouvant accéder à l'accession.

Les cibles sont essentiellement les jeunes ménages, en quête d'un premier logement et les personnes âgées.

#### **L'ancienneté du parc**

Le parc immobilier est relativement ancien avec 59,1 % des logements achevés avant 1949. Cependant, l'évolution récente de la maison individuelle tend à le rajeunir rapidement :

- 5,7 % du parc de logements a été construit entre 1949 et 1974
- 35,2 % du parc a été construit depuis 1975

Ainsi, Bully propose un parc de logement caractéristique des communes périphériques avec un niveau de confort de très bonne qualité et un habitat de grande taille.

En conclusion, la structuration du parc de logement est caractéristique des communes périphériques.

Bully comme la plupart des communes de l'Ouest Lyonnais a particulièrement subi le desserrement de la population de l'hypercentre lyonnais.

L'offre foncière bon marché, en dehors des agglomérations denses, permet aux ménages de satisfaire à leurs exigences, parmi lesquelles :

- La recherche de logements plus confortables et moins onéreux que ceux disponibles en milieu urbain,
- L'amélioration de leur cadre de vie.

Cette nouvelle demande se concrétise par la multiplication de zones d'habitations individuelles de type pavillonnaire peu ou pas organisées. Ces nouveaux quartiers :

- se développent souvent au détriment de la qualité paysagère du territoire.
- Ils tendent à miter le territoire au détriment de l'espace agricole,
- L'architecture des maisons individuelles récentes ne respectent souvent pas l'architecture vernaculaire et tend à banaliser l'image de la commune.
- D'un point de vue fonctionnel, ces quartiers sont réalisés en lotissements qui souvent n'obéissent pas à une logique d'ensemble, étrangers à leur environnement et ont un impact négatif sur le fonctionnement communal, en matière de circulation automobile et de ramassage des ordures ménagères notamment.

Si la demande sociale et l'attrait pour un logement plus confortable qu'en ville sont souvent cités comme des facteurs déterminants de ce développement périurbain, c'est en fait un ensemble complexe de phénomènes qui sont à rapprocher :

- de la qualité des infrastructures présentes,
- des caractéristiques de l'offre foncière (importance et coût),
- des incitations financières et fiscales pour l'accession à la propriété,
- de la multiplicité des acteurs et des stratégies territoriales,
- du manque d'interface entre l'urbanisme, les transports et la planification.

### **3-2 Les bâtiments et équipements collectifs**

La commune a investi régulièrement pour améliorer la qualité des services d'accueil à la population. Elle dispose ainsi d'une palette relativement étendue qui doit aujourd'hui faire face à une évolution rapide de la population.

#### ***Les équipements d'accueil***

- Un foyer communal
- La maison de retraite « *La salette Bully* »,

#### ***Les équipements scolaires***

- La Halte-Garderie parentale « Les P'tits Loups », qui accueille 15 enfants en journée et 9 pour les repas.
- L'École privée Saint-Vincent,
- L'école publique de la Tardivière,
- L'école publique du Bourg,
- Un restaurant scolaire,

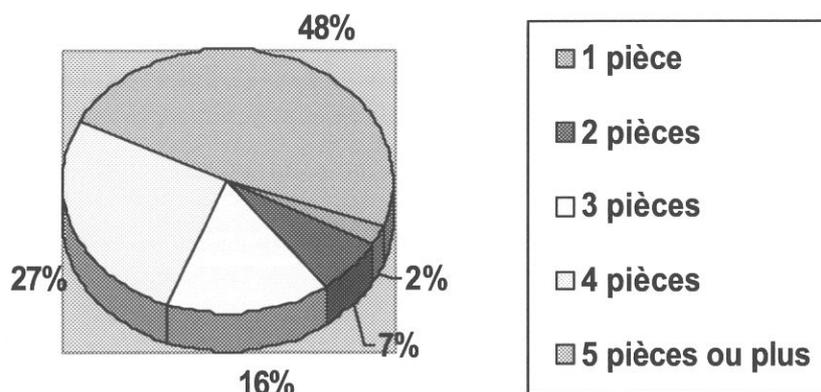
Nombre de logements selon l'époque d'achèvement		
Avant 1949		59,1 %
De 1949 à 1974		5,7 %
De 1975 à 1981		9,0 %
De 1982 à 1989		11,5 %
1990 ou après		14,7 %
Total	%	100,0 %
	Nombre	687

Source : Recensement Insee, Mars 1999

## Le niveau de confort

### Nombre de pièces par logement

Source: Insee, Mars 1999



La commune dispose d'un parc immobilier de grande taille : 75 % des logements possèdent 4 pièces et plus, alors que la taille moyenne des ménages est de 3,1 personnes.

Taille des ménages		
1 personne		20,6 %
2 personnes		32,3 %
3 personnes		12,7 %
4 personnes		22,8 %
5 personnes		9,3 %
6 personnes		2,2 %
Total	%	100,0 %
	Nombre	591

Source : Recensement INSEE, Mars 1999

La répartition des ménages par taille de logement n'apparaît donc pas homogène et on notera le déficit de petits logements de 1 à 3 pièces qui ne représentent que 25 % du parc.

Nombre de résidences principales selon le confort	
Résidence avec WC intérieur	97,1 %
Résidence sans bains ni douche	2,4 %
Résidence bains douche	97,6 %

Source : Recensement INSEE, Mars 1999

L'essentiel du parc est donc constitué de logements confortables et spacieux. Seul 2,4 % du parc ne dispose pas de sanitaires.

Ces spécificités soulignent sur la commune la forte présence d'un habitat individuel récent associé à l'habitat rural de type vernaculaire, souvent remanié et adapté aux besoins contemporains.

### **Les effectifs scolaires**

Au début de l'année scolaire 2003-04, 215 enfants sont scolarisés à Bully, répartis dans 3 écoles dont 1 privée.

L'école maternelle publique comprend 62 élèves répartis en 4 classes comme suit :

- 11 élèves de 2 ans,
- 15 élèves de 3 à 4 ans,
- 19 élèves de 4 à 5 ans,
- 17 élèves de 5 à 6 ans.

L'école primaire publique comprend 5 classes pour un total de 98 élèves :

- 25 élèves de 6 à 7 ans,
- 20 élèves de 7 à 8 ans,
- 18 élèves de 8 à 9 ans,
- 16 élèves de 9 à 10 ans,
- 19 élèves de 10 à 11 ans.

L'école privée accueille 55 élèves répartis en 3 classes :

- 25 élèves en maternelle,
- 11 élèves en cycle 2 (CP, CE1),
- 19 élèves en cycle 3 (CE2 à CM2).

<b>Bilan des Effectifs en école publique et crèche en 2003</b>			
	Nbre élèves / nbre classes	Population totale	% de la population totale
Halte garderie	15	1947	0,8 %
Maternelle	62 / 4	1947	3,2 %
Primaire	98 / 5	1947	5 %

### **Les équipements culturels et de loisirs**

- Une bibliothèque
- Un centre culturel
- Un terrain de sports
- Une salle des fêtes
- Des courts de tennis
- Un terrain de boules

### **Les services publics**

- La mairie
- Une caserne de pompiers
- Un bureau de poste, place de l'Eglise

La plupart de ces équipements sont concentrés au bourg qui propose une bonne centralité de services et commerces. Un deuxième pôle se dessine au Lieu-dit « aux alouettes » qui regroupe le foyer pour enfant « La Croix du Sud », un terrain de foot, un centre de formation et un bâtiment accueillant auparavant une maison familiale.

Les équipements sportifs par contre se trouvent excentrés, leur localisation étant plus le résultat d'opportunité foncière que d'un réel projet.

Il s'agira pour la commune de veiller à éviter la dispersion géographique des équipements pour ne pas mettre en péril l'affirmation de la centralité du bourg et limiter de générer des flux automobiles supplémentaires.

### **L'environnement de la commune**

En matière de collège, la commune dépend de l'Arbresle et du Collège des 4 vents pour l'enseignement Public, du Collège Champagnat pour l'enseignement privé.

En matière de lycée, la destination est Tarare et Charbonnières. Un projet est prévu à l'horizon 2005 sur l'Arbresle.

### 3-3 La voirie et les transports en commun

#### 3-3-1 Le réseau viaire

##### **Un important corridor Est Ouest**

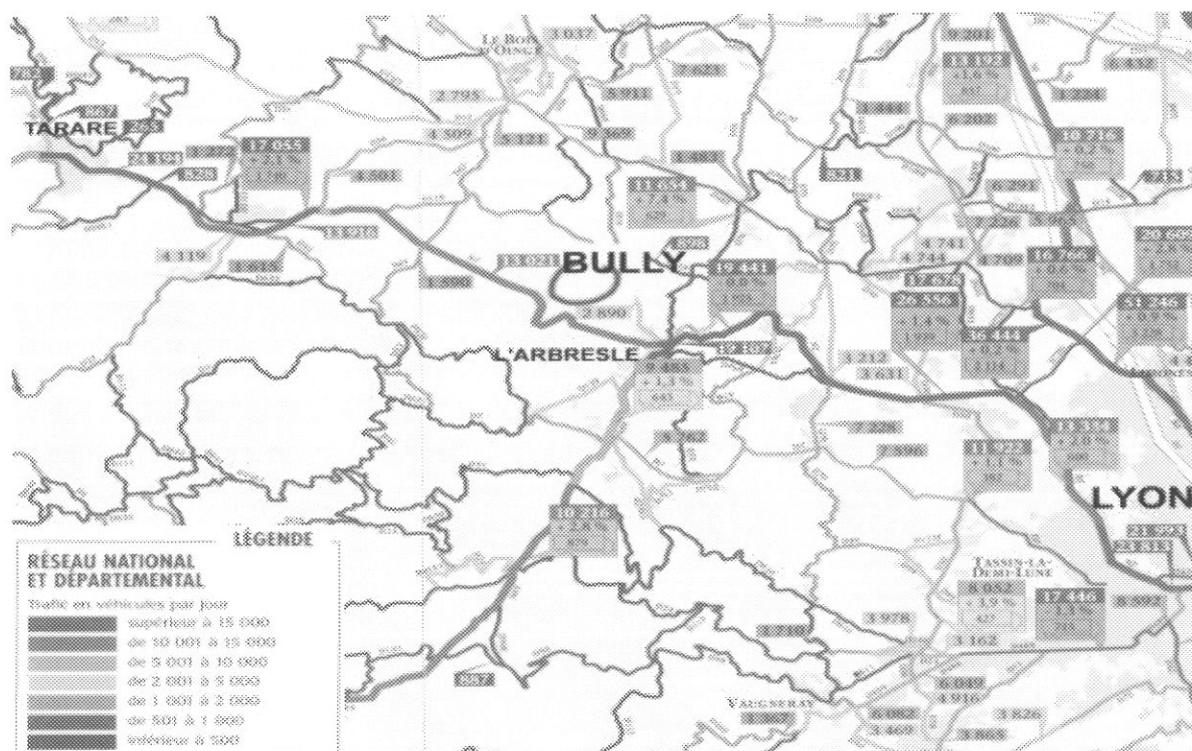
A l'écart des grands axes de communication Nord-sud, le territoire Bullylois se situe sur un important corridor de circulation Est-Ouest. La commune est en effet comprise entre la RN7 au Sud, voie d'importance nationale reliant Lyon-L'Arbresle-Tarare puis, plus loin Roanne, et la D485 au Nord qui relie Lyon à Lozanne, Châtillon et Lamure-Sur-Azergues via la Vallée de l'Azergues.

Au Sud, la RN7 draine un trafic de 13 021<sup>23</sup> véhicules jours au niveau de Bully.

Au Nord, la Route Départementale n°118 constitue une bonne alternative à la RN7 et à la D485. En reliant Lozanne à Pontcharra-Sur-Turdine via Sarcey, cette voie draine en 2003 un trafic estimé à 898 véhicules/jour et constitue le deuxième axe majeur du territoire.

Ces axes supportent aujourd'hui un trafic de transit dont les mouvements pendulaires sont essentiellement orientés sur Lyon.

La commune bénéficie donc actuellement d'une bonne desserte que renforcera l'arrivée de l'Autoroute A89.



**UNE COMMUNE A L'ECART DES GRANDS AXES NORD SUD MAIS BIEN DESSERVIE PAR LA RN7...**

Source : Carte « *Traffics routiers 2002 dans le Rhône* », Département du Rhône.

<sup>23</sup> Cf. « carte des trafics routiers », glossaire.

### L'A89 section Balbigny- La Tour de Savagny.

Avec l'arrivée de cette infrastructure majeure, des répercussions tant sur le plan économique que démographique sont à prévoir de même que l'augmentation de la pression foncière et urbaine.

Un décret du 17 Avril 2003 a déclaré d'utilité publique les travaux de construction de cette section de l'autoroute A 89 et de l'Antenne de l'Arbresle.

La **RN7** est classée comme voie bruyante qui correspond, compte tenu de son trafic actuel ou prévisible, au classement de type 3.

Le niveau d'exposition au bruit des constructions situées dans le fuseau de 100m de part et d'autre de l'infrastructure est de 73 db(a) en période diurne.

Le Décret du 9 janvier 1995 a classé la Route Nationale 7 "route à grande circulation". Elle est de fait soumise aux dispositions prévues à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif à l'urbanisation le long des routes à grande circulation :

La voie est touchée par l'inconstructibilité des espaces non urbanisés localisés sur un fuseau de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée.

Enfin, la RN7 et la RD 118 sont concernées par les transports exceptionnels. Il y aura lieu d'en tenir compte dans les aménagements de ces voies.

Un bilan des accidents établi de 1997 à 2001 souligne la nécessité d'une attention particulière qui doit être portée à la RN7, notamment à la position des zones à urbaniser par rapport à cette voie :

Accidents et victimes sur les RD 118 et RN7 de 1997 à 2001				
		RD118	RN7	Total
1997	A	0	5	5
	T	0	0	0
	BG	0	5	5
	BL	0	3	3
1998	A	0	4	4
	T	0	1	1
	BG	0	0	0
	BL	0	6	6
1999	A	0	4	4
	T	0	1	1
	BG	0	3	3
	BL	0	2	2
2000	A	1	4	5
	T	0	0	0
	BG	0	0	0
	BL	1	5	6
2001	A	0	4	4
	T	0	0	0
	BG	0	3	3
	BL	0	5	5
Total 5 ans	A	1	21	22
	T	0	2	2
	BG	0	11	11
	BL	1	21	22

Source : Porter à Connaissance de l'Etat.

Répartition du total des victimes de 1997 à 2001 par catégorie.			
	Tués	Blessés graves	Blessés Légers
Piétons	0	0	0
Bicyclettes	0	0	0
Cyclomoteurs	0	1	1
Motos	0	3	4
VL	2	7	17
PL	0	0	0
Autres	0	0	0
Total	2	11	22

Source : Porter à Connaissance de l'Etat.

A : Nombre d'accidents,  
T : Tués,  
BG : Blessés Graves,  
BL : Blessés Légers.

### **Un réseau local porteur d'identité**

La majorité du maillage viaire local présente une configuration et une hiérarchie simple caractéristique des communes rurales bien que perturbée au Nord par la RD118 et au Sud par la RN7.

La structure en « *toile d'araignée* » prend appui sur le bourg à partir duquel elle rayonne, via deux axes majeurs du réseau secondaire :

Les routes de Montagny et Pierre Dupont permettent de relier le bourg aux principaux hameaux : Montagny et l'ensemble d'Apinost et des Collonges.

Le **réseau secondaire** est constitué de routes rurales qui desservent le territoire. Leurs largeurs d'emprise dépassent rarement 4 à 5 m.

Un **réseau tertiaire** composé de chemins vicinaux a pour fonction d'irriguer en profondeur le territoire, l'habitat isolé et les parcelles agricoles.

Le Centre Bourg est bien desservi par un ensemble de voies nouvelles (Rue du Pré de la Cour, Rue des Romains) qui complètent le maillage ancien porteur d'identité (Rues de la Poterne, des Fossés...). Il s'agira d'appréhender ici essentiellement des questions de qualification ou de restructuration afin d'adapter les profils de voie aux usages réels (rues du Pré de La Cour, des Romains et de la Poterne).

Un plan de sauvegarde ne peut être envisagé qu'en fonction du maillage de la voirie que l'on souhaite renforcer dans chaque secteur sur la commune. Le traitement pourrait alors garder les éléments actuels de bas côté enherbés, noues, haies ou ornières.

### **Des secteurs isolés ou mal desservis**

Le réseau est aujourd'hui, avec les évolutions en terme de transports, sujet à de nombreux dysfonctionnements.

**Avec l'expansion urbaine et l'augmentation du trafic automobile, le réseau viaire peut difficilement assurer dorénavant une bonne desserte du territoire.**

Certaines voies ou secteurs sont sujets à des difficultés latentes ou présentes :

- Les rues d'Apinost, des Collonges et de la Poterne, ou encore la Route Pierre Dupont desservent des secteurs pavillonnaires majeurs et doivent supporter un trafic toujours croissant. Or, les possibilités d'élargissement sont réduites et ces voies risquent à terme de ne plus pouvoir assurer une irrigation convenable des secteurs qu'elles desservent.

Le secteur d'Apinost constitue un secteur à part, fortement connecté à la Commune de l'Arbresle par la rue des Collonges.

- La zone d'activités de La Plagne n'est accessible que par la RN7.

- L'urbanisation contemporaine enfin, a vu la multiplication des voies en impasses.

Les opérations de lotissement des Lieux-dits de la Trêves et des Allouettes ont été réalisées sans logique d'ensemble. Le schéma viaire notamment est constitué en impasse et simplifié au strict minimum (absence de plantations, de stationnements et de véritables espaces publics de rencontre, trottoirs étroits et multiplication de places de retournement). Faiblement connectées à leur environnement, elles engendrent souvent des zones de conflit au point de contact avec le reste du réseau viaire (Chemin de Boulogne et RN7) et rendent problématique la question de la collecte des déchets ménagers.

De plus, les grands axes de circulation qui traversent le territoire ont un impact fort sur la circulation interne de la commune :

La RN7 constitue une véritable frontière qui a coupé la commune en deux. Aujourd'hui, les connexions entre d'un côté les secteurs de Grange Caran, Les Brosses, Au Gueret, Solémy mais surtout La Plagne et de l'autre le Bourg ont été fortement réduites.

Enfin, l'arrivée de l'A89 entraînera encore des détériorations dans les relations Nord Sud de la commune. L'équilibre précaire du secteur agricole risque d'être affecté, l'A89 créant une deuxième coupure franche au beau milieu de zones agricoles importantes.

Il s'agira donc pour la commune d'être attentive aux conditions de franchissement qui seront mises en place.

### 3-3-2 Les transports en commun

La commune n'est desservie par aucune liaison ferroviaire. Le bus est le seul moyen de locomotion collectif.

La commune est desservie par une ligne régulière de transports en commun n°186 Lyon-L'Arbresle-Tarare organisée par le Conseil Général du Rhône.

En 2004, 3 arrêts sont répartis sur le territoire de la commune de Bully :

- « La Salette »
- « Le Trêve »
- « Rue de France »

En période scolaire et en semaine, 6 horaires sont proposés dans la journée pour rejoindre Lyon. Dans ce sens, aucune desserte n'est prévue les périodes hors scolaires et les week-ends.

En départ de Lyon, 5 dessertes sont prévues en semaine sur la commune. Il n'y a pas de desserte les périodes de vacances scolaires ni les dimanches. 3 dessertes sont assurées les samedis.

Cette ligne a été modifiée à deux reprises durant l'année 2003, traduisant les difficultés d'adaptation de ce moyen de transport aux exigences sociales.

Elle s'avère essentiellement dédiée au transport scolaire, en direction de Tarare ou de L'Arbresle, et reste peu adaptée aux contraintes d'une vie professionnelle.

Il faut compter 1 heure pour se rendre à Lyon et un peu moins (50 minutes) pour faire le trajet inverse (Lyon- Bully).

De fait, le transport en commun s'avère peu compétitif et fait figure de mode de transport marginal par rapport à l'automobile, qui devient pour les habitants des communes périurbaines un moyen de transport indispensable.

En l'absence de réseau de transports en commun performant, la commune devra veiller à ce que ses choix d'aménagement ne soient pas contradictoires à la prise en compte des principes de développement durable.

Département du Rhône

Commune de Bully

Plan Local d'Urbanisme

### Analyse fonctionnelle

### Légende

-  Pôle générateur de flux
-  Hiérarchie du réseau viaire
-  Voie supra-communale
-  Axe structurant
-  Desserte locale
-  Chemin
-  Projet A89
-  Dysfonctionnements
-  Effet de coupure
-  Voie en impasse ou place de retournement
-  Effet d'étranglement ou assiette de voie étroite

Cartographie couleur - Septembre 2005

0600 00 1000  
7, rue de la République 69000 LYON  
Tél. : 04 72 50 30 18  
Fax : 04 72 51 82 28  
Adresse Email : bully@bully.fr



### 3-4 Les réseaux et la gestion des déchets

#### 3-4-1 L'eau potable – Se référer à l'annexe : Eau potable - Protection incendie

##### **L'origine et l'organisation de la distribution**

La commune est alimentée **en régie directe** par le **Syndicat Intercommunal des Eaux du Val d'Azergues (S.I.E.V.A.)** s'alimentant en eau potable à partir des installations du **Syndicat Mixte des Eaux Potables de « Saône-Turdine »** auquel il adhère.

En 2002, celles-ci ont fourni au Syndicat du Val d'Azergues près de 3 440 000 m<sup>3</sup> d'eau potable pour assurer l'alimentation en eau les 17 000 abonnés que comptent les 26 communes du **S.I.E.V.A.**

##### **Evolution de la production de 1998 à 2002 :**

Le tableau suivant donne les volumes produits mis à disposition du syndicat, ainsi que les consommations correspondantes.

	1998	1999	2000	2001 (Mai 2000 à Mai 2001)	2002 (Mai 2001 à Mai 2000)
<b>Ressources propres</b>	0	0	0	0	0
<b>Apports Saône - Turdine</b>	3 722 069	3 414 404	3 352 919	3 338 378	3 440 636
<b>Total consommé</b>	2 788 888	2 445 418	2 441 471	2 435 771	2 820 806

Source : Rapport de fonctionnement annuel, SIEVA, 2002.

##### **La qualité**

La qualité de l'eau est soumise aux obligations du Code de la Santé Publique. Tout au long de l'année, les services de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et sociales (DDASS) du Rhône procèdent à des contrôles réglementaires.

Pour l'année 2002, ces services ont conclu à une bonne qualité bactériologique de l'eau desservie par le S.I.E.V.A. Elle est restée conforme aux normes réglementaires fixées pour les substances toxiques et les substances indésirables, hormis pour le manganèse sur trois analyses. Concernant les pesticides, des restrictions d'usage de l'atrazine sont effectives sur le captage d'Ambérieux. Un traitement complémentaire est envisagé à la station de Jonchay à l'horizon 2004.

