

Commune de

BULLY

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Vu pour être annexé à la délibération du 25 novembre 2025
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Bully,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 28/01/2025
APPROUVÉ LE : 25/11/2025

réalisée par



Commune de

Bully

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Version	Date	Description
Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles	25/11/2025	V approbation

TABLE DES MATIERES

1.	PRESENTATION DES OAP SECTORIELLES.....	6
	Présentation générale des OAP sectorielles	7
	Les OAP dédiées à l'habitat.....	7
	L'OAP dédiée aux activités économiques	9
	Echéancier d'ouverture à l'urbanisation.....	9
	Définitions	9
2.	OAP N°1 « ALOUETTES ».....	10
3.	OAP N°2 « TARDIVIERE »	13
4.	OAP N°3 « RUE DE FRANCE / PRE DE LA COUR »	16
5.	OAP N°4 « GRAND LAVAL NORD »	19
6.	OAP N°5 « GRAND LAVAL SUD ».....	22
7.	OAP N°6 « LA PLAGNE »	25

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de faire le lien entre les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les dispositions réglementaires retenues dans le PLU.

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie. »

6 Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été élaborées sur les secteurs stratégiques d'évolution de la commune. Les projets d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP.

1. PRESENTATION DES OAP SECTORIELLES

Présentation générale des OAP sectorielles

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

Les secteurs de projet correspondent à des sites sur lesquels une réflexion d'aménagement d'ensemble a été portée afin d'assurer une cohérence dans l'organisation urbaine et la prise en compte de divers éléments de l'environnement. Étant obligatoire sur les zones destinées à être urbanisées (AU), les OAP couvrent l'ensemble des sites classés en AUi. D'autres OAP sont également définies en renouvellement urbain et en densification du tissu urbain sur des dents creuses stratégiques.

Les OAP sont représentées sur le règlement graphique par la trame suivante :



Périmètre soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.

Les OAP dédiées à l'habitat

Sur l'ensemble de la commune, le projet urbain de développement de l'habitat s'appuie sur 5 opérations sur des secteurs clés (dents creuses et/ou terrain pouvant être densifiés et/ou friches), totalisant une surface de 3,51ha décomposées comme suit :

- 4 opérations en densification et/ou renouvellement urbain dans le tissu urbain totalisant une surface de 2,21 hectares.
- 1 opération en densification et/ou renouvellement urbain en extension totalisant une surface de 1,30 hectare, la part d'extension totalisant une surface de 0,25 hectare. Sur ces opérations, le foncier en renouvellement urbain/densification représente une surface de 3,26 hectares.

Sur les espaces dédiés à l'habitat, l'ensemble des OAP proposent une **densité brute moyenne de 32 logements par ha**.

Secteur de projet	Vocation principale	Type (Extension / renouvellement urbain / densification)	Surface (en ha)	Dont surface en densification ou renouvellement urbain	Dont surface en extension pure	Echéance d'ouverture à l'urbanisation	Nombre de logements	Densité
OAP 1 - Alouettes	Habitat	Renouvellement / densification / extension	1,30	1,05	0,25	2025-2030	54 logements	42 logements à l'hectare
OAP 2 - Tardivière	Habitat	Renouvellement / densification	0,12	0,12	0	2025-2030	4 logements	33 logements à l'hectare
OAP 3 - Rue de France / Pré de la Cour	Equipements / habitat	Densification	0,72	0,72	0	2030-2035	40 logements	56 logements à l'hectare
OAP 4 - Grand Laval Nord	Habitat	Renouvellement / densification	0,75	0,75	0	2030-2035	6 logements	8 logements à l'hectare
OAP 5 - Grand Laval Sud	Habitat	Renouvellement / densification	0,62	0,62	0	2030-2035	8 logements	13 logements à l'hectare
TOTAL OAP			3,51	3,26	0,25		112 logements	32 logements à l'hectare
dont 2025 - 2030			1,42	1,17	0,25		58 logements	41 logements à l'hectare
dont 2030 - 2035			2,09	2,09	0		54 logements	26 logements à l'hectare

Tableau 1. Détail des surfaces et du nombre de logements proposés par OAP

L'OAP dédiée aux activités économiques

Le projet urbain de développement des zones d'activités s'appuie sur 1 secteur : l'extension de la zone d'activités économiques de La Plagne. Ce projet est inscrit au Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest Lyonnais et représente un enjeu de développement économique pour l'ensemble du territoire.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

L'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme qui précise que « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* »

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP est le suivant :

- Sont ouverts à l'urbanisation dès approbation du PLU :
 - o OAP 1 – Alouettes
 - o OAP 2 – Tardivière
 - o OAP 6 – La Plagne
- Sont ouverts à l'urbanisation à partir de 2030
 - o OAP 3 – Rue de France / Pré de la Cour
 - o OAP 4 – Grand Laval Nord
 - o OAP 5 – Grand Laval Sud

Définitions

Logement individuel pur (ou maison individuelle)

Par logement individuel « pur », on entend les habitations constituées d'un bâtiment ne comprenant qu'un seul logement.

