

village bien vivre participation partage
passion journal perché échange habitant proposer
ENSEMBLE agir citoyen quartier
patrimoine développement protection
convivialité **Mirmande**
Le magazine municipal des Mirmandais n°5



Spécial PLU - AVAP
Novembre 2016

Présentation
des projets de PLU
et d'AVAP

Présentation
du bureau d'étude
INGETER

Agenda :
réunion publique,
concertation
agricole

EDITO DU MAIRE



SOMMAIRE

Présentation des
projets de PLU et
d'AVAP ----- 3

Présentation du
bureau d'étude
INGETER ----- 9

Agenda :
réunion publique
- concertation
agricole ----- 11

Chères Mirmandaises, chers Mirmandais, Chers amis,

Je suis heureux de vous présenter ce numéro 5 d'*Ensemble Mirmande*, votre magazine municipal.

Cette dernière édition est exclusivement consacrée à l'avancement des procédures de mise en place du Plan local d'Urbanisme (PLU) et de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du Patrimoine de Mirmande.

Vous y retrouverez la présentation des projets, découvrirez le bureau d'étude INGETER en charge de l'élaboration de ces deux documents d'urbanisme ainsi que les dates à retenir et à noter dans vos agendas !

Lors des conseils municipaux ou en réunions publiques cet été, nous vous avons réaffirmé notre volonté d'ouvrir la concertation au maximum avec et pour vous en proposant bien plus de réunions et de rencontres que les procédures nous y obligent. Ces documents vont tracer,

pour les 10 prochaines années au moins, le visage que nous voulons pour notre commune. Il est primordial que chacun puisse participer, donner son point de vue et se fasse entendre. Vous aurez d'ailleurs plusieurs outils à votre disposition tel que le site internet dédié, les rencontres, les visites, les réunions publiques ou encore les registres mis à disposition en Mairie.

Je vous donne d'ores et déjà rendez vous le 25 novembre à 18h30 à la salle des fêtes pour la présentation du Diagnostic où vous pourrez évidemment rencontrer et échanger avec l'équipe d'INGETER, et vous apprécierez comme moi, son approche différente, jeune et dynamique.

Bien évidemment, je reste à la disposition de tous, individuellement, pour échanger sur cet important dossier et répondre à vos interrogations ou doutes éventuels.

Je vous souhaite un très bel automne.

Benoît MACLIN
Maire de Mirmande

ENSEMBLE Mirmande n°5
Spécial PLU/AVAP
4^e trimestre 2016

Directeur de la publication

B. Maclin

Maquette

JB Massart

Rédacteurs

INGETER - F. Ibarra - B. Maclin

Photos

INGETER - Mairie de Mirmande

Impression

Imprimerie Bayle - Montélimar

Imprimé sur papier recyclé

DÉFINITIONS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

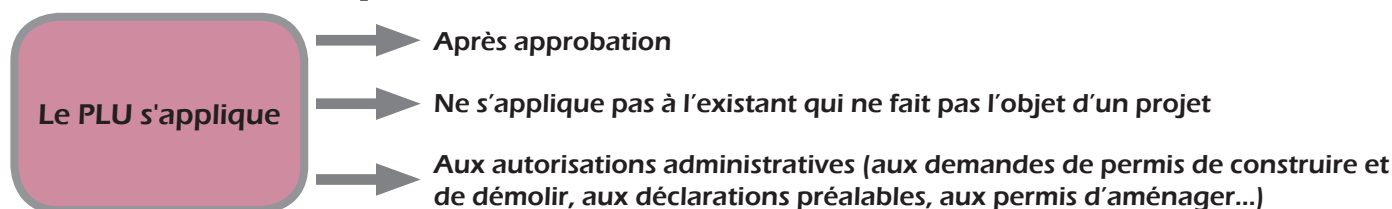
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document réglementaire de planification urbaine, régit par les dispositions du code de l'urbanisme. La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000, dite « loi SRU » l'instaure en remplacement du Plan d'Occupation des Sols (POS).

Il s'agit d'un document stratégique qui expose les grandes orientations d'aménagement de la commune, ses besoins, et

exprime le développement souhaité pour le territoire à l'horizon d'une quinzaine d'années. Le PLU est préparé dans un souci d'intérêt général, et se réalise en concertation avec les habitants.

