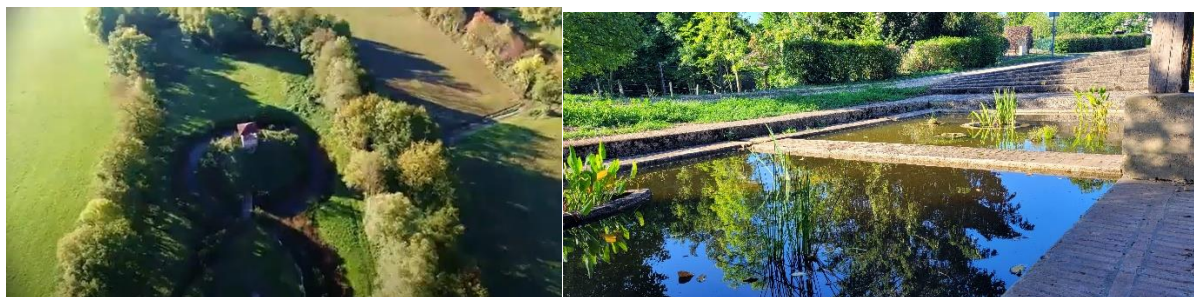




Commune de BUELLAS -



Évaluation du PLU à 6 ans

2017 à 2024

Préambule

En vertu de l'article L 153- 27 du code de l'urbanisme, 6 ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant la révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé de son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, le Conseil municipal de Buellas procède à une analyse des résultats de l'application du plan au regard des objectifs visés dans le rapport de présentation. Nous ne possédons à ce jour les résultats de l'état de la population que pour l'année 2022, soit moins de 6 ans après l'approbation du PLU.

L'analyse de ce résultat donnera lieu à une délibération du Conseil municipal sur l'opportunité de réviser le PLU.

Après une introduction définissant le cadre d'application de ce bilan ce rapport tiendra compte des indicateurs suivants :

- Les objectifs définis dans le PADD (plan d'aménagement et de développement durable)
- L'évolution de la population
- La consommation foncière dans les différentes zones
- La densité des constructions
- Les indicateurs sur l'évaluation environnementale
- Les difficultés rencontrées au cours de l'instruction des ADS



Les orientations du PADD

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urable a défini les orientations générales des politiques d'aménagement et les orientations générales concernant l'habitat et les déplacements. Il prend en compte les spécificités de la commune notamment paysagères architecturales patrimoniales et environnementales et fixe les objectifs chiffrés de consommation d'espace dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain.





L'équité sociale :

- Tache urbaine existante avec potentialités (dents creusées)
- Coupure d'urbanisation
- Secteurs de développement urbain : Buellas et Corgenon
- Pôle d'équipements à maintenir et à développer : scolaire à Buellas, sportif à Corgenon
- Extension de la station d'épuration à Corgenon

L'efficacité économique :

- Exploitation agricole
- Pôle artisanal à renforcer
- Pôle commercial à renforcer
- Espaces de loisirs à développer
- Patrimoine à mettre en valeur
- Anticiper l'extension de la gravière

La qualité environnementale :

- Espaces naturels à protéger (réservoirs de biodiversité)
- Principes des continuités écologiques :
 - des milieux humides
 - des milieux ouverts et semi-ouverts
 - des milieux boisés
- Entrées de bourg à enjeux
- Parcs à préserver
- Liaisons routières à créer
- Liaisons douces à créer
- Zone d'alerte d'inondation

Habitat

Les estimations prévisionnelles, définies comme base dans le PLU en vigueur sont de 2,5 habitants par logement et une population au 01/09/2026 de 1923 habitants.

La consommation foncière a permis le comblement de deux dents creuses sur le secteur du bourg de Buellas. Deux autres ne sont pas construites dont une en rétention foncière depuis 1979. La densification urbaine se poursuit sur le bourg de Corgenon.

De nombreuses parcelles dans les divers hameaux ont fait l'objet de division laissant des constructions sur des vergers et réalisant une densification de l'existant.





➤ **Consommation d'espace**

La mise à niveau de la station d'épuration de Corgenon est en cours d'étude. Une déclaration d'utilité publique est lancée par l'agglomération pour l'occupation foncière. Dans l'attente de cette réalisation, aucune évolution de la zone urbanisable n'a pu être envisagée. Seules une rénovation urbaine et une densification de l'existant ont été réalisées.

Les propositions d'extension de carrière ne respectaient pas les obligations du PADD. Ce dossier sensible avait fait l'objet d'une concertation supplémentaire. Le projet est abandonné et la consommation d'espace n'a plus lieu d'être.



➤ Offre de service

La création d'un parc public et d'une zone d'animation dans le cadre de l'aménagement foncier du cœur du bourg reste d'actualité avec l'acquisition du tènement qui est réalisé.

Un accueil de petite enfance avec un équipement de loisirs ne se réalisera pas. Une étude sommaire a révélé les limites d'un tel service. La chute des naissances ne permet pas une pérennité économique du projet.

Un équipement adapté à l'accueil des seniors sur le pôle de Corgenon n'a pas été étudié à ce jour. Il reste d'actualité avec une réorganisation foncière de l'espace poste/école qui pourrait se concrétiser dans l'avenir.

➤ **Communications numériques**

ORANGE a fibré la commune dans le cadre du marché de la zone AMII. A ce jour toutes les habitations sont raccordables à la fibre. La pénétration des raccordements permet d'envisager sereinement le retrait du réseau cuivre en 2026. Cette dépose améliorera l'esthétique et la sécurité.

Deux antennes relais offrent une bonne couverture aux réseaux de la téléphonie mobile.

➤ **Station d'épuration de Corgenon**

La compétence assainissement est d'agglomération. L'extension en cours d'étude par Grand Bourg Agglomération permettra une capacité de 1000 EH. La modification de la zone réservée à cet effet fait l'objet de négociations en cours et évoluera vers une DUP pour l'acquisition du foncier.

Une ouverture de la zone à urbaniser pourra donc être envisagée à court terme.

➤ **Activités économiques**

Les activités commerciales en rez-de-chaussée continuent de se développer sur le centre de Corgenon. L'objectif de maintien de ces activités, pourtant évoquée lors de la dernière révision, n'a pas été formalisé dans le PLU par la mise en œuvre de mesures de protection afin d'éviter une évolution vers du foncier commercial vers du logement.

Les exploitations agricoles se sont regroupées et certains sièges d'exploitation ont disparu. Les élevages ne se situent plus en zones urbaines.

La zone d'activité est de compétence d'agglomération.





