



Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

COMMUNE DE NYONS (26110) ZAC « LES TERRASSES DE SALERAND »

DOSSIER DE CREATION DE ZAC

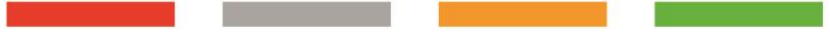


Maitre d'ouvrage :
DROME AMENAGEMENT HABITAT
11, av. de la gare – BP 10250 Alixan
26958 VALENCE Cedex9



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION	5
HISTORIQUE DE L'OPÉRATION.....	5
OBJET DE L'OPÉRATION	8
JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION	10
DEFINITION DU PERIMETRE	11
STRUCTURE FONCIERE ET EXPLOITATION	13
ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	15
SITUATION ET ACCESSIBILITE	15
LE SECTEUR « LES TERRASSES DE SALERAND »	18
Cadre physique	18
Cadre acoustique	19
Cadre naturel	20
Cadre hydrographique	25
Cadre agricole	29
Cadre architectural et paysager	30
DESCRIPTION DU PROJET	35
LES PRINCIPAUX ENJEUX	36
LE PROGRAMME PREVISIONNEL	37
LES INTENTIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZAC AU STADE DE LA CREATION	45
Principe de composition paysagère et urbaine	46
La trame viaire	47
Principe de gestion des eaux pluviales	48
Principe de composition architecturale	49
LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET	50
AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR	50
LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE RHONE PROVENCE BARONNIES	50
LE PLAN LOCAL D'URBANISME.....	50
LES SERVITUDES.....	51
AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT	52
TAXE D'AMENAGEMENT.....	52
PIECES ANNEXES	53
PLAN DE SITUATION	54
PLAN DE PERIMETRE (DELIMITATION DU PROJET)	55
DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE DAH OUVRANT ET DEFINISSANT LES MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE.....	57
DELIVRATION DU CONSEIL DU CONSEIL MUNICIPAL EMETTANT L'AVIS SUR L'INITIATIVE DU PROJET	59
ARRETE DE CREATION DE ZAD	61
AVIS DE PUBLICITATION DE CREATION DE ZAD	64
DECISION FAVORABLE DOSSIER LOI SUR L'EAU	66
PRECISION EXAMEN CAS PAR CAS	67
DECISION FAVORABLE EXAMEN CAS PAR CAS	69
LISTE DES ESPECES VEGETALES OBSERVEES.....	73
DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE DAH APPROUVANT LE BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE A LA CREATION DE LA ZAC	80




PRÉAMBULE

Drôme Aménagement Habitat (DAH), Office Public de l'Habitat de la Drôme, opérateur départemental de logement social, œuvre depuis 1922 sur le territoire drômois. La première réalisation pour l'Office départemental a été livrée en 1954 à Nyons (quartier Les Oliviers).

Premier opérateur de construction de logement locatif social dans ce département, finançant et livrant entre 150 et 200 logements par an, DAH développe son activité au service des communes drômoises, en participant à la création de logements familiaux, et en réalisant des opérations d'aménagement. Ce rôle d'aménageur vise à réinventer, réhabiliter et redessiner, les villes et les quartiers aux côtés des collectivités locales. Ce travail s'inscrit dans une démarche de développement durable avec pour ambition d'améliorer le cadre de vie des habitants.

La commune de Nyons a mis en place une politique de développement de son territoire à travers son plan local d'urbanisme (PLU) dont elle a eu l'initiative le 9 juillet 2014 et approuvé le 13 juillet 2017. Parmi les zones de développement identifiées, l'orientation d'aménagement et de programmation Salerand constitue « le dernier grand secteur encore disponible dans l'enveloppe urbaine de la ville ». Le site était déjà identifié dans le Plan d'Occupation des Sols comme parmi les zones « peu équipées [...] destinées à l'extension future de l'agglomération ».





En qualité d'aménageur, définie par son statut d'établissement public industriel et commercial, DAH s'est positionné comme aménageur de ce secteur stratégique de la ville de Nyons « les Terrasses de Salerand » en prenant l'initiative d'une procédure de ZAC sur la zone lors du conseil d'administration du 26 octobre 2018. Sur la base des articles L300-2, L300-4, L311-1 et R311-1 et suivant du Code de l'urbanisme et l'article L421-1 du Code de l'habitation et de la construction, DAH va prendre en charge la création ainsi que le suivi administratif et financier du projet « les Terrasses de Salerand ».¹

Les études préalables réalisées par l'organisme ont permis de poser les bases d'un projet qui se veut global, cohérent et équilibré, pour assurer le développement d'un véritable morceau de ville exemplaire en terme de qualité de vie. Ce projet, longuement réfléchi avec les acteurs et la population, aboutit actuellement à la mise en œuvre d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté). A ce titre et conformément à l'article R311-2 du Code de l'urbanisme, le présent dossier de création de ZAC abordera les points détaillés ci-après.

Extrait de l'article R 311-2 du Code de l'urbanisme :

Le dossier de création comprend :

- a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- b) Un plan de situation ;
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

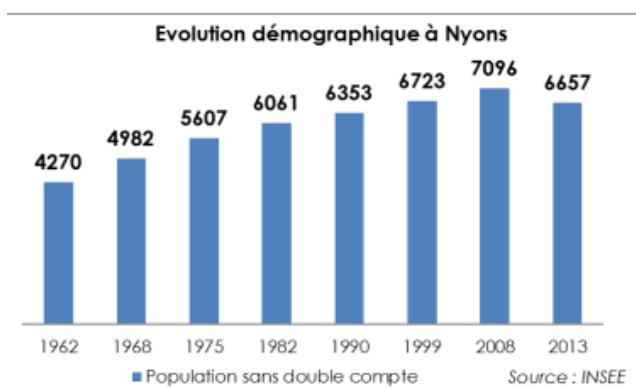
1« ...Les offices publics de l'habitat sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial. Ils ont pour objet : [...] De réaliser pour leur compte ou pour le compte de tiers, avec l'accord des collectivités ou communautés intéressées, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le présent code, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 de ce dernier code soient applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations » ("article L421-1 du Code de l'habitation et de la construction)

OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

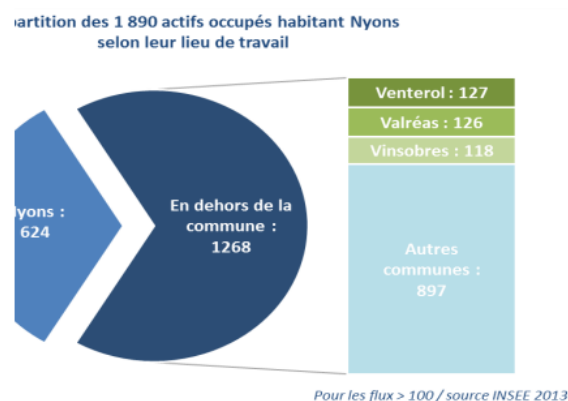
HISTORIQUE DE L'OPÉRATION

Les premières réflexions mises en œuvre dans le cadre de la ZAC Les Terrasses de Salerand datent de l'émergence d'un projet politique sur l'avenir du territoire dans le cadre du passage du POS au PLU de Nyons.

Malgré un contexte dynamique global, la commune connaît alors une stagnation démographique et fait le constat que seulement un tiers de ses actifs travaille sur le territoire communal.



[Extrait Rapport de présentation Tome 1 PLU de NYONS page 101-article 9.1]
Valeur Insee 2019 : 6 772 habitants.



[Extrait Rapport de présentation Tome 1 PLU de NYONS page 104- article 9.2]

Aussi, les conclusions de ce diagnostic démographie/habitat sont les suivantes : « en raison des conditions économiques et de la rareté du foncier disponible sur la commune, l'offre en matière d'habitat peine à se renouveler, conduisant les ménages à se loger en dehors de la commune. Le vieillissement des habitants engendre une perte démographique importante qui n'est plus compensée par l'arrivée de nouveaux ménages »².

Les enjeux du PLU sont de « conforter l'équilibre entre les habitants et les commerces et services, les équipements de cette ville centre du territoire du Val d'Eygues ». Il s'agit de « permettre la production d'un habitat de qualité, notamment en habitat intermédiaire, afin de retenir d'une part, les jeunes et les ménages qui le souhaitent sur la commune, et d'autre part, de permettre aux personnes vieillissantes de se rapprocher des services, le tout favorisant la mixité sociale et générationnelle. »³ Le secteur de Salerand est identifié dès lors pour répondre à ces enjeux.

Dès 2016, les bureaux d'études SCE et Séquences se voient confier par DAH, une mission d'étude de faisabilité sur secteur de Salerand tandis que les cabinets Citéliance et TCC élaborent une analyse du marché immobilier.

Ces études ont témoigné :

- d'une capacité de 230/250 logements ;
- d'un temps d'écoulement en 4 phases de 3 à 4 ans chacune, portant la durée de commercialisation du projet à 12 ans minimum ;
- de la nécessité d'une action globale vis-à-vis de travaux préliminaires : accès sur la route départementale 538 (route de Montélimar), maintien et rétablissement des réseaux secs aériens

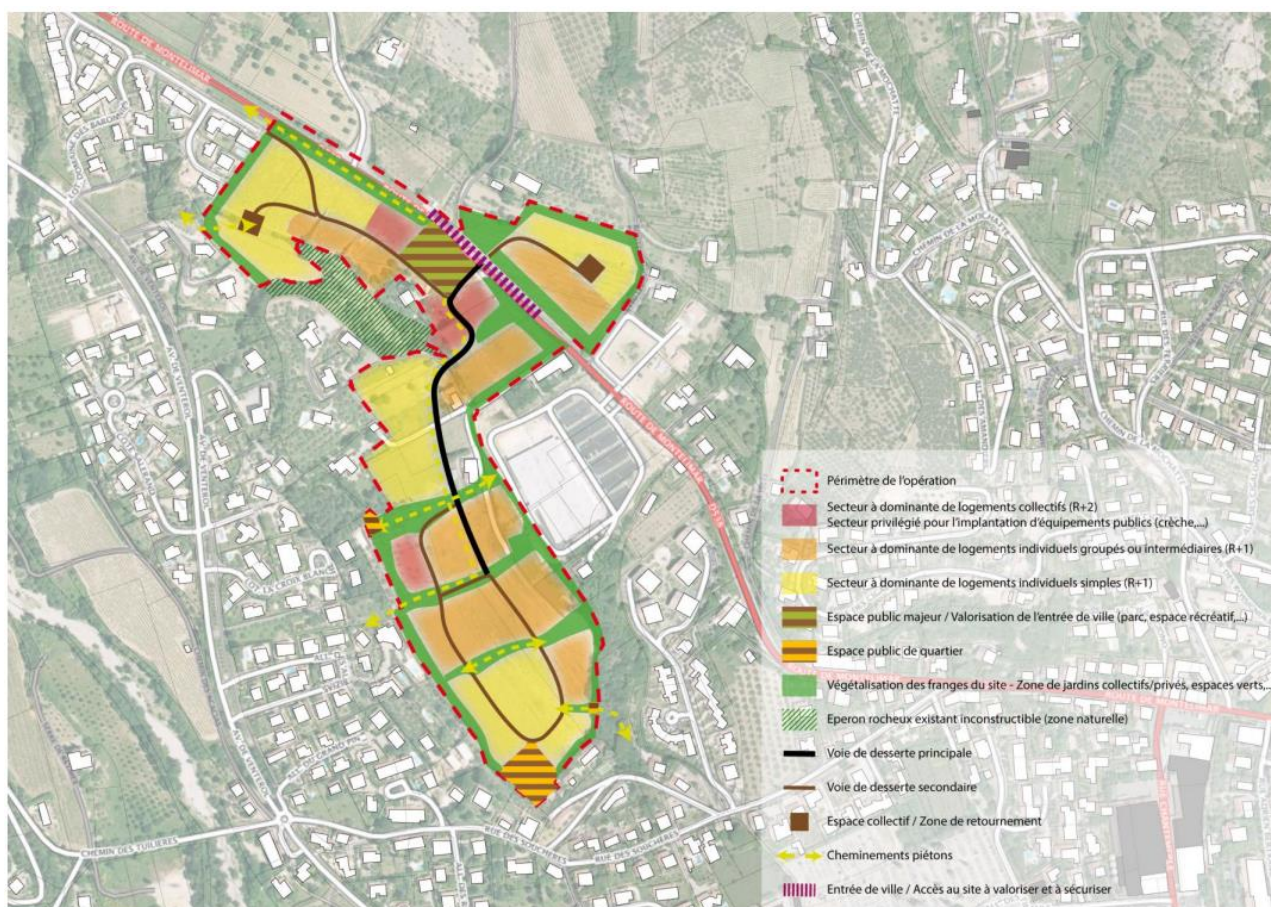
² Rapport de présentation Tome 1 – PLU de NYONS page 111.

³ Idem 2.

existants (électricité/télécoms), dévoiement d'une double conduite d'adduction en eau potable (ø200mm et 125), gestion des eaux pluviales, extension du réseau d'eaux usées.

Fort de ces premiers éléments, DAH a délibéré le 26 octobre 2018 pour initier le projet de ZAC en ouvrant et en définissant les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC. Cette décision a été accueillie favorablement par le Conseil municipal lors de la séance du 31 octobre 2018, qui a également approuvé la constitution d'un groupement de commandes pour mener à bien les études nécessaires préalablement à la création de la ZAC. Un bilan de la concertation a été dressé lors du conseil d'administration de DAH le 8 avril 2022. Ces trois délibérations sont annexées au présent dossier.

La commune a par ailleurs élaboré une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée à ce secteur, reprenant les éléments clés identifiés, avec un zonage spécifique « secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global ».



[Extrait - Rapport de présentation - PLU de NYONS - page 9/37]

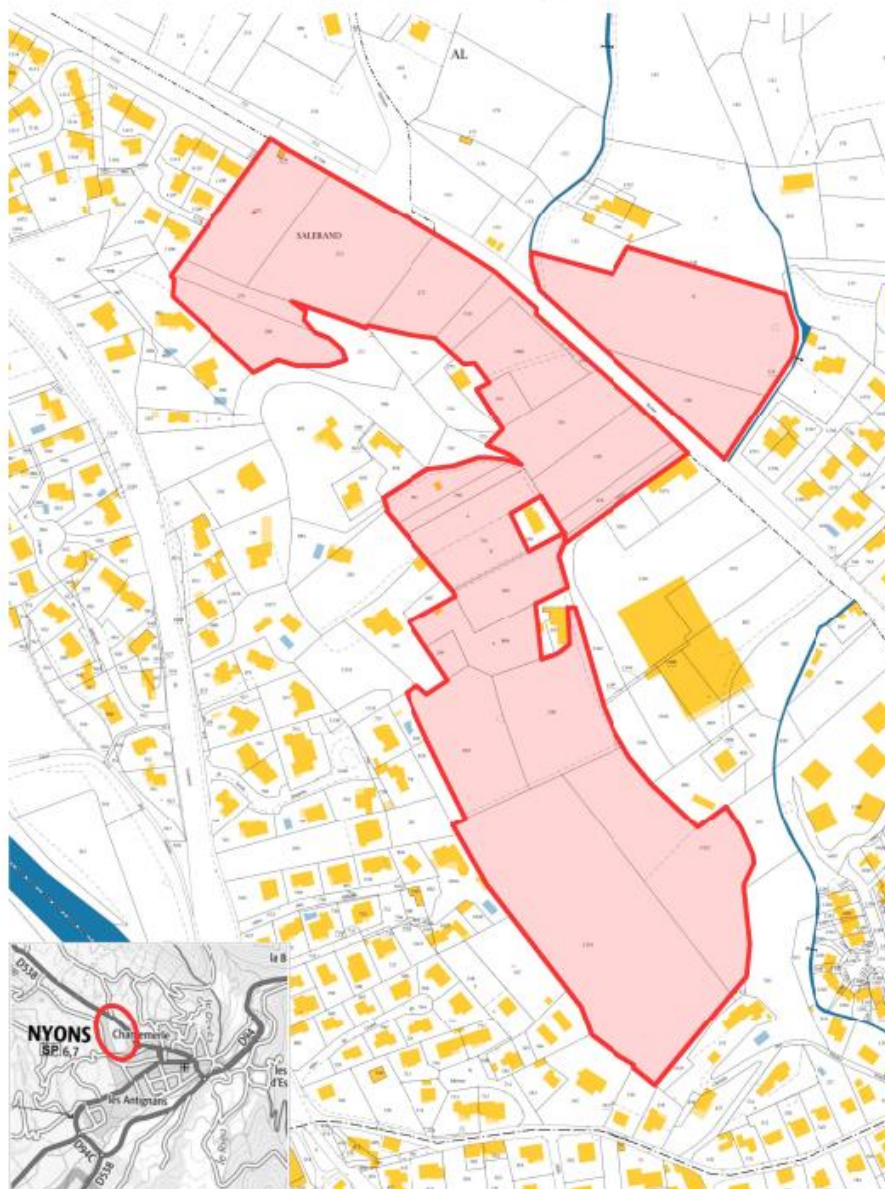
L'OAP Salerand vise les ambitions suivantes :

- une diversification des formes urbaines,
- une valorisation de l'entrée de ville,
- une insertion paysagère de l'opération,
- une mixité sociale, urbaine et générationnelle,
- des connexions piétonnes avec les quartiers environnants.



Enfin, une ZAD (zone d'aménagement différé) a été sollicitée par le conseil municipal du 3 juin 2019 qui a reçu l'approbation du Préfet le 2 octobre 2019 (arrêté n°26-2019-10-02-003, en annexe). Cette disposition visait à limiter la spéculation foncière du site.

périmètre de la « ZAD de Salerand » à Nyons



[Périmètre ZAD]

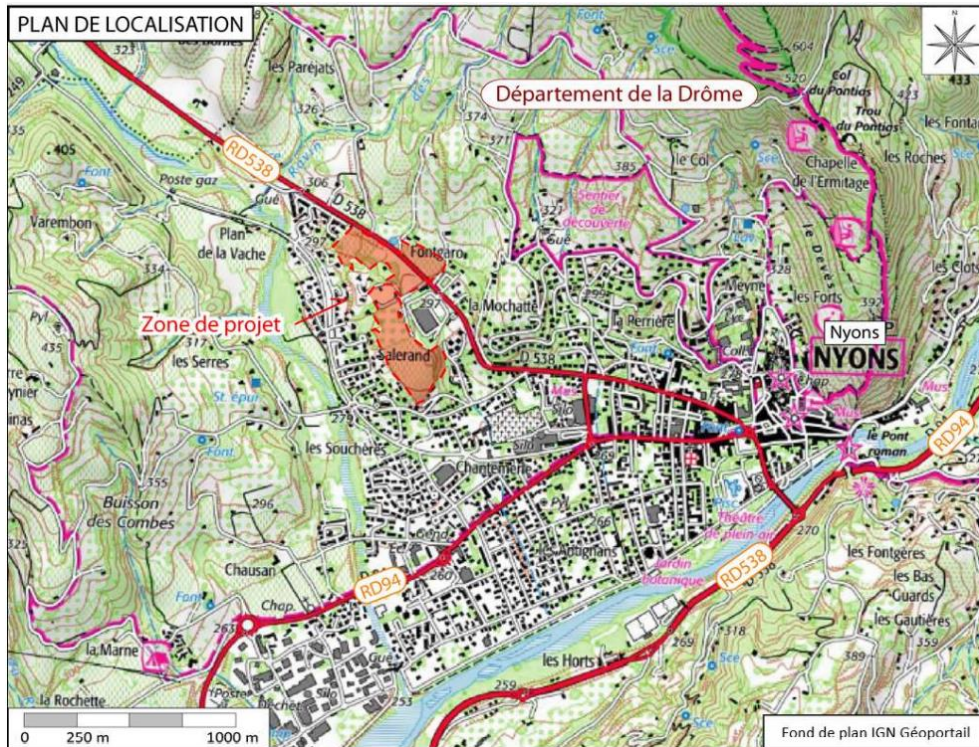
Le PLU de la commune de Nyons intégrant l'OAP Salerand a été approuvé le 9 octobre 2019.



OBJET DE L'OPÉRATION

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, sur l'axe majeur qu'est 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 privés.



[Plan de situation ; cf. Annexe]

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 :
 - o Initier une pacification de la RD538 au droit des accès au site Salerand : valoriser l'entrée de la ville et proposer un aménagement paysager qualitatif le long de l'axe structurant existant (route de Montélimar),
 - o Reculer la limite d'agglomération en limite amont du secteur opérationnel assurant une limitation des vitesses au droit de Salerand,
 - o 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 :
 - o Assurer une présence maîtrisée de la voiture : zone pacifiée, optimisation du stationnement dans le site,
 - o Réaliser des cheminements modes doux sur le quartier et en direction du centre-ville,
 - o Prolonger les liens physiques existants,

- Développer les mixités sociale et générationnelle :
 - o Habitat individuel groupé : des maisons accolées portées par un promoteur (bailleur ou promotion privée),
 - o Habitat individuel libre : des maisons accolées portées par des individus et réalisées par un constructeur,
 - o Habitat intermédiaire collectif : des logements collectifs, portés par un promoteur (bailleur ou promotion privée).
 - o Imaginer des lieux partagés,
 - o Des jardins nourriciers ou ludiques favorables à la sociabilité...

- Entremêler urbanisation et environnement dans une approche globale :
 - o Valoriser les végétaux, haies existantes,
 - o Intriquer urbanisation et patrimoine agricole existant,
 - o Proposer une densité juste dans un objectif de sobriété foncière,
 - o Maintenir les vues et le rapport aux lointains,
 - o Placer le chemin de l'eau comme guide de la composition urbaine et gérer l'eau en surface,

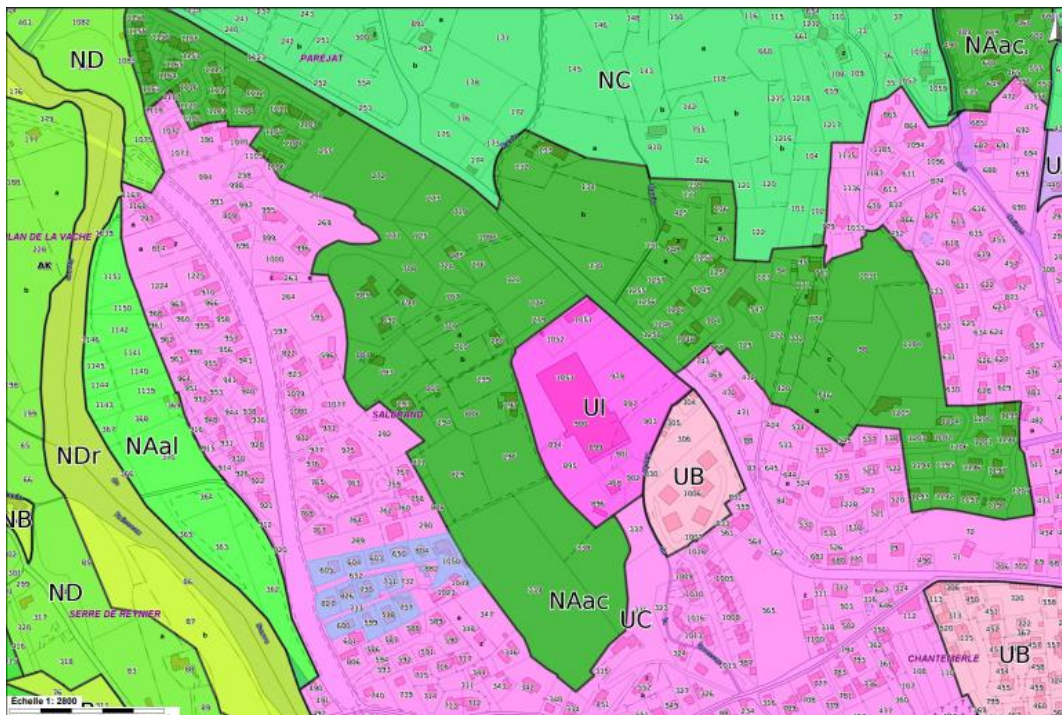
- Valoriser les continuités écologiques et le grand paysage :
 - o Le maintien d'espaces interstitiels entre les ilots pour préserver des vues sur le grand paysage,
 - o Le maintien d'une continuité écologique entre la colline et la rivière (La Sauve).



JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

Le projet de développement de la commune s'appuie sur un objectif de croissance démographique de 0.6% par an, tout en étant capable structurellement d'accueillir un développement de 1% par an⁴. Cela représente une production minimale de 56 logements par an et 667 logements à l'horizon du PLU⁵.

Pour mettre en œuvre ce projet territorial, quatre sites émergent comme tènements en continuité de l'enveloppe urbanisée dont le site de Salerand. Ce dernier faisait l'objet d'un zonage au POS précédent le PLU, d'extension future.



[Zonage POS – les zones NAAb, NAAc, NAAd
« actuellement peu équipées sont destinées à l'extension future de l'agglomération »].

Avec une capacité de 250 logements, le secteur Salerand représente un potentiel significatif de logements visés dans le PLU.

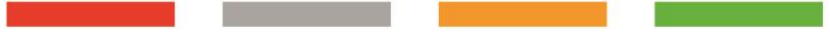
En parallèle, afin de limiter la consommation de foncier, le PADD du PLU prévoit un objectif de densification des zones constructibles par la mise en place d'une densité moyenne de construction de l'ordre de 20 logements à l'hectare au lieu de 12 à 13 logements constatés ces dix dernières années⁶. Sur le périmètre de la ZAC, la densité souhaitée est de l'ordre de 28 lgt/ha (250lgt / 9hectare).

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.

⁴ Extrait Rapport de présentation Tome 2 PLU de NYONS page 5- article2

⁵ Extrait Rapport de présentation Tome 2 PLU de NYONS page 16- article3

⁶ Extrait Rapport de présentation Tome 2 PLU de NYONS page 16- article3



DEFINITION DU PERIMETRE

La Zone d'Aménagement Concerté s'étendra sur une superficie d'environ 9 hectares et permettra à terme la réalisation d'une zone d'habitations. Le périmètre est délimité comme suit :

- au nord, le lotissement des Baronnies et la route départementale 538 qui constitue l'entrée de ville en arrivant de Montélimar ;
- à l'est, un premier niveau de coteaux, terres travaillées jusqu'à présent pour la vigne ; ainsi qu'une zone commerciale,
- à l'ouest, des habitations principalement en accès depuis l'avenue de Venterol situées en contrebas du site ou des habitations desservies par le secteur de Salerand plutôt en surplomb du site ;
- au sud, la poursuite d'habitations en contrebas du site desservies par la rue des Souchères ; tandis qu'au sud-est, une zone escarpée et arborée séparant le site du quartier d'habitats collectifs « Les Oliviers ».

