



Plan Local d'Urbanisme de NYONS

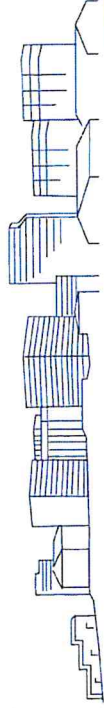
**Orientations d'Aménagement et de Programmation
Approbation**





Sommaire

Préambule	3
1.1 Le Code de l'Urbanisme	3
1.2 La notion de compatibilité	3
2 Localisation des secteurs	4
3 Principes d'aménagement communs à l'ensemble des secteurs... 6	6
3.1 Qualité environnementale des constructions	6
3.2 Implantation des bâtiments dans la pente	6
3.3 Accès et stationnement	6
3.4 Traitement des limites	6
3.5 Gestion des vues sur le paysage	6
4 OAP n°1 : Sallerand	7
5 OAP n°2 : Avenue Paul Laurens	10
6 OAP n°3 : Rue Catella	14
7 OAP n°4 : Rue des Cerisiers	18
8 OAP n°5 : Clos Lourie.....	22
9 OAP n°6 : Le Paroir	26



Préambule

1.2 La notion de compatibilité

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent, sur des terrains que la commune considère, dans le cadre de son Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), comme stratégiques, de maîtriser les aménagements qui pourraient être faits.

Elles n'annoncent en aucun cas une obligation pour le propriétaire du terrain de procéder à l'aménagement ou à la construction projetée : celui-ci reste maître de son terrain et prend lui-même la décision de le céder pour l'aménager et le construire. En revanche, elles imposent certains principes d'aménagement et de construction si le propriétaire décide de l'aménager ou le construire.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne sont pas plus un projet que la commune s'engage à réaliser. C'est simplement la matérialisation, sur le terrain, d'une forme et d'une programmation urbaines qu'elle aimerait voir se réaliser dans le cas d'une opération d'aménagement.

Parmi ces principes peuvent figurer des principes d'accès au terrain, de desserte, d'implantation d'espaces publics ou d'équipements, d'implantation des bâtiments, de volumétries et densité, de typologie (formes) de logements... Ces principes peuvent prendre la forme d'un schéma, d'un plan de composition et/ou d'un texte listant les objectifs, selon le degré de précision et de contrainte souhaité par la commune.

Dans tous les cas, les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, et non de stricte conformité. Elles s'ajoutent aux règles liées au plan de zonage et au règlement qui s'appliquent aux terrains concernés par les Orientations d'aménagement et de Programmation. Leur aspect graphique permet de compléter ces dispositions réglementaires, voire de phaser les opérations lorsque c'est rendu nécessaire par l'adaptation des réseaux ou les objectifs de maîtrise du développement.

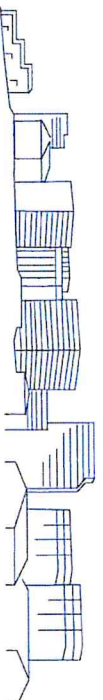
1.1 Le Code de l'Urbanisme

Les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme définissent les Orientations d'Aménagement et de Programmation comme suit :

"Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements".

"Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
 - 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
 - 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
 - 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
 - 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- [...]"



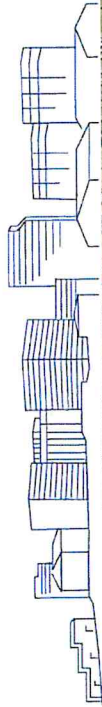
2 Localisation des secteurs

Le choix de la collectivité de mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur des secteurs stratégiques doit permettre d'organiser le développement de l'urbanisation sur des terrains ouverts à la construction et qui, situés à proximité immédiate ou à l'intérieur des centralités dotées d'équipements, commerces et services, doivent assurer la mise en œuvre des objectifs du projet du territoire de la ville de Nyons :

- renforcement de la centralité, de la vie et de l'animation du centre-ville,
- diversification de l'offre de logements
- réduction de la consommation d'espaces,
- préservation et valorisation des qualités paysagères et urbaines de la ville...

Plusieurs secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été retenus :

- Secteur n°1 : Sclerand
- Secteur n°2 : Avenue Paul Laurens (centre-ville)
- Secteur n°3 : Rue Catella
- Secteur n°4 : Rue des Cerisiers
- Secteur n°5 : Clos Lourie
- Secteur n°6 : Le Paroir



Secteurs d'Orientations
d'Aménagement et de
Programmation



3 Principes d'aménagement communs à l'ensemble des secteurs

3.1 Qualité environnementale des constructions

Les opérations de constructions devront être conçues dans une démarche environnementale et paysagère importante, notamment en termes de prise en compte et de gestion des eaux pluviales. L'imperméabilisation devra être compensée par la mise en œuvre d'aménagement permettant de stocker les eaux pluviales (bassins, noues,...).

La disposition et l'orientation des bâtiments devront permettre une bonne gestion des ombres portées et des vis-à-vis entre les logements. Elles devront aussi permettre de répondre à des principes d'architecture bioclimatique en prenant en compte l'exposition et les vents dominants.

3.2 Implantation des bâtiments dans la pente

Dans le cadre d'une opération d'aménagement située dans un secteur contraint par la topographie, les constructions devront être implantées de manière cohérente dans la pente dans le but de minimiser les mouvements de terrains. Cette adaptation des constructions au contexte topographique se traduira notamment par une implantation des zones de stationnements (aires, garages,...) au plus près de la voirie.

3.3 Accès et stationnement

Les accès et aires de stationnements seront, de manière privilégiée, mutualisés pour réduire leur impact environnemental et paysager et pour garantir une limitation du gaspillage du foncier. Les aires de stationnement seront végétalisées et aménagées avec des matériaux et revêtements perméables, de sorte à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Les voies d'accès seront dimensionnées pour assurer des déplacements apaisés, sécurisés et partagés par tous les usagers (véhicules, piétons, cycles,...).

3.4 Traitement des limites

Les clôtures en limites parcellaires devront être à dominante végétale et composées de plusieurs espèces locales. Des haies opaques et d'essences mono-spécifiques devront être évitées, notamment en limite avec des zones agricoles ou naturelles, afin de maintenir une qualité paysagère. Par ailleurs, l'utilisation de matériaux et de teintes homogènes est préconisée dans le cadre d'édification de murs.

3.5 Gestion des vues sur le paysage

Dans l'objectif de préserver des vues sur le grand paysage, des espaces ouverts devront être maintenus dans les opérations d'aménagement (clôtures basses, alternance bâtiment/jardin,...).



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 Baronies. 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 Baronies).

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 Sallerand 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 ilibres

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.

