



**PRÉFÈTE
DU RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



La Préfète

Lyon, le **28 AVR. 2025**

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Bully, arrêté par délibération du conseil municipal du 28 janvier 2025.

La commune de Bully s'est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) en 2002. Ce PLU a fait l'objet de deux procédures de modification de droit commun, en 2007 et en 2022. Votre commune fait partie de la communauté de communes Pays de l'Arbresle (CCPA) qui dispose d'un plan climat-air-énergie territorial (PCAET de l'Ouest lyonnais) approuvé en juin 2019. Par ailleurs, elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Ouest lyonnais, en cours de révision, dont la version arrêtée du 11 février 2025 l'identifie comme une commune de polarité 4 (village).

Deux réunions des personnes publiques associées ont eu lieu, pour soumettre le diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durable, le zonage et les opérations d'aménagement et de programmation.

J'ai examiné avec une grande attention votre projet et vous fais part des observations suivantes.

1 Sur le volet logement

Pour rappel, en l'absence de programme local de l'habitat (PLH) exécutoire sur la commune, seul le SCoT de l'Ouest lyonnais s'applique en matière de politique locale de l'habitat.

L'objectif de production de logements de votre projet communal est de 16 à 18 logements par an ; cette trajectoire s'inscrit dans celle que prévoit le projet de schéma de cohérence territoriale de l'Ouest lyonnais (21 logements par an sur la période du PLU).

Monsieur Charles-Henri BERNARD
Maire de Bully
1, allée du Vingtain
69210 BULLY

L'étude de densification vous a permis de concentrer la majorité de la production de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine existante, avec seulement 1,25 ha en extension. De plus, cinq orientations d'aménagement et de programmation (OAP) encadrent les projets de renouvellement urbain, densification ou extension, favorisant un renouvellement urbain qualitatif et une diversification de l'habitat sur la commune.

La production de logements sociaux parmi les nouveaux logements est conforme aux exigences du SCoT, de même que la ventilation entre les logements individuels, groupés et collectifs. Toutefois, si les typologies d'habitat attendues sont bien précisées au sein des OAP sectorielles, il aurait été intéressant d'y intégrer des orientations en matière de mixité sociale comme la part de logements sociaux et les typologies de financement : logements financés par le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), par le prêt locatif à usage social (PLUS), par le prêt locatif social (PLS), par le prêt locatif intermédiaire (PLI), logements en bail réel solidaire (BRS).

Enfin, le projet de PLU de la commune projette une densité moyenne de 23 logements par hectare sur les extensions urbaines. Cette densité est certes conforme au SCoT encore opposable mais est inférieure au nouveau SCoT arrêté qui demande une densité de 30 logements par hectare dans les villages. Aussi, il me semble préférable d'appliquer dès à présent cette densité. En outre, l'optimisation de la densité des OAP à vocation d'habitat permettrait de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles.

2 Sur le volet économique

La commune de Bully accueille la zone d'activités économiques (ZAE) de La Plagne dite « bassin de vie », qui ne présente plus de gisement foncier à ce jour. Le PLU permet un projet d'extension d'environ 6,6 ha de cette ZAE, qui est inscrit au SCoT et porté par la communauté de communes des pays de l'Arbresle dans le cadre de l'exercice de sa compétence développement économique. Ce projet permettra à la fois le développement des entreprises existantes et l'implantation de nouvelles entreprises.

La délimitation de la zone d'activités prend en compte le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PENAP). Néanmoins, le projet de SCoT prévoit des objectifs de sobriété foncière, qui pourraient être mieux retranscrits dans le PLU. Ainsi, la mutualisation des espaces de stationnement et des services envisagée dans l'extension de la ZAE mériterait d'être étudiée à l'échelle de la zone totale.

De plus, afin de mieux encadrer le développement de la zone, je vous incite à détailler les prescriptions architecturales de l'OAP de l'extension de la ZAE : emplacement des lots, densité, nombre d'hectares à bâtir, hauteur des constructions, etc., ainsi que la typologie d'activités attendue. De plus, il aurait été souhaitable que le PLU définisse des mesures à mettre en œuvre pour réduire l'impact de l'extension de la ZAE sur les milieux naturels et agricoles. En particulier, la transition de la zone d'activités avec les milieux agricoles voisins aurait pu être davantage détaillée.