#### 3-4-2 L'assainissement - Se référer à l'annexe : assainissement

##### **L'organisation :**

Pour l'entretien et le développement de son réseau d'assainissement, Bully participe au **Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Bassin de l'Arbresle (S.I.A.B.A.)** qui en a lui-même délégué la gestion à la **Compagnie Générale des Eaux (C.G.E.)**.

##### **Les secteurs raccordés au réseau d'assainissement collectif :**

La Commune est dotée de 3 réseaux d'assainissement distincts :

- Les effluents des secteurs de Bruge, et d'Apinost sont reliés à la station d'épuration de l'Arbresle, route de Lausanne, gérée par la Société SOGEDO. Le secteur est équipé en système séparatif eaux usées/eaux de pluie.
- Le secteur de « La Plagne », établi en système séparatif, dispose d'une station d'assainissement autonome en gestion directe.
- Un réseau en unitaire dessert le Bourg et ses extensions Nord (Aux Alouettes), Ouest (Au Guéret, Grange Caran) et au Sud (Grand Laval). Celui-ci est complété sur les secteurs de Trêve par un système établi en séparatif.

La charge polluante est traitée dans une station d'épuration d'une capacité de 1 400 équivalents-habitants, implantée au Sud de la RN7.

L'eau pluviale en provenance du Trêve et des Allouettes est évacuée dans les étangs situés au Lieu-dit Grange Caran via une conduite passant sous la Nationale 7.

**Les secteurs en assainissement autonome :**

Le réseau ne couvrant pas l'ensemble du territoire, les secteurs de Montagny, les Plats, Mantigny, le Berret, les Cotes, Mont Giron, les Eaux, Solemy, les Brosses, Aux Arnas, et Goutte Martin sont en assainissement autonome obligatoire.

**3-4-3 La gestion des déchets - Se référer à l'annexe : Gestion des déchets**

**Le cadre législatif**

Les nouvelles directives nationales et européennes demandent aux communes de valoriser au moins 50 % des résidus ménagers depuis Juillet 2002.

Il faut donc que la moitié des déchets soient recyclés ou valorisés biologiquement (compostage, biogaz, récupération d'énergie...). L'objectif est de traiter moins de déchets et de les traiter mieux.

Depuis 2002, seuls les déchets ultimes sont susceptibles d'être stockés.

**L'organisation**

La commune a délégué la gestion des déchets à la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle. La collecte est assurée par la société privée CITA MOS.

Les ordures ménagères sont regroupées et stockées provisoirement à la déchèterie de Fleurieux-sur-l'Arbresle pour être ensuite incinérées à Villefranche-sur-saône.

La collecte est organisée 2 fois par semaine, le mercredi et samedi ; celle des emballages ménagers recyclables, 1 fois par semaine.

Toute la population a accès à la déchetterie de Fleurieux-sur-l'Arbresle affermée à la société ONYX pour y entreposer les encombrants, les verres, le bois, les déchets verts, les cartons, les gravats, les huiles et batteries.

**Les quantités en 2003**

Quantité de journaux récoltés sur la commune:

Point d'apport volontaire	Quantité en tonnes
Ch. des Farges	10,56
Route de Montagny	13,5
Route de France	14
Total	38,06

Source : CCPA

Quantité de verres récoltés (sauf mois de Décembre non comptabilisé)

Point d'apport volontaire	Quantité en tonnes
Ch. des Farges	14,4
Route de Montagny	10,6
Route de France	16,8
Salle des fêtes	2,2
Place de Bully	5,58
Total	28,053

Source CCPA

## Eléments de Synthèse : Atouts et faiblesses

Thématiques	Atouts	Faiblesses	Problématiques
<b>La démographie</b>	<b>Quelle maîtrise assurer pour l'évolution de la population ?</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une <b>population jeune</b> : 29,1 % a moins de 19 ans</li> <li>- Les tranches d'âge médianes, <b>20-39 ans et 40-59 ans</b> représentent 50 % de la population et sont en forte évolution.</li> <li>- L'évolution démographique annuelle de 1% depuis 1999 se rapproche de celle du Rhône.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un solde naturel négatif</li> <li>- Un apport migratoire très fort, avec un taux d'évolution de la population de <b>19 %</b> depuis 1990, quatre fois supérieur à celui du Rhône.</li> <li>- La population des plus de 60 ans représente <b>20,1 %</b> et a tendance à croître.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'augmentation de la population a un <b>fort impact</b> sur le fonctionnement de la commune et son environnement.</li> <li>- Répondre aux <b>besoins en équipements</b> de la population des moins de 19 ans (maison des associations, collège, crèches, lycée...).</li> <li>- Nécessité de mettre en place une <b>coopération intercommunale</b> en matière d'habitat, et d'équipements.</li> </ul>
<b>L'activité économique</b>	<b>Comment maintenir et renforcer le potentiel économique actuel ?</b>		
<b>L'emploi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les actifs représentent <b>45,5 %</b> de la population.</li> <li>- Un taux de chômage de <b>7,6 %</b>, inférieur à la moyenne communautaire.</li> <li>- 82,24 % des femmes travaillent (Influence de la maison de retraite, gros employeur local).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>77,9 %</b> de la population travaille hors de la commune, contre 42,5 % en 1975.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bully participe fortement au flux pendulaire domicile – travail, pourvoyeur d'aménagement routier.</li> <li>- Le statut de <b>commune "résidentielle"</b> se confirme.</li> </ul>
<b>L'activité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 65 activités sont assujetties à la T.P.U.</li> <li>- Le tissu artisanal est fortement ancré à son territoire.</li> <li>- <b>20 %</b> des actifs sont non salariés.</li> <li>- Il n'existe pas d'entreprise "polluante" sur la commune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les deux premières</b> entreprises représentent <b>23 %</b> de la base taxable et les dix premières 57 %.</li> <li>- Les entreprises présentes sont peu créatrices d'emploi.</li> <li>- L'artisanat et le commerce sont <b>soumis au vieillissement</b> des chefs d'entreprises.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>L'environnement économique</b> de la commune est <b>fragilisé</b> par la nature et le "poids" des grosses entreprises.</li> <li>- L'activité économique est liée à la <b>qualité de son environnement</b>.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La Z.A. de la Plagne</b>, connectée à la RN7, peut permettre une diversification des entreprises.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>L'éloignement de la Z.A</b> limite la synergie possible avec les commerces de la commune.</li> <li>- Il participe à un <b>éclatement fonctionnel</b> du territoire et à l'augmentation du trafic automobile sur la RN7.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller à l'<b>insertion paysagère</b> des locaux d'entreprises dans la Z.A.</li> <li>- Le territoire communal est davantage dans une problématique de <b>renforcement économique</b> que de développement.</li> <li>- La "vocation" de la Z.A. reste à affirmer.</li> </ul>

Thématiques	Atouts	Faiblesses	Problématiques
<b>Le commerce</b>	<b>Comment pérenniser le commerce de proximité sur la commune ?</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le retour de la <b>boulangerie</b> participe à la revitalisation du centre.</li> <li>- Une réimplantation de l'<b>auberge</b> permettra d'asseoir cette dynamique.</li> <li>- Le commerce en centre bourg bénéficie d'un <b>cadre urbain de qualité</b>.</li> <li>- <b>Le marché</b> du mercredi permet de fidéliser une clientèle locale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un <b>territoire éclaté</b> échappant à la logique de centralité.</li> <li>- Un appareil commercial fragile soumis au <b>vieillessement des exploitants</b>.</li> <li>- Un <b>potentiel de développement limité</b>, lié à l'évasion vers de grands pôles commerciaux.</li> <li>- <b>Une offre incomplète</b> dans l'alimentaire et les soins à la personne (la commune dépend de l'Arbresle et de Saint-Romain pour l'accès à la pharmacie).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Renforcer</b> la proximité commerce-habitat pour accentuer le rôle de proximité des commerces.</li> <li>- <b>Assurer</b> la vitalité du bourg centre.</li> <li>- <b>Organiser</b> une mixité fonctionnelle permettant de limiter les déplacements automobiles.</li> <li>- <b>Limiter</b> l'engorgement du centre par la voiture et assurer un stationnement de proximité.</li> <li>- <b>Prévoir</b> des possibilités de déploiement de l'activité commerciale en Rez-de-Chaussée.</li> </ul>
<b>L'agriculture</b>	<b>Comment pérenniser l'agriculture et gérer la pression urbaine ?</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La S.A.U. représente <b>70 %</b> du territoire avec <b>871 ha</b></li> <li>- L'activité bénéficie d'une "renommée" liée à l'A.O.C. Beaujolais</li> <li>- 617 hectares sont classés en AOC, soit 50 % du territoire.</li> <li>- 289 ha sont exploités en vignes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La S.A.U. a perdu 309 hectares depuis 1979.</li> <li>- 14 exploitations de moins depuis 1979.</li> <li>- Les surfaces en herbes ont perdu 255 ha depuis 1979.</li> <li>- La périurbanisation se fait au détriment des espaces agricoles.</li> <li>- L'élevage et la polyculture subissent un retrait important.</li> <li>- Les zones A.O.C. ont subi une forte urbanisation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Considérer</b> l'agriculture comme une activité économique à part entière.</li> <li>- Le vieillissement de la population agricole se double d'un manque de candidat à la reprise.</li> <li>- <b>Protéger</b> le potentiel de production pour les années à venir.</li> <li>- <b>Permettre</b> l'accueil de nouvelles exploitations.</li> <li>- <b>Protéger</b> les zones AOC reconnues à forte valeur agronomique.</li> </ul>
<b>Le tourisme</b>	<b>Comment faire valoir le territoire ?</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le <b>patrimoine bâti</b> est important (château, église, le bourg...).</li> <li>- Le territoire bénéficie de l'image associée à la viticulture.</li> <li>- Un cadre naturel valorisant entre coteaux et vallon de la Turdine.</li> <li>- Les <b>chemins de randonnées pédestres</b> sont balisés ou en passe de l'être.</li> <li>- Une <b>coopération intercommunale</b> pour le Sentier du Château.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La structure d'accueil</b> est insuffisante (bar, restaurant, artisanat d'art</li> <li>- <b>Les possibilités</b> d'hébergement et de séjour sont limitées à un gîte rural et des chambres d'hôtes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Traiter</b> l'activité touristique d'une manière multidimensionnelle (économie, environnement, bâti, ...).</li> <li>- <b>Coordonner</b> les projets d'aménagement (voirie, ruelles, piétonniers) avec les sentiers pédestres.</li> <li>- <b>Préserver l'identité</b> de la commune.</li> <li>- <b>Protéger</b> et valoriser le patrimoine naturel et bâti.</li> <li>- <b>Valoriser</b> les points d'accès à la commune (RN7 et départementales).</li> </ul>

Thématiques	Atouts	Faiblesses	Problématiques
<b>Le logement</b>	<b>Comment diversifier l'offre tout en maîtrisant l'apport de population ?</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bully est <b>très prisée</b> par une population en quête de « qualité de vie ».</li> <li>- Un parc de logements anciens porteur de l'identité locale (<b>59,1 % du parc</b> a été construit avant 1949).</li> <li>- <b>69,2 % des ménages</b> sont propriétaires</li> <li>- Le parc propose des <b>logements vastes</b>, 75 % a plus de 4 pièces</li> <li>- <b>Un parc de qualité</b> avec une vacance faible.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La construction neuve</b> est tournée essentiellement vers un habitat individuel; fort consommateur d'espace.</li> <li>- Un forte évolution de la construction : <b>35,2 % du parc</b> a été construit depuis 1975.</li> <li>- <b>Un déficit</b> de logements sociaux (5,2 %).</li> <li>- <b>Un besoin</b> non satisfait pour les jeunes ménages et les personnes âgées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Limiter l'étalement</b> urbain et le mitage du territoire agricole.</li> <li>- <b>Organiser et maîtriser</b> la consommation foncière.</li> <li>- <b>Préserver</b> le fonctionnement et le caractère rural du village.</li> <li>- <b>Veiller</b> à l'équilibre et à la diversité de l'offre de logements.</li> <li>- <b>Intégrer</b> les nouvelles constructions en harmonie avec le tissu existant.</li> </ul>
<b>Les équipements publics</b>	<b>Comment satisfaire aux exigences sociales nouvelles sans compromettre un fonctionnement équilibré de la commune ?</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Une offre complète</b> d'équipements et de services.</li> <li>- <b>Une bonne centralité</b> des équipements scolaires, administratifs et culturels.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des <b>équipements sportifs</b> excentrés, générateurs de déplacements et de flux automobiles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Affirmer</b> la centralité du Bourg.</li> <li>- <b>Satisfaire</b> aux exigences d'une population vieillissante.</li> <li>- <b>Renforcer</b> le système d'assainissement</li> </ul>
<b>La voirie</b>	<b>Comment concilier développement urbain et maîtrise du trafic ?</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Une bonne desserte</b> aux pôles urbains majeurs : Tarare, l'Arbresle et l'agglomération Lyonnaise.</li> <li>- <b>La RN7</b> est une vitrine pour le centre bourg et constitue une porte d'entrée valorisante.</li> <li>- Un réseau viaire hérité d'un système vicinal <b>porteur d'identité</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La N7 et bientôt l'A89</b> constituent de véritables frontières physiques et fonctionnelles.</li> <li>- <b>Un réseau inadapté</b> au développement du trafic lié au développement des zones urbaines.</li> <li>- <b>La multiplication</b> des voies en impasse et des secteurs mal desservis ou isolés : Le Trêve, La Plagne, Apinost...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Maîtriser</b> les déplacements et assurer un bon fonctionnement et une bonne irrigation du territoire.</li> <li>- <b>Limiter</b> l'urbanisation le long des voies.</li> <li>- <b>Préserver</b> les chemins ruraux.</li> <li>- <b>Renforcer</b> le maillage viaire local.</li> </ul>
<b>Les transports en commun</b>	<b>Comment assurer un service de qualité ?</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La commune est desservie par la ligne régulière n°186.</li> <li>- <b>3 arrêts</b> sont répartis sur le territoire : « La Salette » « Le Trêve » « Rue de France »</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Un mode de transport peu compétitif</b> par rapport à l'automobile et essentiellement destiné aux transports scolaires.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Offrir</b> une alternative à l'usage de l'automobile.</li> <li>- <b>Permettre</b> à toutes les catégories sociales d'avoir accès à un moyen de déplacement.</li> </ul>

## DEUXIEME PARTIE:

# Mise en oeuvre du Plan Local d'Urbanisme

### I – Le document d'urbanisme ancien

#### 1- Bilan du POS approuvé le 22 Juillet 1993

- 1-1 Les superficies du POS p 62
- 1-2 Estimation de la constructibilité résiduelle p 63

#### 2 - Evolution de la population sur les bases du POS

- 2-1 Prospective : La population de Bully en 2017 p 65
- 2-2 Bilan de constructibilité du POS p 66

### II - Les choix retenus pour le P.A.D.D.

#### 1 – Le respect des procédures d'aménagements et de l'environnement législatif

p 67

#### 2 – Les objectifs de la commune

p 68

### III - Les nouvelles dispositions du PLU

#### 1 – Les principes du nouveau zonage

- 1-1 Les zones urbaines (U) p 73
- 1-2 Les espaces à urbaniser (AU) p 77
- 1-3 Les Espaces agricoles (A) p 78
- 1-4 Les espaces naturels (N) p 80

#### 2 - Le respect de l'environnement

- 2-1 La prise en compte des risques géologiques p 81
- 2-2 Le respect de la loi sur l'eau p 81
- 2-3 Le respect du patrimoine et des milieux naturels p 83
- 2-4 La protection contre le bruit p 84
- 2-5 la gestion de la sécurité p 84

#### 3 – Bilan des nouvelles dispositions

- 3-1 Les emplacements réservés p 85
- 3-2 Les servitudes d'utilité publique p 86
- 3-3 Les servitudes au titre du L123-2 du Code de l'Urbanisme p 87
- 3-4 Le bilan des surfaces du PLU p 88

**Mémento:** Etudes et documents consultés

p 92

**Glossaire**

p 93

# 1 – Bilan du POS approuvé le 22 Juillet 1993

## 1-1 Les superficies du POS

Zones	Superficies du POS			
	Superficies (ha)	%	Superficies par secteurs (ha)	Dont E.B.C (ha)
<b>Ua</b>	6,2	0,49		0,10
<b>U</b>	28,20	2,24	Au Bourg Grand Laval : 19 Au Petit Laval : 3,6 Nord Ouest Château : 4,3 Nord Est Bourg : 1,30	0,20
<b>NA</b>	32,20	2,56	Nord RN7 NA3 : 13,30 Sud RN7 NA : 9,5 Nord Petit Laval NA : 4,10 Sur Petit Laval NA : 5,30 Nord Est Bourg NA 1 : 0	0,45
<b>NAI</b>	14,40	1,14	Les Granges	3,5
<b>NAib</b>	8,26	0,66		
<b>NAic</b>	7,20	0,57		
<b>NAiab</b>	2	0,16		
<b>NB</b>	42,65	3,38	Montagny : 12,70 Apinost : 27,20 Gruge : 2,70	
<b>Total zones urbaines</b>	141,1	11,2		
<b>NC</b>	1007,89	80,6	Secteur NCa : 140,8 Secteur NCb : 233,00 Secteur NCI : 5,54 Zones NC : 638,55	0,8 1,7
<b>ND</b>	110	8,74		60,2
<b>TOTAUX</b>	<b>1259</b>	<b>100</b>		<b>66,95</b>

Le bilan du POS montre une prépondérance de zones urbanisables en périphéries du bourg avec 34,4 hectares en zone U et 42,65 hectares en zone NB.

En outre, 32,20 hectares sont classés en zone NA, dont la plus grande partie est située au delà de la RN7.

La zone NA3 est en cours d'urbanisation, mais le règlement du POS autorise encore une forte constructibilité sur l'ensemble des secteurs et dans les interstices urbains des zones U et Um.

Il faut noter un développement des constructions isolées en zone agricole, au détriment des secteurs protégés.

Il s'agira dans le cadre du PLU de proposer un développement plus homogène de l'urbanisation en contact des secteurs suffisamment équipés et accessibles.

## 1-2 Estimation de la constructibilité résiduelle du POS

Cette approche repose sur les potentialités constructibles en application des règles d'urbanisme en vigueur (POS de 1987) et en fonction des parcelles ou surfaces disponibles.

Il s'agit d'évaluer la capacité résiduelle constructible au regard de l'environnement urbain de la parcelle et des logiques de densification.

Cette approche doit permettre d'assurer une cohérence entre les objectifs de population, (notamment ceux évalués précédemment à échéance de 5-10 ans) et le dimensionnement des espaces urbanisables. L'enjeu étant de permettre à la commune de contrôler au mieux son développement en agissant sur les temps "courts" (les opérations de type lotissement ou ZAC) et les temps "longs" (les opérations à la parcelle).

### **Mode de calcul :**

La **surface résiduelle** constitue les terrains vierges de construction, immédiatement constructibles (Zones U, Um) constructibles sous conditions particulières (zones NB) ou en réserve d'urbanisation future (zones Na).

Les **capacités constructibles** sont calculées selon les principes suivants :

- **Zones Um :** Nous envisageons dans ces zones une urbanisation sous forme de logements collectifs.  
La surface résiduelle est calculée sur une bande d'implantation de 15 m par rapport à la voie et une hauteur correspondant à Rez-de-chaussée plus 2 étages.
- **Zones U :** Le développement est envisagé sous forme d'habitat collectif et d'habitat individuel.  
Sur les parcelles assainies : Un COS de 0,40 est appliqué. Il s'agira de logements collectifs. Chaque logement est estimé à 140 m<sup>2</sup> (comprenant garages, caves...).  
Concernant les parcelles non raccordées, nous appliquerons une taille minimale de 2000 m<sup>2</sup> par parcelle constructible, 1 tènement correspondant à une maison.
- **Zones Na :** Le postulat est ici d'envisager un développement pavillonnaire dans la forme du POS actuel.  
Nous considérons toutes les parcelles comme non assainies auxquelles nous appliquons donc une surface de tènement minimum de 2000 m<sup>2</sup>. 1 parcelle accueille 1 maison.  
Pour la zone NA3, si la parcelle n'est pas raccordée, on applique la surface minimum de 2000 m<sup>2</sup>. Si la parcelle est raccordée on applique une surface moyenne de 700 m<sup>2</sup> qui correspond à l'environnement urbain.
- **Zone NB :** Nous estimons ici un développement pavillonnaire. Nous appliquerons une zone minimale de parcelle de 2000 m<sup>2</sup>. Un tènement correspondant à 1 maison.
- **Zones Nai :** Une habitation directement liée à l'activité est autorisée. Nous considérerons donc qu'à chaque activité correspondant un logement.  
Pour la zone NAiab, la surface par parcelle sera de 1000 m<sup>2</sup>.  
Pour le reste de la zone NAi (NAi et NAic), nous appliquerons une surface de 2000 m<sup>2</sup>.

La population correspondante au nombre de logements potentiels calculés est déterminée en fonction de la taille des ménages établie au recensement de 1999 : **2,94 habitants par logement.**

Secteurs	Surface résiduelle (m2)	Capacité constructible	Nombre de logements estimés
Um "Place du Trêve"	720 m <sup>2</sup>	2 160 m <sup>2</sup> (R+2)	15 (140 m <sup>2</sup> /logt)
Um "Pl. de l'Eglise »	0 m <sup>2</sup>	0	0
U "Aux Alouettes"	6 366 m <sup>2</sup>	- Non assainie : 3 parcelles - Assainie : 2 546m <sup>2</sup> (cos0,40)	- 3 maisons - 18 logements
U "Tardivière"	9 015 m <sup>2</sup>	- Non assainie : 4 parcelles - Assainie : 3 606 m <sup>2</sup>	- 4 maisons - 25 logements
U "Bourg"	60 810 m <sup>2</sup>	- Non assainie: 30 parcelles - Assainie : 24 324 m <sup>2</sup>	- 30 maisons - 173 logts
U "Au Gueret"	12 787m <sup>2</sup>	- Non assainie : 6 parcelles - Assainie : 5 115 m <sup>2</sup>	- 6 maisons - 36 logts
<b>Total zones U</b>	<b>89 698</b>		<b>58 à 267 logts</b>
NB "Apinost"	145 868	70 parcelles	- 70 maisons
NB "Gruge"	4 500	2 parcelles	- 2 maisons
NB "Montagny"	47 560	23 parcelles	- 23 maisons
<b>Total zones NB</b>	<b>197 928</b>		<b>95 maisons</b>
NA3	15 263 m <sup>2</sup>	- Non assainie : 7 parcelles - Assainie : 22 parcelles (700 m <sup>2</sup> /parcelles)	- 7 maisons - 22 maisons
<b>Total zone NA3</b>	<b>15 263</b>		<b>7 à 22 maisons</b>
NA « Grange Caran »	74 087 m <sup>2</sup>	37 parcelles	- 37 maisons
NA « Au Gueret »	36 184 m <sup>2</sup>	18 parcelles	- 18 maisons
NA "Roche Catin"	42 112 m <sup>2</sup>	21 parcelles	- 21 maisons
<b>Total zones NA</b>	<b>152 383</b>		<b>76 maisons</b>
Naiab "La Plagne"	11 102 m <sup>2</sup>	11 parcelles	
Naib "La Plagne"	55 719 m <sup>2</sup>	27 parcelles	
Naic "La Plagne"	72 275 m <sup>2</sup>	36 parcelles	
<b>Total zones NAi</b>	<b>139 096</b>		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>594 368</b>		<b>236 à 460</b>

Sans réel contrôle, la commune dispose d'un réservoir estimé **entre 58 et 267 logements** immédiatement constructibles.

