

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes



Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat



COMMUNE DE NYONS (26110)
**ZAC « LES TERRASSES
DE SALERAND »**

**DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DES
DOCUMENTS D'URBANISME**

PIECE N°1 : PRESENTATION DU PROJET



Table des matières

CHAPITRE 1 : Notice de présentation	3
1. COORDONNEES DE L'AUTORITE RESPONSABLE DU PROJET	3
2. CONTEXTE DU PROJET ET INTERET GENERAL	3
a) Situation géographique	3
b) Historique de l'opération	4
c) Contexte environnemental	6
d) Intérêt général du projet	7
CHAPITRE 2 : Nature des travaux.....	8
1. PROGRAMME PREVISIONNEL.....	8
2. INTENTIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZAC AU STADE DE LA CREATION	11

CHAPITRE 1 : NOTICE DE PRESENTATION

1. COORDONNEES DE L'AUTORITE RESPONSABLE DU PROJET

L'autorité responsable du projet est l'EPORA (Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes), domiciliée au n°2, avenue Grüner, CS32902, 42029 Saint-Étienne Tél : 04 77 47 47 50 et représentée par sa directrice générale.

2. CONTEXTE DU PROJET ET INTERET GENERAL

a) Situation géographique

L'opération des Terrasses de Salerand se localise le long de la RD 538 (route de Montélimar), en entrée Nord-Ouest de la ville de Nyons, dans le département de la Drôme (26). Le site du projet est uniquement accessible depuis la route départementale 538 (route de Montélimar). Depuis l'avenue de Venterol, au sud du projet, aucune des voiries desservant les habitations ne permet d'atteindre le site.

Elle concerne des parcelles cultivées (5.3 ha de vignes, 0,5 ha d'olivieraie, 0,9 de prairie temporaire), des espaces en friches (2,1 ha, notamment composées de vignes abandonnées) et des terrains bordant les habitations limitrophes. La zone est entourée de formations boisées et d'un éperon rocheux, formations naturelles volontairement retirées du périmètre d'aménagement au regard des enjeux de milieux naturels préalablement identifiés.

Comme il est possible de le constater sur la carte ci-après, ce site est enclavé par l'urbanisation de Nyons :

- secteur résidentiel le long de l'avenue de Venterol,
- centre commercial et habitations le long de la route de Montélimar,
- habitations du Clos de l'Olivette au Sud-Est.

Ce nouveau quartier est également implanté à relative proximité de commerces (petites et moyennes surfaces) localisés en limite Sud-Est du projet, d'équipements publics et du centre-ville de Nyons qui se positionne à environ 1 km au Sud-Est.

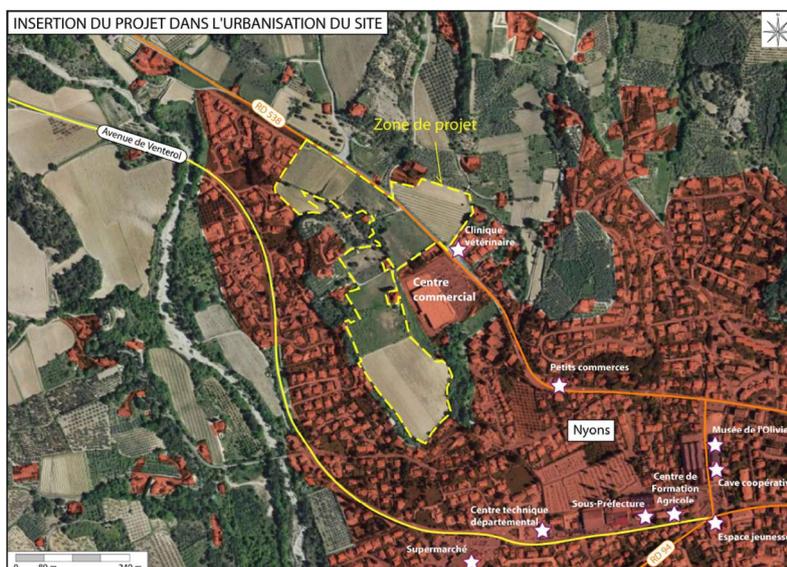


Figure 1 : Localisation du projet

b) Historique de l'opération

Les premières réflexions mises en œuvre dans le cadre de la ZAC Les Terrasses de Salerand datent de l'émergence d'un projet politique sur l'avenir du territoire dans le cadre du passage du POS au PLU de Nyons.

Malgré un contexte dynamique global, la commune connaît alors une stagnation démographique et fait le constat que seulement un tiers de ses actifs travaille sur le territoire communal.

Aussi, les conclusions de ce diagnostic démographie/habitat sont les suivantes : « en raison des conditions économiques et de la rareté du foncier disponible sur la commune, l'offre en matière d'habitat peine à se renouveler, conduisant les ménages à se loger en dehors de la commune. Le vieillissement des habitants engendre une perte démographique importante qui n'est plus compensée par l'arrivée de nouveaux ménages ».

Les enjeux du PLU sont de « conforter l'équilibre entre les habitants et les commerces et services, les équipements de cette ville centre du territoire du Val d'Eygues ». Il s'agit de « permettre la production d'un habitat de qualité, notamment en habitat intermédiaire, afin de retenir d'une part, les jeunes et les ménages qui le souhaitent sur la commune, et d'autre part, de permettre aux personnes vieillissantes de se rapprocher des services, le tout favorisant la mixité sociale et générationnelle ». Le secteur de Salerand est identifié dès lors pour répondre à ces enjeux.

Après la réalisation d'une étude de faisabilité et d'une analyse de marché immobilier, DAH a délibéré le 26 octobre 2018 pour initier le projet de ZAC en ouvrant et en définissant les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC. Cette décision a été accueillie favorablement par le Conseil municipal lors de la séance du 31 octobre 2018, qui a également approuvé la constitution d'un groupement de commandes pour mener à bien les études nécessaires préalablement à la création de la ZAC.

La commune a par ailleurs élaboré une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée à ce secteur, reprenant les éléments clés identifiés, avec un zonage spécifique « secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global ».

L'OAP Salerand vise les ambitions suivantes :

- une diversification des formes urbaines,
- une valorisation de l'entrée de ville,
- une insertion paysagère de l'opération,
- une mixité sociale, urbaine et générationnelle,
- des connexions piétonnes avec les quartiers environnants.

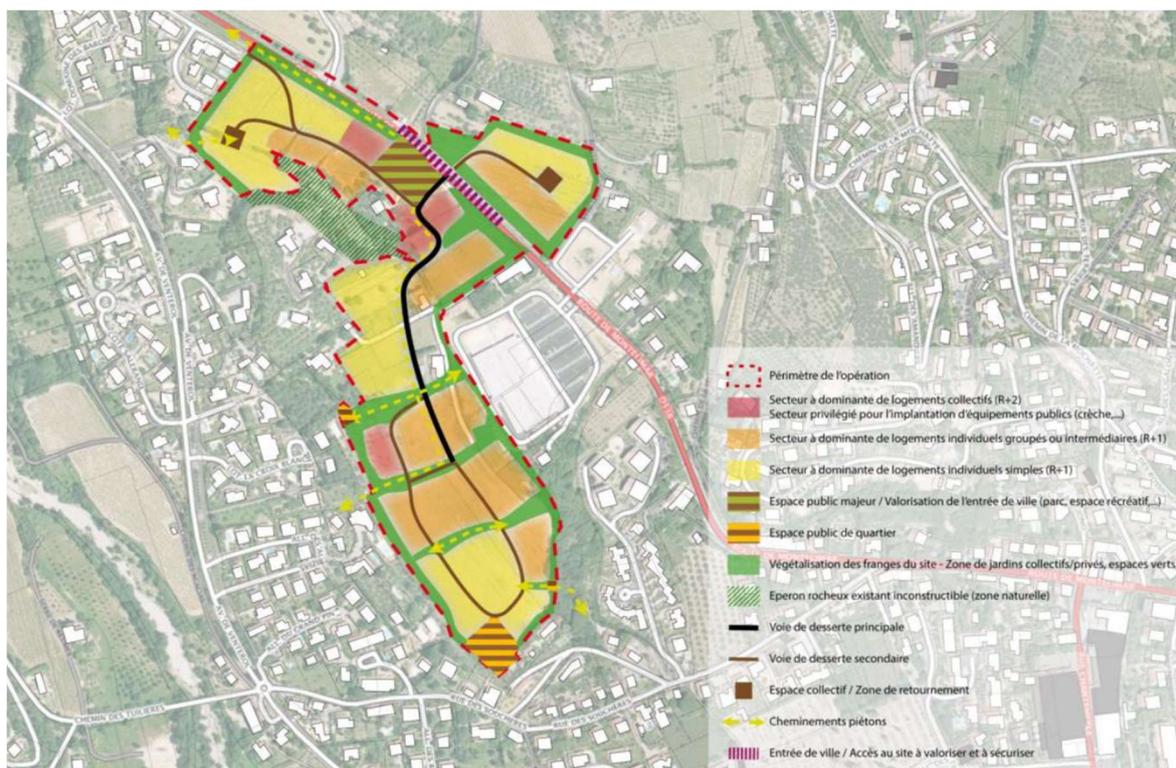


Figure 2 : Carte de l'OAP n°1 : Salerand - PLU de NYONS - page 9/29]

Enfin, une ZAD (zone d'aménagement différé) a été sollicitée par le conseil municipal du 3 juin 2019 qui a reçu l'approbation du préfet le 2 octobre 2019. Cette disposition visait à limiter la spéculation foncière du site.

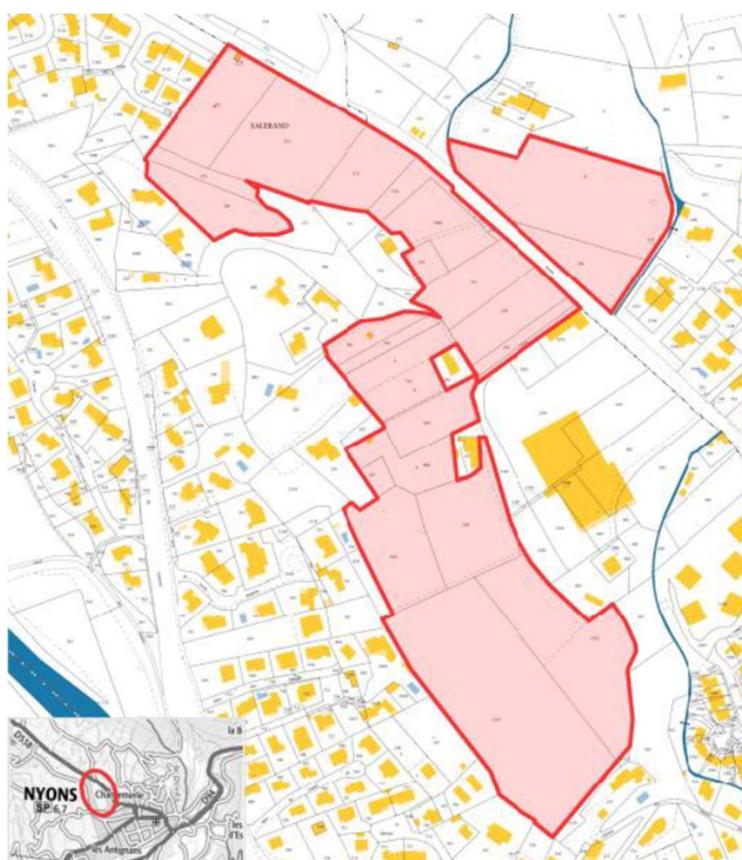


Figure 3 : Périmètre de la "ZAD de Salerand" à Nyons

Le PLU de la commune de Nyons intégrant l'OAP Salerand a été approuvé le 9 octobre 2019.

c) Contexte environnemental

Les principaux enjeux environnementaux concernés par le projet sont :

Le bruit

Le site est exposé au bruit en provenance de la route départementale 538, notamment les franges situées à moins de 10 mètres. Les mesures réalisées indiquent la nécessité d'une isolation acoustique pour les constructions nouvelles avec un objectif de 35dB(A) de jour et de 30dB(A) de nuit. Afin de respecter ces objectifs de niveaux sonores à l'intérieur des futurs logements, le projet retient la réalisation d'un merlon paysager implanté le long de la route départementale comme écran acoustique absorbant d'une hauteur de 2 mètres.