3 Sur le volet mobilité

Le PLU présente une OAP mobilité qui témoigne d'une politique ambitieuse pour offrir des alternatives à l'autosolisme. Aussi, il évoque l'organisation de nouveaux services de mobilité comme le transport à la demande ou le covoiturage ; il aurait été toutefois intéressant de renforcer les mesures d'incitation aux alternatives à l'autosolisme par le déploiement d'infrastructures adaptées (en particulier, aires ou arrêt de ligne de covoiturage).

Par ailleurs, les projets de déploiement de nouvelles zones de stationnement présentés au PLU me semblent peu cohérents avec les enjeux de mobilité de votre commune et vos engagements dans ce domaine.

En outre, je tiens à préciser que si le règlement est bien conforme aux articles L.151-30 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le nombre minimum de stationnements vélos lors de la création de logements, il peut être pertinent, pour renforcer la volonté de reconquête de la place centrale, de proposer des places de stationnement vélo incitant à la pratique cycliste.

Enfin, il conviendra de prendre en compte le plan de mobilité des territoires lyonnais lorsqu'il aura été approuvé. Plusieurs mesures de ce plan visent les territoires de l'Ouest lyonnais et pourront être retranscrites dans un plan local de mobilité.

4 Sur le volet naturel et agricole

Votre projet s'attache à la préservation des espaces naturels et agricoles : 94 % de la surface communale est couverte par un zonage agricole ou naturel et 80 % du territoire de la commune est classé en PENAP. En outre, vous encadrez strictement le développement des hameaux, pour limiter leur développement, conformément au concept de village densifié porté par le schéma de cohérence territoriale.

Le projet communal induit une consommation d'espaces naturels et agricoles totale de 9,46 ha. Si la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) apparaît importante au vu de l'application de la loi « climat et résilience », elle est néanmoins cohérente avec le SCoT arrêté qui territorialise l'objectif de sobriété foncière à l'échelle communale et inclut par conséquent la consommation générée par la ZAE de La Plagne dans une enveloppe supra-communale.

Je note toutefois que le règlement des zones agricoles et naturelles protège insuffisamment celles-ci d'un développement de logements. En effet, le règlement des zones A et N autorise la construction d'extensions des logements existants à hauteur de 30 % de la surface de plancher existante, dans la limite de 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol. De même, la construction de plusieurs annexes par habitation est autorisée. Les emprises au sol des constructions autorisées sont trop importantes pour garantir le maintien de la vocation agricole ou naturelle desdites zones. Je propose ainsi la limitation du logement en zone A ou N à 150 m² de surface de plancher et les annexes à un total de 20 m².

Votre projet de PLU recense sept projets de changement de destination de bâtiments situés en zone agricole, analysés au regard de la grille multi-critères de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Rhône. De manière générale, je regrette l'absence de justification permettant de garantir que les changements de destination repérés ne compromettent pas l'activité agricole (création de zone de non-traitement, conflits d'usage, etc.). En particulier, les éléments transmis ne permettent pas de démontrer que les changements de destination n°2, 3, 4 et 6 sont sans impact sur le milieu agricole. Je précise également que le rapport de présentation omet, pour l'ensemble des changements de destination repérés, l'analyse du critère n°5 de la grille : « Le bâtiment est accessible par une route et bénéficie d'un stationnement sans avoir besoin de consommer plus de foncier agricole et est desservi par les réseaux ».

Par ailleurs, je tiens à saluer votre engagement dans la préservation des espaces naturels via la mise en place d'une opération d'aménagement et de programmation thématique visant à développer la « trame verte et bleue » sur votre territoire. En revanche, la lisibilité des périmètres de protection pour les tiers et les services instructeurs n'est pas évidente. Il est souhaitable, en conséquence, que la trame verte et bleue soit également représentée au sein du règlement graphique, par la création d'un sur-zonage repérant les zones protégées (zones humides et pelouses sèches).

S'agissant des onze secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées souhaités pour permettre des activités non agricoles en zones classées agricoles ou naturelles, ceux-ci sont en principe inconstructibles et les droits à construire ouverts doivent y être limités. Il convient de rappeler que le recours au STECAL doit rester exceptionnel. Le terme exceptionnel s'apprécie par rapport au projet en question et à sa justification dans le rapport de présentation. De manière générale, la justification des STECAL n'est pas suffisamment détaillée au sein du rapport de présentation du PLU. En outre, aucune délimitation ajustée des STECAL n'est prévue, les secteurs étant identifiés sur la totalité des parcelles considérées.