Les **zones NB** d'Apinost, de Montagny et de Gruge, urbanisables à court terme et toutes éloignées du centre, sont en mesure de proposer l'implantation de **95 maisons**.

La **zone NA3** pourrait quand à elle accueillir, sous forme de pavillonnaire, **7 à 22 maisons**.

Les **zones d'urbanisation future (NA)** possèdent une capacité d'accueil supplémentaire de **76 maisons**.

Au total, la commune serait en position d'accueillir 236 à 460 logements nouveaux soit plus de 40 ans d'évolution de la construction sur les rythmes connus jusqu'à présent.

Ces estimations pourraient d'ailleurs être bien supérieures en fonction d'autres postulats envisageables, priorité au logement collectif ou densification en toute zone par exemple.

En zones NAI, le POS autorise les constructions à usage d'habitation si elles sont liées à l'activité en place. Au total, avec des parcelles de 1000 m<sup>2</sup> minimum en NAIab et 2000 m<sup>2</sup> en NAIc et NAIb, ce sont 217 personnes supplémentaires qui pourraient être comptabilisées (NAIab : 32 personnes, NAIb : 79 personnes, NAIc : 106 personnes).

**En matière d'habitat**, cette analyse tend à montrer d'une part que le potentiel constructible est très important, et d'autre part qu'il est nettement supérieur aux capacités structurelles (voirie, services, équipements...) de la commune.

**L'enjeu** est de redéfinir les secteurs urbanisables en accord avec les capacités fonctionnelles et paysagères du territoire et pour un développement équilibré.

Il ne s'agit pas de fixer un objectif de population à atteindre, mais plutôt celui à ne pas dépasser pour **ne pas compromettre un développement durable de la commune.**

## 2 – Evolution de la population sur les bases du POS

### 2-1 Prospective : la population de Bully en 2017

#### Précaution d'usage

Cette estimation tient compte du solde du nombre de logements nouveaux, établi en 2003 d'après la liste des permis de construire déposés depuis 1999 et de la taille moyenne des ménages.

On ne tiendra pas compte dans ce calcul du solde naturel, influencé par la présence de la maison de retraite. On estime que la construction d'un logement met 1 an, après le dépôt du permis de construire.

#### Taille des ménages : nombre moyen d'occupants par résidence principale

1975	3,3
1982	3,0
1990	3,14
1999	2,94
2007 (estimation)	2,6

On notera la diminution constante depuis 1975 de la taille des ménages traduisant l'augmentation de la taille moyenne des logements, la baisse de la fécondité et l'éclatement familial.

#### Principales évolutions sur la période 1999-2007

	1999	2007	Taux dévolution
Nombre de construction	687	787	+14,5%
Résidences principales	591	712	+20,5%
Population	1739	1864	+7 %

L'augmentation du parc de logements avec 14,5 % est en augmentation par rapport à la période précédente de 1990-1999 (12,5%).

Dans le même temps, l'évolution de la population (+7%) ne suit pas l'évolution des résidences principales estimée à +20,5%.

Le taux d'évolution annuel de la population est d'environ 1%, contre 2,5% pour celui de la construction

Cette tendance peut être expliquée par un taux d'occupation des logements de 2,6 en 2007, en diminution permanente depuis 1975, résultante conjointe d'un vieillissement de la population et d'un éclatement des familles.

L'application du taux de variation annuel de 1 % connu sur les dernières années, nous montre les projections suivantes :

**Hypothèse 1 :**

Année	2007	2008	2009	2010	2014	2017
Population en début d'année	1864	1883	1902	1921	2000	2060
Résidences principales	712	724	731	739	769	792

Sur la base d'un taux d'occupation de 2,6 personnes par logement, cette évolution correspond à la construction de 80 logements sur 10 ans, soit 8 logements par an.

**Hypothèse 2 :**

Sur la base d'un taux d'occupation en baisse de 0,025% par an, comme constaté depuis 1975.

Année	2007	2008	2009	2010	2014	2017
Population en début d'année	1864	1883	1902	1921	2000	2060
Taux de variation annuel	2,6	2,575	2,55	2,525	2,425	2,35
Résidences principales	712	731	746	761	825	877

Sur la base d'un taux d'occupation variable, il s'agirait de construire 165 logements en 10 ans, soit un rythme de construction soutenu de 16 logements par an.

## 2-2 Bilan de constructibilité du POS

Le calcul de la constructibilité du POS était estimé entre 236 et 460 logements.

Depuis ces dernières années, des constructions nouvelles ont vu le jour, faisant tomber en valeur absolue ce potentiel (Aux guérêts, le Trève en zones NA, le vavre, les collonges en zones NB).

On peut estimer à 50 logements construits depuis 2003.

Le potentiel estimé peut être ainsi ramené entre 176 et 410 logements.

Suivant les hypothèses précédentes, ce bilan laisse apparaître une capacité constructive de **25 à 50 ans** sur la base d'une évolution de la population annuelle de **1%**.

## II - Les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de la commune s'intègre en conformité avec les procédures d'aménagement supra communales et dans un environnement législatif qui a subi de profondes modifications.

Si les choix adoptés sont issus d'une volonté politique forte en matière de développement urbain, ils sont pour certains imposés par la loi sur l'eau et la loi concernant la Solidarité et le Renouvellement Urbain (S.R.U.).

### 1 – Le respect des procédures d'aménagements et de l'environnement législatif

Le P.L.U. doit être compatible avec la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) et le Schéma de Cohérence territoriale (S.C.O.T.).

#### Compatibilité avec la Directive territoriale (D.T.A.) de « l'aire métropolitaine lyonnaise »

Rappelons que la commune de Bully est concernée par la Directive Territoriale qui a pour objectif de concrétiser cette volonté politique sur un territoire délimité autour de Lyon, Saint-Étienne, L'Isle-d'Abeau, Bourgoin-Jallieu ainsi que Vienne et Villefranche-Sur-Saône.

Les objectifs de la (D.T.A.) sont de favoriser le positionnement international de ce territoire, de contribuer à son développement urbain durable par une politique de transports collectifs cohérente et une maîtrise de l'étalement urbain, de mettre en valeur les espaces naturels et paysagers, d'assurer l'accessibilité de la métropole et l'écoulement du trafic.

Ainsi sur la commune, le PLU se propose de :

- **réduire** les zones urbaines constructibles en périphérie pour limiter les déplacements,
- **maintenir** une coupure verte avec les communes de L'Arbresle et de Saint-Germain sur L'Arbresle,
- **établir** une bande d'inconstructibilité de long de la nationale par un classement Nh,
- **créer** des corridors verts le long des cours d'eau et ripisylve par un classement en zone Naturelle (N),
- **protéger** les espaces agricoles classés par l'INAO de toute construction nouvelle.

#### Compatibilité avec le Schéma de Cohérence territoriale (S.C.O.T)

Depuis le 4 Juillet 2002, le territoire de Bully est inclus dans le périmètre du Projet d'élaboration du S.C.O.T de l'Ouest Lyonnais (arrêté préfectoral n°2002-2242 du 4/07/2002), pour lequel le Syndicat de l'Ouest Lyonnais est compétent.

#### Compatibilité avec la loi S.R.U.

La loi du 13 Décembre 2000 concernant la Solidarité et le Renouvellement Urbain (S.R.U.) modifie notamment les dispositions relatives au Zones NA inscrites dans le POS ancien.

Elle prévoit la suppression du Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) qui devra être inclus dans les P.L.U., afin de mieux intégrer le projet à l'urbanisation environnante.

## 2 - Les Objectifs de la commune

L'élaboration du Plan local d'Urbanisme est l'occasion pour la municipalité d'assurer une continuité dans les choix d'urbanisation avec l'ancien P.O.S., tout en intégrant les nouveaux choix urbanistiques et les contraintes techniques identifiées lors des études géologiques et l'élaboration du schéma général d'assainissement intercommunal.

A travers un repérage sur site et l'expression, par chaque membre du groupe de travail, d'un point de vue critique, cette phase a été le préalable à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Cette démarche s'est inscrite dans le respect de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme visant à assurer:

- 1 - **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable;
- 2 – **La diversité des fonctions urbaines** et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;
- 3 – **Une utilisation économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le diagnostic et le repérage photographique ont permis de faire ressortir des enjeux et des orientations d'aménagement pour un développement durable de la commune:

Si la prise en compte des ressources naturelles et la préservation de l'environnement sont une nécessité aujourd'hui en matière d'aménagement, la gestion économe des espaces, **le respect de la centralité et de l'identité du bourg** est l'axe fort de l'urbanisation future de la commune.

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.

- 1 – **Renforcer** la centralité et l'identité du bourg.
- 2 – **Diversifier** l'offre de logements et maîtriser l'accroissement de la population.
- 3 – **Assurer** la pérennité de l'activité agricole.
- 4 – **Favoriser** l'accueil d'activités économiques et des équipements collectifs.
- 5 – **Garantir** un fonctionnement équilibré de la commune.
- 6 – **Protéger** les espaces naturels d'intérêt floristique, faunistique et paysager.
- 7 – **Préserver** la population des risques naturels.

Ces orientations ont permis d'élaborer les principes du zonage du Plan Local d'Urbanisme ainsi que son règlement.

## 1- Renforcer la centralité et l'identité du bourg

Enjeux	Les actions envisageables dans le PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Valoriser</b> les entrées du bourg et requalifier les voies trop larges (Rue du pré de la cour, rue des Romains...).</li> <li>- <b>Créer</b> des stationnements de proximité ainsi que pour les visiteurs.</li> <li>- <b>Sécuriser</b> les cheminements piétons Rue des Fossés notamment.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Prolonger</b> les aménagements de voirie sur l'ensemble des voies du centre bourg (revêtement de chaussée, éclairage public, mobilier urbain...).</li> <li>- <b>Intégrer</b> à ces aménagements, des places de stationnements (rue de la poterne, place du Fournil...).</li> <li>- <b>Prévoir</b> des emplacements réservés ou des spécifications réglementaires (retraits, accès...) pour créer du stationnement.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Réduire</b> l'impact des lignes aériennes (électrique, téléphone...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Instaurer</b> l'obligation d'enterrer les réseaux dans les lotissements.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Requalifier</b> le quartier des Trèves (l'ancienne ferme et le bâti délaissé rue d'Aquitaine: parcelles 472 et 46)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Développer</b> des prescriptions architecturales, d'alignement et de hauteur (Rez-de-chaussée +2 + combles maximum) dans le respect de l'identité du bourg.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Préserver</b> les qualités paysagères du site du château.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Protéger</b> le parc du château par un classement N patrimonial adapté.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Créer</b> un espace vert public de proximité sur le site de la maison Massimy.</li> <li>- <b>Renforcer</b> les liaisons piétonnes dans le centre bourg.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Réaliser</b> des scénarios d'aménagement sur l'ensemble de l'îlot visant à définir: <ul style="list-style-type: none"> <li>&lt; l'espace public à créer,</li> <li>&lt; les modalités d'accès,</li> <li>&lt; les règles d'urbanisme,</li> <li>&lt; éventuellement, les emplacements réservés nécessaires.</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Préserver</b> le caractère de village</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Limiter</b> la profondeur constructible des parcelles.</li> <li>- <b>Définir</b> des prescriptions de hauteur, de couleurs en harmonie avec le caractère du village.</li> <li>- <b>Revoir</b> la limite du zonage U et Um en fonction du relief (sous le bourg, rue du puits Matagrin...).</li> </ul>

## 2- Diversifier l'offre de logements et maîtriser l'accroissement de la population

Enjeux	Les actions envisageables dans le PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Favoriser</b> le développement de logements groupés ou en petits collectifs sur les secteurs centraux (rue d'aquitaine, montée des Ménérets).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Définir</b> un zonage et des règles d'implantations adaptées.</li> <li>- <b>Mener</b> une étude prospective sur le centre</li> <li>- Proposer des servitudes au titre du L123-2 du code de l'urbanisme pour une mixité sociale.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Eviter</b> la construction de lotissements de maisons individuelles sur des secteurs proches du centre. Ex: La zone U de La Tardivière.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Utiliser</b> le sursis à statuer dans l'attente de finaliser les prescriptions d'urbanisme.</li> <li>- <b>Redéfinir</b> la destination du terrain et la limite de la zone constructible U, en fonction du zonage INAO et du relief.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Contrôler et Limiter</b> le développement des zones pavillonnaires périphériques insuffisamment équipées .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Proposer</b> un zonage AU sur la dernière tranche du lotissement "aux Alouettes".</li> <li>- <b>Reclasser</b> en zone AU le secteur de la Tardivière.</li> </ul>

### 3 - Assurer la pérennité de l'activité agricole

Enjeux	Les actions envisageables dans le PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Considérer</b> l'agriculture comme une activité économique à part entière.</li> <li>- <b>Protéger</b> les capacités de production du vignoble, de l'élevage et du pâturage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Classer</b> en zone Agricole inconstructible (Aa) les secteurs A.O.C. à forte valeur agronomique.</li> <li>- <b>Définir</b> un principe de classement pour les parcelles A.O.C. enclavées par l'urbanisation.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Limiter</b> le mitage dans les secteurs agricoles, y compris celui lié à l'activité agricole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Redéfinir</b> les limites des zones agricoles constructibles (Ab), en fonction des besoins réels des agriculteurs.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Permettre</b> aux agriculteurs de développer leur activité sans gêne pour les habitations.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Prévoir</b> des secteurs spécifiques où les installations classées (chaix, stabulation...) peuvent être autorisées.</li> <li>- <b>Interdire</b> les constructions pour l'habitation dans les secteurs proches des installations classées.</li> <li>- <b>Favoriser</b> la construction pour les agriculteurs autour des sièges d'exploitations, présents ou futurs.</li> </ul>

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

Enjeux	Les actions envisageables dans le PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Maîtriser</b> le développement de la zone d'activités de La Plagne.</li> <li>- <b>Favoriser</b> l'implantation d'activités artisanales nouvelles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Elaborer</b> un plan d'aménagement d'ensemble et un règlement de zone, en coopération avec la Communauté de Communes.</li> <li>- <b>Préciser</b> des règles architecturales pour maîtriser la qualité (interdiction des dépôts, stockage extérieur, traitement des limites...)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Protéger</b> les rez-de-chaussée commerciaux en centre bourg.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Interdire</b> les changements d'usage sur les alignements commerciaux constitués (Place de l'église, rue des Fossés).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ménager</b> les possibilités d'implantation d'équipements collectifs nouveaux sur le site du centre de formation aux Alouettes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Proposer</b> un zonage Ue spécifique pour l'accueil d'équipements économiques et d'intérêt collectif.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Valoriser</b> les espaces extérieurs de l'école publique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Action hors PLU: Aménagement de la cour</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Permettre</b> un renforcement des équipements sportifs en place.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Créer</b> un zonage spécifique pour le Poneys Club et le terrain de foot.</li> <li>- <b>Redéfinir</b> la limite et le règlement du site des tennis en fonction des E.B.C. et des risques géologiques.</li> </ul>

## 5- Garantir un fonctionnement équilibré de la commune

Enjeux	Les actions envisageables dans le P.L.U.
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Limiter</b> l'étalement urbain, fort générateur de déplacements et d'investissements en équipement, dans les zones éloignées du bourg (Roche Catin, Les Brosses, Montchat, Solémy, Les Eaux, Les Grandes Côtes, Le Pré du Moulin).</li> <li>- <b>Limiter</b> 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.</li> <li>- <b>Stopper</b> l'urbanisation dans les secteurs difficilement accessibles : Le long de la RN7, Grange Caran, Au Guéret, Grand Laval.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Recentrer</b> la constructibilité sur le Bourg dont la capacité constructive est estimée entre 30 à 173 logements, soient 88 à 508 habitants supplémentaires.</li> <li>- <b>Supprimer</b> les réserves d'urbanisation NA de Roche Catin, Au Guéret, Grange Caran.</li> <li>- <b>Redéfinir</b> les limites des zones U du Grand Laval et Au Guéret.</li> <li>- <b>Redéfinir</b> les limites des zones NB de Montagny et d'Apinost.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Améliorer</b> les relations fonctionnelles entre le bourg et les hameaux.</li> <li>- <b>Anticiper</b> l'implantation prochaine de l'A89 en limitant l'effet de coupure.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Mettre en place</b> une commission spécifique pour redéfinir l'ensemble des emplacements réservés d'élargissement de voirie (voies communales 208 et 20, route de Montagny, rue du Puit Matagrín, route Pierre Dupont...).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Adapter</b> les voiries aux usages locaux :  <u>Rue de la Poterne</u> : Problèmes de sécurisation de la sortie d'école, dimensionnement des trottoirs.  <u>Rue du Pré de la Cour</u> : Problèmes de surdimensionnement de la voirie sans rapport avec l'environnement urbain.</li> <li>- <b>Favoriser et sécuriser</b> les modes de déplacement alternatif à l'automobile en centre bourg.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Redéfinir</b> un profil type de voirie, adapté aux usages en centre bourg (desserte locale, sécurisation des circulations piétonnes, stationnement...). Action hors PLU.</li> <li>- <b>Etudier</b> la création d'un chemin de ceinture sous le bourg, entre l'allée du Colombier et le jeu de boules.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Assurer</b> les capacités de stationnement suffisantes en centre bourg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Evaluer</b> cette action dans une offre globale de stationnement de proximité et dans une réflexion sur les liaisons à assurer entre les espaces publics.</li> <li>- <b>Prévoir</b> des servitudes pour permettre une structuration de l'offre de places et des cheminements piétons</li> </ul>

## 6- Protéger les espaces naturels d'intérêt floristique, faunistique ou paysager

Enjeux	Les actions envisageables dans le PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Maintenir</b> une coupure à l'urbanisation avec les communes limitrophes de l'Arbresle et de Saint-Germain-sur-l'Arbresle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Stopper</b> l'urbanisation du secteur Est</li> <li>- <b>Classer</b> en zone inconstructible Agricole ou naturelle N l'ensemble de ce secteur.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Protéger</b> les paysages agricoles ou en crêtes: Apinost, Mont Giron, Montagny...</li> <li>- <b>Mettre en scène</b> le bourg et son caractère rural.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Classer</b> en zone inconstructible les secteurs en crêtes.</li> <li>- <b>Etablir</b> des prescriptions architecturales spécifiques (règles d'implantation favorisant les percées visuelles, limitation de hauteur ...).</li> </ul>

Enjeux	Les actions envisageables dans le PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Protéger</b> les espaces naturels des vallons des Gouttes Caran, de Glay, des Côtes, Martin et la de Turdine.</li> <li>- <b>Renforcer</b> la protection des ripisylves</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Proposer</b> un classement en espace naturel inconstructible pour l'ensemble des vallons.</li> <li>- <b>Mettre à jour</b> le zonage des Espaces boisés classés sur les berges de la Turdine, des ruisseaux de Repiel, des Gouttes Martin et de Glay.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Protéger</b> les anciennes fermes d'architecture vernaculaire porteuse d'identité rurale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conformément à loi "Urbanisme et habitat", identifier les anciennes fermes situées en zone agricole, pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</li> </ul>

## 7- Préserver la population des risques naturels

Enjeux	Les actions envisageables dans le PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Protéger</b> la population des risques géologiques et miniers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones soumises aux risques géologiques sont rendues inconstructibles en conformité avec la carte du CETE.</li> <li>- <b>Intégrer</b> les conclusions de l'étude géologiques pour les prescriptions d'implantation, l'extension de bâtiments agricoles, les équipements publics ou la Cave coopérative.</li> <li>- La zone d'anciens travaux miniers connus ou supposés doit faire l'objet sur le plan d'une zone spécifique inconstructible.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Protéger</b> la population des risques d'inondation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Elaborer</b> des prescriptions particulières dans les zones à risques. Des études complémentaires peuvent être nécessaires pour préciser la nature du risque sur les berges de la Turdine.</li> <li>- <b>Redéfinir</b> les limites des zones constructibles en fonction des zones d'inondation ou de ruissellement: Grange Caran.</li> <li>- <b>Intégrer</b> les problématiques hydrologiques aux futures opérations d'urbanisme et limiter les débits à la parcelle.</li> </ul>

## II - Les nouvelles dispositions du P.L.U.

---

La loi S.R.U. et ses décrets d'application du 27 Mars 2001 ont modifié la terminologie et le contenu des zones.

Ces nouvelles dispositions suppriment notamment les anciennes zones NB et le nouveau règlement du Plan Local d'Urbanisme, à travers 4 types de zones distinctes, s'en trouve sensiblement modifié:

- Les zones urbaines **dites zones U** – Art R 123-5.
- Les zones à urbaniser **dites zones AU** - Art R 123-6.
- Les zones agricoles **dites zones A** – Art R 123-7.
- Les zones naturelles et forestières **dites Zones N** - Art R 123-8

### 1 – Les principes du nouveau zonage

---

#### 1-1 Les zones urbaines – Zones U.

*« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

Les zones U se déclinent sur la commune de manière à gérer les différentes fonctions urbaines mais aussi à respecter les morphologies et les densités bâties en coeur d'îlot.

Pour canaliser le stationnement de plus en plus difficile dans les secteurs agglomérés, il est proposé la création de 2 places de stationnement par logement, plus 1 place visiteur pour 3 logements créés. Dans le cas de changement de destination, il est demandé un minimum de 1 place par logement, plus 1 place visiteur pour 2 logements créés.

#### La zone Ua

Elle correspond au centre bourg historique classé en Um dans le POS, mais aussi aux zones d'expansion immédiatement constructibles, où le bâti ancien est dominant.

Elle a un caractère multifonctionnel et autorise notamment l'habitat, le commerce, l'artisanat, les bureaux, les services et les équipements collectifs sous certaines conditions de surface.

Afin de maintenir le potentiel commercial du centre, **les changements de destination des rez-de-chaussée** dédiés à l'activité sont interdits sur la rue des Fossés et la rue de France.