Logement groupé

Par logement groupé, on entend de l'habitat individuel en bande, présentant des façades mitoyennes. L'individuel groupé relève de la catégorie « habitat intermédiaire » mais n'en n'est pas la seule forme.

Logement intermédiaire

Par logement intermédiaire, on entend de l'habitation dans un bâtiment comprenant plusieurs logements dont les accès sont indépendants. Ces logements peuvent se superposer.

Logement collectif

Par logement collectif, on entend de l'habitation dans un bâtiment comprenant plusieurs logements dont les accès sont groupés.




2. OAP N°1 « ALOUETTES »








PLU de la commune de Bully (69)

OAP sectorielles :
1 - OAP "Alouettes"



Forme urbaine et disposition du bâti

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat mixte sans logements individuels
-  Espace public de qualité (zone de rencontre, mobilier urbain)

Organisation de la desserte et déplacements

-  Accès routier existant à double sens à sécuriser
-  Principe d'accès routier à double sens
-  Aménagement piéton / liaison douce
-  Espace de stationnement public paysager
-  Intersections à sécuriser

Insertion paysagère et environnement

-  Masque végétal
-  Recul à respecter par rapport aux zones agricoles

0 25 50 m



Réalisation AUDDICÉ, janvier 2025
Source de fond de carte : IGN BD ORTHO® 2023






<p>Forme urbaine et organisation du bâti</p>	<p>Secteur à vocation d'habitat pouvant être aménagé en plusieurs blocs d'aménagements cohérents.</p> <p>Le programme proposera une part de logements sociaux.</p> <p>Le programme proposera une part de logements collectifs, une part de logements intermédiaires et une part de logements individuels groupés.</p> <p>Le site représente un potentiel d'environ 54 logements.</p> <p>Création d'espaces publics de qualité à l'échelle de l'opération.</p> <p>L'implantation optimum des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil.</p> <p>Respect d'un recul de 15 mètres pour les nouvelles constructions principales sur la frange est par rapport aux zones agricoles.</p>
<p>Organisation de la desserte et des déplacements</p>	<p>Accès routier principal via le chemin de Boulogne par la voie située au nord du site.</p> <p>Axe secondaire à l'intérieur du site permettant la desserte depuis l'axe principal.</p> <p>Encadrer l'accès à double sens depuis la voie située au nord du site.</p> <p>Développer le réseau piéton :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le long des axes principaux, • à l'intérieur du site. <p>Créer des poches de stationnement au sein de l'opération.</p>
<p>Insertion paysagère et environnement</p>	<p>Créer un masque végétal (haie, alignement, ...) le long de la frange ouest pour la transition avec l'espace agricole, de la frange sud pour la transition avec la zone pavillonnaire existante.</p> <p>Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies principales, etc.</p> <p>Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la gestion des déchets et le traitement paysager des espaces de stationnement.</p> <p>Mise en valeur des arbres de qualité existants</p>

3. OAP N°2 « TARDIVIERE »



PLU de la commune de Bully (69)

OAP sectorielles :
2 - OAP Tardivière

-  Périmètre de l'OAP
-  Arbres remarquables à valoriser
-  Principe d'accès routier à double sens

0 25 50 m



Réalisation AUDDICÉ, janvier 2025
Source de fond de carte : IGN BD ORTHO® 2023



Forme urbaine et organisation du bâti	<p>Secteur à vocation d'habitat</p> <p>Le site représente un potentiel d'environ 4 logements.</p> <p>L'implantation optimum des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil.</p>
Organisation de la desserte et des déplacements	<p>Accès routier principal via la rue du Puits Matagrín</p>
Insertion paysagère et environnement	<p>Créer un masque végétal (haie, alignement, ...) le long de la pointe est pour la transition avec l'espace agricole.</p> <p>Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies principales, etc.</p> <p>Préservation de l'arbre remarquable existant.</p>

4. OAP N°3 « RUE DE FRANCE / PRE DE LA COUR »



PLU de la commune de Bully (69)

OAP sectorielles :
3- OAP « Rue de France / Pré de la Cour »

