



**INGETER**

## **DOSSIER DE DEMANDE “CAS PAR CAS”**

---

Aire de mise en Valeur de  
l'Architecture et du Patrimoine de  
Mirmande



## Sommaire

---

Sommaire.....	2
Préambule.....	3
1. Description du projet .....	3
1.1. Renseignement généraux .....	3
1.2. Le projet.....	4
2. Etat de la planification du territoire .....	5
3. Description des caractéristiques principales de l'AVAP .....	5
3.1 Objectifs et orientations de l'AVAP .....	6
3.2 Projets encadrés par l'AVAP .....	7
4. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone, des enjeux du territoire .....	7
4.1. Milieux naturels et biodiversité .....	7
4.2. Le patrimoine paysager .....	8
4.3. Architecture et patrimoine, archéologie .....	10
4.4. Energie.....	13
4.5. Eau .....	15
4.6. Cadre de vie.....	16
5. Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de l'AVAP .....	17
5.1 Les enjeux de la biodiversité .....	17
5.2 Les enjeux du paysage .....	18
5.3 La gestion économe de l'espace et de maîtrise de l'étalement urbain .....	19
5.4 Le climat et les énergies renouvelables.....	20
5.5 L'eau .....	20
5.6 Le cadre de vie.....	20
5.7 Autres.....	21

## Préambule

La présente étude cas par cas a été conçue en vue du projet de création d'une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) sur la commune de Mirmande. L'étude a été développée selon le plan suivant : la description du projet, un état de la planification du territoire, une description des caractéristiques principales de l'AVAP, une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone, des enjeux du territoire, une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de l'AVAP. Ce cadre permet un examen exhaustif et contrôlé de toutes les données liées au territoire nécessaires pour évaluer l'incidence de la mise en œuvre de l'AVAP.

## 1. Description du projet

<b>1.1. Renseignement généraux</b>	
Personne publique compétente en charge de l'AVAP	Jean SERRET, Président de la Communauté de Communes du Val de Drôme
Commune concernée par l'AVAP	Commune de Mirmande (26-Drôme)
Courriel	ccvd@val-de-drome.com mairie@mirmande.org
Personne à contacter + courriel	Florent Dereumaux Cogérant SARL INGETER f.dereumaux@ingeter.eu

## 1.2. Le projet

Procédure	Création d'une AVAP, par délibération du Conseil municipal du 4 décembre 2015
Objectif principal	<p>Conforter la protection de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) et porter le travail approfondi nécessaire pour adapter son règlement aux enjeux du 21ème siècle, et notamment intégrer la dimension du développement durable.</p> <p>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...)</p>
Territoire concerné	<p>L'ensemble de la Commune de Mirmande (26-Drôme) est concerné par l'AVAP. La commune s'étend sur 2 647 ha.</p> 



## 2. Etat de la planification du territoire

Document d'urbanisme existant	<p>Mirmande dispose :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- depuis 1989 d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), révisée en 1995 ;</li> <li>- depuis 2006 d'une carte communale définissant les zones constructibles et inconstructibles</li> <li>- PLH (Programme Local de l'Habitat) 2012-2018</li> <li>- SCoT de la Vallée de la Drôme Aval.</li> </ul> <p>Un projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal en date du 3 février 2014 a reçu un avis défavorable des services de l'Etat en date du 16 mai 2014 en différents points.</p>
Procédure d'urbanisme en cours	PLU en cours d'élaboration avec évaluation environnementale prévue.
Calendrier de mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP	L'AVAP et le PLU sont compatibles (études simultanées). La mise en compatibilité se fera à l'achèvement des procédures en cours.

## 3. Description des caractéristiques principales de l'AVAP

La synthèse du diagnostic et des enjeux patrimoniaux et environnementaux de l'AVAP de Mirmande se traduisent en plusieurs objectifs, rassemblés en six grandes orientations :

- Révéler l'héritage patrimonial du territoire et la richesse du grand paysage.
- Préserver l'identité architecturale et urbaine de Mirmande.
- Protéger le patrimoine paysager et la biodiversité.
- Permettre l'amélioration de l'habitat en adéquation avec ses qualités patrimoniales, en intégrant les préoccupations environnementales et de développement durable.
- Promouvoir la qualité de l'architecture contemporaine.
- Sensibiliser les habitants à la qualité de leur cadre de vie et à la gestion qualitative et durable du patrimoine.

