

AVIS SUR PLU

Note technique d'analyse

Objet	Révision générale du PLU
Commune	BULLY
Arrêté	Délibération 28/01/2025
Procédure	Révision générale
Date réception CCPA	05/02/2025, avis à rendre avant le 05/05/2025
Bureau	

Assainissement & eaux pluviales

Lors des dernières révisions de PLU, nous avons plusieurs fois travaillé les paragraphes concernant les eaux usées et les eaux pluviales, en accord avec nos règlements de services ;

Eaux usées

Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement :

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Les constructions, les plantations et les remblais sont interdits à moins d'1.50m des lignes génératrices des canalisations lorsque celles-ci se situent en terrain privatif.

Concernant la gestion des eaux de piscine, les eaux de lavages de filtre sont acceptées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées. Les eaux de vidanges seront infiltrées à la parcelle, après arrêt des traitements et en respect des articles 640 et 641 du Code Civil, ou vidangées par un professionnel.

Eaux usées non domestiques

Les établissements privés peuvent générer des effluents dit « non domestiques ». Ces derniers ont un impact qualitatif et/ou quantitatif sur les systèmes d'assainissements et les milieux naturels. Ce type de rejets doit être autorisé par l'autorité territoriale compétente en assainissement (conformément au L.1331-10 du Code de la Santé Publique) et dans le cas présent, après la réalisation d'un diagnostic adéquat dans le cadre de la démarche Q.R.E : Qualité des Rejets des Entreprises, portée par la CCPA. Les effluents devront de ce fait, répondre au règlement d'assainissement en vigueur, de ses prescriptions et de ses valeurs limites de rejets. La CCPA se réserve le droit de



refuser un déversement d'effluents non compatibles avec le système d'assainissement et/ou le milieu naturel récepteur.

Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement :

Toute construction générant des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Dans le cas d'une réhabilitation, d'une extension, ou d'un réaménagement d'un bâtiment existant, si l'installation n'est pas conforme ou sous-dimensionnée, le pétitionnaire devra mettre en conformité son installation sur la base d'une filière d'assainissement non collectif étudiée en fonction des contraintes du sol et du site. Il est rappelé que les installations d'assainissement non collectif font l'objet d'un contrôle périodique du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales

Les aménagements et dispositifs favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être mis en œuvre prioritairement.

Il est rappelé que la collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales. Aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans les réseaux d'assainissement d'eaux usées strictes. La collectivité se réserve également le droit de refuser un rejet dans les réseaux collectifs si elle estime que l'aménageur dispose d'autres alternatives pour la gestion des eaux pluviales et notamment une gestion par infiltration à la parcelle. Il incombera à l'aménageur de démontrer qu'il n'existe pas de solution de gestion à l'échelle de son projet.

Nos remarques sur les documents sont les suivantes :

- Attention à la gestion des eaux de piscine (p.40 du règlement écrit et p.236 du rapport de présentation), il est indiqué que les eaux de vidange sont raccordées au réseau d'assainissement, ce qui est interdit.
- Concernant l'assainissement non collectif, p.129 du rapport de présentation, il est indiqué que 80% des dispositifs sont conformes sur le territoire de la CCPA, mais à l'échelle de la commune, cela ne concerne que 40% des dispositifs.
- Rapport de présentation, p.126 : Il est indiqué « *Figure 4 : Zone humide aménagée par la collectivité sur le secteur du Petit Laval* ». Le bassin de rétention n'est pas une zone humide. Merci de modifier le titre de la figure 4, il pourrait être mis « *Ouvrage de gestion des eaux pluviales aménagé par la collectivité sur le secteur du Petit Laval* ».
- Concernant les OAP : nos prescriptions sont émises dans le dossier d'enquête publique du zonage d'assainissement (p.27 à 33). Nous attirons votre attention sur le fait que les plans des réseaux, notamment eaux pluviales, ne correspondent pas forcément à la réalité du terrain. Une géolocalisation plus précise devra être réalisée, mais certaines OAP ne sont donc pas desservies par un réseau séparatif.
- Dans le règlement écrit, pour la partie sur le stationnement, il serait intéressant d'indiquer que la gestion des eaux pluviales devra être gérée prioritairement par infiltration sauf contre-indication justifiée.
- Concernant l'étude de SAFEGE mentionnée p.40 du règlement écrit et présente dans les annexes sanitaires ; celle-ci n'est pas accompagnée du rapport mais uniquement du plan graphique. L'étude SAFEGE réalisée en 2012 n'a pas été approuvée à l'époque. La CCPA, qui a pris la compétence GEPU en

