



PRÉFÈTE DE L'AIN

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Urbanisme et Risques

Unité Planification et Accompagnement

Référence : 20251014AvisRevisionPLUMeillonasV2

Vos réf. :

Affaire suivie par : Simon Begassat

ddt-sur-plan@ain.gouv.fr

tél. 04 74 50 67 08

**Objet : Avis des services de l'État sur le projet de PLU
arrêté de Meillonas**

Direction départementale des territoires

La préfète,

à

M. Jean-Pierre ARRAGON
Maire de Meillonas
1, Place de la Mairie
01370 MEILLONNAS

Bourg en Bresse, le

21 OCT. 2025

Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis, pour avis, le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), arrêté par délibération du conseil municipal le 22 juillet 2025.

Le PLU de la commune de Meillonas propose un développement basé sur l'hypothèse d'un taux de croissance démographique annuel de 0,6 % à horizon 2040, correspondant à la croissance démographique observée sur la commune sur la période 2016-2022. La production de logements pour répondre à cet accueil de population est envisagée pour moitié au sein du tissu urbain existant, engendrant un développement en extension pour l'habitat limité à 2,2 ha sur le temps du PLU. Ce chiffre est ainsi très inférieur aux 8,8 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour l'habitat constatés sur la période 2011-2023 inclus (données du portail de l'artificialisation).

Ainsi, le projet de PLU témoigne d'un effort de sobriété en matière de consommation foncière pour le développement de l'habitat. Il nécessite néanmoins certaines évolutions et parfois l'apport de justifications complémentaires.

Parmi celles-ci figure notamment la nécessité d'instaurer un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, ainsi que de subordonner l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs à une mise en conformité préalable du système d'assainissement afin de limiter les impacts des dysfonctionnements constatés par les derniers diagnostics réalisés.

PJ : Annexes

Copie à : Mme la secrétaire générale de la préfecture, sous-préfète de l'arrondissement de Bourg-en-Bresse

Direction départementale des territoires - 23 rue Bourgmayer CS 90410 - 01012 BOURG EN BRESSE CEDEX

téléphone : 04 74 45 62 37 télécopie : 04 74 45 24 48

Accueil du public 9h à 11h30 et 13h45 à 16h

www.ain.gouv.fr

Le développement de la zone d'activités des Mavauvres projeté paraît disproportionné compte tenu des prescriptions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Grand Bourg Agglomération, arrêté en conseil communautaire le 7 juillet 2025. A tout le moins, ce volet devra nécessairement évoluer pour devenir compatible au SCoT, une fois que ce dernier aura été approuvé.

Vous trouverez en annexe du présent courrier, une analyse présentant le détail des différentes remarques techniques émises sur le projet arrêté.

Sous réserve d'intégrer les compléments et éléments de justification demandés, j'émet un avis favorable au dossier.

Les services de la direction départementale des territoires se tiennent à votre disposition pour vous apporter toute précision complémentaire qui vous serait utile et vous accompagner.

CSOS 130 1 5

La préfète,

Chantal MAUCHET

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Chantal Mauchet', with a long horizontal flourish underneath.

Annexe 1

Analyse détaillée du projet arrêté

1) *Éléments de contexte*

La commune de Meillonas s'inscrit dans le périmètre du schéma de cohérence territorial (SCoT) Bourg Bresse Revermont (BBR), porté par Grand Bourg Agglomération. Au sein de l'armature du SCoT, elle est répertoriée en tant que « commune rurale accessible » et se voit à ce titre, dans un principe de compatibilité, assigner divers objectifs, notamment en matière de production et de densité de logements. Elle est ainsi dotée d'allocations de surfaces pour l'habitat et l'activité.

Le SCoT BBR en vigueur a été approuvé le 14 décembre 2016. Il a fait l'objet d'un bilan en 2023 dont les conclusions reposaient largement sur le constat d'un surdimensionnement des volumes fonciers d'extensions urbaines alloués aux communes, et la nécessité d'une « approche globale » dont une composante majeure est la sobriété foncière. Fort de ce constat, Grand Bourg Agglomération (GBA) a prescrit la révision du SCoT le 17 juillet 2023.

