

ARRÊTÉ DE SUSRSIS A STATUER SUR UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Demande déposée le :		11/02/2025
Par :	SCI DUNEVEA représentée par Monsieur DUNAND Eric	
Demeurant à :	206 route du relais à CEYZERIAT (01250)	
Pour :	Construction de deux maisons individuelles	
Surface de plancher créée :	175 m ²	
Adresse projet :	Chemin du Grand Pré Plantaglay à MEILLONNAS (01370) Parcelle(s) ZC-0147, ZC-0145	

Le Maire de la commune de MEILLONNAS,

Vu la demande de permis de construire susvisée ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 27 juillet 2012, mis à jour le 16 juillet 2018, modifié les 26 janvier 2017 et 30 mars 2018 ;

Vu la zone As du PLU et son règlement ;

Vu la délibération du conseil municipal du 9 juillet 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu le jugement du Tribunal Administratif de Lyon n°1300831 du 2 décembre 2014 ;

Considérant l'annulation partielle du plan local d'urbanisme concernant la zone Nh du Hameau de Plantaglay et par conséquent le retour au document d'urbanisme immédiatement antérieur ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Considérant que le POS, approuvé le 26 septembre 1995, est devenu caduc le 27 mars 2017 ;

Vu le règlement national d'urbanisme ;

Considérant l'article L.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Considérant l'article R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Considérant l'article L.422-5 a) du Code de l'Urbanisme qui indique que « Lorsque le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est compétent, il recueille l'avis conforme du préfet si le projet est situé sur une partie du territoire communal non couverte par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu » ;

Vu l'avis conforme du Préfet en date du 03/03/2025 ;

Considérant l'article L 153-11 alinéa 3 du code de l'urbanisme qui dispose que « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable » ;

Considérant la délibération du conseil municipal de la commune de Meillonnas en date du 26 avril 2024 prenant acte du débat sur les orientations générales du PADD du plan local d'urbanisme et autorisant le sursis à statuer sur les autorisations d'urbanisme ;

Considérant que dans l'orientation n°3, objectif n° 2 de ce PADD « le projet de la commune est de ne pas accentuer encore cette dispersion de l'habitat et de prévoir essentiellement le développement autour du centre bourg » et que seule l'évolution des bâtiments existants ne sera autorisée pour tous les secteurs autres que Sanci et La Raza ;

Considérant que le projet serait implanté dans le secteur de Plantaglay et consisterait en la réalisation de deux maisons d'habitation ;

Considérant de ce fait, que le projet serait de nature à compromettre l'exécution du PADD du PLU révisé en ce qu'il constituerait une consommation foncière en dehors des secteurs autorisés ;

ARRÊTE

Article 1^{er} :

Il est sursis à statuer sur le permis de construire pour le projet visé ci-dessus.

Article 2 :

Le sursis est prononcé pour une durée de deux ans à partir du présent arrêté rendu exécutoire.

Le pétitionnaire disposera d'un délai de deux mois pour confirmer sa demande de permis de construire à l'issue du délai de validité de la présente décision ou à compter de la date de l'adoption du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à MEILLONNAS, le 31 mars 2015.
Le Maire, Jean-Pierre ARRAGON



Caractère exécutoire de la présente décision :

La présente décision est exécutoire à compter de sa réception par le demandeur et de sa transmission au Préfet.

Contrôle de légalité :

Le dossier et la décision ont été transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L2131-1 et 2 du code Général des Collectivités Territoriales, soit le :

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Agence Ain Saône Rhône
346 Chemin de la ZA de Domagne
01250 CEYZERIAT

Dossier suivi par : Thierry VALET ☎ 06.71.01.39.41

A l'attention de Monsieur le Maire

1 Place de la Mairie

01370 MEILLONNAS

CEYZERIAT LE : 2 avril 2025

OBJET : PC 001 241 25 C0003 SCI DUNEVEA

Madame,

Nous accusons réception de votre mail du 12/02/2025 concernant l'affaire citée en objet et nous émettons un avis favorable. Le projet pourra être alimentée par la conduite PEHD de diamètre 63 mm qui se trouve Chemin du Grand Pré.

Les branchements restent à la charge du demandeur et réalisés par SUEZ.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires,

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sincères salutations.

Thierry VALET,
Chef d'exploitation



PJ : extrait de plan du réseau d'eau potable.