En conclusion, l'analyse du projet de PLU de la commune appelle de ma part un avis favorable assorti des réserves suivantes, détaillées en annexe :

- retrait des STECAL autorisant l'implantation de nouvelles activités en zone agricole ou naturelle et justification des autres STECAL : besoin, localisation, maintien du caractère agricole ou naturel de la zone ;
- retrait des changements de destination n°2, 3, 4 et 6 en l'absence de justification de leur absence d'impact sur l'activité agricole ;
- instauration d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la partie existante de la zone d'activité économique de La Plagne et précisions de l'extension envisagée avec l'emplacement des lots, la densité, le nombre d'hectares à bâtir, la hauteur des constructions, etc.

L'avis est également assorti des recommandations suivantes :

- renforcement de la densité de la zone ouverte à l'urbanisation pour l'habitat ;
- introduction dans le règlement graphique d'un sur-zonage permettant de protéger les zones humides et les pelouses sèches ;
- limitation des extensions des logements en zone A ou N à hauteur de 30 % de la surface de plancher existante, dans la limite de 150 m² de surface de plancher, et pour les annexes à un total de 20 m².

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la préfète, par délégation
Le Sous-Préfet de Villefranche-sur-Saône



Jean-Marc GALLAND

ANNEXE À L'AVIS DE L'ÉTAT SUR LE PROJET ARRÊTE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BULLY

Réserves

Réserve 1 : Reprendre l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone d'activités économiques de la Plagne

Plusieurs points m'interpellent concernant la zone d'activités économiques (ZAE) de La Plagne et sa future extension :

- la ZAE La Plagne actuelle n'est pas sujette à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). L'instauration d'une OAP permettrait d'encadrer son évolution en définissant des objectifs et des principes d'aménagement et ce afin : d'optimiser le foncier (objectifs de densité), de moderniser la zone existante (en encourageant la requalification des bâtiments, l'amélioration des infrastructures et l'intégration de normes environnementales), d'encadrer les éventuelles nouvelles implantations en cas de départ d'activité / relocalisation ;
- l'OAP de l'extension de la ZAE La Plagne n'est pas suffisamment détaillée pour permettre un développement encadré de la zone.

Ainsi, je vous demande d'instaurer une OAP sur la partie existante de la ZAE La Plagne et de détailler l'OAP de l'extension de la ZAE pour encadrer au mieux son développement : emplacement des lots, densité, nombre d'hectares à bâtir, hauteur des constructions, etc.

En accord avec les objectifs du SCoT de l'Ouest lyonnais en termes de sobriété foncière, le PLU doit également étudier les possibilités de mutualisation des espaces de stationnement et des services au niveau de l'ensemble de la ZAE de La Plagne.

Réserve 2 : Retirer les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour des activités nouvelles At « tiers-lieu, hébergements touristiques », Nt « habitats légers » et Ai « hameau de Montagny ».

Les zones naturelles et agricoles n'ont pas vocation à accueillir d'activités artisanales ou d'hébergement touristiques. L'outil STECAL peut permettre d'autoriser de telles activités de manière exceptionnelle. À ce jour, aucune stratégie intercommunale ne permet de garantir que ces projets répondent à un besoin pour le territoire.

En outre, ces projets induisent une consommation d'espaces naturels et agricoles. Or, les projets ne sont pas suffisamment détaillés à ce jour et leur implantation en zone agricole ou naturelle est susceptible d'entraîner des conflits d'usage avec l'activité agricole.

Je vous demande donc de supprimer ces trois STECAL.

Réserve 3 : Réduire le périmètre des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) des activités artisanales Ai « SAS Chavot », « activité de charpente », « hameau Grand Laval », et « activité de captage de biogaz ».

Les zones naturelles et agricoles n'ont pas vocation à accueillir d'activités artisanales. L'outil STECAL peut permettre d'autoriser de telles activités de manière exceptionnelle. Si les activités mentionnées sont déjà existantes et que la mise en place d'un STECAL pourrait autoriser leur extension, il est nécessaire que le rapport de présentation détaille davantage la justification des projets et leur prise en compte du maintien du caractère agricole ou naturel de la zone.

Aucune délimitation ajustée des STECAL n'est prévue à ce jour, les secteurs étant identifiés sur la totalité des parcelles considérées. Pour minimiser l'impact sur les terres agricoles et naturelles, je demande à ce que soient précisés des polygones d'implantation au plus près des projets d'extension.

Je précise que la zone agricole n'a pas vocation à accueillir de logement. L'outil STECAL pourra être employé pour l'extension des activités économiques uniquement. Ainsi, sous réserve d'éléments de justification du STECAL Ai « SAS Chavot », seule la construction d'un espace de vestiaire et d'un bureau pourrait faire l'objet d'un STECAL. La construction d'un logement pour les apprentis doit être retirée du projet.