### 3.1 Objectifs et orientations de l'AVAP

Orientations	Objectifs
1. Révéler l'héritage patrimonial du territoire et la richesse du grand paysage	1.1 Prendre en considération l'ensemble des patrimoines du territoire 1.2 Respecter la topographie du territoire et la variété des paysages
2. Préserver l'identité architecturale et urbaine de Mirmande	2.1 Identifier et protéger les caractéristiques urbaines remarquables 2.2 Identifier et protéger les édifices et les éléments de second œuvre remarquables
3. Protéger le patrimoine paysager et la biodiversité	3.1 Identifier et protéger les éléments paysagers remarquables 3.2 Favoriser une gestion durable de l'espace
4. Intégrer les préoccupations environnementales et de développement durable	4.1 Intégrer les contraintes environnementales 4.2 Optimiser les qualités urbaines de la commune 4.3 Permettre l'amélioration énergétique des immeubles anciens en adéquation avec leurs valeurs patrimoniales 4.4 Favoriser l'emploi de matériaux locaux, durables et recyclables
5. Promouvoir la qualité de l'architecture contemporaine	5.1 Intégrer l'architecte contemporain au territoire 5.2 Veiller à la qualité de l'espace public 5.3 Considérer toutes les échelles du paysage dès la conception des nouveaux projets
6. Sensibiliser les habitants à la qualité de leur cadre de vie et à la gestion qualitative du patrimoine	6.1 Favoriser l'appropriation et la compréhension de l'AVAP par les habitants au moyen de la diffusion et de l'explication de son contenu, tant dans la gestion quotidienne de l'urbanisme et des travaux que dans le cadre d'événements ponctuels 6.2 Encourager l'action des associations liées à la sauvegarde des patrimoines 6.3 Encourager les initiatives locales de sauvegarde, de restauration et de valorisation 6.4 Proposer des solutions pédagogiques de diffusion du contenu de l'AVAP 6.5 Mener des actions de sensibilisation du grand public à la gestion écologique et durable des jardins et du patrimoine paysager

### 3.2 Projets encadrés par l'AVAP

L'AVAP encadre par nature tous les projets au titre des autorisations (qu'elles soient inscrites dans le code de l'urbanisme ou non). La commune n'a pas de projet spécifique qui ait nécessité un traitement autonome.

## 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

#### 4.1.1 Constats

Un couvert végétal diversifié et riche prédomine sur la commune : importants massifs boisés, ripisylves, paysages agricoles (vergers principalement), prairies ouvertes, qui caractérisent les structures paysagères de Mirmande et relient les paysages urbanisés.

Les prairies ouvertes, refuges d'une flore et d'une faune spécifiques, sont menacées par l'apparition de formations végétales arbustives constituées d'espèces pionnières.

Le patrimoine végétal est marqué par le massif boisé de Marsanne, espace essentiellement forestier qui présente un intérêt pour l'avifaune et les amphibiens, signalé par une ZNIEFF de type II.

Des espaces agricoles forment la transition entre les espaces urbanisés et le « grand paysage ». Il s'agit de paysages fragiles et évolutifs, mais nécessaires au maintien des corridors écologiques.

L'urbanisation, qui exerce une pression sur les terres agricoles et naturelles, peut impacter la biodiversité et altérer le paysage.

- Le territoire présente une qualité écologique et une biodiversité remarquables, dont témoignent la présence de la ZNIEFF, ainsi que la proximité de plusieurs zones Natura 2000, notamment celle des « Milieux alluviaux du Rhône aval », et de zones humides.
- Le réseau hydrographique est peu étendu sur le territoire de Mirmande. Néanmoins, les ripisylves et zones humides, qui abritent une végétation spécifique et diversifiée, sont importantes et constituent des corridors écologiques majeurs.
- La Teyssonne, cours d'eau permanent majeur de Mirmande, est en bon état écologique et chimique

#### 4.1.2 Enjeux

- Préserver les réservoirs de biodiversité en adaptant le mode de gestion.
- Identifier et maintenir les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité identifiés, et particulièrement les corridors entre le massif boisé de Marsanne et la vallée du Rhône.

- Accompagner l'évolution des paysages en étant conscients des impacts causés par cette évolution sur les milieux et espèces associées pour les limiter au maximum, voire les réduire ou les compenser.
- Contrôler l'urbanisation et limiter l'étalement urbain afin de préserver les terres agricoles.
- Favoriser le maintien de la biodiversité par la préservation des formations végétales caractéristiques (haies, bosquets, ripisylves), et en étant attentif à la bonne gestion des cours d'eau.
- Préserver les cours d'eau, zones humides et milieux naturels associés (ripisylves)

## 4.2. *Le patrimoine paysager*

### 4.2.1. Constats

#### La diversité des paysages

- Le paysage de Mirmande est diversifié et à plusieurs échelles (bois, champs, prairies, cours d'eau et ripisylve, vergers, potagers...) mais fragile.
- Le site est révélateur de la richesse géologique, support du développement du village et de son identité : pierres locales, matériaux de construction...
- Le paysage, en partie façonné par l'homme pour ses qualités vivrières et d'agrément, participe à l'identité visuelle et paysagère de la commune : vergers, potagers, jardins d'agrément, pinède, végétalisation de l'espace public...
- Le territoire et son paysage ont déterminé certaines activités humaines, à l'image de la sériciculture et de l'implantation de filatures et moulins sur les cours d'eau afin de profiter de leur force motrice.
- Le centre ancien entretient un dialogue permanent avec son paysage alentour, les deux se qualifiant mutuellement l'un l'autre.
- L'amplitude topographique de Mirmande permet des multitudes de vues, des cadrages, des mises en perspectives, des découvertes et des surprises, ainsi que des covisibilités multiples et de grande ampleur.
- Le paysage relativement sauvage est néanmoins marqué par quelques ouvrages humains qui en deviennent partie intégrante : ponts et autres ouvrages de franchissement, terrasses, murs de soutènement empierrés, talus... dont certains sont dégradés et menacent de disparaître (exemple du pont « romain »).
- Le patrimoine arboré important en cœur de village ainsi que la végétalisation liée à l'ancienne labellisation « Village botanique » participent à l'embellissement urbain sans dénaturer l'identité communale (arbres isolés au port naturel, verger du Charreyron, massifs de rocaïles...).



