

Monsieur Castin indique en préambule que la commune de Saint-Germain-les-Paroisses a décidé en 2017 de mettre en œuvre un PLU pour organiser le développement futur de la commune. En effet, la carte communale réalisée en 2003 est aujourd'hui obsolète et ne permet plus l'arrivée de nouvelles constructions sur la commune. Si les communes de notre secteur souhaitent se développer sur le plan de l'urbanisme, elles sont également contraintes de mettre leur document d'urbanisme en compatibilité avec le SCOT Bugey Sud qui est en vigueur depuis la fin de l'année 2017.

Présentation générale du PLU par M. Biays :

Monsieur Vincent Biays, urbaniste en charge de la réalisation du PLU de la commune de Saint Germain les Paroisses, retrace l'évolution de l'urbanisme depuis les 1960 jusqu'à aujourd'hui. Il évoque les différentes lois (ALUR, loi montagne...), étapes (grenelles de l'environnement) les nouveaux outils (SCOT) visant à protéger l'environnement et à limiter la consommation d'espace. Monsieur Biays présente un diagnostic précis de l'évolution de l'urbanisme de la commune ainsi qu'un état des lieux de la consommation d'espace pendant les 10 dernières années

Il indique également que l'obligation d'une surface minimum pour construire avec un POS a été supprimée par la loi Alur.

Question : les décisions prises par le Conseil Municipal se réduisent donc à rien, quelles actions peut il avoir ?

Réponse de M. Biays : la mise en conformité avec le SCOT qui a été voté par les élus. Il existe quand même un choix à faire : celui du pôle de centralité (Le bourg) avec des zones de construction et d'aménagement.

Question : concernant la taxe foncière, si des terrains ne deviennent plus constructibles, est ce que cette taxe va baisser ? et si des terrains constructibles ne sont pas construits dans l'avenir est ce qu'il va y avoir une taxe ?

Réponse de M. Biays : oui la taxe foncière va baisser pour les terrains qui ne seront plus constructibles. S'il y a rétention foncière, la loi a prévu une surtaxation sur les logements vacants pour forcer les propriétaires à vendre ou à réhabiliter. C'est une taxe facultative qui peut être mise en place par le Conseil Municipal.

Question : qu'est ce qu'une dent creuse ?

Réponse de M. Biays : c'est un terrain non bâti situé entre plusieurs bâtiments (par exemple un jardin entre des maisons).

Question : existe-t-il une réserve foncière communale ?

Réponse de M. Biays : non

Question : si une épicerie veut s'installer que peut on lui proposer ?

Réponse de M. Biays : comme la commune n'a pas de terrain, le porteur de projet doit trouver un terrain ou un bâtiment appartenant à un privé.

Question : avec le PLU on diminue la zone constructible alors que des jeunes qui veulent s'installer sur la commune ne trouvent déjà pas de terrain pour construire ?

Réponse de M. Biays : la préoccupation de la loi s'est d'économiser de l'espace. Si il y a une carence de terrain, la commune a toujours la possibilité d'exproprier des terrains constructibles non vendus ou d'instaurer une taxe sur les terrains urbanisables non construits.

Question : si j'ai un hectare de terrain il faut mettre au minimum 14 logements ?

Réponse de M. Biays : oui en tenant compte des voies d'accès. C'est un moyen d'appliquer le coefficient de constructibilité imposé dans le SCOT. Une parcelle peut faire 1000 m² et peut contenir de l'habitat intermédiaire (logement collectif par exemple).

Question : est ce que le PLU tient compte de la ressource en eau ?

Réponse de M. Biays : oui, il n'y a aucun problème à ce jour pour un développement sur 10 ans avec les préconisations du SCOT.

PADD

Question : est ce qu'un petit commerce local pourrait s'installer alors que pas de zone commerciale prévue ?

Réponse de M. Biays : oui cela est autorisé dans l'habitat, mais comme il n'y aura pas de zone commerciale ce devra être en zone C du PLU.

Question : qu'est ce que le corridor écologique ?

Réponse de M. Biays : un secteur de transit des animaux, dans ce secteur la faune et la flore doivent être protégés.

Question : est ce possible d'avoir le PADD en ligne ?

Réponse de M. Biays : oui dès qu'il sera validé par le Conseil Municipal, il sera mis en ligne sur le site internet de la Commune.

Question : est ce que les dents creuses sont sujettes à interprétation ?

Réponse de M. Biays : oui quand on a 1 ou 2 côtés construits à proximité. C'est difficile lorsqu'il y a de grandes surfaces. A Brognin elles ont été confirmées par la DDT et le SCOT.

Question : qu'est ce qu'il restera de constructible sur la commune de St Germain ?

Réponse de M. Biays : 1 hectare en extension et environ 2 hectares dans les dents creuses qui seront matérialisées. Plus de 10 hectares sont supprimés des zones constructibles de la carte communale.

Question : est ce qu'il y a beaucoup de bâtiments non habités sur la Commune ?

Réponse de M. Biays : oui ils sont nombreux

Monsieur Castin explique que la mise en œuvre du PLU est importante pour la commune. En effet, les communes qui ne mettent pas leur document d'urbanisme en compatibilité avec le SCOT seront régies par le RNU (règlement national d'urbanisme). Les communes assujetties au RNU ne disposent plus de zone constructible et toutes demandes de constructions de leur part seront examinées et accordées au compte goutte par les services de l'Etat. Par conséquent, il n'y a guère de choix : soit la commune se dote d'un outil pour évoluer sur le plan de l'urbanisme et l'aménagement du territoire soit les évolutions permises par le RNU sont très limitées.

Pour copie conforme.
L'Adjoint au Maire,
R. TETAZ.

