

Ville de Nyons  
N° 123/2025

## DÉCISION

Le Maire de la Commune de Nyons,

Vu l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'alinéa 15,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 Juin 2020 donnant délégation au Maire pour les matières énumérées à l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 09 octobre 2019 reconduisant les dispositions du droit de préemption,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner n° DIA 026 220 25 N0067 établie par Maître Clémentine GRAS, Notaire à Nyons et reçue le 29/10/2025,

### Le Maire de NYONS décide

- **Article 1** : D'exercer son droit de préemption qui lui est ouvert par les articles L.210.1 et L.211.1 et suivants du Code de l'Urbanisme en vue de l'acquisition de 2 parcelles situées 32 rue Pierre Toesca et cadastrées section AX 318 et AX 319 pour une contenance totale de 3688 m<sup>2</sup>. L'application de ce droit de préemption se fait moyennant le prix de 355 000 € conformément au prix de vente indiqué par le notaire en charge de la vente.

- **Article 2** : Ces parcelles sont actuellement la propriété des conjoints ROCHAS, CHABAS et TINET. L'exercice du droit de préemption permettra à la Commune de Nyons d'acquiescer ce terrain située à côté du terrain appartenant à Drôme Aménagement Habitat (DAH) et sur lesquels sont implantés les maisons de retraite Pusterle 1 et 2.

#### - **Article 3 : Motivations de la décision de préemption**

##### 1) Amélioration de la circulation et du stationnement

La commune travaille depuis de nombreuses années sur un projet de requalification sur tout le linéaire de la rue Pierre Toesca depuis la place Barillon en passant par la place Saint Cézaire. Cette voie, qui permet la desserte de l'ensemble du quartier situé au pied du Devès, est très étroite et soumise à une contrainte topographique importante.

Par ailleurs, la présence de nombreuses habitations en centre ancien et le long de la rue Pierre Toesca accroît la circulation automobile dans le quartier ainsi que le stationnement anarchique et dangereux.

Enfin une ligne de bus communale circule sur le secteur et rencontre des difficultés importantes du fait de l'étroitesse de la rue et des stationnements illicites.

Ainsi dans le PLU approuvé en 2019, un emplacement réservé pour l'élargissement de la voie a été prévu afin d'améliorer les conditions de circulation.

L'acquisition de ces parcelles répond à cet objectif d'intérêt général : elle permettra d'élargir la voirie au droit de la propriété et de créer des espaces de stationnement complémentaires indispensables au fonctionnement de tout ce quartier.

## 2/ Réaménagement global du quartier

La commune travaille depuis longtemps à une requalification urbaine de tout ce quartier très enclavé.