Il permet la gestion de l'urbanisme au quotidien en définissant des zones à différentes vocations (urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles), ainsi que l'usage des sols (règles d'occupation et d'utilisation du sol).

Le contenu du PLU est fixé par l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme :



L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

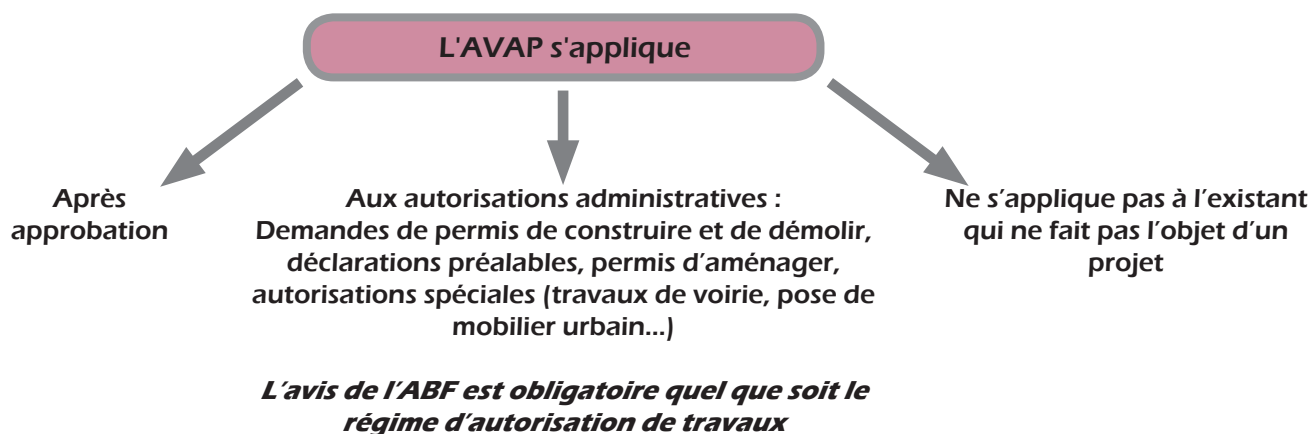
L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est instituée par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE dite "loi Grenelle II"), en remplacement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). L'AVAP a le caractère de servitude d'utilité publique.

L'AVAP a pour objectif de "promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable". Elle détermine ainsi un périmètre de protection adapté aux caractéristiques et aux enjeux du territoire, définit les

objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces, et établit les prescriptions et recommandations architecturales et paysagères.

Au sein de l'AVAP, tous les travaux (sauf ceux sur les Monuments Historiques Classés, qui sont soumis à une autorisation administrative particulière, accordée par le préfet de région), sont soumis à une autorisation préalable en vertu des dispositions de l'article L.642-6 du code du patrimoine. L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) émet un avis conforme quel que soit le régime d'autorisation de travaux.

Les principes fondateurs de l'AVAP sont fixés par les articles L. 642-1 et suivants du Code du Patrimoine.



HISTOIRES ET ÉVOLUTIONS DES PROCÉDURES

Mirmande dispose depuis 2006 d'une carte communale qui définit les zones constructibles et inconstructibles, et depuis le 7 février 1989 d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) qui organise la protection du site du village et du paysage environnant.

La procédure de PLU

Le 8 juillet 2008, le conseil municipal prescrivait l'élaboration d'un PLU pour la commune de Mirmande, dont l'usage des sols était alors organisé par une carte communale. Le 19 juin 2013, il décidait une nouvelle prescription prenant en compte la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, loi ENE dite "loi Grenelle II". Le 3 février 2014, le conseil municipal a arrêté un projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mirmande.

L'objectif annoncé en 2008 était de remplacer la carte communale existante par un document plus prospectif, car les PLU "permettent de projeter le développement global d'un territoire et expriment une vision concertée de la commune par ses habitants". Il était alors précisé que "l'élaboration d'un tel document d'urbanisme au niveau de Mirmande a pour but de favoriser le renouvellement urbain et de préserver

la qualité architecturale ainsi que l'environnement", et de "définir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune".