A l'intérieur de la zone, se trouvent quelques maisons qui n'ont pas été intégrées au périmètre car l'objectif est de pouvoir maintenir ces habitations dans un nouveau cadre de vie.

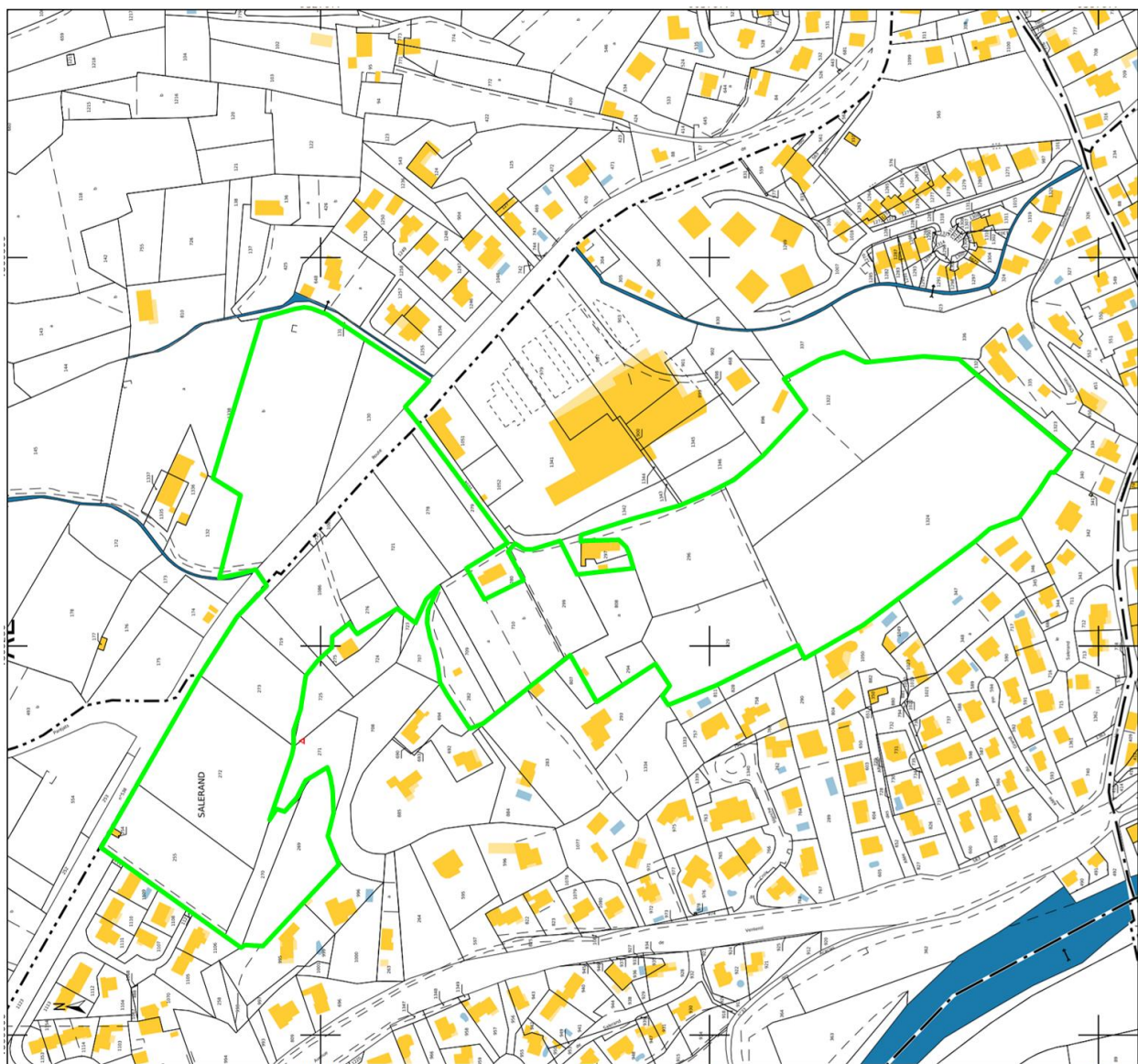
Le périmètre est également présenté en annexe et ci-après. La surface d'assiette foncière du projet est estimée à 88 123m² (soit 8.8ha).





N° parcelle	Surface parcelle (m ²)
AL710	3 500,00
AL709	742,00
AL282	1 373,00
AL130	2 674,00
AL1338p	9 848,00
AL273	2 890,00
AL719	1 193,00
AL276	730,00
AL1086	3 102,00
AL721	3 057,00
AL278	3 000,00
AL279	810,00
AL720	44,00
AL1085	96,00
AL1322	8 420,00
AL1324	16 772,00
AL299	2 315,00
AL294	480,00
AL829	4 522,00
AL296	5 015,00
AL808p	2 359,00
AL272	6 753,00
AL255	4 332,00
AL270	1 075,00
AL269	2 993,00
AL254	28,00
Total (m²)	88 123,00

[Liste des parcelles visées]



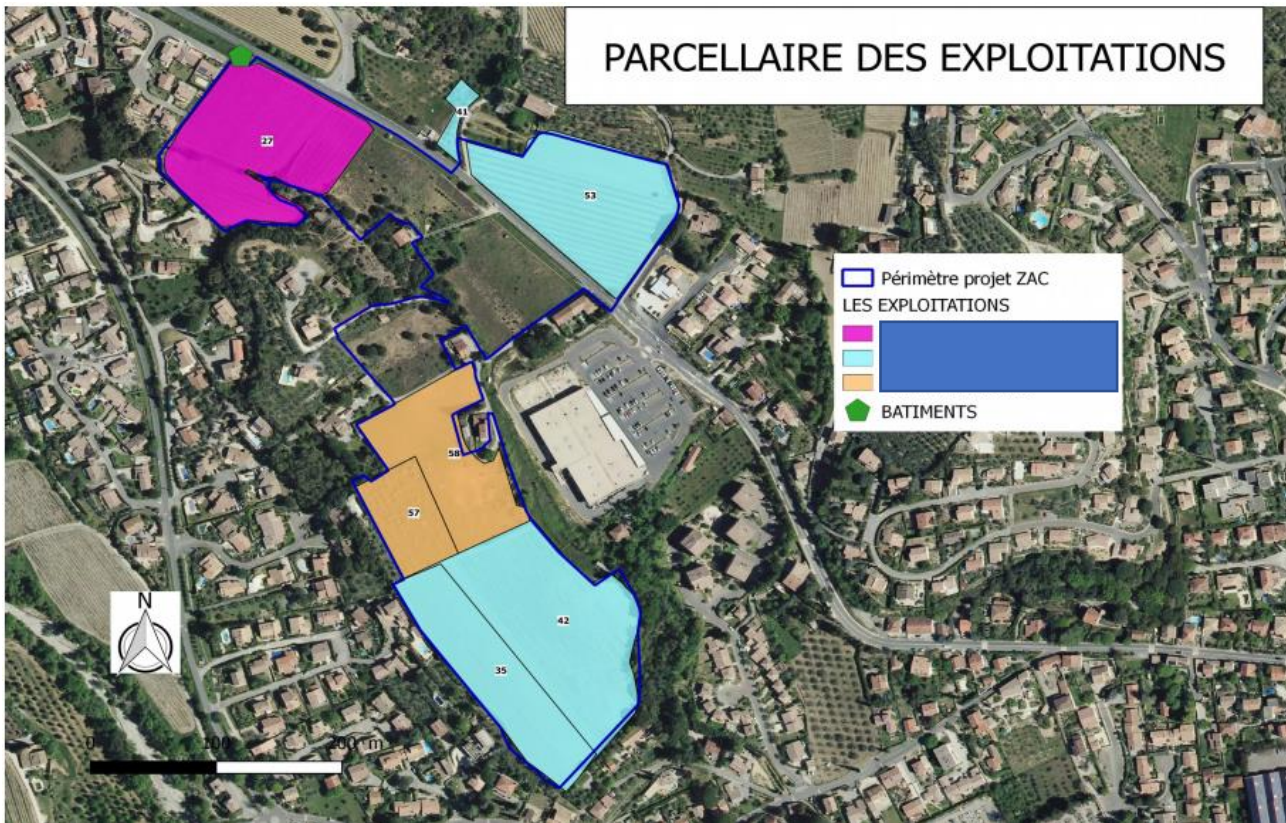
[Périmètre du projet de ZAC]



STRUCTURE FONCIERE ET EXPLOITATION

Le foncier concerné par le périmètre de ZAC est détenu par plusieurs propriétaires. A ce stade du projet, 10 unités foncières ont été identifiées. Trois exploitations agricoles interviennent sur le site, avec un cabanon à usage agricole. Les autres terres ne sont plus travaillées.

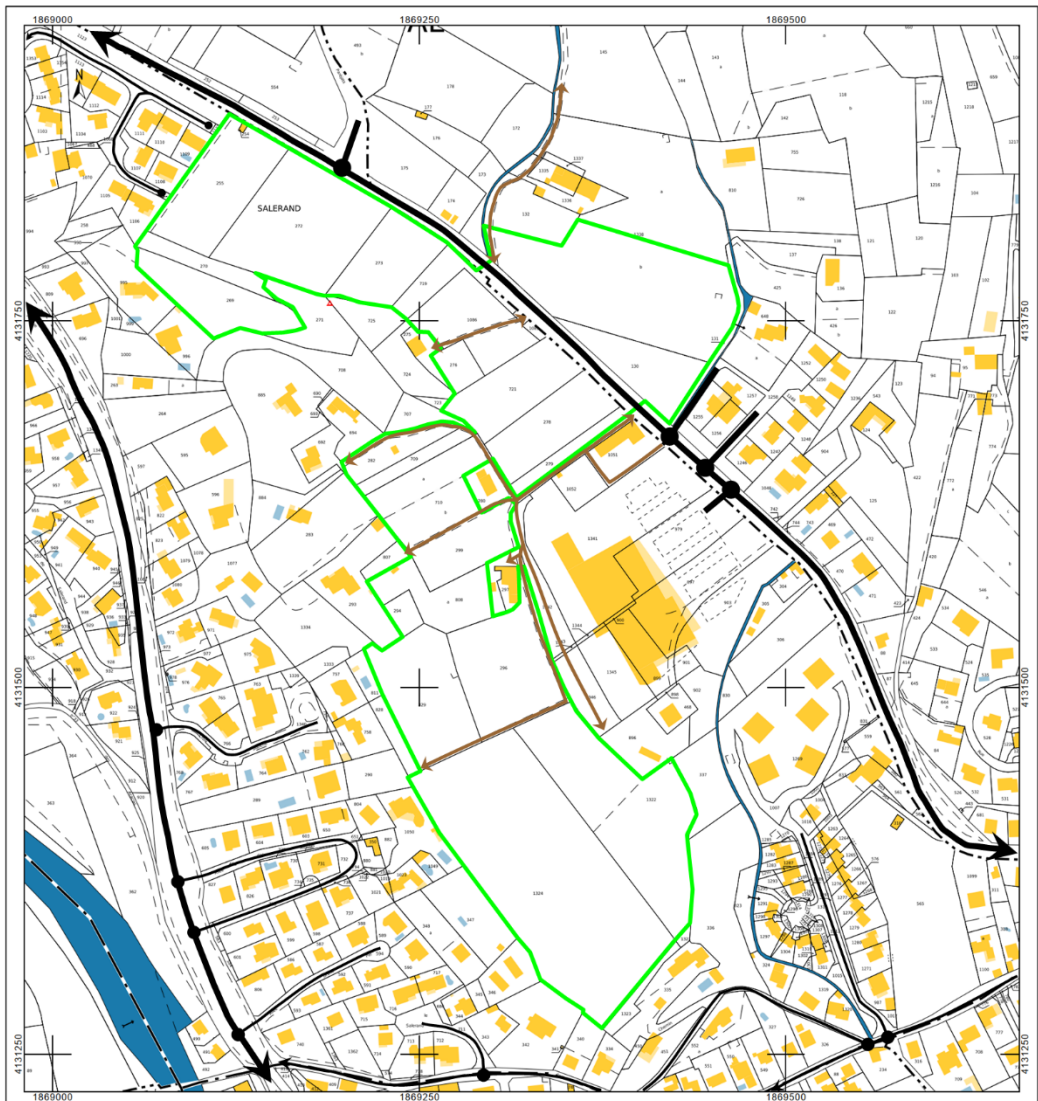
Les terrains visés par le projet ont une contenance globale de 8,8 hectares pour 26 parcelles cadastrées (section cadastrale AL).



[Etude agricole ; Chambre d'agriculture Drôme ; juin 2021].

Le site est parcouru par des cheminements circulables plus ou moins identifiés et qui ont parfois donné lieu à l'établissement de servitudes. Certains chemins ont été nommés en 2021 pour améliorer la distribution du courrier :

- un chemin de desserte depuis la route départemental vers une maison d'habitation (au centre de la zone),
- le chemin du Plateau, depuis la route départemental dessert plusieurs maisons,
- le chemin des Althéas, qui se situe entre le chemin du Plateau et un groupe d'habitations situé en surplomb du site.
- au sud, deux chemins vers deux arrières de maisons individuelles.
- au nord, sur la partie le coteau, un chemin de desserte de 3 habitations, depuis la route départementale.



[Carte des cheminements : Périmètre projet en vert ; Réseau viaire en noir, Cheminements identifiés au travers du site en marron]

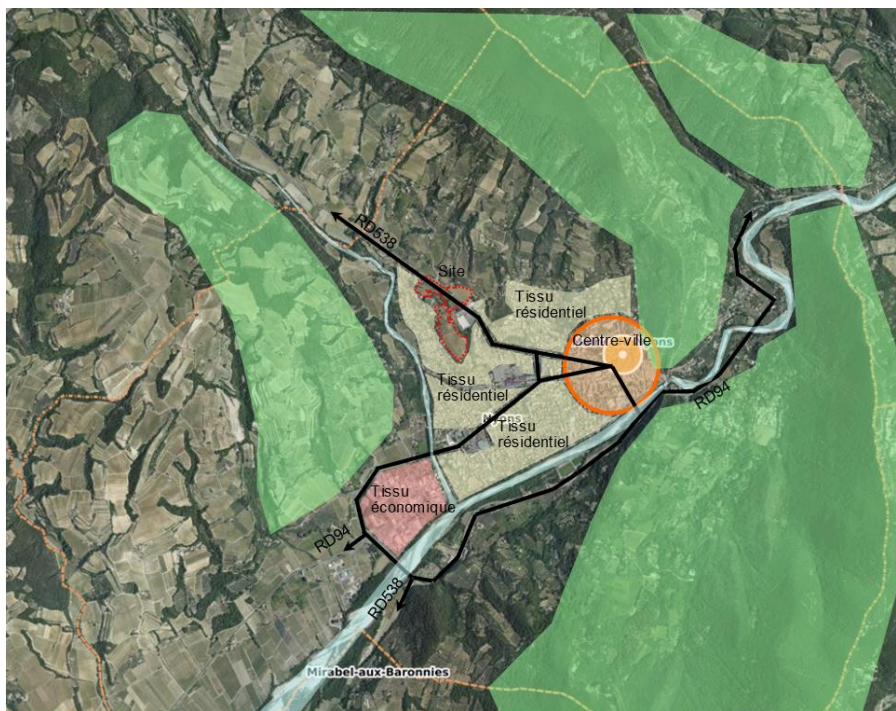


ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

SITUATION ET ACCESSIBILITE

La commune de Nyons est localisée au sud-est de la Drôme, en limite de Région. Elle est membre de la Communauté de Communes des Baronnies en Drôme Provençale ainsi que du Parc Naturel Régional des Baronnies Provençales⁷.

Ville d'environ 7000 habitants qui se déploie sur 23.5km², Nyons se situe au pied des Baronnies Provençales, massif préalpin. La vallée de l'Eygues s'ouvre à Nyons et dégage deux orientations possibles : soit vers Valréas puis Montélimar ; soit vers Vaison-la-Romaine puis Orange ou Carpentras.



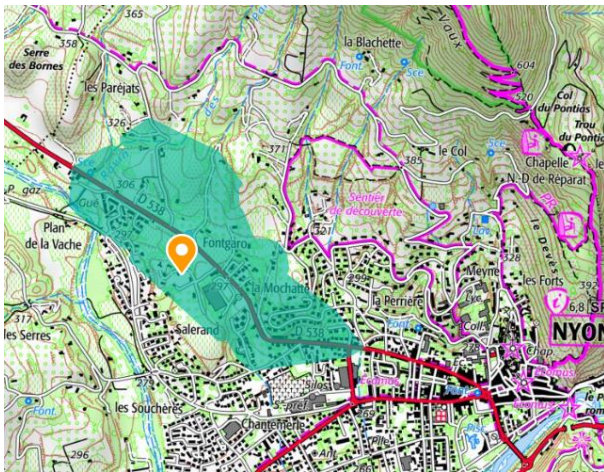
[Représentation synthétique de la structuration du territoire]

Ainsi, deux axes viaires structurent la commune de Nyons :

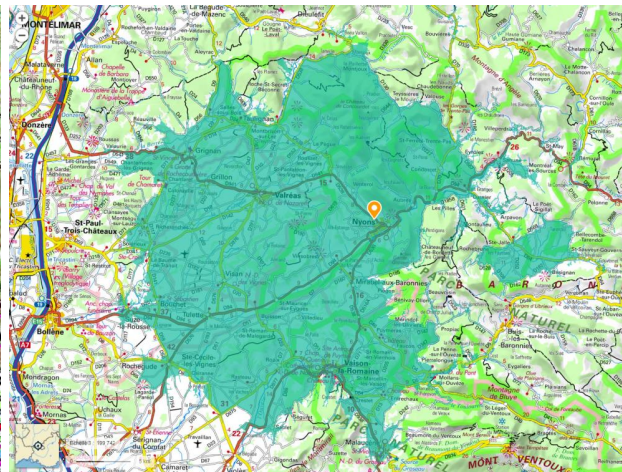
- La route départementale 538 qui arrive du nord (Montélimar/Valréas) et qui descend vers le sud (Mirabel aux Baronnies puis Vaison-la-Romaine) ;
- La route départementale 94 reliant Serres (04) à l'est et Orange (84) à l'ouest.

Le site du projet est uniquement accessible depuis la route départementale 538 (route de Montélimar). L'entrée de la commune est localisée dans cette zone. Depuis l'avenue de Venterol, aucune des voiries desservant les habitations ne permet d'atteindre le site. La future ZAC se trouve à environ 1.3km du centre-ville (place de la Libération).

⁷ Créé par décret du 26 janvier 2015.



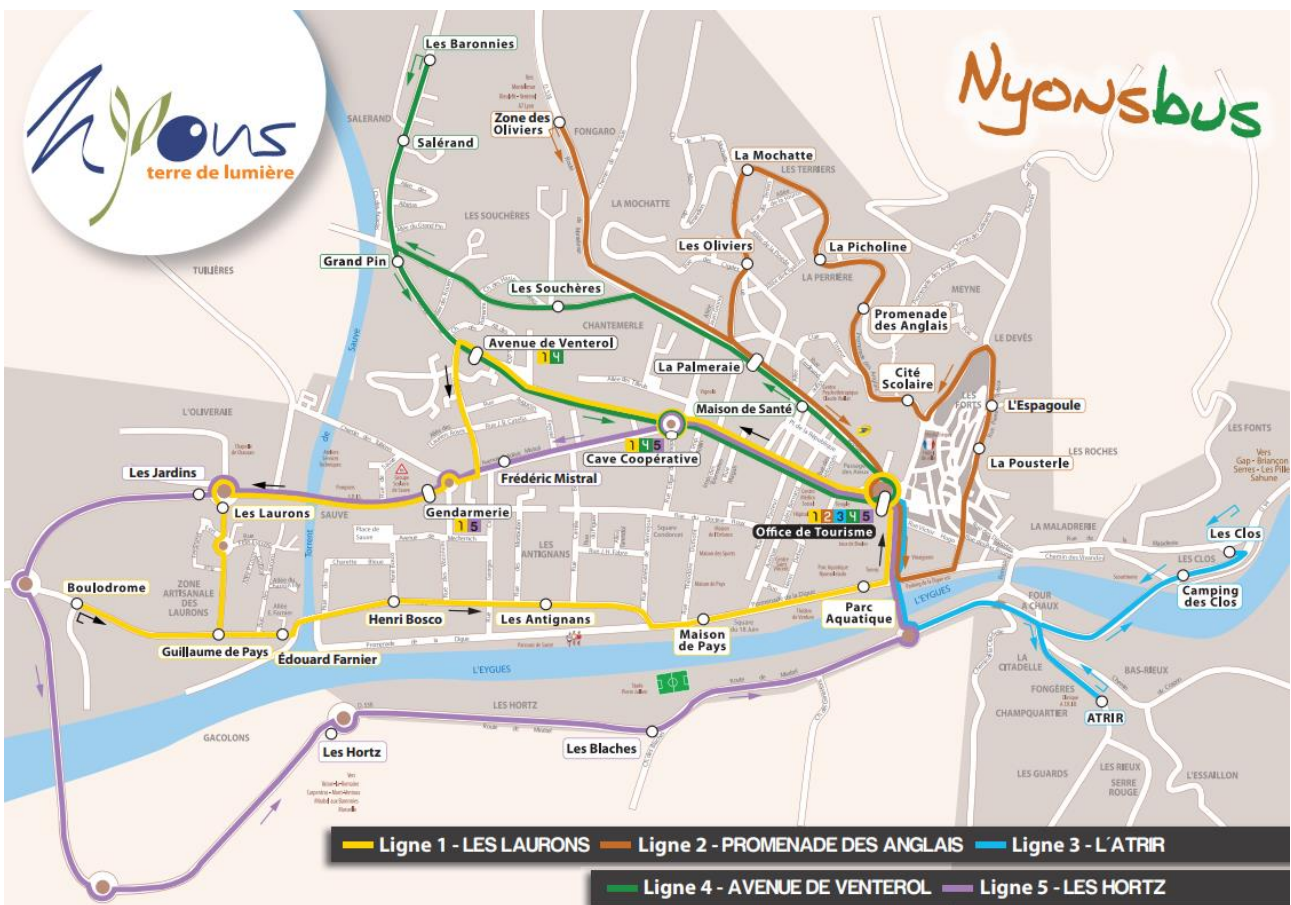
[Isochrone de 15mn à pied ; site Géoportail-IGN]



[Isochrone de 30mn en voiture ; site Géoportail-IGN]

Le site n'est pas desservi par les transports en commun de la Région ou du Département de la Drôme mais trois lignes régulières transitent sur la route départementale 538 (lignes TER 71 et 36 Nyons/Montélimar et la 45 – Nyons/Pierrelatte).

La ligne 2 « Promenade des anglais » du Nyons bus (navette gratuite de la commune) dispose d'un arrêt « zone des Oliviers » devant le centre commercial, et y fait demi-tour. Dans le cadre des échanges avec la commune, ce service pourrait se développer de manière à proposer 1 à 2 arrêts à terme sur la ZAC.



Aucun aménagement cyclable n'est présent le long de la route départementale et seule une portion



de trottoir avec un passage étroit, entre le centre commercial et le chemin du Plateau, est aménagé.



[Capture image GoogleStreetView ; septembre 2020]

La route départementale 538 figure en tant que route touristique des vins qui relie Vienne à Avignon, pour la découverte des appellations des vins des Côtes-du-Rhône.



LE SECTEUR « LES TERRASSES DE SALERAND »

Cadre physique

Le site se développe sur un plateau surplombant la ville de Nyons. L'altitude moyenne est comprise entre 297 et 300 mètres. Les variations locales sont marquées sur le site, liées notamment à la présence d'un éperon rocheux au centre qui constitue le point haut du site de Salerand disposant d'une position dominante.

Le site s'insère en hauteur par rapport à la RD538 bordée d'un talus bien marqué, notamment en partie nord. Un grand talus vertical sépare le site et le centre commercial.

Les parcelles en friche présentes à l'ouest de la RD disposent d'une pente douce en direction du sud-est. A la faveur d'une ligne de crête perpendiculaire à la route, le pendage s'oriente en direction du sud-ouest, sur la parcelle de vigne présente immédiatement au nord.

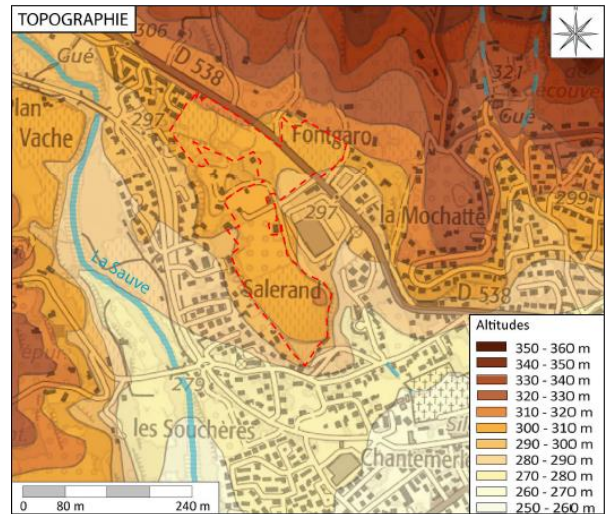
Sur le plateau sud, le pendage est en direction du sud et un coteau abrupt marque la limite avec l'urbanisation de Nyons sur les côtés ouest et sud.

La topographie constitue un enjeu important pour l'aménagement du projet en termes d'insertion paysagère et au regard du raccordement des voies de desserte du nouveau quartier ainsi que pour la gestion des eaux de ruissellement.

La ville de Nyons bénéficie d'un climat tempéré chaud, avec une température moyenne de 12°C et des précipitations de l'ordre de 802mm de pluie par an.

Les formations géologiques rencontrées sur le secteur sont essentiellement des formations quaternaires, composées de sables et grès de Valréas d'épaisseur pouvant varier de 10 à 100m. Une reconnaissance géotechnique a été réalisée en septembre 2019, elle a témoigné :

- De valeurs de compacité élevées à très élevées,
- Des résistivités électriques faibles,
- Un état hydrique très sec,
- Une perméabilité moyenne (3.3 à 13.10⁻⁶ m/s)
- Aucune venue d'eau n'a été rencontrée sur la profondeur d'investigation (maximum 2.6m).
- Le risque de retrait-gonflement (sol argileux) peut être écarté.





Cadre acoustique

Le site est exposé au bruit en provenance de la route départementale 538, notamment les franges situées à moins de 10 mètres. En 2019, des comptages routiers (janvier et août) et des mesures acoustiques (mai) ont été réalisés au droit de la route départementale de jour et de nuit.

La route départementale présente un débit moyen journalier de 4 990 véhicules dont 2% de poids lourds, en amont du chemin de la Mochatte (ou route des Paréjats). La vitesse moyenne avoisine les 70km/h.

