

DÉPARTEMENT DE LA DROME

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION MONTÉLIMAR
AGGLOMÉRATION**

COMMUNE DE LES TOURRETTES



**Modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de LES TOURRETTES**

1. Notice explicative

Table des matières

1. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2. CLASSEMENT D'UNE PARTIE DE LA ZONE UL EN UD	3
2.1 Présentation du projet	3
2.2 Le site retenu	4
2.3 Modification à apporter au PLU	6
3 MODIFICATIONS APORTEES POUR AMELIORER LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLH	8
3.1 Les objectifs du PLH.....	8
3.2 Analyse du potentiel actuel.....	9
3.3 Mise en compatibilité du PLU avec le PLH.	10
3.4 Modifications apportées au zonage.....	13
4 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	16
4.1 Sur la consommation foncière	16
4.2 Sur l'agriculture	16
4.3 Sites Natura 2000.....	17
4.4 Sur les milieux naturels et la biodiversité	19
4.5 Sur les réseaux hydrographiques.....	21
4.6 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et les nuisances	22
4.7 Sur le patrimoine paysager et bâti	23
4.8 Sur l'air, le climat et l'énergie.....	23
5. LES PIECES MODIFIEES	28
5.1 Pièces écrites.....	28
5.2 Pièce graphique.....	28

1. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune des TOURRETTES dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 3 septembre 2015.**

Le PLU a fait l'objet de trois mises à jour les 16/10/2015 (AVAP), 7/09/2016 (modification de la servitude AC1 – Chapelle Saint-Didier), 17/07/2017 (DPU) et d'une modification simplifiée approuvée le 29/10/2018.

Montélimar Agglomération est compétente en matière de PLU : les procédures liées à l'évolution des PLU des communes membres sont donc menées par la Communauté d'Agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION.

A l'initiative de la Communauté de communes est engagée une 1^{ère} procédure de modification de droit commun du PLU de la commune de LES TOURRETTES, afin de permettre la construction d'une gendarmerie et de logements sociaux et de mettre en compatibilité le PLU avec les objectifs du PLH.

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
 - ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
 - ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'induit pas de grave risque de nuisance,
- il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

2. CLASSEMENT D'UNE PARTIE DE LA ZONE UL EN UD

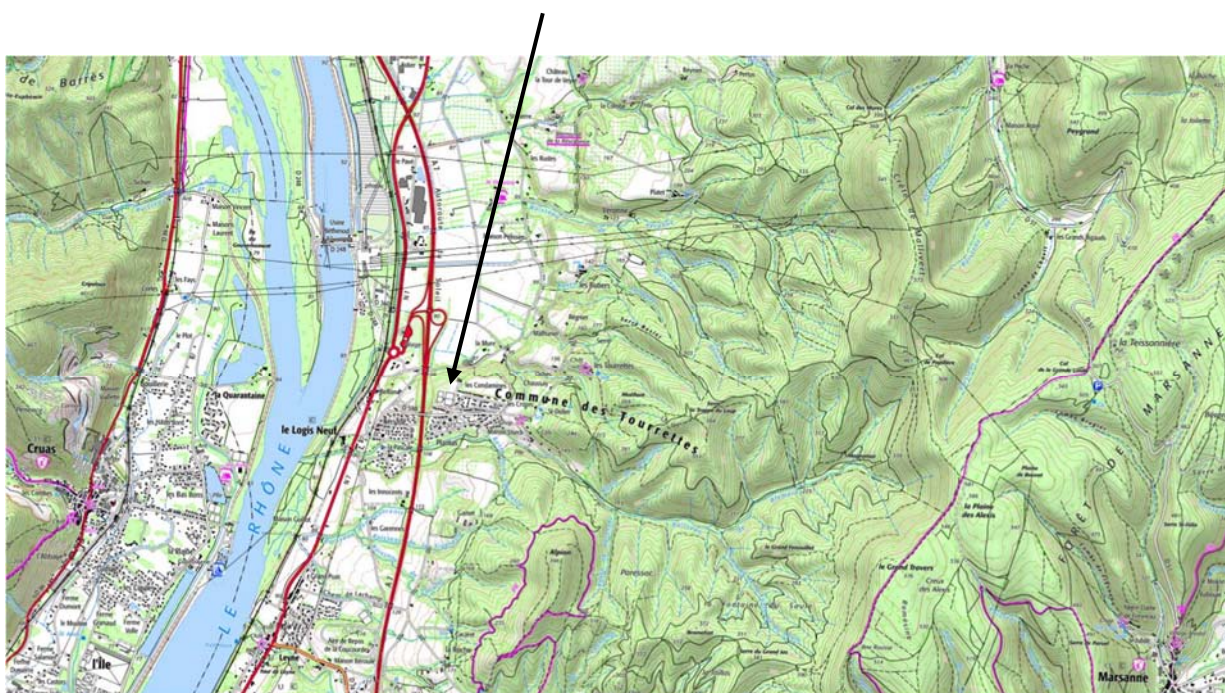
2.1 Présentation du projet

La commune de Les Tourrettes s'est positionnée pour accueillir une nouvelle caserne sur un terrain dont elle a la maîtrise foncière.

Il s'agit de la partie Est de la parcelle AD81, anciennement occupée par un terrain de sport et classée en zone UL au PLU en vigueur, correspondant à une zone urbaine à vocation de loisirs.

Par arrêté du ministre de l'intérieur en date du 1^{er} juillet 2024, la brigade territoriale de Les Tourrettes a été créée avec modification corrélative des circonscriptions des brigades territoriales de La Bégude de Mazenc, de Montélimar, de Donzère, de Grignan et de Marsanne.

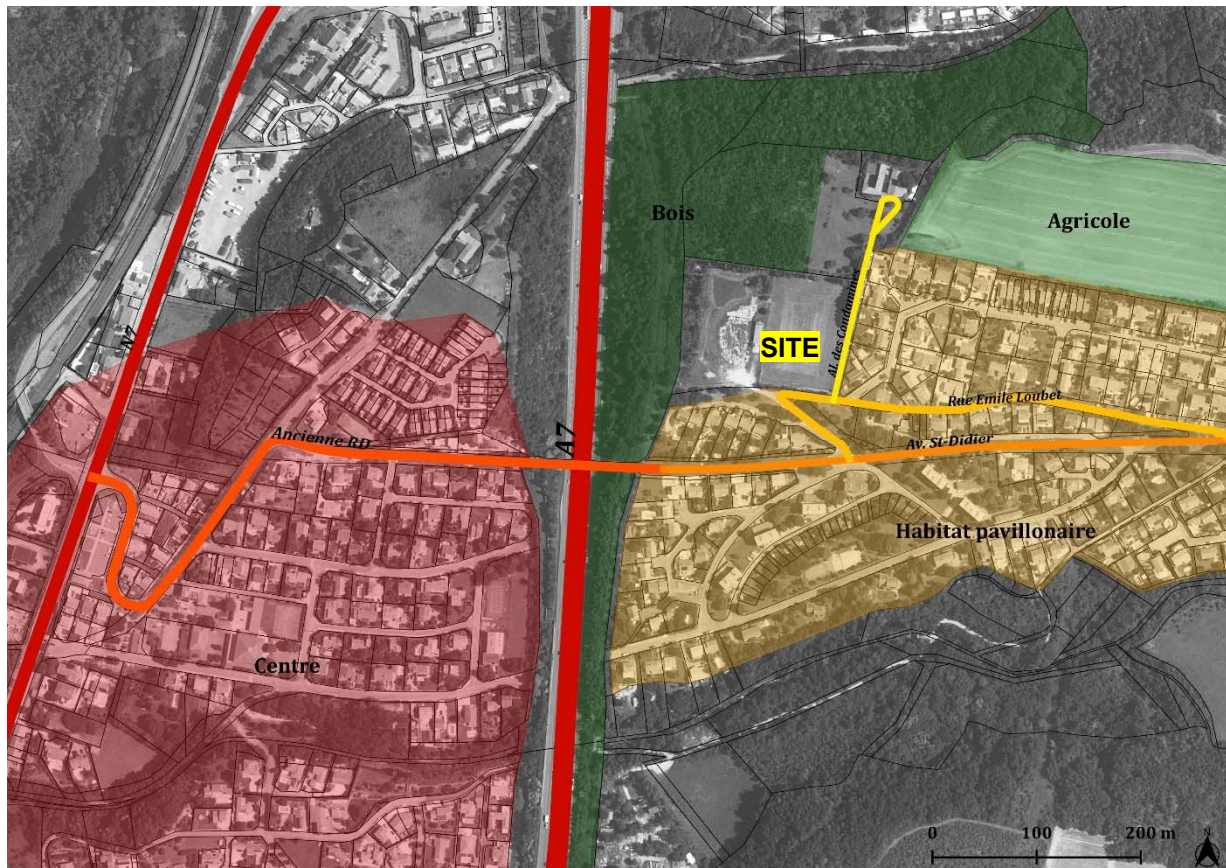
Il s'agit donc de mener l'évolution du PLU nécessaire à la construction de la caserne (~300m² de surface de plancher), 11 logements (~900m²) permettant d'accueillir cette nouvelle brigade et 9 logements sociaux.



