

Bourg-en-Bresse,  
Le 10 septembre 2025

**Monsieur Jean-Pierre ARRAGON**  
**Maire de Meillonnas**  
**MAIRIE**  
**1, place de la mairie**  
**01370 MEILLONNAS**

Ref : GF/BG/AB/MB/EM/25-01879  
Affaire suivie par : Elie MAXIT  
Direction aménagement, projet de territoire et foncier  
04 28 02 18 00

**Objet : Révision du plan local d'urbanisme**

Monsieur le Maire, *Jean Pierre*

Vous avez transmis pour avis à Grand-Bourg-Agglomération le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

Par délibération du 8 septembre 2025 Grand Bourg Agglomération a émis un avis favorable assorti d'observations.

Vous trouverez ci-joint la délibération du bureau communautaire et en complément la note technique de la direction des autorisations du droit des sols.

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

*Avis collé*

Le Vice-Président,  
  
Guillaume FAUVET  
Délégué à la stratégie  
territoriale et au foncier

## DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 15 septembre 2025

Convocation en date du 9 septembre 2025

Nombre de Conseillers en exercice : 25

Sous la présidence de Bernard BIENVENU, 1er Vice-Président délégué aux Services aux communes et à la Déconcentration.

N° DB-2025-236 - Avis sur le plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de Meillonas

**Présents :**

Bernard BIENVENU, Monique WIEL, Michel FONTAINE, Guillaume FAUVET, Walter MARTIN, Virginie GRIGNOLA-BERNARD, Jean-Yves FLOCHON, Jonathan GINDRE, Aimé NICOLIER, Jean-Pierre ROCHE, Emmanuelle MERLE, Claudie SAINT-ANDRE, Jean-Marc THEVENET, Thierry MOIROUX, Jean-Luc ROUX, André TONNELIER, Bruno RAFFIN, Michel LEMAIRE.

**Excusés ayant donné procuration :**

Isabelle MAISTRE à Jean-Luc ROUX, Sylviane CHENE à Claudie SAINT-ANDRE.

**Excusés :**

Jean-François DEBAT, Valérie GUYON, Sébastien GOBERT, Yves CRISTIN, Thierry PALLEGOIX

Secrétaire de séance : Jonathan GINDRE

### EXPOSE

Le PLU arrêté de la commune de Meillonas cadre un projet de développement résidentiel attaché à l'objectif d'intégration des dernières dispositions législatives, notamment de la loi Climat et résilience et de recentrage du développement de la commune sur son centre bourg. Calibré pour permettre l'accueil d'une croissance de population de 0,6 % en moyenne par an pour 125 logements sur quinze ans il est en cela légèrement supérieur à l'objectif porté par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) pensé pour vingt ans. Cependant, le projet communal contribue sous ses autres aspects à renforcer l'armature urbaine du territoire et ainsi maîtriser la mécanique d'étalement urbain.

Les dispositions du PLU pour mettre en œuvre cette ambition de développement s'inscrivent dans la logique de transition écologique soutenue par la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse :

- le volume de zones constructibles a été réduit de 4 hectares ;
- les quelques opérations en extension urbaine, encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation, soutiennent un projet d'urbanisation relativement dense ;
- la densification s'appuie sur un relevé complet des potentiels à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du Bourg ;
- l'identification d'une trame verte et bleue précise, accompagnée de préconisations environnementales pour les futures opérations, permet une préservation et une valorisation de la nature à toutes les échelles, celle du territoire et celle de l'urbain ;
- l'équilibre entre enjeux de développement urbain et de protection naturelle est optimisé.

Ces dispositions qui dessinent le projet de développement de la commune de Meillonas sont globalement

compatibles avec les orientations du SCoT Bourg-Bresse-Revermont, actuellement opposables, et en concordance avec les principes retenus dans le Projet d'aménagement stratégique (PAS) du SCoT-AEC en cours de révision, qui a été débattu en Conseil communautaire le 16 décembre dernier.

Quatre points particuliers sont cependant questionnés :

- le dimensionnement du projet résidentiel, excédant l'horizon fixé par le SCoT en cours de révision ;
- le diagnostic foncier qui mériterait des précisions ;
- la programmation de logements sociaux absente en l'état actuel du projet ;
- l'absence de dispositions paysagères et de morphologie urbaine dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

#### En ce qui concerne le dimensionnement du projet résidentiel :

Le SCoT en révision prévoyant un taux de croissance annuel moyen maximum de 0,5 % pour les communes rurales telles que Meillonas. Pour respecter les dispositions du SCoT la Commune devrait réduire son volume de logements de façon à revenir à un taux de + 0,5 % et non plus + 0,6 % comme le projet est construit.

#### En ce qui concerne le diagnostic foncier

Si le repérage des gisements fonciers est complet, l'évaluation de leur caractère mobilisable demeure à compléter. En effet, le PLU applique un taux de rétention uniforme de 50 % qui ne permet pas d'évaluer les capacités réelles de densification. Une qualification gisement par gisement serait à préciser pour apprécier finement le dimensionnement du projet résidentiel et foncier présenté par le PLU.