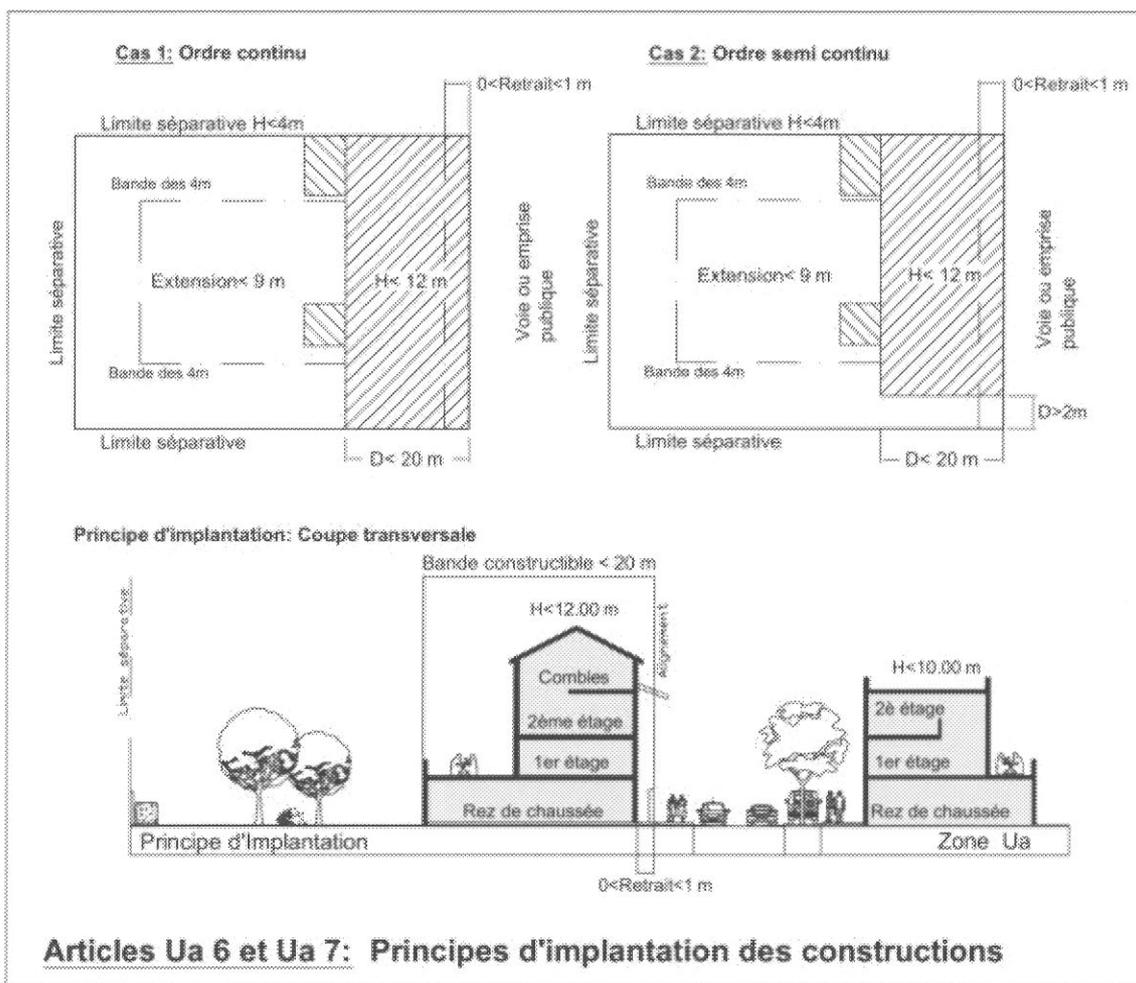
Les principes d'implantation des constructions ont pour objectif de préserver les caractéristiques architecturales et urbaines du vieux bourg.

Les constructions sont à édifier dans une bande d'implantation de **20 m de large**, dans le respect de l'alignement des voies publiques et avec un retrait de la façade de **0 à 1 m**.

Le bâti devra être en ordre continu (ou semi continu) par rapport aux limites séparatives de propriété.

Dans la bande constructible, la hauteur des bâtiments est limitée à 12 m (soit rez-de-chaussée+2+combles maximum). Au-delà, seules les annexes sont autorisées et devront respecter les règles d'implantation en limite de propriété.

Dans cette zone, le règlement n'impose pas de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.), ni de Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.).



Cette zone propose 3 servitudes au titre du L123-2 pour la réalisation de voies et ouvrages publics inscrites au plan de zonage et jointes en annexe.

### La zone Ub

Cette zone correspond aux secteurs construits en continuité du centre bourg et le long d'axes structurants (la rue de la Poterne, la rue d'Aquitaine...).

Cette zone de moyenne densité est immédiatement constructible et possède un caractère multifonctionnel à dominante d'habitat, de services et d'équipements collectifs.

Les constructions nouvelles devront s'implanter en ordre continu (ou semi continu) par rapport aux limites séparatives de propriété.

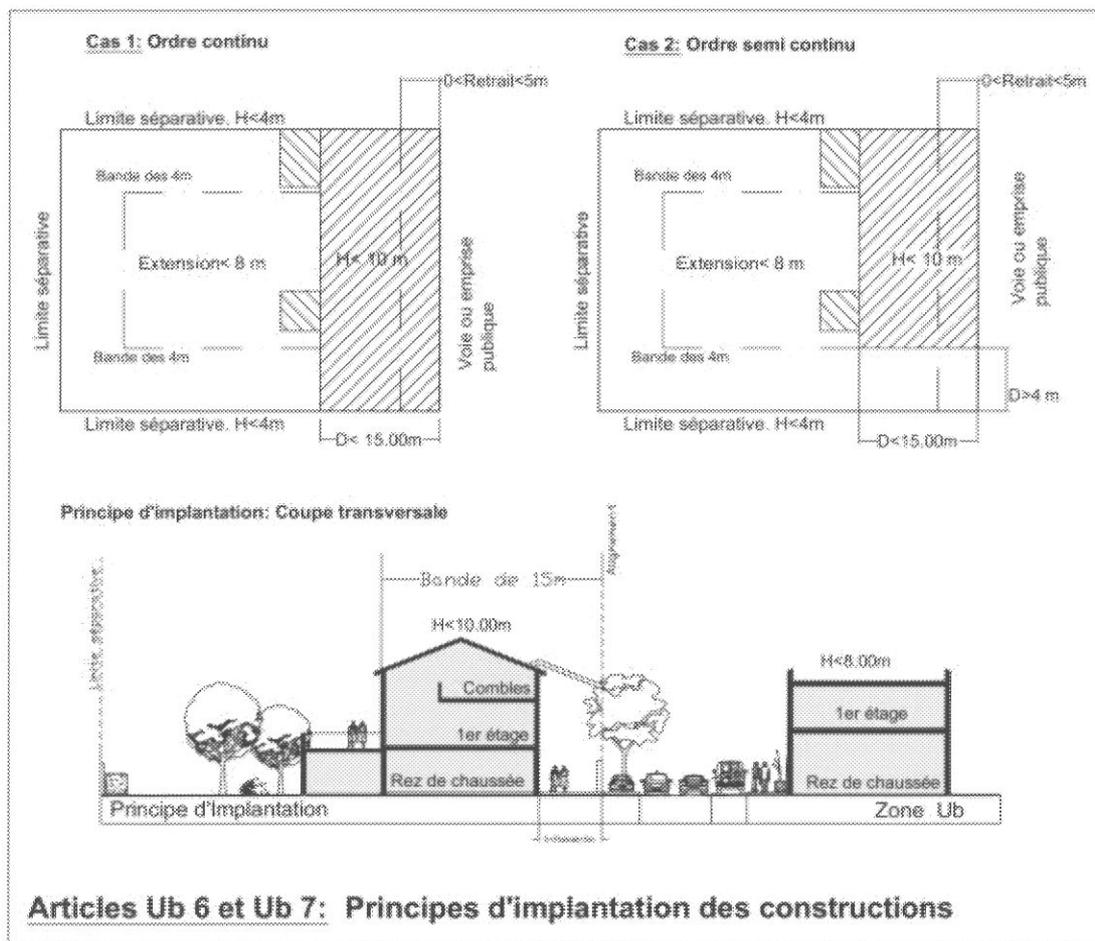
Elles sont à édifier dans une bande de **15 m de large**, dans le respect de l'alignement avec un retrait de la façade de **0 à 5 m**, compté par rapport à la voie ou l'emprise des voies publiques.

La hauteur des bâtiments y est limitée à **10 m** (soit rez-de-chaussée+ 1+combles maximum).

Au-delà, seules les extensions et annexes sont autorisées de manière à limiter la densification des cœurs d'îlots.

Afin de maîtriser l'imperméabilisation des terrains le Coefficient d'emprise des Sols est fixé à 0,50.

Le règlement n'impose pas de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) pour faciliter les changements de destination et le renouvellement urbain.



Cette zone propose une servitude au titre du L123-2 pour la réalisation d'une opération respectant les objectifs de mixité sociale, inscrite au plan de zonage et jointe en annexe.

### La zone Uc

Cette zone équipée correspond aux quartiers résidentiels récents construits en périphérie du centre (Au Guéret, Grand Laval, Aux Alouettes, Tire fort), mais aussi les anciennes zones NA du Trêve du Chazard, en cours d'urbanisation.

Il s'agit de zones de transition, situées en limite de l'espace agricole, constituées pour l'essentiel de maisons individuelles classées en zones U, NB ou NC dans l'ancien P.O.S.

L'assainissement collectif y est réalisé et ces secteurs ont aujourd'hui un caractère multifonctionnel à dominante d'habitat.

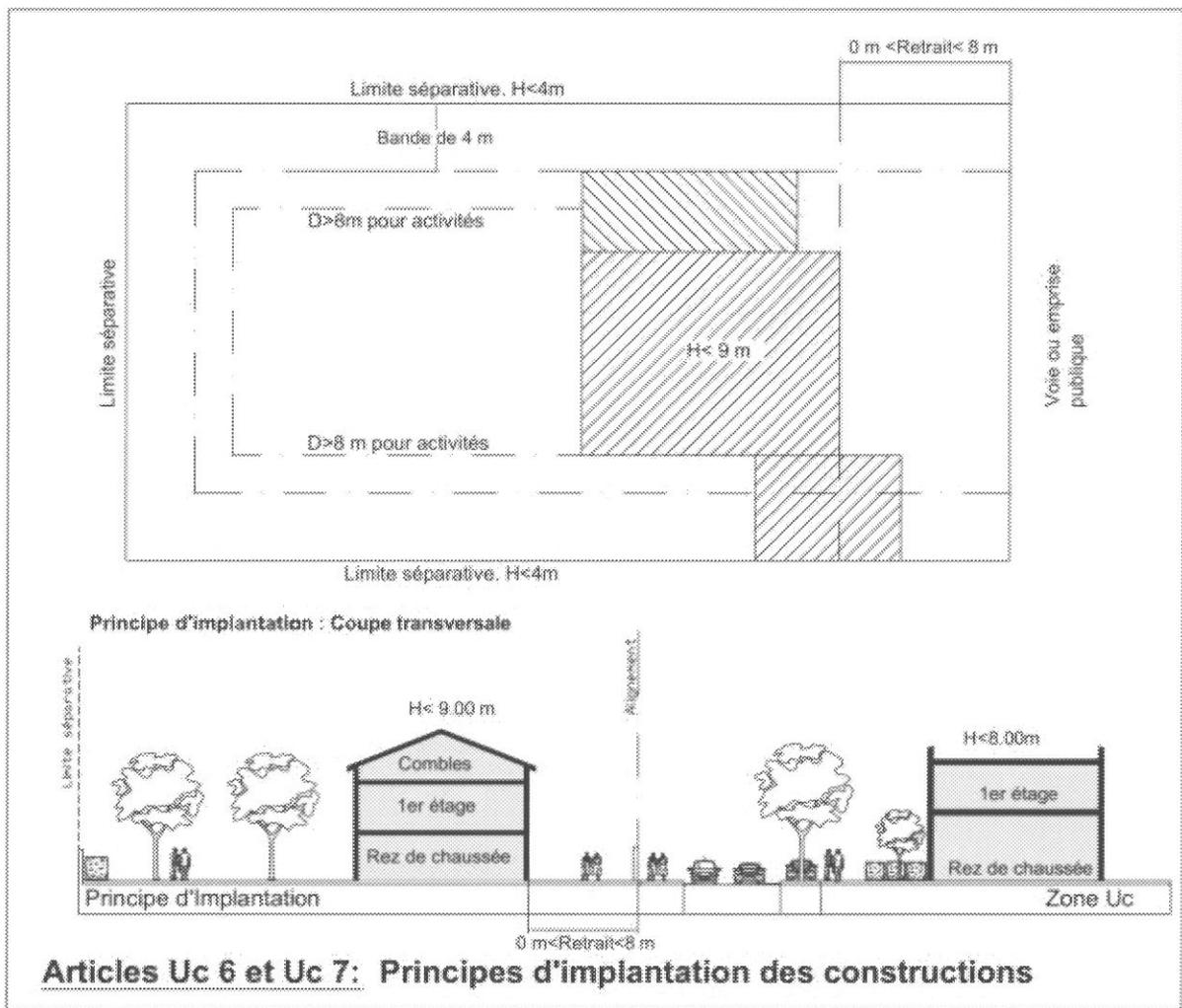
Les constructions nouvelles ne peuvent s'implanter que dans les « dents creuses » et compte tenu de la nature des surfaces dédiées à l'activité sont limitées.

Il n'existe pas de limite de C.O.S. mais le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,30 pour respecter la densité du tissu existant et limiter l'imperméabilisation des sols.

Les constructions sont généralement implantées en ordre discontinu et en retrait de la rue.

Afin d'intégrer les nouvelles constructions, un retrait variable de **0 à 8 m** est autorisé par rapport à la voie ou l'emprise publique.

La hauteur des constructions est limitée à **9 m**, ce qui correspond à un niveau avec combles sur le rez-de-chaussée (Rdc+1+combles).



### La zone Ue

Il s'agit de zone urbaine réservée à l'accueil de constructions à vocation économique, de services à la personnes ou plus largement d'équipements d'intérêt collectif.

Elle concerne des secteurs équipés dans lesquels l'habitat est interdit sauf lorsqu'il est lié à une fonction de gardiennage nécessaire à l'activité économique.

La surface ne doit pas excéder 120 m<sup>2</sup> de SHON et 50 % de la surface totale. De plus, elle devra être intégrée au volume dédié à l'activité.

Le règlement n'impose pas de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) mais le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est limité à 0,60 pour favoriser le traitement des espaces extérieurs.

Elle se subdivise en quatre secteurs caractérisés de la manière suivante :

- **La zone Ue** est dédiée principalement à l'accueil d'équipements collectifs ou d'activités. Elle concerne deux secteurs :
  - Les Alouettes, anciennement classé en U.
  - La maison de retraite classée en NA.

La hauteur des constructions est limitée à 14 m.

- **La zone Uec** correspond au cimetière, anciennement classé en NC dans le POS.  
Les constructions sont limitées à une hauteur de 9 m et le CES n'est pas réglementé.
- **La zone Uei** correspond à l'ancienne zone NAib de la Plagne, dédiée plus particulièrement à l'accueil d'activités artisanales, commerciales ou industrielles.  
Cette zone bénéficie d'un réseau de voirie de desserte interne indépendante de la RN7.  
Afin de favoriser, l'insertion paysagère des bâtiments, la hauteur ne doit pas dépasser 9 m et les volumes ne doivent pas comporter des façades excédant 30 m de long.  
Les abords et les limites devront être traités de manière à limiter l'impact des aires de stockage ou de stationnement.
- **La zone Ueg** correspond au secteur de la cave coopérative. Des aléas géologiques ont été identifiés et les études jointes en annexe ont permis de déterminer la constructibilité de la zone.  
Des mesures particulières sont notamment à prendre pour la collecte des eaux de toitures et de ruissellement, ainsi que pour la réalisation des talus en déblai et remblai.  
La limite de la zone a été déterminée en fonction des parcelles étudiées pour la levée des risques mais aussi en prenant en compte le fuseau d'études des 300 m de l'A89.  
La hauteur des constructions est limitée à 9 m.  
Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé.

## 1-2 Les espaces à urbaniser - Zones AU

Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- *« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement ».*
- *« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme ».*

Le projet de révision du PLU de la commune propose de revoir partiellement l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs suivant les priorités nouvelles d'aménagement et d'équipement.

Trois types de zones sont identifiés :

### **La zone AU :**

Cette zone correspond aux secteurs aux Alouettes, Tardivière, Apinost, Les Collonges ainsi que le Hameau des Combes, insuffisamment équipés pour permettre dans l'immédiat une ouverture à l'urbanisation.

L'assainissement de ces secteurs est dépendant des capacités insuffisantes des stations d'épuration du bourg et de l'Arbresle.

Les possibilités constructibles de ces zones amènent à les considérer comme des réserves foncières pour le développement de la commune, en même temps qu'un outil de maîtrise de la construction, conforme aux orientations du PADD et aux prescriptions du SCOT d'une évolution annuelle de la population limitée à 1,6 %.

Le secteur aux Alouettes en limite de la zone agricole est enclavé dans un secteur pavillonnaire. Il était classé en zone NA dans le POS et nécessite notamment la réalisation de voiries et d'un bassin de rétention des eaux de pluie pour sa viabilisation.

Le secteur AU de la Tardivière correspond à l'ancienne zone U du POS, en limite de la zone agricole.

Il s'agit d'un secteur destiné à assurer le développement de l'urbanisation centrale sous la forme d'un quartier nouveau équipé et aménagé de façon cohérente.

Ce site ne bénéficie pas dans l'immédiat des conditions d'accès et d'équipements suffisantes, notamment pour la gestion des eaux de ruissellement.

Les secteurs d'Apinost et Les Collonges sont situés en zone agricole. Ils étaient classés en zone NB dans le POS. Le développement de l'urbanisation s'est fait sous forme d'un habitat pavillonnaire diffus constitué autour des hameaux anciens.

L'étalement généré par cette forme d'urbanisme amène aujourd'hui une capacité résiduelle constructible de 10 logements que la station d'épuration de l'Arbresle ne peut accueillir.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme décidée en fonction du respect des objectifs du SCOT.

Cette décision sera aussi liée au renforcement des capacités d'assainissement (nouvelle station d'épuration) et à la réalisation des aménagements nécessaires au fonctionnement de chaque zone.

#### La zone AUei

Ce secteur correspond à la zone de La Plagne, classée en NAic dans l'ancien POS.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à assurer le développement et l'extension de la Zone d'Activités existante.

Ce site bénéficie des équipements suffisants en matière d'assainissement et d'eau potable.

Toutefois compte tenu des aménagements de voirie nécessaires, l'ouverture à l'urbanisation sera réalisée suivant une modification ou une révision du PLU et la réalisation du projet d'aménagement élaboré lors de la création de la zone, fixant notamment les principes d'accès et d'aménagement de voirie.

Le règlement applicable pourra être celui de la zone Uei.

#### La zone AUL

Ce secteur correspond à la base de loisirs de la Plagne, où est situé le circuit de Karting.

Il est dédié à l'accueil d'activités de loisirs de plein air et pourra accueillir des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs\*.

Cependant, ce secteur ne dispose pas de possibilité de raccordement à la station d'épuration.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone pourra être réalisée, suivant la mise en œuvre d'une modification ou d'une révision du PLU, l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble et la réalisation des équipements nécessaires, notamment en matière d'assainissement.

### **1- 3 Les espaces agricoles – Zones A**

*« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. ».*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone Ab.

Pour la commune, la définition des zones a nécessité la prise en compte de plusieurs obligations :

- La compatibilité avec le SCOT de l'ouest lyonnais demandant de préserver les grandes entités de production.
- La protection des terrains classés en A.O.C. (Appellation d'Origine Contrôlée).
- La prise en compte des risques géologiques et d'inondations.
- La prise en compte du fuseau de l'A89.

En outre, le diagnostic a montré la nécessité d'organiser les nouvelles constructions en fonction des équipements (voirie, accès, réseaux...) et du respect des paysages.  
La zone se subdivise en trois secteurs correspondant à un règlement particulier. Ils sont caractérisés de la façon suivante :

### **La zone Aa**

Il s'agit d'un secteur agricole protégé sur 708 hectares, où toutes les constructions nouvelles sont interdites.

Ce zonage concerne les grandes entités agricoles à forte valeur agronomique ou classées en A.O.C.

Il recouvre à la fois les zones NC (NCa, NCb) de l'ancien POS et une partie du secteur d'Apinost anciennement classé en NB.

Dans cette zone, seuls sont autorisés les serres légères, l'aménagement et l'extension des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole.

Les changements de destination sont seuls autorisés pour les 3 éléments bâtis identifiés au titre du patrimoine agricole.

Les constructions ou extensions autorisées dans la zone devront :

- s'implanter suivant un retrait minimum de **5 m** par rapport à la voie ou l'emprise publique,
- avoir une distance minimale à **4 m** par rapport aux limites séparatives,
- avoir une hauteur ne dépassant pas **12 m** pour les constructions à usage agricole.

### **La zone Ab**

Il s'agit d'un secteur agricole ordinaire sur 99 hectares, dont la limite est généralement définie autour des bâtiments d'exploitation présents ou futurs et des hameaux agricoles, de manière à répondre, sous certaines conditions, aux besoins de l'activité agricole.

Rappelons en comparaison, que l'ensemble des zones Urbaines (U) représente 40 hectares seulement, dans la volonté de maîtriser et rationaliser l'usage du territoire.

- A l'Est au Hameau des Prenelles,
- Aux lieux-dits du Gueret, des Pinasses, des Brosses, de Solemy et des Chartières,
- Au Centre, aux secteurs des Ecully et des Côtes,
- Au Nord dans le Hameau de Montagny, au Mont Giron au Moulin et au Berret,
- A l'Ouest, aux Arnas, à Goutte Martin et à Chêne-Patouillard.

Sur ces secteurs sont seuls autorisés les constructions, aménagements, extensions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles\*, dans la limite de **120 m<sup>2</sup>** de SHON pour les constructions à usage d'habitation.

Comme en zone Aa, les constructions ou extensions éventuelles devront s'implanter suivant un retrait minimum de 5 m par rapport à la voie ou l'emprise publique.

La hauteur des constructions ne pourra dépasser **9 m** pour l'habitation et **12 m** pour les constructions à usage agricole.

### **La zone Abg**

Cette zone correspond au secteur de Pré du Moulin, soumis à des aléas géologiques. Elle bénéficie du même règlement que la zone Ab.

Cependant, les études géologiques jointes en annexe ont permis de déterminer des prescriptions particulières de constructibilité. Elles concernent notamment la collecte des eaux de toitures et de ruissellement, ainsi que la réalisation des talus en déblai et remblai.

Dans l'ensemble des zones A du PLU, le C.O.S. et le C.E.S. ne sont pas réglementés.

## 1-4 Les espaces naturels, des espaces à protéger – Zones N

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Ils correspondent sur la commune à cinq types d'espaces caractérisés de la façon suivante :

### La zone N

Elle concerne les secteurs à protéger en raison de leur intérêt écologique et de la présence de ruisseaux, vallons et ripisylves.

Cette zone correspond pour l'essentiel au zonage ND du POS. Le périmètre de la zone a été élargi notamment pour intégrer les ruisseaux de la Goutte Caran, de la Goutte des Côtes et de Repiel.

Le long de la Turdine, des risques d'inondations ont été identifiés.

Le règlement propose une protection maximum et toute construction nouvelle est interdite.

Les aménagements et changements de destination des bâtiments existants sont seuls autorisés, dans la limite de **60 m<sup>2</sup>** de SHON supplémentaires.

### La zone Ng

Elle correspond au secteur du Four à Chaux soumis à des aléas géologiques, identifiés dans l'étude du CETE de 1989, mais aussi à la zone d'anciens travaux miniers connus ou supposés, liés à la concession minière de Chessy.

