

## Examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une Evaluation Environnementale d'une AVAP

### 1. Intitulé du projet

Procédure concernée : transformation de la ZPPAU en AVAP

*délibération engageant la procédure jointe*

Territoire concerné

*plan de zonage joint.*

superficie communale 2645 hectares

superficie englobée par la ZPPAU 944 hectares

superficie englobée par l'AVAP 1286 hectares

L'évolution de la superficie repose sur la démarche globale entamée par la collectivité qui, tout en maintenant l'objectif initial de protection, vise

- à l'élargir à l'ensemble de la vallée de la Teyssonne et à la costière du Rhône où sont implantés les hameaux des Buthiers et de Platet afin d'assurer leur protection et leur mise en valeur,
- à prendre en considération les éléments de relief et de végétation qui structurent le paysage rural dans la logique des terrasses, des plantations d'alignement et des ripisylves des ruisseaux.

### 2. État de la planification du territoire

Le territoire est-il couvert par un document d'urbanisme ?

Le territoire est couvert par une Carte Communale approuvée en 2006

Ce document a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

La Carte Communale n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale

Le territoire fait-il l'objet d'une procédure d'urbanisme en cours ?

Le Plan Local d'Urbanisme est en cours d'élaboration, après l'arrêt du projet le 27 juin 2011, le conseil municipal a retiré cette délibération pour prescrire à nouveau l'élaboration du PLU afin de mettre en œuvre les dispositions issues de la loi Grenelle.

Cette procédure est-elle soumise à évaluation environnementale ? (décret du 27 mai 2005 et du 23 août 2012 pour les PLU n'ayant pas validé leur PADD avant le 1<sup>er</sup> février 2013).

Non

Fait-elle l'objet d'une demande d'examen au cas par cas ? (voir décret du 23 Août 2012)

Le projet de Plan Local d'Urbanisme fera l'objet d'une demande au K par K à court terme.

Le calendrier de mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP est-il précisé ?

L'AVAP a été élaborée concomitamment avec celle du P.L.U., de manière à présenter les deux documents lors d'une enquête publique simultanée.

### **3. Description des caractéristiques principales de l'AVAP, notamment celles constituant un cadre pour d'autres projets ou activités**

#### **3.1. Quels sont les objectifs de l'AVAP**

Les objectifs de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine visent à préserver - les qualités des sept unités géographiques qui composent le paysage de la commune comportant :

1. des paysages boisés d'arrière plan,
2. la vallée amont de la Teyssonne,
3. le périmètre de découverte de la silhouette villageoise,
4. le plateau des Mas,
5. le socle du village,
6. la costière du Rhône,
7. le village.

- les caractéristiques du bâti et de la morphologie qui composent le village et les hameaux des Buthiers et de Platet, notamment pour ces derniers les constructions rurales de ces hameaux sont représentatives de l'architecture vernaculaire du sud de la Drôme

1- La préservation du caractère «naturel» de l'entité paysagère formée par les collines boisées d'arrière plans conduit à y interdire toute construction mais également toute infrastructure de taille importante qui risquerait de rompre l'équilibre entre un territoire agricole et habité et un paysage boisé plus naturel comme par exemple la présence de grandes éoliennes. La préservation des boisements doit s'accompagner du maintien de l'activité agricole dans les secteurs favorables de la vallée et des plateaux afin de maintenir une opposition franche entre paysage fermé et paysage ouvert.

2- Dans la vallée amont de la Teyssonne l'absence de co-visibilité directe avec le village rend les enjeux paysagers moins prégnants. Le maintien du caractère agricole en garantissant l'inconstructibilité de la vallée est impératif pour en conserver la valeur paysagère tout en apportant une vigilance sur le respect de l'architecture vernaculaire lors de la restauration et de la réhabilitation des mas isolés qui ponctuent et rythment la vallée.

3- Dans le périmètre de visibilité du socle du village, il s'agit de garantir les grandes continuités agricoles et de maintenir la lisibilité sur la silhouette de Mirmande par l'arrêt de toute dispersion du bâti afin de préserver une relation directe entre le paysage minéral du bourg et la végétation naturelle ou agricole qui l'entoure.

4- L'objectif poursuivi pour le plateau des Mas vise à limiter les co-visibilités disgracieuses avec le village de Mirmande et préserver l'intégrité de l'enchaînement des plans qui participe aux très grandes qualités du paysage perçu depuis le parvis de l'église Sainte Foy. Il s'agit dans ce secteur de églementer la hauteur des bâtiments agricoles.

