



Commune de BULLY

Délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2022

Nombre de Conseillers

En exercice : 19
Présents : 15
Votants : 19

Date de convocation : 23 septembre 2022

L'an deux mille vingt-deux et le vingt-sept septembre à vingt-heures, le Conseil Municipal de la Commune de BULLY, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en mairie, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Charles-Henri BERNARD, Maire.

Présents : Mesdames et Messieurs : BERNARD Charles-Henri, BRUN-PEYNAUD Annick, CHENE Marie-Thérèse, CHEVALIER Jean-François, CHOULET Sébastien, CLAIRET Aline, DEVAY Florence, GIRIN Alexandre, GOUTTE Pascale ; GUIGON Marc, MARTIN Florence, MATHIEU Karine, PERRET Jean-Yves, PERRUQUON Séverine, PONCET Éric

DEL 2022-09-10 : Délibération portant approbation de la modification N° 1 du PLU

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 Septembre 2007 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 12 Juillet 2022 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération du conseil municipal du 29 Octobre 2018 justifiant la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUei, conformément à l'article L153-38° du code de l'urbanisme, complété par la délibération du 28 Janvier 2019,
Vu l'arrêté N° 2019-20 en date du 14 février 2019 et complété par l'arrêté n°2019-47 en date du 20 mai 2019, prescrivant la modification n°1 du plan local d'urbanisme ;
Vu la décision de la MRAE en date du 28 octobre 2019 soumettant la procédure à évaluation environnementale,
Vu la notification du dossier aux personnes publiques associées avant l'enquête publique
Vu les avis reçus des personnes publiques associées
Vu la sollicitation le 03 novembre 2021 pour avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
Vu l'avis des personnes publiques associées et consultées
Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur,
Vu les pièces du dossier,

Monsieur le Maire rappelle qu'une procédure de modification n° 1 du PLU a été prescrite pour permettre :

- l'extension de la zone d'activités de la Plagne,
- la modification du règlement de la zone Uei, correspondant au zonage de la zone d'activités actuelle

Excusés :

Monsieur Ludovic BOURBON pouvoir à Mme Séverine PERRUQUON
Madame Pauline KLEIN pouvoir à Mr Sébastien CHOULET
Monsieur Fabien MARMILLOD pouvoir à Mr le Maire
Monsieur Pierre-Alexis NICOLAS pouvoir à Mme Florence MARTIN

Absents :

- l'ajustement des zones Uei et Nh pour corriger une erreur matérielle.

Ces modifications nécessitent de reprendre plusieurs pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme :

- Le plan de zonage
- Le règlement
- La création d'une orientation d'aménagement

Conformément à l'application de l'article L151-38° du Code de l'Urbanisme, une délibération motivée a été prise en date du 29 Octobre 2018, justifiant la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone, complétée par la délibération du 28 Janvier 2019.

Une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale a été adressée le 4 Septembre 2019. Par décision en date du 28 Octobre 2019, la MRAE a soumis la procédure à la réalisation d'une évaluation environnementale.

Le dossier de modification a été transmis pour avis à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique, en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

La commune a reçu :

L'avis de la CCPA en date du 9 Mars 2022, qui a transmis des remarques,
L'avis de la Chambre d'Agriculture en date du 24 Janvier 2022, qui donne un avis favorable assorti de 2 remarques : joindre au dossier une étude agricole et ne pas réaliser de compensations environnementales impactant l'agriculture afin d'éviter la double peine.

L'avis de la CDPENAF en date du 22 Février 2022, qui donne un avis favorable.

L'avis de l'INAO en date du 13 Janvier 2022, qui ne s'oppose pas au projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées, et émet quelques remarques.

L'avis du Syndicat Intercommunal des Eaux du Val d'Azergues en date du 29 Novembre 2021,

L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale délibéré le 29 Mars 2022 comportant des recommandations

L'avis du SCOT de l'Ouest Lyonnais, en date du 6 Avril 2022, donnant un avis favorable assorti d'une réserve et de remarques techniques. La réserve concerne les constructions à usage de commerce pour la vente à destination de professionnels (commerce de gros) à ne pas autoriser en zone 1AUei (article 2)

L'avis d'ENEDIS en date du 21 Février 2022, ne comportant aucune remarque.

L'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) en date du 21 Décembre 2021, qui donne un avis favorable assorti d'une réserve et d'une remarque :

Il serait pertinent de remettre à jour l'étude sur les besoins des entreprises artisanales réalisées par la CMA pour le compte de la CCPA en 2011.

