Plan Local d'Urbanisme de NYONS

Rapport de présentation

Tome 2

Sommaire

1 Préambule 3

2 L'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement 4

3 Les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 16

4 La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables 20

5 La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables 24

6 La complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 33

7 La délimitation des zones 33

8 Les autres points d'explication 44

9 Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan 53

10 La préservation et de la mise en valeur de l'environnement, les effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU 53

1 Préambule

Le présent document constitue la seconde partie du rapport de présentation qui, au titre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme :

- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

En application de l'article R151-2 du code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article .

La commune de Nyons n'est pas concernée par ces dispositions.

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

En application de l'article R151-4 du code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

Le PLU de la commune de Nyons est soumis à évaluation environnementale en raison de la présence de site Natura 2000. Cette évaluation est intégrée dans un document spécifique, indépendant du présent rapport de présentation.

2 L'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement

Le projet communal inscrit dans le PADD doit permettre à la ville de Nyons de conforter son rôle :

- De ville centre de la vallée de l'arrière-pays des Baronnies dans un contexte de fort tropisme de la vallée du Rhône.
- De pôle économique attractif permettant de développer des emplois à l'échelle de la communauté de communes.

Nyons dispose de l'ensemble des équipements majeurs administratifs, scolaires, santé, sportifs, culturels, commerciaux… au service des habitants du bassin de vie.

La ville de Nyons dispose d'un tissu économique traditionnel (services, artisans) et de pointe (TAMI, la filière EXTRALIANS etc.). Le tourisme constitue une activité majeure dont les retombées économiques servent l'ensemble des autres branches économiques. La commune est située sur un axe de passage, et en particulier sur l'accès au Parc naturel des Baronnies.

L'ensemble de ses fonctions structurantes constitue une opportunité pour conforter le développement et valoriser le caractère central de la ville.

L'objet du PADD est de prendre appui sur ces qualités pour impulser une nouvelle dynamique de développement dans toutes ses fonctions structurantes comme dans ses fonctions résidentielles.

Cet objectif nécessite :

- La préservation et la valorisation des qualités de la ville (l'écrin de son paysage, son patrimoine, son histoire, l'Eygues, l'animation de son centre…),
- Le développement des activités structurantes (commerces, tertiaire, culture…)
- Le maintien d'un potentiel d'accueil économique et touristique pour conforter l'emploi local,
- Le renforcement des capacités d'accueil de nouveaux habitants dans une offre diversifiée et de qualité résidentielle, les équipements présents étant largement dimensionnés pour répondre à un plus fort développement démographique.
- La valorisation de la centralité en l'inscrivant dans le réseau des villes relais de l'arrière-pays de la vallée du Rhône.

Les principes qui ont conduit aux choix du PADD sont les suivants :

La nécessité de renforcer le développement à l'échelle de la centralité et la recherche du renforcement de l'attractivité résidentielle

Il s'agit à travers le PADD de renforcer cette position centrale en assurant une croissance diversifiée et en conservant une maîtrise dans le rythme et la forme de l'urbanisation. Ce développement est à la fois résidentiel et économique, fonctions complémentaires et indissociables pour un équilibre du développement.

- **<u>Sur le plan démographique</u>,**

Le projet de développement s'appuie sur une croissance démographique à un niveau de 0.6% par an, mais compte tenu des activités et équipements présents, la commune pourrait largement accueillir un développement supérieur Ce choix est toutefois issu d'un refus des services de l'Etat lors du premier arrêt du projet de PLU sur le développement de certains secteurs en extension urbaines (Crapon et les Hortz).

Plusieurs scénarios de développement ont été évalués en termes de réponse aux besoins en logements et d'impact sur la commune.

Ces scénarios démographiques sont présentés ci-après.

- **Estimation de la population en 2017**

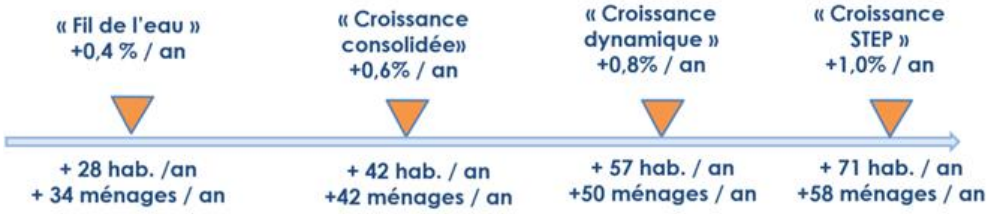
(En l'absence des résultats du recensement de 2017 non encore publiés)

Evolution annuelle 1999-2012		Evolution annuelle 2007-2012		Evolution annuelle 2012-2013
Population	Ménages	Population	Ménages	Population
-0,1%	0,0%	-1,4%	-0,6%	0,4%

Estimation évol. annuelle 2012-2017	
Population	Ménages
0,4%	0,9%

Estimation au 1er janvier 2017 (tendances 1999-2012)		
Population	Ménages	Taille des ménages
6 758	3 474	1,95

- **Scénarios proposés pour l'établissement du PADD**



Le scénario dit « croissance STEP » correspond au scénario qui a prévalu lors du dimensionnement de la réalisation de la station d'épuration, et qui a été validé par l'ensemble des services de l'Etat, lors de sa réalisation.

Le choix du scénario à 0.6% a été établi pour tenir compte de :

- L'attractivité du territoire,
- La nécessité d'accueillir des jeunes ménages et des ménages constitués pour maintenir l'animation de la ville (tissu associatif…)
- Des capacités foncières de la commune,
- Des investissements importants réalisés en termes de réseaux (eau, assainissement, pluvial, réseau de transports en commun gratuits porté par la commune).
- Des emplois importants présents notamment avec la présence d'un tissu d'entreprises de production en développement, de filières d'excellence, grâce à l'accueil économique développé dans les zones d'activités (Laurons, Grand Tilleul…).

- **Estimation des besoins en logements pour répondre au scénario retenu**

Le point mort correspond au besoin en logements pour le seul desserrement des ménages.

De 1999 à 2013, le desserrement des ménages constaté à Nyons a été d'environ -0,015 personne par ménage et par an (-0,6% par an).

Dans la mesure où la commune entend cibler notamment les jeunes ménages établis, le scénario de développement démographique pour les prochaines années, envisage un desserrement un peu plus modéré, de l'ordre de -0,01 personne par ménage et par an (soit une diminution de la taille des ménages de 0,5% par an, correspondant à la méthode déclinée au niveau national par l'ANIL et préconisée localement par l'ADIL26).

Cela correspond à un besoin d'environ 230 logements qui seront à produire de 2017 à 2029 pour simplement conserver la population à son niveau actuel.

La vacance faible des logements (2% selon l'INSEE), ne permet pas de répondre aux besoins de création de logements, quand on considère qu'une vacance de 5% à 6% est nécessaire pour le bon fonctionnement de la rotation du parc de logements.

Le diagnostic a par ailleurs montré que ces 10 dernières années, 10% des permis de construire délivrés pour des logements n'ont pas été créateurs de nouveaux logements (reconstruction après sinistre, réhabilitation lourde etc.). Cette proportion est reprise dans la projection du nombre de logements nécessaires à partir de cet observé.

	Gain Population	/ an	% / an	Besoin en logements lié au seul desserrement des ménages (à population stable)	Besoin en logements lié au développement démographique	Besoin en renouvellement urbain (10% production)	BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS	/ An
Scénario "Croissance Fil de l'eau"	332	28	0,4%	228	182	46	456	38
Scénario "Croissance consolidée"	503	42	0,6%	228	276	56	560	47
Scénario "Croissance dynamique"	678	57	0,8%	228	371	67	667	56
Scénario "Croissance STEP"	857	71	1,0%	228	470	78	776	65

Les typologies de logements à orienter dans la production de logements ont été évaluées de façon à répondre aux besoins des habitants.

Des proportions suivantes sont recherchées :

- 40% en logements familiaux individualisés
- 30% en habitat intermédiaire
- 30 % en collectif

Ces proportions sont données à titre indicatif et ne constituent pas un axe du PADD.

Le PLU raisonne à une échéance théorique d'une douzaine d'années, ce qui nécessite pour répondre la production d'environ 565 à 575 logements sur cette période.

- **<u>Sur le plan résidentiel</u>**,

Le PLU recherche une plus grande diversité et qualité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité et d'intégration des populations. En particulier il s'agit de maintenir à Nyons des ménages et jeunes actifs nécessaires à l'animation de la ville, au maintien des commerces, de la ressource fiscale etc.

De plus la production de logements doit aussi s'orienter vers les besoins des personnes âgées autonomes qui recherchent la proximité des services et de l'animation du centre.

La diversification résidentielle passe aussi par la mise en place d'une offre plus qualitative sur le plan environnemental (avec la promotion d'opérations intégrant performance énergétique des constructions, réduction des déplacements automobiles, proximité de la gare, des services et des commerces, gestion des eaux pluviales, moindre consommation foncière, etc.).

Le PADD s'appuie sur un développement à partir des enveloppes urbaines existantes et des secteurs pour lesquels les investissements en infrastructures (assainissement, eau, voiries, transports en commun etc.) sont économiquement moins coûteux pour la collectivité, ou sont programmés. Ainsi les zones de développement potentiel sont situées dans plusieurs typologies de situation et de produits complémentaires :

Les espaces urbains de la ville dense (espaces proches du centre et des équipements) qui sont amenés à recevoir dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain des opérations de constructions à dominante d'habitat collectif, et intermédiaire dans une recherche de qualité résidentielle. Mais les seuls secteurs de renouvellement urbain et de densification des espaces urbanisés ne sont pas à même d'assurer le développement de la ville par leurs capacités d'accueil insuffisante (PPR, périmètres de captage, valeur patrimoniale du bâti empêchant la densification, valeur paysagère de certains quartiers ou ilots à préserver comme le cœur historique de Nyons, les parcs d'intérêt paysager amenant une plus-value collective à l'espace urbain).

On rappelle par ailleurs que l'étude EPORA menée sur la recherche de gisements fonciers en renouvellement urbain sur la commune, a permis de mettre en avant une seule propriété concernant une habitation. Il pourrait permettre la construction d'environ 10 logements maximum ce qui est très marginal.

Les secteurs de taille significative permettant une opération globale sont peu nombreux. Le PADD les a identifiés et ils sont encadrés par des OAP : av Paul Laurens, Rues Catella et Cerisiers.

Les espaces en « dents creuses des quartiers pavillonnaires » desservis par les réseaux et les voiries en capacité suffisante, qui sont amenés à recevoir des opérations de constructions à dominante de logement individualisé sous forme d'habitat individuel. Il s'agit de développer un habitat familial répondant aux besoins et aspirations des ménages recherchant un logement familial de qualité. Toutefois ces secteurs sont aussi concernés par de fortes sensibilités paysagères (en coteaux), des défauts d'accès (dimensionnement et tracé des voies insuffisants), de réseaux, et de problématique de ruissellement des eaux pluviales. Ils sont de plus très morcelés en de multiples propriétés, ce qui est plutôt défavorable à la réalisation d'opérations maîtrisées.

Les tènements en continuité de l'enveloppe urbanisée : les deux typologies précédentes de gisements fonciers ne sont pas suffisantes pour répondre au projet démographique. Aussi le projet communal prévoit des secteurs de développement en continuité de l'enveloppe urbaine dans des sites desservis par les réseaux, proches des arrêts de TC, dans les secteurs qui n'impactent pas les terres agricoles de valeur (oliveraies, vignes) exploitées de façon professionnelle, les secteurs de contraintes topographiques trop importantes (fortes pentes, falaises), les sites naturels majeurs (corridors, Eygues et grands massifs boisés). Ces contraintes ont exclu de nombreux tènements en continuité directe de l'espace urbain (par exemple le Nord de l'enveloppe urbaine occupée par des oliveraies, les limites Ouest de la ville occupées par des vignes et des Oliveraies, les limites Est et en partie Sud de l'enveloppe urbaine présentant des falaises et de forts dénivelés…).

Dans cette analyse sont ressortis les sites potentiels de développement suivants :

- Le site de Salerand : bordé à l'Ouest, au Sud et à l'Est par des secteurs urbanisés, très bien desservis par la route de Montélimar, en continuité d'un pôle commercial de proximité, desservi en limite de zone par Nyons bus, le réseau d'eau traverse le site, le réseau d'assainissement arrive en limite de site par la route de Montélimar. Il a connu un usage agricole il y a plusieurs années, mais les cultures ont été laissées à l'abandon.
- Le site de Clos Lourie : en continuité du lotissement du même nom, récemment achevé, entièrement desservi par les réseaux et les accès qui ont été réalisés en même temps que le lotissement voisin. Un arrêt de Nyons bus est à proximité au niveau de l'ATRIR. Il ne comporte ni vignes ni oliveraie productive. Sur ce site à la demande des services de la DDT, la commune a engagé la procédure pour réaliser l'étude G1 (bureau d'études : Société Alpine de Géotechnique).
- Le secteur du Paroir : en bordure de la zone d'activités du grand Tilleul, il est desservi par les réseaux réalisés pour l'aménagement de la ZAE, Nyons bus à proximité. Il ne comporte ni oliveraie, ni production viticole.

Il faut noter que l'ensemble de ces sites sont aussi desservis par des modes doux structurants et sécurisés. Notamment les réaménagements récents des voies départementales ont permis la réalisation de trottoirs ou pistes cyclables.

La carte ci-après synthétise la localisation des différents dites de développement, les contraintes, les liaisons, et les équipements au droit des zones.

Sur le plan de la temporalité de développement,

La commune de Nyons, compte tenu des équipements, commerces et activités présentes est largement en capacité d'absorber un développement accru à court terme. Il faut rappeler que les établissements scolaires ont plutôt connu une baisse des effectifs, et sont largement dimensionnés pour recevoir de nouveaux élèves sans conséquence sur ces équipements.

Tous les sites de développement sont desservis au droit de la zone par des réseaux en capacité suffisante pour leur développement (pour mémoire la STEP est récente et dimensionnée pour 20 000 eq/hab). Le code de l'urbanisme prévoit que dès lors que les zones AU ont des réseaux en capacité suffisante, elles doivent être ouvertes à l'urbanisation.

Les OAP qui guident l'urbanisation de ces sites, prévoient des produits logements complémentaires les uns des autres : une dominante de collectif pour les tènements du centre, habitat individualisé pour le clos Lourie, collectif, intermédiaire, individuel petits lots, individuels lots plus importants à Salerand. Ces zones ne devraient donc pas entrer en concurrence.

Enfin, il est rappelé que la collectivité n'a la maîtrise d'aucune de ces zones. Les espaces en « dents creuses » dans l'enveloppe urbaine, ne sont pas maîtrisés non plus, la majorité est constructible depuis des décennies, et pour autant n'a pas été mise sur le marché. La rétention foncière étant importante. Il est peu probable que tous ces secteurs soient l'objet d'une urbanisation soudaine.

Pour ces différentes raisons, il n'est pas souhaitable d'inscrire un phasage du développement qui conduirait à geler le foncier, alors que l'objectif est bien d'inciter à la reprise démographique.

Toutefois afin de mieux maîtriser ce développement, le secteur de Salerand qui constitue le plus important site de développement, est envisagé dans le cadre d'une maîtrise opérationnelle publique. Ce site fait l'objet d'une étude d'aménagement par un opérateur public. Cette étude va permettre d'identifier plus finement :

- Les investissements publics à engager,
- Les conditions techniques de réalisation des réseaux internes, des voiries, des accès sur la départementale en concertation avec le Conseil Départemental.
- Le phasage de l'urbanisation (cette zone s'envisage sur une durée de plus 12 ans et va donc au-delà du présent PLU).

Il est envisagé de mettre en place une procédure de type ZAC qui amènera une maîtrise opérationnelle et financière de l'aménagement.

Dans l'attente des éléments affinés opérationnels des études lancées, il est nécessaire de ne pas obérer l'avenir de ce site par une urbanisation non maîtrisée. Ce tènement est en effet le site le plus stratégique pour le développement de Nyons par sa taille, sa situation. Aussi le projet communal prend la mesure de cet enjeu et met en place une servitude dite de projet au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme qui stipule : « *Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.* »

- **Sur le plan de la consommation foncière,**

Les sites de développement s'inscrivent dans une recherche de :

- D'optimisation foncière par rapport au développement qui a prévalu ces dix dernières années (le bilan, de la consommation foncière a montré une densité moyenne de construction de l'ordre de 12 logts/ha), tout en tenant compte de l'échelle des paysages des sites dans lesquels ce développement s'intègre. La densité moyenne de développement du PLU approche les 20 logements/ha à répartir entre les typologies de logements et les sites. Cette densité permet une maîtrise de la consommation foncière.
- Mixité des formes résidentielles de façon à garantir une diversification de l'offre.
- Préservation des éléments bâtis d'intérêt patrimonial quand cette préservation est compatible avec les exigences opérationnelles (économie de projet, partenariats etc.),
- Reconstitution d'un cadre de vie qualitatif (espaces collectifs, espaces résidentiels, valorisation des qualités paysagères présents…).