DIRECTION DU GRAND CYCLE DE L'EAU

3, Rue Joseph Mandrillon
01000 Bourg-en-Bresse
Tél. : 04 74 24 49 49

**AVIS SOLLICITE SUR DEMANDE
DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

Rappel du n° de dossier : MEILLONNAS_SCI DUNEVEA_PC00124125C0003

NOM DU PETITIONNAIRE : SCI DUNEVEA

Adresse du pétitionnaire : 206 Route du Relais 01250 CEYZERIAT

Adresse du projet : *Chemin du Grand Pré 01370 MEILLONNAS – Parcelle ZC147*

Nature du Projet : Construction de 2 maisons

➡ AVIS FAVORABLE AVEC PRESCRIPTIONS

1 – ASSAINISSEMENT

La collecte en séparatif est obligatoire sur le domaine privé. Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être évacuées de manière bien distincte.

Eaux usées – Prescriptions

La parcelle est desservie par un réseau public séparatif d'eaux usées, situé « Chemin du Grand Pré ».

Un branchement sera créé, aux frais du pétitionnaire, à partir du réseau d'eau usées situé « *** » selon les modalités décrites en partie 2 du présent avis, sous réserve que le dimensionnement du réseau soit compatible avec le projet.

Eaux pluviales – Prescriptions

De manière générale, toutes les mesures seront prises pour limiter les rejets d'eaux pluviales.

La parcelle est desservie par un réseau séparatif d'eaux pluviales, situé « Chemin du Grand Pré ».

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle (rétention / infiltration) est préconisée. Le pétitionnaire sollicitera pour cela une entreprise spécialisée afin de connaître les possibilités d'infiltration sur la parcelle et concevoir le dispositif adapté (simple rétention ou rétention combinée à une infiltration : puits d'infiltration, noue, citerne de récupération d'eaux de pluie, etc.).

Une attention particulière sera apportée sur le choix du dispositif de gestion des eaux pluviales compte tenu du caractère potentiellement défavorable à l'infiltration de ce secteur. »

2 – MODALITES D'INTERVENTION SUR LES BRANCHEMENTS

En cas de besoin, les travaux de création ou de renforcement des branchements aux réseaux humides seront réalisés depuis le réseau existant avec des regards de compteurs (eau potable) et des regards de branchement (eaux usées et eaux pluviales) positionnés en limite de domanialité, par la direction du grand cycle de l'eau et aux frais du pétitionnaire qui en fera la demande auprès du service via la boîte mail suivante : eau@grandbourg.fr

Les branchements seront dimensionnés en fonction des besoins du pétitionnaire (données à fournir lors de la demande de branchement).

Lorsque les conditions altimétriques des réseaux existants ne sont pas favorables, il peut être nécessaire pour le pétitionnaire d'installer un poste de relèvement en domaine privé, à ses frais.

Les servitudes de passage et/ou de tréfonds éventuellement nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des réseaux humides devront être notifiées dans les actes notariés et fournis impérativement aux services avec la demande de branchement.

5 – PARTICIPATION AU FINANCEMENT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (PFAC)

Il sera procédé à l'achèvement des travaux au recouvrement de la participation au financement de l'assainissement collectif (PFAC), selon les modalités délibérées par la collectivité.

Fait le « 14/02/2025 »

La direction du grand cycle de l'eau

La préfète,

à

Madame, Monsieur le Maire

Service Urbanisme et Risques

Unité Urbanisme et Réglementation

Numéro de dossier : PC 001 241 25 C 0003

0020 Nom du demandeur : SCI DUNEVEA

Commune : Meillonas

Date de la consultation : 13/02/2025

Bourg en Bresse, le 03/03/2025

OBJET

Avis conforme de la préfète sur la demande de permis de construire n° 001 241 25 C 0003 déposée par la SCI Dunevea

Le 13 février 2025, vous m'avez saisie pour avis conforme sur la demande de permis de construire citée en objet, conformément aux dispositions des articles L. 422-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Considérant l'article L 153-11 alinéa 3 du code de l'urbanisme qui dispose que « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable » ;

Considérant la délibération du conseil municipal de la commune de Meillonas en date du 26 avril 2024 prenant acte du débat sur les orientations générales du PADD du plan local d'urbanisme et autorisant le sursis à statuer sur les autorisations d'urbanisme;

Considérant que dans l'orientation n°3, objectif n° 2 de ce PADD « le projet de la commune est de ne pas accentuer encore cette dispersion de l'habitat et de prévoir essentiellement le développement autour du entre bourg » et que seule l'évolution des bâtiments existants ne sera autorisée pour tous les secteurs autres que Sanciat et La Raza ;

Considérant que le projet serait implanté dans le secteur de Plantaglay et consisterait en la réalisation de deux maisons d'habitation ;

Considérant de ce fait, que le projet serait de nature à compromettre l'exécution du PADD du PLU révisé en ce qu'il constituerait une consommation foncière en dehors des secteurs autorisés ;

En conclusion, il convient d'opposer à cette demande un SURSIS À STATUER.

