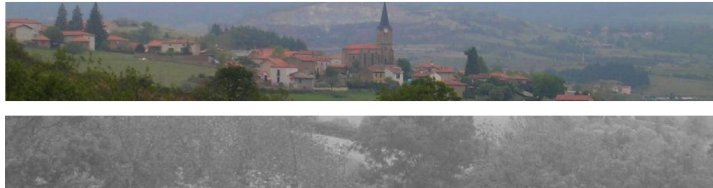


**PADD après Déclaration de projet "Extension de carrière" avec
mise en compatibilité du PLU**

PLAN LOCAL D'URBANISME



PADD PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

2.1

Commune de Bully



Dossier d'approbation - Mars 2026

Dans la composition du dossier de Plan Local d'Urbanisme figure le projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune de Bully notamment en vue de :

- Favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement.
- Prévoir les actions d'aménagement à mettre en œuvre, particulièrement celles qui concernent le traitement des espaces et voies publics, les entrées d'agglomération, les paysages et l'environnement.

Cette démarche répond aux dispositions de la loi SRU du 13 décembre 2000, article L123-1, au décret d'application du 27 mars 2001, article R.123-3 et à la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003.

Elle doit être assortie d'une grande vigilance dans la définition du projet et des priorités car les orientations d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable restent opposables aux tiers (article L123-5 de la loi SRU), d'où, la nécessité d'une bonne adéquation entre les propositions et les capacités techniques et financières de la collectivité.

Les orientations d'aménagement générales ne sont, toutefois, plus opposables au tiers.

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Bully a pour objectif de garantir une croissance raisonnée :

1. qui respecte l'identité et de la diversité des paysages qui la composent.
 2. qui limite la consommation d'espaces pour éviter le mitage et préserver l'agriculture.
 3. qui favorise la mixité des lieux et des populations.
 4. qui mette en valeur les ressources et les potentiels de chaque quartier.
-

SOMMAIRE

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PARTIE 1 : PIECES ECRITES

Concevoir un projet d'aménagement qui concentre l'habitat autour des équipements et des groupements d'habitations existantes

- Limiter le mitage du territoire et valoriser la diversité des modes d'habiter
- Développer l'offre de logements en maîtrisant l'aménagement des zones de développement
- Sécuriser les déplacements, valoriser les équipements et encourager la mixité locale

Préserver et mettre en valeur les atouts du cadre de vie pour pérenniser une ressource économique naturelle à Bully : le tourisme

Agence 2BR (architectes, urbanistes, paysagistes) - 582 allée de la Sauvegarde - 69009 Lyon

- Favoriser l'identité rurale de la commune pour préserver un paysage vivant
- Conforter l'articulation avec l'eau
- Conforter l'articulation avec les bois et les forêts

Accompagner le développement de la commune en maîtrisant les besoins de déplacements et d'équipements de chacun et en assurant un renouvellement constant.

- Organiser la progression résidentielle du bourg en assurant la sécurité et le confort des déplacements
- Pérenniser le développement foncier en créant les conditions d'un développement économique maîtrisé
- Valoriser les échanges liés à la présence de la RD8
- Recentrer le développement des équipements du bourg.

Adaptations contemporaines.

- Promouvoir une politique de l'habitat de qualité en continuité des sites et des paysages
- Permettre le développement de nouveaux équipements annexes à l'habitat

PARTIE 2 : LES SCHEMAS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1. PROTECTION DES SITES ET DES PAYSAGES Echelle 1.20 000°

2. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DU BOURG Echelle 1. 4000 °

Concevoir un projet d'aménagement qui concentre l'habitat autour des équipements et des groupements d'habitations existantes

Les objectifs de développement :

Actuellement, les bassins d'habitat de la commune de Bully sont assez nombreux et dispersés dans le territoire. Bully, malgré une situation géographique centrale ne parvient pas toujours à faire valoir son attractivité. De sa capacité à rester un centre spirituel et administratif dépend le développement de ses infrastructures et donc de sa survie.

Le présent PLU a pour objectif de limiter à des secteurs spécifiques son développement afin d'assurer leur renouvellement et préserver les paysages naturels.

Limiter le mitage du territoire et valoriser la diversité des modes d'habiter

L'objectif est de limiter le développement de l'habitat à des secteurs présentant déjà un développement récent de ses constructions (reconduction des zones constructibles POS) et qui permettent d'offrir autant de types d'habitat que de types de paysages présents sur la commune; montagnes, bords de Loire, proximité de Bully, accessibilité à la RD 8...

