



MONSIEUR LE MAIRE
MAIRIE DE BULLY
1 ALLEE DU VINGTAI
69210 BULLY

**Pôle Entreprises et
Territoires**

La Tour de Salvagny, le 15 avril 2025

Equipe Foncier Urbanisme

Dossier suivi par :
Gabrielle HENRION
06 84 09 33 63

gabrielle.henrion@rhone.chambagri.fr

Objet : Avis sur la révision générale du PLU de BULLY

Monsieur le Maire,

Vu la délibération du 28 janvier 2025 arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bully ;

Vu les dispositions des articles L.153-16 du Code de l'Urbanisme et L.112-3 du Code Rural, requérant l'avis de la Chambre d'agriculture ;

Compte tenu de la délibération n°19092 de la Session ordinaire de la Chambre d'agriculture du Rhône du 4 mars 2025, donnant délégation de compétence au Bureau délégué ;

Vu les discussions en bureau du 14 avril 2025 ;

Après étude des documents, le projet de la commune reçoit un **avis favorable assorti de 8 réserves.**

L'activité agricole occupe une place prépondérante à Bully. En effet, la commune a souhaité sanctuariser une importante surface de son territoire agricole en zonage PENAP et son nouveau projet de PLU affiche 65 % de la surface communale classée en zone agricole.

Toutefois, après analyse des différentes pièces du dossier, plusieurs éléments suscitent notre attention et méritent d'être retravaillés afin de préserver l'activité agricole d'aujourd'hui et de demain.

C'est pourquoi, nous formulons 8 réserves concernant les points suivants :

- Réserve concernant le STECAL Ae et l'ER n°2 pour la création d'un parking et d'un terrain de sport supplémentaire
- Réserve concernant le STECAL Ne et l'ER n°11 pour la création d'un parking adjacent au complexe sportif et de loisir au lieu-dit Les Granges
- Réserve concernant la création d'un STECAL Ai pour une activité artisanale non existante

Siège social

Chambre d'agriculture du Rhône
18, avenue des Monts d'Or
69890 La Tour de Salvagny

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 186 910 014 00031
APE 9411Z

www.rhone.chambre-agriculture.fr



- Réserve concernant la création d'un STECAL At pour la création d'un tiers-lieu
- Réserve concernant la création d'un STECAL At pour permettre à une exploitation agricole la gestion d'une activité touristique
- Réserve concernant la création d'un STECAL Nt pour une activité touristique non existante
- Réserve concernant l'emprise de la zone AU pour l'OAP des Ménerets
- Réserve sur la distance minimale de retrait entre les nouvelles constructions et les zones agricoles existantes

Nous avons également un certain nombre de remarques qui concernent :

- Remarque concernant un changement de destination
- Remarque sur la présence de hameaux constitués, classés en zone A
- Remarque générale concernant les STECAL
- Remarque concernant la carte résultant du diagnostic agricole

L'avis détaillé en pièce jointe présente l'ensemble de ces réserves et remarques.

Persuadés que vous prendrez en compte ces réserves et remarques qui visent essentiellement à pérenniser le travail des agriculteurs locaux et à garantir une meilleure compréhension de votre document, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Pascal GIRIN

Président de la Chambre d'agriculture du Rhône



AVIS DETAILLÉ SUR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE BULLY

1. Réserve concernant le STECAL Ae et l'ER n°2 pour la création d'un parking et d'un terrain de sport supplémentaire

Votre projet de PLU identifie un STECAL Ae pour permettre la gestion de l'équipement sportif existant, permettre la création d'un parking et d'un terrain de sport supplémentaire.

Si le besoin de stationnement semble avéré, le besoin de création d'un terrain de sport supplémentaire nous questionne. L'emprise de votre projet supprimerait 1,2 ha de terres agricoles cultivées et déclarées à la PAC d'une part, et créerait des délaissés de parcelles rendant ainsi l'exploitation plus difficile pour l'exploitant en place.

