

DEPARTEMENT
DE LA DROME

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE NYONS

Séance du 28 SEPTEMBRE 2022

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
29	29	27
PROCURATIONS : 6		

Date de la convocation
22 septembre 2022

Date d'affichage
22 septembre 2022

L'an **DEUX MILLE VINGT DEUX**
et le **VINGT HUIT SEPTEMBRE**

à **18 heures 30**, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de **M. Pierre COMBES, Maire de NYONS**

Présents : M. DAYRE - Mme LAURENT - M. TATONI - Mme AMOURDEDIEU - Mme LOUPIAS, Adjoints, M. MONPEYSSEN - M. GREGOIRE - M. VIARSAC - Mme BERGER-SABATIER - Mme BRUN-CASTELLY - M. CARRERE - Mme BERTHE - M. CATHENOZ - Mme BOTTINI - Mme AUDIBERT - Mme MACIPÉ - Mme BOUNIN - Mme FLAMAIN - Mme TEISSEYRE - M. VAN ZELE, Conseillers Municipaux.

Absents avec procuration : M. LANTHEAUME - Mme PILOZ - M. MOUTARD - M. RINCK - M. TEULADE - Mme TAILLEUX .

Excusé : M. ALLÉE

Absent : M. ROUSSELLE

Secrétaire de séance : Mme TEISSEYRE

2022 - 09 - 78

**AFFAIRES D'URBANISME ET FONCIERES
ZAC « LES TERRASSES DE SALERAND »**

Avis du Conseil Municipal sur le dossier de création de ZAC présenté par Drôme Aménagement Habitat

RAPPORTEUSE : Mme Aurore AMOURDEDIEU

Exposé :

L'aménagement du secteur de Salerand constitue un enjeu stratégique pour la concrétisation des orientations communales en matière de relance démographique, diversification des formes urbaines, valorisation de l'entrée de ville, mais aussi mixité sociale et générationnelle, et exemplarité écologique.

Le périmètre de Salerand a été identifié en tant qu'OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) dans le PLU approuvé en 2019.

Ce projet urbain, porté par DAH en sa qualité d'aménageur, est conduit en collaboration étroite avec la commune.

Le choix de la procédure de ZAC a été retenu et DAH a déposé en Préfecture un dossier de création conformément à l'article R. 311-3 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R. 311-4 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal est appelé à émettre un avis sur le dossier de création de la ZAC « Les Terrasses de Salerand ».

Dans le cadre de la création de ZAC la collectivité doit également se positionner sur le régime fiscal applicable au sein du périmètre de ZAC.

Rappel des décisions antérieures :

- DAH a pris l'initiative de création de la ZAC par délibération du 26 octobre 2018 et a défini les modalités de concertation préalable,
- Par délibération du Conseil Municipal du 31 octobre 2018, la commune a émis un avis sur le projet de création de ZAC et les modalités de concertation,
- Par délibération du Conseil Municipal du 3 juin 2019, la commune a sollicité le Préfet pour la création d'un périmètre de ZAD,
- Le Préfet a pris un arrêté en date du 02 octobre 2019 portant création d'une ZAD,
- En date du 7 janvier 2022, l'autorité environnementale a rendu sa décision et indiqué que le projet urbain n'était pas soumis à évaluation environnementale,
- Par délibération du conseil d'administration en date 8 avril 2022, Drôme Aménagement Habitat a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création.

Le projet urbain

L'aménagement de la ZAC « Les Terrasses de Salerand » s'inscrit dans une démarche d'extension au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune. Le site se développe en entrée nord de la commune, de part et d'autre de la route départementale 538. L'objet de cet aménagement est la création d'une zone à vocation d'habitat sur près de 9 hectares de parcelles privées. Ce nouveau quartier veut offrir les conditions favorables d'accueil, de confort et de qualité de vie de nouvelles populations, en proposant différents types d'habitats (collectif, intermédiaire, individuel groupé, individuel), selon plusieurs modalités de mise en œuvre (promotion privée, promotion sociale, locatif social, terrain à bâtir).