Les études acoustiques ont permis également de démontrer que le projet n'engendrait pas d'augmentation significative des niveaux sonores en façades des habitations existantes.

Le cadre naturel

Un diagnostic faune flore, réalisé sur un cycle biologique complet a permis d'identifier des zones naturelles présentant des sensibilités liées au milieu naturel. Elles sont représentées sur la carte ci-contre.



Figure 4 : Niveaux de sensibilité liés au milieu naturel - Extrait du formulaire d'examen au Cas par Cas - juillet 2021

Le cadre agricole

Environ trois quarts de l'emprise du projet sont occupées par des exploitations agricoles. Trois types de cultures y sont recensées :

- la vigne,
- l'olivier,
- la prairie temporaire.

En termes de perspective de l'activité :

- un système d'exploitation avec un projet d'installation en vigne est prévu,
- une exploitation est prévue en maintien,
- la troisième est en réduction d'activité.

Le cadre architectural et paysager

Le projet est susceptible de donner lieu à une prescription d'archéologie préventive préalable car le site est repéré comme entité archéologique connue, en partie sud.

Le site est soumis au grand paysage grâce à la topographie du territoire et une position en balcon (montagne de Vaux au Nord, col de la Croix, sommet de Garde-Grosse à l'est, massifs boisés entourant la ville).

d) Intérêt général du projet

Cette opération d'aménagement permettra de répondre à plusieurs objectifs :

- Résorber « une dent creuse » ;
- Maintenir la population de Nyons et contribuer à sa vitalité ;
- Créer un quartier structurant et valorisant l'entrée Nord-Ouest de la commune ;
- Produire du logement (250 nouveaux logements) dont 15 % de logements sociaux dans la perspective de couvrir des demandes identifiées par la collectivité ;
- Maintenir les seniors dans la commune dans le cadre d'une ville inclusive ;
- Améliorer la mixité sociale et générationnelle avec l'arrivée de nouveaux ménages ;
- Donner un cadre de vie en repensant l'humain dans un environnement apaisé ;
- Permettre de lutter contre l'étalement urbain ;
- Pacifier les flux automobiles dans le futur secteur opérationnel au profit des modes doux
- Intriquer urbanisation et environnement dans une approche globale ;
- Valoriser les continuités écologiques et le grand paysage.

CHAPITRE 2 : NATURE DES TRAVAUX

1. PROGRAMME PREVISIONNEL

Le programme prévisionnel développe une surface plancher de 25 500 m² à plus ou



moins 10 %.

Figure 5 : Superposition plan projet et vue aérienne – SCE – juin 2021

La programmation se développera en 4 phases prévisionnelles :

- la phase 1 vise les travaux préalables tels que l'adaptation et la préparation des réseaux existants ; la création du carrefour-giratoire en entrée de ville ; puis la viabilisation des terrains de part et d'autre du carrefour, en lien avec les travaux préalables. Cette phase représente 29,1 % environ des terrains viabilisés de la ZAC. L'objectif de cette phase est de reconfigurer l'entrée de ville de Nyons mais également de marquer l'entrée de la ZAC par une architecture structurante.

- la phase 2 s'étendra vers le nord, pour rejoindre le lotissement les Baronnie. L'objectif de cette phase est d'assurer la couture urbaine et de créer un espace public en cœur de secteur. Cette phase représente 20,2 % environ des terrains viabilisés de la ZAC.

- la phase 3 prolongera l'urbanisation vers le sud. Cette phase représente environ 15,5 % des terrains viabilisés.

- la phase 4 finalisera la ZAC et urbanisant les derniers terrains au sud. Elle représente environ 35,2 % des terrains viabilisés.

L'affectation de la surface plancher prévisionnelle par îlot se répartit ainsi :

Phase	Ilot	Surface de plancher prévisionnelle (m ²)	Intentions programmatiques prévisionnelles	Equivalence nombre de logements	Typologies recherchées
1	L1	650	Habitat individuel	5	T4/T5
	L2	600	Habitat groupé /intermédiaire	6	T4/T5
	L3	390	Habitat individuel	3	T4/T5
	L4	390	Habitat individuel	3	T4/T5
	L5	2 418	Habitat collectif	26	T2/T3/T4
	L6	2 418	Habitat collectif	26	T2/T3/T4
	L13	1 300	Habitat individuel	10	T4/T5
2	L7	400	Habitat groupé /intermédiaire	4	T3/T4
	L8	1 200	Habitat groupé /intermédiaire	12	T3/T4
	L9	400	Habitat groupé /intermédiaire	4	T3/T4
	L10	1 200	Habitat groupé /intermédiaire	12	T2/T3/T4
	L11	2 604	Habitat collectif	28	T2/T3/T4
	L12	390	Habitat individuel	3	T4/T5
3	L14	260	Habitat groupé /intermédiaire	2	T4/T5
	L15	500	Habitat groupé /intermédiaire	5	T4/T5
	L16	700	Habitat groupé /intermédiaire	7	T3/T4
	L17	500	Habitat groupé /intermédiaire	5	T4/T5
	L18	700	Habitat individuel	7	T4/T5
4	L19	900	Habitat groupé /intermédiaire	9	T3/T4
	L20	2 800	Habitats collectif et groupé	28	T2/T3/T4
	L21	2 604	Habitat collectif	28	T2/T3/T4
	L22	390	Habitat individuel	3	T4/T5
	L23	1 040	Habitat individuel	8	T4/T5
	L24	520	Habitat individuel	4	T4/T5
	L25	260	Habitat individuel	2	T4/T5
TOTAL		arrondi 25 500m ²	+/- 10%	250	

Les espaces publics regroupant les voiries, les trottoirs, les noues, les chemins et espaces verts sont estimés à ce stade à 4,2 hectares.

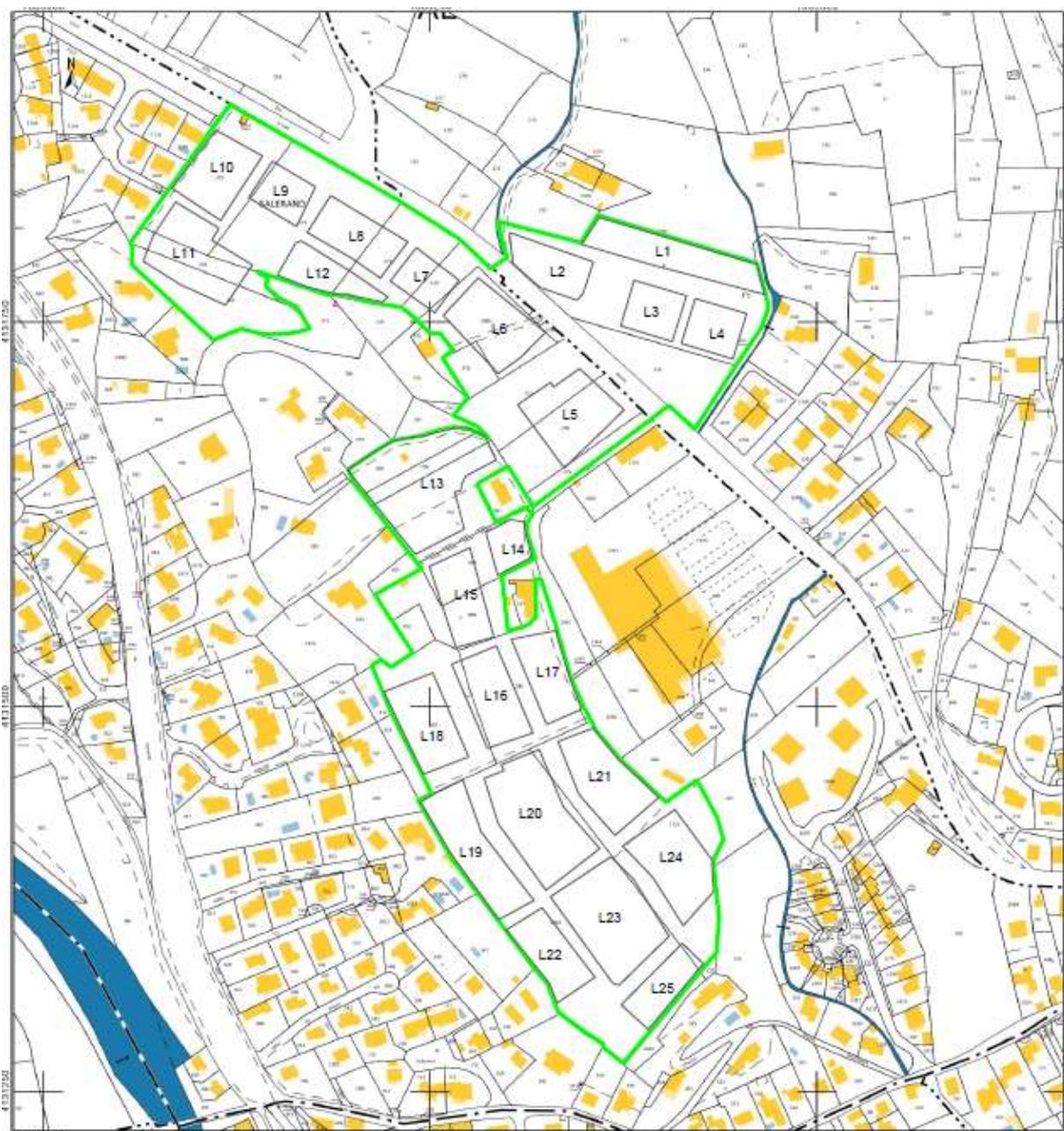


Figure 6 : Représentation des îlots sur fond cadastral- DAH – mars 2022

La programmation est envisagée à ce stade comme suit :

- 47% de logements collectifs ;
- 29% de logements individuels groupés ou intermédiaires ;
- 24% de maisons individuelles libres (sous la forme de terrains à bâtir ou de VEFA).

2. INTENTIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZAC AU STADE DE LA CREATION

Les intentions d'aménagement retenue pour la création découlent de la réalisation en amont d'une démarche ERC « Eviter-Réduire-Compenser » et d'une volonté de respecter le parcours naturel de l'eau. Ces deux aspects ont guidé la conception du projet avec l'élaboration d'une trame verte et d'une trame bleue au sein du périmètre identifié. Le croisement de ces deux enjeux a permis de positionner le réseau de noues, les cheminements piétons et les voiries, les corridors écologiques. Les ilots se sont dégagés « en creux » de ces différentes strates.

Aussi, le projet, prévu en quatre tranches d'aménagement, intègre les orientations suivantes :

- s'inscrire dans les différentes échelles du paysage urbain :

- en s'appuyant sur la topographie pour dessiner la trame des espaces publics, support de la trame bleue du site,
- en préservant voire sanctuarisant des secteurs à sensibilité écologique avérée,

- connecter le quartier à la ville et décliner une nouvelle trame de mobilité :

- les grandes liaisons, axes d'ouverture et de recomposition du quartier,
- les passages, liaisons internes à conforter pour une trame piétonne efficiente en cœur de quartier, participer au désenclavement du site, etc.,

- affirmer la qualité d'habiter :

- enjeu de préservation des franges, se préserver des nuisances sonores de la route départementale,
- s'appuyer sur le patrimoine végétal existant, socle d'une identité paysagère,
- préserver les vues sur le paysage lointain et proche : enjeu de valorisation des qualités du patrimoine physique et naturel existant,

- s'appuyer sur une offre d'équipements publics structurante pour le quartier :

- équipements : enjeux de lien social, de bien vivre ensemble et d'articulation urbaine à l'échelle du quartier,
- enjeu de hiérarchisation de l'espace public.

