

**Commune de BULLY**

# **CONCLUSIONS MOTIVEES**

## **ENQUETE PUBLIQUE DU PROJET DE RÉVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE BULLY**



**Ces conclusions ont été établies  
par M. Hervé FIQUET  
Commissaire Enquêteur**

**Chazay d'Azergues, le 8 juillet 2025**

# CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

## **Objet de l'enquête**

La commune de BULLY est située à l'ouest du département du Rhône, intégrée à la communauté de communes du Pays de l'Arbresle. Elle compte aujourd'hui une population de 2120 habitants.

La commune a entrepris la révision de son PLU, adopté en 2007. Confrontée à un vieillissement de sa population, elle vise une augmentation de 10% de ses habitants sur les 10 prochaines années avec la production de 160 logements et une réduction du taux de vacance (9.1%). Contraintes par les nombreuses réglementations et la présence d'une zone PENAP (Protection des espaces naturels et agricoles périurbains) couvrant une partie importante de la commune, la commune fait le choix de favoriser la densification (16 à 28 logements/ha selon les opérations) et le renouvellement urbain.

6 OAP sectorielles (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sont prévues dont 1 pour les activités économiques sur la ZA de la Plagne dont l'extension est inscrite au SCoT. 3 OAP thématiques transverses sont proposées sur les thèmes des « Trames verte et bleue », de la « mobilité » et du « patrimoine ».

5 STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités) sont mis en place pour accompagner les entreprises, 4 sont prévus pour les activités touristiques et 2 pour accompagner les projets d'équipements publics.

7 bâtiments ont été repérés comme pouvant changer de destination.

Ainsi, la consommation d'espace à vocation de logements est limitée à 1,25 hectare. La commune adapte donc le règlement graphique et le règlement écrit de son PLU qui seront des documents opposables après approbation.

Parallèlement à cette enquête publique, La CCPA (Communauté de communes du Pays de l'Arbresle) engageait sur la même période une enquête publique concernant la révision du zonage d'assainissement.

## **Avis sur le dossier de révision du PLU de BULLY**

Le dossier de révision comportait de nombreux documents répondant aux exigences réglementaires

Le flou de la rédaction des OAP et de l'implantation constructions envisagées, des espaces de stationnement, des accès routiers et des dessertes prévues en mode doux a contribué à augmenter les inquiétudes des habitants.

Le dossier des OAP sectorielles a fait réagir bon nombre d'habitants, en premier lieu, ceux à proximité immédiate des OAP 1 et 2 ou empruntant le chemin du Grand Laval

menant à celles-ci. Une forte réaction est venue également des riverains immédiats de l'OAP n°4 des Ménerets.

Les STECAL visant à encadrer les activités économiques, les projets d'équipements publics et les projets d'activités touristiques ont surtout fait réagir les PPA (Personnes publiques associées). Des précisions seront à apporter sur leur nécessité et leur implantation.

La commune a identifié beaucoup d'éléments remarquables à protéger : en plus des 59 ha d'espaces boisés classés, 26 arbres et 6 alignements d'arbres, 31 ha d'espaces verts, parcs et jardins, 421 éléments du patrimoine bâti (l'ensemble des constructions d'avant-guerre) et 8986 mètres de murs et murets ont été répertoriés. A cet important classement, s'ajoutent 185 mètres de linéaires commerciaux à préserver dans le centre bourg. Ce recensement important comporte quelques faiblesses relevées au cours de l'enquête publique.

Dans sa rédaction actuelle, le règlement comporte des imprécisions qu'il conviendra de corriger dans la rédaction finale.

**J'estime toutefois que, hormis ces corrections à effectuer, les documents présentés permettent une bonne compréhension du projet présenté.**

### ***Avis sur le déroulement de l'enquête***

La présente enquête publique s'est déroulée sur une période de 33 jours du lundi 12 mai à 9 heures au vendredi 13 juin 2025 à 18 heures (reporté à 21 h pour recevoir toutes les personnes) avec la tenue de 5 permanences.

**Après avoir conduit et clôturé l'enquête publique, j'estime que celle-ci l'a été dans des conditions normales, car :**

- je n'ai pas noté de problèmes liés à la réglementation qui s'applique en la matière
- une bonne information de la population a été faite, non seulement en mairie et dans 2 journaux d'annonces légales, mais également par la pose de panneaux d'affichage en mairie et sur les 7 panneaux d'affichage ainsi que sur 3 sites de la commune. Le site internet de la commune et le registre dématérialisé annonçaient cette enquête publique et publiaient les dossiers.
- je n'ai relevé aucun incident ayant pu nuire au bon déroulement de l'enquête
- Ainsi, une bonne participation du public a été constatée : 81 observations recueillies, 74 personnes rencontrées, 7 courriers remis en mairie et 26 observations adressées par voie dématérialisée pour les 2 enquêtes.
- N'ayant eu aucun retour contraire, j'estime que tous ceux qui ont souhaité prendre contact avec moi ont pu le faire. J'ai en effet reçu toutes les personnes qui se sont présentées aux permanences et j'ai prolongé celle du 4 juin jusqu'à 14 heures (au lieu de 12h) et celle du 13 juin jusqu'à 21 heures (au lieu de 18h). Toutes les personnes qui ont souhaité déposer une observation sur les registres d'enquête papier ou numérique, ou un courrier à mon intention ont pu le faire pendant la période d'enquête.

## **Avis sur les observations recueillies**

Le choix a été fait, en accord avec la municipalité, de reprendre l'ensemble des observations recueillies afin de permettre à la commune de répondre aux interrogations et observations des habitants.

