



MODIFICATION N ° 1

PLAN LOCAL D'URBANISME DE NYONS



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N ° 1 • SOMMAIRE

LE CONTEXTE	1
Le contexte territorial	4
Le champ d'application de la présente modification de droit commun	8
LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	9
Les objets de la modification	10
Créer un STECAL et un changement de destination pour faciliter un projet touristique structurant.....	11
Créer un STECAL pour autoriser le développement d'un accueil touristique d'habitat insolite	16
Mettre à jour les emplacements réservés	18
Remodeler les contours entre la zone Ue et la zone Uc1 pour une cohérence d'aménagement du site envisagé pour les équipements.....	24
Corriger une erreur de zonage liée au retard de mise à jour du cadastre.....	25
Réduire une zone Ut suite à la remise en exploitation agricole de parcelles	26
Ajuster le règlement afin de faciliter l'application des règles et réduire les problèmes d'interprétation.	27
Les impacts de modification sur les surfaces des zones	33
Les incidences de la modification sur l'environnement.....	34

LE CONTEXTE



LE CONTEXTE TERRITORIAL

Rappel de la situation géographique : une centralité du bassin de vie

Nyons, agglomération de la région Rhône-Alpes se situe géographiquement à quelques kilomètres de la région Provence Alpes Côte d'Azur ; Elle appartient à la Communauté de Communes des Baronnies en Drôme Provençale et est membre du Parc Naturel Régional (PNR) des Baronnies Provençales créé par décret du 26 janvier 2015.

Nyons, "cœur de la Drôme Provençale", affirme ainsi son appartenance à la Drôme et à la Provence.

Nyons se situe au pied des Baronnies Provençales, massif préalpin aux formes torturées. Avec l'Eygues sur sa rive droite, la ville s'ouvre vers le Vaucluse et les Baronnies grâce à ses ponts :

- Le pont Roman qui a fêté son 600ème anniversaire en 2009,
- Le pont des Baronnies Provençales inauguré en 2008,
- Le pont de l'Europe datant de 1975.

À l'ouest deux axes rattachent la ville à la vallée du Rhône à ses grands axes de communication et à ses agglomérations : l'autoroute A7 et les villes de Montélimar, Valence ou Orange et Avignon.

Au Nord Est en remontant la vallée de l'Eygues par la RD 94 qui traverse les remarquables gorges de St May, on peut rejoindre le Diois, les Alpes de Haute Provence et les Hautes Alpes (Gap, stations de sports d'hiver, etc.).

Nyons par son offre en commerces, services, équipements structurants et par la présence de nombreuses entreprises pourvoyeuses d'emplois, représente une véritable centralité pour les communes avoisinantes. La qualité du cadre de vie conjugée à cette armature en services à la population, en font une commune très attractive tant pour les ménages à titre de résidence principale que pour des résidences secondaires.

L'économie touristique est d'ailleurs un des fondements de l'économie communale, portée par son terroir, ses patrimoines et son animation culturelle.

Nyons

Superficie : 23,5 km²

Population en 2018 : 6 782 habitants (derniers chiffres publiés par l'INSEE)

Densité au km² en 2012 : 289 hab/km²

Altitude : 233 m à 940 m

Commune intégrée au territoire :

- De la Communauté de Communes des Baronnies en Drôme Provençale
- Absence de SCOT

Ses limites territoriales sont définies par :

- Venterol au Nord-Ouest ;
- Aubres au Nord-Est ;
- Châteauneuf-de-Bordette à l'Est ;
- Mirabel-aux-Baronnies au Sud ;
- Vinsobres au Sud-Est.



Rappel de la hiérarchie des normes

Depuis la loi ALUR et en présence d'un SCoT, ce qui n'est pas le cas de la commune, le PLU doit être compatible avec les documents suivants :

Document	Présence sur le territoire
Les schémas de cohérence territoriale	Non concerné
Les schémas de mise en valeur de la mer	Non concerné
Les plans de déplacements urbains	Non concerné
Les programmes locaux de l'habitat	Non concerné
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	Non concerné

Mais aucun SCOT n'est mis en place à ce jour, aussi le PLU communal doit aussi être compatible avec les documents suivants :

Document	Présence sur le territoire
Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II du CU	Non concerné
Les chartes des parcs naturels	PNR des Baronnies
Les orientations du SDAGE	SDAGE Rhône Méditerranée - Corse
Les objectifs du SAGE	Non concerné
Les objectifs du PGRI	PGRi Rhône Méditerranée
Directives de protection et de mise en valeur des paysages	Non concerné
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	Non concerné



De plus en l'absence de SCOT le PLU doit prendre en compte les documents suivants (article L131-2 du code de l'urbanisme) :

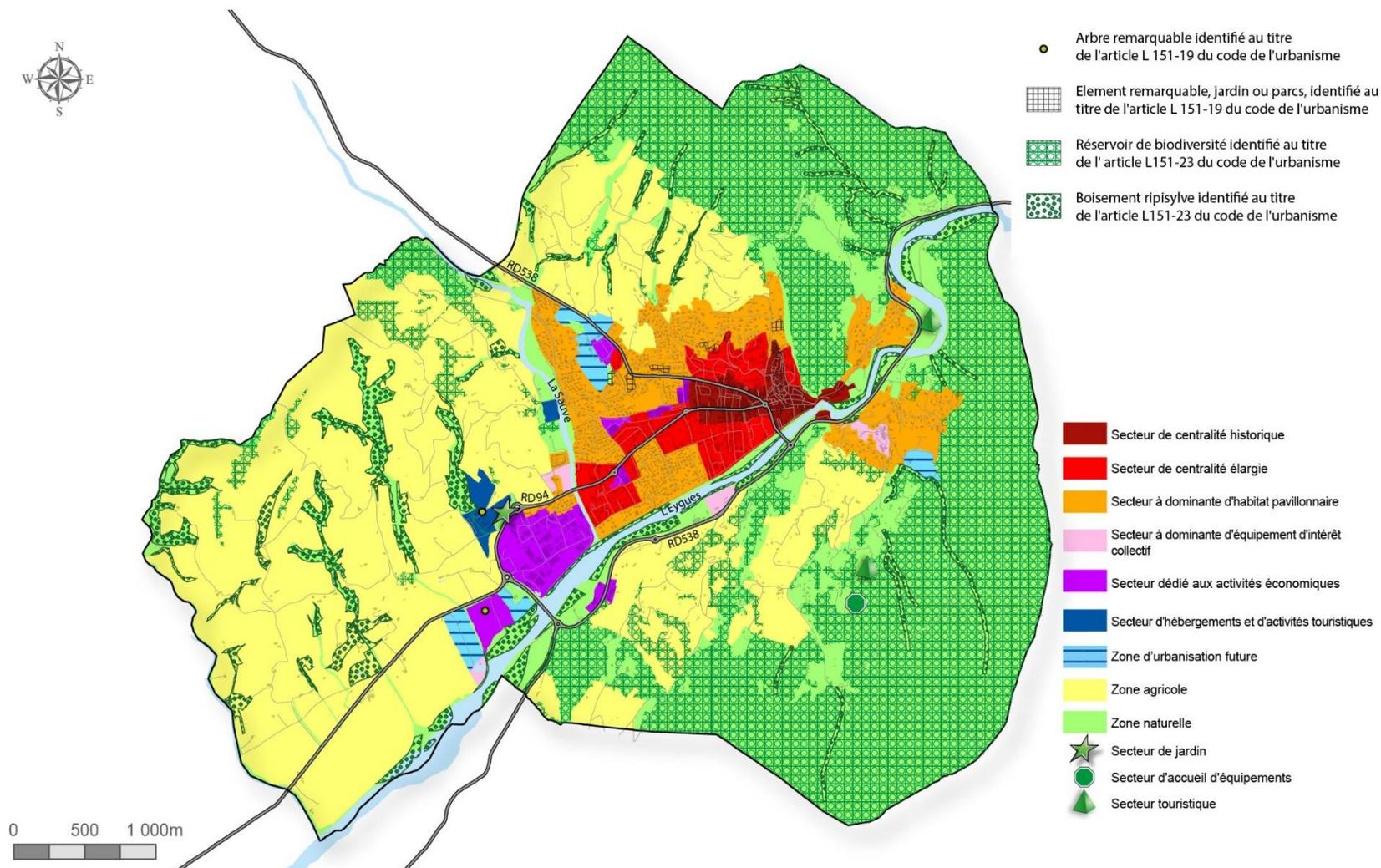
Document	Présence sur le territoire
Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	Non concerné
Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	SRADDET Auvergne Rhône -Alpes
Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine	Non concerné
Les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	Non concerné
Les schémas régionaux des carrières	Non concerné (pas de schéma au niveau régional)