Pour la préfète et par délégation,
Le directeur,
Par subdélégation, la cheffe d'unité



Élodie BENOIT

Problématiques

Intérêt Patrimonial, Qualité architecturale, Organisation spatiale, Lecture de paysage, Lecture et contraintes du site, Implantation / orientation

Conseil(s)

Bonjour,

Veillez trouver ci-après nos recommandations (liste non exhaustive) vis-à-vis du projet présenté dans le cadre de la demande de conseil aux services ADS de Grand-Bourg-Agglomération, concernant le projet de la construction de 2 maisons individuelles, chemin du Grand Pré, Plantagalay, parcelles 000ZC0147 et 000ZC0145 sur la base du dossier déposé de demande permis de construire PC 0012125C0003.

(À noter : le règlement à venir sur cette parcelle est une zone en Nh, la proposition ne respecte pas la zone Nh).

Ce projet de 2 maisons individuelles s'inscrit en rupture avec son environnement architectural, urbain et paysager.

Ces 2 maisons presque identiques, réalisées en miroir, s'inscrivent sur une même parcelle, en bordure de zone agricole.

Ces constructions prévues sont adjacentes à une séquence bâtie remarquable dans cet ancien hameau de Plantaguay, dont les bâtis étaient déjà présents sur le cadastre napoléonien 1825.

L'intégration de ces villas n'est pas en cohérence avec le contexte existant, en rupture dans l'environnement de proximité que compose cette séquence bâtie remarquable de hameau.

Cette rupture s'appuie sur plusieurs aspects, tels que (liste non exhaustive) :

+ implantation et volumes bâtis :

L'implantation des 2 maisons ne présente aucun alignement avec les bâtiments avoisinants, ni aucun prolongement de gabarit existant de la séquence bâtie historique de hameau.

Actuellement, ce projet participe à la dégradation de la séquence bâtie remarquable historique de hameau n'évoquant aucune des gabarits des formes présentent sur la parcelle limitrophe.

De plus, la proposition de deux bâtisses quasiment identiques en miroir introduit une fausse symétrie qui accentue la rupture avec l'existant à proximité, et qui aura du mal à accueillir les évolutions de ces deux constructions.

Par ailleurs, ces deux volumes se voient intégrer un décroché surprenant en façade nord qui ne compose avec aucun vocabulaire architectural avoisinant, ni typique.

+ composition des façades :

La composition des façades est dysharmonieuse. Cette dernière ne propose pas de dialogues cohérents entre le RDC et le R+1 sans dialogue de chaque élément avec l'ensemble, notamment les rapports plein/vide (maçonnerie/ouverture), ainsi que le positionnement des 2 teintes d'enduits découpant le bâtiment en 2 avec une proposition 1/1 et sans cohérences avec le contexte. Aussi, à aucun moment, il n'est présenté le dialogue en façade des 2 bâtisses (autre que sur l'insertion).

Par exemple, le positionnement des ouvertures en façade principale nord ne présente aucun alignement entre les RDC et le R+1.

Par ailleurs, effectivement, pourquoi monter la seconde teinte de l'enduit à la hauteur du

plafond du RDC ; entraînant un rapport 1/1. Cela amplifie la rupture de ces constructions avec le contexte avoisinant.

+ façade principale en pignon :

Les deux maisons adressent leurs façades principales en façade nord avec des ouvertures de baies toute hauteur sur le pignon nord, configuration n'évoquant aucun élément du contexte avoisinant.

Cette proposition est d'autant plus surprenante que la façade nord n'est pas la plus lumineuse en termes d'apport de lumière, bien qu'elle peut être très intéressante, elle ne nécessite pas de décroché ou de loggia (telle que proposée) pour se protéger de la lumière puisque cette façade ne s'inscrit pas dans la course du soleil (est-sud-ouest). Cela soulève une interrogation quant à l'apport de lumière suffisant, satisfaisant et la qualité de cette dernière dans les 2 maisons (surtout au vu du contexte ouvert dans lequel elles se situent).

+ teintes et aspects en façade :

Les teintes choisies en façade doivent composer un ensemble harmonieux. Le RAL 7016 est à proscrire, préférer une teinte de menuiserie en sous-ton de vert ou autres (voir nuancier communal).

Précisez le fini de l'enduit ; les enduits grattés sont à proscrire.

Je reste disponible pour échanger avec la commune et/ou le porteur de projet.

En vous souhaitant bonne réception,

Bien cordialement,

Pauline VIGNON
Architecte-conseillère

NB 1 : Ces recommandations sont données sous réserve d'application de la réglementation en vigueur.

NB 2 : Les conseils donnés par les architectes-conseillers du CAUE ne sauraient engager une quelconque responsabilité technique ou administrative, et ne constituent en aucun cas un engagement contractuel. Le pouvoir de décision appartient aux autorités compétentes et non au CAUE.

Orientation vers

ADS