

Commune de

BULLY

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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



Agence
Auvergne
Massif-Central
Clermont-Ferrand
06 82 20 55 86

TABLE DES MATIERES

ORIENTATION 1 - AFFIRMER LE CŒUR DE VILLAGE EN TANT QUE PÔLE D'EQUIPEMENTS, DE COMMERCE ET DE SERVICES ET SECURISER ET DIVERSIFIER LES DEPLACEMENTS	3
Objectif 1 – Garantir la diversité des commerces et des services	3
Objectif 2 – Sécuriser et faciliter les déplacements dans le tissu urbain et vers le centre-bourg	3
Objectif 3 – Favoriser l'utilisation des transports en commun	3
Objectif 4 – Rendre efficient le fonctionnement des équipements publics.....	4
Objectif 5 – Proposer des communications numériques de qualité	4
ORIENTATION 2 - PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE	5
Objectif 1 – Développer la trame verte et bleue.....	5
Objectif 2 – Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine bâti et paysager	5
Objectif 3 – Préserver les caractéristiques architecturales et urbaines du centre bourg	5
Objectif 4 – Conserver les caractéristiques morphologiques et paysagères des hameaux	6
ORIENTATION 3 - PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE AUX BESOINS DES MENAGES D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN.....	7
Objectif 1 – Viser une population de 2300 Bullylois.....	7
Objectif 2 – Intégrer les capacités d'accueil des opérations en cours et encadrer les possibilités de construire dans les « dents creuses » actuelles.....	7
Objectif 3 – Optimiser l'utilisation du foncier urbanisé afin de stopper la consommation des espaces agricoles et naturels.....	7
Objectif 4 – Diversifier les typologies de logements pour faciliter le parcours résidentiel et « détendre » le marché	8
Objectif 5 – Maitriser le parc de logements vacants	8
ORIENTATION 4 - AMENAGER UN TERRITOIRE EN TRANSITION, ADAPTE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE.....	9
Objectif 1 – Promouvoir un urbanisme plus respectueux de l'environnement et adapté au changement climatique.....	9
Objectif 2 – Inciter aux économies de ressources naturelles et préserver les ressources naturelles non renouvelables.....	9
Objectif 3 – Répondre aux besoins en eau grâce aux réseaux	9
Objectif 4 – Prendre en compte les risques et les sources de pollutions.....	9
ORIENTATION 5 - PROPOSER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE	10
Objectif 1 – Faciliter le maintien et le développement des sites économiques existants	10
Objectif 2 – Favoriser un développement de l'artisanat respectueux de son environnement immédiat ...	10
Objectif 3 – Poursuivre la diversification du tissu économique	10
Objectif 4 – Assurer la pérennité de l'activité agricole en protégeant les terres et le bâti	10
OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	11

ORIENTATION 1 - AFFIRMER LE CŒUR DE VILLAGE EN TANT QUE PÔLE D'EQUIPEMENTS, DE COMMERCES ET DE SERVICES ET SECURISER ET DIVERSIFIER LES DEPLACEMENTS

Objectif 1 – Garantir la diversité des commerces et des services

La richesse du cadre de vie passe par la présence d'une diversité de commerces et de services importante dans le centre-bourg notamment.

Les élus veulent favoriser le maintien et le développement de cette richesse dans la centralité commerciale et respecter ainsi le concept de « village densifié » défini dans le SCOT.



Figure 1 - Commerces dans le centre-ville

Objectif 2 – Sécuriser et faciliter les déplacements dans le tissu urbain et vers le centre-bourg



Les élus souhaitent faciliter et sécuriser les stationnements et les déplacements (piétons, vélos, voitures, personnes à mobilité réduite, etc.) en direction du cœur de ville, des commerces et des équipements publics.

Pour cela les déplacements seront facilités et laisseront plus de place aux piétons et aux cyclistes.

Les élus imposeront également l'aménagement de places de stationnement adaptées aux besoins de la construction en dehors des voies publiques.

