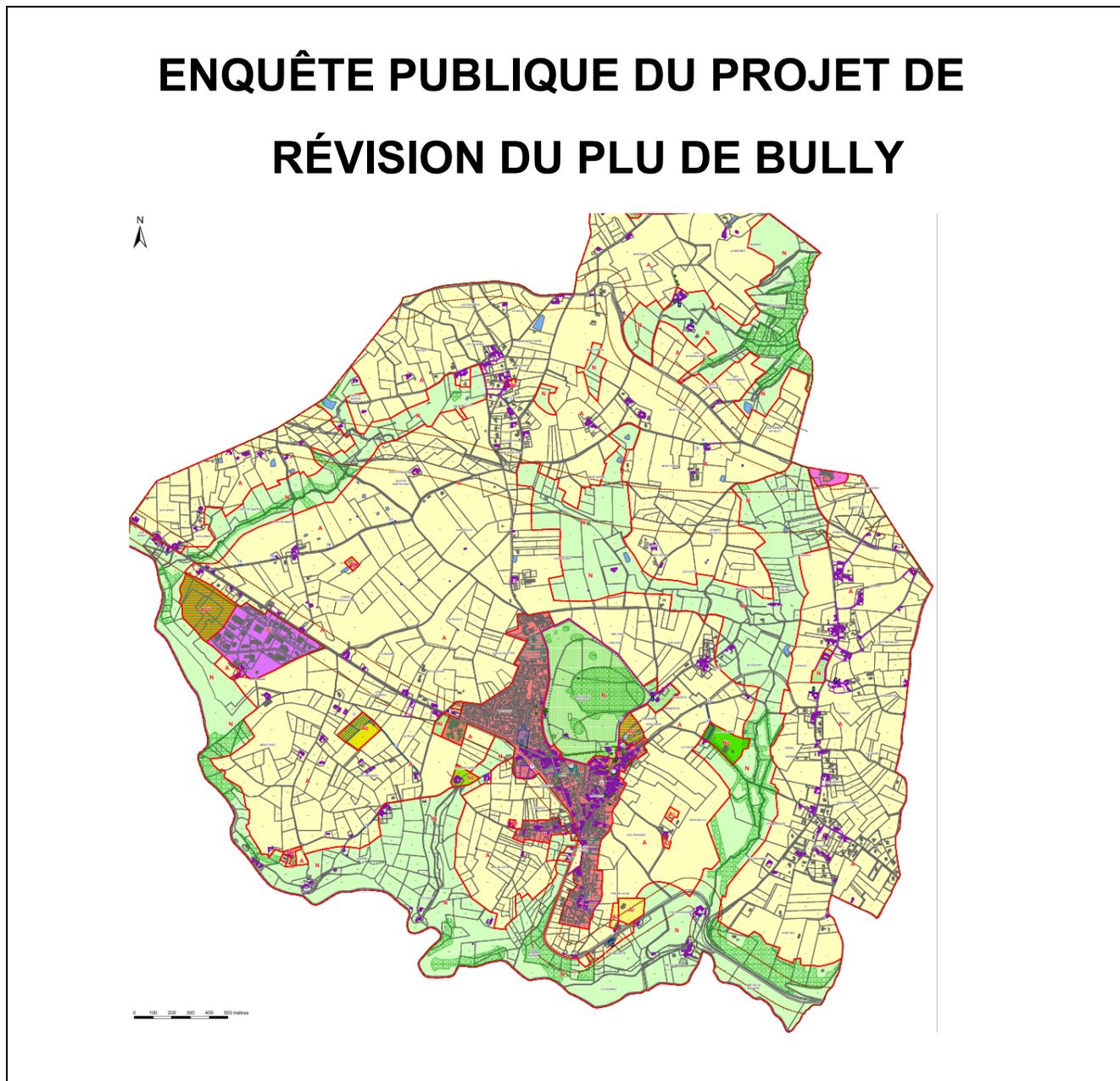


COMMUNE DE BULLY (69)

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE DU PROJET DE RÉVISION DU PLU DE BULLY



**Ce rapport a été établi par M. Hervé FIQUET
Commissaire Enquêteur**

Chazay d'Azergues, le 8 juillet 2025

SOMMAIRE

PREAMBULE

1. GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUETE	3
<i>1.1. Autorité organisatrice</i>	3
<i>1.2. Objet de l'enquête, enjeux, contenu du dossier et analyse des pièces</i>	3
<i>1.3. Références réglementaires</i>	8
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	9
<i>2.1. Organisation de l'enquête</i>	9
<i>2.2. Concertation pour l'organisation et visites de terrain</i>	9
<i>2.3. Déroulement des procédures</i>	10
3. CONCERTATION ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	12
4. OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSES	13
<i>4.1. Observations recueillies</i>	13
<i>4.2. Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de la commune</i>	16
<i>4.3. Examen des observations écrites et orales</i>	16
<u>LISTE DES ANNEXES</u>	66

PREAMBULE

Un rapport d'enquête publique est le résultat d'un exercice devant répondre à plusieurs attentes : l'autorité organisatrice (en l'occurrence la municipalité de BULLY), le public et le Tribunal administratif de Lyon.

Le code de l'environnement (article L123-15) indique que « *le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage* » et l'article R123-19 précise que « *le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.* »

Aussi, le rapport ci-dessous pourra apparaître formel tant il doit répondre à ces obligations et aux attentes diverses des lecteurs. Les conclusions motivées du commissaire enquêteur figurent dans un document séparé.

1. GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUETE

1.1. Autorité organisatrice

La présente enquête publique est organisée sous l'autorité de **Monsieur le Maire de la commune de BULLY**. Elle s'est déroulée du 12 mai 2025 au 12 juin 2025 avec pour siège de cette enquête, la mairie de BULLY.

1.2. Objet de l'enquête

Cette enquête publique concerne le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BULLY. Par délibération du conseil municipal du 27 septembre 2022, la commune a prescrit la révision générale de son Plan local d'urbanisme, initialement approuvé en 2007. Cette révision doit se conformer au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Ouest Lyonnais, document stratégique adopté en 2011 et en cours de révision. Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ont été définis.

Il est précisé que, parallèlement, la communauté de communes du Pays de l'Arbresle dont fait partie la commune de BULLY, compétente en matière d'assainissement, a prescrit la révision du zonage d'assainissement de la commune de BULLY.

1.2.1. Enjeux

La commune de **BULLY** compte officiellement 2 180 habitants en 2022. Située à l'ouest du département du Rhône, elle fait partie de la communauté de communes du Pays de l'Arbresle.

Le PLU de la commune date de 2007. Les dernières modifications datent de 2022.

La commune est confrontée à une légère baisse de sa population sur les dernières années avec un vieillissement de celle-ci. On constate une diminution de la taille des ménages alors que les

logements sont majoritairement de grande taille et en majorité en résidence principale. A contrario, il y a peu de logements collectifs et le taux de vacance est plus important qu'ailleurs à Bully : 9,1%.

Si la zone d'activités de la Plagne participe au dynamisme économique local avec une vingtaine d'entreprises, les commerces du centre-bourg sont fragiles.

Le projet de révision vise à remédier à cette situation.

Le PADD fixe 5 orientations en réaffirmant le cœur du village en tant que pôle d'aménagement, en préservant la qualité de vie, en proposant une offre de logements répondant aux nouvelles demandes avec un territoire adapté au changement climatique et un développement économique respectueux du cadre de vie.

La révision du PLU est contrainte par les orientations du SCOT et par le zonage des PENAP (Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces naturels et agricoles périurbains) qui a intégré 3 quartiers urbanisés de la commune.

Le rapport de présentation précise :

« Afin de modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels tout en permettant à la commune de relever ses besoins pour les 10 prochaines années, le conseil municipal met en place les objectifs suivants :

- Viser une hausse de 10% de la population avec la production d'environ 160 logements
- Positionner les logements en priorité sur des dents creuses (un potentiel d'environ 36 logements identifié), sur des changements de destination (un potentiel d'environ 6 logements)
- Déduire du besoin total les projets en cours (potentiel d'environ 7 logements)
- Stopper l'étalement urbain en préservant les coupures d'urbanisation et en respectant les PENAP
- Imposer des densités minimales sur tous les espaces fonciers de plus de 2500 m²
- Travailler sur des densités permettant une bonne intégration des nouvelles opérations dans le tissu urbain en modulant les densités minimales en fonction de chaque site de 16 à 28 logements par hectare
- Favoriser la densification et le renouvellement urbain
- Limiter la consommation d'espace à vocation de logements à 1,25 hectare
- Limiter la consommation d'espace à vocation économique à l'unique extension de la zone d'activité de La Plagne inscrite au SCOT sur 6,63 hectares
- Limiter la surface des emplacements réservés situés en dehors des zones urbaines et des zones à urbaniser au strict nécessaire, à l'amélioration des circulations de desserte des écarts et hameaux et à l'amélioration des équipements publics. La surface estimée est d'environ 1,5 hectare. »

A cette fin, la commune vise à réduire le taux de vacance de 9.1% à 6%, instaure 6 OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sectorielles dont une pour la zone d'activité de la Plagne et 3 OAP thématiques : une sur les « Trames verte et bleue », une sur la « Mobilité » et une sur le « Patrimoine », encadre les STECAL (secteurs de taille d'expansion et de capacité d'accueil limités) et fait le choix de différentes mesures de protection :

- Les EBC (espaces boisés classés)
- l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des arbres, des alignements d'arbres et des espaces verts
- l'article L151-19 pour des éléments bâtis : 148 murets pour un linéaire de 8986 mètres, et 421 bâtiments (le choix a été fait de retenir le patrimoine d'avant-guerre).
- l'article L151-16 pour protéger 185 m de linéaires commerciaux
- Une règle spécifique pour l'implantation d'antennes relais avec un retrait depuis toute habitation de 10 fois la hauteur de l'antenne.

Après enquête publique et approbation du dossier par la commune de BULLY, le document graphique et le règlement modifié seront opposables aux tiers.

J'ai noté que la commune de BULLY a sollicité le concours du bureau d'études AUDDICE URBANISME pour la révision de son PLU.

1.2.2. Contenu du dossier

Le contenu du dossier relatif à cette enquête publique est constitué de documents répondant aux requis du code de l'Urbanisme et de l'article R123-8 du code de l'environnement, à savoir :

- l'arrêté de M. le Maire de BULLY en date du 15 avril 2025 portant mise à l'enquête publique du projet de révision du PLU
- l'avis d'enquête publique
- un bilan de la concertation
- une note de présentation
- un rapport de présentation avec un résumé non technique
- le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement durable)
- un dossier sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques
- un dossier sur les OAP sectorielles
- le projet de règlement écrit avec ses annexes
- le projet de règlement graphique (au 1/5000 et /2000)
- le projet de règlement graphique des aléas (au 1/5000 et /2000)
- l'avis de l'autorité environnementale et des PPA (personnes publiques associées)
- le mémoire en réponse de la commune à l'avis de la MRAE
- le bilan de la concertation
- des annexes

1.2.3. Analyse des différentes pièces des dossiers

Analyse de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique de M. le Maire en date du 15 avril 2025 précise bien l'objet de l'enquête publique se déroulant du 12 mai 2025 à 9 h au 13 juin 2025 à 18h. Le contenu du dossier, les lieux de consultation des dossiers, les dates de permanence du commissaire enquêteur et les modalités de dépôt des observations sont indiquées ainsi que les suites qui seront données à cette enquête.

Analyse du bilan de la concertation

Le bilan de la concertation retrace les actions mises en œuvre par la commune pour débattre du projet de révision tel qu'annoncé dans la délibération du 27 septembre 2022, mais également en actions complémentaires. Un bilan est dressé et de nombreuses annexes complètent ce dossier.

Analyse de la note de présentation

La note de présentation comporte 29 pages. Elle rappelle le nom et coordonnées du maître d'ouvrage, à savoir la commune de BULLY. Elle indique les pièces composant le PLU et celles de l'enquête publique et elle résume les axes forts de ce document d'urbanisme. La note dresse une liste des avis des personnes publiques associées.

La note reprend les articles du code de l'environnement traitant de l'enquête publique (Mais est-ce bien utile de les reprendre tous ? Parfois, trop d'informations nuit à l'information).

Analyse du dossier d'enquête publique

Le rapport de présentation se présente sous la forme d'un document de 433 pages réparties en 5 chapitres :

- Le cadrage territorial. Il expose que la commune de BULLY, avec ses 2180 habitants (chiffres officiels), a engagé la révision de son PLU qui date de 2007. La commune doit se conformer au SCoT de l'Ouest Lyonnais et aux documents cadres.

- Le diagnostic socio-économique qui fait apparaître une stabilisation de la population à partir de 2010, avec un solde naturel négatif. Les chiffres montrent un vieillissement de la population, une diminution de la taille des ménages, 48% du parc de logements qui a plus d'un siècle entraînant une réflexion sur la construction de logements mieux adaptés.

Le taux de vacance des logements est de 9.1% (85 en 2021). Les logements de petite taille (1 ou 2 pièces) sont rares.

Plus d'une vingtaine d'entreprises sont implantées sur la zone d'activités économiques de la Plagne. Concernant les entreprises et artisans, il y aurait 192 établissements recensés au 31 décembre 2021. Au recensement agricole de 2020, on comptait 26 exploitations agricoles.

236 élèves répartis dans 10 classes sont accueillis dans les 2 écoles primaires.

Un bilan du PLU de 2007 est dressé faisant apparaître une consommation foncière de 7.1 ha de 2011 à 2020., dont 5.71 pour l'habitat et 1.19 pour le développement économique.

- L'état initial de l'environnement. Une étude d'aléas a été réalisée faisant apparaître un risque de retrait-gonflement des argiles à l'est de la commune.

Une ZNIEFF de type 1 est présente sur la commune au lieu-dit « les prairies du Trève ». Les PENAP couvre une majorité de la surface de la commune non bâtie. Au titre des trames vertes et bleues, des corridors terrestres traversent la commune.

- L'explication des choix retenus est explicité par le rappel des orientations du PADD. Selon les projections, la commune comptera 2300 habitants en 2035 avec un besoin total de 176 logements, dont 13 repris parmi les logements vacants, soit 163 logements à construire, en priorité sur les « dents creuses » (36), les changements de destination (7) et le reste sur une consommation d'espace de 1.25 ha. L'extension de la ZI de la Plagne inscrite au SCoT se ferait sur 6.63 ha.

3 OAP thématiques et 6 sectorielles sont mises en place. Elles sont situées dans le bourg ou en son prolongement avec une densité moyenne minimale de 23 logements par hectare.

En zone U, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) est instauré.

Le rapport de présentation justifie la mise en place de 3 types de STECAL :

- pour les équipements publics afin de créer un terrain de sport et un parking (zone Ae) et espace de stationnement supplémentaire (zone Ne)

- pour les activités économiques, 5 STECAL sont mis en place pour accompagner les entreprises.

- pour les activités touristiques, 3 STECAL sont proposés en zone A et 1 en zone N (pour des habitations légères de loisirs).

19 emplacements réservés sont délimités, une majorité pour de la voirie, mais aussi pour le cimetière, des parkings et un jardin public.

7 bâtiments ont été identifiés pour pouvoir changer de destination.

Le projet de PLU reprend les espaces boisés du PLU de 2007 pour un total de 59 ha.

Une marge de recul inconstructible de 75 m le long des routes départementales et de 100 m le long de l'autoroute est répertoriée sur le règlement graphique.

26 arbres remarquables, 6 alignements d'arbres remarquables pour 517 m linéaires et 3 espaces verts et parcs seront protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. 8986 mètres de murs et murets et 421 éléments de patrimoine bâti seront eux protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Dans le centre-bourg, 185 mètres de linéaires commerciaux sont préservés.

- L'évaluation environnementale conclut ce rapport de présentation. Les incidences sont analysées sous les angles de la consommation foncière, de l'activité agricole, du paysage et du patrimoine, de la biodiversité, de la ressource en eau, des risques naturels, des risques

technologiques et des nuisances et de la mobilité et accessibilité. La compatibilité avec le SCoT est analysée.

Un résumé non technique du rapport de présentation de l'enquête publique a été établi sur 32 pages. Il présente :

- les points clés du diagnostic et ceux de l'état initial de l'environnement
- les points clés du PADD
- les points clés des pièces réglementaires avec les principes ayant guidé les choix pour les rédiger
- la manière dont l'évaluation environnementale a été menée

Analyse du PADD

Sur 12 pages, le PADD présente les 5 orientations retenues (avec des objectifs pour chacune), à savoir :

- affirmer le cœur du village en tant que pôle pour les équipements, les commerces et les services
- préserver la qualité du cadre de vie
- proposer une offre de logements adaptée
- aménager un territoire en transition, adapté au changement climatique
- proposer un développement économique respectueux du cadre de vie

Analyse du projet des OAP thématiques

Des OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) thématiques ont été définies. Sur 69 pages, les 3 OAP sont décrites :

- L'OAP « trame verte et bleue » vise à préserver les PENAP, la ZNIEFF, les boisements et les haies, les cours d'eau et les berges, les milieux humides avec des recommandations pour les projets de construction et d'aménagement.
- L'OAP « Mobilité » vise à promouvoir et sécuriser les déplacements à vélo ou à pied
- L'OAP « Patrimoine » vise à encadrer la qualité architecturale, urbaine et paysagère sur son territoire. Des nuanciers, mais également des recommandations pour les façades, toitures et clôtures sont intégrés dans cette OAP.

Analyse du projet des OAP sectorielles

Un document de 27 pages présente les 7 OAP sectorielles retenues (6 pour l'habitat, 1 pour les activités économiques) :

- L'OAP « Grand Laval Sud » avec un potentiel de 12 à 15 logements
- L'OAP « Grand Laval Nord » avec un potentiel de 12 à 15 logements
- L'OAP « Rue de France/Pré de la cour » à vocation d'équipement public et d'habitat mixte.
- L'OAP « Ménerets » avec un potentiel d'environ 40 logements
- L'OAP « Alouettes » avec un potentiel de 30 à 60 logements
- L'OAP « La Plagne » pour l'implantation d'activités économiques

Analyse du projet de règlement graphique

Le projet de règlement graphique est présenté sur 9 plans.

4 plans (1 au 1/5000 et 3 au 1/2000) présentent la constructibilité des différents secteurs en fonction des risques. Des terrains sont inconstructibles du fait d'un aléa moyen « glissement de terrain ».

1 plan au 1/5000 répertorie les risques et nuisances : retrait-gonflement des argiles, sites possiblement pollués, bâtiment agricole et activité soumises aux ICPE (installations classées pour l'environnement), risques géologiques et classement sonore lié aux routes et à l'autoroute.

4 plans (1 au 1/5000 et 3 au 1/2000) indiquent les différentes zones du PLU. Il indique en particulier les STECAL, les bâtiments repérés en changement de destination, les secteurs couverts par une OAP ainsi que les arbres remarquables, alignements d'arbres, espaces verts, murs et murets et patrimoine bâti à préserver. Sont indiqués les 19 emplacements réservés, les espaces boisés classés et les zones de protection du linéaire commercial.

Analyse du projet de règlement écrit

Le projet de règlement est détaillé sur 94 pages. 2 chapitres sont consacrés aux dispositions générales et aux dispositions applicables à l'ensemble des zones. Les nuanciers sont repris dans le règlement ainsi que la protection du patrimoine naturel et paysager.

En zone U, les autorisations de construction ou interdictions diffèrent selon le secteur « centralisé » ou le secteur « quartiers résidentiels ». Il en va de même pour le nombre de places de stationnement.

La zone UC est liée à l'activité de la cave coopérative.

La zone AU concerne la zone à urbaniser des « Ménerets » : outre les logements, beaucoup d'activités seraient possibles en zone AU.

3 secteurs sont créés à l'intérieur de la zone A : la zone Ae à vocation d'équipements publics, la zone Ai à vocation d'activités économiques et la zone At à vocation d'activités touristiques. La hauteur des bâtiments est limitée à 10 m contre 12 m pour la zone Ui et la zone Uc. La zone A ne permet que le logement et aucune autre activité que l'agriculture. Les chambres d'hôtes et gîtes ruraux ne seraient permises que dans la zone At (STECAL). Il en est de même pour la zone Nt. Le règlement introduit une règle pour l'implantation d'antennes relais en zone A et N, à savoir un retrait des habitations d'au moins 10 fois la hauteur de l'antenne.

Analyse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des personnes publiques consultées (PPC)

Les avis des personnes publiques associées et consultées sont ceux recueillis préalablement à l'ouverture de l'enquête (voir chapitre 3.2)

Les décisions de la MRAE et les avis des PPA et des PPC sont repris et analysés dans le chapitre 4.3.2

1.3. Références réglementaires

Les principales références réglementaires à ce type d'enquête, sans être exhaustives, sont précisées ci-après :

→ L'arrêté de M. le Maire de la commune de BULLY en date du 15 avril 2025 prescrivant l'enquête publique.

→ La décision du 18 mars 2025 de Mme la première vice-Présidente du Tribunal administratif de Lyon désignant M. Hervé FIQUET en qualité de commissaire enquêteur.

→ Le **Code de l'Urbanisme** et plus particulièrement ses articles L153-19, L151-21 et L151-22 et R 153-8 à 10 ;

→ Le **Code de l'Environnement** et plus particulièrement les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants traitant des enquêtes publiques (*relevant du code de l'environnement*) ;

→ La **loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU)** 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

→ La loi **Urbanisme et Habitat (UH)** 2003-590 du 2 juillet 2003 ;

→ La loi **Engagement National pour le Logement (ENL)** 2006-872 du 13 juillet 2006.

- La loi **de mobilisation pour le Logement** 2009-323 du 25 mars 2009.
- La loi **Engagement National pour l'Environnement** 2010-788 du 12 juillet 2010.
- La loi **de modernisation de l'agriculture** du 27 juillet 2010
- La loi **d'Avenir pour l'agriculture (LAAF)** du 13 octobre 2014
- La loi **ALUR** n° 2014-366 du 24 mars 2014
- La loi 2015-990 dite **loi Macron** du 6 août 2015
- Le **Plan de mobilités** des Territoires Lyonnais en cours

Par ailleurs ce projet de révision du plan local d'urbanisme se doit d'être compatible avec les règles et documents supérieurs que sont :

- le **SCOT** (Schéma de Cohérence Territoriale) de l'Ouest Lyonnais approuvé en 2011
- le **SRCAE** Rhône-Alpes (Schéma Régional Climat Air Energie) arrêté le 24 avril 2014
- le **SDAGE** (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Rhône-Méditerranée 2022-2027 arrêté le 4 avril 2024
- le **PCAET** (Plan Climat Air Energie Territorial) de l'Ouest Lyonnais
- le **SRCE** (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) arrêté le 16 juillet 2014.

La commune est couverte par un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces naturels et agricoles périurbains (PENAP).

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. Organisation de l'enquête

Ayant été désigné commissaire-enquêteur par décision n° E22000042/69 du 18 mars 2025 de **Madame la première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Lyon** (en tant que membre de la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur pour le département du Rhône au titre de l'année 2025), j'ai convenu avec la Direction générale des Services de la commune de BULLY d'un premier rendez-vous en mairie de BULLY dans le but de :

- m'informer des caractéristiques générales de cette enquête ;
- disposer d'un exemplaire du dossier correspondant ;
- définir les modalités pratiques d'organisation de cette enquête.

2.2. Concertation pour l'organisation et visites de terrain

1ère réunion : mercredi 26 mars 2025

Une première réunion a été fixée le 26 mars 2025 avec Monsieur Charles-Henri BERNARD, maire de la commune de BULLY, M. Alexandre GIRIN, adjoint à l'urbanisme, assistés de Mme Aurélie BOUGON, Directrice générale des services de la commune.