Développer l'offre de logements en maîtrisant l'aménagement des zones de développement

La qualité du centre bourg, dense et homogène participe à l'image du territoire. Son développement doit garantir une progression mesurée des constructions et assurer une consommation minimum des espaces.

Sécuriser les déplacements, valoriser les équipements et encourager la mixité sociale.

L'éclatement de l'habitat dans le territoire a conduit les habitants à s'éloigner des équipements (écoles, mairie, église...) et donc à considérer le bourg comme un lieu de passage.

Le PLU a pour objectif de sécuriser les déplacements afin de permettre une reconquête plus libre du village qui bénéficie à des personnes à mobilité réduite (célibataires, personnes âgées, jeunes couples...) et favorise la mixité sociale du bourg et donc le renouvellement du village.

Par ailleurs ces aménagements doivent permettre de valoriser le village.

Afin de limiter le mitage du territoire tout en garantissant son renouvellement, le projet prévoit de **reconduire à la construction et sous conditions trois hameaux** dans deux paysages remarquables de la commune :

Deux hameaux à l'ouest de la RD 8 :

- Paimpillod
- Lamure

Sur des paysages montagneux et résolument boisés, ils s'orientent plein sud-est et profitent d'une vue remarquable et largement dégagée.

Un hameau qui bénéficie de la proximité de Bully et est situé à l'Est de la RD 8 :

- Quincé

Le projet propose **de sécuriser les déplacements, notamment piétons, à l'intérieur du bourg**, afin de valoriser le cadre de vie et le rendre accessible à tous.

Afin de préserver sa densité et limiter son étalement tout en garantissant son renouvellement urbain, le projet prévoit de **développer le bourg** de façon concentrique en périphérie de ses limites actuelles.

Préserver et mettre en valeur les atouts du cadre de vie pour pérenniser une ressource économique naturelle à Bully : le tourisme

Les objectifs de développement :

La qualité des sites et des paysages de la commune, l'architecture, la présence des bois, de l'eau, valorisée par un relief fortement marqué et entretenu par une activité agricole encore bien présente sur le territoire sont autant d'atouts majeurs pour la commune qu'il s'agit de préserver.

Favoriser la rénovation du patrimoine bâti existant source d'inspiration pour les générations futures

Ayant été développé au début du siècle du fait de l'activité minière, le patrimoine bâti de Bully est très important et de grande qualité architecturale. Il marque l'identité locale (densité, simplicité des volumes et qualité des éléments constructifs, génoises, pisé, pierre) et participe à la qualité du paysage de Bully.

Pour cette raison le présent PLU a pour objectif de protéger ce témoignage architectural en protégeant le centre bourg de Bully et les hameaux remarquables comme celui de Clavellière.

Favoriser l'identité rurale de la commune pour préserver un paysage vivant

La commune souffre d'une géographie contraignante pour l'agriculture mais dont l'activité encore présente permet d'assurer une activité économique et d'entretenir le paysage. Relativement fragile, c'est un « art de vivre » qu'il est important de préserver pour conserver à Bully l'image d'un cadre de vie rural.

Le PLU a pour objectif de préserver cette ressource paysagère en limitant le développement des constructions à proximité des exploitations.

Conforter l'articulation avec l'eau

Les bords de Loire sont un site très attractif dont le port a permis de doper l'affluence. Le PLU soutient ce projet local en reconduisant les limites existantes.

Conforter l'articulation avec les bois et forêts

Une grande partie de la commune est occupée par des espaces boisés. Ils sont notamment très présents en bordure de la Loire avec lequel ils créent un écran qui remonte par les talwegs jusqu'au hameau de Quincé. On les remarque également à proximité de la plupart des hameaux sur lesquels ses derniers s'adosent.

Ces espaces remarquables seront préservés.

Cinquain, Vitré, Clavellière, Foive, Pailleux, Fragny et Foive... sont des territoires où l'activité agricole est encore présente. Ils sont à préserver.

Le centre bourg accueille une exploitation agricole. Implantées en continuité de l'école au centre du bourg, certaines parcelles ont permis de conserver une identité rurale au village. Au-delà de la contrainte, **ce « poumon vert » doit être un élément positif du développement du bourg et, à ce titre préservé.** Actuellement, cette réserve est agricole et entretenue par un agriculteur. Dans le futur, elle pourra être le lieu où convergent les équipements de loisirs de la commune (sports, loisirs, détente...).

L'activité y est pour le moment à préserver pour laisser le temps nécessaire à l'exploitant et à la commune d'acquiescer l'entretien de parcelles situées en périphérie du bourg.