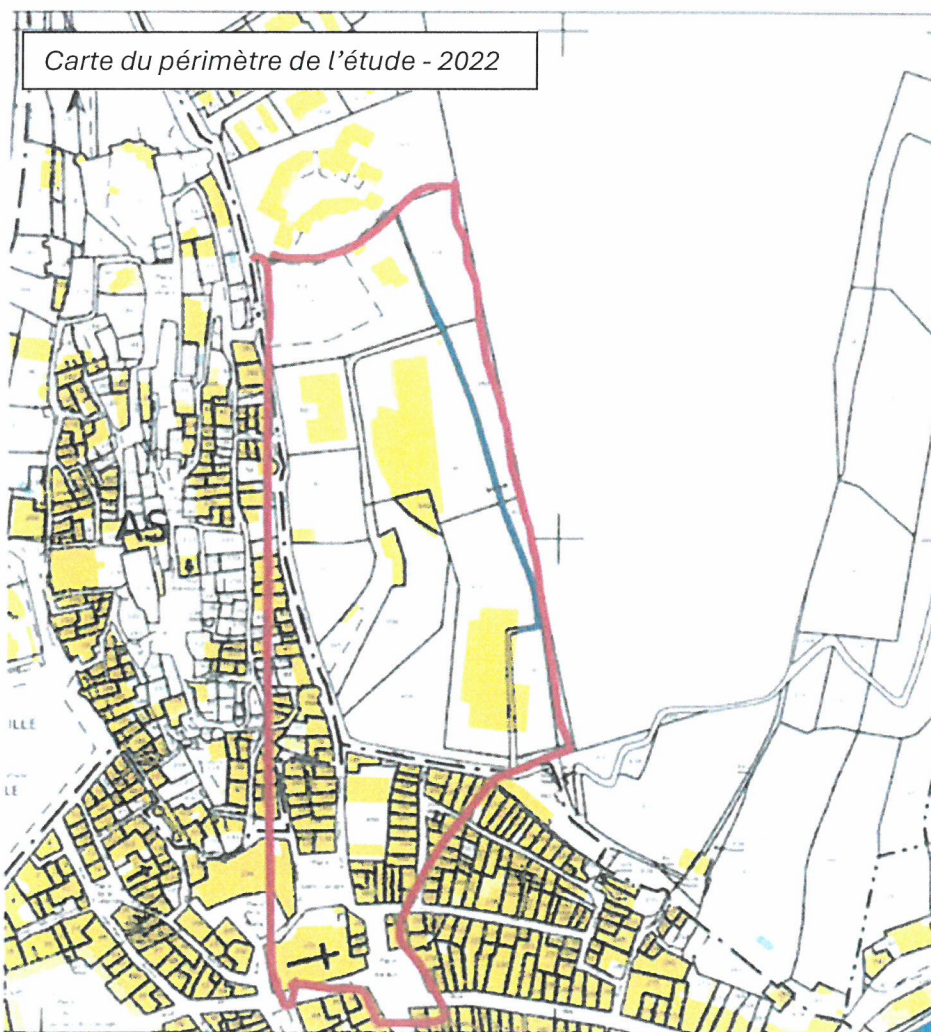
Elle a ainsi fait l'acquisition de plusieurs immeubles adossés à l'église au nord de la place Barillon dans un objectif de réaménagement de l'espace public et de mise en valeur du patrimoine.

Par ailleurs, en 2022, le conseil municipal a approuvé une convention avec DAH pour le recrutement d'une équipe de maîtrise d'œuvre et le lancement d'une étude de faisabilité sur l'évolution/rénovation du quartier « Pousterle » Rue Toesca.

DAH est propriétaire d'un tènement de 6300m<sup>2</sup> occupé par 2 immeubles datant des années 1970 (résidence autonomie et EPHAD), et a décidé de proposer une nouvelle orientation et destination sur ces bâtis.

La commune souhaitait de son côté élargir le périmètre de la réflexion aux bâtiments implantés autour (propriétés ORSAC) ainsi qu'aux rues et places environnantes pour une intégration urbaine de qualité. Le périmètre retenu en 2022 **incluait donc la propriété au nord, objet de la DIA**, ainsi que les places Saint Cézaire et Barillon au sud.

Un projet global de requalification totale du quartier ainsi que des espaces propriété de DAH et de l'ORSAC a été présenté par l'équipe de maîtrise d'œuvre aux 3 partenaires.



Toutefois ce projet a été ralenti jusque récemment.

En effet, l'ORSAC, gestionnaire de l'EHPAD Pousterle, bâtiment voué à la démolition en raison de sa vétusté, a obtenu un permis de construire pour un nouvel EPHAD sur son site historique de la clinique des Rieux en décembre 2022. Ce permis a fait l'objet de 2 recours contentieux auprès du Tribunal administratif qui sont clos depuis le mois de novembre 2025 en raison du désistement des requérants.

Le démarrage du projet de construction du nouvel EPHAD est donc imminent, et va permettre la libération d'un foncier important sur lequel DAH porte une réflexion en faveur d'une opération d'habitat intermédiaire.

L'acquisition de ces parcelles AX 318 et 319, objet de la préemption, permettra d'accompagner la mutation à venir de ce quartier. En effet, la commune souhaite développer des « poumons verts » en centre ancien en raison de la forte densité urbaine et du phénomène de surchauffe fréquent en période estivale lié à la minéralité importante du secteur.

- **Article 4 :** Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera transmise à Madame la Préfète et notifiée au notaire en charge de la vente.

Fait à Nyons, le 03/12/2025

Le Maire,  
Pierre COMBES



*Pierre Combes*