Le PLU en vigueur sur le territoire de Nyons

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nyons a été approuvée par délibération du conseil municipal le 9 octobre 2019.

Le présent dossier porte sur une modification de ce PLU.



LE CHAMP D'APPLICATION DE LA PRESENTE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

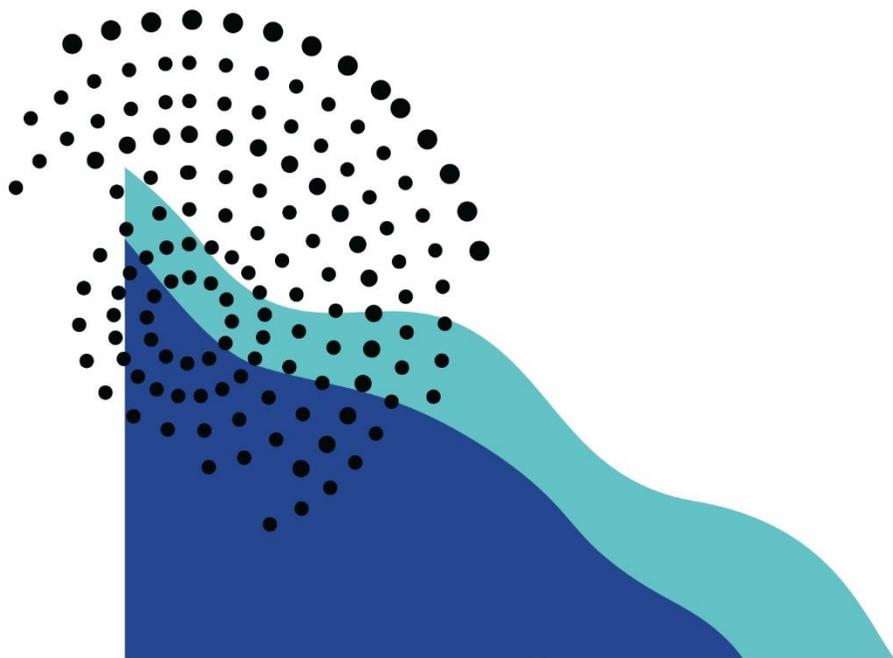
La procédure de modification de droit commun au titre de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.



LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



LES OBJETS DE LA MODIFICATION

Les objets de la présente procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Nyons sont les suivants :

- Créer un STECAL et un changement de destination pour faciliter un projet touristique structurant,
- Création d'un STECAL pour autoriser le développement d'un accueil touristique d'habitat insolite
- Mettre à jour les emplacements réservés,
- Remodeler les contours entre la zone Ue et la zone Uc1 pour une cohérence d'aménagement du site envisagé pour les équipements.
- Corriger une erreur matérielle issue des retards de mise à jour du cadastre.
- Ajuster le règlement afin de faciliter l'application des règles et réduire les problèmes d'interprétation.



CREER UN STECAL ET UN CHANGEMENT DE DESTINATION POUR FACILITER UN PROJET TOURISTIQUE STRUCTURANT

Motivations :

La commune de Nyons est une destination touristique prisée. Le tourisme constitue une activité économique majeure qui génère des emplois directs mais aussi de nombreux emplois indirects (commerces, services etc.). Le projet communal inscrit dans le PADD identifie clairement cette activité comme étant structurante et intègre bien un objectif de développement (axe 6- Soutenir l'attractivité économique et développer l'emploi).

Extrait du PADD :

« *Le secteur touristique et les loisirs*

Le projet communal recherche un renforcement et une diversification des activités offertes et des capacités d'hébergement.

Aussi le PLU autorise toutes les activités en lien avec ce secteur économique. Des priorités, non exclusives d'autres projets de développement, sont définies :

- *Renforcer l'offre en hébergements touristiques ainsi que sa diversification ;*
- *Permettre le développement de gîtes, et de nouvelles structures d'accueil ;*
- *Favoriser le développement et l'implantation des hébergements de plein air : confortement de l'offre pour les campings cars, des espaces de campings, mais aussi éventuellement d'autres hébergements permettant de renforcer et diversifier l'offre actuelle (hébergements insolites, hébergements liés au tourisme d'itinérance, etc.) ;*
- *Renforcer les parcours de découverte : patrimoine, espaces de nature et de loisirs à partir des aménagements déjà réalisés notamment dans la perspective de renforcer leurs connexions et leur lisibilité depuis l'espace urbain ;*
- *Développer des équipements et des espaces de loisirs permettant de valoriser et d'animer les milieux naturels, le patrimoine bâti, les abords de l'Eygues. Il s'agit notamment de faciliter les implantations de tous les équipements et espaces nécessaires à la pratique des loisirs. »*



Au hameau de Saint-Rimbert est présente une activité d'accueil touristique en développement qui projette un accroissement de son activité dans un projet structurant. Pour le réaliser il est nécessaire de mettre en place un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

L'activité actuelle du Domaine Nyons Saint-Rimbert :

- 3 villas indépendantes dans un parc de 3 ha
- Des installations sportives : piscine chauffée, court de tennis, terrain de pétanque, minigolf, ...
- Une pièce commune pour préparer et prendre les repas en commun (Cuisine d'été)

Capacité d'hébergement actuelle :

- 3 villas 6 chambres ; 12 lits
- Annexes Chalet + 2 canapés lits + lits d'appoint : 8 lits

Typologie de clientèle :