Commerces en pied d'immeuble.



➤ Déplacements

Les aménagements de voirie et la réalisation de plusieurs chemins destinés aux modes de circulations alternatifs permettent de garantir et sécuriser les déplacements.

Le maillage piéton-cycles a amélioré les liaisons des habitations avec les équipements collectifs comme le groupe scolaire ou les services de la salle des fêtes.

Le renforcement des voies cyclables et piétonnes à partir de la piste cyclable d'agglomération permettent de sécuriser les déplacements.

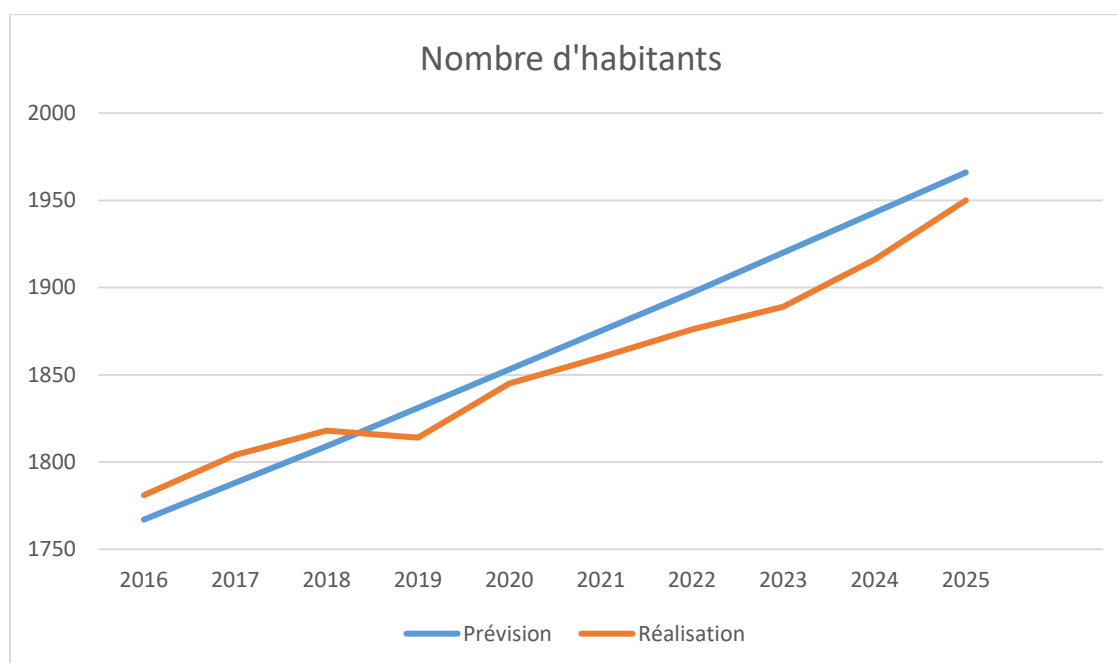
Évolution de la population

➤ Nombre d'habitants

La population connue en 2016 (population INSEE 2013) : 1767 habitants

La courbe de croissance prévue au PLU : 1.19% donne une prévision en 2035 de 2389 habitants

La population connue en 2025 (population INSEE 2022) : 1876 habitants



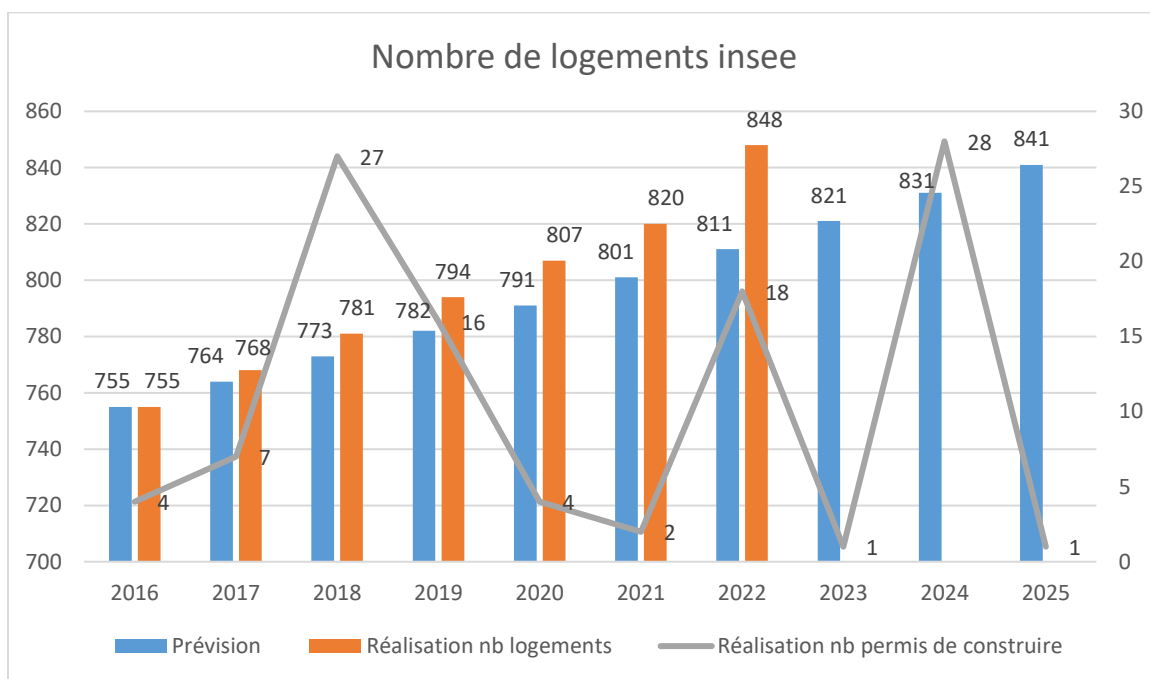
Nous pouvons noter l'effet sur l'évolution de la population du report de plusieurs opérations foncières en 2018/2019. Hormis cet accident de parcours, la population augmente selon les prévisions. La cause défendue au SCOT sur la nécessité de prévoir une évolution supérieure aux communes rurales s'avère donc justifiée. La proximité de la ville et de la gare rend BUELLAS très attrayante. Les demandes d'installation sont nombreuses et nous ne pouvons répondre que partiellement.

Nombre de logements

Le nombre de logements connus en 2016 (INSEE 2013) : 755

Le nombre de logements prévus en 2035 : 962

Le nombre de logements connus en 2025 (INSEE 2022) : 848



La situation donnée par l'INSEE est celle des recensements (2025-2019). Les années intermédiaires sont estimées selon les demandes d'urbanisme.

