Modification du PLU de NYONS

en vue du projet d'extension de la zone d'activités du Grand Tilleul à NYONS

Document pour la Concertation préalable

Du 15 octobre 2026 au 16 novembre 2026

Sommaire

1/ Les procédures et la concertation préalable p. 3

2/ La modification du PLU de Nyons p.5

- Contexte p. 5
- Objectifs et motivations p. 6
- Localisation de la zone 2AUi p. 7
- La zone 2AUi site et son environnement p. 8
- Contenu de la modification p. 12
- Évolution du règlement graphique p. 16
- Ajout d'une OAP pour la future zone 1AUi p. 17
- Ajout du règlement de la future zone 1AUi p. 19
- Prise en compte de l'environnement p. 22

1/ Les procédures et la concertation préalable

Procédures nécessaires à la mise en œuvre du projet

Le projet d'extension de la zone d'activités économiques (ZAE) du Grand Tilleul à Nyons est **porté par la Communauté de Communes des Baronnies en Drôme Provençale** (CCBDP), compétente en matière d'aménagement de zones d'activités économiques, qui le **réalisera dans le cadre d'une opération de lotissement.**

Le site du projet d'extension de la ZAE du Gand Tilleul est classé en zone 2AUi au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Nyons, zone à urbaniser inconstructible à vocation économique.

La mise en œuvre du projet d'extension nécessite donc l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUi. Pour cela, **une procédure de modification du PLU de Nyons** a été engagée.

Suite à l'examen au cas par cas par l'autorité environnementale, la procédure de modification du PLU a été soumise à **une évaluation environnementale** et il a été décidé de réaliser une évaluation environnementale commune à la procédure de modification du PLU et au projet d'aménagement de la future zone, qui nécessitera un permis d'aménager.

Une procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP) va également être engagée par la communauté de communes, afin de lui permettre à d'acquérir les quelques terrains n'ayant pu être acquis par voie amiable.

1/ Les procédures et la concertation préalable

Cadre de la concertation préalable

Au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la modification d'un PLU soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation préalable.

La concertation intervient pendant la durée de l'élaboration du projet, en amont du processus d'approbation de la modification du PLU et préalablement à la finalisation de l'évaluation environnementale.

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

- Les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ont été définis par délibération du Conseil municipal de Nyons, comme le prévoit l'article L.103-3.

- Conformément à l'article L.103-6, à l'issue de la concertation, le Conseil municipal en tirera le bilan.

Le bilan de la concertation sera joint au dossier soumis à l'enquête publique, qui interviendra ultérieurement.

2/ Modification du PLU- Contexte

Dans le cadre de ses compétences relatives au développement économique, la **Communauté de Communes des Baronnies en Drôme Provençale** (CCBDP), a décidé de réaliser une opération d'aménagement ayant pour objet **l'extension vers l'Ouest de la zone d'activités du grand Tilleul** sur le territoire de la commune de NYONS.
La superficie totale concernée est d'environ 6 hectares.

L'objectif est de **répondre aux enjeux de développement du territoire intercommunal**, en proposant des lots à vocation d'activités, dont la taille sera adaptée au besoin de chaque entreprise.

Ce projet a été envisagé dès l'approbation du PLU de Nyons en 2019, puisque ce dernier délimite **une zone à urbaniser à vocation économique dite « 2AUi ».** Il s'agit d'une zone à urbaniser inconstructible en l'état, qui nécessite une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

C'est pourquoi, la commune de Nyons a engagé dès 2025 **une procédure de modification du PLU afin d'ouvrier à l'urbanisation cette zone 2AUi.**

2/ Modification du PLU- Objectifs et motivations

L'un des objectifs du **projet de territoire 2025** de la CCBDP est de « **Développer les capacités d'accueil avec des zones d'activités et des locaux d'entreprises** » dont l'une des actions à mener est d'« Aménager avec diligence de nouvelles ZAE » : **l'une est prévue à Nyons, en continuité de la ZAE du Grand Tilleul.**

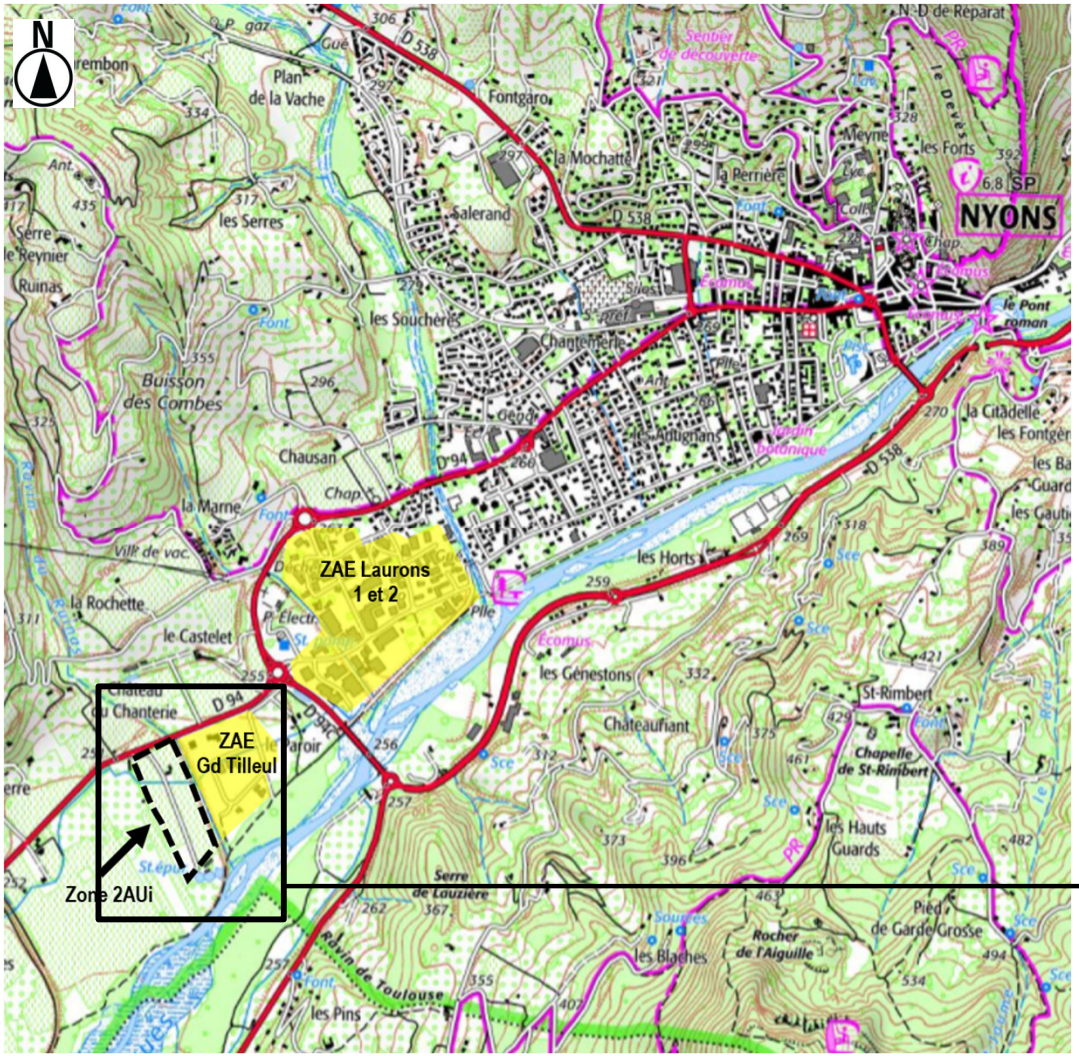
Les études préalables conduites par la CCBDP en 2018 et 2023 avaient confirmé **que les disponibilités foncières (bâties et non bâties) pour les activités économiques étaient insuffisantes** pour répondre aux enjeux de développement du territoire dans les années à venir.

