

Département de la Drôme

Commune de NYONS

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

1 – Notice explicative



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

nov.-25
5.23.803

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	4
2	OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUI	5
2.1	Contexte, objectifs et motivations	5
2.2	Modification du PLU	18
3	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	27
3.1	Sur la consommation foncière	27
3.2	Sur l'agriculture	27
3.3	Sur les milieux naturels	28
3.4	Sur les eaux superficielles et souterraines	30
3.5	Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances	32
3.6	Sur le patrimoine paysager et bâti	33
3.7	Sur l'air, le climat et l'énergie	35
4	LES PIECES MODIFIEES	36
4.1	Pièces écrites modifiées	36
4.2	Pièces graphiques modifiées	36

1

Le document d'urbanisme de la commune

Le document d'urbanisme en vigueur :

NYONS dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** approuvé par délibération le 9 octobre 2019.

Une première procédure de modification du PLU a été engagée par arrêté du Maire le 29/11/2022, complétée par un arrêté du 23/01/2023 fixant les modalités de concertation. Cette procédure est toujours en cours.

La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune de NYONS a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

La procédure de modification mise en œuvre :

A l'initiative de Monsieur le Maire (arrêté du 15/09/2025), est engagée une deuxième procédure de modification du PLU, en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU_i (zone à urbaniser à vocation économique), située à l'entrée Sud-Ouest de la ville.

La communauté de communes des Baronnie en Drôme Provençale, qui est compétente en matière d'aménagement de zones économiques vient d'acquérir près de 90% de la surface des terrains à aménager de cette zone 2AU_i, par l'intermédiaire de l'EPORA¹. L'intercommunalité a donc sollicité la commune pour procéder à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU_i, afin de pouvoir en réaliser l'aménagement et la commercialisation pour de futures activités économiques.

Ce projet d'évolution du PLU **n'entre pas** dans l'un des champs d'application de la procédure de révision prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme :

- changement des orientations définies par le PADD ;
- réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Par conséquent, ce projet d'évolution relève d'une procédure de modification.

¹ EPORA : Établissement public foncier de l'ouest Rhône-Alpes

2

OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU

2.1 Contexte, objectifs et motivations

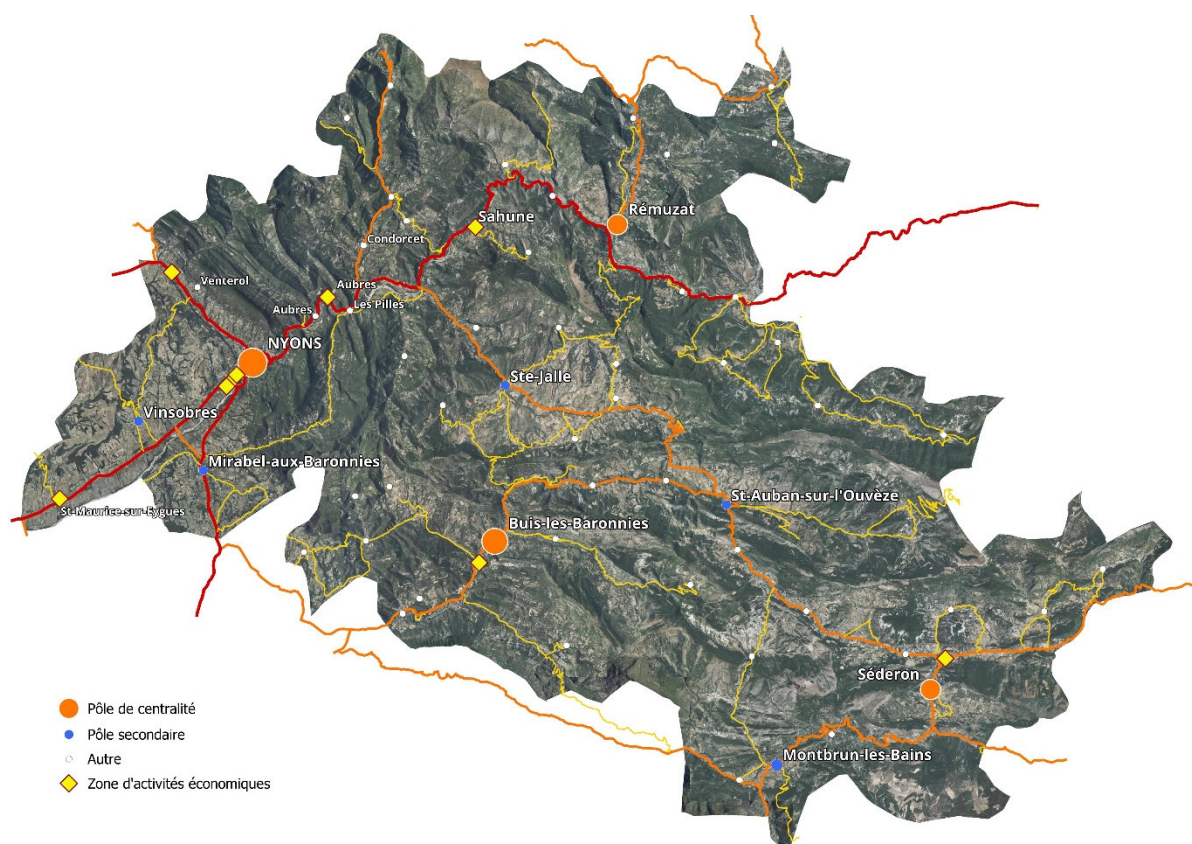
2.1.1. Un besoin de foncier à vocation économique à l'échelle intercommunale :

La Communauté de Communes des Baronnies en Drôme Provençales (CCBDP), qui regroupe 67 communes, dispose de la compétence en matière de développement économique, notamment l'aménagement et la gestion des zones d'activités économiques (ZAE) à l'échelle de son territoire.

Les études réalisées en 2018 (réflexions préalables à la mise en place d'un schéma intercommunal des espaces dédiés aux activités économiques) et en 2023 (inventaire des zones d'activités intercommunales) ont confirmé que les disponibilités foncières (bâties et non bâties) pour les activités économiques étaient insuffisantes pour répondre aux enjeux de développement du territoire dans les années à venir.

C'est pourquoi, l'un des objectifs du **projet de territoire 2025** élaboré par la CCBDP est de « Développer les capacités d'accueil avec des zones d'activités et des locaux d'entreprises » (objectif 17) dont l'une des actions à mener est d'« Aménager avec diligence de nouvelles ZAE » : une est prévue à Nyons, en continuité de la ZAE du Grand Tilleul, et l'autre à Buis-les-Baronnies.

Cartographie des zones d'activités économiques de la Communauté de communes



La communauté de communes compte 9 zones d'activités d'importances diverses, dont la grande majorité est située dans le bassin de vie de Nyons.

Nyons, qui est sous-préfecture et la ville principale du territoire, représente près du tiers des habitants et 43% des emplois de la communauté de communes.

Etat des lieux des zones d'activités de l'intercommunalité en 2023

(source inventaire des ZAE réalisé par la CCBDP)

Commune	Zone d'activité	Surface totale (en ha)	Surface bâtie (en m²)	Nb emplois
Bassin de vie de Nyons / Vallée de l'Eygues				
Nyons	Laurons 1	19,46	68194	566
Nyons	Laurons 2	4,88	9104	54
Nyons	Grand tilleul	9,56	10175	62
Aubres	Val d'Eygues	3,62	3286	21
St-Maurice sur Eygues	Les grands prés	4,06	1855	26
Venterol	La Gare	1,82	5556	13
Sahune	La plaine du pont	0,76	2743	38
Pays de Buis				
Buis les Baronnies	La Palun	12,9	15421	55
Pays de Séderon				
Séderon	Plan d'Oriol	1,97	640	11
TOTAL		59,08	116974	846

Bilan des disponibilités dans les zones d'activités du bassin de vie de Nyons / Vallée de l'Eygues en septembre 2025 :

>> A Nyons :

- ✓ Les zones d'activité des Laurons 1 et Laurons 2, aménagées dans les années 1980 sont totalement occupées.
- ✓ Seule la ZAE du Grand Tilleul, aménagée en 2014 avec 35 lots et 5,63 ha commercialisables, dispose encore de foncier disponible, mais sa commercialisation est en voie d'achèvement :

ZAE Grand Tilleul	Nombre lots	Pourcentage	Surface à commercialiser (en ha)	Pourcentage
Total	35		56 315	
Lots vendus et occupés	29	83%	43 149	76,6%
Lots sous compromis de vente	5	14,2%	6 758	12%
Lots avec option d'une entreprise	3	8,6%	4 677	8,3%
Lot à vendre	1	2,8%	1 731	3%

La ZAE du Grand Tilleul devrait donc être totalement commercialisée d'ici 2 ans.

>> Sur les autres communes du bassin de vie de Nyons et de la vallée de l'Eygues

- ✓ St-Maurice-sur-Eygues : ZAE Les grands prés (4 ha) : 3 lots disponibles pour un total de 0,94 ha.
- ✓ Aubres : LA ZAE du Val d'Eygues (3,6 ha) est entièrement occupée.
- ✓ Venterol : La ZAE de la Gare (1,8 ha) est entièrement occupée.
- ✓ Sahune : La ZAE de la Plaine du pont (0,76 ha) est entièrement occupée.

Au final pour le bassin de vie de Nyons et la Vallée de l'Eygues, les disponibilités de foncier économique sont limitées à 3 lots pour 0,94 ha à St-Maurice-sur-Eygues et à 4 lots sur 0,64 ha à Nyons (dont 3 lots actuellement sous option).

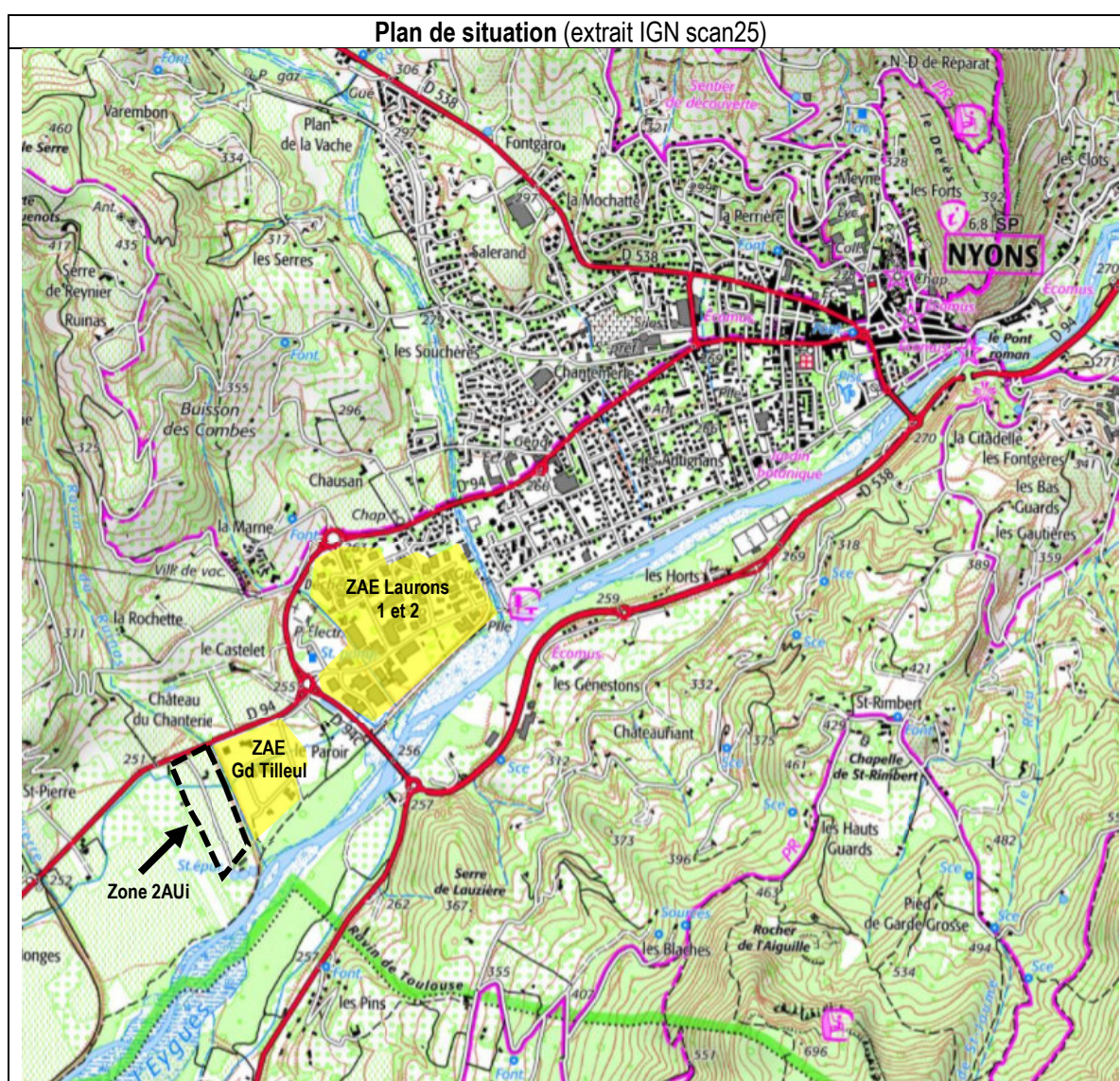
2.1.2. La zone 2AUi :

Le rythme de commercialisation de la ZA du Grand Tilleul et l'absence de foncier disponible suffisant dans les autres zones d'activités expliquent que :

- la possibilité d'extension de la ZAE du Grand Tilleul ait été envisagée dès la mise en œuvre du PLU de Nyons, en 2019, avec la délimitation d'une zone à urbaniser fermée à vocation économique dite « 2AUi ».
- la CCBDP ait lancé dès 2022 une étude de faisabilité afin d'étudier l'opportunité et les conditions de mise en œuvre de cette extension.