La place du commerce sur l'ensemble de la zone d'activité interroge :

Dans la partie existante, maintenir sans autre condition l'autorisation du commerce dans la limite de 300 m² de surface de plancher risque de favoriser le mitage de la zone d'activités par le commerce

Dans l'extension, le plafond des 300 m² mériterait d'être abaissé et doublé d'un plafond exprimé en pourcentage de la surface de plancher lié à l'activité productive.

L'avis de la DDT en date du 15 Avril 2022, qui donne un avis favorable sous réserve de limiter l'enveloppe aux surfaces autorisées par le SCOT, soit une extension limitée à environ 4.3 ha.

L'enquête publique sur la modification du PLU s'est déroulée du 11 Avril 2022 au 12 Mai 2022, avec la tenue de 3 permanences par le commissaire enquêteur. 10 observations orales, 2 courriers et 6 observations via le registre numérique ont été formulés dans le cadre de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet assorti de 2 réserves et d'une observation :

Une réserve portant sur la hauteur maximale des constructions : revoir cette dernière en supprimant la possibilité de dépassements ponctuels de la hauteur maximale et en prévoir que les constructions ne pourront pas dépasser la côte altitudinale la plus élevée des bâtiments de la zone d'activités existante de la Plagne, pour la zone 1AUei et pour la zone Uei.

Une seconde réserve portant sur les surfaces de commerce : reprendre dans les éléments la proposition communale de supprimer la possibilité de commerces à destination des professionnels et maintenir la surface maximale de 300 m² pour les commerces, liée à une activité productive en la doublant d'un pourcentage de 30% maximum de la surface de plancher des activités de production.

Une observation portant sur le fait de prévoir une étude agricole préalable à la reprise des terres et à l'aménagement de la zone.

Les réponses apportées aux observations et réserves des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur sont présentées en annexe à la présente délibération.

Suite à l'enquête publique, le dossier a légèrement été modifié afin de tenir compte des réserves et avis exprimés :

Le règlement de la zone 1AUei est repris pour supprimer la possibilité de constructions à usage commercial pour la vente à destination de professionnels et limiter le commerce à 300 m² de surface de vente, dans la limite de 30% de la surface de plancher liée à l'activité productive.

Le règlement des zones Uei et 1AUei est repris afin de compléter la règle sur la hauteur des constructions. Cette dernière est doublée d'une côte altitudinale maximum de +330.20 NGF, correspondant à la côte altitudinale la plus haute de la zone d'activité existante. Les dépassements ponctuels sont possibles dans la limite de 10% de l'emprise bâtie et de 2 m de hauteur supplémentaire, à condition de ne pas dépasser la côte altimétrique du bâtiment le plus de la zone d'activités existante et de ne pas dégrader la qualité paysagère du site.

L'orientation d'aménagement est reprise afin de supprimer la référence au bassin de rétention comme zone humide artificielle. Toutefois, le rapport de présentation rappelle que la phase de projet devra impérativement prendre en compte ce bassin et éventuellement définir, le cas échéant, des mesures de compensation.

Le rapport de présentation est complété, notamment sur le volet agricole, le résumé non technique, les indicateurs de suivi, l'articulation avec les documents « cadres », la justification, ...

Concernant les remarques et réserves exprimées sur la surface de l'extension de la zone d'activités prévues et la consommation d'espace, au regard des possibilités définies par le SCOT : Il est rappelé que le SCOT a donné un avis favorable sur le projet, assorti de réserves et remarques n'ayant aucun lien avec l'emprise de la zone. Il est également rappelé que le PLU doit s'inscrire en compatibilité avec les orientations et objectifs définis par le SCOT.

Cette recherche de la compatibilité a permis une délimitation de l'emprise de l'extension de la zone d'activités tenant ainsi compte :

D'une erreur de délimitation de l'emprise de la zone d'activités actuelle indiquée dans le SCOT d'une part, ainsi que l'analyse du contexte et des objectifs d'extension de la zone d'activités définis par le DOG du SCOT. La surface en extension prévue par le SCOT est bien respectée dans la délimitation de la surface en extension de la zone d'activités. De la prise en compte du contexte et de la localisation de la zone, afin de ne pas générer de surfaces agricoles « résiduelles » difficilement exploitables du fait de la topographie et de la configuration générale de la zone.