Les révisions du PLU de Meillonas et du SCoT sont concomitantes, le projet de révision de SCoT (SCoT de GBA de 2026) étant également en cours de consultation suite à son arrêt en date du 7 juillet 2025. Ces deux révisions s'inscrivent dans un contexte plus global d'évolutions réglementaires de grande ampleur, parmi lesquelles celles relatives aux transitions écologique et énergétique, et plus particulièrement à la mise en œuvre du zéro artificialisation nette (ZAN). Les dispositions du SCoT de GBA arrêté conduisent à des évolutions majeures en matière d'objectifs de développement et de sobriété foncière qu'il convient d'anticiper, bien que le SCoT BBR de 2016 demeure aujourd'hui seul opposable au PLU dans un rapport de compatibilité.

De part le SCoT arrêté, Meillonas doit répondre aux objectifs d'un taux de croissance démographique annuel moyen (TCAM) compris entre 0,2 % et 0,5 %, d'une production de 118 logements sur la période 2025-2045 et d'un objectif de densité moyenne de 16 logements/ha.

En conséquence, le seul respect du SCoT BBR en vigueur ne permettra pas d'assurer la compatibilité du PLU avec le futur SCoT.

2) *Hypothèses de développement*

Les hypothèses de dimensionnement du PLU (PADD – page 5 et RPJ – page 19) reposent sur un taux projeté de croissance annuel moyen (TCAM) de la population de 0,6 %. Sur cette base, la population estimée à 1399 habitants en 2025 serait portée à 1531 en 2040, horizon du PLU. La taille des ménages est envisagée sur cette même période comme évoluant de 2,21 à 2,02. De là, le dossier détermine un besoin en logements à produire s'élevant à 125 unités, soit un rythme annuel d'environ 8 logements.

Ces différentes hypothèses appellent les remarques suivantes. D'une part, un taux de croissance annuel moyen de 0,6 % est compatible avec le SCoT BBR actuellement en vigueur mais est supérieur à celui prescrit par le SCoT de GBA actuellement arrêté (entre 0,2 % et 0,5 % pour les communes rurales). D'autre part, les données de population et de taille des ménages divergent de celles de l'INSEE. Le PLU affiche un chiffre de 1383 habitants en 2021, alors qu'il s'agit de la population de la commune pour l'année 2022. Il en ressort des décalages dans l'estimation de la population pour les années 2025 et 2040. Le PLU estime également une taille des ménages de 2,21 en

2025. Ce chiffre paraît difficilement justifiable étant donné que celle-ci a baissé à 2,19 en 2022, toujours selon l'INSEE. Par ailleurs, le document ne mentionne pas la part de production de logements visant à répondre au desserrement des ménages, par rapport à celle visant à répondre à l'accueil de population.

In fine, le nombre de nouveaux logements à produire sur le temps du PLU (125 nouvelles résidences principales sur 2025-2040) se base sur des hypothèses et des calculs non consolidés.

Par ailleurs, le PLU affiche des ambitions concernant les enjeux de mixité et de diversification de typologies de logements. Le PADD entend notamment « diversifier la typologie de l'offre en logement » et « tendre vers une production minimum de 20 % de logements intermédiaires et/ou collectifs » (page 5). Le rapport de présentation affiche quant à lui l'objectif de « poursuivre la production de logements sociaux en s'inscrivant dans la trajectoire SRU » (page 9). Néanmoins, ces ambitions ne trouvent aucune traduction réglementaire concrète, ni dans le règlement, ni dans les orientations d'aménagements et de programmation (OAP).

La méthode de détermination des principales hypothèses chiffrées de développement sur la période 2025-2040 doit être précisée, en s'appuyant d'une part sur les dernières données disponibles pour la commune de Meillonas (population, taille des ménages, nombre de logements), ainsi que sur les prescriptions du SCoT de GBA récemment arrêté (hypothèse de croissance démographique et objectif de production de logements). Le détail des calculs permettant d'aboutir à l'objectif de production de logements doit également être présenté.

3) *Potentiel de densification et production de logements en extension*

L'étude de densification visant à déterminer les capacités d'aménager et de construire mobilisables dans le tissu urbain est particulièrement complète et détaillée (RPDiag – pages 42 et suivantes). Il est toutefois possible de noter que le SCoT de GBA fournit pour chaque commune des enveloppes urbaines, pour point de départ des études de densification. Une comparaison entre celle définie par le PLU, et celle fournie par le SCoT peut s'avérer opportune, avec l'objectif de resserrer au maximum cette enveloppe autour du tissu bâti, pour éviter qu'une consommation effective d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) ne puisse in fine être retenue, sans être préalablement comptabilisée comme de l'extension dans le PLU.