Forme urbaine et disposition du bâti

- Périmètre de l'OAP
- Logements collectifs
- Logements collectifs et services et/ou commerces au rez-de-chaussée
- Espace dont la vocation reste à préciser
- Equipement public possible
- Equipement public existant
- Bâti remarquable existant à valoriser
- Espace public de qualité (zone de rencontre, mobilier urbain)

Organisation de la desserte et déplacements

- Accès routier existant à double sens à sécuriser
- Principe d'accès routier à double sens
- Aménagement piéton / liaison douce
- Espace de stationnement public paysager
- Intersections à sécuriser

Insertion paysagère et environnement

- Arbres remarquables à valoriser
- 0 25 50 m



Réalisation AUDDICÉ, janvier 2025
Source de fond de carte : IGN BD ORTHO® 2023



<p>Forme urbaine et organisation du bâti</p>	<p>Secteur à vocation d'équipement public et d'habitat.</p> <p>Le site représente un potentiel d'environ 40 logements.</p> <p>Création d'espaces publics de qualité à l'échelle de l'opération, à l'est et au centre du site.</p> <p>L'implantation optimum des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil.</p> <p>Le bâti doit s'intégrer aux caractéristiques du bâti déjà présent sur le site.</p>
<p>Organisation de la desserte et des déplacements</p>	<p>Accès routier principal traversant le secteur par la rue de France.</p> <p>Accès routiers secondaires depuis le chemin du Relais et la rue du Pré de la Cour.</p> <p>Encadrer les accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à double sens depuis la Rue de France, • à double sens ou sens unique pour le chemin du Relais; <p>Sécuriser l'accès depuis la Rue de France, et les carrefours de la rue du Pré de la Cour avec la rue des Fossés et la rue des Romains.</p> <p>Le stationnement pourra être mutualisé selon les usages.</p> <p>Développer le réseau piéton :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le long de l'axe principal, • le long de la Rue du Pré de la Cour, • le long du chemin du Relais, • entre la rue de France et la rue du Pré de la Cour.
<p>Insertion paysagère et environnement</p>	<p>Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies principales, etc.</p> <p>Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la gestion des déchets et le traitement paysager des espaces de stationnement.</p> <p>Préservation des arbres remarquables existants</p>

5. OAP N°4 « GRAND LAVAL NORD »



PLU de la commune de Bully (69)

OAP sectorielles :
4- OAP « Grand Laval Nord »

Forme urbaine et disposition du bâti

- Périimètre de l'OAP
- Secteur d'implantation des logements
- Bâti existant à valoriser
- Espace public de qualité (zone de rencontre, mobilier urbain). Taille de l'espace à déterminer au moment de l'opération.

Organisation de la desserte et déplacements

- Accès routier existant à double sens à sécuriser
- Principe d'accès routier à double sens
- Aménagement piéton / liaison douce (Maintien d'une possibilité de réaliser un aménagement piéton)
- Espace de stationnement
Taille de l'espace à déterminer au moment de l'opération.
- Intersections à sécuriser
- Intersection à supprimer

Insertion paysagère

- Masque végétal
 - Principe d'un recul à respecter par rapport aux zones agricoles
 - Arbres remarquables à valoriser
- 0 25 50 m



Réalisation AUDDICÉ, janvier 2025
Source de fond de carte : IGN BD ORTHO® 2023



<p>Forme urbaine et organisation du bâti</p>	<p>Secteur à vocation d'habitat pouvant être aménagé en plusieurs blocs d'aménagement cohérents.</p> <p>Le site représente un potentiel d'environ 6 logements :</p> <p>Création d'un espace vert public de qualité à l'échelle de l'opération, au Nord du site. (Taille de l'espace à déterminer au moment de l'opération)</p> <p>L'implantation optimum des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil.</p> <p>Respect d'un recul de 15 mètres pour les nouvelles constructions principales sur la frange Est par rapport aux zones agricoles.</p> <p>Le bâti doit s'intégrer aux caractéristiques du bâti déjà présentes sur le site.</p>
<p>Organisation de la desserte et des déplacements</p>	<p>Accès routier principal par le chemin du Grand Laval.</p> <p>Encadrer les accès à double sens sur le site.</p> <p>Sécuriser les accès depuis l'axe principal.</p> <p>Développer le réseau piéton pour relier le site au Bourg.</p> <p>Créer des poches de stationnement au sein de l'opération.</p>
<p>Insertion paysagère et environnement</p>	<p>Créer/ renforcer et sauvegarder l'alignement boisé (haie, bois, ...) le long de la frange Est, pour la transition avec l'espace agricole mais également pour renforcer la coupure verte et participer au cadrage des vues sur le village.</p> <p>Créer un îlot de fraîcheur naturel au cœur du site ;</p> <p>Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies principales, etc.</p> <p>Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la gestion des déchets et le traitement paysager des espaces de stationnement.</p> <p>Préservation de l'arbre remarquable existant.</p>