De la prise en compte de la faisabilité technique et économique de l'extension de la zone d'activités.

Concernant la possibilité de déroger à la hauteur maximum définie pour des dépassements ponctuels, il est rappelé que cette règle est nécessaire pour s'adapter aux ouvrages techniques liés à la nature de l'activités, tels que les cheminées, antenne, ... La suppression totale de cette possibilité n'est pas envisageable car trop contraignante. En revanche, la proposition présentée ci-dessus permet de concilier la préservation des enjeux paysagers avec les impératifs techniques ponctuels éventuels.

Monsieur Alexandre GIRIN présente le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, avec l'intitulé des diverses pièces le composant, à savoir le rapport de présentation, l'extrait de zonage modifié, l'extrait de règlement modifié, l'orientation d'aménagement créée. Les autres pièces du PLU restent inchangées.

Ce projet ne remet pas en cause les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du PLU.

Monsieur Alexandre GIRIN explique que, compte-tenu d'impératifs et de calendrier contraints, la modification n°2 du PLU a été approuvée le 12 juillet 2022, soit avant la modification n°1 du PLU.

Le dossier de modification n°1 intègre donc en annexe le règlement et le plan de zonage comprenant les modifications apportées dans le cadre des 2 procédures, pièces qui seront téléversées sur le géoportail de l'urbanisme.

ENTENDU l'exposé, Monsieur le Maire invite le conseil municipal à délibérer.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, 19 VOIX POUR, 0 CONTRE, 0 ABSTENTION

APPROUVE la modification N° 1 du PLU telle qu'elle apparaît au dossier annexé à la présente délibération et qui porte notamment sur les points précités ;

DIT QUE la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal habilité à publier les annonces légales.

DIT QUE conformément à l'article R.153-22 du code de l'urbanisme, cette délibération et le PLU approuvé seront mis sur le géoportail national de l'urbanisme.

DIT QUE, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, le PLU est tenu à la disposition du public à la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la préfecture.

DIT QUE la commune étant couverte par un SCOT approuvé la présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission à M. le préfet et après l'accomplissement des mesures d'affichage et de publicité.

Pour extrait certifié conforme,

Le 28 septembre 2022

A Bully

Le Maire,
Charles-Henri BERNARD





Commune de BULLY

Délibération du Conseil Municipal du 12 Juillet 2022

Nombre de Conseillers

En exercice : 19
Présents : 13
Votants : 18

Date de convocation : 10 juin 2022

L'an deux mille vingt-deux et le douze juillet à dix-neuf heures et cinq-minutes, le Conseil Municipal de la Commune de BULLY, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en mairie, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Charles-Henri BERNARD, Maire.

Présents : Mesdames et Messieurs : BERNARD Charles-Henri, CHENE Marie-Thérèse, CHEVALIER Jean-François, CHOULET Sébastien (arrivée à 19h15), DEVAY Florence, GIRIN Alexandre, GUIGON Marc, MARMILLOD Fabien, MARTIN Florence, MATHIEU Karine, PERRET Jean-Yves, PERRUQUON Séverine, PONCET Éric

DEL 2022 07 01 : Délibération portant approbation de la modification n° 2 du Plan Local D'Urbanisme

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal que la modification n°2 du PLU de la commune a été engagée par arrêté N° 2021 -65 du 30 juillet 2021 puis remplacée par l'arrêté N° 2021 – 99 du 19 novembre 2021, Il rappelle les objectifs poursuivis par la collectivité dans le cadre de cette procédure de modification de droit commun, à savoir :

- Intégration des dispositions dans le PLU en vigueur de la loi ALUR et de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « loi MACRON »
- Création de STECAL et évolution du plan de zonage avec suppression de la zone Nh
- D'adapter le règlement de la zone A et N
- De corriger des erreurs matérielles de la totalité du règlement,
- De modifier légèrement le règlement de la zone U et ce afin de mettre en cohérence dans l'ensemble de cette zone le besoin de stationnement ainsi que de clarifier des articles pour une meilleur interprétation et d'instruction,
- De supprimer les articles obsolètes de la totalité du règlement,
- De mettre les données SIG au standard du CNIG,

Il rappelle que le dossier a été notifié aux personnes publiques associées le 10 décembre 2021, conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

Les avis suivants ont été émis :

Excusés :

Monsieur BOURBON Ludovic pouvoir à Mr Jean-Yves PERRET
Madame BRUN-PEYNAUD Annick pouvoir à Mme Marie-Thérèse CHENE

Madame CLAIRET Aline pouvoir à Mr le Maire

Madame GOUTTE Pascale pouvoir à Mme Florence DEVAY
Monsieur Pierre-Alexis NICOLAS pouvoir à Mme Florence MARTIN

Madame Pauline KLEIN

Absents :

Le projet a été soumis, à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale pour avis au cas par cas sur la nécessité de mener une évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU. La commune n'est pas soumise dans le cadre de cette modification du PLU à évaluation environnementale.

