Atelier Sinaïade

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Plan Local d'Urbanisme

MIRMANDE
ENTRE ART ET NATURE

Débattu en conseil communautaire du 25 septembre 2018

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du 26 janvier 2021

SOMMAIRE

Sommaire 3

Projet d'aménagement et de développement durables 4

Préambule 5

Orientations 6

Orientation 1 : Avoir une progression raisonnée de la population 6

Orientation 2 : Conforter la centralité du village médiéval, maintenir la qualité du cadre de vie mirmandais par un projet urbain cohérent et maîtrisé notamment des zones éloignées du centre-bourg 6

Orientation 3 : Préserver l'identité de Mirmande, autant du village médiéval que de la campagne environnante, par l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions. 7

Orientation 4 : Valoriser les entrées de ville participant à l'identité du village 7

Orientation 5: Maintenir les paysages 7

Orientation 6 : Préserver les espaces agricoles 7

Orientation 7: Préserver le patrimoine naturel 8

Orientation 8 : Intégrer les préoccupations liées au développement durable 8

Orientation 9 : Assurer le maintien des équipements et des services et les adapter aux besoins actuels et à venir de la population 8

Orientation 10 : Soutenir le commerce de proximité et permettre son évolution 8

Orientation 11 : Permettre à l'activité touristique et de loisirs de perdurer voire de se développer. . 9

Orientation 12 : Anticiper les besoins en réseaux et le déploiement des télécommunications 9

Orientation 13 : Faciliter les déplacements 9

Orientation 14 : Prendre en compte les risques dans le projet communal 9

Cartographie des orientations 10

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

1) Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2) Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document simple accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal. Le PADD n'est pas opposable aux tiers.

PRÉAMBULE

La commune de Mirmande souhaite participer à la lutte contre l'étalement urbain et à la modération de la consommation de l'espace, en priorisant la densification des parties actuellement urbanisées (dents creuses, espaces non bâtis des quartiers...), et en favorisant la réutilisation de son patrimoine bâti, particulièrement du bâti vacant. La finalité de cet axe d'intervention est de permettre une croissance démographique raisonnée, et en lien avec les capacités des réseaux et des équipements. Ce projet urbain doit tenir compte des grands éléments sociodémographiques comme la diminution du foyer moyen par résidence principale, le relatif vieillissement de la population et le déséquilibre dans la taille des logements.

La mise à disposition de ces logements devra donc se faire de manière progressive, en intégrant une forte préoccupation architecturale afin d'assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le cadre local tout en évitant le pastiche.

Proposition : Avec un cadre de vie à la fois rural, minéral et poétique, les élus ont souhaité maintenir la qualité de vie Mirmandaise. Pour cela, le projet urbain vise à préserver le village médiéval et ses abords. Cela devra prendre en compte la volonté de permettre une évolution qualitative du patrimoine en imaginant une urbanisation raisonnée sur la commune.

Dans l'optique de conserver les paysages villageois, agricoles et naturels, le Conseil Municipal souhaite préserver et valoriser ces espaces et éléments identitaires de Mirmande. L'agriculture (arboriculture et vignes) est une composante importante de la création des paysages de la commune, et constitue de fait un enjeu déterminant à l'échelle communale.

ORIENTATIONS

Orientation 1 : Avoir une progression raisonnée de la population

Favoriser le renouvellement de la population et l'accueil de toutes les générations en s'appuyant sur une offre diversifiée de logements (ex : locatifs, accession, logements sociaux…) et de types variés.

La commune souhaite conserver le niveau de population en permettant une légère progression de l'ordre de 0,35% en moyenne par an soit une population d'environ 580 habitants d'ici à 2030. Afin d'accueillir cette population, la commune a besoin d'environ 30 logements à l'horizon 2030, soit environ 3,1 logements à mettre annuellement sur le marché afin de compenser le desserrement des ménages (2 logements par an) et permettre l'accueil de la trentaine d'habitants (1,1 logements par an). Ces logements seront trouvés dans les taches urbaines identifiées (en dents creuses principalement), en utilisant les logements vacants ainsi qu'en permettant une mutation ou une division intérieure de certains bâtiments. Cet objectif, vertueux en matière de consommation d'espaces, est en accord avec le PLH actuel et sera repris dans le PLH à venir.