Figure 2 – Zone de rencontre dans la traversée du centre-bourg

Objectif 3 – Favoriser l'utilisation des transports en commun

La commune est desservie par les bus du réseau piloté par SYTRAL MOBILITÉS, autorité organisatrice des mobilités des territoires lyonnais. Les élus souhaitent favoriser l'accès aux arrêts de bus afin d'en rendre l'utilisation plus facile et de relier davantage Bully au reste du territoire.

Objectif 4 – Rendre efficient le fonctionnement des équipements publics

La commune souhaite marquer la centralité communale autour de la Mairie, de l'église, les écoles, de l'espace Repiel et du stade.

La commune a également besoin de réorganiser son cimetière qui manque de places.

Objectif 5 – Proposer des communications numériques de qualité

Les élus affirment la nécessité de disposer de réseaux de communications numériques capables de répondre aux besoins des particuliers ainsi que des professionnels.

ORIENTATION 2 - PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

Objectif 1 – Développer la trame verte et bleue

La municipalité s'engage dans la préservation de l'ensemble des espaces naturels recensés par la limitation voire l'interdiction de modification de ces milieux.

Ces espaces sont la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, les zones humides recensées par la DREAL Auvergne Rhône-Alpes, les périmètres de PENAP (Protection et de mise en valeur des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains), et la trame verte et bleue du SRADDET et du SCoT.

Objectif 2 – Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine bâti et paysager

La commune présente plusieurs éléments relatifs au patrimoine bâti et paysager que les élus veulent préserver pour les intérêts architecturaux qu'ils représentent. Les différents corps de fermes et bâtiments construits en pierre dorée font partie, au même titre que le Château de Bully, la mairie ou l'église Saint-Polycarpe, des éléments architecturaux remarquables du territoire. La municipalité veut que ce patrimoine d'intérêt soit relevé et protégé dans le PLU. Les bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial peuvent voir leur destination changer afin de préserver le patrimoine qu'ils représentent.

Figure 3 – Eglise Saint-Polycarpe à Bully



Objectif 3 – Préserver les caractéristiques architecturales et urbaines du centre bourg



Le centre du village présente une architecture et un urbanisme typique des villages du Beaujolais : utilisation de la pierre dorée, petites rues étroites et place centrale dans le centre-bourg. Tous ces éléments présentent une unité que le PLU doit préserver. Les extensions récentes présentent, au contraire, une variété architecturale que le PLU doit permettre de développer.

Figure 4 – Le centre-bourg vu du ciel (Crédit : CAUE69)

Objectif 4 – Conserver les caractéristiques morphologiques et paysagères des hameaux

Les hameaux de la commune de Bully représentent des espaces particuliers à protéger. Une évolution mesurée des différents hameaux communaux et le respect des références architecturales des bâtis traditionnels existants sont donc souhaités par les élus municipaux.

Les élus souhaitent également limiter le développement des zones pavillonnaires avoisinant le bourg et les hameaux pour conserver le concept de village densifié évoqué dans le SCOT.



Figure 5 – Corps de ferme à Apinost

ORIENTATION 3 - PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE AUX BESOINS DES MENAGES D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

Objectif 1 – Viser une population de 2300 Bullylois¹

En matière de développement urbain lié à l'habitat, l'ambition des élus est de projeter une programmation de nouveaux logements pour les 10 prochaines années de manière à accroître la population d'environ 10%, conformément à l'objectif démographique exposé dans le SCoT.

Pour cela, la production de logements est de l'ordre de 163 nouveaux logements (soit un rythme annuel moyen maximal de 16 logements).

Cette hausse de population devrait permettre d'accueillir un peu plus de 200 nouveaux habitants (2089 habitants en 2023).