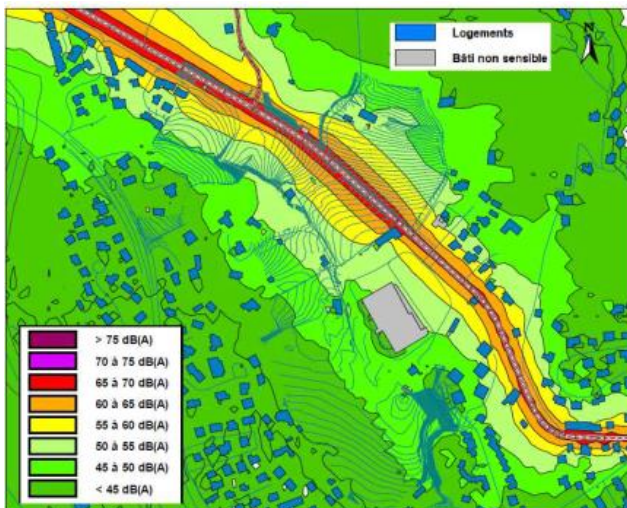
Au droit du centre commercial, le débit moyen journalier est de 5 245 véhicules dont 1.8% de poids lourds. La vitesse moyenne avoisine les 55km/h.

En période estivale, l'attrait touristique pour Nyons se perçoit :

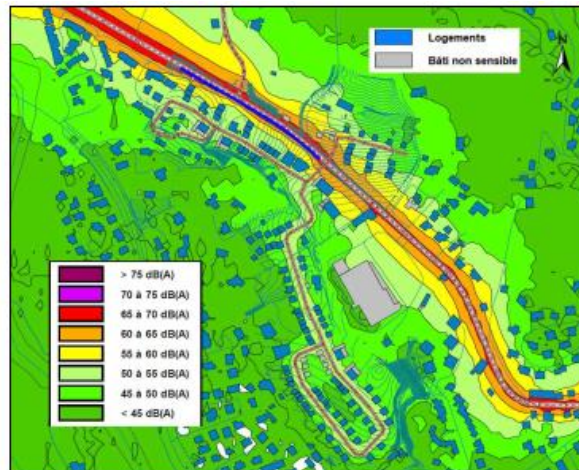
- En amont du chemin de la Mochatte (ou route des Paréjats), le nombre de véhicules passent alors à 7 053 unités dont 1% de poids lourds ; la vitesse moyenne reste identique à celle hors période estivale.
- Au droit du centre commercial, 7 284 véhicules ont été dénombrés dont 1% de poids lourds, la vitesse moyenne avoisine les 60km/h.

Les résultats indiquent la nécessité d'une isolation acoustique pour les constructions nouvelles avec un objectif de 35dB(A) de jour et de 30dB(A) de nuit. Afin de respecter ces objectifs de niveaux sonores à l'intérieur des futurs logements, le projet retient la réalisation d'un merlon paysager implanté le long de la route départementale comme écran acoustique absorbant d'une hauteur de 2 mètres.

Les études acoustiques ont permis également de démontrer que le projet n'engendrait pas d'augmentation significative des niveaux sonores en façades des habitations existantes.



Carte de bruit à 4 mètres de hauteur (au niveau d'un 1^{er} étage)
en situation initiale pour l'indicateur LAeq(6h-22h)



Cartographie de bruit de la situation projet à 4m du sol pour l'indicateur LAeq(6h-22h)
avec la mise en place d'un écran acoustique absorbant d'une hauteur de deux mètres

[Extrait étude acoustique – ACOUPHEN – octobre 2019]





Cadre naturel

Le diagnostic habitats, flore, faune et fonctionnalités a été réalisé par Réflex Environnement, sur le site, sur un cycle biologique complet (d'avril 2018 à décembre 2019 et de février à juillet 2021).

En application des rubriques 39 et 41 de l'annexe à l'article R122-2 du Code de l'Environnement, le projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas le 13 août 2021, afin d'apprécier la possibilité d'accorder une dispense d'évaluation environnementale. Après un premier avis de l'Autorité Environnementale le 16 septembre 2021 soumettant le projet à étude environnementale, un recours gracieux a été formulé le 10 novembre 2021 et le 7 janvier 2022, le projet a été dispensé d'étude environnementale au regard des éléments apportés (cf. Annexe décision finale).

Le site n'entretient aucune fonctionnalité biologique directe avec les entités naturelles que sont la Zone Spéciale de Conservation « Forêts alluviales, rivières et gorges de l'Eygues » et la Zone de Protection Spéciale « Baronnies – Gorges de l'Eygues » appartenant au réseau dit « Natura 2000 ». Il n'est concerné par aucun espace naturel remarquable (ZNIEFF, ZICO, APPB, ENS, zones humides, Natura 2000, zone humide)⁸.

► Toutefois, le projet relevant d'une procédure déclarative au titre de la loi sur l'eau, il fera l'objet d'une évaluation d'incidences Natura 2000. La prise en compte des espèces protégées devra faire l'objet d'une analyse spécifique en lien avec la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes.

Le site est localisé au sein du Parc Naturel Régional des Baronnies Provençales.

L'état initial de la flore et de la faune du site a fait l'objet de 23 prospections de terrain réparties d'avril 2018 à décembre 2019, puis de février à juillet 2021 par le bureau d'études Réflex Environnement. Le site offre une naturalité très variable : les unités écologiques (UE – cf. Carte ci-après) sont majoritairement anthropisées que ce soit par de l'habitat individuel ou par des parcelles agricoles. Les friches agricoles offrent le plus de naturalités même si leurs faciès sont influencés par l'activité passée (anciennes parcelles viticoles).

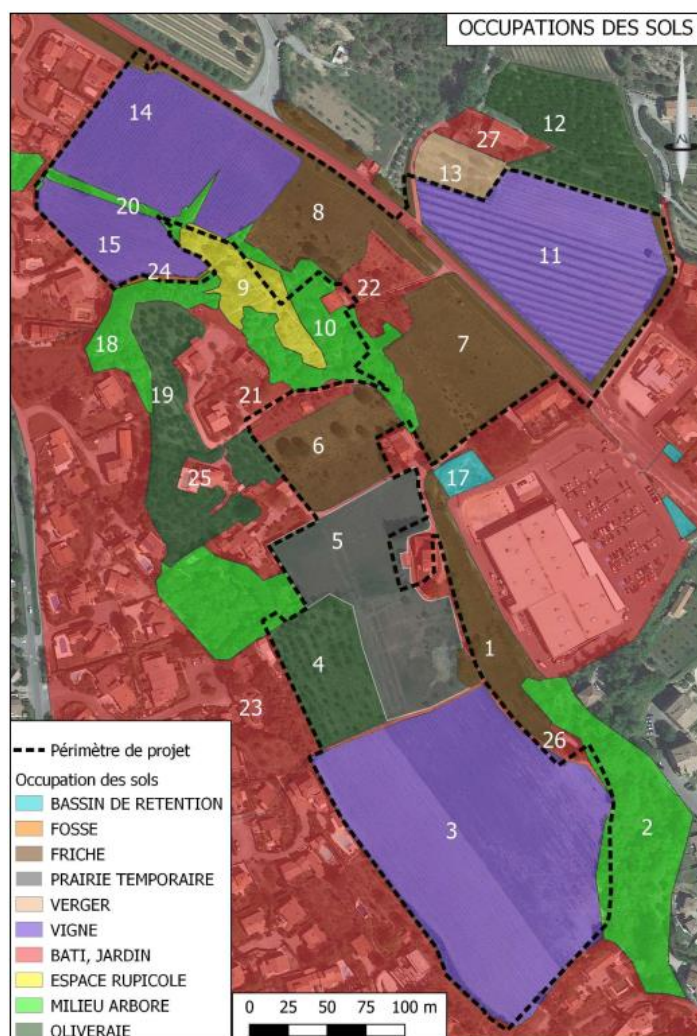
Les espaces présentant un faciès naturel sont :

- les espaces arborés (UE2, 10, 18 et 20),
- la zone rupicole (UE9),
- les espaces interstitiels en limites d'unités écologiques.

Près de 300 espèces floristiques ont été mises en évidence par l'ensemble des prospections, le plus souvent des espèces indicatrices des milieux rudéraux (plantes à fleurs associées à un cortège de graminées).

Les friches agricoles sont les zones les plus riches en termes de diversité floristique.

⁸ ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique ; ZICO : zone importante pour la conservation des oiseaux ; APPB : arrêté préfectoral de protection de biotope ; ENS : espace naturel sensible.



[Extrait note environnementale page 82, dossier Cas par Cas – REFLEX ENVIRONNEMENT – juillet 2021]

La liste des espèces végétales observées est jointe en annexe. Des espèces invasives sont également présentes (canne de Provence, Robinier faux-acacia).

Les cortèges floristiques recensés sur le site ne présentent pas d'enjeu majeur de conservation : aucune espèce rare, ni protégée au niveau national ou régional n'a été identifiée. Il n'a pas été mis en évidence la présence d'habitat caractéristique de zone humide, à l'exception du microhabitat au sein de la petite dépression présente au droit du fossé le long de la route départementale. La présence de l'immortelle (plante réglementée à la cueillette dans la Drôme), très répandue sur le territoire nyonsais, a été localisée notamment aux abords d'un des bassins de rétention des eaux de la zone commerciale.

Le site ne présente pas de véritables opportunités de gîtes ou d'habitats pour les mammifères terrestres. Le site est toutefois traversé occasionnellement par la grande faune (chevreuils, sangliers, renards, blaireaux...).

Les chiroptères (chauves-souris) ont été recensés sur le site : 18 espèces dont 7 à enjeux forts (inscrites en annexe 2 de la Directive Habitats et avec un statut de menace sur liste rouge) et 6 à enjeux modérés (statut quasi-menacé sur une des listes rouges). La diversité d'espèces recensées est élevée. L'espèce la plus présente est la pipistrelle de Kuhl.

L'activité est globalement plus importante en début de nuit, en lisière et en plein ciel, mais la présence des chiroptères reste répartie sur l'ensemble de la zone.

Différents habitats potentiels sont présents sur le site :

- trois ouvrages anthropiques : deux puits en pierres et une cabane de vigneron (hébergement possible sous la voute ou entre les pierres disjointées) ;
- les cavités de l'affleurement rocheux ;
- les anciens oliviers présents sur le site.

Liste des espèces inventoriées (toute méthode confondue) et statuts

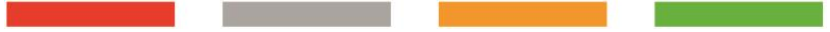
Nom scientifique	Nom commun	Directive habitats	Protection France	LR Monde	LR Europe	LR France	LR Rhône-Alpes	ZNIEFF Submed.	Enjeu réglementaire
<i>Myotis bechsteinii</i>	Murin de Bechstein	Ann. 2 et 4	Art. 2	NT	VU	NT	VU	Oui	Fort
<i>Myotis blythii</i>	Petit murin	Ann. 2 et 4	Art. 2	LC	LC	NT	EN	Oui	Fort
<i>Miniopterus schreibersii</i>	Minioptère de Schreibers	Ann. 2 et 4	Art. 2	NT	LC	VU	EN	Oui	Fort
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Grand rhinolophe	Ann. 2 et 4	Art. 2	LC	LC	LC	EN	Oui	Fort
<i>Barbastella barbastellus</i>	Barbastelle d'Europe	Ann. 2 et 4	Art. 2	NT	VU	LC	LC	Oui	Fort
<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Petit rhinolophe	Ann. 2 et 4	Art. 2	LC	LC	LC	NT	Oui	Fort
<i>Myotis emarginatus</i>	Murin à oreilles échancrées	Ann. 2 et 5	Art. 3	LC	LC	LC	NT	Oui	Fort
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Pipistrelle de Nathusius	Ann. 4	Art. 2	LC	LC	NT	NT	Oui*	Modéré
<i>Noctalus leisleri</i>	Noctule de Leisler	Ann. 4	Art. 2	LC	LC	NT	NT	-	Modéré
<i>Eptesicus serotinus</i>	Sérotine commune	Ann. 4	Art. 2	LC	LC	NT	LC	-	Modéré
<i>Tadarida teniotis</i>	Molosse de Cestoni	Ann. 4	Art. 2	LC	LC	NT	LC	Oui*	Modéré
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Pipistrelle commune	Ann. 4	Art. 2	LC	LC	NT	LC	-	Modéré
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Pipistrelle soprane	Ann. 4	Art. 2	LC	LC	LC	NT	Oui	Modéré
<i>Pipistrellus kuhlii</i>	Pipistrelle de Kuhl	Ann. 4	Art. 2	LC	LC	LC	LC	-	Faible
<i>Hypsugo savii</i>	Vespère de Savi	Ann. 4	Art. 2	LC	LC	LC	LC	Oui*	Faible
<i>Myotis daubentonii</i>	Murin de Daubenton	Ann. 4	Art. 2	LC	LC	LC	LC	-	Faible
<i>Plecotus austriacus</i>	Oreillard gris	Ann. 4	Art. 2	LC	LC	LC	LC	-	Faible
<i>Myotis nattereri</i>	Murin de Natterer	Ann. 4	Art. 2	LC	LC	LC	LC	-	Faible

Directive 92/43/CEE (habitats faune flore).
 Annexe 2 : Espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation (* : Espèce prioritaire)
 Annexe 4 : Espèces animales et végétales d'intérêt communautaire qui nécessitent une protection stricte
Protection nationale : Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire
Article 2 : Protégée au niveau national, espèce et habitat
Liste des espèces déterminantes ZNIEFF en Rhône-Alpes : DREAL Rhône-Alpes - 2013
Révision des listes d'espèces de mammifères déterminantes ZNIEFF en Auvergne Rhône-Alpes : GMA, LPOARA, Chauves-souris Auvergne - 2017
Liste rouge mondiale et européenne des mammifères : UICN - 2014
Liste rouge nationale des mammifères : UICN - 2017
Liste rouge des chauves-souris menacées en Rhône-Alpes : UICN - 2015
 NA : Non applicable - NE : Non évalué - LC : Préoccupation mineure - NT : Quasi-menacé - VU : Vulnérable - EN : En danger d'extinction - CR : En danger critique d'extinction - RE : Espèce éteinte

[Extrait note environnementale page 107, dossier Cas par Cas – REFLEX ENVIRONNEMENT – juillet 2021]

32 espèces d'oiseaux ont été identifiées sur le site. Le cortège d'oiseaux reproducteurs ne montrent pas d'espèces à enjeu fort. Ils ont surtout été repérés sur l'unité écologique 9 (éperon rocheux). Les oiseaux migratoires ont eux été repérés dans les boisements et en lisière des friches même si leur effectif semble faible. Un cortège d'espèces hivernants très classiques et communes a été noté, sans relevant d'espèce d'intérêt patrimonial.

Le lézard des murailles et le lézard à deux raies (ou lézard vert) ont été recensés sur le site : en périphérie du bassin de rétention au nord du centre commercial, aux abords de l'éperon rocheux, dans une parcelle d'oliviers (UE12). Le nombre d'individus observés est très faible au regard du potentiel d'accueil du site (présence de pierriers, murets, de tuiles à terre...). La sensibilité potentielle



liée à la présence du lézard ocellé dans les Baronnies a été pris en compte dès les premières phases de prospections de terrain. Toutes les prospections effectuées aux périodes d'activité de ce reptile ont porté une attention particulière à la détection de cette espèce à enjeu de conservation, sans résultat de présence. Seule la zone rupicole (UE9) pourrait offrir un habitat potentiel mais l'absence de zone de blocs et d'anfractuosités suffisamment grandes et profondes est un facteur limitant.

L'unité écologique UE17 (bassin de rétention au nord du centre commercial) est un site de ponte pour le crapaud commun, seul amphibien recensé. Les alytes accoucheurs ont été entendus de nuit, à l'extérieur du site : le long du chemin de la Mochatte (au nord du site) et dans un jardin, entre le clos de l'Olivette et la route de Montélimar (à l'est du site).

Les papillons diurnes ont été recensés au nombre de 15 espèces, ce qui représente une diversité assez faible en termes d'espèces et d'effectifs. Les zones à plus forte densité sont les unités écologiques caractérisées comme friches : UE1, 6, 7 et 8. La diversité en insectes (hors papillons) sur le site est globalement faible. La faiblesse des effectifs de l'entomofaune peut potentiellement être mis en parallèle avec l'exploitation des terres en vignes.

L'escargot des dunes a été observé en nombre sur la végétation herbacée de la friche présente immédiatement à l'ouest de la route départementale 538.





Si le site ne présente pas d'enjeu écologique important, l'unité écologique de l'éperon rocheux doit être pris en compte pour sa naturalité singulière. Cette zone offre un habitat rupicole particulier notamment en termes de richesse floristique et ornithologique. Les chiroptères utilisent ce secteur pour la chasse (affleurement rocheux et éléments buissonnants).

Dans une moindre mesure, le versant boisé bordant le plateau agricole au sud-est du site constitue un espace présentant une certaine sensibilité en raison de son utilisation en tant que zone de reproduction par le cortège d'oiseaux présents sur le site et que zone de chasse pour les chauves-souris.

Enfin, la parcelle d'oliviers présente un gîte potentiel pour les chiroptères.



[Extrait note environnementale page 127, dossier Cas par Cas
- REFLEX ENVIRONNEMENT - juillet 2021]



Cadre hydrographique

Le projet a fait l'objet d'un accord sur le dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'eau en juillet 2021 (cf. décision en annexe). Une nouvelle demande sera présentée à la Police de l'eau, en cas d'évolution du projet.

Ce dossier a permis de constater que le site n'est traversé par aucun cours d'eau superficiel permanent ou temporaire et que trois bassins de rétention des eaux sont présents à proximité. Un lavoir est présent en limite extérieure du projet.

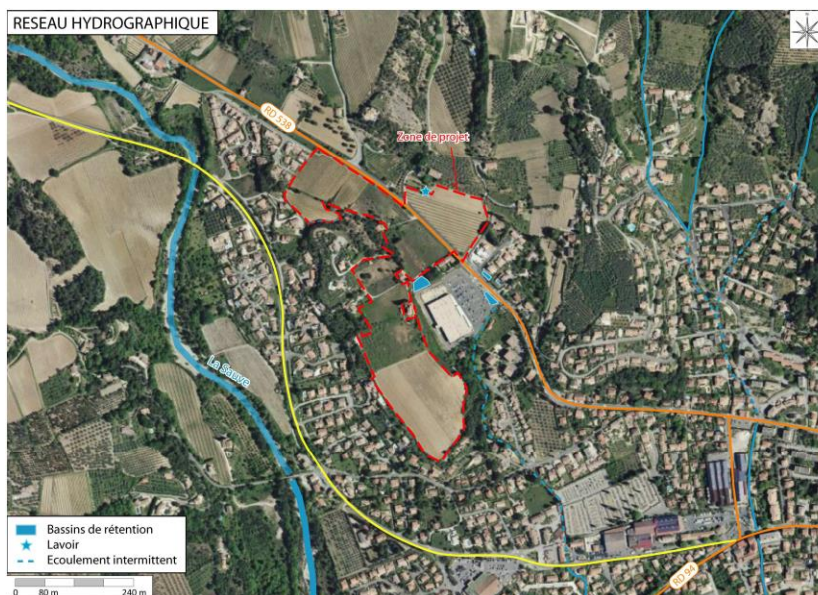


Figure 16 : Réseau hydrographique
[Dossier Loi sur l'eau – page 41 – SCE – février 2021]

L'examen au cas par cas a permis d'apporter des précisions en matière de disponibilité de la ressource en eau potable. La commune dispose aujourd'hui de 3 captages d'eau potable (Laurons, Base ludique, Sauve) qui assurent une ressource suffisante et même excédentaire, avec une sécurité tant sur le plan des captages que de la distribution. Les capacités de développement urbain indiquées dans le PLU ont fait l'objet de l'étude environnementale dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme ; l'OAP Salerand fait partie de ces secteurs intégrés. Sur la base des 250 logements possibles au titre de l'OAP, l'estimation du besoin en eau potable est de +3m³/h. En période de débit minimal (période dite d'étiage), la somme des 3 ressources permet de produire au maximum 184m³/h ; la consommation moyenne quotidienne constatée de juin à septembre sur la période 2015 à 2021 est de 90m³/h. Le besoin lié au projet est donc absorbable par les dispositions existantes. Le projet s'inscrit dans la démarche communale d'optimisation de la ressource et respectera les prescriptions du gestionnaire du réseau.

La commune, en partenariat avec Venterol, commune pour laquelle Nyons fournit de l'eau potable, travaille à la recherche de nouvelles ressources de substitution dans le but de diminuer la pression subit par l'Eygues. Cette recherche se traduit par la conduite d'un forage qui est programmé par la commune, comme en témoigne ces éléments :

Recueil des actes administratifs réglementaires – mai – juin 2021 :

2021 - 05 - 38

APPROBATION DE L'AVENANT N° 2 AU MARCHÉ DE TRAVAUX DE RÉALISATION D'UN FORAGE DE RECONNAISSANCE, D'ESSAIS D'EAU ET CARACTÉRISATION HYDROGÉOLOGIQUE

P. 15



Recueil des actes administratifs réglementaires – octobre – novembre - décembre 2021 :

- N° 136 du 25 novembre 2021 relative à un contrat avec le bureau d'études G'EAU (VISAN – 84820), dans le cadre de la P. 142 recherche d'une nouvelle ressource en eau, pour accompagner la réalisation d'un forage de reconnaissance.

Rapport d'orientations budgétaires 2022, délibéré le 30 mars 2022 en Conseil Municipal :

Les travaux d'eau potable prévus pour 2022 concernent :

- La poursuite des recherches d'une nouvelle ressource quartier des Tuilières, avec la budgétisation d'un forage de reconnaissance.
- Les changements de conduites AEP dans le cadre des 2 projets d'aménagements urbains.

Au cours de la concertation avec les riverains, il est apparu la présence de 2 galeries dites drainantes, c'est-à-dire dont l'usage était autrefois de capter l'eau afin de disposer de cette ressource.

Deux repérages ont été nécessaires : un en juin 2021 et un second en mars 2022. Le second repérage a visé une seule galerie qui n'avait pu être relevée dans sa totalité compte tenu de sa configuration et de son niveau d'immersion. Ces repérages ont permis :

- de localiser précisément l'entrée de ces ouvrages et d'apprécier leurs natures ainsi que leurs tracés ;
- de vérifier que ces ouvrages ne représentaient pas un habitat potentiel pour la faune du secteur, tel que les chauves-souris.





Les résultats ont été les suivants :

- La galerie dite GD2, localisée sur les parcelles AL323, 336 et 337 : cette galerie dispose d'un accès depuis une propriété privée, elle a une longueur estimée de 77m et est en eau. Son tracé relativement linéaire, reste hors périmètre du projet.
- La galerie dite GD1, localisée sur les parcelles AL335, 1323 et 1324 : cette galerie en accès depuis une propriété privée, elle a une longueur reconnue de 63m et est en eau à mi-hauteur. Son tracé n'est pas linéaire et vient sous l'emprise du projet, en étant à une faible profondeur par rapport au terrain naturel (entre 2.5m et 4.2m).

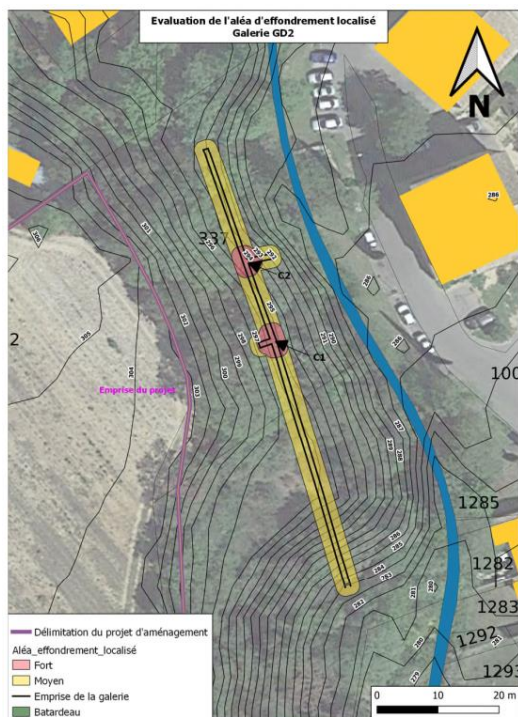


Figure 6 : Spatialisation de l'aléa d'effondrement localisé au droit de la galerie GD2

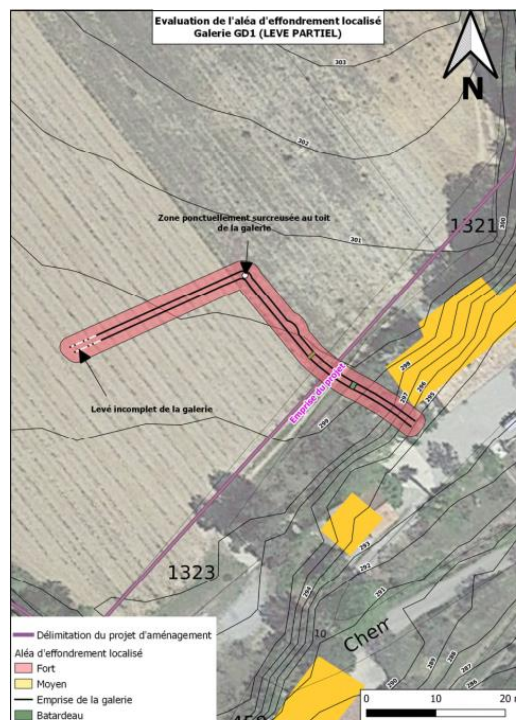


Figure 5 : Spatialisation de l'aléa d'effondrement localisé au droit de la galerie GD1 partiellement levé

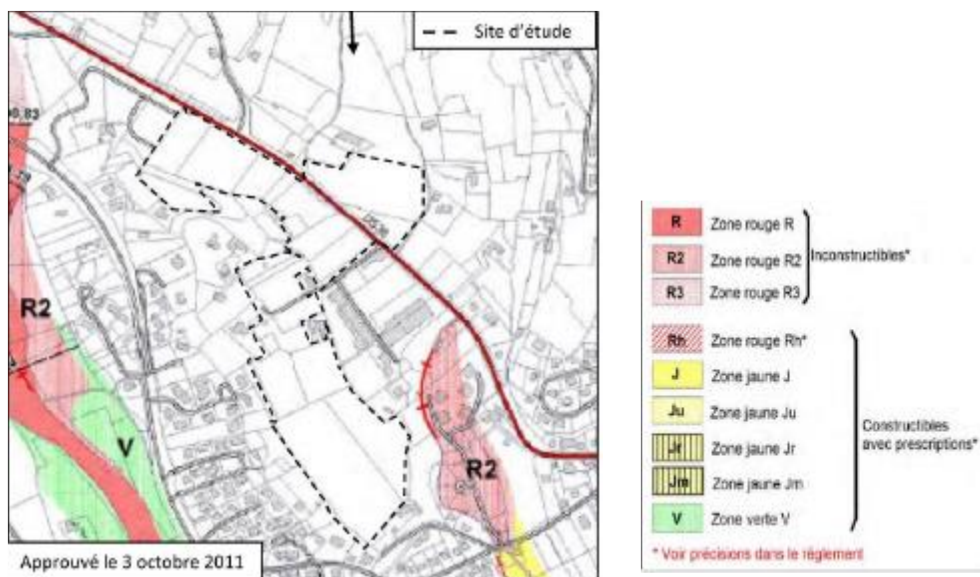
[Extrait Rapport SCE- juillet 2022]

► Si le repérage de la galerie GD2 indique une localisation hors périmètre du projet ; le tracé de la galerie GD1 appelle davantage de précision. L'analyse de l'aléa d'effondrement localisé est caractérisé comme fort. Le projet devra être adapté au droit du tracé de la galerie, en tenant compte des possibilités de renforcement de la galerie et de la nature des sols (étude géotechnique).