Orientation 2 : Conforter la centralité du village médiéval, maintenir la qualité du cadre de vie mirmandais par un projet urbain cohérent et maîtrisé notamment des zones éloignées du centre-bourg.

Limiter l'étalement urbain et linéaire afin d'éviter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Privilégier la densification des noyaux actuellement urbanisés, et la réutilisation du bâti existant (ex : changement de destination de constructions agricoles). Pour l'habitat, la consommation foncière est très largement contenue au réemploi et à la valorisation du foncier dans la Partie Actuellement Urbanisée. Ainsi, à des fins d'habitat, le projet démographique utilisera les 4.5 ha brut de foncier disponibles dans les zones urbaines, sous réserve de la qualité architecturale et de l'intégration paysagère des constructions, en veillant à limiter autant que possible l'impact agricole et paysager de ces nouvelles constructions. Ces espaces seront étudiés pour leur capacité au regard de l'insertion paysagère des constructions projetées, de la topographie, de l'accès ainsi que de l'hydrographie. Ainsi, cette surface brute sera réduite en nette au sein des orientations d'aménagement et de programmation car beaucoup de parcelles sont assez vastes. In fine, la surface nette urbanisable en dent creuse est de 2,15 ha. Il est nécessaire d'éviter de s'approcher trop près des cours d'eau et des espaces boisés afin de limiter les risques et les conflits d'usage. Le PLH indique une densité de 12 à 20 logements hectares net. Les OAP sont compatibles avec ces orientations.

Orientation 3 : Préserver l'identité de Mirmande, autant du village médiéval que de la campagne environnante, par l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions.

Le paysage urbain d'une commune dépend autant de l'architecture en elle-même que des formes urbaines en présence. A cela s'ajoutent les marqueurs comme l'église Sainte-Foy classée au titre des monuments historiques, les édifices remarquables, édicules et éléments du petit patrimoine qui confèrent au village médiéval comme à l'ensemble du territoire sa grande qualité.

Permettre l'évolution du bâti en respectant l'aspect architectural de la commune, et en encadrant les interventions de façon précise et adaptée au contexte et à la valeur patrimoniale de l'édifice. Pour cela, il s'agit d'établir un règlement qui, en complément du SPR, permettra de prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâti local et de reprendre les formes urbaines héritées.

Mettre en valeur l'espace public par des aménagements et embellissements paysagers.

Encourager les constructions qualitatives et respectueuses de l'environnement, dans les mêmes conditions d'intégration paysagère.

Orientation 4 : Valoriser les entrées de ville participant à l'identité du village

Entretenir l'image qualitative de Mirmande par la mise en valeur de la perception du village depuis les entrées de ville. Pour ce faire, maintenir les séquences paysagères et visuelles ainsi que les perspectives sur le village, notamment depuis la RD 204, et les embellir par des aménagements paysagers et urbains.

Conserver la valeur paysagère de l'entrée Est du hameau du Gier.

Orientation 5: Maintenir les paysages

Préserver le patrimoine paysager de la commune, caractérisé par la variété et la richesse des paysages mirmandais.

Protéger les franges des espaces bâtis d'une urbanisation mal maîtrisée. Éviter de fermer les ouvertures visuelles et les principaux cônes de vues paysagers, ce qui permet également de mettre en valeur le patrimoine bâti.

Réfléchir l'urbanisation pour une insertion paysagère de qualité et soucieuse de l'environnement local.

Maintenir des transitions paysagères entre espaces habités et agricoles/naturels notamment par une graduation paysagère.