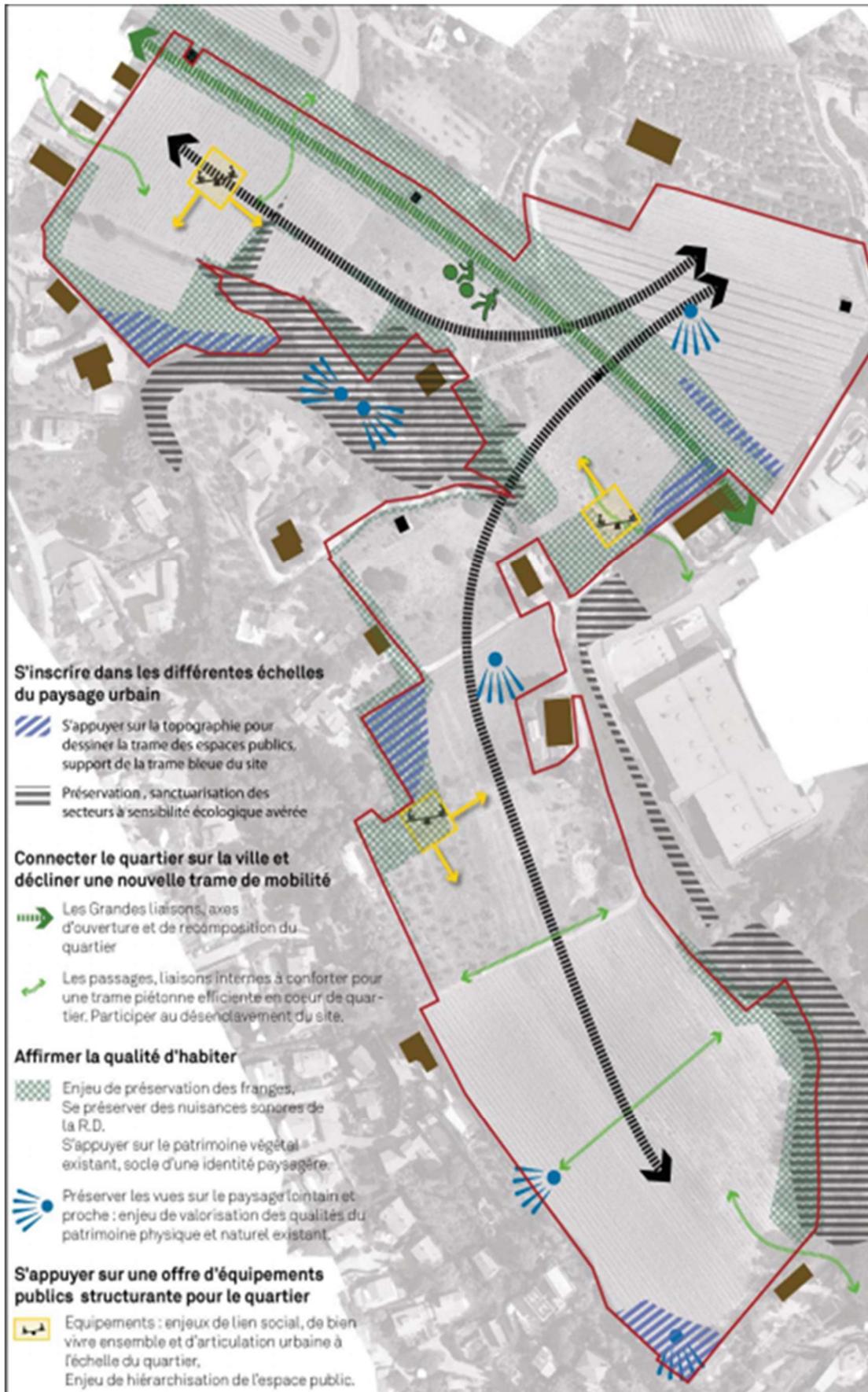


Figure 7 : Carte des intentions (Atelier Séquences – 2021)

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes



Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat



COMMUNE DE NYONS (26110)

ZAC « LES TERRASSES

DE SALERAND »

**DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DES
DOCUMENTS D'URBANISME**

**PIECE N°2 : DESCRIPTION DE LA MISE EN
COMPATIBILITE DU DOCUMENT
D'URBANISME**



Table des matières

Chapitre 1 Généralités sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme	3
1. Objet.....	3
2. Déroulement de la procédure	3
a) L'examen du dossier par le préfet et l'engagement de la procédure de mise en compatibilité	3
b) La réunion d'examen conjoint par les personnes publiques associées.....	3
c) L'enquête publique.....	4
d) L'avis du Conseil Municipal (ou du Conseil Communautaire)	4
e) La déclaration d'utilité publique et les mesures de publicité	4
3. Contenu du dossier de mise en compatibilité.....	5
4. Textes réglementaires régissant la procédure de mise en compatibilité	5
a) Article L 153-54 du Code de l'Urbanisme.....	5
b) Article L 153-55 du Code de l'Urbanisme.....	5
c) Article L 153-56 du Code de l'Urbanisme.....	6
d) Article L 153-57 du Code de l'Urbanisme.....	6
e) Article L 153-58 du Code de l'Urbanisme.....	6
f) Article L 153-59 du Code de l'Urbanisme.....	6
g) Article R 153-14 du Code de l'Urbanisme	7
5. Textes régissant l'évaluation environnementale	7
Chapitre 2 Mise en compatibilité du PLU de Nyons.....	9
1. Version du PLU en vigueur	9
2. Analyse de la compatibilité du PLU avec le projet et pièces à mettre en compatibilité.....	9
a) Analyse de la compatibilité avec le PADD	10
b) Analyse de la compatibilité avec les OAP.....	11
c) Analyse de la compatibilité avec le règlement graphique et écrit.....	17
d) Conclusion sur les éléments à mettre en compatibilité avec l'opération d'aménagement	18
3. Mise en compatibilité.....	19
a) Orientations d'aménagement et de programmation.....	19
b) Règlement graphique	43
c) Règlement écrit	24

Chapitre 1 GENERALITES SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

1. OBJET

Lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme ne permettent pas la réalisation d'un projet présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général faisant l'objet d'une procédure de déclaration de projet ou de déclaration d'utilité publique, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celui-ci.

La Loi d'Orientation Foncière de 1967 a ainsi introduit une procédure permettant simultanément de déclarer d'utilité publique le projet et de mettre en compatibilité le plan local d'urbanisme en vigueur.

2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

a) *L'examen du dossier par le préfet et l'engagement de la procédure de mise en compatibilité*

S'agissant d'une procédure de mise en compatibilité du PLU avec un projet faisant l'objet d'une procédure de déclaration d'utilité publique, **sa mise en œuvre appartient au préfet.**

Au vu du dossier transmis par Drôme Aménagement Habitat, le préfet détermine si le projet est ou non compatible avec les dispositions du PLU approuvé de la commune de Nyons. Dans la négative, il engage la procédure régie par les articles L 153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme et établit le projet de mise en compatibilité avec l'opération.

b) *La réunion d'examen conjoint par les personnes publiques associées*

La DUP emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées. Une simple réunion d'examen conjoint est prévue par le code de l'urbanisme (article L. 153-54-2° du code de l'urbanisme).

Les dispositions proposées par le Préfet pour assurer la mise en compatibilité du PLU approuvé de la commune de Nyons avec le projet doivent ainsi avoir fait l'objet d'un examen conjoint des « personnes publiques associées », à savoir :

- l'État, la Région et le Département,
- l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains,
- l'EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat,
- le représentant de la Collectivité Territoriale ou le maire de la commune concernée,
- l'Établissement Public chargé de l'élaboration, l'approbation, le suivi et la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), lorsqu'il existe,
- les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux,

- les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Sont également consultées pour avis à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cet examen conjoint se traduira par l'organisation d'une réunion ad hoc à l'initiative de l'État, faisant l'objet d'un procès-verbal qui sera intégré au dossier de mise en compatibilité.

c) *L'enquête publique*

Le projet de mise en compatibilité du PLU est soumis à enquête publique organisée selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Il s'agit d'une enquête publique unique, portant à la fois sur l'utilité publique de l'opération, sur la mise en compatibilité du PLU et sur le parcellaire, ouverte et organisée par le préfet (article L. 153-55 du code de l'urbanisme).

Dans le dossier d'enquête publique, un volet, objet du présent dossier, porte plus particulièrement sur la mise en compatibilité du PLU.

d) *L'avis du Conseil Municipal (ou du Conseil Communautaire)*

Au terme de l'enquête publique, le préfet transmet à l'EPCI compétent ou à la commune le dossier de mise en compatibilité du PLU éventuellement modifié au vu des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

Le conseil communautaire ou municipal dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer. Son avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans ce délai (articles L. 153-57 1° et R. 153-14 du code de l'urbanisme).

e) *La déclaration d'utilité publique et les mesures de publicité*

Le décret ou **l'arrêté préfectoral de DUP emporte mise en compatibilité du PLU** (article L. 153-58 1° du code de l'urbanisme) : ainsi, dès lors que celle-ci est prononcée, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU.

Le document d'urbanisme est modifié par la Déclaration d'Utilité Publique elle-même **et la mise en compatibilité est effective dès la publication de la Déclaration d'Utilité Publique.**

La décision prononçant la déclaration d'utilité publique est soumise aux **modalités de publicité** définies à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme impliquant :

- un affichage pendant un mois en mairie (ou au siège de l'EPCI compétent),
- l'insertion de la mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- une publication au recueil des actes administratifs de l'État lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ou au Journal officiel de la République française lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'État.

3. CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

Dans le cas de la création de la ZAC "les Terrasses de Salerand" sur la commune de Nyons, portée par Drôme Aménagement Habitat, ce dossier comprend les pièces suivantes :

- une notice explicative de présentation du projet et de son contexte ;
- l'analyse de la compatibilité du PLU avec le projet d'aménagement et les pièces à mettre en compatibilité ;
- la mise en compatibilité à proprement parler comportant des extraits des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement écrit et du règlement graphique zoomé sur l'emprise du projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet.

4. TEXTES REGLEMENTAIRES REGISSANT LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBITE

La procédure de mise en compatibilité des PLU est élaborée conformément aux articles L. 153-54 à L. 153-59 (créés par ordonnance n° 2015-1174 le 23 septembre 2015) et R. 153-14 du Code de l'Urbanisme (modifié par décret n°2018-617 du 17 juillet 2018 – art.5).

a) *Article L 153-54 du Code de l'Urbanisme*

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- 1) L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.
- 2) Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

b) *Article L 153-55 du Code de l'Urbanisme*

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement :

- 1) Par l'autorité administrative compétente de l'État :
 - a. Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
 - b. Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'État ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

- c. Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'État ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune.
- 2) Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

c) *Article L 153-56 du Code de l'Urbanisme*

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

d) *Article L 153-57 du Code de l'Urbanisme*

À l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

- 1) Émet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'État ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'État. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;
- 2) Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

e) *Article L 153-58 du Code de l'Urbanisme*

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

- 1) Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;
- 2) Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'État ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- 3) Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'État ;
- 4) Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. À défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

f) *Article L 153-59 du Code de l'Urbanisme*

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

g) *Article R 153-14 du Code de l'Urbanisme*

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

5. TEXTES REGISSANT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

En application de l'article R. 104-13 du Code de l'Urbanisme, modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

- 1) Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 2) Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;
- 3) Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement.

Dans le cas présent :

- Le PLU de la commune de Nyons a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son entrée en vigueur ;
- La présente mise en compatibilité du PLU n'entre pas dans le champ d'application de la révision d'un PLU tel que défini au 2° du L 151-31 du code de l'urbanisme.

L'article R104-11-II 1°) précise :

- les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

- l'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

Un examen au cas par cas de la présente MECDU s'avère donc nécessaire, afin de déterminer si elle doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. La demande en sera faite par la Préfecture de la Drôme.

Chapitre 2 MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE NYONS

1. VERSION DU PLU EN VIGUEUR

La commune de Nyons dispose d'un PLU approuvé le 9 octobre 2019.

Conformément à la réglementation, le PLU se compose des pièces suivantes :

- un **Rapport de présentation**, comportant un diagnostic territorial et une analyse de l'état initial de l'environnement, ainsi que les justifications des dispositions réglementaires ;
- un **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) ;
- un **Règlement** (graphique et écrit) définissant les conditions d'aménagement et de construction pour chacune des zones définies au plan de zonage qui en constitue la partie graphique ; à noter que le plan de zonage délimite certains secteurs particuliers, que sont les espaces boisés classés, ainsi que les emplacements réservés pour la réalisation d'opérations d'intérêt public (la liste des emplacements réservés fait l'objet d'un récapitulatif sous forme d'un tableau précisant les projets, les emprises et les bénéficiaires de ces réservations foncières) ;
- des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) ;
- des **Annexes** destinées à la bonne information des citoyens : liste et plan des servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires, etc.

2. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROJET ET PIECES A METTRE EN COMPATIBILITE

Rappel : Concrètement, l'opération qui fait l'objet d'une DUP ne peut être regardée comme compatible avec un PLU que si :

- elle n'est pas de nature à compromettre le parti d'aménagement retenu par l'EPCI compétent ou la commune dans son plan ;
- elle ne méconnaît pas les dispositions du règlement de la zone du plan dans laquelle sa réalisation est prévue.

La carte suivante identifie le projet sur le règlement graphique du PLU :

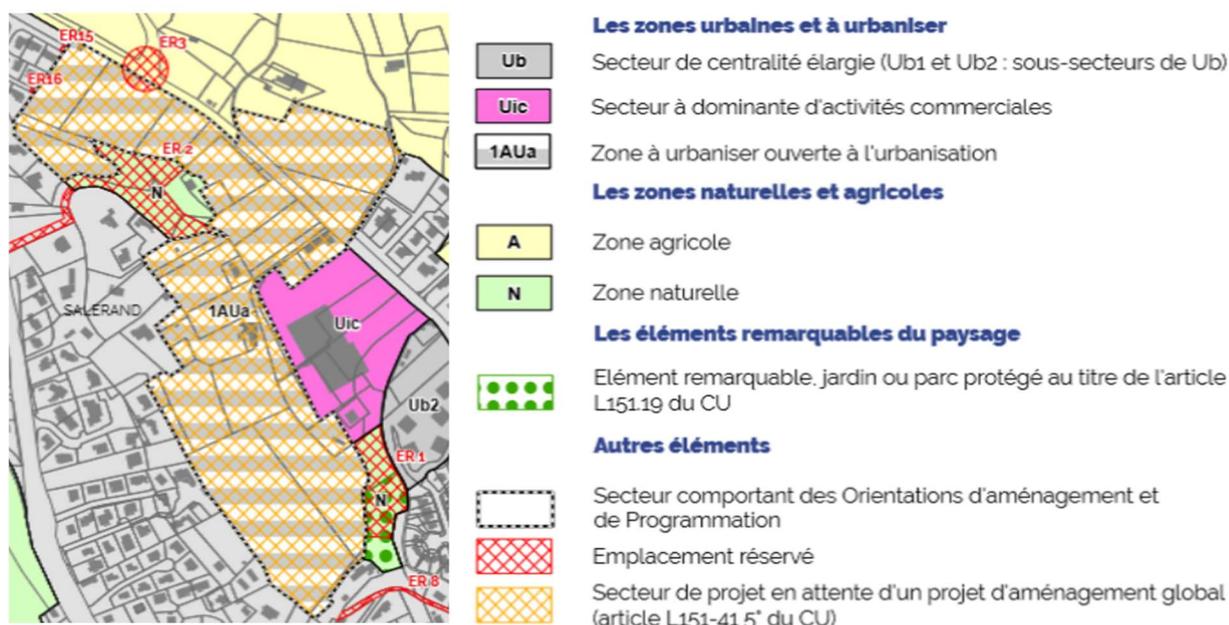


Figure 1 : Localisation du projet sur le règlement graphique du PLU de Nyons

a) Analyse de la compatibilité avec le PADD

Le PADD de du PLU de la commune de Nyons a retenu huit orientations générales :

- 1) L'ambition générale : vers un développement accru et qualitatif
- 2) Rechercher une production accrue de logements dans une diversification des typologies
- 3) Maitriser la consommation foncière en s'adaptant aux besoins de développement et à la réceptivité des sites
- 4) Poursuivre l'amélioration du fonctionnement entre les polarités de la commune
- 5) Poursuivre le renforcement de l'offre e équipements, services et loisirs et favoriser leur évolution
- 6) Soutenir l'attractivité économique et développer l'emploi
- 7) Enrichir la qualité du cadre de vie
- 8) Le patrimoine naturel : un socle de l'identité communale

Les aménagements répondent à l'orientation n°3 qui définit le plateau de Salerand comme un secteur de développement prioritaire, devant accueillir un quartier de mixité résidentielle relié à l'espace urbain.

Les aménagements répondent également à l'orientation n°8 qui affiche l'ambition de renforcer les connexions en modes doux du plateau de Salerand avec le centre-ville lors de son urbanisation.

Par ailleurs, le projet d'aménagement de la ZAC est compatible avec les autres orientations du PADD.

L'aménagement de la ZAC "les Terrasses de Salerand" est ainsi compatible avec le PADD du PLU de la commune de Nyons.

b) *Analyse de la compatibilité avec le PDALHPD*

Le PDALHPD (Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées) 2019-2024 a été élaboré sur la base d'une évaluation du PDALHPD 2014-2018 et d'une analyse territoriale de la Drôme. Il prend en compte les caractéristiques de la population drômoise (vieillesse, taux de chômage élevé, forte proportion d'allocataires RSA, faible niveau de revenus, précarité en hausse...) et a pour objectif de répondre au mieux et au plus près des besoins des Drômois fragilisés par la vie. Les orientations du nouveau PDALHPD visent à résorber l'habitat indigne et à lutter contre la précarité énergétique, à développer une offre de logements adaptée aux besoins des publics du Plan, à fluidifier et faciliter le parcours de l'usager, ou encore à prévenir le risque d'expulsion. Le projet est compatible avec le PDALHPD car il prévoit les logements sociaux.

L'aménagement de la ZAC "les Terrasses de Salerland" est ainsi compatible avec le PDALHPD du Département de la Drôme.

c) *Analyse de la compatibilité avec le SDAGE*

Entrée en vigueur le 18 mars 2022, pour une durée de 5 ans, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée fixe les grandes orientations d'une bonne gestion de l'eau et des milieux aquatiques sur les bassins versants du Rhône, de ses affluents et des fleuves côtiers formant le grand bassin Rhône-Méditerranée. Le tableau ci-après présente pour chaque orientation fondamentale en lien avec le projet, la compatibilité du projet avec le SDAGE Rhône-Méditerranée disposition ainsi que les mesures à mettre en place en cohérence avec le SDAGE.

Orientations	Compatibilité	Mesures
OF 0 : S'adapter aux effets du changement climatique	Compatible	<i>Les réseaux de collecte et surtout les ouvrages de rétention permettent de limiter le risque inondation en aval en limitant les débits ruisselés jusqu'à une occurrence 100 ans.</i>
OF 1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	Compatible	<i>La gestion des eaux pluviales a été appréhendée dès les études de faisabilité afin de prévoir des dispositifs de rétention et d'infiltration répartis sur l'ensemble du site permettant de limiter, à la source, les débits ruisselés.</i>
OF2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques	Compatible	<i>Le projet n'a pas d'incidence sur les milieux aquatiques présents en aval. Le futur quartier d'habitations ne générera pas de pollutions potentiellement impactantes.</i>
OF4 : Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau	Compatible	<i>Les enjeux du site sont pris en compte dans la conception du projet (création de bassins de rétention, mises en place de noues pour les eaux pluviales)</i>
OF5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	Compatible	<i>Mesures de réduction mises en œuvre en phase chantier et en phase exploitation pour réduire au maximum les risques de pollutions</i>
OF6 : Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides	Compatible	<i>Aucune zone humide recensée sur le site et absence de dégradation des milieux aquatiques consécutive à la création du quartier d'habitations.</i>
OF 7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	Compatible	<i>Les réseaux en place et ressource disponible sont suffisants. Pour anticiper l'ensemble des besoins à terme en eau potable, la collectivité a d'ores et déjà lancé des campagnes de recherche pour de futurs captage.</i>
OF 8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.	Compatible	<i>Les mesures de compensation (noues, bassins, infiltration) permettent de limiter les débits ruisselés en aval. Les modélisations réalisées lors des études préliminaires ont montré que le projet participait à réduire l'évacuation diffuse des eaux pluviales en aval du futur quartier d'habitations.</i>

Les mesures compensatoires permettent de rendre le projet compatible avec le SDAGE.

L'aménagement de la ZAC "les Terrasses de Salerand" est ainsi compatible avec le SDAGE du du bassin Rhône-Méditerranée.

d) *Analyse de la compatibilité avec le SRADDET*

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes a été approuvé le 10 avril 2020. Ce schéma "donne les grandes mutations à venir sur les territoires auvergnats et rhônalpins à l'horizon 2030".

Ce "document cadre" intègre l'ensemble des exigences environnementales et urbanistiques présentes sur le territoire régional pour se substituer aux schémas préexistants tels que le Schéma Régional Climat Air Énergie, le Schéma Régional de l'Intermodalité, et le Plan régional de prévention et de gestion des déchets, et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

Concernant le volet biodiversité, dans ce document, les corridors d'importance régionale sont identifiés et figurés selon trois typologies :

- les corridors surfaciques, qui traduisent un principe de connexion globale,
- les corridors linéaires qui traduisent des enjeux de connexions plus localisés et plus contraints,
- les continuités écologiques transrégionales.

L'analyse de l'atlas cartographique de la trame verte et bleue, dont un extrait est présenté page suivante, montre que le site de Salerand reste à l'écart des espaces naturels fonctionnels répertoriés au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Ce secteur n'est pas identifié en tant que corridor d'importance régionale et ne participe pas aux fonctionnalités biologiques du territoire. En outre, le site se tient également à l'écart des réservoirs de biodiversité à préserver identifiés sur le territoire de Nyons et de la vallée de l'Eygues.



L'aménagement de la ZAC "les Terrasses de Salerand" est ainsi compatible avec le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes.

e) *Analyse de la compatibilité avec le PCAET*

Le PCAET est un outil de planification, à la fois stratégique et opérationnel, qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique air-énergie-climat sur leur territoire. Il a pour but de mettre en place des solutions pour lutter contre le changement climatique, et s'y adapter.

Il se co-construit avec les élus, les partenaires et s'applique à l'échelle d'un territoire donné sur lequel tous les acteurs socio-économiques (entreprises, associations, citoyens...) sont mobilisés et impliqués.

C'est une obligation réglementaire avec des objectifs à respecter qui est évalué et révisé tous les 6 ans. Celui relatif à la Communauté de communes de Baronnies, dont la commune de Nyons fait partie, a été adopté le 12 septembre 2023.

À la fois stratégique et opérationnel, il prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs axes d'actions :

- Anticiper les impacts du changement climatique : adapter le territoire
- Atténuer le changement climatique : diminuer les GAZ à effet de Serre et limiter l'augmentation de la température à 2°C
- Développer les énergies renouvelables et de récupération
- Préserver la qualité de l'air
- Diminuer la facture énergétique / favoriser la croissance verte (attractivité, emplois, etc) / améliorer le cadre de vie

L'aménagement de la ZAC "les Terrasses de Salerand" est ainsi compatible avec le PCAET de la Communauté de communes de Baronnies.

