

## PLU de Saint-Germain-les-Paroisses

### Compte-rendu de la réunion publique du mercredi 20 Février 2019 à 18h30 : zonage

Régis Castin Maire de la commune, accueille les participants et rappelle pourquoi la commune de Saint-Germain-les-Paroisses a décidé de réaliser un PLU :

Le document d'urbanisme de la commune, la carte communale, est obsolète et limitée. Régis Castin indique également que les communes qui souhaitent se développer raisonnablement doivent réaliser ou mettre à niveau leur document d'urbanisme pour qu'il soit compatible avec le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) Bugey Sud. C'est pour cette raison que Saint-Germain-les-Paroisses comme de nombreuses communes de Bugey Sud ont émis la nécessité de refaire leur document d'urbanisme pour développer un habitat de manière raisonnée, respectueux de l'environnement et de la consommation d'espace. Dans leur démarche, toutes ces communes de la même strate sont assujetties aux mêmes règles : les préconisations du SCOT et les lois sur l'urbanisme qui ont été présentées par Monsieur Vincent Biays lors de la première réunion publique du 4 octobre 2018.

Depuis cette date, le travail a continué entre les élus et le bureau d'études « Vincent Biays » et l'agence d'ingénierie du Département de l'Ain. Le PADD a été redébatu et le règlement du PLU est en cours d'élaboration. La réunion avec les personnes publiques associées du jeudi 7 février 2019 s'est déroulée dans un climat très constructif. Les services de la DDT de l'Ain et du SCOT Bugey Sud ont confirmé que le travail réalisé était de qualité et clair. Régis Castin rappelle qu'une réunion sur le terrain pour illustrer le PLU aura lieu le jeudi 28 février à 10h.

Vincent Biays rappelle les éléments du SCOT qui conditionnent l'élaboration du PLU : La commune de Saint-Germain-les-Paroisses est classée dans les communes de proximité. Lors des dix dernières années la densité des constructions dans la commune est évaluée à 12 logements à l'hectare. Les objectifs du SCOT sont de densifier l'enveloppe urbaine mais le SCOT permet à la commune d'avoir une surface limitée en extension. Le bourg est le seul lieu où il est possible de créer l'extension. Dans les hameaux, il est seulement possible de construire des habitations dans les dents creuses et les divisions parcellaires. Vincent Biays indique qu'une enquête publique aura lieu en septembre 2019 pour permettre aux administrés de faire leurs suggestions. Un registre est également disponible en mairie pour recueillir les remarques des habitants.

Vincent Biays indique que la surface constructible de la commune sera d'environ deux hectares qui se décomposent ainsi : surface en dents creuses (1,1 h), surface en division parcellaire (0,4 h), surface en extension urbaine (0,6 h). Dans l'ensemble de ces surfaces et dans les bâtiments mutables (ex : granges pouvant être transformées en logements) il serait possible de faire environ 35 logements.

Vincent Biays explique qu'il y aura deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : OAP 1 au bourg (12 logements individuels groupés), OAP 2 à Brognin (7 logements individuels groupés ou isolés). Les OAP auront des règles de densifications.

Vincent Biays présente le zonage :

Les zones naturelles (N), les zones agricoles (2 secteurs : zones constructibles seulement pour les agriculteurs et zones protégées car se sont des zones de qualité à forts impacts visuels). Il est également possible de construire des équipements publics en zone agricole.

La zone urbaine (U), la zone urbaine « vieux village » (UV), la zone naturelle patrimoniale (NP zone située autour du Château de Beuretour), la zone urbaine économique (UE bâtiment entreprise Goumaz), les zones humides (H)

Vincent Biays indique que la commune s'est réservée des zones pour améliorer la circulation, le stationnement autour des équipements publics comme l'école (zone UEP) qui laisse aussi la possibilité à la municipalité de construire des bâtiments publics. Des zones sont réservées également dans certains endroits de la commune pour éventuellement positionner des parkings (départ des randonnées), des cheminements piétons sécurisés, des arrêts de bus, des améliorations de carrefour et des emplacements pour installer des équipements liés à la protection incendie.