5- La costière du Rhône ne présente pas de co-visibilité directe avec le village de Mirmande, mais ce secteur de la commune participe d'un paysage exceptionnel en surplomb de la vallée du Rhône ou il s'agit d préserver la continuité agricole et environnementale par l'arrêt de toute construction supplémentaire

6- La reconquête du village par la restauration des ruines voire leur reconstruction constitue un enjeu majeur pour affirmer la silhouette de Mirmande dans son écrin paysager.

### 3.2 L'AVAP va-t-elle encadrer des projets,

L'AVAP encadre plusieurs projets de par son étendue sur le territoire communale :

- 1- Restauration du bâti dans le village, les hameaux de Platet et des Buthiers (6,67 ha).
- 2- Densification des quartiers existants d'habitat à Aiguille (3,02 ha.) et à Cavoux (3,28 ha)
- 3- Réalisation de quartiers neufs, à Relut 6 600 m<sup>2</sup>), et restructuration d'un quartier à Saint Étienne (3,19 ha).
- 4- Extension d'un petit secteur pour les bâtiments d'activités en continuité de l'existant à Relut (2,1 ha au total).
- 5- Réalisation d'équipements collectifs en pied de village pour l'école et le stationnement résidentiel, et à Bouligaire pour une crèche et l'habitat de personnes âgées (1,84 ha).

## 4. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone, des enjeux du territoire

### 4.1. Milieux naturels et biodiversité

Le périmètre de l'AVAP est-il concerné par des éléments de biodiversité remarquables ?

Pour partie ZNIEFF de type II, n°2611 "Massif bois de Marsanne"	Ensemble forestier qui a conservé une diversité biologique notable. Les dispositions de l'AVAP rendent la partie incluse totalement inconstructible et préservée
Pelouses sèches	Inventaire des Espaces Naturels Sensibles du département, portions de territoires ayant un intérêt écologique et/ou paysager. Les dispositions de l'AVAP rendent la partie incluse totalement inconstructible et préservée dans la vallée du Tierceron et sur la costière du Rhône
Site Natura 2000	Aucun sur le territoire communal
Zone humide	Inventaire des Espaces Naturels Sensibles du département, portions de territoires ayant un intérêt écologique et/ou paysager. Les dispositions de l'AVAP rendent la partie incluse totalement inconstructible et préservée dans les vallées du Tierceron et de la Teyssonne
Trames vertes et bleues	Les dispositions de l'AVAP préservent les ripisylves des principaux ruisseaux et des zones humides du territoire comprises dans son enveloppe

#### 4.2 Paysage

Le périmètre de l'AVAP est-il concerné par des protections et des éléments majeurs ?

Site inscrit du village de Mirmande, dit « de l'église et du cimetière »	Le site inscrit est compris en totalité dans les secteurs de l'AVAP; il comprend le village et ses abords immédiats, délimités par : au nord par le chemin de Mirmande à Marsanne, à l'est, par un ravin, au sud-est par le chemin de Mirmande au hameau de Platet.
Site classé dit « des abords de l'église Sainte Foy »	Le site classé de 31 hectares est à cheval entre le secteur du village jusqu'à la limite de la première enceinte du XIIe siècle au nord où les ruines sont reconstructibles et l'arrière plan boisé en secteur totalement inconstructible. Les enjeux sont de préserver de toute construction l'arrière plan en partie haute du village de ses abords, au sud et à l'est, formés par le piémont du Mont Pourchier et le profond talweg du ruisseau de Sainte Lucie.
Parcs et jardins	Dans le village de Mirmande des terrains, provenant soit de jardins traditionnels, soit de ruines arasées en totalité ont été repérés pour leur maintien en l'état de jardins et parcs.
Alignements d'arbres remarquables	L'AVAP Identifie des alignements d'arbres à conserver ou à renforcer dans les quartiers de Relut et de Saint Etienne
Cônes de vue majeurs à préserver	Les cônes de vue sur le village depuis la vallée de la Teyssone et ceux depuis le village, fenêtres dans la trame villageoise ou panorama de l'esplanade Saint Foy ont été identifiées et préservées.

#### 4.3. Architecture et patrimoine, archéologie

Le périmètre de l'AVAP est-il concerné par des protections ou des éléments patrimoniaux majeurs ?

