

OAP de Comparent et Modification du PLU

Septembre
2023

Le Mot des élus...

Il y a environ 15 ans, les membres de la municipalité élue, conscients de la qualité patrimoniale de notre commune, ont souhaité la protéger et la valoriser d'un point de vue architectural et paysager en initiant la mise en place d'une AVAP (Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine), remplacée par le site patrimonial remarquable (SPR).

L'élaboration du SPR est un parcours administratif dense et complexe, avec plusieurs étapes obligatoires qui nécessitent un suivi sérieux et assidu, un investissement total des élus qui croient en ce projet. Lors des dernières élections, nous avons entendu la volonté des administrés d'apporter des modifications au SPR. La modification du PLU (pour l'OAP de Comparent) avec l'appel à un cabinet de conseil a été l'occasion de travailler en parallèle sur les modifications du SPR. De nombreuses questions subsistent auprès des habitants.

Nous avons donc voulu faire un « numéro spécial » et essayer de vous expliquer le cheminement de ces travaux. En tant qu'élus, nous nous sommes beaucoup investis dans ces démarches. Si les explications contenues dans ce bulletin d'information nécessitent des précisions, n'hésitez pas à contacter la mairie, les élus de la commission vous répondront!

Nous voudrions rappeler que l'ensemble des membres du conseil municipal se sont portés candidat (et ont été élus) pour soutenir les idées, les projets de notre déclaration d'intention. Nous sommes tous investis dans nos rôles et la quasi-totalité d'entre nous consacre du temps de manière bénévole à la commune par conviction et pour faire vivre notre commune. Nous comprenons qu'il puisse y avoir des oppositions, des points de vue divergents. Toutefois nous voulons rappeler que rien n'a été fait dans la confidentialité et que nombre de réunions publiques (pour l'OAP) et de réunion de travail avec des habitants non élus se sont déroulées (SPR). Si nous apprécions autant notre commune c'est parce qu'il fait bon y vivre, que nous aimons connaître notre voisin, pouvoir compter sur la solidarité de chacun. C'est pourquoi nous nous investissons de manière désintéressée à ce que notre commune, malgré sa taille modeste, soit la plus vivante possible.

Nous voulons plus que tout conserver une ambiance conviviale et préserver le bien vivre ensemble.

Le Maire et le conseil municipal



SPR et PLU, c'est quoi?



Le site patrimonial remarquable (**SPR**) est une ville, un village ou un quartier dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, du point de vue architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.

Créé par la *Loi relative à la Liberté pour la Création, l'Architecture et le Patrimoine* du 7 juillet 2016, les « Sites Patrimoniaux Remarquables » remplacent les outils de gestion patrimoniale existants, dont l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine), créé en 2014 sur la commune de St Laurent sous Coiron.

Le SPR est une servitude publique, **intégré au Plan Local d'Urbanisme**, dont l'objectif est de préserver et d'améliorer notre cadre de vie architectural et paysager.

Le Plan local d'urbanisme (**PLU**) fixe les règles d'utilisation du sol et de constructibilité.

C'est un document qui s'impose à tous : particuliers, entreprises, administrations. Il sert de référence à l'instruction des diverses demandes d'occupation ou d'utilisation des sols comme les permis de construire, les déclarations de travaux ou les permis de démolir. Le PLU traduit les grandes orientations définies dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

A noter

Progressivement, les PLU communaux vont être redéfinis à l'échelle des territoires intercommunaux et deviendront donc des PLU intercommunaux ou PLUi.
Au même titre que le PLU, le SPR va devenir une compétence de la communauté de communes.

Modification du PLU plutôt que révision ?

Pour créer (ou supprimer) de nouvelles surfaces constructibles il faut passer par une révision du PLU. Or nous ne sommes pas en révision mais en modification. Sachant que :

- le PLU actuel de la commune date de 2014 et que la compétence urbanisme va passer à la Communauté de Commune pour l'élaboration d'un PLUi (Intercommunal)

- et que la préfecture nous a obligé à mettre en place une OAP (sorte de plan d'occupation des sols) sur le terrain de Comparant (afin d'avoir une urbanisation « réfléchie »),

C'est pourquoi **la préfecture a refusé que l'on engage une procédure de révision** (qui change les périmètres d'urbanisation c'est à dire des refontes complètes des documents) **et nous a limité à une modification simplifiée** avec enquête publique.