Rappel des raisons du choix de la localisation de la zone 2AUi :

- Les zones d'activités économiques de Nyons sont toutes situées à l'entrée Sud-Ouest de la ville, entre la RD94 et l'Eygues. Il s'agit en effet d'un secteur bien desservi par cet axe qui relie la ville à la vallée du Rhône, en permettant d'éviter la traversée du bourg.
- Le secteur présente des terrains peu pentus.
- La zone 2AUi s'étend à l'ouest de la zone du Grand Tilleul et peut être considérée comme son extension, même si elle en est séparée par le ravin de Ruinas, puisqu'elle sera desservie à partir de celle-ci.



La zone 2AUi s'étend sur 6 hectares environ, au sud de la RD 94 à l'entrée sud-ouest de la ville de Nyons. Elle est située en continuité de la ZAE du Grand Tilleul 1 à l'Est, dont elle est séparée par le ravin de Ruinas.

La station d'épuration de Nyons est implantée au Sud de la zone. La limite Ouest de la zone borde un espace agricole, avec une habitation à l'extrême nord-ouest.

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



2.1.3. Les enjeux d'aménagement de la zone 2AUi :

>> Un accès existant sur la RD94 dangereux et à supprimer

Aujourd'hui, l'ensemble bâti comprenant 3 logements situé dans la zone 2AUi, ainsi que la station d'épuration (STEP) située au Sud et l'habitation située au Nord-Ouest sont desservis par un chemin communal débouchant directement sur la RD94 au Nord (représenté en pointillé blanc sur la cartographie au-dessus).

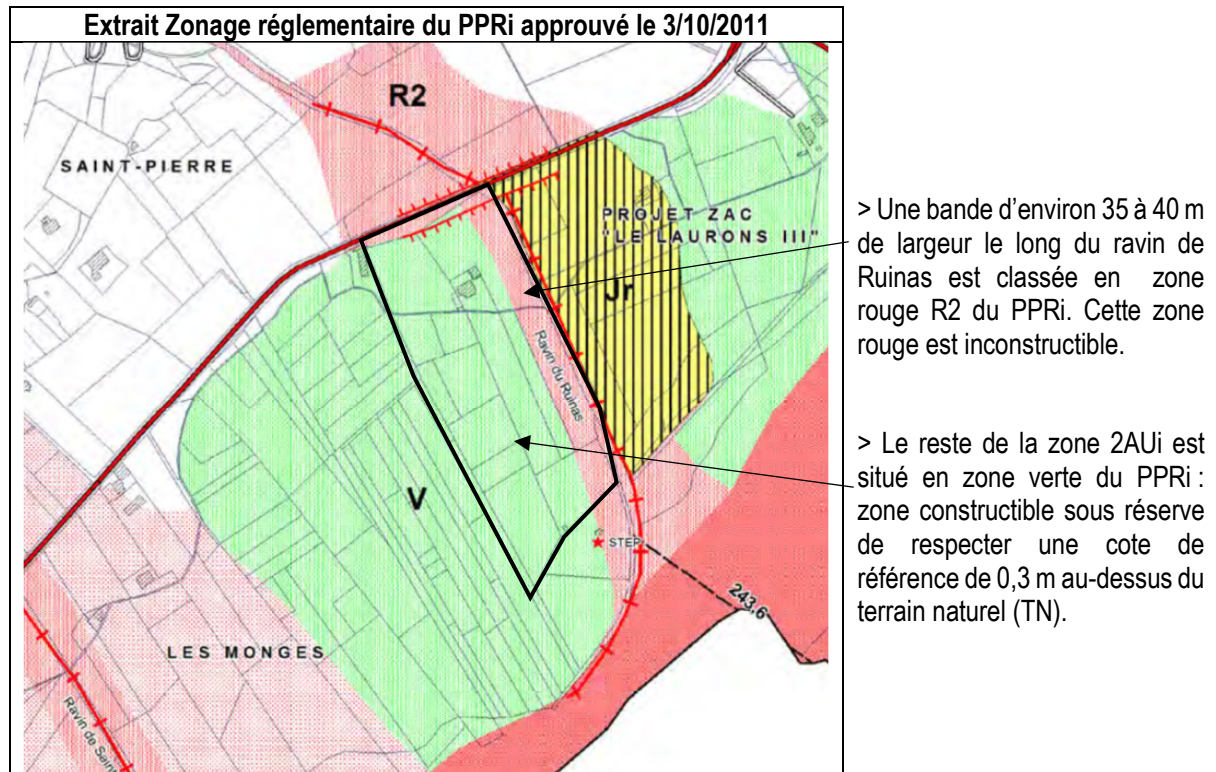
Le service des routes du Département a confirmé par courrier début 2025 l'impossibilité d'améliorer cet accès ou d'aménager un autre carrefour plus sécuritaire sur la RD94, compte-tenu de la configuration du site (courbes de la

RD94 et topographie) et demande à la commune de supprimer cet accès et d'assurer la desserte de la STEP et des quelques habitations concernées depuis la voie de desserte de la ZAE du Grand Tilleul à l'Est.

La desserte de la future ZAE sera donc assurée uniquement à partir de la voie en attente à l'Est dans la zone du Grand Tilleul (rue du Paroir).

>> La prise en compte du risque inondation

La zone 2AU est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) de Nyons pour le bassin versant de l'Eygues aval.



La zone rouge inconstructible délimitée à l'Ouest du ravin du Ruinas résultait d'un principe de précaution, car aucune étude hydraulique n'y avait été réalisée lors de l'élaboration du PPRi.

En concertation avec le service risque de la DDT de la Drôme, qui en a validé le cahier des charges, une étude hydrologique et hydraulique a donc été conduite en 2024-2025 par le bureau d'études Eau& Perspectives, afin d'étudier l'aléa inondation sur la zone 2AU en rive droite du ravin du Ruinas. (Voir l'étude « Études hydrologique et hydraulique du ravin du ruinas – État projet » / Eau& Perspectives / 02/05/2025, annexée au dossier de modification du PLU).

En résumé, l'étude montre que la pente naturelle de la vallée éloigne les éventuels débordements vers l'ouest, et donc hors de la zone à urbaniser. Ce n'est que dans le cas de la crue millénaire que l'ouest de la zone serait impacté avec de faibles hauteurs d'eau (15 cm max). L'étude préconise l'aménagement d'un large fossé périphérique enherbé à l'Ouest, ce qui permettra de collecter ces ruissellements exceptionnels. La surélévation des 1ers planchers à 0,30 m au-dessus du terrain naturel, comme le prévoit le PPRi, est également préconisée.

Ont également été analysés dans cette étude, l'inondabilité de la zone en cas de suppression de l'ensemble du merlon du ravin en rive droite, ainsi que les moyens de supprimer cette inondabilité : pour supprimer toute inondabilité, même en cas de suppression du merlon du ravin, l'étude montre qu'il suffit de rabaïsser le fil de l'eau du ravin avec la création d'une chute de 1,8 m de hauteur à l'aval immédiat du pont sur le RD 94 et le reprofilage du ravin sur les 60 mètres à l'aval.

Ces travaux d'abaissement du lit du ravin seront donc réalisés en préalable à l'aménagement de la zone, en précisant que :

- le ravin de Ruinas n'a pas le statut de cours d'eau.
- la portion à reprofiler à l'aval de la RD94 avait déjà été recalibrée en 2014 et est constituée de blocs bétonnés.

La modification du PLU intègre les préconisations issues de cette étude, telles qu'elles ont été validées avec le service risques de la DDT de la Drôme et formalisées par un courrier du Directeur Départemental des Territoires en date du 1^{er} août 2025 (*Voir la copie du courrier annexé à la présente notice*).

Cette nouvelle étude venant actualiser la connaissance du risque, la DDT a confirmé que la bande de 50 m non constructible inscrite au PPRi en rive droite du Ruinas ne sera pas prise en compte lors des demandes d'autorisation d'urbanisme, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Il convient de préciser que la collectivité s'engage en outre à assurer le curage régulier du ravin au moins deux fois par an (avant les périodes pluvieuses) et après chaque épisode pluvieux important (NB : ce curage d'entretien est déjà réalisé régulièrement).

>> La prise en compte des enjeux de biodiversité

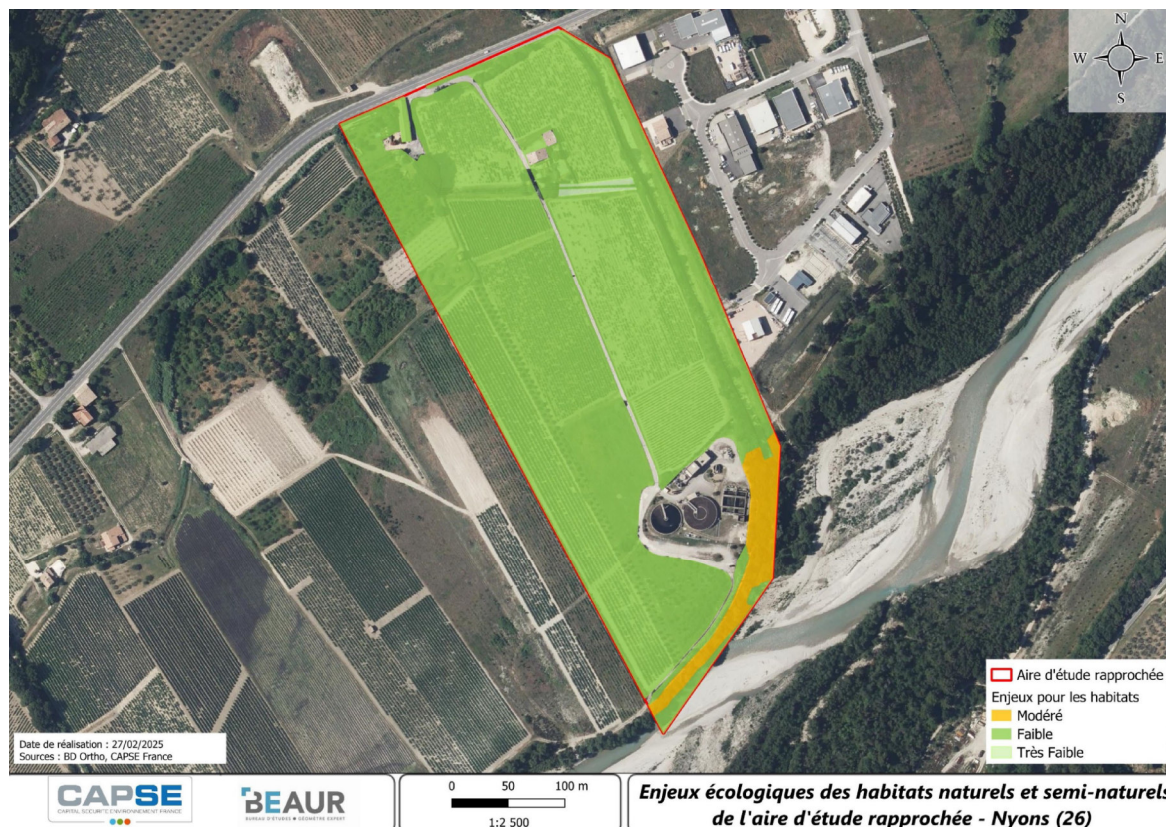
La zone 2AU_i est située à proximité du site Natura 2000 : ZSC n°FR8201689 – « Forêts alluviales, rivière et gorges de L'Eygues » et elle est concernée à son extrémité sud-Est par la ZNIEFF de type II n°820030425 – « Cours de l'Eygues ».