Les secteurs AU sont inscrits en continuité d'espaces pavillonnaires, ils doivent permettre une densification de ces quartiers, mais en restant à l'échelle des sites et des paysages ne pouvant accepter la banalisation par un « colmatage » urbain systématique. Le maintien des cônes de vue, le développement d'une trame végétalisée de quartier constitue un critère tout aussi important que la densification.

La maitrise de la consommation foncière passe aussi par la requalification des logements vacants existants. Toutefois ces logements vacants sont peu nombreux et ne sont pas tous mobilisables pour développer la qualité résidentielle recherchée (contraintes liées aux risques, surcouts liés à la prise en compte du caractère patrimonial, rendant certaines difficiles sur le plan économique, absence d'espaces extérieurs ou de possibilités d'aménagement). Aussi si le PADD recherche la reconquête de ce parc, mais celui-ci ne constitue qu'une part marginale du potentiel de développement.

Globalement le PLU réduit très fortement les espaces de développement par rapport à l'ancien POS. En, effet l'analyse menée dans le cadre du diagnostic à partir de l'ancien POS montre des gisements fonciers bruts potentiels de développement à hauteur de 131 ha. Le PLU les a réduites à moins de 30 ha pour l'habitat (zones U et AU) soit une réduction d'environ 100ha par rapport au précédent document d'urbanisme.

- **Sur le plan économique,**

Le projet communal s'appuie sur une volonté de maintenir les équilibres entre emplois, services aux habitants et aux entreprises et l'habitat. Cela passe par le maintien des activités présentes en favorisant leurs évolutions sur la commune, et par l'accueil de nouvelles activités en équilibre avec le développement résidentiel. La commune de Nyons est marquée par une structure économique singulière mêlant activités de production, filières innovantes, tourisme, filières agricoles valorisées, activités de santé historiques liées à la bonne qualité de l'air.

Ces éléments constituent un socle pour le développement économique. Il s'agit bien de maintenir et développer cette diversité économique sur le territoire communal à proximité des habitants.

Afin de ne pas réitérer la problématique passée de ne pouvoir accueillir des demandes d'implantation faute de terrains aménagés, et compte tenu de la rapidité de commercialisation de la ZAE du Grand Tilleul (Cf diagnostic), Il convient d'inscrire d'ores et déjà des espaces d'accueil économiques.

Il est nécessaire de les inscrire dès à présent Les délais d'acquisition foncière, de montage et de validation préfectorale des dossiers administratifs (dossier loi sur l'eau, dossiers de ZAC, dossier de défrichement, …) nécessitent au moins 5 ans de travail ; sans compter 1 à 2 ans de travaux d'aménagement. Il est donc impératif de commencer ce travail dès 2019 et d'avoir un PLU qui le permette, de manière à proposer des terrains viabilisés au monde économique en 2024/2025.

Le développement économique s'appuiera sur les espaces d'activités existants. En particulier :

Une extension à l'Ouest de la zone du Grand Tilleul sur une surface d'environ 6 ha. Cette surface représente un développement d'environ 5000m² par an (sur les 12 ans du PLU) soit un peu moins que ce qui a été utilisé par les implantations économiques depuis 15 ans (5700m²/an).

Pour les autres sites d'accueil existants, le projet communal prévoit une incitation à leur requalification pour les plus anciens (Les Laurons zone d'activités sans locaux vacants), et une recherche d'optimisation foncière pour tous les sites, par une simplification des règles de volumétries et d'implantation.

La clarification de leur vocation est aussi un objectif entre :

- Les zones commerciales existantes autour d'Intermarché, Leclerc, et Carrefour, sans pour autant autoriser un développement commercial hors d'échelle avec la commune.
- Les zones plus dédiées à la production, à l'artisanat et aux services : les Laurons, le Grand Tilleul, les Gacolons.
- Le pôle de la cave coopérative et de ses activités connexes.
- Le développement des activités de santé notamment autour de l'ATRIR, dont la structure se développe et se diversifie.

Un renforcement des capacités de développement des activités touristiques par le confortement d'un pôle en entrée Ouest de la commune à partir d'activités existantes. Une première proposition d'extension de la zone Ut se situait à l'Ouest de l'existante. La Chambre d'Agriculture, dans les différentes réunions de travail, a fait part de son opposition à l'urbanisation de ce secteur, compte tenu que ces terrains sont situés en zone AOC village (vigne).

La commune a recherché un nouveau secteur. C'est à l'Est de la zone existante qu'un tènement a été identifié ne présentant aucune valeur, ni aucun potentiel agricole (confirmé par la chambre d'agriculture). Après visite sur le terrain il est évident que ces terrains agricoles ne sont plus exploités.

Par ailleurs un second tènement d'accueil est mis en place à proximité de la Sauve, il pourrait permettre d'accueillir une seconde aire d'accueil des campings cars, celle existante étant complètement saturée, les camping-cars stationnant de plus en plus dans les rues ou sur les berges de l'Eygues faute de capacités suffisantes.

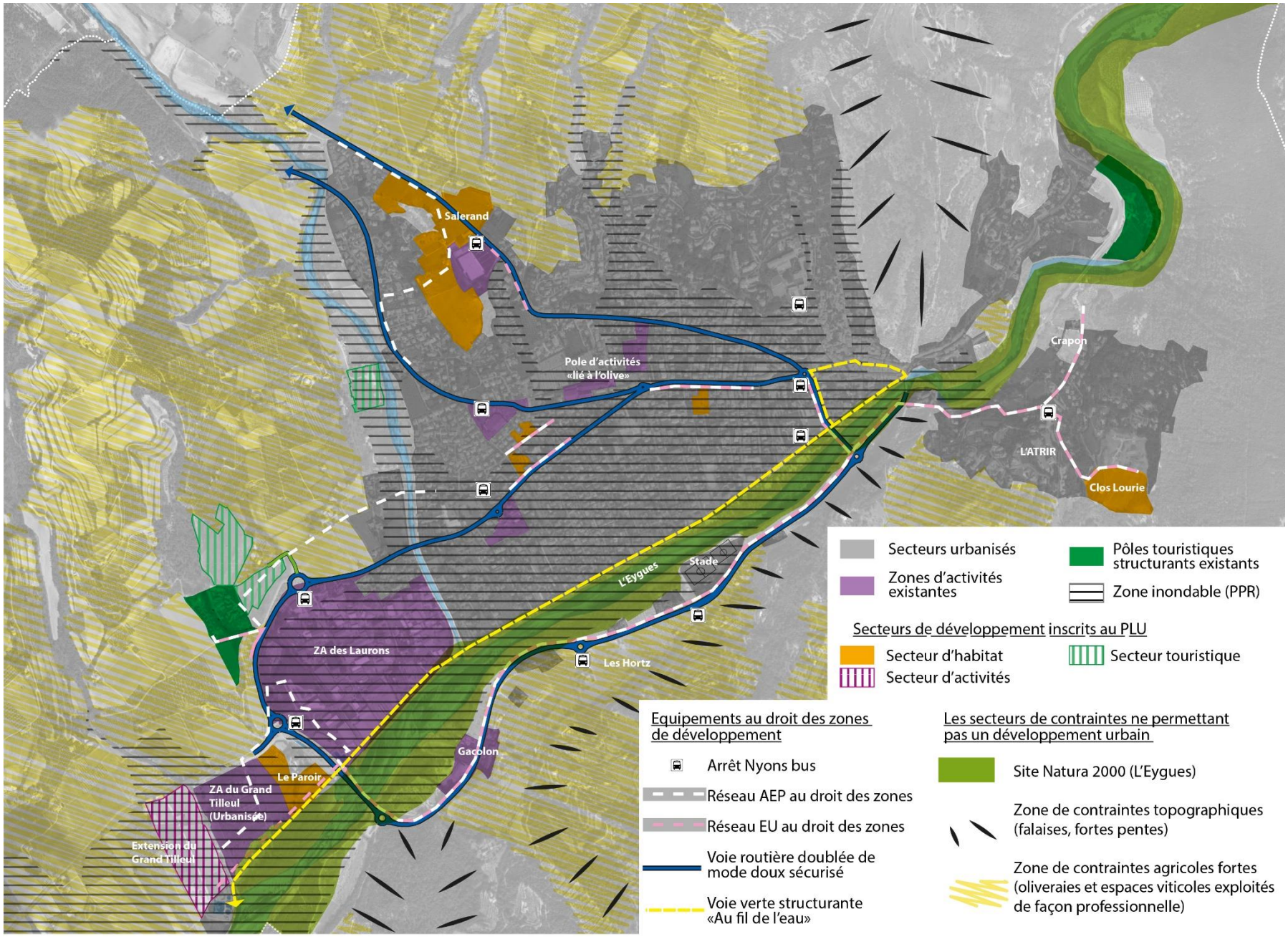
En ouvrant ces secteurs à l'hébergement touristique, la commune :

- Confirme la vocation touristique de cette entrée de ville.
- Augmente les capacités d'hébergement touristique de la ville, qui sont déficitaires.
- Solutionne le problème lié à l'extension impossible du camping existant actuellement.
- Afin de ne pas créer de conflits d'usage entre la zone Ut projetée et la zone A qui l'entoure, la commune a prévu d'imposer dans le règlement de la zone Ut l'obligation faite à l'aménageur de créer une zone verte de 5 mètres de largeur, sur les limites de zones.

- **Sur le plan des services à la population**

Le projet communal recherche la valorisation et le renforcement de l'offre en équipements et services à la population notamment à travers la réponse à donner en matière :

- De santé (laisser la possibilité aux activités structurantes comme l'ATRIR et d'autres structures de se développer, par exemple),
- De formation et de valorisation du savoir- faire (valorisation de l'institut du monde de l'olivier dans le cadre du projet d'équipement à venir sur le tènement des tennis …)
- De confortement des équipements de proximité (sportifs, loisirs, culturels, etc.),
- De renforcement de l'armature numérique dans le cadre des politiques publiques supra communales.


Salerand
Pole d'activités «lié à l'olive»
Crapon
L'ATRIR
Clos Lourie
L'Eygues
Stade
ZA des Laurons
Les Hortz
Gacolon
Le Paroir
ZA du Grand Tilleul (Urbanisée)
Extension du Grand Tilleul
Secteurs urbanisés
Zones d'activités existantes
Pôles touristiques structurants existants
Zone inondable (PPR)
Secteurs de développement inscrits au PLU
Secteur d'habitat
Secteur d'activités
Secteur touristique
Equipements au droit des zones de développement
Arrêt Nyons bus
Réseau AEP au droit des zones
Réseau EU au droit des zones
Voie routière doublée de mode doux sécurisé
Voie verte structurante «Au fil de l'eau»
Les secteurs de contraintes ne permettant pas un développement urbain
Site Natura 2000 (L'Eygues)
Zone de contraintes topographiques (falaises, fortes pentes)
Zone de contraintes agricoles fortes (oliveraies et espaces viticoles exploités de façon professionnelle)

La maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés

A l'échelle de Nyons, les enjeux de déplacement sont essentiellement liés aux liaisons entre les pôles d'animation, les secteurs d'habitat et les pôles économiques.

Le projet communal a pris la mesure de cet enjeu par des objectifs en matière de :

- De sécurisation et d'attractivité des déplacements en modes doux (développement dans le cadre des aménagements des espaces publics d'un plus grand partage des usages entre déplacements motorisés et actifs ou doux). Ces aménagements ne nécessitent pas forcément de nouvelles emprises, et peuvent pour la majorité se réaliser dans le cadre des emprises existantes.
- D'incitation à une offre en déplacements motorisés moins nuisants (branchements électriques des places de stationnements à terme, poursuite du renforcement des parcours en modes actifs. La collectivité mène depuis plusieurs années une politique d'aménagement des parcours en modes doux à travers les opérations d'aménagement de l'espace public. Le centre historique est aujourd'hui un espace aux usages partagés où le piéton est prioritaire. Ces aménagements viennent en complément d'un service de bus gratuit que la commune a développé.
- D'accessibilité des espaces de développement. Les espaces de d'urbanisation à venir (amenés à recevoir une part importante des habitants) sont situés dans les espaces desservis par les transports en commun et par des parcours en modes actifs (CF schéma page précédente).

Le projet communal vise ainsi des modes de déplacements moins pénalisants pour l'environnement. Cette maîtrise des déplacements recherchée doit permettre d'améliorer le cadre de vie des habitants en rendant plus accessibles et plus attractifs les secteurs d'animation de la commune.

La préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques

Les sensibilités écologiques sont présentes sur le territoire communal.

Les milieux naturels concernent essentiellement :

- Les versants boisés et rocheux des montagnes qui entourent l'espace urbain qui constituent à la fois des habitats privilégiés pour les espèces et des zones de déplacements. Ces espaces peuvent être qualifiés de réservoirs de biodiversité, le maintien des boisements est nécessaire au maintien de ces qualités écologiques. On rappellera que les boisements de ces coteaux sont intégrés à la zone ZPS 5 protection des oiseaux, le maintien des boisements est une nécessité pour ces espèces qui sont inféodées aux boisements).
- Les abords des cours d'eau et plus particulièrement de l'Eygues qui constitue un corridor majeur (ainsi qu'un réservoir compte tenu des espèces et habitats présents), de la Sauve et du Coriançon qui constituent des corridors secondaires. Les ravins (drayes) constituent un troisième niveau de corridors d'enjeu très local. Les boisements rivulaires qui les bordent participent à cette fonctionnalité écologique. L'enjeu de leur préservation est important. On rappellera aussi que le ravin du Ruinas a fait l'objet d'études et de mesures d'aménagement portant sur les deux rives de façon à protéger les espèces et le corridor identifié dans le cadre de ces études.

Le PADD prévoit :

- Leur préservation : la majorité de ces espaces n'est pas menacée par le développement urbain ; ils sont identifiés dans le PADD et dans sa traduction réglementaire comme des espaces à protéger. Ces corridors sont en bon état de fonctionnalité, et ne nécessitent pas une restauration.
- Leur valorisation dans les espaces urbains : par le renforcement de la nature de proximité dans le cadre des aménagements à venir, modes doux, usages de loisirs, qualité des espaces publics, maintien d'espaces de pleine terre végétalisée dans les opérations de construction ou d'aménagement.

Les principes de préservation paysagère et patrimoniale

Le diagnostic a rappelé les fortes qualités paysagères, patrimoniales et historiques de la ville de Nyons. La protection de ces qualités est la base du PADD.

Le PADD a fait le choix de protéger les espaces à caractère patrimonial et paysager constituant des éléments d'identité de la commune :

- Les principaux continuums boisés des coteaux et des versants montagneux (en plus de leur intérêt écologique) ;
- Le caractère végétalisé des secteurs pavillonnaires qui constitue un des vecteurs de leur attractivité résidentielle et en particulier la maitrise de leur densification. Cette disposition est particulièrement importante pour ceux qui sont inscrits sur les coteaux et qui présentent aujourd'hui une végétalisation importante limitant leur impact paysager.
- Le maintien des oliveraies en bordure de l'enveloppe urbaine en n'inscrivant pas de nouveaux développements sur ces sites (La Mochatte par exemple)
- La préservation des formes urbaines du centre historique et des « vides » souvent occupés par des jardins ou des parcs (jardins de la vieille ville, anciens parcs, entrée de ville par l'av Paul Laurens et l'av Frédéric Mistral.

L'intégration paysagère des nouveaux développements urbains constitue la seconde priorité du PADD en matière de paysage. Il s'agit de rechercher aussi par ce volet le renforcement de l'attractivité de la ville.

Ces choix sont fondés sur un objectif de préservation et de valorisation de la typicité paysagère et historique communale et de préservation de la qualité de vie des habitants.

La protection de la ressource agricole

Le diagnostic a montré que cette activité est très importante et représente un poids économique qui s'intègre dans une complémentarité avec les autres activités présentes sur la commune (Tourisme, filières de type Extralians…). Les exploitations sont encore nombreuses. Le PADD reconnait l'importance de cette activité et inscrit :

- La reconnaissance des espaces agricoles non résiduels en équilibre avec les qualités paysagères et écologiques.
- La possibilité de valorisation des productions par des espaces vitrines (reconnaissance de la coopérative, valorisation de l'IMO…)
- Le confortement des filières permettant de conforter la diversité des production en visant de développement d'Extralians et des activités connexes (ZAE Du Grand Tilleul).

La prise en compte des risques et des nuisances

La commune de Nyons est impactée principalement par le risque inondation.