Plan de situation

2.2 Le site retenu

Ce site a été retenu car la mairie en a la maîtrise foncière, qu'il est d'une surface suffisante et qu'il est en continuité de l'urbanisation existante, sur un secteur classé en zone U par le PLU. Les autres tènements disponibles en zone U et AU du PLU ne permettaient pas de répondre aux besoins du projet.



Localisation du site



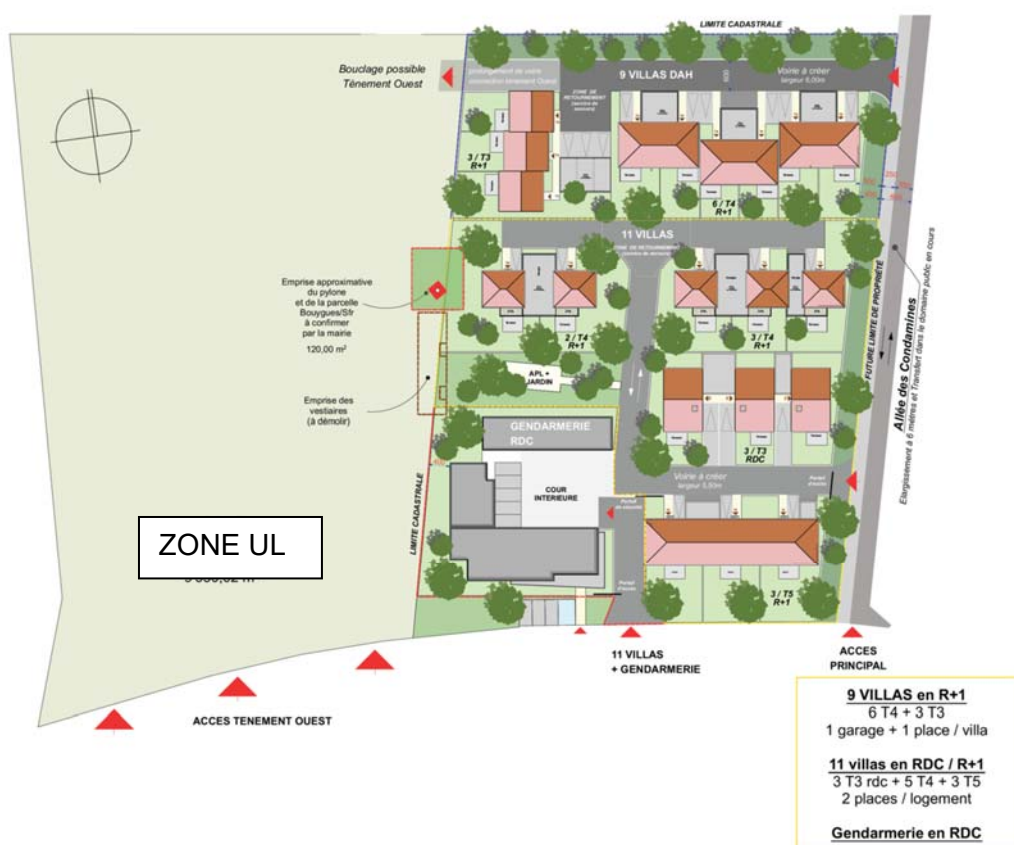
Extrait zonage PLU en vigueur

Le site retenu correspond à un ancien stade de sport, inutilisé depuis de nombreuses années. Les activités sportives ont lieu sur les équipements situés sur les communes voisines.



Le projet vise à accueillir la caserne de gendarmerie, les logements des gendarmes (11) et des logements sociaux (9).

Exemple de réalisation envisagée



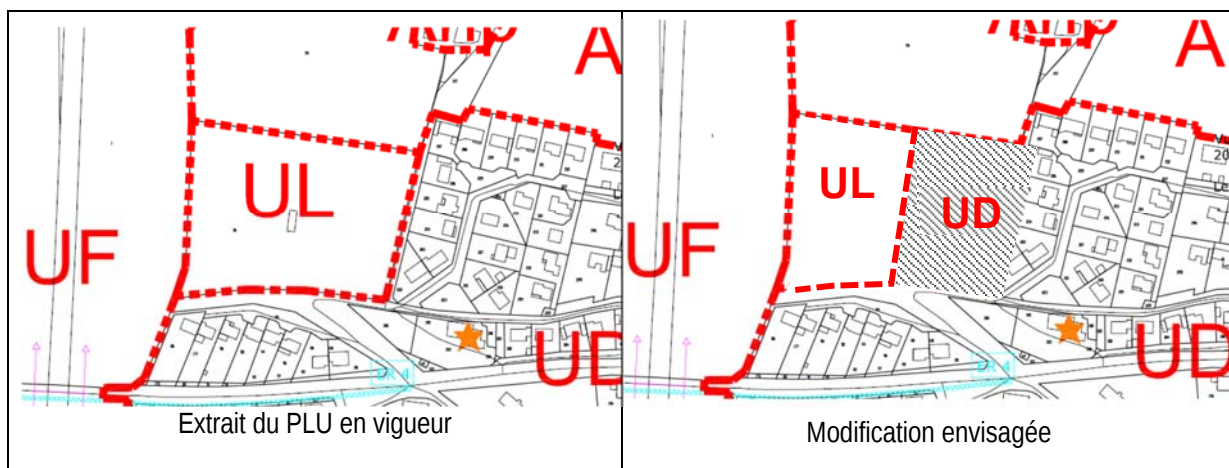
Architecte : sorha Société d'Architecture 10, Rue Pasteur - Charles SPINAT 20000 AJACCIO Tel : 04 75 43 40 40	
Projet : Création d'une Gendarmerie + 11 logements + 9 villas Les Gendarmes/Rue Emile Louvet - Commune des TOURNETTES (20140)	
Maitre d'ouvrage :  DASS Architecture Habitat 100 rue de l'Industrie - 20000 AJACCIO	
BE Economie :	
BE Structure :	
BE Plomberie :	
BE VRD :	
Date :	07/05/2022
Echelle :	1/500, 1/600
Format papier original :	A
PLAN DE MASSE D'ENSEMBLE	
Phase :	
2292 -24	FAISA
Billé/maître	2.1

2.3 Modification à apporter au PLU

- **Modification du zonage**

La partie est (environ 9200m²) de la zone UL est :