Lors de cet entretien, M. le Maire et son adjoint m'ont présenté les caractéristiques du projet de révision du PLU avec en particulier :

- l'objectif d'augmenter la population de 10% sur les 10 ans à venir
- la mise en place d'OAP thématiques et sectorielles
- la contrainte du zonage PENAP

Au cours de cette réunion nous avons défini les conditions d'organisation de cette enquête :

- **Dates** : enquête de 33 jours du lundi 12 mai 2025 à 9 heures au vendredi 13 juin à 18 heures.

→ **Permanences** : 5 au total pour tenir compte du nombre d'habitants, de la nature de l'enquête publique, pendant des jours différents répartis sur la semaine, soit les lundi 12 mai de 9h00 à 12h00, jeudi 22 mai de 9h00 à 12h00, samedi 31 mai de 9h00 à 12h00, mercredi 4 juin de 9h00 à 12h00 et vendredi 13 juin de 15h00 à 18h00.

→ **Arrêté d'ouverture** pris dans les meilleurs délais. J'ai sollicité un envoi du projet par courriel

→ Information du public de cette enquête par :

▶ Une **publication** dans deux journaux d'annonces légales quinze jours au moins avant le début de l'enquête avec rappel dans les huit premiers jours du début de celle-ci (Le quotidien **Le Progrès** et l'hebdomadaire **Le Pays**) ;

▶ Un **affichage** sur les panneaux habituels de la commune de BULLY et dans différents hameaux de la commune ainsi qu'une information sur le site internet de la commune

▶ Une mise à disposition des dossiers pour consultation en mairie de BULLY aux dates et heures d'ouverture de la mairie pendant la période d'enquête.

▶ Une mise en ligne du dossier sur le site internet de la commune

▶ Une mise en place d'un registre dématérialisé où le dossier pourra être consulté et des observations pourront être faites.

Un exemplaire numérique du dossier mis à l'enquête m'a été adressé et un dossier papier m'a été remis ultérieurement. Les avis des PPA qui arriveront en mairie me seront transmis.

Après cette première réunion, j'ai échangé par courriel avec la commune sur le projet d'arrêté d'ouverture, le projet d'affichage et d'insertion dans la presse.

Visites de terrain :

À la suite d'observations faites par le public, j'ai effectué des visites de différents lieux de la commune afin de visualiser les projets et la pertinence des observations.

2.3. Déroulement des procédures

Le déroulement de la procédure, notamment la période d'enquête (fixée du 12 mai au 13 juin), ainsi que les dates, heures et lieu des permanences du commissaire enquêteur et l'information du public ont bien été précisés dans l'arrêté de M. le Maire du 15 avril 2025.

Lors de chacune de mes permanences, j'ai eu des entretiens soit avec Monsieur le Maire, avec M. GIRIN, adjoint chargé de l'urbanisme ou avec la Directrice générale des Services de la mairie pour les questions administratives.

2.3.1 Information du public – publicité

Les 12, 22, 31 mai, 4 et 13 juin, j'ai constaté en divers lieux de la commune l'affichage en lettres et couleurs réglementaires de l'avis d'enquête publique.

J'ai constaté à la date du 12 mai la publication sur le site internet de la commune du dossier d'enquête publique unique. Le site du registre dématérialisé « Registre Numérique » était ouvert à cette date avec la possibilité de recueillir des observations.

L'arrêté de M. le Maire du 15 avril 2025 indiquait que l'affichage de l'avis d'enquête serait réalisé en mairie et sur les 7 panneaux d'affichage et dans 3 sites de la commune 15 jours au moins

avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Un certificat d'affichage de M. le Maire atteste de celui-ci.

Les attestations de publication dans la presse locale de l'annonce de cette enquête, à savoir dans « Le Progrès » du 24 avril et 13 mai 2025 et "Le Pays » du 24 avril et 15 mai 2025 m'ont été remises et sont annexées au présent rapport.



Avis d'enquête publique

Affichage réalisé dans différents emplacements de la commune (Photo prise au lieu-dit Apinost)

2.3.2 Permanences

Comme précisé dans ledit arrêté, je me suis tenu à la disposition du public en mairie de BULLY dans la salle de réunions du Conseil Municipal, local bien adapté pour recevoir le public. Dans l'attente de me rencontrer, les personnes intéressées pouvaient consulter les dossiers au secrétariat de la mairie sur papier ou sur un poste informatique mis à leur disposition.

Avant de débiter mes permanences, j'ai pu constater :

- que l'affiche d'avis d'enquête était apposée à l'entrée de la mairie et dans différents lieux de la commune (voir copie du certificat d'affichage) ;
- que le dossier complet du projet de modification du PLU et le registre d'enquête étaient mis à la disposition du public à l'entrée du secrétariat ;

J'ai reçu toutes les personnes qui se sont présentées aux permanences et leur ai précisé

- que la présente enquête concernait le projet de révision du PLU.
- qu'il y avait parallèlement une autre enquête publique sur la révision du zonage d'assainissement
- qu'elles pouvaient noter leurs observations sur le registre papier ou sur le registre numérique ou encore adresser un courrier en mairie ou un courriel à mon intention ou simplement me faire part de leurs observations oralement.

NB : les observations sont notées « R » pour celles figurant au registre d'enquête papier, « O » pour celles faites oralement au commissaire enquêteur, « C » pour celles faites par courrier ou écrit remis au commissaire enquêteur et RN pour celles adressées sur le registre numérique ou par mail.

2.3.3 Appréciation de la participation

Je n'ai noté aucun incident pendant le déroulement de cette enquête.

Avec 81 observations recueillies pour les 2 enquêtes publiques (révision du PLU et révision du zonage d'assainissement), j'ai constaté une participation très soutenue du public lors des 5 permanences (74 personnes rencontrées) avec 48 observations orales et une bonne participation écrite (7 courriers, 24 observations sur le registre numérique (et 2 courriels adressées via la CCPA).

Toutes les personnes qui ont souhaité me rencontrer ont pu le faire sachant que je n'ai arrêté que lorsqu'il n'y avait plus personne dans la salle d'attente.

Enfin, pendant mes permanences, les personnes qui le souhaitaient pouvaient noter leurs observations sur le registre d'enquête ou déposer un courrier en attendant de me rencontrer.

2.3.4 Clôture et transfert

Après ma dernière permanence, j'ai clôturé le registre d'enquête. J'ai remis celui-ci ainsi que les courriers associés à la mairie de BULLY lors de la remise de la synthèse des observations. Les dossiers de l'enquête publique ont été laissés en mairie.

J'avais précisé par courriel à la mairie que je devais remettre sous huitaine une synthèse de toutes les observations recueillies. Nous avons décidé de nous rencontrer le mardi 17 juin 2025 pour présenter l'ensemble des observations aux membres du conseil municipal de la commune.

3. CONCERTATION ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Comme prévu par la réglementation, les projets de modification du PLU ont été soumis avant l'enquête pour avis aux personnes publiques associées.

Le public a pu prendre connaissance des avis émis dans le dossier de PLU.

Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des personnes publiques consultées (PPC)

Les avis des personnes publiques associées et consultées et de la MRAE sont ceux recueillis préalablement à l'ouverture de l'enquête. Il s'agit des avis suivants :

- de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en date du 18 avril 2025
- de Réseau Transport d'électricité (RTE) en date du 11 février 2025
- de ENEDIS (distribution d'électricité) en date du 25 février 2025
- de GRT Gaz en date du 5 mars 2025
- de la Chambre d'agriculture du Rhône en date du 15 avril 2025
- de la Direction des Territoires du Rhône (DDT) en date du 28 avril 2025
- de la Communauté de communes du Pays de l'Arbresle (CCPA) du 5 mars 2025
- du Syndicat de l'Ouest Lyonnais (SOL) en date du 25 mars 2025
- de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) en date du 15 avril 2025
- du Conseil d'architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) du 6 mai 2025
- de la Mission régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) du 7 mai 2025

Les décisions de la MRAE et les avis des PPA et des PPC sont repris et analysés dans le chapitre 4.3.2.

4. OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSES

4.1. Observations recueillies

4.1.1. Permanence du lundi 12 mai 2025

Avant le début de la permanence, j'ai paraphé les pièces du dossier mis à l'enquête ainsi que le registre d'enquête.

J'ai constaté :

- qu'aucune observation n'avait été portée sur le registre d'enquête ;
- qu'aucun courrier ne m'avait été adressé ;

Au cours de cette permanence, j'ai reçu :

- M. Aurélien JOMARD (O1)** habitant rue François Gillet à BULLY
- Mme Catherine LEHOUCHE (O2), intervenant au nom de l'indivision SEPULCHRE et des cousins VERNET, SALMON et GONSARD** habitant 10, impasse des Fontaines à ST GERMAIN NUELLES
- M. et Mme DUMAS Pierre et Elyane (O3)** demeurant 207, chemin de St Marc à BULLY
- M. THOMAS Jean-Pierre (O4)** demeurant 698, chemin des grandes terres à BULLY
- M. Alain CHIZAT, coprésident du collectif QUICURY et M. Gilles VIGNON, trésorier adjoint (O5).**

Lors de cette première permanence, j'ai échangé avec M. le Maire et avec les services de la mairie.

4.1.2. Permanence du jeudi 22 mai 2025

Avant de débiter ma permanence, j'ai constaté :

- qu'aucune observation n'avait été portée sur le registre d'enquête ;
- qu'aucun courrier ne m'avait été adressé ;

A l'occasion de cette deuxième permanence, j'ai pu échanger avec les services de la mairie.

Au cours de cette permanence, j'ai reçu :

- Monsieur Didier DARGERÉ (O6)** habitant allée des Grignotières à BULLY (69) et **Mme Martine MULLER (O6)**, demeurant 420, chemin de Mantigny à BULLY
- M. Georges PETIT (O7)**, agissant également au nom de Madame habitant 210, chemin du Grand Laval à BULLY
- M. Benoit ROMANY (O8)**, habitant 1295 route de Lyon à BULLY
- M. Guy LEFRANC (O9)**, habitant 52, impasse du ruisseau à St VERAND
- M. Thierry DURET (O10)**, habitant chemin du Jonchet à BULLY
- Mme Claude PADOVANI-FORNARA (O11)**, habitant 300, chemin de Gruges à BULLY
- M. Pierre-Jérôme DERIVOYRE (O12)** habitant 1 et 37, chemin du Grand Laval à BULLY
- M. Laurent NOËL (O13)** habitant SCI le Grand Laval à Bully

En fin de permanence, il m'a été remis un courrier de **M. Pierre DUMAS**, demeurant 207, chemin de St Marc à BULLY. Je l'ai annoté (C1) et annexé au registre d'enquête

4.1.3. Permanence du samedi 31 mai 2025

Avant de débiter ma permanence, j'ai constaté :

- qu'aucune observation n'avait été portée sur le registre d'enquête ;
- qu'aucun courrier ne m'avait été adressé

Au cours de cette permanence, j'ai reçu :

- M. Sébastien COQUARD (O14)**, demeurant 323, chemin de Varennes à BULLY
- Mme Christine DENIS-VERMARE (O15)**, habitant 112, impasse Plein Ouest à BULLY
- M. Éric CHAVOT (O16)**, demeurant au lieu-dit « Sous Bully » à BULLY
- Mme Chantal CATHELIN, M. et Mme DUTREVE Marie-France et Jean-Noël (O17)**, demeurant à « Gruges » à BULLY
- M. Daniel PARET (O18)** demeurant 307, rue François GILLET (Montagny) à BULLY
- Mme Hélène BESSON née DENOYEL (O19)**, demeurant 408, chemin du Grand-Laval à BULLY

4.1.4. Permanence du mercredi 4 juin 2025

Avant de débiter ma permanence, j'ai constaté :

- qu'aucune observation n'avait été portée sur le registre d'enquête ;
- qu'aucun courrier ne m'avait été adressé

Au cours de cette permanence, j'ai reçu jusqu'à 14 h toutes les personnes qui se sont présentées :

- Mme Isabelle BLANC (O20)**, demeurant 427, chemin de Grange Carrand à BULLY
- M. Jacques LAURENT (O21)**, demeurant 134, allée du Chazard à BULLY
- M. Aurélien JOMARD (O22)**, demeurant rue François Gillet à BULLY qui m'a remis un courrier paraphé et coté (C2)
- M. Yves GOEPFERT (O23)**, demeurant 15, place Sébastopol à LILLE accompagné de Mme Brigitte MORDAC
- Mme Virginie SOULAGE (O24)**, demeurant 46, allée du Verger (Grand Laval) à BULLY
- Mme Christine DENIS-VERMARE et Mme Céline VERMARE (O25)**, demeurant 112, impasse Plein Ouest à BULLY
- M. Bruno ROMANY (O26)**, habitant 35, allée de la Libération (Grand Laval) à BULLY
- Mme Claude PADOVANI-FORNARA (O27)**, habitant 300, chemin de Gruges à BULLY
- M. Robert JOYET (O28)**, habitant 418, chemin de la Genevoise à BULLY
- Mme Elisabeth DEVAY (O29)**, demeurant Grange Carrand à BULLY
- Mme Evelyne DELEUZE (O30)**, habitant 495, rue de Collonge à BULLY
- Mme Catherine LEHOUCHE (O31)**, habitant 10, impasse des Fontaines à ST GERMAIN NUELLES et **M. Dominique VERNET**, demeurant 7, allée des Chevreuils à CHARBONNIERES LES BAINS et qui m'ont remis un courrier paraphé et coté (C3)
- M. Jean-Marc DENOYEL et Mme Marie-Louise DENOYEL (O32)**, habitant 535, route de Lyon à BULLY
- Mme Marie-José THEVENIN, née NOVE-JOSSERAND (O33)**, habitant 21, avenue des Cottages à GIF sur YVETTE (91)
- Mme Anne-Cécile POCHON (O34)**, demeurant 74, rue de la Poterne à BULLY
- M. Rémy GAUCHERAND (O35)**, habitant 20, chemin de Gruges à BULLY
- Mme Françoise EMORINE (O36)**, habitant 1 et 37, chemin du Grand Laval à BULLY

Entre le 8 juin et le 13 juin, ont déposé une observation sur le registre numérique :

- M. Arnaud VILLERS D'ARBOUET (RN1)**, demeurant 395 chemin du grand Laval à BULLY
- M. Jérôme CHALANDON (RN2)**, demeurant à BULLY
- Mme Lucie BERARD (RN3)**, demeurant Chemin sous Bully à BULLY
- Collectif QUICURY (RN5)**
- M. Sébastien SOULAGES (RN6)**, demeurant 46, allée du Verger à BULLY
- Mme Camille CAIRE (RN7), Présidente de l'association syndicale du Grand Laval à BULLY**
- Mme Camille CAIRE (RN8), à titre personnel**, demeurant à BULLY (Grand Laval)
- Mme Céline DUPUIS (RN9 et 10)**, demeurant 104, montée des Ménerets à BULLY
- M. Mathieu SAMAIN (RN11)**, demeurant 229, chemin de Boulogne à BULLY
- M. Dominique LAURENT (RN12 et 13)**, demeurant 421 chemin des romandes à BULLY
- M. Olivier FRANCOIS (RN14)**, demeurant 47, Bd Clémenceau à Courbevoie (94)
- Mme Clara TUFFERY (RN15)**, demeurant 46, rue du Pré neuf à BULLY
- M. Olivier FRANCOIS (RN16), pour l'indivision Bizot, propriétaire du clos du château**
- Mme Floriane GIRAUD (RN17) pour BOUYGUES Telecom Lyon, Tour Suisse, 1, Bd Vivier Merle à Lyon**
- Mme THOMAS Janine (RN18)**
- M. Yves GOEPFERT (RN19), pour l'indivision Goepfert 87 rue de France à Bully**
- Collectif QUICURY (RN20)**
- M. Sébastien COQUARD (RN21)**, demeurant 323, chemin de Varennes à BULLY
- M. Gaël MONEYRON (RN22)**, demeurant à BULLY
- Mme NGUYEN Thi-Tuyet (RN23)**, demeurant 104, montée des Ménerets à BULLY
- MM Alain et Thierry DEBOURG (RN24)**, demeurant 135, chemin du Bottet à BULLY

4.1.5. Permanence du vendredi 13 juin 2025

Avant de débiter ma permanence, j'ai constaté :

- qu'aucune observation n'avait été portée sur le registre d'enquête ;
- que des courriers m'ont été adressés et d'autres remis au cours de cette permanence par **Mme Elisabeth DEVAY (C4), BOUYGUES TELECOM (C5), la famille DENIS et VERMARE (C6) et Mme Emmanuelle SILVESTRE (C7)**. Ils ont été côtés, paraphés et annexés au registre d'enquête.

Au cours de cette permanence, j'ai reçu :

- M. Jacques LAURENT (O37)**, demeurant 134, allée du Chazard à BULLY
- Mme Elisabeth DEVAY (O38)**, demeurant Grange Carrand à BULLY
- M. Pierre JANIN (O39)**, demeurant à Lyon
- Mmes GOEPFERT (O40) Patricia et Eva-Marie**, demeurant respectivement à Oullins et à Lyon
- BOUYGUES TELECOM (O41), représenté par M. Pascal BERARD, Mme Bertille LESNIAK et Mme Clara MILOUX, avocate**, basés à Tour Suisse, 1, Bd Vivier Merle à LYON
- Mme DENIS-VERMARE (O42)**, demeurant 112, impasse Plein Ouest à BULLY
- Mme Camille BELLAIGUES (O43)**, demeurant à Lyon
- M. et Mme GIAT Martine et Pierre (O44)**, demeurant Apinost à BULLY
- Mme Christelle SAMAIN (O45)**, demeurant 229, chemin de Boulogne à BULLY
- M. Jean-Paul PARET (O46)**, demeurant à LYON 5
- M. Pierre Luigi FANT (O47)**, demeurant 310, chemin des Carrières (St Bis) à BULLY
- M. et Mme Christophe et Joëlle PERRET (O48)**, demeurant 214, chemin du Bottet à BULLY

- ☐☐ **M. Lionel DESAINTEJEAN, Mme Marie-Hélène MAINAND (O49)**, demeurant 219, chemin du Grand Laval et **M. Joël JOMARD**, demeurant 60, allée du verger à BULLY
- ☐☐ **M. Éric CHASSIGNOL (O50)**, habitant 7, impasse des sources à BULLY
- ☐☐ **M. Robin MORIGNY (O51)**, demeurant 277, chemin du Grand Laval à BULLY
- ☐☐ **Mme Lucie BERARD et sa mère, Mme Céline DUPUIS et M. Jérôme CHALANDON (O52)**, demeurant 104, chemin des Ménerets à BULLY
- ☐☐ **M. Jean-François SILVESTRE (O53)**, demeurant 67, chemin du Bottet à BULLY
- ☐☐ **M. MARCHAND (O54)**, demeurant 104, chemin des Ménerets à BULLY
- ☐☐ **Mme Vanessa NETO (O55)**, demeurant 292, chemin du Grand Laval à BULLY

Compte tenu du nombre important de personnes s'étant présentées à cette permanence, les services de la mairie de Bully ont parfaitement géré les rendez-vous et la permanence s'est terminée à 21 heures au lieu de 18 heures.

J'ai, comme indiqué dans le paragraphe 2.3.4, remis le registre d'enquête avec les originaux des courriers lors de la remise de la synthèse des observations.

4.2. Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de la commune

4.2.1. Transmission du procès-verbal de synthèse et réunion du 17 juin 2025

Le mardi 17 juin 2025, j'ai remis à M. le Maire de BULLY (représenté) mon procès-verbal de synthèse relatant toutes les observations orales et écrites reçues du public pendant l'enquête et un résumé des observations des PPA (personnes publiques associées) (*document avec les réponses de la commune dans le chapitre 4.3.2 du rapport*). J'ai présenté cette synthèse de 19 heures à 20 h 30 aux membres du conseil municipal de BULLY et explicité les différentes observations recueillies.

J'ai fait part de mon souhait et des textes, dans le cas où une réponse serait faite, de me la faire parvenir dans les 15 jours.

4.2.2. Mémoire en réponse de la commune en date du 30 juin 2025

Suite à la remise de la synthèse des observations formulées par les PPA et par les personnes ayant fait des observations pendant l'enquête, la commune de BULLY m'a transmis son mémoire en réponse dans un courriel en date du 30 juin 2025.

Ces réponses sont intégrées dans le paragraphe 4-3-2 suivant "*Observations, réponse de la mairie et analyses des observations* »

4.3. Examen des observations écrites et orales

4.3.1 Récapitulatif des observations

Les observations du public ont été faites au travers de :

- 55 rencontres (74 personnes présentes) lors des 5 permanences tenues à la mairie de BULLY.
- Aucune observation consignée sur le registre d'enquête
- 7 courriers annexés au registre d'enquête

- 24 observations formulées via le registre numérique dont 15 dépôts par formulaire et 9 dépôts par email.

Il y a eu sur le registre électronique 154 visiteurs pour 328 visites, 1326 téléchargements et 1328 visualisations de documents

Des personnes sont venues lors des permanences pour simplement se renseigner sur les dossiers sans faire d'observations.

Les observations sont notées « R » pour celles figurant au registre d'enquête papier, « O » pour celles faites oralement au commissaire enquêteur, « C » pour celles faites par courrier ou écrit remis au commissaire enquêteur et RN pour celles adressées sur le registre numérique ou par mail. Elles sont numérotées en référence des personnes les ayant faites.

4.3.2 Observations, réponse de la commune et analyse des observations par le commissaire enquêteur

1. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) souligne que :

- l'hypothèse démographique n'est pas cohérente avec la tendance démographique observée sur la dernière décennie ;
- la densité des nouveaux logements résultant des dispositions du PLU ne respecte pas les objectifs définis par le Scot ;
- l'extension de la zone d'activités de La Plagne n'est justifiée par aucune approche à une échelle plus large que celle de la commune ;
- la prévision de consommation foncière du projet de PLU ne s'inscrit donc aucunement dans la trajectoire de réduction inscrite dans la loi Climat et résilience,

Elle recommande donc de réexaminer l'ensemble de ces éléments afin de réduire significativement l'impact du projet de PLU en matière de consommation foncière.

Enfin, l'Autorité environnementale recommande que la prise en compte des enjeux en termes de milieux naturels et de paysage soit renforcée et que des mesures d'évitement soient définies sur les secteurs concernés par les OAP des Ménerets et de la Plagne.

Réponse de la commune :

La commune renvoie au mémoire-réponse du 09/05 fait à l'avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) et joint au dossier d'enquête publique, en particulier sur les points suivants :

- La préfecture dans son avis ne requestionne à aucun moment le projet démographique. Ce projet est cohérent avec la trajectoire d'évolution démographique du Pays de l'Arbresle. Aussi, d'après les derniers chiffres de l'INSEE (population en vigueur au 1er janvier 2025) la commune est peuplée de 2180 habitants. Cette même population de référence au 1er janvier 2022 était de 2026 habitants. D'après l'INSEE, la commune a donc gagné 154 habitants en 3 ans. La tendance démographique est donc bien à la hausse sur le territoire communal.
- La densité des nouveaux logements sera retravaillée afin d'être cohérente avec la densité définie par le SCOT pour la commune.
- L'extension de la zone d'activité de La Plagne est inscrite au SCOT (dans le SCOT en vigueur comme dans le SCOT en cours de révision). Cette inscription est la garantie qu'une réflexion supra communale a été menée. La commune, en cohérence avec la politique de développement économique menée par la communauté de communes a ainsi

inscrit ce projet d'extension au PLU comme elle l'avait fait lors d'une modification du PLU approuvée en 2022.