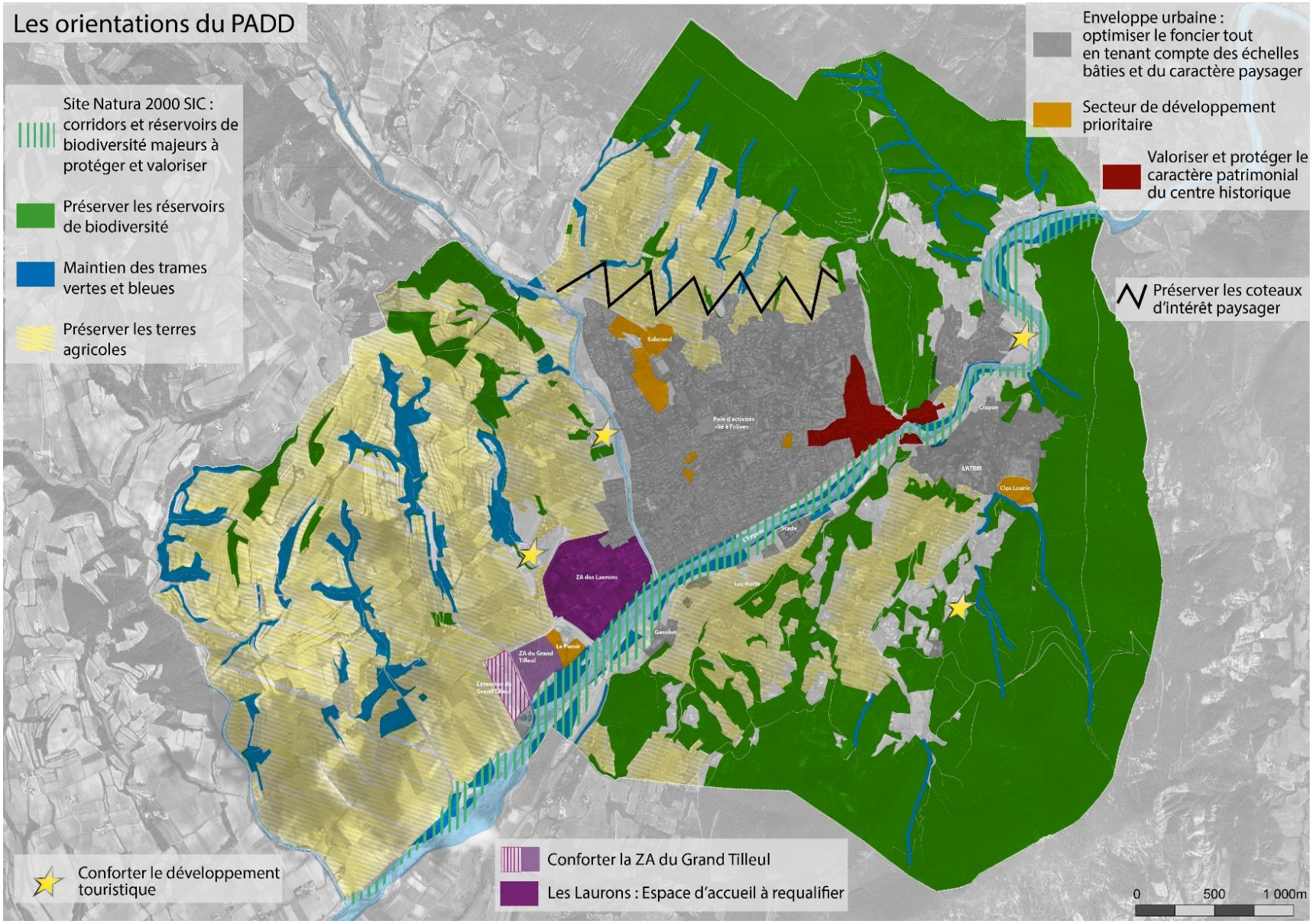
Un PPR a été mis en place et s'applique directement aux autorisations d'urbanisme. Le PLU complète ce PPRN en interdisant le défrichement des secteurs des versants montagneux et en rendant obligatoire le maintien d'espaces de pleine terre végétalisée en proportion et en surface dans les espaces de développement. Ces mesures doivent permettre de limiter le ruissellement et l'imperméabilisation.

Le risque lié au ruissellement est aussi pris en compte par le PADD qui conditionne le développement à la limitation de l'imperméabilisation.

L'étude CAREX non prise en compte dans le cadre du PPRi a été intégrée au PLU.

L'intégration de la dimension énergétique

Les problématiques de transition énergétique font partie des politiques publiques que le PADD accompagne en ouvrant le champ au développement des constructions bioclimatiques ou de qualité environnementale au sens large.


Les orientations du PADD
Site Natura 2000 SIC : corridors et réservoirs de biodiversité majeurs à protéger et valoriser
Préserver les réservoirs de biodiversité
Maintien des trames vertes et bleues
Préserver les terres agricoles
Enveloppe urbaine : optimiser le foncier tout en tenant compte des échelles bâties et du caractère paysager
Secteur de développement prioritaire
Valoriser et protéger le caractère patrimonial du centre historique
Préserver les coteaux d'intérêt paysager
Conforter le développement touristique
Conforter la ZA du Grand Tilleul
Les Laurons : Espace d'accueil à requalifier
0
500
1 000m

3 Les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Ces dispositions sont inscrites dans le PADD, qui prévoit une réduction de la consommation d'espace en proportion avec les enjeux de développement de la ville centre. Ils sont traduits dans le règlement et les orientations d'aménagement.

Les objectifs de la consommation d'espaces ont été définis dans l'approche suivante :

- Définition d'un projet démographique et de sa traduction en nombre de logements à produire en cohérence avec le rôle central de Nyons. Pour rappel : une croissance de 0.6%/an, une production minimale de logements supérieure à 47 logements par an pour répondre aux besoins générés par la croissance démographique et à ceux du desserrement démographique. Il s'agit de favoriser la production d'au moins 565 à 575 à l'horizon du PLU.
- Le chiffrage des objectifs est mis en place dans la définition d'une densité moyenne de construction de l'ordre de 20 logements/ha supérieure à la densité moyenne de 12 à 13 logts/ha des dix dernières années. Cette densité est prévue par le PLU de façon modulée selon les espaces de développement.

Ces premiers éléments conduisent à réduire le potentiel foncier à développer par le PLU pour répondre au projet démographique.

Le PLU limite l'expansion urbaine résidentielle hors des enveloppes urbanisées par :

- La densification raisonnée des espaces bâtis et non bâtis inscrits dans l'enveloppe urbaine en fonction des typo-morphologies urbaines : densification plus importante dans les zones Ub centrales et moins importante dans les espaces pavillonnaires (tenant compte des sensibilités paysagères et des problématiques de limitation de l'imperméabilisation des sols). Le PLU met en place une gradation des densités et des volumétries entre le centre et les espaces plus périphériques.
- Par requalification du parc vacant mais celui-ci ne constitue pas un gisement réel compte tenu de sa part très faible.

Des orientations d'aménagement et de programmation, encadrent le développement ou le renouvellement des secteurs potentiels de développement en imposant des formes urbaines différenciées selon la capacité des sites, leur insertion urbaine, et les sensibilités paysagères :

- Habitat intermédiaire mixé à de l'individuel sur les sites en extension de l'enveloppe urbaine.
- À dominante d'habitat collectif et d'intermédiaire dense sur les sites intégrés à l'enveloppe urbaine.

Les tableaux suivants présentent les capacités théoriques de construction.

Ils distinguent :

- Les tènements de petite taille et généralement morcelés (issus soit de parcelles existantes, soit d'un potentiel de division permettant des parcelles d'au moins 500m² après division parcellaire éventuelle). Ces secteurs sont peu propices à une densification. Les capacités en nombre de logements ont été calculées en fonction du nombre de tènement et de leur surface, de leur situation dans le tissu urbain (en zone Uc ou Ub) et non par application systématique d'une densité.
- Les tènements de taille significative et les zones AU permettant d'envisager une opération répondant aux objectifs d'organisation urbaine, de mixité et de diversité résidentielle. Pour ceux-ci le potentiel estimé est celui relevant des orientations d'aménagement ou de Programmation et pour Salerand de l'étude de capacités menée en 2017.

N'ont pas été intégrés dans ces capacités théoriques les tènements concernés par les zones rouges du PPRI de l'Eygues, impliquant leur inconstructibilité. Les autres zones du PPRI permettent une constructibilité sous conditions et ont été comptabilisées.

Il ressort la possibilité théorique d'une production nouvelle d'environ 565 à 575 logements.

L'étude EPORA fait apparaitre une propriété à réhabiliter d'au maximum 10 logements.

Ces estimations ne comportent aucune prise en compte de la rétention foncière qui est bien réelle, puisque les tènements identifiés en zones U sont constructibles depuis des décennies et n'ont pas été urbanisés.

- **Les secteurs de taille significative : un potentiel théorique de 354 à 364 logements**

NB : ce potentiel intègre la totalité du site Salérand : toutefois la production de logements sur ce site pourrait nécessiter un étalement dans le temps au-delà du PLU.

Secteur	Type de gisement foncier	Potentiel de logements lié programmé par l'OAP	Forme urbaine recherchée	Zonage
Le Clos Lourie Environ 3 ha	Taille significative permettant une opération d'ensemble	Environ 35 logements	Dominante habitat individualisé Et habitat intermédiaire en cœur d'opération	AU
Av Paul Laurens 0.44 ha	Taille significative permettant une opération d'ensemble	Environ 26 logements	Habitat collectif dominant et habitat intermédiaire	Ub
Rues Catella et Cerisiers 0.7 ha	Taille significative permettant une opération d'ensemble mais propriété morcelée	Environ 26 logements	Habitat intermédiaire dominant et habitat collectif	Ub
Salerand 8 ha	Taille significative permettant une opération d'ensemble. Une maîtrise envisagée avec un opérateur d'intérêt public : une mise en œuvre et un potentiel qui s'étalera sur une période au-delà du PLU. Une estimation de commercialisation basée sur 17 logements/an.	Environ 250 logements selon l'étude de capacité	Mixité des formes avec intermédiaire et individuels dominants	AU
Zone AU le Paroir 2.5 ha	Taille significative permettant une opération d'ensemble	Environ 30 à 40 logements estimés	Dominante habitat individualisé	AU
14.64 ha		Environ 367 à 377	Densité moyenne globale :25 à 26 logts/ha	

- **Les secteurs diffus, un potentiel théorique de 211 logements**

NB : les tènements inférieurs à 500 m² n'ont pas été considérés comme des potentiels de développement dans le contexte immobilier de Nyons et compte tenu des règles mises en place pour maintenir des surfaces végétalisées de pleine terre

Secteur	Surface	Nombre de tènements	Potentiel de logements estimé	Forme urbaine recherchée
Secteurs diffus en zone Ua	1000 m²	1	15	Collectif
Secteurs diffus en zone Ub (hors site d'OAP)	1200 m²	2	8	Intermédiaire
Secteurs diffus en zone Uc hors site d'OAP)	13 ha	68	Environ 188	Individuel
	13.22 ha		Environ 211	Densité moyenne 16 logts/ha

Densité moyenne globale sur l'ensemble des capacités théoriques du PLU : 21 logements/ha, conforme aux objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation d'espace affichés au PADD.

4 La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables

Le PLU de Nyons met en place des orientations d'aménagement et de Programmation sur plusieurs secteurs :

- Centre- ville : av Paul Laurens, rue Catella, rue des Cerisiers.

Ces secteurs sont à vocation principale d'habitat et doivent permettre le développement d'une offre en habitat intermédiaire majoritaire mixé selon les sites avec un habitat collectif et/ou une forme individuelle dense. Cette forme urbaine vise à développer une offre adaptée aux personnes âgées, et aux jeunes ménages à proximité des espaces centraux.

- Secteur de Salerand

A dominante d'habitat il est recherché une mixité des formes urbaines et une diversité des produits logements (palette allant du petit collectif, habitat intermédiaire, maisons groupées, petits lots, et lots de taille plus importante en locatif social, PSLA, lot intermédiaire et lot libre.

- Secteur de Clos Lourie

A dominante d'habitat il est recherché une intégration des formes urbaines et des produits dans un contexte pavillonnaire dominant qui entoure le site dans une mixité habitat individualisé et habitat intermédiaire.

- Secteur Le Paroir

A dominante d'habitat, il doit permettre de développer une forme individualisée groupée.

Les principes à la base des orientations

Les principes qui ont prévalu aux orientations préconisées :

Centre-ville

- Développer des espaces de transition paysagère végétalisée entre les sites d'opération et les espaces résidentiels avoisinants,
- Renforcer les maillages piétonniers permettant une perméabilité des sites en modes doux,
- Aménager des espaces collectifs et des trames vertes supports d'usage (jardins, espaces collectifs) au sein des secteurs de développement.

Secteur de Salerand

- Une trame verte existante valorisée et renforcée : franges boisées préservées, aménagement végétalisée de l'entrée de ville le long de la route de Montélimar (permettant aussi de recueillir les eaux pluviales),
- Une voie centrale structurante double sens et un profil à un sens de circulation en bouclage sur le fond du tènement,
- Un travail sur de petits ilots séparés par des corridors végétalisés supports de liaisons en modes doux et permettant des points de vue sur le grand paysage.
- La valorisation des espaces rocheux inconstructibles présents sur le site dans des espaces de loisirs de quartiers, belvédères, aire de jeux etc.
- L'aménagement de modes doux avec les quartiers environnants et plus particulièrement vers le centre (le long de la route de Montélimar, en limite Sud et en fonction des contraintes topographiques des maillages vers les quartiers résidentiels avoisinants.)

Les études techniques lancées dans le cadre de l'aménagement futur de cette zone viendront préciser la localisation de l'accès depuis la route de Montélimar en lien avec le Conseil départemental, les questions techniques de réseaux, des tracés des cheminements piétonniers en fonction de la topographie et des domanialités.

Secteurs de Clos Lourie, le Paroir

- Des espaces dédiés aux jardins et aménagements d'espaces collectifs de proximité.
- La structuration des accès et voies de desserte de façon à éviter la multiplication des accès et voies « en double rideau », peu propices à la perméabilité des sites et consommateurs de foncier,
- L'aménagement de parcours pour les modes doux permettant de relier plus directement les Tc ou les parcours structurants en modes doux existants en périphérie des sites.
- La préservation des éléments paysagers ou d'intérêt patrimonial présents (l'ancien Mas au Clos Lourie)
- Le traitement des transitons paysagères en limites d'opérations en favorisant la végétalisation.

La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec le PADD

Le tableau ci-après identifie pour chaque axe du PADD la cohérence recherchée par les OAP.

Les principes du PADD	La cohérence des OAP avec les axes du PADD
L'ambition générale : vers un développement accru et qualitatif	L'ensemble des OAP développe les axes de cohérence suivants : - Conforter les logements de l'espace urbain par densification et donc faciliter de façon conséquente les capacités d'accueil, - Développer des quartiers de qualité résidentielle : liaisons aux espaces de centralité en modes doux et TC, maintien des valeurs patrimoniales bâties et paysagères, développement d'espaces collectifs de quartiers, espaces privatifs extérieurs liés aux logements,
Rechercher une production accrue de logements dans une diversification des typologies	L'ensemble des OAP par la diversité des formes urbaines préconisées allant de l'habitat collectif dans les secteurs de centre-ville, habitat intermédiaire, et habitat plus individualisé dans les autres secteurs permettent de diversifier l'accueil des habitants et de favoriser la continuité des parcours résidentiels. La diversité de la gamme de l'offre résidentielle recherchée doit aussi permettre de favoriser la diversité sociale et générationnelle et offrant une alternative abordable dans un marché immobilier qui a tendance à tirer les prix vers le haut.
Maîtriser la consommation foncière en s'adaptant aux besoins de développement et à la réceptivité des sites	Les typologies urbaines induites par les OAP amènent une densification tout en restant à l'échelle des sites d'accueil, et à leur capacité d'accueil (réseaux, assainissements, accès). Ainsi la densité brute globale générée est d'une 20aine de logements/ha (pour mémoire la production de logements des 10 dernières années a avoisiné 12 à 13 logts/ha). Enfin le choix des secteurs d'OAP a été mené à partir d'une analyse de la capacité des réseaux présents (ou programmés), de l'accessibilité (par Nyons bus, les modes doux structurants) des contraintes topographiques, paysagères, de la taille significative des tènements favorables à une meilleure maitrise de l'urbanisation. De façon logique, la densité prévue par les OAP est plus importante sur les secteurs de centre-ville que sur les secteurs plus éloignés.
Poursuivre l'amélioration du fonctionnement entre les polarités de la commune	L'ensemble des OAP prévoit une hiérarchisation des espaces et le développement de maillages en modes doux de façon à raccourcir la maille de l'ilot à l'échelle des piétons notamment. Les sites de développement prévus par le PLU sont tous desservis à proximité par Nyons bus et des parcours en modes doux sécurisés (vélos, piétons). Ils permettent d'offrir une alternative au déplacement automobile en particulier pour se rendre dans le centre ou vers les équipements et les ZAE.

