

Bilan de la concertation avec la population

1- Rappel des modalités de concertation annoncées par la commune

Conformément aux articles L 103-2, L 133-3 et L 103-4 du Code de l'Urbanisme, une concertation continue a été mise en œuvre tout au long de l'élaboration du PLU.

La procédure d'élaboration arrivant à son terme, il convient d'établir le bilan de cette concertation.

Dans sa délibération du, le conseil municipal a défini les modalités de concertation à mettre en œuvre, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, jusqu'à l'arrêt du projet de PLU. Cette concertation devait revêtir la forme suivante :

Moyens d'information à utiliser

- L'affichage de la délibération de prescription pendant toute la durée de la procédure ;
- Les comptes rendus de réunion sur le site internet de la commune.
- Informations dans la presse, dans le bulletin municipal.

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat

- Registre en Mairie afin que chaque habitant puisse faire des remarques, des observations aux heures et jours habituels d'ouverture.
- La possibilité d'écrire au Maire (Courrier et mails)
- Des réunions publiques générales ou thématiques.
- Des visites de terrain.

La municipalité se réservait également la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

2- Synthèse de l'ensemble des modalités de concertation mises en œuvre par la commune pendant toute la durée de la procédure jusqu'à l'arrêt projet du PLU

Une concertation dynamique et continue a été organisée tout au long de la période des études de conception du PLU.

Les termes de cette concertation ont été les suivants :

Affichage de la délibération de prescription de la révision du PLU

La commune a bien affiché en mairie la délibération de prescription de la révision du PLU pendant toute la durée de l'élaboration du PLU.

Diffusion des articles sur internet et dans le bulletin municipal

A chaque grande phase de l'élaboration, une communication a été réalisée sur l'avancée du projet sur le site internet de la mairie ainsi que dans le bulletin d'information municipal.

Une première parution dans le bulletin de 2018 a expliqué le contexte dans lequel l'élaboration du PLU s'inscrit ainsi que les conditions de réalisation de la procédure. Une information a été donnée sur le fait que certains terrains constructibles dans la carte communale pourraient être déclassés. Une deuxième parution dans le bulletin municipal 2019 est rentrée dans le détail du contenu du PLU, notamment sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables.

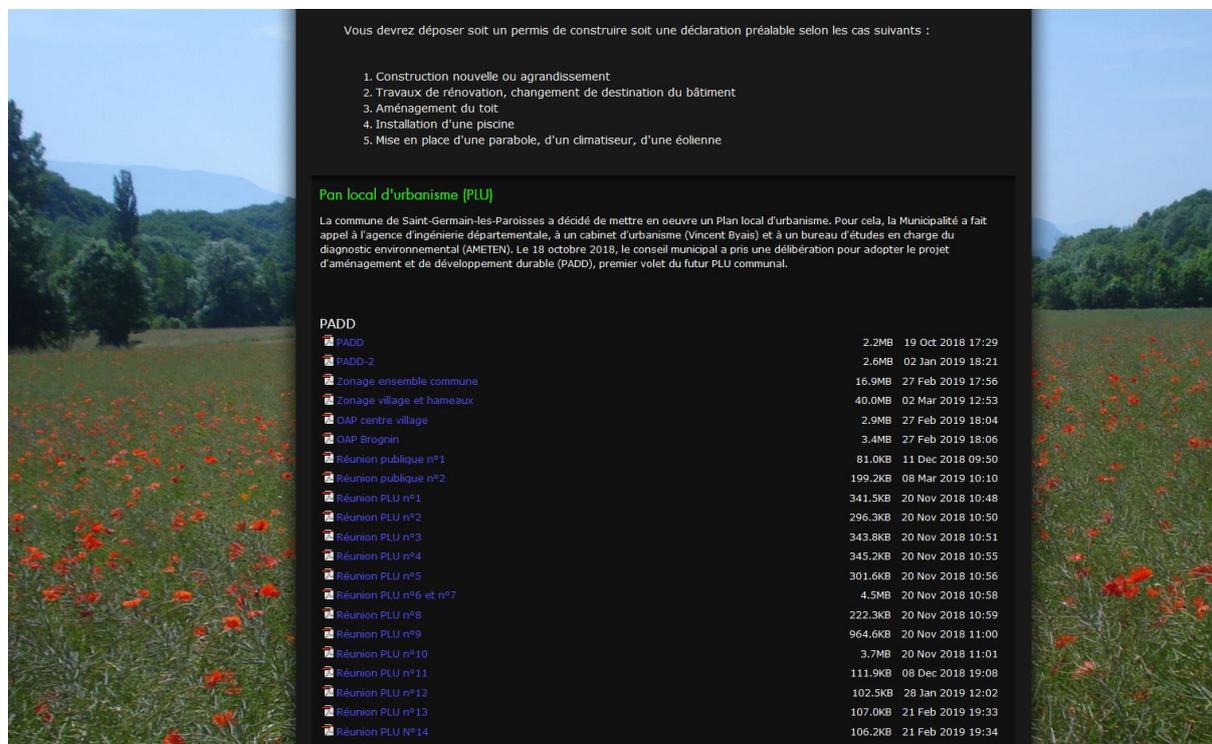
Voir extrait du bulletin municipal en annexe.