- Enfin, concernant la prévision de consommation foncière du PLU qui ne s'inscrirait pas dans la trajectoire de la loi Climat et Résilience, il convient de prendre connaissance de l'avis de la Préfecture dont un extrait est repris ci-dessous :

« 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. »

La Préfecture considère, conformément au SCOT, que la consommation d'espace induite par l'extension de la zone d'activité de La Plagne n'est pas à imputer à la commune de Bully. C'est également en ce sens que le rapport de présentation a été rédigé et démontre que la consommation foncière induite par les seuls projets portés par la commune (l'ensemble du PLU excepté l'extension de la ZAE de La Plagne) respecte bien la trajectoire de la loi Climat et Résilience.

La Chambre d'agriculture émet un avis favorable assorti de 8 réserves :

- Réserve concernant le STECAL Ae et l'emplacement réservé n°2 pour la création d'un parking et d'un terrain de sport supplémentaire : ce projet supprimerait 1.2 ha de terres agricoles et créerait des délaissés. Demande de réduire l'emprise et de remédier aux délaissés.
- Réserve concernant le STECAL Ne et l'emplacement réservé n°11 pour création d'un parking : ce projet supprimerait 2700 m² de vignes AOC et entraînerait l'abandon de 6000 m² de cultures.
- Réserve concernant un STECAL Ai inexistant.
- Réserve concernant la création d'un STECAL At pour permettre à une exploitation agricole la gestion d'une activité touristique d'hébergement : une activité agricole ne nécessite pas un STECAL pour développer son activité en zone A.
- Réserve pour création d'une zone STECAL Nt pour une activité touristique inexistante.
- Réserve concernant l'emprise de la zone AU qui prendrait 1 ha de vignes récemment arrachées. Demande est faite de réduire l'emprise et d'augmenter la densification de la zone
- Réserve sur la distance minimale de retrait de 15 m entre les OAP et les terres agricoles alors que les zones de non-traitement (ZNT) impose 20 m.

Des remarques sont faites :

- sur le changement de destination n°2 alors que cette exploitation agricole serait adaptée à une installation d'agriculteurs
- sur la création d'un zonage Ah pour les hameaux de Montagny, Les Plats et Saint Bis en l'absence de potentiels agronomiques de ces secteurs, ce qui permettrait la densification de ces secteurs au lieu et place de l'extension du centre bourg, consommateur d'espaces agricoles
- sur la création d'un autre zonage que A pour l'autoroute
- sur la demande de réduire la surface des STECAL au plus proche des bâtiments
- sur l'illisibilité de la carte du diagnostic agricole

Réponse de la commune :

La commune prévoit de :

- Réévaluer l'emprise du STECAL Ae et l'emplacement réservé n°2. Le cas échéant, elle étudiera une emprise permettant de ne pas créer de délaissés rendant difficile l'exploitation des terres agricoles.
- Réévaluer l'emprise du STECAL Ne et l'emplacement réservé n°11

- Maintenir le STECAL Ai dans le hameau de Montagny au regard des éléments transmis au commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique si ce dernier émet un avis favorable.
- Supprimer les périmètres inscrits en STECAL At et Nt si la CCPA, dont la compétence "tourisme" lui a été transférée, n'est pas en mesure de justifier d'une stratégie intercommunale sur cette thématique motivant la création dans ces STECAL.
- Supprimer l'emprise de la zone AU à la lumière de la réserve émise par l'INAO et des différentes observations formulées par les riverains.
- Apporter des précisions sur la réglementation des zones de non-traitements qui s'appliquent au jardin d'agrément et non au bâti, or il est bien question d'encadrer le retrait des constructions pour assurer une transition paysagère entre l'enveloppe urbaine existante et les parcelles cultivées, en gardant en tête que l'entretien de ces espaces de transition incombera aux habitants.
- Réévaluer le changement de destination n°2 à la lumière de la grille d'analyse transmise par la DDT.
- Ne pas envisager de zonage spécifique pour les hameaux de Montagny, les Plats et Saint-Bis, car concernés soit par des périmètres de Protection et de mise en valeur des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP), soit de remettre en question le caractère exceptionnel des STECAL, le concept de "village densifié", et la répartition des typologies de logements décrits par le SCoT en vigueur.
- Ne pas envisager de zonage spécifique sur l'emprise de l'autoroute et de ses abords, l'autoroute n'étant toujours pas cadastré correctement et les règles des zones A & N (zones concernées par l'autoroute) permettant de réaliser les aménagements nécessaires au fonctionnement de l'autoroute.
- Créer des fiches pour chaque STECAL Ai précisant un polygone d'implantation correspondant aux besoins exprimés par les entreprises existantes.
- Compléter la liste des annexes par la carte du diagnostic agricole en grand format.

L'INAO demande que le foncier disponible au sein de l'aire urbaine soit mieux utilisé ainsi que la suppression de l'OAP n°4 empiétant sur des parcelles en vigne.

Réponse de la commune :

La commune prévoit de supprimer l'OAP n°4.

La CCPA émet un avis favorable assorti des réserves suivantes :

- Prendre en compte les remarques concernant l'assainissement et les eaux pluviales,
 - Définir de manière précise les notions de logement social, d'habitat mixte, de proportion limitée et d'individuel, afin d'éviter toute interprétation ;
 - Prendre en compte les remarques concernant le développement économique afin d'harmoniser les règles sur la CCPA (destination, implantation, hauteur, stationnement) ;
- Et les recommandations suivantes ;
- Définir les outils nécessaires à une meilleure préservation des destinations commerciales (DPU renforcé, droit de préemption sur les fonds de commerce) ; inclure la restauration dans le linéaire commercial à protéger.

Réponse de la commune :

La commune prévoit de :

- Prendre en compte les remarques concernant l'assainissement et les eaux pluviales.

- Définir plus précisément les notions liées à la politique de l'habitat et la façon de les retranscrire dans le règlement écrit et dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.
- La commune envisage de délibérer en marge de l'approbation du PLU sur les outils nécessaires à une meilleure préservation des destinations commerciales, pour poursuivre l'action engagée pour le remembrement des linéaires commerciaux du centre-bourg dont la commune est propriétaire d'une grande partie. Elle inclura la sous-destination "restauration" dans les possibilités d'occupations sur les linéaires commerciaux à protéger.

Le SOL (Syndicat de l'Ouest Lyonnais) émet un avis favorable avec les réserves suivantes :

- Respecter les objectifs alloués à la commune en matière de développement commercial, en supprimant les possibilités d'implantation d'artisanat et de commerce de détail dans les quartiers pavillonnaires et en limitant les possibilités dans la zone AU (délimiter un périmètre restreint en accroche de la zone U),
- Augmenter les densités des OAP, de manière à obtenir à minima 30 logements par hectare en moyenne dans les OAP et donc 25 logements par hectare au global (en intégrant la production de logements dans le diffus).
- Pour les STECAL : recadrer les capacités de développement autorisées dans les STECAL Ai en fonction des besoins de chaque projet, réduire la superficie du STECAL Ai de 1,6 ha au strict nécessaire, supprimer les STECAL At et Nt (gîtes et tiers lieu) dès lors qu'ils n'ont pas de projet confirmé, supprimer le STECAL At gîte de groupe, car considéré comme lié à l'exploitation agricole.
- Protéger strictement par le règlement les zones humides et les pelouses sèches,

Le SOL fait les recommandations suivantes :

- Concernant la consommation d'espaces, il est conseillé de réduire légèrement les surfaces d'extension, notamment concernant les ER à vocation de d'équipement et de stationnement et de protéger les espaces verts de respiration dans le tissu urbain (potentiel non mobilisable),
- Clarifier la rédaction des occupations et utilisations du sol admises en zone agricole. Notamment: rédaction de la disposition C1 à clarifier concernant la création de logement dans l'existant (Préciser qu'il est fait référence à un bâtiment dont la destination est déjà du logement) et autoriser explicitement dans les zones A les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole. Définir des règles en faveur des énergies renouvelables, notamment dans les zones économiques,
- Classer en EBC tous les boisements remarquables,
- Intégrer le potentiel 21 à l'OAP « Grand Laval Nord ».

Réponse de la commune :

La commune prévoit de :

- Revoir les règles de constructibilité pour les locaux à destination d'artisanat et de commerce de détail dans les secteurs « quartiers résidentiels » et envisage de supprimer la zone AU.
- Réévaluer la densité moyenne des OAP en apportant davantage de précisions dans leur description, en reportant la projection de logements initialement envisagés sur l'OAP n°4 au sein de l'OAP n°5 « Alouettes », dans une nouvelle OAP « Tardivière » et dans une nouvelle OAP « Aquitaine » en lieu et place du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global.

- Créer des fiches pour chaque STECAL Ai précisant un polygone d'implantation correspondant aux besoins exprimés par les entreprises existantes ; de supprimer les périmètres inscrits en STECAL At et Nt si la CCPA, dont la compétence "tourisme" lui a été transférée, n'est pas en mesure de justifier d'une stratégie intercommunale sur cette thématique motivant la création de ces STECAL.
- Créer un "surzonage" dans le règlement graphique pour les zones humides connues ou à évaluer par suite des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique, ce « surzonage » pourrait également être réalisé pour les pelouses sèches si une base de données permet de les identifier sur le territoire communal.
- Réévaluer l'emprise des emplacements réservés n°2 et n°11.
- Clarifier la règle permettant la création de logements dans l'existant en zones A et N dès lors que la taille de la construction existante et la qualité du patrimoine bâti le permettra ; d'autoriser explicitement dans les zones A les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ; d'apporter des précisions sur la façon d'appliquer les dispositions de l'article 101 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 Climat et Résilience pour l'ensemble des constructions au sein du périmètre de l'OAP "La Plagne" qui sera étendu à la zone existante, en privilégiant l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture et des dispositifs d'ombrage sur les places de stationnements par plantations.
- De ne pas classer en EBC les boisements remarquables identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.
- Ne pas intégrer le potentiel foncier n°21 dans l'OAP "Grand Laval Nord" pour respecter le cahier des charges du lotissement.

RTE rappelle qu'il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

Réponse de la commune :

La commune veillera à ce que le règlement écrit ne contraigne pas l'intervention de RTE sur les ouvrages dont elle a la gestion.

ENEDIS, pour sa part, n'a pas de remarques à formuler sur le projet de PLU. Avis favorable.

GRT Gaz remarque que les ouvrages de transport de gaz sont bien répertoriés, mais qu'il n'est pas indiqué de servitudes d'utilité publique et que celles-ci ne figurent pas sur le règlement graphique (obligation art R151-34 du code de l'urbanisme).

Réponse de la commune :

La commune précise qu'un document regroupant l'ensemble des servitudes d'utilité publique figure en annexe du PLU. Ces servitudes étant susceptibles d'évoluer dans les prochaines années, ce qui, le cas échéant, contraindrait la commune à procéder à une mise à jour du PLU, elle étudiera néanmoins la pertinence de reporter certaines servitudes sur le règlement graphique.

Le CAUE souligne les efforts faits en matière de protection du paysage et du patrimoine.

Il estime qu'il serait souhaitable d'envisager l'élargissement du périmètre de l'OAP n°3 "Rue de France / Pré de la Cour" afin de prendre en compte l'importance de requalifier et mettre en valeur les entrées et la traversée du bourg.

Réponse de la commune :

La commune, soucieuse du respect des principes de concertation et de transparence, ne souhaite pas modifier à ce stade le périmètre de l'OAP n°3, dans la mesure où les riverains potentiellement concernés n'ont pas été informés de cette éventualité lors de l'enquête publique. Elle entend toutefois s'appuyer sur le règlement ainsi que sur l'OAP « Patrimoine » pour encadrer toute évolution éventuelle du secteur, en veillant à répondre aux enjeux relevés par le CAUE. La commune, dans un futur, se réserve par ailleurs la possibilité de réinterroger le périmètre de cette OAP et le fera dans le cadre d'une évolution de son PLU, qui ferait alors l'objet d'une nouvelle procédure d'enquête publique.

En revanche, elle prévoit la création d'une OAP « Aquitaine » en lieu et place du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global, répondant à l'enjeu de requalifier et mettre en valeur l'autre entrée de bourg.

La CDPENAF, après avoir salué les mesures prises par la commune pour limiter la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers :

- préconise une mutualisation des espaces de stationnement et de services pour réduire l'emprise
- pour les STECAL, la CDPENAF rappelle que la mise en place de STECAL ne peut être faite qu'à titre exceptionnel. Aucune justification n'étant apportée sur les besoins d'évolution des entreprises et sur la délimitation précise des STECAL et le règlement ne précise pas les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions pour assurer leur insertion dans l'environnement. En particulier, les STECAL pour les équipements ne sont pas justifiés. Le STECAL du hameau de Montagny doit être retiré en l'absence de projet et le hameau n'a pas vocation à accueillir des activités artisanales. Les autres STECAL doivent être justifiés et leur polygone d'implantation précisé (sans nouveau logement). Les STECAL pour activités touristiques doivent être retirés, aucune stratégie communale n'étant définie. Ces projets pourraient créer des conflits d'usage avec l'activité agricole et avec les continuités écologiques. Deux remarques complémentaires sont faites : demande d'un sur-zonage sur le règlement graphique permettant de protéger les zones humides et les pelouses sèches et demande de limiter en zone A et N les surfaces de plancher à 150 m² pour les habitations et à 20 m² pour les annexes.

Réponse de la commune :

La commune :

- étudiera avec la CCPA, compétente sur le développement économique, les possibilités de mutualisation des espaces de stationnement et de services au sein de la zone d'activité économique de la Plagne et de son extension
- réévaluera l'emprise des STECAL Ae et Ne
- créera des fiches pour chaque STECAL Ai précisant un polygone d'implantation correspondant aux besoins exprimés par les entreprises existantes
- supprimera les périmètres inscrits en STECAL At et Nt si la CCPA, dont la compétence "tourisme" lui a été transférée, n'est pas en mesure de justifier d'une stratégie intercommunale sur cette thématique motivant la création de ces STECAL.
- envisage de créer un "surzonage" dans le règlement graphique pour les zones humides connues ou à évaluer par suite des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique. Ce « surzonage » pourrait également être réalisé pour les pelouses sèches si une base de données permet de les identifier sur le territoire communal.

Concernant la capacité d'évolution des habitations en zones A et N, la commune souhaite conserver les dispositions prises dans le cadre de la modification n°2 du PLU en vigueur en rappelant qu'aucun texte ne régleme la taille maximum des logements et de leurs annexes, et que le patrimoine existant en milieu rural doit pouvoir évoluer pour être préservé, d'autant plus dans un contexte où il est encouragé de densifier l'existant. Elle rappelle par ailleurs qu'elle a pris des mesures pour encadrer la création de logements dans l'existant en zones A et N pour éviter un mitage de ces espaces et maîtriser la production de logements en dehors du centre-bourg.

La DDT du Rhône émet un avis favorable assorti des réserves suivantes :

- retrait des STECAL autorisant de nouvelles activités en zone agricole et naturelles et justification des autres STECAL (besoin, localisation et maintien du caractère agricole ou naturel de la zone).
- retrait des changements de destination 2,3,4 et 6 en l'absence de justification de l'absence d'impact sur l'activité agricole.
- Instauration d'une OAP sur la partie existante de la ZAE de la Plagne et précisions sur l'extension envisagée (emplacement des lots, densité, hauteur des constructions, ...).

Réponse de la commune :

La commune envisage de :

- Créer des fiches pour chaque STECAL Ai précisant un polygone d'implantation correspondant aux besoins exprimés par les entreprises existantes ; de supprimer les périmètres inscrits en STECAL At et Nt si la CCPA, dont la compétence "tourisme" lui a été transférée, n'est pas en mesure de justifier d'une stratégie intercommunale sur cette thématique motivant la création dans ces STECAL.
- Réévaluer les changements de destination n°2, 3, 4 et 6 à la lumière des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique et de la grille d'évaluation transmise.
- Elargir le périmètre de l'OAP de la Plagne en apportant davantage de précisions, en concertation avec la CCPA, compétente sur le développement économique.

En complément et bien que la synthèse ne reprenne pas ces thématiques, la commune envisage également de :

Sur le volet logement :

- Définir plus précisément les notions liées à la politique de l'habitat et la façon de les retranscrire dans le règlement écrit et dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.

Sur le volet mobilité :

- Etudier un emplacement réservé dédié à l'implantation d'une aire de covoiturage, en concertation avec la CCPA, compétente sur les mobilités.

Avis du commissaire Enquêteur :

D'une façon générale, je constate un empilement des contraintes imposées aux communes parfois contradictoires telles que protéger les espaces verts de respiration et densifier le centre bourg. Je note d'ailleurs que la Chambre d'agriculture, protectrice des espaces agricoles, suggère, avec du bon sens, de tenir compte de la réalité locale en constatant que « 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 ». Cela amène à s'interroger sur le zonage des PENAP. Les limites de la zone PENAP telles qu'elles ont été fixées par le passé dans la commune sont surprenantes et mériteraient d'être revues. La commune de BULLY est particulièrement contrainte par ce zonage. Bien que difficile, 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.

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. J'ai souhaité pour ma part recueillir les observations des intéressés et mon avis figurent sous les observations du public.

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 tout en appliquant 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.

2. OBSERVATIONS DU PUBLIC**Concernant la mise en place de STECAL**

□□ **M. Benoit ROMANY (O8)**, habitant 1295 route de Lyon à BULLY a une entreprise de services d'aménagement paysager. Ils ont besoin de construire un bâtiment dont la surface pourrait être réduit à 750 m². Répondant à ma demande, M. ROMANY serait d'accord que la surface du STECAL soit réduite d'une part par le retrait de la surface comprise dans la bande des 75 m par rapport à la route nationale et d'autre part par le retrait de la maison et du terrain attenant du STECAL (voir plan).

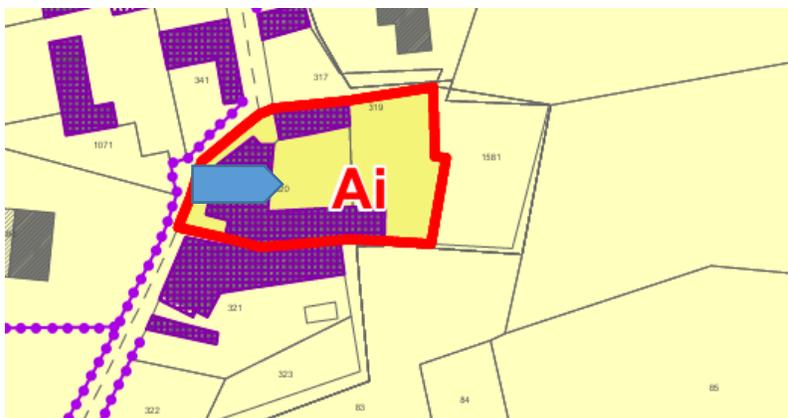


Réponse de la commune :

La commune propose de réduire le périmètre en supprimant la bande située dans la bande de retrait de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'emprise foncière correspondant à l'habitation existante. Elle définira par ailleurs, dans une fiche en annexe, un polygone d'implantation à privilégier pour l'emplacement d'un bâtiment d'une emprise au sol de 750 m².

Avis du commissaire Enquêteur :
Pas d'observation complémentaire

□ □ **M. Aurélien JOMARD (O1)**, demeurant rue François Gillet à BULLY possède une maison achetée en 2017 avec des bâtiments sur la parcelle A320. Après 25 années d'expérience en tant que salarié, il a démarré en juin 2024 une activité personnelle de menuiserie et agencement. Faute d'avoir pu trouver sur la commune des locaux disponibles, il souhaite développer son activité sur place en aménageant une partie de ses bâtiments. Dans un courrier (**C2**), M. JOMARD explique qu'il n'a pas pu trouver de locaux sur la commune et les environs et se trouve dans l'obligation de louer un atelier partagé à Villeurbanne à plus de 40 kms avec les difficultés rencontrées pour satisfaire ses clients, avec des déplacements et des frais importants le rendant moins compétitif. L'aménagement de sa menuiserie dans les dépendances de son habitation de Montagny permettrait l'entretien de ce bâti ancien, tout en gardant le cachet architectural local sans qu'il ne soit créé de nuisances plus importantes que l'ancien atelier de menuiserie situé 50 m plus bas. Les bâtiments sont en effet disposés en U avec ouverture vers les vignes et non en direction du voisinage. Pour toutes ces raisons, il demande d'acter le changement de destination de ces dépendances et la création de son activité dans ce lieu.



Réponse de la commune :

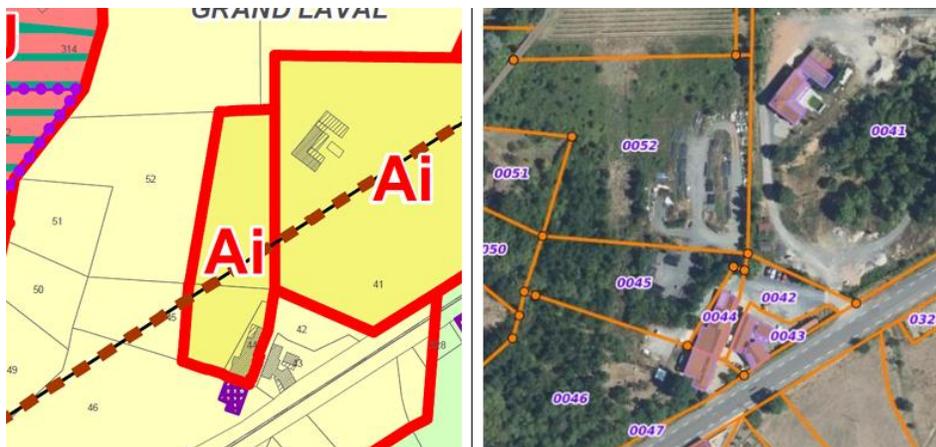
La commune considère que les éléments transmis par M. JOMARD au commissaire enquêteur justifient le maintien du STECAL et l'existence d'une activité économique compatible avec ce secteur situé dans un hameau. Elle propose néanmoins, dans une fiche en annexe, d'accompagner le périmètre par un repérage des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination pour la sous-destination « industrie » qui recouvre notamment les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Le projet s'appuyant sur la préservation du caractère patrimonial d'un ancien corps de ferme, aucune extension ne sera possible.

Avis du commissaire Enquêteur :

Je suis favorable à ce STECAL qui permettra de maintenir de l'emploi sur la commune et l'entretien de ce bâti ancien, tout en respectant le voisinage dans ce hameau.

Je suis favorable à la position de la mairie souhaitant repérer les bâtiments pouvant à cette fin changer de destination.

□□ **M. Laurent NOËL (O13)** habitant SCI le Grand Laval à Bully a une entreprise intervenant en France et en outre-mer, orientée sur le captage du biogaz dans les dépôts d'ordures et dans l'étanchéité des dépôts. Le siège de la SAS est situé dans la zone répertoriée en STECAL. Dans l'immédiat, il n'a pas de projet de construction, mais se garde la possibilité de faire une demande de bâtiment complémentaire dans l'avenir.

Réponse de la commune :

En l'absence de projet justifié, la commune envisage de retirer ce STECAL.

Avis du commissaire Enquêteur :

Sans ignorer la position des PPA, je m'interroge sur le fait de retirer ce STECAL plutôt que de le maintenir et de gérer dans un espace délimité l'activité de cette entreprise. Ainsi, un éventuel projet de construction pourrait être examiné sans modification du PLU

□□ **M. Éric CHAVOT (O16)**, demeurant au lieu-dit « Sous Bully » à BULLY a une entreprise d'aménagements paysagers depuis 1996 répertoriée en STECAL. Comme il l'avait exprimé lors de la modification du PLU en 2022, il souhaite aménager une plate-forme de stockage avec un bureau et des vestiaires à côté et un logement d'environ 50 m² pour loger des apprentis. Il a

contacté la CCPA pour raccorder à ses frais ses bâtiments à l'assainissement collectif (450 m environ) avec accord des propriétaires concernés.