Poursuivre le renforcement de l'offre en équipements, services et loisirs et favoriser leur évolution	Les OAP permettent sur tous les secteurs de développement d'aménager des espaces collectifs de proximité pour accompagner le développement. Les OAP prévoient toutes en fonction de leurs échelles, des espaces d'agrément à aménager (soit en cœurs d'ilots, soit par des trames vertes support d'usage).
Enrichir la qualité du cadre de vie	Cet axe constitue un des points importants des OAP qui prévoient : - Pour les OAP de centre-ville : la mise en place de formes urbaines denses mais assurant les transitions paysagères avec les secteurs adjacents, l'intégration d'espaces végétalisés de proximité, la valorisation des éléments de patrimoine bâti ou végétal (abords du canal secteur Paul Laurens par exemple). - Pour le secteur de Salerand : l'OAP prévoit la préservation des cônes de vue majeurs vers le grand paysage, l'aménagement d'espaces de loisirs en belvédère, l'aménagement de trames vertes de proximité, la mise en place d'espaces végétalisés en lisères de la route de Montélimar pour limiter les perceptions sur les fronts urbains.
Le patrimoine naturel : un socle de l'identité communale	Les sites d'OAP ne concernent pas des secteurs de réservoir de biodiversité ou de corridor écologique fonctionnel. Il n'y a donc pas d'impact négatif de l'urbanisation des OAP. A l'inverse, les OAP prévoient dans le cadre des aménagements : - L'aménagement d'espaces propices à la nature de proximité que ce soit dans les sites de centre-ville ou dans les espaces de développement des zones AU : aménagement des trames de proximité, maintien des boisements existants. - La prise en compte des problématiques de ruissellement pluvial par la mise en place d'orientations favorisant une gestion de l'eau au plus près du cycle de l'eau, et par limitation de l'imperméabilisation (maintien d'espaces végétalisés). - La prise en compte des risques : le PPR s'applique directement aux autorisations d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique.

5 La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

Les dispositions du règlement prévoient :

Les destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité

Les zones Ua et Ub sont des secteurs de centralité et de mixité fonctionnelle. Sont autorisées toutes les occupations du sol sauf :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

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

Il s'agit de mettre en œuvre le renforcement de la diversité fonctionnelle des espaces de centralité.

Les zones Uc sont des secteurs à dominante pavillonnaire, destinés à une fonction résidentielle de façon principale.

Sont interdites :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière », la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sauf les extensions de l'existant, la sous-destination « restauration » sauf si elle est liée à la présence d'un hébergement hôtelier ou touristique, 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

Les dispositions plus limitatives de la zone Uc visent à conserver le caractère qualitatif et attractif des quartiers concernés et à renforcer la lisibilité fonctionnelle du centre sans la diluer dans les quartiers pavillonnaires.

La zone Ue : est un secteur spécifique dédié aux équipements d'intérêt collectif. En particulier elle est mise en place sur les secteurs :

- De l'ATRIR, afin de préserver le potentiel de développement de cet équipement très structurant,
- Du stade pour permettre sa gestion
- À l'Ouest de la Sauve pour permettre le développement à terme d'un pôle sportif et de loisirs permettant éventuellement de relocaliser le stade.
- La station d'épuration,

Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :

- L'ambition générale : vers un développement accru et qualitatif
- Rechercher une production accrue de logements dans une diversification des typologies
- Maîtriser la consommation foncière en s'adaptant aux besoins de développement et à la réceptivité des sites
- Renforcer et faire évoluer les équipements, les services et l'offre de loisirs.
- Poursuivre le renforcement de l'offre en équipements, services et loisirs et favoriser leur évolution

Les zones Ui, Uic, sont des secteurs dédiés aux activités économiques.

Les différents secteurs correspondent à des occupations différentes. Les règles sont donc mises en place de façon différenciée de la façon suivante :

- La zone Ui à dominante d'activités économiques non commerciales, n'autorise pas le développement commercial majeur. Il s'agit de ne pas diffuser les commerces dans les zones d'activités.
- Un secteur Uic autorisant le développement commercial de détail. Il est mis en place sur les sites commerciaux de surfaces plus importantes déjà existante (Carrefour, Intermarché et Super U). Cette règle permet de hiérarchiser les fonctions commerciales de la ville dans une complémentarité : secteur de chalandise majeure du centre, pôle de proximité et pôle de périphérie.

La zone 2AUi est un secteur de développement futur pour l'accueil d'activités économiques dans la suite du grand Tilleul.

Elle ne dispose pas actuellement d'accès, ni de réseau d'assainissement au droit de la zone pour envisager son ouverture à l'urbanisation, bien que les réseaux soient à proximité dans la zone du Grand Tilleul dont l'aménagement a déjà été conçu pour poursuivre le développement en direction de la zone 2AUi (voirie). Le règlement impose une évolution du PLU (modification) pour ouvrir ce secteur à la construction. La zone n'autorise que la gestion des services publics dans l'attente de cette ouverture.

Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :

- L'ambition générale : vers un développement accru et qualitatif
- Soutenir l'attractivité économique et développer l'emploi

La zone Ut est un secteur dédié à l'hébergement et aux activités touristiques. Elle concerne l'extension du pôle touristique présent en limite ouest de la ville, et un secteur à proximité de la Sauve permettant de renforcer l'accueil des campings cars**.**

Le règlement interdit donc les occupations sans rapport avec cette vocation.

Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :

- L'ambition générale : vers un développement accru et qualitatif
- Soutenir l'attractivité économique et développer l'emploi (et en particulier son volet touristique)

Les zones 1AUa sont des secteurs destinés à une fonction résidentielle de façon principale, comme les zones Uc. Ces zones autorisent les mêmes destinations que la zone Uc.

Les zones 1AUa sont ouvertes à l'urbanisation.

L'ensemble des zones AUa doit permettre la production de logements à court terme et répondre ainsi aux objectifs démographiques fixés par le projet de PADD.

Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :

- L'ambition générale : vers un développement accru et qualitatif
- Rechercher une production accrue de logements dans une diversification des typologies
- Maîtriser la consommation foncière en s'adaptant aux besoins de développement et à la réceptivité des sites

Les zones A sont des secteurs dédiés à la production agricole.

Ces zones sont strictement dédiées à l'activité économique agricole. Sont admises uniquement :

- Les constructions d'habitations et les constructions techniques nécessaires aux exploitations agricoles professionnelles. Le caractère professionnel a été défini dans les dispositions générales de façon à éviter le mitage de l'espace agricole.
- La gestion des habitations existantes (extension des habitations dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, les annexes et piscines en taille limitée). Les dispositions du règlement reprennent textuellement la doctrine imposée par la CDPENAF et les services de la DDT dans la Drôme.

Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :

- Conforter les emplois locaux et l'attractivité économique (et en particulier son volet agricole)
- Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux contraintes foncières et techniques de la commune ;

Les zones N sont des secteurs de protection des espaces naturels et des fonctionnalités écologiques.

Elles sont dédiées à la préservation des milieux naturels, des paysages (ceux-ci pouvant être bâtis sur certains secteurs). La large majorité de ces zones est aussi inapte au développement en raison de la faiblesse des accès (voiries, absence de transports en commun, absence ou insuffisance de réseaux d'assainissement, insuffisance des réseaux électriques, absence d'équipements publics). Dans ces secteurs il n'est pas programmé le renforcement de ces infrastructures à l'échéance du PLU.

Aussi les zones N, hors secteurs Nj, Ne et Nt, n'autorisent aucune construction nouvelle en dehors de la gestion des habitations existantes dans les mêmes conditions que la zone agricole (extension des habitations dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, les annexes et piscines en taille limitée).

Le secteur Nj correspond aux jardins partagés, aménagés récemment par la commune, et qui connaissent une forte demande. Le règlement autorise les abris de jardin dans la limite de 10m² par abri de jardin plus un bâtiment (local collectif) d'au maximum 30m² d'emprise au sol.

Le secteur Ne correspond au centre aéré de la ville, il s'agit de permettre ses évolutions. Aussi le règlement autorise la sous-destination « équipements sportifs » et les aménagements de loisirs.

Le secteur Nt (Nt1 et Nt2) correspond à une activité d'hébergements touristiques existante et en développement, il s'agit de permettre ses évolutions. Aussi le règlement autorise la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique ». Le camping entre aussi dans ce zonage. Celui-ci ne pourra pas se développer en raison de la présence de risques d'inondation.

Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :

- Maîtriser la consommation foncière en s'adaptant aux besoins de développement et à la réceptivité des sites
- Poursuivre le renforcement de l'offre en équipements, services et loisirs et favoriser leur évolution
- Enrichir la qualité du cadre de vie
- Le patrimoine naturel : un socle de l'identité communale
- Soutenir l'attractivité économique et développer l'emploi (et en particulier son volet touristique)

Volumétrie et implantations des constructions

Les hauteurs et les implantations des constructions sont différenciées par zones et par typologies d'occupations pour permettre :

- Une intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti ou naturel, Les zones Ub font l'objet de sous-secteurs 1 et 2 de façon à instaurer une gradation entre le centre historique et les quartiers pavillonnaires.

  La zone Ub comporte aussi des opérations d'habitat collectif de type « barres » dont il faut tenir compte dans les formes urbaines existantes. Les hauteurs sont instituées en harmonie avec les epannelages existants dans chaque zone. En zone Ua qui correspond au centre historique d'intérêt patrimonial il s'agit de maintenir la continuité des rives de toit pour préserver le caractère de la rue traditionnelle. Dans les zones Ui les hauteurs sont différenciées selon les types d'activités industrielles, commerciales, ou la coopérative dont les contraintes techniques sont différentes. La dernière tranche des Laurons a été aménagé dans le cadre d'une ZAC qui a défini des hauteurs en fonction des perspectives paysagères. Les hauteurs de la ZAC ont été reprises.

  Dans les zones AU les hauteurs sont mises en adéquation avec les OAP.

- Une densification urbaine pour les zones U et AU qui reste à l'échelle des sites.
- Une maîtrise des qualités paysagères dans les zones A et N par l'application de règes correspondant aux volumétries existantes (R+1 en majorité) et aux implantions discontinues et en retrait existantes.

Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :

- Maîtriser la consommation foncière en s'adaptant aux besoins de développement et à la réceptivité des sites
- Poursuivre le renforcement de l'offre en équipements, services et loisirs et favoriser leur évolution (il s'agit de ne pas contraindre les évolutions des équipements présents compte tenu des contraintes techniques qui peuvent leur être liées)
- Enrichir la qualité du cadre de vie
- Le patrimoine naturel : un socle de l'identité communale
- Soutenir l'attractivité économique et développer l'emploi ((il s'agit de ne pas contraindre les évolutions des activités présentes compte tenu des contraintes techniques qui peuvent leur être liées).

- Pour les hauteurs :

Zone	Règles
Ua	- La hauteur des constructions est limitée à 4 niveaux sur rez-de-chaussée et à 16m mesurés à partir du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. De plus, l'égout du toit ne doit pas être plus élevé que celui du bâtiment contigü le plus haut.
Ub	- La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux sur rez-de-chaussée et à 10 m en Ub 1 et à 3 niveaux sur rez-de-chaussée et à 13 m mesurés à partir du sol naturel avant travaux à l'égout du toit en zone Ub2. - La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.
Uc	- 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.
Ue	Non réglementé
Ui	- Ui1:12 m - Ui2: 9 m - UI3 : La hauteur maximale de tous points des constructions y compris les équipements d'infrastructure et enseigne ne devra pas dépasser 9m comptés à partir du TN avant travaux. Pour les lots situés en bordure du pont des Baronnies Provençales la cote NGF maximale autorisée pour les constructions, y compris les équipements d'infrastructure et enseigne est : - pour le lot situé au nord : 256.06NGF - pour le lot situé au centre : 257.01ngf - pour le lot situé au sud : 257.40GF - Ui 4 : 16 m - Ui5 : 12 m - Uic : 10 m
Ut	- La hauteur des constructions est limitée à 1 niveau sur rez-de-chaussée et à 1 niveau sur rez-de-chaussée et 7 m mesurés à partir du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.
1AUa	- Secteur 1 de Salerand : 10 m - Secteur 2 : de Clos Lourie et secteur Le Paroir :7m

A	Pour les habitations à 1 niveau sur rez-de-chaussée et à 7 m mesurés à partir du sol naturel avant travaux à l'égout du toit., Pour les bâtiments techniques agricoles : la hauteur est limitée à 12 m à l'égout
N	La hauteur des constructions autorisées hors annexes est limitée à 1 niveau sur rez-de-chaussée et à 7 m mesurés à partir du sol naturel avant travaux 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.
Des adaptations sont possibles dans toutes les zones	

- Pour les implantations

Zone	**Règles**
Ua	Des implantations bâties en continuité et à l'alignement pour préserver le caractère historique urbain.
Ub	Des implantations à l'alignement ou avec un retrait minimal de 3 m des voies et soit sur limites séparatives soit avec un prospect par rapport aux limites séparatives : il s'agit de prendre en compte la diversité des implantations bâties actuelles de la zone Ub.
Uc	- Avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies pour respecter la forme urbaine actuelle où les constructions sont en retrait, - Sur limite ou avec un retrait minimal de 3 m des limites permettant une optimisation foncière dans l'implantation
Ue	A l'alignement ou avec un retrait minimal de 3m des voies et avec une implantation libre vis-à-vis des limites séparatives afin de permettre aux équipements d'évoluer plus facilement sur leur tènement.
Ui, Uic et Ut	Des implantations en retrait des voies sont exigées compte tenu de l'importante volumétrie de ces constructions d'activités afin de gérer le paysage de la rue, ou de la situation proche des espaces naturels pour la zone Ut. Sur limite à l'intérieur des zones Ui pour faciliter l'optimisation foncière et avec un retrait minimal de 5 m en limite de zone pour gérer les interfaces avec les constructions résidentielles, les espaces agricoles et naturels avoisinant les zones UI.
1AUa	Les règles sont les mêmes que celles de la zone Uc dans laquelle elles sont amenées à s'insérer de façon à maintenir les cohérences urbaines et paysagères.
A et N	Avec un retrait des voies et des limites séparatives pour une cohérence paysagère avec les constructions existantes des espaces pouvant intégrer des secteurs d'habitat diffus et pavillonnaire ou des anciennes constructions isolées.
Des adaptations sont possibles dans toutes les zones pour tenir compte des implantations existantes voisines.	

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin de valoriser et de maintenir le caractère patrimonial, et de renforcer l'attractivité de la ville par la qualité des productions de constructions, le PLU met en place des règles d'intégration des clôtures, des toitures, des façades, des fermetures et menuiseries, des équipements techniques et d'insertion générale dans le site. Ces règles tiennent compte du caractère particulier du centre historique de Nyons (zones Ua). Elles ont été mises en place en collaboration avec les services de l'UDAP de façon à valoriser les qualités patrimoniales du bâti et de faciliter l'insertion des nouvelles constructions dans le cadre paysager particulièrement qualitatif à Nyons.

Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :

- Enrichir la qualité du cadre de vie
- Le patrimoine naturel : un socle de l'identité communale

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

Selon les typologies de tissu urbain dense (Ua Ub) ou moins denses (Uc), ou en fonction des activités présentes et à gérer (Ui, Ut…), le règlement du PLU met en place des dispositions qui visent à maintenir une végétalisation de l'espace différenciée et proportionnée aux enjeux.

Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :

- Pérenniser un paysage de qualité ;
- Valoriser le patrimoine naturel

Le pourcentage de pleine terre végétalisée augmente avec l'étagement des constructions dans les pentes et le caractère actuel du paysage de ces secteurs. Ainsi les zones Ua et Ub centrales sont plutôt minérales et denses, le pourcentage de pleine terre végétalisée n'est donc pas exigé en Ua et est faible en Ub. Dans les zones à dominante pavillonnaire (en plusieurs couronnes successives) les espaces végétalisés sont exigées en part variant de 30% à 50% selon :

- La forme urbaine plus ou moins dense déjà existante.
- La densité de plantation déjà existante.
- La position en secteur de coteau (visibilité plu importante est ruissellement lié à l'imperméabilisation potentielle plus fort).

Ces proportions exigées doivent permettre de ;

- Maintenir la cohérence du paysage bâti et végétal de ces quartiers.
- Maîtriser les phénomènes de ruissellement pluvial d'autant plus sur des secteurs de pente où les réseaux d'eau pluviale sont insuffisants ou inexistants et où le ruissellement est naturellement plus fort.

Ces proportions de végétalisation exigée permettent une optimisation foncière par rapport à l'existant. En effet l'analyse du rapport bâti /non bâti actuel fait apparaitre les proportions suivantes dans le tissu bâti existant :

- Ce qui correspond à la zone Uc1 : l'emprise au sol bâtie actuelle représente moins de 20% de la surface de ces quartiers. La proportion d'espaces végétalisés de 30% permet donc une densification importante.
- Ce qui correspond à la zone Uc2 : l'emprise au sol bâtie actuelle représente moins de 15 % de la surface de ces quartiers. La proportion d'espaces végétalisés de 40% permet donc une densification importante.
- Ce qui correspond à la zone Uc3 : l'emprise au sol bâtie actuelle représente moins de 8 % de la surface de ces quartiers. La proportion d'espaces végétalisés de 50% permet donc une densification importante.