Cette modification a donc été décidée et délibérée par le conseil municipal pour pouvoir urbaniser les parcelles déjà désignées dans le PLU, soumise à la décision de la préfecture. Cela ne vise donc qu'à aménager le secteur de Comparant, elle ne remet pas en cause les actuelles surfaces constructibles de St-Laurent, mais elle ne permet pas non plus d'en créer de nouvelles.

A noter

La **modification** : il s'agit d'une modification d'aménagement d'une zone sans changement réel de la nature de la zone. Ça concerne principalement les possibilités de construction dans une large mesure.

La **révision générale** : la modification envisagée va à l'encontre des orientations de base du P.L.U. et demande une procédure longue et similaire à celle de l'élaboration.



Pourquoi attirer de nouveaux habitants?

De nouveaux habitants dans notre commune c'est ...

Lutter contre la désertification rurale,

Faire vivre le village et ses hameaux, mais également le territoire pour soutenir les commerces des villages voisins, les différents acteurs locaux (crèche, écoles, collège...)

Alimenter le tissu associatif,

Soutenir l'économie locale

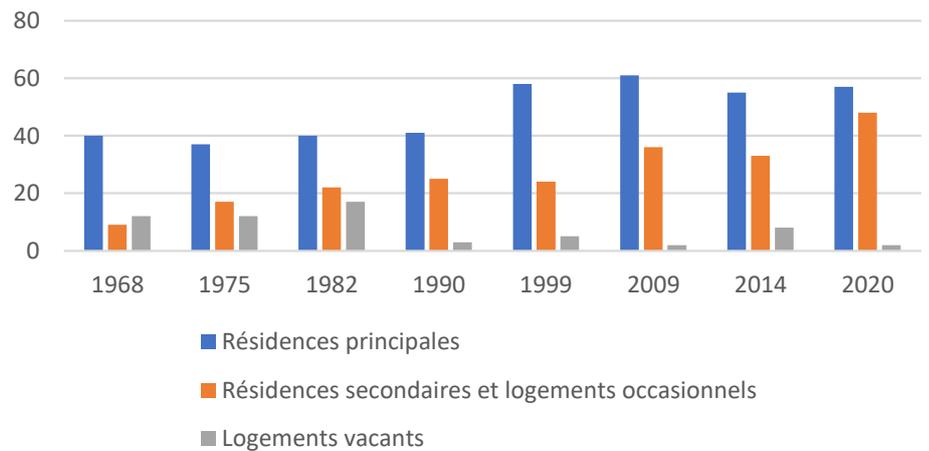
Augmenter les dotations de l'état par habitant pour entretenir les réseaux d'eau, les routes...

Avoir une commune vivante l'été, mais aussi toute l'année.

Pourquoi la construction plutôt que...?

La réserve foncière de la commune est quasiment inexistante. La municipalité soutien la réhabilitation des granges ou des bâtiments agricoles mais n'en maîtrise pas les destinations réelles. La part de résidence secondaire par rapport aux résidences principales n'a fait qu'augmenter ces 10 dernières années, à ce jour les résidences secondaires représentent 45% des logements de la commune!

Evolution des logements De St Laurent

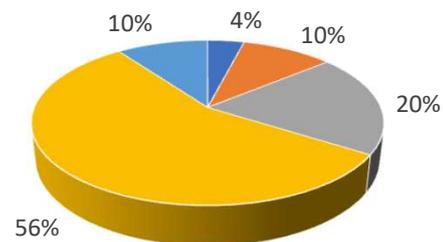


Un taux très au-dessus de la moyenne : Au 1er janvier 2022, on estimait qu'il y avait environ 1,36 millions de résidences secondaires dans les communes rurales de l'Hexagone. Cette année-là, le parc de résidences secondaires et logements occasionnels comptait pour 9,8% du nombre de logements en France.

Les dotations et subventions étatiques : recettes essentielles des budgets locaux

La dotation forfaitaire des communes, composante de la dotation globale de fonctionnement (DGF), est la principale dotation de l'Etat aux collectivités locales. Elle est essentiellement basée sur les critères de la population et de la superficie. La DGF représente 56% des recettes du budget de fonctionnement de la commune, dont 42% de dotation forfaitaire.