2019, est en cours d'élaboration d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales, qui aboutira sur un zonage intercommunal qui devra ensuite être annexé aux différentes PLU des communes. A cette fin, nous proposons de supprimer cette mention ainsi que la carte du zonage présente en annexe. Les normes prescriptives supérieures étant les PPRNI Brévenne Turdine et de la Vallée de l'Azergues.

- Il serait intéressant, afin d'éviter tout contre temps futur, d'indiquer dans le règlement écrit, dans la partie « 2.1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions », que pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services, sont admis sur l'ensemble des zones, sauf mention contraire : « la construction, l'extension ou la remise aux normes d'une station de traitement des eaux usées, ainsi que tous les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement, ainsi que les affouillement et exhaussement inhérents à leurs constructions. »

Déchets

Page 171 du rapport de présentation : « f. Déchets ».

La collecte se fait aujourd'hui pour les OM 1 fois par semaine et 1 fois tous les 15 jours pour tri. Mais elle a pour but d'évoluer. Plusieurs mentions sont obsolètes, « hebdomadaire », les composteurs ne sont plus vendus à 25€... il est proposé ci-dessous une phrase plus synthétique sur les biodéchets.

« La Communauté de communes du Pays de l'Arbresle détient la compétence « collecte et traitement des ordures ménagères ». La CCPA assure ainsi l'organisation et la collecte des déchets ménagers et assimilés sur son territoire. Ses missions intègrent à la fois la collecte en porte à porte ou en apport volontaire et la sensibilisation auprès du public.

*Sur le territoire communal, la collecte des ordures ménagères et des recyclables (papier et emballages) en majorité en porte à porte. Le recyclage du verre s'organise via des conteneurs. **La Communauté de Communes met en place des solutions pour équiper les foyers d'une solution pour revaloriser leurs biodéchets (composteurs individuels, composteurs collectifs ou collecte des biodéchets).** Les autres déchets (cartons, encombrants...) doivent être apportés sur l'une des deux déchèteries du territoire.*

Le territoire met à disposition deux déchèteries :

- Déchèterie Courzieu La Brévenne à 13 km de Bully
- Déchèterie Fleurieux-sur-l'Arbresle à 10 km de Bully

Concernant les points d'apports volontaires, à la date d'arrêt du projet, la commune est dotée de :

- 7 silos à verre
- 13 points de collectes de bacs à déchets ménagers collectifs
- 1 composteur partagé
- 1 conteneur de tri et de recyclage de vêtements
- 1 point d'apport de piles usagées »

Habitat

Dans le règlement

La définition de logement locatif social fait exclusivement référence à la construction et non à la production d'offre nouvelle via la rénovation (ex : projet de rénovation d'un privé avec conventionnement Anah ou d'un bailleur social).

Logement locatif social

Un logement locatif social ou Habitation à Loyer Modéré (HLM) est un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

Pour les zones U et Au, la condition C2 pour les hébergements est précisé ainsi : « selon les besoins de l'opération ». Dans quels cas, les hébergements sont-ils autorisés ?

6.1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives aux précisions détaillées en préambule.

ZONE A URBANISER « AU »	
Destinations	
	Habitations
Logement	C1
Hébergement	C2

- **C1** : surface de plancher de 60 m² minimum,
 - Sauf impossibilité technique dûment justifiée par des contraintes architecturales.
 - Sauf pour les opérations d'ensemble de plus de 8 logements pour lesquels 20% maximum (arrondis à l'entier supérieur) du nombre total des logements de l'opération peuvent avoir une surface de plancher minimale de 40 m².
- **C2** : selon les besoins de l'opération.