La stagnation de la population en 2018/2019 s'explique par le peu de dépôt de PC en 2016/2017.

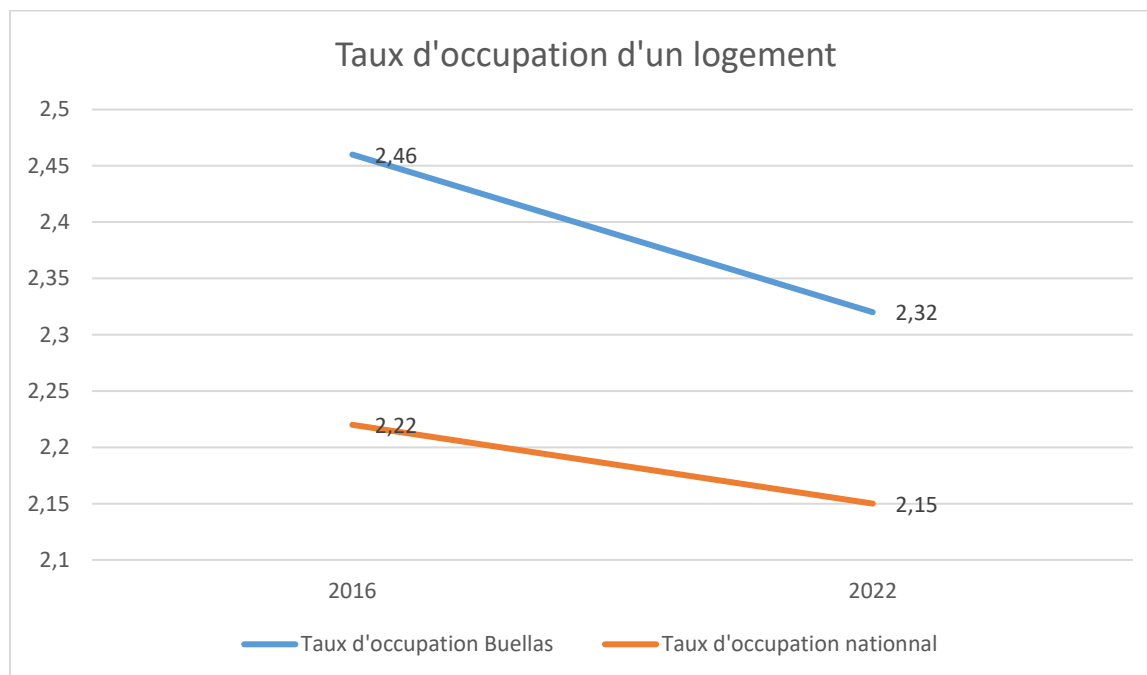
Le nombre de PC est indicatif, chaque PC ne crée pas obligatoirement un logement supplémentaire.

Taux d'occupation

Le nombre d'habitants par logement ou taux d'occupation 2016 : 2.46

Le taux d'occupation en 2022 : 2.32

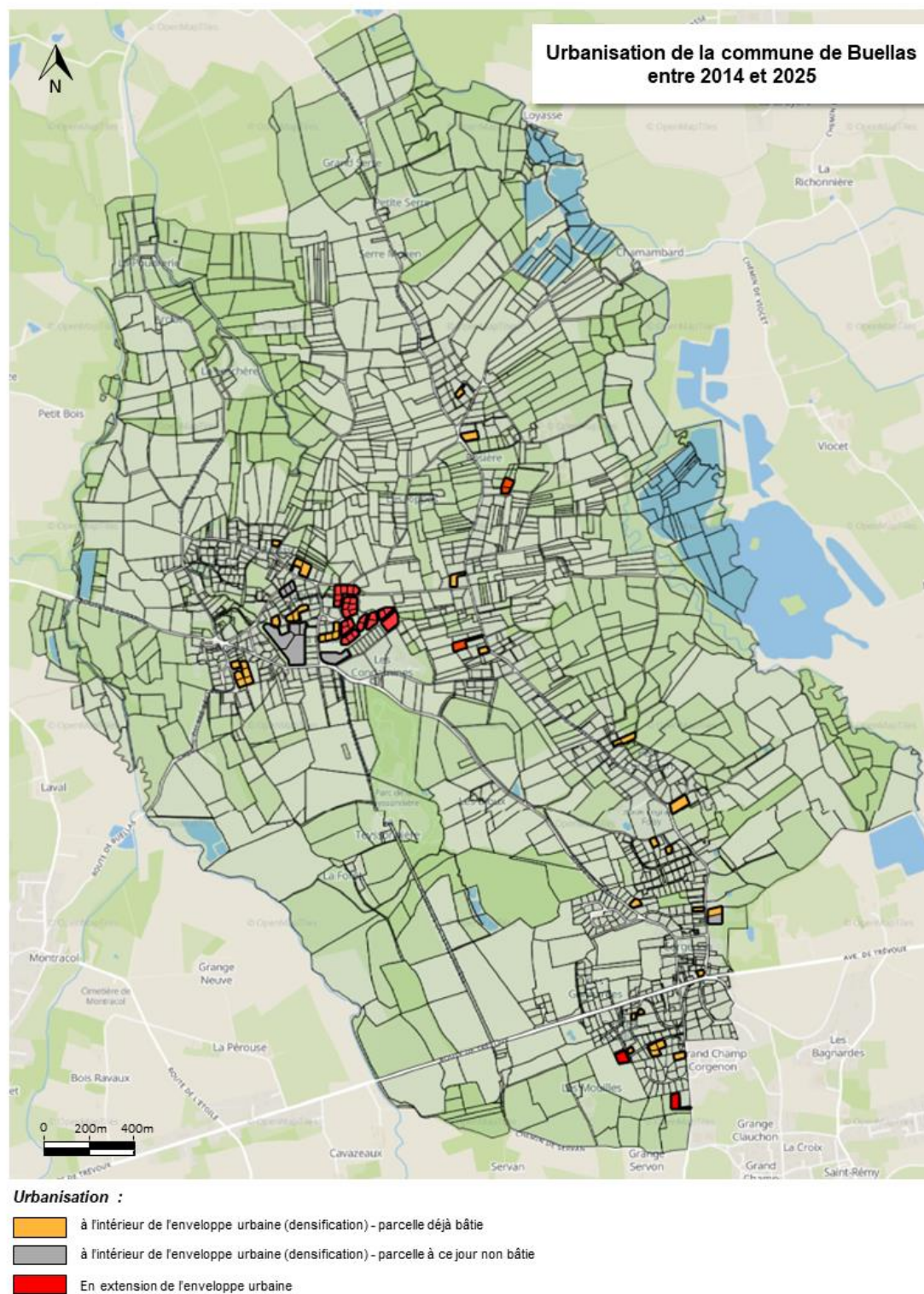
Le taux d'occupation national 2016 : 2.22 2022 : 2.15

