

PLU - Les outils mobilisables

L'inventaire des éléments bâtis et végétaux au titre de la loi Paysage de 1993

La commune de Mirande recèle d'un patrimoine naturel riche, que ce soit par la présence de milieux naturels en périphérie du centre urbain (prairies, boisements, cours d'eau et ripisylves,...), ou par celle d'éléments naturels au sein de la ville (jardins privés, alignements d'arbres, parcs,...). Tous ces éléments naturels participent aux continuités écologiques, autant à une échelle communale que supracommunale. A travers le Plan Local d'Urbanisme, la commune de Mirande a la possibilité de les préserver.

Mirande possède également un patrimoine bâti remarquable qui se concentre pour la plupart au coeur de la Bastide historique (l'église gothique méridionale Sainte-Marie, l'hôpital Saint-Jacques, les tours de Rohan et d'Astarac, la Halle, l'Hôtel de Ville, la Sous-Préfecture, le lycée A. Fournier,...). La campagne mirandaise offre un patrimoine bâti ancien typique (fermes gercoises, église Artigue,...). Ces éléments bâtis ou végétaux, vecteurs d'identité du territoire, expriment un « esprit des lieux », génèrent une ambiance particulière, portent un sens dans l'« imaginaire collectif ».

Ce que dit le Code de l'Urbanisme :

D'après l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, **“le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation”.**

D'après l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, **“le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.”**

Un outil de préservation qui s'adapte au contexte local

- Les éléments bâtis et naturels à préserver peuvent être de nature diverse : maisons à colombage, pigeonnier, ornements sur façade, croix de chemin, lavoirs, l'ensemble des éléments de nature en ville (coeur d'îlot vert, jardin privé, etc), arbre isolé, boisements, mare, berges d'un cours d'eau...

Ce que cet outil impose :

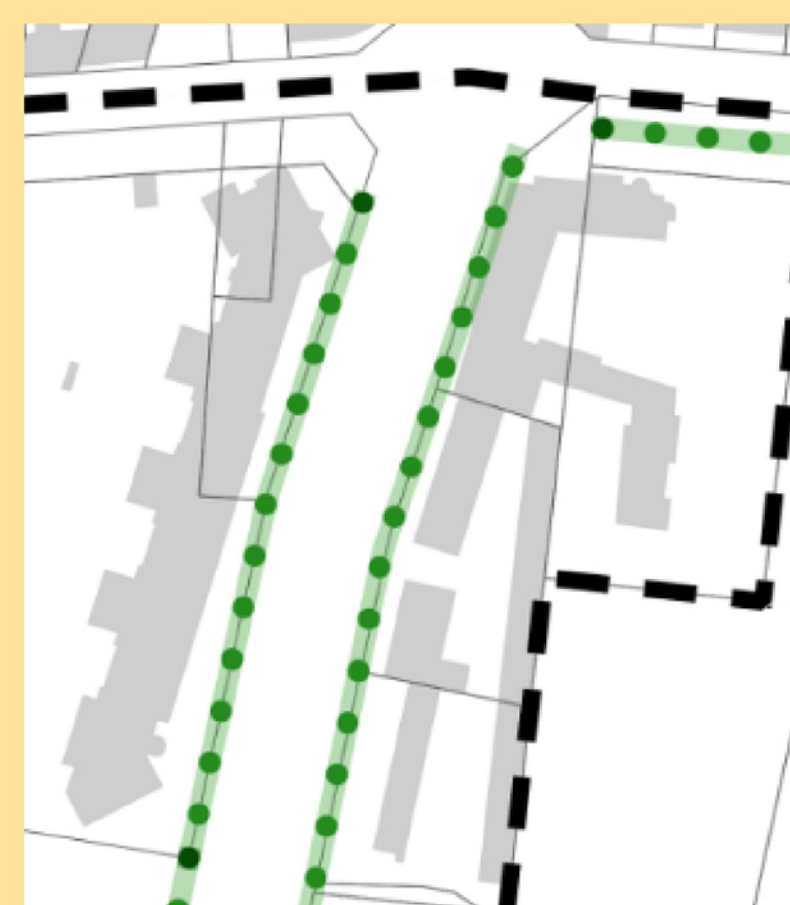
- La préservation des éléments identifiés, permettant d'empêcher leur destruction
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments doivent être précédés soit d'une déclaration préalable (pour les éléments naturels), soit d'un permis de démolir (pour les éléments bâtis) à déposer en Mairie
- Les éléments identifiés au titre de la loi Paysage doivent être portés au document graphique et les règles d'urbanisme s'y appliquant sont précisées dans le règlement écrit

Plusieurs éléments ajustables :