Objectif 2 – Intégrer les capacités d'accueil des opérations en cours et encadrer les possibilités de construire dans les « dents creuses » actuelles

Les « dents creuses » actuelles permettent d'envisager la production d'environ 35 logements. Les changements de destination permettent d'envisager la production d'environ 8 logements. Les projets en cours, permis de construire accordés et en cours de validité représentent une production de 8 logements supplémentaires. Le potentiel offert par les dents creuses, les changements de destination et les projets en cours représente ainsi un total d'environ 51 logements.



Figure 6 : Logement récent

Les opérations en cours et « dents creuses » sur la commune ne sont donc pas suffisantes pour atteindre les 163 logements nécessaires à l'objectif démographique visé pour les 10 prochaines années.

Objectif 3 – Optimiser l'utilisation du foncier urbanisé afin de stopper la consommation des espaces agricoles et naturels

Les « dents creuses » et opérations en cours présentes sur le territoire ne permettant pas de répondre à l'objectif démographique visé et pour répondre au concept de village densifié exposé dans le SCOT de l'Ouest Lyonnais, la commune souhaite également préserver les espaces intégrés au tissu urbain mais où une réflexion plus globale pourrait être envisagée. Ce potentiel offert par les « Opérations d'Ensemble » représente un total d'environ 112

¹ Objectif de population ne tenant pas compte de la population des communautés : EHPAD la Salette et MECS Croix du Sud qui totalisent environ 120 habitants

logements sur environ 3,51 hectares dont 3,26 sont situés sur des espaces déjà urbanisés. Elles sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

Objectif 4 – Diversifier les typologies de logements pour faciliter le parcours résidentiel et « détendre » le marché

Diversifier l'offre de logements et renforcer les possibilités de parcours résidentiel sur la commune en développant l'habitat intermédiaire permettant, entre autres, d'accueillir des primo-accédants. Des espaces permettant de favoriser les mixités intergénérationnelles pourraient également être créés.

Objectif 5 – Maitriser le parc de logements vacants

La part de logements vacants est aujourd'hui relativement élevée. Les élus souhaitent donc réduire ce taux en identifiant les logements concernés et en proposant un accompagnement des propriétaires pour faciliter la remise des biens sur le marché. L'objectif est de tendre vers un taux de vacance d'environ 6% (contre environ 8% aujourd'hui).

ORIENTATION 4 - AMENAGER UN TERRITOIRE EN TRANSITION, ADAPTE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Objectif 1 – Promouvoir un urbanisme plus respectueux de l'environnement et adapté au changement climatique

Le règlement du PLU intégrera des dispositions qui favoriseront le recours aux énergies renouvelables, à la gestion économe des ressources naturelles et des réseaux, l'isolation des logements, à l'utilisation d'essences végétales locales ou encore au développement de la biodiversité.

Objectif 2 – Inciter aux économies de ressources naturelles et préserver les ressources naturelles non renouvelables

La commune de Bully, comme toutes les communes, est soumise à la raréfaction des ressources naturelles qui impose une gestion plus raisonnée de leur utilisation.

Le projet encourage l'aménagement de dispositifs de récupération et d'utilisation des eaux pluviales, impose l'infiltration des eaux non récupérées (lorsque le contexte géotechnique le permet) et incite à la réduction de la production de déchets.

Objectif 3 – Répondre aux besoins en eau grâce aux réseaux

Les élus sont vigilants au maintien de la garantie d'alimentation en eau potable et de la protection contre l'incendie des constructions existantes et futures et de la capacité des stations d'épuration à traiter la totalité des nouveaux effluents prévues par le projet.

Objectif 4 – Prendre en compte les risques et les sources de pollutions

La municipalité souhaite prendre en compte les risques technologiques et les sources de pollutions afin de localiser les futurs projets.

Cela induit la prise en compte notamment :

- du passage d'une canalisation de transport de matières dangereuses ;
- de la localisation de sites potentiellement pollués ;
- de la localisation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE)

ORIENTATION 5 - PROPOSER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE

Objectif 1 – Faciliter le maintien et le développement des sites économiques existants

Les sites économiques existants sont des pourvoyeurs d'emplois importants. Leur maintien et leur développement en respect de l'environnement est indispensable.