Le tableau suivant synthétise ces dispositions réglementaires.

Zone	Règle
Ua	Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques pour encourager à la diversité du paysage végétal. La zone Ua est très dense, son caractère patrimonial induit des contraintes. Il ne serait pas adapté de mettre en place des prescriptions d'aménagement d'espaces de pleine terre végétalisée, ou de végétalisation du bâti qui entrent en contradiction avec cette typologie urbaine.
Ub,	Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques pour encourager à la diversité du paysage végétal. De plus il est imposé un espace de pleine terre végétalisée dans la proportion d'au moins 20% de l'ensemble du tènement de façon à introduire des ilots limitant la chaleur, et favorisant la désimperméabilisation des sites.
Uc 1AUa	Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques pour encourager à la diversité du paysage végétal. De plus il est imposé un espace de pleine terre végétalisée dans la proportion d'au moins 30% de l'ensemble du tènement en Uc1, 40% en Uc2 et 1AUa et 50 % en Uc3 de façon à respecter l'harmonie du paysage des espaces pavillonnaires qui selon leur situation plus urbaine ou plus éloignée du centre ont une densité plantée plus ou moins importante. De plus la zone Uc3 est en grande partie sur les coteaux : il s'agit d'assurer une transition paysagère avec la végétalisation des espaces agro-naturels qu'elle jouxte.
Ue et Ui	Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques pour encourager à la diversité du paysage végétal.
Ut	Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques pour encourager à la diversité du paysage végétal. Les limites de la zone Ut devront faire l'objet d'un traitement paysager et la plantation de haies variées d'espèces variées. Cette bande végétalisée de transition aura une largeur minimale de 5m. Il s'agit de traiter les interfaces avec les espaces agricoles et naturel qui jouxtent les zones UT.

A et N	Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques pour encourager à la diversité du paysage végétal. Les bâtiments agricoles à grande volumétrie doivent être accompagnés de plantations. Il s'agit de maintenir le caractère paysager rural dans lequel s'inscrivent les constructions.

Les stationnements

Les problématiques de stationnements sont différentes entre :

- Les zones urbaines denses du centre et celles du cœur historique hérité du moyen Age
- Les zones où les contraintes techniques liées à la configuration des terrains sont moindres,

Aussi les règles du PLU sont différenciées de la façon décrite dans le tableau suivant.

Zone	**Règle générale**
Ua1	Non réglementé : le tissu médiéval ne permet pas toujours ces aménagements faute d'espace.
Ua 2	1 pl par logement. Le tissu urbain dense ne permet pas toujours de développer des capacités plus importantes Stationnements vélos obligatoires en proportion avec la taille de l'opération.
Ub, Uc et 1AUa	2 pl par logement Stationnements vélos obligatoires en proportion avec la taille de l'opération. Des prescriptions pour les activités en fonction de la nature de l'activité
Ue, Ui, Ut	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. En effet les types d'activités et d'équipements n'engendrent pas les mêmes fréquentations, et ne nécessitent pas les mêmes capacités.
A et N	2 pl par logement

Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :

- Poursuivre l'amélioration du fonctionnement entre les polarités de la commune
- Maîtriser la consommation foncière en s'adaptant aux besoins de développement et à la réceptivité des sites

6 La complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6

Le règlement et les orientations d'aménagement sont complémentaires au regard des points suivants :

Les OAP sont mises en place sur l'ensemble des secteurs de développement inscrits au PADD. Elles permettent de définir un parti d'aménagement territorialisé et le programme attendu :

- Des typologies de formes urbaines et de densités attendues ;
- La localisation des aménagements d'espaces collectifs et des trames vertes de proximité ;
- Les principes de maillages viaires et modes doux en tenant compte des dessertes par les modes doux structurants existants et les arrêts de Nyons bus.
- Le programme de logements.

Le règlement complète ces orientations en précisant :

- Les hauteurs, les implantations en cohérence avec les zones dans lesquelles s'inscrivent les secteurs d'OAP : plus urbaines dans les zones Ub, inscrites dans les espaces urbains denses de centralité, que dans les zones AUa inscrites dans les espaces de moindre densité urbaine.
- Les proportions d'espaces végétalisés à maintenir ou à aménager en fonction des zones.
- Les modalités de stationnement en tenant compte des proximités des sites vis-à-vis de la centralité communale.

7 La délimitation des zones

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU distingue quatre types de zones :

Les zones U, dites zones urbaines, Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

Les zones AU, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;

Les zones A, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;

Les zones N, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le PLU permet une « mise à plat » de l'ensemble des sensibilités, et des contraintes et des potentialités. Il remet donc en cause les zonages de l'ancien document d'urbanisme notamment pour intégrer les nouvelles règlementations en matière de maîtrise de la consommation d'espace.

De plus il s'agit d'adapter les développements urbains à la réalité des contraintes du territoire et en cohérence avec les objectifs du PADD. C'est une vision globale du développement communal et de l'aménagement du territoire qui est mise en œuvre par le PLU.

Le zonage traduit un équilibre entre :

- Un développement résidentiel adapté au caractère urbain de centralité du territoire et aux capacités d'investissement de la collectivité d'une part ;
- La préservation des milieux naturels, des paysages facteurs d'attractivité et de qualité du cadre de vie, ainsi que des activités agricoles encore présentes pouvant être fragilisées.

Le PLU met en place les zones suivantes :

La zone Ua

La zone Ua correspond aux formes bâties traditionnelles dominantes dont les typologies et formes urbaines sont cohérentes.

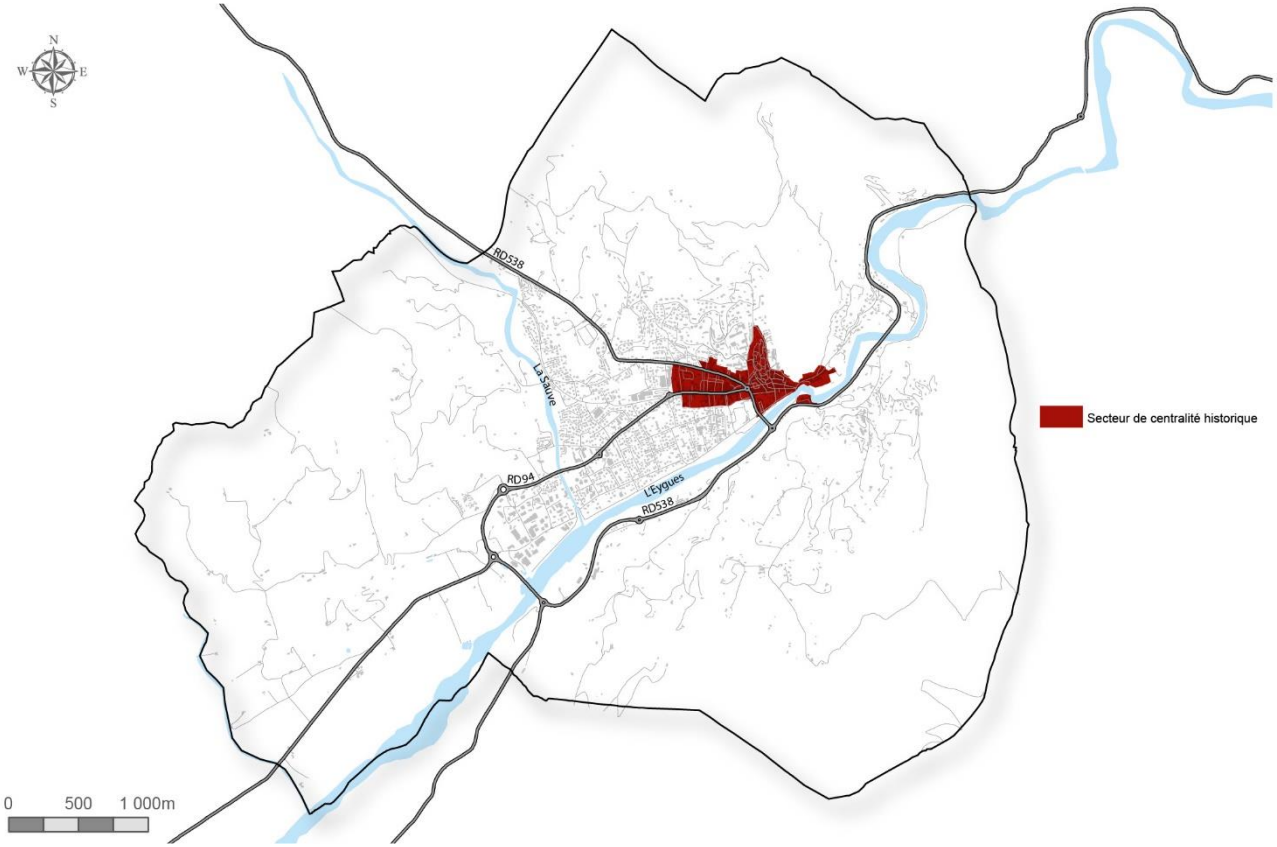
La zone centrale présente une mixité des fonctions qu'il s'agit de maintenir.

La forme bâtie de ces secteurs est homogène : les constructions sont majoritairement anciennes, denses, implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, ou semi continu. Le cœur historique médiéval constitue une singularité patrimoniale de la forme urbaine que le zonage Ua identifie par un secteur particulier (Ua1)

Cette zone est constituée de bâti compact et haut.

Elle intègre :

- Le centre historique de Nyons.
- Les anciens faubourgs.



La zone Ub

Elle correspond à une première couronne proche du centre historique au bâti et aux occupations assez hétérogènes : immeubles collectifs depuis les années 70, constructions plus anciennes des années 1950/60, équipements publics, activités économiques en fonction, des espaces de stationnements résidentiels, des maisons anciennes traditionnelles, ponctuellement quelques poches d'habitat individuel.

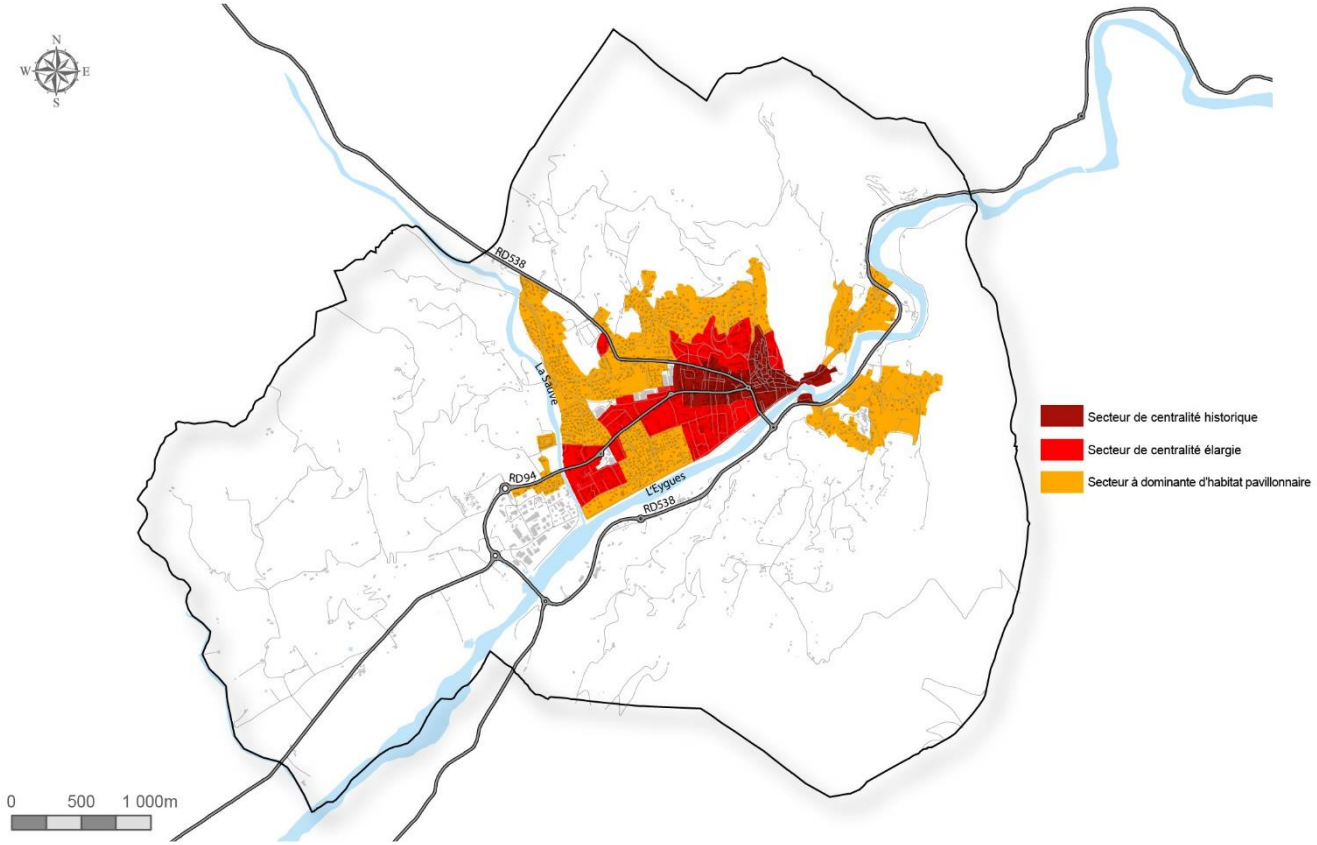
Cette diversité, peut amener des mutations à venir du tissu urbain (requalification, renouvellement, densification).

La zone Uc

Elle concerne essentiellement les quartiers constitués à dominante pavillonnaire. Ces quartiers sont plutôt homogènes :

- Habitat discontinu majoritaire ;
- Hauteurs majoritairement à R+1 avec des opérations pouvant présenter un niveau supplémentaire ;
- Retrait des voies ;
- Faible emprise au sol des constructions laissant des espaces plantés assez importants ;
- Ces quartiers sont à dominante d'habitat, peu d'équipements et peu d'activités économiques.

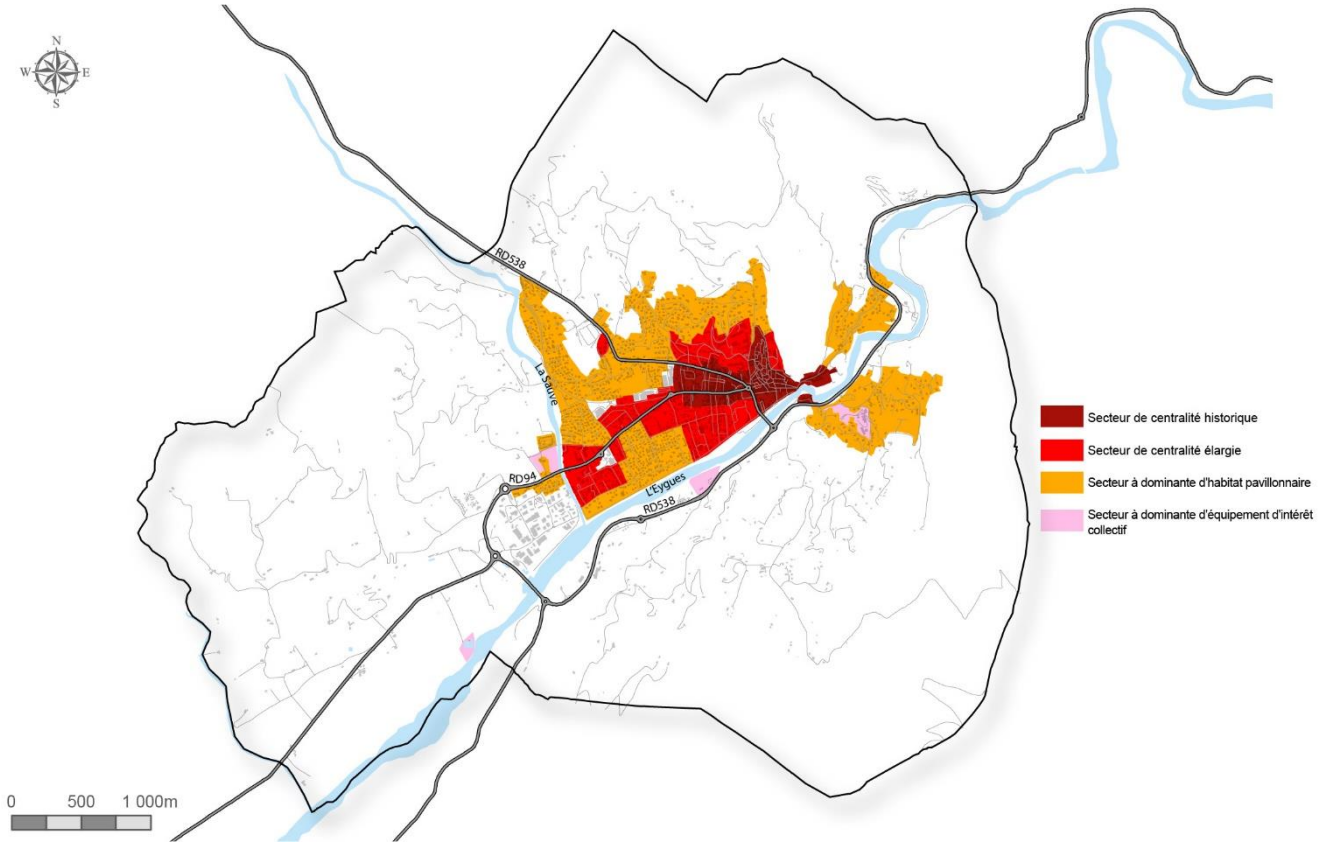
Ces secteurs peuvent être amenés à se densifier et à diversifier certaines des occupations. Mais cette densification doit maintenir le caractère paysager plutôt homogène lié à une végétation importante. Ils ne devront pas être densifiés de façon importante. En effet ces secteurs ont aujourd'hui une qualité urbaine et paysagère à préserver.



