



La révision du Site Patrimonial Remarquable de Mirmande

Où en est-on ?



Pour Mirmande, l'objectif est de poursuivre et conforter la protection mise en place par la ZPPAUP en 1989 sur la base de l'étude menée par l'architecte Claude Perron qui reste une référence. Pour cela, la révision s'est basée sur la logique réglementaire existante et son élargissement à l'ensemble du territoire, notamment aux hameaux des Buthiers et de Platet afin de préserver la nature et les cultures qui en constituent le paysage, en dessinant des secteurs cohérents au regard de ces objectifs et d'une appropriation facile pour les Mirmandais.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) n'a pas le contenu ni la pérennité d'un SPR que la protection du patrimoine exige : il sera bientôt remplacé par le PLU Intercommunal (PLUI) sur lequel le Maire de Mirmande ne pèsera plus que d'une voix sur 61. Aussi notre engagement est que la protection de Mirmande, portée par un SPR, soit une garantie quelle que soit l'évolution du PLUI, pour que ce dont nous avons hérité conserve sa qualité.

Rappel : de quoi s'agit-il ?

Un Site Patrimonial Remarquable (SPR) est une servitude d'utilité publique dont l'objectif est de conserver et de mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager d'un territoire. Ce dispositif a remplacé en 2016 celui de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), existant à Mirmande depuis 1989.

Le SPR se substitue à toutes les protections (pour Mirmande, l'inscription au titre des sites du village et le périmètre de protection des abords de l'église Sainte-Foy inscrite au titre des Monuments Historiques), sauf les classements qui continuent à produire leurs effets (pour Mirmande : la zone classée au titre des sites du haut du village).

Historique de la procédure :

Le projet de modification de la ZPPAUP lancée en 2008 a été remis en question et réorienté en 2015. Le but était de se replacer dans la continuité de la ZPPAUP tout en introduisant les mises à jour nécessaires et en veillant à la cohérence avec le PLU. L'étude avait alors été confiée au cabinet d'études en charge du PLU afin de garantir un résultat cohérent. Il a toutefois été décidé de dissocier les 2 procédures afin de ne pas retarder la mise en œuvre du PLU, qui a été approuvé le 26 janvier 2021.

Le projet de SPR a été soumis à la Commission régionale de l'Architecture et du Patrimoine (CRPA) en octobre 2019, qui a validé l'extension de périmètre à toute la commune mais reporté la validation du règlement après examen de compléments : une représentation du projet, un approfondissement du diagnostic afin de hiérarchiser les qualités patrimoniales du bâti mirmandais permettant une prise en compte des politiques publiques liées à la rénovation énergétique et l'évolution du bâti, un règlement précis visant à la sauvegarde des qualités patrimoniales tout en limitant les interprétations et les ouvertures à dérogation.

Le COVID a mis à l'arrêt tous les travaux et le bureau d'étude a mis fin à ses activités. Trouver le professionnel qui serait en situation de reprendre les travaux déjà menés, de les compléter et de les mener à leur terme a été compliqué. Franz Bourgeois, architecte des patrimoines et Dinh-Luan Pham, architecte et urbaniste ont été chargés de ce travail.

En parallèle, la « compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) » avait été transférée à la Communauté de Communes du Val de Drôme (CCVD) en 2017. La révision du SPR de Mirmande a suivi mais le conseil municipal de Mirmande a sollicité de la CCVD la délégation de cette procédure comme le lui permet l'article L631-4 du code du patrimoine. Cette délégation a été accordée, la CCVD se bornant à assurer la gestion financière du projet pour le compte de la commune.