### Des paysages évolutifs

- Les paysages sont en constante évolution : soumis au développement urbain, à l'enfrichement, à la rotation des cultures...
- Une partie du paysage Mirmandais est agricole. En ce sens, il est susceptible d'être altéré selon les évolutions de l'activité : déprise agricole, changement de culture, construction de bâtiments et infrastructures ayant un fort impact dans le paysage, ou à l'inverse, désaffectation et enfrichement...
- Les boisements autour du village ont progressé de façon importante depuis plusieurs décennies, en parties haute et basse.

#### 4.2.2. Enjeux

- Préserver l'écrin paysager et topographique de Mirmande, tout en maîtrisant la végétation afin d'éviter sa "surexpansion".
- Assurer une bonne gestion des boisements, et limiter l'enfrichement. Empêcher l'implantation de boisements denses, notamment sur les parcelles agricoles dont l'activité cesserait, et valoriser l'arboriculture, activité traditionnelle ;
- Conserver la pinède en partie haute et les cyprès, écrin de l'église Sainte-Foy, dont la silhouette élancée particulière est devenue un signe identitaire ; ainsi que les jardins potagers intra-urbains en terrasses, et les vergers alentour, particulièrement le verger du Charreyron.
- Utiliser une palette végétale adaptée au contexte pédoclimatique et un mode d'aménagement en cohérence avec l'identité communale dans le cadre d'une végétalisation.
- Valoriser le petit patrimoine et les ouvrages d'art liés au paysage (ponts, lavoirs...).
- Maintenir et valoriser l'accessibilité aux points de vue remarquables en maîtrisant la végétation et en entretenant les accès.

### 4.3. Architecture et patrimoine, archéologie

#### 4.3.1. Constats

##### 4.3.1.1 Le patrimoine architectural

#### L'architecture comme vecteur identitaire

- Les différentes architectures, héritées de l'histoire du territoire, des savoir-faire, et des modes constructifs traditionnels, contribuent à façonner l'identité de Mirmande.
- Le paysage architectural est issu de la stratification complexe et riche de toutes les époques, où les générations successives adaptent, modifient, réparent le bâti selon les savoirs et techniques de leur époque. Il en résulte une variété des types architecturaux, témoins des différentes époques de développement, des activités présentes sur la commune, mais également de la vie rurale traditionnelle : magnaneries, fermes arboricoles, maisons de maître médiévales, maisons villageoises...
- Les types architecturaux variés forment néanmoins des ensembles cohérents et relativement homogènes (bourg médiéval, faubourg, hameaux), notamment de par la similitude des matériaux, coloris et volumétries des édifices qui les constituent.
- Le bâti vernaculaire, expression des savoir-faire locaux et ancestraux, est majoritaire sur l'ensemble de la commune.
- Le bâti récent est globalement de deux types : standardisé, sans lien avec le contexte architectural et issu de la production industrialisée ; ou inspiré du langage architectural traditionnel qu'il réinterprète, parfois avec une tendance au pastiche.
- Les types architecturaux présentant une valeur patrimoniale emploient des matériaux locaux et un langage issu des modèles vernaculaires : pierre calcaire locale, tuiles canal, génoises...
- Le bâti au sein du village médiéval fortifié présente une certaine richesse de détails et d'éléments architecturaux : fours à pains en saillie, gargouilles, avant-toits à chevrons chantournés etc.
- Le bâti agricole ancien de qualité témoigne de la richesse de certains grands domaines. Le bâti agricole récent est souvent sans qualité architecturale, mais son impact dans le paysage est important (dimensions, matériaux...).

#### Reconnaissance et fragilités du patrimoine

- Le gros œuvre est généralement respecté et relativement entretenu. Le second-œuvre est le plus impacté par les modifications, principalement les portes et menuiseries.
- Les transformations les plus courantes se trouvent en partie haute des édifices et en toitures : surélévations, aménagement de loggias, ouvertures de châssis de toit, gaines techniques...

- Les modernisations et modifications, bien que souvent qualitatives dans leur réalisation au sein du village, sont parfois peu respectueuses ou mal intégrées au bâti ancien voire inadaptées, pouvant en causer la dégradation esthétique comme physique : remplacement de menuiseries anciennes, enduits ciment, remplacement de couvertures, génoises masquées par des gouttières... Il en est de même pour l'excès de pittoresque, manifesté surtout au niveau des revêtements de façades : enduits « rustiques », façades décolorées, joints trop marqués ou beurrés...
- Le bâti rural, plus méconnu, est également le plus menacé par des dégradations ou adaptations, qui peuvent dénaturer petit à petit et parfois de façon irréversible sa qualité, en le banalisant par la suppression de détails et l'usage de matériaux ou de mise en œuvre standardisés.