OAP sectorielles

Concernant les formes urbaines et l'organisation du bâti, le document fait référence à la notion d'« habitat mixte », de « proportion limitée » d'« individuel ».

- L'habitat mixte s'entend—il collectif/individuel ou peut-on le voir comme individuel groupé/individuel pur ?
- La notion d'individuel regroupe-t-elle le pur et le groupé ?
- La question de la proportion limitée, est-ce appréciée au regard de la SDP ou du nombre ?

Secteur à vocation d'habitat mixte avec proportion limitée d'individuel, pouvant être aménagé en plusieurs blocs d'aménagement cohérents, Le site représente un potentiel de 12 à 15 logements.

Mobilités

Dans le glossaire, les services publics ne sont pas expressément décrits et nommés. Cela a pu poser un problème dans le passé sur d'autres communes, en particulier lors de la réalisation d'aménagement à proximité des zones N (ex. voie verte, chemin piéton, aire de covoiturage...).

Zone de la Plagne : un accès réservé aux modes actifs (tracé en rose sur le plan) pourrait être intéressant pour éviter un trop long détour aux piétons et aux cyclistes. Cela est évidemment conditionné à la sécurisation des modes actifs sur la RD307.



Voirie

Pas de remarque particulière sur la partie voirie. Juste une attention particulière sur le chemin de Boulogne au droit de la parcelle de la commune qui fera l'objet prochainement de travaux (prévu dans la programmation 2025).

Développement économique

Règlement Ui et AUi

Destinations p. 57 : quelques destinations à modifier :

- « Cuisine dédiée à la vente en ligne » : à interdire
- « Commerce de gros » : ce type d'implantation est admise en zone d'activité, pas nécessité de limiter sa surface de vente (au contraire du commerce de détail et accueil de clientèle).
- « Restauration » : nécessité d'encadrer son développement, ne faut-il pas le circonscrire géographiquement ? Il s'agit bien d'un service nécessaire aux salariés sur les ZAE, mais cette destination doit rester ponctuelle. Soit l'autoriser uniquement sur la zone Ui et non sur AUi par exemple. Une sous-zone pourrait-être localisée autour de la Barotte par exemple : parcelle qui pourrait être densifiée pour accueillir une offre de restauration.

Règles d'implantations p. 57 :

Proposition de déréglementer les implantations au profit d'une recherche de mutualisation et optimisation du foncier en zone d'activité :

« Les implantations devront favoriser au maximum la mutualisation l'optimisation des espaces, dont ceux dédiés au stationnement ».

Sauf en limite de zone Ui ou Aui : bande de 3 m à minima (voir 5m) avec bande paysagère plantée des 3 strates végétales.

Rappeler néanmoins les règles d'implantation harmonieuse tenant compte des avoisinants et de l'environnement paysager.

Hauteurs p. 58 : Nous encourageons le passage des hauteurs admises à 15m sur les ZA. Cette autorisation doit être rédigée tout en réservant à la commune d'apprécier l'intégration paysagère du bâti :

« une hauteur du bâti jusqu'à 15m peut être admise, sous réserve que celle-ci ne porte pas atteinte à la qualité paysagère et environnementale des avoisinants » par exemple.

Les stationnements p. 59 : proposition de rédaction appliquée d'ores et déjà sur d'autres ZA du territoire.

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques que ce soit pour les véhicules du personnel, des visiteurs, ou les véhicules des transporteurs de marchandises (VL ou PL). »

OAP La Plagne (élargie à l'ensemble de la zone existante + projet d'extension) :

Il serait intéressant de transposer les objectifs déclinés dans le schéma d'accueil des entreprises, particulièrement ceux relatifs aux objectifs « zéro artificialisation nette » :

Extrait du SAE (pour mémoire, pas nécessaire de le retranscrire intégralement) :