Par conséquent, nous vous demandons de réduire l'emprise du projet et d'adapter le zonage du STECAL et de l'ER n°2 afin d'éviter la création de délaissés de parcelles.

2. Réserve concernant le STECAL Ne et l'ER n°11 pour la création d'un parking adjacent au complexe sportif et de loisirs au lieudit Les Granges

Votre projet de PLU identifie un STECAL Ne pour permettre la gestion de l'équipement sportif et de loisirs existant au lieudit Les Granges. Le STECAL Ne et l'ER n°11 couvre également pour partie une parcelle en vigne plus au nord, pour permettre la création d'un parking.

La création d'un parking à cet emplacement supprimerait 2700m² de vignes, déclarées à la PAC et classées dans le périmètre AOC. La réduction en surface de cette parcelle entraînera inévitablement l'abandon total de la culture de 6000m².

Votre projet de PLU propose de créer deux parkings sur la commune (cf. réserve ci-dessus) sur deux secteurs opposés géographiquement et consommant un total de 1,8 ha de terres agricoles exploitées. La profession agricole s'oppose à ces projets consommateurs de foncier agricole et dont les besoins semblent peu justifiés.

Nous vous demandons donc de réétudier les possibilités de stationnement à l'intérieur de la zone déjà aménagée, de réduire le STECAL au périmètre du complexe sportif et de loisir déjà existant et de supprimer l'ER 11.

3. Réserve concernant la création d'un STECAL Ai pour une activité artisanale non existante

Votre projet de PLU identifie un STECAL Ai pour permettre la création d'une activité artisanale.



Nous vous rappelons que la création d'un STECAL dans le département du Rhône a pour vocation de gérer une activité existante en zone A (doctrine CDPENAF), ainsi, le recours à cet outil n'est pas justifié lors de la création d'une activité artisanale si elle n'est pas compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Nous vous demandons donc de supprimer ce STECAL.

4. Réserve concernant la création d'un STECAL At pour la création d'un tiers-lieu

Votre projet de PLU identifie un STECAL At pour permettre la création d'un tiers-lieu dans une ancienne exploitation agricole afin d'accueillir une diversité d'activités (espace de formation, médiation, lieu de vie et d'accueil, restauration...).

Comme pour le STECAL cité précédemment, nous vous rappelons que cet outil ne permet pas la création d'activité. Ce type de projet, non agricole, ne peut s'implanter en zone A.

Nous vous demandons de supprimer ce STECAL.

5. Réserve concernant la création d'un STECAL At pour permettre à une exploitation agricole la gestion d'une activité touristique

Votre projet de PLU identifie un STECAL At pour permettre à une exploitation agricole la gestion d'une activité touristique d'hébergement.

Or, une activité agricole ne nécessite pas de zonage STECAL pour développer son activité en zone A et le Code de l'Urbanisme n'autorise pas d'activité touristique en zone agricole. En effet, une telle activité entraînerait l'arrivée de tiers en zone agricole.

La consommation foncière, les stationnements, déplacements et conflits d'usage induits seront préjudiciables pour l'activité agricole.

Ainsi, nous vous demandons de retirer ce STECAL.

6. Réserve concernant la création d'un STECAL Nt pour une activité touristique non existante

Votre projet de PLU identifie un STECAL Nt pour permettre la création d'une activité d'hébergements touristiques au lieudit Grange Caran.

Comme mentionné dans les deux réserves précédentes, l'utilisation de l'outil STECAL n'est pas justifiée.

Nous vous demandons de retirer ce STECAL.



7. Réserve concernant l'emprise de la zone AU pour l'OAP des Ménerets

Votre projet de PLU identifie un besoin de création de 160 nouveaux logements pour les 10 années à venir. Pour répondre à cet objectif, vous souhaitez mettre en place 5 OAP destinées à l'habitat.

Parmi celles-ci, l'OAP des Ménerets nous questionne. En effet, vous prévoyez la construction de 40 logements avec une densité de 25 logements à l'hectare. Aujourd'hui une partie du secteur identifié recouvre une parcelle en vignes, récemment arrachées de 1 ha.