- Clientèle variée : famille louant 1 villa + groupes louant ensemble 2 ou 3 villas
- 1/3 des contrats signés avec des groupes, ce qui représente 2/3 des maisons louées
- Déjà 3 séjours de type séminaire d'entreprise (Mid-week ou Mid-week + Week-end)
- Origine géographique : France (80%) ; Belgique ; Suisse ; Pays-Bas ; Danemark ; Allemagne ; Autriche ; Canada

Commercialisation

- Site web (80% des ventes aujourd'hui)
- Plateformes : Airbnb, Booking (dernière minute),
- Sites spécialisés : Grands gites, etc.
- Référencement : Office du tourisme

Type de séjour :

- Durée moyenne d'un séjour : 5 jours
- Environ 65 % d'adultes (pour la taxe de séjour)
- Durée à la carte : semaine, week-end, mid-week, ... (mais uniquement à la semaine en haute saison)

Fréquentation :

- 2019 (1ère année complète) : 2074 nuitées, dont 1279 nuitées adultes avec taxe de séjour
- 2020 : 1620 nuitées, dont 1055 nuitées adultes avec taxe de séjour



- Objectif à terme ; (3 villas actuelles) : 2500 nuitées, dont 1600 nuitées adultes avec taxe de séjour

Les besoins et le projet du Domaine Nyons Saint-Rimbert :

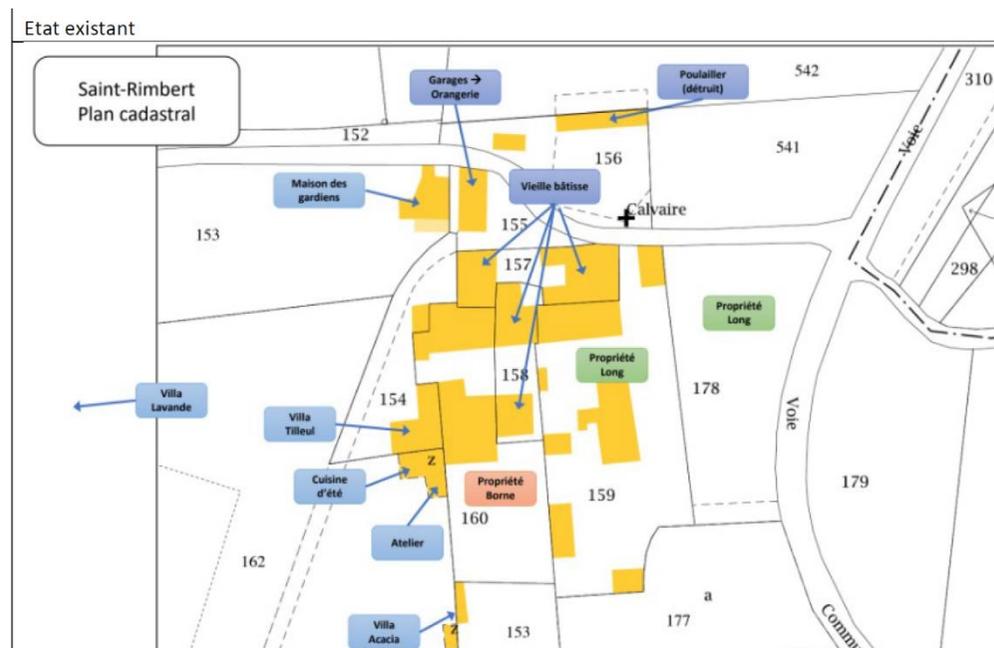
La demande de la clientèle se dirige vers plus de services. Des entreprises souhaitent aussi pouvoir utiliser le site et profiter de la qualité de son cadre pour des séminaires. Le projet consiste à rénover l'ensemble des bâtiments, faire évoluer les locaux accessoires existants et construire une offre complète permettant de renforcer l'attractivité du site, allonger le temps de fréquentation en s'appuyant sur les besoins des entreprises qui sont plutôt hors saison estivale.

Les bâtiments concernés : parcelles BK 155, BK 156, BK157, BK 158, BK 541 o Ailes Nord Est et Nord-Ouest de la ville bâtisse ; partie centrale du bâtiment Sud, ancien garage.

Au niveau des équipements il faut préciser que le site est desservi par le réseau d'eau potable.

Les aménagements projetés :

- Environ 500 m2 habitables à vocation touristique
- 4 appartements + 2 chambres d'hôtes ? Classement 4*
- Prestation haute gamme : matériaux, confort, + exigences écologiques
- Usage été et hiver ; familial et professionnel
- Capacité supplémentaire : 13 chambres ; 30 lits et +
- Aménagement du parvis devant la bâtisse
- Réalisation d'une piscine
- Aménagement d'un parking à l'écart des habitations (15 à 18 véhicules)
- Transformation de la salle de l'Orangerie en salle d'accueil polyvalente (accueil de séminaires par exemple)



Le positionnement du projet :

Offre d'hébergement très polyvalente : séjours en famille (2 à 8 personnes), séjours de groupes jusqu'à 30 voire 50 personnes, grandes familles ou groupes d'amis, stages résidentiels (sports, ateliers cuisine, musique, chant, développement personnel), séminaires d'entreprise (100% travail, ou mixte travail et détente, ou mixte collaborateurs et conjoints,) ...

Il s'agit d'une offre rare à Nyons et dans la communauté de communes. En effet elle répondra à la demande confirmée pour les séjours de groupes. Des formules souples et diversifiées sont prévues pour satisfaire les besoins des groupes : semaine complète ; mid-week sur 2 à 5 jours ; week-end sur 2 ou 3 jours, hébergement en chambre double ou en chambre individuelle. Des services complémentaires à la carte, très demandés par les groupes : petit-déjeuner, restauration sur place ou en ville, loisirs, excursions ...

L'occupation sera mieux répartie, tout au long de l'année, grâce à la possibilité d'accueillir des groupes et des séminaires résidentiels : familles et groupes d'amis sur l'été et week-end, stages et séminaires en moyenne saison et également en basse saison.

Le taux de remplissage serait de :

- Global annuel : 45% (contre 29% actuellement)
- Haute saison : 85% (contre 85% actuellement)
- Moyenne saison : 44% (contre 22% actuellement)
- Basse saison : 25% (contre 10% actuellement)



L'intérêt pour la ville de Nyons :

Le projet apporte un grand nombre de visiteurs supplémentaires en moyenne et en basse saison. Cette clientèle hébergée sollicite des services divers auprès d'acteurs locaux :

- Entretien des maisons : ménage ; linge
- Services recherchés par les locataires : restauration sur place, traiteur, sorties au restaurant et cafés
- Activités sportives : VTT, vélo, randonnées pédestres, parapente,
- Excursions touristiques + visites patrimoine
- Intérêt pour les produits du terroir,
- Participation aux événements et festivals locaux tout au long de l'année
- Et tous les achats courants pendant leur séjour à Nyons

Après une découverte de Nyons dans le cadre d'un séjour en stage ou en séminaire, les visiteurs expriment l'envie de revenir à Saint-Rimbert, à Nyons ou dans les environs pour de nouveaux séjours, dans un cadre familial



Points modifiés :

Le site est actuellement classé en zone agricole.

