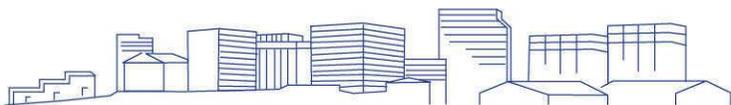




Plan Local d'Urbanisme de NYONS

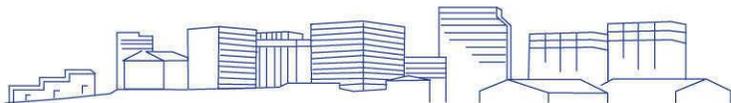
**Orientations d'Aménagement et de Programmation
Approbation**





Sommaire

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



Préambule

1.1 Le Code de l'Urbanisme

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

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

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

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

[...]"

1.2 La notion de compatibilité

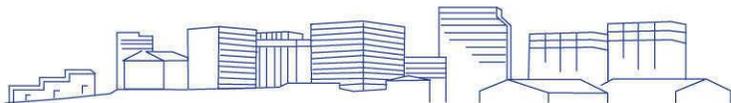
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent, sur des terrains que la commune considère, dans le cadre de son Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), comme stratégiques, de maîtriser les aménagements qui pourraient être faits.

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

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

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

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



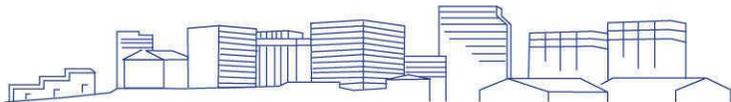
2 Localisation des secteurs

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

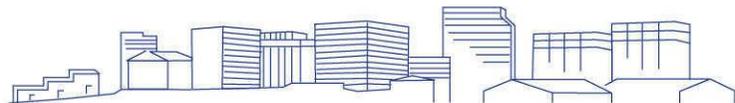
- renforcement de la centralité, de la vie et de l'animation du centre-ville,
- diversification de l'offre de logements
- réduction de la consommation d'espaces,
- préservation et valorisation des qualités paysagères et urbaines de la ville...

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

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



Secteurs d'Orientations
d'Aménagement et de
Programmation



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

3.1 Qualité environnementale des constructions

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

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

3.2 Implantation des bâtiments dans la pente

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

3.3 Accès et stationnement

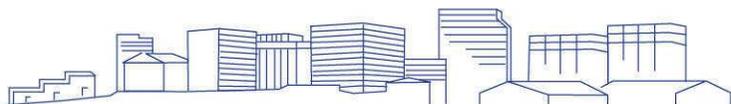
Les accès et aires de stationnements seront, de manière privilégiée, mutualisés pour réduire leur impact environnemental et paysager et pour garantir une limitation du gaspillage du foncier. Les aires de stationnement seront végétalisées et aménagées avec des matériaux et revêtements perméables, de sorte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

3.4 Traitement des limites

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

3.5 Gestion des vues sur le paysage

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



4 OAP n°1 : Salerand

Contexte

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

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

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

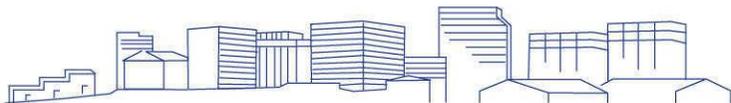
Il est accessible directement depuis la Route de Montélimar mais est relativement enclavé des quartiers environnants.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

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





Principes d'aménagement

Accès et desserte :

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

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

Organisation et composition urbaine :