Réponse de la commune :

La commune considère que les éléments transmis par M. CHAVOT au commissaire enquêteur justifient le maintien du STECAL dans le périmètre validé lors de la modification n°2 en y intégrant un polygone d'implantation. Elle rappelle que le règlement de la zone Ai interdit la construction de locaux à destination d'habitation.

Avis du commissaire Enquêteur :

Pas d'observation complémentaire. Toutefois, il ne faut pas sous-estimer la difficulté pour les saisonniers et les apprentis de trouver des logements provisoires à prix abordables.

□ □ **Mme Christine DENIS-VERMARE (O15)**, habitant 112, impasse Plein Ouest à BULLY a un projet d'aménagement de ses bâtiments et de création d'une activité touristique sur la zone Nt à Grange-Caran. Elle a pris connaissance des avis des Personnes publiques associées. Sur ma demande de préparer un argumentaire pour défendre son projet, Mme DENIS-VERMARE accompagnée de Mme Céline VERMARE (O25), m'a confirmé un projet dans un délai d'un an d'hébergement touristique sous forme de 3 à 4 habitations légères de loisirs à implanter sur le terrain attenant à la maison et aux dépendances.

Le 13 juin, Mme Denis-Vermare (O42) m'a remis un courrier (C6) de la famille décrivant le projet récréotouristique familial sur le domaine familial depuis le 18ème, qui n'a plus de vocation agricole. Le projet pour un montant d'environ 271 000 euros serait contenu sur 1 ha 42 a 33 ca, à proximité immédiate des bâtiments existants, sans porter atteinte à l'activité agricole alentour. Les retours des organismes en charge du tourisme sont positifs, mais la famille ne peut s'engager sans la reconnaissance réglementaire du projet dans le PLU.

Une estimation budgétaire est jointe au courrier ainsi que des photos du site et le courrier adressé à la mairie le 12 décembre 2024.



Réponse de la commune :

Si la commune a considéré que la création de ce STECAL était justifiée et en ligne avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, elle souhaite également prendre en compte les réserves formulées par l'Etat, la CDPENAF, le SOL et la Chambre d'Agriculture, la commune envisage de supprimer le STECAL Nt et sollicitera la CCPA, compétente sur le tourisme, pour qu'elle envisage une étude sur le périmètre intercommunal concernant cette thématique.

Elle invite par ailleurs Mme VERMARE à communiquer les écrits des organismes en charge du tourisme qui iraient dans le sens du projet afin que ce sujet soit porté dès que possible et traduit dans une évolution future du document d'urbanisme.

Avis du commissaire Enquêteur :

Je partage les différents avis émis concernant la non-nécessité de STECAL à des fins touristiques dans les zones agricoles. Si ces activités touristiques constituent le prolongement de l'activité agricole et dans les limites fixées par la réglementation, il n'est point besoin de créer des STECAL.

Le cas de la famille DENIS-VERMARE est différent puisqu'il ne s'agit pas d'un prolongement de l'activité agricole. La commune, avec la CCPA, devront statuer sur l'implantation d'activités touristiques en zone agricole, ses avantages (préservation d'un patrimoine, activité économique) et ses inconvénients (coexistence d'activités avec les activités agricoles, desserte par les routes et réseaux, assainissement collectif ou individuel, ...)

□□ **M. Pierre JANIN (O39)**, demeurant à Lyon a repris, parallèlement à son activité d'architecte, la ferme à Bully suite au départ du métayer. Compte tenu des oppositions formulées par des PPA par rapport au projet de STECAL pour encadrer ses activités, il est venu expliciter son projet. Celui-ci est à la fois agricole et d'ouverture vers des pratiques urbaines avec des espaces de formation et de coworking. M. JANIN me précise que l'activité agricole est exercée dans le cadre d'une société agricole, qu'il est en CUMA et livre le produit de 5 ha de vignes à la coopérative AGAMY.

Réponse de la commune :

Si la commune a considéré que la création de ce STECAL était justifiée et en ligne avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, elle souhaite également prendre en compte les réserves formulées par l'Etat, la CDPENAF, le SOL et la Chambre d'Agriculture, la commune envisage de supprimer les STECAL At et sollicitera la CCPA, compétente sur le tourisme, pour qu'elle envisage une étude sur le périmètre intercommunal concernant cette thématique.

Elle constate néanmoins que la diversification des activités proposées semble en lien avec l'exploitation agricole et ne justifie pas une destination différente que la destination « exploitation agricole et forestière ».

Avis du commissaire Enquêteur :

La société agricole créée doit permettre de développer des activités dans le prolongement de l'activité agricole et dans les limites de la réglementation sans qu'il soit nécessaire de créer un STECAL.

Concernant les OAP**OAP n°1**

□□ **Mme Hélène BESSON née DENOYEL (O19)**, demeurant 408, chemin du Grand-Laval à BULLY est venue se renseigner sur les projets envisagés dans le PLU pour son secteur. Au droit de l'OAP envisagée, il serait à envisager, si la maison en mauvais état venait à être abattue,

d'élargir le chemin pour faciliter l'accès aux différentes maisons et permettre l'accès des bennes de ramassage des ordures ménagères. Dans cette hypothèse, il faudrait envisager un emplacement réservé.



Réponse de la commune :

La commune ayant repéré la maison existante comme élément de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, elle n'envisage pas sa démolition totale, ni d'élargissement de voirie dont les études réalisées par la CCPA dans le cadre du déploiement du « plan vélo » démontrent qu'ils contribuent à augmenter la vitesse des véhicules. Elle envisage néanmoins d'apporter davantage de précisions dans l'OAP thématique « Mobilités » sur les solutions envisageables sur le chemin du Grand Laval qui permettraient de sécuriser les déplacements pour les piétons et cycles, en particulier les enfants pour leurs trajets vers les écoles.

Enfin, il n'est à ce jour pas envisagé que le camion de collecte des ordures ménagères intervienne directement dans ce secteur, compte tenu des contraintes d'accessibilité actuelles et des aménagements significatifs que cela impliquerait. Néanmoins, la commune, avec l'appui de la CCPA qui a la compétence « déchets », prévoit l'installation d'une aire d'apport volontaire, solution alternative adaptée au contexte local, dont le principe a été présenté lors de la réunion publique consacrée au quartier du Grand Laval qui s'est tenue le 10/07/2023.

Avis du commissaire Enquêteur :

L'OAP n°1 a entraîné des remarques et des réactions de la part des riverains de plusieurs ordres :

- La proximité avec les maisons voisines et le surplomb des nouvelles constructions*
- le projet de liaisons mode doux entre les maisons existantes et en bordure est*
- la circulation difficile sur le chemin du Grand Laval avec l'impossibilité pour le ramassage des ordures ménagères d'accéder au bout du chemin et de faire demi-tour et la présence d'une maison existante en bordure du chemin.*

Aussi, je suis favorable, pour l'OAP n°1 comme pour l'OAP n°2, de retravailler les orientations concernant :

- les déplacements sur le chemin du Grand Laval incluant une réflexion sur le ralentissement des véhicules, le ramassage des ordures ménagères et les liaisons mode doux en particulier pour les scolaires. Cette réflexion amène à s'interroger sur le maintien d'une liaison piétonne au milieu des lotissements existants en parallèle d'une liaison mode doux en bordure est des constructions. Elle amène aussi à s'interroger sur le maintien de l'ancienne maison en mauvais état dans l'OAP n°1.*

- l'implantation des nouvelles constructions qui est dessinée dans les OAP sous forme de grosses masses suscitant des inquiétudes. Les projets devront être plus précis incluant une orientation bioclimatique du bâti, des pignons plutôt orientés au nord et au sud évitant des vues directes sur les maisons existantes, des parkings faisant tampon entre les maisons existantes et les nouveaux bâtiments et des plantations d'arbres à feuilles caduques permettant fraîcheur, lieux de rencontre et brise-vues en été et apport de lumière en hiver.

□□ **Mme Virginie SOULAGE (O24)**, demeurant 46, allée du Verger (Grand Laval) à BULLY est en contrebas de l'OAP « Grand Laval Sud ». Pour éviter des problèmes de vue en surplomb sur son terrain et sa piscine, elle demande que seules des maisons individuelles puissent être construites à proximité immédiate de son terrain. Par ailleurs, elle conteste le passage de la liaison douce prévue entre les parcelles 975 et 974 et demande que celle-ci soit déviée vers le chemin du Grand Laval en longeant le parking projeté. Concernant l'assainissement, Mme SOULAGE émet des réserves sur la capacité du réseau de récupérer les eaux usées des OAP n°1 et n°2. En remarque générale, elle pense que le projet d'OAP dans le centre bourg défigure le centre ancien.

Réponse de la commune :

La commune proposera un schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation plus précis, qui privilégiera une exposition des nouvelles constructions dans le sens est/ouest, correspondant à la topographie des lieux.

Elle prend acte de la demande de revoir le maillage des liaisons douces au sein du périmètre de l'OAP. Elle précise néanmoins qu'elle n'a pas prévu d'emplacement réservé sur la propriété de Mme SOULAGE, et indique que cette mesure n'était envisagée que pour laisser le champ des possibles.

Elle prend acte des réserves sur l'assainissement et se rapprochera de la CCPA, compétente dans ce domaine, pour qu'elle confirme sa première analyse sur ce secteur.

Concernant l'OAP du centre-bourg (a priori, l'OAP « Rue de France / Pré de la Cour »), la commune prend acte de la crainte formulée. Elle précise néanmoins avoir rédigé une OAP thématique « Patrimoine » pour accompagner et mieux encadrer les projets d'aménagement et de constructions sur la commune, et indique que le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, a invité la commune à revoir le périmètre de cette OAP afin de prendre en compte l'importance de requalifier et mettre en valeur les entrées et la traversée du bourg.

Toutefois, La commune préfère ne pas modifier le périmètre de l'OAP n°3 puisque les riverains potentiellement concernés n'ont pas été informés de la démarche via l'enquête publique. Elle se réserve toutefois la possibilité d'agrandir le périmètre de l'OAP dans une évolution de son PLU qui serait soumise à l'enquête publique.

Avis du commissaire Enquêteur :

Voir réponse Mme BESSON. Concernant l'assainissement, la CCPA dans sa réponse aux observations concernant la révision du zonage d'assainissement indique que le réseau permet d'absorber les effluents des nouvelles constructions.

□□ **M. Arnaud VILLERS D'ARBOUET**, demeurant 395 chemin du grand Laval à BULLY a déposé une observation (RN1). Il a constaté un projet de liaison douce dans l'OAP Grand Laval Sud qui coupe leur propriété en deux au niveau de la parcelle 51. Il n'est pas opposé à ce projet, mais il estime nécessaire de contourner sa parcelle 51 et la parcelle 50 qu'il a projeté d'acquérir (terrain sauvage abritant des reptiles), ce qui serait techniquement plus aisé.



Réponse de la commune :

La commune prend acte de la remarque formulée et étudiera les solutions qui permettront à court, moyen et long terme, de sécuriser les déplacements des piétons et cycles en direction du centre-bourg.

Avis du commissaire Enquêteur :

La commune s'est engagée à une réflexion sur les déplacements en mode doux. Cette réflexion devrait intégrer cette liaison en bordure est des habitations et à proximité des parcelles de culture.

□ □ **M. Sébastien SOULAGES (RN6)**, demeurant 46, allée du Verger à BULLY déclare que les OAP, telles que prévues, vont dénaturer l'aspect village de Bully et le défigurer. Pour l'OAP 1, les constructions futures, en fonction de leur hauteur, auront une vue directe sur son terrain et la piscine. Il précise que les maisons individuelles doivent être à proximité immédiate de la parcelle 975 et non des habitations plus hautes. Il s'interroge sur la liaison douce projetée entre les parcelles 974 et 975, dans les propriétés privées, avec un mur de soutènement qui serait fragilisé et qui déboucherait dans le lotissement du Grand-Laval pour lequel un règlement s'impose avec l'accord de tous les lotis. Il propose que la liaison douce projetée longe la parcelle 974 pour rejoindre la rue du Grand Laval (+facile à créer). Il ajoute que la question de l'assainissement doit être vérifiée doutant qu'il puisse absorber toutes ces nouvelles eaux usées. De même, la gestion des déchets dans son ensemble doit être revue dans le quartier du Grand Laval. Des parkings en nombre suffisant doivent être prévus dans les aménagements de l'OAP 1.

A défaut, les véhicules stationneront sur la voirie du chemin du Grand Laval, déjà très encombrée. M. Soulagés demande comment est-il envisagé de créer les giratoires prévus dans l'OAP 1 sur le chemin du Grand Laval, vu l'étroitesse ? solution : rogner sur la surface prévue de l'OAP 1 et les décaler vers l'OAP.

Réponse de la commune :

La commune prend acte de la remarque formulée et rappelle qu'elle a rédigé une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la thématique du Patrimoine, document opposable dont chaque projet ne justifiant pas de sa compatibilité avec son contenu pourra être refusé.

La commune proposera un schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation plus précis.

Sur la question des déchets, la commune, avec l'appui de la CCPA qui a la compétence « déchets », prévoit l'installation d'une aire d'apport volontaire, solution alternative adaptée au contexte local, dont le principe a été présenté lors de la réunion publique consacrée au quartier du Grand Laval qui s'est tenue le 10/07/2023.

Concernant les autres points, la commune renvoie à la réponse formulée à Mme SOULAGES (O24).

Avis du commissaire Enquêteur :

Voir réponse Mme BESSON et Mme SOULAGE

□□ **Mme Camille CAIRE (RN7), Présidente de l'association syndicale du Grand Laval à BULLY** conteste les projets de voie piétonne sur des propriétés privées qui obligerait à des divisions de parcelles interdites par le règlement du lotissement. Aucun droit de passage ne sera accordé par l'Association pour permettre un accès ou une continuité d'usage sur ces allées. Les propositions actuelles ne sont pas compatibles avec le statut juridique des terrains concernés, ni avec le règlement en vigueur du lotissement. Elle demande les ajustements nécessaires dans la version finale du PLU ».

Réponse de la commune :

La commune prend acte de la remarque formulée et étudiera les solutions qui permettront à court, moyen et long terme, de sécuriser les déplacements des piétons et cycles en direction du centre-bourg.

Concernant les statuts juridiques transmis par l'association syndicale dans le cadre de la concertation, la commune a pris la décision de ne pas prendre en compte la recommandation du SOL d'intégrer le lot correspondant à la parcelle B 1110 au sein du périmètre de l'OAP, mais se réserve le droit d'émettre un avis sur l'implantation de sa construction tel que précisé dans le cahier des charges du lotissement.

Avis du commissaire Enquêteur :

Voir réponse Mme BESSON

□□ **Mme Camille CAIRE (RN8), à titre personnel**, demeurant à BULLY, habitant dans ce secteur Allée de la Libération, déclare être concernée par les évolutions envisagées et tient à exprimer ses réserves quant à l'ampleur des constructions prévues dans cette zone. En effet, le nombre de logements projetés lui apparaît disproportionné au regard de l'esprit initial du lotissement du Grand Laval, conçu avec des espaces aérés, un cadre résidentiel calme et une architecture cohérente entre les habitations, de la promiscuité qui résulterait de ces nouvelles constructions, et surtout, de l'impact que cela aurait sur la circulation locale. Elle déclare que « le Chemin du Grand Laval est aujourd'hui une voie étroite, sans trottoir, déjà sollicitée quotidiennement par les familles du quartier, notamment en lien avec les trajets vers l'école. Cette route n'est absolument pas dimensionnée pour accueillir un trafic plus dense, en particulier au niveau de son extrémité nord, où la chaussée se rétrécit encore davantage sans trottoir et sans capacité de croiser. L'augmentation prévisible du flux automobile dans ce contexte soulève de réelles inquiétudes en matière de sécurité, notamment pour les enfants qui empruntent ce chemin plusieurs fois par jour. Mme CAIRE invite à reconsidérer l'ampleur des projets d'habitat envisagés sur cette portion du territoire.

Réponse de la commune :

La commune prend acte des observations formulées par Madame CAIRE et l'invite à consulter les avis émis par les services de l'État concernant les obligations qui s'imposent à elle en matière

de production de logements, au regard de sa dynamique démographique et des objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) élaboré par le SOL.

Pour autant, la commune veillera à élaborer des propositions d'aménagement plus précises et adaptées, tenant compte des spécificités du secteur, notamment de sa topographie particulière ainsi que des formes urbaines, tant patrimoniales que contemporaines, qui caractérisent le quartier du Grand Laval.

Par ailleurs, pleinement consciente des enjeux liés à la sécurité et au développement des mobilités douces, la commune prévoit d'apporter des précisions dans l'OAP thématique « Mobilités » afin de mieux encadrer les aménagements à prévoir pour garantir des cheminements piétons et cyclables sécurisés en direction du centre-bourg.

Avis du commissaire Enquêteur :

Voir réponse Mme BESSON

□□ **M. Lionel DESAINTEJEAN, Mme Marie-Hélène MAINAND (O49)**, demeurant 219, chemin du Grand Laval et **M. Joël JOMARD**, demeurant 60, allée du verger à BULLY s'opposent pour l'OAP Grand Laval Sud à un aménagement piétonnier qui n'a pas lieu d'être sur un espace privé et une densification qui ne se justifie pas dans ce secteur.

Ils notent que le ramassage des ordures ménagères n'est toujours pas réglé.

Réponse de la commune :

La commune prend acte de la remarque formulée et étudiera les solutions qui permettront à court, moyen et long terme, de sécuriser les déplacements des piétons et cycles en direction du centre-bourg.

Sur la question des déchets, la commune, avec l'appui de la CCPA qui a la compétence « déchets », prévoit l'installation d'une aire d'apport volontaire, solution alternative adaptée au contexte local, dont le principe a été présenté lors de la réunion publique consacrée au quartier du Grand Laval qui s'est tenue le 10/07/2023.

Avis du commissaire Enquêteur :

Voir réponse Mme BESSON

□□ **M. Robin MORIGNY (O51)**, demeurant 277, chemin du Grand Laval à BULLY à proximité de l'OAP n°1 est opposé à l'aménagement piétonnier qui passerait sur son terrain ou celui de son voisin. Il s'interroge compte tenu de la configuration quant au surplomb des nouvelles constructions sur sa propriété.

Il relève également que la voie à double sens sur le chemin du Grand Laval n'est pas possible sans un élargissement du chemin.

Réponse de la commune :

La commune renvoie à la réponse formulée à Mme SOULAGES (O24) dont l'observation aborde des thèmes similaires.

Avis du commissaire Enquêteur :

Voir réponse Mme BESSON

OAP n°2

□□ **M. Pierre-Jérôme DERIVOYRE (O12)** habitant 1 et 37, chemin du Grand Laval à BULLY a contesté auprès de la mairie le projet d'OAP du « Grand Laval Nord » portant sur la propriété

familiale (depuis 1703). Ne souhaitant pas bloquer toute évolution dans la commune, il déclare être disposé à une rencontre avec la municipalité et le voisin pour étudier les évolutions possibles dans le secteur.



Réponse de la commune :

La commune se tient à nouveau disponible pour échanger et clarifier l'objectif d'une telle orientation d'aménagement et de programmation, les raisons pour lesquelles la commune a l'obligation de l'envisager pour respecter les dispositions du SCoT, et surtout pour protéger le patrimoine bâti existant et encadrer les évolutions dans ce secteur.

Avis du commissaire Enquêteur :

Compte tenu de l'impact du projet d'OAP sur la propriété, un échange avec la commune est nécessaire

□□ **M. Jean-Paul PARET (O46)**, demeurant à LYON 5 est propriétaire des parcelles 886 et 1109 d'une surface de 2300 m² situées dans l'OAP Grand Laval Nord. Il s'oppose à ce projet d'OAP tel que formulé dans les documents et notamment passage d'un cheminement piétonnier, ignorance de sa maison, densification remettant en cause la qualité de vie dans la maison actuelle.

Réponse de la commune :

La commune apportera des précisions sur le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation pour concilier la qualité du cadre de vie dans ce secteur avec les objectifs définis par le SCoT, et la prise en compte des réserves formulées par les Personnes Publiques Associées.

Avis du commissaire Enquêteur :

Même réponse que pour M. DÉRIVOYRE : compte tenu de l'impact du projet d'OAP sur la propriété, un échange avec la commune est nécessaire.

□□ **M. Bruno ROMANY (O26)**, habitant 35, allée de la Libération (Grand Laval) à BULLY, proche du projet d'OAP « Grand Laval Nord » me précise que le lotissement situé au sud prévoit une maison par lot. Or une liaison douce est prévue sur la parcelle 1110. D'autre part, il précise que les zones de non-traitement (ZNT) prévoient un recul jusqu'à 20 m et non 15 m comme indiqué dans l'OAP. Enfin, il demande que le magnifique cèdre situé à l'angle de la parcelle de son voisin soit classé au titre des arbres remarquables à protéger.

Réponse de la commune :

La commune a bien conscience des dispositions qui lient les colotis entre eux. La commune souhaite néanmoins encadrer la façon dont le secteur pourra se développer dans l'éventualité où l'association syndicale reviendrait sur ces dispositions. Un schéma plus précis permettra de projeter les possibilités d'aménagement à long terme. Concernant la possibilité de création d'une liaison douce, la commune étudiera les solutions qui permettront à court, moyen et long terme, de sécuriser les déplacements des piétons et cycles en direction du centre-bourg.

Au sujet des zones de non-traitement, la commune réétudiera la question mais tient à rappeler que la mesure est établie par rapport à la limite de propriété et non par rapport à la façade de la construction. Le retrait de 15m des constructions est donc plutôt à considérer comme une mesure d'intégration paysagère des potentielles constructions.

La commune est favorable à étudier le repérage du cèdre sur la parcelle B 886 comme un arbre remarquable à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Avis du commissaire Enquêteur :

Voir réponses précédentes sur les projets d'OAP 1 et 2. Concernant les ZNT, le retrait est bien de 20 m pour certains produits et devra être intégré dans les projets d'OAP. Je laisse le soin à la commune d'examiner le classement d'un arbre supplémentaire.

□□ **M. Sébastien COQUARD (O14)**, demeurant 323, chemin de Varennes à BULLY II demande également pour les OAP du Grand-Laval un recul de 20 mètres et non 15 mètres comme prévu sur les Zones de Non-Traitement (ZNT) et par réciprocité de ces contraintes.

Il demande également de renoncer aux projets de liaisons douces sur des terres cultivées comme prévu dans en pages 11 et 12 du document des OAP, estimant que le bien vivre en ruralité est une absolue nécessité ! « Il y a déjà beaucoup de chemins privés qui sont empruntés par les promeneurs, ceux-ci ne comprennent pas toujours qu'on puisse simplement travailler dans nos parcelles puisqu'ils se sentent parfois dérangés par nos activités. Aussi je ne conçois pas la multiplication de ces risques de friction mais surtout d'obligations réglementaires induites par un tel projet. »

Réponse de la commune :

Au sujet des zones de non-traitement, la commune réétudiera la question mais tient à rappeler que la mesure est établie par rapport à la limite de propriété et non par rapport à la façade de la construction. Le retrait de 15m des constructions est donc plutôt à considérer comme une mesure d'intégration paysagère des potentielles constructions.

Concernant l'éventuel mode doux à l'interface entre la zone urbaine et la zone agricole, la commune prend acte de la remarque formulée et étudiera les solutions qui permettront à court, moyen et long terme, de sécuriser les déplacements des piétons et cycles en direction du centre-bourg.