L'état des lieux des zones d'activités de l'intercommunalité a montré que pour le bassin de vie de Nyons et la Vallée de l'Eygues, **les disponibilités de foncier économique sont limitées** à 3 lots pour 0,94 ha à St-Maurice-sur-Eygues et à 4 lots sur 0,64 ha à Nyons (dont 3 lots actuellement sous option).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi du PLU de Nyons contribuera donc aux objectifs de développement économique du territoire intercommunal.

2/ Modification du PLU- Localisation de la zone 2AUi

Les zones d'activités économiques de Nyons sont toutes situées à l'entrée Sud-Ouest de la ville, entre la RD94 et l'Eygues. La zone 2AUi à ouvrir à l'urbanisation s'étend à l'ouest de la zone d'activité du Grand Tilleul dont elle est séparée par le ravin de Ruinas.





2/ Modification du PLU- La zone 2AUi et son environnement

Occupation du sol :

La zone 2AUi est composée pour l'essentiel de terrains en vignes, à l'exception d'une parcelle agricole en friche et d'un ensemble de bâtiments dans la partie Nord de la zone. Cet ensemble bâti est habité (3 logements). Un ancien canal d'irrigation désaffecté (dit canal de Vinsobres) traverse la zone d'Est en Ouest au sud de l'ensemble bâti.

Autour de la zone :

- La zone 2AUi est bordée au Nord par la RD 94.
- Le ravin du Ruinas borde la limite Est de la zone 2AUi et la sépare de la zone d'activité du Grand Tilleul.
- A l'Ouest s'étendent des terrains agricoles. Une construction au nord-ouest abrite des gites.
- La station d'épuration de Nyons est implantée au Sud, entre la zone 2AUi et l'Eygues.

Desserte :

Les parcelles agricoles et les logements , ainsi que la station d'épuration au sud, sont desservis par un chemin qui débouche directement sur la RD 94. Cet accès est dangereux du fait du manque de visibilité.

Le Département a confirmé l'impossibilité d'aménager un carrefour plus sécuritaire sur la RD94, compte-tenu de la configuration du site et demande de supprimer cet accès et d'assurer la desserte de la station d'épuration et des habitations depuis la voie de desserte de la ZAE du Grand Tilleul à l'Est.

La desserte de la future ZA sera donc assurée uniquement à partir de la voie en attente à l'Est dans la zone du Grand Tilleul (rue du Paroir), via un franchissement sur le ravin du Ruinas

2/ Modification du PLU- La zone 2AUi et son environnement

La prise en compte du risque inondation

La zone 2AUi est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi)** de Nyons :

- Une grande partie de la zone 2AUi est située en zone verte du PPRi : zone constructible sous réserve de respecter une cote de référence de 0,3 m au-dessus du terrain naturel (TN).
- Une bande d'environ 35 à 40 m de largeur le long du ravin de Ruinas est classée en zone rouge (R2) inconstructible.

Cette zone rouge inconstructible le long du ravin résulte d'un principe de précaution, car aucune étude hydraulique n'y avait été réalisée lors de l'élaboration du PPRi.

Une **étude hydraulique** a été réalisée à la demande de la CCBDP en concertation avec le service risques de la DDT, afin d'étudier l'aléa inondation sur la zone 2AUi en rive droite du ravin du Ruinas :

- Ce n'est que dans le cas de la crue millénale que l'ouest de la zone serait impacté avec de faibles hauteurs d'eau (15 cm max). L'étude préconise l'aménagement d'un fossé périphérique à l'Ouest, qui permettra de collecter ces ruissellements exceptionnels ;
- En cas de suppression de la berge du ravin, la partie nord-est de la zone 2AUi est inondable. Afin de supprimer ce risque, il est prévu de rehausser le terrain de la partie nord-est concerné par ce risque, en préalable à l'aménagement de la zone.

Cette nouvelle étude venant actualiser la connaissance du risque, après la réalisation des aménagements précités, les constructions seront possibles sous réserve de respecter une cote de 0,30 m au dessus- du terrain naturel.

2/ Modification du PLU- La zone 2AUi et son environnement

La prise en compte des enjeux de biodiversité

La zone 2AUi est située à proximité du site Natura 2000 « Forêts alluviales, rivière et gorges de L'Eygues » et elle est concernée à son extrémité sud-Est par la ZNIEFF de type « Cours de l'Eygues ».

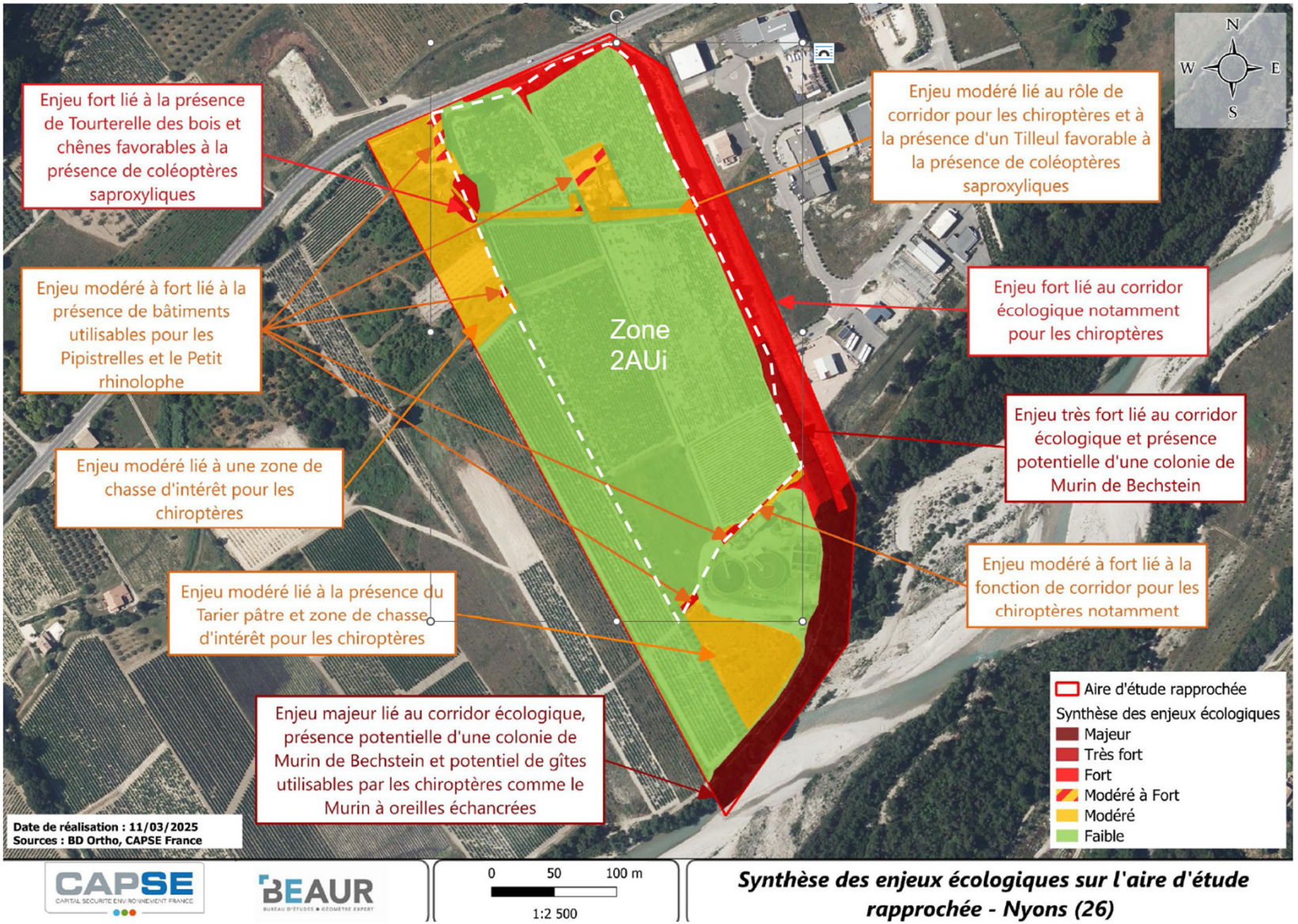
C'est pourquoi, un diagnostic Habitats-Faune-Flore a été réalisé en 2024-2025 afin de s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux de biodiversité dans la modification du PLU et dans la conception du projet d'aménagement de la future zone d''activité.