Orientation 6 : Préserver les espaces agricoles

L'activité agricole, principalement arboricole, façonne les paysages Mirmandais et prend une place prépondérante dans l'organisation spatiale de la commune.

Conserver des terres agricoles et préserver l'activité économique agricole. Encourager le maintien de l'arboriculture et le retour de la viticulture. Permettre le développement du tourisme agricole.

Orientation 7: Préserver le patrimoine naturel

Préserver les espaces riches en biodiversité, par le maintien du bon état écologique des cours d'eau et des formations végétales riveraines, la préservation des continuités écologiques, ainsi que par la pratique d'une politique durable de gestion des espaces (fleurissement, fauchage tardif…). Conserver également les espaces verts intra-urbain, publics comme privatifs, supports pour la biodiversité ordinaire.

Éviter l'urbanisation des secteurs de coteaux, et limiter la constructibilité sur les secteurs à enjeux naturels de la commune. Conserver le paysage forestier du Sud du territoire en limitant les « coupes à blanc » et en réglementant les essences à privilégier ou à proscrire.

Orientation 8 : Intégrer les préoccupations liées au développement durable

Permettre l'amélioration du bilan énergétique du bâti existant dans le strict respect de la valeur patrimoniale et des dispositions architecturales et techniques du bâti. Pour ce faire, identifier les secteurs à fort impact au sein desquels les interventions de ce type seront encadrées et certains dispositifs seront proscrits du fait de leur impact visuel dévalorisant.

Orientation 9 : Assurer le maintien des équipements et des services et les adapter aux besoins actuels et à venir de la population

Maintenir des équipements scolaires. Afin de continuer à attirer des jeunes couples avec enfants sur Mirmande, permettre l'évolution des structures scolaires afin de les adapter aux besoins actuels et futurs à l'échelle supracommunale.

Privilégier la « vie villageoise », en valorisant les espaces de convivialité existants (salle des associations, terrain de boule) voire en encourageant le développement de nouveaux espaces de ce type.

Continuer d'attirer des artistes, en maintenant les espaces et évènements dédiés (église Sainte-Foy, festival Oohlal'art), et en favorisant leur installation sur la commune (ateliers d'artistes par exemple).

Orientation 10 : Soutenir le commerce de proximité et permettre son évolution

Permettre le développement des activités économiques sur la commune et notamment l'artisanat, et encourager la conservation voire l'installation de commerces de proximité, notamment alimentaire.

Orientation 11 : Permettre à l'activité touristique et de loisirs de perdurer voire de se développer.

La vallée du Tierceron comporte aujourd'hui un camping. Sa vocation touristique et ludique doit pouvoir perdurer et le développement d'activités dans la vallée du Tierceron s'étoffer modérément par un encadrement adéquat.

Permettre le développement d'activités économiques (ex : gites) dans les bâtis existants des autres zones, notamment agricoles et naturelles.

Orientation 12 : Anticiper les besoins en réseaux et le déploiement des télécommunications

A l'heure de la dématérialisation et du télétravail, l'usage des télécommunications va continuer de s'accroitre.

Permettre le développement des communications numériques, en lien avec le calendrier d'Ardèche Drôme Numérique, pour réduire l'usage systématique des véhicules individuels (ex : démarches administratives, télétravail...).

Veiller à ne pas autoriser d'habitation dans les secteurs dépourvus ou insuffisamment desservis par les réseaux.

Prévoir des capacités d'assainissement suffisantes en lien avec le Schéma Directeur d'Assainissement en cours de finalisation.

Orientation 13 : Faciliter les déplacements

Faciliter le stationnement dans la commune pour tous les usagers, en optimisant les espaces dédiés existants, et réfléchir à un stationnement saisonnier pour l'accueil des touristes en période estivale.

Entretenir et baliser les chemins de randonnée, nombreux sur la commune et appréciés des habitants comme des touristes.

Favoriser les déplacements doux et encourager le covoiturage.