Répartition des recettes de la commune



- Prod. Services (concessions cimetières, redevance d'assainissement collectif)
- Impôts et taxes (compensation CC Berg & Coiron)
- Fiscalité locale
- Dotation Globale Forfaitaire
- Autres produits (locations, redevances...)

Le calcul des dotations

La loi de finances définit annuellement le montant attribué par l'Etat aux collectivités territoriales au travers des nombreuses dotations. Les calculs des montants versés aux collectivités sont alors personnalisés et variables selon de nombreux critères.



Que permettent ces documents ?

Pour la modification du PLU

Les parcelles visées du quartier de Comparant sont **constructibles depuis 2014**, elles représentent la quasi-totalité des parcelles constructibles de la commune (hors village et extension d'existant), ce qui est très peu pour une commune aussi étalée que la nôtre. A la base, le total des parcelles fait 17 700 m², elles appartenaient à des personnes privées. Une parcelle de 2 480 m² a été mise en vente et la mairie l'a acquise pour pouvoir prendre le temps de mettre en place l'OAP demandée par la DDT et pouvoir ainsi maîtriser le foncier.

Que deviendraient ces parcelles constructibles?

- La parcelle de 2 480 m² (appartenant à la mairie) dite AUo1 devra être la 1^{ère} à urbaniser. Elle permettrait d'accueillir minimum 4 logements.
- Environ 3 400 m² dite AUo2, permettrait d'accueillir 4 logements minimum.
- 340 m² dite AUo3 permettrait d'accueillir une petite activité économique (type atelier) avec une emprise au sol maximum de 150 m²
- Environ 1 500m², dite NJ, d'espaces verts communs aux nouveaux habitants
- Environ 4 000 m², dite Na, qui ne pourra pas être urbanisée et
- Environ 5 600 m², dite Auf, qui est une zone à urbaniser fermée qui ne pourra être débloquée que dans les 9 ans après l'adoption de la modification actuelle du PLU et uniquement en réalisant une nouvelle modification de PLU + une nouvelle OAP.

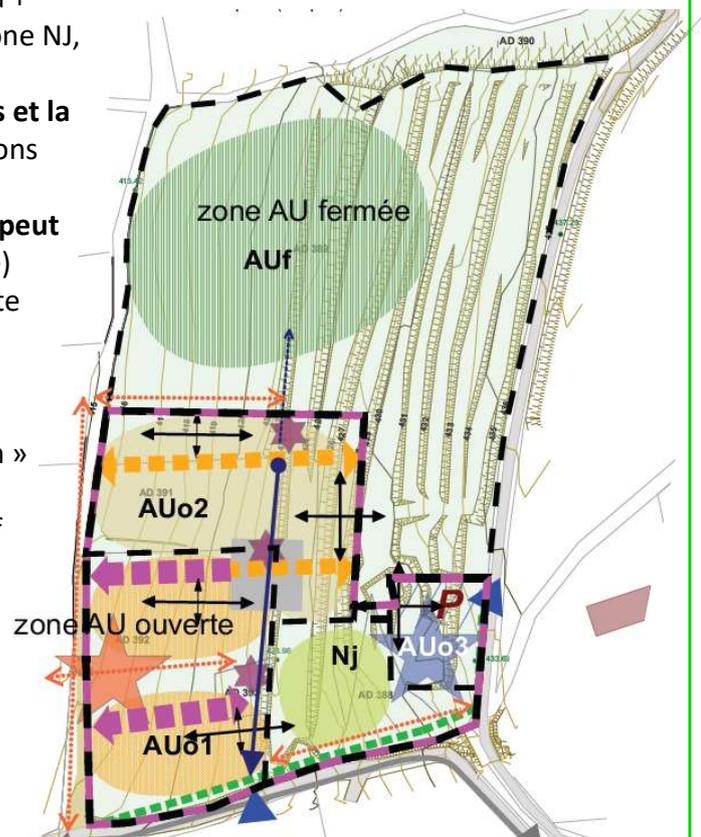
Il est à noter que la zone NJ est proposée car elle est la zone la + proche des habitations voisines actuelles. Qui plus est cette zone NJ, et dans son prolongement les zone AUo1 et AUo3, **doivent obligatoirement planter des massifs et haies vives entre elles et la voirie actuelle**, afin de limiter l'impact visuel avec les habitations voisines actuelles.