Ce secteur compris entre le Hameau de Gruge, le Foliart et Genevaises est indiqué sur le plan de zonage comme « zone d'aléas miniers ».

Aucune étude complémentaire n'a été réalisée afin de déterminer les conditions de constructibilité de ces secteurs.

Sont interdits notamment les constructions nouvelles, annexes, extensions et aménagements créant de la SHON.

### La zone Np

Elle concerne le Clos du Château, Mènerai ainsi que « la colonie » au hameau les Prenelles.

Ces secteurs présentent par leurs parcs, boisements et bâtiments, un intérêt patrimonial et possèdent un impact fort dans le paysage.

Les changements de destination sont autorisés ainsi que les piscines et les annexes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### La zone Nh

Il s'agit des secteurs périphériques non équipés, construits sous forme de hameaux ou le long de la Route Nationale 7. Les secteurs de Montagny, de Gruge, les Briandes étaient classés pour l'essentiel en zones NC (NCa ou NCb) ou NB dans le POS.

Le développement de ces zones n'est pas souhaitable pour des raisons d'éloignement du centre bourg, d'équipement, d'accessibilité, de sécurité et d'atteinte au paysage le long des axes et ne peuvent recevoir de nouvelles constructions.

Cependant sont autorisés pour permettre une adaptation des existants :

- Les aménagements dans l'ensemble des zones Naturelles et dans la limite de **80 m<sup>2</sup>** de S.H.O.N. supplémentaires en zone N.
- Les extensions en zone Nh, dans la limite de **60 m<sup>2</sup>** de S.H.O.N. supplémentaires et sans excéder 30 % de l'emprise au sol existante, ainsi que
- les piscines sauf en zones N et Ng
- les annexes limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en zones Np, Nh, NL et NL1

Les hauteurs sont limitées à 9 m et pour respecter le caractère naturel de la zone, la surface non bâtie devra faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins 50 %.

### **La zone NL**

Cette zone concerne les sites d'accueil des équipements sportifs ou de loisirs de plein air, anciennement classés NAL ou NC dans le POS. Deux secteurs sont définis :

- Le stade de football et le centre hippique, au Lieu-dit des Charetières.
- le centre hippique à la Plagne.

Dans cette zone, sont autorisées les constructions d'intérêt collectif nécessaires à la pratique du sport et des loisirs de plein air, dans la limite de **60 m<sup>2</sup> de SHON**, à la date d'approbation du PLU. Les constructions sont limitées à une hauteur de **9 m** et le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser **20 %**, excepté pour les équipements sportifs d'intérêt collectif.

Les annexes dans la limite de **40 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel aux constructions existantes.

**Le sous zonage NL1** correspond à la salle des fêtes et les terrains de tennis, situés au Repiel. La hauteur maximum des constructions autorisées est de **12m** et les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs\* sont autorisées.

## **2 - Le respect de l'environnement**

### **2-1 Prise en compte des Risques géologiques**

Les risques géologiques ont été recensés dans une étude intitulée « *Cartographie des instabilités et aptitudes à l'aménagement sur le département du Rhône (hors Communauté Urbaine de Lyon)* » réalisée par la DDE et le CETE en 1989.

Le porter à connaissance complémentaire de l'état précise aussi qu'une partie de la commune se trouve dans une zone d'anciens travaux miniers connus ou supposés, liés à la concession minière de Chessy. L'extrait concernant la commune est joint p12 chapitre 2-1-2.

Des études complémentaires menées par le bureau d'études GEOTEC ont permis sur certains secteurs d'évaluer le risque et de proposer des mesures d'accompagnement dans le règlement du PLU. Des précisions sur les dispositions constructives à adopter sont jointes en annexe sanitaire « *Risques géologiques* ».

Le Plan Local d'Urbanisme propose des mesures spécifiques :

- un indice « *g* » s'imposant au zonage classique Ue, Ab et N, marque la présence d'un risque géologique. Il s'agit sur la commune des zones Ueg, Abg et Ng.
- En zone Ng, aucune construction nouvelle, extension, reconstruction ou aménagement créant de la SHON n'est autorisé.
- En zone Abg, seules les constructions et extensions à usage agricole sont autorisées, en suivant les préconisations inscrites au règlement.
- En zones Ueg, les constructions et extensions liées à l'activité de la cave coopérative sont autorisées, en suivant les préconisations inscrites au règlement.

### **2-2 Respect de la loi sur l'eau**

La loi n°92.3 sur l'eau du 3 Janvier 1992 et son décret d'application du 3 Juin 1994 précisent les obligations des collectivités dans le domaine de l'assainissement et de la gestion équilibrée et solidaire de l'eau.

#### **La prise en compte de l'assainissement collectif et les stations d'épuration**

Le territoire communal est assaini par 3 stations situées à l'Arbresle, sous le Bourg et La Plagne. Un schéma directeur d'assainissement intercommunal est en cours d'élaboration.

La station de l'Arbresle a une capacité de 7 200 équivalents habitants et dessert le secteur d'Apinost.

Compte tenu de la capacité résiduelle constructible de ce secteur (estimée entre 26 et 52 habitants) et l'insuffisance de la station, il est convenu de classer la zone desservie par le réseau en zone AU. Seront seules autorisées les extensions et les annexes, dans l'attente d'un renforcement de l'assainissement collectif.

La station de Bully a une capacité de 1 400 équivalents habitants et dessert le secteur du bourg. Les insuffisances sont liées essentiellement à la gestion des eaux de pluie et à l'ancienneté de l'équipement.

Le S.I.A.B.A. estime la capacité résiduelle de la station entre 34 et 93 logements supplémentaires, soit environ 3 à 8 ans d'évolution de la population de Bully au rythme de 1,6 % annuel.

Pour répondre à cette exigence, le PLU propose de **limiter la constructibilité** du bourg de manière à maintenir un niveau de service satisfaisant dans l'attente d'un renforcement de la station :

- Les secteurs de la Tardivière et Aux alouettes sont classés en AU.
- La partie du Guéret, située dans une Bande de 35 m de l'axe de la RN7, est classée en Nh inconstructible.
- Un emplacement réservé (R2) pour la réalisation de Bassin de rétention des eaux pluviales et d'une Station d'épuration (aménagement, extension) à la Roche Catin.
- Un emplacement réservé (R6) est prévu sur la zone AU Aux alouettes pour la réalisation d'un bassin de rétention des eaux de pluie.
- Un emplacement réservé (R7) pour la réalisation d'un Bassin de rétention des eaux pluviales au Chazard sud.
- Un emplacement réservé (R8) pour la réalisation d'un Bassin de rétention des eaux pluviales à la Roche Catin.

La station de la Plagne dessert la zone d'activités intercommunale. Elle est dimensionnée pour recevoir l'extension prévue classée en zone AUei.

### **Les secteurs en assainissement autonome**

Les hameaux périphériques de la commune comme Montagny, Les Briandes et Gruge ainsi que les secteurs situés le long de la nationale, ne bénéficient pas d'un assainissement collectif.

L'absence d'études visant à évaluer l'aptitude des sols ou à préconiser des filières d'assainissement ne permet pas d'autoriser des constructions nouvelles.

Toutefois, la collectivité projette de réaliser un assainissement semi-collectif à Montagny et deux emplacements réservés sont prévus à cet effet :

- le R3 pour la réalisation d'aménagement hydraulique comprenant une station autonome et un bassin de rétention des eaux pluviales,
- le R9 pour la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales.

### **Les principales orientations du règlement retenues au regard de l'assainissement et la gestion des eaux de pluie**

- **Le zonage U** (Ua, Ub et Uc) correspond aux secteurs raccordés à l'assainissement collectif et pour lequel la station d'épuration présente une capacité suffisante,
- **Un coefficient d'emprise au sol** est proposé en **zones Ub** (50%) **et Uc** (30%), pour limiter l'imperméabilisation des sols.
- **Un zonage AU** sur les secteurs nécessitant un renforcement de l'assainissement : augmentation de la capacité de la station, création de bassins de rétention.
- **Un zonage N** inconstructible dans les secteurs où le développement de l'urbanisation n'est pas souhaité, au regard du maintien de la fonction hydraulique des espaces naturels.

- **Un zonage Nh** correspondant aux secteurs non assainis en collectif où la constructibilité est limitée aux annexes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise et aux extensions et aménagement, dans la limite de **60 m<sup>2</sup>** de S.H.O.N. supplémentaires et sans excéder 30 % de l'emprise au sol existante.
- Sur l'ensemble des zones, il est demandé pour tout aménagement nouveau, que des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu naturel un débit comparable au débit naturel.  
Ce débit indiqué en annexe : « assainissement » est de **10 l/s/ha de surface active imperméabilisée**, avec un retour de pluie d'ordre décennal..

## 2-3 Le respect du patrimoine et des milieux naturels

Les qualités paysagères, naturelles, urbaines et patrimoniales de la **commune de Bully** ont fait l'objet d'une attention particulière. Les possibilités constructives ont été limitées afin de préserver au mieux les espaces naturels et agricoles.

### La protection des Espaces Boisés

Les possibilités constructives dans les zones naturelles ont été supprimées.  
Les espaces boisés et la ripisylve sont classés en zone N, Nh ou Np.

L'emprise des E.B.C. a été mise à jour en fonction de la réalité du terrain et des contraintes liées à la servitude liée à la ligne haute tension.

La surface des Espaces Boisés Classés E.B.C. est estimée à **59,3 hectares**, dont 10 hectares pour le clos du château.

Enfin, la ZNIEFF de type 1 des Prairies du Trève est classée en zone Np, pour laquelle la constructibilité est limitée aux aménagements avec ou changement de destination dans la limite de 60m<sup>2</sup> de SHON supplémentaires, les piscines et les annexes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### La protection du patrimoine bâti

Le clos du château et Mènerai sont classés en zone Np, dans laquelle sont seuls autorisées, les aménagements dans la limite **60 m<sup>2</sup> de SHON** supplémentaires, les annexes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> au sol et les piscines.

### Le patrimoine agricole a fait l'objet d'un inventaire au titre du L123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

En application des nouvelles dispositions de la **Loi « Urbanisme et Habitat »**, la commune a procédé à un inventaire du patrimoine rural situé en zone agricole, afin de favoriser sa préservation. Les critères de choix ont permis de saisir l'ensemble des enjeux lié à ce patrimoine (La typologie, la mise en œuvre technique, l'état général, l'histoire du lieu, le contexte économique et l'impact sur les équipements publics ou le fonctionnement du site).

Le patrimoine sélectionné pourra changer de destination, mais aucune extension ne sera autorisée, afin de préserver le caractère originel des bâtiments.

Cet inventaire s'inscrit aussi dans le cadre du L123-1-7 du code de l'urbanisme et les permis de démolir, permis de construire ainsi que les travaux d'aménagement sont soumis à l'avis des architectes des Bâtiments de France, afin que les qualités du patrimoine soient préservées.

N°	Localisation	Parcelle	Dénomination
1	Chemin Riparia	n° 534	Ferme
2	En Limite Du Breuil	n° 378	Ferme et grange
3	Chemin des Chênes	n° 30	Ferme

Le repérage est réalisé sur le plan de zonage accompagné d'un plan de détail.

## **La protection des paysages**

Les secteurs paysagés sensibles, naturels ou agricoles, bénéficient d'une inconstructibilité totale et sont classés en Zones Aa ou N.

Le travail sur les zones agricoles a permis de localiser les lieux de renforcement de l'activité. Les implantations nouvelles sont localisées autour des sites déjà constitués et les bâtiments liés à l'exploitation ont fait l'objet d'un classement Ab constructible.

Les espaces agricoles réservés à la production (zone INAO) sont classés en zone Aa inconstructible soit 708 hectares, permettant d'éviter ainsi le « mitage » et de garantir la pérennité de l'activité.

Sont seules autorisées les extensions des constructions nécessaires à l'activité agricole.

Les hameaux anciens (Montagny, Gruges...) ou les secteurs situés le long de la Route nationale, sont classés en zone Nh.

Dans ces zones sont seules autorisées les extensions mesurées permettant une évolution du bâti existant.

En outre, le règlement des zones urbaines a été élaboré en fonction des caractéristiques identitaires de chaque secteur. Ainsi :

En zone Ua du Bourg, les façades sur voies doivent être implantées dans un retrait maximum de 1 mètre par rapport à l'alignement actuel ou futur de manière à respecter le caractère existant.

Les hauteurs sont limitées à 12 m au faitage, soit 2 niveaux indépendants avec combles sur rez-de-chaussée.

La zone Ub, correspond au secteurs d'expansion du bourg bénéficie des mêmes principes d'alignement et de retrait, portés à 5 m maximum afin de s'adapter à l'environnement bâti et une hauteur limitée à 10m.

Un Cahier d'Accompagnement Architectural, Urbain et Paysager a été élaboré pour illustrer les principales caractéristiques de la commune à prendre en compte dans les projets d'aménagement. Il est joint en annexe du rapport de présentation.

## **2-4 La protection contre le bruit**

L'arrêté préfectoral n°99-1908 classe la RN7 en catégorie 3, dans la traversée de la commune de Bully.

Cette donnée a fait l'objet d'une attention particulière liée notamment à l'étalement urbain et l'exposition au bruit des constructions.

La mesure essentielle concerne le classement en zone Nh des secteurs bâtis le long de la RN 7 et le déclassement des zones à urbaniser (NA) du POS.

Il s'agit d'une disposition de précaution qui permet de réduire la présence des constructions nouvelles le long de l'axe, dont le trafic est en permanente augmentation.

Dans cette zone sont seules autorisés les extensions des constructions existantes et les changements de destination.

## **2-5 La gestion de la sécurité le long de la RN7**

Aucune zone constructible nouvelle n'a été proposée dans le cadre du PLU.

Les zones agglomérées construites le long de l'axe font l'objet d'une réglementation des accès.

Toutes les déclarations de travaux ou les demandes de permis de construire seront subordonnées à l'avis du gestionnaire de l'infrastructure.

## 3 – Bilan des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme

### 3-1 Les emplacements réservés

La commune de Bully souhaite apporter certaines modifications concernant ses emplacements réservés.

#### **3-1-1 La Voirie**

Emplacements réservés à supprimer:

- V3 : Concerne la VC n°3 ou Rue de la Poterne, dans le Bourg, à partir de la VC n°52 jusqu'à la Route Nationale 7.
- V5 : Concerne la VC n°12 en zone U du Grand Laval.
- V9 : Concerne l'élargissement sur toute sa longueur de la VC n°20.
- V12 : Concerne l'élargissement de la VC 31, de la RN7 à la VC 33.
- V18 : Cet élargissement est réalisé sur la VC 205
- V24 : Concerne la voie d'accès à la zone NA du « *Petit Laval* » Nord.
- V25 : Concerne la voie d'accès à la zone NA du « *Petit Laval* » Sud.

Emplacements réservés à modifier :

- V1 : Concerne la VC 1(Rue du Puits Matagrin et Route Pierre Dupont) : l'élargissement est instauré sur toute sa longueur.
- V6 : Concerne la VC n°13 dite Chemin du Gueret. L'élargissement concerne dorénavant la portion de voie comprise entre la RN 7 à la dernière maison de la voie (parcelle n°686). La largeur est de 6 m.
- V8 : L'élargissement concerne dorénavant la Montée des Ménerets depuis la parcelle 731 jusqu'au Chemin des Cotes puis le Chemin des Gruges.
- V10 : L'élargissement est réduit à une portion de la voie – Parcelle 528.
- V13 : L'emprise du Chemin des Grandes Terres est portée à 8 m de la VC 31 à la VC 41 et à 6 m de la VC 41 à la VC 38.
- V19 : L'élargissement de la VC 208 ne concerne pas le Hameau des Prenelles (De la parcelle n°662 à la parcelle n°126).
- V20 : L'élargissement de la VC 215 concerne dorénavant le Chemin de Saint Barnabé et la portion de voie comprise entre le Chemin de Mont Giron et la VC 16.
- V23 : Création d'une voie d'accès pour la zone AU des Alouettes.

Propositions d'emplacements réservés au bénéfice de la commune:

- V7 – Création d'une aire de croisement sur le VC 18
- V9 - Création d'une aire de croisement sur VC n°24 (Chemin de Mantigny).
- V10 – Création d'une aire de croisement sur VC n°29
- V22 – Elargissement du chemin du Pavé jusqu'à la limite de la zone Ub

#### **Emplacement réservé au bénéfice de l'état**

- V26 – Emprise pour l'autoroute A89 et constructions et installations directement liées à la construction, à l'entretien ou au fonctionnement de l'autoroute A89 et celles directement liées et nécessaires ou utiles au service de l'utilisateur de l'infrastructure.

#### **3-1-2 - Equipements publics**

Emplacements réservés à supprimer :

- R1 : Concerne le Parking du cimetière
- R2 : Concerne l'extension du groupe scolaire et du complexe sportif,
- R3 : Concerne l'agrandissement du « *Foyer pour tous* »,
- R4 : Concerne les équipements sportifs (tennis, volley-ball),
- R7 : Concerne la station d'épuration

Propositions d'emplacements réservés au bénéfice de la commune :

R1 - Création d'un emplacement réservé aux alouettes pour équipement public

R2 - Projets de création d'un Bassin de rétention des eaux pluviales et d'une station d'épuration au lieu dit Roche Catin.

R3 - Projets de Bassin de rétention des eaux pluviales à Montagny et lagunage.

R5 – Emplacement réservé sur les tènements du stade.

R6 – Bassin de rétention des eaux de pluviales aux Alouettes sur la zone AU

R7 – Bassin de rétention des eaux de pluviales au Chazard sud.

R8 - Bassin de rétention des eaux de pluviales à Roche Catin.

R9 - Bassin de rétention des eaux de pluviales à Montagny.

### **3-2 Les servitudes d'utilités publiques (S.U.P.)**

Trois types de servitudes affectent l'utilisation du Sol de la commune et sont annexées au Plan Local d'Urbanisme conformément aux termes de l'article L.126-1.

#### **Les servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz :**

- I 3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz - Canalisation Châtillon-Tarare (ø 100 mm).

Cette SUP entraîne en domaine privé une zone non aedificandi de 6 mètres de large (4 m au nord et 2 m au Sud de l'axe de la canalisation) : Les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou d'arbustes de plus de 2,70 mètres de hauteur et toutes façons culturales descendant à plus de 0,60 mètres sont interdites.

- I 3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz - Canalisation Châtillon-Sarcey (en cours de pose - ø 150 mm) liaison Châtillon-Pontcharra.

La canalisation entraîne, en domaine privé, une zone non aedificandi de 6 mètres de large (4 m au nord et 2 m au sud de l'axe de la canalisation). Les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou d'arbustes de plus de 2,70 mètres de hauteur et toutes façons culturales descendant à plus de 0,60 mètres sont interdites.

Sur la plus grande partie de la commune, les canalisations sont parallèles, dans ce cas la zone non aedificandi est de 6 mètres au total (zone non aedificandi de l'antenne de Tarare conservée pour les deux canalisations).

Il importe de tenir compte des caractéristiques de ces canalisations pour définir l'affectation du sol, et fixer les règles d'implantation et de densité applicables aux bâtiments pouvant être construits à proximité.

#### **Prise en compte des SUP en Espaces Boisés Classés :**

Si les canalisations traversent des zones considérées en Espaces Boisés Classés (E.B.C.), il est nécessaire de prendre en compte dans le P.L.U., la bande de servitude dans laquelle les restrictions précédentes sont à appliquer, à savoir : les plantations d'arbres ou d'arbustes de plus de 2,70 m de hauteur et toutes façons culturales descendant à plus de 0,60 m sont interdites.

#### **Les projets et travaux à proximité des ouvrages :**

Selon le règlement de sécurité pour les canalisations de transport de gaz combustible, la densité d'occupation à l'hectare de logements ou équivalents logements calculée sur la surface d'un carré de 200 mètres de côté, axé sur la canalisation, ne peut être :

- Supérieure à 4 dans le cas de la catégorie A. De plus, les Etablissements recevant du Public (E.R.P.) ou les installations classées pour la protection de l'environnement présentant des risques d'incendie ou d'explosion, ne peuvent être situés à moins de 75 mètres des ouvrages de transport de gaz.

- Supérieure ou égale à 40 dans le cas de la catégorie B.

- Dans le cas de la catégorie C, la densité n'est pas limitée.

Dès lors que les travaux envisagés se situent dans une zone définie par le plan déposé en Mairie, il est fait obligation aux entrepreneurs et autres intéressés d'adresser à l'exploitant de l'ouvrage de transport de gaz naturel une demande de renseignements à laquelle il devra être répondu dans un délai d'un mois, à compter de la date de réception à la demande.

Les exploitants de tous travaux à proximité des conduites doivent en avertir au moins 10 jours à l'avance l'exploitant.

#### **Les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :**

- I 4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques – Ligne aérienne 2 x 400 KV Charpenay –Grepilles 1 & 2.

Toute délivrance de permis de construire à moins de 100 m des réseaux HTB > 50 000 Volts (lignes à haute tension) lignes nécessite la consultation de l'exploitant afin de vérifier la conformité des projets de construction avec ces ouvrages.

Le règlement du PLU doit permettre une exploitation normale de la ligne ou la réalisation de travaux ou d'aménagements (L'article 10 du règlement relatif à la hauteur ne doit pas faire obstacle par exemple au remplacement des pylônes).

#### **Obligations passives :**

Il est fait obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents et aux préposés du bénéficiaire pour la pose, l'entretien, la réparation et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'à des heures normales et après avoir prévenu les intéressés, sauf en cas d'urgence.

#### **Droits des propriétaires :**

Les propriétaires dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses, conservent le droit de démolir, réparer ou surélever. Les propriétaires, dont les terrains sont grevés de servitudes d'implantation ou de surplomb, conservent également le droit de se clore ou de bâtir. Dans tous les cas, les propriétaires doivent toutefois un mois avant d'entreprendre ces travaux, prévenir par lettre recommandée l'exploitant de l'ouvrage.

#### **Les servitudes relatives à l'établissement des communications téléphoniques et télégraphiques :**

- PT 3 : Servitudes relatives à l'établissement des communications téléphoniques et télégraphiques – Cable 364 Lyon-L'Arbresle et Tarare : tronçon 01 Lyon-Tarare.