Vis-à-vis du risque inondation, le projet est situé en dehors du périmètre du PPRI⁹ de l'Eygues.



[Extrait Dossier Loi sur l'eau - SCE- février 2021 page 51]

⁹ Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation



Cadre agricole

DAH a commandé auprès de la Chambre d'agriculture, une étude agricole dont les résultats ont été rendus en juin 2021.

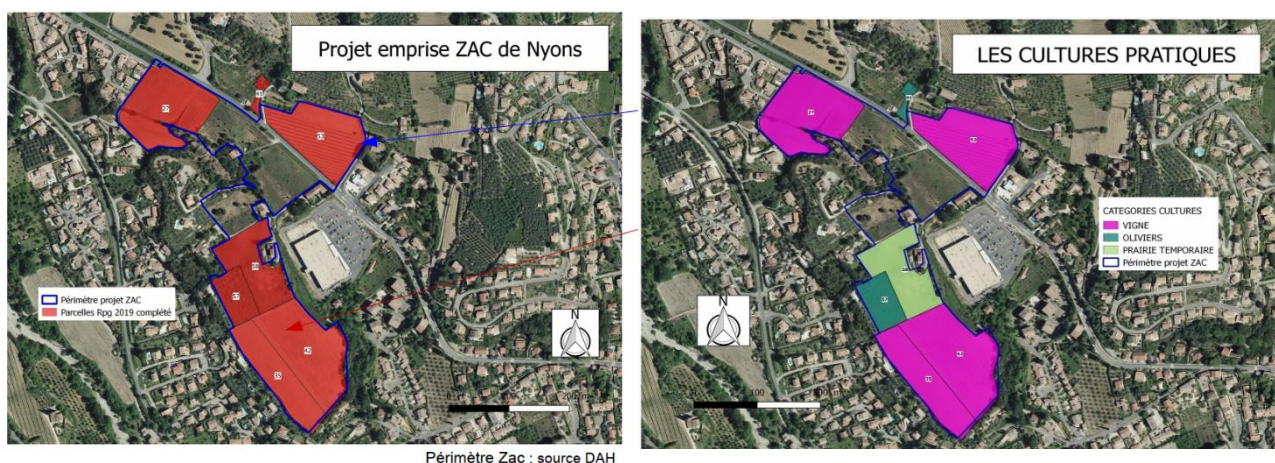
Compte tenu de la surface d'emprise du projet (inférieur à 10 hectares), le projet n'est pas soumis à une étude de compensation collective agricole. L'étude vise à identifier les enjeux agricoles. Trois exploitations agricoles ont été localisées, représentant environ ¾ de l'emprise projet. Les modes de faire valoir des terrains sont de 4 types : la pleine propriété (pour 38.3% de la surface exploitée), la nu propriété (pour 20.5% de la surface exploitée), le fermage (pour 21.5% de la surface exploitée) et le métayage (pour 19.7% de la surface exploitée).

L'ensemble de la zone ne dispose pas d'un réseau d'irrigation ou de surface irrigable. L'accès aux parcelles ne présente aucune difficulté à ce jour.

Un bâtiment de l'ordre de 25m² au nord du périmètre est utilisé pour le stockage de matériel et a été rénové en 2019.

Trois types de cultures sont recensées :

- la vigne : plus ou moins récentes (de 1979 pour les plus anciennes à 2018 pour les plus récentes)
- l'olivier : sur une parcelle hétérogène où des arbres centenaires côtoient des arbres replantés.
- La prairie temporaire de longue durée pour la vente de foin.



[Etude agricole – juin 2021]

L'étude relève une forte technicité des exploitants dans la conduite des productions de vigne. Le site bénéficie des appellations :

- AOP Côtes du Rhône et IGP Drôme pour la vigne ;
- AOP Huile d'olives et olives noires de Nyons ;
- Une parcelle de vigne est en production biologique et est classée en Côtes du Rhône « Elite » sur une partie.

Le potentiel agronomique des sols est intéressant mais parfois limité par le caractère séchant des sols les plus sableux et les moins profonds. Enfin, la qualité drainante et leur pouvoir de réchauffe rapide valorise bien la vigne.

En termes de perspectives de l'activité :

- un système d'exploitation avec un projet d'installation en vigne est prévu ;

- une exploitation est prévue en maintien ;
- la troisième est en réduction d'activité.

Pour ces deux dernières, la question de la transmission n'est pas encore directement posée.

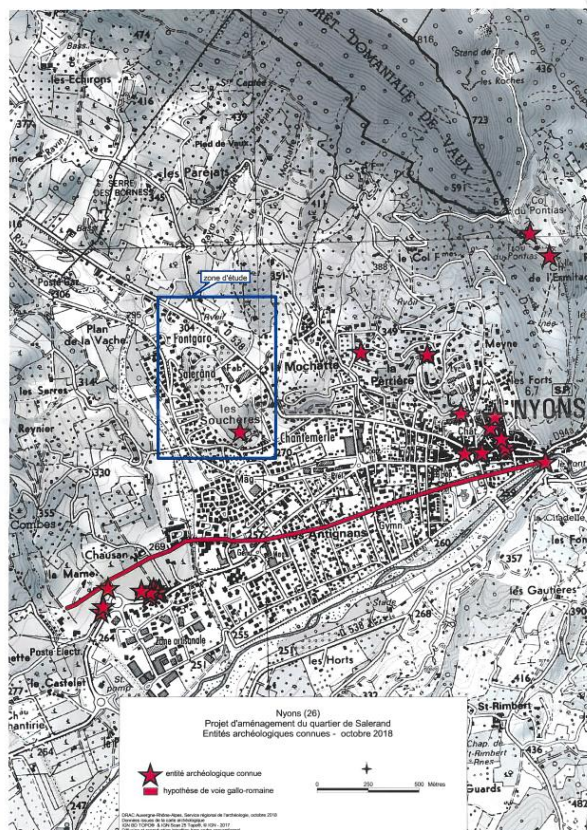
La perte économique calculée s'élève à 194 283€ (chiffrage pour une année). Les exploitations sont impactées de manière différente selon les surfaces, la caractéristique de la culture, le projet de reprise de l'activité ou son développement.

L'étude propose de donner les suites suivantes :

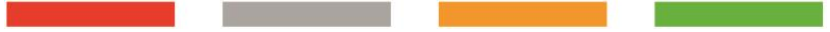
- en fonction de l'évolution du projet, préciser les impacts individuels sur les exploitations et les indemnités d'éviction à verser (base protocole TGV95) ;
- prévoir un accompagnement spécifique pour deux exploitations afin d'étudier l'adaptation et la viabilité possible des systèmes d'exploitation.
- Etudier la possibilité de compensation foncière et les délais de conversion en production biologique pour l'exploitation envisagée en transmission.

Cadre architectural et paysager

Le projet est susceptible de donner lieu à une prescription d'archéologie préventive préalable car le site est repéré comme entité archéologique connue, en partie sud. Le lieudit Les Souchères est en effet identifié par les services de la Direction régionale des affaires culturelles, pour des vestiges archéologiques du Néolithique.



[Extrait de la carte archéologique de la zone d'étude et alentours – Service Régional de l'archéologie – Pôle Architecture et patrimoines - DRAC – octobre 2018]



Le site est soumis au grand paysage grâce à la topographie du territoire et une position en balcon (montagne de Vaux au Nord, col de la Croix, sommet de Garde-Grosse à l'est, massifs boisés entourant la ville).



Perceptions du site depuis les hauteurs entre Varambon et Les Serres (février 2021)

*[Extrait note environnementale page 185, dossier Cas par Cas
– REFLEX ENVIRONNEMENT – juillet 2021]*



[Perception du site depuis Château Rian - Crédit photo : DAH - mars 2022]

Le site se localise en continuité de secteurs d'urbanisation en entrée nord-ouest de Nyons. Un tissu résidentiel constitué soit de petites opérations de lotissement soit de maisons individuelles isolées, entoure le site. La hauteur majoritaire des habitations existantes est R+1. Un centre commercial s'est implanté en proximité du site, en retrait de la route départementale.





Maison R+1 en contrebas de l'éperon rocheux



Grande bâtisse de plain-pied le long de la RD 538



Maisons localisées au-dessus du centre commercial



Habitations isolées à l'Ouest du site



Lotissements à l'Ouest et au Nord du site



Centre commercial au Sud du site

*[Extrait note environnementale pages 143 & 144, dossier Cas par Cas
– REFLEX ENVIRONNEMENT – juillet 2021]*



Les espaces en friches et les parcelles de vignes permettent de bonnes visions lointaines à la faveur de la pente. Le relief occasionne des cloisonnements d'espaces : l'éperon rocheux par exemple, interrompt les perceptions lointaines. Quelques arbres de grande taille limitent ponctuellement les perceptions dans certaines directions. Cinq séquences paysagères ont été identifiées :

- Le plateau agricole,
- Les zones de relief,
- Les espaces en friche agricole,
- Les secteurs urbains (habitations, jardins, centre commercial),
- La plantation d'oliviers,
- Les espaces de prairies temporaires.



Eperon rocheux masquant les perceptions



Perception sur la montagne d'Essailon depuis la parcelle de vigne au Sud du site



Perception sur la montagne de Vaux (Baronnies) depuis les espaces en friches



Montagne de Vaux (Baronnies) en arrière-plan visible depuis la parcelle de vigne au Sud du site



Caractère confidentiel de la parcelle de vignes en retrait derrière l'éperon rocheux



Perceptions depuis l'éperon rocheux sur la montagne de Vaux (Baronnies)



Perceptions vers le Nord depuis le chemin d'accès aux habitations du site



[Extrait note environnementale pages 182-184, dossier Cas par Cas – REFLEX ENVIRONNEMENT – juillet 2021]





Bien que le périmètre ne soit pas concerné par une protection historique particulière (AVAP¹⁰ ou Monument Historique), quelques petits éléments patrimoniaux sont à noter :

- cabanes viticoles,
- deux puits,
- un muret en pierres le long de la route départementale.



Cabane viticole au Nord de la RD 538



Puits semi-enterré au Nord du site (hors périmètre)



Puits au sein de la friche le long de la RD 538



Muret en pierres le long de la RD 538



Cabanons au sein des parcelles agricoles



*[Extrait note environnementale page 152, dossier Cas par Cas
– REFLEX ENVIRONNEMENT – juillet 2021]*

¹⁰ Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.





DESCRIPTION DU PROJET

L'orientation d'aménagement de la zone est fondée sur l'analyse de la croissance de la population nyonnaise, les contraintes foncières du territoire, et l'anticipation des besoins à venir, notamment vis-à-vis du vieillissement de la population. Le projet prendra une part conséquente dans la dynamique communale souhaitée dans le PLU.

Les Terrasses de Salerand se veulent être un lieu de vie de qualité intégré au territoire de Nyons. Pour cela, les ambitions qui sous-tendent le projet sont d'aménager une nouvelle zone d'habitat, accessible à tous, soucieuse du bien vivre et relié au territoire communal.

Aussi, le projet a pour but de :

- créer un **quartier structurant** et valorisant l'entrée nord-ouest de Nyons :
 - o initier une pacification de la route départementale 538 au droit des accès au site Salerand en proposant un aménagement paysager qualitatif le long de l'axe structurant existant (route de Montélimar)
 - o reculer la limite d'agglomération en limite amont du secteur opérationnel assurant une limitation des vitesses au droit de Salerand,
 - o développer des formes urbaines rompant avec l'effet de « nappage » des lotissements traditionnelles.
- **pacifier les flux** automobiles dans le futur secteur opérationnel au profit des modes doux :
 - o assurer une présence maîtrisée de la voiture (zone pacifiée, optimisation du stationnement dans le site,
 - o réaliser des cheminements modes doux sur le quartier en direction du centre-ville,
 - o prolonger les liens physiques existants.
- **développer les mixités** sociale et générationnelle :
 - o proposer de l'habitat individuel groupé (des maisons accolées) porté par un promoteur (bailleur ou promotion privée),
 - o proposer de l'habitat individuel libre (des maisons individuelles) porté par des ménages et construit par un constructeur,
 - o proposer de l'habitat intermédiaire collectif (des logements collectifs) porté par un promoteur (bailleur ou promotion privée),
 - o imaginer des lieux partagés, des jardins nourriciers ou ludiques favorables à la sociabilité.
- intriquer urbanisation et environnement dans **une approche globale** :
 - o valoriser les végétaux, les haies existantes,
 - o mêler urbanisation et patrimoine agricole existant,
 - o proposer une densité juste dans un objectif de sobriété foncière,
 - o maintenir les vues et le rapport aux lointains,
 - o placer le chemin de l'eau comme guide de la composition urbaine et gérer l'eau en surface.
- valoriser **les continuités écologiques** et le grand paysage :
 - o maintenir des espaces interstitiels entre les ilots pour préserver des vues sur le grand paysage,
 - o maintenir une continuité écologique entre la colline et la rivière (la Sauve).

La réalisation de la ZAC est prévue en quatre tranches d'aménagement de 3 à 4 années chacune ; la période de réalisation devrait donc s'étendre entre 12 ans et 16 ans. Cette disposition est cohérente avec les conclusions de l'étude de marché, qui permet d'apporter de nouveaux logements sur le territoire sans pour autant déstabiliser le marché immobilier. La réalisation de la ZAC nécessitera au préalable l'acquisition des terrains du périmètre, appartenant à des propriétaires privés.



Depuis le lancement en 2014, du POS en PLU, et à chaque étape de l'élaboration du nouveau document d'urbanisme (bilan sur la révision du PLU en 2017, concertation en 2018, approbation en 2019); la zone de Salerand a été au cœur du projet communal. En parallèle, d'autres étapes comme le lancement de la concertation préalable à la création de la ZAC en 2018 ou la création de la Zone d'aménagement Différé (ZAD) en 2019 ont permis de porter à connaissance le projet à la population. La concertation menée a également permis d'ajuster les objectifs de la ZAC.

LES PRINCIPAUX ENJEUX

La concertation préalable à la création de la ZAC n'a pas remis en cause les ambitions du projet présentées précédemment mais a témoigné de l'importance de traiter les enjeux suivants :

- accompagner les « coutures » avec l'environnement existant : par l'appréhension des accès et plus largement des flux véhicules ou piétons ; par la gestion des vis-à-vis avec les habitations existantes ;
- proposer une gestion des eaux cohérente et vertueuse, à la fois sur le volet pluvial pour qu'elle soit rassurante pour les riverains qui connaissent des désordres actuels et à la fois sur le volet ressource en eau potable pour participer un usage raisonné de celle-ci ;
- préserver les atouts naturels du site en développant des aménagements supports de continuités écologiques de la faune et de la flore ;
- concevoir un habitat dense contrebalancé par un cadre de vie durable, gage de qualité de vie ;
- accompagner la transformation du secteur en proposant une gestion différenciée : gestion des terres agricoles en maintenant le plus possible l'activité, gestion des espaces naturels ou en friches par un management environnemental (vigilance en phase chantier puis cohérence dans l'entretien des espaces) ;
- disposer d'un montage financier, basé sur les études préalables, qui permette tout au long de la vie de la ZAC, de l'acquisition du foncier jusqu'à la vente de parcelles viabilisées, un équilibre comptable sain et cohérent avec les objectifs de charge foncière maîtrisée pour une quote-part de logements sociaux et/ou d'accession sociale ;
- poursuivre le pilotage élargi d'opération permettant de maintenir l'association de la commune, des partenaires et de la population ; tant dans les études de réalisation de la ZAC, notamment la formulation du cahier des charges de prescriptions de la ZAC que dans l'information et la concertation autour du projet.





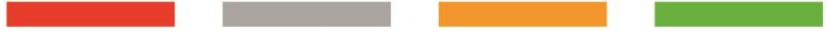
LE PROGRAMME PREVISIONNEL

Le programme prévisionnel développe une surface plancher de 25 500 m² à plus ou moins 10% .



[Superposition plan projet et vue aérienne – SCE – juin 2021]





La programmation se développera en 4 phases prévisionnelles :

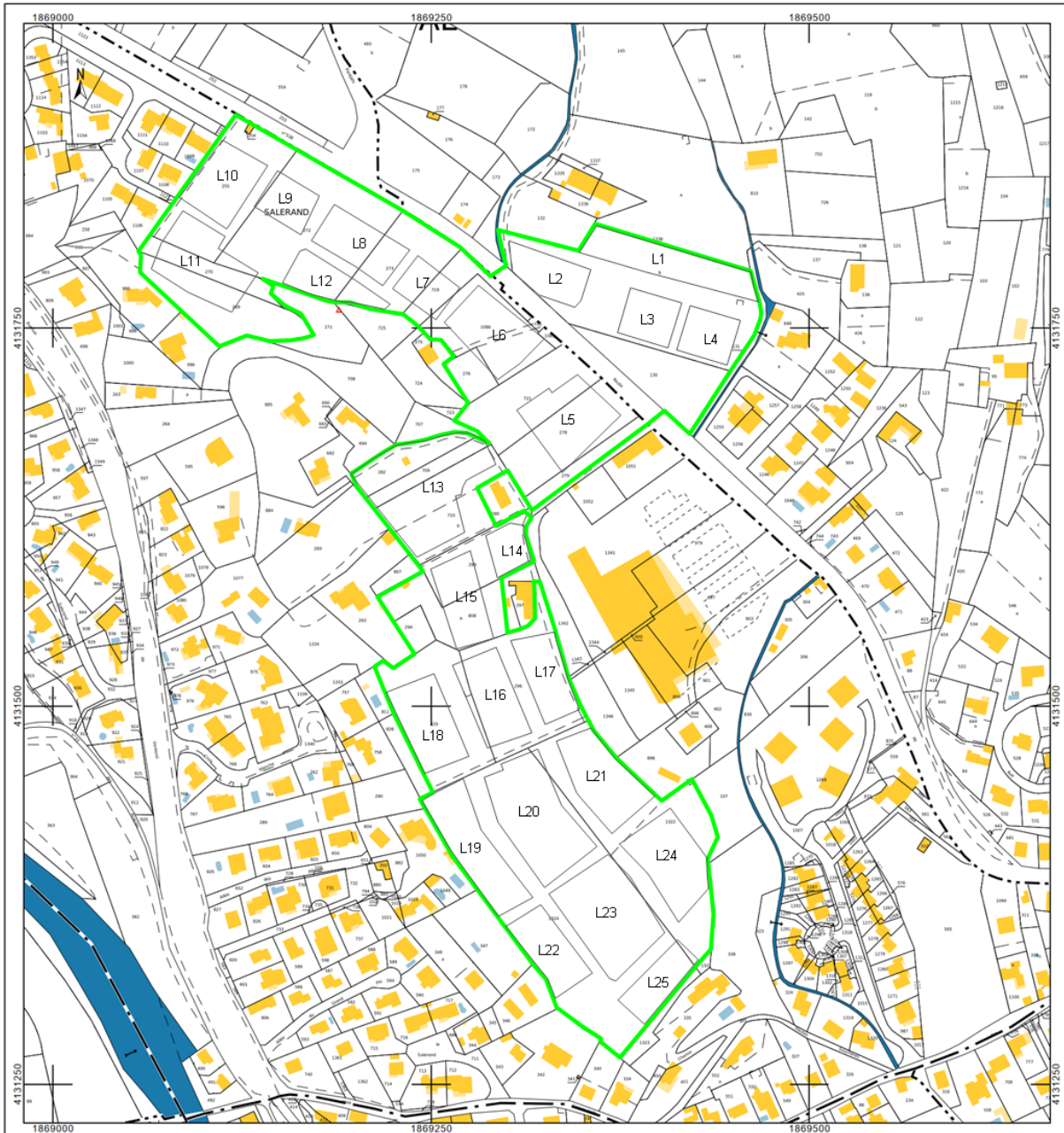
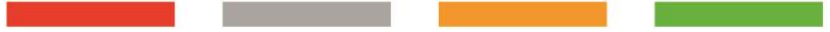
- la phase 1 vise les travaux préalables tels que l'adaptation et la préparation des réseaux existants ; la création du carrefour-giratoire en entrée de ville ; puis la viabilisation des terrains de part et d'autre du carrefour, en lien avec les travaux préalables. Cette phase représente 29.1% environ des terrains viabilisés de la ZAC. L'objectif de cette phase est de reconfigurer l'entrée de ville de Nyons mais également de marquer l'entrée de la ZAC par une architecture structurante.
- La phase 2 s'étendra vers le nord, pour rejoindre le lotissement les Baronnie. L'objectif de cette phase est d'assurer la couture urbaine et de créer un espace public en cœur de secteur. Cette phase représente 20.2% environ des terrains viabilisés de la ZAC.
- La phase 3 prolongera l'urbanisation vers le sud. Cette phase représente environ 15.5% des terrains viabilisés.
- La phase 4 finalisera la ZAC et urbanisant les derniers terrains au sud. Elle représente environ 35.2% des terrains viabilisés.

L'affectation de la surface plancher prévisionnelle par îlot se répartit ainsi :



Phase	llot	Surface de plancher prévisionnelle (m ²)	Intentions programmatiques prévisionnelles
1	L1	650	Habitat individuel
	L2	600	Habitat groupé /intermédiaire
	L3	390	Habitat individuel
	L4	390	Habitat individuel
	L5	2 418	Habitat collectif
	L6	2 418	Habitat collectif
	L13	1 300	Habitat individuel
2	L7	400	Habitat groupé /intermédiaire
	L8	1 200	Habitat groupé /intermédiaire
	L9	400	Habitat groupé /intermédiaire
	L10	1 200	Habitat groupé /intermédiaire
	L11	2 604	Habitat collectif
	L12	390	Habitat individuel
3	L14	260	Habitat groupé /intermédiaire
	L15	500	Habitat groupé /intermédiaire
	L16	700	Habitat groupé /intermédiaire
	L17	500	Habitat groupé /intermédiaire
	L18	700	Habitat individuel
4	L19	900	Habitat groupé /intermédiaire
	L20	2 800	Habitats collectif et groupé
	L21	2 604	Habitat collectif
	L22	390	Habitat individuel
	L23	1 040	Habitat individuel
	L24	520	Habitat individuel
	L25	260	Habitat individuel
TOTAL		arrondi 25 500m ²	+/- 10%

Les espaces publics regroupant les voiries, les trottoirs, les noues, les chemins et espaces verts sont estimés à ce stade à 4.2hectares.



[Représentation des ilots sur fond cadastral- DAH – mars 2022]

La programmation de la surface plancher est envisagée à ce stade comme suit :

- 47% de logements collectifs ;
- 29% de logements individuels groupés ou intermédiaires ;
- 24% de maisons individuelles libres (sous la forme de terrains à bâtir ou de VEFA).

Cette programmation est en évolution vis-à-vis de la programmation en nombre de logements de l'OAP qui proposait :

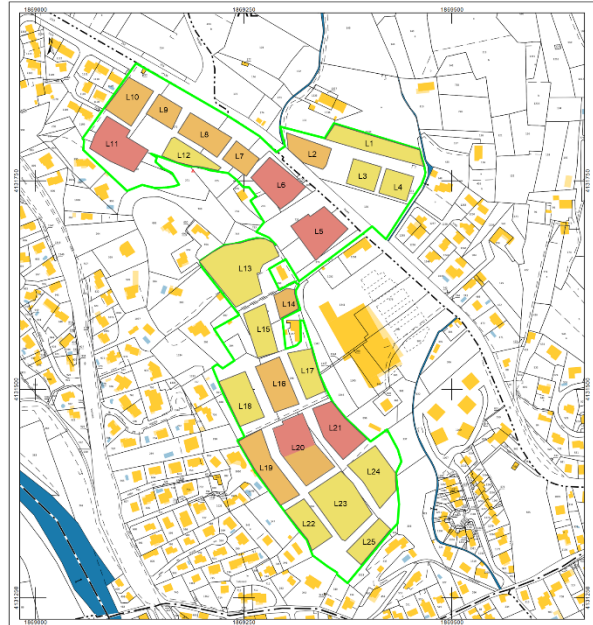
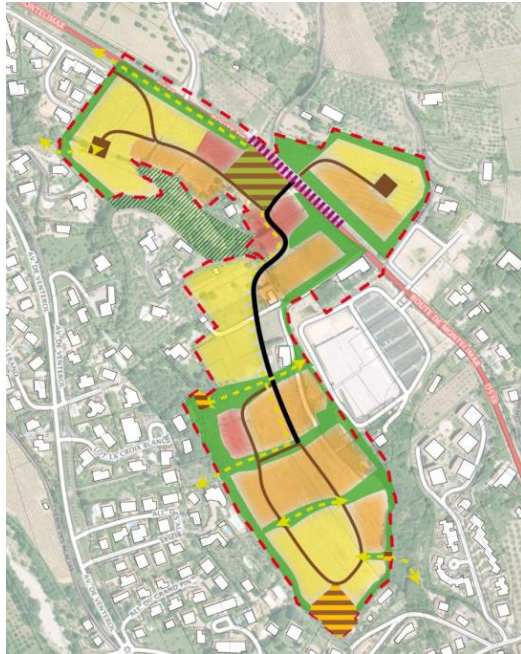
- environ 25% de logements collectifs ;
- environ 50% de logements intermédiaires ou individuels groupés ;



- environ 25% de logements individuels libres.

La programmation a donc évolué de l'habitat intermédiaire/groupé vers l'habitat collectif, celle de l'habitat individuel reste stable.