Environ 31 % (NJ + Na) de la surface constructible initiale ne peut plus être construite! Et la zone AUf (32 % de la surface initiale) **n'est pas directement constructible**, et nécessitera que le reste des zones le soient avant et qu'il y ait la volonté politique de réaliser les démarches pour cela.

Concernant AUo1 et 2 une délibération au prochain conseil municipal demandera que le nombre de logement « minimum » (densité imposée par la DDT) soit également le nombre « maximum » car nous comprenons le trouble que cet adjectif peut engendrer.

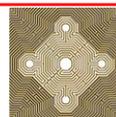
Le nombre de logement est en fait le seuil minimal de densité qui a été défini par le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface du terrain. Mais au-delà des règles administratives qui encadrent le projet de Comparant, il est évident que le bon sens est également de mise. Il était important pour la commune de préserver des espaces verts (jardin, espaces naturels...) pour bénéficier d'une végétation et réduire l'impact des conditions météorologique.

*Les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU) contiennent des orientations qui visent à **limiter l'étalement urbain** et à **préconiser une densité plus forte** dans les opérations d'habitat. Même si les documents d'urbanisme n'empêchent pas le report des constructions au-delà de leur périmètre, ils peuvent toutefois définir des prescriptions visant à **limiter une urbanisation en « émiettement »** et assurer une **gestion économe du foncier**.*





Pour la modification du SPR



**SITE PATRIMONIAL
REMARQUABLE**

*Attention ceci est un résumé explicatif des changements,
en cas de projet il faudra aller voir le document SPR pour en avoir
les détails.*

Modification partielle de 3 chapitres du SPR qui couvre l'ensemble de la commune (et **non uniquement pour le quartier de Comparent**)

1 : doc B3.1 : les prescriptions sur le patrimoine déjà construit (tous les bâtiments de la commune)

2 : doc B3.2 : les prescriptions sur les extensions de constructions anciennes et récentes et constructions nouvelles (donc ce doc concerne Comparent MAIS AUSSI de possibles extensions sur le côté ou surélévation du patrimoine déjà construit)

3 : doc B3.3 : prescriptions pour les constructions agricoles (donc bâtiments déjà existants) **1 : patrimoine déjà construit, que pourrait-on faire de plus qu'actuellement ?**

Les bâtiments sur la commune **sont classés en 2 niveaux : constructions remarquables** (13 constructions dont l'église, la mairie et 11 « habitations ») **et les constructions intéressantes** (toutes les autres constructions de St Laurent). Les règles modifiées valent toutes pour les constructions intéressantes, et cela est signifié quand c'est le cas pour les constructions remarquables.

- possibilité de créer des surélévations avec des matériaux différents (pas forcément de la pierre). La création d'ouverture sur ces parties surélevées sont possibles avec une certaine liberté de composition. Cela vaut pour les bâtiments intéressants ET remarquables
- possibilité de créer des balcons de structure légère (bois ou métal)
- + de liberté dans la création d'ouvertures nouvelles (on peut s'affranchir de la proportion + haute que large), qui plus est, avec la possibilité d'y mettre un linteau métallique s'il est habillé en bois

Pour les constructions remarquables, il faut se référer à la fiche du bâtiment pour voir s'il est possible et sous quelles conditions créer de nouvelles ouvertures

- + de possibilité pour les châssis de toit (type velux), on passe de 2 par pente de toit en 75cm de large maximum, à 3 par pente de toit en 1,10m maximum
- possibilité d'installer des panneaux solaires en superposition de la toiture (et non plus que en encastres), et il n'y a plus de restriction par pente de toit (avant on ne pouvait y mettre que 25 % de la surface du pan)

2 : extension des constructions anciennes et récentes et constructions nouvelles, que pourrait-on faire de plus qu'actuellement ?