### Un patrimoine vivant

- Préserver le patrimoine suppose autant l'entretien et la conservation de sa valeur patrimoniale que son adaptation aux attentes et besoins de la vie contemporaine.
- Faire vivre le patrimoine passe parfois par un changement de ses usages, à l'instar de l'église Sainte-Foy, désacralisée, et qui accueille aujourd'hui des expositions temporaires et des concerts.
- Certains bâtis anciens ayant perdus leur usage et présentant un intérêt patrimonial sont en déshérence.
- L'une des attentes principales est l'amélioration du confort thermique des bâtis dans le respect de leurs qualités architecturales afin d'en améliorer le bilan énergétique.

#### *4.3.1.2 La patrimoine urbain*

### L'héritage urbain au service d'atmosphères variées

- Un territoire aux multiples ambiances urbaines : village fortifié et ses faubourgs, hameaux « patrimoniaux » perchés, tissu dispersé dans les vallées.
- La silhouette du village médiéval est porteuse de l'identité et de l'image de la commune.
- La structure urbaine du village médiéval s'est adaptée aux contraintes géographiques du territoire : village étagé en terrasses successives le long des pentes suivant un tracé correspondant aux courbes de niveaux, développement du faubourg de façon hémicirculaire au pied des remparts.
- L'héritage médiéval est très présent dans la structure urbaine : rues étroites et sinueuses, bâti compact, mitoyen, de hauteurs variées, forte présence des toitures depuis les points hauts formant un paysage de tuiles canal, et forte présence végétale formant un écrin au site. L'ensemble présente une valeur esthétique et un attrait touristique indéniables.
- Le village offre de multiples ouvertures visuelles et vues cadrées en partie haute. Le point culminant, occupé par l'église Sainte-Foy et la place-parvis au-devant, permet une vision panoramique d'une grande qualité. Depuis les vallées et le bas du village, ce dernier prédomine dans le paysage.

- Certains points de vue sont mis en valeur par des aménagements urbains dédiés : espace dégagé, mobilier urbain, végétaux d'embellissement...

#### Qualités de l'espace public

- Le patrimoine végétal intra-urbain est très présent, notamment en partie haute, avec pinède, potagers, jardins d'agrément, associés à la végétalisation de l'espace public.
- L'espace public *intramuros* (village médiéval) fait généralement l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et de leurs mises en œuvre, de son traitement et de sa végétalisation.
- Le mobilier urbain pourrait être davantage intégré, en faisant l'objet d'une recherche spécifique en matière de dessin, de matérialité et de coloris, ainsi que d'une uniformisation sur l'ensemble de la commune.
- L'éclairage public est de relative qualité dans le village, avec une homogénéité et un dessin intéressant des luminaires. Certains espaces urbains et édifices remarquables pourraient bénéficier avantageusement d'une mise en lumière spécifique et contemporaine (éclairage au sol des cheminements, des pieds de murs, travail de la teinte lumineuse, etc...)

#### Inégalité des zones périphériques

- Les entrées de villes (en limites communales) sont peu marquées, et traitées de façon inégales. Les séquences d'approche du village médiéval sont davantage qualifiées, mais également de façon inégale. Elles présentent un potentiel de mise en valeur important.
- Les zones pavillonnaires sont peu nombreuses et relativement éloignées du centre-bourg médiéval, mais le bâti dispersé est très présent dans les vallées dont il mite le paysage.
- Les qualités des clôtures, principalement pour le bâti dispersé et le pavillonnaire, sont inégales, avec des clôtures hétérogènes, parfois peu qualitatives et sans liens avec le contexte topographique et paysager.

### 4.3.2. Enjeux

#### *4.3.2.1 Le patrimoine architectural*

- Conserver les édifices remarquables et de grande qualité, et en assurer l'entretien et la restauration qualitatives et respectueuses des dispositions et mises en œuvre.
- Porter une attention particulière aux volumes et aux hauteurs des constructions, à l'adaptation aux contraintes topographiques qui sont importantes, aux matériaux et teintes employées.
- Permettre la réhabilitation et/ou le changement de destination d'édifices de grande qualité, abandonnés ou ayant perdu leur usage, afin d'en permettre la conservation.
- Permettre la réhabilitation et l'amélioration du confort de l'existant tout en respectant ses qualités physiques et esthétiques.



- Promouvoir une architecture contemporaine de qualité, soucieuse de l'insertion paysagère et qui prenne en compte le contexte architectural, urbain et paysager.
- Engager une démarche pédagogique permettant de faire connaître l'architecture traditionnelle et notamment rurale, les modes de mise en œuvre etc. afin de sensibiliser la population sur les qualités de ces architectures et l'intérêt de leur préservation.

#### 4.3.2.2 Le patrimoine urbain

- Mettre en valeur les structures urbaines anciennes : remparts, système viaire médiéval, placettes, ruelles, escaliers etc. en maîtrisant leur évolution, leur entretien et en maintenant leur lisibilité.
- Valoriser les espaces libres majeurs, notamment en entrée de ville (places, parkings) afin de les rendre attrayants et praticables pour les usagers, touristes comme habitants.
- Permettre le stationnement en suffisance à proximité du centre ancien, avec une attention particulière d'insertion paysagère qualitative.
- Veillez au soin de l'entretien et du traitement de l'espace public, autant en matière de matériaux, de mise en œuvre, que de végétalisation et de mobilier urbain. En ce sens, favoriser l'utilisation de matériaux locaux et de mises en œuvre traditionnelles ou leur réinterprétations contemporaines (calades et traitement de l'écoulement des eaux par exemple).
- Porter une attention toute particulière au traitement des clôtures, jardins, espaces privés de stationnement, afin d'éviter leur banalisation par l'emploi de matériaux standardisés, et d'éviter un impact négatif sur l'espace public et l'appréhension des ensembles urbains qu'ils encadrent.
- Qualifier les entrées de ville, et valoriser les entrées de village, par leur embellissement paysager, le traitement des clôtures et des sols, ou encore la signalétique.
- Favoriser un développement urbain maîtrisé en limitant l'étalement, et freiner le mitage du territoire, consommateur d'espaces agricoles et naturels. En ce sens, promouvoir l'habitat groupé et la densité.