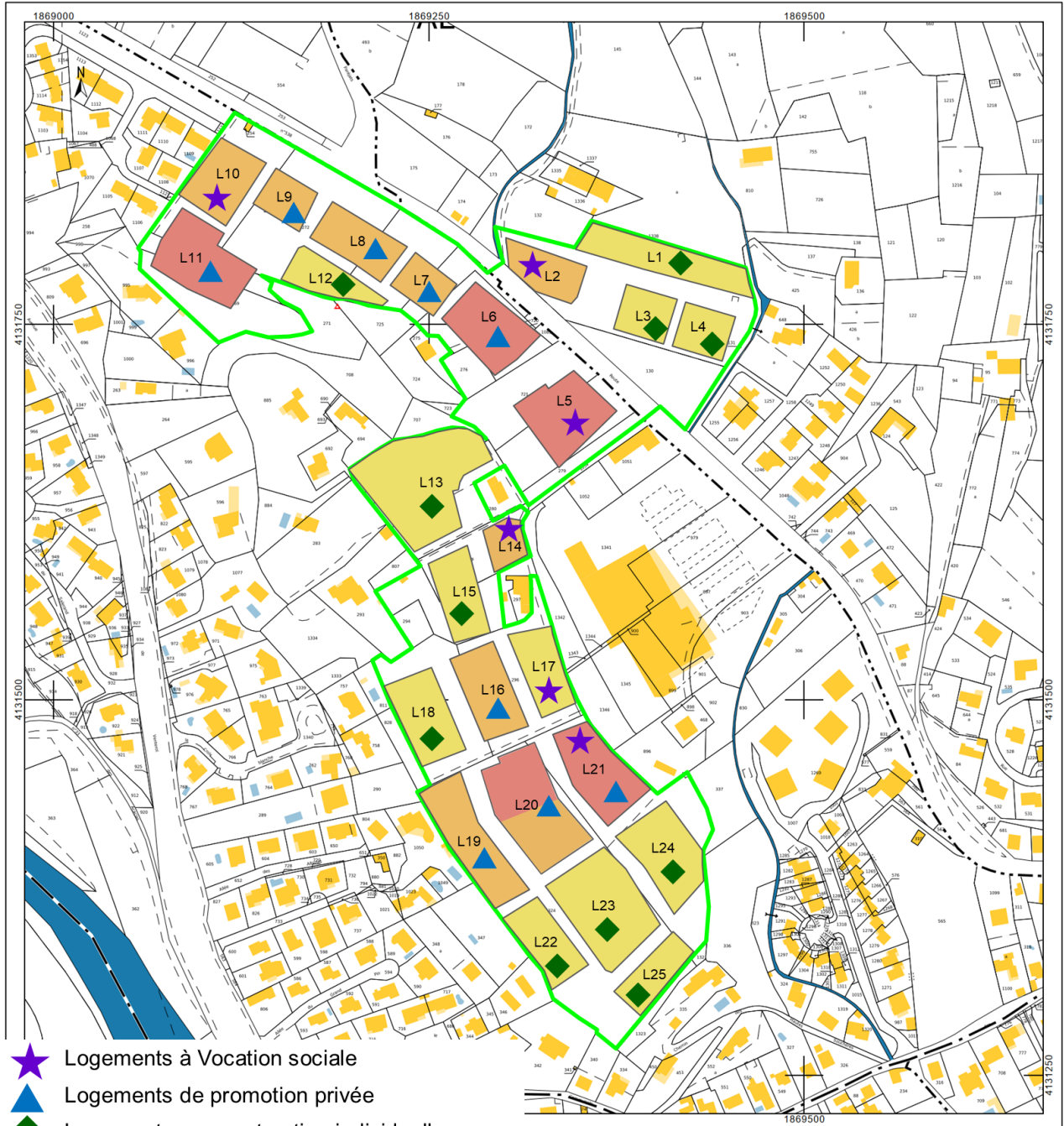
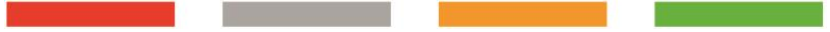
La position de l'habitat collectif permet de structurer les futurs espaces publics et de proposer un épannelage mieux intégré à l'environnement existant.



[Comparaison de programmation entre l'OAP et le projet – DAH – mars 2022]

L'OAP prévoyait également la programmation minimale de 15% de logements à vocation sociale. A ce stade d'avancement, le projet prévoit d'atteindre ce seuil, réparti sur différents types d'habitat en privilégiant les îlots repérés dans la cartographie suivante. Cette proportion reste cohérente avec le résultat de l'étude de marché réalisé en août 2017 par Citéliance qui proposait la composition suivante :

- 27% de logements sociaux,
- 42% de logements en promotion privée (répartis en 24% d'habitat collectif et 18% d'habitat individuel)
- et 31% en terrains à bâtir.



[Répartition envisagée des modalités constructives des îlots- DAH – mars 2022]



Afin de rendre plus accessible la lecture de la programmation, il est proposé ici d'avoir une traduction approximative en équivalent nombre de logements et en objectif de typologies de logements. Cette traduction ne pourra servir que de cadre général et pourra être adapté projet par projet à l'avancement de la mise en œuvre des constructions.

Phase	Ilot	Surface de plancher prévisionnelle (m ²)	Intentions programmatiques prévisionnelles	Equivalence nombre de logements	Typologies recherchées
1	L1	650	Habitat individuel	5	T4/T5
	L2	600	Habitat groupé /intermédiaire	6	T4/T5
	L3	390	Habitat individuel	3	T4/T5
	L4	390	Habitat individuel	3	T4/T5
	L5	2 418	Habitat collectif	26	T2/T3/T4
	L6	2 418	Habitat collectif	26	T2/T3/T4
	L13	1 300	Habitat individuel	10	T4/T5
2	L7	400	Habitat groupé /intermédiaire	4	T3/T4
	L8	1 200	Habitat groupé /intermédiaire	12	T3/T4
	L9	400	Habitat groupé /intermédiaire	4	T3/T4
	L10	1 200	Habitat groupé /intermédiaire	12	T2/T3/T4
	L11	2 604	Habitat collectif	28	T2/T3/T4
	L12	390	Habitat individuel	3	T4/T5
3	L14	260	Habitat groupé /intermédiaire	2	T4/T5
	L15	500	Habitat groupé /intermédiaire	5	T4/T5
	L16	700	Habitat groupé /intermédiaire	7	T3/T4
	L17	500	Habitat groupé /intermédiaire	5	T4/T5
	L18	700	Habitat individuel	7	T4/T5
4	L19	900	Habitat groupé /intermédiaire	9	T3/T4
	L20	2 800	Habitats collectif et groupé	28	T2/T3/T4
	L21	2 604	Habitat collectif	28	T2/T3/T4
	L22	390	Habitat individuel	3	T4/T5
	L23	1 040	Habitat individuel	8	T4/T5
	L24	520	Habitat individuel	4	T4/T5
	L25	260	Habitat individuel	2	T4/T5
TOTAL		arrondi 25 500m ²	+/- 10%	250	



Le projet arrive à un équivalent logements de 250 unités, soit une densité moyenne de 28 logements à l'hectare (8.8ha) conforme aux ambitions portées par le PLU.

Les phases 1 et 4 sont les plus importantes en traduction nombre de logements puisqu'elles représentent respectivement 32% et 33% de la production. La phase 2 développe 25% de la production en nombre de logements tandis que la phase 3 est la plus petite avec 10% du nombre total de logements.

Les typologies devront pouvoir évoluer au fil du projet pour suivre les tendances démographiques et s'adapter aux besoins du territoire. Chaque phase propose toutefois, une répartition des typologies de logements ce qui permet de répondre à un plus large panel de besoins au cours de la vie de la ZAC.





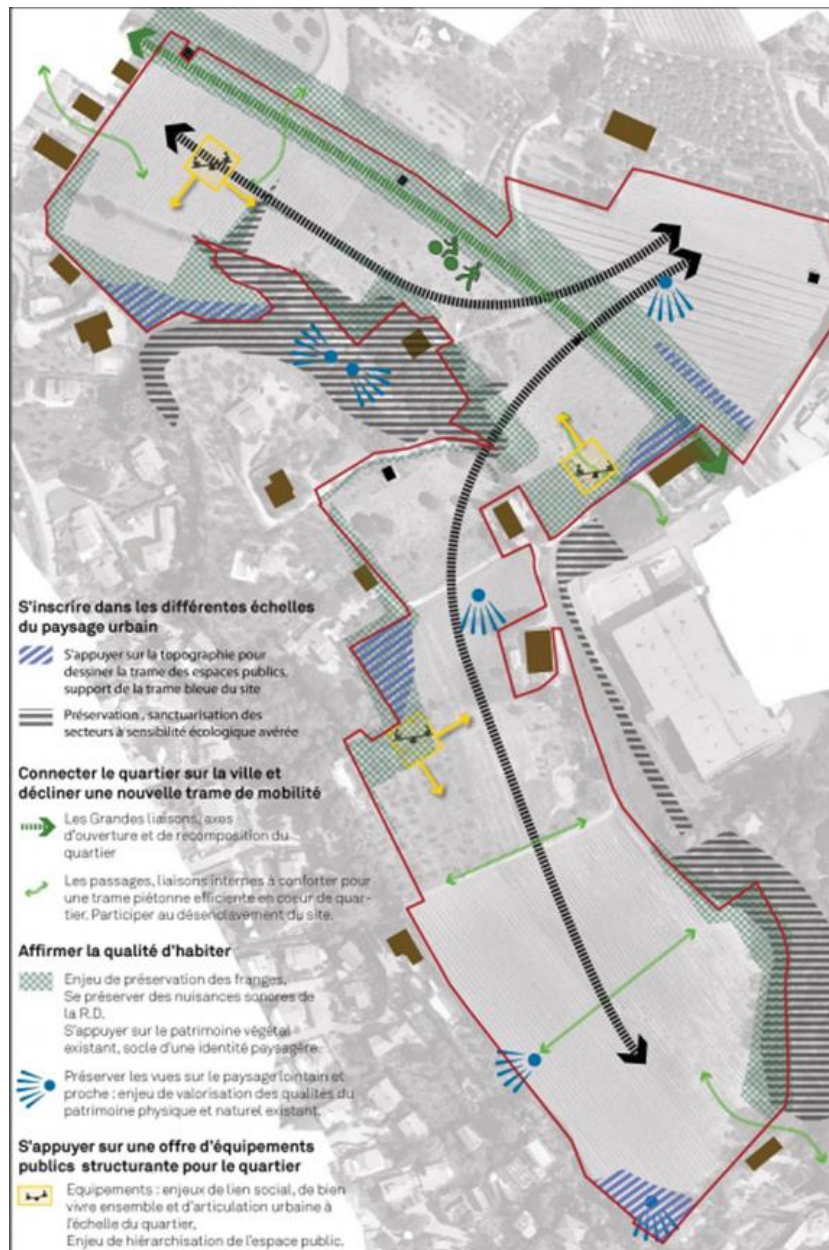
LES INTENTIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZAC AU STADE DE LA CREATION

Les intentions d'aménagement retenue pour la création découlent de la réalisation en amont d'une démarche ERC « Eviter-Réduire-Compenser » et d'une volonté de respecter le parcours naturel de l'eau. Ces deux aspects ont guidé la conception du projet avec l'élaboration d'une trame verte et d'une trame bleue au sein du périmètre identifié. Le croisement de ces deux enjeux a permis de positionner le réseau de noues, les cheminements piétons et les voiries, les corridors écologiques. Les îlots se sont dégagés « en creux » de ces différentes strates.

Aussi, le projet, prévu en quatre tranches d'aménagement, intègre les orientations suivantes :

- s'inscrire dans les différentes échelles du paysage urbain :
 - o en s'appuyant sur la topographie pour dessiner la trame des espaces publics, support de la trame bleue du site ;
 - o en préservant voire sanctuarisant des secteurs à sensibilité écologique avérée.
- connecter le quartier à la ville et décliner une nouvelle trame de mobilité :
 - o les grandes liaisons, axes d'ouverture et de recomposition du quartier,
 - o les passages, liaisons internes à conforter pour une trame piétonne efficiente en cœur de quartier, participer au désenclavement du site...
- affirmer la qualité d'habiter :
 - o enjeu de préservation des franges, se préserver des nuisances sonores de la route départementale,
 - o s'appuyer sur le patrimoine végétal existant, socle d'une identité paysagère,
 - o préserver les vues sur le paysage lointain et proche : enjeu de valorisation des qualités du patrimoine physique et naturel existant.
- s'appuyer sur une offre d'équipements publics structurante pour le quartier :
 - o équipements : enjeux de lien social, de bien vivre ensemble et d'articulation urbaine à l'échelle du quartier,
 - o enjeu de hiérarchisation de l'espace public.





[Carte des intentions ; Atelier Séquences - 2021]

Principe de composition paysagère et urbaine

L'ambition donnée à la réalisation de la ZAC est de créer une zone résidentielle qualitative, accessible à de ménages aux revenus variés, en proposant une nouvelle densité urbaine qui permettent d'allier développement territorial et limitation de la consommation foncière sur le reste du territoire nyonsais.

Ce premier objectif est rendu possible par la présence d'une offre de services et d'équipements suffisamment calibrée pour accueillir une nouvelle population dans une croissance modérée analysée à l'élaboration du plan local de l'urbanisme. Le second objectif de la ZAC sera ainsi d'assurer les liens nécessaires vers ces équipements et services afin de connecter ce futur quartier au reste du territoire.



Enfin, le troisième objectif de la ZAC sera de proposer une insertion paysagère plurielle opérant à la fois une couture urbaine avec l'environnement proche et lointain, tant sur le plan architectural, qu'urbain ; mais également en préservant voire consolidant les attraits naturels du site.

Cette future zone sera donc pensée comme un espace agréable à vivre et à visiter pour tous les usagers par la réalisation d'aménagement sobre, efficace et de qualité. Cela se traduira notamment sur différents aspects :

- la mise en œuvre d'une trame verte permettant de protéger des espaces naturels à enjeux et de définir de nouveaux *corridors* supports d'espace relais pour la faune, plantés et végétalisés en privilégiant des essences locales. Cette trame pourrait être confortée dans les espaces privés par la définition de prescriptions à l'échelle des îlots sur la base d'une palette végétale. Cette trame guidera le projet à la fois dans sa conception, mais également dans sa mise en œuvre par une vigilance en chantier sur les emprises nécessaires à la réalisation du projet ; puis en gestion par la recherche d'un entretien raisonné favorisant la biodiversité.
- la mise en œuvre d'une trame bleue structurante sur l'ensemble des espaces publics construite par les noues et les bassins paysagers pour assurer la gestion des eaux pluviales. Ces espaces viendront conforter la trame verte et seront le fil conducteur des voiries ou des cheminements piétons. Les voiries réduites aux largeurs minimales permettront de dégager de larges trottoirs supports de balade, de détente et de rencontre pour les usagers de la zone.
- Un travail de programmation urbaine par l'élaboration de prescriptions à l'échelle de la future ZAC pour assurer les transitions urbaines avec le bâti existant, favorisant une harmonie des futures constructions et donner à voir une entrée de ville porteuse des qualités de vie associées à Nyons.

La trame viaire

Le projet constituera un nouveau réseau de voirie afin d'assurer une circulation aisée et sécurisée depuis la route départementale et jusqu'en intérieur de zone. Les futures voiries éviteront les voies en impasse de manière à fluidifier les circulations. Leur implantation est adossée au réseau de noues, en cohérence avec la gestion des eaux pluviales construite à partir de la topographie du site.

Le futur carrefour-giratoire assurera le point d'accroche du projet en desservant de part et d'autre le site. Cet équipement favorisera l'abaissement de la vitesse en entrée de ville. La configuration de la route départementale ne permet pas de créer d'accès ou de sortie supplémentaire. Les cheminements actuels connectés directement à la route départementale dans l'emprise du projet seront rabattus sur le carrefour-giratoire dans un souci de sécurité routière.

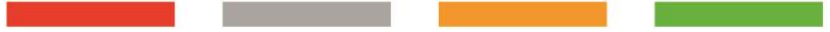
Ces dispositions ont été étudiées, à plusieurs reprises (entre septembre 2019 et 2021), avec la Commission d'Examen Technique des Ouvrages (CETOR) ou avec les services du Département de la Drôme. Ces échanges seront poursuivis.

Les cheminements actuels au sein du périmètre du projet seront reconfigurés afin d'assurer la desserte des futurs îlots et conserver les accès existants.

La connexion avec le lotissement des Baronnie sera plutôt piétonne : l'une des deux connexions pourra être utilisée en voirie de secours si l'entrée unique le carrefour-giratoire venait à être obstruée (réfection de voie, accident majeur...).

L'ensemble des voies de la ZAC s'inscrit sous un régime de zone 30, avec une voirie partagée avec les cyclistes. Les cheminements piétons seront favorisés par la qualité des trottoirs, les sentes pédestres au sein du futur quartier et les connexions recherchés en périphérie de projet.





L'organisation viaire retenue privilégie ainsi une hiérarchisation des voiries dont leur dimensionnement et leur caractéristique s'adapte à leurs usages.

En parallèle du projet, la commune de Nyons poursuivra l'étude de possibilité de cheminements piétons en périphérie du projet afin d'améliorer les connexions avec le tissu existant et par là même l'accès du quartier vers les services et équipements du territoire.

De plus, la poursuite de la structuration de l'entrée de ville sera un enjeu connexe pour la commune qui devra réfléchir au séquençage de la route de Montélimar jusqu'au centre-ville. De route à avenue de Montélimar, l'enjeu sera d'apporter une réponse urbaine à cette voirie routière.

En matière de stationnement, ils seront intégrés aux aménagements, en étant positionnés le long des voies, dans les interstices des noues paysagères. Cette disposition permettra une répartition homogène sur l'ensemble du site en limitant l'effet *parking* que pourrait causer le rassemblement de places de stationnement.

Principe de gestion des eaux pluviales

Compte tenu de la topographie du site et de l'urbanisation existante en périphérie du site, une attention particulière sera portée sur la problématique hydraulique. Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont privilégiées dans un objectif de zéro tuyau. Les noues et les bassins de rétention seront paysagers dans un double usage hydraulique et écologique. L'infiltration des eaux de pluie est donc visée par cette disposition.

Les bassins de rétention seront intégrés aux espaces publiques.

Un travail avec la commune sera à mener quant à la gestion des exutoires des bassins de rétention calibrés pour un événement centennal. Cette disposition permettra d'aborder le sujet en aval du projet.



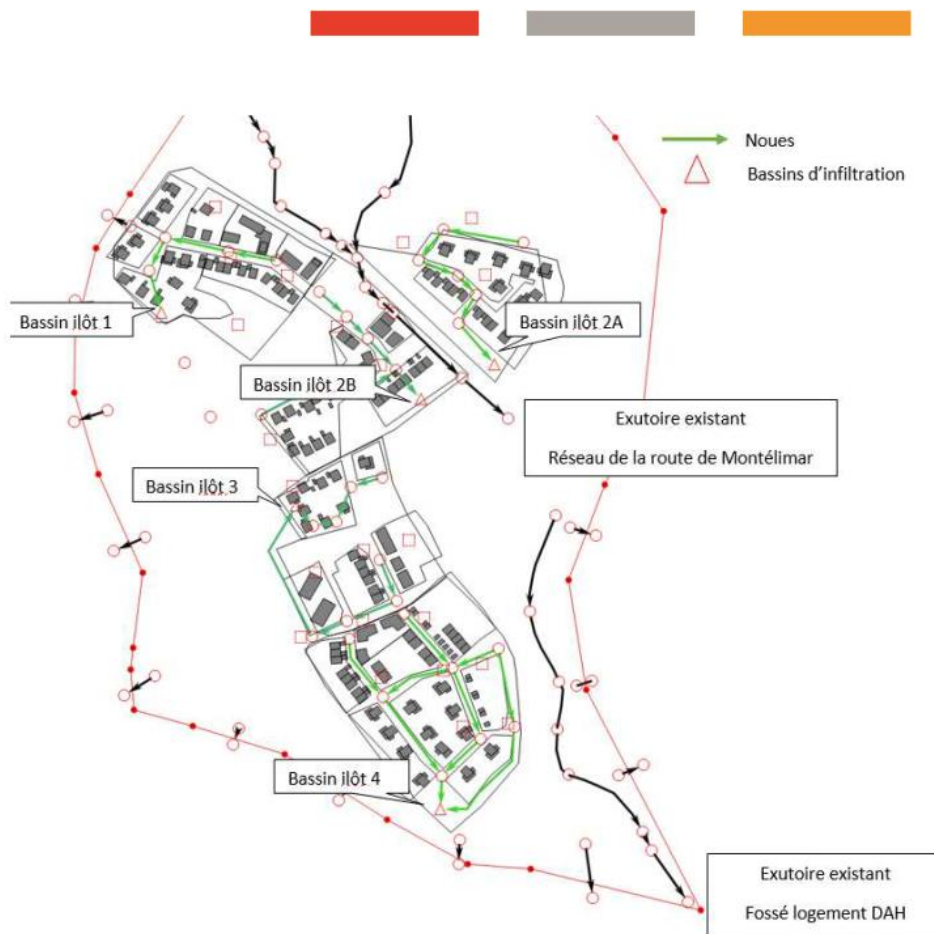


Figure 18 : Localisation du réseau hydraulique projeté analysé à l'aide d'un modèle mathématique d'écoulement (2017).

[Extrait dossier loi sur l'eau – SCE – avril 2021]

Principe de composition architecturale

Un soin particulier sera porté à la cohérence architecturale des futurs bâtiments au sein de la zone, que ce soit pour les logements collectifs ou individuels. La cohérence architecturale favorisera la bonne intégration de la zone au sein du tissu urbain existant (en majorité pavillonnaire) et exprimera une réinterprétation de l'art de vivre nyonsais.

A ce titre, une démarche de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sera proposée. L'enjeu est particulièrement important sur les îlots de la phase 1 afin de marquer l'entrée de ville et l'entrée de zone. Cet ancrage fort a conduit à proposer, en entrée de zone, une programmation de logements collectifs dont les implantations bâties permettront de construire un rapport à la rue tandis que la zone au nord-est de l'autre côté de la route départementale, revêtira un caractère plus confidentiel à l'échelle de la zone urbanisée et en lien avec les terrains voisins.

Cette démarche permettra également d'étudier l'optimisation des implantations recherchées afin de trouver le meilleur compromis entre rapport à la rue (généralement parallèle à la voie), principe de bâtiment bioclimatique (orientation visée nord/sud), et recherche de vue lointaine (à l'ouest).

La topographie du site constituera un atout dans la programmation architecturale car elle permettra de sectoriser la zone en proposant des ambiances et des vues différentes. L'épannelage des constructions sera observé à l'échelle de la ZAC de manière à préserver les vues qualitatives du site vers l'extérieur et aux périphéries du projet, mais également en rapport avec le lointain, en favorisant l'insertion du site dans le paysage.



LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET

AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE RHONE PROVENCE BARONNIES

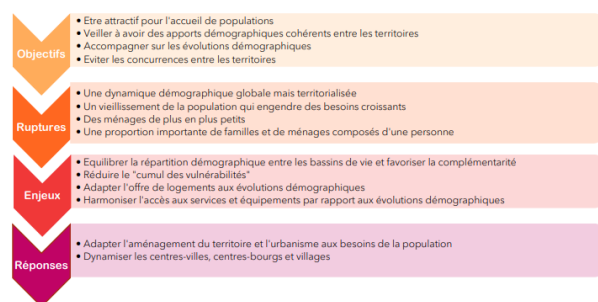
Le projet de SCOT couvre le territoire de la Communauté de Communes des Baronnie en Drôme Provençale, à laquelle appartient la commune de Nyons.

Le périmètre a été déterminé par les collectivités en 2016 et le syndicat a été créé en décembre 2018. Les premiers diagnostics ont été lancés en 2019 et la finalisation du SCOT est envisagé pour 2026.

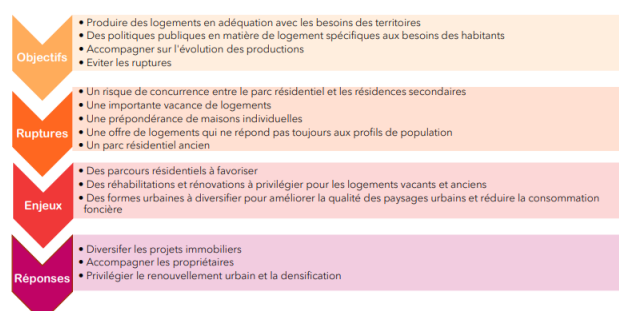
Des premiers résultats de diagnostic territorial ont été rendu en février 2022 sur deux volets :

- Démographie,
- Habitat et logement.

SYNTHESE - DEMOGRAPHIE



SYNTHESE - HABITAT ET LOGEMENT



[Diagnostiques territoriaux 2022 – Premiers résultats – SCOT Rhône Provence Baronnie]

En développant un projet d'habitats diversifiés, avec une certaine densité urbaine et sans concurrencer des services déjà proposés par le centre-ville ; le projet vient proposer une réponse au développement territorial nyonsais cohérente avec les premiers enjeux relevés dans le diagnostic du SCOT.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

En venant développer l'OAP Salerand inscrite au PLU de la commune, le projet viendra servir le projet communal. Le phasage en quatre tranches viendra alimenter le marché immobilier local sans le déséquilibrer.

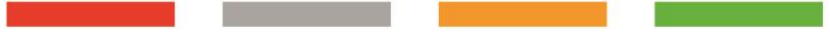
Les enjeux identifiés dans l'OAP sont :

- La diversification des formes urbaines,
- La valorisation de l'entrée de ville,
- L'insertion paysagère de l'opération,
- La mixité sociale, urbaine et générationnelle,
- Les connexions piétonnes avec les quartiers environnants.

Le site est en zone 1AUa « secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global ».

Le partenariat entre la commune et DAH initié dès la révision du POS a permis d'établir un diagnostic partagé sur le secteur conduisant à identifier les secteurs à enjeux et l'organisation générale du projet. Ainsi, le projet retenu pour la création de la ZAC cherche à apporter des réponses en termes d'orientations urbaines, paysagères et viaires aux prescriptions de l'OAP. Le projet s'inscrit donc





pleinement dans ce document d'urbanisme.