Avis du commissaire Enquêteur :

Voir réponse M. ROMANY pour les ZNT. La cohabitation entre promeneurs et ceux qui travaillent sur les parcelles est un vrai sujet car il y a souvent méconnaissance des contraintes de l'activité agricole (horaires fonction de la météo, nécessité de produits de protection des plantes, passage de matériels, épandage d'effluents, ...). Bien que difficile, l'information des habitants et le dialogue s'imposent.

□□ **Mme Vanessa NETO (O55)**, demeurant 292, chemin du Grand Laval à BULLY demande que la limite PENAP de sa parcelle 267 (et celle voisine) soit en continuité du zonage et la petite partie classée en zone constructible.

Pour les OAP, et n'ayant pas pu réaliser une clôture à l'entrée de sa propriété, elle craint une augmentation de la circulation.

Par ailleurs, elle est opposée à la suppression de l'intersection figurant sur l'OAP 2 surtout s'il y a plus de monde.



Réponse de la commune :

La commune n'a pas la possibilité d'agir sur le zonage des PENAP, dont la modification ne peut être envisagée que par décret.

La commune étudiera les solutions qui permettront à court, moyen et long terme, de sécuriser les déplacements des piétons et cycles en direction du centre-bourg.

Avis du commissaire Enquêteur :

Les limites de la zone PENAP telles qu'elles ont été fixées par le passé sont surprenantes et mériteraient d'être revues. La commune de BULLY est particulièrement contrainte par le zonage PENAP. Bien que difficile, 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.

Les déplacements sur le chemin du Grand Laval devront être revus.

OAP n°3

□□ **M. Yves GOEPFERT (RN19), pour l'indivision Goepfert, 87 rue de France à Bully** adresse un mémoire exposant les observations, critiques et propositions de l'indivision Goepfert, 87 rue de France à Bully au sujet de l'OAP "Rue de France Pré de la Cour" dans laquelle se situe leur propriété (référence cadastrale 000 B 1462), cette OAP et ses contraintes ayant des effets très négatifs sur la valeur du bien.

Il indique que la propriété familiale de plus de 150 ans se situe au cœur d'un secteur composé de maisons anciennes en pierres dorées et de villas plus récentes avec toits à deux ou quatre pentes, surveillé depuis très longtemps par les Bâtiments de France. Le projet d'une zone constructible, sans aucune réglementation de surface au sol, dédiée exclusivement à du logement collectif et des équipements publics, le ou les bâtiments pouvant atteindre la hauteur de 8 m en toit terrasse, soit du R+2 remettrait en cause les caractéristiques architecturales. L'OAP n°3 et ses différentes

contraintes aura un effet très négatif sur la valeur des propriétés entourant le périmètre de l'OAP et de leur terrain.

M. GOEPFERT remet en cause l'approche faite par les élus de présenter comme incontournables les règles imposées et de ne pas rechercher d'autres possibilités dans les hameaux ou de « modifier l'usage de certains bâtiments anciens ou plus récents comme celui de l'ancienne Poste pour créer de nouveaux logements ou de rehausser certains bâtiments comme rue de France (ancien cuvier) et La Salette afin d'y implanter des logements pour jeunes célibataires ou en couple. Pourquoi se limiter au village centre et ne pas explorer les possibilités qu'un PLU intercommunal ouvrirait des perspectives d'aménagement beaucoup plus grandes ? ».

M. GOEPFERT relate les échanges qu'il a eus avec M. le Maire et son adjoint sur l'achat de leur terrain. Ils avaient accepté une offre de l'EPORA de 550 000 € à laquelle la commune n'a pas donné suite, « d'où notre profonde déception devant ce qui s'apparente à un non-respect de la parole donnée, doublée du sentiment d'avoir été « baladés » pendant deux ans pour au final nous voir imposées des contraintes qui vont considérablement déprécier notre bien. »

Il demande que les conditions attachées à l'OAP sectorielle n°3 soient totalement reconsidérées avec le double souci de conserver l'harmonie environnementale et architecturale du secteur et de conserver la valeur intrinsèque des terrains contenus dans l'OAP. Il demande notamment que des constructions individuelles avec toiture de 2 ou 4 pans soient possibles pour conserver l'harmonie avec les constructions existantes.

Il ajoute que « dans l'hypothèse où l'OAP avec ses contraintes actuelles serait maintenue et compte tenu du processus qui avait été engagé avec l'EPORA agissant pour le compte de la Commune de Bully en vue de l'acquisition de notre terrain pour un montant déterminé par l'EPORA (550 000€) que nous avons accepté le 30/10/2024, nous demandons expressément que ce processus soit réactivé au plus vite et la vente réalisée aux conditions de prix arrêtées avec l'EPORA en octobre 2024. »



Réponse de la commune :

La commune prend acte des observations, critiques et propositions de l'indivision Goepfert.

Sur le volet du patrimoine qui est abordé en priorité et a été le fil conducteur des échanges dès le premier jour, la commune rejoint le constat de la nécessité de préserver l'identité historique des lieux, traduite par la volonté de rédiger une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la thématique du Patrimoine dans laquelle il est fait état d'un contexte et d'objectifs, et détaille des clés de compréhension :

- du paysage bâti,
- des formes urbaines détaillant pour chacune les qualités urbaines et paysagères, les qualités d'habiter et les enjeux d'évolution,

- des typologies d'architecture du bâti,
- de la stratégie ambitieuse qui a permis de déterminer 421 éléments du patrimoine bâti et 148 murs et murets de clos,
- de la construction d'un nuancier communal plus précis et différencié selon les enjeux,
- de la nécessité d'informer la population sur les bonnes pratiques à connaître avant d'envisager la rénovation d'une façade, d'une toiture ou l'édification d'une clôture.

Même si le règlement traduit le gabarit des formes urbaines au sein de la commune dans le cœur ancien, les quartiers pavillonnaires situés en périphérie, et les formes urbaines mixtes qui regroupent des typologies de construction s'apparentant à la fois au cœur ancien et aux quartiers pavillonnaires, il ne définit pas à lui seul la qualité d'un projet et sa bonne intégration dans son contexte urbain. Il faut bien considérer un règlement comme un « garde-fou ». L'OAP « Patrimoine », à laquelle les futurs projets devront être compatibles, est donc un outil opposable qui permettra à la collectivité et aux tiers de vérifier que ces enjeux seront respectés.

La commune tient à rappeler par ailleurs la contribution du CAUE qui invite la commune à se questionner sur l'élargissement du périmètre de l'OAP n°3 pour prendre davantage en compte l'importance de requalifier l'entrée et la traversée du bourg dans les années à venir. On peut donc comprendre que l'avenir du village passera également par le renouvellement urbain en tendant progressivement vers les formes urbaines qui ont historiquement fait l'identité du village. Toutefois, la commune préfère ne pas modifier le périmètre de l'OAP n°3 puisque les riverains potentiellement concernés n'ont pas été informés de la démarche via l'enquête publique. Elle se réserve toutefois la possibilité d'agrandir le périmètre de l'OAP dans une évolution de son PLU qui serait soumise à l'enquête publique.

Enfin, sur l'intérêt porté par les architectes des Bâtiments de France sur ce périmètre, la commune invite l'indivision Goepfert à signaler toute démarche qui serait entreprise afin que la réflexion collective puisse prendre en compte cette potentielle dimension, puisqu'elle a fait le choix de ne solliciter ni la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles), ni l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) pour le classement des éléments bâtis remarquables susceptibles de l'être, ce afin de conserver une souplesse d'appréciation sur l'instruction des autorisations d'urbanisme en privilégiant le dialogue en amont des opérations susceptibles d'impacter le patrimoine bâti et paysager.

Sur les propositions de densification sur le reste du territoire, la commune remercie l'indivision Goepfert d'avoir proposé des solutions alternatives dont certaines n'avaient pas été explorées :

- Sur la densification des hameaux, la commune tient à rappeler l'inscription de la plupart d'entre eux en périmètre de Protection et de mise en valeur des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains. La densification du seul secteur non concerné par ce périmètre - le hameau pavillonnaire de la rue des Collonges - a dû être écartée afin de répondre au principe de village densifié du SCoT du fait de l'absence d'équipements structurants sur cette partie du territoire.
- Sur la surélévation de certains bâtiments sur la rue de France, les gabarits décrits dans le règlement le permettent sous réserve que ces travaux soient compatibles avec l'OAP « Patrimoine ». La commune s'étonne néanmoins du caractère contradictoire de cette proposition visant la surélévation d'un ancien corps de ferme du centre-bourg repéré comme élément d'intérêt patrimonial, versus l'éventuelle construction d'un bâtiment R+2 sur un terrain non-bâti.

- Sur la surélévation de la Salette, la commune rappelle que cet équipement accueille un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, rendant incompatible une mixité fonctionnelle pour des raisons évidentes de sécurité incendie. Par ailleurs, une sur-urbanisation de ce secteur éloigné du centre-bourg, isolé de ce dernier par la présence de l'ancienne RN7, serait contradictoire avec les alternatives à l'autosolisme encouragées par l'Etat dans son avis.
- Sur la pertinence d'une réflexion de l'aménagement du territoire à l'échelle intercommunal, la commune partage totalement le ressenti de M. GOEPFERT, puisqu'elle s'est prononcée déjà à deux reprises en faveur du transfert de la compétence urbanisme à la CCPA sur le mandat en cours et le précédent. La procédure de révision générale du PLU renforce sa conviction sur le fait que de très nombreuses thématiques de l'aménagement du territoire sont à considérer à l'échelle supra communale. En attendant que les autres communes du territoire partagent majoritairement cet avis ou que l'Etat impose le transfert de cette compétence à l'échelle des EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale), l'approbation d'un document d'urbanisme en phase avec le cadre législatif actuel est une nécessité absolue pour la commune afin de mieux gérer son développement et ne pas subir son urbanisation comme cela a été le cas cette dernière décennie.

Sur les échanges qui ont jalonné le mandat jusqu'à envisager une cession du terrain à EPORA pour un montant de 550 000 €HT, La commune salue l'initiative de l'indivision Goepfert, en lien avec l'agence immobilière mandatée, d'avoir pris contact avec la collectivité avant d'envisager une vente sur un secteur identifié comme stratégique pour le développement communal. Dès la première rencontre, le 20 mai 2022, un consensus s'est dégagé sur la nécessité de préserver le caractère patrimonial du site.

Toutefois, dans un souci de cohérence et de responsabilité, elle se doit de privilégier l'intérêt général de la collectivité. Cela peut, en certaines circonstances, l'amener à reconsidérer certaines décisions initiales, notamment lorsque des projets sont déjà engagés et ont atteint un stade d'avancement significatif.

Il est à noter que la collectivité ne s'est aucunement opposée aux projets de ventes antérieures à son offre et ne s'y oppose toujours pas à ce jour. Elle comprend le sentiment de l'indivision GOPFERT mais ne peut accéder à leur demande d'achat.

Sur la reconsidération de l'OAP « Rue de France / Pré de la Cour », la commune envisage de définir plus précisément son contenu. Toutefois, la commune préfère ne pas modifier le périmètre de l'OAP n°3 puisque les riverains potentiellement concernés n'ont pas été informés de la démarche via l'enquête publique. Elle compte néanmoins sur le règlement et l'OAP « Patrimoine » pour encadrer une éventuelle évolution du secteur tout en répondant aux enjeux soulignés par le CAUE. Elle se réserve toutefois la possibilité d'agrandir le périmètre de l'OAP dans une évolution de son PLU qui serait soumise à l'enquête publique.

Avis du commissaire Enquêteur :

Sur la très longue et argumentée réponse de la commune, le commissaire enquêteur n'a rien à ajouter. Une définition plus précise du contenu de l'OAP évoqué par la commune permettra une meilleure compréhension du projet.

□□ **M. Yves GOEPFERT (O23)**, demeurant 15, place Sébastopol à LILLE accompagné de Mme Brigitte MORDAC est venu expliciter le courrier de l'indivision. Il est propriétaire de la parcelle

1462 de 2173 m² pour laquelle l'EPORA lui a fait une offre le 4/10/2024 à laquelle il a répondu favorablement fin octobre sans que la commune donne suite. Vu les contraintes imposées, la valorisation ne pourra se faire au prix fixé par l'EPORA. M. GOEPFERT estime que l'OAP devrait permettre des maisons individuelles jumelées avec une limitation de la hauteur pour respecter le type d'habitations voisines.

Réponse de la commune :

La commune clarifiera le contenu de l'OAP afin qu'elle prenne en compte le caractère des lieux.

Avis du commissaire Enquêteur :
Voir réponse Indivision GOEPFERT

□□ **Mmes GOEPFERT (O40) Patricia et Eva-Marie**, demeurant respectivement à Oullins et à Lyon sont en indivision familiale pour des parcelles situées dans l'OAP n°3. Elles dénoncent une triple contrainte de cette OAP : un parking public, un aménagement de passage piétons sur le terrain et un habitat mixte (quel est sa définition ?) sans logements individuels. Mmes GOPFERT sont en colère contre l'attitude de M. le Maire qui a fait espérer et empêcher de vendre pendant 3 ans et n'a pas donné suite à l'offre de l'EPORA.

Réponse de la commune :

La commune prend pleinement acte du mécontentement exprimé par Mesdames GOPFERT et en comprend les raisons. Toutefois, dans un souci de cohérence et de responsabilité, elle se doit de privilégier l'intérêt général de la collectivité. Cela peut, en certaines circonstances, l'amener à reconsidérer certaines décisions initiales, notamment lorsque des projets sont déjà engagés et ont atteint un stade d'avancement significatif.

Avis du commissaire Enquêteur :
Voir réponse indivision GOEPFERT

OAP n°4

□□ **Mme Catherine LEHOUCU (O2)**, intervenant au nom de l'indivision **SEPULCHRE et des cousins VERNET, SALMON et GONSARD** habitant 10, impasse des Fontaines à BULLY est venue se renseigner sur les projets d'urbanisation dans l'OAP des Ménerets. Avec l'indivision et les cousins, ils sont propriétaires des parcelles qui deviendraient constructibles. Mme LEHOUCU précise que la vigne située à l'intérieur de l'OAP a été arrachée et que les actes de propriété indiquent une servitude de non-construction à une hauteur supérieure au mur du château.

Le 4 juin, **Mme Catherine LEHOUCU et M. Dominique VERNET (O31)**, demeurant 7, allée des Chevreuils à CHARBONNIERES LES BAINS sont venus me remettre un extrait de l'acte de propriété précisant la servitude de vue impliquant une zone de non-construction et de non-plantation grevant leur propriété. Ils m'ont également remis un courrier. Pour des questions de densité de logements et d'esthétique, ils déclarent ne pas être favorables à l'OAP telle que prévue, mais sont favorables à ce que cela reste en zone constructible.

"4°) Il est pareillement convenu que le tènement article premier sera lui-même grevé d'une servitude semblable de vue, de non construction et de non plantation au profit du Clos de M. GILLET sur une longueur de cent mètres en façade sur le chemin de Gruges ; cette distance de cent mètres se calculera à partir de l'angle sortant sur le chemin de Gruges, le mur de clôture et de soutènement de la propriété de M. GILLET ledit angle étant lui-même à quarante quatre mètres environ de l'extrémité nord de ce même mur. Dans cet intervalle Mme PAPILLON ne pourra édifier aucune construction ni faire des plantations sur son terrain d'une hauteur supérieure à celle actuelle du mur de clôture et de soutènement dont il est parlé ci-dessus."

Réponse de la commune :

La commune prend acte des servitudes privées qui existent sur ce tènement et qui, effectivement, impacteraient la densité de construction qui pourrait y être envisagée. Compte-tenu des réserves formulées par les Personnes Publiques Associées sur la densité des constructions à envisager et sur la préservation du périmètre AOC, et à la lecture des observations formulées par les riverains, la commune prévoit de supprimer l'OAP « Ménerets » et de retravailler ce secteur différemment.

Avis du commissaire Enquêteur :

Telle que nous avons pu l'analyser sur le terrain, la servitude non-aedificandi et de non-plantation d'arbres au-dessus de la hauteur du mur du château impacte fortement la construction de logements sur la partie haute de la zone et remet en cause le projet d'OAP prévu pour 40 logements.

□ □ **M. Olivier FRANCOIS (RN14)**, demeurant 47, Bd Clémenceau à Courbevoie (94) indique qu'il existe une servitude sur le terrain proposé pour la construction de logements. Cette servitude établie entre le propriétaire du château M. Gillet et sa sœur date de 1914 et l'indivision Bizot (descendants de Joseph Gillet) entend faire respecter cette servitude. Il joint un extrait de l'acte de partage qui en précise l'étendue et précise qu'une demande de protection au titre des monuments historiques est en cours d'instruction et devrait en principe conduire sans problème à un classement du château et de ses abords lors d'une prochaine réunion de la commission de classement de la région Auvergne Rhône-Alpes.

Réponse de la commune :

La commune prend acte des servitudes privées qui existent sur ce tènement et qui, effectivement, impacteraient la densité de construction qui pourrait y être envisagée. Elle prend également acte de la demande de protection en cours d'instruction au titre des monuments historiques pour le classement du château et de ses abords.

Elle regrette toutefois que la démarche n'ait pas été portée à sa connaissance dans le cadre de la concertation initiée dès le lancement de la procédure le 27/09/2022 et compte-tenu du travail important effectué pour aboutir à la rédaction d'une OAP « Patrimoine ».

Dans cette perspective, la commune engagera des échanges avec les services compétents afin de mieux appréhender les échéances de cette procédure de classement et d'évaluer ses éventuelles implications sur le document d'urbanisme en cours d'élaboration.

Avis du commissaire Enquêteur :

Voir réponse faite ci-dessus pour l'indivision.

□ □ **M. Sébastien COQUARD (O14)**, demeurant 323, chemin de Varennes à BULLY est exploitant agricole sur la commune et les communes environnantes.

Concernant la vigne qu'il exploite à la Tardivière et qui est concernée par un projet d'OAP, il précise qu'il a arraché celle-ci et ne prévoit pas de replanter sur la partie de 3 à 4 000 m² située dans l'OAP. Ayant récupéré les droits de plantation, il n'a pas de problèmes pour replanter ailleurs compte tenu de surfaces en AOC disponibles sur la commune.

Réponse de la commune :

La commune prend acte de cette observation, qu'elle analyse avec attention. Elle note toutefois une divergence apparente avec la réserve formulée par l'INAO, qu'il conviendra d'examiner dans le cadre des équilibres à rechercher entre les différentes exigences exprimées.

Avis du commissaire Enquêteur :

L'absence de replantation de vignes dans la zone OAP ne retire pas le classement de la surface en appellation d'origine, mais serait un argument dans une démarche auprès de l'INAO.

□ □ **Mme Céline DUPUIS (RN9 et 10)**, demeurant 104, montée des Ménerets à BULLY développe de nombreux arguments pour s'opposer à l'urbanisation prévue dans l'OAP des Ménerets.

La résidence de la Tardivière composée de 15 copropriétaires est dans un endroit calme et paisible. L'urbanisation prévue mettrait à mal ce cadre de vie choisi. Elle relève que sur l'OAP, des arbres remarquables vieux d'une centaine d'années, notamment un grand chêne et deux allées de tilleuls centenaires n'ont pas été répertoriés arbres remarquables et que la résidence qui est une bâtisse beaujolaise s'inscrit dans le paysage du village de Bully très visible du cône de vue situé en dessous du hameau de Sous-Bully.

De multiples espèces animales telles que des biches, des faisans, des lièvres et des oiseaux dont des Choucas (espèce protégée) sont présents. L'arrachage d'arbres très anciens sur les parcelles concernées, la bétonisation et la construction d'ensemble de logements ferait disparaître cette biodiversité attenante au bourg.

Avec la pente de la colline importante (61%), la construction de logements sur cette parcelle aboutirait à un vis à vis inacceptable pour les copropriétaires. La résidence dispose d'une servitude de passage qui ne peut être modifiée sur les parcelles enregistrées au cadastre au N° 879, 727 et 731 dont il n'est pas tenu compte dans le projet.

Mme DUPUIS ajoute que l'OAP aboutirait à une défiguration du patrimoine historique de Bully avec notamment la proximité du château et son enceinte. La construction de blocs de logements collectifs dégraderait aussi de façon significative l'un des deux cônes de vue que le projet préconise de sauvegarder.

Mme DUPUIS s'interroge s'il est bien utile de consommer ce foncier agricole à la vue des 9,1% de logements inhabités à réhabiliter sur la commune ? Pourquoi ne pas envisager d'aller au-delà des 6% indiqués dans la révision du PLU ?

Sur un plan un peu plus technique, la colline que représente les parcelles 732, 877, 726, 727, 879 et 823 est maintenue en partie basse par un mur de soutènement qui appartient à la copropriété et qui jouxte la parcelle 791 sur laquelle se trouve la résidence du Puits Matagrín de l'OPAC. « Rendre ces parcelles constructibles compromettrait dangereusement la solidité de ce mur de soutien. »

Le bourg connaît actuellement une problématique de stationnements des véhicules privés, la construction de 40 logements (minimum) sur l'OAP « Ménerets » renforcerait cette problématique. Ces constructions seraient aussi à l'origine d'une augmentation substantielle du trafic sur la route « montée des Ménerets » et donc de difficultés dans sa partie basse car à cet endroit, deux véhicules ne peuvent se croiser et la route ne peut être élargie car elle est entourée de l'enceinte du château d'un côté et d'une maison d'habitation répertoriée de l'autre.

« De plus, en page 223 du rapport de présentation de votre proposition de révision du PLU, vous envisagez des raccordements en eau potable, en électricité et d'assainissement de la potentielle nouvelle zone constructible par la rue du puits Matagrín. Or entre cette nouvelle zone et cette rue, vous devrez traverser 2 parcelles : la nôtre N° 823 et la parcelle N° 791 de la résidence du puits Matagrín et ceci avec une pente que vous qualifiez « d'importante » et 1 mur de soutènement de 3 à 5 m de hauteur par endroits. »

Dans le même esprit vous annoncez que « le site est desservi par la rue du Puits Matagrín au sud et par la montée des Ménerets à l'ouest » or il n'existe rien de tel sur la partie sud car il faudrait pour cela passer à travers la résidence du puits Matagrín, notre mur de soutènement et notre parking.

Pour toutes ces raisons, Mme DUPUIS demande de bien vouloir revoir la proposition de révision du PLU pour ce qui concerne l'OAP « Ménerets », et de maintenir les parcelles 732, 877, 726, 727, 731 et 879 en zone non constructible afin de préserver le calme et la nature du quartier.

Mme DUPUIS a joint des photos à l'appui de son argumentaire.

Le 13 juin, **Mme Lucie BERARD et sa mère, Mme Céline DUPUIS et M. Jérôme CHALANDON (O52)**, demeurant 104, chemin des Ménerets à BULLY sont venus confirmer les propos. Mme DUPUIS rappelle son historique et son engagement en tant que pompier volontaire dans la commune. Infirmière, elle a trouvé un endroit calme au 104, chemin des Ménerets qui serait remis en cause par la construction de 40 logements au-dessus de son appartement.

Réponse de la commune :

La commune prend acte de cette observation.

Sur le repérage des alignements d'arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme qui ne lui avait pas été remonté dans le cadre de la concertation initiée à ce sujet, la commune est favorable pour étudier leur intégration au règlement graphique.

Sur la présence supposée d'espèces protégées au sein de ce périmètre, la commune rappelle que le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une évaluation environnementale (voir Annexes du PLU) qui n'a pas permis d'identifier la présence d'espèces protégées sur le périmètre de l'OAP. Elle invite donc les copropriétaires à caractériser cela en se rapprochant des organismes compétents sachant que toute autorisation d'urbanisme au sein d'un périmètre où la présence d'espèces protégées est avérée doit faire l'objet d'une dérogation au titre du L.411-2 4° du code de l'environnement (dérogation espèces protégées).