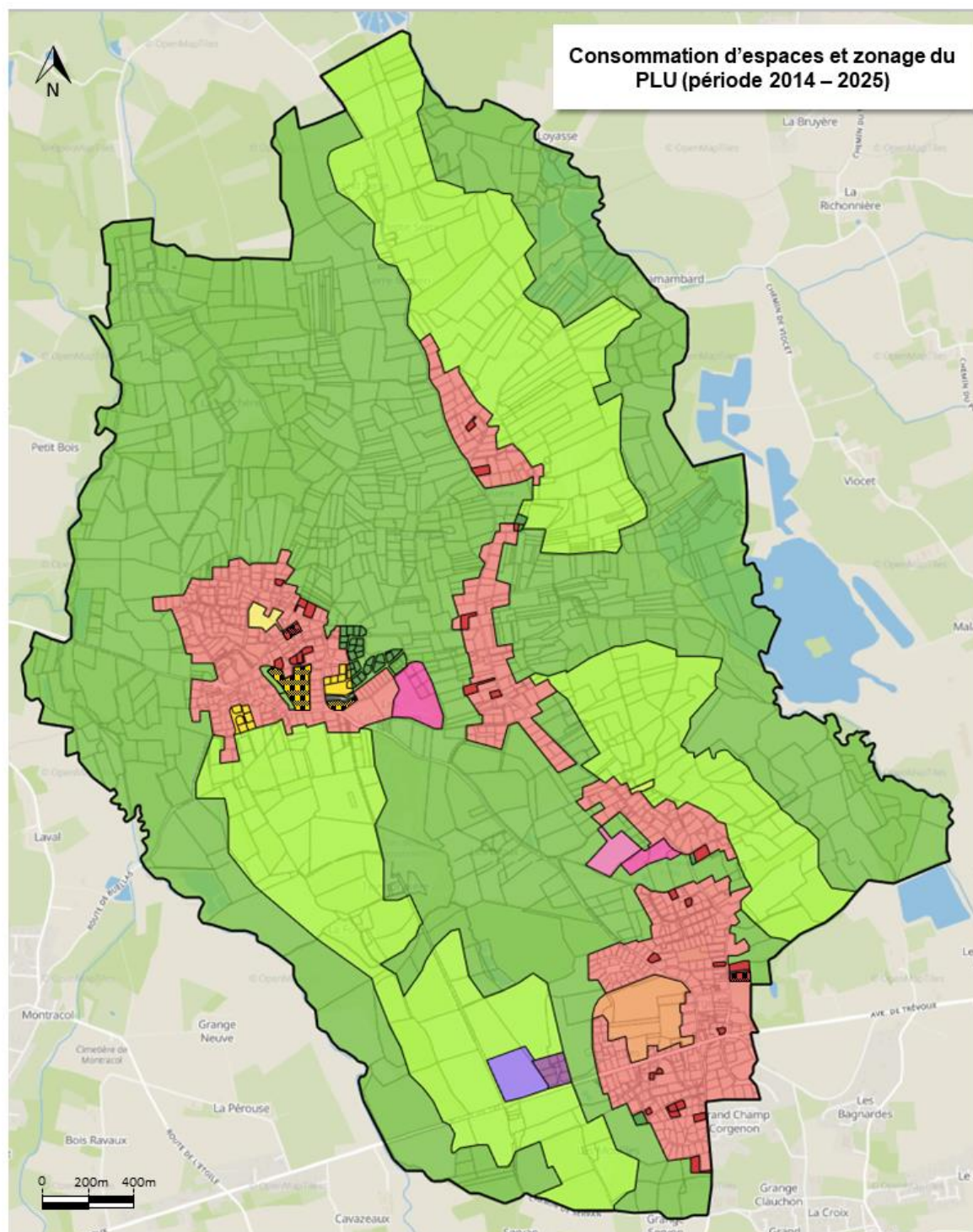


Le taux d'occupation à BUELLAS reste plus élevé qu'au niveau national. Cela se confirme par le nombre d'élèves à l'école des CONDAMINES et l'ouverture d'une 8^e classe avec 205 élèves.

La période de pandémie a fait rechercher des logements en dehors des villes. Le coût de l'argent rend difficile l'accès à la propriété d'une maison pour de jeunes couples. Les habitations des années 70/80 se vident de leurs occupants pour laisser la place à des ménages avec enfants.

La consommation foncière dans les différentes zones





Consommation d'espaces et zonage du PLU (période 2014 – 2025)