Comme le montre la carte de synthèse (cf. page suivante), les enjeux écologiques du site sont essentiellement liés à des espaces périphériques à la zone 2AUi :

- Ravin du Ruinas, ripisylve de l'Eygues
- Talus boisé au nord de la zone
- L'ancien canal d'irrigation
- Les jardins et arbres autour des logements.

2/ Modification du PLU- La zone 2AUi et son environnement

Carte de synthèse des enjeux écologiques



2/ Modification du PLU – Contenu de la modification

✓ Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi :

La zone 2AUi sera reclassée en zone à urbaniser ouverte 1AUi, qui pourra être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

Trois **secteurs** seront délimités à l'intérieur de cette zone 1AUi :
- secteur **1AUih**, correspondant à l'ensemble bâti habité, lequel l'évolution des habitations existantes sera autorisée.
- Les secteurs **1AUi1** (au sud) et **1AUi2** (au nord) seront distingués en fonction de la hauteur maximale autorisée qui sera inférieure en 1AUi2 le long de la RD94 pour faciliter l'intégration paysagère des futures constructions

> Le règlement graphique sera modifié, un règlement écrit et une OAP (orientation d'aménagement et de programmation seront rédigés pour la zone 1AUi

✓ Dispositions prévues en vue de la suppression de l'accès dangereux sur la RD 94 :

L'orientation d'aménagement de la zone 1AUi imposera :
- une desserte à partir de la rue du Paroir à l'Est dans la zone du Grand Tilleul
- la desserte des habitations existantes et de la station d'épuration à partir de la voie de desserte de la future zone d'activité.

Le règlement de la zone 1AUi interdira tout accès direct sur la RD 94.

2/ Modification du PLU – Contenu de la modification

✓ Dispositions prévues pour assurer l'insertion paysagère et environnementale de la future zone et éviter et réduire ses impacts sur la biodiversité :

Le règlement écrit et graphique et l'OAP de la zone 1AUi imposeront que :

> **L'espace naturel accompagnant le ravin de Ruinas à l'Est sera intégralement préservé et renforcé** sur une largeur d'au moins 5 mètres avec la plantation d'arbres d'essences locales variées. En outre, à l'intérieur des lots, une haie champêtre d'une largeur de 3 m sera plantée sur la limite Est.

> **La frange Ouest de la zone, qui borde un espace agricole, sera constituée d'un fossé végétalisé**, permettant de drainer les éventuels ruissellements en provenance du Nord-Ouest de la zone, et, à l'intérieur des lots, d'une haie champêtre sur une largeur de 3 m.

> **Les arbres existants** entre la zone et la RD94 au Nord, ainsi que ceux présents autour de l'ensemble bâti **seront préservés**.

> La **bande végétalisée de part et d'autre de l'ancien canal de Vinsobres sera préservée**.

> La voie de desserte principale sera accompagnée **de plantations**.

> Les eaux pluviales des espaces collectifs seront gérées via des **noues d'infiltration végétalisées** le long des voies.

> Le long des voies de desserte, les limites des lots seront plantées d'une **haie champêtre**.

2/ Modification du PLU – Contenu de la modification

✓ Dispositions prévues pour favoriser l'insertion paysagère et architecturale de la future zone :

> Les règles de hauteur seront similaires à celles de la ZAE du Grand Tilleul, avec des **hauteurs maximales autorisées inférieures le long de la RD 94** (9 m maximum) à celles autorisées dans la partie sud de la zone (12 m maximum) ;
> Un **front urbain structuré** sera imposé avec un recul fixe de 25 m de l'axe de la RD94.
> Les constructions devront être implantées de manière perpendiculaire ou parallèle aux voies de desserte.
> Les coloris des bâtiments devront respecter la **palette préconisée**.
> Les **clôtures seront similaires** sur l'ensemble de la zone.

✓ Dispositions pour respecter l'ensemble bâti habité dans la partie Nord de la zone :

Cet ensemble bâti fera l'objet d'un secteur particulier 1AUih,
> Les **évolutions des habitations existantes seront autorisées dans le secteur 1AUih** (aménagements, extensions et annexes) ;
> Le **secteur habité sera « isolé » des lots à vocation d'activités** :

- à l'Ouest par la future voie de desserte. La voie de desserte actuelle passe entre deux des bâtiments d'habitation alors que la future desserte sera détournée afin d'éviter totalement le secteur d'habitat.
- au Sud par l'ancien canal de Vinsobres et sa bande verte.
- à l'Est et au Nord par une bande végétalisée qui sera à planter et par un recul à au moins 5 m des constructions à usage d'activités.