Les projets de PLU et d'AVAP devaient être soumis à l'enquête publique au printemps 2014.

Le projet de PLU arrêté par le conseil municipal le 3 février 2014 n'apparaissait pas satisfaisant au regard des objectifs fixés. En effet, en prévoyant l'installation d'une zone d'activité et d'un lotissement sur des terres agricoles, en définissant des zones de constructions à proximité du village et en créant de nouvelles zones d'urbanisation, il compromettait gravement la qualité architecturale et l'environnement de la commune de Mirmande. Cette analyse était confortée par les avis rendus par les Personnes Publiques Associées (PPA).



Vue sur Mirmande au matin

La procédure de AVAP

Le 16 octobre 2010, le conseil municipal prescrivait la révision de la ZPPAUP, dans le but "d'adapter le règlement de la ZPPAUP aux nouvelles normes en matière de construction afin de faire face aux difficultés d'application du règlement". En application de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, loi ENE dite "loi Grenelle II" qui institue l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en remplacement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), la procédure de révision a été transformée en procédure de création d'une AVAP en conseil municipal du 22 novembre 2010.

La motivation de cette démarche était "le maintien du grand paysage sur l'ensemble de la commune, la possibilité de conduire un développement maîtrisé à proximité immédiate du village, la clarification des règles applicables dans la zone C de la ZPPAUP, la redéfinition des secteurs pour préserver les caractéristiques principales qui participent à l'harmonie générale de la commune, la prise en compte de l'impact des ouvrages, installations ou travaux

visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie, panneaux photovoltaïques et capteurs solaires thermiques".

Le 1er août 2013, le conseil municipal a arrêté un projet d'AVAP alors transmis aux Personnes Publiques Associées.

Les projets de PLU et d'AVAP devaient être soumis à l'enquête publique au printemps 2014.

Le projet d'AVAP arrêté par le conseil municipal le 1er août 2013 n'apparaissait pas satisfaisant au regard des objectifs fixés. En effet, en organisant la mise en œuvre des projets d'urbanisation contenus dans le projet alors en cours de PLU, notamment des zones d'activité et des constructions à proximité du village et de nouvelles zones d'urbanisation, il ne répondait pas à l'objectif de préservation du grand paysage et compromettait gravement la qualité du paysage mirmandais, et l'environnement de la commune de Mirmande. Cette analyse était confortée par les avis rendus par les Personnes Publiques Associées et la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS).



Vue sur le flanc ouest de Mirmande, depuis le Chemin du Charreyron

Nouvelles orientations

Dès son élection, il est apparu nécessaire à notre nouvelle équipe municipale de faire une pause et d'évaluer la situation.

Après réflexions et échanges, notamment avec les administrations concernées, il est apparu que les travaux engagés devaient être poursuivis mais en étant fortement réorientés.

Poursuivis car le règlement de la ZPPAUP est délicat à manier et doit être révisé. En effet, il ne répond pas à nombre de questions actuelles (dispositifs solaires, matériaux...) et doit pouvoir permettre une architecture contemporaine dans les emplacements sans visibilité avec le village. De plus, le dispositif est centré sur le village alors que les limites de la protection doivent aider à assurer une cohérence globale du paysage.

Poursuivis car la carte communale ne permet pas de

répondre assurément à la demande exprimée par les Mirmandais d'empêcher l'implantation de "lotissements".

Poursuivis car dans la perspective de la mise en place d'un PLU intercommunal, la qualité et la force des documents préexistants permettront de garantir la qualité du paysage et du patrimoine mirmandais.

Réorientés afin de prendre en compte les attentes exprimées par les Mirmandais, les avis négatifs et réserves donnés par les administrations et aboutir à des documents capables de porter l'avenir harmonieux de Mirmande.

Ainsi le 4 décembre 2015, le conseil municipal a adopté des délibérations prescrivant la réorientation du projet de PLU et prescrivant la réorientation de la procédure de transformation de la ZPPAUP en AVAP. Un appel d'offre a été lancé pour recruter un cabinet d'études à cette fin.