Réserve 4 : Justifier le besoin en stationnement pour la création des STECAL Ae « stade de Bully » et Ne « terrains de sport »

La justification du besoin en stationnement, de la localisation et du maintien du caractère agricole ou naturel de la zone doit être apportée au sein du rapport de présentation pour les STECAL Ae « stade de Bully » et Ne « terrains de sport ». Ce besoin devra d'autant plus être justifié pour le STECAL Ae « stade de Bully », en raison du risque d'enclave de la parcelle agricole située au Nord qu'il génère.

Réserve 5 : Compléter le rapport de présentation pour justifier les bâtiments repérés en zone agricole pour un éventuel changement de destination et supprimer les changements de destination qui impactent l'activité agricole.

Le plan de zonage identifie 7 bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole. Ces changements de destination ne sont ni détaillés, ni justifiés dans le rapport de présentation. L'analyse n'est pas suffisante pour s'assurer que certains des bâtiments repérés pour un éventuel changement de destination n'ont plus d'utilité pour le monde agricole et que la nouvelle vocation ne générera pas un impact négatif sur l'activité agricole.

Je vous demande ainsi de :

- compléter votre analyse pour les changements de destination n°4 et 6, notamment au vu de la création de conflits d'usage entre la nouvelle destination et l'activité agricole environnante. Il s'agira plus particulièrement d'évaluer si le changement de destination a pour conséquence la création d'une zone de non-traitement ou l'extension d'une zone de non-traitement existante. En effet, les bâtiments concernés se trouvent à proximité directe d'exploitations agricoles ;
- vérifier si les bâtiments repérés sont accessibles par une route et bénéficient d'un stationnement sans avoir besoin de consommer plus de foncier agricole et sont desservis par les réseaux et préciser ce critère pour chaque bâtiment susceptible de changer de destination ;
- étudier le potentiel de réutilisation des bâtiments n°2 et 3 pour l'agriculture. Le changement de destination n°2 concerne une annexe en béton, qui ne présente pas d'intérêt patrimonial. De plus, le bâtiment semble intéressant pour un repreneur agricole étant donné la taille des parcelles agricoles attenantes (environ 6 ha) et la taille du bâtiment. Le bâtiment repéré pour un changement de destination n°3 présentait une activité agricole dans les dix dernières années. Je vous demande ainsi d'étudier la possibilité d'une éventuelle reprise avant d'envisager le changement de destination de ces bâtiments.

En l'absence des justifications demandées, je demande le retrait des changements de destination n°2, 3, 4 et 6.

Remarques

Remarque 1 : Augmenter la densité de la zone ouverte à l'urbanisation pour l'habitat

La densité moyenne sur vos opérations en extension urbaine ou en renouvellement urbain est de 23 logements par hectare. Même si cette densité est un minima, elle reste inférieure à celle préconisée par le SCOT de l'Ouest lyonnais arrêté le 11 février 2025. Appliquer une densité supérieure permettrait à la commune de réduire sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la durée du PLU et disposer de disponibilités foncières pour de futures opérations, à plus long terme.

Remarque 2 : Créer un sur-zonage pour la protection des zones humides et pelouses sèches.

Le rapport de présentation du PLU de votre commune fait état de la présence de nombreuses zones humides sur votre territoire. Au-delà de l'OAP thématique sur la préservation des continuités écologiques présente dans le rapport de présentation du PLU, il aurait été souhaité, pour plus de lisibilité, que le règlement graphique présente un sur-zonage permettant de protéger les zones humides et les pelouses sèches.

Remarque 3 : Limiter les extensions des logements en zones agricoles A et naturelles N.

Le règlement des zones A et N autorise la construction d'extensions des logements existants à hauteur de 30 % de la surface de plancher existante, dans la limite de 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol. De même, la construction de plusieurs annexes par habitation est autorisée. Les emprises au sol des constructions autorisées sont trop importantes pour garantir le maintien de la vocation agricole ou naturelle desdites zones.

Je vous demande donc de limiter la surface des logements en zone A ou N à 150 m² de surface de plancher et les annexes à un total de 20 m². La zone agricole n'ayant pas vocation à accueillir la construction de logements, je rappelle que le logement est possible lorsque celui-ci est nécessaire à l'exploitation. Dans ce cas, il s'agit d'une annexe ou d'une extension des constructions agricoles. La destination « exploitation agricole » devra être clairement spécifiée dans toute autorisation d'urbanisme.