Le SAE doit répondre à l'ambition économique affichée par les EPCI et le SOL

- Conserver une dynamique soutenue de croissance de l'emploi à l'instar de celle observée ces dernières années, un taux de croissance annuel moyen **1,7% à l'échelle SOL** ;
- Maintenir à minima le **ratio de 72 emplois pour 100 actifs** à son niveau actuel et rechercher progressivement un meilleur appariement entre les profils d'actifs résidents et les profils d'emplois localisés ;
- Accompagner prioritairement le tissu économique existant et les besoins **endogènes** sans pour autant délaisser les opportunités sur l'accueil d'entreprise **exogènes** ;
- Préserver **l'industrie** sur le territoire et lui donner les moyens de se développer

OBJECTIF : accueillir environ 18 000 emplois sur 20 ans

La mise en place du SAE doit permettre de répondre à 4 grands enjeux :

- **S'inscrire dans la trajectoire ZAN et répondre aux obligations de la loi Climat et Résilience**
 - Une diminution des capacités d'extension foncière
 - Des contraintes cumulées : raréfaction de la ressource en eaux, des exigences environnementales accrues pour les nouveaux projets
 - Travailler sur le potentiel foncier en optimisation dans une logique de « reconquête » du foncier en ZAE
- **Dégager des opportunités foncières**
 - Dans le cadre pénurie foncière en extension, qui grève les capacités de développement d'entreprises endogènes et exogènes : peu de fonciers en cours de commercialisation
- **Développer des programmations économiques cohérentes avec le marché et le contexte urbain des ZAE**
 - Une forte demande de développement des entreprises endogènes au territoire
 - Des contextes économiques et urbains qui diffèrent entre EPCI, et au sein même des EPCI
- **Répondre aux besoins des entreprises dans le cadre d'un travail d'optimisation et d'amélioration des conditions d'accueil**
 - Des pistes d'amélioration des fonctions urbaines exprimées au sein des ZAE
 - Des pistes d'optimisation du développement foncier

L'OAP de la Plagne pourra transcrire de manière concrète les enjeux et prescriptions du SAE en matière de densification et mutualisation des équipements que ce soit en renouvellement urbain ou sur la future extension de la zone : Objectif n°1 de développement des sites économiques existants : « une volonté de **renouveler et de densifier la zone existante** au gré des opportunités », peut être pertinent, dans un contexte de raréfaction du foncier « afin de conserver la capacité de développement des entreprises ».

Cette remarque rejoint les propositions d'évolutions du règlement permettant des implantations plus libres, des hauteurs plus importantes tout en renforçant les prescriptions paysagères (plantations, zones végétalisées en limites de zone Ui, préservation de cônes de vue, charte couleurs façades et toitures...)

Commerce

Rapport de présentation p. 249 ;

Une phrase méritait d'être reformulée pour éviter toutes interprétations.

Tout d'abord, concernant la mention « **et en activité à la date d'approbation du PLU** ». Cela voudrait signifier que la préservation des destinations commerciales ne s'appliquerait pas aux locaux vacants à la date d'approbation du PLU, ou qui n'hébergeraient pas d'activité pouvant faire valoir un titre de propriété commerciale (bail commercial).

PROPOSTION : il faudrait supprimer → « **et en activité à la date d'approbation du PLU** »

Ensuite, concernant la mention « *à compter de l'approbation du PLU, il est interdit de changer de destination « commerce » vers « habitat » pendant une durée de 3 ans, ou de la cession d'activité si elle intervient ultérieurement* ». La notion de « *cession d'activité* », sous-entendue « cession de fonds, fusion-absorption d'entreprise... », est **une coquille dans la rédaction**.

PROPOSITION : il faudrait modifier → « *pendant une durée de 3 ans, ou de la cessation d'activité si elle intervient ultérieurement* »

Commune de Bully Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation		
	Mixité fonctionnelle et sociale	Lors de la réalisation d'un programme comprenant 8 logements et plus dans les secteurs de densité « cœur ancien », « formes urbaines mixtes » et « quartiers pavillonnaires denses », l'opération devra comporter au moins 15% de logements locatifs sociaux (arrondis à l'entier supérieur). Sur les linéaires commerciaux identifiés sur le règlement et en activité à la date d'approbation du PLU, le changement de destination des locaux occupés par la destination « commerce et activités de service » vers la destination « habitation » est interdit pendant une durée de 3 ans, à compter de l'approbation du PLU, ou de la cession d'activité si elle intervient ultérieurement. Ces règles visent à promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle dans ce secteur. Elles prévoient un quota de logements sociaux pour assurer une diversité de l'offre résidentielle, tout en préservant les commerces du centre-bourg, essentiels à la vitalité de la commune.