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

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

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

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

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

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

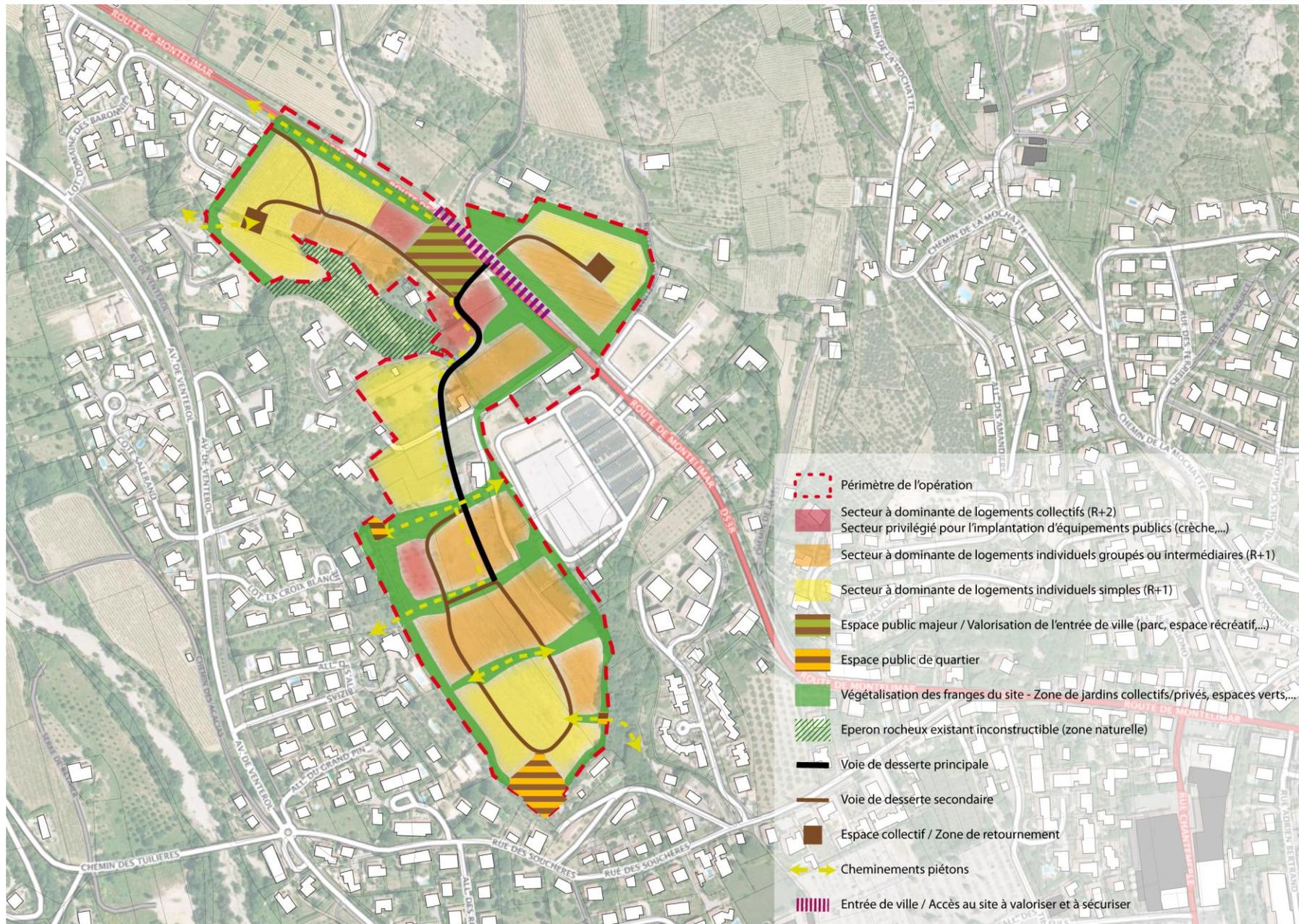
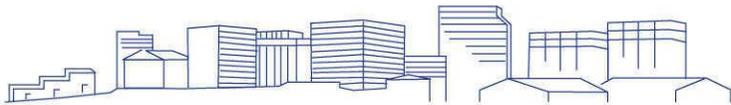
Programmation :

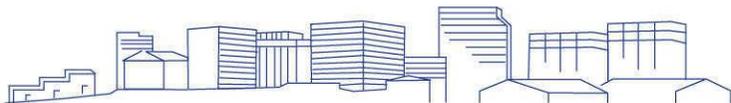
Le site devra accueillir environ 250 logements avec des hauteurs maximales en R+2 :

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

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

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





Principes d'aménagement

Accès et desserte :

L'opération sera desservie par un accès unique depuis l'Avenue Paul Laurens, au Nord du site. Cet accès sera aménagé de sorte à supporter une entrée/sortie et un cheminement piéton sécurisé.

Une liaison piétonne sera aménagée vers l'Est pour rejoindre la Rue Pasteur.

Organisation et composition urbaine :

L'implantation des bâtiments devra permettre de dégager un espace central collectif qui pourra être dédiée aux stationnements et devra offrir un espace de respiration végétalisé et paysagé.

Cet espace central sera bordé de bâtiments de logements collectifs et intermédiaires implantés de sorte à limiter les vis-à-vis.

Les espaces périphériques du site seront réservés à l'aménagement de jardins et espaces verts dans le but de créer un espace tampon ou cordon végétalisé non bâti entre les futures constructions et les bâtiments environnants.

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

Programmation :

Le site devra accueillir environ 26 logements :

- Environ 20 logements collectifs :
 - o Répartis dans au moins deux bâtiments
 - o Avec des rez-de-jardin
 - o Avec une hauteur maximale de R+2

- Environ 6 logements intermédiaires :
 - o Répartis dans deux bâtiments
 - o Avec des espaces extérieurs généreux orientés au Sud
 - o Avec une hauteur maximale de R+1

La densité attendue est alors de l'ordre de 50 à 60 logements/ha.