L'église Sainte Foy est inscrite parmi les monuments historiques	Sa présence et sa situation motivent notamment l'existence de l'AVAP.
La commune de Mirmande possède plusieurs entités archéologiques répertoriées par le Service Régional de l'Archéologie.	Bourg : enceinte urbaine, bourg castral, château fort, prieuré, église (moyen âge), église, prieuré (époque moderne) Mont Pourchier : espace fortifié (gallo romain, moyen âge, époque moderne) Quartier Saint Estève : prieuré, église, cimetière (gallo – romain ?). Les dispositions de l'AVAP protègent l'ensemble de ces sites.

#### 4.4 Énergie

---

Le diagnostic préalable a-t-il identifié ?

Le contexte climatique	Climat en limite d'influence méditerranéenne et une exposition en versant nord du Mont Pourchier pour le village
Le potentiel énergétique	Potentiel d'énergie solaire, l'installation de panneaux solaires est règlementée suivant les secteurs de l'AVAP Potentiel d'énergie éolienne suivant le schéma régional éolien toutefois l'implantation d'éoliennes est incompatible avec les objectifs de l'AVAP
Des îlots de chaleur	Non

#### 4.5 Eau

---

Le périmètre de l'AVAP est-il concerné par :

La présence de nappes dont des nappes stratégiques pour l'alimentation de la population ?	Le SDAGE Rhône Méditerranée n'a pas identifié de masses d'eau stratégiques sur le territoire de Mirmande rattaché à la masses d'eau souterraines (FR DO 407 - Domaine plissé BV Romanche et Drac) qualifiée de bon état qualitatif et quantitatif nécessitant des actions particulières. Il en est de même pour les masses d'eau affleurantes.
Des problèmes d'imperméabilisation des sols	Compte tenu de la dispersion de l'habitat il n'a pas été relevé de secteur d'imperméabilisation des sols conduisant à des dysfonctionnements hydrauliques.

#### 4.6 Cadre de vie

---

Le diagnostic préalable a-t-il identifié ?

Des problèmes de bruit	Non
De la pollution lumineuse	Non
La présence ou la volonté de développer des modes de déplacement doux, pouvant influencer sur l'aspect des espaces publics ou du mobilier urbain	le traitement des rues et ruelles de Mirmande piétonnes en majorité fait l'objet de prescriptions dans le règlement de l'AVAP (calades en pierres ou stabilisées) les aménagements précédents réalisés en béton désactivé ne sont pas favorisés.

## **5. Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de l'AVAP**

Comment les divers enjeux suivants sont-ils pris en compte dans l'AVAP ?

Les orientations retenues sont-elles susceptibles d'avoir des incidences négatives ou positives sur ces enjeux à savoir :

### **5.1 Les enjeux de biodiversité**

---

Les règles de l'AVAP conduiront à préserver le cours de l'ensemble des ruisseaux et rivières, à maintenir l'intégrité des ripisylves, des boisements, des pelouses et landes, à protéger les terres agricoles de toute altération liée à la construction de bâtiments ou à la réalisation de travaux divers.

### **5.2 Les enjeux du paysage**

---

Les dispositions prises par l'AVAP conduiront à préserver la qualité des paysages en costière du Rhône jusqu'en limite des boisements et de la commune au sud-est, coteaux perçus depuis la vallée du Rhône, ainsi que la masse arborée du Mont Gier en fermeture de la vallée de la Teyssone au nord-est et la partie sommitale du Mont Pourchier formant l'arrière plan lointain du village en co-visibilité avec celui-ci. L'A.V.A.P. prend donc en compte en complément de l'aire de Zone de Protection du Patrimoine Architecturale et Urbain :

- l'ensemble de la vallée de la Teyssone,
- le versant sud du Mont Gier compris dans le territoire communal jusqu'à son sommet avec les reliefs adjacents de Goute Soleil, Serre Gondran et Serre Marotte en fermeture de la vallée,
- la partie du plateau des Mas située sur le territoire communal,
- la partie agricole de la costière du Rhône jusqu'en limite de la forêt de Marsanne,
- l'ensemble du versant nord du Mont Pourchier,
- la partie sommitale des collines de Peygrand ainsi que leur piémont nord en contact avec la vallée de la Teyssone, relief boisé marquant la partie à l'est de la commune, dont la délimitation a été opérée en fonction des courbes de niveaux en regard avec l'altitude du sommet du village.