Pour cela, les enjeux identifiés du projet d'aménagement sont les suivants :

- **Créer un quartier structurant et valorisant l'entrée nord de la commune** : valoriser l'entrée de la ville et proposer un aménagement paysager qualitatif le long de la RD, développer des formes urbaines rompant avec l'effet de « nappage » des lotissements traditionnels ;
- **Pacifier les flux automobiles dans le futur secteur opérationnel au profit des modes doux** : Assurer une présence maîtrisée de la voiture, réaliser des cheminements modes doux sur le quartier et en direction du centre-ville...
- **Développer les mixités sociale et générationnelle** : Habitat individuel groupé, individuel libre, intermédiaire collectif, imaginer des lieux partagés
- **Entremêler urbanisation et environnement dans une approche globale** : Valoriser les végétaux, haies existantes, proposer une densité juste dans un objectif de sobriété foncière,
- **Valoriser les continuités écologiques et le grand paysage.**

Avec une capacité estimée à 250 logements, le secteur de Salerand représente un potentiel significatif de logements en rapport avec les objectifs de développement visés dans le PLU (0.6%/an soit une production de 56 logts/an et 667 à l'horizon du PLU). En parallèle, afin de limiter la consommation de foncier, la densité souhaitée sur le périmètre de la ZAC est de l'ordre de 28 logts/ha (250logts / 9hectares).

La ZAC « les Terrasses de Salerand » offre donc la possibilité de développer une offre de logements diversifiés, dans une dent creuse identifiée depuis plusieurs années avec des densités optimisées.

Ces dispositions sont en concordance avec le PLU de la commune de Nyons.

Description du projet :

L'aménagement de la zone est prévu en 4 tranches de 3 à 4 années chacune, la période de réalisation est donc comprise entre 12 et 16 ans.

L'apport de nouveaux logements sur le marché sera donc progressif.

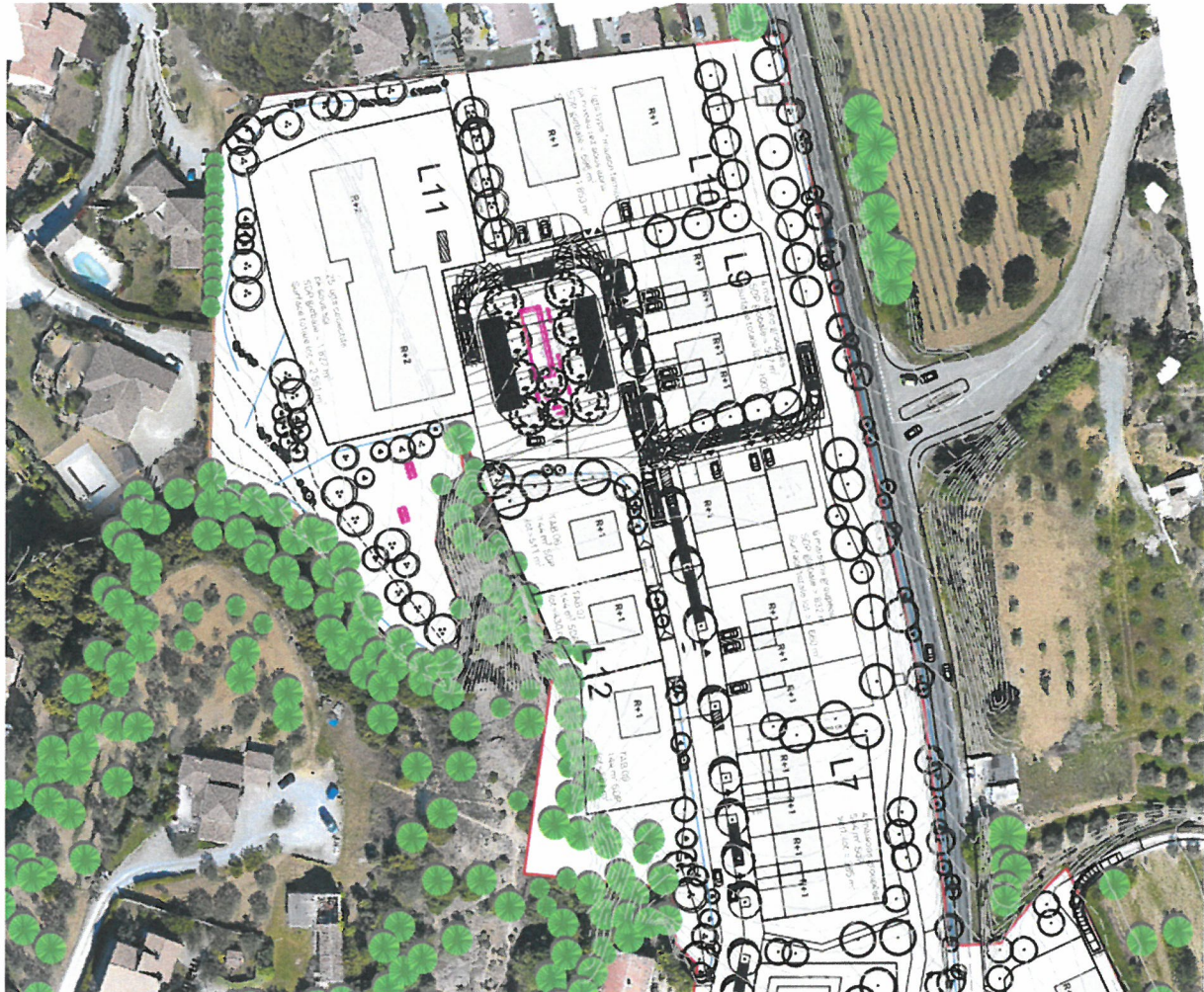
Le préalable étant l'acquisition des terrains du périmètre, appartenant à des propriétaires privés.