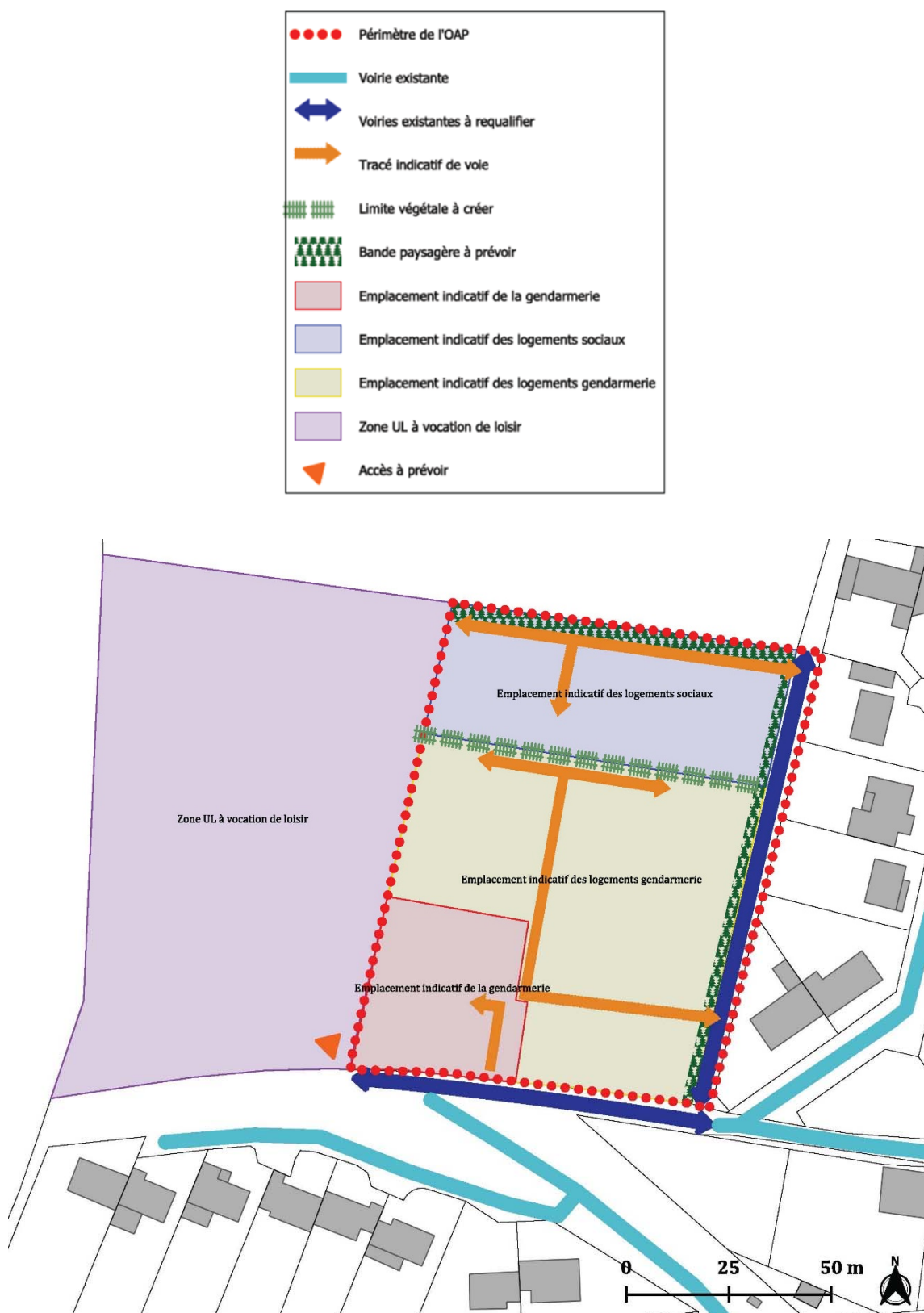
- intégrée à la zone UD,
- concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



• OAP

Une Orientation d'aménagement est ajoutée afin d'assurer une densité (au moins 20 logements), organiser le bâti, mailler le quartier, ...

Schéma de principe de l'OAP



3

MODIFICATIONS APPORTEES POUR AMELIORER LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLH

3.1 Les objectifs du PLH

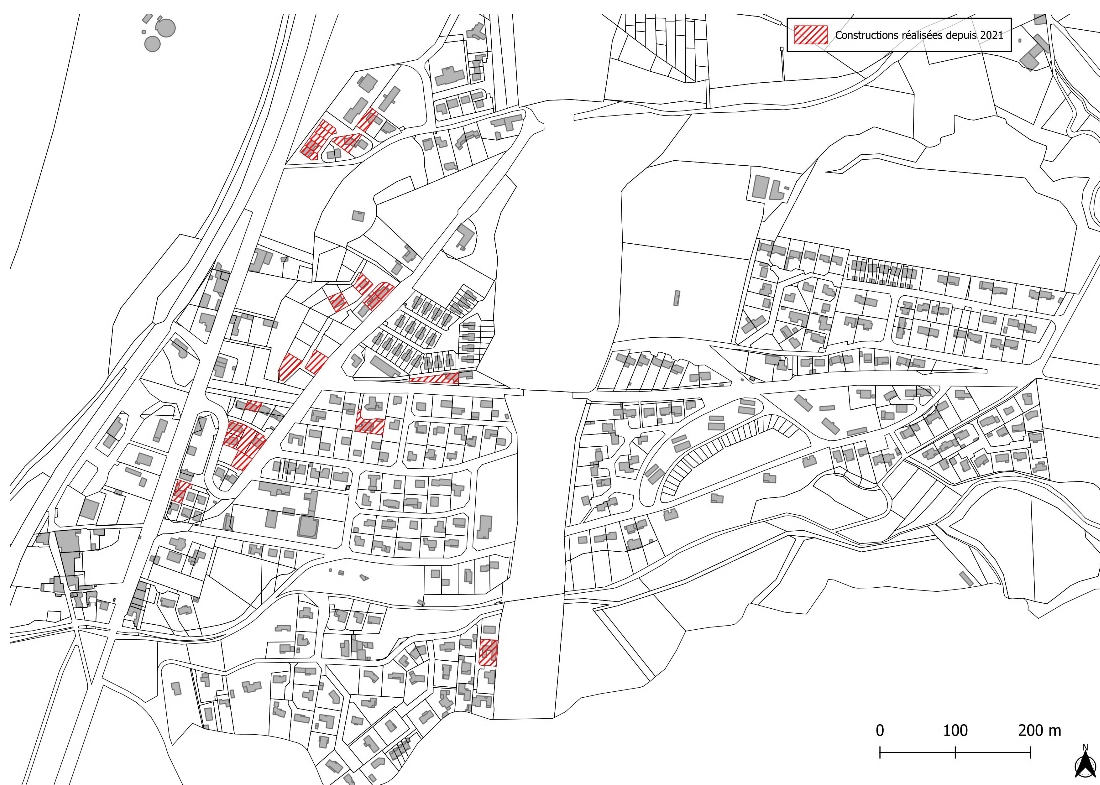
Au PLH, la commune des Tourettes est identifiée en commune intermédiaire :

- Taux d'accroissement annuel de la population sur la période 2021-2027 = 0,9% ;
- Gain de ménages (résidences principales) sur 7 ans du PLH = 43 logements soit 6,14 log/an ;
- Production de logements sociaux = 6 logements sociaux soit 15%.

BILAN du PLH de 2021 à 2024

- Entre 2021- 2024 : 20 logements créés : soit 5 log/an - Aucun logement social réalisé.

Illustration Constructions réalisées depuis 2021



>> Pour les 3 ans à venir : 2025-2027 : pour être compatible avec le PLH, il faudrait permettre la production d'environ 23 logements (soit environ 8 logements / an).

Le prochain PLH 2027-2033 est en cours d'élaboration avec le PLUih.