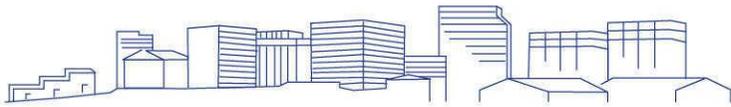
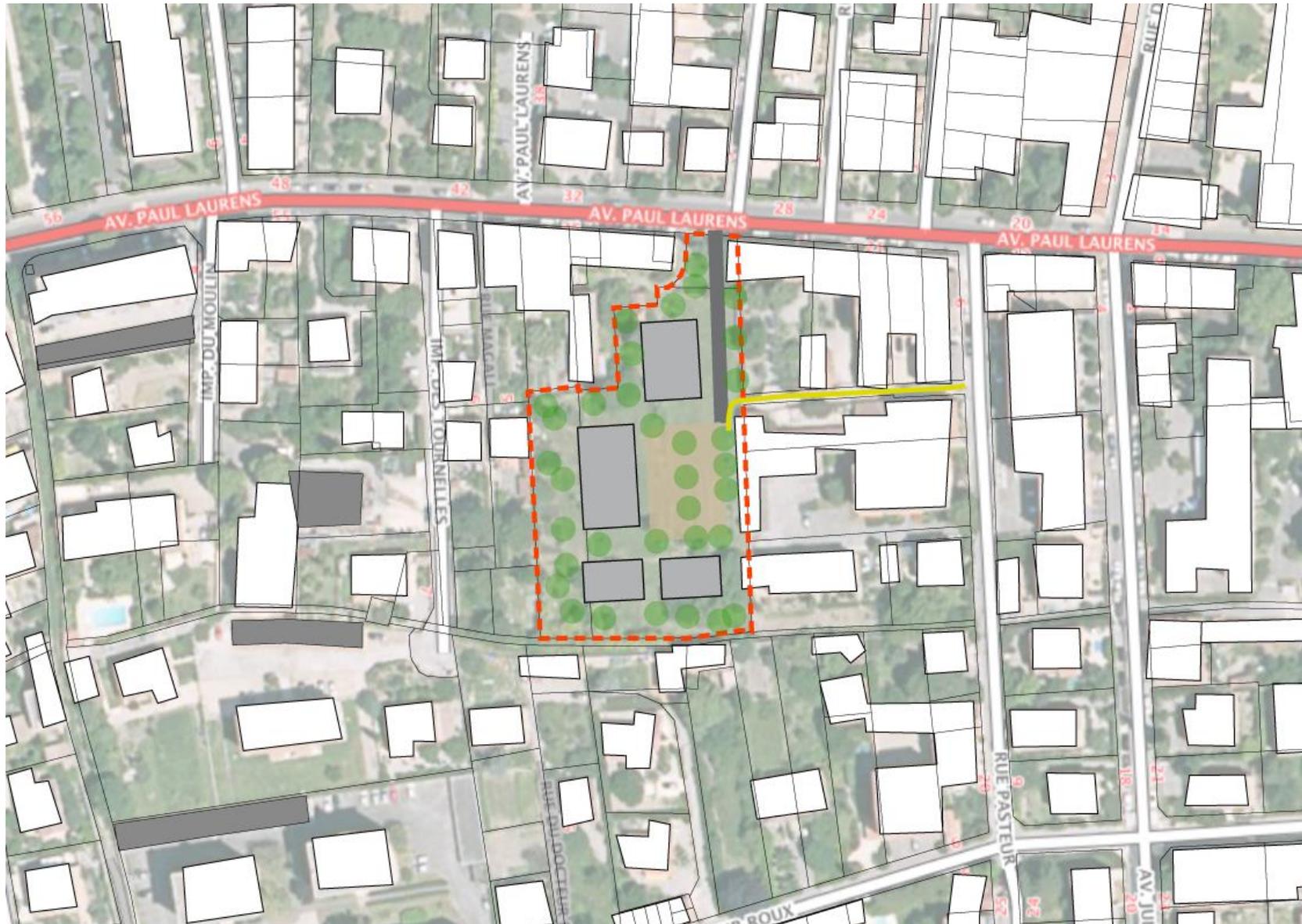
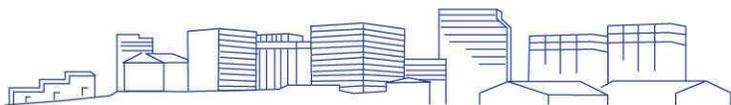


Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation
d'urbanisme)





6 OAP n°3 : Rue Catella

Contexte

Le secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°3 est situé dans la partie Ouest de la ville de Nyons, entre les Rue Jean-Baptiste Catella, au Sud et la Rue Augustin Fresnel, au Nord.