LES SERVITUDES

Plusieurs servitudes et contraintes sont relevés sur le site :

- La double conduite d'adduction en eau potable et de défense incendie située sur l'emprise du projet. Le dévoiement de cette double conduite constituera un enjeu dès le démarrage du projet en lien avec le gestionnaire du réseau.
- L'isolement acoustique des bâtiments vis-à-vis de la route départementale. Le projet propose d'y répondre à la mise en œuvre d'un merlon paysager.
- La création d'un carrefour-giratoire unique permettant à la fois de reconfigurer l'entrée de ville et d'assurer une desserte sécurisée de la zone. L'accès unique à la zone ouest du projet induite par la configuration de la route départementale, conduit à prévoir une échappatoire en raccordement au lotissement des Baronnie.
- Les habitations existantes au sein ou en accès depuis la zone conduisent à prévoir le maintien des accès existants et le raccordement de ces dernières aux futurs réseaux.
- La présence d'une galerie drainante en sous-sol du terrain au sud du projet conduit à requestionner le plan de composition dans ce secteur. Cette évolution sera à coordonner avec l'étude menée par la commune, d'un chemin piétonnier vers le quartier de l'Olivette.

L'ensemble de ces servitudes a été prise en compte pour la définition des orientations d'aménagement et l'actualisation du projet à ce stade d'avancement. Le projet retenu intègre les servitudes inhérentes au site.





AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Le projet d'aménagement apporte des réponses aux contraintes et sensibilités du site :

- Un évitement des zones à enjeux a été observé et des secteurs seront mis en défend dans le projet ;
- Une trame verte et bleue structure le projet d'aménagement et sera le support d'une biodiversité urbaine.
- Une volonté de promouvoir une architecture durable et à l'image de l'art de vivre nyonsais.

Au regard de son insertion dans l'environnement urbain et naturel ; le projet a retenu les aspects suivants :

- Le tracé des voiries cherche à s'adapter à la topographie, en étant adossé aux réseaux de noues pluviales, cette disposition permettra de limiter les effets de déblais/remblais lors de la réalisation du projet. Le calibrage des voiries a été réduit à son essentiel afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
- L'entrée de ville sera traitée de manière paysagère, selon une palette végétale adaptée au climat et à la zone géographique. Cette palette sera généralisée à l'échelle du projet.
- Une vigilance *écologique* à chaque étape du projet a été intégrée : elle se traduit par une co-construction des dispositions techniques au regard de l'impact sur la faune et la flore, par l'élaboration de prescriptions en phase chantier (tels que la limitation des emprises chantiers, le respect des cycles biologiques, le management environnemental de chantier...) et la prévision d'une gestion raisonnée des espaces.
- La trame des espaces publics constituée du réseau viaire et des lieux d'intensité ludiques et paysagers sera vectrice de différents usages et favorisera le lien avec les différents secteurs de la ZAC. Les cheminements piétons seront notamment mis en valeur par le gabarit des trottoirs, la mise en œuvre de sentes et la structuration des tracés que ce soit au sein de la zone ou vers l'extérieur.

Ces dispositions permettront au projet d'offrir à la fois un cadre de vie propice aux futurs habitants de la zone et de proposer une couture urbaine respectueuse des existants (habitants riverains, faune et flore). Elles favoriseront l'insertion du projet à petite et grande échelle.

TAXE D'AMENAGEMENT

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.



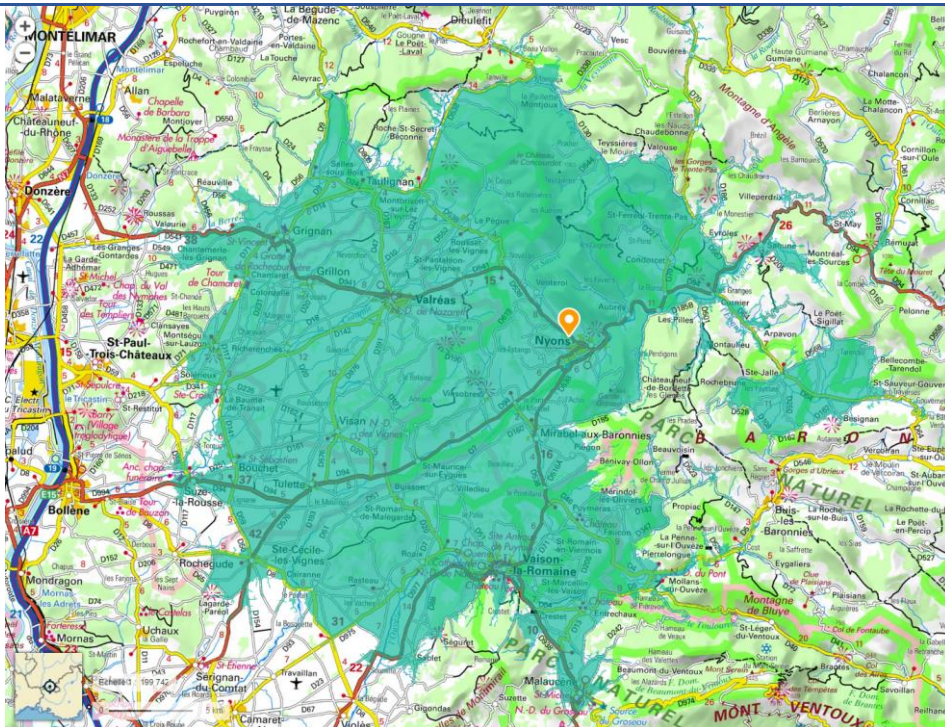
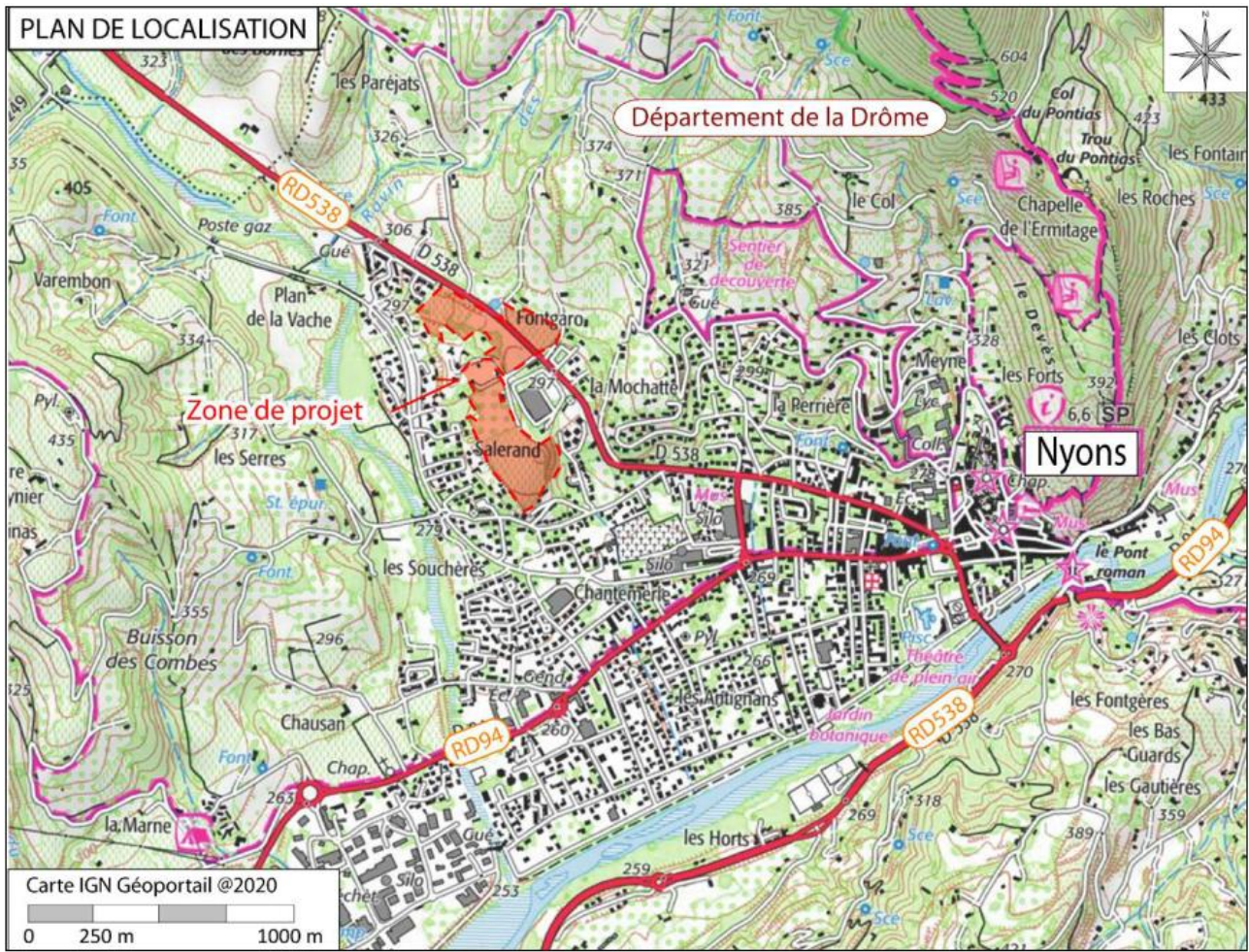


PIECES ANNEXES

- **PLAN DE SITUATION**
- **PLAN DE PERIMETRE**
- **DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE DAH OUVRANT ET
DEFINISSANT LES MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE**
- **DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EMETTANT L'AVIS SUR
L'INITIATIVE DU PROJET**
- **ARRETE DE CREATION DE ZAD**
- **AVIS DE PUBLICITE DE CREATION DE ZAC**
- **DECISION FAVORABLE DOSSIER LOI SUR L'EAU**
- **PRECISION EXAMEN CAS PAR CAS**
- **DECISION FAVORABLE EXAMEN CAS PAR CAS**
- **LISTE DES ESPECES VEGETALES OBSERVEES**
- **DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE DAH APPROUVANT LE
BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE**



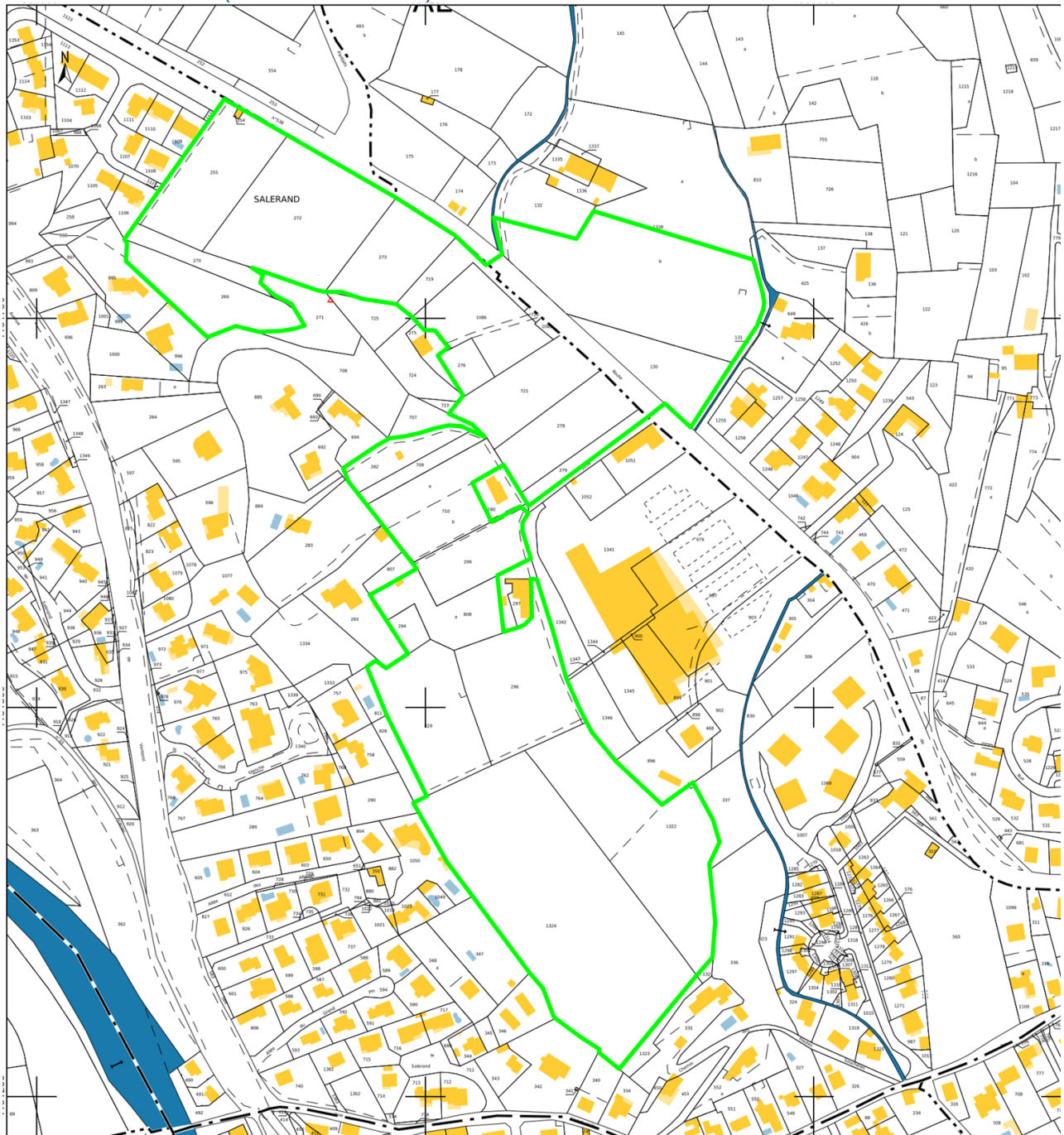
PLAN DE SITUATION





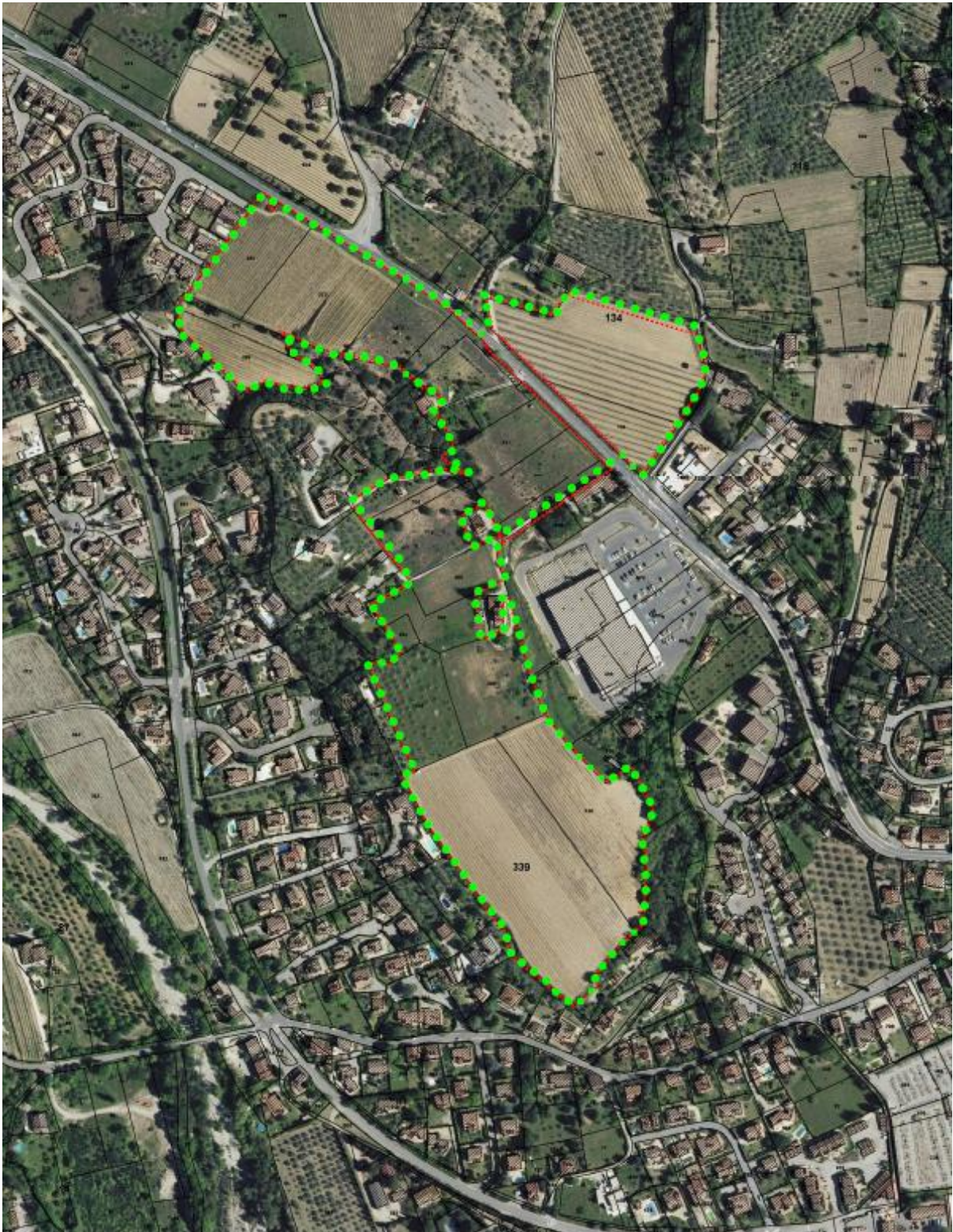
PLAN DE PERIMETRE (DELIMITATION DU PROJET)

Sur fond cadastral (source Cadastre) :





Sur fond vue aérienne (source Géoportail) :



DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE DAH OUVRANT ET DEFINISSANT LES MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE

6

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU VENDREDI 26 OCTOBRE 2018

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration s'est réuni ce jour à 9 heures 30 sous la présidence de Monsieur Aurélien ESPRIT

Etaient présents : MMES ALLIRAND, PARET, PONSONNET, TENNERONI, VEYRET

MM. ANDRE, ASTIER, BESNIER, CROZIER, ESPRIT, GAUTHIER, LABAUNE, LAURENT, MARAN, MESSAOUDI, VALETTE, VINCENT

Avaient donné pouvoir : MME BOIDIN A MME PARET
M CHABOUD A M BESNIER
MME GIRARD A M CROZIER
MME MOURIER A M ESPRIT
MME VERSCHELDE A M MESSAOUDI
MME TENNERONI A M. LABAUNE à partir de 10 h 30

Absents : MME VERSCHELDE, M. MAHL

Assistaient à la séance Madame Anne-Laure VENEL Directrice Générale de l'Office, Madame Rachel BELTRAMI de la Direction des Politiques Territoriales du Conseil Départementale. Monsieur Jean-Michel COMBES représentant le Comité d'Entreprise. et Monsieur Jean JULIAN, de la Direction Départementale des Territoires étaient excusés.

DROME AMENAGEMENT HABITAT

Direction Aménagement et Renouvellement Urbain

OBJET : OUVERTURE ET MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE A LA CREATION D'UNE ZAC- QUARTIER SALERAND – NYONS

Pièces jointes : Document de présentation des objectifs, programme, périmètre et calendrier du projet de ZAC

La commune de Nyons met en œuvre une politique de développement de son territoire pour les douze années à venir à travers l'approbation du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de son projet de nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU), affichant dans ses objectifs généraux une volonté de maîtrise de son urbanisation promouvant la qualité urbaine, le respect écologique, l'économie du foncier et la mixité sociale.

Ainsi, dans le cadre de ce projet de plan local d'urbanisme de la commune de Nyons, le projet d'aménagement et de développement durable met l'accent sur trois orientations fortes :

- trouver un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée de la ville, en préservant paysages et espaces naturels,
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat,
- garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des déplacements, le maintien d'un cadre de vie de qualité, la réduction des nuisances et risques naturels

Dans ces orientations, la municipalité a retenu le développement du quartier Salerand, au nord-ouest de la commune pour contribuer à ce développement dans le cadre exclusif de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ce secteur d'environ 10 hectares cumule plusieurs enjeux, qui se résument de la manière suivante :

- La multiplicité des propriétaires et la grandeur du secteur,
- Son rôle clé dans la politique de développement de la ville,
- Sa relative contiguïté avec le centre-ville qui demande une stratégie particulière de connexion avec la ville,

Accusé de réception en préfecture
026-492977566-20181026-20181026DARU6-DE
Reçu le 05/11/2018

Considérant le document de présentation des objectifs et programme associé du projet de ZAC en annexe,

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

ARTICLE 1 : d'engager les études préalables à une évaluation environnementale et des études techniques poussées sur cette future zone 1AU_a du projet de PLU, en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC),


ARTICLE 2 : de retenir les objectifs suivants sur le projet Salerand :


- Porter l'opération sur le long terme, et assurer l'initiative et 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 le projet d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du PLU approuvé présentera,

ARTICLE 3 : de définir les modalités de concertation suivantes :

- Avis de publicité sur le lancement de la concertation relative au projet ZAC, dans au moins un journal local, ainsi que dans le journal municipal « Nyons Infos »,
- Publication de deux articles dans au moins un journal local faisant état de l'avancement du projet,
- Affichage des délibérations prises dans le cadre du projet au siège de DAH et à la commune de Nyons pendant 3 mois, ainsi qu'une mention d'un avis administratif dans un journal diffusé dans le département,
- Création d'une page d'information sur internet dédiée au projet de ZAC, contenant une présentation du projet,
- Mise à disposition d'un registre dématérialisé sur Internet pour déposer des avis ou des questions sur le projet,
- Registre papier mis à disposition en Mairie pendant toute la durée de la concertation,
- L'adresse électronique suivante sera dédiée pour adresser des demandes directement à Drôme Aménagement Habitat : contact@dromeamenagementhabitat.fr
- Organisation de deux réunions publiques, où seront invités la population et les acteurs impliqués dans le projet, incluant un temps de présentation et d'échange sur l'avancement et le contenu du projet.

ARTICLE 4 : d'autoriser la Directrice Générale à procéder aux démarches nécessaires à la mise en œuvre des modalités annoncées ci-avant, conformément à la convention ville/DAH établie dans le cadre de ce dossier.

Le Président

Aurélien ESPRIT



DELIBERATION DU CONSEIL DU CONSEIL MUNICIPAL EMETTANT L'AVIS SUR L'INITIATIVE DU PROJET

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT
DE LA DROME

Accusé de réception en préfecture
026-212602205-20181031-DEL2018-10-94-
DE
Date de télétransmission : 08/11/2018
Date de réception préfecture : 08/11/2018

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE NYONS

Séance du 31 OCTOBRE 2018

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
29	29	28
PROCURATIONS : 4		

Date de la convocation
25 octobre 2018

Date d'affichage
25 octobre 2018

L'an DEUX MILLE DIX HUIT
et le TRENTE ET UN OCTOBRE
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 FERT-CHARMOY - M. GRÉGOIRE - M. ROUSSELLE - Mme LAURENT - M. METRAL -
Mme BRUN-CASTELLY, Adjoints,
Mme SIERRA - M. ARMAND - M. MONPEYSSEN - Mme JOURDAN - M. VIARSAC - M. MOUTARD - M. TEULADE
Mme MACIPÉ - M. LANTHEAUME - Mme GIVAUDAN (ex-LEMAISTRE) - Mme LOUPIAS - M. AYMARD - M. RINCK -
M. PERRIN - M. COUPON - Mme AMOURDÉDIEU, Conseillers Municipaux

Absents avec procuration : Mme TOURRASSE - Mme HAUWUY - M. REYNAUD - Mme MONGE

Absente : Mme KUBINA

Secrétaire de séance : Mme GIVAUDAN

2018 - 10 - 94

URBANISME COMMUNAL

OPERATION D'AMENAGEMENT PROGRAMME (O.A.P.)

AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PROJET DE CREATION DE ZAC
INITIE PAR DROME AMENAGEMENT HABITAT (D.A.H.)
ET MODALITES DE CONCERTATION

RAPPORTEUR : M. Jean-Luc GREGOIRE

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-2 et suivants, L.311-1 et suivants, R.311-1 et suivants,
Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son article L.421-1,

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, et dans la rédaction du PADD débattu précédemment, le secteur de Salerand est identifié pour développer un quartier de mixité résidentielle relié à l'espace urbain au travers d'une OAP.

Pour la réalisation d'une opération d'aménagement de cette envergure, sur un secteur d'environ 10 ha qui cumule plusieurs enjeux, la Zone d'Aménagement Concerté constitue la procédure la plus solide et efficace.

Considérant l'ampleur technique et financière du projet, DAH propose, dans le cadre de sa compétence d'aménageur de prendre l'initiative de la création de la ZAC.

- Conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation mises en œuvre par DAH seraient les suivantes :
- Avis de publicité sur le lancement de la concertation relative au projet ZAC, dans au moins un journal local, ainsi que dans le journal municipal « Nyons Infos »,
- Publication de deux articles dans au moins un journal local faisant état de l'avancement du projet,
- Affichage des délibérations prises dans le cadre du projet au siège de DAH et à l'Hôtel de ville de Nyons pendant trois mois, ainsi qu'une mention d'un avis administratif dans un journal diffusé dans le département,
- Création d'une page d'information sur internet dédiée au projet de ZAC, contenant une présentation du projet,

.../...

CONSEIL MUNICIPAL DU 31 OCTOBRE 2018

Accusé de réception en préfecture
026-212602205-20181031-DEL2018-10-94-
DE Commune de NYONS (26110)
Date de télétransmission : 08/11/2018
Date de réception préfecture : 08/11/2018

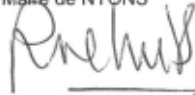
- Mise à disposition d'un registre dématérialisé sur Internet pour déposer des avis ou des questions sur le projet,
- Registre papier mis à la disposition du public en Mairie pendant toute la durée de la concertation,
- L'adresse électronique suivante sera dédiée pour adresser des demandes directement à Drôme Aménagement Habitat : contact@dromeamenagementhabitat.fr
- Organisation de deux réunions publiques, où seront invités la population et les acteurs impliqués dans le projet, incluant un temps de présentation et d'échange sur l'avancement et le contenu du projet.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, émet un AVIS FAVORABLE :

- sur le projet de création de ZAC initié par DAH sur le périmètre délimité de Salerand et sur les objectifs poursuivis par DAH,
- sur les modalités de concertation mises en place par DAH.