- Idem que toutes les améliorations du chapitre précédent + quelques précisions (surélévation ok si moins de 2m de haut en +, possibilité pour les extensions de modifier le gabarit de l'existant, par exemple dépasser la hauteur des façades ou faitage, ou largeur de la construction existante)
- possibilité de réaliser des toitures terrasses
- les panneaux coulissants ou repliables pour les menuiseries sont permis pour les constructions d'écriture contemporaine et pour Comparent

3 : modification des constructions agricoles existantes dans le cadre d'un changement de destination à vocation d'habitation

- possibilité de créer des surélévations avec ouvertures moins contraintes
- permettre des balcons en structure légère
- + de liberté pour créer des ouvertures nouvelles (hors bâtiments remarquables qui doivent se référer à leurs fiches individuelles)

La modification du SPR et du PLU

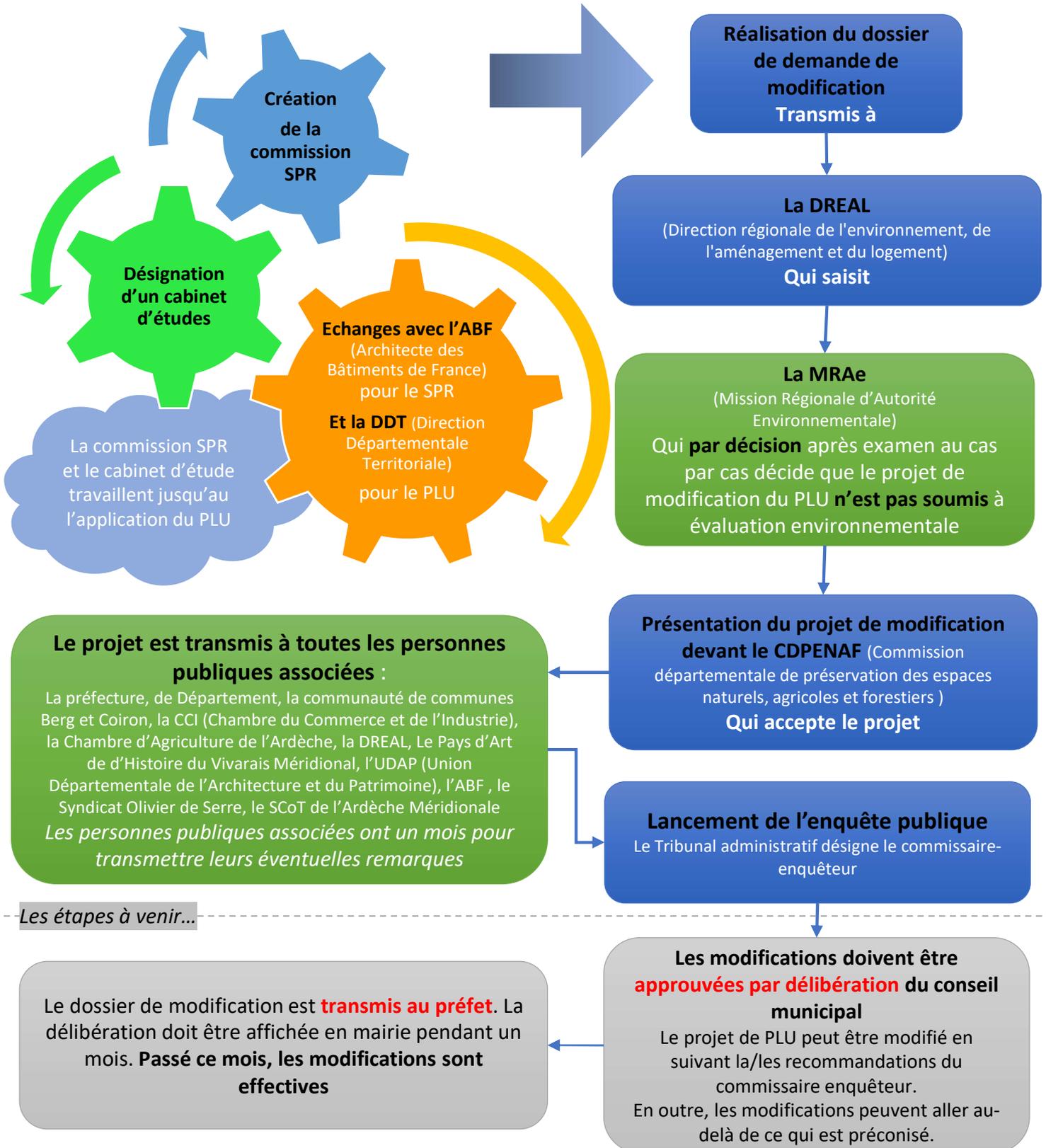
Un parcours long et fastidieux où de nombreux services de l'état interviennent

Le SPR étant intégré au PLU, la modification du PLU a donc été l'occasion de modifier certains articles du SPR.