Le document identifie un potentiel de densification s'élevant à 3,705 ha, dont 1,04 ha en dents creuses et 2,67 ha en divisions parcellaires, situé sur le bourg principal mais également sur les hameaux de Sanciat et la Raza (RPDiag page 27 et RPJ page 83).

Le PADD indique qu'il est possible de réaliser « *un peu moins d'une cinquantaine de logements* » au sein de l'enveloppe urbaine (PADD page 7), en faisant l'hypothèse d'une densité moyenne de 13 logements/ha (densité moyenne prescrite par le SCOT BBR approuvé en 2016). Cependant, le rapport de présentation identifie quant à lui la possibilité de réaliser 59 logements au sein de l'enveloppe urbaine (RPJ page 27 et RPDiag page 48), cette fois-ci en faisant l'hypothèse d'une densité moyenne de 16 logements/ha (correspondant au SCoT de GBA arrêté en 2025).

Concernant la consommation foncière à destination de l'habitat, le rapport de présentation indique que la consommation en extension sera de 3,2 ha au maximum. Ce résultat est obtenu en appliquant une densité de 13 logements/ha au 42 logements restants à produire sur les 125 prévus à l'échelle de la commune sur le temps du PLU, après avoir décompté les logements à réhabiliter, les « coups partis », et le potentiel en densification. Au sein du PADD, c'est le chiffre de 4,8 ha de consommation foncière en

extension maximum qui est affiché, en raison de la différence de densité moyenne mentionnée ci-dessus.

Le PLU retient finalement le choix de 3 secteurs d'extension à destination de l'habitat pour un total de 42 logements et 2,18 ha de foncier, qui donneront lieu à la définition de 3 OAP sectorielles.

Le projet du PLU de Meillonas concernant l'habitat s'inscrit dans une logique de sobriété foncière, se matérialisant par le fait de produire environ la moitié des logements au sein de l'enveloppe urbaine, et de porter des densités de l'ordre de 20 logements/ha, supérieures aux prescriptions du SCoT de GBA à l'arrêt pour les secteurs en extension. Cependant, les justifications présentes dans le dossier montrent des divergences entre les différents documents. Il conviendra donc de corriger ces incohérences, notamment en retenant le chiffre de 16 logements/ha comme densité moyenne pour estimer le potentiel en densification, et donc en déduire le besoin en extension.

4) Développement de l'activité économique

Le PADD affirme en page 8 vouloir « préserver et développer les emplois existants sur la commune ». Pour cela, outre la possibilité d'accueillir des activités de type artisanat au sein du tissu urbain, le projet souhaite s'appuyer sur la zone d'activité économique (ZAE) des Mavauvres, prévoyant un développement en extension de cette dernière.

La zone existante est classée en zone UX et le secteur d'extension de 4,2 ha est classé en zone 1AUX.

Tout d'abord, le classement en zone UX d'une partie de la zone (parcelles 0132, 0133, 0137, 0138 et 0139, située au nord est de la zone existante) semble difficilement justifiable, étant donné le caractère non bâti de ces parcelles. Cela engendrerait par ailleurs une hausse de la consommation foncière en extension pour l'économie (un total qui dépasserait les 5 ha). Le PLU devra donc, soit classer ces parcelles en zone 1AUX et ainsi modifier le total de consommation foncière en extension, soit justifier précisément leur classement en zone UX.

De plus, la ZAE des Mavauvres est identifiée par le SCoT arrêté de GBA comme une ZAE de proximité (DOO page 85). Le SCoT arrêté alloue, pour l'ensemble des 18 ZAE de proximité, 35 ha sur l'ensemble de la période 2025-2045 (30 ha sur 2025-2035 puis 5 ha sur 2035-2045). Un développement en extension de cette zone de 4,2 ha sur 15 ans (voire davantage en comptant les parcelles non bâties pourtant classée en zonage UX) semble ainsi disproportionné compte tenu de l'allocation du SCoT pour l'ensemble des 18 ZAE.

Le développement de la ZAE des Mavauvres prévu par le PLU de Meillonas n'est pas suffisamment justifié par le document, et ne correspond pas aux prescriptions du SCoT arrêté de GBA en termes d'allocations foncières en extension. Une telle incompatibilité pourrait rendre fragile juridiquement le PLU de Meillonas, lorsque le SCoT sera opposable. En concertation avec les services de la communauté d'agglomération, une nouvelle réflexion sur le devenir de cette zone s'impose, pour aboutir sur un projet moins consommateur de foncier, et rendu compatible au SCoT.