C'est pourquoi, un diagnostic Habitats-Faune-Flore « 4 saisons » a été réalisé en 2024-2025 afin de s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux de biodiversité dans la modification du PLU et dans la conception du projet d'aménagement de la future zone d'activité. (*Voir le diagnostic annexé au dossier de modification du PLU : Diagnostic Habitats-Faune-Flore « 4 saisons » - Extension de la ZA du Grand Tilleul – Nyons / CAPSE / Juillet 2025*).

Le périmètre ayant fait l'objet des inventaires comprend la zone à urbaniser elle-même, ainsi que le ravin du Ruinas à l'Est, les parcelles au sud comprenant la STEP ainsi que la ripisylve de l'Eygues et une bande d'environ 50 m de largeur à l'Ouest, comprenant en majorité des terrains agricoles et une habitation.

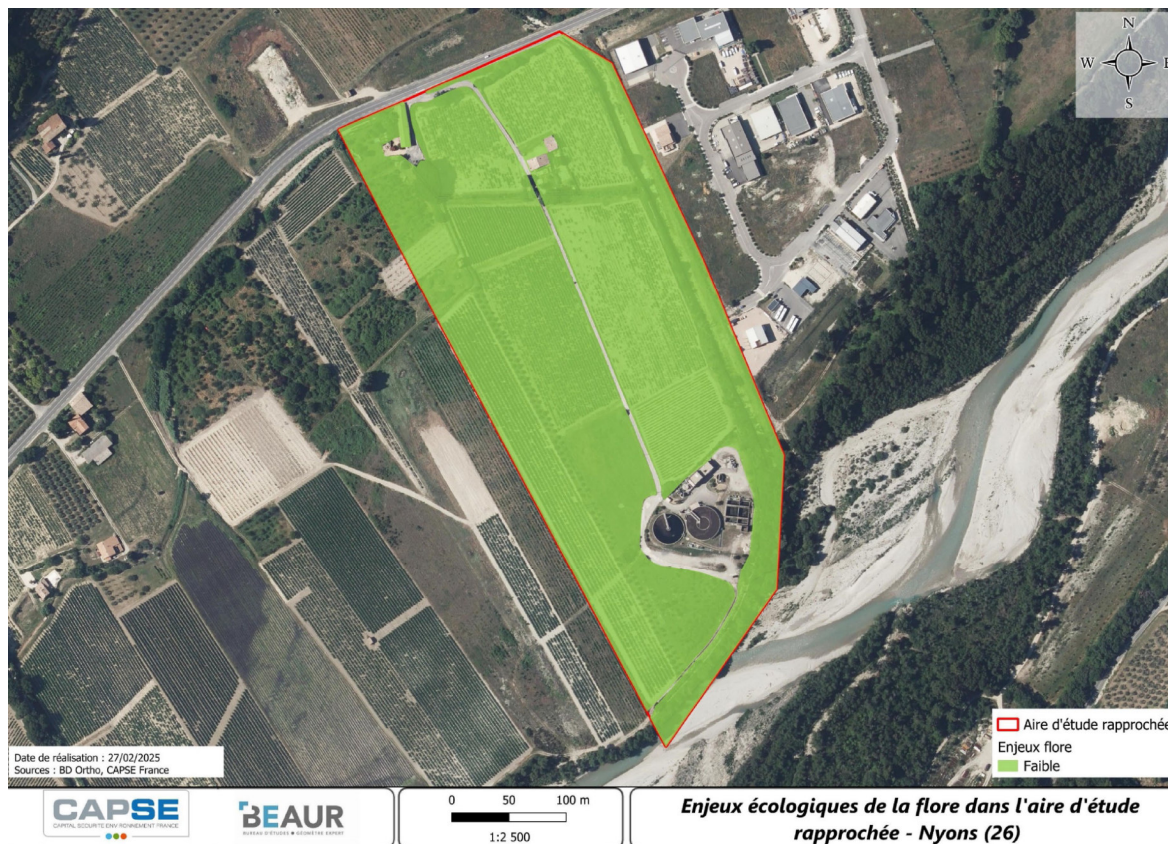
Synthèse du diagnostic réalisé en 2024-2025 :

✓ **Habitats naturels** : les enjeux sont faibles sur la zone 2 AU_i elle-même et modérés sur la ripisylve de l'Eygues, au sud de la station d'épuration.



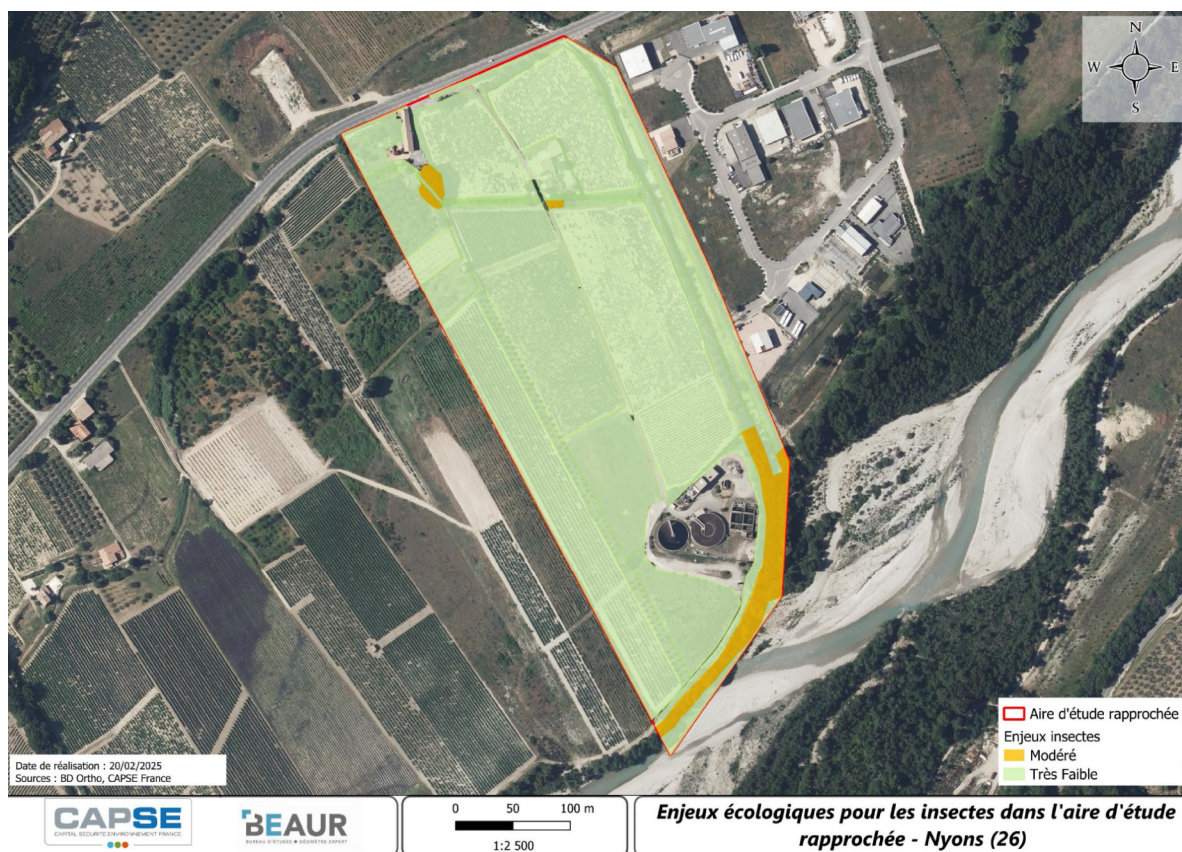
Il peut être noté que cette ripisylve est protégée dans le PLU actuel au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La présente procédure de modification ne remet pas en cause cette protection.

✓ **Flore** : les enjeux sont faibles sur l'ensemble de l'aire d'étude

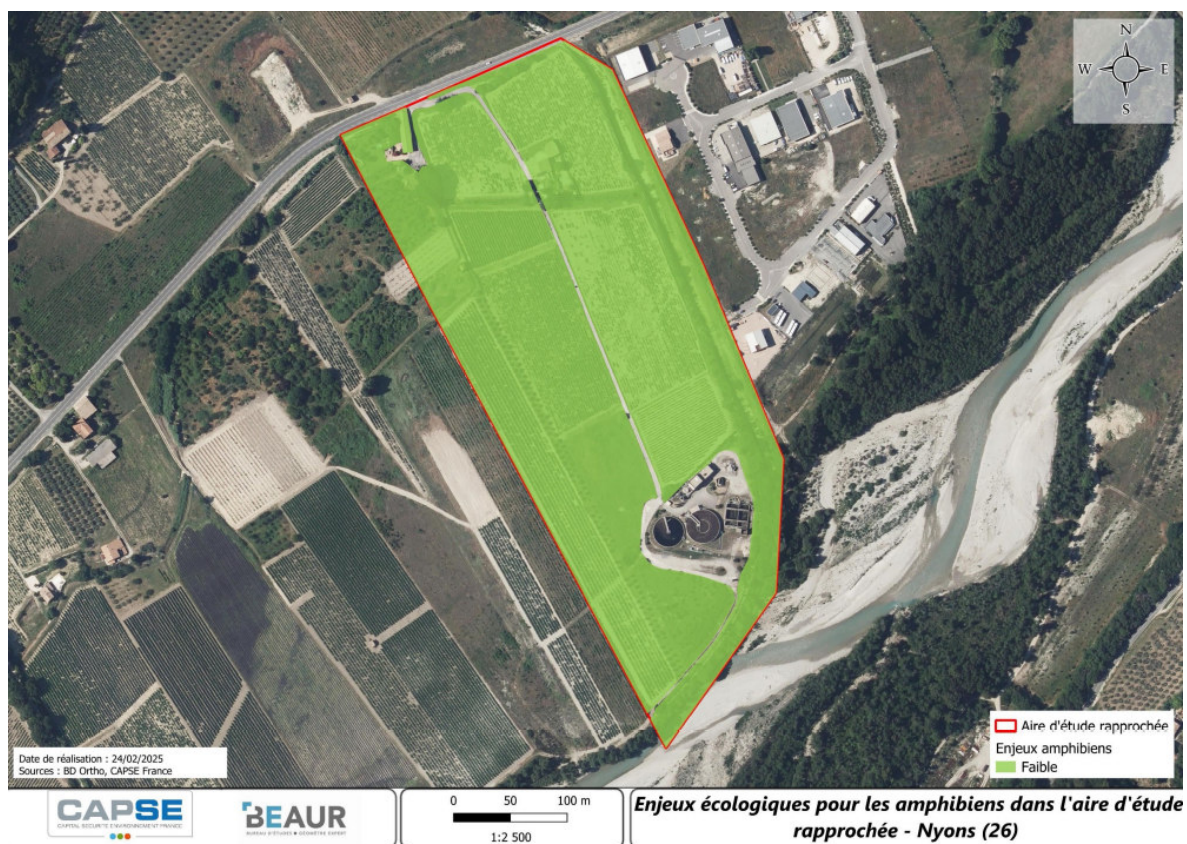


✓ **Faune** :