La CDPENAF émet un avis favorable sous réserves de supprimer les STECAL et les changements de destination n°1,2,3,6,7,8,10,11,12,14,16,17,19,20,21.

La DDT du Rhône émet le même avis favorable sous réserve de supprimer les STECAL et les changements de destination N°6,7,8,10,11,12,14,16,17,19,20,21.

La Chambre d'agriculture par un avis favorable avec réserves en date du 24 janvier 2022, après avoir relevé l'effort réalisé par la commune pour réduire la liste des changements de destination et étoffer la justification de la prise en compte de l'activité agricole constate tout de même que le nombre de nouveaux bâtiments repérés reste important. Elle note que « les logements de fonction nécessaires à l'activité agricole sont de plus en plus difficiles à réaliser et trouve paradoxal de changer la destination première de ces bâtiments pouvant accueillir les logements de ces exploitants ».

Le Département du Rhône par un avis favorable avec réserves en date du 03 janvier 2022 rappelle que les PENAP ont été délimités « en partenariat et avec l'accord de la commune (délibération de la commune du 25 juillet 2013). Il estime que les STECAL ne sont pas incompatibles avec les PENAP, mais leur création doit garder un caractère exceptionnel.

La CCPA par un avis rendu le 09 mars 2022 fait remarquer que tous les bâtiments concernés pas un changement de destination ne sont pas proches d'un réseau d'assainissement. Elle donne des précisions pour le

raccordement éventuel des zones Ue (pas nécessaire pour le cimetière et validé pour les eaux usées domestiques du secteur de la cave coopérative). Elle demande d'apporter des précisions dans le règlement concernant les eaux pluviales. La CCPA s'interroge sur la part de logement social dans le cas d'un projet de création de plusieurs logements.

Le SYDER par un avis rendu le 16 février 2022 a analysé sur le réseau électrique présent ou en projet dans 13 secteurs concernés par des changements de destination et indique que la capacité du réseau de certains secteurs devra être renforcée.

ENEDIS émet un avis favorable en date du 21 février 2022.

Le SIEVA émet un avis favorable en date du 24 janvier 2022.

Le SOL (Syndicat de l'Ouest Lyonnais) émet un avis favorable en date du 08 février 2022

L'INAO émet un avis négatif en date du 02 mars 2022 pour les changements de destination implantés sur des parcelles qui sont à proximité immédiate du vignoble ou de parcelles non plantées mais délimitées en AOC Beaujolais et pouvant être retenues pour la future dénomination géographique complémentaire « Pierres Dorées ». Pour l'INAO, le fait que des habitations sont déjà implantées à proximité de vignes n'est pas une garantie de l'acceptation de contraintes par de futurs habitants.

L'INAO ne s'opposera pas au projet sous réserve de retirer les changements de destination n° 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 19, 20 et 23

Par arrêté n° 2022 – 13 en date du 17 février 2022, les modalités de la mise à disposition du public du projet de modification n° 2 ont été arrêtées. Les dispositions suivantes ont été définies :

- Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°2 sur la période du lundi 14 mars 2022 à 9 heures au jeudi 14 avril à 12 heures. inclus (soit 32 jours consécutifs), en Mairie de Bully aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur les sites internet de la commune de Bully et sur le registre numérique.
- Ouverture d'un registre papier et d'un registre numérique permettant au public de consigner ses observations sur le projet de modification, pendant toute la période de mise à disposition, en mairie de Bully, aux jours et heures habituelles d'ouverture ; ainsi qu'un registre numérique accessible en ligne à toute heure.
- Possibilité d'adresser par courrier postal avec la mention : PLU – Modification n° 2, Mairie de Bully, à l'attention de M. Le commissaire enquêteur.
- Par courrier électronique à l'adresse mail du registre numérique ouverte pendant l'enquête.