### 4.4. Energie

#### 4.4.1. Constats

##### 4.4.1.1 Energies et bâtis

- De par son climat méditerranéen, marqué par les influences climatiques voisines (montagnard à l'est, semi-continental au nord), Mirmande présente une importante amplitude thermique entre l'hiver et l'été. Ainsi, il est nécessaire de penser autant au confort thermique d'été qu'au confort thermique d'hiver.
- La structure urbaine ancienne est caractérisée par une compacité du bâti (mitoyennetés) qui améliore de fait le bilan thermique et énergétique global des édifices par rapport à un édifice isolé.

- Les toitures sont responsables des plus grandes déperditions de chaleur, mais peuvent être aisément isolées.
- Les constructions traditionnelles présentent généralement un bilan thermique initial correct, de par l'utilisation de matériaux locaux et leur mise en œuvre : murs épais, résistance thermique naturelle des matériaux, bonne capacité d'inertie...
- Les rénovations thermiques et installations dédiées à l'exploitation d'énergies renouvelables sont parfois peu respectueuses du bâti, altérant l'édifice et le paysage.

#### 4.4.1.2 Sources d'énergies renouvelables

- Le territoire est propice à l'exploitation de l'énergie solaire grâce à un ensoleillement relativement fort, et présente un potentiel de développement des bioénergies. Néanmoins, la qualité architecturale et la valeur patrimoniale du village sont défavorables à l'implantation de dispositifs d'exploitation de l'énergie solaire en toiture, qui sont fortement visibles dans le paysage.
- Les technologies sont en constante évolution et amélioration, autant en matière d'efficacité que de capacité d'intégration urbaine et visuelle (panneaux solaires et photovoltaïques).
- Quelques rares éoliennes individuelles se retrouvent en large périphérie du centre, peu voire pas visibles depuis l'espace public.

### 4.4.2. Enjeux

#### 4.4.1.1 Energies et bâtis

*L'amélioration thermique du bâti ancien doit avant tout être considérée comme un moyen de valoriser le patrimoine, et non dans le but d'atteindre les performances énergétiques d'un logement standard récent. Habiter dans un logement ancien implique une prise de conscience de cette réalité. Si le patrimoine peut s'adapter dans une certaine mesure à nos modes de vie contemporain, la réciproque se doit également d'être intégrée.*

- Encadrer et accompagner les projets d'amélioration thermique des constructions dans un souci de maintien des qualités architecturales, urbaines, paysagères, sur lesquelles se fonde la valeur patrimoniale. L'attention doit être portée particulièrement sur :
  - L'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE), qui masque les modénatures et parements anciens, crée des ressauts sur les façades et des surépaisseurs au droit des percements, altérant ainsi durablement les qualités patrimoniales et urbaines des édifices concernés, et peut entraîner une banalisation de l'architecture par l'emploi de matériaux de parement standardisés.
  - L'isolation des combles, qui peut entraîner une surélévation des toitures, dommageable pour la conservation des éléments de toiture : génoises, rives de toitures, gargouilles...
  - Le remplacement du second œuvre ancien (portes et fenêtres principalement) par des menuiseries récentes mais inadaptées au bâti ancien de par les matériaux (PVC), dimensions, formes et couleurs.
  - L'installation de nouveaux équipements domestiques (chaudières, climatiseurs...) pouvant entraîner des percements en façade ou en toiture pour des besoins de captage d'air ou de ventilation, disgracieux et altérant le bâti.
  - De façon générale, toute intervention sur le bâti ancien susceptible de le dégrader, d'atteindre à sa salubrité, sa structure ...

L'amélioration thermique du bâti existant répond elle-même à plusieurs enjeux :

- Réhabiliter les logements vacants afin de répondre au besoin en logements et de limiter les nouvelles constructions et l'étalement urbain, tout en confortant le centre ancien de Mirmande et favorisant le maintien du commerce de proximité.
- Valoriser le patrimoine et le cadre de vie

La réhabilitation thermique du bâti ancien de Mirmande se doit d'être exemplaire. Elle pourra ainsi servir de modèle pour les réalisations de ce type, ce qui valorise davantage le village, son architecture, mais également son engagement politique en la matière et son rayonnement touristique.