Il s'agit de créer un STECAL At1 à l'emplacement du site, et d'établir un règlement spécifique à cette zone et de mettre en place une identification de changements de destination sur les bâtiments susceptibles d'être réaménagés.

Ainsi il est intégré au règlement de la zone A les dispositions suivantes :

Dans la zone At1 sont admis :

Les accès, canalisations, assainissements. Les installations et les ouvrages techniques nécessaires à la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels sous réserve de ne pas occasionner de gêne excessive à l'activité agricole présente sur le terrain où ils sont implantés.

Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes.

L'extension des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

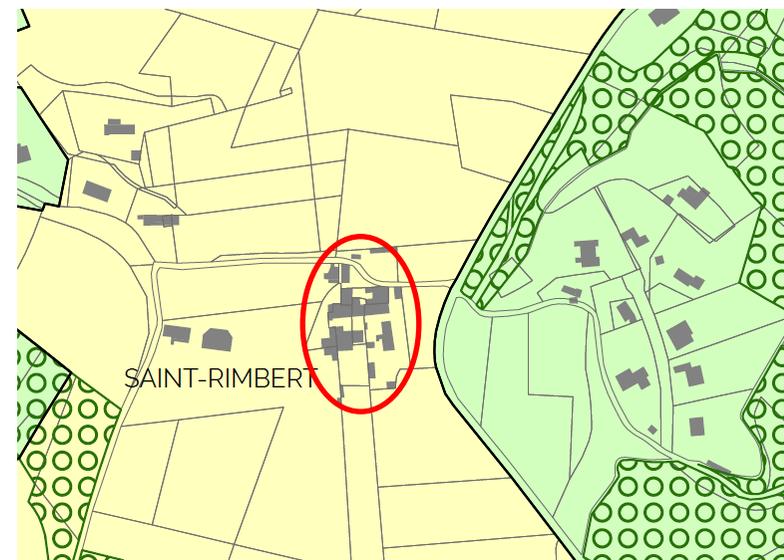
- *dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant l'extension, et de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) et à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 40m².*

Pour les habitations existantes :

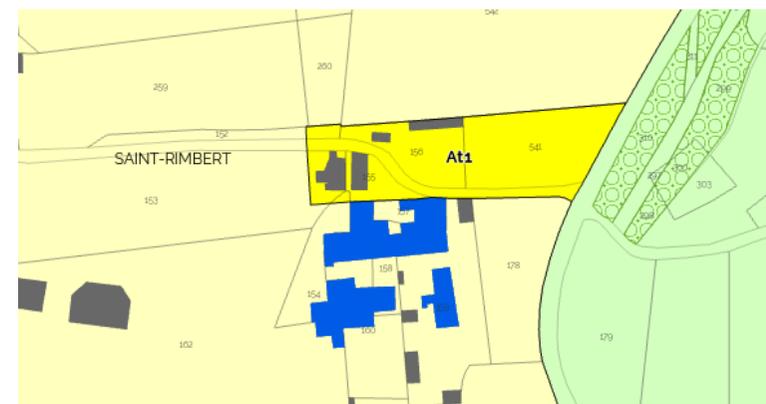
- *les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 40m² d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes par tènement, et situées à moins de 20m de la construction principale (mesurés en tout point de l'annexe considérée)*
- *les piscines situées à moins de 20 m de la construction principale mesurés au bord du bassin et dans la limite d'une surface de bassin maximale de 50m².*

Les aménagements des constructions existantes pour des activités et hébergements touristiques.

En dehors des aménagements des constructions existantes sont admis la construction de locaux, les démolitions/reconstructions, les installations, et hébergements en lien avec les activités touristiques dans la limite de 200m² d'emprise au sol par construction, sous réserve que leur hauteur ne dépasse la hauteur des constructions existantes.



Zonage avant modification



Zonage après modification



CREER UN STECAL POUR AUTORISER LE DEVELOPPEMENT D'UN ACCUEIL TOURISTIQUE D'HABITAT INSOLITE

Motivations :

La commune de Nyons est une destination touristique prisée. Le tourisme constitue une activité économique majeure qui génère des emplois directs mais aussi de nombreux emplois indirects (commerces, services etc.). Le projet communal inscrit dans le PADD identifie clairement cette activité comme étant structurante et intègre bien un objectif de développement (axe 6- Soutenir l'attractivité économique et développer l'emploi). Il s'agit de permettre la création de 3 constructions légères d'hébergement touristique associées à trois installations sanitaires.

Extrait du PADD :

« Le secteur touristique et les loisirs

Le projet communal recherche un renforcement et une diversification des activités offertes et des capacités d'hébergement.

Aussi le PLU autorise toutes les activités en lien avec ce secteur économique. Des priorités, non exclusives d'autres projets de développement, sont définies :

- *Renforcer l'offre en hébergements touristiques ainsi que sa diversification ;*
- *Permettre le développement de gîtes, et de nouvelles structures d'accueil ;*
- *Favoriser le développement et l'implantation des hébergements de plein air : confortement de l'offre pour les campings cars, des espaces de campings, mais aussi éventuellement d'autres hébergements permettant de renforcer et diversifier l'offre actuelle (hébergements insolites, hébergements liés au tourisme d'itinérance, etc.) ;*
- *Renforcer les parcours de découverte : patrimoine, espaces de nature et de loisirs à partir des aménagements déjà réalisés notamment dans la perspective de renforcer leurs connexions et leur lisibilité depuis l'espace urbain ;*
- *Développer des équipements et des espaces de loisirs permettant de valoriser et d'animer les milieux naturels, le patrimoine bâti, les abords de l'Eygues. Il s'agit notamment de faciliter les implantations de tous les équipements et espaces nécessaires à la pratique des loisirs. »*



Points modifiés :

Le site est actuellement classé en zone agricole.

Il s'agit de créer un STECAL At2 à l'emplacement du site (parcelle BD 193), et de mettre en place un règlement spécifique à cette zone.

Ainsi il est intégré au règlement de la zone A les dispositions suivantes

Dans la zone At2 sont admis :

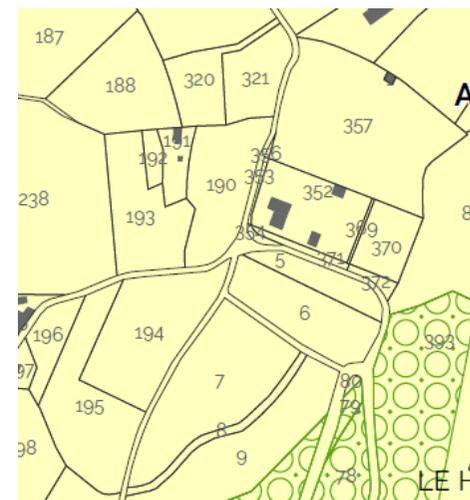
Les accès, canalisations, assainissements. Les installations et les ouvrages techniques nécessaires à la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels sous réserve de ne pas occasionner de gêne excessive à l'activité agricole présente sur le terrain où ils sont implantés.

Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes.

En dehors des aménagements des constructions existantes, sont admis la construction de locaux, les installations, et hébergements en lien avec les activités touristiques dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des hébergements touristiques (sanitaires associés compris), sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 4.60 m au plus haut de la construction.