2/ Modification du PLU – Contenu de la modification

✓ Mesures pour la prise en compte du risque inondation :

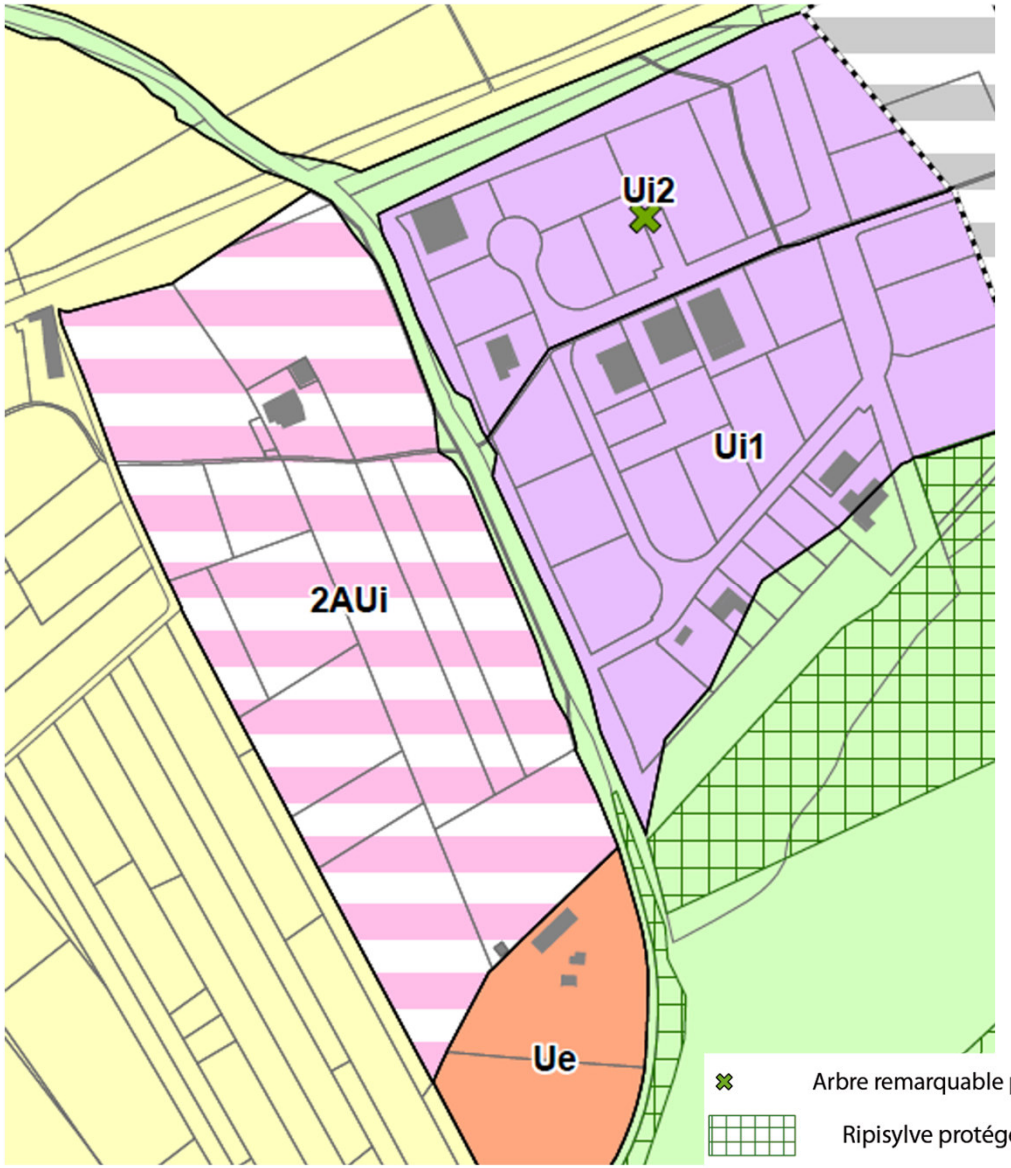
> L'urbanisation de la zone sera conditionnée à la rehausse du terrain dans la partie nord-est de la zone, afin de supprimer le risque inondation en cas de suppression de la berge du Ruinas

> Un fossé devra être aménagé en bordure Ouest de la zone.

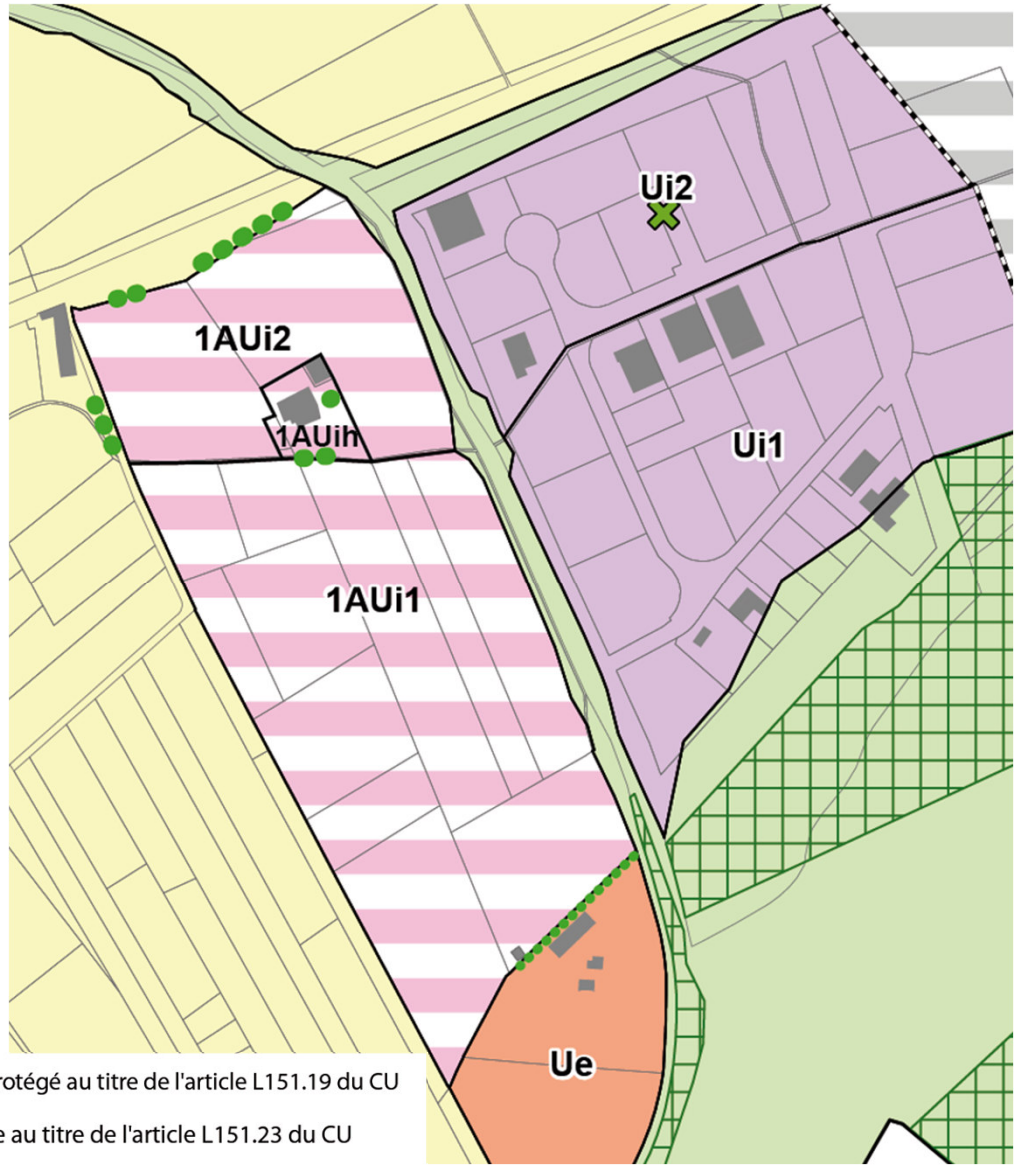
> Les 1ers planchers utiles devront respecter une hauteur minimale de 0,30 m au dessus du terrain naturel.