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

La loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (dite "loi CAP") institue les sites patrimoniaux remarquables, en remplacement des secteurs sauvegardés, AVAP et ZPPAUP. La collectivité pourra choisir de se doter d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), le plus haut degré de protection qui ne sera plus réservé aux seuls secteurs sauvegardés, sur tout ou partie du site patrimonial remarquable. Sur l'ensemble du site ou sur les parties du

site non couvertes par un PSMV sera établi un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

L'AVAP de Mirmande, en cours d'instruction à l'entrée en vigueur de la loi CAP, poursuit donc son élaboration et sera automatiquement transformée en site patrimonial remarquable. Les règles établies seront intégrées dans un PVAP.

"Vue aérienne de Mirmande", 1974. 5 F.I 84 Fonds ALAT - Archives départementales de la Drôme



ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

Réorientation du PLU

Avec le PLU, l'enjeu essentiel est de préserver et développer les atouts de la commune. Le paysage et le patrimoine sont la base de son activité économique et de sa qualité de vie. La protection des espaces agricoles et naturels, le développement des activités liées au tourisme, à la culture et à la vie associative sont la condition de ce développement.

Les zonages du PLU et de l'AVAP devront former un ensemble cohérent, efficace et compréhensible. L'aménagement et la préservation du territoire communal nécessite un règlement d'urbanisme adapté et la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précises. Ces OAP devront être expérimentales et poser les principes d'implantation et de composition bâties cohérents avec l'analyse du territoire, avec un important niveau de détail (plans, coupes, élévations, insertion au projet de paysage).

Le règlement du PLU devra être cohérent avec celui de l'AVAP, il est très souhaitable qu'il s'en inspire pour les espaces non couverts par l'AVAP. Il doit être porteur d'une mise en cohérence, avec une mise en forme simple et claire et dans la mesure du possible une traduction graphique permettant l'appropriation des objectifs par les porteurs de projets.

Une réflexion est attendue sur quelques enjeux spécifiques :

- Aménager l'espace public du village ancien, en particulier la partie basse depuis l'extension récente au pied du village jusqu'aux remparts. Organiser les circulations et le stationnement.
- Imaginer le développement urbain indispensable non pas par la création de nouvelles zones constructibles, mais en confortant les zones d'urbanisation existantes en tissu urbain non structuré.
- Repérer et faciliter la réhabilitation et le réemploi de constructions désaffectées et investir les écarts. Cet enjeu rejoint le précédent, avec un effort attendu d'analyse et de pistes de projet.
- Préserver l'agriculture : la vitalité de l'activité agricole doit être préservée par une prise en compte précise des exploitations, de leur implantation, de leur possibilité d'évolution ainsi qu'à la préservation des secteurs agricoles à haute valeur, notamment sur les secteurs irrigués.
- Dynamiser / mettre en valeur le village de Mirmande et son patrimoine : étudier le maintien de secteurs non reconstruits dans le vieux village pour relâcher le tissu urbain.
- Valoriser le patrimoine bâti et paysager en prenant en compte les enjeux de la biodiversité et des risques naturels. Les enjeux paysagers sont à évaluer au regard de l'évolution du paysage et des connaissances des risques. Une attention doit être portée à la qualité des espaces collectifs et au maillage avec les espaces publics existants.
- Permettre le développement des activités économiques : examiner les possibilités d'évolution, d'adaptation et/ou de redéploiement sur un secteur plus adapté des entreprises locales, au regard des données du site en termes de capacité d'accueil, d'accès, de réseaux (liaison par fibre optique réalisée sur un secteur), en concertation avec les acteurs : entreprises, CCVD, ...
- Prise en compte des problématiques de circulation et déplacements : l'objectif de développement de l'urbanisation à partir de secteurs d'habitat limités en nombre, croise les problématiques de déplacement. Le projet s'attachera à développer une urbanisation évitant la dispersion du bâti.

Réorientation de l'AVAP

La philosophie portée par la ZPPAUP est toujours d'actualité. Elle a contribué à façonner le territoire singulier de Mirmande avec sa silhouette de village emblématique entourée de bois et d'espaces naturels et cultivés. L'AVAP doit donc conforter la protection de la ZPPAUP et porter le travail approfondi nécessaire pour adapter son règlement aux enjeux du XXI^{ème} siècle, notamment intégrer la dimension du développement durable.