Mise à disposition en mairie des documents de travail validés

Tout au long de la procédure d'élaboration, les documents de travail validés ont été mis à la disposition du public en mairie et sur le site internet de la mairie :

- l'ensemble des comptes rendus des réunions de travail de la commission urbanisme concernant l'élaboration du PLU ;
- les supports de présentation des réunions publiques sur le PLU ;
- les documents validés constitutifs du projet de PLU (PADD, OAP, plan de zonage).

Extrait du site internet de la commune



Vous devrez déposer soit un permis de construire soit une déclaration préalable selon les cas suivants :

1. Construction nouvelle ou agrandissement
2. Travaux de rénovation, changement de destination du bâtiment
3. Aménagement du toit
4. Installation d'une piscine
5. Mise en place d'une parabole, d'un climatiseur, d'une éolienne

Pan local d'urbanisme (PLU)

La commune de Saint-Germain-les-Paroisses a décidé de mettre en oeuvre un Plan local d'urbanisme. Pour cela, la Municipalité a fait appel à l'agence d'ingénierie départementale, à un cabinet d'urbanisme (Vincent Byria) et à un bureau d'études en charge du diagnostic environnemental (AMETEN). Le 18 octobre 2018, le conseil municipal a pris une délibération pour adopter le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), premier volet du futur PLU communal.

Document	Taille	Date	Heure
PADD	2.2MB	19 Oct 2018	17:29
PADD-2	2.6MB	02 Jan 2019	18:21
Zonage ensemble commune	16.9MB	27 Feb 2019	17:56
Zonage village et hameaux	40.0MB	02 Mar 2019	12:53
OAP centre village	2.9MB	27 Feb 2019	18:04
OAP Brognin	3.4MB	27 Feb 2019	18:06
Réunion publique n°1	81.0KB	11 Dec 2018	09:50
Réunion publique n°2	199.2KB	08 Mar 2019	10:10
Réunion PLU n°1	341.5KB	20 Nov 2018	10:48
Réunion PLU n°2	296.3KB	20 Nov 2018	10:50
Réunion PLU n°3	343.8KB	20 Nov 2018	10:51
Réunion PLU n°4	345.2KB	20 Nov 2018	10:55
Réunion PLU n°5	301.6KB	20 Nov 2018	10:56
Réunion PLU n°6 et n°7	4.5MB	20 Nov 2018	10:58
Réunion PLU n°8	222.3KB	20 Nov 2018	10:59
Réunion PLU n°9	964.6KB	20 Nov 2018	11:00
Réunion PLU n°10	3.7MB	20 Nov 2018	11:01
Réunion PLU n°11	111.9KB	08 Dec 2018	19:08
Réunion PLU n°12	102.5KB	28 Jan 2019	12:02
Réunion PLU n°13	107.0KB	21 Feb 2019	19:33
Réunion PLU N°14	106.2KB	21 Feb 2019	19:34

Ouverture d'un registre en mairie

Pendant toute la procédure d'élaboration du PLU, le secrétariat et les élus ont renseigné la population et recueilli les remarques de cette dernière.

Un registre a également été ouvert pour recueillir les remarques ou observations du public.

Aucune remarque n'a été déposée sur le registre.