Ce secteur est inséré dans un tissu urbain pavillonnaire en R+1 de densité moyenne (environ 20 logements/ha).

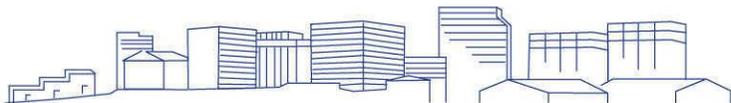
Il est par ailleurs localisé à proximité de quelques commerces et services ainsi qu'à environ 500 mètres du groupe scolaire du quartier de Sauve.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- Le respect de la morphologie urbaine environnante
- La diversification des formes urbaines
- La densification d'un secteur situé à proximité de commerces, services et équipements publics





Principes d'aménagement

Accès et desserte :

L'opération sera desservie par les voies existantes, à savoir les Rues Augustin Fresnel et Jean-Baptiste Cattela.

Les bâtiments seront ainsi implantés au plus près des voies afin de limiter la création d'accès.

Une liaison piétonne sera aménagée entre les deux rues existantes et traversera l'opération.

Organisation et composition urbaine :

L'implantation des bâtiments devra permettre de dégager un cœur d'îlot vert ainsi que des perméabilités végétales entre les deux rues existantes afin, d'une part, de maintenir une ambiance végétale dans le quartier et, d'autre part, de créer des ouvertures paysagères depuis la Rue Augustin Fresnel qui surplombe le site.

Ces espaces verts pourront supporter des stationnements.

L'opération accueillera des logements intermédiaires implantés de sorte à limiter les vis-à-vis.

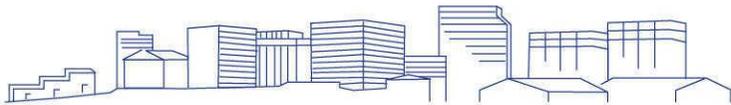
Qualités environnementales et paysagères : Cf Partie 3. Principes d'aménagement communs à l'ensemble des secteurs

Programmation :

Le site devra accueillir environ 12 logements intermédiaires :

- Répartis dans environ 5 bâtiments
- Avec des espaces extérieurs généreux
- Avec une hauteur maximale de R+1

La densité attendue est alors de l'ordre de 30 à 40 logements/ha.



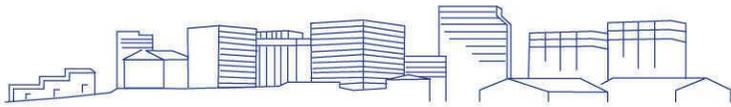
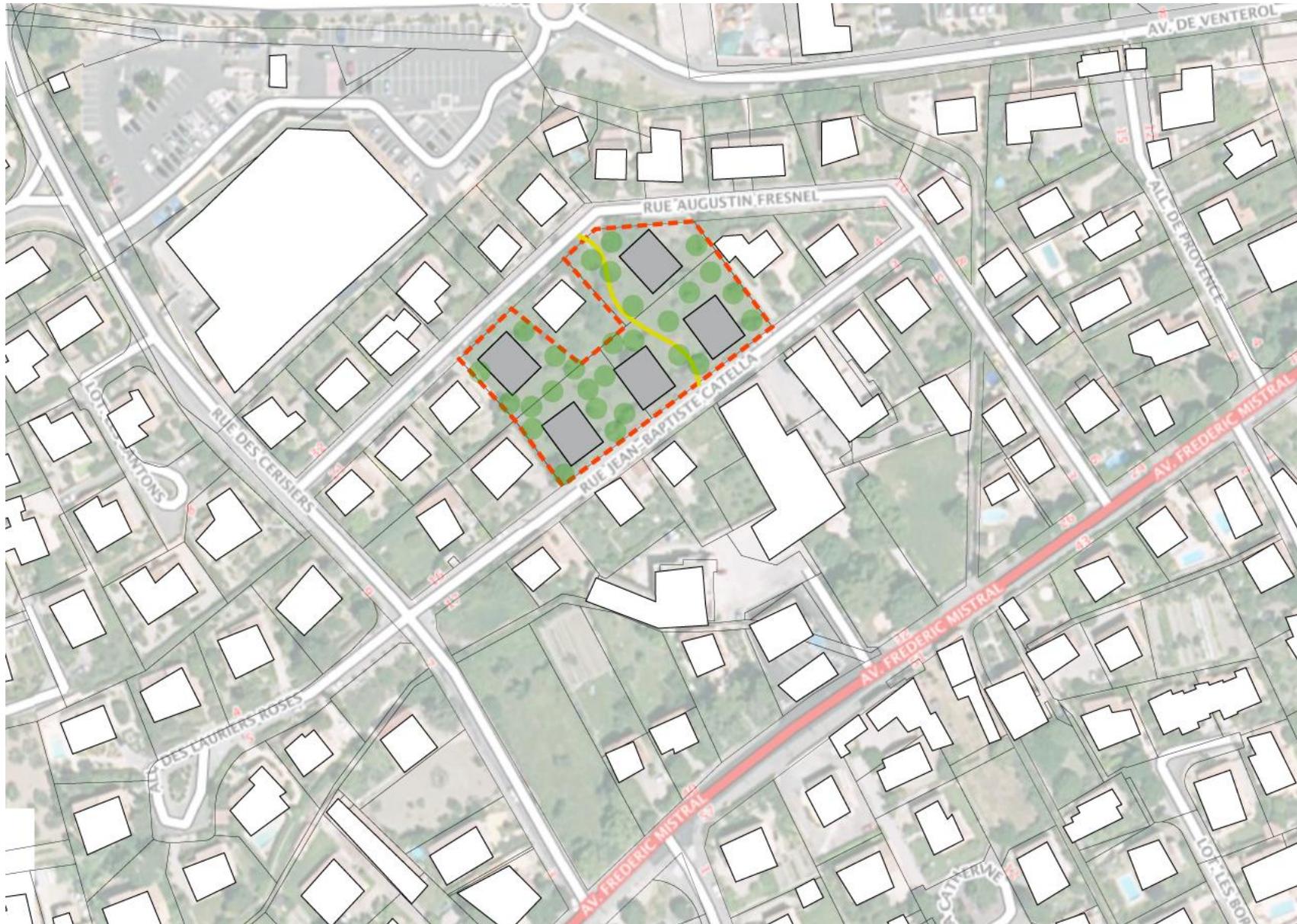
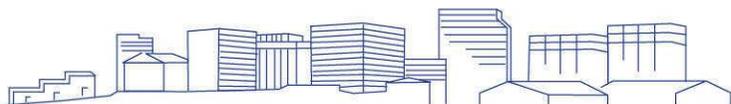


Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation
d'urbanisme)





7 OAP n°4 : Rue des Cerisiers

Contexte

Le secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°4 est situé dans la partie Ouest de la ville de Nyons.

Il est longé à l'Ouest par la Rue des Cerisiers, au Sud, par l'Avenue Frédéric Mistral et, au Nord, par la Rue Jean-Baptiste Catella.

Ce secteur est inséré dans un tissu urbain pavillonnaire en R+1 de densité moyenne (environ 20 logements/ha).

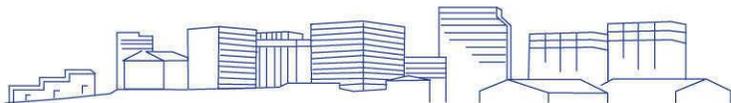
Il est par ailleurs localisé à proximité de quelques commerces et services ainsi qu'à environ 500 mètres de l'école du quartier de Sauve.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- Le respect de la morphologie urbaine environnante
- La diversification des formes urbaines
- La densification d'un secteur situé à proximité de commerces, services et équipements publics





Principes d'aménagement

Accès et desserte :

L'opération sera desservie par la création d'une voie depuis la Rue des Cerisiers. Cette voie d'entrée et sortie devra être aménagée de sorte à pouvoir desservir la partie Est du tènement.

Organisation et composition urbaine :

La composition urbaine de l'opération devra affirmer le caractère urbain de la Rue des Cerisiers avec l'implantation de bâtiments de logements collectifs (R+2) et intermédiaires (R+1) proche de cette voie.

Les constructions à l'intérieur de l'ilot et le long de la Rue Jean-Baptiste Catella devront s'insérer dans un environnement bâti peu dense avec l'implantation de logements individuels en R+1.

L'implantation des bâtiments devra alors permettre de dégager des espaces végétalisés en cœur d'ilot.

La pointe Sud du site fera également l'objet d'un aménagement végétalisé pour maintenir la continuité paysagère que l'on trouve le long de l'Avenue Frédéric Mistral.

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

Programmation :

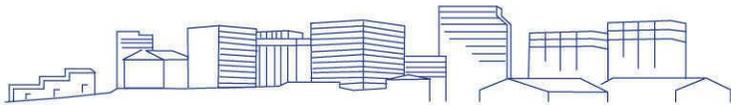
Le site devra accueillir environ 15 logements :

- Environ 8 logements collectifs :
 - o Avec des rez-de-jardin
 - o Avec une hauteur maximale de R+2

- Environ 3 logements intermédiaires :
 - o Avec des espaces extérieurs généreux
 - o Avec une hauteur maximale de R+1

- Environ 3 logements individuels
 - o Avec une hauteur maximale de R+1

La densité attendue est alors de l'ordre de 35 à 45 logements/ha.