La zone Ue

La zone Ue est mise en place sur les principaux secteurs d'équipements existants ou à venir :

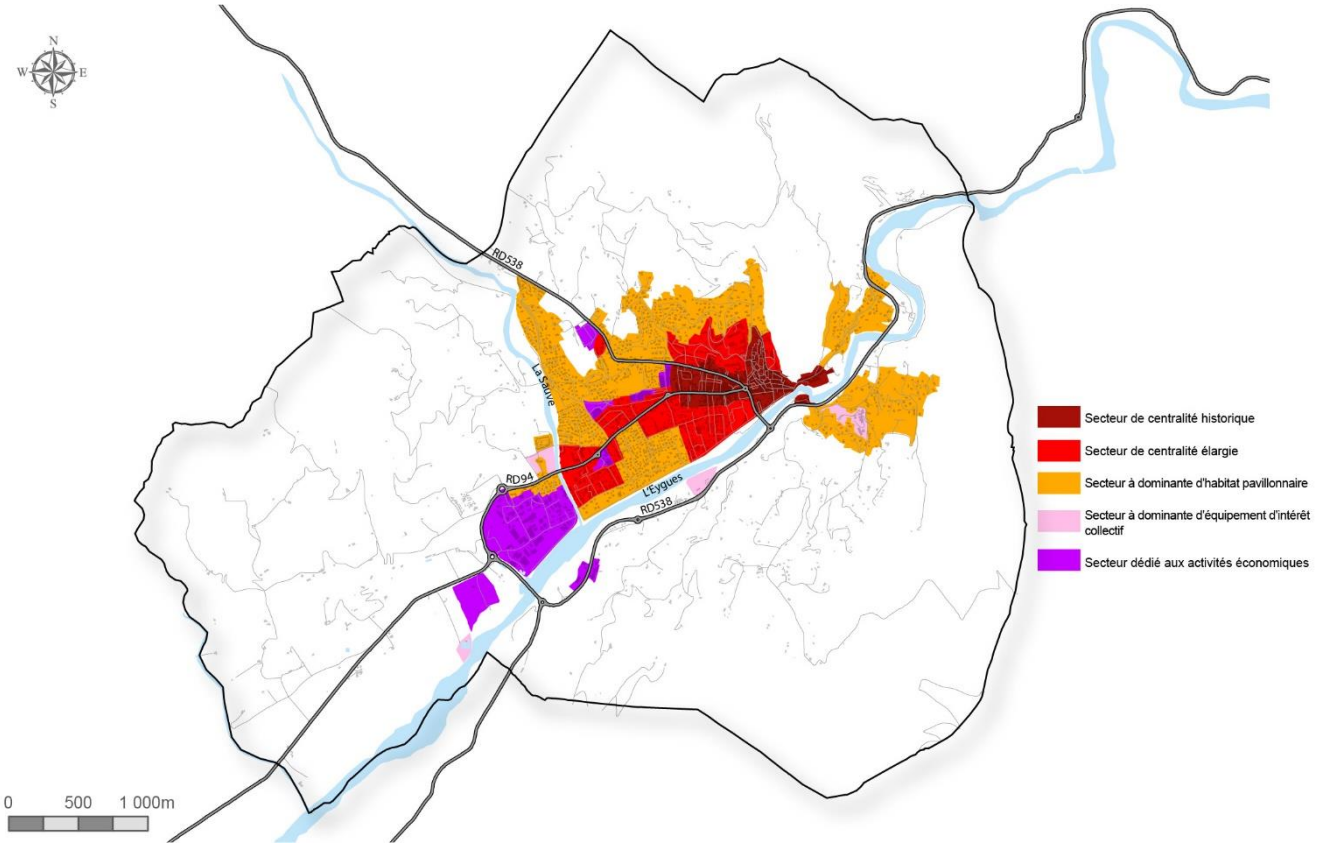
- L'ATRIR afin de préserver des capacités de développement de cette structure importante pour le territoire à l'échelle de la communauté de communes.
- Le stade afin de permettre son évolution,
- En limite ouest de la ville de façon à pouvoir développer un pôle d'équipements sportifs et de loisirs en relocalisation ou en confortement de l'offre actuelle en équipements sportifs ou de plein air.
- La station d'épuration.



La zone Ui

La zone Ui est mise en place sur les secteurs dédiés à l'accueil économique. Le PLU distingue des secteurs particuliers de la zone Ui :

- Les sites à dominante de production (Ui) et d'artisanat : Grand Tilleul (Ui1 et Ui2) ? les Laurons (Ui3 et Ui5), les Gacolons (Ui1)
- Les sites intégrant les pôles commerciaux existants (Uic) :
- Les activités liées au pôle de la cave coopérative (Ui4).



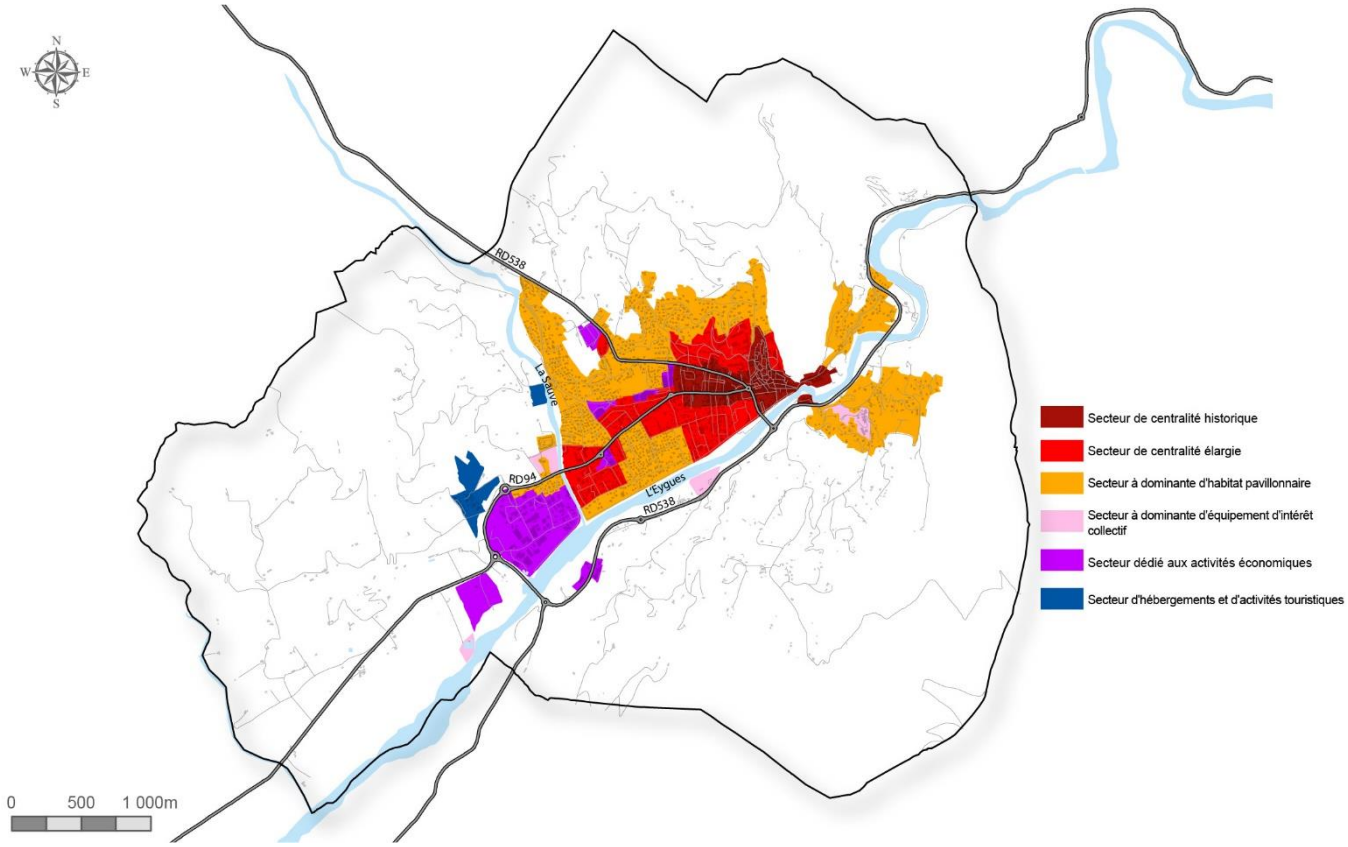
La zone Ut

Elle correspond aux principaux pôles touristiques existants de la commune :

Les deux sites à conforter en limite ouest de la ville décrits dans les chapitres précédents :

- Pôle touristique Ouest en continuité et en renforcement du pôle d'hébergements et d'activités existantes (Pays de Cocagne, Lagrange Vacances, le Domaine de l'Oliveraie, Mano et Nino, maison Perceneige…).
- Aire d'accueil des campings cars pour répondre au besoin important en termes de places auquel ne répond pas l'aire actuelle qui ne peut s'étendre sur place.

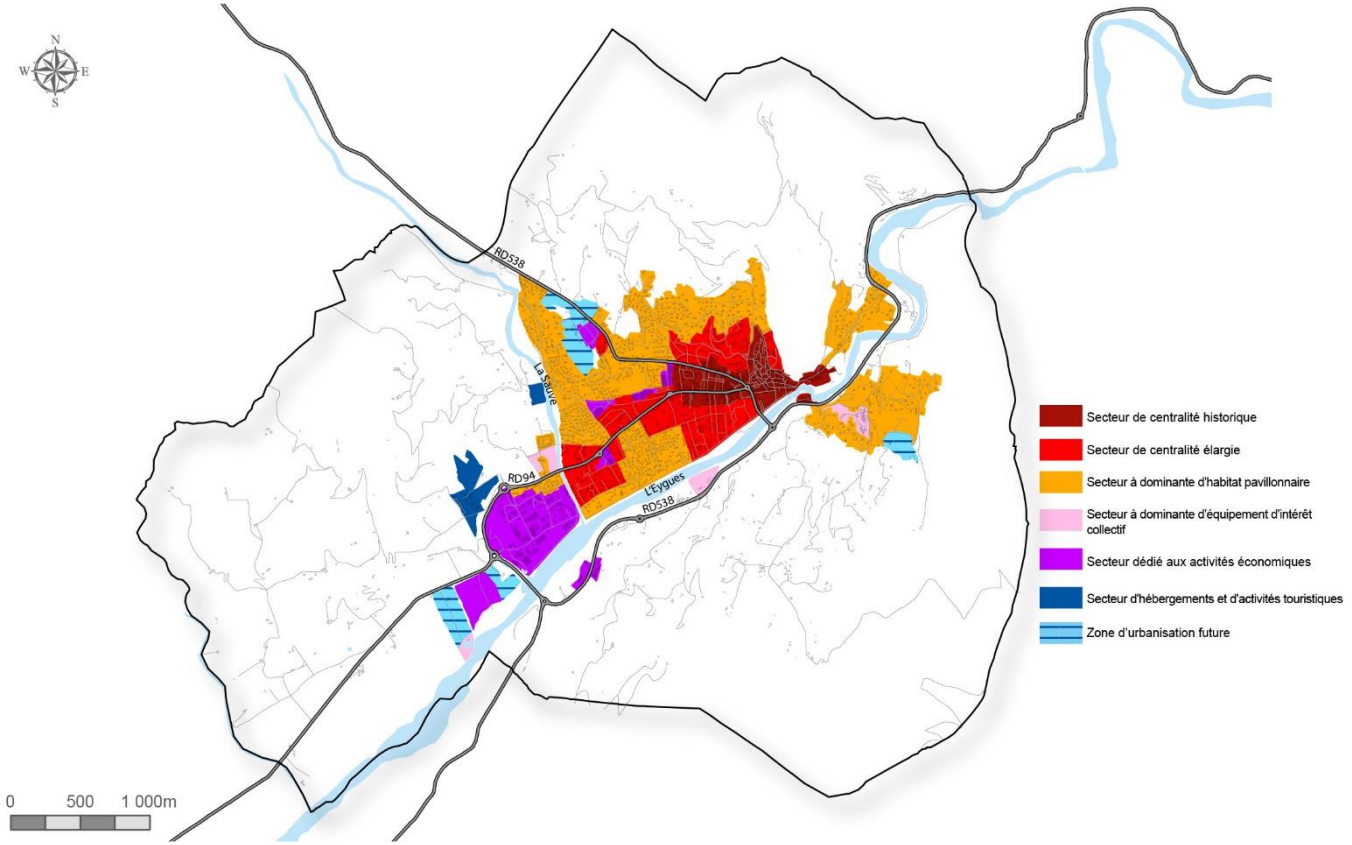
Le camping à la demande des service de l'Etat, est intégré dans la zone Nt au regard de sa situation dans un site concerné par le risque d'inondation.



Les zones AU

Afin de répondre à l'objectif de conforter le développement urbain de la commune tout en le maîtrisant, plusieurs zones AU ont été mises en place :

- Dans les secteurs desservis par les réseaux, à proximité de la desserte Nyons bus, et en fonction des autres contraintes (topographiques, agricoles paysagères et naturelles). Cf. les chapitres précédents.
- En extension Ouest de la zone du Grand Tilleul (2AUi), pour conforter à terme les espaces d'accueil économiques. Cf. les chapitres précédents.



La zone A

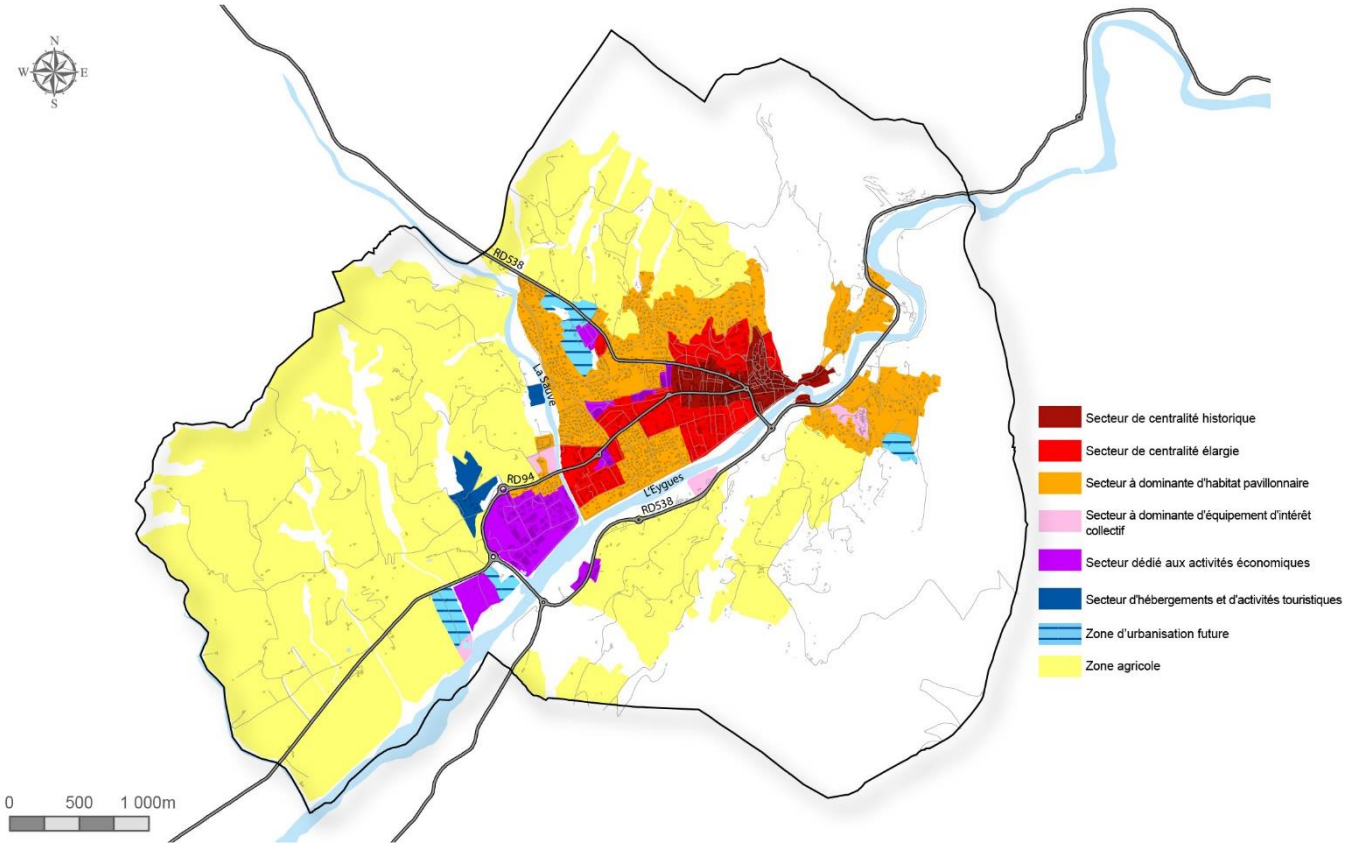
La zone agricole est mise en place sur les secteurs identifiés dans le diagnostic comme étant occupés majoritairement par les exploitations agricoles professionnelles.

