

**DROME AMENAGEMENT HABITAT - « D.A.H. »
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT**

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU VENDREDI 8 AVRIL 2022

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration s'est réuni en présentiel et par visioconférence, ce jour à 9 heures, sous la présidence de M. Aurélien ESPRIT

Etaient présents : Mme Stéphanie ANNÉE, Mme Nathalie BROSSE, Mme Marielle FIGUET, Mme Geneviève GIRARD, Mme Marlène MOURIER, Mme Muriel PARET, Mme Anick PONSONNET, Mme Evelyne VERSCHELDE et Mme Chantal VEYRET.

M. Marc André BARBE, M. David BOUVIER, M. Frédéric COMBIER, M. Aurélien ESPRIT, M. Christian GAUTHIER, M. Pierre Olivier MAHAUX, M. Hervé MAHL, M. Christian MORIN, M. Gérard ORIOL, M. Patrick PERA OLIVERAS, M. Patrice VALETTE et M. Jean-Luc VINCENT.

Avaients donné pouvoir : Mme Lucette ALLIRAND à M. Patrice VALETTE
Mme Muriel PARET à M. Jean-Luc VINCENT à 10 h 25
M. Christian GAUTHIER à M. Gérard ORIOL à 11 h 48

Absent : M. Brahim MESSAOUDI

Assistaient à la séance Mme Anne-Laure VENEL Directrice Générale de l'Office et M. Anthony DI PALO, représentant le Comité Social et Economique de Drôme Aménagement Habitat

DROME AMENAGEMENT HABITAT
Pôle Immobilier et Aménagement

OBJET : CREATION DE LA ZAC « Les Terrasses de Salerand » A L'INITIATIVE DE DAH – QUARTIER SALERAND – NYONS

Pièces jointes :

1. Dossier de création de la ZAC « Les Terrasses de Salerand »

La commune de Nyons a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 9 octobre 2019, permettant la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de Salerand, en entrée nord de la commune. La municipalité a sollicité Drôme Aménagement Habitat pour être son partenaire dans le développement de cette portion de territoire en sa qualité d'aménageur. Drôme Aménagement Habitat a pris l'initiative de l'aménagement de ce secteur, en approuvant par délibération du 26 octobre 2018 l'ouverture et les modalités de la concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). La commune de Nyons a donné un avis favorable à cette initiative lors de son conseil municipal du 31 Octobre 2018. Ce secteur a également fait l'objet d'un périmètre de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) validé par le Préfet en date du 3 octobre 2019.

Les objectifs de DAH vis-à-vis de ce projet sont de :

- Porter l'opération sur le long terme, et d'assurer la maîtrise globale de l'opération d'aménagement, par la procédure de ZAC et/ou tout autre processus permettant la maîtrise foncière et opérationnelle de l'opération (expropriation, DUP etc...),
- S'engager à accompagner la politique communale de développement de ce secteur durant la vie du projet, notamment sur le volet de la programmation habitat, dans la limite de l'équilibre du bilan financier de l'opération,
- Respecter et porter le programme de construction du secteur Salerand tel que l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du PLU approuvé la définit.

A ce titre, DAH a délibéré le 9 avril 2021 pour l'élaboration d'une convention opérationnelle avec EPORA et la commune visant à fiabiliser les conditions de portage du foncier ; ainsi que pour l'engagement d'une procédure conjointe de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire relative à l'acquisition des terrains par voie d'expropriation.

Cette démarche sera actionnée auprès de Monsieur le Préfet après approbation de la présente délibération.

Enfin le 17 décembre 2021, le conseil d'administration a approuvé l'élaboration d'une convention avec la commune concernant nos engagements réciproques après l'arrêté préfectoral de création de ZAC.

Le projet établi ambitionne de :

- Créer un quartier structurant et valorisant l'entrée nord de la commune :
L'aménagement d'un carrefour au droit de la RD538 et des accès au site permettra une pacification de la route de Montélimar, cherchant une limitation des vitesses, et offrira la possibilité de valoriser l'entrée de Nyons. Un traitement paysager qualitatif de le long de l'axe structurant existant accompagnera cette démarche. Les formes urbaines seront développées afin de rompre avec l'effet de « nappage » des lotissements traditionnelles.
- Pacifier les flux automobiles dans le futur secteur opérationnel au profit des modes doux :
Il est proposé d'assurer une présence maîtrisée de la voiture (zone pacifiée, optimisation du stationnement dans le site) et de développer des cheminements modes doux sur le quartier et en direction du centre-ville.
- Développer les mixités sociale et générationnelle :
La programmation s'attachera à proposer des possibilités constructives pour l'habitat individuel groupé (des maisons accolées portées par un promoteur bailleur ou en promotion privée), l'habitat individuel libre (des maisons accolées portées par des individus et construites par un constructeur), l'habitat intermédiaire collectif (des logements collectifs, portés par un promoteur bailleur ou en promotion privée). Des lieux partagés, des espaces ludiques ou d'agrément s'inséreront dans cette programmation.
- Intriquer l'urbanisation et environnement dans une approche globale :
Les existants seront préservés autant que possible et valorisés (existants végétaux, haies... ; existants du patrimoine agricole...). Les continuités écologiques seront maintenues et valorisées en offrant des préservations de vues et d'espaces de respiration à l'urbanisation. La densité proposée s'inscrit dans un objectif plus global de sobriété foncière en étant supérieur aux densités développées sur la commune. Pour autant, l'eau a été un guide dans la composition urbaine afin de proposer une gestion en surface, en déployant des ouvrages sur son chemin.

Le projet de la ZAC envisage la construction de 250 logements (variable selon les typologies), soit environ 25 500m² de surface de plancher, à plus ou moins 10%. Cette programmation sera prévue sur 4 phases de 3 à 4 ans chacune, soit une durée prévisionnelle globale de 12 années. Des travaux préalables à la viabilisation de lots seront nécessaires tels que la création d'un carrefour sur la route départementale, le dévoiement d'un réseau d'adduction en eau potable ou le prolongement du réseau d'eau usée jusqu'en entrée de site.

L'ensemble des motifs et exposés attachés à ce projet de ZAC est contenu dans le dossier de création joint à la présente délibération. Le bilan de la concertation a été réalisé suivant les modalités définies initialement et a été soumis au conseil d'administration préalablement.


Il convient que le conseil d'administration de Drôme Aménagement Habitat se prononce par délibération, sur la création de la ZAC « Les Terrasses de Salerland » à Nyons.

Sur les fondements des articles L421-1 du Code de la construction et de l'habitation, L311-1 et suivants ainsi que R311-1 et suivants du Code de l'urbanisme, il est proposé au conseil d'administration :

Ceci exposé,

Le Conseil d'Administration, à l'unanimité des membres présents ou représentés et après avoir délibéré,

- **Approuve le dossier de création de la ZAC « Les Terrasses de Salerland » à Nyons selon le périmètre établi,**
- **Autorise la Directrice générale à :**
 - **solliciter auprès de Monsieur Le Préfet, l'arrêté de création de la ZAC « Les Terrasses de Salerland »,**
 - **engager les études de réalisation de la ZAC et signer tous documents afférents à la mise en œuvre de cette zone.**

Le Président

Aurélien ESPRIT

