

Département de la Drôme

Commune de NYONS

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

3 – Règlement modifié Règlement ajouté 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

Chapitre 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi

La zone 1AUi, 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 1AUi comporte des secteurs 1AUi1 et 1AUi2 de hauteurs différentes.

1AUi 1- 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 1AU
- 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 1AUih uniquement, sont autorisés :

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

1AU 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 1AUil : La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m.

Dans les secteurs 1AUi2 et 1AUih: La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m.

Dispositions particulières :

Dans le secteur 1AUi2, 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 1AU2 :

- 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 1AUh 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.

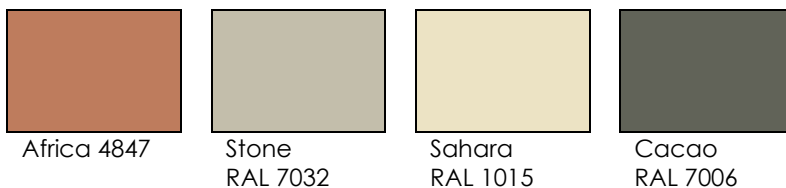
Couleurs

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 barreaudé 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 le dispositif public de gestion des eaux pluviales disposé le long de la voirie.

Les eaux pluviales 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 démontré d'impossibilité de gestion à la parcelle, les modalités de gestion 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.