### **Questions :**

Est-ce que l'on peut cultiver en zone U : oui tant que cette zone n'est pas urbanisée, il est possible d'y faire paître des animaux. Le PLU n'a pas vocation à réglementer l'usage du sol et des modes de cultures.

Est-ce qu'il y aura des règles concernant les constructions en zone U et UV ? Oui, un règlement est en cours d'élaboration afin de respecter le caractère originel du village. Les tuiles et les ardoises seront autorisées, les couleurs vives seront interdites notamment sur les façades.

Le SCOT dit qu'il faut construire dans les centres bourgs, est-ce une directive nationale ou locale ? Ce n'est une directive nationale, mais c'est la directive du SCOT Bugey Sud pour éviter le mitage. Le SCOT dit qu'il doit y avoir un seul lieu de centralité dans chaque village. Dans le cas de Saint-Germain-les-Paroisses, le Bourg s'impose comme le lieu de centralité en raison de la présence des équipements publics (Mairie, école, église...)

Est-ce qu'un propriétaire peut faire en sorte que son terrain soit déclassé ? Tout dépend de la position de son terrain, son terrain peut être classé en zone de jardin et non constructible

Est-ce que les dents creuses peuvent être supprimées ? Non c'est impossible

Est-ce que les terrains constructibles de la carte communale seront toujours constructibles après la mise en place du PLU ? Non, seuls les dents creuses, les divisions parcellaires et le terrain en extension décrits précédemment seront constructibles.

Il est proposé d'agrandir la zone NP autour du château de Beauretour pour protéger une zone dans laquelle il y aurait des « rafours » (trous dans lesquelles il était fabriqué la chaux ou des tuiles). Cette proposition sera examinée lors la prochaine réunion de travail entre les élus et le bureau d'études.

Régis Castin explique qu'une attention particulière sera apportée à l'OAP 1 pour qu'elle soit urbanisée dans les années à venir. Les propriétaires ont été contactés et ont donné un accord de principe. La municipalité les rencontrera prochainement.

### **Conclusion :**

Régis Castin rappelle que l'élaboration d'un PLU n'était pas du tout prévue dans les travaux de ce mandat mais la mise en place du SCOT a fortement engagé la commune vers cette démarche. Sans cela, la commune se retrouverait sous la coupe du RNU (règlement national d'urbanisme) avec lequel les constructions nouvelles sont quasiment impossibles. Monsieur le Maire rappelle que les communes vont être amenées à travailler davantage ensemble dans l'avenir (mutualisation des services). Les communes les plus proches de Saint-Germain-les-Paroisses sont les communes du SIVOS qui sont toutes assujetties au RNU. Par conséquent, il est important que la commune de Saint-Germain-les-Paroisses soit le moteur de cette entité territoriale. Régis Castin explique que le PLU permet à la commune de se développer, mais il permet également aussi d'imaginer, d'anticiper sur ce que pourrait être le centre bourg dans les années à venir : valoriser la place de l'église, améliorer le stationnement et les cheminements piétons, se réserver des emplacements pour l'implantation de

bâtiments...Ce PLU permet également de protéger le patrimoine naturel et bâti, et d'avoir une bonne connaissance de la commune via les diagnostics réalisés par l'urbaniste Vincent Biays et le bureau d'études Ameten pour la partie environnementale. Tout ce travail n'avait jamais été fait précédemment, l'équipe municipale actuelle a réfléchi mûrement ce projet et l'a écrit. Régis Castin confirme que la démarche de ce PLU est saine parce qu'elle ne favorise aucun conseiller municipal. En effet, les choix faits ont été pensés dans l'intérêt de la commune et dans le respect des règles d'urbanisme et du SCOT.

Régis Castin informe l'assemblée que le conseil municipal sera disponible pour entendre d'éventuelles remarques ou suggestions des administrés à condition que ces remarques prennent en compte les préconisations du SCOT et les règles d'urbanisme en vigueur.