



# PRÉFÈTE DU RHÔNE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

*La Préfète*

Lyon, le 8 AVR. 2025

Monsieur le Maire,

Conformément aux articles L. 151-11 à L.151-13 et L.153-17 du code de l'urbanisme, vous avez transmis pour avis simple de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Rhône, le projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bully, arrêté par délibération du conseil municipal du 28 janvier 2025. À ce titre, la commission s'est réunie le 20 mars 2025.

La commission tient à saluer les mesures prises par la commune pour limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et ce depuis la dernière modification du PLU : le repérage du foncier mutable, la réduction de l'emprise des emplacements réservés ou encore la diminution du nombre de changements de destination en zone agricole. Néanmoins, plusieurs évolutions introduites dans cette révision continuent d'occasionner des impacts sur les espaces naturels, agricoles et forestiers :

- l'extension de la zone d'activité économique (ZAE) de La Plagne,
- les orientations d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat (OAP des Alouettes et OAP des Ménerets),
- la création de nombreux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

S'agissant de l'extension de la zone d'activité économique (ZAE) de La Plagne, une orientation d'aménagement et de programmation est prévue sur cette zone. Cette OAP mériterait toutefois d'être plus détaillée (emplacement des lots, densité, nombre d'hectares à bâtir, hauteur des constructions...). Une OAP aurait également pu être instaurée sur la partie existante de la ZAE La Plagne afin d'encadrer son évolution. De plus, le SCoT de l'Ouest lyonnais préconise, pour atteindre l'objectif de sobriété foncière dans les zones d'activités économiques, la recherche de mutualisation des espaces de stationnement et des services dans ces espaces. Il serait ainsi intéressant d'étudier les possibilités de mutualisation à l'échelle de la ZAE La Plagne.

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

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, il convient de rappeler que le recours au STECAL doit rester exceptionnel. Le terme exceptionnel s'apprécie notamment par rapport au projet en question et à sa justification dans le rapport de présentation. Aussi, en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le règlement doit notamment préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. 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, ce qui ne permet pas d'assurer leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole des zones concernées.

Par ailleurs, la révision du PLU a été l'occasion de questionner les changements de destination, repérés lors de la modification n°2, au regard des critères objectivés par la commission. Sept changements de destination ont été intégrés au PLU révisé. Une analyse complémentaire amène à questionner les changements de destination n°2, 3, 4 et 6, au vu de leurs éventuels impacts sur l'activité agricole. De manière générale, il peut être regretté 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.). Il est également rappelé que, en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, les changements de destination seront par la suite soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission au moment de l'autorisation d'urbanisme.

Après examen du dossier, la commission émet un avis favorable sur votre projet de plan local d'urbanisme, assorti des deux réserves suivantes :

Concernant les STECAL, consommateurs d'ENAF :

- STECAL pour des équipements : la justification du besoin en stationnement, de la localisation et du maintien du caractère agricole ou naturel de la zone doit être apportée 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'enclavement qu'il génère pour la parcelle agricole située au Nord.
- STECAL pour des activités économiques : le STECAL identifié pour une nouvelle activité artisanale « hameau de Montagny » doit être retiré. En effet, la zone agricole n'a pas vocation à accueillir d'activité artisanale et le choix de l'outil STECAL apparaît prématuré en l'absence de projet. Les périmètres des STECAL des autres activités artisanales (STECAL Ai « SAS Chavot », « activité de charpente », « hameau Grand Laval », « activité de captage de biogaz ») doivent être précisés, notamment en créant des polygones d'implantation et en détaillant leur justification. Il est précisé que la zone agricole n'a pas vocation à accueillir de nouveau logement, à l'exception des habitations nécessaires à l'exploitation agricole. L'outil STECAL pourra être employé pour l'extension de l'activité économique uniquement.
- STECAL pour des activités touristiques : les deux STECAL pour les activités nouvelles (STECAL At « tiers-lieu, hébergements touristiques » et STECAL Nt « habitats légers ») doivent être retirés. Votre projet prévoit plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pour permettre le développement d'activités de loisirs en zones naturelles et agricoles. Ces zones n'ont pas vocation à accueillir de telles activités. Aucune stratégie communale ne justifie à ce jour ces projets d'hébergements touristiques au sein d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Ces projets sont susceptibles d'entraîner des conflits d'usage avec l'activité agricole et de nuire au fonctionnement des continuités écologiques.

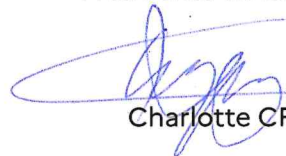
Instaurer une orientation d'aménagement et de programmation sur la partie existante de la ZAE, détailler l'OAP de l'extension de la ZAE et étudier les possibilités de mutualisation à l'échelle de la ZAE La Plagne.

La commission souhaite également apporter les remarques suivantes sur votre projet de plan local d'urbanisme :

- 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.
- Dans le règlement des zones A ou N, les surfaces plancher des logements et de leurs annexes pourraient être plus limitées, à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les habitations et à un total de 20 m<sup>2</sup> pour les annexes.

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

La Sous-Préfète en charge du Rhône-Sud  
Présidente de la CDPENAF



Charlotte CREPON