Le bourg est cerné par de parcelles agricoles et boisées. En concentrant la croissance urbaine du village, on limite la consommation d'espace et l'on préserve le cadre de vie.

Le futur tracé du fil rouge qui relira Villerest à Balbigny n'est pas encore connu. Cependant, **une bande de 300 mètres protège le rivage pour permettre, à terme,** la valorisation des berges.

Accompagner le développement de la commune en maîtrisant les besoins de déplacements et d'équipements de chacun et en assurant un renouvellement constant.

Les objectifs de développement :

Habitants, agriculteurs, touristes, simples usagers de la route se partagent le territoire de Bully croisant tout à tour des usages à différentes vitesses. La commune, bien desservie par la voirie automobile, souhaite désormais sécuriser son territoire pour le rendre accessible à tous.

Si la ressource touristique est un élément majeur de l'économie de Bully (gîtes, restaurants, chambres d'hôtes, tables d'hôtes) il n'existe que peu d'autres formes d'activités qui permettent aux habitants de se sédentariser. L'objectif est de créer les conditions d'un développement économique pour tous les habitants de la commune.

Organiser la progression résidentielle du bourg en assurant la sécurité et le confort des déplacements.

La reconduction des zones constructibles existantes dans le bourg et l'élargissement de l'offre qui permettra de reconnecter les Aulmes et le bourg passera par la prise en compte de l'exploitation agricole du village et devra permettre de sécuriser les déplacements piétons et d'instaurer des déplacements agricoles.

Pérenniser le développement foncier en créant les conditions d'un développement économique maîtrisé.

L'attractivité de l'espace foncier de Bully tient à son cadre de vie et à la qualité de sa desserte vis-à-vis du territoire (RD 8). Pour pérenniser le développement de la commune et assurer son renouvellement elle doit permettre l'implantation d'activités artisanales complémentaires aux espaces résidentiels.

Valoriser les échanges liés à la présence de la RD8

La RD 8 a contribué à rendre plus accessible la commune.

Situé à l'écart du bourg, elle est une source de développement qui peut être valorisé en définissant l'implantation d'un espace spécifiquement dédié pour les artisans de la commune.

Dynamiser les équipements du bourg.

Au vu de l'étendue de la commune et afin d'assurer une gestion raisonnable de ses financements, la commune doit limiter l'éparpillement de ses équipements.

De fait, pour garantir le renouvellement de l'école il est nécessaire de développer à la construction des territoires qui ne soient pas trop éloignés du bourg (et parfois plus près d'autres bourgs).

Par ailleurs, le développement d'un site nécessite l'entretien des réseaux qui restent à la charge de la commune (reprise de l'alimentation de l'eau potable si le nombre d'habitants augmente, déneigement et élargissement des la voirie...). Le développement des sites très éloignés devront donc être limités.

Le projet propose de développer 2 types de voies :

- **les « voiries territoriales »** où, en zone urbanisée, un espace piéton (et cycles) devra être observé.

- **les « voiries locales » où pourront cohabiter les habitants, les randonneurs (à pied, en vélo à cheval...), et agriculteurs.** D'un gabarit large pour permettre le passage des tracteurs cette voie se dissocie de la « territoriale » par un revêtement plus emprunt de ruralité (c'est un chemin amélioré).

Sur le long terme, la commune envisage de créer un espace spécifiquement dédié aux activités économiques qui puisse être utilisé par les habitants de la commune et favoriser leur sédentarisation.

Situé sur le tracé de la RD 8 et donc porteur d'une image forte de la commune, **ce « micro parc d'activité » présuppose une attention particulière dans son intégration paysagère.** Une étude d'impact devra définir les conditions de son aménagement.

La carrière de Bully verra son activité poursuivie et pourra bénéficier de développements nouveaux. Les nouveaux impacts paysagers seront admis pendant les phases d'exploitation du site.

Adaptations contemporaines.

Les objectifs de développement :

Promouvoir une politique de l'habitat en continuité des sites et des paysages ne veut pas forcément dire copier l'existant ou les constructions passées mais préserver l'unité d'un paysage tout en y insérant des éléments constructifs nouveaux adaptés à notre mode de vie contemporaine.

Promouvoir une politique de l'habitat de qualité en continuité des sites et des paysages.