Objectif 2 – Favoriser un développement de l'artisanat respectueux de son environnement immédiat

Dans un souci d'amélioration de la mixité des fonctions urbaines, les élus désirent permettre l'inscription de projets d'artisans, de commerces et de services dans les tissus déjà bâtis. Ces éléments contribuant au quotidien à la qualité du cadre de vie des habitants, ils permettraient en outre de limiter les besoins en déplacements.

Objectif 3 – Poursuivre la diversification du tissu économique

L'activité économique est fortement présente sur le territoire et représente un nombre d'emplois important. Le projet prévoit le développement de ces activités qui représentent un atout pour le développement résidentiel de la commune comme pour le développement économique.

L'objectif étant d'élever le ratio emplois/actifs sur le territoire, pour ne pas amplifier le volume des déplacements domicile/travail et donc répondre aux objectifs du SCoT.

Figure 7 – Zone d'activité de la Plagne



Objectif 4 – Assurer la pérennité de l'activité agricole en protégeant les terres et le bâti



Bien que proche de la métropole lyonnaise, l'agriculture, l'élevage et la viticulture constituent des activités essentielles pour l'économie de la commune de Bully et participent également à la qualité des paysages communaux. Les élus souhaitent donc préserver les activités agricoles recensées sur le territoire et permettre leur évolution.

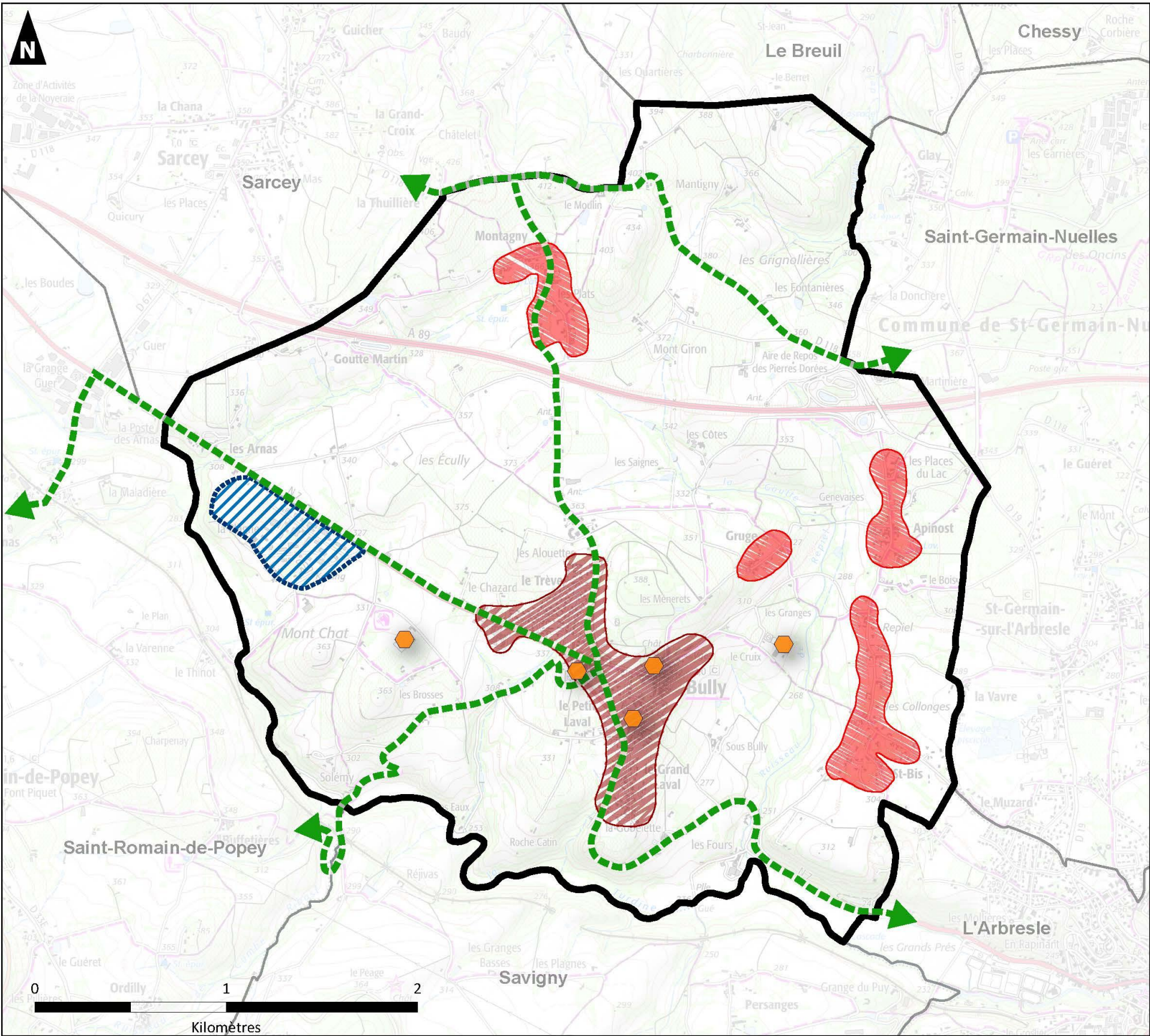
Figure 8 – Parcelle viticole sur la commune