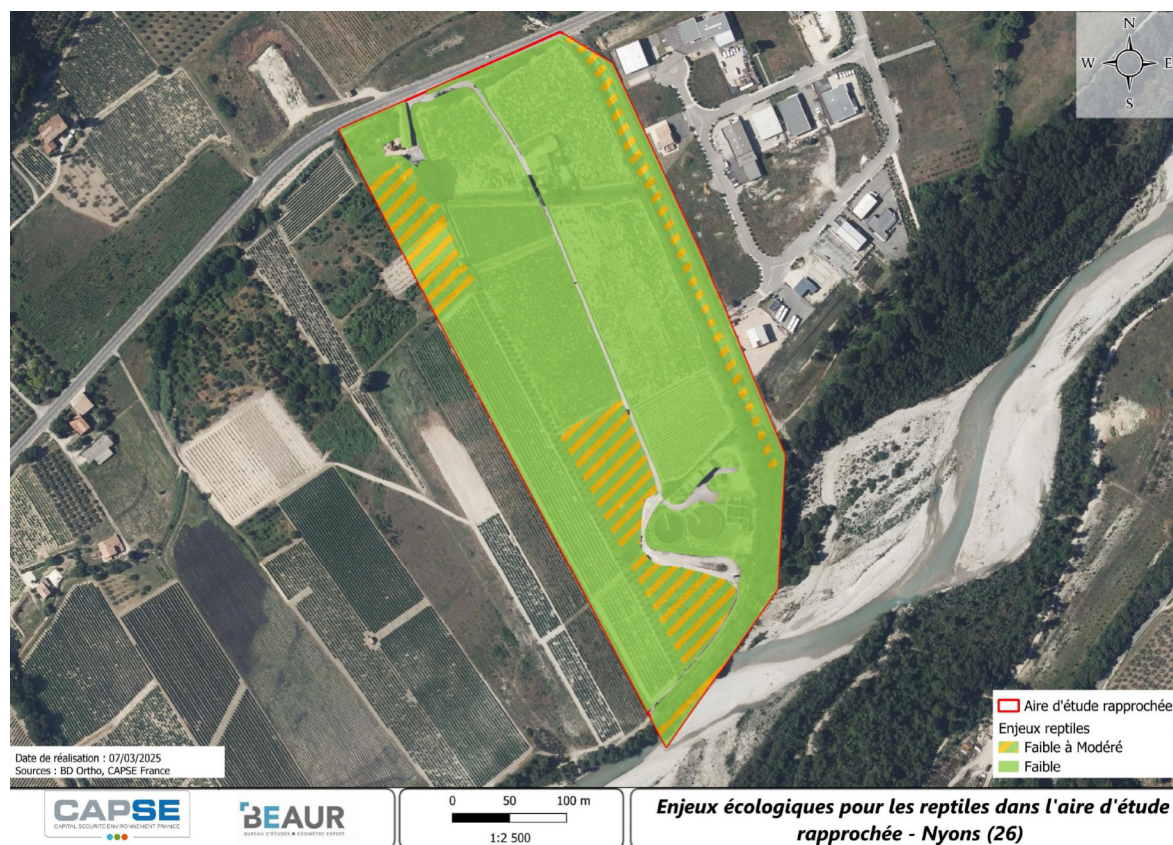
Insectes : enjeu faible à modéré (ripisylve de l'Eygues, petit tronçon de l'ancien canal de Vinsobres et arbres aux nord-ouest de la zone)



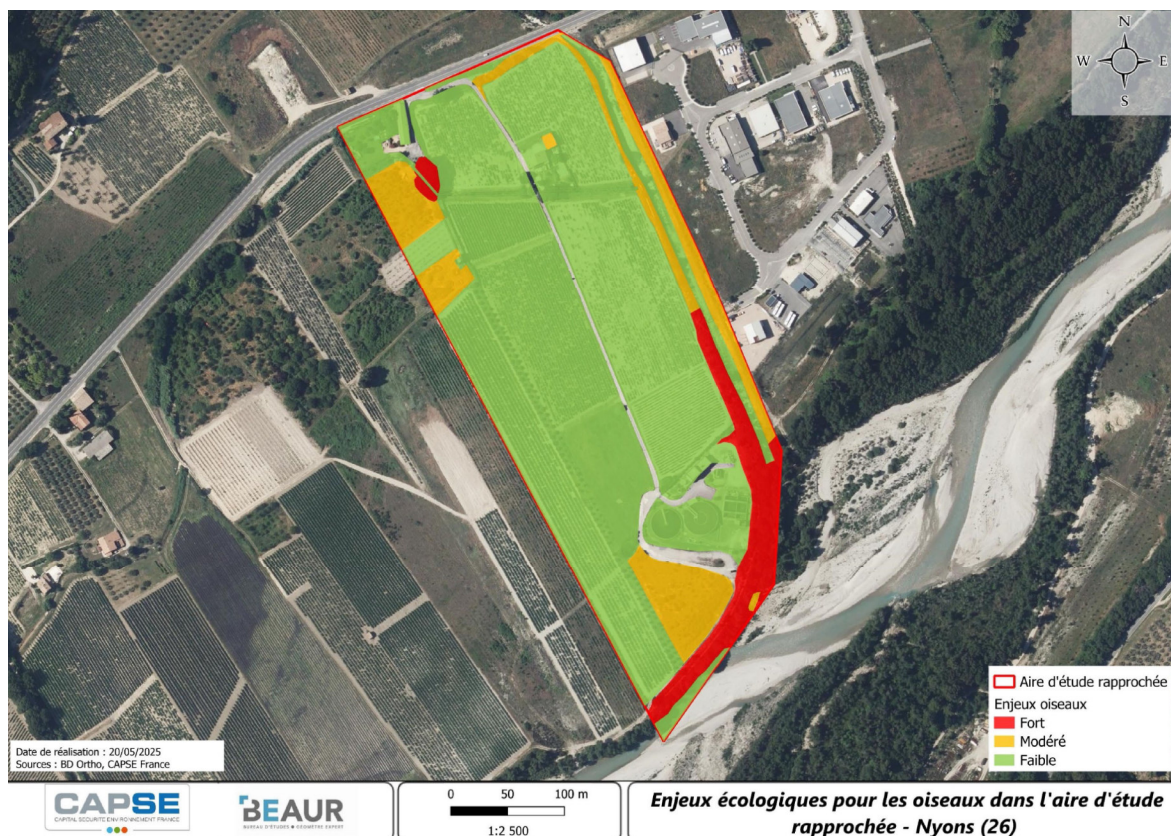
Amphibiens : enjeu faible



Reptiles : enjeu faible et faible à modéré (rive droite du ravin, friches agricoles)



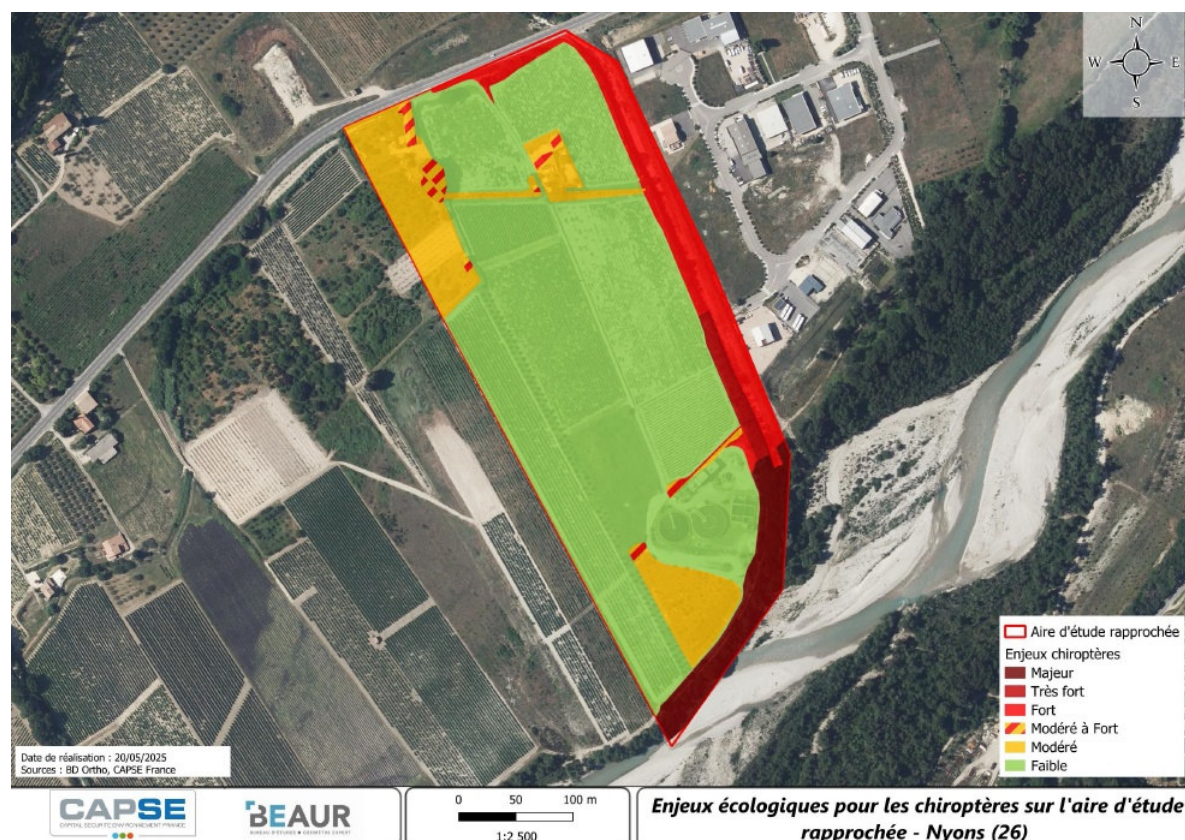
Oiseaux : enjeu faible, modéré (arbre dans l'espace bâti, bord du Ruinas) et fort (bord du Ruinas au sud-est et ripisylve de l'Eygues)



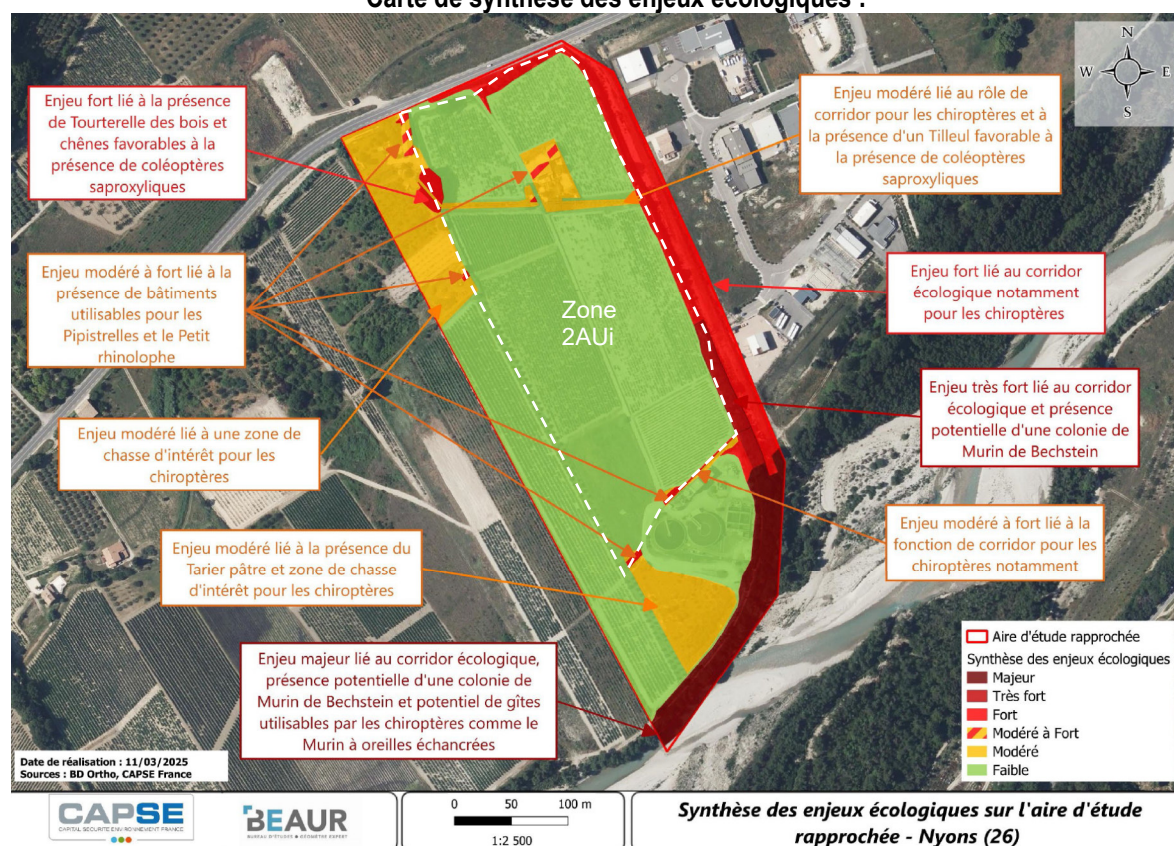
Mammifères (hors chiroptères) : enjeu faible



Chiroptères : la fonctionnalité écologique de la ripisylve de l'Eygues et du ravin du Ruinas est majeure pour le groupe des Chiroptères



Carte de synthèse des enjeux écologiques :



2.1.4. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU_i et les modifications à apporter au PLU :

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

Plusieurs **sous-secteurs** seront délimités à l'intérieur de cette zone 1AU_i :

- pour tenir compte de l'ensemble bâti habité, ce dernier fera l'objet d'un sous-secteur 1AU_{ih}, dans lequel l'évolution des habitations existantes sera autorisée.

- deux secteurs 1AU_{i1} (au sud) et 1AU_{i2} (au nord) seront distingués en fonction de la hauteur maximale autorisée qui sera inférieure en 1AU_{i2} le long de la RD94 pour faciliter l'intégration paysagère des futures constructions. Il est à noter que la même distinction est faite dans la zone du Grand Tilleul, où sont distingués 2 sous-secteurs Ui1 (au sud) et Ui2 (au nord).