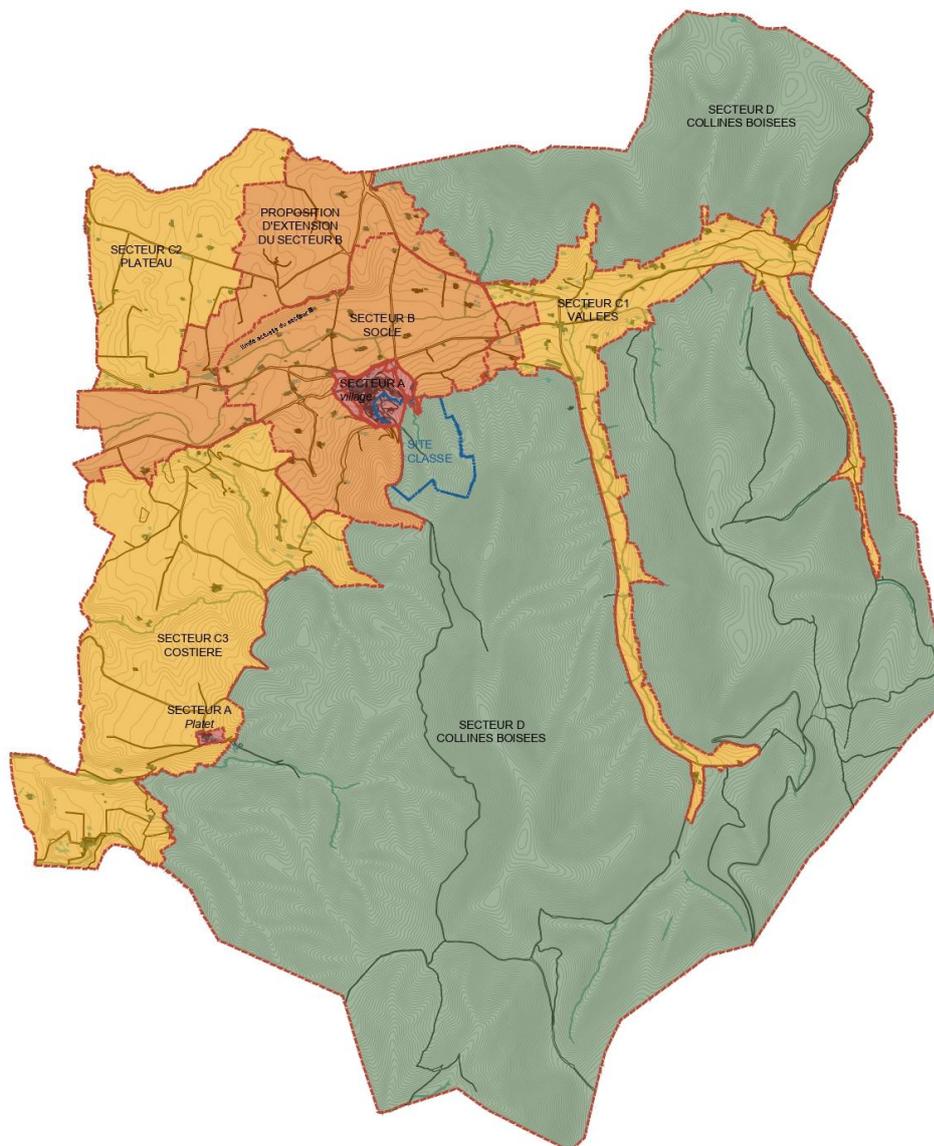
La méthode :

Le travail s'est réalisé d'abord par la compilation et l'intégration des nombreuses sources qui ont permis d'approfondir la connaissance du village et de son bâti, et de figurer les grandes étapes de l'évolution du territoire jusqu'à aujourd'hui. Ensuite un repérage in-situ a permis d'affiner les hypothèses et de fonder la compréhension du vocabulaire architectural mirmandais, réalisé sur 161 édifices répartis sur l'ensemble du territoire communal.

Différents ensembles ont été caractérisés par l'étude paysagère :

Mirmande se situe dans une situation de transition entre la vallée du Rhône à l'Ouest et les Préalpes du Sud à l'Est ce qui explique les deux visages du territoire communal : un paysage de moyenne montagne, très accidenté, à l'Est et des costières descendant vers le Rhône à l'Ouest. Cette transition se réalise le long de la Teyssonne, affluent du Rhône, et sa vallée qui traverse la commune d'Est en Ouest et qui recueille les eaux des versants du Montpourchier et du Mont Gier.