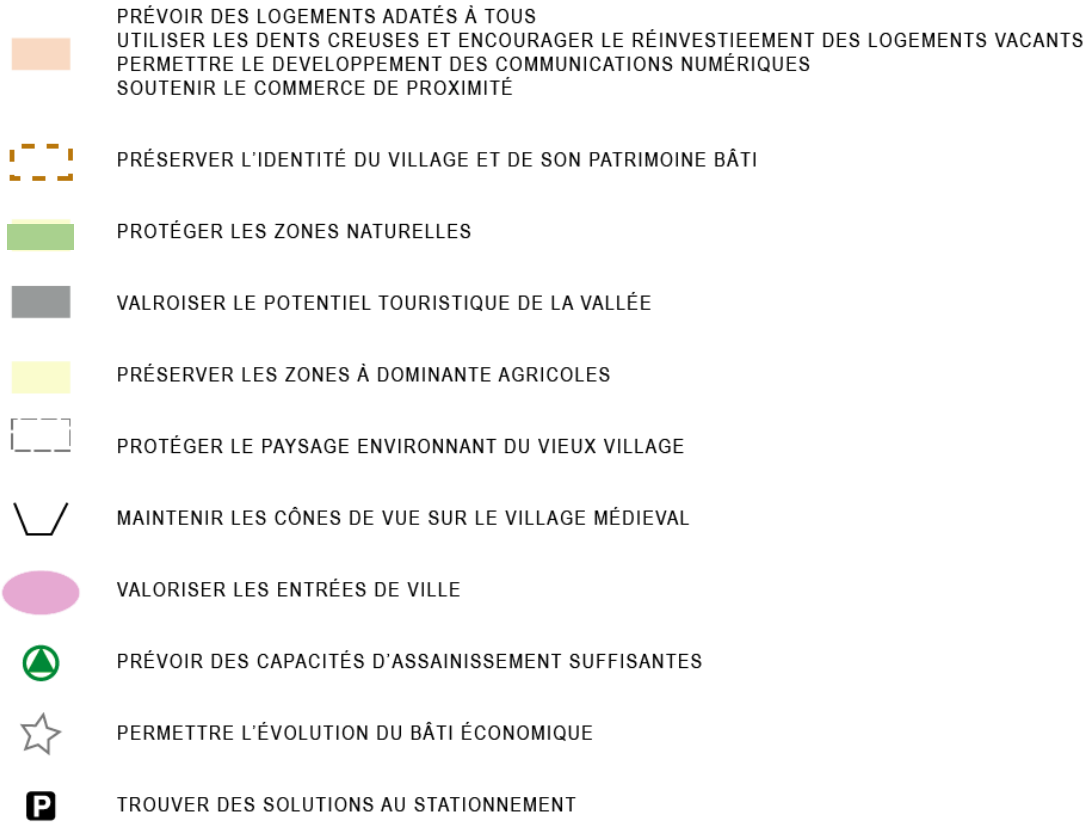
Favoriser le report modal vers les gares de Loriol, Livron et de Montélimar.

