

Département de la Drôme

Commune de NYONS

MODIFICATION N°2 DU PLU Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi

2 – O.A.P. modifiées
OAP ajoutée pour la zone 1AUi



Urbanistes O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

nov.-25
5.23.803

OAP zone 1AUi Grand Tilleul 2**Contexte**

Le secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation est situé à l'entrée Ouest de la ville de Nyons, en rive droite de l'Eygues.

Il est bordé, au Nord par la RD 94, à l'Est par le ravin du Ruinas au-delà duquel s'étend la zone d'activités économiques du Grand Tilleul 1.

Côté Sud, la station d'épuration le sépare de l'Eygues.

Ce secteur d'environ 6 ha est localisé en frange de l'enveloppe urbaine et est limité à l'Ouest par des espaces agricoles.

Le secteur est occupé par un ensemble bâti comprenant 3 habitations et leurs annexes.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

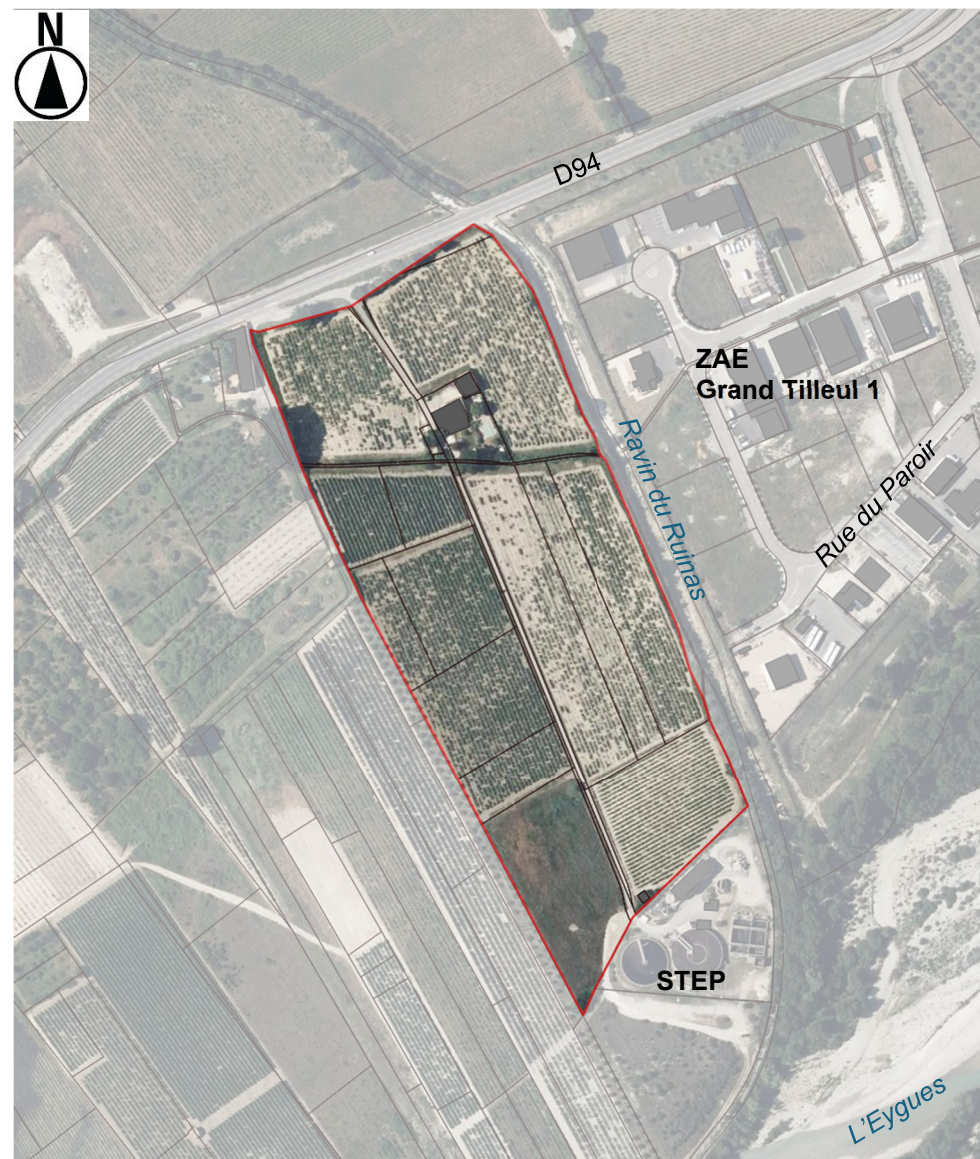
- L'aménagement d'une zone d'activité fonctionnelle permettant l'optimisation du foncier et répondant aux besoins d'implantation d'activités économiques.
- Le maintien d'un environnement paysager de qualité.
- Le respect des habitations existantes.
- La préservation des fonctions hydrauliques et écologiques du ravin du Ruinas.
- La prise en compte des enjeux de biodiversité.
- La suppression de l'accès existant sur la RD94.

Principes d'aménagement

L'opération sera desservie à partir de la rue du Paroir (voie de desserte de la ZAE Grand Tilleul 1) avec un ouvrage de franchissement sur le ravin du Ruinas et une voie de desserte interne.

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

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



Organisation et composition urbaine :

En façade sur la RD94, le bâti respectera un même alignement, en retrait de 25 m de l'axe de la RD et présentera un front urbain de qualité, en continuité avec la zone du Grand Tilleul 1.

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

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

Qualités environnementales et paysagères :

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

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

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

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

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

> La production et/ou l'utilisation d'énergies renouvelables sera à privilégier (photovoltaïque en toiture, pompe à chaleur,...).

Programmation :

Le site est réservé à l'accueil d'activités économiques et d'équipements collectifs peu compatibles avec le voisinage de l'habitat.

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