Le programme prévisionnel prévoit une surface de plancher de 25 500m² (+ ou - 10%).

Phase 1 : travaux de voirie, création du giratoire en entrée de ville et viabilisation des terrains de part et d'autre (surface concernée : 29% des terrains viabilisés)



Phase 2 : s'étend vers le nord en direction du lotissement les Jardins des Baronnie. Cette phase doit assurer la couture urbaine avec le lotissement et créer un espace public. (surface : 20% des terrains)



Phase 3 : urbanisation vers le sud (15% des terrains)



Phase 4 : finalisation de la ZAC vers le sud (35% des terrains)

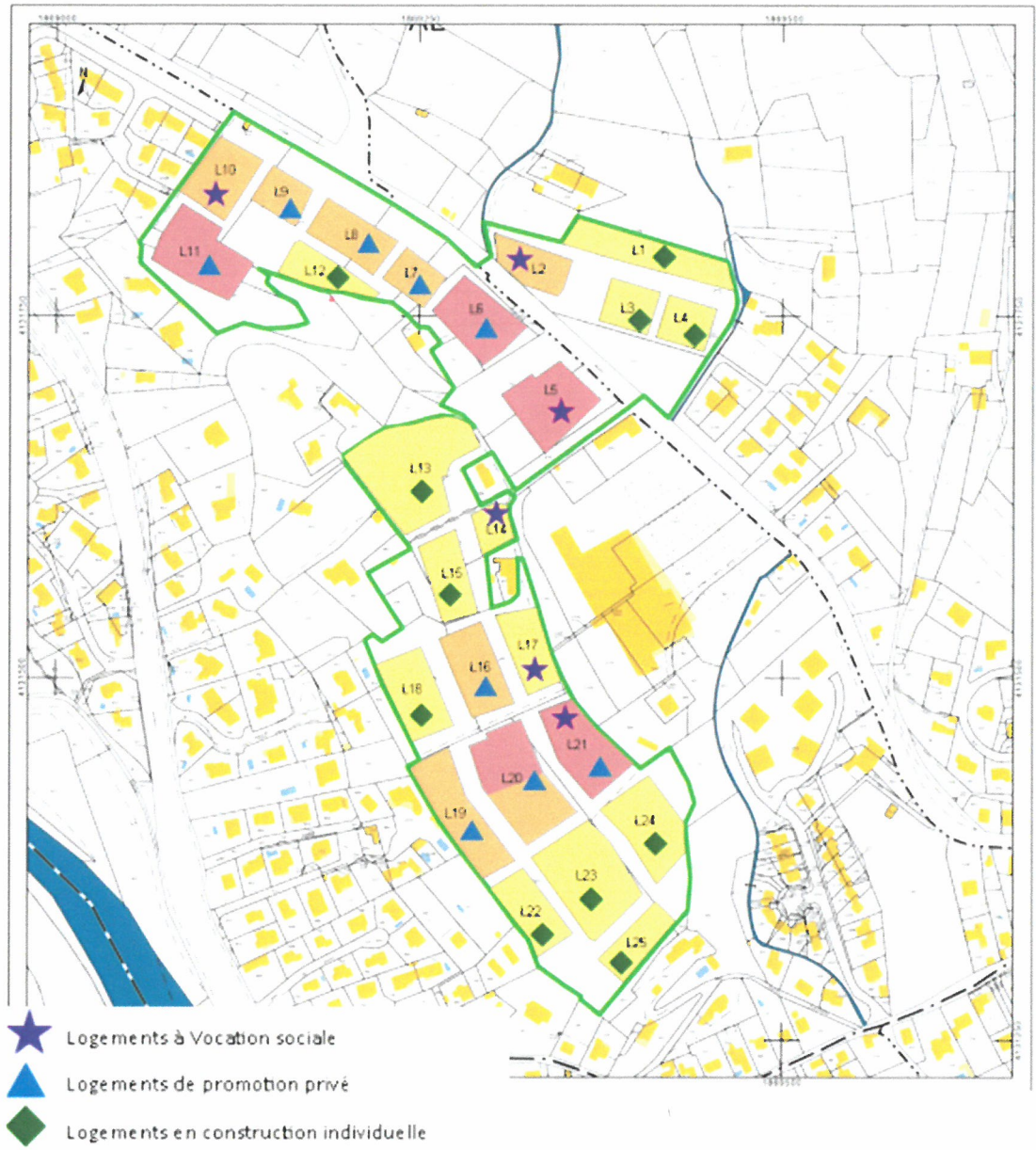


La typologie des logements est répartie comme suit :

- 49% de logements collectifs,
- 23% de logements individuels groupés ou intermédiaires,
- 28% de maisons individuelles libres (terrains à bâtir ou VEFA)

La part des logements aidés représente 23% du nombre de logements (soit environ 57 LLS)

La répartition géographique des logements privés/aidés est symbolisée sur la cartographie ci-dessous :



Régime applicable au regard de la Taxe d'Aménagement

Eu égard aux conditions financières de réalisation de l'opération et aux intentions d'aménagement portées par le projet, il a été décidé que les constructions réalisées dans le cadre de la ZAC « Les Terrasses de Salerand » seront exclues du champ d'application de la part communale de la Taxe d'Aménagement de plein droit. Cette disposition s'inscrit dans le cadre réglementaire des articles L331-7 5° et R331-6 du Code de l'Urbanisme.

L'aménageur DAH prendra en charge le coût des équipements à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier. Le coût de ces équipements sera ensuite répercuté aux constructeurs par le biais de la charge foncière.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- EMET un avis favorable sur la création de la ZAC « Les Terrasses de Salerand » conformément au code général des collectivités territoriales,
- DONNE son accord sur l'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement,
- PREND ACTE du bilan de la concertation approuvé par DAH le 8 avril 2022.

Fait et délibéré par les membres présents.

Pierre COMBES,
Maire de NYONS