#### 4.4.1.2 Sources d'énergies renouvelables

- Utiliser le potentiel en énergies renouvelables afin de diminuer la dépendance aux énergies fossiles, en complément d'une réduction des consommations énergétiques.
- Maintenir les qualités architecturales, urbaines et paysagères du bâti Mirmandais tout en accompagnant la mise en place de dispositifs d'exploitation d'énergies renouvelables. Dans ce sens, l'attention sera portée sur :
  - Les secteurs au sein desquels l'installation de certains dispositifs (panneaux solaires et photovoltaïques, petites éoliennes domestiques) peut être envisagée sous réserve du respect de prescriptions spécifiques d'intégration architecturales et paysagères (emplacement, disposition, mise en œuvre, dimensions, couleurs, qualité et aspect des dispositifs etc.)
  - Inciter à l'usage de la biomasse domestique (chaudière bois par exemple) et de la géothermie domestique dans certains secteurs, de préférence à captage vertical en tissu dense, sous réserve d'une bonne intégration au bâti et de l'absence d'impact sur l'espace public.

### 4.5. Eau

#### 4.5.1. Constat

La commune de Mirmande présente un risque d'inondation par débordement de cours d'eau. Quelques zones suivant le tracé de La Teyssonne sont extrêmement sensibles aux inondations par remontées de nappes.

La commune est partagée entre un aléa faible et un aléa moyen de retrait / gonflement des argiles.

#### 4.5.2. Enjeux

Un des enjeux de l'AVAP de Mirmande consiste à garantir la protection des biens et des personnes contre les risques naturels. En revanche, les questions d'assainissement et d'eau potable seront traitées dans le PLU.

## **4.6. Cadre de vie**

### **4.6.1. Constat**

La commune, en grande partie boisée, est sensible aux feux de forêts. La majorité des forêts sur le territoire sont concernées par un aléa faible à modéré. Cependant, quelques zones sont en aléa moyen.

La commune se trouve dans un rayon de moins de 10km du site d'installations nucléaires de Cruas-Meysse. Elle est donc concernée par le Plan Particulier d'Intervention (P.P.I)

Aucun site ou terrain pollués n'est recensé sur la commune d'après BASOL et BASIAS.

### **4.6.2. Enjeux**

- Garantir la protection des biens et des personnes contre les risques naturels et technologiques.
- Rester vigilant quant aux constructions existantes à proximité de boisements concernés par un aléa moyen de risque feux de forêts.



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

L'AVAP de Mirmande est réalisée à partir d'une réflexion globale de développement durable. Par conséquent, les effets qu'elle entraînera sur l'environnement et la santé humaine sont des effets positifs.

### 5.1 Les enjeux de la biodiversité

Les objectifs 1.2 ((Respecter la topographie du territoire et la variété des paysages), 3.1 (Identifier et protéger les éléments paysagers remarquables) et 3.2 (Favoriser une gestion durable de l'espace) de l'AVAP contribuent au maintien et à la préservation de la biodiversité :

- **Engager une réflexion globale sur la trame verte et bleue, afin de créer un réseau écologique à l'échelle communale**, mais qui s'insère dans un contexte territorial plus vaste (supra-communal).
- Préserver et renforcer les ambiances végétales existantes, en encourageant la plantation d'essences adaptées au contexte pédoclimatique, principalement locales.
- S'orienter vers une démarche de gestion durable de l'espace en conciliant l'usage qui est fait de l'espace à son degré d'entretien. **Permettre le développement de la flore spontanée en cœur de village et pratiquer une taille raisonnée des arbres et arbustes** en évitant les coupes strictes ou inadaptées au contexte.
- Encourager une **démarche écologique en matière d'entretien des jardins et de l'espace public**.
- Maintenir le chemin vert qui traverse le village depuis le parking de la montée Jules Goulx jusqu'à l'église Sainte-Foy. **Assurer une gestion appropriée de cet espace afin de tirer parti de ses qualités paysagères** (cadre de vie, cônes de vue), mais aussi **de son intérêt écologique** (corridor pour la faune et la flore, liaison douce pour les usagers).

Les déclinaisons ci-après de l'objectif 5.3 (Considérer toutes les échelles du paysage dès la conception des nouveaux projets) apportent elles-aussi une réponse aux enjeux de maintien et de préservation de la biodiversité de Mirmande :

- **Souligner certaines vues particulières par une végétation d'accompagnement**, en considérant attentivement son développement futur.
- **Adapter la végétalisation dans une logique systémique**. Choisir des essences adaptées à la vocation du site, à son environnement immédiat, et qui s'intègrent dans le paysage de façon plus globale.

## 5.2 Les enjeux du paysage

Les objectifs 1.1 (Prendre en considération l'ensemble des patrimoines du territoire) et 1.2 (Respecter la topographie du territoire et la variété des paysages) participent à la préservation du paysage en prévoyant de :

- **Identifier les éléments représentatifs et à fort impact paysager**, tels que les terrasses, les murs de soutènements, les ponts.
- **Comprendre et accompagner l'évolution des paysages et leurs transformations** : mutations de parcelles agricoles, progression de l'urbanisation etc.
- Identifier les cônes de vues et échappées visuelles particulières, depuis et vers le village médiéval et certains espaces de qualité (hameaux, espaces paysagers...), afin de **préserver ces panoramas identitaires**.
- **Protéger et entretenir l'identité paysagère de la commune**, résultante de l'évolution des plantations et des pratiques agricoles, notamment en limitant les constructions et parfois les plantations au droit des principaux points de vue identifiés.
- Apporter un **soin particulier à l'image de la commune**, notamment véhiculée à partir des entrées de bourg, des voies de circulation qui permettent la découverte du village, et des sentiers piétons et cyclistes.