Zonage du PLU

	U		Ux
	1AU		2AUx
	2AU		N
	Ue		A
	1AUe		

Consommation d'espaces
Nouvelles parcelles bâties

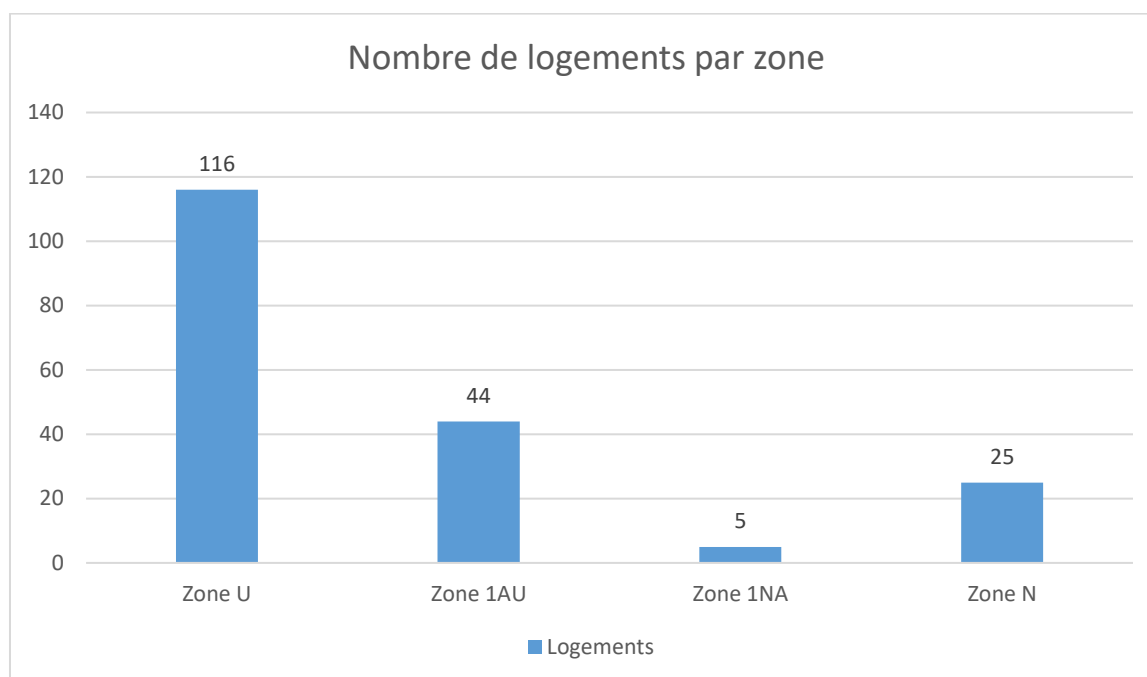
	En zone U
	En zone 1AU
	En zone N

PC accordés mais parcelles à ce jour non bâties

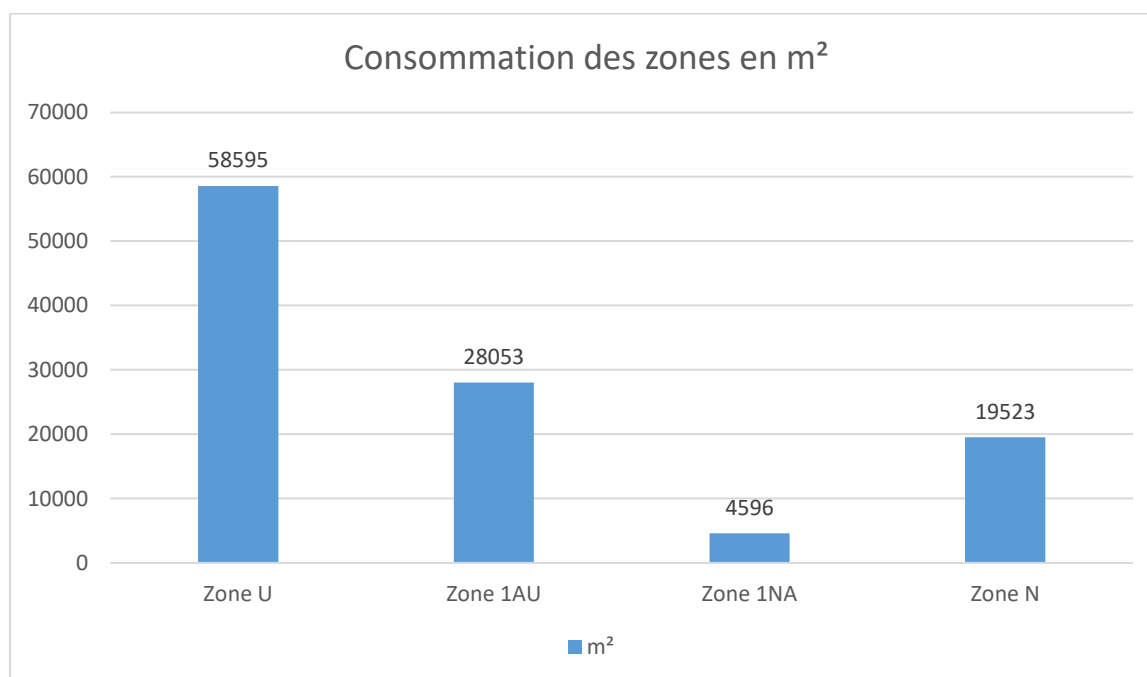
	En zone U
	En zone 1AU

Sources : Données communales, PLU de Buellias, France Cadastre

- *Zone U : 116 Zone 1AU : 44 Zone 1NA : 5 Zone N : 25 logements*



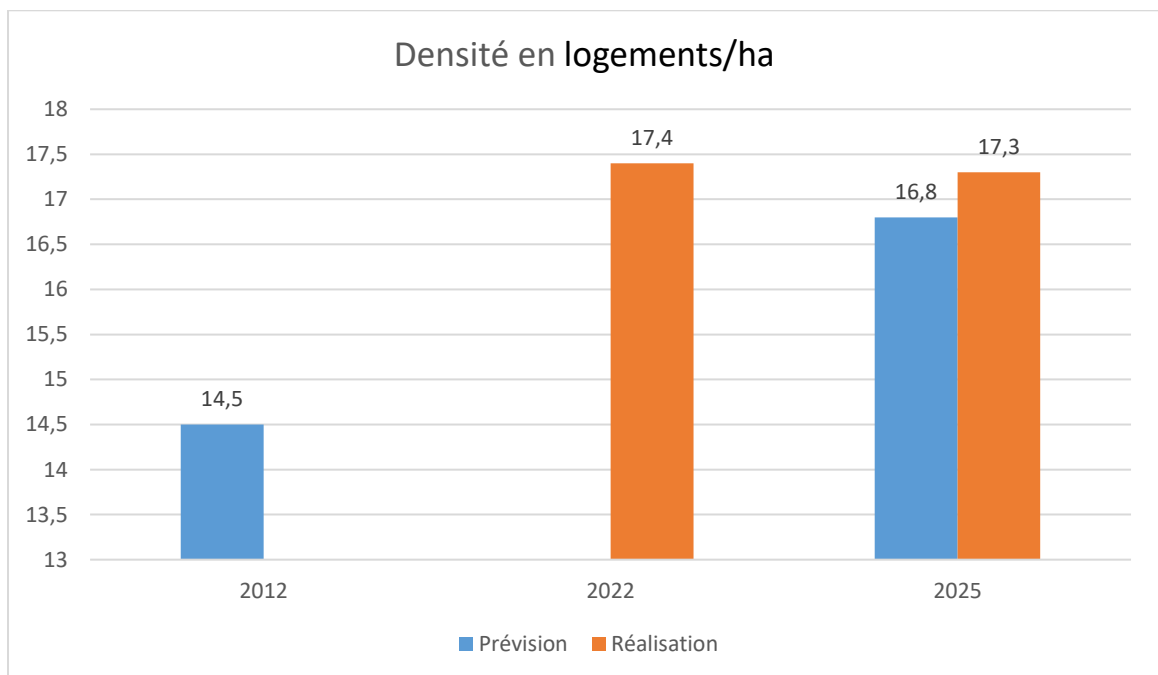
- *Zone U : 58595m² Zone 1AU : 28053 m² Zone 1NA : 4596 Zone N : 19523m²*



La consommation de zone N se situe au lotissement de la PRESLE. Le permis d'aménager a été délivré avec les règles du POS antérieur.