2/ Modification du PLU – Évolution du règlement graphique

Extrait PLU actuel



Extrait PLU modifié



Arbre remarquable protégé au titre de l'article L151.19 du CU

Ripisylve protégée au titre de l'article L151.23 du CU

Arbres et haies protégés au titre de l'article L151-23 du CU

2/ Modification du PLU – Ajout d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

✓ Cette OAP définira les principes d'aménagement permettant la prise en compte des dispositions décrites précédemment.

Principes d'aménagement

L'opération sera desservie à partir de la rue du Paroir (voie de desserte de la ZAE Grand Tilleul) avec un ouvrage de franchissement sur le ravin du Ruinas et une voie de desserte interne.

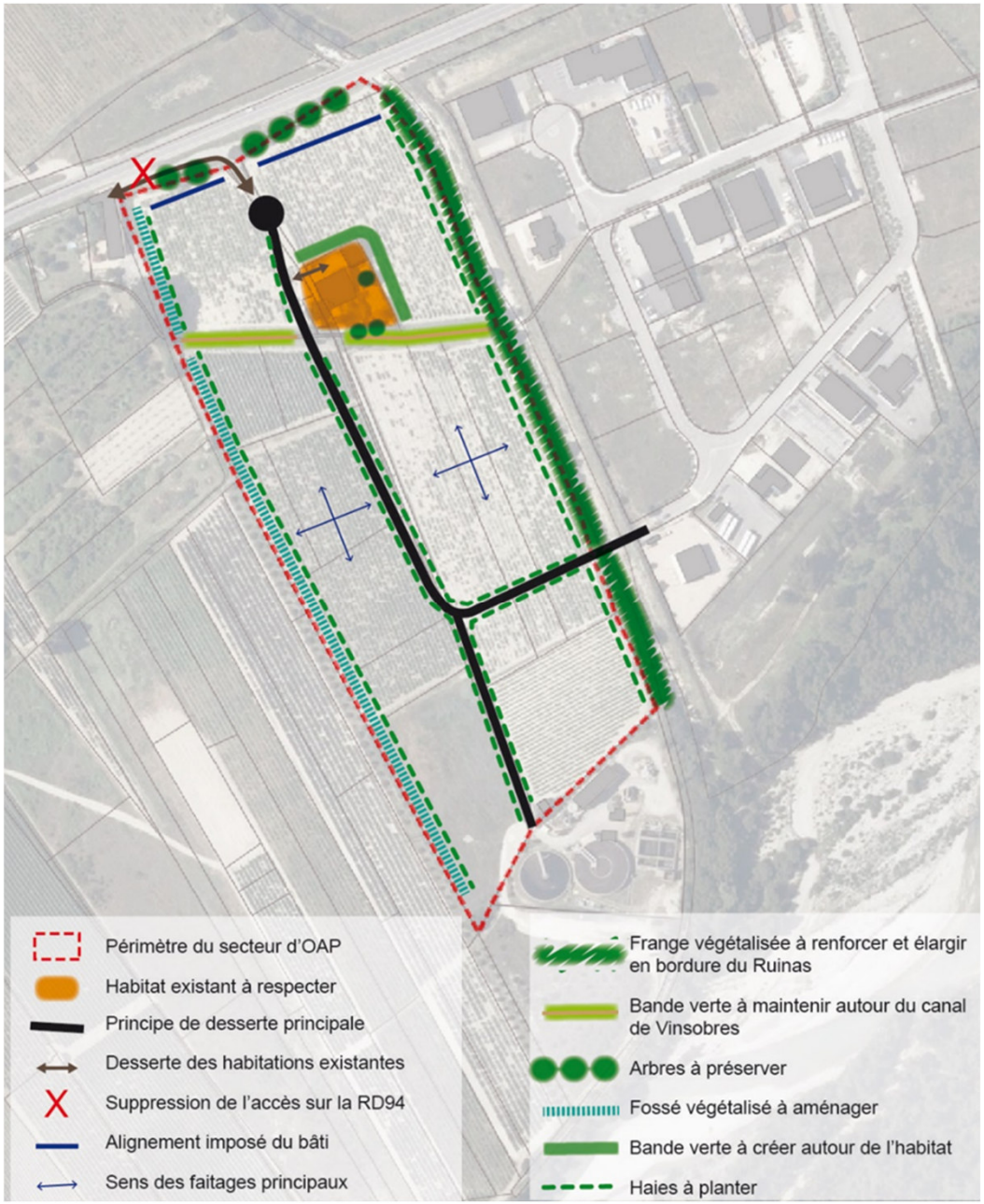
Cette voie assurera en outre la desserte de la station d'épuration au sud et des habitations existantes dans la partie Nord de la zone et au Nord-Ouest de celle-ci, en vue de la suppression de l'accès existant sur la RD94.

La circulation des piétons et cycles sera assurée à l'intérieur de la zone, le long de la voie de desserte et/ou en site propre.

Programmation :

Le site est réservé à l'accueil d'activités économiques et d'équipements collectifs.

La partie au nord de l'ancien canal sera prioritairement consacré à des activités tertiaires.



2/ Modification du PLU – Ajout d'une OAP

Organisation et composition urbaine :

> En façade sur la RD94, le bâti respectera un même alignement, en retrait de 25m de l'axe de la voie et présentera un front urbain de qualité, en continuité avec la zone du Grand Tilleul.

> A l'intérieur de la zone, le bâti sera implanté parallèlement ou perpendiculairement à la voirie.

> Pour l'optimisation du foncier, des lots d'une surface d'environ 1000 m² seront privilégiés.



Qualités environnementales et paysagères :

> Le long du ravin du Ruinas, la bande végétalisée existante sera maintenue et renforcée : une bande d'au moins 5 m de largeur depuis le pied de talus du ravin sera préservée et plantée d'arbres d'essences variées et adaptées au contexte local. Cette bande végétalisée ne sera pas intégrée aux lots.

> Les arbres existants dans la partie Nord en bordure de la RD94, ainsi que ceux présents à l'Est et au Sud des habitations seront préservés. Une bande verte sera plantée autour au Nord et à l'Est des habitations.

> Un fossé végétalisé sera aménagé en limite Ouest de la zone.

> La bande végétalisée de part et d'autre de l'ancien canal de Vinsobres, qui traverse la zone d'Ouest en Est sera maintenue à minima avec une végétation herbacée.

> Des haies d'essences locales variées seront plantées le long des voies, ainsi que le long de la bande végétalisée bordant le ravin de Ruinas à l'Est et le long de la bordure Ouest.

> La production et/ou l'utilisation d'énergies renouvelables sera à privilégier.