Sur l'existence d'une servitude de passage, il serait souhaitable que les copropriétaires la communiquent à la commune afin que les éventuels projets d'aménagement ou de construction puisse la prendre en compte. La commune prendra contact avec les représentants des copropriétaires.

Sur le caractère patrimonial, la commune rappelle qu'elle a rédigé une OAP « Patrimoine » auquel l'ensemble des projets d'aménagement et de construction sur la commune devront être compatibles.

Sur la baisse du taux de vacance en dessous du taux de 6%, la commune précise que cette donnée statistique est évaluée lors des campagnes de recensement, la dernière ayant eu lieu en 2023. Le taux prend en compte la vacance structurelle correspondant à la vacance de longue durée, et la vacance conjoncturelle correspondant à la vacance de courte durée, nécessaire pour assurer la fluidité des migrations résidentielles et permettre la rénovation du parc de logements. Même dans les territoires à très forte tension sur le parc de logements il est très rare de mesurer des taux inférieurs.

Sur la présence d'un mur de soutènement au sein du périmètre, la commune propose d'étudier le repérage de ce mur comme à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur le volet mobilité, la commune rappelle qu'un emplacement réservé existe entre la place de la Tardivière et le périmètre de l'OAP dans le PLU en vigueur depuis 2007 et qu'il a été maintenu. Les enjeux de mobilité sur le long terme avec la récente enquête publique sur le Plan de Mobilité des Territoires Lyonnais ont été quant à eux traduits dans l'OAP « Mobilités » dont l'objectif est d'apaiser progressivement les déplacements dans le centre-bourg.

Concernant la desserte, elle doit s'entendre par le fait que le terrain est accessible par une voie de circulation et alimenté par les réseaux à proximité immédiate. La position des accès est traitée en parallèle.

Avis du commissaire Enquêteur :

Les très nombreuses observations de Mme DUPUIS et des voisins sont pertinentes. Après une visite sur le terrain, nous avons pu constater :

- l'absence de repérage par la commune de l'allée de vieux arbres alors que ceux-ci sont sans doute plus remarquables que d'autres repérés dans la commune. Outre leur fonction esthétique et d'ombrage, ces arbres sont sans aucun doute une protection contre un ruissellement qui pourrait mettre à mal le mur situé au-dessus de la résidence du puits Matagrín en aval de la zone AU.

- la construction de logements collectifs sur un point haut de la commune pourrait remettre en cause les cônes de vue existants et répertoriés dans l'OAP thématique « Patrimoine ».

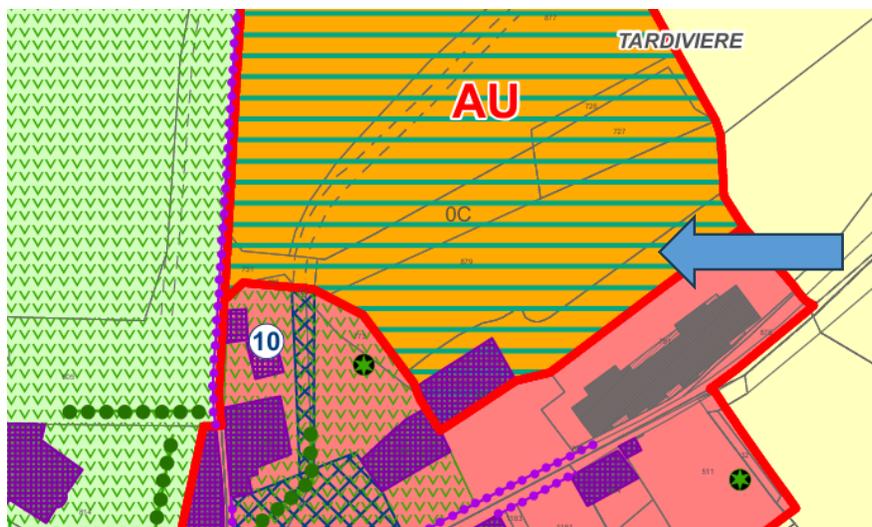
- A supposer que le stationnement pour les 40 logements prévus puisse être imaginé au sein de l'OAP, la servitude de passage (conventionnel ou du fait de l'enclave) des véhicules pour leur stationnement actuel ne peut être ignorée.

- Concernant l'évacuation des eaux usées, la CCPA a répondu dans l'enquête publique sur la révision du zonage que celle-ci pouvait se faire par la Montée des Ménerets.

- Cette montée des Ménerets est très étroite ne permettant pas dans sa partie basse un croisement de véhicules. Elle est dangereuse pour des piétons, qui plus est, des scolaires venant des nouveaux logements qui seraient construits et le restera tant que ne serait pas réglé l'aménagement d'un parc public et un aménagement piéton à travers les propriétés situées en aval.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, ajoutés à la servitude non-aedificandi, il n'est pas raisonnable d'envisager une OAP pour 40 logements aux Ménerets et je demande sa suppression du projet de révision du PLU.

□□ **M. Jérôme CHALANDON**, demeurant à BULLY, a déposé une observation sur le registre numérique (RN2). Il déclare qu'il n'a pas été pris en compte la desserte existante de la SCI " la Tardivière" (parcelle 823) dans le cadre du projet du PLU sur OAP 4 (les Ménerets). Il écrit : « nous accédons par la montée des Ménerets puis par un droit de passage sur les parcelles 727 et 879. De plus, sur ces parcelles, il existe de nombreux arbres remarquables et la présence de nombreux animaux dont des choucas (espèce protégée). Je prends attache avec l'Office français de la biodiversité (OFB). »



Réponse de la commune :

La commune renvoie à la réponse formulée à Mme DUPUIS (RN9 et 10)

Avis du commissaire Enquêteur :

Voir réponse faite ci-dessus à Mme DUPUIS

□□ **Mme Lucie BERARD (RN3)**, demeurant Chemin sous Bully à BULLY, propriétaire depuis 4 ans dans la copropriété (15 personnes) exprime son opposition à l'OAP des Ménerets pour plusieurs raisons : absence de prise en compte de la copropriété (qui n'apparait pas sur OAP 5 « LES MENERETS »), du parking collectif, du mur de soutènement qui borde l'une des parcelles concernées. Elle précise que le site concerné est riche en biodiversité et abrite une faune remarquable : choucas, biche, lièvre, perdrix, faisans. Elle craint une perte de calme et des nuisances sonores avec une circulation accrue et en conséquence des risques de dévaluation immobilière. Elle demande de maintenir les parcelles 879 et 727 en zone non constructible dans l'harmonie du quartier et du respect du cadre de vie des riverains.

Réponse de la commune :

La commune renvoie à la réponse formulée à Mme DUPUIS (RN9 et 10)

Avis du commissaire Enquêteur :

Voir réponse faite ci-dessus à Mme DUPUIS

□□ **Mme NGUYEN Thi-Tuyet (RN23)**, demeurant 104, montée des Ménerets à BULLY intervient à propos du projet d'OAP des Ménerets. Elle soulève les points déjà évoqués : risques pour le mur de soutènement, risque accru de ruissellement des eaux pluviales, les arbres jouant un rôle important dans l'absorption et la régulation de l'eau de pluie, problèmes de stationnement et de circulation portant atteinte à la tranquillité et à la sécurité des résidents, perte irréversible de la biodiversité, dévalorisation des biens immobiliers des riverains. Elle demande donc « que soit maintenue la non-constructibilité des parcelles situées à proximité immédiate de notre résidence, ou à défaut, qu'une étude d'impact approfondie soit réalisée, incluant un diagnostic technique indépendant sur la stabilité du mur de soutènement, la gestion de l'eau, et la biodiversité présente. »

Réponse de la commune :

La commune renvoie à la réponse formulée à Mme DUPUIS (RN9 et 10)

Avis du commissaire Enquêteur :

Voir réponse faite ci-dessus à Mme DUPUIS

□□ **M. MARCHAND (O54)**, demeurant 104, chemin des Ménerets à BULLY est opposé au projet d'OAP des Ménerets pour les raisons déjà évoquées : accès au parking remis en cause, mur de soutènement fragilisé, route d'accès de la montée des Ménerets pas adaptée à une augmentation de la circulation et dangereuse pour les piétons. Il s'interroge pourquoi les maisons voisines sont répertoriées « bâti existant à valoriser ».

Réponse de la commune :

La commune renvoie à la réponse formulée à Mme DUPUIS (RN9 et 10).

Concernant les bâtiments repérés comme patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, la commune a fait le choix de repérer tous les bâtiments existants avant 1944 inventoriés sur la base de l'observatoire national des bâtiments, plutôt que d'identifier uniquement quelques éléments bâtis remarquables évidents. La volonté de la commune est détaillée dans l'OAP thématique « Patrimoine ».

Avis du commissaire Enquêteur :

Voir réponse faite ci-dessus à Mme DUPUIS

Concernant le classement de bâtiments en changements de destination

□□ **M. Rémy GAUCHERAND (O35)**, habitant 20, chemin de Gruges à BULLY est propriétaire d'un ancien cuvier pour lequel il souhaiterait un changement de destination. Il précise qu'il avait obtenu en 2017 un permis de construire qu'il n'a pas mis en œuvre. Il précise également qu'il est propriétaire des vignes situées à proximité, permettant un recul si nécessaire. M. GAUCHERAND indique que si ce cuvier n'est pas aménagé, le bâtiment risque fort de se dégrader.

Réponse de la commune :

Compte-tenu de l'intérêt patrimonial de ce bâtiment, du fait que l'actuel propriétaire est également propriétaire de la vigne attenante, la commune est favorable à réétudier le maintien du classement de ce bâtiment comme pouvant changer de destination.

Avis du commissaire Enquêteur :

Après visite sur place, j'ai constaté que l'ancien cuvier appartenant à M. GAUCHERAND répondait aux critères retenus dans le département du Rhône pour un changement de destination. Propriétaire des vignes situées à proximité, une solution pourra être trouvée pour

les zones de non-traitement (agriculture biologique ? utilisation de produits autorisés à moins de 20 m, ...).
 Pour le maintien de ce patrimoine ancien, je suis favorable à un changement de destination pour habitat.

□□ 3- **M. et Mme DUMAS Pierre et Elyane (O3)** demeurant 207, chemin de St Marc à BULLY ont leur habitation en zone agricole. Ils souhaitent savoir ce qu'ils pourront faire, étant précisé qu'un bâtiment d'élevage a été construit à 62 m de leur habitation.

Par ailleurs, ils sont propriétaires de bâtiments qui ont été classés en changement de destination et s'interrogent si le hangar situé dans le prolongement peut l'être aussi compte tenu qu'il a été fermé et qu'ils ont dû payer en 2014 une taxe d'aménagement. Dans un courrier (C1) reçu le 22 mai, M. DUMAS demande de confirmer que son hangar n'est pas habitable (NDLR : comprendre pas compris dans le changement de destination) et qu'il faut le renommer garage (le terme hangar n'existant pas dans la nomenclature du fisc pour le calcul des taxes foncières.



Réponse de la commune :

S'appuyant sur les données transmises par M. DUMAS dans le cadre de la concertation, considérant qu'un logement serait déjà existant sur cette parcelle sur la partie est de l'emprise bâtie (les données consultables sur le cadastre ne permettant pas de le vérifier), considérant que les bâtiments les plus à l'ouest ne remplissent pas l'ensemble des conditions de la grille d'analyse transmise par l'Etat, en particulier le critère n°6 d'absence d'intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment, elle propose de ne conserver que le repérage de la partie centrale proposé lors de la modification n°2 du PLU en vigueur, maintenu dans le cadre de la révision générale du PLU et n'ayant pas fait l'objet des réserves de la part des Personnes Publiques Associées.

Avis du commissaire Enquêteur :

Situé en prolongement des bâtiments ayant été autorisés en changement de destination pour habitat, le hangar ne peut l'être lui-même, ne correspondant pas aux critères retenus dans le département. Peu importe sa qualification fiscale, il ne peut être considéré comme une habitation.

□□ **M. Gaël MONEYRON (RN22)**, demeurant à BULLY apporte des précisions sur le changement de destination n°3 : aucune activité agricole n'est exercée sur le site, la dernière exploitation remonte à plus de dix ans, le bâtiment est facilement accessible depuis le 30 chemin des Prenelles, et bénéficie du raccordement aux réseaux desservant cette adresse et s'inscrit pleinement dans le hameau d'Apinost, dont il fait partie intégrante. Et en que propriétaire et résident du bâtiment attenant, il « n'envisage pas d'y implanter une quelconque activité agricole à l'avenir ».

Réponse de la commune :

Les réponses apportées par M. MONEYRON confirment l'analyse initiale de la commune sur le respect des critères détaillés dans la grille d'analyse transmise par l'Etat. La commune est donc favorable à réétudier le maintien du classement de ce bâtiment comme pouvant changer de destination.

Avis du commissaire Enquêteur :

Compte tenu des éléments présentés dans le dossier et des précisions apportées, je suis favorable au classement de ce bâtiment en changement de destination

□□ **MM Alain et Thierry DEBOURG (RN24)**, demeurant 135, chemin du Bottet à BULLY sont propriétaires en indivision d'une parcelle sous le numéro ZC 0029 en nature de pré et de terre située en zone A au lieu-dit Les Ecullys. Sur cette parcelle se trouve un bâtiment de 100 m² environ qui est couvert et fermé où est stocké du matériel agricole. Lors d'une précédente consultation, ils avaient fait une demande pour un changement de destination de ce bâtiment afin d'envisager sa transformation en logement agricole. « Ce changement ne compromettrait pas la qualité paysagère du site et étant précisé que ce bâtiment est déjà relié au réseau électrique et le réseau d'eau étant dans l'habitation voisine à moins de 50 m. »

Réponse de la commune :

A la lumière de la grille d'analyse transmise par l'Etat, en particulier le critère n°6 d'absence d'intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment, la commune ne peut pas envisager un changement de destination de ce bâtiment.

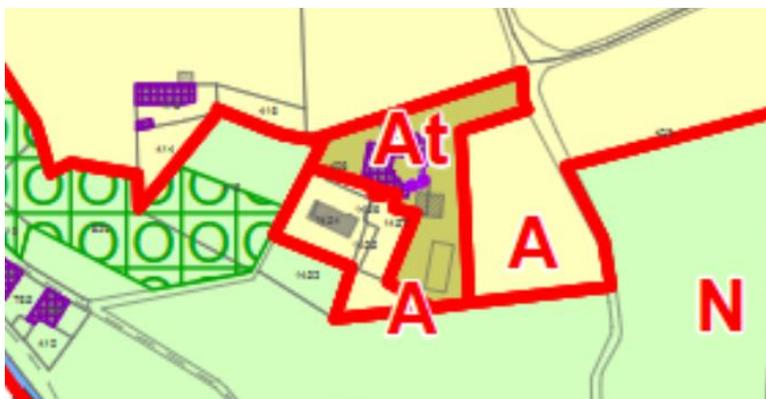
Avis du commissaire Enquêteur :

L'absence d'intérêt architectural ne permettrait pas un changement de destination pour habitat

□□ **M. Sébastien COQUARD (O14)**, demeurant 323, chemin de Varennes à BULLY est exploitant agricole sur la commune et les communes environnantes.

Par ailleurs, habitant la ferme familiale, il a pour des raisons d'activité familiale, aménagé des bâtiments en gîte pour accueil touristique et logements saisonniers (PC 690321800016 du 22 juillet 2018 modifié 4 février 2020) avec l'aide de subventions régionales. Pour des questions assurantielles, il souhaiterait que soit acté le changement de destination du bâtiment qui a été aménagé. Il s'agit d'un bâtiment traditionnel en pierres et pisé, sans bâtiment d'élevage ni cultures pérennes à côté, accessible par la route.

Le 13 juin, sur le registre numérique (RN21), M. Sébastien COQUARD précise que s'il reste en l'état, il est condamné à n'exploiter ce gîte qu'à l'intérieur de son exploitation agricole, n'ayant pas de choix de fiscalité. Il demande donc « du bon sens et que ce gîte change de destination » en rappelant « son engagement sous toute forme et en tout instant à la préservation de l'agriculture et de la ruralité. »



Réponse de la commune :

Considérant les démarches entreprises pour apporter ce complément d'activité à l'exploitation agricole existante, considérant que cette exploitation agricole est présente sur l'unité foncière, que l'activité de gîte rural a été autorisée comme une activité accessoire à cette exploitation, et compte-tenu des réserves formulées par les Personnes Publiques Associées, la commune fait le choix de supprimer les STECAL At prévus pour encadrer l'évolution de l'activité d'hébergement touristique.

La parcelle en question sera donc classée en zone A et la demande vise donc à évaluer le classement de la partie du bâtiment concerné en changement de destination.

A la lumière de la grille d'analyse transmise par l'Etat, en particulier le critère n°1 sur la présence d'une exploitation agricole en activité sur le site, le critère n°3 sur l'utilisation agricole du bâtiment décrit ci-dessus et le critère n°4 relatif aux subventions accordées au bâtiment, la commune ne peut pas envisager un changement de destination de ce bâtiment dont la destination a vocation à rester lié à une exploitation agricole.

Avis du commissaire Enquêteur :

Il n'est pas besoin de STECAL pour un agriculteur qui souhaite développer une activité touristique et un assureur avisé saura trouver une solution.

Quant au changement de destination, la grille d'analyse instaurée dans le département du Rhône vise à éviter des cohabitations parfois difficiles entre activité agricole et logements. Compte tenu de la présence de l'exploitation agricole, le changement de destination demandé n'est ni possible, ni souhaitable.

La commune devra cependant corriger son projet de règlement pour ne pas interdire les activités d'hébergement touristique par les agriculteurs en zone A.

□ □ **Mme Elisabeth DEVAY (O29)**, demeurant Grange Carrand à BULLY indique que dans la propriété où elle demeure, il y avait une grange au 405, chemin de Grange Carrand qui servait de logements aux vendangeurs et qui est classé en tant qu'appartement par la fiscalité. Le notaire ne pouvant délivrer d'attestation, elle demande que ces locaux soient classés en changement de destination. Suite à ma demande, Mme DEVAY est venue (O38) me remettre un courrier (C4), dans lequel elle explique qu'elle n'avait pas demandé ce changement de destination suite à un entretien en janvier avec l'adjoint à l'urbanisme et à son classement fiscal et que le changement est demandé par le notaire pour officialiser que ce n'est plus une grange. Elle répond point par point dans ce courrier aux critères demandés dans le Rhône et que je lui avais demandé de remplir. Le bâtiment se dégradant, elle demande que cette demande survenue tardivement pour des raisons indépendantes de sa volonté soit approuvée afin de permettre des travaux d'urgence et une location comme elle l'avait prévu (dans un contexte de pénurie de logements). Des photos intérieures et extérieures du bâtiment sont adressées.

Réponse de la commune :

Au regard des données cadastrales connues, la parcelle est présentée comme accueillant une maison et un appartement, raison pour laquelle la commune n'avait effectivement pas envisagé de changement de destination.

Compte-tenu du caractère patrimonial du bâti et à la lumière de la grille d'analyse transmise par l'Etat, la commune est favorable à repérer ce bâtiment à condition qu'il ne génère pas fiscalement de logement supplémentaire et permette de régulariser la situation.

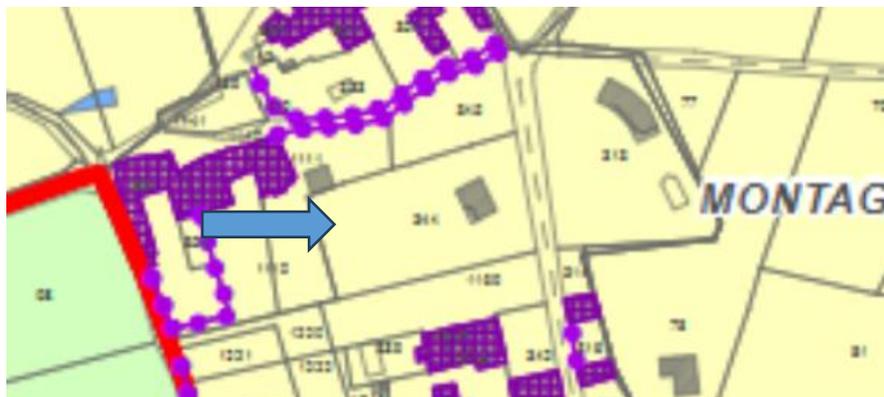
Avis du commissaire Enquêteur :

La demande de Mme DEVAY répond à tous les critères requis pour un changement de destination. Je suis favorable à cette demande.

Concernant des demandes de classement en zone constructible

□□ **M. Daniel PARET (O18)** demeurant 307, rue François GILLET (Montagny) à BULLY souhaiterait pouvoir diviser sa parcelle n°344 d'environ 2500 m² et la rendre constructible, ce qui permettrait de « condenser » le hameau. Une information lui est donnée sur le projet de PLU qui ne le permettrait pas.

Par ailleurs et comme il l'a écrit à la mairie, il souhaiterait que plus de stationnements soient prévus dans le centre bourg. Il estime par ailleurs qu'il conviendrait d'aménager la zone de loisirs de Repiel avec un plan d'eau, un circuit pédestre et un rapatriement du terrain de football dans cette zone.

**Réponse de la commune :**

La parcelle est inscrite en périmètre de Protection et de mise en valeur des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP). La commune n'ayant pas la possibilité d'agir sur le zonage des PENAP, dont la modification ne peut être envisagée que par décret, elle ne peut répondre favorablement à la demande de M. PARET.

Concernant le stationnement en centre-bourg, la commune a rédigé une OAP « Mobilités », traduisant les enjeux de mobilité sur le long terme en lien avec la récente enquête publique sur le Plan de Mobilité des Territoires Lyonnais dont une partie des objectifs est d'apaiser progressivement les déplacements dans le centre-bourg, de proposer des alternatives à l'autosolisme encouragées par l'Etat.

Concernant l'aménagement de l'espace Repiel, la commune salue l'observation formulée qui aidera les élus à statuer sur les réserves formulées par l'Etat à propos de l'emprise des STECAL Ae et Ne, et des emplacements réservés qui s'y trouvent.

Avis du commissaire Enquêteur :

Le classement de la parcelle en zone PENAP ne permet pas de rendre constructible cette parcelle.

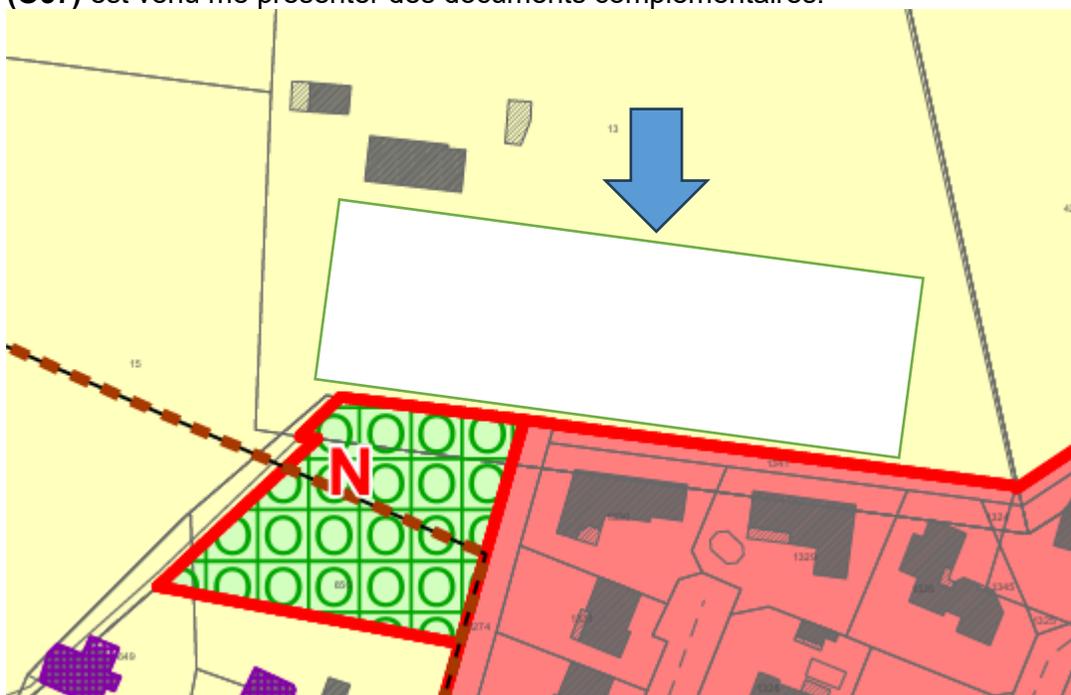
Comme je l'ai indiqué dans une réponse précédente, les limites de la zone PENAP telles qu'elles ont été fixées par le passé sont surprenantes et mériteraient d'être revues. La commune de BULLY est particulièrement contrainte par ce zonage. Bien que difficile, j'invite la commune à engager des discussions 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.