Il en est de même de l'objectif 2.2 (Identifier et protéger les caractéristiques urbaines remarquables) qui préconise de :

- Porter une attention particulière à l'entretien et à la valorisation de l'espace public de façon générale (traitement des sols, végétalisation, mobilier etc.), et **identifier plus spécifiquement les espaces libres intra-urbain** : places et placettes, jardins, potagers, venelles, escaliers etc., **présentant des qualités urbaines et paysagères**.
- **Identifier les arbres d'alignement, arbres isolés, végétaux d'embellissement de l'espace public, présentant des qualités urbaines par leur caractère paysager ou historique**, afin d'assurer leur conservation et leur bon entretien.

Par ailleurs, l'objectif 3.1 (l'identification et la protection des éléments paysagers remarquables) et 3.2 (Favoriser une gestion durable de l'espace) contribuent à préserver le paysage de Mirmande. Ils prévoient notamment de :

- **Considérer le paysage**, dans toutes ses dimensions, comme un patrimoine à part entière, avec ses qualités et fragilités propres.
- **Considérer la valorisation du patrimoine paysager comme essentielle à celle du patrimoine architectural et urbain**, le premier qualifiant le second et lui servant d'écrin.
- Veiller à garantir la lisibilité du paysage en protégeant la végétation et les espaces naturels ouverts, et en maîtrisant la progression des boisements et colonisations arbustives afin de **préserver la variété des paysages** ainsi que la visibilité du village.

- **Identifier et valoriser les éléments paysagers remarquables**, structurant les plans paysagers, ou participant à l'embellissement urbain, notamment les arbres isolés qui appuient la silhouette particulière du village de Mirmande.
- Identifier et protéger la végétation et les jardins remarquables, afin de **préserver l'écrin végétal de l'architecture et le paysage identitaire** de la commune.
- Maintenir le chemin vert qui traverse le village depuis le parking de la montée Jules Goulx jusqu'à l'église Sainte-Foy. Assurer une **gestion appropriée de cet espace afin de tirer parti de ses qualités paysagères** (cadre de vie, cônes de vue), mais aussi de son intérêt écologique (corridor pour la faune et la flore, liaison douce pour les usagers).

Les déclinaisons suivantes de l'objectif 5.3 (Considérer toutes les échelles du paysage dès la conception des nouveaux projets) contribuent elles-aussi à la préservation du paysage de Mirmande :

- Veiller à ce que tout nouveau projet situé dans une perspective ou un cône de vue repérés soit compatible avec la préservation et la mise en valeur de ces vues particulières.
- Adapter le niveau d'exigence en matière d'intégration paysagère et de qualité architecturale des nouveaux projets à leur degré d'exposition visuelle, à toutes les échelles.

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

Les objectifs 3.3 (Préserver le patrimoine en encourageant sa mutabilité et sa mise en valeur) et 4.2 (Optimiser les qualités urbaines de la commune) contribuent à la gestion économe de l'espace et à la maîtrise de l'étalement urbain en prévoyant de :

- Permettre la mise en valeur et la **réutilisation** du patrimoine par la restauration, l'adaptation, la **réhabilitation**, en encadrant l'évolution du bâti afin de maintenir les qualités patrimoniales de l'édifice.
- Encourager la **reconversion** d'édifices désaffectés, à l'image de certains bâtis agricoles, anciennes filatures etc. dans le respect de leurs caractéristiques d'origines (exemple des expositions artistiques dans l'église Sainte-Foy).
- Favoriser la **réhabilitation** et la mutation encadrées **des immeubles existants**, plutôt que la construction neuve.
- Encourager la **densité et la mixité fonctionnelle**.
- Permettre les constructions nouvelles ou la reconstruction (hors ruines du secteur identifié du haut du village médiéval) **en secteur dense de bâtiments dans la logique du tissu urbain existant**.

## 5.4 Le climat et les énergies renouvelables

Dans l'une des déclinaisons de son objectif 4.1 (Intégrer les contraintes environnementales), l'AVAP entend « **Valoriser le potentiel climatique du territoire** et contribuer à l'amélioration du cadre de vie et de l'habitat, tout en intégrant les contraintes naturelles et environnementales (risques) ».

Par ailleurs, l'objectif 4.3 (Permettre l'amélioration énergétique des immeubles anciens en adéquation avec leurs valeurs patrimoniales) de l'AVAP **contribue à améliorer l'efficacité énergétique du territoire**. Il se décline au travers des recommandations suivantes :

- **Communiquer sur le potentiel thermique du bâti ancien**, et sur les risques que représentent certaines réhabilitations et mises en œuvre inadaptées.
- Recommander une **étude patrimoniale et thermique préalable**.
- Hiérarchiser les interventions nécessaires et durables, et **offrir des solutions d'amélioration énergétique du bâti ancien** respectueuses du patrimoine architectural et du paysage urbain.
- **Permettre l'amélioration thermique de l'habitat, notamment par l'intégration de dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergies renouvelables**, sous réserve de leur bonne intégration et du respect des qualités architecturales, urbaines et paysagères des édifices et de leurs abords.
- **Préconiser des solutions d'isolation thermique** adaptées au bâti local et à la valorisation des ensembles bâtis, et encadrer les interventions.
- Exiger des **solutions d'amélioration énergétique de l'habitat, en matière d'isolation, de chauffage, de ventilation ou encore de production d'énergie**, qui tiennent compte des qualités thermiques du bâti ancien et soient compatibles avec sa valeur patrimoniale.