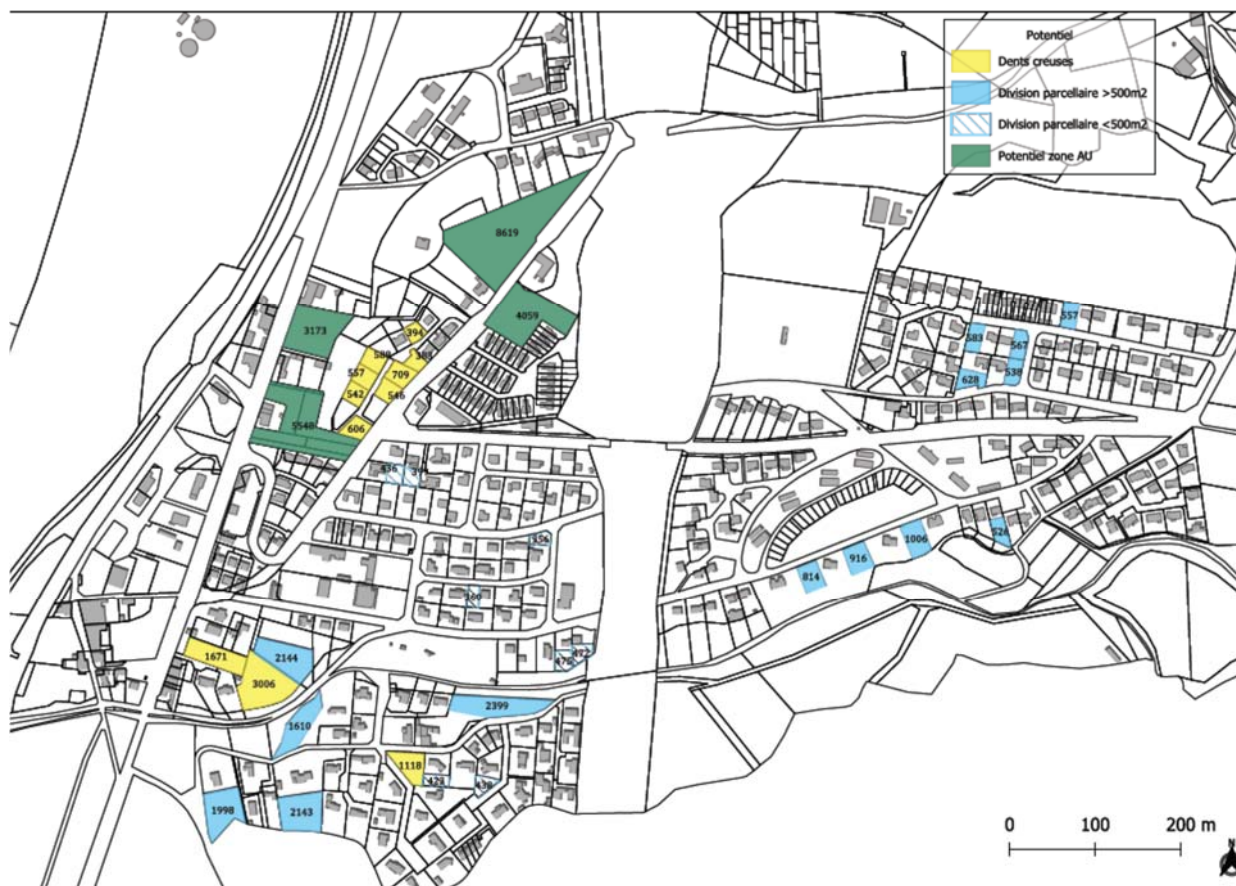
3.2 Analyse du potentiel actuel

Le potentiel théorique en mai 2025 est estimé à :

- 16 logements en dents creuses,
- 16 logements en divisions parcellaire supérieure à 500 m²,
- 0 logement en divisions parcellaire inférieure à 500 m²,
- 34 logements en zone AU.

Soit au total 66 logements théorique.

Illustration Potentiel théorique du PLU en Mai 2025



3.3 Mise en compatibilité du PLU avec le PLH.

- **Réduction du potentiel en zones U et fermeture de zones AU .**

Afin de rendre compatible le PLU avec le PLH, il a été décidé de :

- o fermer les deux zones AU non desservies pas les réseaux et située en extension de la zone urbaine,
- o d'ajouter des trames de protection sur les parcelles classées en U – non bâties en limite de zones U.

Illustration – réduction du potentiel du PLU

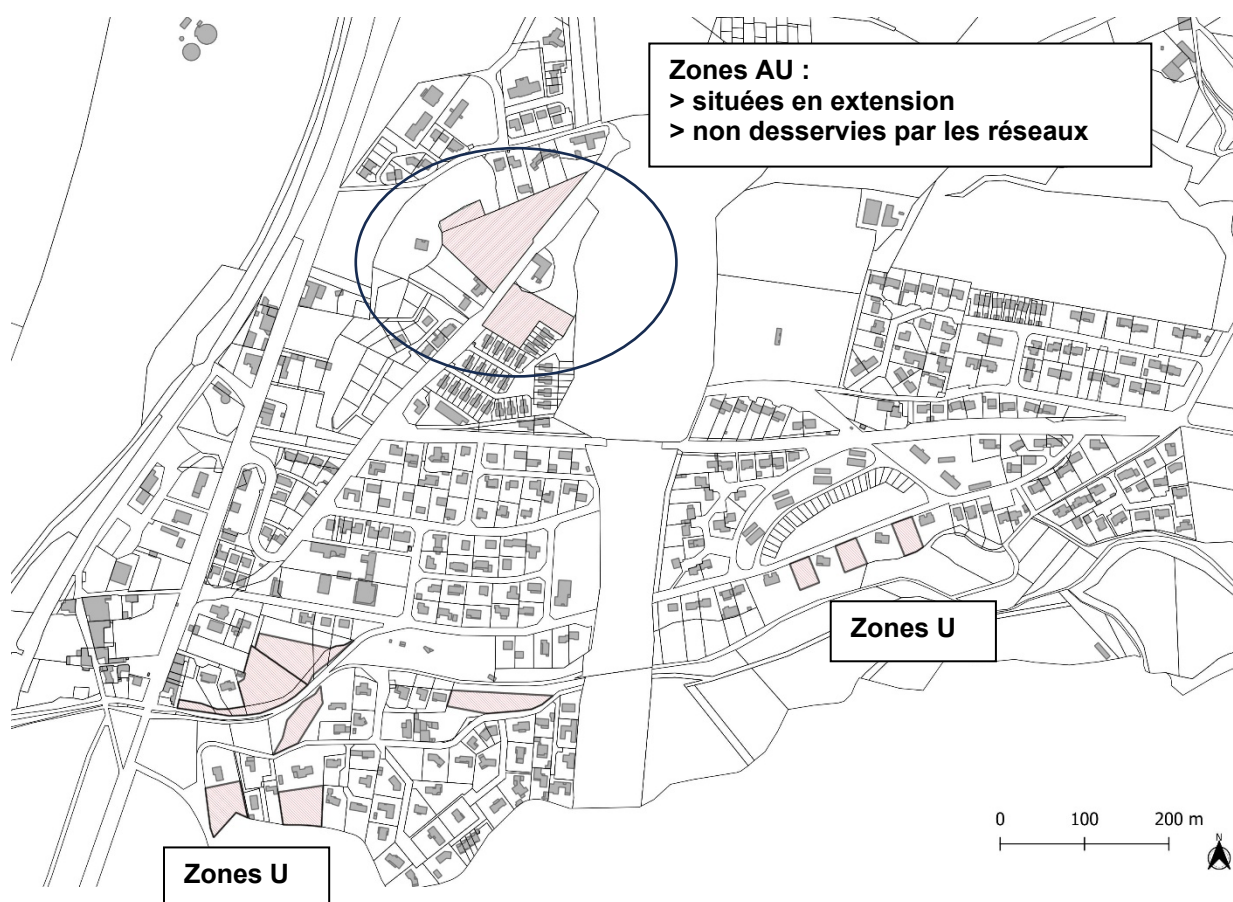
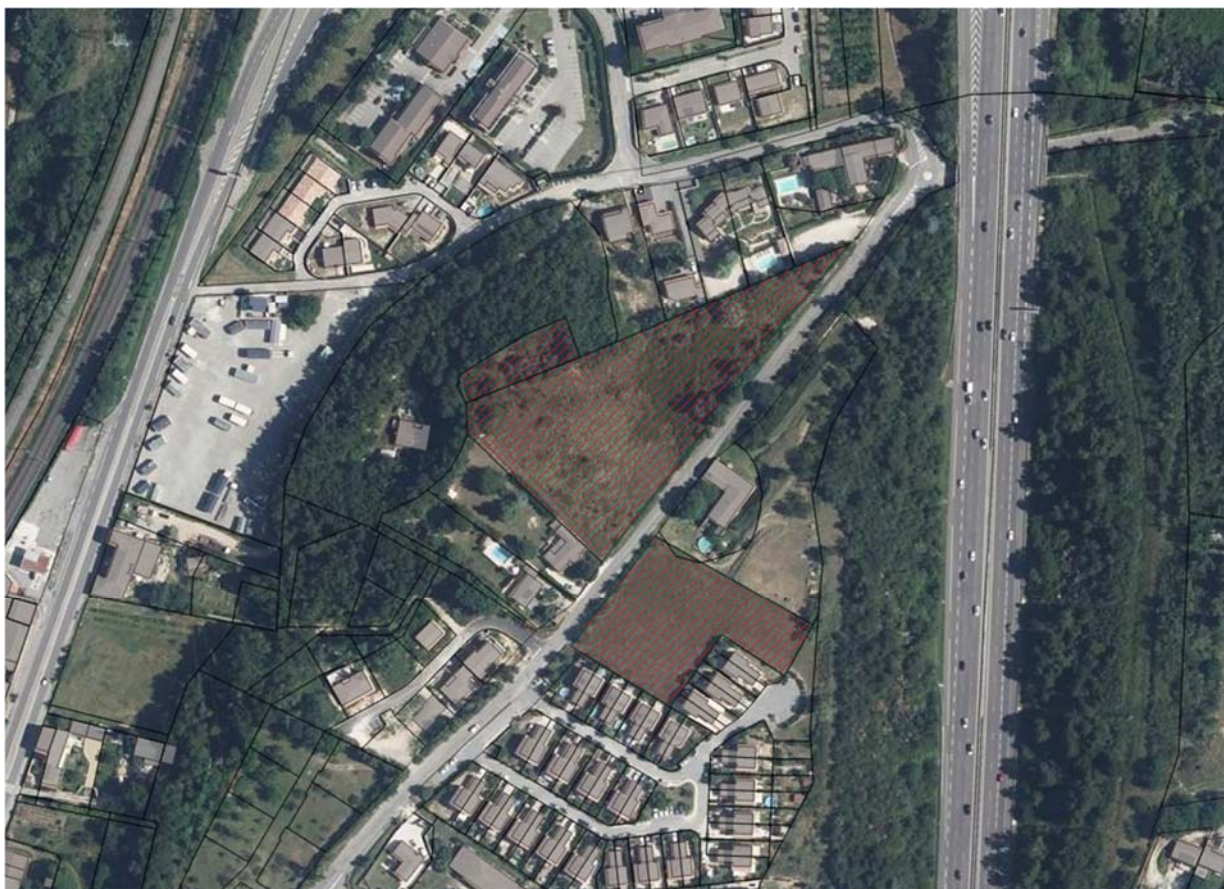