Suite à délibération du conseil municipal :

Lancement de la procédure de modification du PLU et du SPR

(le SPR étant intégré au PLU les modifications ont été modifiées conjointement)





En conclusion

La commune étant très étendue, il n'est pas toujours évident de passer devant des panneaux d'infos indiquant des réunions publiques, ou plus encore de venir à la mairie consulter les comptes rendus de conseils municipaux ou autres documents publics, mais c'est aujourd'hui le moyen le plus sûr d'être informé. Cependant le conseil municipal doit se pencher sur ce problème et permettre un plus grand accès à l'information, et réfléchir à financer un site internet centralisant les infos courantes de la commune. Certes tout le monde n'a pas internet mais ce peut être un outil en +.

Nous tenons d'ailleurs ce bulletin en format pdf si certain-es veulent le faire passer à des propriétaires d'habitations secondaires ou nous transmettre une adresse mail afin de diffuser le plus largement possible ce document.

La modification du PLU et du SPR entraînent beaucoup de questions et incompréhensions. C'est le hameau de Comparent qui a entraîné une modification du PLU, elle n'empêche pas les changements de destination de bâtiments agricoles à habitation. La mairie a déjà soutenu ces démarches en 2019 pour 5 changements, et elle en soutient actuellement 2 de plus.

Les multiples réunions publiques où de nombreuses personnes du village étaient présentes ont tracé une OAP essayant de prendre en compte les caractéristiques du village, de ses habitants et de son voisinage. Le conseil municipal prendra en délibération le fait que le nombre de logement minimum indiqué par parcelle soit aussi le maximum. Il soutiendra les futurs changements de destination qui devront bientôt être adressés au niveau intercommunal.

Quant au SPR si le hameau de Comparent apparaît dans nombre de pages de « contexte » de sa modification, la grande majorité des changements et allègements discutés le sont pour des constructions déjà présentes. Bien sûr, chacun analysera les allègements selon sa propre vision et pensera que sur tel ou tel article, on aurait pu aller plus loin. D'ailleurs un certain nombre de demande du conseil municipal n'ont pas été retenues (longueur des dépassées de toiture, volets à écharpe, types de tuiles plus couramment utilisées...). Contenter tout le monde est difficile, mais rappelons-nous que nous étions dans une négociation avec l'ABF qui pouvait accepter ou refuser telle proposition à la lumière de sa position.

Rappelons que c'est en amont d'un projet de construction/rénovation qu'il faut aller voir l'Architecte des Bâtiments de France, que sa position n'est pas que procédurale, il apporte une réelle expertise sur comment s'inscrire dans la composition globale de l'architecture existante et l'adapter aux besoins des personnes.

Tout a été réalisé soit en réunions publiques où l'avis des habitant-es a été pris en compte, soit en réunions avec de nombreuses personnes publiques associées donnant leur avis (parfois contraignant).

A noter Les membres de la commission SPR :

Les membres de droit : Le maire, le Préfet, la DRAC (Direction régionale des Affaires culturelles), l'ABF, Le CC Berg et Coiron

Les conseillers municipaux et *suppléants* : Séverine Baccan et Françoise Boiron, Emmanuel Raoux et Aurélie Lespès, Anne Cailhol et Cédric Soleilhac, Sébastien Marnas et Josiane Marcon, Jacques De Richemont et Jérôme Serturini

Les représentants des associations, organismes divers : CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement), Pays d'Art et d'Histoire, DREAL, Sauvegarde du Patrimoine de l'Ardèche, Chambre d'agriculture, CCI

Les personnes de la vie locale et suppléants :

Philippe Gondry et Gisbert Clément, Frédéric Marnas et Pascale Marnas, Jean-Pierre Marcon et Robert Boyer, Jean Durand et Hubert Odds, Daniel Picard et Pierre Picard.