#### En ce qui concerne les logements sociaux

Le PLH prévoit pour Meillonas la réalisation de 12 logements sociaux qui restent à ce jour à réaliser. Le projet de PLU n'indique pas de mesures visant à la réalisation de cet objectif alors que 13 demandes ont été réalisées en 2024 dont 70 % étaient éligibles au PLAI.

#### En ce qui concerne les dispositions des OAP :

Les OAP n'indiquent pas de dispositions paysagères et de morphologie urbaines visant à mieux insérer les réalisations dans le tissu bâti existant. Des intentions sur l'implantation, la volumétrie, l'orientation des constructions seraient pourtant propices à une meilleure intégration des projets dans le paysage de Meillonas et une meilleure optimisation des terrains d'assise ainsi que des espaces partagés et publics environnants.

**VU** la loi Solidarité et Renouvellement urbain (SRU) n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003,

**VU** l'approbation du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Bourg-Bresse-Revermont le 14 décembre 2016,

**VU** la délibération de prescription de mise en révision du SCoT pour élaborer le SCoT valant PCAET (plan climat air énergie du territoire) de la Communauté d'Agglomération n° 2023-049 du 17 juillet 2023,

**VU** la délibération n° DC-2024-096 du Conseil communautaire du 16 décembre 2024 portant sur le débat sur le plan d'aménagement stratégique (PAS) dans le cadre la révision du SCoT,

**VU** le code de l'urbanisme et notamment l'article L153-16

**VU** la réception en date du 31 juillet 2025 du dossier de révision du PLU de la commune de Meillonas demandant à la Communauté d'Agglomération d'émettre un avis,

**CONSIDÉRANT** la qualité du projet de PLU, sa compatibilité avec les orientations du SCoT Bourg-Bresse-Revermont, sa concordance avec les objectifs de la révision du SCoT ;

**CONSIDÉRANT** les quatre points questionnés ci-avant ;

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,**  
**LE BUREAU, à l'unanimité**

**ÉMET un avis favorable au dossier de révision du PLU de la commune de Meillonnas, assorti d'observations sur les points suivants :**

- redimensionnement du projet résidentiel pour le limiter à un maximum de 120 logements et un taux de croissance démographique annuel moyen de 0,5 % ;
- détailler site par site le caractère mobilisable ou non et les motifs dans le diagnostic foncier ;
- inscrire une programmation de logements sociaux ;
- ajouter des dispositions de morphologie urbaine et de paysage dans les OAP sectorielles.

## NOTE TECHNIQUE

**De :** Direction Autorisation du Droit des Sols de Grand Bourg Agglomération – Pôle de Montrevel en Bresse

**A :** Commune de MEILLONNAS

**Objet :** Avis technique sur la traduction réglementaire du Plan Local d'Urbanisme.

La commune de Meillonas a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme le 22 juillet 2025. Celui-ci a été soumis pour relecture à la Direction des Autorisations d'Urbanisme qui accompagne la commune de Meillonas dans l'instruction technique et réglementaire des demandes d'urbanisme (certificats, déclarations préalables et permis de construire / d'aménager / de démolir).

Vous trouverez ci-après les remarques et observations sur les dispositions de nature réglementaire prises dans le futur PLU. Cet avis technique est ainsi annexé à l'avis requis au titre des Personnes Publiques Associées (PPA) au projet de PLU.

Les observations concernent :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Le règlement d'urbanisme.

### 1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU

Il est rappelé l'absolue nécessité de coordonner OAP et règlement d'urbanisme du PLU. En effet, les OAP ne peuvent contenir des *prescriptions* opposables selon un principe de *conformité* mais doivent présenter des *orientations* opposables selon un rapport de *compatibilité*.

Si la volonté des élus a été de rendre opposable une orientation, il convient de disposer d'un règlement adapté en conséquence et cohérent avec le contenu des OAP.

### 2. Le règlement du PLU


D'une manière générale, la structure du règlement du PLU, de part son organisation (une entrée par articles - cf article 3 à 16), rend sa lecture et son application difficiles. Un règlement zone par zone semble plus adapté et assure une meilleure articulation avec les autres documents du PLU, en particulier les OAP.

Par ailleurs, l'article 11, consacré à l'aspect des bâtiments, paraît peu prescriptif. Il se limite plutôt à des recommandations architecturales axées sur deux principes fondamentaux : le respect du bâti existant et l'intégration des nouvelles constructions dans leur site d'implantation.

Deux conséquences à cela :

- D'une part, ces recommandations ne sauraient être opposées aux différents projets selon un rapport de conformité ;
- D'autre part, si la commune souhaite refuser ou émettre des prescriptions sur les projets qui lui sont présentés, les avis des maires devront être rigoureusement motivés et précis.