Je l'invite également à examiner la suggestion de la Chambre d'agriculture de créer « un zonage Ah pour les hameaux de Montagny, Les Plats et Saint Bis en l'absence de potentiels

agronomiques de ces secteurs, ce qui permettrait la densification de ces secteurs au lieu et place de l'extension du centre bourg, consommateur d'espaces agricoles. »

□□ **M. Jacques LAURENT (O21)**, demeurant 134, allée du Chazard à BULLY est propriétaire de la parcelle n°13 dans laquelle il a fait réaliser par un géomètre une division parcellaire avec la création d'une parcelle A1663 de 1025 m², à l'extrémité de la zone U et en bordure du bois classé. Cette parcelle de même que son habitation est raccordée à l'assainissement collectif. Il demande que cette parcelle soit classée en zone constructible.

Par ailleurs, il déplore que les voisins des parcelles 1330 et 1331 aient repoussé le grillage de sa propriété sur la parcelle 274 en bordure du bois classé empêchant le passage de l'entretien du nord du lotissement par la Société Générale, propriétaire et obligeant à un passage sur le terrain de M. LAURENT plutôt que sur la parcelle 274 commune au lotissement. Le 13 juin, M. LAURENT (O37) est venu me présenter des documents complémentaires.



Réponse de la commune :

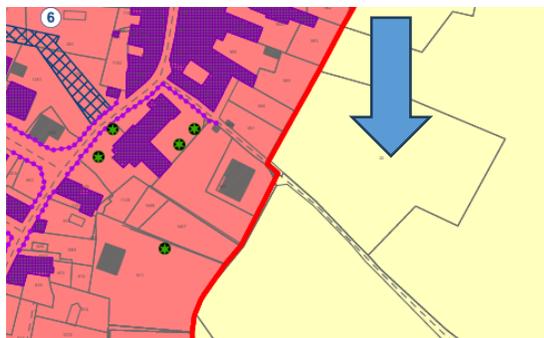
La parcelle est inscrite en périmètre de Protection et de mise en valeur des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP). La commune n'ayant pas la possibilité d'agir sur le zonage des PENAP, dont la modification ne peut être envisagée que par décret, elle ne peut répondre favorablement à la demande de M. LAURENT.

Avis du commissaire Enquêteur :

Voir réponse précédente à M. PARET sur le zonage PENAP.

Tel qu'exposé et en l'absence d'enclave des parcelles du lotissement à entretenir, le passage sur son terrain ne saurait être qu'une tolérance, sans lien avec la révision du PLU.

□□ **Mme Marie-José THEVENIN, née NOVE-JOSSERAND (O33)**, habitant 21, avenue des Cottages à GIF sur YVETTE (91) est propriétaire d'une parcelle n°22 classée en zone A. Elle ne serait pas opposée à un rattachement à la zone U contiguë.



Réponse de la commune :

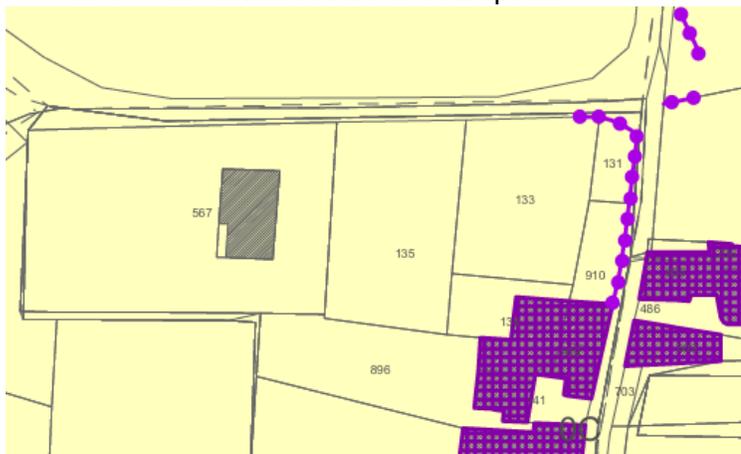
La parcelle est inscrite en périmètre de Protection et de mise en valeur des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP). La commune n'ayant pas la possibilité d'agir sur le zonage des PENAP, dont la modification ne peut être envisagée que par décret, elle ne peut répondre favorablement à la demande de Mme THEVENIN.

Avis du commissaire Enquêteur :

Voir réponse précédente à M. PARET sur le zonage PENAP

□□ **M. et Mme GIAT Martine et Pierre (O44)**, demeurant Apinost à BULLY interviennent en leur nom et celui de leur fils pour la parcelle 135 de 700 m² située route Pierre Dupont.

Ils sont surpris du déclassement en zone agricole car ce terrain est « parfait pour être constructible, et est accessible à tous les réseaux (électriques, eau, assainissement), sa position très enclavée le rend difficilement exploitable en agricole, car totalement entouré entre des maisons existantes et donc impossible à cultiver au vu de la surface en respectant les ZNT ». Le souhait est de pouvoir construire sur ce terrain.



Réponse de la commune :

La zone AU, qui concerne la parcelle et correspondant au hameau pavillonnaire de la rue des Collonges, a dû être écartée afin de répondre au principe de village densifié du SCoT du fait de l'absence d'équipements structurants sur cette partie du territoire.

Avis du commissaire Enquêteur :

Pas d'observation complémentaire

□□ **M. et Mme Christophe et Joëlle PERRET (O48)**, demeurant 214, chemin du Bottet à BULLY sont propriétaires d'une parcelle ZA 85 à Montagny où est prévu un emplacement réservé (ER n°1) pour un bassin de rétention.

Ils ne comprennent pas pourquoi à cet endroit alors que le ruissellement naturel se fait par le chemin communal au-dessus.

D'autre part, ils souhaitent que cette parcelle ZA 85 soit classée constructible dans sa partie basse car c'est la seule parcelle sans intérêt agricole non construite au milieu d'autres habitations.



Réponse de la commune :

Concernant l'emplacement réservé, en lien avec la CCPA, la commune s'est questionnée sur le maintien ou non de cet emplacement réservé. L'absence d'une étude approuvée par l'organe délibérant concernant la gestion du risque de ruissellement sur le territoire communal nécessite de maintenir cet emplacement réservé pour le moment.

La parcelle est inscrite en périmètre de Protection et de mise en valeur des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP). La commune n'ayant pas la possibilité d'agir sur le zonage des PENAP, dont la modification ne peut être envisagée que par décret, elle ne peut répondre favorablement à la demande de M. & Mme PERRET.

Avis du commissaire Enquêteur :

Voir réponse précédente à M. PARET sur le zonage PENAP.

Pas d'observation complémentaire sur l'emplacement réservé pour un bassin de rétention des eaux.

□□ **M. Éric CHASSIGNOL (O50)**, habitant 7, impasse des sources à BULLY est venu se renseigner sur les projets d'urbanisation possibles dans son secteur.

Il note que la maison de son fils sur la parcelle 1672 ne figure pas sur le plan.

Réponse de la commune :

La construction étant récente et le cadastre n'ayant pour l'instant pas été mis à jour, la commune est favorable à reporter au règlement graphique les emprises des bâtiments concernés par cette spécificité à la lumière du diagnostic foncier annexé au PLU.



Avis du commissaire Enquêteur :

Pas d'observation complémentaire

Concernant des demandes diverses et des réflexions générales

□□ M. Alain CHIZAT, **coprésident du collectif QUICURY** et M. Gilles VIGNON, trésorier adjoint (O5) sont venus s'informer le 12 mai sur les projets de révision du PLU et du zonage d'assainissement. Le 11 juin, sur le registre numérique (RN5), le collectif demande le report de cette enquête publique argumentant que cette enquête qui de plus est cumulée avec celle sur l'assainissement de Bully comportent au total 79 fichiers soit 2343 pages sur 2 sites internet. Il relève que l'annonce légale parue dans l'édition de l'hebdomadaire « Le Pays » a été faite le 15 mai 2025, soit 3 jours après le 12 mai, date de l'ouverture de l'enquête publique. Il ajoute qu'à la date du 11 juin, le registre numérique ne recueille que 2 contributions « démontrant que le dossier n'est pas accessible au public mais seulement à des personnes expérimentées » et que « l'esprit même de la loi imposant de recueillir l'avis des citoyens est bafoué ». Ils demandent donc que les enquêtes soient reportées et que les prochaines soient précédées d'une formation citoyenne gratuite pour les citoyens devant s'exprimer sur la chose publique.

Le 13 juin (RN20), adressant leurs observations sur l'assainissement dans la commune, le collectif réitère sa demande de report de l'enquête publique.

Réponse de la commune :

Le collectif QUICURY semble ne pas avoir eu connaissance de la parution de l'avis d'enquête publique dans l'édition du 24/04/2025 du « Pays », et que la commune a donc bien répondu à ses obligations en matière de publication légale.

Concernant les contributions, il était prévisible qu'elles arrivent sur la fin de l'enquête publique, puisqu'elles sont passées de 2 à 24 contributions en quelques heures, sans compter le temps supplémentaire accordé en fin de certaines permanences du commissaire enquêteur qui aura accueilli 74 personnes pendant ces 5 permanences.

Sur l'accessibilité du dossier, la commune a informé la population par ses différents canaux de communication que le dossier du projet arrêté était consultable sur rendez-vous en Mairie dès l'arrêt du projet le 28/01/2025, sans compter les permanences des élus qui auront permis aux personnes qui le nécessitaient un éclairage sur les démarches en cours. La tenue de ces permanences est par ailleurs régulièrement rappelée à la population dans différents supports de communication.

La commune constate que le collectif QUICURY est venu dès la première permanence du commissaire enquêteur et avait alors la possibilité de signaler ses difficultés pour analyser les différents documents mis à disposition plutôt qu'à la toute fin de l'enquête publique.

Enfin, la commune constate que le commissaire enquêteur, seul compétent pour envisager le report de 15 jours de l'enquête publique, n'a pas pris la décision de procéder à ce report.

Avis du commissaire Enquêteur :

Concernant le report des 2 enquêtes publiques, je ferai une réponse semblable à celle faite dans le rapport d'enquête publique de la révision du zonage d'assainissement

*Je rappelle que l'article L123-9 du code l'environnement prévoit que, « **par décision motivée**, le commissaire enquêteur peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête ».*

- J'ai noté effectivement que les dossiers d'enquête publique comportaient beaucoup de dossiers, ce que nous constatons de plus en plus compte tenu de l'inflation des textes, en particulier dans le domaine environnemental. Mais, le collectif Quicury, rencontré le premier jour des enquêtes publiques, comme le public et le commissaire enquêteur ont disposé d'un mois pour analyser tous ces dossiers. L'importance des documents ne justifient pas un report des enquêtes publiques.

- Le fait de tenir dans la même période les 2 enquêtes publiques, sur la révision du PLU et sur la révision du zonage d'assainissement afin de mettre en cohérence les zones « U » du PLU et les annexes sanitaires est une excellente initiative. Cela a permis de recueillir des observations sur l'assainissement plus importantes que lors d'une enquête publique sur l'assainissement seul et évité aux habitants de se déplacer 2 fois sur des sujets très liés.

- Ainsi, bien que les contributions faites sur le registre numérique aient été faites dans les derniers jours de l'enquête, 24 observations ont été recueillies par voie électronique, ne démontrant pas que le dossier ne serait accessible qu'à des personnes expérimentées.

- J'ajoute que le public a largement participé lors des 5 permanences organisées en mairie de Bully. J'ai en effet entendu 74 personnes lors de 55 rencontres et des permanences ont dû être prolongées jusqu'à 14 heures (au lieu de 12h) le 4 juin et jusqu'à 21 heures (au lieu de 18h) le 13 juin, permettant à toute personne s'étant présentée de questionner le commissaire enquêteur et de déposer ses observations. Par ailleurs, 7 personnes ont déposé un courrier annexé au registre d'enquête et 2 personnes (dont le collectif Quicury) ont adressé des observations sur l'adresse mail de la communauté de communes.

- Quant à la « parution de l'annonce légale faite le 15 mai, soit 3 jours après l'ouverture de l'enquête publique », cela est parfaitement légal. En effet, l'article R123-11 du code de l'environnement stipule que « l'avis d'enquête doit être publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux ». Cette publication a été faite dans les journaux du « Progrès » les 24 avril et 13 mai et « Le Pays » les 24 avril et 15 mai pour la révision du zonage d'assainissement et celle de la révision du PLU, respectant ainsi les obligations légales.

- Aussi, n'ayant aucun motif pour reporter l'enquête publique, je n'ai pas répondu favorablement avant le 13 juin à la demande du collectif Quicury formulée le 11 juin.

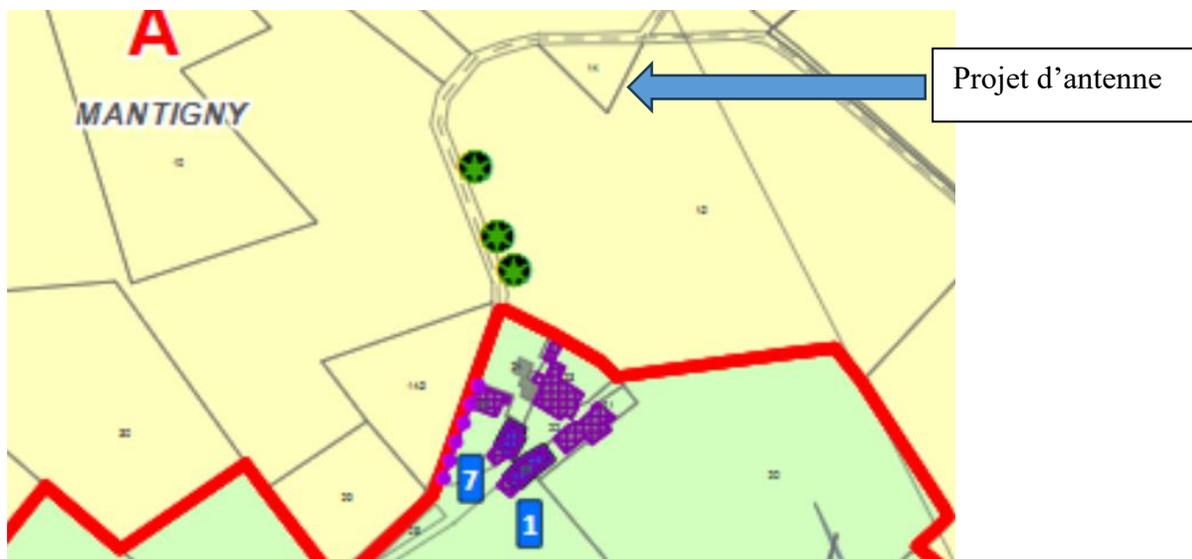
Le collectif Quicury demande également que « les prochaines enquêtes publiques soient précédées d'une formation citoyenne gratuite pour les citoyens devant s'exprimer sur la chose publique ». Je répondrai à titre personnel, en tant que commissaire enquêteur, mais aussi en tant que Garant de la Concertation au sein de la CNDP (Commission nationale du débat public) que je suis tout à fait favorable à toute initiative qui puisse favoriser la concertation et le débat public. Reste à en étudier les modalités.

J'ai noté que, pour sa part, la commune de BULLY, après avoir délibéré le 27 septembre 2022 sur la révision générale du PLU, a développé sur ses supports de communication (bulletin municipal et bulletins « le Lien » une information sur cette révision, mis en place un registre de concertation, organisé 2 réunions publiques, organisé des concertations spécifiques avec les jeunes dans les écoles, avec le monde agricole et avec les acteurs économiques en zone A et N et mis en place un comité consultatif du patrimoine.

□ □ **Monsieur Didier DARGERÉ (O6)** habitant allée des Grignollières à BULLY (69) et **Mme Martine MULLER (O6)**, demeurant 420, chemin de Mantigny à BULLY sont venus s'informer du projet de PLU dans leur secteur. Des bâtiments pouvant changer de destination ont été identifiés sur leurs propriétés. M. DARGERÉ a le projet d'aménager un bâtiment et interroge la commune s'il aura la possibilité de louer le logement aménagé. Mme MULLER a souhaité avoir des précisions sur l'assainissement des eaux usées et sur la gestion des eaux pluviales.

Par ailleurs, Mme MULLER et M. DARGERÉ sont venus redire leur opposition au projet d'antenne 5G à 130 m des habitations. Ils félicitent la mairie de s'opposer à ce projet et souhaite vérifier que la règle d'observer un retrait des habitations existantes d'au moins 10 fois la hauteur de l'antenne figure dans le projet de PLU.

Ils font état également de zones humides dont le périmètre ne correspondrait pas à la situation réelle.



Réponse de la commune :

Concernant le bâtiment de M. DARGERE, la commune a prévu un changement de destination. Compte-tenu de l'avis de l'Etat et la CDPENAF, la commune prévoit de réévaluer le changement de destination n°2 à la lumière de la grille d'analyse transmise par la DDT. Le cas échéant, la création du logement serait soumise à autorisation d'urbanisme et à nouveau instruite en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. La commune ne prévoit pas d'encadrer le mode d'occupation des logements sur ce projet.

La commune souhaite encadrer les règles d'implantation de ces projets d'antenne relais afin de préserver et maintenir la qualité paysagère notamment des hameaux.

Concernant la présence supposée d'une zone humide dans ce secteur, la commune sollicitera les ressources compétentes avant d'envisager un report au règlement graphique.

Avis du commissaire Enquêteur :

Concernant les changements de destination, nous invitons M. DARGERE et Mme MULLER à étudier avec attention la réponse de la CCPA présente dans le rapport d'enquête publique concernant la révision du zonage d'assainissement et relative à la nécessité d'engager une mise aux normes de l'assainissement individuel de leurs habitations et des futurs logements.

Je prends acte du souhait de la commune de réexaminer les changements de destination au regard de leur impact sur l'activité agricole et de solliciter les ressources compétentes (NB : elles sont nombreuses et diverses) pour apprécier la présence de zones humides.

□□ **M. Georges PETIT (O7)**, agissant également au nom de Madame habitant 210, chemin du Grand Laval à BULLY est venu soulever 2 problèmes :

- l'amputation de 1400 m² sur les 3130 m² de leur terrain par l'instauration des PENAP sans être informés. Ils s'estiment lésés et veulent être reconnus comme tels, d'autant plus que la taxe foncière n'a pas été baissée.

- voulant détacher 500 m² de leur terrain, ils se sont vu proposer par la mairie une offre d'achat de 34 m² pour cause d'alignement. Ils demandent la suppression de cet arrêté du 7 juin 2022 et préconise plutôt un ralentissement des véhicules dans la rue par un rétrécissement du chemin du Grand Laval.



Réponse de la commune :

La partie ouest de la parcelle est inscrite en périmètre de Protection et de mise en valeur des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP). La commune n'ayant pas la possibilité d'agir sur le zonage des PENAP, dont la modification ne peut être envisagée que par décret, elle ne peut répondre favorablement à la demande de M. PETIT.

Par ailleurs, elle prend acte de la volonté de conserver l'alignement actuel le long du chemin du Grand Laval. Elle note également la volonté d'apaiser la circulation automobile sur ce secteur par rétrécissement du chemin du Grand Laval. La commune prendra en compte cette observation dans la rédaction finale des OAP sectorielles et de l'OAP « Mobilités ».

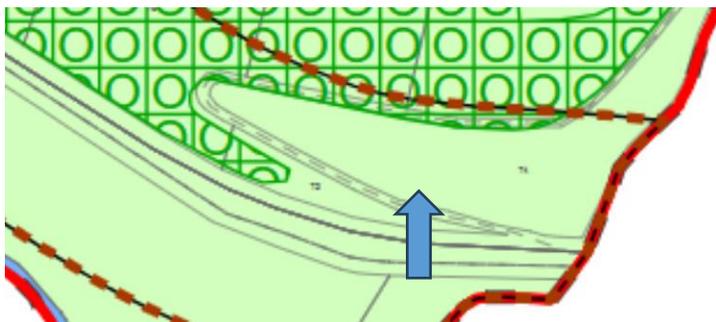
Avis du commissaire Enquêteur :

Concernant les PENAP, voir réponse faite à M. PARET.

Concernant la circulation chemin du Grand Laval, voir réponse faite à Mme BESSON

□□ **M. Thierry DURET (O10)**, habitant chemin du Jonchet à BULLY est venu se renseigner sur le projet de PLU.

Il demande que la parcelle 74 située en limite est de la commune, vers l'Arbresle, ancien site de dépôt de carrières, puisse accueillir des panneaux photovoltaïques au sol et que la zone soit classée en conséquence.



Réponse de la commune :

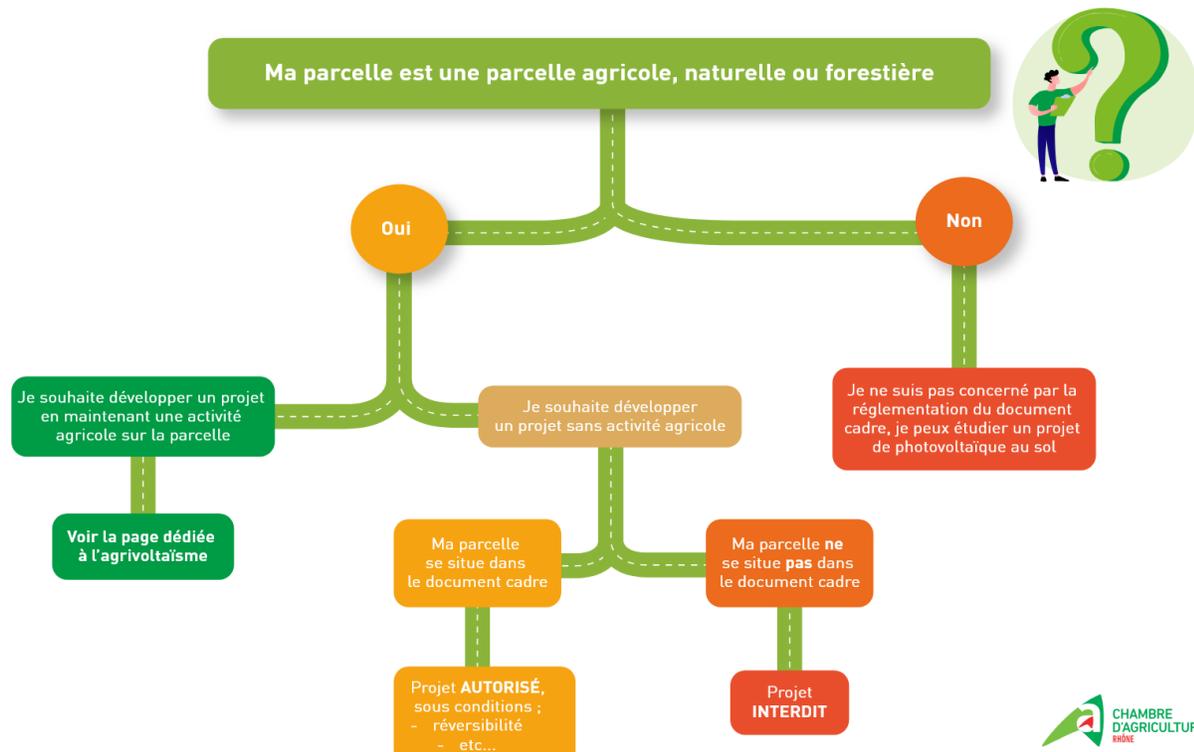
Au sens du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières sont à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En dehors des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), le territoire communal est composé de zones naturelles (N), le reste étant classé en zones agricoles (A).