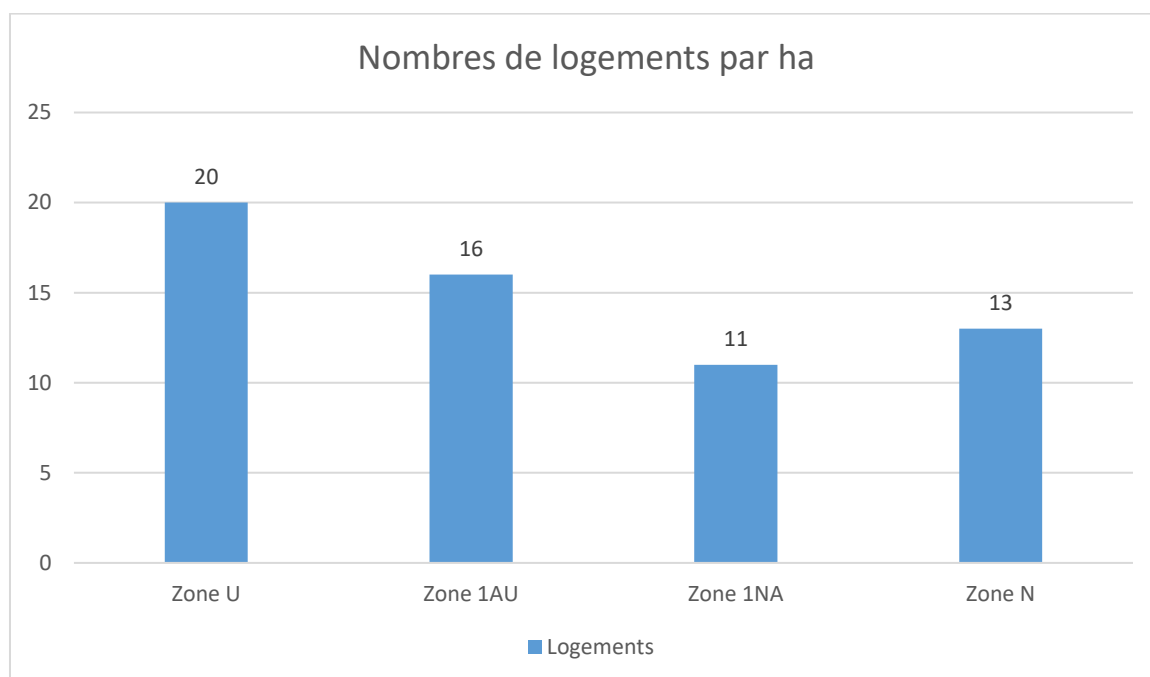
Les zones 1NA sont les zones à urbaniser du POS antérieur et ne sont pas d'actualité dans le PLU actuel.

- *Densité prévision 14.5 et 16.8 logts/ha*
Densité moyenne réalisée en 2022: 17.4 logts /ha
Densité moyenne réalisée en 2025: 17.3 logts /ha

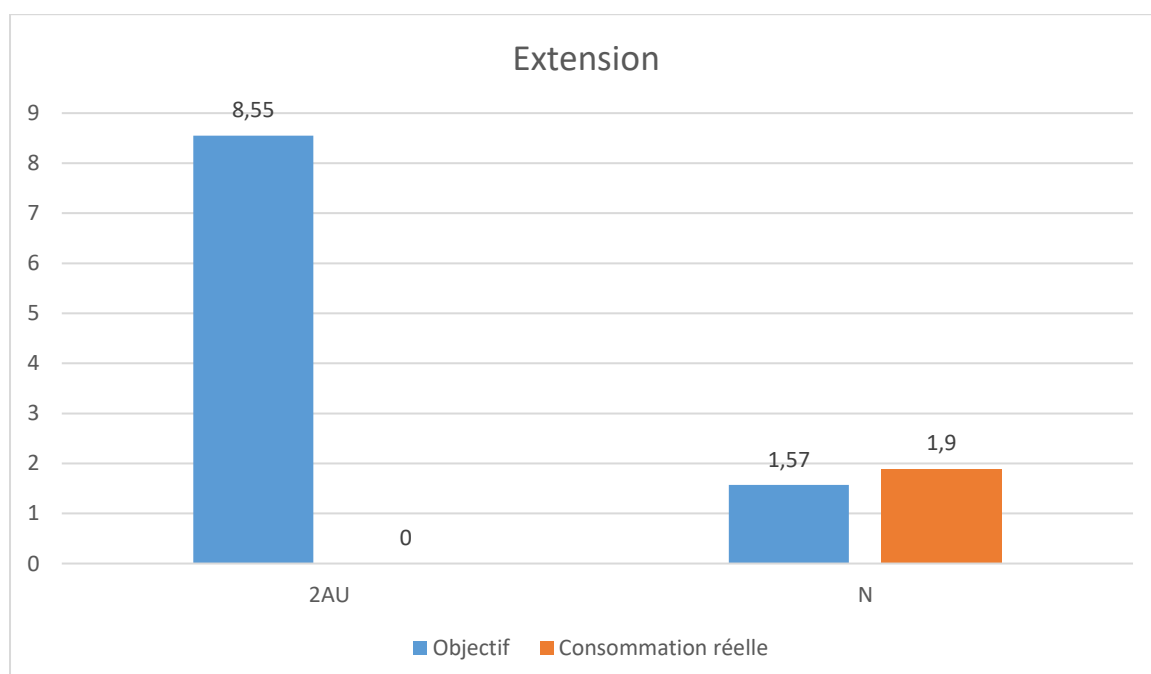


La densité de logements est supérieure aux exigences du SCOT.