Cette situation géographique de transition explique la diversité des paysages de la commune, qui se répartissent en quatre grandes unités : les vallées arboricoles de la Teyssonne et de ses affluents, le plateau céréaliier des Mas, les costières agricoles en surplomb de la vallée du Rhône et les collines boisées. Ces paysages de très grande qualité forment à la fois le socle et l'arrière-plan du village et de ses alentours. Ils participent à la qualité et la cohérence des points de vue sur le village depuis les alentours, mais aussi aux panoramas perceptibles depuis le village en arpentant ses ruelles et ses calades : la préservation de leurs attributs agricoles et des continuités écologiques existantes sont fondamentales pour la mise en valeur générale du site.



MIRMANDE - périmètre du SPR et proposition de sectorisation



L'étude historique a caractérisé le bâti :

L'étude historique a permis d'identifier différentes périodes qui séquent les évolutions de Mirmande depuis le site primitif : la constitution et le développement d'un village fortifié à partir du XII^e siècle, la sériciculture et les transformations qu'elle a apportées à partir du XVII^e siècle, l'apogée de Mirmande jusqu'en 1860, puis le déclin et la renaissance initiée par la « redécouverte » du village par le peintre André Lhote qui a ouvert sur le tourisme et la patrimonialisation dans la seconde moitié du XX^e siècle.

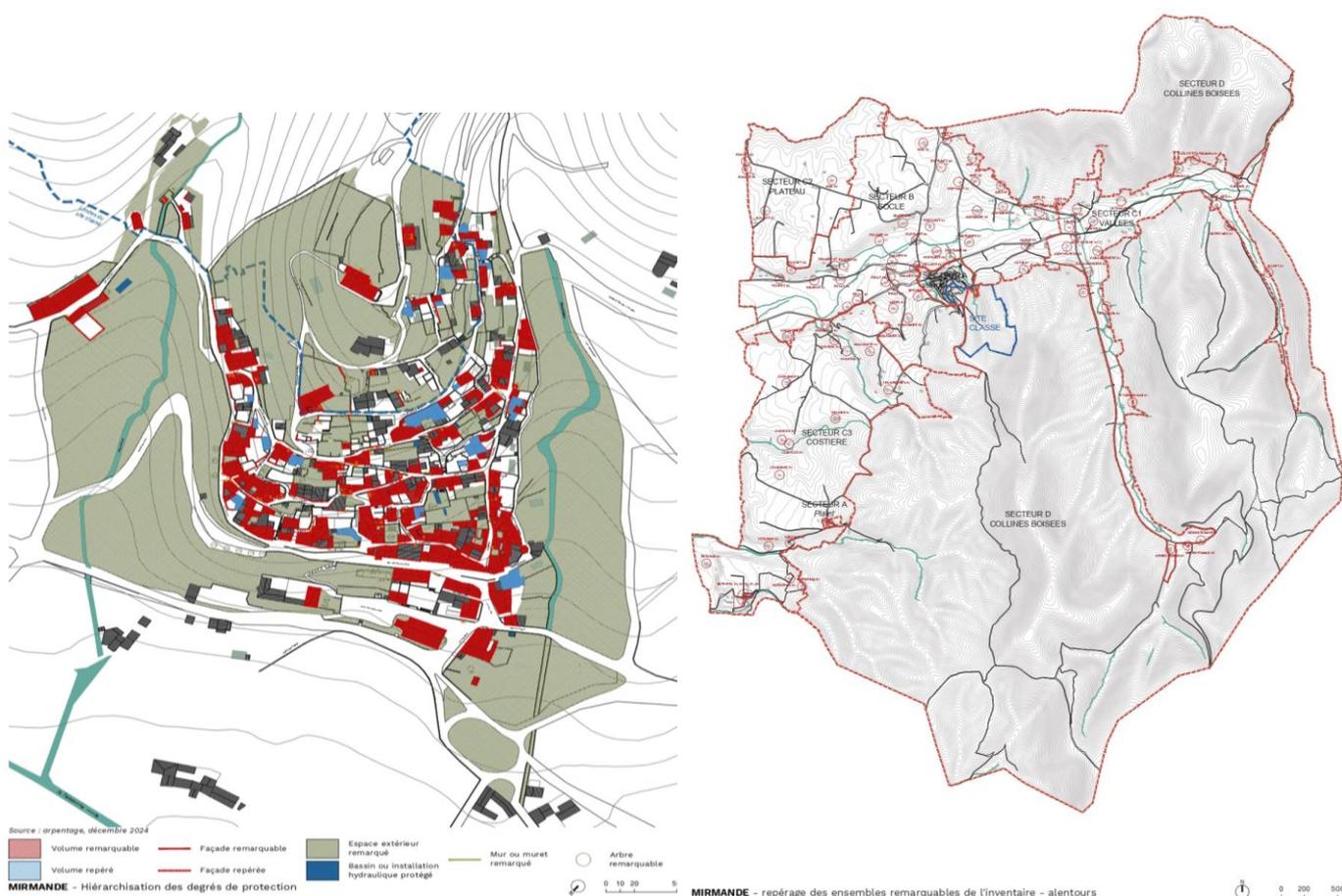
Cette analyse a servi ensuite pour décrire les valeurs patrimoniales à partir de différents critères :