Courriers reçus en mairie

Deux courriers ont été reçus. Le premier concerne une information sur la localisation d'une piscine. Le deuxième concerne une demande de classement en zone constructible d'un tènement foncier au Traapon. Cette demande n'est pas recevable dans la mesure où le tènement se trouve en extension du hameau du Traapon et le SCOT n'autorise pas les extensions autour des hameaux.

Organisation de rencontres publiques pour échanger sur le projet

- **les rencontres informelles** avec les habitants. Le maire et certains membres du conseil municipal ont eu l'occasion d'échanger, dans un cadre informel, avec les habitants qui le souhaitent sur le futur du PLU. Ce fût pour les élus l'opportunité d'expliquer individuellement les contraintes de réduction des surfaces constructibles dans le PLU.

- l'urbaniste en charge des études du PLU, monsieur Vincent Biays, a rencontré le propriétaire de château Beuretour. Cette visite a permis de connaître les enjeux de mise en valeur et de protection de ce monument historique classé.

- **Les réunions publiques.** Deux réunions publiques (04/10/2018 et 20/02/2019) ont réuni plus d'une trentaine de personnes à chaque fois. Ces réunions se sont tenues dans une ambiance générale de grande qualité, de calme et de courtoisie. À partir de l'exposé de l'urbaniste, les habitants ont pu s'exprimer et poser des questions. Ces questions ont concerné aussi bien des explications techniques que des choix plus stratégiques ou politiques. Il ressort de ces échanges que les orientations sont globalement bien perçues par la population. Une ou deux personnes ont manifesté leur regret du blocage de l'urbanisation dans les hameaux. Les craintes sur les objectifs de densité ont été assez facilement dissipées quand on a démontré que la densité des futures opérations serait finalement moindre que dans les noyaux urbains historiques.



Photo de la réunion publique du 04 octobre 2018

- **les visites de terrain** (28/02/2019 et 26/04/2019). La première a réuni une douzaine de personnes, la deuxième seulement deux personnes. Ces visites se sont tenues dans une ambiance sereine et conviviale. L'objet de ces réunions était de valider « in situ » les propositions de réaménagement du cœur de village (secteur église-école-mairie) et d'organisation des secteurs de densification (chef-lieu et Brognin). Les participants ont reçu assez favorablement les propositions de la commune qui correspondent à une vision raisonnable et réaliste de l'évolution du village.

Photo des visites de terrain du 28 février 2019



3. Bilan de la concertation

La procédure de révision du PLU dans la délibération du a défini des modalités de concertation. Ces dernières ont bien été respectées. La commune a tenu à associer l'ensemble de la population par l'intermédiaire de réunions publiques et par la publication d'articles dans la presse et dans les bulletins municipaux à destination des personnes qui ne pouvaient ou ne souhaitaient pas se déplacer.

Les modalités initialement prévues par le Conseil Municipal ont été parfaitement respectées tout au long de la procédure. Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis, chacun à leur manière d'informer, de débattre ou de communiquer.

D'autres moyens ont également été mis en œuvre, telle que la publication de documents sur le site internet de la commune, afin de renforcer la diffusion de ces informations.

Globalement, il ressort une assez forte participation de l'ensemble de la population, plus particulièrement au niveau des deux réunions publiques qui ont été organisées. La mise à disposition des différents documents (documents de travail, compte-rendu de réunions...) sous différentes formes (papier, téléchargement via Internet) a été aussi utile.

La commune a tenté de répondre du mieux possible aux observations au travers de son projet de PLU. Elle s'est efforcée d'améliorer son document pour tenir compte des remarques.

En conclusion, le Maire considère que le bilan de la concertation n'est pas de nature à remettre en cause les orientations retenues par le conseil municipal pour élaborer son PLU.

Annexe 1 au bilan de la concertation : extrait du bulletin municipal 2018

La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme à Saint-Germain-les-Paroisses

Au début de l'année 2017, la Communauté de commune Bugey Sud a adopté un SCOT (schéma de cohérence territoriale). L'ensemble du territoire français doit être obligatoirement couvert par des SCOT avant 2020.