### **3-3 Servitudes au titre du L123-2 du Code de l'Urbanisme – se référer au Plan de détail 4-2**

#### **3-3-1 Servitude pour le respect de la mixité sociale**

Conformément à l'Article L123-2 b du Code de l'Urbanisme, la commune de Bully a instauré une servitude S1 visant à un objectif de mixité sociale pour la création de 140 m<sup>2</sup> de SHON minimum en locatif aidés (soit l'équivalent de 2 logements minimum), à l'Angle rue de la Poterne et chemin du Pavé

#### **3-3-2 Les voies et ouvrages publics**

Conformément à l'Article L.123-2-c du Code de l'Urbanisme, la commune de Bully a instauré des servitudes indiquant la localisation prévue et les caractéristiques des voies et installations d'intérêt général :

- S2 : Création d'Accès, voirie et stationnements, entre les rues des Fossés et des Romains
- S3 : Création de Stationnements à l'angle de la Montée des Mènerets et la rue du Puits Matagrín
- S4 : Création d'un cheminement piéton, depuis le secteur de la Tardivière jusqu'à la servitude S3

### 3-4 Bilan des surfaces du PLU

#### 3-4-1 Tableau récapitulatif des surfaces

Zones	Localisation	Superficies (hect.)	%
<b>Ua</b>	Le Bourg	11,33	
<b>Ub</b>	Les Pinasses, Le Trêve	3,31 4,53	
<b>Uc</b>	Grand Laval Au Guérêt Aux Alouettes Tire fort	5,97 2,39 12,24 1,05	
<b>Total U</b>		<b>45,82</b>	<b>3,57</b>
<b>Ue</b>	Aux alouettes Maison de retraite	2,61 1,98	
<b>Uec</b>	Cimetière	0,64	
<b>Uei</b>	La Plagne	11,92	
<b>Ueg</b>	La cave	1,27	
<b>AUei</b>	La Plagne	7,23	
<b>AUL</b>	La Plagne	3,46	
<b>Total activités et équipements collectifs</b>		<b>29,11</b>	<b>2,26</b>
<b>AU</b>	La Tardivière Les Combes Les Collonges / Apinost	1,30 0,73 10,22	
<b>Total AU</b>		<b>12,25</b>	<b>0,95</b>
<b>Aa</b>	7 secteurs	700,11	
<b>Ab</b>	22 secteurs dont notamment le Berret, Mantigny, Le Moulin, Montagny, Les plats, Mont Giron, Apinost, Gruge, Tire-fort, Aux Sagnes, Goutte Martin, Aux Arnas, Le Chazard, Au Pilon, Les Brosses, Au Gueret, Solemy, Sous Bully	98,72	
<b>Abg</b>	Pré du moulin	0,67	
<b>Total A</b>		<b>799,50</b>	<b>62,22</b>
<b>N</b>	L'ensemble des ripisylves	294,30	
<b>Nh</b>	La RN7, Monatgny, Gruges, Les Briandes	42,48	
<b>NL</b>	Le stade	4,49	
<b>NL1</b>	Le Repiel	2,29	
<b>Np</b>	Le Château, Ménerai et la Colonie	31,92	
<b>Ng</b>		22,83	
<b>Total N</b>		<b>398,31</b>	<b>31</b>
<b>TOTAUX</b>		<b>1 285</b>	<b>100</b>
<b>Dont E.B.C.</b>	Espaces Boisés Classés	<b>59,30</b>	

La nouvelle répartition des zones montre un resserrement des secteurs urbanisables, au profit des secteurs agricoles et naturels.

Ainsi, le total des zones Urbaines (U) ou à Urbaniser (AU) est de **87,18 hectares**, contre **141 hectares** dans le POS.

Les zones à urbaniser (AU) pour l'activité ou le logement représentent **22,94 hectares** contre **64,26 hectares** dans le POS.

Dans ce total, les **12,25 hectares** des secteurs d'Apinost, Les Collonges et les Combes sont déjà construits et **7,23 hectares** sont réservés à l'extension de la ZA de la Plagne.

Concernant, Apinost, les Collonges et les Combes, rappelons que leur classement est justifié par une insuffisance de la station d'épuration de l'Arbresle. Ils ne pourront prendre un statut de zone constructible qu'en conformité avec le SCOT et le renforcement de la station.

Le territoire communal est un pôle d'emplois important. Le potentiel existant est maintenu et les zones dédiées aux activités artisanales ou industrielles (zones Ue, Uei, Ueg et AUei) représentent **17,78 hectares**, auxquels on peut rajouter les **3,46 hectares** de la zone AUL de la Plagne pour les loisirs.

Les espaces boisés recouvrent **59,30 hectares**, soit 4,70 % du territoire.

### **3-4-2 Bilan du potentiel constructible**

La commune a souhaité recentrer l'urbanisation de son territoire sur les pôles équipés et suffisamment desservis en matière d'équipement.

Afin de vérifier l'adéquation des orientations du PLU avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, nous proposons une démarche fondée sur un repérage des parcelles n'ayant pas fait l'objet d'une demande de permis de construire et pour lesquelles nous appliquons les principes du Plan Local d'Urbanisme.

L'estimation permet d'établir un bilan du potentiel constructible sur la commune et une projection de la population.

#### **Hypothèse générale de calcul :**

##### **En zone Ua**

Le principe d'alignement est la continuité ou la semi continuité. La bande constructible est de 20m. Pour calculer l'emprise du bâtiment, on prend le linéaire de façade sur rue par une largeur moyenne de 10m. La SHON est trouvée en multipliant la surface par 2,5, soit le nombre de niveaux autorisés maximum (rdc+2+combles). On compte 1 logement pour 80 à 120 m<sup>2</sup> de SHON. Si la parcelle est inférieure à 500m<sup>2</sup>, on peut trouver au minimum 1 logement.

##### **En zone Ub**

Le principe d'implantation est la continuité ou la semi continuité. La bande constructible est de 15m. Le coefficient d'emprise au sol est de 0,50. Le nombre de niveaux autorisés est Rdc+1+combles. On peut estimer que sur une parcelle de 500m<sup>2</sup>, on peut trouver 1 à 2 logements

##### **En zone Uc**

Le principe d'implantation est la discontinuité. Le coefficient d'emprise au sol est de 0,30. Le nombre de niveaux autorisés est Rdc+1+combles.

On peut estimer que sur une parcelle de 500m<sup>2</sup>, on peut trouver 1 à 2 logements.

##### **En zone AU**

Cette zone a fait l'objet sur la Tardivière d'une étude de capacité sur les bases de l'élaboration d'un parti d'aménagement comprenant notamment la réalisation de voiries (cf. plan)

D'une manière générale, la surface résiduelle constructible fait l'objet d'un abattement de 30%, pour la réalisation de voirie.

On compte une moyenne de 1 à 2 logements pour 700m<sup>2</sup> de parcelle.

	Surface disponible estimée (m²)	Logements	Population
<b>Sur le bourg</b>			
Zone Ua	8 356 sur 4 secteurs	11 à 57	
Zone Ub	12 086 sur 4 secteurs	14 à 40	
Zone Uc	6 632 sur 7 secteurs	15 à 30	

<b>Sous-total</b>	<b>27 074 sur 15 parcelles</b>	<b>40 à 127</b>	<b>104 à 330</b>
-------------------	--------------------------------	-----------------	------------------

Zone AU			
	La Tardivière : 12 962 m²	12 à 36	31 à 94
	Apinost : 7 248 m² sur 5 parcelles	5 à 10	13 à 26
	Les Collonges/Les Combes : 5 parcelles	5 à 10	13 à 26

<b>Sous-total</b>	<b>29 983 m²</b>	<b>22 à 56</b>	<b>57 à 146</b>
-------------------	------------------	----------------	-----------------

<b>TOTAL</b>		<b>62 à 183</b>	<b>161 à 476</b>
--------------	--	-----------------	------------------

e bilan total laisse apparaître un resserrement de la capacité constructive de la commune compris entre **62 et 183 logements** dans le PLU, contre **236 à 460 logements** dans le POS.

Cependant, ce chiffre maximum doit être modulé par **la réalité des sites et les servitudes** établies par la collectivité.

Les zones AU qui représentent entre 22 et 56 logements ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après un renforcement des stations d'épuration du Bourg et de l'Arbresle.

Les zones Ua, Ub et Uc du bourg, ont une capacité constructible estimée entre **40 et 127 logements**, soit 4 à 11 ans de capacité d'évolution pour la commune à un taux annuel de 1,6%.

Le cœur d'îlot Massimy, dispose d'une capacité comprise entre 7 et 22 logements, constructibles suivant la servitude établie au titre du L123-2. En outre, la maîtrise foncière est loin d'être assurée avec pas moins de 8 parcelles différentes.

Il en est de même pour l'angle des Rues du Pavé et de la Poterie qui peut accueillir 5 à 10 logements. Les 3 parcelles concernées sont couvertes par une servitude (S1) visant un objectif de mixité de 20%.

En outre, les tènements sur le centre possèdent une forte résilience foncière et l'évolution de la commune s'est essentiellement reposée sur des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement) ou d'opérateur immobilier (OPAC), amenant un taux d'évolution annuel moyen de **1%** depuis 1999.

### 3-4-3 Evolution de la population et besoins en logements

Le calcul de la population est établi suivant l'hypothèse que le taux d'occupation des logements nouveau se prolonge avec 2,6 personnes/logement.

Cette hypothèse est établie sur une répartition par type des constructions nouvelles :

- 1/3 de studio et T2 : **1,5 personnes** par logement
- 1/3 de T3 : **2 personnes** par logement
- 1/3 de T4 et + : **4 personnes** par logement

La volonté communale de maîtriser l'évolution de la population, à une moyenne annuelle maximum de **1,6 % sur dix ans**, permet de projeter l'évolution suivante, à partir de l'application du PLU en 2008.

	2007	2008	2009	2010	2011	2017	2018	2020	2027
<b>Nombre de logements</b>	787	803	819	835	851	<b>953</b>	967	997	1105
<b>Population</b>	1864	1994	2024	2056	2089	<b>2297</b>	2334	2409	2 691

Cette évolution montre un apport de **433 habitants** nouveaux sur 10 ans et la construction nécessaire de **166 logements**.

Le Bilan du PLU offre un potentiel compris entre **62 et 186** unités, compatible avec cette projection.

L'ouverture des zones AU sera nécessaire pour assurer cette évolution, mais la commune devra veiller à ne pas dépasser **un rythme de construction annuel de 16 logements** et surtout à l'accompagner par un renforcement de ses équipements, notamment la station d'épuration du bourg.

Au rythme de 1,6% annuel, on peut estimer que la population communale passera le cap des **2000 habitants en 2009** et celui des 2500 habitants en 2023.

## Etudes et documents consultés

### Divers

- Recensement de la Population 1999– INSEE.
- « *Pays de l'Arbresle : Entre granit et pierres dorées* », Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle, 79p, 1996.
- Bully, Bulletin Communal N°49, année 2002.
- Recensement agricole 2000 – Fiche comparative 1979 – 1988 – 2000.
- Photographie aérienne, IGN
- Atlas cadastral parcellaire du territoire de la Commune de Bully, Canton de L'Arbresle, arrondissement de Lyon, Département du Rhône, 1829.
- « *Habiter au Pays de L'Arbresle : Des recommandations architecturales et paysagères pour construire votre maison* », Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'environnement du Rhône, Communauté de communes du Pays de L'Arbresle.
- « *Trafics routiers 2002 dans le Rhône* », Département du Rhône, Service circulation sécurité- Cellule Départementale d'Exploitation et de Sécurité, édition 2002 et 2003.
- « *Cadrage habitat dans le Département du Rhône, hors Grand Lyon* », CETE, Septembre 2001.

### Documents de planification

- Plan d'Occupation des Sols Modification N°3 – Règlement et rapport de présentation - Approuvé le 22-07-93.
- Plan d'Occupation des Sols – Rapport de présentation – Approuvé le 15-09-1987.
- « *Confluence et équilibre : Projet de territoire* », Communauté de Communes du Pays de L'Arbresle, Janvier 2002.
- « *Monographie des villes et villages de France : Bully et sa région* », Jean Mirio, Paris, 1998, 87p.

### Erosion

- « *Etude générale d'érosion : Rapport intermédiaire, Etat existant* », document provisoire, SIVOM du Canton de l'Arbresle, Avril 1994.
- « *Etude générale d'érosion Bully, Saint-Germain-sur-l'Arbresle, Sarcey : Bully, Fiches détaillées, Etat initial et aménagements proposés par Bassin Versants* », SIVOM du Canton de L'Arbresle, Juillet 1994.
- « *Communes de Bully et de Saint Germain sur L'Arbresle, érosion des terres et assainissement : Etude générale* », SIVOM du Canton de L'Arbresle, Décembre 1990.

### Etudes hydrologiques

- « *Etude sur les eaux réputées minérales du Département du Rhône* », Louis Fouquet.
- « *Etudes des rivières et nappes atteintes par la pollution toxique : La Turdine* », Agence de l'eau Rhône - Méditerranée -Corse, 1999 ».
- « *Suivi de la qualité des cours d'eau du Département du Rhône, Bassin de la Brévenne* », Conseil Général du Rhône, Agence de l'eau Rhône – Méditerranée - Corse, Mars 2000 ».
- « *Bilan de la qualité des eaux : Bassins de la Brévenne et de la Turdine* », Communauté de communes du Pays de L'Arbresle, Contrat de rivières Turdine-Brévenne, document provisoire, Août 2003.
- « *Rapport annuel 2002 du Président sur le prix et la qualité du service* », Syndicat Intercommunal des Eaux du Val d'Azergues, Juin 2003.

### Faune

- « *Analyse des populations aviennes nicheuses des cours de la Turdine et de la Brévenne* », Centre ornithologique Rhône-Alpes, mars 1996, 28p.

### Sites Internet

- Site internet Insee : [www.insee.fr](http://www.insee.fr)
- Site internet de la Communauté de Commune du Pays de L'Arbresle.

**Contrat Rivière :**

Un contrat de rivière ou de lac est un accord technique et financier entre plusieurs communes regroupées au sein de structures intercommunales et leurs partenaires (Etat, Région, Département, Agence de l'eau et usagers). Il concerne en principe l'ensemble du bassin versant. Ce contrat a pour objectif : La restauration de la qualité de l'eau (traitement des pollutions domestiques industrielles et agricoles, l'entretien des berges et du lit de la rivière, la gestion et la prévention des crues et la mise en valeur de l'écosystème aquatique. Cet outil, d'une durée générale de 5 ans, s'appuie sur la mise en place d'une structure technique de gestion et d'entretien des cours d'eau et de son bassin versant.

**Développement durable :**

Développement qui permet à la génération actuelle de satisfaire à ses besoins sans toutefois compromettre la capacité des générations futures à satisfaire aux leurs. Cette notion marque l'intégration du long terme et de l'environnement au cœur de la décision publique et de la logique économique.

**Espace boisé classé :**

Régime de protection assuré dans le cadre d'un POS/PLU par le classement de bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations ; il peut concerner des espaces boisés ou à boisier.

**Espaces naturels sensibles :**

La politique des espaces naturels sensibles confiés aux départements (loi du 18 juillet 1985) s'inscrit dans le contexte de l'évolution des politiques nationales de l'environnement. Le développement urbain d'une part, la moindre emprise de l'activité agricole d'autre part, se traduisent par une banalisation voire une dégradation des espaces périurbains et ruraux. Or parallèlement, la demande sociale sur ces espaces naturels dans un but récréatif mais aussi de découverte ne cesse de s'accroître, dans un contexte où 80 % de la population est urbaine. Dans le Rhône, la pérennisation des espaces naturels remarquables et leur mise en valeur constituent un des axes prioritaires de la politique départementale de l'environnement. La mise en œuvre de cette politique de gestion peut être financée par l'institution à l'initiative du Conseil Général, d'une taxe départementale des espaces naturels sensibles (cette taxe a été votée dans le Rhône en 1991).

**Plan Local d'Urbanisme P.L.U. :**

Document d'urbanisme qui fixe les conditions d'occupation et d'utilisation des sols sur une commune, qui expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, précise les besoins répertoriés et présente le projet d'aménagement et de développement durable retenu.

**Ripisylve :**

Boisement installé sur le bord des cours d'eau, cette formation végétale est très diversifiée : On trouve près de l'eau des bois tendres comme l'aulne, le peuplier noir et le saule, et plus loin sur les berges, des bois durs comme l'orme et le chêne pédonculé.

Ces biotopes différenciés favorisent la présence d'une faune très diversifiée, en particulier l'avifaune.

Dans l'écosystème de la rivière (ou du fleuve), les ripisylves participent à la régulation hydrologique et biologique : par exemple les arbres prélèvent les nitrates dont les eaux de ruissellement se sont chargées.

Ces formations végétales se trouvent réduites voir absentes le long des cours d'eau aménagés (barrages, digues, chenalisation...).

**Risques naturels :**

Risques tels que inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanche.

**Site classé :**

Pris par Décret du Conseil d'Etat, le classement d'un site permet de conserver en l'état des espaces naturels de très grande qualité esthétique dont la préservation présente un intérêt artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque (Loi du 2 mai 1930, Loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages).

**Site inscrit :**

Institué par arrêté ministériel, l'inscription d'un site vise à préserver les qualités esthétiques et pittoresques d'un site contre une urbanisation et des équipements disgracieux. Le propriétaire doit soumettre à l'avis de l'architecte des bâtiments de France les projets d'aménagement et d'équipement susceptibles de modifier l'aspect du site (Loi du 2 mai 1930, Loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur du paysage).

**Zones Naturelles d'Intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) :**

Lancé en 1982 par le secrétariat de la faune et de la flore du Muséum National d'Histoire Naturelle, à l'initiative du ministère de l'Environnement, cet inventaire a été mis en œuvre dans toutes les régions et doit être réactualisé périodiquement.

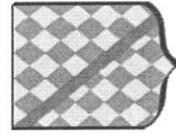
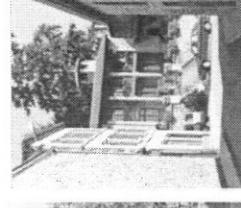
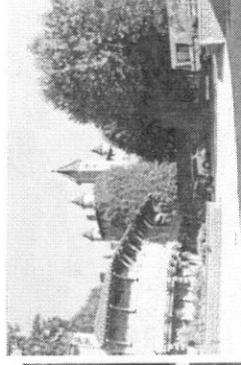
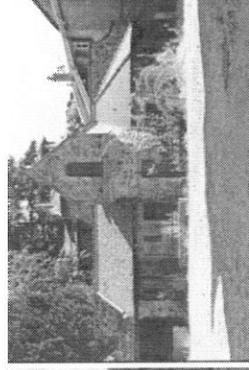
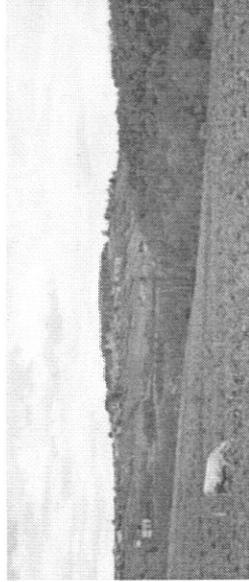
2 types de zones sont identifiées : les zones de type 1 caractérisées par un intérêt biologique remarquable et les zones de type 2 qui sont de grands ensembles naturels, riches et peu modifiés.

Sans avoir de valeur juridique directe, les ZNIEFF doivent être signalées dans les POS et prises en compte en amont des études d'environnement et des décisions régionales et nationales de planification.

**COMMUNE DE BULLY**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
ANNEXE 7

atelier de l'a.R.u.e.

**CAHIER D'ACCOMPAGNEMENT ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER**



# HABITER À BULLY : LES REGLES DU LIEU

## DES RECOMMANDATIONS POUR CONSTRUIRE VOTRE MAISON :

- 1 - Inscrire le projet dans son environnement naturel
- 2 - Inscrire le projet dans son environnement urbain
- 3 - Exprimer une architecture
- 4 - Les haies et leurs multiples fonctions
- 5 - Le traitement des limites
- 6 - Le jardin : Un prolongement de votre maison
- 7 - La voirie, un espace public à part entière
- 8 - Mieux gérer l'eau pluviale
- 9 - Nuancier pour les façades
- 10 - Nuancier pour les menuiseries
- 11 - Pour en savoir plus...

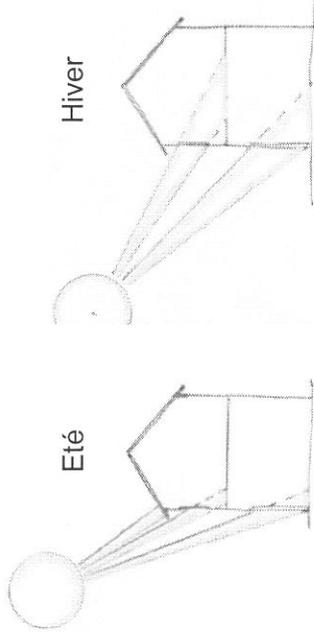
Révision prescrite le : 6 Septembre 2002

Arrêtée le : 3 Juillet 2006

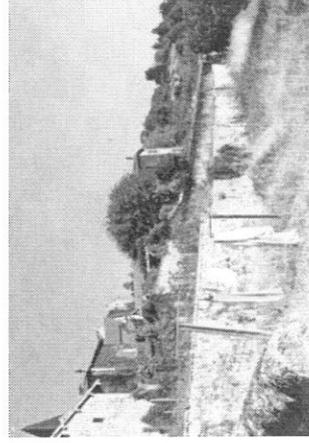
Approuvée le : 17 Septembre 2007

Exécutoire à compter  
du :

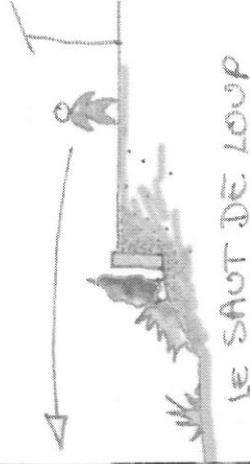
# 1 - INSCRIRE LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT NATUREL



En été le soleil presque à la verticale ne pénètre pas dans la maison.  
En hiver, il pénétrera au fond de la maison.



Inscription du bâti dans la pente: terrasses, murs de soutènement...



## CONSTRUIRE AVEC LES CONTRAINTES DU SITE

### IMPLANTATION DES BATIMENTS ET ECONOMIES D'ENERGIE

L'implantation et l'orientation participent à la maîtrise des dépenses énergétiques de la maison (sans investissement).

**Profitez donc du soleil !** : Il est préférable d'exposer une chambre à l'Est pour éviter le soleil chaud et les parties communes au Sud/Sud-ouest pour profiter de l'ensoleillement.

**ATTENTION** toutefois aux surchauffes et éblouissements dès la mise en saison; Cette question doit être traitée en amont du projet, par le biais de plantations ou de pergolas, par exemple.

### RESPECTER LA MORPHOLOGIE DU SITE

La pente doit être considérée comme un atout permettant de créer des **niveaux et des terrasses**. La maison s'adapte au terrain. Dans un souci d'intégration, les déblais et remblais sont à limiter au strict nécessaire.

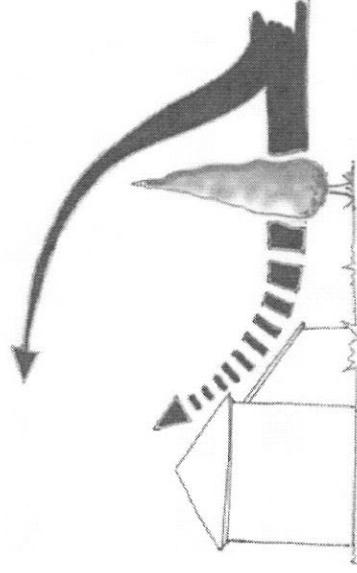
En zone pentue, les terrasses aménagées ou « *saut de loup* » permettent une adaptation au relief. Elles dégagent des vues tout en préservant l'intimité du jardin.