- Cet outil de préservation n'impose pas une protection stricte, un entretien ou bien encore une gestion de ces espaces (comparé à un classement en Espace Boisé Classé par exemple), la règle est à définir dans le PLU en fonction de chaque cas
- Des prescriptions ou des recommandations peuvent être intégrées dans le règlement du PLU au libre choix de la municipalité

Exemples de prescriptions : extraits de PLU

- Application de l'outil sur les linéaires végétalisés : **“Prioritairement, les alignements d'arbres doivent être conservés. Toutefois, dans le cadre de travaux d'intérêt général, ces alignements peuvent être provisoirement supprimés, sous réserve de la re-végétalisation des espaces publics après travaux, dans la limite des possibilités techniques”**



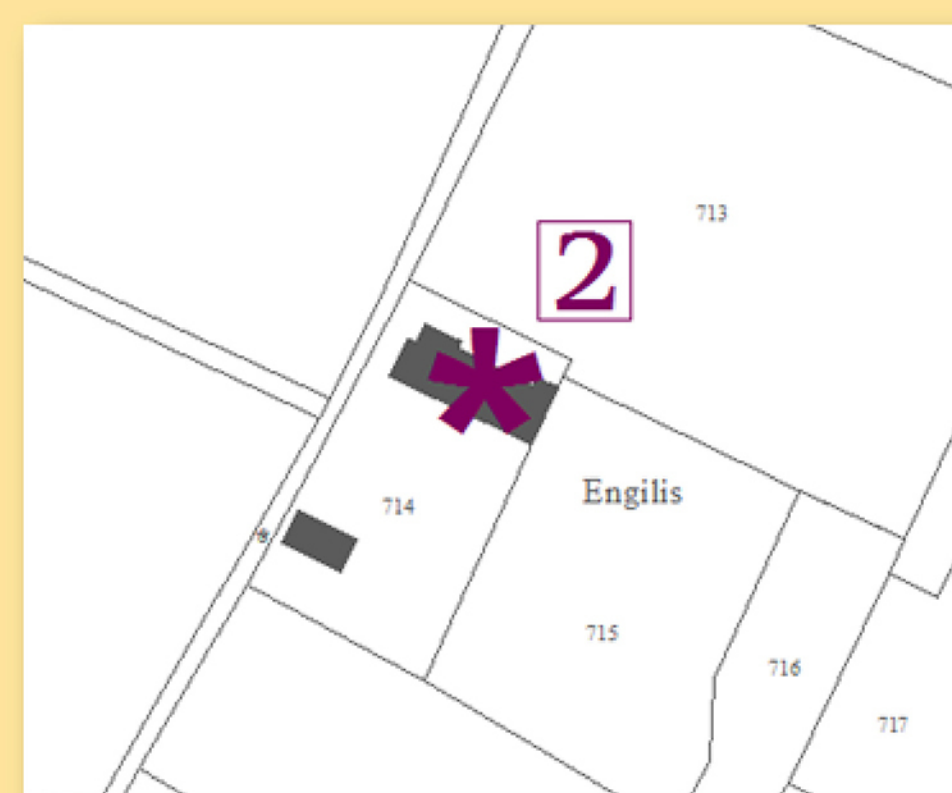
- Préservation des coeurs d'îlots en ville : **“Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais délimités sur le plan de zonage sont inconstructibles”**



- Application sur les berges des cours d'eau : **“L'imperméabilisation des versants des berges est interdite : une bande végétalisée de 2m par rapport à la limite de l'eau doit être préservée”**



- Application de l'outil sur un élément bâti : **“Conservation des matériaux et mise en valeur de l'aspect extérieur des constructions avec l'harmonie du paysage urbain existant”**



Le changement de destination en zone agricole et naturelle

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

« Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites».

Le changement de destination concerne tous les bâtiments situés en zone agricole et/ou naturelle (exemple : hangar, habitation, bâtiment d'activités, ancienne grange, annexe d'une construction principale, etc.).

Ils doivent être impérativement identifiés au plan graphique pour pouvoir faire l'objet d'un changement à condition que cela ne compromette pas l'activité agricole et qu'un projet pour un autre usage soit motivé par le propriétaire (**activité de bureaux, activité commerciale et artisanale, industrie, entrepôt, hébergement touristique, équipements publics, locaux de vente pour la vente directe de l'exploitation**).

Ces bâtiments susceptibles de changer de destination doivent être desservis par les réseaux d'eau et d'électricité notamment. Aucun renforcement ou extension de réseaux ne pourra être autorisé lors d'un changement de destination.

Aussi, dans une démarche de concertation avec la population, la municipalité de Mirande appelle ses administrés à s'exprimer en mairie sur d'éventuels projets de changement de destination de bâtiments situés en zone agricole ou naturelle du PLU, avec projets à l'appui.

Source : Réalisation Citadia Even

Plan Local d'Urbanisme