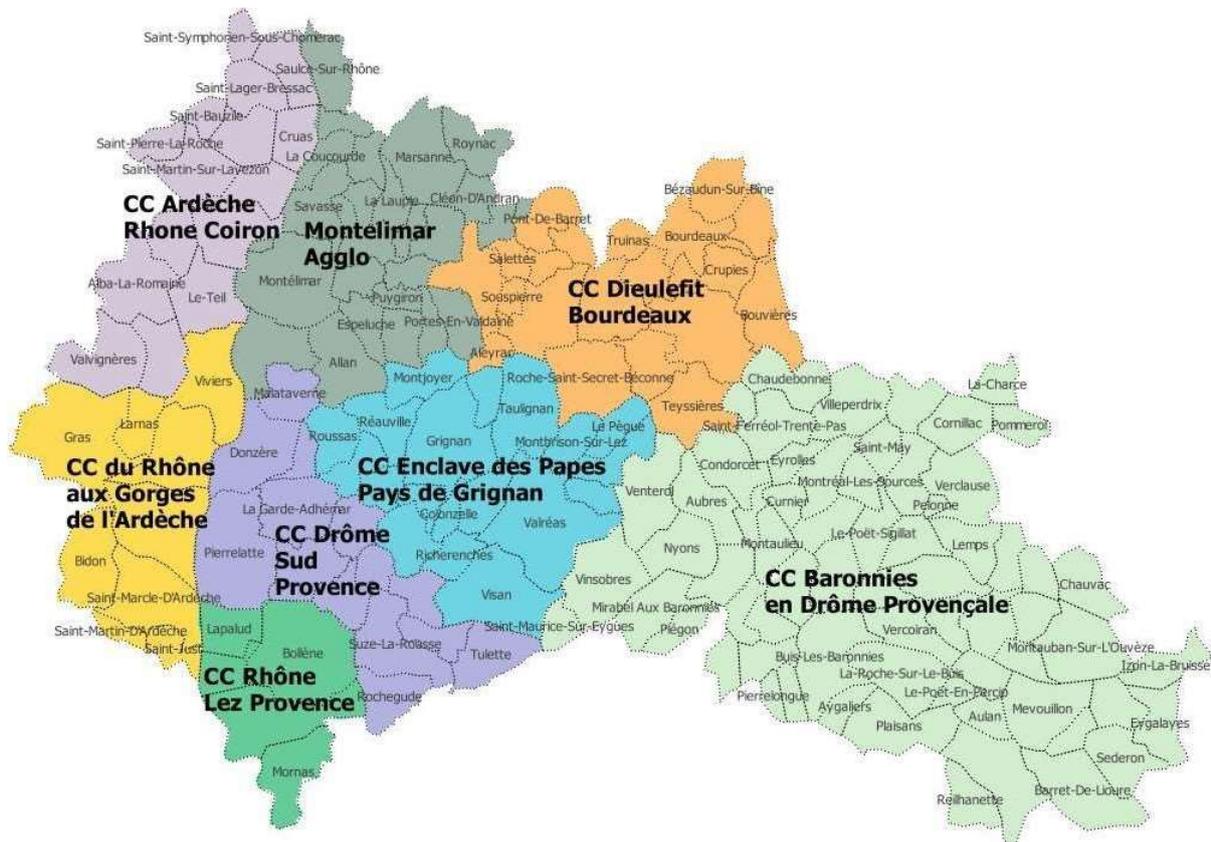
f) *Analyse de la compatibilité avec le SCOT*

Le futur SCOT « Rhône Provence Baronnies » engagé depuis avril 2021 regroupe 8 intercommunalités drômoises, ardéchoises et vauclusiennes. Après un temps de concertation des territoires concernés et la création du syndicat en charge du portage du SCOT, le travail d'élaboration est en cours.

Depuis les années 1960, le territoire du SCOT connaît une progression démographique relativement importante, avec un apport de plus de 103 000 habitants en près de 60 ans.

Une majorité de la population réside le long de la vallée du Rhône, en particulier dans les polarités de Bollène, Bourg-Saint-Andéol, Cruas, Montélimar, Le Teil et Pierrelatte. En 2018, 64 % de la population vit dans les territoires à forte densité (plus de 100 hab/km²).

Le territoire est caractérisé par une population relativement âgée avec près de 30 % de la population totale ayant plus de 60 ans et un indice de vieillissement de 94.7 en 2018.



Extrait du SCOT

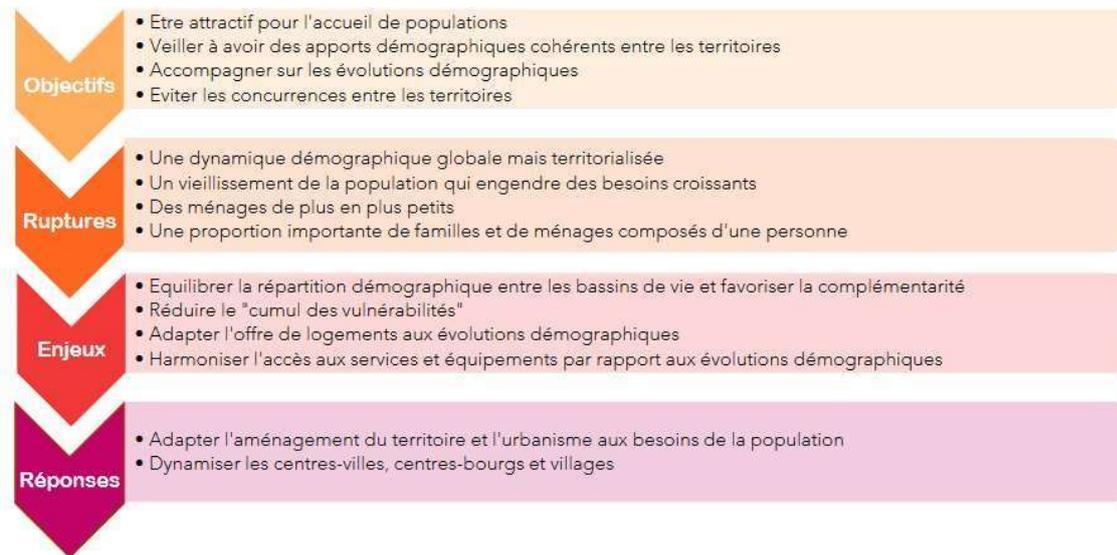
Le projet de SCOT couvre le territoire de la Communauté de Communes des Baronnie en Drôme Provençale, à laquelle appartient la commune de Nyons.

Le périmètre a été déterminé par les collectivités en 2016 et le syndicat a été créé en décembre 2018. Les premiers diagnostics ont été lancés en 2019 et la finalisation du SCOT est envisagé pour 2026.

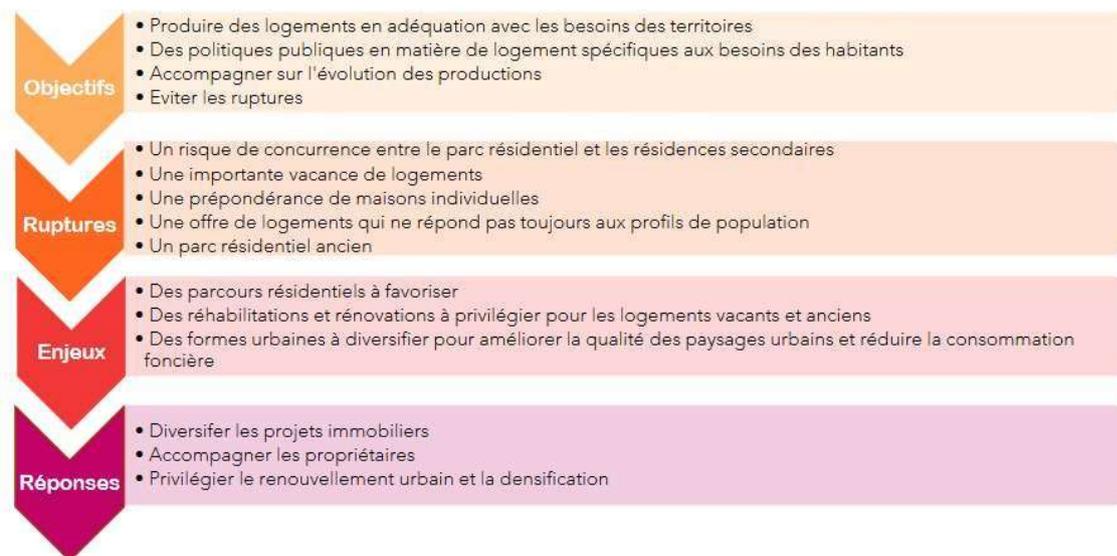
Des premiers résultats de diagnostic territorial ont été rendu en février 2022 sur deux volets :

- Démographie,
- Habitat et logement.

SYNTHESE - DEMOGRAPHIE



SYNTHESE - HABITAT ET LOGEMENT



Extrait des synthèses des premiers résultats (Source <https://www.srpb.fr/>)

En développant un projet d'habitats diversifiés, avec une certaine densité urbaine et sans concurrencer des services déjà proposés par le centre-ville ; le projet vient proposer une réponse au développement territorial nyonsais cohérente avec les premiers enjeux relevés dans le diagnostic du SCOT.

L'aménagement de la ZAC "les Terrasses de Salerand" est ainsi compatible avec le SCOT Rhône Provence Baronnies.

g) *Analyse de la compatibilité avec les OAP*

Le secteur d'Orientation d'Aménagement de Programmation n°1 est spécifique au site de Salerand. Il prévoit l'aménagement du secteur.

Les enjeux de l'urbanisation du plateau de Salerand sont les suivants :

- la diversification des formes urbaines,
- la valorisation de l'entrée de ville,
- l'insertion paysagère de l'opération,
- la mixité sociale, urbaine et générationnelle,
- les connexions piétonnes avec les quartiers environnants.

La programmation actuelle de l'OAP prévoit que « le site devra accueillir environ 250 logements avec des hauteurs maximales en R+2 :

- Environ 25 % de logements collectifs,
- Environ 50 % de logements intermédiaires ou individuels groupés,
- Environ 25 % de logements individuels libres.

La densité attendue est alors de l'ordre de 24 à 27 logements/ha (brut).

15 % minimum des logements devront avoir une vocation sociale, soit environ 35 à 40 logements sociaux. »

Le projet prévoit une évolution de cette programmation de l'habitat intermédiaire/groupé vers l'habitat collectif et dans une moindre mesure vers l'habitat individuel.

En effet, la programmation est envisagée comme suit :

- 47 % de logements collectifs,
- 29 % de logements individuels groupés ou intermédiaires,
- 24 % de maisons individuelles libres (sous la forme de terrains à bâtir ou de VEFA).

La position de l'habitat collectif permet de structurer les futurs espaces publics et de proposer un épannelage mieux intégré à l'environnement existant.

La densité attendue est alors de l'ordre de 24 à 28 logements/ha (brut). 15 % minimum des logements auront une vocation sociale.

Cette évolution de programmation sera modifiée dans le cadre de la présente mise en compatibilité du PLU de Nyons.

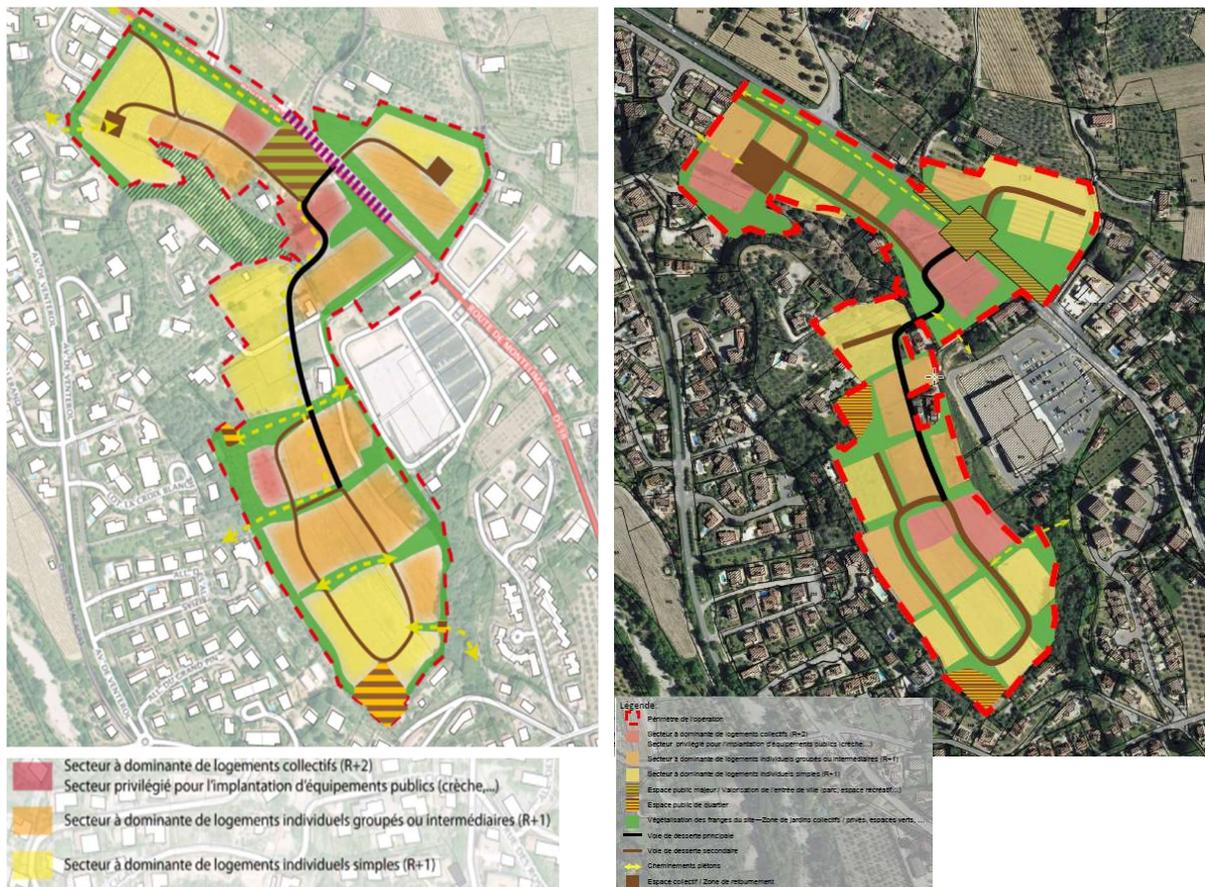


Figure 2 : Comparaison de programmation entre l'OAP et le projet

h) *Analyse de la compatibilité avec le règlement graphique et écrit*

Zone 1AUa

L'emprise définie du périmètre du projet correspond sur le plan de zonage à une zone à urbaniser 1AUa.