Le diagnostic a montré que ces espaces sont importants, la commune de Nyons ayant une vocation agricole marquée et qualitative.

La zone A ne comporte :

- Aucun STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)
- Ni changement de destination n'est mis en place dans la zone agricole.

Le PLU apparait très protecteur vis-à-vis de cette activité.



La zone N

Les zones naturelles comportent plusieurs typologies :

Elles correspondent aux secteurs où les enjeux naturels paysagers et écologiques sont majeurs : coteaux, abords des cours d'eau, versants boisés des montagnes, pelouses sèches identifiées dans les inventaires du conseil départemental…

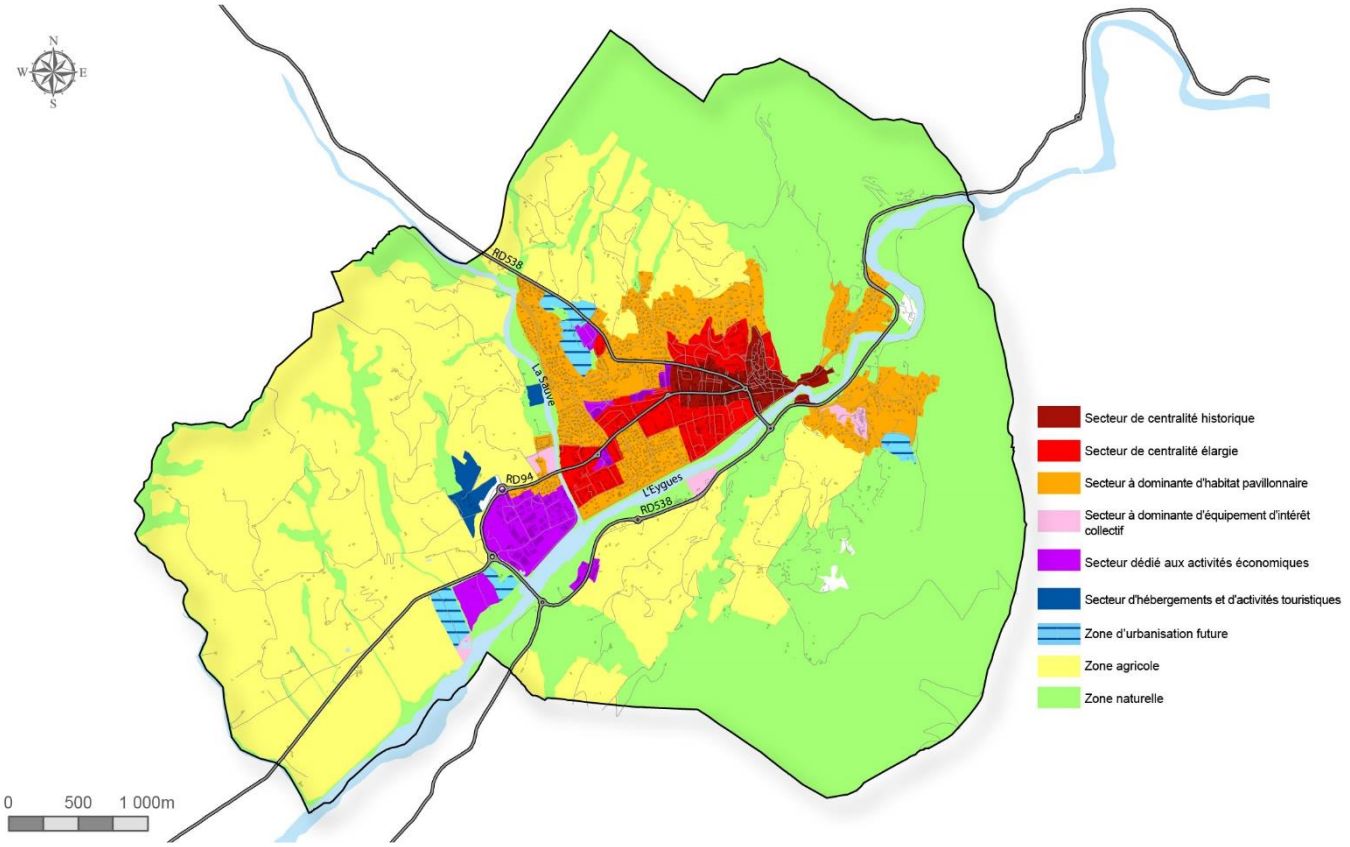
Elle intègre des constructions issues des développements urbains disséminés, et individualisés. Ces secteurs n'étant pas desservis en capacité suffisante par les réseaux, équipements, transports, voiries, et s'inscrivant dans des grands ensembles fonciers naturels d'intérêt paysager ou écologique ne sont pas amenés à voir le développement urbain se renforcer.

L'Eygues, identifiée comme corridor de fonctionnalité écologique majeure est intégrée dans la zone naturelle. La Sauve, le Coriançon dans sa partie communale, les ravins dont celui du Ruinas sont intégrés en zone naturelle de façon à préserver :

- L'ensemble des fonctionnalités écologiques identifiés.
- La diversité des paysages emblématiques

Elle comporte des secteurs :

- Nj sur les jardins partagés
- Ne sur le centre de loisirs.
- Nt (Nt1 et NT2) sur le pôle d'hébergements situés dans les espaces naturels et le camping.



La superficie des zones

Les zones du PLU représentent les surfaces suivantes (calcul informatique SIG)

Zone	Surface (ha)
Ua	29.5 ha
Ub	60 ha
Uc	156 ha
Ue	9.5 ha
Ui	47.5 ha
Ut	10 ha
1AUa	13ha
2AUI	6 ha
A	880 ha
N	1128 ha

8 Les autres points d'explication

Mixité sociale

La Ville de Nyons au dispose d'une offre diversifiée avec près de la moitié des résidences principales en locatif.

En ce qui concerne le statut d'occupation des résidences principales, la moitié est occupée par son propriétaire, 37% sont des locataires du parc privé et 11% du parc locatif HLM/SEM.

Le PADD du PLU dans son axe 2 prévoit « *De diversifier les typologies à produire pour apporter une réponse aux besoins non satisfaits. Par rapport aux tendances « naturelles » du marché, deux produits constituent des axes potentiels de diversification :*

- *L'habitat intermédiaire est un produit complémentaire à l'offre actuelle. Cette typologie permet de répondre aux besoins spécifiques des primo-accédants, des personnes âgées autonomes ou des ménages en recherche d'un habitat plus urbain et de qualité ;*
- *L'habitat collectif de qualité, proche des services en particulier pour les personnes âgées moins autonomes, et les jeunes en décohabitation familiale.*

- *De maintenir la production de produits individualisés vis à vis de ménages actifs à plus fortes capacités économiques, et pour conserver une structure familiale de la population ;*
- *De favoriser le renouvellement de l'offre locative, ainsi que le développement de l'offre locative sociale, pour disposer d'un parc à un niveau de qualité correspondant aux aspirations actuelles de la population. »*

Enfin, les enjeux prioritaires du parc social à Nyons sont liés à sa rénovation progressive, plus qu'à son confortement.

Par ailleurs la production de logements sociaux peut aussi se réaliser sans mise en place de servitude.

Afin de poursuivre la production de logements sociaux et leur répartition sur le territoire, le PLU de Nyons met en place une servitude de mixité sociale sur la zone de Salerand dont la maitrise sera assurée dans le cadre d'une opération globale. La part minimale de logements sociaux est de 15%.

La servitude « dite de projet »

Dans l'attente des éléments affinés des études opérationnelles lancées, il est nécessaire de ne pas obérer l'avenir du site de Salerand par une urbanisation non maîtrisée. Ce tènement apparait très stratégique pour le futur de Nyons par sa taille, sa situation.

Aussi le PLU met en place une servitude dite de projet au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme qui limite la constructibilité pour ne pas renchérir la mise en œuvre du projet et pour préserver les orientations données à son développement. A ce titre le PLU prévoit : 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.

Protection des linéaires commerciaux

La ville de Nyons constitue la centralité la centralité majeure du territoire.

Par ailleurs la ville de Nyons, met en place une valorisation des espaces publics du centre de façon à le rendre plus attractif pour le tourisme, et la chalandise des différents commerces.

Le PADD du PLU prévoit à son axe 6 de donner la priorité au centre dans le développement commercial, et plus particulièrement « *Sur des linéaires structurants du centre, le projet communal est de maintenir des rez-de-chaussée consacrés aux activités d'animation de la ville (commerces, services, équipements, artisanat de proximité, activités touristiques, …). Des protections des linéaires d'activités pourront être mises en place pour favoriser ces continuités* ».

En cohérence avec ces éléments le PLU met en place des linéaires de protection des linéaires d'activités au titre de l'article R151-37-4° du code de l'urbanisme sur les parcours marchands structurants du centre de façon à favoriser la diversité commerciale.

La prise en compte de la trame verte et bleue

La commune de Nyons est concernée par le corridors majeurs de l'Eygues (Natura 2000), secondaires de la Sauve et du Coriançon, et de troisième niveau avec les ravins. Elle est aussi occupée par des grands massifs boisés constituant de véritables réservoirs de biodiversité par leur rôle de refuge, de passage et de territoire d'alimentation. En particulier ces boisements sont nécessaires à la préservation des fonctionnalités écologiques du site Natura 2000 ZPS. Des pelouses sèches sont aussi présentes (inventaire du Conseil départemental).

Le PLU intègre cette dimension de protection des corridors et de réservoirs par :

- Leur classement en zone naturelle dans leur ensemble : Eygues, ruisseaux des coteaux, versants montagneux, pelouses sèches.
- Le cours d'eau de la Seauve et le ravin du Ruinas traversent et longent les enveloppe bâties. Le PLU maintient leur classement en zone naturelle pour assurer la protection de leurs fonctionnalités et intégrer les différentes études et aménagements conservatoires qui ont été menées notamment sur le ravin du Ruinas.
- Une identification des éléments qui sont le support de ces qualités écologiques (ripisylves, boisements des ravins, massifs boisés des coteaux) au titre des éléments remarquables à préserver (L151-23 du code de l'urbanisme).

Cette identification est assortie de prescriptions interdisant la destruction de ces éléments (interdiction de défrichements, et obligation de replantations dans le cadre des aménagements des cours d'eau).

Le maintien des boisements participe aussi à la tenue des terres dans les secteurs à fortes pentes des coteaux et permet de limiter les érosions liées au lessivage des sols.

En application des orientations du PADD, cette protection vise à empêcher les défrichements pour :

- éviter le renforcement des phénomènes d'écoulements torrentiels des eaux pluviales ;
- préserver les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité avérés d'intérêt majeur.
- Conserver l'identité paysagère de la commune et de son écrin verdoyant autour du centre.

Intégration des éléments d'intérêt paysager

La ville de Nyons est marquée par la présence d'un patrimoine historique bâti. Les éléments majeurs sont préservés dans le cadre des protections monuments historiques.

En complément de ces protections, le PLU met en place des zonages spécifiques sur le centre historique avec un règlement particulier concernant l'aspect extérieur des constructions. En effet ces quartiers constituent une plus-value paysagère, urbaine source d'attractivité résidentielle et touristique.