Les observations du service instructeur sont développées dans le tableau ci-après :

Règles du PLU	Difficultés posées	Proposition du service instructeur (le cas échéant)
<p>Page 19 – Zone UAh - La zone UAh correspond au centre ancien du hameau de Sanctiat</p> <p>Les constructions et occupations du sol devront aussi respecter les principes des dossiers de création et de réalisation.</p> <p>Page 29 : Zone UNd et autres zones</p> <p><b>Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions</b> Pour les constructions à destination de « Habitation », sont admises sous conditions celles à sous-destination de : Logement - Hébergement</p> <p>Seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension des bâtiments existants sous réserve des conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que la surface de plancher totale après extension ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul> <p>La création de surface de plancher par changement de destination d'un bâtiment existant</p> <p>Les annexes aux bâtiments existants sous réserve des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que l'emprise au sol cumulée des annexes créées après l'approbation du PLU (hors piscine) ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Que leur hauteur à l'épout du toit ne dépasse pas 3 m.</li> </ul> <p>Page 44 – Zone A</p> <p><b>Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites</b> Pour les constructions</p> <p>Pour les constructions à destination de « Exploitation agricole et forestière », sont interdites celles à sous-destination de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation forestière</li> <li>• <b>Exploitation agricole</b></li> </ul> <p>+ page 47 :</p> 	<p>Sauf volonté communale de créer une ZAC sur le hameau de Sanctiat, il n'existe pas de dispositions spécifiques opposables sur la zone.</p> <p>Sauf volonté communale de ne pas limiter également l'emprise au sol, se restreindre à encadrer seulement la surface de plancher augmente le risque de voir apparaître des projets tels que garages, hangar, auvent...</p> <p>Il semble qu'une erreur se soit glissée car, par nature, la vocation de la zone est justement d'accueillir des activités et constructions agricoles</p>	<p>Absence de projet de ZAC = retrait de cette disposition</p> <p>A vérifier / rectifier le cas échéant</p>
<p>Page 49 – Zone N - Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions</p> <p>Pour les constructions à destination de « Habitation », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :</p> <p>Logement - Hébergement</p> <p>Seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que l'emprise au sol de l'habitation existante soit supérieure à 50 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;</li> <li>• Que les extensions ne dépassent pas 50% de la surface de plancher de l'habitation à étendre avant l'approbation du PLU, et que la surface de plancher totale après extension ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Page 65 : ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Règle générale de recul par rapport au Sevron</p> <p><b>Toute construction doit respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux bords de la rivière Sevron.</b></p> <p>ZONE UA et UAh</p> <p>L'implantation des constructions doit tendre à respecter l'alignement des constructions existantes afin de conserver l'effet de rue, en tenant compte des contraintes liées à la sécurité et à la topographie.</p> <p>Toutefois une implantation différente peut être admise dans le cas où lorsqu'une construction déjà existante assure la continuité de l'effet de rue.</p> <p>Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle.</li> </ul>	<p>Les limites de rivières sont rarement fixes.</p> <p>Disposition non prescriptive. Pas d'opposabilité aux projets.</p>	<p>Une notion de surface de plancher serait plus adéquat dans ce cas et plus cohérent avec le reste de l'article</p> <p>Il serait utile de reporter graphiquement cette disposition dans le plan de zonage</p> <p>Regrouper les préconisations dans un cahier de recommandations avec une portée plus pédagogique.</p>

Règles du PLU	Difficultés posées	Proposition du service instructeur (le cas échéant)
<p>• Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.</p> <p><b>ZONE UB et AU</b> Les constructions doivent s'implanter soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A l'alignement ;</li> <li>• En retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ;</li> <li>• Dans la continuité de l'alignement proposé par les constructions voisines</li> </ul> <p><b>Page 66 :</b> <b>ZONE A</b> Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ;</li> <li>• En retrait de 15 mètres de l'axe des RD et des zones U et AU</li> </ul>	<p>Disposition vague et ouverte à interprétations</p> <p>Idem</p> <p>Cette disposition est incohérente avec le sens même de cet article lié aux implantations par rapport à l'alignement des voies.</p>	<p>Définir la notion de « propriétés voisines » (directement contigües au tènement ?)</p> <p>Idem : préciser la notion de constructions voisines</p> <p>Revoir la disposition</p>
<p><b>Page 108 : ARTICLE 14 – REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES</b> <b>De plus, dans les Zones A et N</b> La hauteur ou la nature des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères. Cela est particulièrement vrai pour les zones A et N dans lesquelles il est recommandé que les grillages utilisés comportent des mailles larges favorables aux continuités écologiques de la petite faune terrestre ou, que dans le cas de muret ou autre élément infranchissable, des passages soient laissés.</p>	<p>Cette disposition devrait être reprise à l'article 11 et plus précisément aux paragraphes traitant des clôtures- page 98</p>	
<p><b>Page 114 : Article 16 – Stationnements :</b> <b>ZONES A et N</b> Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction, ou dans son environnement immédiat. <b>Il est exigé a minima :</b> Habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher logement créés</li> <li>• 1 place de stationnement par tranche indivisible de 4 logements. <b>Ce ratio s'applique aux opérations de constructions et aux opérations d'aménagement.</b></li> </ul> <p>Stationnement des deux roues <b>Pour les opérations de construction de logements collectifs, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'1m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement. Au moins la moitié sera implantée au RDC de la construction.</b></p>	<p>Les opérations de constructions, d'aménagements et de constructions de logements collectifs ne sont pas autorisées en zone A et N –</p>	<p>Incohérence à rectifier</p>