Ce secteur est ouvert à l'urbanisation avec une surface minimale d'opération de 1 ha. Il est soumis à une servitude au titre de l'article L151-41-5e du code de l'urbanisme.

Il est fait application dans le secteur de l'article L151-41-5e du code de l'urbanisme. A ce titre, pour une durée au plus de cinq ans à compter de l'approbation du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 10 m² d'emprise au sol et de surface de plancher sont interdites. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée à 10 m² d'emprise au sol et de surface de plancher, des constructions existantes sont autorisés.

Par ailleurs, le règlement écrit de la zone 1AUa indique :

« Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation. [...] »

« L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif. »

Ce passage sera modifié afin de permettre l'implantation en limite des constructions afin de permettre d'avoir une disposition intéressante pour les collectifs notamment et d'envisager des maisons de rue ou encore des garages en limite éventuellement.

Emplacement réservé

L'emprise définie du périmètre du projet est concernée par la présence de l'emplacement réservé ER3.

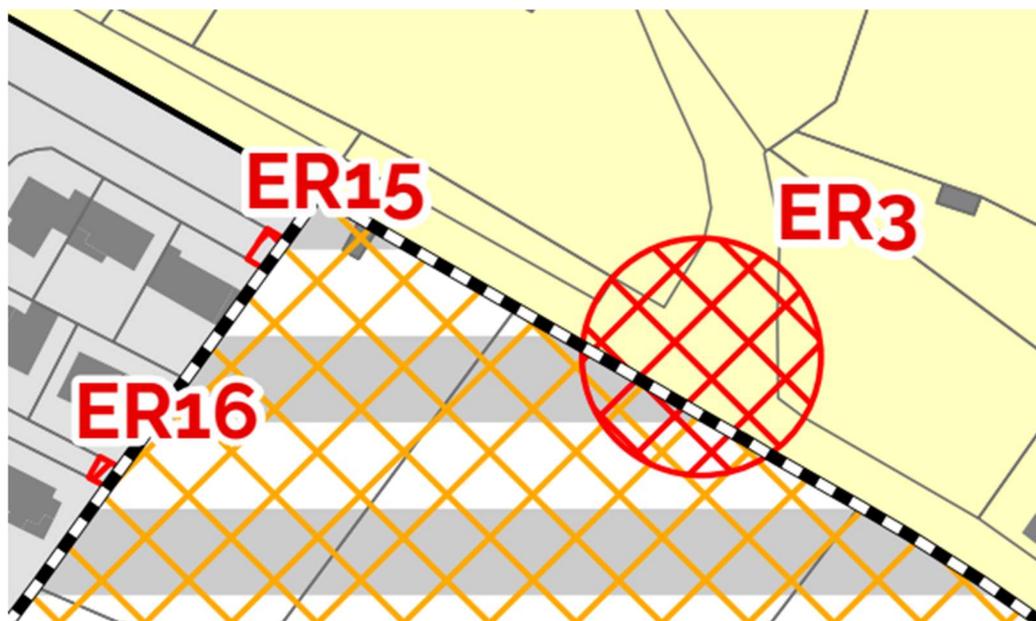


Figure 3 : ER3 par rapport à l'emprise définie du projet (en quadrillé orange)

Cet emplacement est réservé pour la commune de Nyons en vue de la création d'un giratoire. La position du carrefour a fait l'objet d'échanges avec le Département.

En l'état, le projet est incompatible avec la présence de l'emplacement réservé ER3. Cet emplacement réservé doit faire l'objet d'une modification qui doit être visible sur le règlement graphique.

i) *Conclusion sur les éléments à mettre en compatibilité avec l'opération d'aménagement*

Suite à l'analyse précédente, la mise en compatibilité du PLU de Nyons avec le projet comporte les éléments suivants :

- La modification de la programmation de l'OAP n°1 avec celle prévue par le projet,
- La modification du règlement graphique avec la modification apportée à l'emplacement réservé n°3,
- La modification du règlement écrit de la zone 1AUa.

Les autres pièces ne nécessitent pas d'évolution (PADD, rapport de présentation).

3. MISE EN COMPATIBILITE

a) Orientations d'aménagement et de programmation

OAP n°1 : Salerand

Programmation :

Version avant modification :

Le site devra accueillir environ 250 logements avec des hauteurs maximales en R+2 :

- Environ 25 % de logements collectifs
- Environ 50 % de logements intermédiaires ou individuels groupés
- Environ 25 % de logements individuels libres

La densité attendue est alors de l'ordre de 24 à 27 logements/ha (brut).

15 % minimum des logements devront avoir une vocation sociale, soit environ 35 à 40 logements sociaux.

Version après modification :

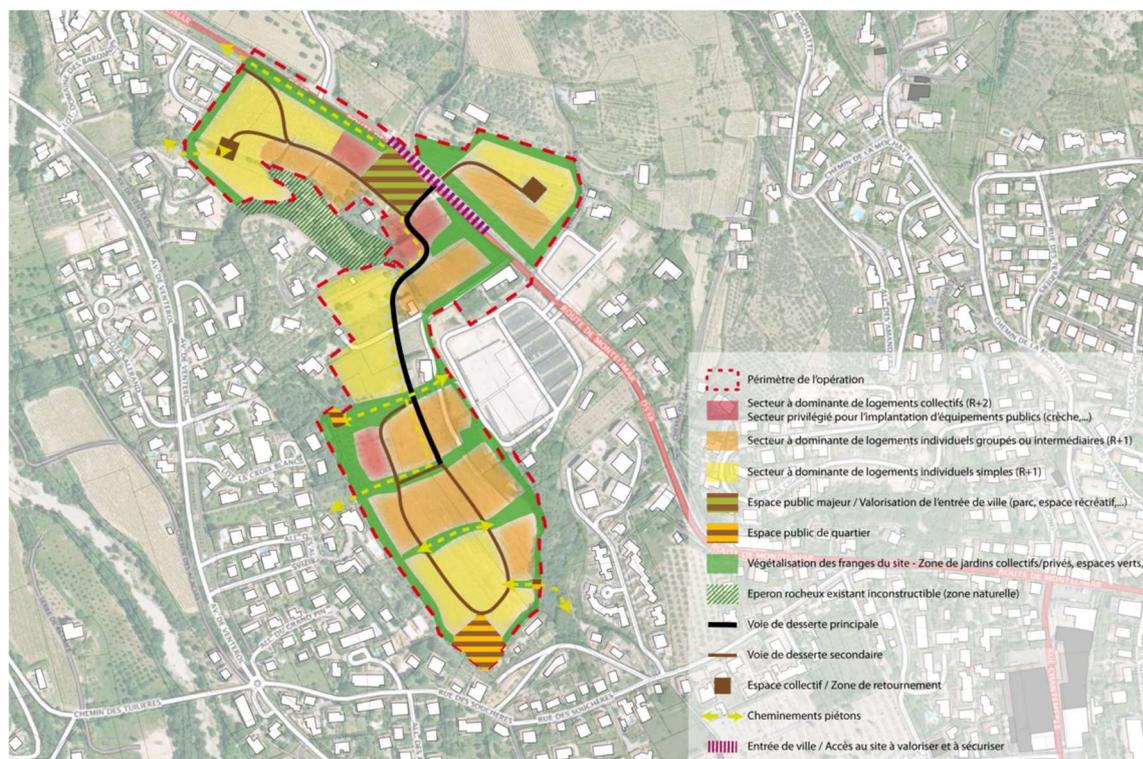
Le site devra accueillir environ 250 logements avec des hauteurs maximales en R+2 :

- Environ 47 % de logements collectifs,
- Environ 29 % de logements intermédiaires ou individuels groupés,
- Environ 24 % de logements individuels libres (sous la forme de terrains à bâtir ou de VEFA).

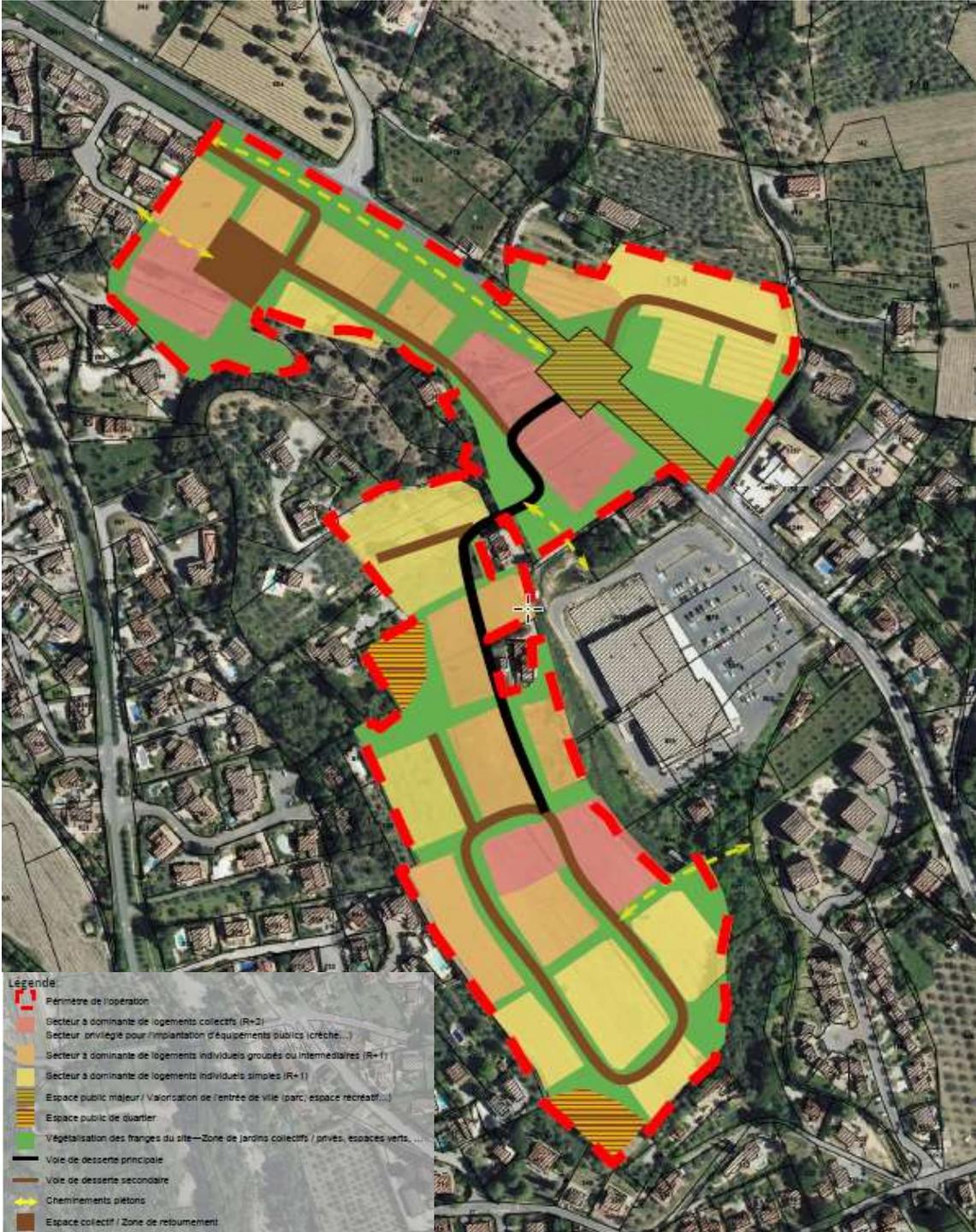
La densité attendue est alors de l'ordre de 24 à 28 logements/ha (brut).