Remarque 4 : Mieux intégrer les enjeux de mobilité.

Le PLU de votre commune a ciblé le développement des modes actifs comme le pilier de sa politique de mobilité. Les autres alternatives à l'autosolisme, telles que le covoiturage ou les transports en commun, sont insuffisamment traitées. Votre document aurait pu identifier un emplacement réservé pour une aire de covoiturage, des arrêts pour des lignes de rabattement vers les lignes de cars, etc.

Je vous conseille également d'engager une étude globale sur les déplacements pour affiner vos besoins en stationnement et faciliter l'atteinte de vos objectifs de report modal.

Remarque 5 : Renforcer la prise en compte des enjeux de transition énergétique.

L'état initial de l'environnement du PLU de votre commune fait le constat que peu d'énergies renouvelables sont produites sur le territoire. Pourtant, le PLU ne développe pas de mesures en faveur de leur développement. Il aurait été intéressant d'intégrer des mesures pour répondre à cet enjeu, comme exiger la production d'énergies renouvelables dans les nouvelles constructions, recommander une orientation du faîtage de façon à permettre une utilisation optimale de l'énergie solaire, éviter la création de masque occasionnée par les ombres portées par de nouvelles constructions, ou encore autoriser la pose de panneaux solaires en façade.

En revanche, le règlement des zones A et N autorise les constructions d'intérêt collectif si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages. Le règlement permet donc le développement des énergies renouvelables en zones A et N.

La commune de Bully ayant délibéré pour définir les zones d'accélération des énergies renouvelables dans le cadre de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (loi dite Aper), le PLU pourrait y faire référence.

Le plan national d'adaptation au changement climatique III va nécessiter d'adopter une trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique, qui sera intégrée dans tous les documents de planification publique. Pour apprendre à vivre, travailler, se déplacer dans une France à +4°C. Dans ce contexte, il aurait été intéressant que le PLU intègre des mesures visant l'adaptation au changement climatique à +4°C, comme imposer un coefficient de surfaces de pleine terre et végétalisées dans les constructions.

Le PLU ne prend pas de dispositions particulières pour inciter la rénovation énergétique des bâtiments. En particulier, le code de l'urbanisme prévoit que le règlement permette de déroger aux règles d'alignement, d'implantation aux limites séparatives, d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres ou de hauteur pour l'isolation par l'extérieur. Une obligation de performance pour les rénovations lourdes pourrait également être imposée. Une orientation d'aménagement et de programmation thématique concernant l'aménagement et l'architecture bioclimatiques aurait ainsi pu être mise en place.

Remarque 6 : Prendre en considération le bruit dans le règlement du PLU.

Le document fait bien référence au classement sonore des voies de circulation. Néanmoins, la question du bruit n'est pas prise en compte dans le règlement, alors que votre commune est traversée par deux grands axes routiers.

Remarque 7 : Revoir à la marge les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique suivantes sont à ajouter ou à actualiser dans le dossier :

- servitudes des cimetières : la servitude d'utilité publique INT1 de délimitation de zones au voisinage des cimetières, codifiée à l'article L.2223-5 du CGCT, n'est pas mentionnée. Le cimetière de la commune de Bully est concerné par cette servitude (étant situé à proximité des habitations), qu'il est nécessaire d'ajouter au cahier des servitudes d'utilité publique ;
- servitudes résultant de l'établissement des plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et des plans de prévention des risques miniers (PPRM) : ces servitudes sont bien reportées en annexe du PLU. Toutefois, elles nécessitent d'être actualisées suite à l'arrêté préfectoral en date du 18 mars 2024 avec la délimitation du périmètre de la zone blanche du PPRNi de l'Azergues.

Par ailleurs, les PDF des arrêtés de la servitude d'utilité publique SUP I1 (sécurité des canalisations de transport de gaz) et de la servitude d'utilité publique PM4 (réduction de seuil sur la Turdine), ajoutés en fin de cahier, doivent être intégrés dans des fichiers indépendants au sein des annexes SUP du PLU révisé. De même, la présentation des éléments SUP avec les adresses des gestionnaires est précisée au sein du règlement. Pour faciliter la mise à jour de ces éléments, il est préférable de les intégrer au sein de l'annexe SUP.

Enfin, en référence à l'arrêté ministériel du 11 mai 1984, la légende du plan des SUP n'est pas conforme et nécessite d'être reprise. Je vous suggère de reprendre la page de légende transmise par la DDT dans le porter-à-connaissance en décembre 2022 et de préciser la date de production du document.