2/ Modification du PLU – Ajout du règlement de la future zone 1AUi

Conditions générales de l'urbanisation

> L'urbanisation de la zone sera conditionnée à la réhausse des terrains dans la partie nord-est de la zone afin de supprimer le risque inondation en cas de suppression de la berge du Ruinas

> L'urbanisation devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone

> Les planchers utiles doivent respecter une hauteur de 0,30 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel au droit de la construction

Destinations autorisées et interdites

> Les activités économiques et les équipements collectifs seront autorisés

> Les habitations nouvelles seront interdites, à l'exception de logements de taille limitée, intégrés et liés à une construction à usage d'activité

> L'évolution des habitations existantes sera autorisée dans le secteur 1AUih

Volumétrie et implantations des constructions

Hauteur maximale : 9 m en secteurs 1AUi2 et 1AUih et 12 m en secteur 1AUi1

Implantation des constructions :

- Vis-à-vis de la RD94 : un recul fixe de 25 m est imposé pour former une façade urbaine structurée

- Vis-à-vis du ravin du Ruinas : un recul minimal de 20 m de l'axe du ravin est imposé comprenant une haie champêtre

- Vis-à-vis des limites avec le secteur 1AUih : un recul minimal de 5 m est imposé

- Vis-à-vis des limites avec la zone agricole : un recul minimal de 5 m est imposé, comprenant une haie champêtre

2/ Modification du PLU – Ajout du règlement de la future zone 1AUi

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des prescriptions architecturales permettront de favoriser une harmonie architecturale sur l'ensemble de la zone et l'insertion des futurs bâtiments dans le site

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

- Les espaces de stationnement des véhicule légers seront réalisés en matériaux perméables et comporteront des arbres d'ombrage à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

- Les espaces libres de la parcelle seront végétalisés avec :
  - au moins 1 arbre + 3 arbustes + végétation basse et le reste en prairie fleurie, par tranche de 150 m² d'espace vert (d'un seul tenant ou non)
  - Si le lot comporte moins de 150 m² d'espace vert : les plantations comprendront au moins 3 arbustes et le reste en prairie fleurie.

- Les haies seront constituées d'essences variées composées d'un mélange de végétaux courant dans le nyonsais et non d'importation, avec préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

- La voie de desserte principale sera accompagnée d'une végétation d'alignement.

- Les limites séparatives de propriétés privées devront être marquées d'une haie arbustive ainsi que les limites extérieures de l'opération.

- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront traités sous la forme d'espace végétalisé planté d'arbres et/ou arbustes.

2/ Modification du PLU – Ajout du règlement de la future zone 1AUi

Stationnement

Le nombre de places de stationnement sera proportionné à l'usage et la consistance (Surface de planchers) de la construction. Il tiendra compte de la desserte en transport public du quartier.

Il est exigé au moins :

- 1 place de stationnement par unité de logement créé.
- Pour la sous-destination « restauration » : 1 place pour 25m² de surface de plancher
- Pour la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » : 1 place par chambre.

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

Aux places de stationnement s'ajoutent, le cas échéant, les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales des voiries et espaces communs seront collectées par un dispositif de noues d'infiltration végétalisées le long de la voirie.

Les eaux pluviales des lots devront obligatoirement être gérées par les propriétaires des lots en réalisant des ouvrages de rétention-infiltration En cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle, des modalités de gestion alternatives seront étudiées au cas par cas.

2/ Modification du PLU – Prise en compte de l'environnement

L'évaluation environnementale est en cours de réalisation.

Sont présentées ici de manière synthétique les principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement et les mesures prises pour éviter et réduire les incidences.

Pour rappel, l'évaluation environnementale commune à la modification du PLU et au projet d'aménagement sera jointe au dossier qui sera soumis à enquête publique ultérieurement.

Consommation foncière

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi engendrera la consommation de **5,8 ha de terrains agricoles**. Cette consommation d'espace est déjà prévue dans le PLU de 2019 puisqu'il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser « fermée ».

Plusieurs **dispositions sont prévues afin d'assurer l'optimisation du foncier** ainsi ouvert à l'urbanisation :

- La taille de la future zone et sa configuration, ainsi que les principes d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement conduiront à un découpage en lots de taille modeste pour une zone d'activité (autour de 1000 m² en moyenne), qui pourront être regroupés si certaines entreprises ont des besoins en surface plus importants.
- Le règlement ne limite pas l'emprise au sol des futurs constructions.
- La surface de la zone est adaptée aux besoins en matière de foncier de l'intercommunalité et ne représente que 0,25% de la superficie communale.

2/ Modification du PLU – Prise en compte de l'environnement

Agriculture

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi engendre la consommation de 5,8 ha de terrains agricoles qui sont tous plantés en vignes, à l'exception d'une parcelle de 0,6 ha de friche agricole entretenue.

Le secteur est situé **en dehors des aires d'AOP** (Appellation d'origine protégée) viticoles de la commune. La production de raisins sur les parcelles concernées est valorisée uniquement en « vin de pays ».

Les terrains exploités impactés par le projet concernent 3 exploitations agricoles. **L'impact sur ces 3 exploitations** a été évalué par la Chambre d'agriculture :

- Pour deux des exploitations la perte de surface est de l'ordre de 5% ou moins de leur surface totale et ne remet pas en cause leur pérennité.
- Pour la 3ème exploitation, la perte de surface pondérée (en fonction de la valeur économique des productions) est de 7% de la surface exploitée totale.

La frange Ouest de la future zone, qui est en contact avec l'espace agricole sera traitée avec un fossé enherbé de 5 m de large et dans les lots, avec une haie champêtre de 3 m, ce qui permettra de limiter les risques de conflit d'usage avec les activités agricoles.

2/ Modification du PLU – Prise en compte de l'environnement

Milieux naturels et fonctionnalités écologiques

Rappel des enjeux écologiques	Prise en compte dans le projet de modification du PLU :
	**> Évitement des zones à enjeu fort et modéré :** 1- Le ravin et ses berges restent classés en zone N 2- Une bande de 5 m à l'Ouest du pied de ravin est préservée et sera plantée d'arbres afin de renforcer la fonctionnalité écologique du ravin. 3- Les arbres existants sur le talus entre la zone et le ravin sont protégés 4- Les arbres existants autour des bâtiments et le long de la RD94 au Nord-Ouest sont protégés 5- La haie au nord de la station d'épuration est protégée 6- La bande verte de part et d'autre du canal de Vinsobres est préservée 7- Les bâtiments existants sont préservés **> Mesures de réduction des incidences :** 8- Un fossé végétalisé de 5 m de large séparera la future ZAE des espaces agricole et de l'habitation au Nord-Ouest et donc de la zone d'enjeux modéré à fort au nord-ouest *Nota : R- La ripisylve de l'Eygues est déjà protégée dans le PLU (protection inchangée)*

2/ Modification du PLU – Prise en compte de l'environnement

Gestion des eaux pluviales

Le règlement de la zone 1AUi impose:
- une gestion des eaux pluviales des espaces collectifs par des noues d'infiltration végétalisées le long de la voirie
- le traitement des eaux pluviales privatives sur le terrain du projet par infiltration et, si nécessaire, rétention
- des revêtements perméables pour les espaces de stationnement des véhicules légers
- la plantation des haies champêtres en périphérie des lots, le long des voies et des limites extérieures de la zone
- la végétalisation des espaces libres des lots

L'imperméabilisation sera ainsi limitée au strict nécessaire et en outre, **les eaux pluviales seront infiltrées** sur place permettant une le rechargement direct de la nappe.