Illustration – réduction du potentiel en AU

Ces deux zones ne disposent pas des réseaux eaux usées et eau potable. Situées en extension de la zone urbaine elles sont classées en zone à urbaniser fermée.

Illustration – réduction du potentiel en U

Illustration – réduction du potentiel en U



Le potentiel actuel de 66 logements pourrait ainsi être réduit de 43 logements (20 en AU et 23 en U)

>>> Le potentiel restant serait de 23 logements théoriques en U et AU du PLU en vigueur.

- **Réalisation de logements sociaux**

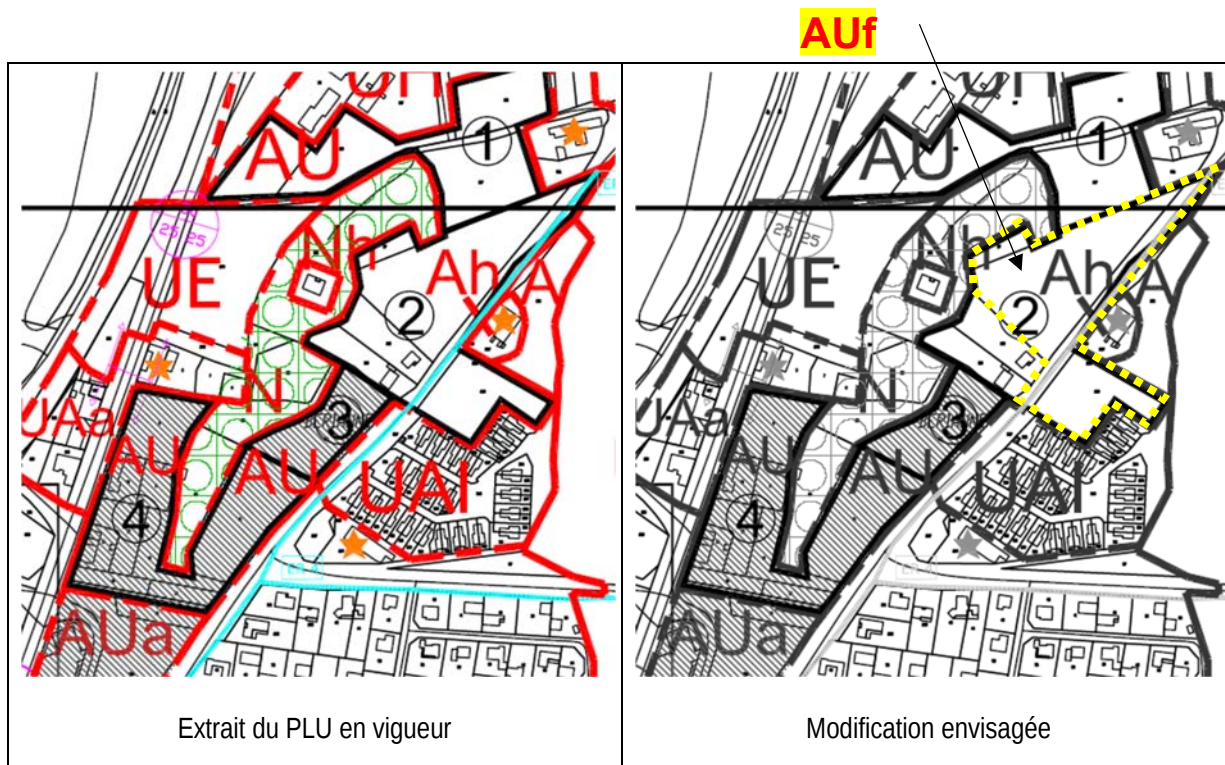
Le projet de caserne de gendarmerie prévoit du logement pour les gendarmes et des logements qui permettent de répondre aux objectifs du PLH : création de 9 logements sociaux.

- **Analyse du PLU après la réalisation du projet de gendarmerie.**

Le potentiel théorique du PLU est de 23 logements auquel on ajoute le projet de la gendarmerie (20 logements dont 11 pour les gendarmes et 9 sociaux), il reste supérieur aux objectifs du PLH qui se termine en 2027. Néanmoins la production de ces 43 logements théoriques ne sera pas réalisée d'ici 2027. Ce potentiel est donc à lisser sur ce PLH et le prochain PLUih, en cours d'élaboration, qui intègre ce projet de caserne.