Fait et délibéré par les membres présents

Pierre COMBES
Maire de NYONS



ARRETE DE CREATION DE ZAD



PRÉFET DE LA DRÔME

Direction départementale des territoires
Service aménagement du territoire et risques
Pôle accessibilité et urbanisme opérationnel

Arrêté n° *26-2019-10-02-003*
portant création d'une zone d'aménagement différé (ZAD)
sur le territoire de la commune de NYONS

Le Préfet de la Drôme,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.142-1, L.210-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.300-1, R.142-1, R.212-1 et suivants ;

Vu l'arrêté interpréfectoral n° 2016147.0016 du 27 mai 2016 fixant le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) « Rhône Provence Baronnies » ;

Vu la délibération n° 2019-06-46 du Conseil Municipal de Nyons en date du 03 juin 2019, demandant la création d'un périmètre de ZAD ;

Considérant l'absence d'un SCoT approuvé concernant le territoire de la commune de Nyons ;

Considérant que le plan d'occupation des sols de la commune de Nyons, approuvé le 24 septembre 2014, est devenu caduc depuis le 27 mars 2017 ;

Considérant le projet de PLU de la commune de Nyons, arrêté par délibération du Conseil Municipal le 18 février 2019 ;

Considérant que la commune de Nyons demande la création d'une ZAD pour lui permettre d'organiser la maîtrise foncière d'un secteur voué à l'aménagement d'une extension urbaine afin notamment d'y construire un programme d'environ 250 logements ;

Considérant que ce projet d'aménagement correspond aux objectifs définis par l'article L.300-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la commune de Nyons demande à être bénéficiaire du droit de préemption dans cette ZAD ;

Considérant l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Drôme en date du 26 août 2019 ;

Sur proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture ;

ARRETE

Article 1 : une Zone d'Aménagement Différé dite « **ZAD de Salerand** », est créée sur les parties du territoire communal de Nyons délimitées par un trait de couleur sur le plan annexé au présent arrêté, comprenant les parcelles aux références cadastrales suivantes :

- section AL, parcelles n° 130, 254, 255, 269, 270, 272, 273, 276, 278, 279, 282, 294, 296, 299, 709, 710, 719 à 721, 808 (partiellement), 829, 1054, 1085, 1086, 1322, 1324, 1338 (partiellement)

3 boulevard Vauban - 26030 VALENCE cedex 9 – Téléphone : 04.75.79.28.00 – Télécopie : 04.75.42.87.55
Site Internet de l'Etat en Drôme : <http://www.drome.gouv.fr>

Article 2 : la commune Porte de Nyons est désignée comme titulaire du droit de préemption à l'intérieur des secteurs ainsi délimités.

Article 3 : la durée d'exercice de ce droit de préemption est de six ans renouvelable à compter de la publication du présent arrêté.

Article 4 : une copie du présent arrêté et du plan qui lui est annexé sera déposée en mairie de Nyons.

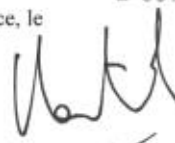
Avis de ce dépôt sera donné par affichage d'une durée minimale d'un mois en mairie et par insertion dans deux journaux publiés dans le département de la Drôme.

En outre, ces mêmes documents seront adressés :

- au Conseil Supérieur du Notariat,
- à la Chambre Nationale des Avoués près les Cours d'Appel,
- au Barreau constitué près le Tribunal de Grande Instance de Valence,
- au Greffe du Tribunal de Grande Instance de Valence,
- à la Chambre Départementale des Notaires à Valence,
- au Directeur Départemental des Territoires.

Article 5 : M. le Secrétaire Général de la Préfecture, M. le Maire de Nyons, et Mme la Directrice Départementale des Territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département de la Drôme.

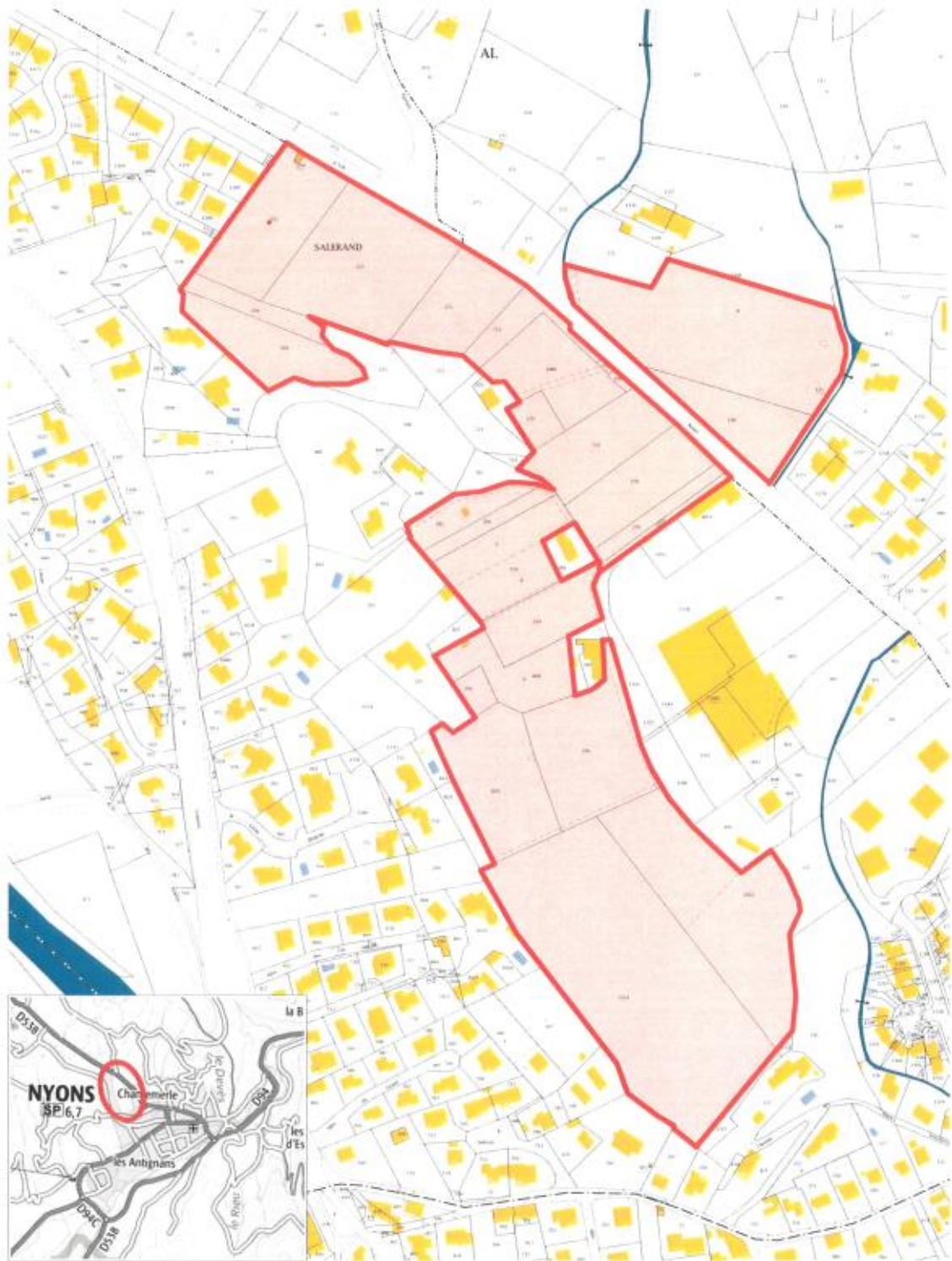
Fait à Valence, le - 2 OCT. 2019
Le Préfet,



Hugues MOUTOUH



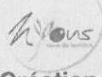
Annexe à l'arrêté n° 26-2019-10-02-003
périmètre de la « ZAD de Salerand » à Nyons



AVIS DE PUBLICITATION DE CREATION DE ZAD

AVIS

Avis au public

 **COMMUNE DE NYONS**

**Création d'une Zone d'Aménagement Différée
"ZAD de Salerand "**

Par arrêté n°26-2019-10-02-003, Monsieur le Préfet de la Drôme a créé une zone d'aménagement différé dite de Salerand sur les parcelles cadastrées sections AL n° 130, 254, 255, 269, 270, 272, 273, 276, 278, 279, 282, 294, 296, 299, 709, 710, 719, 720, 721, 808 (partiellement), 829, 1054, 1085, 1086, 1322, 1324 et 1338 (partiellement), dont le titulaire du droit de préemption est la Commune de Nyons.
L'arrêté portant création de la ZAD ainsi que son périmètre sont consultables aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie.

Le Maire, Pierre COMBES

172964700

[Le Dauphiné Libéré ; 10/12/2018]

Droit de préemption urbain

COMMUNE DE NYONS
**Création d'une Zone d'Aménagement Différée
« ZAD de Salerand »**

Par arrêté n°26-2019-10-02-003, Monsieur le Préfet de la Drôme a créé une zone d'aménagement différé dite de Salerand sur les parcelles cadastrées sections AL n° 130, 254, 255, 269, 270, 272, 273, 276, 278, 279, 282, 294, 296, 299, 709, 710, 719, 720, 721, 808 (partiellement), 829, 1054, 1085, 1086, 1322, 1324 et 1338 (partiellement), dont le titulaire du droit de préemption est la Commune de Nyons.
L'arrêté portant création de la ZAD ainsi que son périmètre sont consultables aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie.

**Le Maire,
Pierre COMBES**

172978900

[La Tribune ; 10/10/2019]

La ZAD des Salerand est lancée

Alors que s'ouvrait l'enquête publique concernant le Plan local d'urbanisme de la ville, la municipalité a approuvé le projet de création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur le quartier de Salerand, lors du conseil municipal, lundi 3 juin.

D'une superficie de 9 ha, ce tènement est le dernier grand secteur encore disponible dans l'enveloppe urbaine de la ville. Le site devra accueillir environ 250 logements avec des hauteurs maximales en R + 2, repartis ainsi : 25 % de logements collectifs, 50 % de logements intermédiaires ou individuels groupés, 25 % de logements individuels libres.

43 % de la production de logements pour les 12 ans à venir

À l'échelle de Nyons, il s'agit d'un nouveau quartier dont il faudra aménager les infrastructures afin de faciliter l'accès de ces nouveaux riverains. Tel que présenté dans les orientations de Nyons en termes d'urbanisme, ce nouveau quartier à venir représente 43 % de la production de logements pour les 12 ans à venir. « Compte tenu de la rareté du foncier disponible dans les zones à urbaniser et de la nécessité de prévenir les phénomènes de spéculation foncière, il apparaît important de proposer au préfet de la Drôme de créer un périmètre de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur les parcelles », explique Jean-Luc Grégoire, maire adjoint chargé de l'urbanisme.

Le conseil municipal était également l'occasion d'approuver l'attribution des marchés de travaux pour la réhabilitation de la Maison de pays



La zone des Salerand telle qu'elle a été présentée dans le Plan local d'urbanisme.

et de la construction de la future Maison des huiles et olives de France. « Nous sommes dans le timing », se réjouit Pierre Combes, le maire. En 2019, les travaux de voirie prévoient d'aménager le parking de Chantemerle, reprofiler le chemin des Clots, effectuer la réfection d'une place dans le lotissement de la Pastourelle, la réfection d'un réseau d'assainissement promenade des Anglais et la réfection d'une grille pour l'eau pluviale sur le réseau unitaire de la rue Pierre Toesca. Des aménagements qui sont estimés à 257 618,80 € HT.

Concernant le carrefour de Chantemerle, Maxime Coupon, conseiller municipal d'opposition interroge : « Est-ce que ce ne serait pas le moment de revoir ce carrefour et pourquoi pas y prévoir un rond-point ? La circulation de ce carrefour est catastrophique. » « Nous avons fait beaucoup en termes de restructuration durant notre mandat, lui répond Pierre Combes. La prochaine municipalité aura

la responsabilité de revoir le plan de déplacement de la commune. Il s'agit là d'un point important de desserte de la commune. Il est nécessaire de réfléchir à cet aménagement. Nous devons avoir une réflexion plus globale pour améliorer la circulation. »

Face à l'opposition des communes de la communauté de communes des Baronnies en Drôme provençales concernant le transfert des compétences eaux et assainissement collectif, la ville s'est, elle aussi, prononcée contre. Une décision prise « par respect du vote démocratique » des autres villes.

Il faut dire que l'édile paraît convaincu du bien fondé de cette compétence collective. « L'eau est un enjeu qui nous dépasse largement, explique-t-il. La gestion de l'eau impose une vision collective pour les années à venir. Nous nous inclinons devant le vote majoritaire. Espérons que nous n'aurons pas à en reparler dans quelques années. »

R. B.

[La Tribune ; 6/6/2019]

DECISION FAVORABLE DOSSIER LOI SUR L'EAU



PRÉFET DE LA DROME

Direction Départementale
des Territoires de la Drôme

DROME AMENAGEMENT HABITAT
Office public de l'habitat
11 Avenue de la Gare
BP 10250 Alixan
26958 VALENCE Cedex 9

Service Police de l'Eau du
département de la Drôme

Dossier suivi par :
Jean-Michel MONET

Méi : jean-michel.monet@drome.gouv.fr

Tél : 04 81 66 81 85

Objet : dossier de déclaration instruit au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de
l'environnement :
Aménagement d'un quartier d'habitations "Les Terrasses de Salerand" à NYONS
Accord sur dossier de déclaration

Réf. 26-2021-00084

VALENCE, le 07 Juillet 2021

Madame,

Dans le cadre de l'instruction de votre dossier de déclaration au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6
du code de l'environnement concernant l'opération :

Aménagement d'un quartier d'habitations "Les Terrasses de Salerand" à NYONS

pour lequel un récépissé vous a été délivré en date du 04 Mai 2021, j'ai l'honneur de vous informer
que je ne compte pas faire opposition à votre déclaration. Dès lors, **vous pouvez entreprendre cette
opération à compter de la réception de ce courrier.**

**Le présent courrier ne vous dispense en aucun cas de faire les déclarations ou d'obtenir les
autorisations requises par d'autres réglementations**

Copies du récépissé et de ce courrier sont également adressées à la mairie de la (ou des)
commune(s) :

- NYONS

pour affichage pendant une durée minimale d'un mois pour information. Ces deux documents seront
mis à la disposition du public sur le site internet de la préfecture de la DROME durant une période d'au
moins six mois.

Cette décision sera susceptible de recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement
compétent, conformément à l'article R. 514-3-1 du code de l'environnement, à compter de la date de
sa publication ou de son affichage en mairie, par le déclarant dans un délai de deux mois et par les
tiers dans un délai de quatre mois. En cas de recours par les tiers, la décision peut faire l'objet d'un
recours gracieux ou hiérarchique dans le délai de deux mois. Ce recours administratif prolonge de
deux mois le délai mentionné.

Direction Départementale des Territoires de la Drôme
Service Police de l'Eau du département de la Drôme
DDT de la Drôme 4 place Laennec - BP 1013 26915 VALENCE

1

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

**Pour le Préfet de la Drôme
et par subdélégation**
L'Ingénieur de l'Agriculture
et de l'Environnement

Olivier CARSANA

PRECISION EXAMEN CAS PAR CAS



Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

Monsieur le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes
DREAL AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
Service CIDDAE
Pôle Autorité Environnementale
69 453 LYON cedex 06

LETTRE RECOMMANDEE AVEC A/R N° 1A 180 687 9850 0

Pôle Immobilier et Aménagement - Service Aménagement
Nos Réf : SC/EF/SP-2021
Contact : Emeline FANGIER
☎ 04 75 81 78 00
@ emeline.fangier@dromeamenagementhabitat.fr

ALIXAN, le 8 décembre 2021

Objet : NYONS – Les Terrasses de Salerand

Monsieur le Préfet de Région,

Drôme Aménagement Habitat, en sa qualité d'aménageur, a sollicité auprès de vos services un examen au cas par cas de l'aménagement de la zone de Salerand à Nyons. Suite à la décision du 16 septembre dernier, je vous adresse un argumentaire complémentaire au recours administratif engagé déposé par nos soins le 10 novembre dernier auprès de vos services.

Il fait également suite à la rencontre qui a eu lieu au Cabinet de Monsieur le Sous-Préfet de Nyons le vendredi 3 décembre 2021 en présence des services départementaux et régionaux.

Sans reprendre l'ensemble des éléments présentés à l'appui du recours, plus précisément concernant la non subordination à une ressource complémentaire en eau, je souhaitais vous faire part des actions engagées par la commune depuis de nombreuses années sur ce sujet.

Ainsi, la commune de Nyons s'est engagée dans une démarche d'anticipation et de préservation de la ressource par la mise en place d'actions visant à préserver la biodiversité.

Le 28 septembre 2010, la commune a adopté une charte environnementale municipale pour l'environnement et le développement durable avec pour objectif n°3 une gestion durable et intégrée de la ressource en eau (cf. Pièce jointe n° 1).

A l'appui des actions visées, la commune :

- A considérablement revu ses usages
Une étude interne sur la consommation des sites publics démontre que pour les bâtiments, fontaines et lavoirs, arrosages de parcs et jardins, WC publics, équipements sportifs, aire de repos des gens du voyage, cimetière, aire des campings car, la consommation d'eau en m³ est passée d'une moyenne de 40 000m³ facturés en 2006 à 25 000 m³ facturés en 2021.
- Assure une surveillance des forages privés domestiques interdits dans le périmètre desservi par le réseau d'eau potable de la commune depuis un arrêté municipal de 2003
- Accompagne le SMEA (Syndicat Mixte d'Eygues en Aygues) dans le cadre du Plan de Gestion des Ressources en Eau.
- La commune, en partenariat avec Venterol, travaille à la recherche de nouvelles ressources de substitution dans le but de diminuer la pression subit par l'Eygues.

En 2017, la commune a renouvelé ses intentions avec une nouvelle Charte environnementale dans laquelle continue de figurer dans son deuxième objectif « L'eau » (Pièce n° 2).

Siège social : 11, avenue de la gare - BP 10250 ALIXAN - 26858 VALENCE CEDEX 9
Tél. 04 75 81 78 00 - Fax 04 75 81 78 01

La charte met en avant la thématique du renouvellement du réseau qui est un point fort de l'action menée par la commune. Sur les préconisations de VEOLIA (Pièce n° 3), qui est son fermier, ont été mis en œuvre des outils de sectorisation, de télérelève qui ont permis d'optimiser la recherche de fuites et le rendement.

Dans le cadre des opérations de renouvellement du réseau, la commune fait le choix de privilégier des conduites en fonte plutôt qu'en PVC qui présentent un risque fort de pollution à termes, dès lors qu'elles se désintègrent, lié au CVM (Chlorure Vinyle Monomère). Un suivi accru des conduites PVC, qui ont été préalablement repérées, est réalisé au quotidien. Elles représentent un faible pourcentage à savoir 1 km environ sur 100km de réseau.

Le traitement des eaux chlorées est assuré par un système d'électro chloration sur environ 95% des eaux traitées ce qui, là encore, permet de mieux protéger le sol.

La Charte met aussi en avant des objectifs liés à la prévention de la pollution du sol. Il est à noter qu'un lourd travail a été réalisé avec :

- la mise en conformité de la station d'épuration et l'installation d'un traitement tertiaire des eaux usées de sortie de la STEP avec lampes UV pour une eau de sortie classée qualité des eaux de baignades,
- le développement de la mise en séparatif des réseaux,
- le suivi et l'amélioration des déversoirs d'orage,
- la présence d'un bassin d'orage en amont de la station d'épuration.
- l'étude de réutilisation des eaux de la station d'épuration en cours.

Le tout contribue fortement à la préservation du milieu naturel.

Pour finir, la commune n'est pas concernée par des canaux d'irrigations. L'arrosage des terres se fait par des initiatives privées sous leur responsabilité par gouttes à gouttes ou des micro aspersion. Seul un propriétaire bénéficie aujourd'hui, contre deux auparavant, d'une autorisation délivrée par la police de l'eau pour prélever dans l'Eygues.

Sur un sujet autre, également soulevé par vos services, concernant la gestion des terrassements et déblais/remblais propres à un tel aménagement, je tiens à vous préciser des éléments suivants contenus dans la pièce jointe n° 4.

J'espère que les éléments présentés pourront vous apporter les éclaircissements nécessaires et permettront d'appuyer le recours précité dans le but d'obtenir une réponse favorable.

Dans l'attente, je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Préfet de Région, mes sincères salutations.

Anne-Laure VENEL
Directrice Générale

Pour la directrice Générale
et par Délégation
Le Directeur du Pôle Immobilier
et Aménagement
S. COPPEL

P.J. : Pièces annexées :

- Charte environnementale communale pour l'environnement et le développement durable
 - o Document de présentation au Conseil Municipal 28-09-2010 (Pièce n° 1)
 - o Charte 2017 + Délibération du Conseil Municipal (Pièce n° 2)
- Introduction du rapport d'activité VEOLIA 2020 - intentions nationales (Pièce n° 3)
- Gestion des déblais (Pièce n° 4)

DECISION FAVORABLE EXAMEN CAS PAR CAS



Préfet de région

**Décision de l'Autorité chargée de l'examen
au cas par cas sur le recours contre
la décision de soumission à évaluation environnementale
du projet dénommé
"Aménagement d'un ensemble immobilier
au lieu dit Salerand"
sur la commune de Nyons (Drôme)**

Décision n° 2021-ARA-KKP-3455

DÉCISION
sur le recours formé contre une décision après examen au cas par cas
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement

Le préfet de région Auvergne-Rhône-Alpes,

Vu la directive 2011/92/UE modifiée du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2, R.122-3 et R.122-3-1 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie du 12 janvier 2017, relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté n° 2021-172 du 21 avril 2021 du préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes, portant délégation de signature à M. Jean-Philippe Deneuvy, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu l'arrêté n° DREAL-SG-2021-55 du 9 novembre 2021 portant subdélégation de signature en matière d'attributions générales aux agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes ;

Vu la décision n°2021-ARA-KKP-3338 du 17 septembre 2021 de soumission à évaluation environnementale du projet « d'aménagement d'un ensemble immobilier au lieu dit Salerand » sur la commune de Nyons (Drôme) ;

Vu le courrier reçu le 10 novembre 2021 et enregistré sous le n°2021-ARA-KKP-3455 portant recours contre la décision n°2021-ARA-KKP-3338 susvisée ;

Vu la contribution de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 1^{er} décembre 2021 ;

Vu la contribution du parc naturel régional des Barronies Provençales en date du 26 novembre 2021 ;

Vu les éléments de connaissance transmis par la direction départementale des territoires de la Drôme le 16 décembre 2021 ;

Considérant que le projet consiste à la création d'un projet urbain immobilier en une dizaine d'années sur une surface de plus de 8,8 ha au nord-ouest de la commune de Nyons (26), au lieu dit Salerand, et prévoit :

- l'aménagement d'un carrefour giratoire afin de favoriser l'accès fonctionnel et sécurisé à la zone aménagée depuis la RD 538 ;
- la création de 230 à 250 logements, représentant une surface de plancher de 25 000 m², d'une hauteur maximale de R+2 en quatre phases successives ;
- la création d'environ 70 places de parking le long des voies publiques ;
- la création de voiries internes et l'aménagement de cheminements piétons ;
- la création de noues et de bassins paysagers nécessaires à la gestion des eaux pluviales ;
- des aménagements paysagers permettant de valoriser la biodiversité sur site ;

Considérant que le projet présenté relève des rubriques :

- 39b "Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m².";
- 41 "Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.";

Considérant la localisation du projet :

- à l'entrée de l'agglomération de Nyons le long de la Rd 538 dans une zone définie par l'OAP "les Terrasses de Salerand" enclavée dans le bâti existant ;
- au sein du parc naturel régional des Baronnies Provençales ;

Considérant qu'à l'appui de son recours le pétitionnaire présente :

- un courrier résumant le projet et rectifiant des confusions dans le dossier initial ;
- divers documents exposant les modalités de gestion de la ressource en eau de la commune ;
- une présentation des modalités pressenties de gestion des terrassements ;

Considérant en matière de gestion des terrassements que :

- le dossier apporte des précisions sur le volume des terrassements nécessaires lors des 4 phases de l'opération, notamment les remblais d'apport (d'environ 10 000m³) et déblais évacués (d'environ 17 000 m³)
- le pétitionnaire indique que des solutions complémentaires pour réduire les déblais seront examinées en fonction des études géotechniques et de l'appel d'offre des entreprises retenues ;

Considérant en matière de justification de la ressource en eau que:

- la commune est alimentée par les captages de "Sauve", "Lauron" et "Base ludique" ;
- l'alimentation en eau du projet (besoins en eau estimés à 2 250 m³ mensuels) n'est pas conditionnée par la découverte d'une ressource supplémentaire ;
- les éléments de bilan joints au dossier sur la production en eau potable indiquent que la ressource en eau est suffisante grâce à ces captages ;
- que toutefois une démarche prospective hydrogéologique sur la commune est en cours dans l'optique d'une réduction des prélèvements dans la nappe d'accompagnement de l'Eygues ;

Rappelant qu'en application de l'article L.411 du code de l'environnement, le pétitionnaire doit s'assurer de l'absence d'espèces protégées sur le site et en cas d'impacts résiduels du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats, il devra avant d'entreprendre tout travaux, procéder à une demande de dérogation relative à l'interdiction de destruction d'espèces protégées ;

Concluant, au regard de tout ce qui précède, compte-tenu des compléments apportés, des caractéristiques du projet présentées dans la demande, des enjeux environnementaux liés à sa localisation et de ses impacts potentiels, que le projet ne justifie pas la réalisation d'une étude d'évaluation environnementale.

DÉCIDE

Article 1^{er} : La décision n°2021-ARA-KKP-3338 du 17 septembre 2021 soumettant un projet urbain immobilier au lieu-dit « Salerand » à évaluation environnementale **est retirée**.

Article 2 : Il est donné une suite favorable au recours formulé par Drôme Aménagement Habitat enregistré sous le n°2021-ARA-KKP-3455, et déposé complet le 10 novembre 2021.

Article 3 : Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet « d'aménagement d'un ensemble immobilier au lieu dit Salerand » sur la commune de Nyons (Drôme), et objet du recours n°2021-ARA-KKP-3455, **n'est pas soumis à évaluation environnementale** en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

Article 4 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas du respect des réglementations en vigueur, ni des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs. Elle ne préjuge pas des décisions qui seront prises à l'issue de ces

procédures. Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet négatif notable sur l'environnement.

Article 5 : La présente décision sera publiée sur le site Internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes.

Fait le 7 janvier 2022

Pour préfet, par subdélégation,
le directeur adjoint



Didier BORREL

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Seule la décision soumettant à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VI de l'article R. 122-3 du code de l'environnement et doit être effectué dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision ou de sa mise en ligne sur internet. Ce recours suspend le délai du recours contentieux. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. L'administration statuera sur le fondement de la situation de fait ou de droit prévalant à la date de sa décision.

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision autorisant le projet.

Où adresser votre recours ?