5.4.2 Les indicateurs d'évaluation

Orientations du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation	état de référence	objectif de résultat
ORIENTATION 1 - AFFIRMER LE COEUR 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	Nombre de commerces et services présents dans la commune	Commune / chambre de commerce et d'industrie	Nombre de commerces	Une fois tous les 3 ans	14	au moins autant qu'au moment de l'approbation
	Objectif 2 – Sécuriser et faciliter les déplacements dans le tissu urbain et vers le centre-bourg	Linéaire de cheminements piétons aménagés	Commune	Mètre linéaire	Une fois tous les 2 ans		
		Linéaire de cheminements cyclables aménagés	Commune	Mètre linéaire	Une fois tous les 2 ans		
	Objectif 3 – Favoriser l'utilisation des transports en commun	Nombre d'arrêt de bus présents dans la commune et lignes	Commune / SYTRAL	Nombre d'arrêt et lignes qui dessert la commune	Une fois tous les 3 ans	3 arrêts de bus	au moins autant qu'au moment de l'approbation
	Objectif 4 – Rendre efficient le fonctionnement des équipements publics	Evolution de la fréquentation des équipements publics	Commune	Nombre d'usagers	Tous les ans		fréquentation en hausse

Rapport de présentation p. 425 ; Concernant les acteurs sollicités pour les indicateurs d'évaluations

ORIENTATION 1 Objectif 1 → il faut également envisager de solliciter la **chambre de métier et de l'artisanat**.

ORIENTATION 5 Objectif 1 & 2 → **IDEM**

Règlement écrit :

Concernant le droit de préemption urbain : est-il simple ou renforcé ? Un DPU simple ne permettrait pas à la commune de préempter un lot de copropriété par exemple. Cette nuance subtile mériterait d'être affirmée dans le règlement.

Concernant le linéaire commercial :

• Linéaire commercial

Le rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme « linéaire commercial à protéger » au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme doit obligatoirement être affecté à un usage « d'artisanat et de commerce de détails ».

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux changements de destination, ou le cas échéant de sous-destination, affectant les constructions existantes.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties du rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux places de stationnement automobile, places de stationnement pour les vélos, locaux techniques ou de gardiennage.

Il serait préférable d'inclure la restauration dans le linéaire commercial à protéger.

PROPOSITION → Le rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme « linéaire commercial à protéger » au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme doit obligatoirement être affecté à un usage de sous-destination « artisanat et commerce de détail » ou de sous-destination « restauration ».

Attention toutefois, le linéaire commercial projeté comprend également un local dont la sous-destination actuelle est considérée comme « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Il s'agit du cabinet infirmier situé sur la parcelle B554. Si la Commune souhaite préserver cette activité de santé sur cet emplacement, il serait préférable de redéfinir des linéaires avec différents niveaux d'autorisations/d'exclusions, comme par exemple dans le projet de PLU de Lentilly. Plus particulièrement sur cette parcelle accueillant un cabinet infirmier, il pourrait être opportun de définir un linéaire « mono-parcellaire » qui autorise les 3 sous-destinations. En revanche, sur le reste des linéaires à protéger, il faudrait exclure la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » pour n'autoriser que les 2 sous-destinations recherchées pour maintenir une vitalité marchande, c'est-à-dire les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration ». L'autre variante possible serait d'exclure toute autre sous-destination pour n'autoriser que la « restauration » sur le linéaire du restaurant Trois P'tits Points (ex-Café Gourmand) afin de sacraliser cet emplacement.



Par ailleurs, il faudrait envisager d'autoriser la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans les quartiers résidentiels. En effet, certaines activités comme les professions libérales (ex : sophrologue) ou les services artisanaux (soins de beauté) pourraient trouver leur place dans le secteur « Quartiers résidentiels ».