Protection des eaux souterraines et traitement des eaux usées

La zone 1AUi est située en dehors de tout périmètre de protection de captage d'eau potable.
La zone sera raccordée au réseau collectif d'assainissement dont les effluents seront traités dans la station d'épuration communale.
Cette station d'épuration, dispose d'une capacité de traitement de 17 100 EH, d'une capacité hydraulique de 5918 m3/j et d'une capacité épuratoire en DB05 de 1026 Kg/j.
Selon le dernier rapport annuel du délégataire : sur les 5 années analysées (2020 à 2024), la performance épuratoire de la station est conforme à l'arrêté préfectoral (100 % de taux de conformité des rejets).
Bilan du niveau de charge de la station en 2024 :
> Capacité épuratoire en DBO5 : la charge mensuelle en entrée a varié entre 35% et 74% de la capacité épuratoire nominale. La charge entrante est restée inférieure à 60% de la capacité nominale de la station 9 mois sur 12 et n'a dépassé 70% qu'un seul mois sur 12.
> Capacité hydraulique : la charge hydraulique entrante a varié entre 18% et 30 % de la capacité hydraulique de la station.

La capacité résiduelle de traitement de la STEP est largement suffisante pour assurer le traitement des eaux usées de la future zone d'activités.

2/ Modification du PLU – Prise en compte de l'environnement

Capacité de la ressource en eau potable

La commune dispose de 3 captages d'eau potable (Laurons, Base Ludique, Sauve galerie) qui sont tous protégés par une DUP ayant instauré des périmètres de protection.
L'eau distribuée est de qualité conforme à la réglementation.
Malgré une augmentation du nombre d'abonnés au réseau collectif d'eau potable, le volume global prélevé sur ces 3 ressources est en diminution,
Grâce à un programme important de travaux (sectorisation, remplacement de réseaux, détection de fuites, télérelève...), la commune a réussi à diminuer nettement sa consommation d'eau potable depuis 2009. Le rendement du réseau est passé à 76 % en 2022.

La somme des 3 ressources **en période d'étiage permet de produire au maximum 4433 m³/j soit 184 m³/h**.
La capacité quotidienne résiduelle sur le mois d'août est de 2 197 m³ soit 91 m³/h.
Il a été démontré la capacité de la ressource à répondre même en période d'étiage, aux besoins générés par un autre projet communal en cours, à savoir l'urbanisation de la ZAC de Salerand dont le besoin est estimé à 3,4 m3/heure. **La capacité résiduelle au mois d'août après urbanisation de cette ZAC serait donc de 87,6 m3/h.**

La consommation liée à la future zone d'activités dépendra essentiellement de la typologie des activités présentes. La partie nord de la zone sera réservée à des activités tertiaires, qui ne généreront pas de besoin en eau industrielle. Les ratios généralement utilisés pour évaluer le besoin en zone d'activités varient de 10 à 25 EH (Équivalent habitant) par hectare et par an en fonction du type d'activités (hors agro-alimentaire). Un ratio de 25 EH par an et par hectare, pour une consommation moyenne de 150 m3/an/EH aboutirait à une consommation annuelle totale future de l'ordre de22 000 m3 par an. **Soit 2,5 m3/h**.
La ressource en eau, même en période d'étiage, apparaît donc suffisante pour faire face aux besoins supplémentaires générés par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi

2/ Modification du PLU – Prise en compte de l'environnement

Urbanisme

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi est nécessaire en vue de répondre aux besoins d'implantation d'entreprises ou d'activités pour un développement équilibré du territoire, compte-tenu des capacités résiduelles de construction qui sont insuffisantes dans les zones d'activités actuelles. La situation de la zone dans le prolongement de la ZAE du Grand Tilleul permettra de confirmer la vocation économique du secteur. Cette ouverture à l'urbanisation sera organisée par les orientations d'aménagement et le règlement du PLU modifié.

Déplacements

- la **création de la desserte de la zone depuis la ZAE du Grand Tilleul permettra de supprimer l'accès actuel** existant depuis la RD94 pour la desserte de la STEP et de 4 habitations, qui est un accès très dangereux. La ZAE du Grand Tilleul est quant à elle desservie depuis la RD94 par un carrefour sécurisé (rond-point).
- les **circulations piétonnes et cycles seront organisées à l'intérieur de la zone** depuis la ZAE du Grand Tilleul.

La future zone est située à l'entrée ouest de la ville, bien desservie par les grands axes routiers, implantation qui permet d'éviter la traversée du bourg pour les liaisons des poids-lourds avec la vallée du Rhône.

Risques

Comme il l'a été présenté plus haut, le risque inondation a fait l'objet en 2024-2025 d'une étude hydrologique et hydraulique de la zone, en association avec le service risque de la DDT de la Drôme, qui a permis de définir les **mesures à mettre en place pour lever tout risque d'inondabilité** :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi est conditionnée à la rehausse d'une partie du terrain au Nord-Ouest de la zone et la collectivité s'engage par ailleurs au curage d'entretien du ravin,
- les OAP imposent la réalisation d'un fossé périphérique à l'ouest afin d'intercepter les éventuels ruissellements résiduels en provenance du nord-ouest de la zone,
- le règlement impose la surélévation des 1ers planchers utiles à 0,30 m au dessus du terrain naturel.

La zone n'est concernée par aucun autre risque connu.

2/ Modification du PLU – Prise en compte de l'environnement

Nuisances

> Sur l'habitat : en dehors de 4 habitations (3 dans l'ensemble bâti au nord de la future zone et une au nord-ouest à l'extérieur de la zone), la zone 2AUi est à l'écart des zones d'habitat. Pour limiter les nuisances pour ces quelques habitations, la partie nord sera dédiée à des activités tertiaires (bureaux, services,…) ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ; En outre des bandes plantées et des haies, ainsi que la bande verte de part et d'autre de l'ancien canal de Vinsobres isoleront ces habitations des futures activités.

> Liées à la station d'épuration : la zone est située au nord de la station d'épuration communale, qui doit respecter des normes en matière d'émissions d'odeur et de bruit de manière à ne pas générer de nuisances pour le voisinage. La haie existante au nord de cette station d'épuration est protégée.

> Liées aux infrastructures routières : la RD94 est classé comme voie bruyante de catégorie 3 avec une zone de bruit de 100 m de part et d'autre, qui concerne donc la partie Nord de la zone. Dans cette zone de bruit, l'arrêté préfectoral du 24/01/2025 précise que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que d'hébergement touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum.
Cependant, il peut être noté que la RD94 surplombant la zone, la perception du bruit en est fortement diminuée. D'autre part, une zone d'activités économiques est moins sensible à ce type de nuisance qu'une zone d'habitat.