- Zone U : 20 logts/ha Zone 1AU : 16 Zone 1NA : 11 Zone N : 13

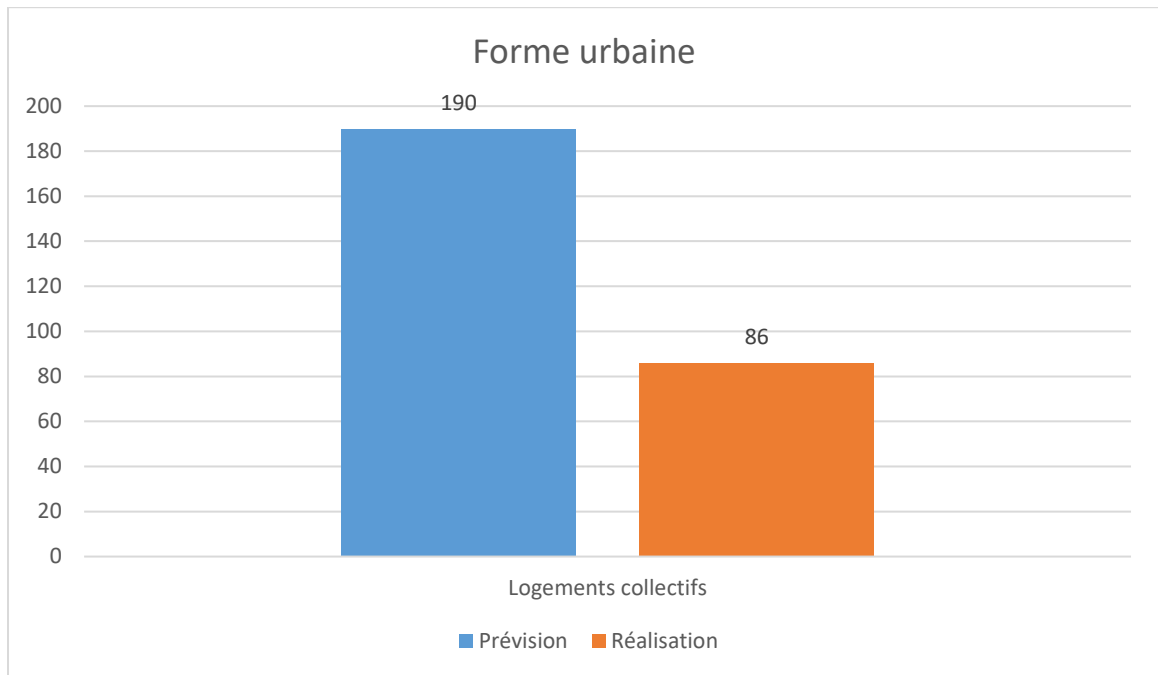


- Extension : objectif 10.12ha dont 8.55 en 2AU
 Conso 0ha en 2AU
 Conso 1.9ha en N



Même remarque que précédemment sur les zones N, fait marquant du POS antérieur avec un permis d'aménager antérieur au PLU.

- *Forme urbaine : logements collectifs*
Total réalisé : 86 sur 190 au total prévus en 2035



Indicateurs de l'évaluation environnementale

➤ Consommation foncière, préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

L'espace réservé à l'extension de carrière n'a pas été consommé. Les conditions émises lors des concertations du PLU n'ont pas été respectées. Cet espace reste espace agricole et naturel.

Le permis d'aménagé de « LA PRESLE » a été déposé avant la révision du PLU. L'espace N consommé n'est pas dépendant du document analysé.

➤ Protection des milieux

Nous n'avons constaté aucune suppression de haie.

Peu de coupes de bois EBC ont fait une demande d'autorisation. Les contrevenants ont fait l'objet de relances sans effet positif. Le suivi judiciaire a été aussi sans effet.



➤ **Protection de la ressource en eau**

L'ensemble des compétences GEMAPI d'eaux superficielles et d'eaux souterraines est de compétence Agglomération. Les remarques qui suivent sont informationnelles et ne concernent plus le bilan du PLU.

- L'état écologique de la VEYLE s'est fortement amélioré par la construction de la station eaux usées de Saint Denis les Bourg. Aucune donnée chiffrée n'a pu être obtenue du syndicat mixte Veyle vivante.
- Le syndicat des eaux ne nous a pas transmis les résultats de la qualité des eaux souterraines.
- Toutes les constructions ayant fait l'objet d'une demande ADS sont raccordées au réseau collectif des eaux usées.
- Le schéma directeur d'assainissement terminé fin 2018 s'applique à nos réseaux et stations.

➤ **Bilan carbone (Énergies Renouvelables et Économies d'Énergie)**

La salle des sports est équipée d'une centrale photovoltaïque de 70 kWc en vente intégrale au réseau EDF.

La réfection de la toiture du bâtiment communal de la boucherie nous a permis d'installer 4.5 kWc en autoconsommation par l'activité commerciale permettant de couvrir la consommation talon des chambres froides.

L'amélioration de l'isolation murale et de plafond, la mise en place de centrales double flux ainsi que le changement des huisseries du groupe scolaire des Condamines ont entraîné une forte baisse de la consommation de gaz donc des émissions de carbone.

Le doublement de l'épaisseur de l'isolant en plafond ainsi que la réfection des huisseries de la salle des fêtes ont permis d'améliorer le confort. La consommation hivernale d'énergie a fortement diminué sur ce bâtiment énergivore.

La production électrique de 26 kWc des panneaux photovoltaïques du toit de l'école alimente les chauffe-eaux électriques en remplacement des chauffe-eaux gaz. La chaudière ne fonctionne plus au ralenti tout l'été ce qui améliore son rendement et sa durée de vie. La Pompe à Chaleur et les ventilations double flux de la salle des fêtes bénéficient aussi de la production PV de l'école. Les fonctionnements décalés de la salle des fêtes utilisée en week-end et de l'école utilisée en jours ouvrables permettent une utilisation complémentaire. Le besoin en rafraîchissement de la salle des fêtes intervient essentiellement en période de vacances estivales et de plein ensoleillement.

Le surplus est réinjecté et vendu au réseau EDF.





Ci-dessus les panneaux photovoltaïques de production électrique en vente intégrale au réseau EDF à la salle des sports.



Ci-contre, isolation en cours de réalisation au groupe scolaire.

Évolution de la consommation par secteur



ⓘ Totaux partiels pour protéger des Données à Caractère Personnel (certaines données BT ≤ 36 kVA non incluses)



⚡ ÉLECTRICITÉ • PRODUCTION

Buellas

CODE INSEE 01065



Source : ODRE

Sites de production par filière en 2023



comparée à celle des 13 159 sites du département
Ain



Conclusion de l'évaluation

La consommation d'espace de 2017 à 2023 a été réalisée à 87% sur les espaces prévus à urbaniser. Les seules zones N consommées étaient liées à la délivrance du permis d'aménager du 09 mai 2016 de la zone de la PRESLE antérieure à l'élaboration du PLU du 04 décembre 2017. Cet état de fait a été subi car ce permis contesté n'était pas certain d'aboutir. L'extension du tissu urbain sur les 12ha prévu est bien contenue car aucune extension n'est constatée sur le périmètre de ce PLU étudié.