Il est à noter et à rappeler que les panneaux photovoltaïques au sol et l'agrivoltaïsme doivent respecter les dispositions de la loi APER mais également le document cadre de la Chambre

d'agriculture et ce dernier ne paraîtra qu'en juillet 2025, le repérage de parcelle au titre de ce document accordera ou interdira le projet.



Avis du commissaire Enquêteur :

Ce projet de panneaux photovoltaïques au sol doit être étudié au regard de la nature des sols et du maintien ou non de l'activité agricole sur cette parcelle.

□□ **Mme Claude PADOVANI-FORNARA (O11)**, habitant 300, chemin de Gruges à BULLY connaît en période de pluie, des ruissellements sur son terrain venant du chemin avec des infiltrations dans sa cave et par capillarité une remontée de l'eau dans les murs de sa maison en pisé. Elle a fait une demande en octobre 2024 à la mairie pour intervenir sur le chemin et remédier à cette situation. Elle réitère cette demande. Le 4 juin (O27), elle est revenue et a remis en mairie un devis actualisé de M. CHAVOT qu'elle déclare prendre en charge.

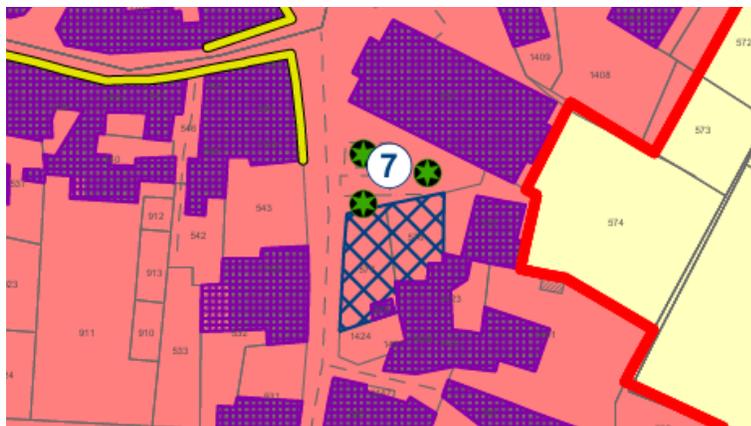
Réponse de la commune :

La commune a d'ores et déjà réglé cette problématique et a programmé les travaux nécessaires.

Avis du commissaire Enquêteur :

Pas d'observation complémentaire

□□ **Mme Anne-Cécile Pochon (O34)**, demeurant 74, rue de la Poterne à BULLY a constaté une extension de l'emplacement réservé n°7 pour un parking. Elle s'interroge si c'est une bonne chose de faire rentrer les voitures dans le bourg. Si un parking était réalisé, se poserait un problème d'écoulement des eaux car présence d'une serve à cet endroit.



Réponse de la commune :

La commune accorde une attention particulière à l'intégration paysagère, aux bonnes pratiques environnementales ainsi qu'à la préservation du cadre de vie de ses administrés. Dans le cadre du projet envisagé sur cet emplacement réservé, elle veillera à ce que toutes les dispositions soient prises pour respecter le caractère de la rue concernée. Les aménagements projetés seront conçus avec exigence, tant sur le plan de leur qualité architecturale que des matériaux utilisés, afin de garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement existant.

Avis du commissaire Enquêteur :

Pas d'observation complémentaire

M. THOMAS Jean-Pierre (O4) demeurant 698, chemin des grandes terres à BULLY est venu se renseigner sur les projets prévus dans son secteur. Propriétaire de parcelles riveraines, il demande que l'épaveuse passe au moins une fois sur l'ensemble du chemin des Grandes terres afin que celui-ci reste ouvert.

Réponse de la commune :

La commune prend acte de cette observation qui cependant n'aura pas d'influence sur l'approbation du projet.

Avis du commissaire Enquêteur :

Pas d'observation complémentaire

Mme Françoise EMORINE (O36), habitant 1 et 37, chemin du Grand Laval à BULLY est venue déclarer qu'elle n'est pas opposée à une évolution de la commune, mais pas dans n'importe quelles conditions.

Réponse de la commune :

La commune prend acte de cette observation et partage l'avis de Mme EMORINE, comme l'ensemble des contributeurs à l'enquête publique, que ce soient les Personnes Publiques Associées et Consultées, les habitants ou associations.

Avis du commissaire Enquêteur :

Pas d'observation complémentaire

□□ **M. Mathieu SAMAIN et Mme Christelle SAMAIN-VERDES (RN11)**, demeurant 229, chemin de Boulogne à BULLY contestent 2 points concernant leurs parcelles 1053 et 1058 :

- Le classement en "Terrain non mobilisable", au titre du "Peu d'espace disponible pour la création d'un logement + topographie incompatible" en contradiction avec l'aspect constructible de la zone U du PLU où se situent nos parcelles. Or dans le document de GEOTEC, les parcelles sont situées dans un secteur classé G1 (Risque faible de glissement de terrain) avec des « pentes faibles à modérées ». Ils précisent que le terrain est doté d'une construction existante (à cheval sur les 2 parcelles) et que le terrain n'est pas plus accidenté que les parcelles à proximité situées dans ce secteur. Ils demandent donc qu'il ne soit pas fait mention de "Terrain non mobilisable" de leurs parcelles 1053 et 1058 sur les futurs documents du diagnostic foncier.

- La présence de 2 "Arbres remarquables à préserver" sur et à proximité de nos parcelles. Ils précisent en joignant des photos que « l'arbre 01 disposé côté nord-ouest de la parcelle pourrait désigner un marronnier d'une trentaine d'année max, ou alors un pin de l'Himalaya d'une douzaine d'années. Ces essences et caractéristiques d'arbres ne peuvent être considérés comme "Remarquable".

L'arbre 02 disposé sur la parcelle voisine 1672 dont nous imaginons qu'il s'agit en fait du cèdre disposé sur la partie sud de notre terrain est un arbre d'environ 35 ans. Au-delà du confort que son ombre nous procure et dont nous jouissons l'été, cet arbre n'a pas de caractéristique remarquable, ni par son aspect (branches cassées), ni par son âge.

Au regard du plan du PLU, « nous sommes aussi très étonnés de remarquer que seuls 2 arbres (les nôtres) ont été placés comme "remarquable" dans tous les secteurs résidentiels des Alouettes, le Trève ... alors que si nous observons ce secteur, nous pouvons voir une multitude d'arbres tout au moins aussi remarquables, ou aux essences donnant plus d'intérêt (voir photos dans doc. 2 ci-joint).

Encore une fois, nous nous opposons à ce que l'ajout de 2 "arbres remarquables à préserver" sur nos parcelles soit mentionné et nous demandons que ces 2 arbres soient supprimés du PLU. »

Le 13 juin, **Mme Christelle SAMAIN (O45)** est venue appuyer les propos envoyés sur le registre insistant sur la question de non-classement d'arbres qui n'ont rien de remarquables.



Réponse de la commune :

Concernant la notion de « terrain non mobilisable », la commune tient à rappeler qu'il s'agit d'un outil statistique et non réglementaire qui a permis d'évaluer le potentiel de logements envisageables dans l'enveloppe urbaine afin d'identifier le nombre de logements à produire par densification, renouvellement urbain ou extension de l'enveloppe urbaine. Elle relève néanmoins que le SOL a formulé dans son avis une recommandation invitant la commune à protéger ces espaces comme espace vert, parc et jardin repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. La commune analysera donc l'impact de cette recommandation sur les différentes politiques publiques qu'elle doit porter à travers son document d'urbanisme.

Concernant la suppression du repérage des arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, la commune réévaluera son classement après visite du site.

Avis du commissaire Enquêteur :

Des terrains répertoriés comme « non mobilisables » pourraient cependant être construits. La commune ne peut exclure ces opportunités.

Si la position du SOL est de « protéger les espaces verts de respiration dans le tissu urbain (potentiel non mobilisable) », plusieurs observations m'amènent à inciter la commune à reconsidérer le classement de certains arbres dits « remarquables ».

□□ **M. Dominique LAURENT (RN12 et 13)**, demeurant 421 chemin des romandes à BULLY s'oppose au projet de classer au Patrimoine bâti à préserver leur maison familiale, souhaitant disposer comme ils l'entendent de leur bien et envisageant des améliorations et des modifications du bâti, ou d'installer des panneaux photovoltaïques. Ils indiquent que de plus, la fiche 30 concerne un malheureux poulailler avec uniquement deux poules qui fait une barrière à la luminosité de la cuisine et mériterait d'être démolie. Il demande une analyse un peu plus objective de ces bâtiments qui ne sont pas, en tout point remarquables et ne reflètent pas les critères locaux de beauté (maison en pierres jaunes) ou de bâtiments atypiques.

Réponse de la commune :

La commune tient à rappeler que le principe même d'un Plan Local d'Urbanisme est d'encadrer, protéger et planifier, et donc bien de règlementer le droit du sol sur le territoire, que les parcelles soient publiques ou privées, pour éviter justement que chacun dispose de leur bien comme ils l'entendent mais bien dans un cadre qui défend l'intérêt général...

Concernant le repérage de l'élément bâti n°30, comme tous les éléments repérés, la commune s'est appuyée sur une base de données qui a permis d'en identifier 421. La commune réévaluera son classement après visite du site.

Avis du commissaire Enquêteur :

La commune a fait le choix de classer en patrimoine bâti à préserver toutes les constructions anciennes (avant 1944). Autant il apparaît essentiel dans la commune de BULLY de préserver un patrimoine ancien de qualité (sans s'interdire les aménagements nécessaires de ce bâti), autant un classement systématique, en tant que patrimoine bâti à préserver, des constructions datant d'avant la guerre peut conduire à certaines incohérences par rapport aux objectifs recherchés. Je prends acte de la volonté de la commune de réévaluer le classement après visite du site.

□□ **Mme Clara TUFFERY (RN15)**, demeurant 46, rue du Pré neuf à BULLY possède une entreprise de pose de menuiseries sur la commune de Bully. Elle propose l'élargissement de la palette de coloris autorisés pour les constructions et rénovations car les teintes actuellement prévues dans le projet de PLU apparaissent relativement limitées et ne tiennent pas pleinement compte de l'évolution des matériaux et des gammes standards de coloris proposées par les fournisseurs de menuiseries. Elle suggère donc l'évolution des 2 nuanciers de menuiseries extérieures dans une liste qu'elle adresse de RAL (codification des couleurs au niveau européen).

Réponse de la commune :

La commune salue l'initiative de l'entreprise pour proposer un nuancier cohérent avec la réalité du marché. Elle sollicitera l'avis du CAUE et tâchera d'ajuster en conséquence le nuancier et le règlement.

Avis du commissaire Enquêteur :

Pas d'observation complémentaire

□□ **M. Olivier FRANCOIS (RN16), pour l'indivision Bizot, propriétaire du clos du château** indique qu'il existe plusieurs zones classées en forêts de protection dans le clos du château et que, derrière la colline (vu depuis le château) il existe dans le PLU actuel deux toutes petites zones non rattachées au bois principal pour lesquelles nous souhaiterions procéder à un échange de zone avec une petite zone attenante au bois principal. Il précise que sur l'une de ces deux micro-zones, il n'y a aucun arbre vivant et seulement un arbre mort et indique que la présence de ces deux micro-zones au milieu des vignes gêne l'exploitation viticole notamment pour produire du vin Bio.

Réponse de la commune :

La commune prend acte de la demande et réévaluera ces périmètres après visite du site.

Avis du commissaire Enquêteur
Pas d'observation complémentaire

□□ **Mme Floriane GIRAUD (RN17) pour BOUYGUES Telecom Lyon**, Tour Suisse, 1, Bd Vivier Merle à Lyon a adressé la contribution de Bouygues Telecom. Dans celle-ci, Bouygues Telecom rappelle qu'ils participent à une mission d'intérêt général pour la couverture du territoire avec une obligation d'acheminement des appels d'urgence et de FR-Alert pour prévenir d'un danger toute personne ayant un téléphone portable. Bouygues participera également au Réseau radio du futur (RFF) permettant de moderniser les moyens de communication des acteurs de la sécurité et du secours.

Les restrictions envisagées empêcheraient d'assurer la continuité du service public. La commune de Bully présentant d'importantes différences d'altimétrie et les ondes se propageant en ligne droite, les antennes doivent être implantées à une hauteur suffisante. Bouygues déclare que la contrainte d'implanter les antennes à une distance des habitations existantes de 10 fois la hauteur des antennes conduit purement et simplement à empêcher l'opérateur d'assurer une couverture satisfaisante du territoire communal.

Dans sa contribution, Bouygues Telecom a fait des simulations qui confirme que le secteur carencé ne pourra être couvert et « le seul moyen qui restera aux opérateurs sera de multiplier par dizaines les antennes ».

Bouygues Telecom demande donc de retirer du projet de règlement la mention incriminée.

Le 13 juin, **BOUYGUES TELECOM (O41), représenté par M. Pascal BERARD, Mme Bertille LESNIAK et Mme Clara MILOUX, avocate**, basés à Tour Suisse, 1, Bd Vivier Merle à LYON sont venus expliciter leur position. La règle prévue en zone A et N pour l'implantation d'antennes est injustifiée et disproportionnée. Dans les zones « New Deal », l'arrêté de 2022 oblige les opérateurs à se regrouper pour implanter des antennes. Pour Bully, le projet est un pylône de 24 m pour de la 4G.

Réponse de la commune :

La commune prend acte de la demande et tient à préciser qu'elle ne souhaite pas interdire les antennes relais sur le territoire, ne remettant pas en cause leur nécessité telle qu'indiqué dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, mais bien d'encadrer leur implantation dans un souci de bonne intégration dans le paysage. Elle pense avoir démontré à travers la carte figurant dans le rapport de présentation que les possibilités d'implantation demeurent nombreuses.

La commune, qui connaît les mêmes difficultés à justifier et expliquer à sa population ses obligations en matière de production de logements tout en respectant ses obligations de maîtrise de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, est confiante sur la capacité des

opérateurs à s'adapter au contexte paysager du territoire pour satisfaire le service public qui lui a été confié.

Avis du commissaire Enquêteur :

La position de la commune a le mérite de poser des règles sur l'implantation d'antennes relais. Elle indique que celle-ci sera toujours possible dans la commune, ce que conteste Bouygues Telecom. Nous n'avons pas les moyens, dans le cadre de cette enquête publique, d'évaluer la pertinence des arguments des parties.

□□ **Mme THOMAS Janine (RN18)** évoque la difficulté de croisement dans certaines rues possédant un fossé d'un côté. C'est le cas dans la Vavre dans la partie commençant au niveau de la rue des Collonges. Une aire de croisement serait la bienvenue un peu après la maison de Mme Fossier.

Réponse de la commune :

La commune prend acte de la demande et étudiera la création d'un emplacement réservé sur cette voie communautaire au profit de la CCPA.

Avis du commissaire Enquêteur :

Pas d'observation complémentaire

□□ **Collectif QUICURY (RN20)** adresse une contribution sur la situation de l'assainissement collectif et non collectif pour la commune de Bully. Dans celle-ci, ils demandent des précisions sur l'état actuel et ce qui est engagé par la commune et la CCPA, des précisions sur le nombre d'habitants actuellement desservis sur la ZA de la Plagne et les mesures envisagées en matière d'assainissement concernant une extension de la ZA de la Plagne pour accueillir des activités artisanales ou industrielles.

Ils notent que « le dossier sur la STEU de la PLAGNE est très mince et ne démontre pas une évolution permettant le développement de l'activité économique. L'aménagement de l'extension de la ZA n'est donc pas possible en l'état. »

Ils demandent in fine que « les enquêtes soient reportées et que les prochaines soient précédées d'une formation citoyenne gratuite pour les citoyens devant s'exprimer sur la chose publique. »

Note du commissaire enquêteur : ce dossier est adressé également à la CCPA.

Réponse de la commune :

La commune prend acte de la demande et laisse le soin à la CCPA de la traiter.

Avis du commissaire Enquêteur :

La réponse de la CCPA concernant la STEU de la Plagne figure dans le rapport d'enquête publique concernant la révision du zonage d'assainissement. L'observation concernant le report des enquêtes publiques a été faite précédemment.

□□ **M. Pierre Luigi FANT (O47)**, demeurant 310, chemin des Carrières (St Bis) à BULLY est venu se renseigner sur les règles d'urbanisation prévues dans son secteur.

Ayant refait son assainissement individuel, il demande si un assainissement collectif est prévu et si oui, quelles seraient les conséquences ?

Par ailleurs, en cas d'orages violents, la route communale surélevée déverse les eaux dans son terrain et sa cave. Je l'ai invité sur ce point à prendre contact avec la commune.

Réponse de la commune :

La commune se rapprochera des services compétents sur la gestion des eaux pluviales, afin que soit élaborée une étude gestion du risque d'inondation par ruissellement pour mieux informer la population et envisager les ouvrages à mettre en œuvre pour la gestion de ces risques.

Avis du commissaire Enquêteur :

La réponse de la CCPA concernant l'assainissement collectif figure dans le rapport d'enquête publique concernant la révision du zonage d'assainissement.

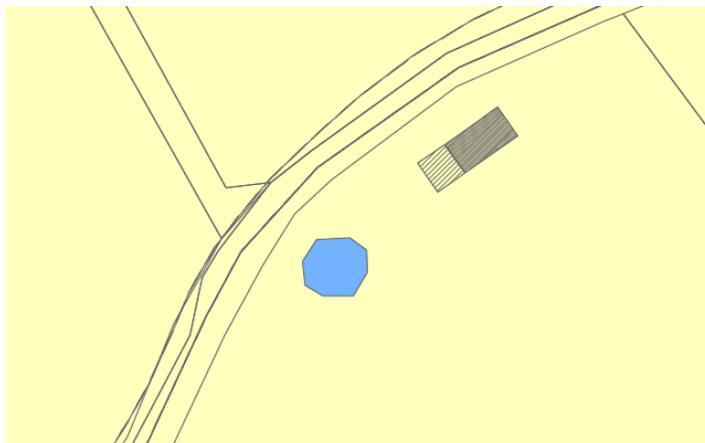
Pas d'observation complémentaire

□□ **M. Jean-François SILVESTRE (O53)**, demeurant 67, chemin du Bottet à BULLY est exploitant et doit déposer une déclaration préalable à la suite d'une décision du Tribunal. Il est venu se renseigner sur les dispositions du PLU.

Par ailleurs, il a constaté que 2 bâtiments de son exploitation en moellons et couverts en bac acier ont été classés par erreur en patrimoine à préserver. Il demande une rectification. (Note : ce point est vérifié par le commissaire enquêteur sur « Google Maps »).

Sur la parcelle ZC 89 (12ha69 aux Ecully) cédée à sa fille, il a constaté que 2 bâtiments en pisé avec toiture en fibrociment qui sont en train de s'écrouler ont été classés en patrimoine à préserver.

Il demande avec sa fille **Emmanuelle SILVESTRE (courrier C7)** que ce ne soit pas le cas. Le projet agricole de Mme SILVESTRE est de s'installer avec reprise d'une partie de l'élevage de son père et activité de pension de chevaux. Elle souhaite que cette parcelle soit constructible et que ces cabanons puissent être modifiés pour abriter les animaux à proximité de l'habitation. Elle ajoute que la modification du paysage n'entraînera pas de contraintes environnementales.

Réponse de la commune :

Il semble que le fond de plan soumis par le commissaire enquêteur ne corresponde pas aux biens de M. & Mme SILVESTRE.

Concernant le repérage de l'élément bâti n°11, comme tous les éléments repérés, la commune s'est appuyée sur une base de données qui a permis d'en identifier 421. La commune réévaluera son classement après visite du site.

Concernant le projet d'installation de Mme SILVESTRE, la commune précise que le règlement prévoit en zone A la possibilité de construire des bâtiments agricoles, ces derniers étant soumis à demande d'autorisation d'urbanisme.

Avis du commissaire Enquêteur :

Désolé si le plan proposé ne correspondant pas à l'observation.

Je prends acte d'une réévaluation du classement de l'élément bâti n°11, nécessaire si j'en crois une visualisation sur Google Street View.

Concernant le projet d'installation de Mme SILVESTRE, il conviendrait de reprendre dans le règlement de la zone A et de la zone N la formulation des articles R151-23 et R151-25 du code l'urbanisme :

Peuvent être autorisées, en zone A (et en zone N):

1° 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 plutôt que la formulation « les constructions à usage agricole » qui ne permettraient pas la construction d'un logement pour un exploitant agricole à proximité de ses bâtiments d'élevage.

Sont venus se renseigner :

- M. Guy LEFRANC (O9)**, habitant 52, impasse du ruisseau à St VERAND
- Mme Chantal CATHELIN, M. et Mme DUTREVE Marie-France et Jean-Noël (O17)**, demeurant à « Gruges » à BULLY
- Mme Isabelle BLANC (O20)**, demeurant 427, chemin de Grange Carrand à BULLY
- M. Robert JOYET (O28)**, habitant 418, chemin de la Genevoise à BULLY
- Mme Evelyn DELEUZE (O30)**, habitant 495, rue des Collonges à BULLY
- M. Jean-Marc DENOYEL et Mme Marie-Louise DENOYEL (O32)**, habitant 535, route de Lyon à BULLY
- Mme Camille BELLAIGUES (O43)**, demeurant à Lyon et propriétaire aux Briandes

3. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur souhaite savoir si les règles édictées dans le règlement en zone AU : possibilité de restauration, d'activités de services, de salle d'art et de spectacles, établissements d'enseignement, etc. ... sont une erreur ou une volonté de la commune.

Réponse de la commune :

La commune avait envisagé les mêmes dispositions sur la zone AU que sur le secteur « centralité » de la zone U directement contigüe.

Compte-tenu des réserves formulées par les PPA et des observations des riverains, la commune envisage de supprimer l'OAP « Ménerets » et la zone AU en plaçant le secteur AOP (Appellation d'Origine Protégée) en zone 2AU (non urbanisable à court terme puis urbanisable uniquement par suite d'une modification du PLU soumis à enquête publique), et le reste du périmètre en zone U.

Avis du commissaire Enquêteur :

Je prends acte du projet de suppression de la zone AU (et donc de son règlement) ainsi que de l'OAP des Ménerets

Les conclusions motivées du commissaire enquêteur relatives à cette enquête publique sur la révision du PLU de la commune de BULLY font l'objet d'un document séparé.

Fait à Chazay d'Azergues, le 8 juillet 2025

Signé Hervé FIQUET

Commissaire Enquêteur

ANNEXES

Annexe 1 : Certificat de M. le Maire d'affichage de l'avis d'enquête publique unique

Annexe 2 : Avis de publication de l'avis d'enquête publique dans la presse