Pour préciser l'on peut dire que l'acte de bâtir consiste à s'intégrer à un environnement donné à ce qui permet de lire le paysage comme un tout (le hameau de Clavellière par exemple démontre bien cette identité commune qui offre une image forte et très belle d'une architecture collective respectueuse de son voisin non pas parce qu'elle s'implante à bonne distance mais parce qu'elle adopte son identité culturelle).

L'image forte qui porte les hameaux est la densité qui présente une densité des constructions permettant de limiter le mitage du territoire.

Le présent PLU devra permettre de préserver l'existant mais également de développer des espaces qui puissent être réinventés et s'inscrire dans une époque contemporaine.

Permettre le développement de nouveaux équipements annexes à la maison :

- Piscines
- Panneaux solaires...

Dans la mesure où ils s'intègrent à la construction existante et ont un impact limité sur l'image du paysage où ils s'inscrivent, les piscines, panneaux solaires, climatiseurs, antennes paraboliques, stockages de gaz et autres coffrets extérieurs seront tolérés. Ils feront l'objet d'un descriptif à l'article 11 du règlement.

Les zones à développer à la construction font l'objet d'orientations d'aménagement qui permettent d'organiser les réseaux en fonction de l'existant et d'instaurer des alignements qui garantissent la densité visuelle du bâti et la cohérence avec le bourg.

En terme de réglementation, une attention particulière sera portée à la préservation et la mise en valeur des constructions en pierre et pisé existantes.

Pour les constructions neuves, l'architecture tolérera un aspect plus souple qui pourra être contemporain dans mesure où la construction respecte l'alignement.