- intérêt historique : présence d'éléments représentatifs des étapes historiques mirmandaises - fin du Moyen-âge, apogée séricicole, ruine, renaissance artistique,
- intérêt architectural : présence d'éléments architecturaux remarquables anciens, composition en volume et en façade remarquable, dispositions constructives et typologiques caractéristiques,
- intérêt paysager : visibilité et présence dans les cônes de vue, jardin ou végétation remarquable.

Le projet est **d'articuler les règles d'intervention à une hiérarchisation des degrés de protection** des éléments bâtis et non bâtis, résultat de l'arpentage qui distingue, à partir de leurs qualités patrimoniales : des volumes remarquables et des volumes repérés, des façades remarquables et des façades repérées, des éléments remarquables du vocabulaire architectural mirmandais, des murs et des murets remarquables, des espaces extérieurs remarquables, des bassins ou installations hydrauliques protégés.

A partir de cette catégorisation il est possible de :

- déterminer précisément les objectifs de protection des édifices concernés,
- formuler de nouvelles règles de droit à construire dans les différents secteurs qui permettent l'évolution du bâti tout en assurant la conservation des éléments remarquables (nouvelles constructions à usage d'habitation ou agricole, les extensions et les surélévations),
- encadrer de façon précise les différents types d'intervention sur le bâti, notamment celles visant à l'amélioration énergétique, à partir de la préservation de ses qualités patrimoniales



Le règlement :

Le projet consiste donc d'abord en le **maintien de la majorité des prescriptions existantes**, avec l'intégration de précisions selon la hiérarchisation de la protection (ex : percements de baies, types de menuiseries, hauteur des murs de clôture, enduits, teintes des matériaux...).

Certaines prescriptions ont été modifiées : autorisation encadrée de fenêtres de toiture, de verrières dans des loggias, des surélévations et couvertures des terrasses existantes, emploi du métal pour les petites fenêtres...

Des prescriptions ont été ajoutées, notamment pour encadrer des situations qui ne l'étaient pas ou peu précédemment : édifices à usage agricole, piscines, garde-corps et treilles, auvents, portails, commerces, aménagements extérieurs, cimetière.