Zonage avant modification



Zonage après modification



METTRE A JOUR LES EMPLACEMENTS RESERVES

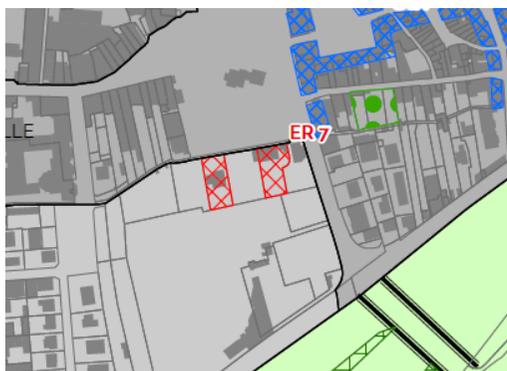
Motivations :

Le PLU de Nyons a mis en place plusieurs emplacements réservés (Cf tableau ci-contre).

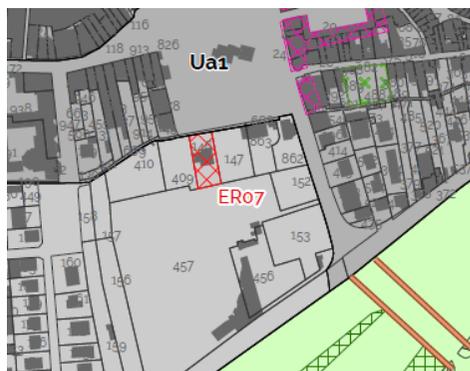
Il s'agit suite aux évolutions de projet ou suite à la précision des objets ou des emplacements, de mettre à jour ces emplacements réservés.

Points modifiés :

- Emplacement réservé n°7 : Il est redimensionné pour exclure la parcelle AP 863 qui est construite depuis mais il est maintenu sur la parcelle AP 146 pour le même objet.



Zonage avant modification



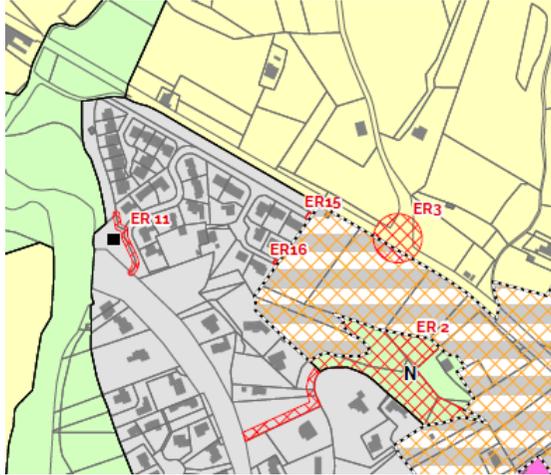
Zonage après modification

- Emplacement réservé n°8 : il est ajouté dans l'objet la pose de canalisation pour l'évacuation des eaux pluviales du plateau de Salerand.

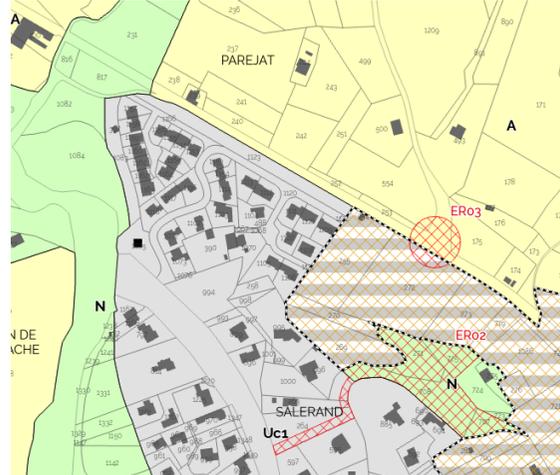
N°	Bénéficiaire	Surface (en m ²) (calcul numérique contour SIG)	Objet
1	Commune	3964	Aménagement d'espace public, et cheminements piétonniers de desserte du plateau de Salerand
2	Commune	7020	Aménagement d'un espace naturel et évacuation des eaux pluviales
3	Commune	1842	Création d'un giratoire
4	Commune	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



- Emplacements réservés, 11, 15 et 16 sont supprimés : les études sur la desserte de Salerand dans le cadre de la ZAC ne prévoient plus ces accès.



Zonage avant modification



Zonage après modification

- Création d'un ER secteur les Rieux, allée des chênes. La voirie est existante mais n'est pas cadastrée dans le domaine public communal



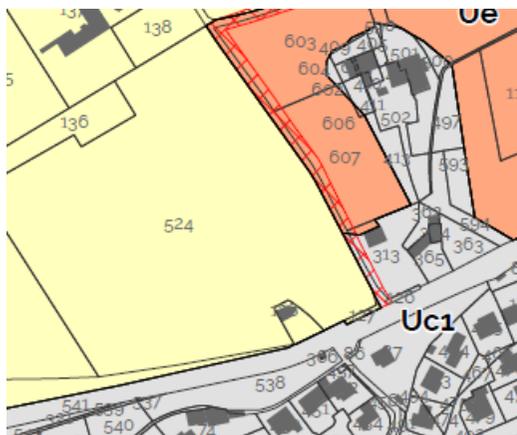
Zonage avant modification



Zonage après modification



- Création d'un ER pour un chemin, Chapelle de Chausan. Il s'agit de valoriser l'accès et les abords à ce site d'intérêt patrimonial



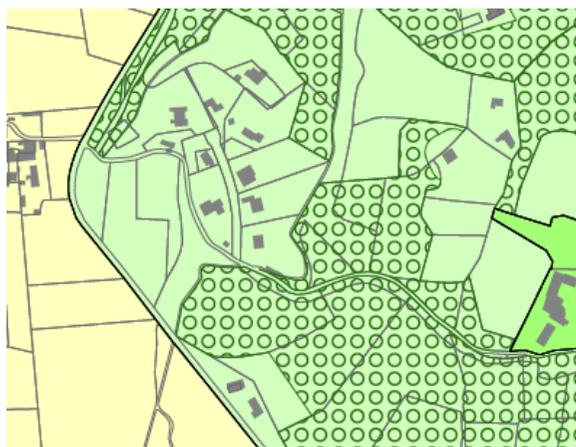
Zonage avant modification



Zonage après modification



- Création d'un ER secteur Hauts Guards, pour l'aménagement d'une voie d'accès au lotissement Louis et au centre aéré. La voie existe mais qu'elle est privée d'où la nécessité d'un ER pour l'intégrer au domaine public.



