



PRÉFET DU RHÔNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le Préfet

Lyon, le 22 février 2022

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, vous avez transmis le 10 décembre 2021, pour avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Bully.

La sous-commission mandatée par la CDPENAF en charge de l'analyse des évolutions intermédiaires ou mineures des documents d'urbanisme qui s'est réunie le 22 février 2022 a rendu un avis favorable sur votre projet assorti des réserves suivantes :

- secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) : la modification présente la mise en place de 8 STECAL pour des activités non agricoles classées en zone A ou N au PLU.

Rappelons, tout d'abord, que les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles. Aussi, dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des STECAL dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels. Le terme exceptionnel s'apprécie par rapport au projet en cause et de sa justification dans le rapport de présentation.

Dans le projet présenté, nous ne trouvons aucune justification sur les besoins d'évolution de ces entreprises. Par ailleurs, aucune délimitation précise des STECAL n'est prévue. Les STECAL sont dessinés sur la totalité des parcelles considérées. Le caractère exceptionnel et les besoins d'évolution des activités existantes ne sont pas démontrés.

- changements de destinations : la modification propose le repérage de 20 nouveaux bâtiments pouvant changer de destination, qui s'ajoutent aux 3 bâtiments déjà repérés au PLU actuel.

Le nombre de nouveaux bâtiments repérés est important. En effet, dans un contexte où les constructions de logements de fonction, nécessaire à l'activité agricole sont de plus en plus difficiles à réaliser, il nous semble paradoxal de modifier la destination première de l'ensemble de ces bâtiments qui pourraient accueillir les logements des exploitants.

Monsieur le Maire
1 allée de Vingtain
69 210 BULLY

De façon générale, un manque de précision apparaît dans le recensement de ces bâtiments :

- Les photos des bâtiments concernés ne nous permettent pas toujours de voir l'état du bâti ou le bâtiment réellement concerné par le changement de destination. A titre d'exemple, quand il est indiqué dans les justifications que « la partie centrale semble être en mauvaise état », la photo n'est pas disponible et la justification n'est pas complète (bâtiment n°6, 10, 11, 16),
- Par ailleurs, certains bâtiments repérés ne sont pas clos et couverts et ne peuvent, de fait, être repérés pour changer de destination (bâtiments n°6, 8, 9, 12, 14, 20, 21),
- D'autres sont situés à proximité d'élevages agricoles (bâtiments n°7, 16),
- Enfin, certains sont concernés par des cultures pérennes à proximité (bâtiments n°8, 16, 17, 19, 20, 21).

En conséquence, compte tenu des principes énoncés ci-dessus, et afin de rester dans le développement autorisé par le SCOT, seuls les changements de destination suivants sont acceptés : n°4, 5, 9 (seule la partie fermée est à repérer, l'autre partie en moellon ouverte sur sa façade ouest ne pourra pas être réhabilitée), 13 (seule la partie bâtiment pourra être repérée). Le hangar ne pourra pas être réhabilité (15, 18, 22, 23).

Ce projet de modification appelle de ma part un avis favorable, sous réserve :

- de supprimer les changements de destinations n°1, 2, 3, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 19, 20, 21,
- de supprimer les STECAL de la modification.

Cet avis devra être versé au dossier d'enquête publique.

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

Pour le Président de la CDPENAF
La responsable de l'atelier connaissance,
territoires durables & communication

Julie THEILLAY