Enfin, **des prescriptions concernant l'amélioration énergétique du bâti ont été ajoutées** : surépaisseur des toitures pour la pose d'une isolation par l'intérieur, enduits correcteurs thermiques et isolations par l'extérieur, sorties de ventilation et des réseaux, unités extérieures des pompes à chaleur, dispositifs de production d'énergies solaires et éoliennes...

L'inventaire :

Voici un exemple des fiches établies pour un ensemble bâti, l'ensemble constituant un atlas de la commune :

INVENTAIRE DES ÉDIFICES REMARQUABLES
BOURG 01

Localisation : 01 rue de la Calade
Parcelle(s) : AB155

Éléments de datation et classement paysager

- Mention sur le plan de l'étude Alcamo : une maison
- Mention d'un édifice au cadastre 1809 : oui
- Édifice protégé au précédent règlement : oui
- Autre élément de datation : Date de 1870 visible sur le linteau de la baie à arc du rez-de-chaussée
- Élément particulier repéré et dessiné au règlement de Claude Perron : Boutique sous arc et loggia d'entrée, gargouille et éclairage d'évier
- Dans l'empirise du site classé : non
- Sectorisation : A, village et Platet

Description de la construction

- Hypothèse typologique : Maison transformée pour l'élevage des vers à soie
- Vocabulaire architectural datant de l'ancien régime : Baies à chanfrein en façades Nord et Est ; baie à arc en façade Ouest indiquant peut-être une ancienne boutique
- Trace(s) de transformations liées à la sériciculture : La loggia semble avoir été ajoutée postérieurement, ce qui implique que la baie à arc serait un remplissage, la présence de petites baies en partie haute de la façade Nord indique un usage séricicole
- Trace(s) de transformations au XIX^e siècle : -
- Transformation(s) après 1950 : Ajout de baies sur l'ensemble des façades ; ajout d'une verrière et d'une surélévation sur la terrasse
- Présence de ruine(s) reconstruite(s) : -
- Autre(s) élément(s) remarquable(s) : La maison a été habitée par le peintre Alexandre Garbell, qui a sans doute fait réaliser la terrasse ; présence d'une gargouille d'évier en façade Sud

Valeurs patrimoniales et paysagères

La maison montre un exemple caractéristique d'évolution du bâti mirmandais suivant les différentes périodes du village. Son emplacement en proue de deux rues principales la positionne comme un marqueur important du paysage mirmandais.

Prescriptions

Conservation des éléments végétaux de la façade Ouest.

Points d'attention

Remplacer l'enduit ciment sur le pignon Est ; reprendre les encadrements de baie en ciment.



La Commission Locale du SPR (CLSPR) :

Cette commission obligatoire est composée de représentants permettant d'assurer la représentation de la commune, de l'Etat, d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine et de personnalités qualifiées. Elle est consultée au moment de l'élaboration, de la révision ou de la modification du SPR et assure le suivi de sa mise en œuvre après son adoption. Elle peut également proposer la modification ou la mise en révision du SPR.

En résumé :

L'objectif de la révision du règlement est de formaliser une nouvelle sectorisation pour l'ensemble du territoire communal, de formuler un nouveau règlement fondé sur la justesse et l'efficacité du règlement actuel (ZPPAU-P) mis à jour et intégrant la hiérarchisation fine de la protection des édifices, des façades, des espaces extérieurs à partir d'un inventaire complet.

Ainsi, en complément du PLU et du futur PLUI, le SPR sera l'outil essentiel du maintien et de la valorisation des qualités exceptionnelles de Mirmande.

C'est là notre plus grande responsabilité.

Quelle est la suite de la procédure ?

Le projet a été validé par la CLSPR le 21 mars 2025 et a reçu un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France. Il sera soumis pour avis à la Commission régionale du patrimoine et de l'Architecture (CRPA), et la procédure se poursuivra d'ici la fin de l'année avec notamment une enquête publique.

Vous êtes invités à une présentation du projet lors d'une réunion publique le samedi 5 juillet 2025 à 10 heures 30, salle du conseil, en mairie.