3.4 Modifications apportées au zonage

- Fermeture de deux zones AU – à classer en AUf



Repérage sur vue aérienne des deux zones AU classées en AUf



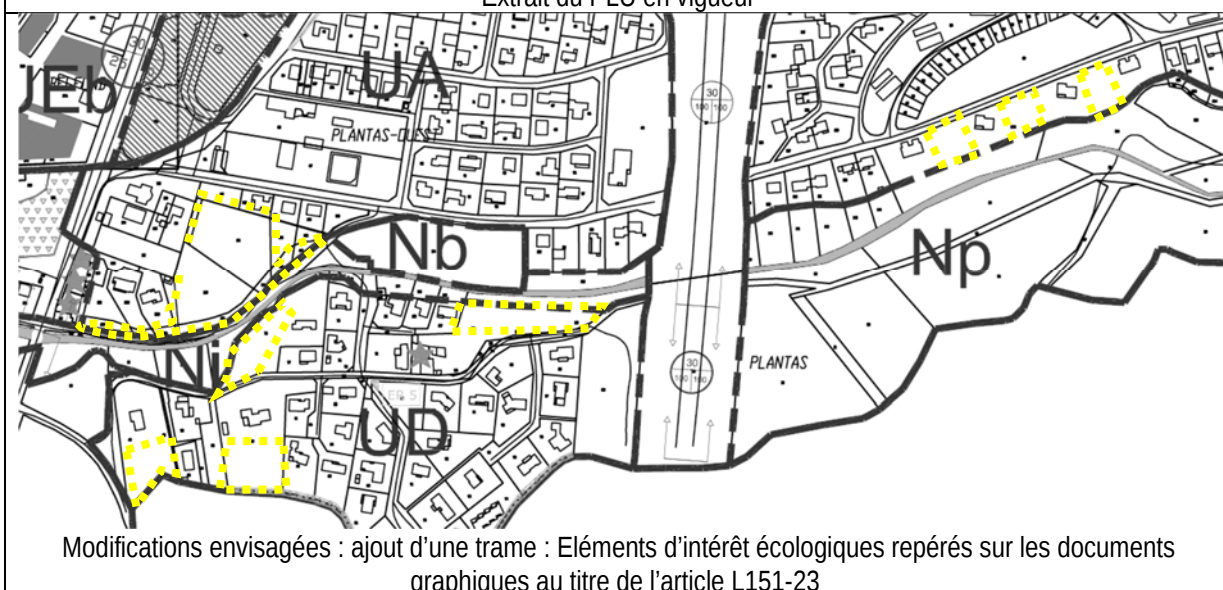
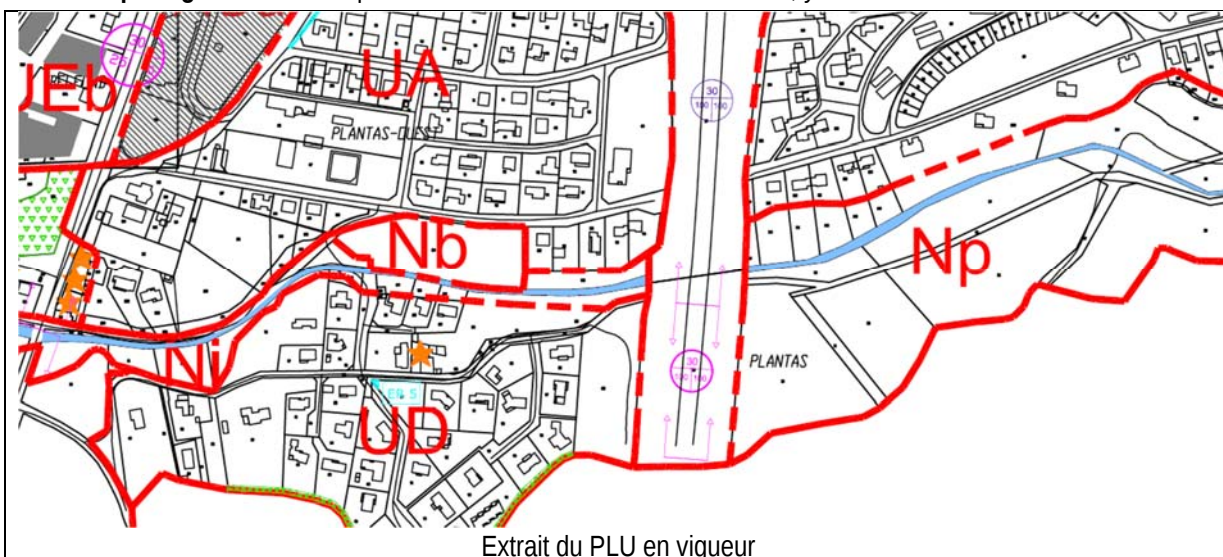
- Ajout d'une trame de protection pour protéger les espaces naturels (parcs arborés, boisements, ripisylve, ...) permettant de préserver une continuité écologique

ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-23 POUR LEUR INTERÊT PAYSAGER ET/OU ECOLOGIQUE

Il s'agit des éléments d'intérêt écologiques repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 (éléments boisés de continuité écologique, ripisylve...). Tous travaux ayant pour effet de modifier un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable et **les prescriptions suivantes s'appliquent** :

- **Éléments boisés de continuité écologique et ripisylve** : le caractère boisé de ces éléments est à préserver. Les plantations et reboisements doivent se faire en recourant aux espèces existantes sur le site ou espèces locales. Les coupes et abattages sont autorisés pour les motifs suivants :
 - en cas de risque sanitaire ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
 - pour l'entretien des berges des cours d'eau et la gestion des risques.
 - pour permettre l'aménagement de sentiers ou chemins piétonniers.

Dans ces éléments boisés de continuité écologique et ripisylve, toute imperméabilisation est interdite. Les **terrains cultivés à protéger** doivent être préservés. Les constructions notamment, y sont donc interdites.



Repérage sur vue aérienne de la trame ajoutée



4

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 Sur la consommation foncière

Le PLU en vigueur, approuvé le 3 septembre 2015 désigne l'emplacement en zone UL soit une zone urbanisée à vocation de loisir. Le règlement de cette zone définit ainsi une liste exhaustive d'occupations et d'utilisations possibles pour cet espace, parmi lesquels les constructions et installations d'intérêt général.

La modification du PLU vise :

1. à permettre la construction d'une gendarmerie et de logements avec une surface totale d'environ 9000 m² qui ne comptent pas comme artificialisation du sol. En effet, le projet étant situé en lieu et place du stade de foot, le terrain était défini comme équipement public et non naturel ou agricole.
2. protéger des espaces naturels situés en zones urbaines et à fermer deux zones à urbaniser car non raccordées.

4.2 Sur l'agriculture

Aucune des évolutions proposées ne concerne une zone agricole du PLU, ni des espaces cultivés protégés à l'intérieur de la zone urbaine.

Compte tenu de sa situation sur la commune, le nouvel usage de la partie est de la zone UL (classée en UD) ne perturbera pas l'activité agricole communale.

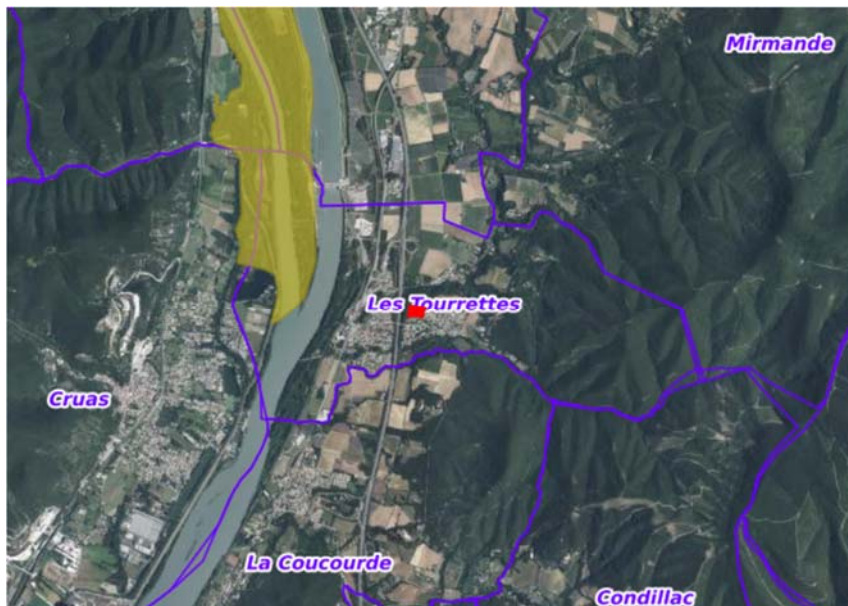
Parmi les terrains protégés en zone urbaine, l'un concerne une parcelle agricole exploitée (parcelle AC 169 : 3122 m²)

Le projet de modification aura donc plutôt une incidence positive sur l'agriculture.