• **Recours administratif ou le RAPO**
Monsieur le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE
69453 LYON cedex 06

• **Recours contentieux**
Monsieur le président du Tribunal administratif de Lyon
Palais des juridictions administratives
184 rue Duguesclin
69433 LYON Cedex 03

LISTE DES ESPECES VEGETALES OBSERVEES

Liste des espèces végétales observées sur site		
Nom français	Nom scientifique	Statut
Achillée millefeuille	<i>Achillea millefolium</i>	
Aethionème des rochers	<i>Aethionema saxatile</i>	
Ail à nombreuses fleurs	<i>Allium polyanthum</i>	
Ail des vignes	<i>Allium vineale</i>	
Ail Faux-Poireau	<i>Allium ampeloprasum</i>	
Ail indéterminé	<i>Alium sp.</i>	
Alsine à feuilles étroites	<i>Minuartia hybrida</i>	
Alysson à calice persistant	<i>Alyssum alyssoides</i>	
Alysson indéterminé	<i>Alyssum sp.</i>	
Amandier	<i>Prunus dulcis</i>	
Aphyllanthe de Montpellier	<i>Aphyllanthes monspeliensis</i>	
Arbre de Judée	<i>Cercis siliquastrum</i>	
Argyrolobe de Linné	<i>Argyrolobium zansii</i>	
Armoise champêtre	<i>Artemisia campestris</i>	
Armoise des Frères Verlot	<i>Artemisia verlotiorum</i>	
Asperge officinale	<i>Asparagus officinalis</i>	
Aster à feuilles d'orpin	<i>Galatella sedifolia</i>	
Astragale de Montpellier	<i>Astragalus monspessulanus</i>	
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	
Avoine barbue	<i>Avena barbata</i>	
Avoine brome	<i>Helictochloa bromoides</i>	
Avoine folle	<i>Avena fatua</i>	
Bois de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	
Bourrache officinale	<i>Borago officinalis</i>	
Brachypode de Phénicie	<i>Brachypodium phoenicoides</i>	
Brachypode rameux	<i>Brachypodium cf. retusum</i>	
Brome à deux étamines	<i>Anisantha diandra</i>	
Brome de Madrid	<i>Anisantha madritensis</i>	
Brome des toits	<i>Anisantha tectorum</i>	
Brome dressé	<i>Bromus erectus</i>	
Brome mou	<i>Bromus hordeaceus</i>	
Brome stérile	<i>Anisantha sterilis</i>	
Bugrane épineuse	<i>Ononis spinosa</i>	
Bugrane jaune	<i>Ononis natrix</i>	
Bugrane très grêle	<i>Ononis minutissima</i>	
Buisson ardent	<i>Pyracantha coccinea</i>	
Cactus indéterminé		
Calament glanduleux	<i>Clinopodium nepeta ssp nepeta</i>	
Campanule carillon	<i>Campanula medium</i>	
Canne de Provence	<i>Arundo donax</i>	Envahissante
Capillaire des murailles	<i>Asplenium trichomanes</i>	
Capselle bourse-à-pasteur	<i>Capsella bursa-pastoris</i>	
Carotte sauvage	<i>Daucus carota</i>	
Centaurée à panicule	<i>Centaurea cf. panicerata</i>	
Centaurée jacée	<i>Centaurea jacea</i>	
Centaurée rude	<i>Centaurea aspera</i>	

Liste des espèces végétales observées (suite)		
Nom français	Nom scientifique	Statut
Centranthe rouge	<i>Centranthus rubra</i>	
Céphalanthère à grandes fleurs	<i>Cephalanthera damasonium</i>	
Céphalanthère rouge	<i>Cephalanthera rubra</i>	
Céraiste à pétales courts	<i>Cerastium brachypelatum</i>	
Cerisier acide	<i>Prunus cerasus</i>	
Cerisier indéterminé	<i>Prunus sp.</i>	
Chardon à petites fleurs	<i>Carduus tenuiflorus</i>	
Chardon boule	<i>Echinops ritro</i>	
Chardon des champs	<i>Cirsium arvense</i>	
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	
Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>	
Chénopode blanc	<i>Chenopodium album</i>	
Chèvrefeuille des Baléares	<i>Lonicera implexa</i>	
Chèvrefeuille des haies	<i>Lonicera xylosteum</i>	
Chicorée amère	<i>Cichorium intybus</i>	
Chiendent commun	<i>Elytrigia repens</i>	
Chiendent des champs	<i>Elytrigia campestris</i>	
Chiendent pied-de-poule	<i>Cynodon dactylon</i>	
Chlorette	<i>Blackstonia perfoliata</i>	
Chondrille à tige de jonc	<i>Chondrilla juncea</i>	
Clématite des haies, Herbe aux	<i>Clematis vitalba</i>	
Clématite flammette	<i>Clematis flammula</i>	
Clypéole jonthlaspi	<i>Clypeola jonthlaspi</i>	
Cognassier	<i>Cydonia oblonga</i>	
Compagnon blanc, Silène des prés	<i>Silene latifolia subsp. alba</i>	
Coquelicot	<i>Papaver rhoeas</i>	
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	
Coronille naine	<i>Coronilla minima</i>	
Coronille scorpion	<i>Coronilla scorpioides</i>	
Crépidé à feuilles de Capselle	<i>Crepis bursifolia</i>	Envahissante
Crépidé à feuilles de pissenlit	<i>Crepis vesicaria subsp. Taraxacifolia</i>	
Crépidé fétide	<i>Crepis foetida</i>	
Cyprès d'Italie, Cyprès de	<i>Cupressus sempervirens</i>	
Dactyle aggloméré, Pied-de-poule	<i>Dactylis glomerata</i>	
Dactyle d'Espagne	<i>Dactylis glomerata subsp. Hispanica</i>	
Dauphinelle des jardins	<i>Delphinium ajacis</i>	
Diplotaxe fausse roquette	<i>Diplotaxis eruroides</i>	
Diplotaxe vulgaire	<i>Diplotaxis tenuifolia</i>	
Drave de printemps	<i>Drava verna</i>	
Égilope à trois arêtes	<i>Aegilops trinucalis ssp. trinucalis</i>	
Égilope indéterminé	<i>Aegilops sp.</i>	
Égilope ovale	<i>Aegilops geniculata</i>	
Épervière des murs	<i>Hiercium murorum</i>	
Épilobe hérissé	<i>Epilobium hirsutum</i>	
Épilobe indéterminé	<i>Epilobium sp.</i>	
Erodium à feuilles de cigue	<i>Erodium cicutarium</i>	
Érodium bec de Cigogne	<i>Erodium ciconium</i>	

Liste des espèces végétales observées (suite)		
Nom français	Nom scientifique	Statut
Euphorbe dentée	<i>Euphorbia serrata</i>	
Euphorbe fluette	<i>Euphorbia exigua</i>	
Euphorbe raide	<i>Euphorbia stricta</i>	
Fausse fléole	<i>Rostraria cristata</i>	
Fenouil commun	<i>Foeniculum vulgare</i>	
Fétuque indéterminé	<i>Festuca sp.</i>	
Figuier commun	<i>Ficus carica</i>	
Figuier d'Inde	<i>Opuntia cf. humifua</i>	
Frêne élevé	<i>Fraxinus excelsior</i>	
Fumeterre officinale	<i>Fumaria officinalis</i>	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	
Gaillarde	<i>Gaillardia aristata</i>	
Gaillarde horticole	<i>Gaillardia sp.</i>	
Gaillet commun,	<i>Galium mollugo</i>	
Gaillet de Paris	<i>Galium paristense</i>	
Gaillet dressé	<i>Galium album</i>	
Gaillet gratteron	<i>Galium aparine</i>	
Garance voyageuse, Petite	<i>Rubia peregrina</i>	
Genêt à balai	<i>Cytisus scoparius</i>	
Genêt d'Espagne	<i>Spartium junceum</i>	
Genévrier	<i>Juniperus phoenicea subsp. turbinata</i>	
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	
Genévrier oxycèdre	<i>Juniperus oxycedrus</i>	
Géranium à feuilles rondes	<i>Geranium rotundifolium</i>	
Germandrée petit-chêne	<i>Teucrium chamaedrys</i>	
Gesse à fruits ronds	<i>Lathyrus sphaericus</i>	
Globulaire à feuilles cordées	<i>Globularia cordifolia</i>	
Globulaire commune	<i>Globularia bisnagarica</i>	
Glycine de Chine	<i>Wisteria sinensis</i>	
Grand salsifis	<i>Tragopogon dubius</i>	
Grande mauve	<i>Malva sylvestris</i>	
Grande pimprenelle	<i>Sanguisorba officinalis</i>	
Grimmie en coussinets	<i>Grimmia pulvinata</i>	
Hélianthème à allure de bruyère	<i>Fumana ericoides</i>	
Hélianthème d'Italie	<i>Helianthemum italicum</i>	
Hélianthème jaune	<i>Helianthemum nummularium</i>	
Héliotrope d'Europe	<i>Heliotropium europaeum</i>	
Herbe à l'esquinancie	<i>Asperula cynanchica</i>	
Herbe à Robert	<i>Geranium robertianum</i>	
Hippocrepis à toupet	<i>Hippocrepis comosa</i>	
Houblon grimpant	<i>Humulus lupulus</i>	
Houlque laineuse	<i>Holcus lanatus</i>	
Immortelle des dunes	<i>Helichrysum stoechas</i>	Réglémentée Drôme
Iris d'Allemagne	<i>Iris germanica</i>	Echappée de jardin
Ivraie vivace	<i>Lolium perenne</i>	
Jonc à fruits luisants	<i>Juncus articulatus</i>	

Liste des espèces végétales observées (suite)		
Nom français	Nom scientifique	Statut
Jonquille indéterminée	<i>Narcissus sp</i>	
Knautie des champs	<i>Knautia arvensis</i>	
Laiteron rude	<i>Sonchus asper</i>	
Laitue sauvage	<i>Lastuca virosa</i>	
Laitue scariole	<i>Lactuca serriola</i>	
Lamier amplexicaule	<i>Lamium amplexicaule</i>	
Laurier noble	<i>Laurus nobilis</i>	
Laurier rose	<i>Nerium oleander</i>	
Lavande officinale	<i>Lavandula angustifolia</i>	
Lierre grim pant	<i>Hedera helix</i>	
Lierre horticole	<i>Hedera horticole</i>	
Lierre terrestre	<i>Glechoma hederacea</i>	
Lilas	<i>Syringa vulgaris</i>	
Limodore avorté	<i>Limodorum abortivum</i>	
Linaire simple	<i>Linaria simplex</i>	
Liseron des champs	<i>Convolvulus arvensis</i>	
Liseron des monts cantabriques	<i>Convolvules lantabrica</i>	
Lotier corniculé	<i>Lotus corniculatus</i>	
Luzerne cultivée	<i>Medicago sativa</i>	
Luzerne de Gérard	<i>Medicago rigidula</i>	
Luzerne lupuline	<i>Medicago lupulina</i>	
Luzerne naine	<i>Medicago minima</i>	
Luzerne orbiculaire	<i>Medicago orbicularis</i>	
Marguerite	<i>Leucanthemum ircutianum</i>	
Marguerite pâle	<i>Leucanthemum cf. pallens</i>	
Massette à feuilles étroites	<i>Typha angustifolia</i>	
Méililot blanc	<i>Melilotus albus</i>	
Méililot des Indes	<i>Melilotus indicus</i>	
Méililot en épi	<i>Trigonella wojciechowskii</i>	
Méililot indéterminé	<i>Melilotus sp.</i>	
Mélique ciliée	<i>Milica ciliata</i>	
Mercuriale annuelle	<i>Mercurialis annua</i>	
Merisier vrai	<i>Prunus avium</i>	
Micocoulier de Provence	<i>Celtis australis</i>	Echappée de jardin
Millepertuis perforé	<i>Hypericum perforatum</i>	
Molène faux-bouillon-blanc	<i>Verbascum densiflorum</i>	
Molène indéterminée	<i>Verbascum sp.</i>	
Molène noire	<i>Verbascum nigrum</i>	
Molène sinuée	<i>Verbascum sinuatum</i>	
Monnaie-du-Pape	<i>Lunaria annua</i>	
Morelle noire	<i>Solanum nigrum</i>	
Mûrier blanc	<i>Morus alba</i>	
Muscari à grappes	<i>Muscari racemosum</i>	
Muscari à toupet	<i>Muscari comosum</i>	
Myosotis des champs	<i>Myosotis arvensis</i>	
Odontite indéterminée	<i>Odontites sp.</i>	

Liste des espèces végétales observées (suite)		
Nom français	Nom scientifique	Statut
Œillet des rochers	<i>Dianthus sylvestris</i>	
Œillet prolifère	<i>Petrorhagia prolifera</i>	
Œillet saxifrage	<i>Petrorhagia saxifraga</i>	
Olivier d'Europe	<i>Olea europaea</i>	
Ophrys bourdon	<i>Ophrys fuciflora</i>	
Orchis bouc	<i>Himantoglossum hircinum</i>	
Orchis géant	<i>Himantoglossum robertianum</i>	
Orchis pyramidal	<i>Anacamptis pyramidalis</i>	
Orchis singe	<i>Orchis simia</i>	
Orge sauvage	<i>Hordeum murinum</i>	
Origan commun	<i>Origanum vulgare</i>	
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>	
Orne	<i>Fraxinus ornus</i>	
Ornithogale en ombelle	<i>Ornithogalum umbellatum</i>	
Orobanche du lierre	<i>Orobanche hederæ</i>	
Orpin à pétales droits	<i>Sedum ochroleucum</i>	
Orpin acre	<i>Sedum acre</i>	
Orpin blanc	<i>Sedum sediforme</i>	
Oseille crépue	<i>Rumex crispus</i>	
Oseille des prés	<i>Rumex acetosa</i>	
Osier rouge	<i>Salix purpurea</i>	
Oxalis articulé	<i>Oxalis articulata</i>	
Panicaut champêtre	<i>Eryngium campestre</i>	
Pariétaire des murs	<i>Parietaria judaica</i>	
Pastel des teinturiers, Herbe de	<i>Isatis tinctoria</i>	
Patience à feuilles obtuses	<i>Rumex obtusifolius</i>	
Patience élégante	<i>Rumex pulcher</i>	
Pâturin bulbeux	<i>Poa bulbosa</i>	
Pâturin rigide	<i>Catapodium rigidum</i>	
Pavot douteux	<i>Papaver dubium</i>	
Petite mauve	<i>Malva neglecta</i>	
Petite orobanche	<i>Orobanche cf. minor</i>	
Peuplier blanc	<i>Populus alba</i>	
Peuplier commun noir	<i>Populus nigra</i>	
Peuplier grisard	<i>Populus canescens</i>	
Phlomis horticole	<i>Phlomis horticole</i>	
Piloselle	<i>Pilosella officinarum</i>	
Pimprenelle à fruits réticulés	<i>Poterium sanguisorba</i>	
Pin blanc de Provence	<i>Pinus halepensis</i>	
Pin noir	<i>Pinus nigra</i>	
Pin sylvestre	<i>Pinus sylvestris</i>	
Pissenlit commun	<i>Taraxacum officinale</i>	
Plantain des sables	<i>Plantago arenaria</i>	
Plantain élevé	<i>Plantago major</i>	
Plantain lancéolé	<i>Plantago lanceolata</i>	
Porcelle enracinée	<i>Hypochoeris radicata</i>	

Liste des espèces végétales observées (suite)		
Nom français	Nom scientifique	Statut
Potentille printanière	<i>Potentilla verna</i>	
Potentille rampante	<i>Potentilla reptans</i>	
Pourpier cultivé	<i>Portulaca oleracea</i>	
Prêle très rameuse	<i>Equisetum ramosissimum</i>	
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	
Prunier domestique	<i>Prunus domestica</i>	
Prunier myrobolan	<i>Prunus cerasifera</i>	
Renoncule bulbeuse	<i>Ranunculus bulbosus</i>	
Renoncule rampante	<i>Ranunculus repens</i>	
Renouée des oiseaux	<i>Polygonum aviculare</i>	
Réséda raiponce	<i>Reseda phyteuma</i>	
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Envahissante
Romarin	<i>Rosmarinus officinalis</i>	
Ronce de Bertram	<i>Rubus fruticosus</i>	
Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>	
Rouvet blanc	<i>Osyris alba</i>	
Rubéole des champs	<i>Sherardia arvensis</i>	
Rue de Chalep	<i>Ruta chalepensis</i>	
Sablina à feuilles de serpolet	<i>Arenaria serpyllifolia</i>	
Sainfoin	<i>Onobrychis viciifolia</i>	
Salsifis à feuilles de poireau	<i>Tragopogon porrifolius</i>	
Salsifis des prés	<i>Tragopogon pratensis</i>	
Sapin de Céphalonie	<i>Abies cephalonica</i>	
Saponaire officinale	<i>Saponaria officinalis</i>	
Sauge des prés	<i>Salvia pratensis</i>	
Scabieuse colombarie	<i>Scabiosa columbaria</i>	
Sceau de Notre Dame	<i>Dioscorea communis</i>	
Scirpe-jonc	<i>Scirpoides holoschoenus</i>	
Scorzonère à feuilles de Chausse-	<i>Podospermum laciniatum</i>	
Séneçon commun	<i>Senecio vulgaris</i>	
Séneçon sud-africain	<i>Senecio inaequidens</i>	
Serpolet à feuilles étroites	<i>Thymus serpyllum</i>	
Séséli de Provence	<i>Seseli galloprovinciale</i>	
Silène conique	<i>Silene conica</i>	
Silène cure-oreille	<i>Silene otites</i>	
Silène d'Italie	<i>Silene italica</i>	
Silène enflé	<i>Silene vulgaris</i>	
Souci des champs	<i>Calendula arvensis</i>	
Souci officinal	<i>Calendula officinalis</i>	
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	
Thésium couché	<i>Thesium humifusum</i>	
Thésium indéterminé	<i>Thesium sp.</i>	
Thym commun	<i>Thymus vulgaris</i>	
Thym faux pouliot	<i>Thymus pulegioides</i>	
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos S</i>	
Torilis des champs	<i>Torilis arvensis</i>	



Liste des espèces végétales observées (suite)		
Nom français	Nom scientifique	Statut
Trèfle bitumeux	<i>Bituminaria bituminosa</i>	
Trèfle brun	<i>Trifolium badium</i>	
Trèfle champêtre	<i>Trifolium campestre</i>	
Trèfle scabre	<i>Trifolium scabrum</i>	
Trigonelle comestible	<i>Trigonella esculenta</i>	
Vergerette du Canada	<i>Erigeron canadensis</i>	
Véronique des champs	<i>Veronica arvensis</i>	
Véronique petit chêne	<i>Veronica chamaedrys</i>	
Verveine officinale	<i>Verbena officinalis</i>	
Vesce cracca	<i>Vicia cracca</i>	
Vesce hérissée	<i>Ervilia hirsuta</i>	
Vesce hybride	<i>Vicia hybrida</i>	
Vigne cultivée	<i>Vitis vinifera</i>	
Viorne tin	<i>Viburnum tinus</i>	
Vipérine commune,	<i>Echium vulgare</i>	
Vulpie ciliée	<i>Vulpia ciliata</i>	
Vulpie queue-de-rat	<i>Vulpia myuros</i>	
Yucca indéterminé	<i>Yucca sp.</i>	
Mousses (bryotphytes)		
	<i>Filago sp.</i>	
	<i>Fissidens conocephalum salebrosum</i>	
	<i>Habrodon perpusillus</i>	
	<i>Syntrichia laevipila</i>	
	<i>Zygodon rupestris</i>	



DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE DAH APPROUVANT LE BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE A LA CREATION DE LA ZAC

18

DRÔME AMÉNAGEMENT 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.

Avaient 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

DRÔME AMÉNAGEMENT HABITAT

Pôle Immobilier et Aménagement

OBJET : BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE A LA CREATION DE LA ZAC « Les Terrasses de Salerand » – QUARTIER SALERAND – NYONS

Pièces jointes :

1. Bilan détaillé de la concertation préalable à la 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. 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.

L'article L103-2 du Code de l'urbanisme prévoit que la création d'une zone d'aménagement concerté fasse « l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ».

En sa qualité d'aménageur fondé sur l'article L421-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration de DAH a défini le 26 octobre 2018 les modalités de concertation suivantes :

- Avis de publicité sur le lancement de la concertation relative au projet ZAC, dans au moins un journal local, ainsi que dans le journal municipal « Nyons Infos »,
- Publication de deux articles dans au moins un journal local faisant état de l'avancement du projet,
- Affichage des délibérations prises dans le cadre du projet au siège de DAH et à la commune de Nyons pendant 3 mois, ainsi qu'une mention d'un avis administratif dans un journal diffusé dans le département.

Accusé de réception en préfecture
026-492977566-20220408-20220408PIA18-DE
Reçu le 12/04/2022

- Création d'une page d'information sur internet dédiée au projet de ZAC, contenant une présentation du projet,
- Mise à disposition d'un registre dématérialisé sur Internet pour déposer des avis ou des questions sur le projet,
- Registre papier mis à disposition en Mairie pendant toute la durée de la concertation,
- L'adresse électronique suivante sera dédiée pour adresser des demandes directement à Drôme Aménagement Habitat : contact@dromeamenagementhabitat.fr
- Organisation de deux réunions publiques, où seront invités la population et les acteurs impliqués dans le projet, incluant un temps de présentation et d'échange sur l'avancement et le contenu du projet.

Il est exposé le déroulement de la concertation :

- Un avis administratif a été publié le 6 décembre 2018 sur le Dauphiné Libéré concernant la mise en place d'une démarche de concertation avec indication des modalités de concertation (reprise de la délibération du 26 octobre 2018),
- Différents articles ont abordé le projet : « La ZAD des Salerand est lancée » (La Tribune 6/06/2019) ; « Projet immobilier de Salerand : les travaux s'étaleront sur 12 ans » (Dauphiné Libéré 27/04/2021) ; « Les Terrasses de Salerand – en phase de consultation des autorités administratives » (Nyons Info 2/09/2021) ; « Le projet Salerand se dévoile » (La Tribune 2/09/2021) ; « Projet des Terrasses de Salerand à Nyons : 150 personnes présentes à la réunion » (Dauphiné Libéré web 5/09/2021) ; « Terrasses de Salerand : une 2^e réunion pour affiner le projet » (Dauphiné Libéré 9/10/2021) ; « Terrasses de Salerand : les premières mesures concrètes » (Dauphiné Libéré 18/02/2022) ;
- La délibération du 26 octobre 2018 a fait l'objet d'un affichage continu à l'entrée du siège de DAH ainsi qu'en mairie.
- Le site internet de DAH, rubrique Aménageur, a dédié une page d'information dédié au projet avec reprise des délibérations, la commune de Nyons en a fait de même à la rubrique urbanisme ;
- Un registre dématérialisé a été mis en place du 1/10/2021 au 31/12/2021 puis du 2/2/2022 au 31/03/2022 ; il permettait de prendre connaissance des différents documents et de déposer une observation avec pièces jointes éventuelles ; ce registre était relayé par les sites Internet de DAH et de la Commune ;
- Un registre papier a été mise à disposition en mairie, au service urbanisme pendant toute la durée de la concertation ;
- L'adresse mail contact@dromeamenagementhabitat.fr a été identifié comme porte d'entrée de toute sollicitation par messagerie électronique ;
- Enfin deux réunions publiques ont été menées le 2 septembre 2021 18h et 7 octobre 2021 18h ; deux réunions thématiques sur l'environnement ont mobilisés les acteurs locaux les 21 janvier 2021 et le 11 mars 2022 ; le 21 mai 2021 les acteurs du monde l'immobilier ont pu commenté le projet ; les riverains ont été rencontré les 21 janvier 2021 et 16 septembre 2021 ; des rencontres individuelles ont pu également être tenues ; les propriétaires ont été rencontrés collectivement le 30 septembre 2020 puis de manière individuelle en octobre 2020.

Par ailleurs, conformément aux dispositions du Code de l'environnement, le projet de création d'une ZAC est soumis a minima à un examen environnemental au cas par cas, selon sa superficie et sa composition. Dans ce cas, conformément aux dispositions du même code, le dossier d'examen au cas par cas ainsi que la décision prise par l'Autorité Environnementale à l'issue de cet examen doivent être mis à disposition du public afin d'assurer l'information et la participation de ce dernier.

- Le dossier d'examen au cas par cas du projet de ZAC a été déposé à l'Autorité Environnementale le 13 août 2021 et publié par ses soins sur internet,
- Par courrier du 16 septembre 2021, le Préfet de Région a soumis le projet à évaluation environnementale ;
- Le 10 novembre 2021, DAH a adressé à l'Autorité Environnementale un recours gracieux à l'encontre de la soumission du projet évaluation environnementale ;

- Par courrier du 7 janvier 2022, l'Autorité environnementale a retiré sa décision : le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Le bilan de la concertation peut s'établir comme suit :

- Les dates et lieux des réunions publiques ont été annoncés à la population par un avis affiché en mairie et publiée sur le site internet communal et sur le site de DAH. Les deux réunions publiques avaient été annoncées dans le bulletin municipal de septembre 2021.
- La première réunion publique a réuni environ 150 personnes. Les discussions ont permis de présenter le projet et son état d'avancement.

Les thèmes suivants ont été abordés : connexion avec le tissu viaire existant notamment avec le lotissement des Baronnie, la gestion des eaux pluviales, la préservation de la nature.

- La seconde réunion publique a réuni environ 80 personnes. Les discussions ont permis de détailler les solutions techniques envisagées sur les points évoqués lors de la première réunion. Le plan masse du projet au stade d'avant-projet a été présenté et représenté phase par phase. Enfin, des visuels ont permis de témoigner de l'ambiance générale recherché pour ce nouveau quartier.
- Le registre papier, mis à disposition en mairie a fait l'objet des 10 observations.
- Le registre numérique a fait l'objet de 5 observations.
- La concertation a permis également de démontrer de l'intérêt pour le territoire de voir une offre immobilière se développer, exprimé notamment par des souhaits d'achat de terrain ou de maison, formulés par mail à contact@dromeamenagementhabitat.fr. Ce point a été relevé également lors de l'échange avec les professionnels de l'immobilier local.
- Le bilan annexé à la présente délibération reprend de manière plus approfondie l'ensemble des interrogations et observations émises durant la concertation.
- Le bilan de la concertation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de ZAC.
- Le dossier de création de la ZAC a été enrichi par ces contributions.

Afin d'assurer la communication au public du bilan de cette concertation, il est proposé que la présente délibération et ses annexes soient mises en ligne sur le site internet de DAH, et sur celui de la commune si elle le souhaite. La poursuite d'un processus participatif, tout au long de la phase de réalisation permettant à chacun de s'approprier, sur la durée, les orientations du projet, sera également mis en place.

Sur les fondements des articles L300-2 et 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 bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC « Les Terrasses de Salerand » à Nyons,**
- **Déclare que ce bilan n'est pas de nature à remettre en cause le projet de ZAC « Les Terrasses de Salerand »,**
- **Valide les modalités de communication au public du présent bilan de concertation et de poursuivre une démarche participative tels que proposé,**
- **Autorise la Directrice générale à mettre en œuvre les formalités et à signer les pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.**

Le Président

Aurélien ESPRIT