### SE PROTEGER DES VENTS DOMINANTS

Une bonne connaissance des vents dominants (direction, vitesse) permet de définir l'implantation de la maison et d'en réduire les nuisances. Sur la commune, les vents les plus violents proviennent du Sud et de l'Ouest, les plus froids du Nord. Plusieurs solutions s'offrent à vous :

- La conception architecturale: la forme, l'orientation, une annexe, la pente du toit, ...
- Une barrière coupe-vent : Haie, arbres, mur...
- Les constructions en crête, exposées aux vents, sont à éviter,

Se protéger des vents dominants : Annexes, pente de toiture et haie plantée

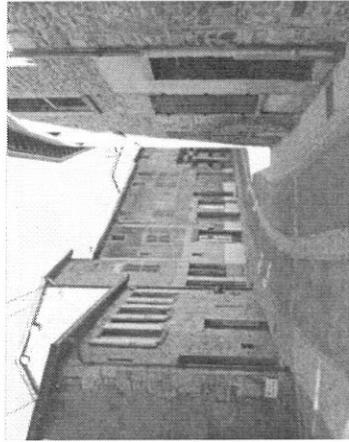


Ainsi, les toitures à 1 pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

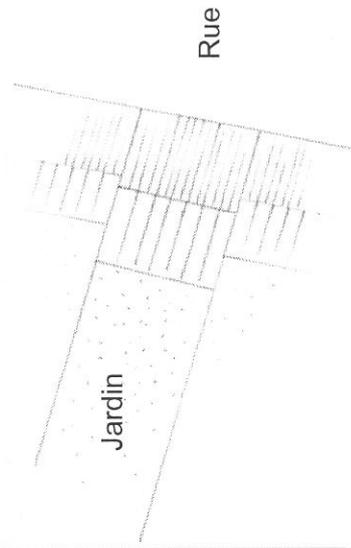
## 2 - INSCRIRE LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN

### QUELQUES TYPOLOGIES DU BATI TRADITIONNEL, PORTEUR DE L'IDENTITE LOCALE

#### LA MAISON MITOYENNE SUR PARCELLE ETROITE



Rue des Fossés

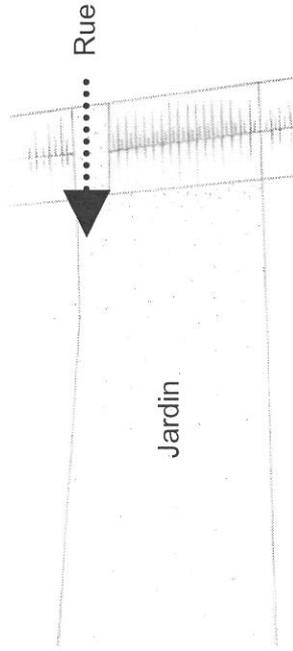


Ces maisons traditionnelles sont disposées en **alignement** et **continuité** sur un **parcelle en lanière**. Leurs **façades étroites** (5 à 12 m) établies sur rue, **définissent fortement l'espace public**. Les **faîtages** sont orientés **parallèlement à la voie**. Les **hauteurs** varient généralement de **7 à 12 m (R+1 à R+2+c)**.

Les rez-de-chaussée peuvent accueillir des commerces dans les secteurs centraux et des logements ou des garages dans les secteurs périphériques.



Rue des Fossés

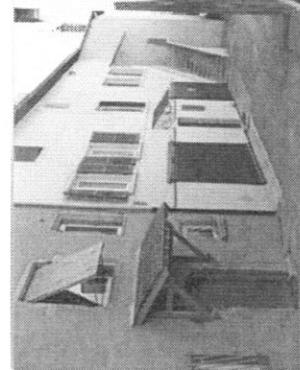


Ces maisons présentent des caractéristiques identiques à la maison mitoyenne (orientation du faîtage, hauteur, alignement sur rue...).

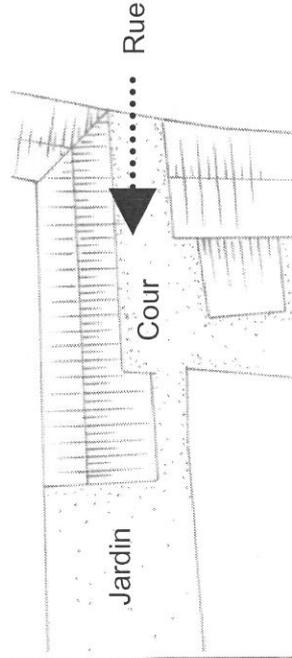
Elles sont cependant établies en **discontinuité**. La distance minimum est de **2 m** et autorise un passage direct à l'arrière.

L'intérieur de la parcelle peut accueillir jardins ou annexes (garages....).

#### LA MAISON SUR COUR



Rue des Fossés



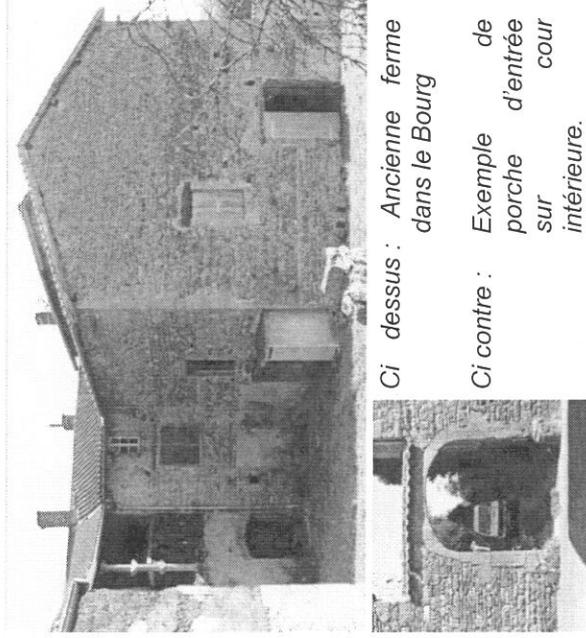
Ces maisons disposées en **alignement** et en **discontinuité** sont implantées **perpendiculairement à la voie** principale sur un **parcelle en lanière**. Elles donnent sur une cour intérieure privée et collective accessible depuis la Rue.

Le **faîtage** est orienté dans la plus grande longueur. .

La hauteur des constructions correspond à **R+1+c (9 m)**. Les rez-de-chaussée peuvent accueillir des garages.

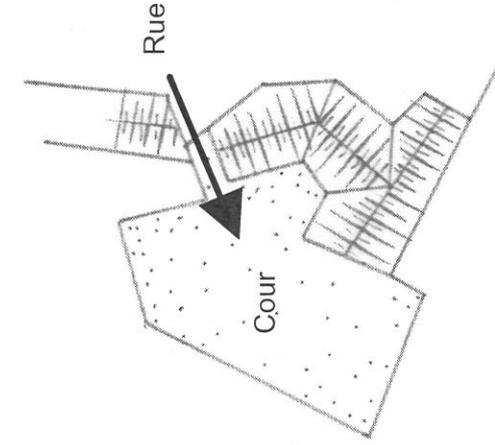
## 2 - INSCRIRE LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN

### LA FERME DE BOURG



Ci dessus : Ancienne ferme dans le Bourg

Ci contre : Exemple de porche d'entrée sur cour intérieure.



Certaines fermes, abritant encore ou non un siège d'exploitation agricole, se trouvent **encastrées dans les bourgs ou hameaux**.

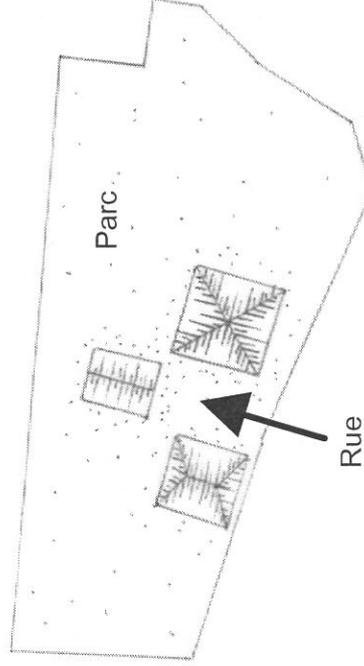
Elles présentent un ensemble dense de bâtiments dont les accès s'organisent autour d'un espace central : La cour. L'entrée se fait très souvent par un porche.

Construites généralement en pierres de Glay dites « *Pierres dorées* » elles sont emblématiques de l'Ouest lyonnais.

### LA MAISON BOURGEOISE



La Maison Massimy, Rue de la Poterne



Elle est composée généralement d'un corps de bâtiment principal imposant et de plusieurs annexes ou garages. Les volumes sont indépendants et peuvent atteindre **2 à 3 niveaux**.

L'ensemble est implanté au centre d'un vaste parc.

La toiture présente **4 pans**.

Des **murs pleins** ou des **murets** ceinturent la propriété l'abritant des regards. Ils participent à la continuité urbaine (voir §5-Le traitement des limites).

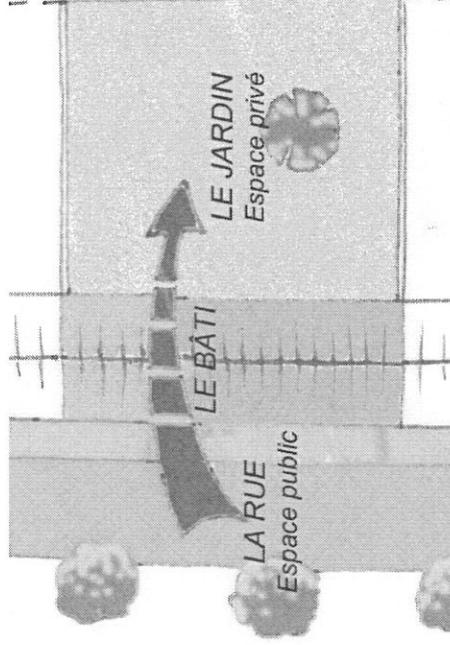
# 3 - EXPRIMER UNE ARCHITECTURE

## PRESERVER LES CŒURS D'ÎLOT



L'utilisation des cœurs d'îlot  
Rue d'Aquitaine vue aérienne  
Source : Photo aérienne IGN

LE BÂTI PROTEGE DES REGARDS ET DU BRUIT...



DE L'URBANITE ... ... A L'INTIMITE

En centre bourg, l'implantation des constructions est organisée par rapport à la rue.

Cela permet de préserver les cœurs d'îlots et de dégager un espace intimiste, pouvant être utilisé comme cour, jardin ou potager.

## RAPPEL : REGLEMENTATION DU P.L.U. EN MATIERE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS SUR LA PARCELLE

Se reporter au règlement de chaque zone	En zone dense (Zone Ua du P.L.U.)	En zone de densité moyenne (Zone Ub du P.L.U.)	En zone de densité faible (Zone Uc du P.L.U.)
Hauteur maximum autorisée	12 m Rdc+2+Combles	10 m R+1+C	9 m R+1+C
Bande d'implantation	20 m à partir de l'alignement	10 m à partir de l'alignement	aucune
Retrait des façades	0 à 1 m	0 à 5 m	0 à 8 m

# 3 - EXPRIMER UNE ARCHITECTURE

## L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS : OUVERTURES, FAÇADES...

### FAÇADES, ENDUITS ET OUVERTURES

**LES OUVERTURES** de l'habitat traditionnel **se réduisent selon l'étage**. Aux niveaux inférieurs, elles sont plus hautes que larges pour favoriser l'éclairage intérieur. Elle sont couvertes de linteaux droits et présentent un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,4 pour des largeurs supérieures à 0,80 m.

**LES FAÇADES** : Les murs des constructions traditionnelles sont souvent en pierre apparente. Toutefois, lorsqu'ils sont en pisé, ils sont recouverts d'un enduit à la chaux et au sable présente une couleur en harmonie avec la pierre locale. Ainsi, doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés.

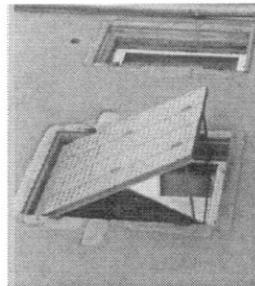
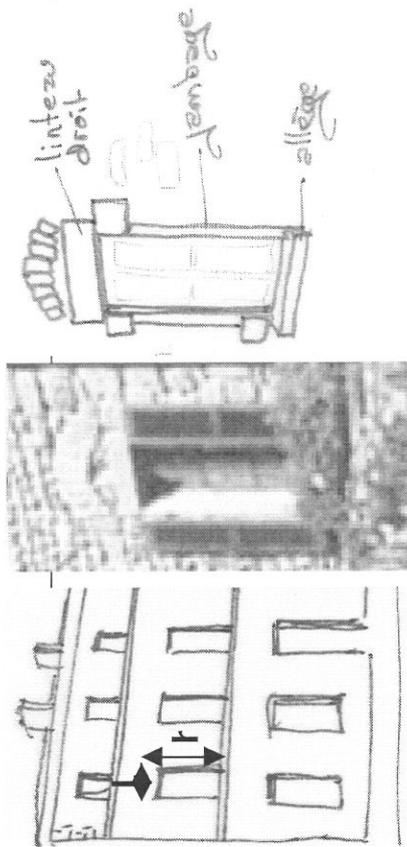
Les **éléments remarquables de la construction traditionnelle** sont marqués par les chaînages d'angle en pierres de taille, les linteaux droits, les corbeaux et les consoles en pierres taillées. La construction pourra avoir un vocabulaire contemporain mais en évitant le pastiche et le régionalisme.

### LA TOITURE : VOTRE 5<sup>E</sup> FAÇADE

Les toitures s'imposent dans le paysage. Il s'agit donc d'être attentif à leur réalisation.

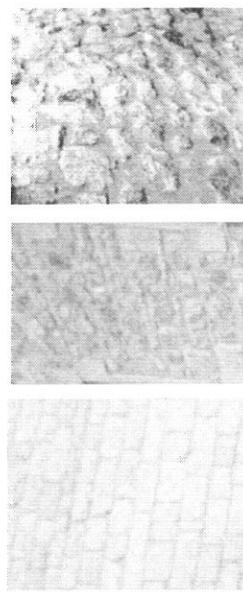
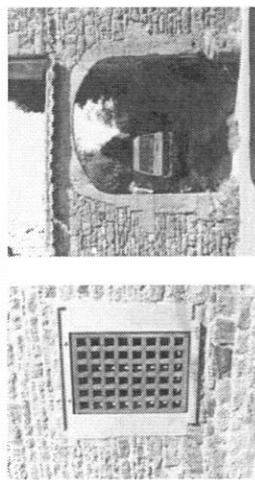
Elles sont généralement à **2 pans** en mitoyenneté, **3** pour le bâti imbriqué ou **4 pans** pour les constructions **isolées**. Le sens du faîtage est souvent parallèle à l'axe de la voie ou réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les pentes de toiture sont comprises entre 25 et 45%. Les tuiles sont de couleur **rouge terre cuite**, de forme canal ou romane. Les ouvertures sont intégrées à la pente.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont accessibles ou végétalisées, afin d'assurer une rétention des eaux de pluie ou une meilleure isolation thermique.



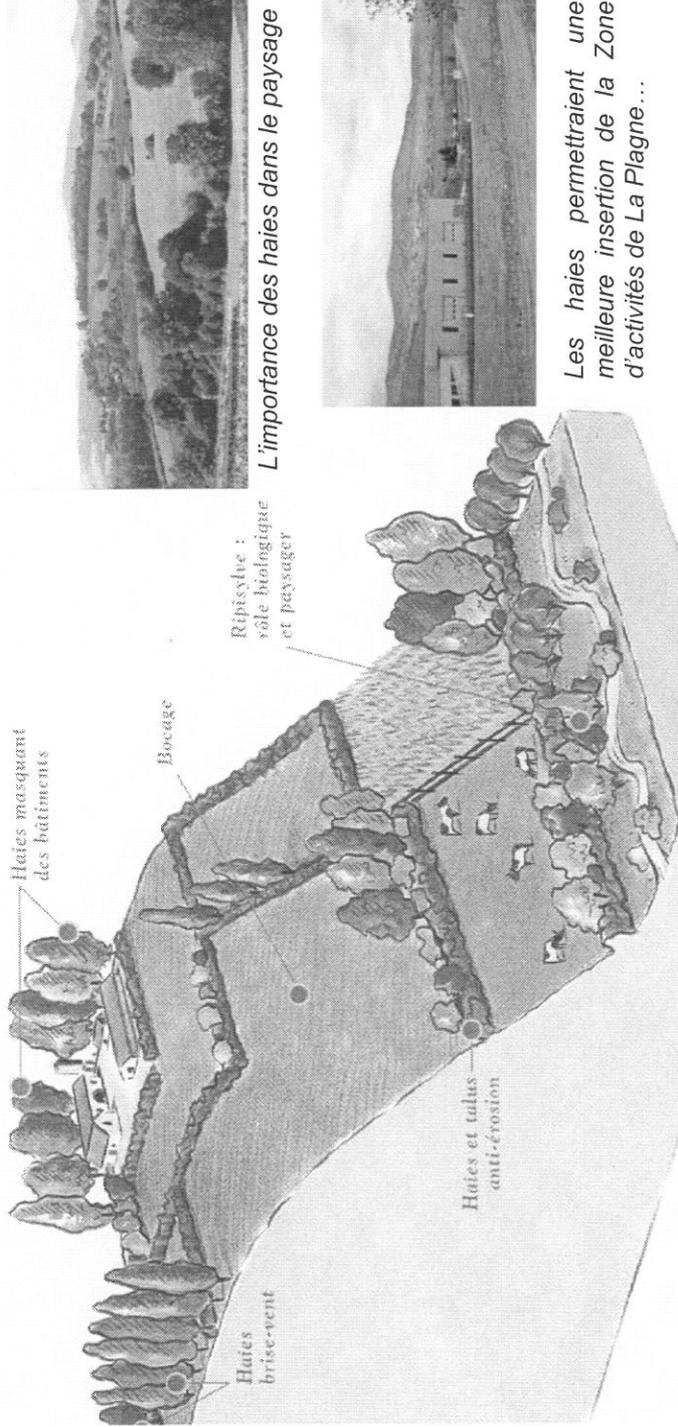
**Maçonnerie**  
fourrée avec ligne  
d'assise non  
marquée (à  
droite), ou  
marquée à la  
truelle, formant jet  
d'eau (au centre)  
ou simplement  
encore marquée (à  
gauche).

Le traitement des entrées et ouvertures...



De l'impact des toitures dans le paysage...

# 4- LES HAIES ET LEURS MULTIPLES FONCTIONS



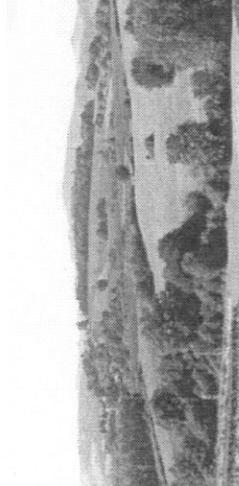
**La gestion de l'eau et des sols** Les haies réduisent la contamination des eaux, limitent l'érosion et régulent les écoulements,

**Des abris favorables à la biodiversité :** Elles font office d'abris pour la faune locale.

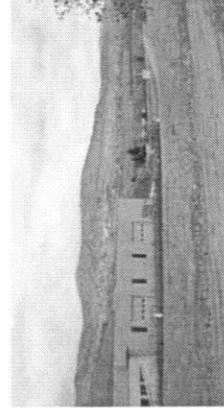
**De grandes valeurs paysagères et identitaires :** Les haies témoignent de l'histoire du monde rural. Elles soulignent la topographie des lieux et permettent de masquer certains bâtiments...

**Des brises vent** qui réduisent la vitesse du vent, l'évapotranspiration et abritent le bétail...

**Une fonction productive** Les haies permettent de produire des piquets, clôtures et fournissent baies, noisettes, châtaignes, mûres, framboises, groseilles.

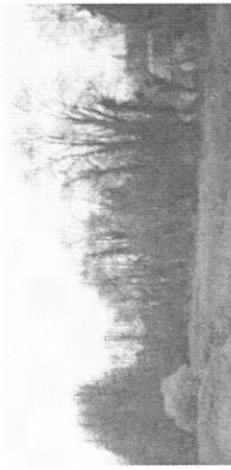
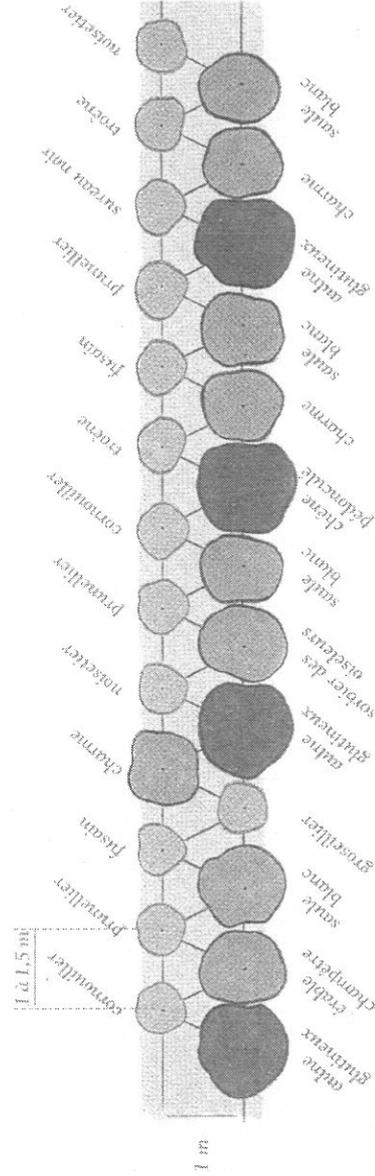


L'importance des haies dans le paysage



Les haies permettraient une meilleure insertion de la Zone d'activités de La Plagne...

**Exemple de module de plantations d'une ripisylve...** Les modules de plantation dépendent de la fonction de la haie. Mais quelque soit votre choix, penser à utiliser différentes strates : du buisson jusqu'à l'arbre de haute futaie



La ripisylve : Un rôle biologique et paysager... Ici, celle du Ruisseau de Repiel.

Source : « Des haies pour le Rhône : Guide de plantation et d'entretien des haies champêtres » voir bibliographie, p 14

# 5- LE TRAITEMENT DES LIMITES

LIMITE ENTRE ESPACE PUBLIC ET PRIVE, LE CLOS PARTICIPE A LA QUALITE DE LA CONSTRUCTION ET A CELLE DE L'ESPACE PUBLIC. LES MURS, MURETS OU HAIES DOIVENT S'INSCRIRE DANS LE PROLONGEMENT ET LE RESPECT DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE.