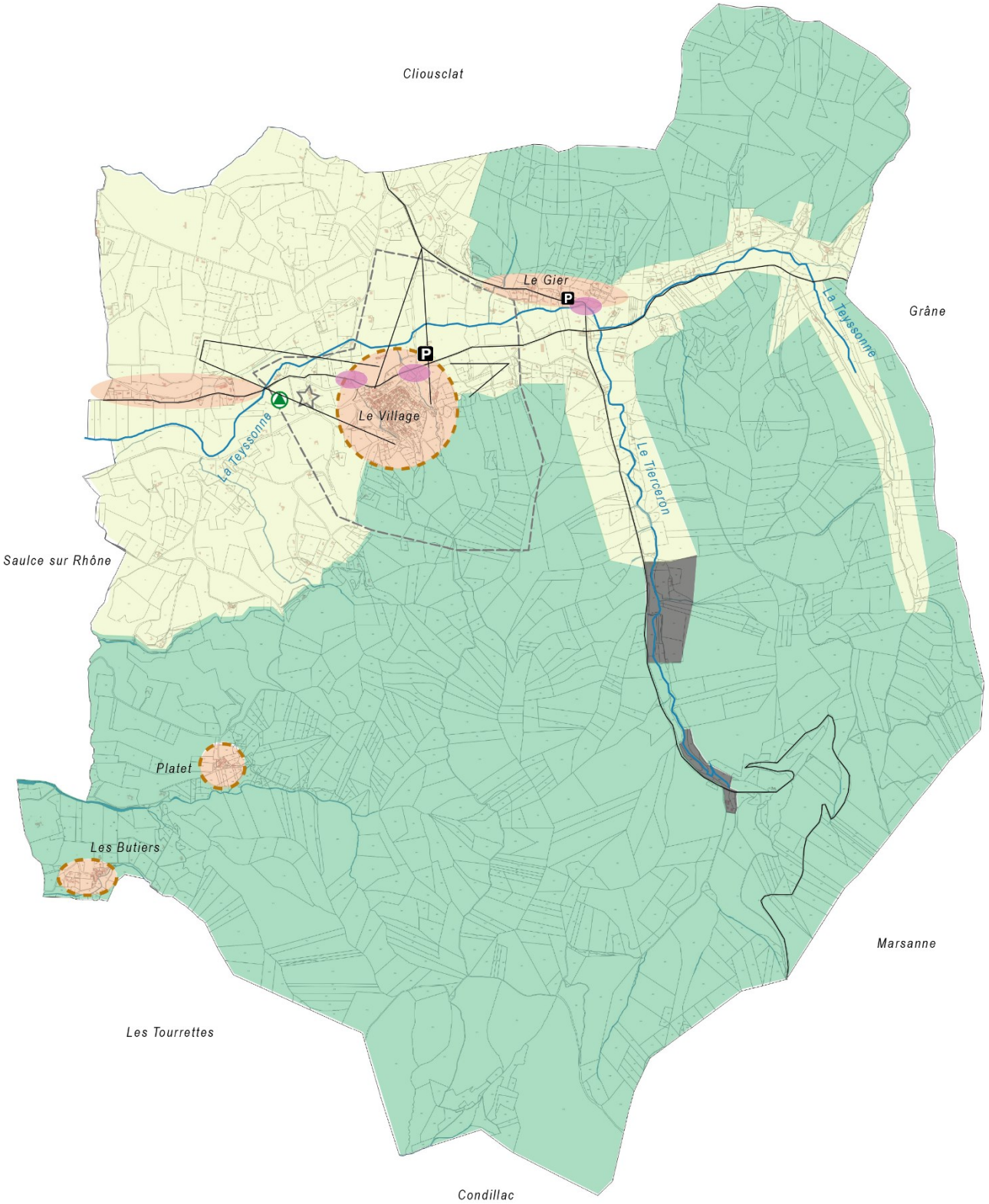
Orientation 14 : Prendre en compte les risques dans le projet communal

Prendre en compte les aléas inondations dans le projet de PLU. Prendre en compte les aléas feux de forêt, de modérés à moyens sur quelques secteurs de la commune, en évitant d'y établir de nouvelles constructions.

CARTOGRAPHIE DES ORIENTATIONS

LÉGENDE




Cliousclat
Le Gier
Grâne
La Teyssonne
Le Village
La Teyssonne
Le Tiercéron
Saulce sur Rhône
Platet
Les Butiers
Marsanne
Les Tourrettes
Condillac

Atelier Sinaïade

Siège social: 12C rue Victor Hugo, 80440 BOVES
mail: contact@sinaiade.fr
Tél: 07.68.61.69.99

SIRET: 832 339 360 00014
APE: 7022Z

SARL au capital social de 1000 euros