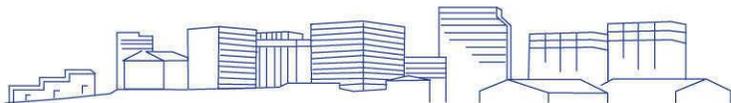
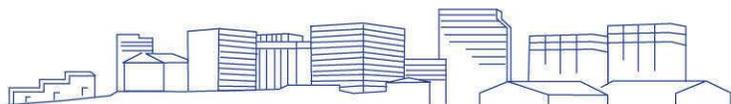


Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation
d'urbanisme)





8 OAP n°5 : Clos Lourie

Contexte

Le secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation est situé dans la partie Est de la ville de Nyons, sur la rive gauche de l'Eygues.

Il est bordé, au Nord et à l'Ouest, par la Route des Essailons.

Ce secteur est localisé en frange de l'enveloppe urbaine du quartier des Rieux. Il vient marquer, après l'aménagement du lotissement du Clos Lourie d'une quinzaine de lots, une limite à long terme du développement urbain de ce quartier.

Comme l'ensemble des quartiers de la rive gauche de l'Eygues, le site est relativement isolé du fonctionnement de la ville de Nyons et de toute commodité (commerces, services, équipements publics).

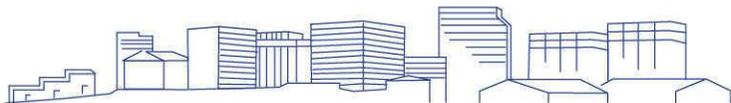
Le tènement est occupé par un ancien bâtiment agricole qui n'est plus en activité.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- Le respect de la morphologie urbaine environnante
- La maîtrise de la densification d'un secteur isolé et peu accessible
- Le maintien d'un environnement paysager de qualité





Principes d'aménagement

Accès et desserte :

L'opération sera desservie par la création d'une voie depuis la Route des Essailons.

Elle permettra, à minima, le bouclage de la partie Nord du site avec une entrée et sortie distincte.

La partie Sud de l'opération sera desservie par une petite voie sans issue.

Organisation et composition urbaine :

La composition urbaine de l'opération devra permettre le maintien du cadre végétal et paysager du quartier et la valorisation de l'environnement patrimonial (ancienne ferme, oliveraie). Des pénétrantes végétalisées (jardins, espaces verts,...) devront être aménagées pour une insertion paysagère harmonieuse avec les espaces boisés environnants.

Les constructions seront implantées aux abords des voies créées pour permettre de dégager de vastes jardins en périphérie du site. Dans la partie Sud, les constructions de logements intermédiaires seront organisées autour d'un espace collectif central organisée comme une place de hameau.

L'organisation et l'implantation des constructions devront permettre au maximum des orientations Sud et Ouest pour favoriser l'ensoleillement des logements.