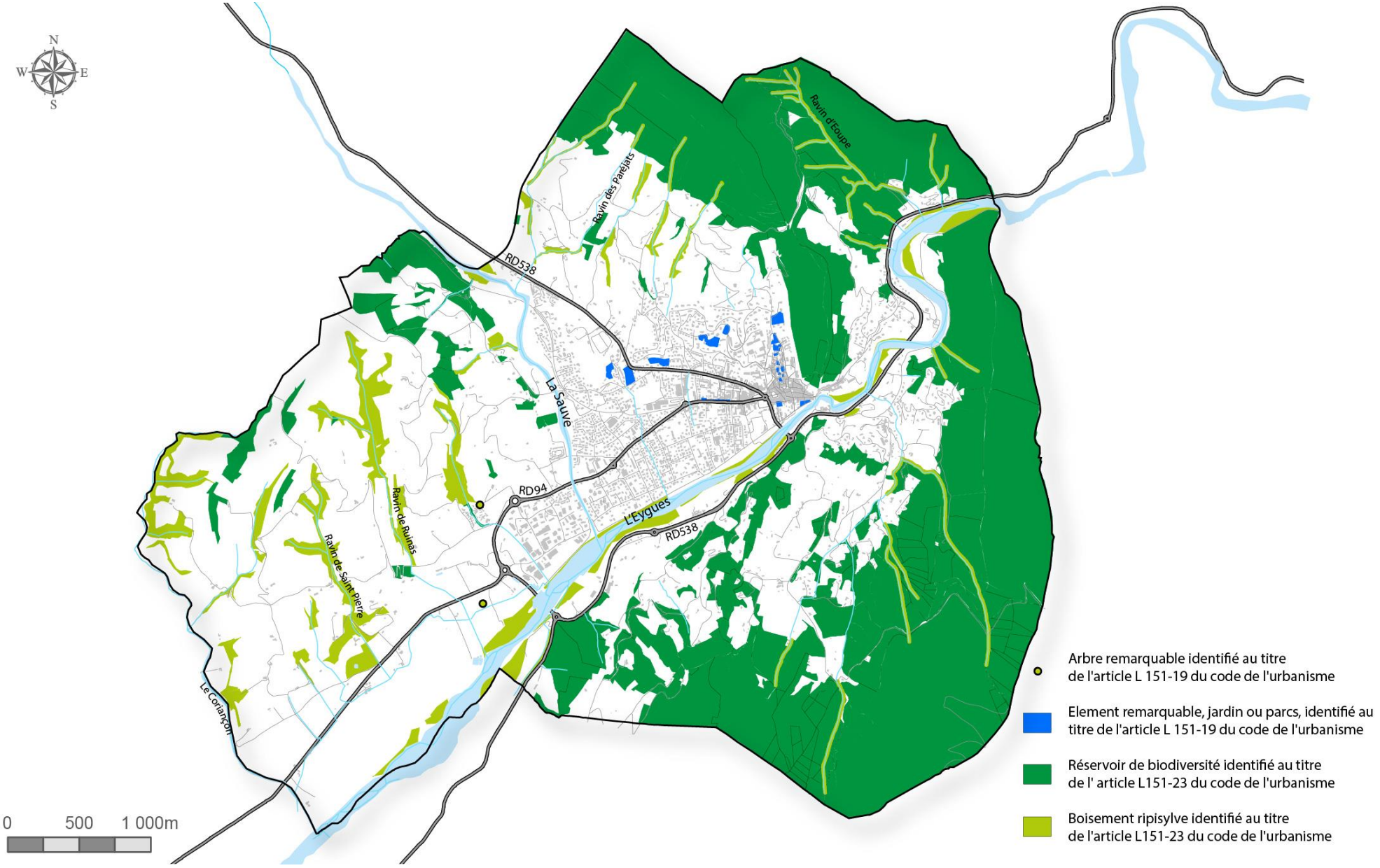
La nécessité de protéger les boisements

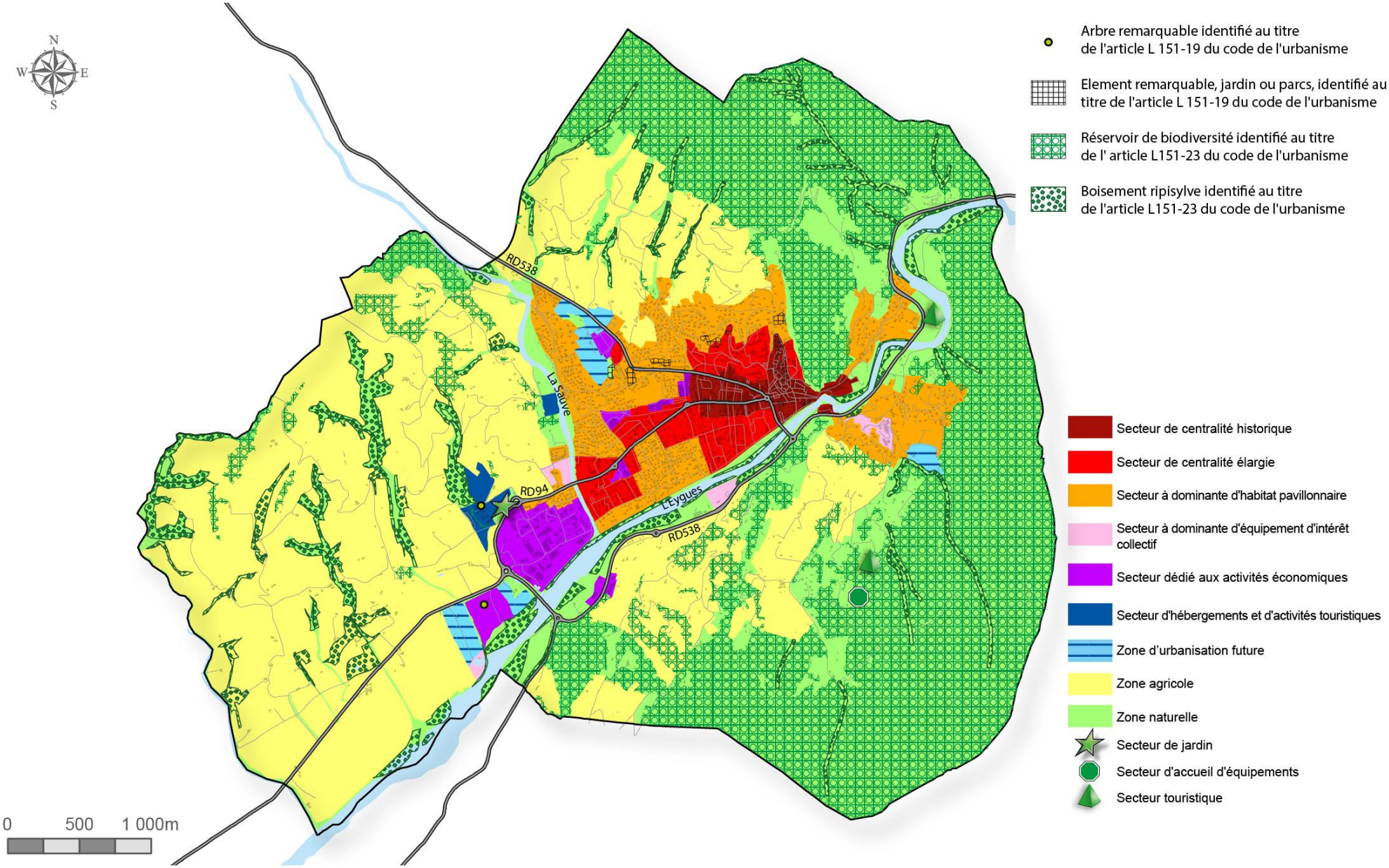
Il est apparu nécessaire de protéger les boisements de la commune malgré l'existence de réglementations forestières autres pour les raisons suivantes :

- Sur la commune, les boisements des crêts, versants et des abords des cours d'eau constituent le socle des fonctionnalités écologiques comme décrits ci-avant. Leur défrichement ne saurait être toléré compte tenu des incidences négatives prévisibles sur la biodiversité.
- Les boisements de l'espace bâti de Nyons sont identifiés comme trame verte paysagère structurante et de fort intérêt patrimonial à l'échelle communale. Les boisements concernés sont principalement ceux des jardins du centre historique et ceux des parcs attenants aux belles demeures.
- Les espaces boisés à Nyons pourraient constituer une ressource économique dans le cadre de la filière bois énergie essentiellement. On rappellera que la protection des boisements du PLU n'empêche pas les coupes et abattages mais les soumet à autorisation. Ce qui dans un contexte où les boisements constituent le socle de la fonctionnalité écologique et du paysage, apparait être un minimum au regard des enjeux présents et des pratiques parfois non respectueuses des milieux et en l'absence de plan de gestion durable et organisé de la ressource (rappel les boisements sont en large partie inscrits dans la zone de protection spéciale des oiseaux au titre de Natura 2000). Aucun plan de gestion durable existant ou en projet n'a été porté à la connaissance de la commune et n'a été recensé. On rappellera aussi que les acteurs de la filière bois n'ont pas porté à la connaissance de la commune de projet sylvicole ou économique.
- On rappellera que dans le cadre d'une gestion durable de la forêt qui pourrait être mise en place à l'avenir avec le Règlement Type de Gestion (RTG), du Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) et du Plan Simple de Gestion (PSG), les coupes et abattages d'arbres en EBC sont autorisés sans déclaration préalable dès lors que la parcelle fait l'application d'un plan simple de gestion ou d'un règlement type de gestion. Enfin concernant les bois et forêts publiques, les coupes

et abattages d'arbres en EBC sont également autorisés sans déclaration préalable. Aussi, si la filière bois arrive à s'organiser dans le cadre d'une gestion durable de cette ressource, les protections mises en place par le PLU s'avèrent ne pas être un frein.

- En dehors de la forêt communale de Nyons et de la forêt domaniale de Vaux gérées par l'ONF, actuellement la forêt sur la commune semble plutôt caractérisée par une absence de gestion organisée.
- La gestion non raisonnée des boisements (défrichements, coupes et abattages sans plan de gestion) générerait des impacts et des nuisances incompatibles avec le caractère paysager de la commune et l'usage important de la forêt pour les loisirs et le développement du tourisme vert. Ainsi l'aménagement de plateformes, d'accès pour des grumiers et engins de débardage surdimensionnés par rapport aux voies et chemins actuels, est inconcevable dans le contexte, écologique, paysager et touristique de la commune.


N
W
E
S
Ravin d'Eoupe
Ravin des Parejats
RD538
La Sauve
RD94
L'Eygues
RD538
Ravin de Ruinas
Ravin de Saint Pierre
Le Coriançon
0
500
1 000m
Arbre remarquable identifié au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme
Element remarquable, jardin ou parcs, identifié au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme
Réservoir de biodiversité identifié au titre de l' article L151-23 du code de l'urbanisme
Boisement ripisylve identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme


N
W
E
S
RD538
La Sauve
RD94
L'Eygues
RD538
0
500
1 000m
Arbre remarquable identifié au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme
Element remarquable, jardin ou parcs, identifié au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme
Réservoir de biodiversité identifié au titre de l' article L151-23 du code de l'urbanisme
Boisement ripisylve identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
Secteur de centralité historique
Secteur de centralité élargie
Secteur à dominante d'habitat pavillonnaire
Secteur à dominante d'équipement d'intérêt collectif
Secteur dédié aux activités économiques
Secteur d'hébergements et d'activités touristiques
Zone d'urbanisation future
Zone agricole
Zone naturelle
Secteur de jardin
Secteur d'accueil d'équipements
Secteur touristique

Emplacements réservés

Les emplacements réservés permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure).

Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

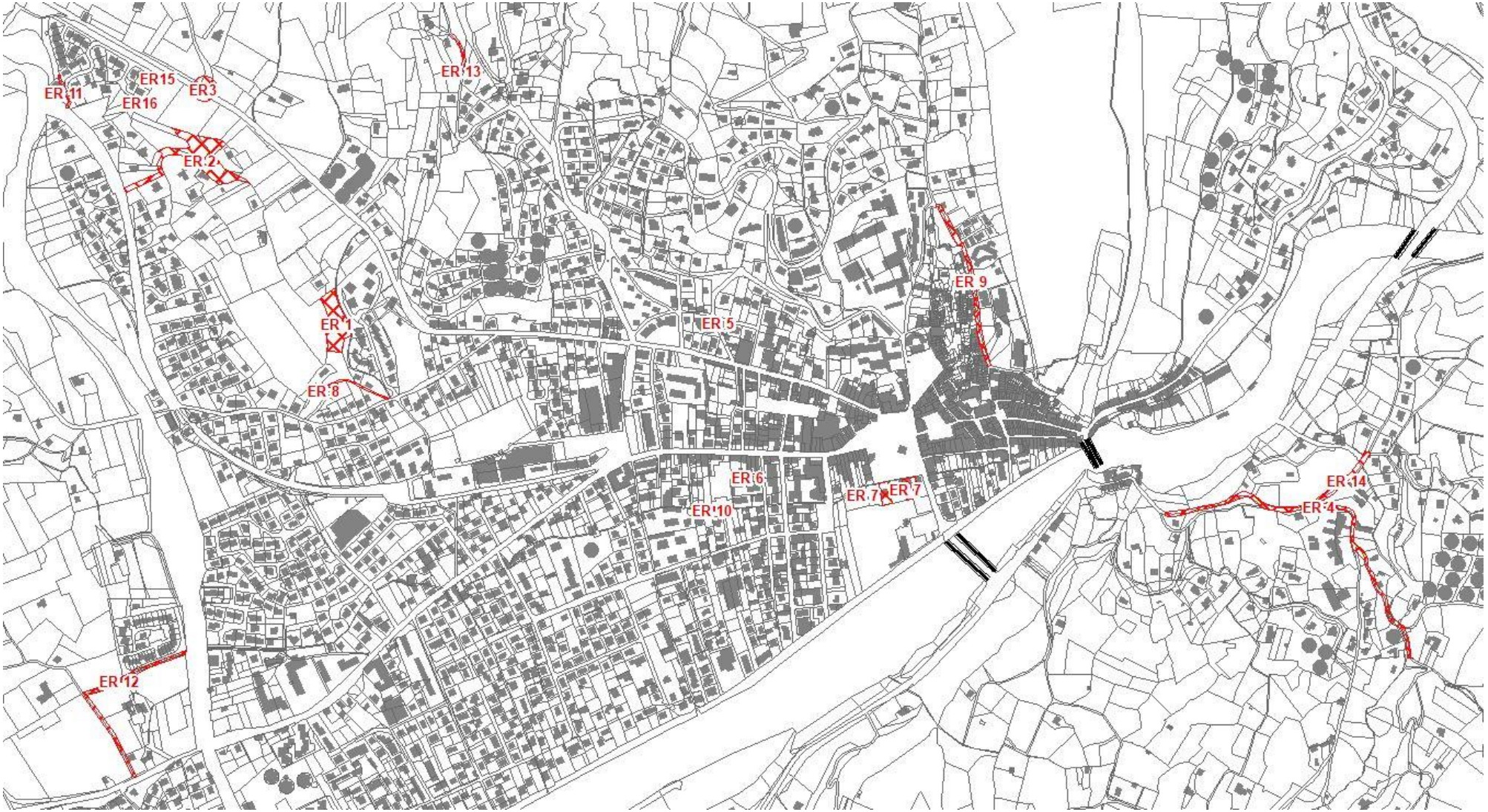
Ils créent des droits aux propriétaires desdits terrains, puisqu'ils leur permettent de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de les acquérir ou de lever la réserve

La révision du PLU a permis de mettre en cohérence les emplacements réservés avec le projet de développement de la commune en recentrant les aménagements au droit des zones de développement à venir.

Ces emplacements réservés concernent :

- Des aménagements de voiries existantes en particulier pour résorber des problèmes de sécurité et pour faciliter un plus grand partage de l'espace viaire.
- Des aménagements de modes doux en particulier celui concernant la mise en valeur du site de développement de Salerand pour son accessibilité piétonne depuis les espaces urbains.
- Des aménagements d'espaces publics notamment à Salerand pour favoriser la mise en valeur du futur quartier.

N°	Bénéficiaire	Surface (en m²) (calcul numérique contour SIG)	Objet
1	Commune	3964	Aménagement d'espace public, et cheminements piétonniers de desserte du plateau de Salerand
2	Commune	7020	Aménagement d'un espace naturel et évacuation des eaux pluviales
3	Commune	1842	Création d'un giratoire
4	Commune	5400	Elargissement de la voie à 8m
5	Commune	30	Aménagement du carrefour
6	Commune	238	Chemin piétonnier
7	Commune	1650	Aménagement espace public
8	Commune	820	Chemin piétonnier
9	Commune	2760	Elargissement de la voie à 8m
10	Commune	505	Aménagement d'un chemin modes doux
11	Commune	420	Canalisation des eaux usées
12	Commune	3000	Elargissement de la voie à 8m
13	Commune	470	Elargissement de la voie à 8m
14	Commune	1570	Elargissement de la voie à 8m
15	Commune	31	Connexion voirie
16	Commune	21	Connexion voirie


ER 11
ER15
ER16
ER3
ER 13
ER 2
ER 1
ER 8
ER 5
ER 9
ER 6
ER 7
ER 7
ER 10
ER 14
ER 4
ER 12

L'intégration des risques naturels

La commune de Nyons est couverte par un PPRi. Celui-ci est annexé au PLU.

Par les ailleurs les protections des boisements pour limiter l'érosion des terres et le ruissellement ont été maintenues sur les sites à forte pente des versants montagneux autour de l'espace urbain.

La commune a aussi commandé une étude géotechnique sur le site de Clos Lourie à la demande de la DDT de façon à préciser les conditions de constructibilité au cas où un risque géologique serait présent. Cette étude doit être finalisée avent la fin de l'année 2017 et sera intégrée au PLU si elle indique des prescriptions d'urbanisme particulières. On rappellera que les prescriptions de construction ne relèvent pas du champ de l'urbanisme et relèvent de la responsabilité du constructeur.

Enfin l'étude Carex menée par les services de l'Etat en amont du PPRI et non traduite dans ce document, a été intégrée au PLU à la demande des services de l'Etat. Cette étude hydrogéomorphologique n'est pas réalisée à la parcelle, elle a été réalisée à l'échelle 1/25000e et n'a de valeur qu'à cette échelle. Par principe de précaution, les services de l'Etat ont exigé dans le porter à connaissance (et repris dans l'avis de l'Etat portant sur le premier dossier d'arrêt du PLU), qu'elle soit intégrée dans le PLU avec l'application des règles d'aléas fort sur l'ensemble de la zone hydogéomorphologique.

La cohérence avec l'assainissement

Concernant l'assainissement :

L'ensemble des secteurs de développement est desservi par le réseau collectif existant, Aucun développement nouveau n'est prévu en assainissement non collectif.

Pour l'assainissement des eaux usées, la station d'épuration est proportionnée pour 18500 EH, en charge maximale. Elle dessert 6903 habitants et est conforme.

Les capacités de développement inscrites dans le PLU, avec environ un apport de population qui peut être estimé à 500 habitants supplémentaires sur les 12 prochaines années, seront sans difficultés traitées par la STEP.

Concernant les eaux pluviales :

De par la topographie assez marquée de la commune, le ruissellement des eaux pluviales est une problématique importante sur les coteaux. La perméabilité des sols est très variable : une grande partie des eaux de ruissellement induite par les nouvelles urbanisations sera reprise dans le réseau collectif.

Le PLU prend en compte cette problématique en imposant une limitation de l'imperméabilisation lors des opérations de construction et d'aménagement avec l'obligation de maintenir entre 30% et 50% de la surface du tènement en pleine terre végétalisée. Les principes suivants ont prévalu :

- Lorsque les tènements sont dans des secteurs de coteaux et relèvent d'opérations individuelles non maitrisées la proportion d'espaces de pleine terre végétalisée est supérieure (cf. les gradients mis en place entre les zones UC1, Uc2 et Uc3)
- Lorsque les tènements sont dans l'espace plus urbain, les proportions sont moindres (20% en Ub et 0 dans l'espace urbain historique où ces aménagements ne sont pas possibles compte tenu des contraintes patrimoniales et de la densité de construction.)
- Lorsque l'opération d'aménagement est maîtrisée dans le cadre d'une zone AU dans laquelle des ouvrages collectifs de rétention seront mis en place, l'exigence est médiane (40%).

9 Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

L'article L153-27 du code de l'urbanisme prévoit que « *Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan,* »

Des indicateurs d'évaluation doivent être précisés pour l'appréciation des résultats de l'application du plan.

Les indicateurs définis sont les suivants par un suivi des permis de construire et des surfaces aménagées :

- Mesure des densités de construction des zones AU en nombre de logements/ha au regard de la densité moyenne par typologie de construction, préconisée par les OAP.
- Nombre de logements construits au regard des objectifs d'un minimum de 55 logements/an
- Nombre de logements sociaux construits ;
- Nombre de logements abordables produits (accession sociale en PTZ, PSLA ou dispositif équivalent).

Les indicateurs au titre du suivi de la préservation des milieux d'intérêt écologique sont précisés dans l'évaluation environnementale.

10 La préservation et de la mise en valeur de l'environnement, les effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU

Le Plu de Nyons est soumis à évaluation environnementale en raison de la présence de site Natura 2000. Cette évaluation figure dans un document spécifique, joint au PLU.