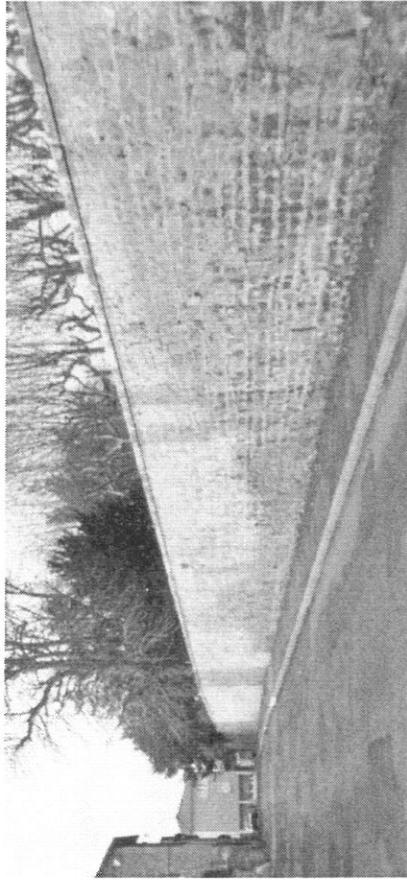
LA CONSERVATION DE L'IDENTITE LOCALE NECESSITE DE FAIT, L'INTERDICTION DE TOUT ELEMENT DE CLOTURE D'UN STYLE ETRANGER A LA REGION. (Se référer à

## LES MURS

Le **mur plein** permet des continuités urbaines et crée des fronts de rue qui marquent le caractère urbain du lieu. Sa hauteur varie entre **1,4 et 3 m**.

Le **muret** marque de façon discrète la limite de propriété. Il est inférieur à **1,40m** et peut être doublé d'une haie.

Murets et murs sont couverts d'une couverture en pierre locale, béton ou tuile.



Mur plein, continuité et intimité... Exemple Rue des Fossés

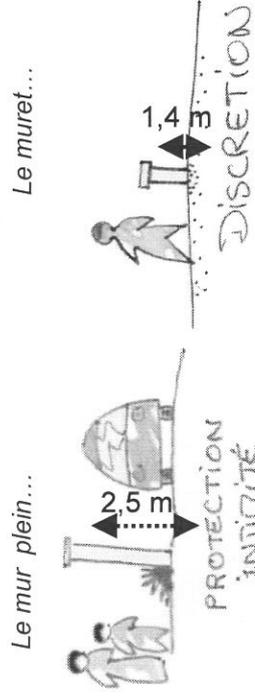


Exemple de traitement de limites :

A gauche au hameau des Combes ;

A droite la Maison Massimy, Rue de la Poterne.

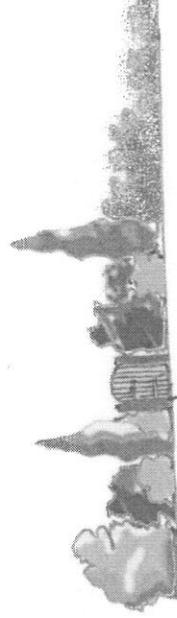
La **fragmentation des murs pleins** permet une meilleure insertion au relief et de rompre avec la monotonie d'un trop grand linéaire.



Le mur plein...

Le muret...

## LA HAIE VIVE



Elle permet une bonne insertion des constructions dans les espaces naturels. Elle est préconisée dans les zones de ruissellement.

La haie doit être panachée d'essences locales (1/3 de persistant maximum) pour faciliter la pousse. Le grillage ou la murette ne sont pas obligatoires, mais doivent rester discrets dans leur utilisation. La murette ne doit pas avoir une hauteur supérieure à 20 cm.

# 6 - LE JARDIN : UN PROLONGEMENT DE VOTRE MAISON

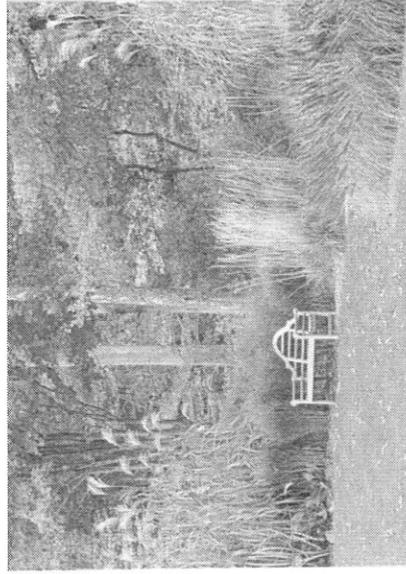
## L'UTILISATION DU VEGETAL...

**LE CHOIX DES ESPECES VEETALES :**

**LES ESPECES PRESENTES SUR BULLY:**

Chênes pubescents et sessiles, châtaigniers, charmes, bouleaux, cèdres, ...

**ATTENTION aux polluants allergènes (pollens) et aux espèces végétales qui attirent abeilles et guêpes...**



*L'utilisation de différents strates végétales : Chaque plante participe à la mise en scène de sa voisine...  
Source : « Le jardin : Une source inépuisable d'inspiration ».*



*Les Jardins privés participent à la qualité de l'espace public et améliore l'image de la commune...*

## LES ATOUTS OUBLIES DES ESPACES PLANTES...

Un espace planté constitue une valeur ajoutée pour le cadre de vie. Hormis les qualités esthétiques, la végétation présente plusieurs atouts bien souvent oubliés :

**Elément de régulation hydraulique** – **Elément de protection des parements extérieurs** (des végétaux grimpants peuvent protéger des tags...)  
– **Elément de régulation climatique** de l'enveloppe du bâtiment (protège les façades l'été et laisse pénétrer les rayonnements solaires l'hiver) – **Elément de maîtrise des déchets** (le compostage permet de réduire jusqu'à 30% de vos déchets).

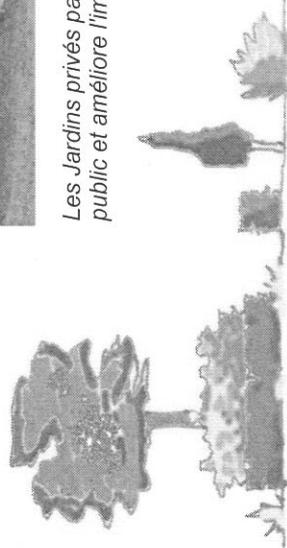
## LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAYSAGER

**- REPRENDRE A L'ECHELLE DU BATI**  
La composition de votre jardin doit s'harmoniser avec votre maison (arbres à haute de tige ou taillis par exemple pour organiser l'ombre et la vue ...

**- PREFERER LES ESSENCES LOCALES** (*voir ci contre*)  
Mieux adaptées à la terre et au climat local elles concourent à une bonne insertion paysagère de votre projet.

**- UTILISER LES DIFFERENTES STRATES VEGETALES**  
Votre composition doit être tridimensionnelle passant par tous les étages végétatifs : Rampantes, arbustes, arbres de moyenne futaie, arbres de haute futaie...

**- PENSER VOTRE JARDIN POUR TOUTES LES SAISONS**  
Votre schéma de plantation doit être variable jour après jour et saisons après saisons... La connaissance des cycles de la végétation est donc essentielle pour composer avec les sens (couleur, odeur, lumière...)



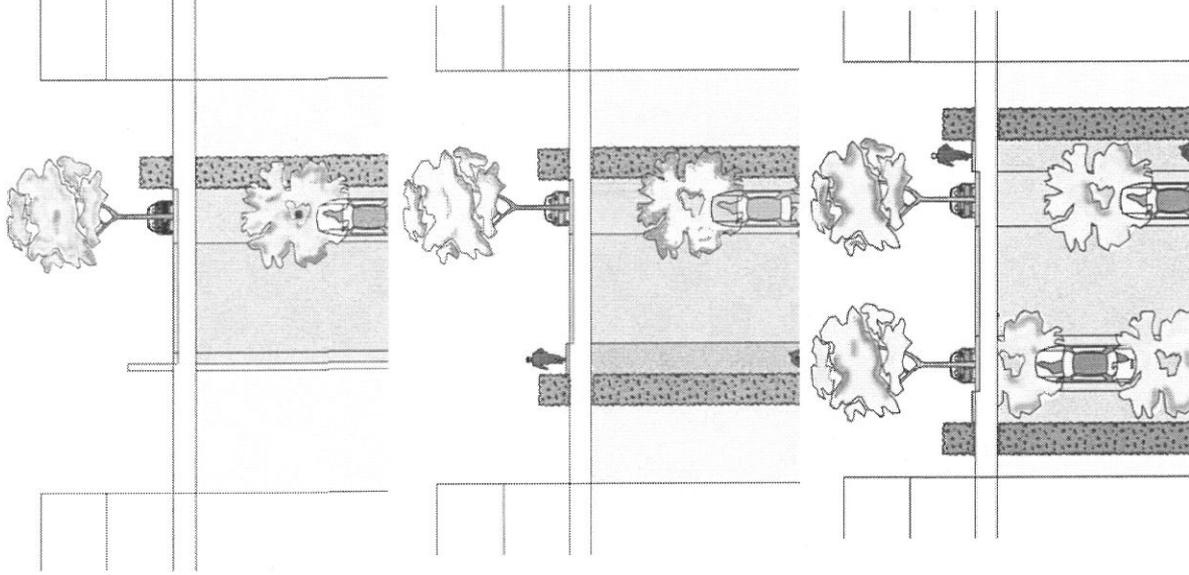
# 7- LA VOIRIE : UN ESPACE PUBLIC A PART ENTIERE

## La voirie, un projet urbain:

- Penser le projet en fonction de l'environnement (relief, réseau hydrologique, végétation) et des relations qu'il entretient avec l'extérieur (connexions au réseau viaire).
- Hiérarchiser les voies selon l'usage
- Penser aux espaces publics de rencontre,



Exemple de traitement d'une voie de desserte d'un lotissement dans la commune de Chaponost (Rhône): Allée plantée de tilleuls et abords engazonnés ou gravillonnés, récupérant l'eau de pluie.



La voirie est souvent inadaptée au lieu et à ses pratiques... Exemples de traitements et de hiérarchisation:

### VOIRIE MIXTE : DESSERTE INTERNE

Dans les petites rues résidentielles, les piétons marchent sur la chaussée. Les trottoirs sont inutiles... Les abords sont végétalisés pour récupérer les eaux de pluies.

- Chaussée : 5 m
- Accotés enherbés : 2,50 m (stationnement occasionnel)
- Assiette de voirie : 0,50 m (espace tampon - ruissellement) 8 m

### VOIRIE INTERNE : LIAISON LOCALE

Un seul trottoir est réalisé pour sécuriser les cheminements. Les bas côtés enherbés permettent une gestion de l'eau pluviale.

- Chaussée : 5 m
- Trottoir : 1,40 m minimum
- Accoté enherbé : 2,50 m pour du stationnement occasionnel
- Assiette de voirie : de 6,40 à 8,90 m.

### VOIRIE STRUCTURANTE : LIAISON INTER QUARTIER

La voirie accueille un trafic intense. Elle doit permettre aux différentes fonctions (déplacement, stationnement, cheminement) de se côtoyer en toute sécurité.

- Chaussée : de 5 m à 6 m si transport en commun.
- Stationnement : 2,50 m (de part et d'autre)
- Trottoir : 1,40 m (de part et d'autre)
- Assiette de voirie : de 9,90 à 12,80 m

## 8 - MIEUX GERER L'EAU PLUVIALE

Le **végétal** est un élément essentiel de **régulation hydraulique**. Un espace planté protège les terrains, limite les ruissellements (et l'érosion) et augmente la capacité de stockage des sols. En matière de gestion des eaux pluviales, des solutions alternatives à l'assainissement traditionnel existent qui répondent à des préoccupations fonctionnelles, économiques, environnementales et paysagères.

Le premier principe est la **réutilisation pour l'arrosage, le lavage des voitures, les sanitaires**... par le biais d'une cuve et d'une pompe.

Le deuxième est celui de la **rétenction** et ou de l'infiltration sur la parcelle, par le biais d'un traitement paysager adapté :

### LES BASSINS D'INFILTRATION

Permettent le stockage temporaire des eaux de ruissellement avant infiltration (lorsque le sol s'y prête).

### LES BASSINS DE RETENTION

Permettent d'écrêter les pointes de débit des précipitations.

### FOSSES ET NOUES

Ils ont un double objet :

- Ralentir l'écoulement de l'eau et réguler le débit à l'exutoire.
- Présenter des dimensions paysagères, esthétiques et environnementales qui permettent de valoriser les espaces publics.

### AUTRE EXEMPLE D'UTILISATION DU VEGETAL

D'autres systèmes permettent une meilleure prise en compte des problèmes hydrauliques : Les **couvertures végétalisées**, qui assurent également l'isolation thermique du bâtiment.



Bassin de la ferme de Croze



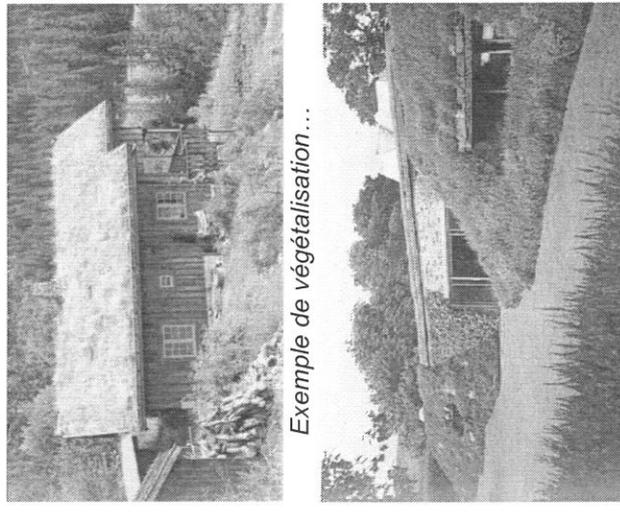
Traitement de l'eau pluvial à la parcelle et aménagement paysager



Exemple de noues dans la région de Bordeaux.

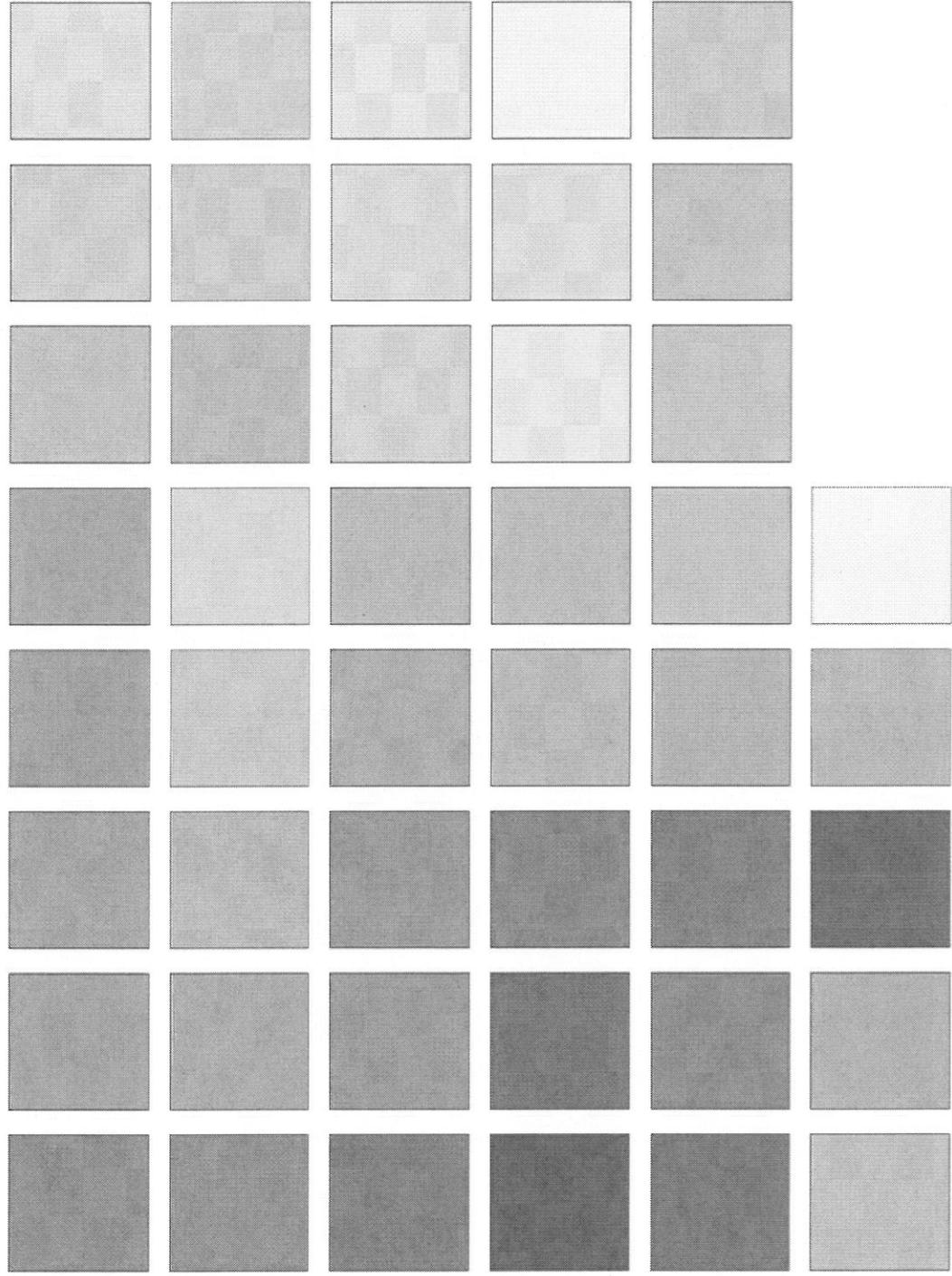


Exemple de fossé dans la région de Bordeaux.



Exemple de végétalisation...

# 9- NUANCIER POUR LES FAÇADES



LA COULEUR DES FAÇADES ET DES MENUISERIES INSCRIT VOTRE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT ET LUI DONNE UNE IDENTITE PROPRE.

LE CHOIX EST IMPORTANT CAR IL DEMEURE DANS LE TEMPS.

LES NUANCIERS PROPOSES SE REFERENT AUX COULEURS DE LA PIERRE LOCALE ET PRESENTENT DES PALETTES DE TEINTES DOMINANTES SUR LA COMMUNE.

L'USAGE DE LA COULEUR DANS TOUS LES CAS NE DOIT PAS CREER UN EFFET POLARISANT DU REGARD.

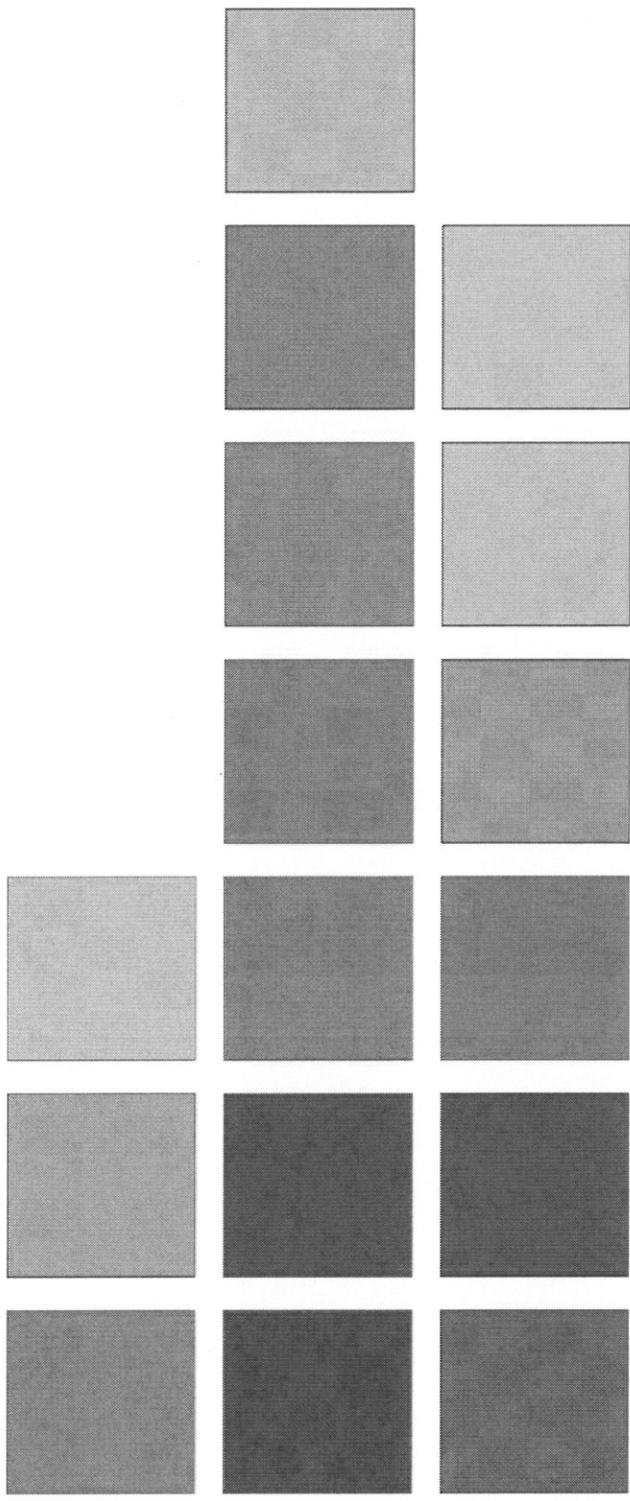
AINSI, LE BLANC EST PEU RECOMMANDE ET LES TEINTES VIVES DOIVENT ETRE UTILISEES SUR DE FAIBLES SURFACES.

CE NUANCIER EST DONNE A TITRE INDICATIF.

ON DEVRA SE REFERER A CELUI PROPOSE PAR LA MAIRIE.

# 10- NUANCIER POUR LE MENUISERIES

---



## 11- POUR EN SAVOIR PLUS....

---

- « Qualité environnementale des bâtiments : Manuel à l'usage de la Maîtrise d'ouvrage et des acteurs du bâtiment », ADEME, 2002, 294p.
- « Des haies pour le Rhône : Guide de plantation et d'entretien des haies champêtres », Département du Rhône, 2003, 19 p.
- « Habiter au Pays de L'Arbresle : Des recommandations architecturales et paysagères pour construire votre maison », C.A.U.E. du Rhône et Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle, 2002, 21 p.
- « Mieux gérer les eaux pluviales : Les techniques alternatives d'assainissement », Région Rhône Alpes, 23 p.
- « Le Franc Lyonnais, mode d'emploi », Communauté Urbaine de Lyon, 31 p.
- « Le jardin : Une source inépuisable d'inspiration », TERENCE CONRAN, Dan Pearson, 271 p.
- « Une culture du lieu : Etude préalable à la mise en place de la mission d'architecte conseil sur le territoire du Franc Lyonnais », Communauté Urbaine de Lyon, Département Développement Urbain, Mai 1996, 223 p.
- « L'architecture rurale en Pays Lyonnais », l'ARAIRE groupe de recherche sur l'archéologie, l'Histoire et le folklore du Pays Lyonnais, bulletin périodique n°132, 147 p.
- Systèmes Solaires, le journal des énergies renouvelables – n°138 Spécial architecture. Juillet, Août 2000, 96p.