### **Concernant le report des 2 enquêtes publiques**

L'association QUICURY, venue en permanence le premier jour, a demandé le 11 juin le report des 2 enquêtes publiques argumentant sur l'importance des dossiers, sur la difficulté d'accéder aux 2 enquêtes sur le site de la CCPA et sur le registre numérique (2 observations au 11 juin), sur la publication faite dans les journaux après le début de l'enquête. Une réponse complète est faite dans le rapport. Compte tenu du nombre d'observations recueillies (81) y compris sur le registre numérique (24), de la publication faite par 2 fois dans les délais légaux dans 2 journaux locaux, du délai suffisant laissé à chacun pour étudier les dossiers et donc de l'absence de motifs, j'ai décidé de ne pas prolonger les enquêtes publiques au-delà du 13 juin.

### **Concernant les STECAL :**

La Chambre d'agriculture, la CDPENAF, la DDT et le SOL souhaitent un retrait ou un encadrement de ces secteurs. La commune est favorable à un réexamen de ceux-ci. Après avoir recueilli les observations des intéressés et la réponse de la commune (voir détails dans le rapport d'enquête), je suis favorable au réexamen de la surface d'emprise des STECAL à vocation d'équipements publics, au maintien de tous les STECAL à vocation d'activités économiques (y compris celui situé dans le hameau de Montagny) tout en veillant à préciser leur polygone d'implantation. Pour les STECAL à vocation d'activités touristiques, je ne suis pas favorable à leur mise en place : ils ne se justifient pas pour les activités touristiques en prolongement de l'activité agricole et pour le STECAL situé en zone Ne, il nécessite un projet plus affiné et une politique affirmée de la Communauté de communes, compétente dans le domaine du tourisme. Le règlement du PLU devra être réécrit en ce sens.

**Concernant les OAP**, je suis favorable pour l'ensemble à une réécriture plus précise des projets permettant de visualiser l'impact d'implantations de constructions R+2+combles (ou 8 m si toitures terrasse). L'orientation des constructions devra tenir compte du surplomb vis-à-vis des habitations voisines. Pour les OAP 1 et 2, l'aménagement du chemin du Grand Laval est essentiel afin de régler les problèmes de circulation automobile, la question du ramassage des ordures ménagères et le déplacement en mode doux vers le centre bourg.

Pour l'OAP n°4 des Ménerets, plusieurs observations recueillies au cours de l'enquête amènent à reconsidérer ce projet : servitude empêchant de construire ou de planter au-dessus de la hauteur du mur du château voisin, allée de vieux arbres à conserver et fragilité d'un mur de soutien en aval de l'OAP, présence d'une parcelle en appellation d'origine protégée dans l'OAP, servitude de passage de véhicules à l'intérieur de la zone, étroitesse de la montée des Ménerets ne pouvant être élargie en partie basse et pouvant supporter difficilement les véhicules de 40 logements supplémentaires et remise en cause des cônes de vue sur la haut du village. L'ensemble de ces éléments que j'ai pu constater sur place me conduit à donner un avis défavorable pour le projet d'OAP des Ménerets et à demander à la commune de confirmer son retrait du projet de PLU.

**Concernant le patrimoine bâti et les éléments remarquables repérés**, j'invite la commune à affiner son repérage afin de ne pas avoir à appliquer des règles strictes du code de l'urbanisme pour des bâtiments ou des arbres qui ne le mériteraient pas.

**Concernant le règlement écrit**, j'invite la commune, pour ce document opposable aux tiers, à revoir éventuellement le nuancier « patrimoine », à corriger certaines imprécisions ou coquilles (p 45 : cession, p 50 : coefficient d'emprise au sol), à revoir la rédaction des règles pour la zone AU, AUI (propositions CCPA), pour les zones A et N si les STECAL à vocation touristique venaient à être supprimées (permettre activité touristique en prolongement de l'activité agricole en zone A et N), permettre les « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ».

**Concernant les changements de destination :**

Si certains avis des PPA sont réservés et qu'il convient de veiller à une proximité parfois difficile entre activité agricole et nouveaux logements et d'appliquer les règles départementales, je suis favorable de favoriser les changements de destination qui permettent de conserver un patrimoine bâti ancien de qualité dans cette commune. L'article L151-11 du code de l'urbanisme requérant un avis conforme de la CDPENAF, un rapprochement avec cette commission devra être établi par la commune.

**Concernant le zonage PENAP** : Les limites de la zone PENAP telles qu'elles ont été fixées par le passé sont surprenantes et la commune de BULLY est particulièrement contrainte par ce zonage. Bien qu'une modification soit difficile et nécessite un décret, j'invite la commune à engager des discussions avec la Chambre d'agriculture, la CDPENAF, le SCOT, le Département et l'Etat dès maintenant pour ne pas se retrouver dans une impasse lors d'une prochaine révision du PLU.

Après avoir pris connaissance de la position de la commune sur les autres observations recueillies et transmises le 17 juin 2025, mon avis sur chacune d'elles est explicité dans le paragraphe 4.3.2 de mon rapport.

## **En conséquence,**

**J'émet un avis favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BULLY assorti de 3 réserves et 2 observations.**

**Réserves :**

- ▶ **OAP** : confirmer la suppression de l'OAP n°4 des Ménerets et préciser l'organisation des autres OAP
- ▶ **STECAL** : supprimer les STECAL à vocations touristiques et revoir la surface des autres STECAL
- ▶ **Modifications du règlement** : revoir la rédaction du règlement écrit tel qu'indiqué ci-dessus.

### **Observations** :

- ▶ **Engager dès maintenant une discussion avec les instances concernées sur le zonage PENAP établi dans la commune**
- ▶ **Affiner le repérage du patrimoine bâti et des éléments « remarquables »**

Fait à Chazay d'Azergues, le 8 juillet 2025

**Signé Hervé FIQUET,**  
Commissaire Enquêteur