Dans l'attente de la réfection de la lagune de Corgenon, la zone 2AU n'a pas évolué et n'a pas fait l'objet d'autorisation de droit du sol. Une partie de la surface devrait pouvoir évoluer par un déblocage partiel en 1AU. L'extension de la lagune en cours de réalisation devrait permettre une urbanisation supplémentaire dans le secteur avec une évolution en 1 AU de la partie proche de la RD936. Au vu de sa surface importante (plus de 8ha) cette zone n'est pas considérée comme une dent creuse. Ainsi le maintien de l'activité agricole sur la partie Nord limiterait l'impact sur la surface totale dédiée à l'agriculture.

La zone 1AU des PROST fait l'objet d'une rétention foncière depuis la création du premier document d'urbanisme en 1977. Le maintien de cette zone constructible limite les possibilités de développement de la commune et donne une indication fausse sur la consommation d'espace.

L'OAP de la zone UB des Condamines, à proximité de l'école, devrait évoluer dans sa conception afin d'éviter une rétention foncière de par l'ancien siège d'exploitation en partie ouest.

La forme urbaine avec les logements collectifs s'est développée selon la courbe prévisionnelle. L'offre importante de logements locatifs sociaux limite le développement de cette offre ; nous avons refusé un dossier de bailleur social au bas de la Presle.

Une restructuration foncière est en cours de réalisation place des mûriers.

Une dent creuse subsiste derrière la poste et pourra faire l'objet d'une étude de densification urbaine dans le futur.

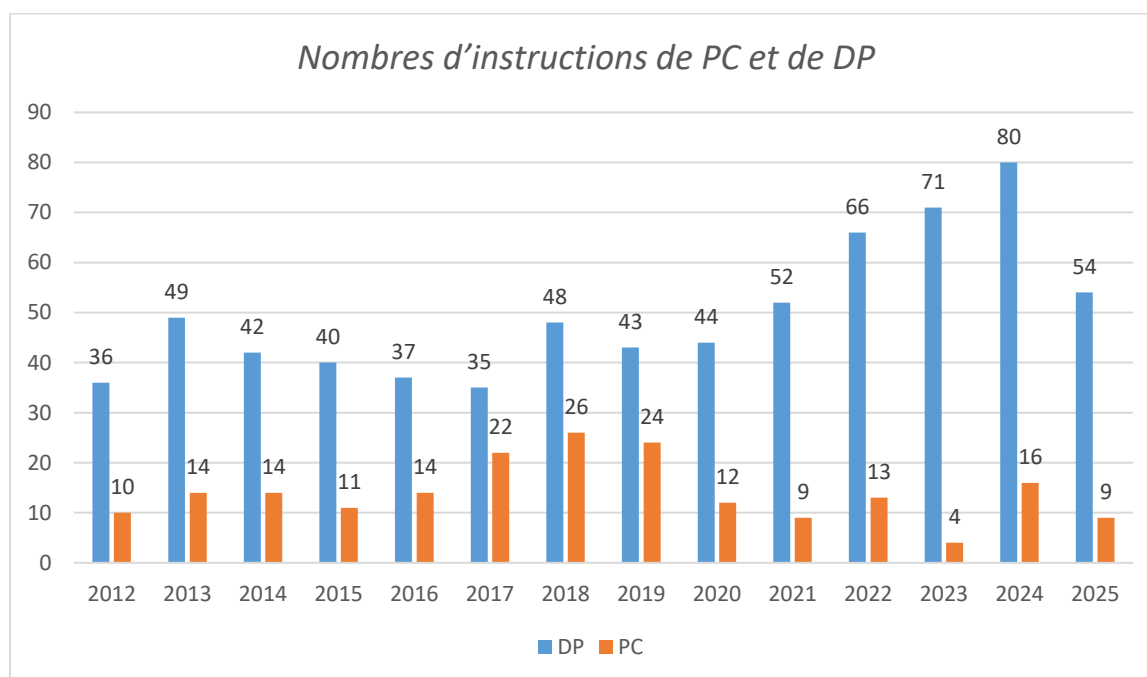
Le taux d'occupation des logements baisse. Si la tendance communale est moins forte qu'au niveau national, l'augmentation de la population n'en demeure pas moins inférieure aux prévisions du PLU. La proximité de la ville centre et des gares TGV rendent l'attractivité de BUELLAS importante pour des jeunes ménages. La limitation de l'offre, l'augmentation des coûts de construction et des taux du crédit incitent les jeunes ménages de CSP moyenne à l'acquisition la rénovation d'habitations existantes par mutations suite à des décès ou au départ de personnes âgées vers des centres mieux équipés. Par division parcellaire, ces mutations densifient le tissu urbain existant.

L'impact environnemental de l'urbanisme diminue. De très nombreuses constructions se sont équipées en panneaux photo voltaïques en vente puis en autoconsommation. Les élus ont fait un effort important sur les économies d'énergie des bâtiments communaux.

Les engagements pris lors de l'élaboration du PLU de 2017 ont été respectés voir même dépassés. L'application en a été vertueuse.

Difficultés rencontrées au cours de l’instruction des ADS

- *Nombres d’instructions de PC et de DP de 2012 à 2025*



De nombreuses DP portent sur la pose de panneaux photovoltaïques.

La modification simplifiée du 12 juillet 2021 :

- Essayer de répondre à la difficulté de l’intégration ou non des panneaux photovoltaïques à la toiture
- A résolu une partie des problèmes des clôtures entre particuliers

Une des difficultés rencontrées sur les instructions ou les conformités des permis de construire ou des déclarations préalables porte sur la réalisation des toitures et le respect des règles tuile creuse et rouge clairement établi dans le règlement du PLU.

Opportunité d’une nouvelle révision du PLU

Comme vu ci-dessus quelques aménagements du règlement peuvent être étudiées.

- Supprimer les espaces prévus à l’extraction de matériaux car le projet de carrière est abandonné.
- La consommation d’espaces en zone 1AU actuellement en rétention foncière problème pour le développement futur des autres zones. Une évolution de la zone 2AU paraît nécessaire.
- Bien que le PLU actuel respecte les nouveaux éléments du SCOT de Grand Bourg Agglomération dans les grandes lignes il paraît souhaitable d’adapter ce document aux nouvelles règles du SCOT pour le futur et de le rendre compatible.