15 % minimum des logements devront avoir une vocation sociale, soit environ 35 à 40 logements sociaux.

Carte de l'OAP avant modification :



Carte de l'OAP après modification :



OAP actuelle dans son intégralité :



4 OAP n°1 : Salerand

Contexte

Le secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 est situé le long de la Route de Montélimar, à l'entrée Nord-Ouest de la ville de Nyons.

Ce tènement est le dernier grand secteur encore disponible dans l'enveloppe urbaine de la ville.

Le site de Salerand constitue un vaste plateau surplombant la ville de Nyons et est situé en accroche d'un tissu urbain résidentiel composé essentiellement de petites opérations de lotissements pavillonnaires ou bien de maisons individuelles isolées. Il est par ailleurs bordé, à l'Est, par une petite zone d'activité commerciale (moyennes surfaces).

Il est accessible directement depuis la Route de Montélimar mais est relativement enclavé des quartiers environnants.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La diversification des formes urbaines
- La valorisation de l'entrée de ville
- L'insertion paysagère de l'opération
- La mixité sociale, urbaine et générationnelle
- Les connexions piétonnes avec les quartiers environnants



Principes d'aménagement

Accès et desserte :

L'opération sera desservie par un carrefour aménagé sur la Route de Montélimar. Le carrefour desservira les deux parties du tènement (Est et Ouest). Une voie sera, dans la mesure du possible, reliée au Lotissement des Baronnières. Les liaisons internes devront permettre la desserte des logements par des bouclages pour éviter la création d'impasses. Dans les cas où les bouclages ne pourront être aménagés, des voies sans issues seront créées avec une placette collective traitée de manière qualitative (végétalisation, mixité des fonctions,...).

Des cheminements piétons/cycles seront aménagés à l'intérieur du site et se poursuivront vers les quartiers environnants (à l'Ouest vers l'Avenue de Venterol, au Sud vers la Rue des Souchères et au Nord vers le Lotissement des Baronnières).

Organisation et composition urbaine :

Le site accueillera une diversité de formes et de fonctions urbaines. L'entrée du site sera le secteur central de l'opération avec l'aménagement d'un espace public autour duquel viendront s'implanter des bâtiments de logements collectifs, intermédiaires et individuels groupés. Ce secteur sera également le lieu privilégié pour l'implantation de logements sociaux, d'équipements publics et de services de proximité (crèches,...).

Les secteurs plus périphériques du tènement accueilleront des typologies de logements moins denses (individuels simples, groupés, intermédiaires).

Les logements seront implantés dans la partie interne du site afin de maintenir un cordon végétalisé sur les franges. Ces espaces verts pourront accueillir notamment des jardins ou des espaces collectifs. Des espaces publics ou collectifs seront aménagés au niveau des « portes

d'entrées piétonnes » du site. Ils permettront de donner de la lisibilité au quartier et d'assurer des transitions qualitatives avec les secteurs environnants.

L'urbanisation du site de Salerand devra s'accompagner de la requalification et de la valorisation de l'entrée de ville de Nyons : la frange qui borde la Route de Montélimar sera végétalisée.

Qualités environnementales et paysagères : Cf Partie 3. Principes d'aménagement communs à l'ensemble des secteurs

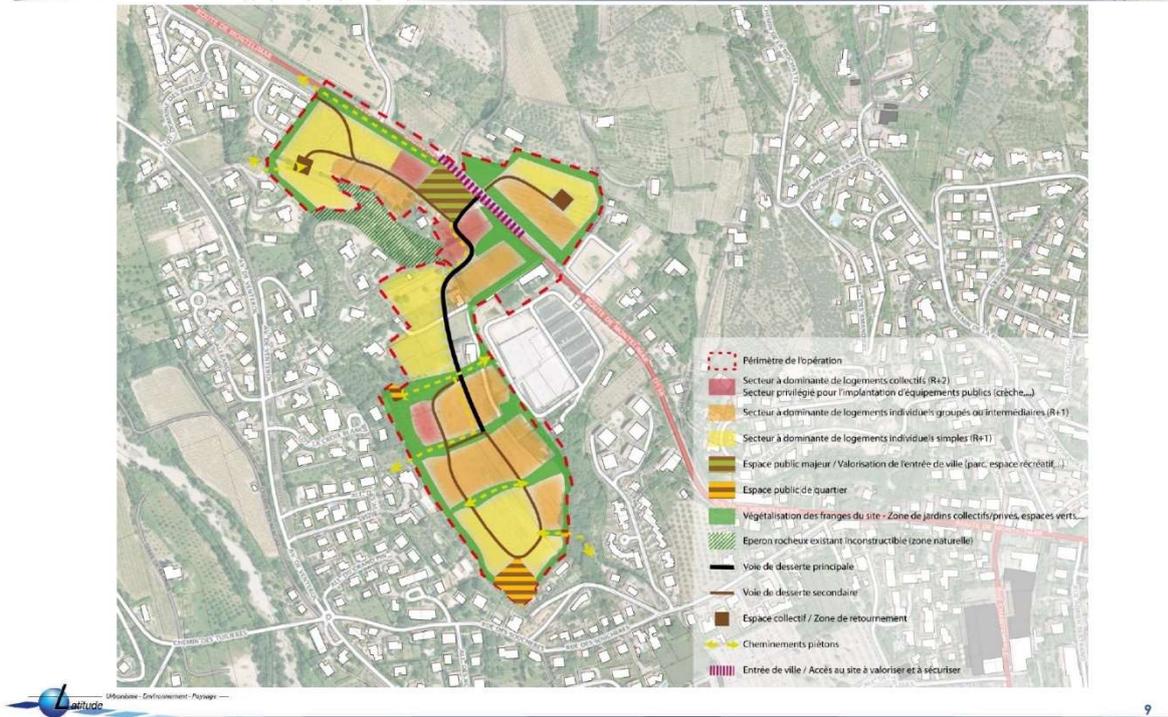
Programmation :

Le site devra accueillir environ 250 logements avec des hauteurs maximales en R+2 :

- Environ 47 % de logements collectifs,
- Environ 29 % de logements intermédiaires ou individuels groupés,
- Environ 24 % de logements individuels libres (sous la forme de terrains à bâtir ou de VEFA).

La densité attendue est alors de l'ordre de 24 à 28 logements/ha (brut).

15 % minimum des logements devront avoir une vocation sociale, soit environ 35 à 40 logements sociaux.



OAP future dans son intégralité :



4 OAP n°1 : Salerand

Contexte

Le secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 est situé le long de la Route de Montélimar, à l'entrée Nord-Ouest de la ville de Nyons.

Ce tènement est le dernier grand secteur encore disponible dans l'enveloppe urbaine de la ville.

Le site de Salerand constitue un vaste plateau surplombant la ville de Nyons et est situé en accroche d'un tissu urbain résidentiel composé essentiellement de petites opérations de lotissements pavillonnaires ou bien de maisons individuelles isolées. Il est par ailleurs bordé, à l'Est, par une petite zone d'activité commerciale (moyennes surfaces).

Il est accessible directement depuis la Route de Montélimar mais est relativement enclavé des quartiers environnants.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La diversification des formes urbaines
- La valorisation de l'entrée de ville
- L'insertion paysagère de l'opération
- La mixité sociale, urbaine et générationnelle
- Les connexions piétonnes avec les quartiers environnants





Principes d'aménagement

Accès et desserte :

L'opération sera desservie par un carrefour aménagé sur la Route de Montélimar. Le carrefour desservira les deux parties du tènement (Est et Ouest). Une voie sera, dans la mesure du possible, reliée au Lotissement des Baronnie. Les liaisons internes devront permettre la desserte des logements par des bouclages pour éviter la création d'impasses. Dans les cas où les bouclages ne pourront être aménagés, des voies sans issues seront créées avec une placette collective traitée de manière qualitative (végétalisation, mixité des fonctions,...).

Des cheminements piétons/cycles seront aménagés à l'intérieur du site et se poursuivront vers les quartiers environnants (à l'Ouest vers l'Avenue de Venterol, au Sud vers la Rue des Souchères et au Nord vers le Lotissement des Baronnie).

Organisation et composition urbaine :

Le site accueillera une diversité de formes et de fonctions urbaines. L'entrée du site sera le secteur central de l'opération avec l'aménagement d'un espace public autour duquel viendront s'implanter des bâtiments de logements collectifs, intermédiaires et individuels groupés. Ce secteur sera également le lieu privilégié pour l'implantation de logements sociaux, d'équipements publics et de services de proximité (crèches,...).

Les secteurs plus périphériques du tènement accueilleront des typologies de logements moins denses (individuels simples, groupés, intermédiaires).

Les logements seront implantés dans la partie interne du site afin de maintenir un cordon végétalisé sur les franges. Ces espaces verts pourront accueillir notamment des jardins ou des espaces collectifs. Des espaces publics ou collectifs seront aménagés au niveau des « portes

d'entrées piétonnes » du site. Ils permettront de donner de la lisibilité au quartier et d'assurer des transitions qualitatives avec les secteurs environnants.

L'urbanisation du site de Salarand devra s'accompagner de la requalification et de la valorisation de l'entrée de ville de Nyons : la frange qui borde la Route de Montélimar sera végétalisée.

Qualités environnementales et paysagères : Cf Partie 3. Principes d'aménagement communs à l'ensemble des secteurs

Programmation :

Le site devra accueillir environ 250 logements avec des hauteurs maximales en R+2 :

- Environ 25% de logements collectifs
- Environ 50% de logements intermédiaires ou individuels groupés
- Environ 25% de logements individuels libres

La densité attendue est alors de l'ordre de 24 à 27 logements/ha (brut). 15% minimum des logements devront avoir une vocation sociale, soit environ 35 à 40 logements sociaux.



b) *Règlement écrit*

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

1AUa 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Dispositions générales applicables à l'ensemble des secteurs

Version avant modification :

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Version après modification :

Les constructions réalisées dans le cadre de la ZAC les Terrasses de Salerand pourront être implantées soit en limite d'emprise des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation, soit avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Règlement 1AUa actuel dans son intégralité :



Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

Le PLU de Nyons met en place plusieurs sites de zones 1AUa dénommés de la façon suivante :

- Secteur 1 de Salerand
- Secteur 2 : Clos Lourie
- Secteur 3 : Le Paroir

Le secteur 1 (Salerand) est ouvert à l'urbanisation avec une surface minimale d'opération de 1 ha. Il est soumis à une servitude au titre de l'article L151-41-5e du code de l'urbanisme.

Le secteur 2 (Clos Lourie) est ouvert à l'urbanisation avec une surface minimale d'opération de 4500m².

Le secteur 3 (Le Paroir) est ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone AUa considérée.

1AUa 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations et occupations suivantes :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

La sous-destination « artisanat et commerce de détail »

La sous-destination « restauration » sauf celle autorisée à l'article 1.2

La sous-destination « commerce de gros »

La sous-destination « cinéma »

La sous-destination « industrie »

La sous-destination « entrepôt »

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

La sous-destination « restauration » est autorisée si elle est liée à la présence d'un hébergement hôtelier ou touristique.



Dispositions particulières applicables à l'ensemble des secteurs

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré au bord du bassin à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif.

2-1-3- implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales applicables à l'ensemble des secteurs

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

Dispositions particulières applicables à l'ensemble des secteurs

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

Pour les annexes hors piscine l'implantation est libre.

Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 m (mesuré au bord du bassin).

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes ou locaux accessoires à l'habitation ni aux piscines.

Pour deux habitations non contiguës implantées sur le même tènement les distances minimales suivantes sont à respecter :

- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1, la distance minimale entre les deux constructions est de 6 m.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2, la distance minimale entre les deux constructions est de 8m.

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.



Dans le secteur 1 (Salerand), il est fait application de l'article L151-41-5^e du code de l'urbanisme. A ce titre, pour une durée au plus de cinq ans à compter de l'approbation du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 10m² d'emprise au sol et de surface de plancher sont interdites. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée à 10m² d'emprise au sol et de surface de plancher, des constructions existantes sont autorisés.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur 1 est soumis dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme 15 % au minimum du nombre de logements devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements sociaux est arrondie à l'entier supérieur.