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

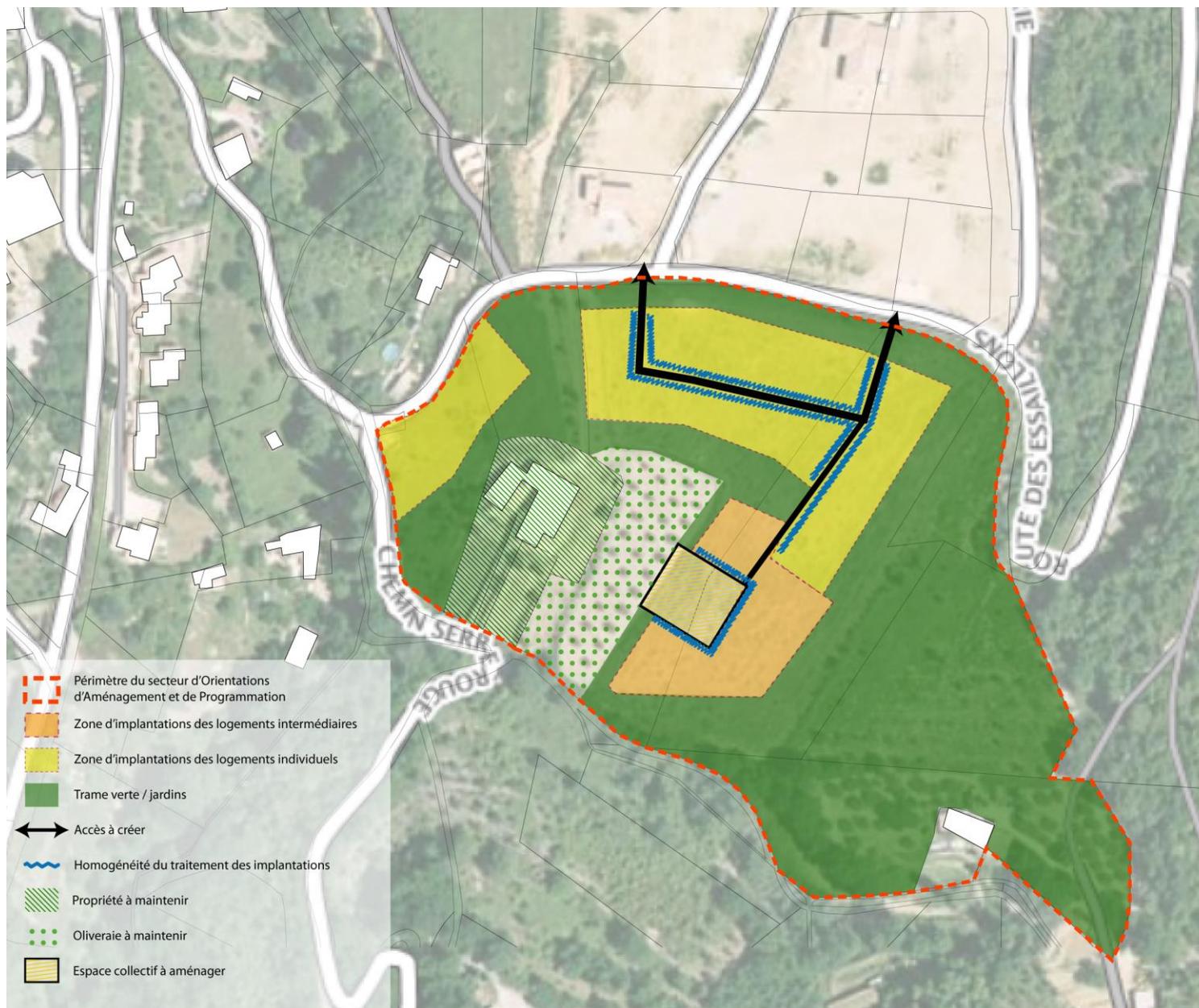
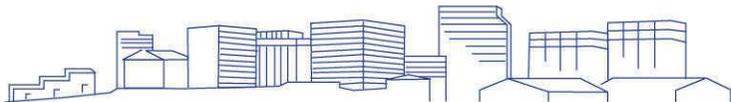
Programmation :

Le site devra accueillir :

- Au moins 10 logements intermédiaires :
 - o Répartis sur 4 bâtiments environ
 - o Avec des espaces extérieurs généreux
 - o Avec une hauteur maximale de R+1

- Le reste en logements individuels groupés et non groupés
 - o Avec une hauteur maximale de R+1

La densité attendue est alors de l'ordre de 12 à 15 logements/ha sur l'ensemble de la zone AU.



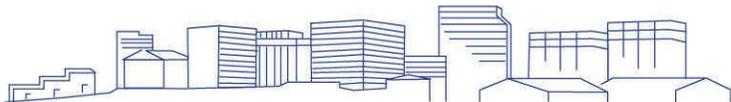
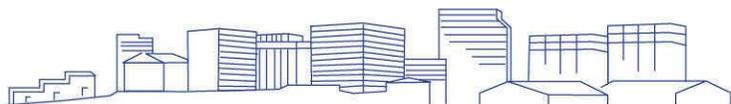


Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation
d'urbanisme)





9 OAP n°6 : Le Paroir

Contexte

Le secteur d'orientations d'aménagement et de programmation est situé dans la partie Sud-Est de la ville de Nyons, au croisement des routes départementales 94 et 94C.