2/ Modification du PLU – Prise en compte de l'environnement

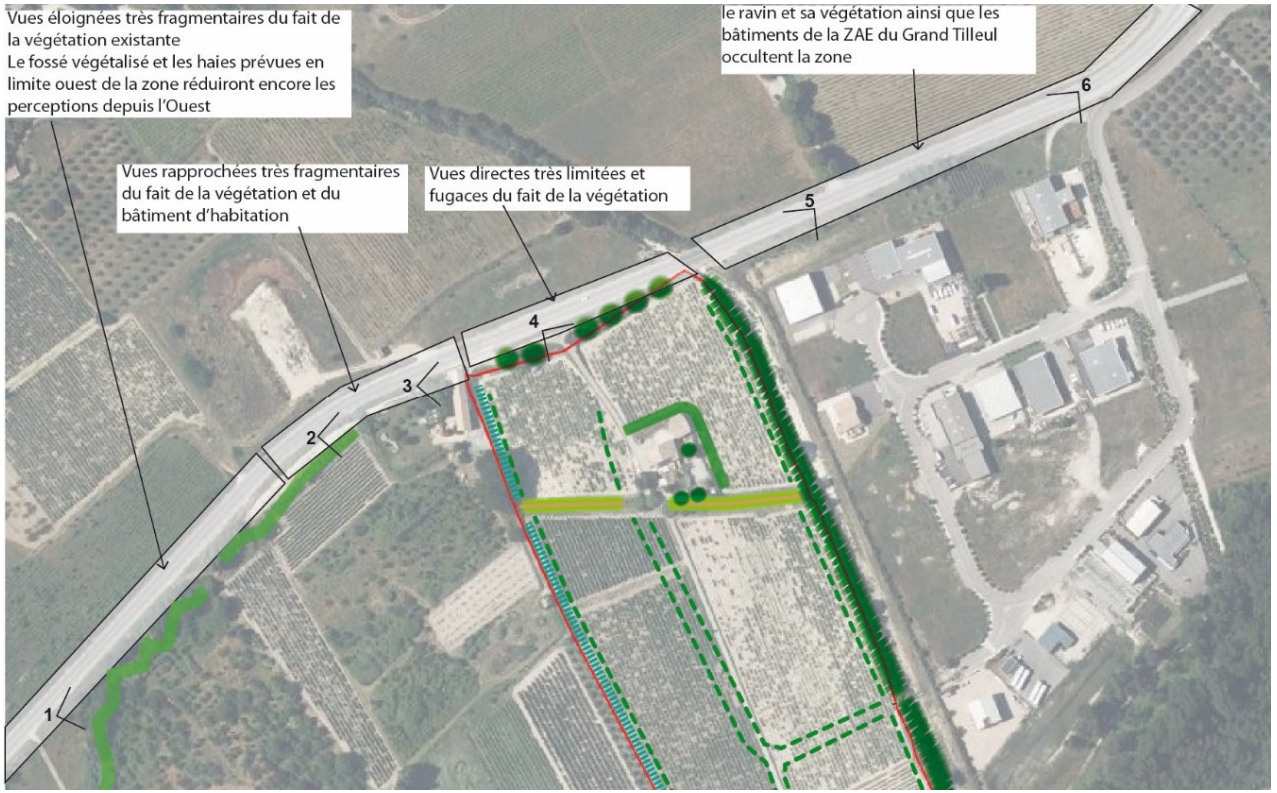
Patrimoine paysager et bâti

La zone à ouvrir à l'urbanisation est une zone à vocation d'activités qui s'inscrit en continuité de la zone d'activités du Grand Tilleul.

La zone n'est concernée par aucun périmètre de protection ou de secteur patrimonial remarquable.

La perception de la zone depuis la RD 94 est très limitée :

- par la présence de végétation le long de la voie à l'ouest et au nord de la zone,
- par le ravin et la végétation associée ainsi que par la ZAE du Grand Tilleul à l'Est,
- par le fait que la zone soit en contre-bas d'au moins 4 m par rapport à la voie.

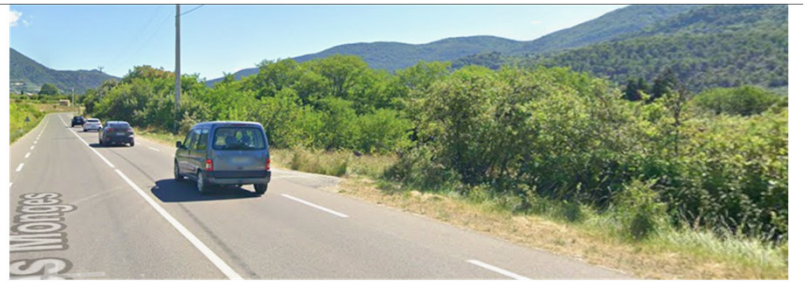


2/ Modification du PLU – Prise en compte de l'environnement

Patrimoine paysager et bâti – vues depuis la RD94

Depuis le sud-ouest :
Absence de vue ou vues très fugaces
et fragmentaires depuis le sud-ouest

1



2



3



Depuis le Nord-Est :
Les vues sont occultées par les bâtiments
de la ZAE et le ravin et sa végétation

4



5



6



2/ Modification du PLU – Prise en compte de l'environnement

Patrimoine paysager et bâti – Mesures pour favoriser l'intégration paysagère de la future zone d'activités

La zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble respectant les prescriptions architecturales et en matière de végétalisation qui seront imposées par le règlement et l'OAP de la zone 1AUi et notamment :

- la **préservation des arbres existants entre la zone 1AUi et la RD94**, qui limitent significativement la visibilité sur la zone.
- le **traitement paysager de la frange Ouest** de la zone, qui est celle en contact avec l'espace agricole et son paysage ouvert avec : un fossé végétalisé de 5 m assorti d'une haie champêtre sur 3 m à l'intérieur des lots.
- le **traitement paysager de la frange Est** de la zone, en limite avec le ravin de Ruinas avec des plantations d'arbres sur la bande verte de 5 m qui sera préservée au pied du talus du ravin et la plantation d'une haie champêtre à l'intérieur des lots.
- la **préservation des arbres dans l'espace habité** au centre de la zone.
- la **préservation de la coupure verte de part et d'autre de l'ancien canal** de Vinsobres.
- la **création de noues végétalisées** le long de la voirie à créer.
- **l'obligation de plantation sur les espaces de stationnement**.
- la **création d'un front urbain de qualité** avec un recul imposé de 25 m vis-à-vis de l'axe de la RD94.
- la **limitation à 9 m de la hauteur totale maximale** dans la partie Nord (Secteur 1AUi2) proche de la RD94.

En outre, la **situation de la zone nettement (4m minimum) en contre-bas de la RD94**, permet de ne pas perturber la perception du grand paysage à l'arrière.

2/ Modification du PLU – Prise en compte de l'environnement

Air, climat et énergie

Plusieurs mesures contribuent à la prise en compte de ces thématiques :

- **L'utilisation d'énergies renouvelables est encouragée sur la zone**, notamment le photovoltaïque en toiture ;

- La zone sera équipée de **cheminements pour les modes doux** le long de la voie de desserte et/ou en site propre ;

- Les **obligations en matière de végétalisation de la zone**, qu'il s'agisse d'espaces collectifs (sur les franges Est et Ouest, noues végétalisées le long de la voie de desserte), ou dans les lots (haies en bordure de voies et en limites de la zone, arbres d'ombrage sur les espaces de stationnement, végétalisation et plantation des espaces libres…) **contribueront à limiter les îlots de chaleur et améliorer la qualité de l'air**.

En ce qui concerne la **desserte par les transports en commun**, la commune de Nyons gère le réseau « Nyons bus » dont la ligne n°1 dessert la zone d'activités des Laurons : **l'extension de cette ligne jusqu'à la zone du Grand Tilleul est en cours d'étude**.