5) Assainissement et échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Tout d'abord, il convient de rappeler que la compétence assainissement a été transférée de la commune à Grand Bourg Agglomération en 2019.

Le système de traitement et de collecte de Meillonas est classé non conforme en 2023 suite aux résultats du schéma directeur d'assainissement engagé par GBA, s'appuyant sur un diagnostic datant de 2020-2022.

Le PADD (page 14) précise à juste titre, que le projet de PLU prévoit de « dimensionner le développement urbain au regard du bon état quantitatif et qualitatif des ressources en eau et des capacités d'assainissement », dans un objectif de préservation de la qualité de l'eau.

Toutefois, la déclinaison du projet ne prend pas en compte ces non-conformités. Il est en effet indiqué en page 37 du rapport de présentation que la station de la commune affiche une conformité de 95,8 % d'après des données datées de 2020 issues de la police de l'eau. Cette affirmation s'appuie donc sur des données qui ne sont plus à jour, et devra être corrigée. De plus, les mesures permettant de protéger la ressource de ce type de rejets ne figurent pas au sein du PLU, que ce soit dans le règlement ou les OAP. L'ouverture à l'urbanisation n'est ainsi pas conditionnée à une mise en conformité préalable des différentes composantes du système de traitement des eaux usées. Le dossier doit, en cohérence avec son PADD, évoluer sur ce point. Il est de plus à noter que les dispositions de l'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme rendent obligatoire l'intégration dans les OAP d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

Le rapport de présentation doit intégrer les derniers résultats de diagnostic du système d'assainissement de la commune. Le cahier des OAP sectorielles devra quant à lui intégrer un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, ainsi que des prescriptions précisant que l'ouverture à l'urbanisation des zones AU ne pourra être autorisée qu'après constat de mise en conformité du système d'assainissement.

6) Préservation de la biodiversité et des espaces naturels

Les enjeux environnementaux sont globalement bien pris en compte au travers du zonage et du règlement écrit. En particulier, la matérialisation de trames relatives aux boisements, aux haies, aux ripisylves et aux zones humides, chacune assortie de prescriptions réglementaires, apporte des garanties en matière de préservation des réservoirs de biodiversité et continuités écologiques à l'échelle communale.

Deux remarques émergent néanmoins à ce sujet :

- Il serait souhaitable que la compensation des destructions partielles de haies, boisements, alignements d'arbres et ripisylves identifiés via ces trames ne soit pas facultative. Le règlement écrit en effet à ce titre en page 107 que « cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente du linéaire supprimé ».
- L'OAP thématique dite « trame verte et bleue » prescrit de respecter un franc bord inconstructible de 10 mètres à partir du haut des berges des cours d'eau. Cette disposition aurait vocation à être reprise par le règlement.

Le projet de PLU arrêté présente en revanche une lacune en ce qui concerne la préservation des pelouses sèches, malgré la prise en compte de ce sujet par le PADD (page 11). Au vu de cet objectif, une mesure de protection spécifique des prairies sèches cartographiées au sein de l'OAP « trame verte et bleue » serait opportune; le simple classement en zone A ou N n'est pas de nature à garantir leur préservation. Ce

besoin de protection particulier apparaît notamment prégnant sur les zones du site Natura 2000 FR8201640 « Revermont et Gorges de l'Ain », eu égard à la présence de l'habitat d'intérêt communautaire 6210 « Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia) ».

Annexe 2

Analyse des annexes et des servitudes d'utilité publique

- Servitudes AC1, A5, PM1 (PPRNI du Garon), PM1 (PPRNI de l'Yzeron) et PT3 :

Il convient d'ajouter les actes instituant les servitudes.

- Servitudes I1,I3,T4 et T5 :

Pour des motifs de sécurité publique ou de défense nationale, ces servitudes ont une visibilité restreinte à petite échelle, mais restent consultables à moyenne échelle : non visibles au-delà du 1:25 000. Ces plans ne doivent plus apparaître dans le dossier d'ici l'enquête publique.

- Réglementation boisements et forêts :

La commune de Meillonas est soumise au document de cadrage relatif à la « Réglementation des semis, et plantations et replantations d'essences forestières dans le département » approuvé le 17 décembre 2019 par délibération du conseil départemental de l'Ain. Ce document est téléchargeable à l'adresse suivante : <https://www.foretsdelain.fr/REGLEMENTATION-DES-BOISEMENTS-300>

Ce document est à substituer à la délibération du Conseil Général du 12 février 2007, relatif à la réglementation des semis, plantations et replantations d'essences forestières.