Or, il semble possible d'augmenter la densité des OAP au sein du bourg avant d'envisager une extension consommant du foncier agricole.

Comme vous le savez, le SCOT de l'Ouest Lyonnais affiche un objectif de densification de 30 logements à l'hectare tandis que votre projet propose une densité moyenne de 23 logements à l'hectare.

Nous vous demandons de réduire l'emprise de cette OAP de façon à ne pas consommer des terres agricoles.

8. Réserve sur la distance minimale de retrait entre les nouvelles constructions et les zones agricoles existantes

Dans votre projet de PLU, vous indiquez pour chacune des OAP une distance de retrait minimale entre les nouvelles constructions et les zones agricoles. Cette distance est affichée à 15m. Or, les zones de non-traitement (ZNT) peuvent s'étendre jusqu'à 20m. Ainsi, afin de ne pas contraindre les exploitants en place à reculer leurs cultures pour respecter les nouvelles ZNT engendrées par ces constructions, nous vous demandons d'indiquer que l'ensemble des nouvelles constructions devra respecter un recul minimal de 20m à partir de la limite cadastrale des parcelles en zone A.

Remarque concernant un changement de destination

Votre projet de PLU repère 13 bâtiments pour changement de destination. Chaque changement de destination identifié a été dûment justifié avec l'appui de la grille CDPENAF.

Cependant, après avoir échangé avec un exploitant agricole local, un changement de destination nous interroge.

- Changement de destination n°2 : Bien que ce bâtiment corresponde aux critères de la grille CDPEANF, il nous semble qu'il conserve un potentiel pour une reprise d'activité agricole. En effet, 6 ha de terres agricoles y sont attenants et les bâtiments techniques sont d'une taille adaptée pour l'installation d'un nouvel agriculteur.

Dans le souci de préserver le bâti agricole de votre commune et de favoriser la venue de nouveaux agriculteurs, nous vous demandons de ne pas repérer ce bâtiment pour changer de destination.



Remarque sur la présence de hameaux constitués, classés en zone A

Votre projet de PLU affiche une surface de zone agricole de 838,6 ha soit 65,5% du territoire communal. Cependant, de nombreux hameaux, non agricoles, se sont constitués au fil des années. Etant donné l'absence de potentiel agronomique de ces secteurs, il ne paraît pas cohérent de les comptabiliser en zone A.

Il serait envisageable de créer un sous zonage Ah pour les hameaux de Montagny, Les Plats et Saint-Bis.

En plus de permettre la gestion des constructions d'habitations existantes, cela favoriserait la densification de ces secteurs avant d'envisager des extensions du bourg, consommatrices de terrains agricoles.

Dans la continuité de cette remarque, nous nous interrogeons sur la pertinence d'intégrer l'A89 en zone A. Un autre zonage pourrait également être envisagé.

Remarque générale concernant les STECAL

Votre projet de PLU recense un nombre important de STECAL présentant un emprise surfacique importante.

Pour l'ensemble des STECAL, nous vous demandons de réduire l'emprise du zonage au plus proche du bâtiment existant et d'indiquer le polygone d'implantation de l'extension et/ou du futur bâtiment à construire.

Nous vous rappelons également que la zone A n'a pas vocation à accueillir des logements et que ces derniers ne sont pas autorisés au sein des STECAL.

Remarque concernant la carte résultant du diagnostic agricole

Dans le cadre de l'élaboration de votre PLU, vous avez mené un diagnostic agricole clair et précis qui relate la situation agricole de votre commune et les enjeux rencontrés par les exploitants agricoles en place.

Nous saluons le travail réalisé. Néanmoins, la carte du diagnostic en page 5 de votre rapport de présentation n°1 est très peu lisible et empêche une bonne compréhension des éléments graphiques.

Nous souhaiterions recevoir une nouvelle version de cette carte afin de bénéficier de l'ensemble des informations issues du diagnostic.