### **5.3 La gestion économe de l'espace et les enjeux de maîtrise de l'étalement urbain**

---

Les dispositions prises par l'AVAP en concordance avec le PADD du PLU visent

1- à contenir et encadrer les futures extensions

- d'habitat dans quatre quartiers déjà urbanisés (Aiguille, Cavoux, Saint Étienne, Relut),
- de bâtiments d'activités en continuité d'une implantation existante (Relut),

2- à encadrer la réalisation de logements pour personnes âgées associée à des équipements publics (crèche, aire de jeux) sur un terrain déjà artificialisé par un stade hors normes.

3- à gérer, sans augmentation notable de surface, le devenir des très nombreux mas et maisons isolées sur le territoire

Ainsi l'AVAP encadre et organise la constructibilité de l'ensemble des zones bâties sur la commune, totalisant 24 hectares environ, y compris le village et les hameaux, à l'intérieur desquelles, la disponibilité réelle de terrains constructibles représente 5 hectares.

#### **5.4 Le climat et les énergies renouvelables (économie, isolation, production énergie renouvelable respectueuse du patrimoine...)**

---

L'AVAP au travers de son règlement prescrit des manières de réhabilitation pour le bâti ancien respectueuses de leur morphologie et de leur structure composite, conservant les principales caractéristiques. Les principales orientations réglementaires permettent des travaux de réaménagement, de remise à niveau technique, de modification d'usage en limitant les prélèvements sur la nature, en optimisant l'utilisation de matière et le recyclage dans une perspective de neutraliser les flux de matière et d'énergie. Ce mode de réhabilitation, qui conserve l'essentiel de la structure et donc de la masse des bâtiments, prolonge leur durée de vie, et s'inscrit dans une stratégies d'économie de matière.

Pour des raisons de protection des paysages et de la valeur patrimoniale des sites, les panneaux de chauffage ne sont pas autorisés dans le village, par contre leur pose réglementée et réduite à l'usage domestique est autorisé dans les autres secteurs de l'AVAP. Les panneaux photovoltaïques sont seul autorisés, de manière limitée et suivant des dispositions particulières, dans les secteurs où les bâtiments agricoles sont autorisés

Dans les secteurs agricoles et d'activités et dans ceux de sensibilité paysagère moindre, le bardage en lames de bois est autorisé de manière ciblée suivant un mode de pose précis, assimilable à des ouvrages existants.

#### **5.5 L'eau (qualité, température, géothermie, pompage, forage, ressource en eau potable)**

---

Les dispositions de l'AVAP ne concernent pas cette problématique; toutefois l'interdiction d'installer des éoliennes de type domestique sur l'ensemble du territoire et notamment dans la vallée de la Teyssonne ne permet pas la création aisée de forage. En outre cette pratique n'a pas été identifiée sur le territoire de Mirmande. La maîtrise de l'étalement urbain, les prescriptions afférentes à l'entretien des canaux, des fossés et des cours d'eau concourent à préserver la qualité de l'eau sur le territoire.

#### **5.6 Le cadre de vie (effets de l'isolation, espaces publics...)**

---

Sur les bases de l'étude, réalisée par la DGUHC – le CETE de l'Est – le laboratoire des sciences de l'habitat de l'ENTPE et Maisons paysannes de France, le comportement thermique spécifique du bâti ancien a été prise en compte. Les conclusions conduisent pour ce type de bâtiment à ne pas autorise d'isolation par l'extérieur qui sont sans effet et provoquent des dégradations des maçonneries par rétention d'humidité. L'AVAP incite donc à proscrire toute solution générique et à raisonner au cas par cas, en ayant une vision d'ensemble du bâtiment et en considérant toutes les problématiques (notamment confort d'hiver et confort d'été).

Pour le bâti contemporain, s'attachent à l'aspect des futures constructions afin d'en assurer la meilleure insertion dans le paysage bâti. Les constructeurs peuvent donc mettre en œuvre toutes les techniques contemporaines pour atteindre les performances exigibles par la RT 2012 voire plus. Toutefois, dans une démarche de développement durable, les prescriptions réglementaires exigent des menuiseries en bois pour l'habitat.

Dans l'aire de l'AVAP, les prescriptions relatives à l'espace public assureront un traitement qualitatif et naturel (pierre et agrégats calcaires).

### **6. Éléments complémentaires que la collectivité souhaite communiquer**

→ / 7