Le SCOT est un document d'urbanisme qui encadre l'aménagement d'un territoire dans le respect des objectifs du développement durable. **Il est légalement opposable aux communes qui doivent respecter ses prescriptions.**

Dans le SCOT sont dictés aux communes les critères qui indiquent comment elles peuvent se développer, ce qu'elles peuvent faire (préserver les zones agricoles, protéger l'environnement, densifier les constructions ...) mais surtout ce qu'elles ne peuvent pas faire (développer les hameaux plutôt que les bourgs, détériorer la qualité paysagère, construire davantage que ce qui est prévu dans le SCOT pour la commune...)

Le contenu du SCOT est un projet de territoire transversal qui s'intéresse à tous les aspects de la vie quotidienne : le logement, l'emploi, les transports et déplacements, l'industrie, l'agriculture, le paysage, l'environnement, le commerce ...

Pour faire suite à l'élaboration du SCOT, **la commune de Saint-Germain-les-Paroisses est dans l'obligation** de revoir sa carte communale dans les trois années à venir pour être en conformité avec les critères fixés dans le SCOT.

La mise en œuvre d'un PLU

Notre commune est dotée d'une carte communale. Il a donc fallu faire un choix : Reprendre la carte communale existante ou faire un PLU ???

Avantages et inconvénients carte communale / PLU

Prix de la carte communale 30 000€ est environ 10000€ moins cher que le PLU dont le coût s'élève à 40000€

La carte communale n'aborde que le périmètre et les surfaces constructibles. Elle ne permet pas d'encadrer les types de constructions, le respect des paysages...

La carte communale ne permet pas de réflexions sur l'extension de la commune mais peut suffire s'il n'y a pas de volonté politique d'un développement réfléchi sur la commune.

Le PLU aborde tous les aspects (terrains constructibles, terrains agricoles, zones humides, zones artisanales, développement de la commune, taxe d'habitation) en concertation avec la chambre d'agriculture, la Direction départementale des territoires, les services environnementaux...

Le PLU intègre les schémas directeurs d'eau potable et assainissement, la réflexion est générale et transversale.

A travers ces éléments, le choix du PLU a été le seul choix pour notre municipalité :

- Parce qu'il nous permet de mieux maîtriser le devenir de notre commune malgré les directives d'un SCOT très contraignant.

- Pour préserver le bien vivre sur notre commune, nous serons exigeants sur la qualité de notre développement et sur la préservation de notre environnement. Par conséquent, seul le PLU permet la réflexion et la garantie d'un tel avenir.

Le choix d'un bureau d'étude :

- Le PLU est une procédure longue de 24 mois
 - 15 réunions techniques
 - 4 réunions pour élaborer diagnostique, état des lieux...
 - 5 réunions pour le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable qui décline les volontés de la commune...)
 - 6 réunions pour le zonage et l'élaboration du schéma d'orientation et d'aménagement
 - 3 réunions publiques
 - Une au diagnostic
 - Une au PADD
 - Une pour présenter le zonage
 - Reste la phase administrative 6 mois
 - Validation du projet par le SCOT, DDT, chambre d'agriculture...

Afin de ne rien laisser au hasard, l'agence d'ingénierie départementale nous accompagne dans le choix du bureau d'étude et dans le suivi de sa prestation.

Les rôles de chacun sont donc bien établis, le PLU s'élabore en concertation avec trois entités :

1 - L'agence d'ingénierie :

- Elle établit le cahier des charges pour la consultation des candidats (2 lots : un lot urbanisme et un lot environnement)
- Elle détermine selon des critères de sélections précis les bureaux d'études retenus
- Elle assure le suivi des prestations des bureaux d'étude (qualité, timing, coût financier,)
- Elle aide la commune sur le collecte d'aide financière pour le financement du PLU.

2 - Les bureaux d'études :

- **établissent un diagnostic** à partir des éléments connus en termes de caractéristiques environnementales et paysagères afin de contribuer à l'établissement de l'état initial de l'environnement
- **intègrent ces premiers éléments** au sein d'un cadre qui articule les implications règlementaires et autres documents locaux avec les enjeux et contraintes du territoire

- **mettent en perspective** immédiatement cette identification des enjeux en termes de mesures à prendre au sein du PLU

3-La commune

- Elle se met à la disposition des bureaux d'étude
- Elle donne tous les documents nécessaires à l'élaboration du PLU
- Elle assure une bonne communication avec les administrés
- Elle organise les réunions publiques
- Elle convoque les organismes concernés
- Elle veille à l'équité de ses jugements

Deux bureaux d'étude ont été retenus : BIAYS (élaboration du PLU) pour 29 000 € / AMETEN (étude environnementale) pour 11000 €

Le travail du PLU débute dès la rentrée 2018. Notre équipe est prête et vous informera de son évolution très rapidement.