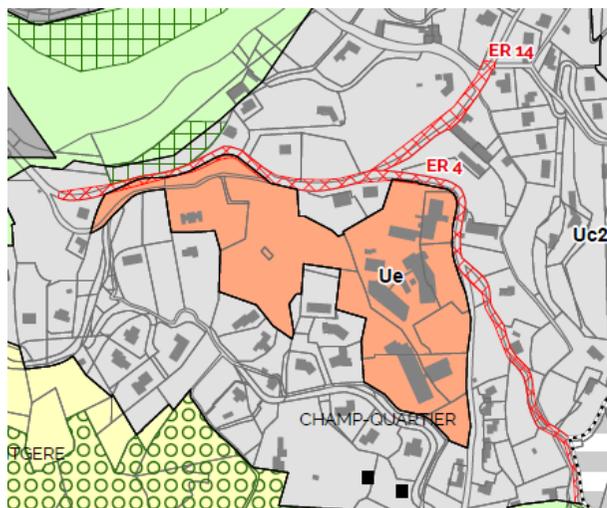
Zonage avant modification



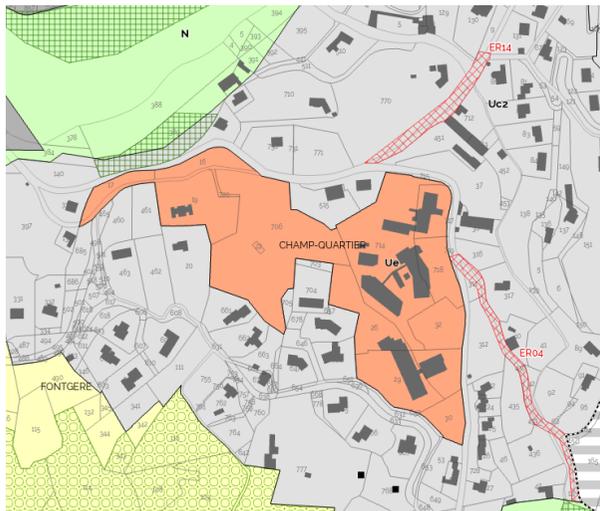
Zonage après modification



- Réduction de l'ER 4, en effet une partie de l'aménagement a été réalisée et ne justifie plus le maintien de cet emplacement réservé.

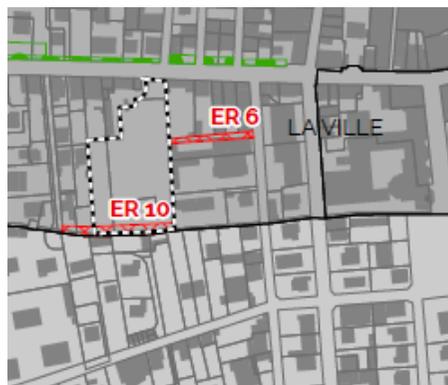


Zonage avant modification



Zonage après modification

- Modification des ER 10 et ER6 : en effet deux accès piétons sont prévus dans le zonage, il s'agit de le mailler entre eux. L'ER 10 est prolongé jusqu'à l'ER6.



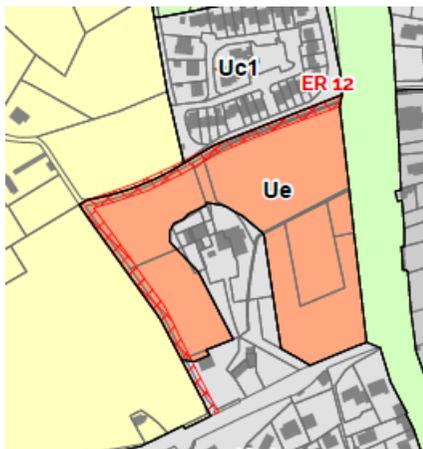
Zonage avant modification



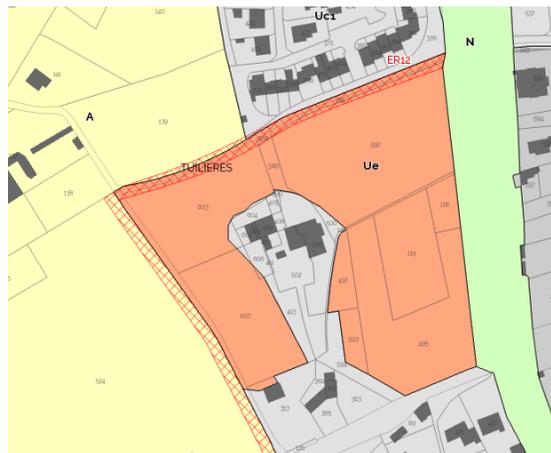
Zonage après modification



- Repositionnement de l'ER 12 : en effet celui-ci est mal positionné par rapport au chemin de Chauasan. Le tracé prévu pour l'élargissement de la voie est recalé plus à l'Ouest. Sa surface n'est pas modifiée.



Zonage avant modification



Zonage après modification

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 1786	Élargissement 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 et pose de canalisations
9	Commune	2760	Élargissement de la voie à 8m
10	Commune	505 907	Aménagement d'un chemin modes doux
11	Commune	420	Canalisation des eaux usées
11	Commune	1131	Voirie
12	Commune	3000	Élargissement de la voie à 8m
13	Commune	470	Élargissement de la voie à 8m
14	Commune	1570	Élargissement de la voie à 8m
15	Commune	31	Connexion voirie
15	Commune	561	Création de voirie
16	Commune	21	Connexion voirie
16	Commune	121	Création d'un chemin



REMODELER LES CONTOURS ENTRE LA ZONE Ue ET LA ZONE UC1 POUR UNE COHERENCE D'AMENAGEMENT DU SITE ENVISAGE POUR LES EQUIPEMENTS.

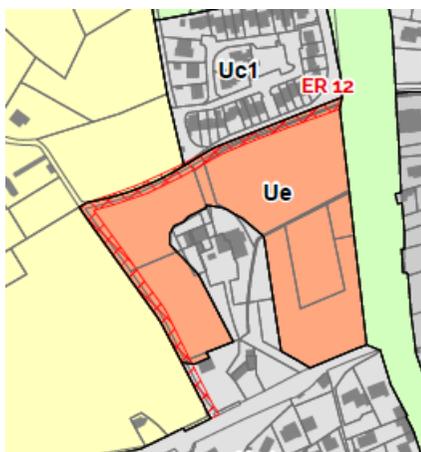
Motivations :

Le PLU de Nyons a mis en place plusieurs zone Ue dédiées aux équipements d'intérêt collectif existants ou à venir. En particulier la zone Ue aux Tuilières est destinée à accueillir à terme des équipements (plutôt sportifs). Le contour de cette zone sur la partie centrale a exclu par erreur trois parcelles intégrées à ce tènement foncier. Ces parcelles sont classées en zone Uc1.

Il s'agit d'étendre la zone Ue, et de réduire la zone UC1 sur les parcelles 497, 594 et 593.

Points modifiés :

Le zonage est donc modifié en conséquence, pour une surface de 1676 m² passant de Uc1 à Ue



Zonage avant modification



Zonage après modification

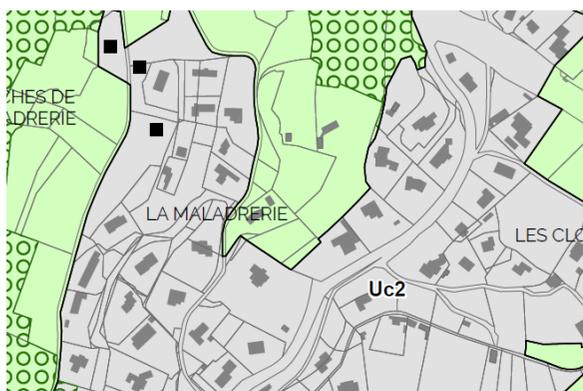
CORRIGER UNE ERREUR DE ZONAGE LIEE AU RETARD DE MISE A JOUR DU CADASTRE

Motivations :

Le PLU de Nyons a mis en place une zone U sur les espaces bâtis du chemin de la Mine. Lors de la réalisation du zonage, le plan cadastral DGFIP disponible n'était pas mis à jour des dernières constructions. Ainsi certaines constructions attachées à la zone urbaine se retrouvent hors du zonage correspondant. Il s'agit de réintégrer ces espaces en zone U pour rectifier cette erreur de plan.