S'agissant d'une zone à vocation économique, le règlement de la zone limitera le logement à la condition qu'il soit lié à une activité, qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et dans la limite de 70 m² de surface de plancher et de 20% maximum de la surface de plancher de l'activité.

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

> Les orientations d'aménagement de la zone imposeront :

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

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

> L'espace naturel accompagnant le ravin de Ruinas à l'Est sera intégralement préservé et renforcé sur une largeur d'au moins 5 mètres depuis le pied du talus avec la plantation d'arbres d'essences locales variées. Cet espace ne sera pas intégré aux lots mais restera public. En outre, à l'intérieur des lots, une haie champêtre d'une largeur de 3 m sera plantée sur la limite Est.

> La frange Ouest de la zone, qui borde un espace agricole, sera constituée d'un fossé végétalisé d'emprise totale de 5 m de large, permettant de drainer les éventuels ruissellements en provenance du Nord-Ouest de la zone, et, à l'intérieur des lots, d'une haie champêtre sur une largeur de 3 m.

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

> La bande végétalisée existante de part et d'autre de l'ancien canal de Vinsobres, qui traverse la zone d'Ouest en Est sera préservée.

> La voie de desserte principale sera accompagnée de plantations.

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

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

> Les règles de hauteur seront similaires à celles des secteurs Ui1 et Ui2 correspondant à la zone du Grand Tilleul, avec des hauteurs autorisées inférieures le long de la RD 94 (9 m maximum) à celles autorisées dans la partie sud de la zone (12 m maximum) ;

> Un front urbain qualitatif sera implanté avec un recul fixe de 25 m de l'axe de la RD94.

> Les constructions seront implantées de manière perpendiculaire ou parallèle aux voies de desserte.

> Les coloris des bâtiments devront respecter la palette préconisée.

> Les clôtures seront similaires sur l'ensemble de la zone.

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

- > Les évolutions (aménagement, extensions et annexes) du bâti existant dans le secteur 1AUih seront autorisés ;
- > Le secteur habité sera isolé du reste de la zone à vocation d'activités :

- à l'Ouest par la future voie de desserte. Il peut être noté que le chemin de desserte actuel passe entre deux des bâtiments d'habitation alors que la future desserte sera détournée afin d'éviter totalement le secteur d'habitat.

- au Sud par l'ancien canal de Vinsobres et sa bande verte.

- à l'Est et au Nord par une bande végétalisée qui sera à planter et par un recul à au moins 5 m des constructions à usage d'activités.

✓ Mesures pour la prise en compte de l'étude hydraulique et du risque inondation :

- > L'urbanisation de la zone sera conditionnée à la réalisation des travaux d'abaissement du fil de l'eau du Ravin du Ruinas dans sa partie Nord. La collectivité s'engageant par ailleurs à assurer un curage du ravin au moins deux fois par an.

- > Un fossé de 5 m de largeur devra être aménagé en bordure Ouest de la zone.

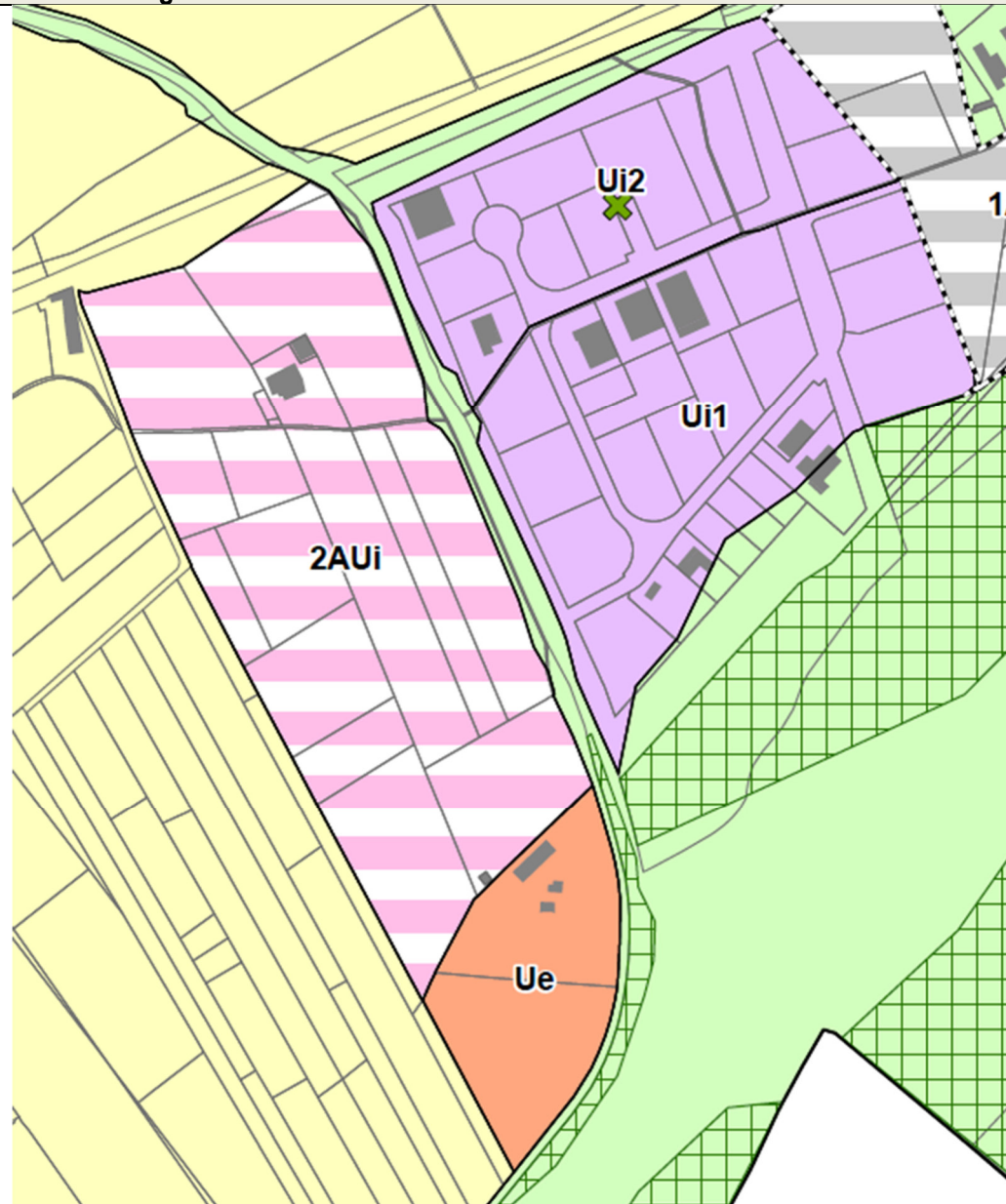
- > Les 1ers planchers utiles devront respecter une hauteur maximale de 0,30 m au dessus du terrain naturel.

2.2 Modification du PLU

2.2.1. Modification du règlement graphique (plan de zonage) :

- > Reclassement de la zone 2AUi en zone 1AUi comprenant trois sous-secteurs 1AUi1, 1AUi2 et 1AUih.
- > Protection des arbres et haies identifiés comme présentant un intérêt dans le diagnostic écologique et qui sont en bordure ou en dehors de la zone qui sera aménagée.

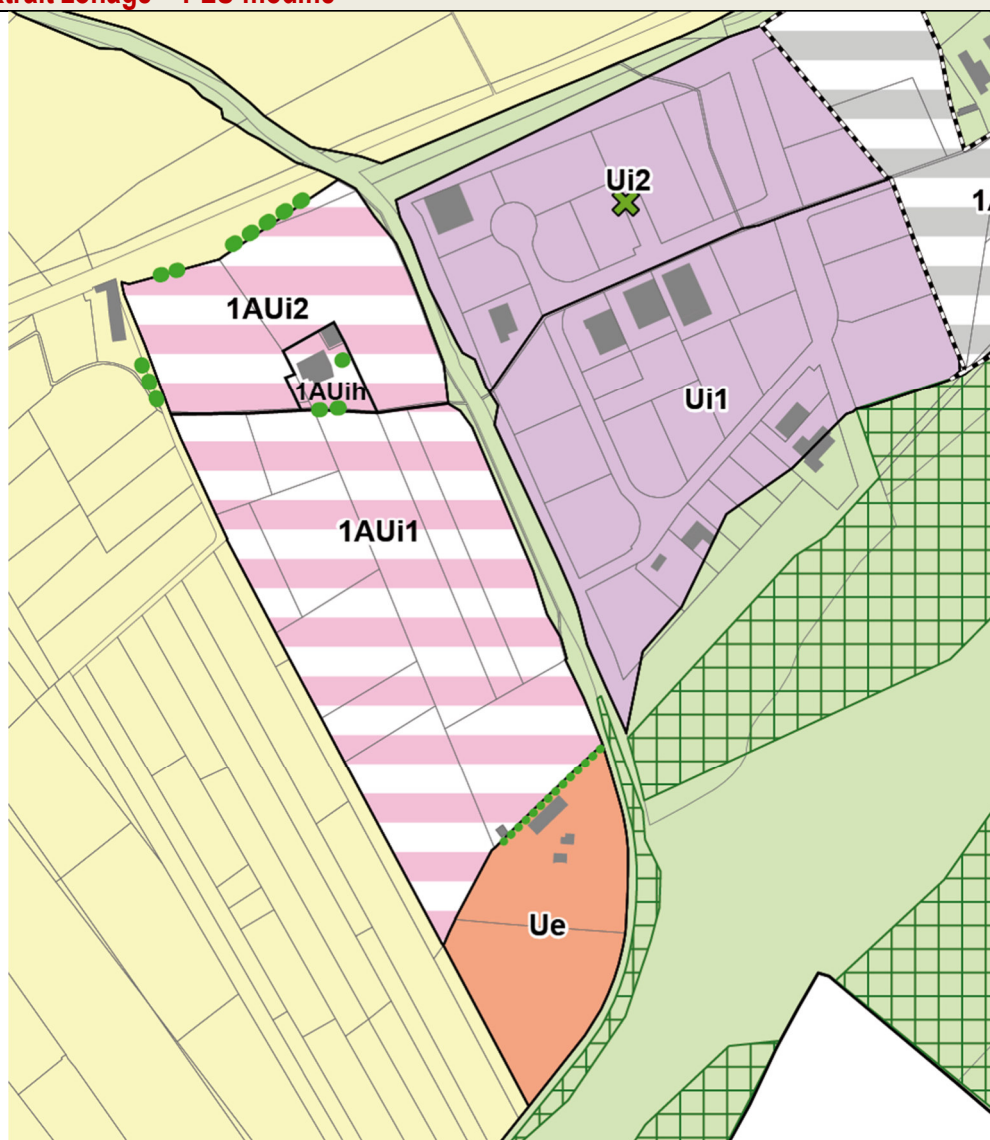
Extrait zonage - PLU actuel



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



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

Extrait zonage - PLU modifié

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



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



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

2.2.2. Modification Des OAP :

> Une OAP est ajoutée pour la zone 1AUi.

OAP ajoutée

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.