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Afin de modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels tout en permettant à la commune de relever ses besoins pour les 10 prochaines années, le conseil municipal met en place les objectifs suivants :

- Viser une hausse de 10% de la population avec la production d'environ 163 logements
- Positionner les logements en priorité sur des dents creuses (un potentiel d'environ 35 logements identifié), sur des changements de destination (un potentiel d'environ 8 logements)
- Déduire du besoin total les projets en cours (potentiel d'environ 8 logements)
- Stopper l'étalement urbain en préservant les coupures d'urbanisation et en respectant les PENAP
- Imposer des densités minimales sur tous les espaces fonciers de plus de 2500 m²
- Travailler sur des densités permettant une bonne intégration des nouvelles opérations dans le tissu urbain en modulant les densités minimales en fonction de chaque site de 8 à 54 logements par hectare (opérations en extension du tissu urbain et opérations en densification du tissu urbain)
- Mettre en place une stratégie foncière priorisant les opérations en densification et de renouvellement urbain
- Favoriser la densification et le renouvellement urbain
- Limiter la consommation d'espace à vocation de logements à 0,25 hectare en extension du tissu urbain
- Limiter la consommation d'espace à vocation économique à l'unique extension de la zone d'activité de La Plagne inscrite au SCOT sur 6,62 hectares
- Limiter la surface des emplacements réservés situés en dehors des zones urbaines et des zones à urbaniser au strict nécessaire à l'amélioration des circulations de desserte des écarts et hameaux et à l'amélioration des équipements publics. La surface estimée est d'environ 1,68 hectare.

PADD



Sources : IGN - Auddicé 2025

Réalisation : Auddicé, janvier 2025

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

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

Orientation 2 - Préserver la qualité du cadre de vie

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

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

- Objectif 1 - Viser une population de 2300 bullylois
- Objectif 2 - Intégrer les capacités d'accueil des opérations en cours et encadrer les possibilités de construire dans les « dents creuses » actuelles

- Objectif 3 - Optimiser l'utilisation du foncier urbanisé afin de stopper la consommation des espaces agricoles et naturels
- Objectif 4 - Diversifier les typologies de logements pour faciliter le parcours résidentiel et « détendre » le marché
- Objectif 5 - Maîtriser le parc de logements vacants

Orientation 4 - Aménager un territoire en transition, adapté au changement climatique

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

Orientation 5 - Proposer un développement économique respectueux du cadre de vie

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