6. OAP N°5 « GRAND LAVAL SUD »



PLU de la commune de Bully (69)

OAP sectorielles :
5 - OAP « Grand Laval Sud »

Forme urbaine et disposition du bâti

- Périimètre de l'OAP
- Habitat mixte avec proportion limitée d'individuel

Organisation de la desserte et déplacements

- Accès routier existant à double sens à sécuriser
- Principe d'accès routier à double sens
- Aménagement piéton / liaison douce
(Maintien d'une possibilité de réaliser un aménagement piéton)

- Espace de stationnement
(Taille et position de l'espace de stationnement à déterminer au moment de l'opération)

- Intersections à sécuriser

Insertion paysagère

- Masque végétal
- Recul à respecter par rapport aux zones agricoles

0 25 50 m



Réalisation AUDDICÉ, janvier 2025
Source de fond de carte : IGN BD ORTHO® 2023



<p>Forme urbaine et organisation du bâti</p>	<p>Secteur à vocation d'habitat pouvant être aménagé en plusieurs blocs d'aménagement cohérents, Le site représente un potentiel d'environ 8 logements.</p> <p>L'implantation optimum des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil.</p> <p>Respect d'un recul de 15 mètres pour les nouvelles constructions principales sur la frange Est par rapport aux zones agricoles.</p>
<p>Organisation de la desserte et des déplacements</p>	<p>Accès routier principal par le chemin du Grand Laval.</p> <p>Encadrer les accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à double sens depuis le chemin du Grand Laval • à double sens sur le site <p>Sécuriser les accès depuis le chemin du Grand Laval.</p> <p>Sécuriser le cheminement piéton depuis le chemin du Grand Laval.</p> <p>Développer le réseau piéton à l'intérieur du site pour lier les quartiers et se reconnecter au territoire.</p> <p>Créer des poches de stationnement au sein de l'opération.</p>
<p>Insertion paysagère et environnement</p>	<p>Créer/ renforcer et sauvegarder l'alignement boisé (haie, bois, ...) le long de la frange Est, pour la transition avec l'espace agricole mais également pour renforcer la coupure verte et participer au cadrage des vues sur le village.</p> <p>Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies principales, etc.</p> <p>Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la gestion des déchets et le traitement paysager des espaces de stationnement.</p> <p>Mise en valeur des arbres de qualité existants.</p>

7. OAP N°6 « LA PLAGNE »



PLU de la commune de Bully (69)