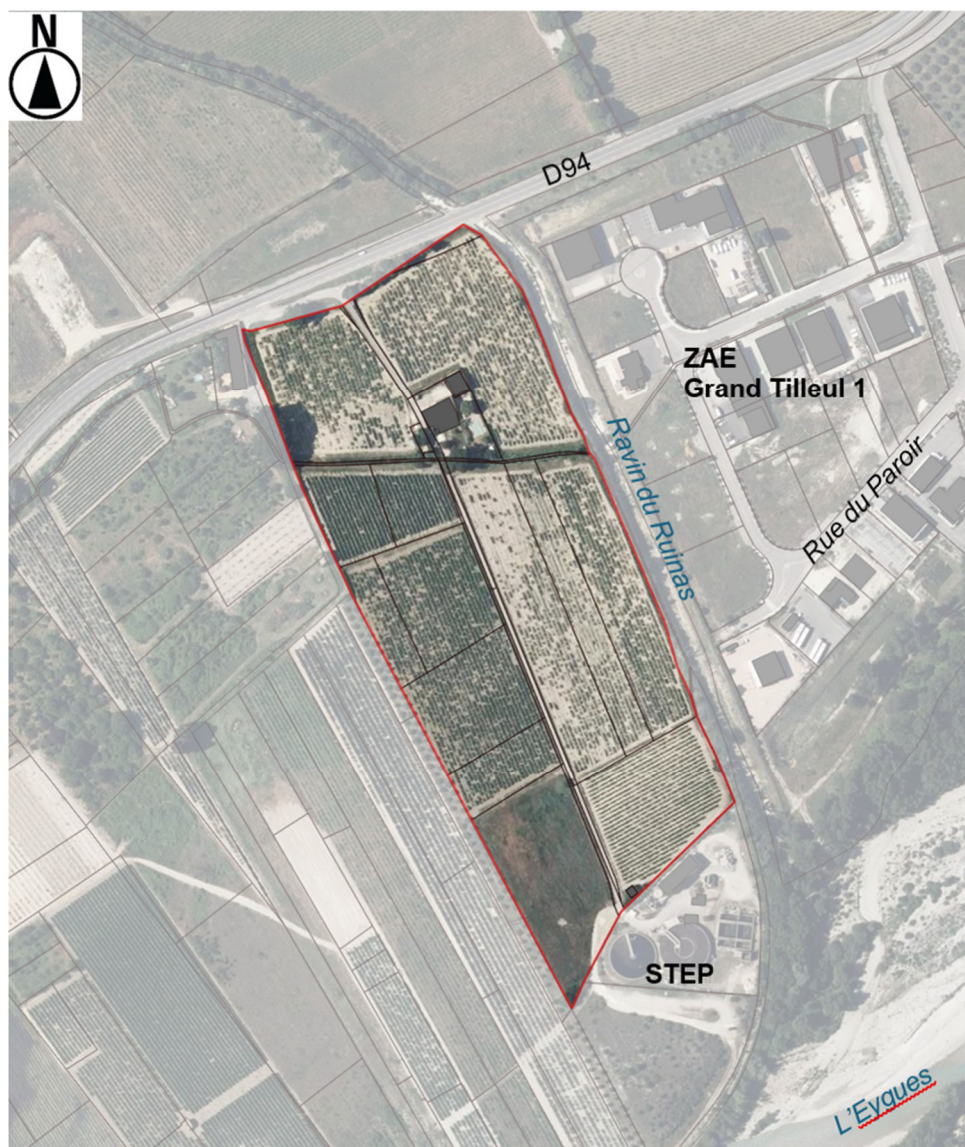
Ce secteur d'environ 6 ha est localisé en frange de l'enveloppe urbaine et est limité à l'Ouest par des espaces agricoles.

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.

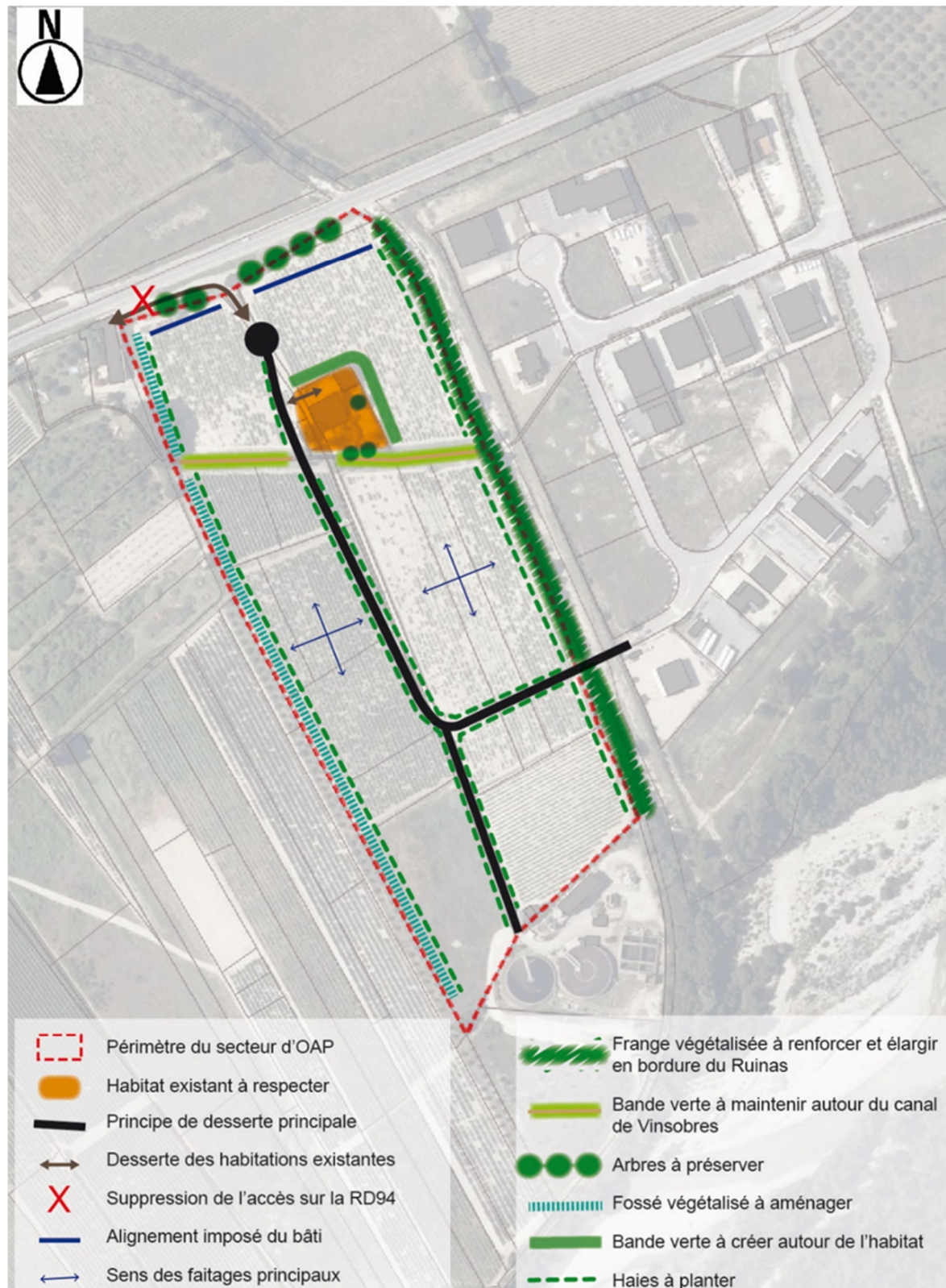


Principes d'aménagement

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.

2.2.3. Modification du règlement écrit :

> Le règlement de la zone 2AU est supprimé et remplacé par le règlement de la zone 1AU.

Règlement ajouté**Chapitre 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

La zone 1AU, à vocation d'activités économiques, est ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone.

Cette zone a fait l'objet d'une étude hydraulique spécifique (*Étude hydrologique et hydraulique du ravin du ruinas réalisée par Eaux et perspectives- Mai 2025*) permettant de définir les prescriptions applicables pour tenir compte du risque inondation : l'urbanisation de la zone est notamment conditionnée à la réalisation des travaux d'abaissement du fil de l'eau du ravin du Ruinas tel que précisé dans cette étude.

La zone 1AU comporte des secteurs 1AU1 et 1AU2 de hauteurs différentes.

1AU1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**1-1-Destinations et sous-destinations interdites**

Sont interdites les destinations, sous-destinations et occupations suivantes :

> Les destinations :

- « habitation » sauf celles autorisées à l'article 1.2,
- « exploitation agricole et forestière »

> Les sous-destinations :

- « autre hébergement touristique »
- « cinéma »
- « salles d'art et de spectacles »
- « équipements sportifs »
- « lieux de culte »
- « centre de congrès et d'exposition »

> Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- les aires à usage exclusif de stockage ou d'entreposage
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,

- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Les éoliennes

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol, sauf celles interdites à l'article 1-1, sont admises aux conditions suivantes :

- elles seront réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone 1AU1
- les planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc....) doit respecter une hauteur de 0,30 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel au droit de la construction

En outre, doivent respecter les conditions supplémentaires suivantes :

- La sous-destination « logement » est autorisée, à condition qu'elle soit liée à une activité autorisée, dans la limite de 70m² de surface de plancher et à condition qu'il ne représente pas plus de 20% de la surface de plancher de l'activité. De plus il doit être intégré au volume de la construction d'activités.
- L'aménagement des habitations existantes est autorisé.

En outre, dans le secteur 1AU1h uniquement, sont autorisés :

- l'aménagement, l'extension et l'adjonction d'annexes aux habitations existantes,
- le changement de destination pour l'habitat.

1AU1 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du sol naturel, avant tout travaux de terrassement, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment.

Dans le secteur 1AU1 : La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m.

Dans les secteurs 1AU12 et 1AU1h: La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m.

Dispositions particulières :

Dans le secteur 1AU12, la hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter :

- par rapport à la RD94 : selon le recul fixe à 25 m de l'axe de la RD94.
- avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques.
- avec un retrait minimal de 20 m de l'axe du ravin du Ruinas. A l'intérieur de ce retrait doit être plantée une haie champêtre sur une largeur minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réserves pour la défense incendie, postes de transformation EDF, lignes EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

2-1-3- implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

A l'intérieur des secteurs 1AU1 et 1AU12 :

- La construction en limite séparative est autorisée aux conditions suivantes :
 - les murs implantés en limite séparative doivent être des murs aveugles (sans fenêtres ni pavés de verre...),

- toutes précautions doivent être prises pour éviter la propagation d'un incendie entre 2 propriétés (murs coupe-feu ...),

- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 3 m.

Si la limite séparative constitue une limite avec le secteur 1AUih ou avec la zone A :

- la distance horizontale mesurée perpendiculairement des façades d'un bâtiment à la limite séparative ne peut être inférieure à 5 mètres. A l'intérieur de ce recul doit être plantée une haie champêtre sur une largeur minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réserves pour la défense incendie, postes de transformation EDF, lignes EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Architecture

La qualité des bâtiments participera à l'attractivité de la zone d'activités dans son ensemble. Les constructions seront conçues avec une grande exigence qualitative, tant dans la mise en œuvre que dans l'écriture architecturale.

Une diversité architecturale sera proposée afin de distinguer les groupes de bâtiments mais toujours dans un objectif de cohérence générale.

Façades

Les façades sur la RD 94 sont des façades structurantes pour le paysage de l'entrée de ville. A ce titre elles doivent affirmer une qualité d'écriture et assurer un rythme sur les espaces publics. D'une manière générale, les façades visibles depuis les voies publiques doivent être traitées de manière qualitative.

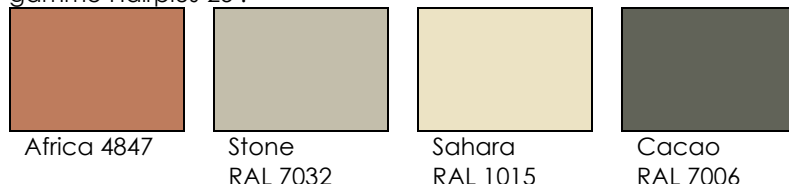
Couleurs

Les teintes dominantes seront neutres et adaptées à la colorimétrie du paysage.

Une harmonie sera recherchée entre les bâtiments de la zone d'activités.

Dans un même ensemble de bâtiments, les couleurs dominantes seront similaires et le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Les teintes seront choisies en s'inspirant de la palette de couleur suivante, qui fait référence à la gamme Hairplus-25 :



Volumes

Les constructions seront de conception et de formes simples. Elles pourront comprendre des volumes de base rectangulaire, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres. Une différenciation volumétrique des bureaux, des ateliers et des dépôts devra améliorer l'impact paysager des bâtiments si ceux-ci viennent appuyer un projet architectural et paysager qualitatif. Sur un linéaire bâti supérieur à 20 m, un effet de rythme devra être trouvé.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région sont interdites.

Matériaux

Les matériaux seront en adéquation avec la qualité urbaine recherchée et avec les opérations déjà réalisées.

Les matériaux seront choisis pour leurs qualités environnementales, esthétiques et pour leur pérennité. Les concepteurs devront anticiper le vieillissement et l'entretien des matériaux, tant pour le bâti que pour les espaces extérieurs.

Les bardages métalliques et industriels sont tolérés dans le cadre de projets architecturaux qualitatifs.

Toiture

La toiture doit être considérée comme la 5ème façade du bâtiment et doit être traitée qualitativement. Les panneaux photovoltaïques et tout autre équipement technique installé en toiture seront réfléchis dès la conception du projet de façon à être intégrés au projet architectural du bâtiment.

En dehors du secteur 1AUih, les couvertures en tuiles sont interdites.

Il est conseillé de réaliser des toitures terrasses végétalisées lorsque cela est possible.

Clôture

Les clôtures seront composées d'un grillage en treillis soudé de couleur Anthracite BF 7016M et ne pourront pas dépasser 1,8 m de hauteur. Les portails d'accès seront en ferronnerie peinte et ne pourront pas dépasser 1,8 m de hauteur. Elles seront conçues de manière à être perméable à la petite faune en rehaussant la clôture de 10 à 20 cm ou en laissant des ouvertures de 10 à 20 cm de hauteur et d'au moins 15 cm de large tous les 15 m au moins. Les portails d'entrée seront de conception simple de type barreauté en acier de même couleur et de même hauteur que la clôture.