1AUa2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

Dans le secteur 1 (Salerand):

- La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux sur rez-de-chaussée et à 10 m mesurés à partir du sol naturel à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.

Dans les secteurs 2 et 3 (Clos Lourie et le Paroir)

- La hauteur des constructions est limitée à 1 niveau sur rez-de-chaussée et à 7 m mesurés à partir du sol naturel à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières applicables à l'ensemble des secteurs

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Dispositions générales applicables à l'ensemble des secteurs

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.



Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

Le PLU de Nyons met en place plusieurs sites de zones 1AUa dénommés de la façon suivante :

- Secteur 1 de Salerand
- Secteur 2 : Clos Lourie
- Secteur 3 : Le Paroir

Le secteur 1 (Salerand) est ouvert à l'urbanisation avec une surface minimale d'opération de 1 ha. Il est soumis à une servitude au titre de l'article L151-41-5e du code de l'urbanisme.

Le secteur 2 (Clos Lourie) est ouvert à l'urbanisation avec une surface minimale d'opération de 4500m².

Le secteur 3 (Le Paroir) est ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone AUa considérée.

1AUa 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations et occupations suivantes :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

La sous-destination « artisanat et commerce de détail »

La sous-destination « restauration » sauf celle autorisée à l'article 1.2

La sous-destination « commerce de gros »

La sous-destination « cinéma »

La sous-destination « industrie »

La sous-destination « entrepôt »

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affoulements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

La sous-destination « restauration » est autorisée si elle est liée à la présence d'un hébergement hôtelier ou touristique.



TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

NB- on rappellera que :

- Dans les zones AU ouvertes à l'urbanisation : les occupations non listées comme interdites ou soumises à conditions sont autorisées.
- Dans les zones AU fermées à l'urbanisation : les occupations non listées comme autorisées ou soumises à conditions sont interdites.

Le PLU met en place plusieurs types de zones AU

- La zone 1AUa correspond aux secteurs de développement à dominante d'habitat elle est ouverte à l'urbanisation et est encadrée par des orientations d'aménagement et de Programmation.
- La zone 2AUi est fermée à l'urbanisation et devra faire l'objet d'une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

Les zones AU sont concernées par des risques identifiés au document graphique. Dans ces secteurs se référer en plus du règlement de la zone aux dispositions générales et au PPRI.



2. 4 Stationnement

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi.

2AUi 3 Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi.

3. 2 Desserte par les réseaux

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi.



Chapitre 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

2AU1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Jusqu'à l'ouverture de la zone 2AU par modification du PLU sont interdites toutes les destinations et sous-destinations et occupations non listées à l'article 1-2.

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Sont autorisées les destinations, sous-destinations et utilisations de sol suivantes :

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

Pour les constructions de la sous-destination « logement » existantes :

- Les extensions des logements existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 50m² d'emprise au sol au total des annexes et à une distance maximale de 30m de la construction principale mesurée en tout point de l'annexe.
- Les piscines situées à une distance maximale de 30m de la construction principale mesurée au bord du bassin

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.



VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé une emprise minimale de 7m dont au moins 1.40 m dégagé de tout obstacle dédié à l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les forages sont strictement interdits dès lors que le terrain est raccordable au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents et du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés, et sur les voiries.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur (nature du sous-sol notamment).

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.



2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre par 100m².

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant dans l'annexe du présent règlement.

De plus il est fait obligation de planter un olivier par tranche de 200m² de terrain non compris les surfaces affectées aux voiries.

Les constructions et les aménagements devront maintenir un espace de pleine terre végétalisée dans la proportion d'au moins 40% de l'ensemble de la zone 1AUa considérée.

2. 4 Stationnement

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement par unité de logement créé.
- Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.
- Pour la destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour la sous-destination « restauration » : 1 place pour 25m² de surface de plancher
- Pour la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » : 1 place par chambre

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1m² de stationnement deux roues par logement.

1AUa 3 Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public (sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain).

En cas de division parcellaire, l'accès des parcelles doit être unique pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle initiale.

Règlement 1AUa futur dans son intégralité :



Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

Le PLU de Nyons met en place plusieurs sites de zones 1AUa dénommés de la façon suivante :

- Secteur 1 de Salerand
- Secteur 2 : Clos Lourie
- Secteur 3 : Le Paroir

Le secteur 1 (Salerand) est ouvert à l'urbanisation avec une surface minimale d'opération de 1 ha. Il est soumis à une servitude au titre de l'article L151-41-5e du code de l'urbanisme.

Le secteur 2 (Clos Lourie) est ouvert à l'urbanisation avec une surface minimale d'opération de 4500m².

Le secteur 3 (Le Paroir) est ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone AUa considérée.

1AUa 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations et occupations suivantes :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

La sous-destination « artisanat et commerce de détail »

La sous-destination « restauration » sauf celle autorisée à l'article 1.2

La sous-destination « commerce de gros »

La sous-destination « cinéma »

La sous-destination « industrie »

La sous-destination « entrepôt »

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

La sous-destination « restauration » est autorisée si elle est liée à la présence d'un hébergement hôtelier ou touristique.



Dispositions particulières applicables à l'ensemble des secteurs

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré au bord du bassin à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif.

2-1-3- implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales applicables à l'ensemble des secteurs

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

Dispositions particulières applicables à l'ensemble des secteurs

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

Pour les annexes hors piscine l'implantation est libre.

Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 m (mesuré au bord du bassin).

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes ou locaux accessoires à l'habitation ni aux piscines.

Pour deux habitations non contiguës implantées sur le même tènement les distances minimales suivantes sont à respecter :

- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1, la distance minimale entre les deux constructions est de 6 m.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2, la distance minimale entre les deux constructions est de 8m.

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.



Dans le secteur 1 (Salerand), il est fait application de l'article L151-41-5^e du code de l'urbanisme. A ce titre, pour une durée au plus de cinq ans à compter de l'approbation du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 10m² d'emprise au sol et de surface de plancher sont interdites. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée à 10m² d'emprise au sol et de surface de plancher, des constructions existantes sont autorisés.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur 1 est soumis dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme 15 % au minimum du nombre de logements devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements sociaux est arrondie à l'entier supérieur.

1AUa2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

Dans le secteur 1 (Salerand):

- La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux sur rez-de-chaussée et à 10 m mesurés à partir du sol naturel à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.

Dans les secteurs 2 et 3 (Clos Lourie et le Paroir)

- La hauteur des constructions est limitée à 1 niveau sur rez-de-chaussée et à 7 m mesurés à partir du sol naturel à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières applicables à l'ensemble des secteurs

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Dispositions générales applicables à l'ensemble des secteurs

Les constructions réalisées dans le cadre de la ZAC les Terrasses de Salerand pourront être implantées soit en limite d'emprise des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation, soit avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.



Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

Le PLU de Nyons met en place plusieurs sites de zones 1AUa dénommés de la façon suivante :

- Secteur 1 de Salerand
- Secteur 2 : Clos Lourie
- Secteur 3 : Le Paroir

Le secteur 1 (Salerand) est ouvert à l'urbanisation avec une surface minimale d'opération de 1 ha. Il est soumis à une servitude au titre de l'article L151-41-5e du code de l'urbanisme.

Le secteur 2 (Clos Lourie) est ouvert à l'urbanisation avec une surface minimale d'opération de 4500m².

Le secteur 3 (Le Paroir) est ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone AUa considérée.

1AUa 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations et occupations suivantes :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

La sous-destination « artisanat et commerce de détail »

La sous-destination « restauration » sauf celle autorisée à l'article 1.2

La sous-destination « commerce de gros »

La sous-destination « cinéma »

La sous-destination « industrie »

La sous-destination « entrepôt »

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

La sous-destination « restauration » est autorisée si elle est liée à la présence d'un hébergement hôtelier ou touristique.



TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

NB- on rappellera que :

- Dans les zones AU ouvertes à l'urbanisation : les occupations non listées comme interdites ou soumises à conditions sont autorisées.
- Dans les zones AU fermées à l'urbanisation : les occupations non listées comme autorisées ou soumises à conditions sont interdites.

Le PLU met en place plusieurs types de zones AU

- La zone 1AUa correspond aux secteurs de développement à dominante d'habitat elle est ouverte à l'urbanisation et est encadrée par des orientations d'aménagement et de Programmation.
- La zone 2AUi est fermée à l'urbanisation et devra faire l'objet d'une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

Les zones AU sont concernées par des risques identifiés au document graphique. Dans ces secteurs se référer en plus du règlement de la zone aux dispositions générales et au PPRI.



2. 4 Stationnement

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi.

2AUi 3 Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi.

3. 2 Desserte par les réseaux

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi.



Chapitre 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU1

2AU1 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Jusqu'à l'ouverture de la zone 2AU1 par modification du PLU sont interdites toutes les destinations et sous-destinations et occupations non listées à l'article 1-2.

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Sont autorisées les destinations, sous-destinations et utilisations de sol suivantes :

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

Pour les constructions de la sous-destination « logement » existantes :

- Les extensions des logements existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 50m² d'emprise au sol au total des annexes et à une distance maximale de 30m de la construction principale mesurée en tout point de l'annexe.
- Les piscines situées à une distance maximale de 30m de la construction principale mesurée au bord du bassin

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1.

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1.



VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Pour les voies nouvelles il est exigé une emprise minimale de 7m dont au moins 1.40 m dégagé de tout obstacle dédié à l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les forages sont strictement interdits dès lors que le terrain est raccordable au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents et du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés, et sur les voiries.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur (nature du sous-sol notamment).

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.



2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre par 100m².

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant dans l'annexe du présent règlement.

De plus il est fait obligation de planter un olivier par tranche de 200m² de terrain non compris les surfaces affectées aux voiries.

Les constructions et les aménagements devront maintenir un espace de pleine terre végétalisée dans la proportion d'au moins 40% de l'ensemble de la zone 1AUa considérée.

2. 4 Stationnement

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement par unité de logement créé.
- Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.
- Pour la destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour la sous-destination « restauration » : 1 place pour 25m² de surface de plancher
- Pour la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » : 1 place par chambre

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1m² de stationnement deux roues par logement.

1AUa 3 Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

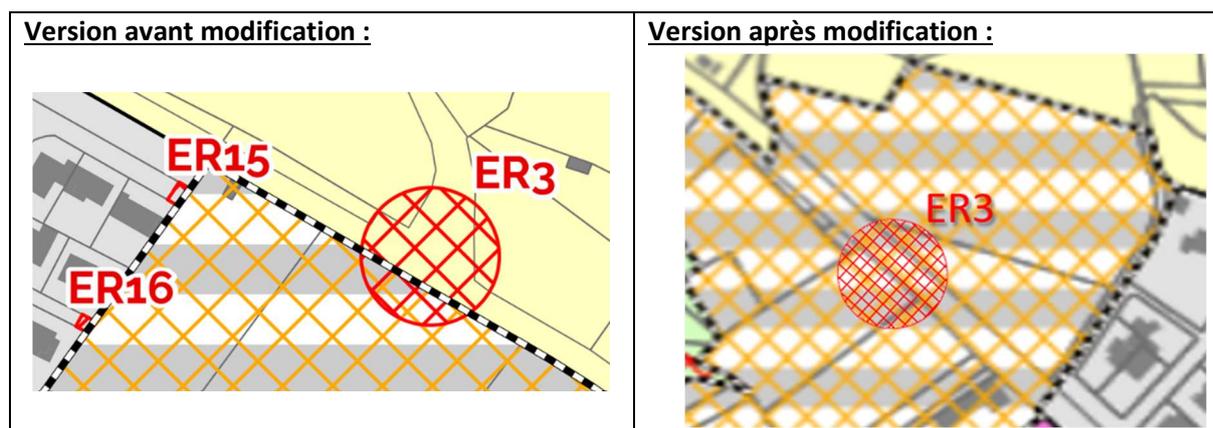
Le nombre des accès sur les voies est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public (sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain).

En cas de division parcellaire, l'accès des parcelles doit être unique pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle initiale.

c) *Règlement graphique*



L'emplacement réservé n°3 est déplacé dans le périmètre de l'opération et ne présente plus d'incompatibilité.