3.1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives aux précisions détaillées en préambule.

ZONE URBAINE « U »	Secteur « Centralité »	Secteur « Quartiers résidentiels »
Destinations		
Habitations		
Logement	C1	C1
Hébergement	C2	C2
Commerce et activités de service		
Artisanat et commerce de détail	C3	C5
Restauration	V	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X
Hébergement hôtelier et touristique	C4	C4
Cinéma	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
Salle d'art et de spectacles	V	V
Equipements sportifs	V	V

■ Diversité commerciale

Au droit des linéaires commerciaux dans le centre bourg figurant au règlement graphique, le changement de destination des locaux occupés par la destination « commerce et activités de service » vers la destination « habitation » est interdit pendant une durée de 3 ans, à compter de l'approbation du PLU, ou de la cession d'activité si elle intervient ultérieurement. Cette disposition ne concerne que les rez-de-chaussée des constructions existantes situées au droit des cases et linéaires identifiés et en activité à la date d'approbation du PLU.

Pour le paragraphe sur la **Diversité Commerciale**, même constat que pour le rapport de présentation. Tout d'abord, concernant la mention « **et en activité à la date d'approbation du PLU** ». Cela voudrait signifier que la préservation des destinations commerciales ne s'appliquerait pas aux locaux vacants à la date d'approbation du PLU, ou qui n'hébergeraient pas d'activité pouvant faire valoir un titre de propriété commerciale (bail commercial).

PROPOSITION : il faudrait supprimer → « **et en activité à la date d'approbation du PLU** »

Ensuite, concernant la mention « *à compter de l'approbation du PLU, il est interdit de changer de destination « commerce » vers « habitat » pendant une durée de 3 ans, ou de la cession d'activité si elle intervient ultérieurement* ». La notion de « *cession d'activité* », sous-entendue « cession de fonds, fusion-absorption d'entreprise... », est une coquille dans la rédaction.

PROPOSITION : il faudrait modifier → « pendant une durée de 3 ans, **ou de la cessation d'activité si elle intervient ultérieurement** »

En zone Ui, Uc, AUi, il faudrait préciser que la « surface de vente du Commerce de gros » doit être appréciée au sens des **MAGASINS DE VENTE RECEVANT DU PUBLIC si le commerce reçoit aussi bien des professionnels que des particuliers. (ERP TYPE M 5^e catégorie)**. Par ailleurs, autoriser la restauration « sans contrainte » peut nous interroger au regard des objectifs fixés pour le développement des zones Ui et AUi (La Plagne).

Rapport de présentation, p196, faute d'orthographe « le domaine publique ».

Transition écologique

Pas de remarques.

Agriculture

Rapport de présentation :

SAU > faire le lien avec la politique de protection PENAP.

PADD et Règlement :

Orientation 3 : La question du logement pour les agriculteurs a-t-elle été soulevée dans le questionnaire ? Si oui, serait-il pertinent d'intégrer ces logements dans la typologie des logements à prévoir ?

Est-il également possible d'aborder la question du logement des saisonniers agricoles à proximité des exploitations, en envisageant, notamment, l'intégration dans les documents d'urbanisme de la possibilité d'aménager des espaces destinés à l'habitat temporaire, tel que des mobil-homes ?

Analyse générale

Il est proposé de donner un **avis favorable assorti des réserves suivantes** ;

- Prendre en compte les remarques concernant l'assainissement et les eaux pluviales, afin que le PLU n'intègre pas des règles contraires à nos règlements de services et afin de permettre également l'évolution de nos ouvrages techniques présents sur le territoire de Bully ;
- Définir de manière précise les notions de logement social, d'habitat mixte, de proportion limitée et d'individuel, afin d'éviter toute interprétation ;
- Prendre en compte les remarques concernant le développement économique afin d'harmoniser les règles sur la CCPA (destination, implantation, hauteur, stationnement) ;

Et les recommandations suivantes ;

- Définir les outils nécessaires à une meilleure préservation des destinations commerciales (DPU renforcé, droit de préemption sur les fonds de commerce) ;
- Inclure la restauration dans le linéaire commercial à protéger.