- L'analyse paysagère de l'AVAP à l'étude devra être reprise et complétée, notamment pour ce qui concerne les abords et transitions autour du village et des hameaux afin de nourrir le projet de paysage aux différentes échelles : cônes de vues, traitement des accès au village, des espaces publics, ensembles bâtis dans le grand paysage.
- Les zones définies et le règlement doivent permettre de protéger et mettre en valeur de façon globalement cohérente le paysage de l'ensemble de la commune de Mirmande en adaptant les contraintes et en nuanciant les conditions de mise en œuvre des constructions selon les lieux (visibilité, cohérence d'ensemble d'un secteur, végétation...).

- L'analyse du patrimoine bâti devra être enrichie par l'étude du bâti présentant les caractéristiques du bâti industriel et artisanal fin XIX^{ème} début XX^{ème}, mais également du patrimoine des années 1930 à 70. Cette étude comprendra un inventaire des typologies bâties, identifiant leurs caractéristiques. Un projet de restauration et de composition des façades enduites à décors peints de ce secteur sera intégré.
- Le règlement devra permettre la reconnaissance de ces nouvelles strates et poser les bases de la gestion future des espaces bâtis existants et à venir. Il proposera les règles spécifiques et adaptées à chacun des cas et comprendra une traduction graphique, des illustrations permettant l'appropriation des objectifs par les porteurs de projets.
- Expliquer la culture constructive traditionnelle. Intégrer les enjeux énergétiques et les techniques d'éco construction. Au-delà d'un règlement s'appliquant à l'aspect esthétique du bâtiment, il est important de donner une dimension didactique au document.

CONCERTATION ET INFORMATION

La concertation est au cœur des projets de PLU et d'AVAP. Elle se prolonge tout au long des procédures d'élaboration, sous plusieurs formes :

- Réunions publiques d'information et de travail
- Présentation des travaux réalisés par le bureau d'étude

- Commission Locale de l'AVAP (CLAVAP)
- Articles publiés dans le magazine municipal et sur le site internet de la mairie
- Site internet dédié aux projets (accessible directement ou par le site internet de la mairie) : <http://www.inger.fr/mirmande/>



Page d'accueil du site internet dédié au PLU et à l'AVAP de Mirmande

POURQUOI CHOISIR UN BUREAU D'ÉTUDES ?

Afin de mener à bien ce type d'étude, le recours à un bureau d'études spécialisé et pluridisciplinaire est nécessaire. En effet, l'état, qui s'occupait auparavant d'assister les communes de façon proactive, se désengage petit à petit, et les communes ne possèdent pas les compétences nécessaires en interne.

Après un appel d'offres lancé en décembre 2015 avec l'aide du CAUE de la Drôme et de la Communauté de

Communes du Val de Drôme, le choix de la commune s'est finalement porté sur le Cabinet INGETER.

Le choix de ce bureau d'études est motivé par la qualité de son offre : pluri-compétences avec différents spécialistes (urbaniste, paysagiste, architecte, agro-développement.) mobilisables sur chacun des aspects du dossier, force des outils de concertation et d'information, dynamisme et expérience de l'équipe et également par son coût raisonnable.

FICHE D'IDENTITÉ D'INGETER

Notre philosophie

INGETER est un bureau d'études opérant dans les domaines de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire et des analyses environnementales.

INGETER est née de l'envie de proposer aux collectivités de véritables projets qui leur ressemblent. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de valorisation perpétuelle de notre cadre de vie et de prise en compte de notre environnement. Nous

répondons avec des solutions concrètes sur les problématiques en lien avec l'urbanisme, l'environnement, la planification urbaine, la mobilité, le paysage, la cartographie ou encore la réalisation de projets d'aménagement et de développement territorial.

Nous savons que chaque projet est unique et notre méthode de travail permet d'y répondre au plus près.



INGETER, en réunion publique



Comme sur le terrain !

Notre équipe

L'équipe d'INGETER se compose de divers spécialistes aux compétences variées et complémentaires.