Nous vous informons, à nouveau, que des terrains constructibles à ce jour vont passer en zone agricole prochainement. Nous nous tenons à votre disposition pour évoquer ce sujet.

Annexe 2 au bilan de la concertation : extrait du bulletin municipal 2019



Les communes de la Communauté de communes Bugey Sud sont contraintes de mettre en compatibilité leur document d'urbanisme avec le schéma de cohérence territorial (SCOT) sous peine de ne plus pouvoir se développer et de ne plus percevoir la taxe d'aménagement. Par conséquent, comme une majorité de communes (Arboys en Bugey, Cressin-Rochefort, Culoz, Peyrieu, Massignieu de Rives...) souhaitant rester dynamique et attractive, la commune de Saint-Germain-les-Paroisses a décidé de remplacer sa carte communale obsolète par un plan local d'urbanisme qui respecte les préconisations imposées par le SCOT pour un montant de 47 000 €. Le travail pour élaborer ce PLU consiste à définir un Plan d'aménagement de développement durable (PADD) et déterminer des zones constructibles, des zones agricoles, des zones protégées...

Les thèmes du PADD abordés sont :

- 1) Démographie, urbanisation et modération de la consommation d'espace
- 2) Habitat, logement mixte et social
- 3) Equipements publics
- 4) Déplacements, stationnements et transports
- 5) Ressources, continuité écologique et paysages
- 6) Activités économiques et agricoles

Suite aux diverses réunions de travail, 3 axes constituent les fondements principaux du PLU :

- 1) Maintenir le dynamisme communal
- 2) Valoriser le patrimoine architectural et paysager
- 3) Engager la commune dans une démarche de développement durable

Dans le cadre des obligations du SCOT, il est rappelé que l'extension des hameaux est interdite sauf si le chef-lieu ne propose pas assez d'espace pour un développement suffisant et raisonné de l'urbanisme.

Pour cette raison, un accent important sera porté sur le chef-lieu qui présente un potentiel d'urbanisation important. Une extension d'une zone constructible sera donc envisagée sur le Bourg. Concernant les autres hameaux, les constructions seront seulement possibles dans les zones de dents creuses ou de divisions parcellaires répertoriées dans la zone urbaine définie par le bureau d'études qui prend en compte les contraintes des services de l'Etat et du SCOT.

Il a été demandé aux membres du conseil municipal de répertorier les bâtiments mutables (granges ou anciens bâtiments qui peuvent devenir des habitations) et les habitations vacantes. Il en ressort que de nombreux bâtiments pourraient être rénovés pour devenir des habitations. Malheureusement, dans la majorité des cas, pour diverses raisons, ces bâtiments restent en l'état et pour certains vont se délabrer au fil du temps.

Pour inciter les propriétaires à rénover des habitations vacantes, les municipalités en charge de l'urbanisme ont la possibilité de taxer fortement les logements vacants. A la suite de la mise en œuvre du PLU et des nouvelles zones constructibles, ces zones doivent être urbanisées dans les 10 ans. Dans le cas contraire, cette zone pourra devenir une zone agricole ou naturelle. Aussi pour contraindre des propriétaires de terrains constructibles à urbaniser leur terrain, les municipalités ont la possibilité de taxer uniquement leur parcelle en augmentant la TFNB (taxe foncière non bâti) jusqu'à 900%. Les propriétaires doivent être tenus informés de la mise en place de cette taxe par courrier. Cela a été fait dans des communes de la Communauté de communes Bugey Sud. Cela a permis de rendre ces terrains constructibles en l'espace de 2 ans.

Les services du SCOT et du bureau d'études indiquent également que le PLU n'est pas un document figé et qu'il peut être modifiable à tout moment. Il devra toujours tenir compte du quota des surfaces constructibles imposé par l'Etat et le SCOT.