Points modifiés :

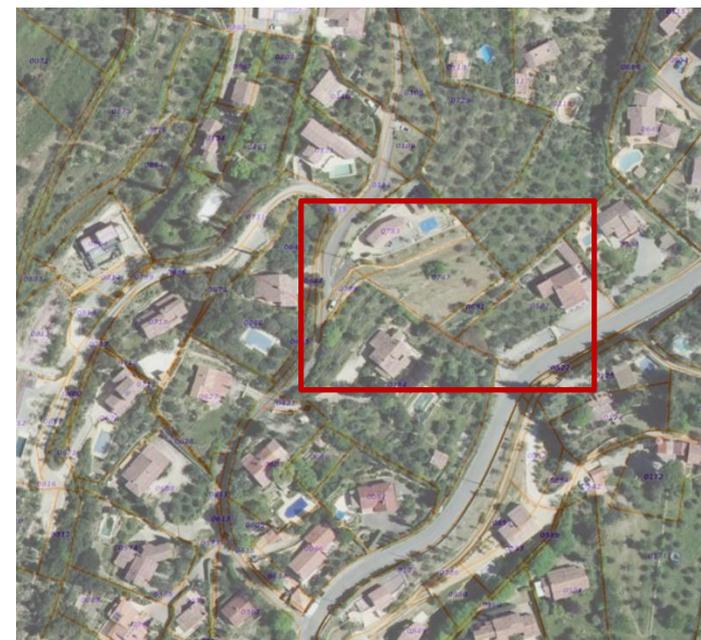
Le zonage est modifié pour intégrer à la zone U les espaces concernés de la façon suivante :



Zonage avant modification



Zonage après modification



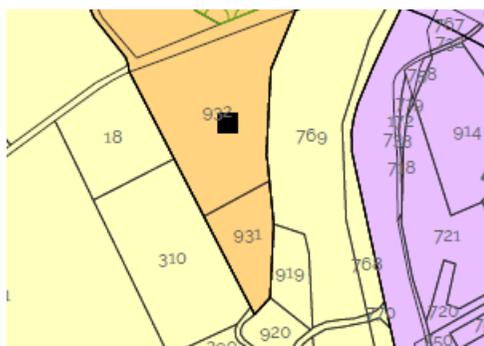
REDUIRE UNE ZONE UT SUITE A LA REMISE EN EXPLOITATION AGRICOLE DE PARCELLES

Motivations :

Le PLU de Nyons a mis en place une zone Ut aux Tuilières, Une partie des parcelles (parcelles 931 et 932) concernées a été remise en état agricole. Et il s'agit de préserver cette vocation.

Points modifiés :

Le zonage est modifié pour réduire la zone Ut au profit de la zone A sur les deux parcelles concernées pour une surface de 7978m².



Zonage avant modification



Zonage après modification



AJUSTER LE REGLEMENT AFIN DE FACILITER L'APPLICATION DES REGLES ET REDUIRE LES PROBLEMES D'INTERPRETATION.

Motivations :

Le règlement du PLU de Nyons avec le recul depuis sa mise en application, fait apparaitre des difficultés d'application ponctuelles et des quelques possibilités d'interprétations divergentes.

Il s'agit de le faire évoluer de façon mineure sur quelques points afin de lever ces difficultés.

Points modifiés

• Point 1

La règle des hauteurs dans la zone pavillonnaire met en place à la fois une limite de gabarit (R+1) et une limite de hauteur absolue. La conjugaison des deux sur des terrains en pente comme c'est souvent le cas en zone Uc, pose des problèmes. Aussi la limitation des gabarits à R+1 est supprimée pour ne conserver que celle de la hauteur absolue.

Ainsi le règlement est modifié de la façon suivante à l'article 2.1 de la zone Uc

« *Dans les zones Uc1, Uc2 et Uc3 :*

- *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. »*

• Point 2

En zone Uc le règlement prévoit une distance entre deux constructions principales de façon à maintenir les éclaircissements et réduire les ombres portées. Cette écriture ne mentionne pas que cette règle ne s'applique pas aux constructions accolées. Cette précision est donc apportée par modification de l'article 2.1.4 de la zone Uc, de la façon suivante :

« *2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres*

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes ou locaux accessoires à l'habitation ni aux piscines, ni en cas de constructions contiguës.



Pour deux habitations **non contiguës** implantées sur le même tènement les distances minimales suivantes sont à respecter y compris en cas de division parcellaire :

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

- Point 3

Le règlement prévoit dans la zone Uc et secteurs (Uc1, Uc2 et Uc3) l'obligation de maintien d'espaces de pleine terre végétalisée pour préserver à la fois la qualité du paysage, réduire l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

Le règlement précise que ces tènements doivent être d'un seul tenant ce qui peut poser problème dans l'aménagement des espaces extérieurs aux constructions. Enfin le règlement n'a pas précisé que ce pourcentage est bien à considérer que cette proportion concerne l'ensemble des parcelles issues d'une division parcellaire. Ce type de développement au coup par coup ne devant pas conduire à réduire la proportion demandée des espaces végétalisés

Ainsi la modification du règlement est la suivante à l'article 2.3 de la zone Uc:

« De plus dans la zone Uc1 :

Les constructions et les aménagements devront maintenir un espace de pleine terre végétalisée dans la proportion d'au moins 30% de l'ensemble du tènement de l'opération ~~d'un seul tenant~~. Il est précisé que cette proportion s'applique à l'ensemble des parcelles issues d'une division parcellaire (parcelle détachée et parcelle mère)

De plus dans la zone Uc2 :

Les constructions et les aménagements devront maintenir un espace de pleine terre végétalisée dans la proportion d'au moins 40% de l'ensemble du tènement de l'opération, avec un minimum de 300m² ~~d'un seul tenant~~. Il est précisé que cette proportion et cette surface s'appliquent à l'ensemble des parcelles issues d'une division parcellaire (parcelle détachée et parcelle mère)

De plus dans la zone Uc3:

Les constructions et les aménagements devront maintenir un espace de pleine terre végétalisée dans la proportion d'au moins 50% de l'ensemble du tènement de l'opération, avec un minimum de 500m² ~~d'un seul tenant~~. Il est précisé que cette proportion et cette surface s'appliquent à l'ensemble des parcelles issues d'une division parcellaire (parcelle détachée et parcelle mère) »



- Point 4

La zone d'activités du Grand Tilleul a fait l'objet d'une procédure de ZAC (zone d'aménagement concertée) dont était issu le règlement de la zone (dans le précédent POS) et le cahier des charges. Le PLU en vigueur n'a pas repris les règles (Zones Ui1 et Ui2), ce qui crée des incohérences dans le cadre des autorisations du droit des sols.