COMMUNE DE BULLY

PADD
PROTECTION DES SITES ET DES PAYSAGES

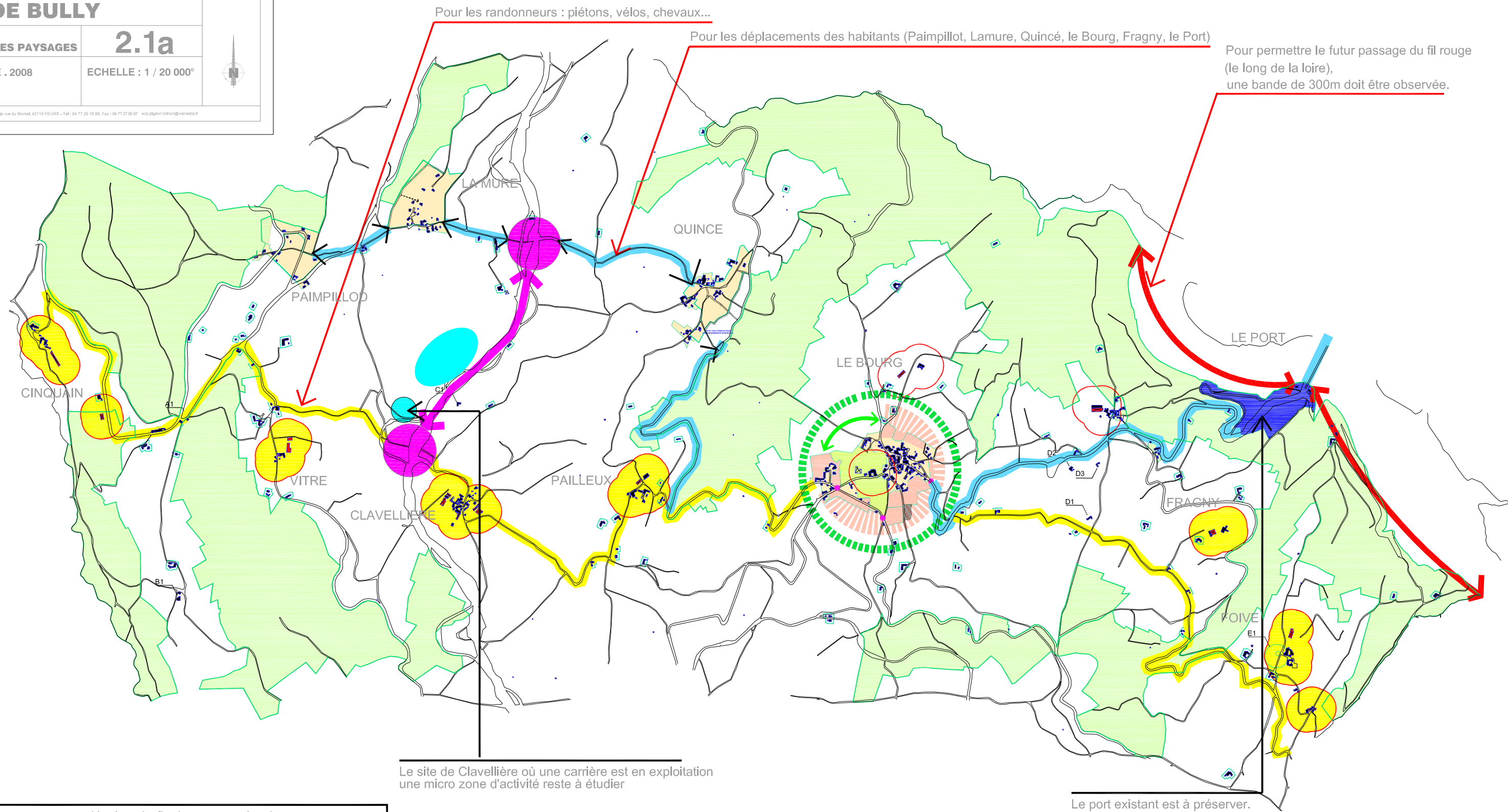
2.1a

PLAN LOCAL D'URBANISME . 2008

ECHELLE : 1 / 20 000°



SCP Christophe PROEON - Christian TORNOR - Géomètres Experts DPLG-Urbainisme. 8bis rue du Mortel, 42110 FEURIS - Tél : 04 77 26 15 85, Fax : 04 77 27 05 97 - scp@geon.tornor@wanadoo.fr



Pour les randonneurs : piétons, vélos, chevaux...

Pour les déplacements des habitants (Paimpillod, Lamure, Quincé, le Bourg, Fragny, le Port)

Pour permettre le futur passage du fil rouge (le long de la Loire), une bande de 300m doit être observée.

Le site de Clavellière où une carrière est en exploitation une micro zone d'activité reste à étudier






Le port existant est à préserver.

Aucun hameaux ne sera développé afin de ne pas créer de charges supplémentaires à la commune (voirie, réseaux...).

VOIRIES A CREER ET AMENAGER

-  La route des hameaux. Voirie à équiper et sécuriser.
Pour les déplacements des habitants (Paimpillod, Lamure, Quincé, le Bourg, Fragny, le Port)
-  La route des fermes. Chemins accessible piéton à sécuriser et signaler.
La route des fermes. Chemins accessible piéton à sécuriser et signaler.
-  Le chemin du fleuve entre Balbigny et Villerest (projet à venir du fil rouge)
Le chemin du fleuve entre Balbigny et Villerest (projet à venir du fil rouge)
-  Carrefour à aménager en isolant les déplacements piétons et voitures

ESPACES BATIS EXISTANTS OU EN DEVENIR

-  Emplacement des hameaux à préserver autour d'exploitations agricoles existantes
-  Emplacement du bourg et des hameaux constructibles existants et reconduits
-  territoires à développer
-  Emplacement du port de Bully.
-  Carrières et micro parc d'activité

PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

-  Espaces agricoles à protéger
-  BATIMENTS AGRICOLES A METTRE EN VALEUR
Réciprocité des exploitations agricoles : 100m
-  "zone verte", enclave agricole existante à l'intérieur du bourg
-  Espaces naturels à protéger

COMMUNE DE BULLY

PADD
PERSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT DU BOURG

2.1b

PLAN LOCAL D'URBANISME . 2008

ECHELLE : 1 / 4 000^e



SCP Christophe FROEON - Christophe TOFFON - Géométrie Espace DPLG-Urbanisme 884 rue St. Martial, 42110 FEURS - Tél: 04 77 28 15 86, Fax: 04 77 27 05 97 - scp@proton.fr@wanadoo.fr

espace de développement agricole

espace de développement du bourg

-  **ZONE CENTRE EXISTANTE**
Le bourg historique. Densément construit, c'est là que sont regroupés tous les équipements de la commune.
-  **RESERVE VERTE**
Actuelle zone agricole. C'est un espace vert qui sera à préserver sur le long terme. Dès maintenant, il serait bon d'envisager avec l'agriculteur le déplacement de ses parcelles agricoles à l'extérieur du bourg.
-  **ZONE A DEVELOPPER**
Le projet prévoit de reconnecter les Aulmes et le bourg. Le développement foncier devra être réalisé en périphérie des limites existantes afin de préserver l'aspect concentré du bourg.
-  **CADRE DE VIE AGRICOLE**
Au delà des limites constructibles, l'espace agricole qui officie de "ceinture verte" au bourg est à préserver.
-  **ARTICULATIONS A CREER AMENAGER OU SECURISER**
-  **INTERSECTION A SECURISER**