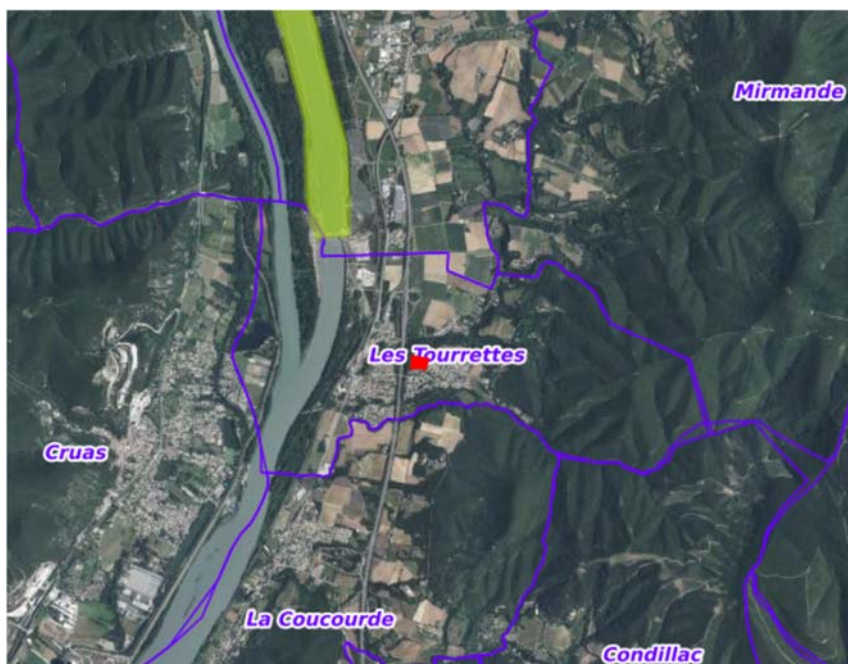
4.3 Sites Natura 2000

Il existe 2 sites classés Natura 2000 sur le territoire communal, à moins de 2 kilomètres du site du projet :

- Site Natura 2000 au titre de la directive habitats : FR8201677 – « Milieux alluviaux du Rhône aval » - Arrêté du 17 octobre 2008 (zone spéciale de conservation).



- Site Natura 2000 directive oiseaux : FR8212010 – « Printegarde » - Arrêté du 12 juillet 2018 (zone de protection spéciale).

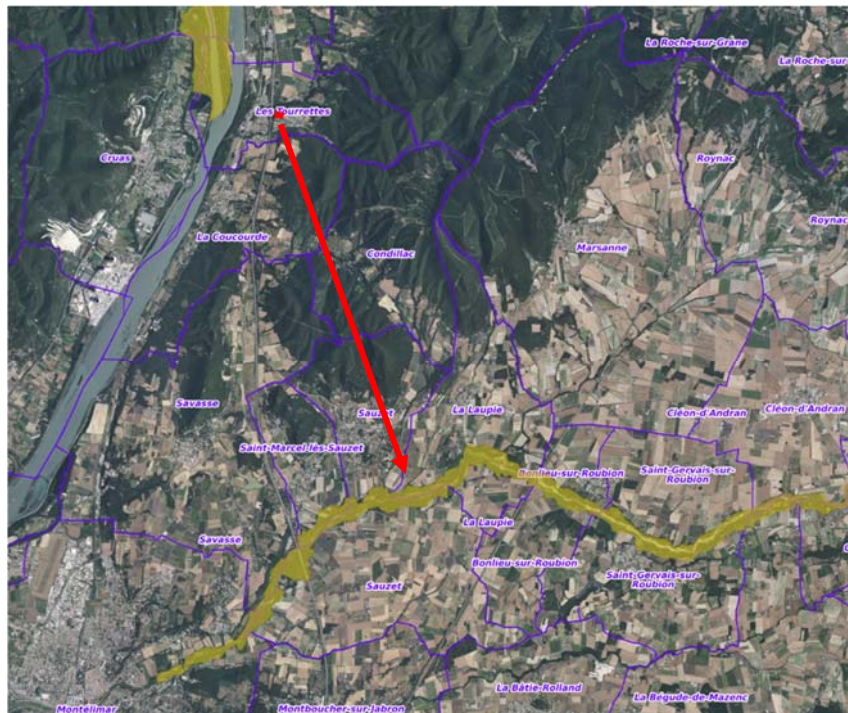


D'autre part, il existe également 2 autres sites classés Natura 2000 situés à moins de 10 kilomètres du site du projet :

- Site Natura 2000 au titre de la directive habitats : FR8201669 – « Rompon-Ouvèze-Payre » - Arrêté du 28 novembre 2019 (zone spéciale de conservation). Cette zone est majoritairement située sur la commune de Saint-Symphorien-sous-Chomérac soit à 9 kilomètres au nord-ouest du projet.



- Site Natura 2000 au titre de la directive habitats : FR8201679 – « Rivière du Roubion » - Arrêté du 17 octobre 2008 (zone spéciale de conservation). Cette zone est située en partie sur la commune de Montélimar et de son agglomération, soit environ 8 kilomètres au sud-est du projet.



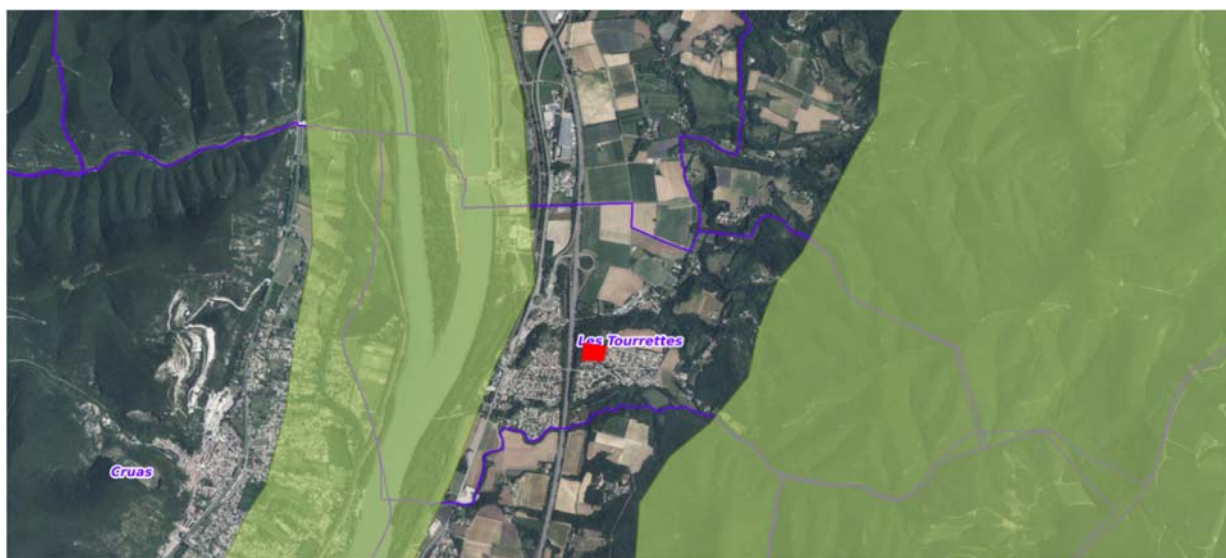
Pour l'ensemble de ces 4 sites Natura 2000, plus ou moins proches, l'incidence du projet est nulle étant donné la distance mais également des éléments d'urbanisation qui les séparent.