Livraison/stockage

Les aires de livraison et de stockage seront traitées comme un élément du projet. Les espaces de stockage seront organisés et identifiés. Ils pourront être mutualisés et seront situés entre les bâtiments. Leurs limites feront l'objet d'un traitement paysager spécifique. Le positionnement des aires de stockage le long des voiries est à éviter, elles sont interdites le long de la RD94.

Gestion des déchets

Il est impératif de prévoir des dispositifs qui permettent le tri des déchets et anticipent les évolutions futures. En outre, le projet doit assurer l'intégration architecturale des locaux poubelles si extérieurs aux bâtiments.

Boîte aux lettres et coffrets techniques (EDF, etc...)

Ces éléments seront obligatoirement intégrés dans le muret de l'édicule technique ou dans l'un des murs encadrant le portail, à l'entrée du lot.

Panneaux publicitaires

Le règlement national de la publicité et des enseignes (articles R.581-1 et suivants du code de l'environnement) s'applique en l'absence de règlement local de publicité.

Mouvements de terres et terrassements

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. L'implantation des bâtiments cherchera à limiter au maximum les mouvements de terre et remblais.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée.

Enseignes

Le règlement national de la publicité et des enseignes (articles R.581-1 et suivants du code de l'environnement) s'applique en l'absence de règlement local de publicité.

Dispositions diverses

Aucun élément ou équipement technique ne devra être visible de la rue. Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe dont le traitement architectural sera similaire à celui de la construction principale.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

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

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

Les espaces libres (non bâtis et non dédiés à la circulation, au stationnement ou au stockage) de la parcelle seront végétalisés avec :

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

Les haies seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les haies et autres plantations seront composées d'un mélange de végétaux courant dans le nyonsais et non d'importation.

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

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

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

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale figurant en annexe au présent règlement.

2. 4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement sera proportionné à l'usage et la consistance (Surface de planchers) de la construction. Il tiendra compte de la desserte en transport public du quartier.

Il est exigé au moins :

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

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

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

1AUI 3 Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Si un portail est prévu la position du portail d'accès doit être à 6 m minimum du bord de la chaussée. Les voiries internes aux lots devront être réalisées selon un profil le plus proche possible du terrain naturel. Les déblais et remblais seront limités au maximum.

Aucun accès direct sur la route départementale 94 ne sera autorisé.

3. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau potable:

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les forages sont interdits.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents et du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales :

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

Les eaux pluviales des lots devront obligatoirement être gérées par les propriétaires des lots en réalisant des ouvrages de rétention-infiltration (selon les préconisations du dossier loi sur l'eau). A ce titre, il devra être fourni avec le permis de construire une étude de gestion des eaux pluviales justifiant le dimensionnement de ces ouvrages de gestion des eaux pluviales avec les essais de perméabilité.

Ces dispositions seront applicables sous les réserves suivantes : réalisation d'essais d'infiltration pour chaque propriétaire de lot – perméabilité du sol, mesurée, supérieure à 10-5 m/s.

En cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle, des modalités de gestion alternatives seront étudiées au cas par cas.

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

3

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1 Sur la consommation foncière

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

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

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

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative notable sur la consommation foncière à l'échelle de la commune.

3.2 Sur l'agriculture

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

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

Les terrains exploités impactés par le projet concernent 3 exploitations agricoles. L'impact sur ces 3 exploitations a été évalué par la Chambre d'agriculture en vue de déterminer les indemnités d'éviction qui seront destinées à compenser le préjudice subi par ces exploitations du fait de la perte de surfaces exploitées.

Exploitations	Nb de parcelles impactées	Surface impactée	Surface totale de l'exploitation	% de surface impactée	Taux d'emprise (surfaces pondérées)
1- Exploitation viticole	2	0,97 ha	19 ha	5 %	5 %
2- Exploitation mixte : viticulture – olives-et autres	5	2,95 ha	29,52 ha	10 %	7 %
3- Exploitation à dominante viticole + olives	1	1,11 ha	27,73 ha	4 %	4 %

Pour deux des exploitations la perte de surface est de l'ordre de 5% ou moins de leur surface totale et ne remet pas en cause leur pérennité.

Pour la 3^{ème} exploitation, la perte de surface brute représente 10% de la surface exploitée totale. Cependant, le « taux d'emprise » qui prend en compte les surfaces pondérées (en fonction de la valeur économique des productions) est de 7%.

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

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence notable sur l'agriculture et les incidences sur les exploitations seront compensées par les indemnités d'éviction.

3.3 Sur les milieux naturels

Le diagnostic écologique (*voir en annexe*) a été pris en compte de manière à éviter et réduire les impacts potentiels générés par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU :

> Il peut être rappelé en premier lieu que le ravin du Ruinas, ainsi que l'Eygues et sa ripisylve sont classés en zone N au PLU actuel et que la ripisylve de l'Eygues est protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : ces dispositions restent inchangées.

> La majeure partie de la zone à ouvrir à l'urbanisation est constituée de terrains agricoles plantés en vignes ne présentant pas d'enjeu écologique particulier.

> Les secteurs à enjeux écologiques sont principalement situés en périphérie de la zone à urbaniser (à l'extérieur de la zone elle-même pour la plupart), ainsi qu'au niveau de l'ancien canal d'irrigation et des arbres d'agrément à proximité du secteur habité. C'est pourquoi l'OAP et le règlement écrit et graphique qui sont instaurés dans le cadre de la présente procédure de modification prévoient :

- ✓ de préserver et renforcer la bande végétalisée en rive droite du ravin de Ruinas avec les mesures suivantes :

- la préservation intégrale et le renforcement de la bande végétalisée sur 5 m de largeur à partir du pied de talus du ravin en améliorant sa fonctionnalité avec la plantation d'arbres d'essences adaptées ; cette bande ne sera pas intégrée aux lots.

- la plantation d'une haie champêtre d'essences locales diversifiées en limite des lots bordant le ravin sur une largeur de 3 mètres, ce qui permettra de créer un espace tampon entre les futures activités et le ravin et sa bande végétalisée, et ainsi de renforcer aussi la fonctionnalité de ce dernier.

- les constructions devront respecter un recul minimum de 20 m par rapport à l'axe du ravin.

- ✓ de préserver tous les arbres situés au Nord de la zone en pied de talus de la RD94.

- ✓ de préserver les arbres situés en bordure Nord-Ouest de la zone dans la zone agricole.

- ✓ de préserver la bande verte de part et d'autre de l'ancien canal de Vinsobres ainsi que les arbres d'intérêt dans le secteur habité.

- ✓ de préserver la haie au nord de la station d'épuration.

En outre, le règlement et les OAP imposent :

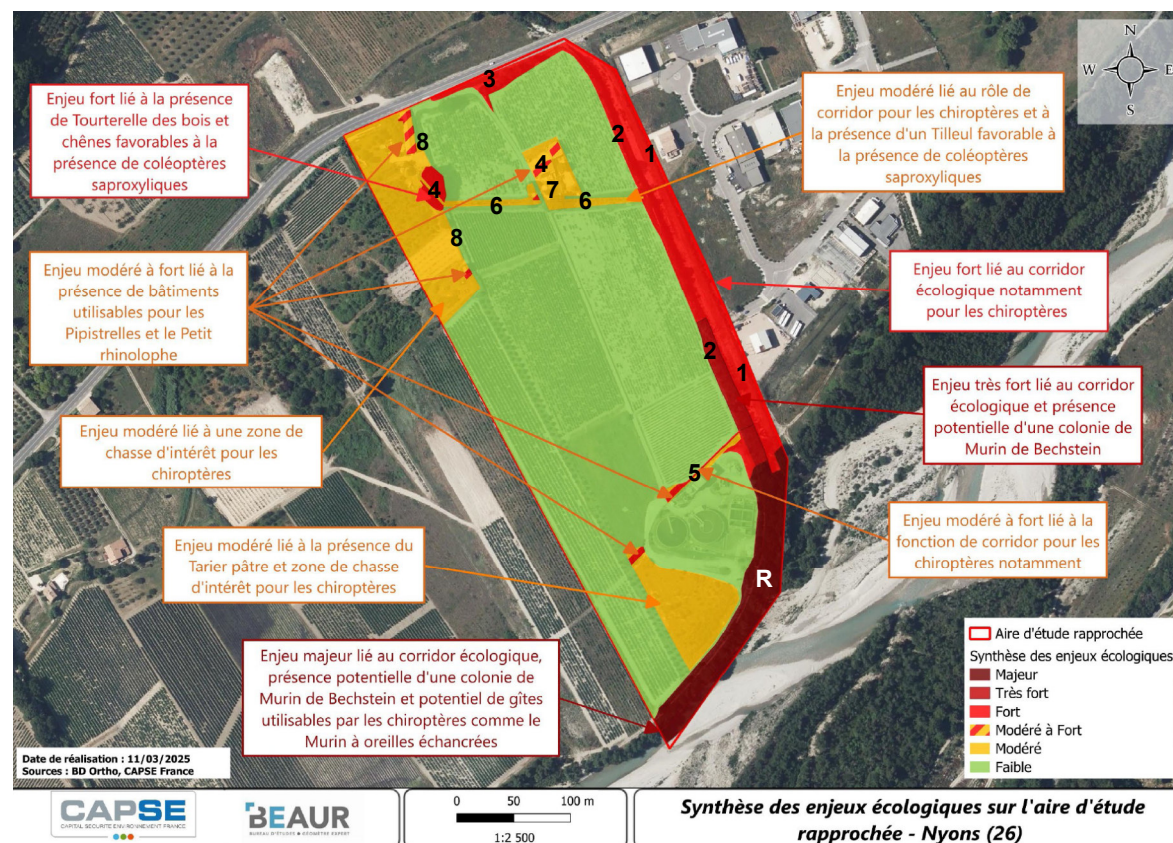
- la plantation de haies champêtres dans les lots en limite de la voie de desserte et en limite de zone ;

- des plantations sur les espaces libres des lots et sur les espaces de stationnement (1 arbre pour 3 places).

Le règlement du PLU préconise déjà une palette de végétaux adaptés au contexte local.

Par rapport, à la situation actuelle de monoculture de vignes, ces différentes plantations permettront la constitution d'une biodiversité urbaine.

Rappel des enjeux mis en évidence dans le diagnostic écologique



Prise en compte dans le projet de modification :

> Evitement des zones à enjeu fort et modéré :

- 1- Le ravin reste classé en zone N
- 2- Une bande de 5 m à l'Ouest du pied de ravin est préservée et sera plantée d'arbre afin de renforcer la fonctionnalité du ravin.
- 3- Les arbres existants sur le talus entre la zone et le ravin sont protégés
- 4- les arbres existants autour des bâtiments et au Nord-Ouest sont protégés
- 5- La haie au nord de la STEP est protégée
- 6- La bande verte de part et d'autre du canal de Vinsobres est préservée
- 7- Les bâtiments existants sont préservés
- 8- Un fossé végétalisé de 5 m de large séparera la future ZAE des espaces agricole et de l'habitation au Nord-Ouest et donc de la zone d'enjeu modéré à fort au nord-ouest

> Mesures de réduction

Nota :

R- La ripisylve de l'Eygues est déjà protégée dans le PLU (protection inchangée)

Le projet de modification ne paraît donc pas susceptible d'entraîner d'incidence négative notable sur les milieux naturels.

3.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Gestion des eaux pluviales :

Le règlement de la zone 1AUi impose:

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

L'imperméabilisation sera ainsi limitée au strict nécessaire et d'autre part les eaux pluviales seront infiltrées sur place permettant une le rechargement direct de la nappe.

Protection des eaux souterraines et traitement des eaux usées :

La zone 1AUi est située en dehors de tout périmètre de protection de captage d'eau potable.

La zone sera raccordée au réseau collectif d'assainissement dont les effluents seront traités dans la station d'épuration communale.

Cette station d'épuration, mise en service en 2012, dispose d'une capacité de traitement de 17 100 EH, d'une capacité hydraulique de 5918 m³/j et d'une capacité épuratoire en DB05 de 1026 Kg/j.

Selon le dernier rapport annuel du délégataire :

- le nombre d'habitants desservis par le réseau de collecte est estimé à 6 925 en 2024 et 9 installations industrielles bénéficient d'une autorisation de déversement d'effluents.
- sur les 5 années analysées (2020 à 2024), la performance épuratoire de la station est conforme à l'arrêté préfectoral (100 % de taux de conformité des rejets).

Bilan du niveau de charge de la station en 2024 :

> Capacité épuratoire en DBO5 : la charge mensuelle en entrée a varié entre 35% et 74% de la capacité épuratoire nominale. La charge entrante est restée inférieure à 60% de la capacité nominale de la station 9 mois sur 12 et n'a dépassé 70% qu'un seul mois sur 12.