Monsieur le Maire présente le bilan de la mise à disposition du public :

Le public a été informé par la presse (Le Progrès et Le Pays en date du 24 février 2022 pour la première publication, le 15 mars dans le Progrès et le 17 mars dans le Pays pour la deuxième publication) de la mise à disposition du projet de modification n° 2 du PLU.

L'avis de mise à disposition du public a été affiché en mairie ainsi qu'aux six emplacements définis dans l'arrêté d'ouverture d'enquête publique à compter du 28 février 2022 et ce jusqu'au 15 avril 2022.

Sur le site internet de la commune de Bully ainsi que sur le registre numérique le 28 février 2022.

68 remarques ont été consignées dans les registres ou ont été reçues par courrier. Les réponses apportées à chacune de ses remarques sont présentées en annexe à la présente délibération.

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-21 à L.153-23, L.153-43 et L.153-44, R.153-20 et R.153-21 ;

VU la délibération du conseil municipal du 17 septembre 2007 approuvant le PLU ;

VU l'arrêté municipal en date du 2022 – 13 en date du 17 février 2022 mettant la modification n° 2 du PLU à l'enquête publique ;

ENTENDU les avis des Personnes Publiques Associées,
ENTENDU l'avis de l'ETAT qui sollicite la suppression des STECAL ainsi que les changements de destinations précités,
ENTENDU l'avis de la CDPENAF qui sollicite la suppression des STECAL ainsi que les changements de destinations précités,
ENTENDU les conclusions du Commissaire-Enquêteur dans son rapport en date du 11 mai 2022,
CONSIDERANT que les résultats de ladite enquête publique justifient quelques rectifications mineures du plan local d'urbanisme :

- Suppression des STECAL n° 1, 2, 3, 4, 6 et 7
- Suppression des changements de destinations initiaux (6,7,10,16,19, 20)
- Intégration supplémentaire du changement de destination n° 18
- Changement des numéros d'identification des changements de destination avec les réserves suivantes :
 - ❖ N°8 (devient 6),
 - ❖ N°9 (devient 7) : favorable pour partie close
 - ❖ N°11 (devient 8) : favorable pour les bâtiments repérés
 - ❖ N°12 (devient 9) favorable pour les bâtiments clos et couverts
 - ❖ N°13 (devient 10) : favorable à l'exception du hangar
 - ❖ N°14 (devient 11) : favorable pour bâtiments clos et couverts,
 - ❖ N°15 (devient 12) : favorable pour le changement de destination décrit
 - ❖ N°17 (devient 13) : favorable à l'exception du bâtiment situé sur la parcelle ZB103,
 - ❖ N°18 (devient 14) : favorable
 - ❖ N°21 (devient 15) : favorable
 - ❖ N°22 (devient 16) : favorable
 - ❖ N°23 (devient 17) : favorable,
- Modification du règlement écrit avec ajout dans le règlement écrit « les changements de destination sur les bâtiments identifiés sur le règlement graphique »
- Reprendre la matérialisation des Espaces Boisés Classés (EBC) dans le règlement graphique.
- Modification des limites des Zones Ab et N à proximité des parcelles ZK 45 et 47 afin de permettre l'installation de serres de production.
- Ajout dans le règlement écrit « En cas de changement de destination pour les bâtiments repérés sur le document graphique en zones N et A, il est conseillé la mise en œuvre de haies vives panachées d'essences locales et de 1/3 de persistants maximum dès lors qu'elles jouxtent des cultures ».
- Modifications de la distance d'implantation des annexes et piscines jusqu'à 30 mètres au règlement écrit.

CONSIDERANT que le plan local d'urbanisme modifié tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé ;

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, 18 VOIX POUR, 0 CONTRE, 0 ABSTENTION

APPROUVE la modification N° 2 du PLU telle qu'elle apparaît au dossier annexé à la présente délibération et qui porte notamment sur les points précités ;

DIT QUE la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal habilité à publier les annonces légales.

DIT QUE, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, le PLU est tenu à la disposition du public à la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la préfecture.

DIT QUE la présente délibération sera exécutoire après le début de son affichage en mairie et sa publication dans la presse, et au plus tôt un mois après transmission du dossier à la préfecture.

La présente délibération accompagnée du dossier de PLU modifié qui lui est annexé sera transmise au préfet.

Pour extrait certifié conforme,

Le 13 juillet 2022,

A Bully

Le Maire,
Charles-Henri BERNARD