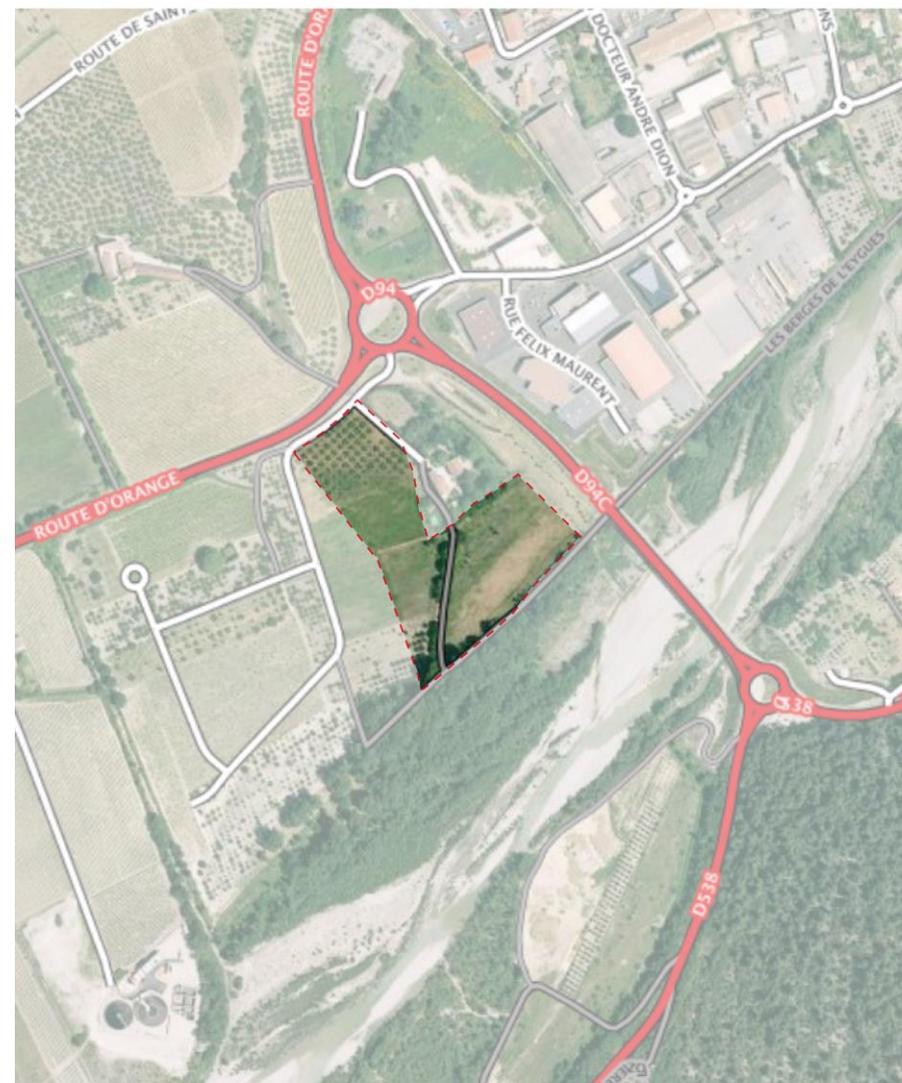
Ce secteur est localisé entre deux zones à vocation d'activités économiques : la ZA du Grand Tilleul (au Sud-Ouest) et la ZA des Laurons (au Nord-Est).

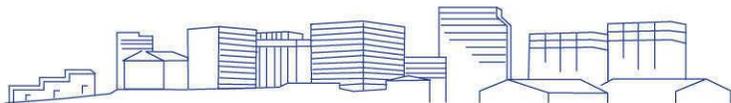
Le site est bordé au Sud par les berges de l'Eygues, cheminement doux qui mène au centre-ville de Nyons.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La gestion des nuisances liées aux activités environnantes
- La maîtrise de la densification d'un secteur isolé du centre-ville
- Le maintien d'un environnement paysager de qualité
- Le développement des connexions piétonnes avec le réseau existant





Principes d'aménagement

Accès et desserte :

L'opération sera desservie par la voie menant à la zone d'activités du Grand Tilleul, accessible depuis le rond-point situé entre la RD 94C et la Route d'Orange (RD 94).

L'aménagement de la voie interne devra permettre un bouclage du site en évitant la création de voies sans issues.

Un cheminement piéton sera créé entre le centre du quartier et le chemin existant sur les berges de l'Eygues.

Organisation et composition urbaine :

La composition urbaine de l'opération devra permettre le maintien d'un cadre de vie agréable et d'éviter les éventuelles nuisances liées à la proximité de la zone d'activités du Grand Tilleul.

Les constructions seront implantées aux abords de la voie créée pour permettre de dégager des jardins en périphérie du site (espaces tampon avec les quartiers environnants).

Un espace collectif sera aménagé dans la partie Sud du site. Il permettra à la fois la réalisation d'un bouclage viaire (voie contournant l'espace collectif) et à la fois la création d'un lieu de rencontre, de convivialité et de jeux à l'échelle du quartier. Cet espace collectif sera connecté, par un chemin piétonnier, aux berges de l'Eygues.

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

Programmation :

Le site devra accueillir environ 32 logements :

- Environ 7 logements groupés ou intermédiaires :
 - o Avec des espaces extérieurs généreux
 - o Avec une hauteur maximale de R+1

- Environ 25 logements individuels
 - o Avec une hauteur maximale de R+1

La densité attendue est alors de l'ordre de 12 à 15 logements/ha.