> Capacité hydraulique : la charge hydraulique entrante a varié entre 18% et 30 % de la capacité hydraulique de la station.

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

Capacité de la ressource en eau potable :

La commune de Nyons est concernée par une zone de répartition des eaux (ZRE), avec un objectif de réduction des prélèvements de 40% sur le bassin versant. Le classement en ZRE entraîne un abaissement des seuils d'autorisation et de déclaration pour tout nouveau prélèvement d'eau non domestique (>à 1000m³/an) et augmente les rendements de réseau d'eau potable à atteindre.

La commune est engagée dans un PTGE (projet de territoire pour la gestion de l'eau), qui vise à mettre en cohérence la politique de l'eau à l'échelle du bassin versant de l'Eygues qui concerne 3 départements sur 2 régions différentes.

Grâce à un programme important de travaux (sectorisation, remplacement de réseaux, détection de fuites, télérelève...), la commune a réussi à diminuer nettement sa consommation d'eau potable depuis 2009. Le rendement du réseau est passé à 76 % en 2022.

La commune dispose de 3 captages d'eau potable (Laurons, Base Ludique, Sauve galerie) qui sont tous protégés par DUP ayant instauré des périmètres de protection. Une partie de la ressource permet d'alimenter la commune de Venterol en période d'été, cependant cette commune a entamé des travaux de recherche de nouvelles ressources en eau sur son territoire.

L'eau distribuée est de qualité conforme à la réglementation.

Malgré une augmentation du nombre d'abonnés au réseau collectif d'eau potable, le volume global prélevé sur ces 3 ressources est en diminution comme le montre le tableau suivant :

	Volumes prélevés	vol. Dis. (moy. m ³ /j)	vol. Dis. (moy. m ³ / h)
2011	761 947 m ³	2087 m ³	86 m ³
2015	685 222 m ³	1877 m ³	78 m ³
2016	691 472 m ³	1894 m ³	79 m ³
2017	670 620 m ³	1837 m ³	77 m ³
2018	669 439 m ³	1838 m ³	77 m ³
2019	693 901 m ³	1901 m ³	79 m ³
2020	676 830 m ³	1854 m ³	77 m ³
2021	599 219 m ³	1642 m ³	68 m ³
2022	573 512 m ³	1571 m ³	65 m ³

Selon le rapport annuel du délégataire pour l'année 2024 :

- Les volumes prélevés ont continué de diminuer en 2024 avec 562 197 m³, soit une diminution de près de 17 % par rapport à 2020.

- Le rendement du réseau reste supérieur au seuil de rendement « Grenelle 2 ».

Pour la période d'été, les ressources en eau potable s'établissent comme suit :

- captage Sauve : la production est de 353 m³/j en moyenne sur les mois d'août de 2015 à 2021 soit 15 m³/h. C'est le mois où cette source est à l'été.

- captage des Laurons : production maxi de 1920 m³ /j soit 80 m³/h

- captage de la base ludique : production maxi de 2160 m³/j soit 90 m³/h

La somme de ces 3 ressources **en période d'été permet de produire au maximum 4433 m³/j soit 184 m³/h.**

La consommation moyenne quotidienne sur les mois de juin à septembre de 2015 à 2021 est de 2164 m³, soit 90 m³/h. Pour le seul mois de juillet, mois généralement le plus chaud et pour lequel la pression sur l'eau potable est la plus forte alors que les nappes sont à l'été, la consommation moyenne quotidienne de 2015 à 2021 a été de 2258 m³ soit 94 m³/h. Elle est de 2236 m³/J sur le mois d'août soit 92 m³/H.

La capacité quotidienne résiduelle sur le mois d'août est donc de 2 197 m³ (4433-2236) soit 91 m³/h.

Ce calcul a permis de démontrer la capacité de la ressource à répondre même en période d'été, aux besoins générés par un autre projet communal en cours, à savoir l'urbanisation de la ZAC de Salerand dont le besoin est estimé à 3,4 m³/heure. **La capacité résiduelle au mois d'août après urbanisation de cette ZAC serait donc de 87,6 m³/h.**

La consommation liée à la future zone d'activités est difficile à estimer car elle dépendra essentiellement de la typologie des activités présentes. La partie nord de la zone sera réservée à des activités tertiaires, qui ne généreront pas de besoin en eau industrielle. Les ratios généralement utilisés pour évaluer le besoin en zone d'activités varient de 10 à 25 EH (Equivalent habitant) par hectare et par an en fonction du type d'activités (hors agro-alimentaire). Un ratio de 25 EH par an et par hectare, pour une consommation moyenne de 150 m³/an/EH aboutirait à une consommation annuelle totale future de l'ordre de 22 000 m³ par an. **Soit 2,5 m³/h.**

La ressource en eau, même en période d'été, apparaît donc suffisante pour faire face aux besoins supplémentaires générés par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU. En outre, la communauté de

communes qui commercialisera les lots de cette future zone pourra réguler l'implantation d'activités consommatrices d'eau.

A titre d'illustration, la consommation en eau potable de la zone d'activités du Grand Tilleul sur un an (Septembre 2024 à septembre 2025) a été de 3100 m³, pour 4,3 ha de lots occupés (sur les 5,6 ha commercialisables de la zone) sachant que cette zone compte une activité agro-alimentaire (brasserie), forte consommatrice.

Le projet de modification n'est donc pas susceptible d'entraîner d'incidence négative notable sur les eaux superficielles et souterraines.

3.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

Urbanisme :

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

Déplacements :

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

- les circulations piétonnes et cycles seront organisées à l'intérieur de la zone depuis la ZAE du Grand Tilleul.

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

Risques :

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

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à l'abaissement du seuil du fil de l'eau du ravin du Ruinas tel que précisé dans cette étude et la collectivité s'engage par ailleurs au curage d'entretien du ravin,

- les OAP imposent la réalisation d'un fossé périphérique à l'ouest afin d'intercepter les éventuels ruissellements résiduels en provenance du nord-ouest de la zone,

- le règlement impose la surélévation des 1ers planchers utiles à 0,30 m au dessus du terrain naturel.

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

Nuisances :

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

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

> Liées aux infrastructures routières : la RD94 est classé comme voie bruyante de catégorie 3 avec une zone de bruit de 100 m de part et d'autre, qui concerne donc la partie Nord de la zone. Dans cette zone de bruit, l'arrêté préfectoral du 24/01/2025 précise que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que d'hébergement touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum.

Cependant, il peut être noté que la RD94 surplombant la zone, la perception du bruit en est fortement diminuée. D'autre part, une zone d'activités économiques est moins sensible à ce type de nuisance qu'une zone d'habitat.

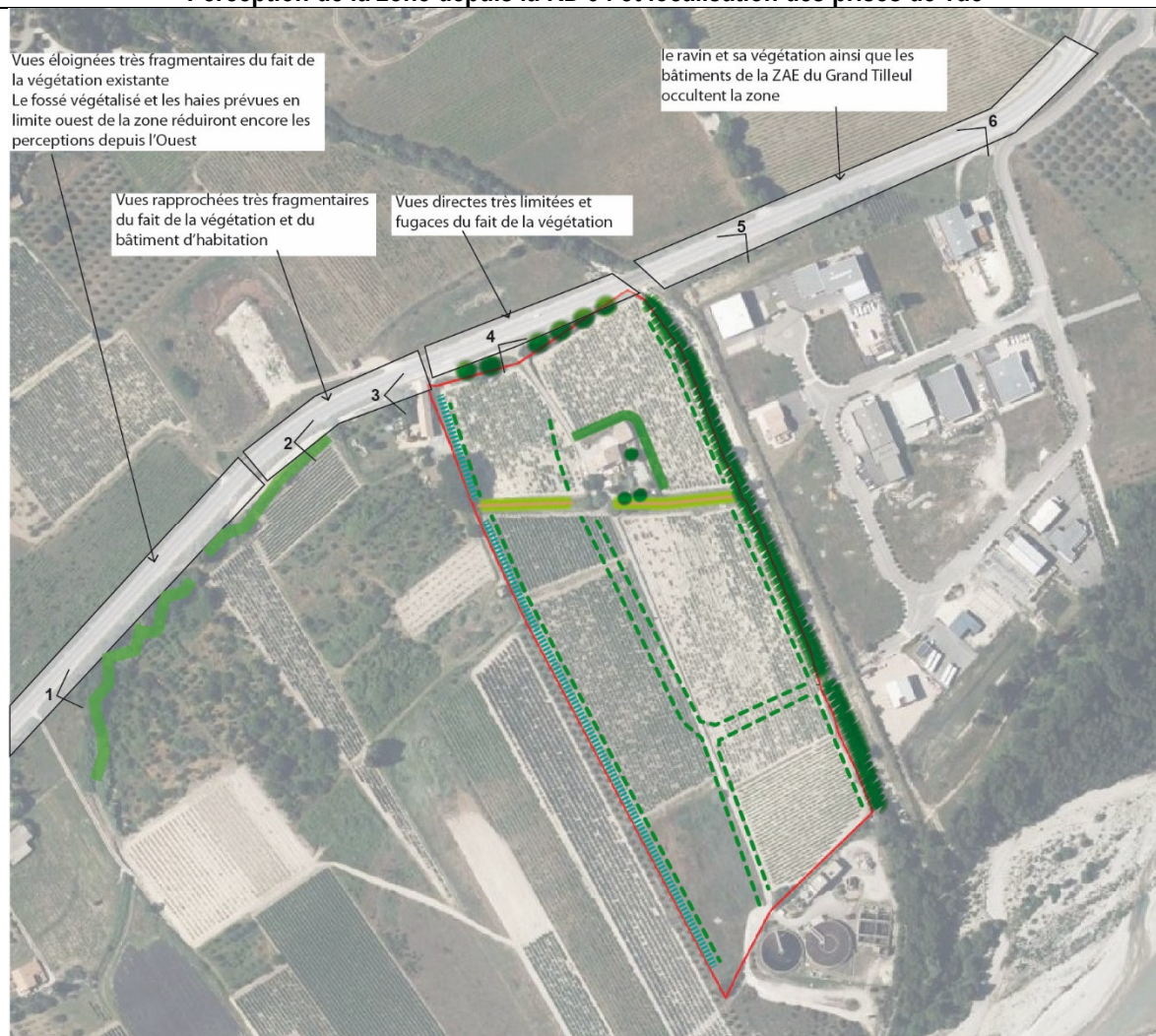
Le projet de modification n'est donc pas susceptible d'entraîner d'incidence négative sur les risques et nuisances et aura plutôt une incidence positive sur l'urbanisme et les déplacements.

3.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

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

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

Perception de la zone depuis la RD 94 et localisation des prises de vue



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

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



6



Mesures pour favoriser l'intégration paysagère de la future zone d'activités :

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

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

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

Avec une perception de la zone qui est très ponctuelle et fugace et des modalités d'urbanisation visant à favoriser son insertion dans le paysage, **le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative notable sur le patrimoine paysager et bâti**

3.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

Plusieurs mesures contribuent à prendre en compte ces thématiques :

- L'utilisation d'énergies renouvelables est encouragée sur la zone, notamment le photovoltaïque en toiture ;
- La zone sera équipée de cheminements pour les modes doux le long de la voie de desserte et/ou en site propre ;
- Les obligations en matière de végétalisation de la zone, qu'il s'agisse d'espaces collectifs (sur les franges Est et Ouest, noues végétalisées le long de la voie de desserte), ou dans les lots (haies en bordure de voies et en limites de la zone, arbres d'ombrage sur les espaces de stationnement, végétalisation et plantation des espaces libres...) contribueront à limiter les îlots de chaleur et améliorer la qualité de l'air.

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

Le projet de modification n'est pas de nature à entraîner de modification notable sur l'air, le climat et l'énergie par rapport au PLU actuel.

4

LES PIÈCES MODIFIÉES

4.1 Pièces écrites modifiées

1. Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice. Il sera assorti des études annexes mentionnées (Etude hydrologique et hydraulique - Eau&Perspectives, courrier du Directeur Départemental des Territoires en date du 1er août 2025 et Diagnostic écologique - CAPSE)

2. Orientations d'aménagement et de programmation : une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est créée pour la zone 1AU_i et sera donc à ajouter aux OAP. L'OAP ajoutée constitue la pièce n°2 du présent dossier de modification

3. Règlement écrit : le règlement de la zone 1AU_i est ajouté et sera à substituer au règlement de la zone 2AU_i. Il constitue la pièce n°3 du présent dossier de modification.

4.2 Pièces graphiques modifiées

La pièce graphique modifiée compose le volet n° 4 du présent dossier de modification.