**OAP sectorielles :
6 - OAP "La Plagne"**

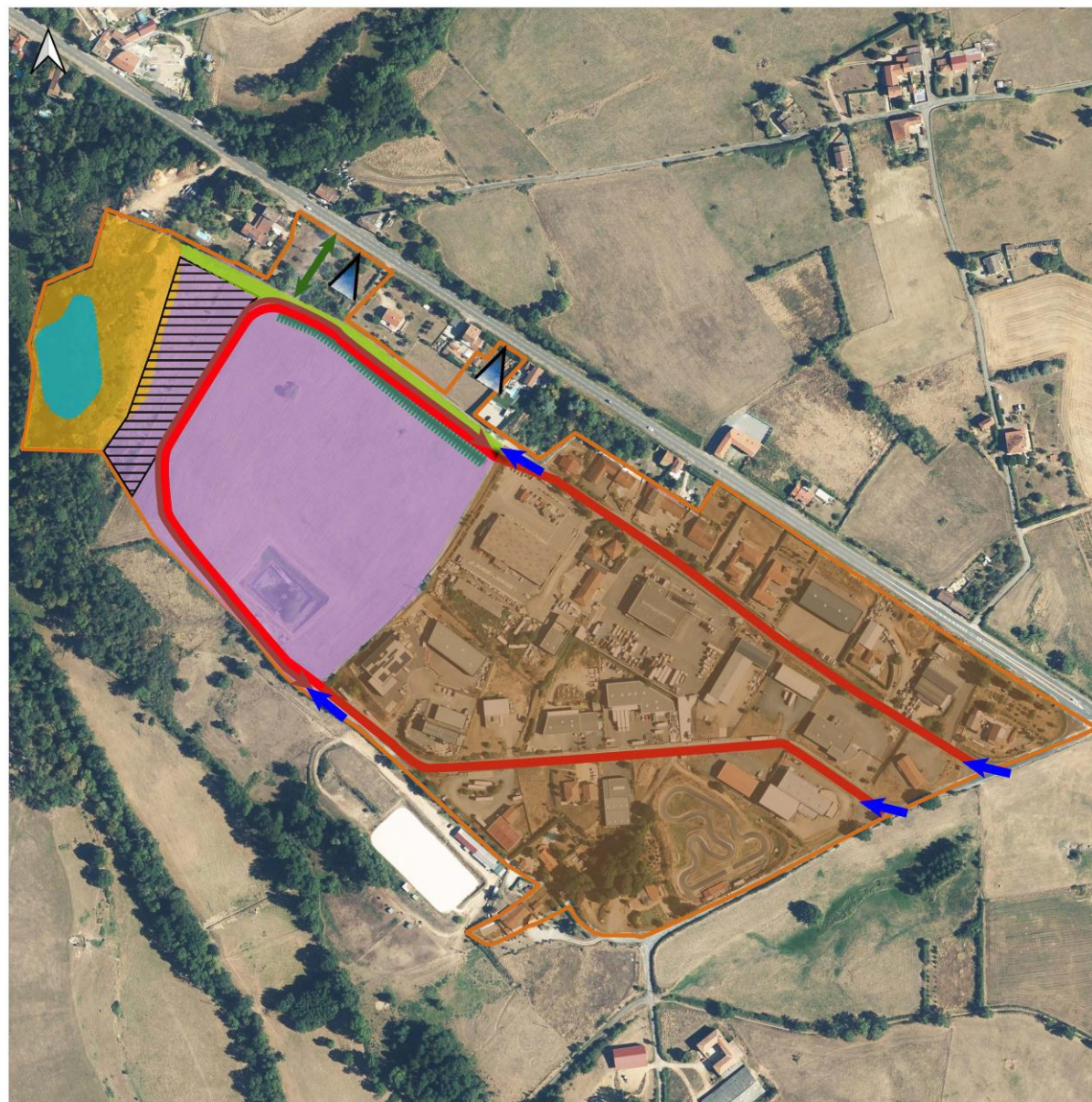
Forme urbaine et disposition du bâti

-  Périmètre de l'OAP
-  Vocation économique «activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire»
-  Accueil possible d'activités de service et de commerce
-  Accès à la zone et à son extension
-  Voie de desserte principale
-  Création d'un accès doux
-  Continuité des modes actifs à assurer
-  Zone humide naturelle à protéger
-  Limiter l'imperméabilisation des sols
-  Créer un aménagement paysager permettant d'assurer une transition entre les habitations et les bâtiments d'activités
-  Traitement paysager accompagnant l'insertion des aménagements et constructions
-  Veiller à une insertion paysagère qualitative des constructions, notamment du point de vue de la route départementale
-  Préserver la végétation herbacée existante

0 50 100 150 200 m



Réalisation AUDDICE, janvier 2025
Source de fond de carte : IGN BD ORTHO® 2023



<p>Forme urbaine et organisation du bâti</p>	<p>Secteur à vocation économique (activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire).</p> <p>L'implantation optimum des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil.</p> <p>La part de construction de commerces et activités de service est limitée à un restaurant sur la totalité de la zone, et du commerce de gros dans la limite des conditions fixées par le règlement</p>
<p>Organisation de la desserte et des déplacements</p>	<p>Accès routiers principaux de l'extension par la route du Pré Neuf et l'allée des Merisiers à l'est du site.</p> <p>Voie de desserte à l'intérieur du site permettant le bouclage de la zone d'activités.</p> <p>Encadrer l'accès à double sens depuis les accès routiers principaux.</p> <p>Assurer la continuité des modes actifs le long de la voie de desserte principale et créer un nouvel accès pour les modes doux depuis la route départementale au nord-ouest du site</p> <p>Mutualiser le stationnement entre les entreprises lorsque c'est possible.</p>
<p>Insertion paysagère et environnement</p>	<p>Veiller à une insertion paysagère qualitative des constructions, notamment du point de vue de la route départementale.</p> <p>Créer un aménagement paysager permettant d'assurer une transition entre les habitations et les bâtiments d'activité le long de la frange nord.</p> <p>Intégrer un traitement paysager accompagnant l'insertion des aménagements et constructions le long de la voie de desserte principale, en face des habitations.</p> <p>Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies principales, etc.</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols du bassin versant ouest.</p> <p>Réflexion à mener à l'échelle du quartier pour la gestion des déchets et le traitement paysager des espaces de stationnement.</p> <p>Préserver la végétation herbacée existante située le long de la frange ouest.</p> <p>Protéger la zone humide située en contrebas du secteur à l'ouest.</p>