Les services du SCOT confirment que les communes ont un rôle important à jouer dans le développement de l'urbanisme notamment dans la réalisation des vrd (voirie et réseaux divers), la recherche de promoteurs immobiliers ou éventuellement la mise en œuvre d'un programme de construction avec le concours de l'EPF de l'Ain (établissement public foncier de l'Ain) qui aident les communes financièrement (prêt relais).



Les services du SCOT indiquent également que notre secteur est de plus en plus prisé (chiffres à l'appui) car le coût du foncier est très abordable et le cadre de vie est de bonne qualité.

Il est important de rappeler que 90% (350 hectares) des terres agricoles de la commune sont exploitées en méthode « agriculture biologique » ce qui est unique sur le Département de l'Ain. Cet élément capital sera repris et valorisé dans le PLU pour mettre en valeur le cadre de vie, la préservation des paysages et le volet développement durable de la commune.



Il est important de rappeler le cadre légal fixé par le SCOT et les services de l'Etat. Le PLU a une durée de vie de 10 ans et un bilan devra être fait à la 9^{ème} année. La commune de Saint-Germain-les-Paroisses a droit à 14 logements à l'hectare. La nouvelle zone d'extension occupera une surface d'environ un hectare. Les dents creuses et les divisions parcellaires ne sont pas comptées dans cette extension et elles permettront de créer des surfaces constructibles supplémentaires. Les services de l'Etat indiquent qu'il faudra obligatoirement 2 à 3 logements sociaux en plus. Pour attirer des publics différents, la nouvelle offre de logements devra être diversifiée et comporter des logements mixtes (dont une partie en logements locatifs) et des maisons individuelles.

Au cours des réflexions de nombreux thèmes sont abordés : la détermination des zones constructibles ainsi que leurs accès, des zones d'équipements publics, la construction des extensions et des annexes en zone non constructible, les zones agricoles, les zones naturelles et les zones patrimoniales ainsi que leur protection éventuelle. Les chemins piétonniers sont évoqués notamment pour sécuriser les accès aux abribus. Les stationnements des véhicules relatifs aux nouvelles constructions seront obligatoires. L'amélioration du stationnement dans les hameaux est un thème abordé. L'aspect architectural des nouvelles constructions devra aussi respecter des règles de conception, de couleur et de matériaux. Les communications numériques, le cadre de vie, les loisirs sont des sujets qui sont également traités pour des améliorations futures. Le bureau d'études qui accompagne la commune indique que cette dernière a aussi la possibilité d'interdire les constructions agricoles dans les zones de son choix.

Des bâtiments peuvent être construits en zone agricole ou naturelle pour un usage spécifique mais une procédure très réglementée est à mettre en œuvre : le STECAL (secteur détaillé à capacité limitée). Pour obtenir cette autorisation, les communes doivent être auditionnées par une commission spéciale et doivent avoir un dossier très complet et extrêmement motivé.

Le développement des habitations devra être régulé en fonction des ressources de la commune d'où l'obligation d'avoir un schéma directeur d'eau potable et un schéma d'assainissement (ce dernier en cours de réalisation). L'étude environnementale obligatoire confiée au bureau d'étude AMETEN est quasiment terminée.

La commune aurait souhaité se réserver une zone pour accueillir une ou des installations artisanales en prolongement des bâtiments de Monsieur Goumaz. Le bureau d'études explique que cela va être difficile à défendre devant les services de l'état car les bâtiments de Monsieur Goumaz occupent déjà un espace important. Il faut aussi rappeler que la compétence développement économique relève de la Communauté de communes Bugey Sud. Des discussions devront être engagées entre Monsieur Goumaz, la Communauté de communes et la commune de Saint Germain les Paroisses pour évoquer l'avenir de ces bâtiments.

L'ensemble de ces réflexions permettent également d'envisager un développement raisonné de la commune qui se traduira dans des OAP (orientation d'aménagement et de programmation). Pour l'instant, plusieurs OAP sont prévues dans le PLU dont deux sur Saint Germain et une à Brognin.

Le 4 octobre la première réunion publique d'information sur le PLU a eu lieu. Environ 60 personnes sont venues assister à la présentation du diagnostic et du plan d'aménagement et de développement durable présenté par Monsieur Vincent Byais, urbaniste, en charge de l'élaboration du PLU de la commune. La prochaine réunion publique devrait avoir lieu le du 19 février 2019 (date à confirmer).