Fondateur et co-gérant
FLORENT DEREUMAUX

Urbaniste – Juriste



Co-gérant
CHRISTOPHE COCQUEEL

Cartographe – Sociologue



LISA VANALDERWERELT

Architecte (ADE) associée



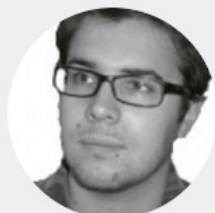
ESTELLE DELEBARRE

Paysagiste – Botanique



MÉGANE GUILLAUME

Ingénieur agro-environnement



NICOLAS ROUXEL

Urbaniste – mobilité



MARIA MARTIN

Architecte – Urbaniste

Pour les études PLU et AVAP de Mirmande

Cheffe de projet général et coordinatrice d'équipe projet, responsable AVAP

Lisa VANALDERWERELT - Architecte Diplômée d'État (A.D.E)

Responsable PLU

Florent DEREUMAUX - Urbaniste – juriste

Contact

Mail : urbanisme@ingeter.fr

Tél. 03.22.70.05.91

L'équipe INGETER a commencé à travailler cet été.

Réunion publique

La phase de réalisation des diagnostics PLU et AVAP touchant à sa fin, une première réunion publique est organisée le **vendredi 25 Novembre, à 18h30**.

L'objectif de cette réunion est de présenter aux habitants de Mirmande, après un rappel des procédures, les synthèses des différentes thématiques du diagnostic, ainsi que les enjeux qui en ressortent.

Cette réunion permettra également aux Mirmandais de rencontrer le bureau d'étude INGETER.

Concertation agricole

Les acteurs économiques de la commune ont été sollicités par un courrier leur proposant dans un premier temps de répondre à un questionnaire.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une concertation agricole est prévue le **vendredi 25 novembre, de 10h30 à 12h30**, en mairie de Mirmande, ouverte aux exploitants et propriétaires de terres agricoles de la commune.

Cette rencontre prendra la forme d'une courte réunion de présentation du PLU et de l'interaction entre ce dernier et le monde agricole. Par la suite, INGETER prendra connaissance des besoins spécifiques à l'activité agricole de chacun : parcelles à enjeux économiques, développement de l'activité, implantation de nouveaux bâtiments etc.

À cette fin, les participants doivent se munir de tous les documents utiles, et notamment des numéros de parcelles à enjeux (cadastrales ou ilots PAC).

Une visite des hameaux des Buthiers et de Platet aura également lieu le matin du 25 novembre et permettra une rencontre directe avec les habitants.

Commission locale de l'AVAP

Elle assure le suivi de la création, la révision ou la modification de l'AVAP à trois stades de la procédure : à la mise à l'étude de l'AVAP, avant présentation à la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS) et après l'enquête publique et la remise des rapport et avis du commissaire enquêteur.

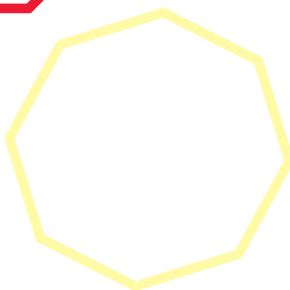
Elle est composée de :

- 5 élus, nommément désignés : Benoit Maclin, Christophe Combe, Florence Ibarra, Jean-Marie Minaudier, Olivier Dherbassy ;
- 3 représentants de l'Administration : du Préfet, du Directeur Régional des Affaires Culturelles et du Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ;
- les représentants des associations *Les Amis de Mirmande*: Christian Tracol et *Mirmande PatrimoineS* : Charles Monteux ;
- 2 personnes qualifiées au titre des intérêts économiques locaux : un représentant de la CCVD et le directeur de l'Agence départementale du Tourisme.

L'UDAP (ancien STAP) participe aux travaux de la CLAVAP et David Grimaud, architecte-conseiller de la commune, y sera associé.

Les documents relatifs à chacune des études et des registres permettant de consigner des observations sont également disponibles en Mairie.

**PLU
AVAP**



**RÉUNION
PUBLIQUE**

**Vendredi 25
novembre 2016
à 18h30**

**Salle des fêtes
Mirmande**