## 5.5 L'eau

L'AVAP, dans son objectif 4.1 (Intégrer les contraintes environnementales), encourage à « contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols pour une meilleure gestion des eaux pluviales ». L'AVAP ne pouvant réglementer la qualité, les ressources en eau potable, les pompages, forages etc., elle ne peut avoir d'incidence spécifique sur ces points.

## 5.6 Le cadre de vie

Trois objectifs de l'AVAP visent l'amélioration du cadre de vie à Mirmande. L'objectif 4.4 (Favoriser l'emploi de matériaux locaux, durables et recyclables) qui préconise de :

- Favoriser l'usage de savoirs faire et de matériaux locaux, identiques, ou similaires aux matériaux employés dans l'architecture traditionnelle, dans les interventions sur le bâti ancien comme sur l'espace public, afin notamment de permettre le réemploi et la réparation, et de garantir la bonne intégration des interventions par rapport au tissu existant.



- Favoriser l'emploi du bois pour le second-œuvre (menuiseries principalement), par rapport au PVC et autres matériaux énergivores et peu durables.

L'objectif 5.2 (Veiller à la qualité de l'espace public) qui prévoit de :

- Accompagner l'installation de dispositifs de voirie, sécurité, mobilier urbain et éclairage, en tenant compte du paysage urbain et architectural de Mirmande.
- Établir une palette de matériaux utilisables dans le traitement de l'espace public.
- Favoriser les principes de haies bocagères ou d'éléments empierrés (murs, murets, gabions...) pour marquer les limites de l'espace.

Les objectifs 6.1 à 6.6 visent à sensibiliser les habitants à la qualité de leur cadre de vie et à la gestion qualitative du patrimoine :

- Favoriser l'appropriation et la compréhension de l'AVAP par les habitants au moyen de la diffusion et de l'explication de son contenu, tant dans la gestion quotidienne de l'urbanisme et des travaux que dans le cadre d'événements ponctuels qui inciteront à une meilleure prise de conscience des richesses patrimoniales et de leurs fragilités.
- Tirer parti du soutien offert par la veille de l'Architecte des Bâtiments de France, la présence de l'architecte conseil ainsi que du CAUE, pour sensibiliser les habitants et proposer des solutions adaptées aux objectifs de l'AVAP.
- Encourager l'action des associations liées à la sauvegarde des patrimoines (Les amis de Mirmande, Mirmande Patrimoines ...), localement comme à l'échelle supra-communale.
- Encourager les initiatives locales de sauvegarde, de restauration et de valorisation : acceptation de la flore spontanée dans le village, aménagement de rocaillies et massifs tel que créés dans le cadre du label « Village Botanique » (label non renouvelé), verger pédagogique, biennale Oohlal'art etc.
- Proposer des solutions pédagogiques de diffusion du contenu de l'AVAP : exposition publique illustrant le contenu du diagnostic et des « règles à suivre » pour la restauration du bâti ancien, diffusion de plaquettes explicatives sur l'AVAP et les procédures liées pour aider le pétitionnaire dans les démarches administratives etc.
- Mener des actions de sensibilisation du grand public à la gestion écologique et durable des jardins et du patrimoine paysager.

## **5.7 Autres**

L'AVAP vise à garantir la sécurité des personnes et la pérennité des biens en prenant en compte les risques naturels (feux de forêt, inondation).

## Conclusion

---

Le projet d'AVAP de la commune de Mirmande est un projet visant à adapter la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager en fonction des évolutions urbaines passées et à venir et dans une approche de développement durable (intégration des enjeux énergétiques, d'éco-construction, de biodiversité etc.). La durabilité du développement se traduit dans les six orientations de l'AVAP et plus particulièrement dans les orientations 3, 4 et 5. Leurs déclinaisons débouchent sur des actions participant au maintien et à la préservation de la biodiversité, à la préservation du paysage, à l'efficacité énergétique, à l'amélioration du cadre de vie. L'AVAP ne présente d'incidences négatives ni pour l'environnement, ni pour la santé humaine. Par ailleurs, une évaluation environnementale stratégique sera prochainement réalisée dans le cadre du projet de PLU de Mirmande. Au regard de ces éléments, l'étude de cas par cas apparaît suffisante.

The logo for INGETER, featuring the company name in a bold, sans-serif font inside a rectangular box with a textured, marbled background.

**INGETER**

**SIÈGE SOCIAL:**

**12C RUE VICTOR HUGO  
80440 BOVES  
CONTACT@INGETER.FR  
TÉL: 03.22.70.05.91**

---

**Agence Nord**

**110 rue de Lille  
59650 VILLENEUVE D'ASCQ**

**Agence Centre Est**

**Chemin des Huguenots  
CASV - Place Regnault  
26000 VALENCE**