Aussi il s'agit de faire évoluer le règlement des zones Ui1 et Ui 2 pour lever ces incohérences.

Le règlement est modifié de la façon suivante :

Concernant les implantations par rapport aux voies :

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

Dans l'ensemble des zones Ui (~~1,2,3,4,5~~) et Uic:

Les constructions devront s'implanter :

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

Dans les zones Ui 1 et Ui2

Les constructions devront s'implanter :

- Avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation
- Concernant les lots en bordure du ravin du Ruinas, les constructions devront obligatoirement être implantées à une distance minimale de 8 m par rapport à la limite de propriété entre le lot et le ravin du Ruinas (limite Ouest).
- Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (réserves pour la défense incendie, postes de transformation électrique, lignes électriques etc), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuses dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.



Dispositions particulières applicables à l'ensemble des zones Ui (1,2,3,4,5) et Uic:

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

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

Concernant la gestion des eaux pluviales, il est ajouté la mention suivante :

« Dans les zones Ui1 et Ui2

Les eaux pluviales des voiries et espaces communs ainsi que celles d'une partie des lots privés seront collectés par le dispositif public de gestion des eaux pluviales disposé le long de la voirie.

Les eaux pluviales des surfaces de toiture devront obligatoirement être gérées par les propriétaires des lots en réalisant des ouvrages de rétention-infiltration (dimensionnés selon es préconisations du dossier loi sur l'eau).

A ce titre, il devra être fourni une étude hydraulique justifiant le dimensionnement de ces ouvrages de gestion des eaux pluviales avec des essais de perméabilité. Ces dispositions seront applicables sous les réserves suivantes : réalisation d'essais d'infiltration pour chaque propriétaire de lot (perméabilité su sol mesurées, supérieure à 10 -5 m/s.

En cas de perméabilité insuffisante au droit d'un lot, le surplus des eaux non infiltrables peut être envoyé vers le dispositif public »

Concernant les accès, il est ajouté la mention suivante à l'article Ui 3 chapitre 3.1 desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

« De plus dans les zones Ui1 et Ui2 :

Chaque terrain ou groupe de terrains créés, disposera d'un accès sur la voie nouvelle aménagée dans le cadre des travaux de la ZAC.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Les voiries internes aux lots devront être réalisées selon un profil le plus proche possible du terrain naturel. Les déblais et remblais sont limités au maximum.

Aucun accès direct sur la RD94 n'est autorisé »



Concernant les accès en zones Ui le règlement prévoit « Le nombre des accès sur les voies est limité à un accès par unité foncière et par voie. » Cette disposition n'est pas toujours applicable selon la configuration du terrain. Aussi elle est remplacée par la mention suivante « *les accès seront adaptés aux besoins de l'activité* ».

Concernant les clôtures, il est ajouté au titre VI Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article commun à toutes les zones), au paragraphe 2.4 concernant les clôtures : «

« *Pour les constructions dans les zones Ui1 et Ui2 :*

Les clôtures seront composées d'un treillis soudé et ne pourront pas dépasser 1.80 m de hauteur. Les portails d'accès seront réalisés en, ferronnerie peinte et ne pourront excéder 1.60 m de hauteur. »

Concernant la colorimétrie, il est précisé au titre VI Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article commun à toutes les zones), au paragraphe 6.2 concernant les façades :

« Les teintes dominantes seront neutres et adaptées à la colorimétrie du paysage. Une harmonie devra être recherchée entre les bâtiments de la zone d'activités. Dans un même ensemble de bâtiments, les couleurs dominantes seront similaires et le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de la finition.

Les couleurs seront à retenir selon les références suivantes dans la gamme Arval ou équivalente :

- Air plus 25
- Africa 4827
- Store 7032
- Sahara 1015
- Cacao 7006 »



Concernant le traitement environnemental des espaces, il est ajouté à l'article 2.3 de la zone Ui la mention suivante :

« *De plus dans les zones Ui1 et Ui2 :*

Les aires de stationnement, à l'exception des zones de circulation, doivent être réalisées en matériaux perméables.

Afin de réduire les espaces imperméables, les espaces libres de la parcelle seront simplement enherbés et les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex : pose de dallage sur sable avec géotextile). D'autre part, préférer la plantation de prairies variées au gazon, pour une meilleure oxygénation et perméabilité des sols.

Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables et seront fractionnées toutes les 3 places par des végétaux plantés sur l'emprise d'une place de stationnement.

Afin d'assurer la biodiversité de l'opération, et pour améliorer leur participation à la qualité paysagère du site, les haies et plantations seront composées d'un mélange de végétaux selon la palette végétale annexée au présent règlement.

Les espaces situés entre la voie centrale de la ZAC et les constructions seront traités en espaces verts et accompagnés de plantations d'alignement le long de cette voie.

Les limites séparatives de propriétés privées, devront être accompagnées par une haie arbustive variée ainsi que les limites extérieures de l'opération. Notamment la partie Ouest, à proximité des habitations existantes devra être plantée d'une haie renforcée et épaissie.

La peupleraie blanche le long de la rive Gauche de la partie inférieure du ravin du Ruinas devra être conservée.

Les zones de dépôt ou de stockage seront situées de façon à être masquées depuis les voies principales. Elles ne pourront pas être situées entre la façade principale du bâtiment et la voie de desserte du parc d'activités. D'autre part ces zones de dépôts ou de stockage, devront être isolées par des écrans végétaux.»



LES IMPACTS DE MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES

Ainsi, la présente modification implique les évolutions suivantes des surfaces :

Zone	Surface (ha) avant modification	Surface (ha) après modification
Ua	29,8	29,8
Ub	59,6	59,6
Uc	160,4	160,5
Ue	9,5	9,7
Ui	45,7	45,7
Ut	10,2	9,4
1AUa	16,2	16,2
2AUI	6,1	6,1
A	882,0	882,3
At1	-	0,2
At2	-	0,3
N	1119,9	1119,6
Ne	2,0	2,0
Nj	1,6	1,6
Nt1	2,0	2,0
Nt2	0,6	0,6



LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification n'engendre pas d'impact négatif sur l'environnement naturel, ne réduit, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable. Elle ne concerne aucun corridor écologique ni zone humide. La seule augmentation de la zone U reste mineure et concerne un tènement construit et le jardin d'agrément. Les projets facilités par cette modification concernent uniquement des constructions existantes sans emprise sur les milieux naturels ou agricoles.

Thématique	Concerné par la modification	Effet neutre de la modification	Impact positif	Impact négatif
Protection des milieux naturels et TVB	Non concerné		-	-
Consommation foncière sur un espace à vocation agricole ou présentant des enjeux écologiques	Non concerné		-	-
Qualité de l'air	Non concerné		-	-
Mobilité	Non concerné		-	-
Ressource en eau	Non concerné		-	-
Émission de GES	Non concerné		-	-
Energie	Non concerné		-	-