4.4 Sur les milieux naturels et la biodiversité

- **ZNIEFF**

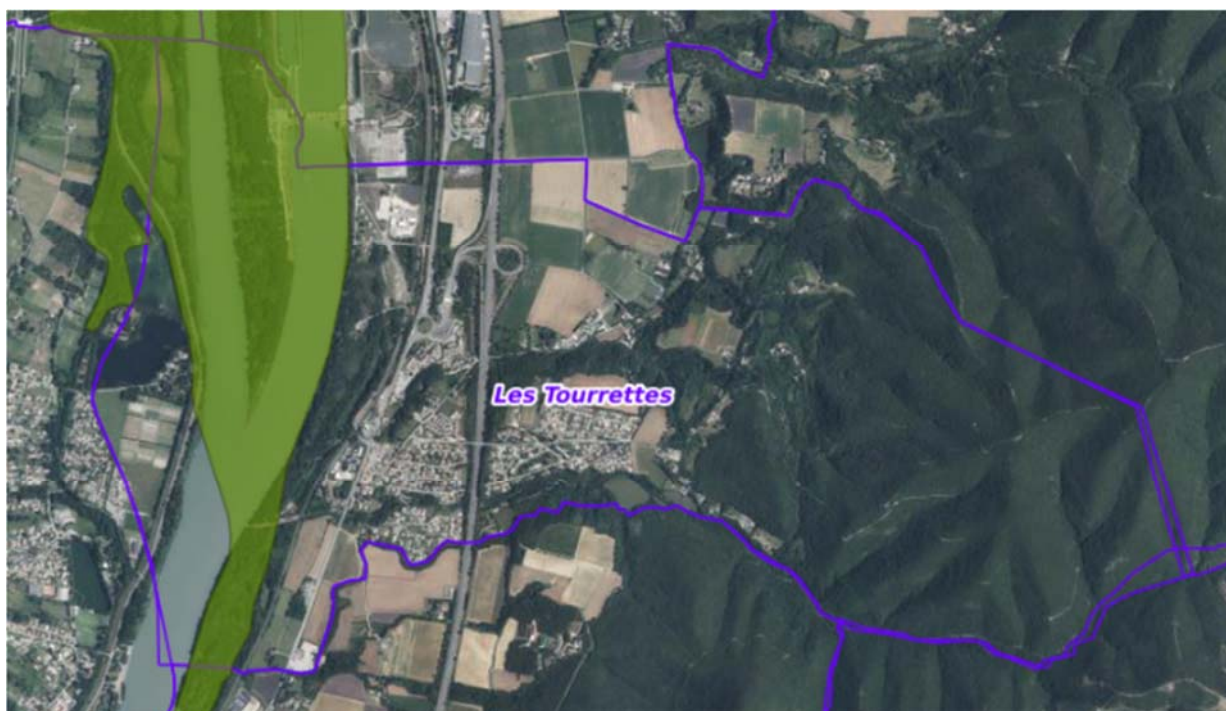
La commune des Tourrettes qui accueille le projet comprend sur son territoire 2 ZNIEFF de type II, l'une située à l'est et l'autre à l'ouest du site :

- La ZNIEFF Continentale de type 2 : 820000351 – « ensemble fonctionnel formé par le moyen-Rhône et ses annexes fluviales ».
- La ZNIEFF Continentale de type 2 : 820030129 – « Massif boisé de Marsanne ».



Se trouve également sur la commune des Tourrettes une ZNIEFF de type I, située à l'ouest du territoire communal :

- La ZNIEFF de type I : 820030231 – « Le Rhône à Baix et Saulce-sur-Rhône »

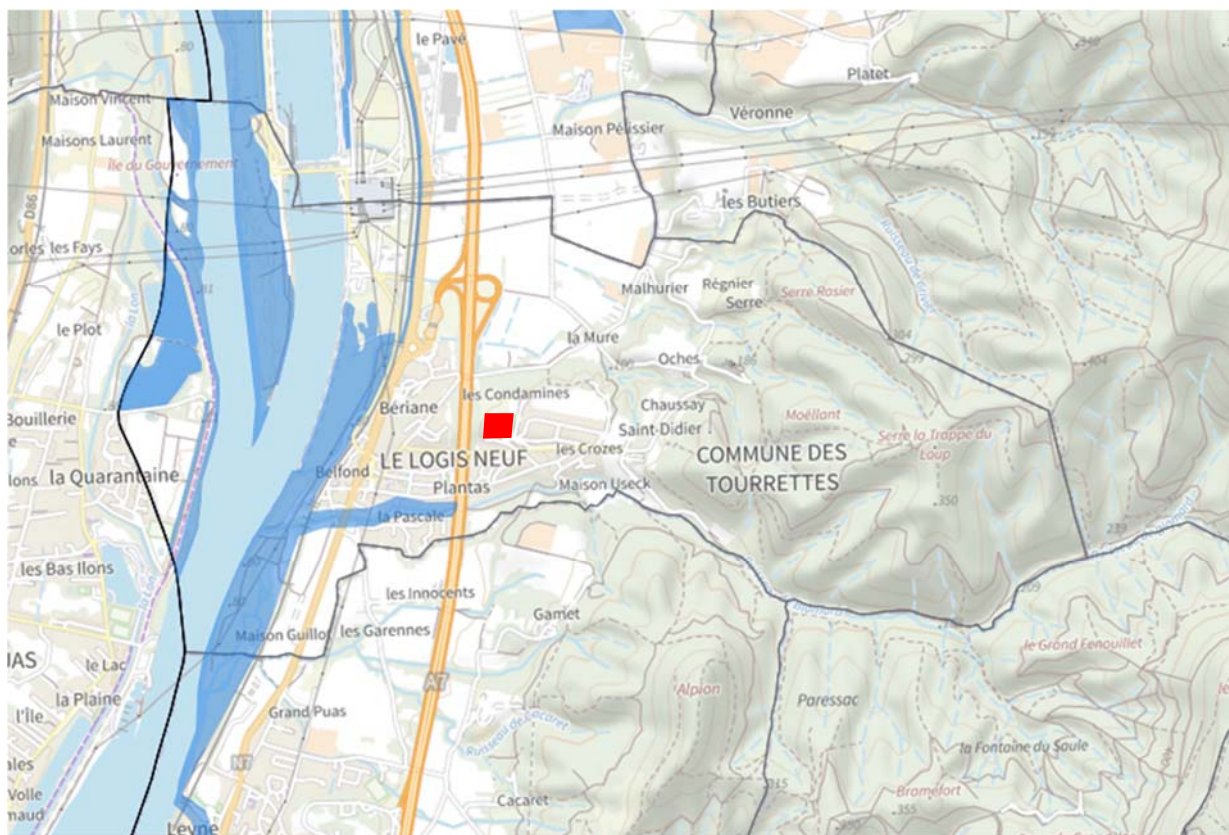


• Zones humides :

Les Tourrettes est une commune sur laquelle se trouvent plusieurs zones humides, mais l'emprise du projet ne vient pas les perturber. En effet, elles sont au nombre de 5 :

- RCC de Baix-Saulce,
- La Quarantaine,
- Barrage de Loriol,
- Centrale Cruas-Meysse Contre canal,
- Echangeur de Montélimar Nord.

Ces 5 zones humides font toutes partie de la zone hydro V432, et du même bassin versant : « Le Rhône du ruisseau de Mascoinet à la dérivation de Montélimar ».



Le secteur est situé à au moins 500 mètres d'une zone humide. Le site est séparé des zones humides par une zone urbanisée dont des secteurs d'habitats ainsi que la passage de l'autoroute A7.

Le projet de modification n'est donc pas susceptible d'entraîner d'incidence notable sur les milieux naturels.

4.5 Sur les réseaux hydrographiques

Le site ne fait pas partie d'un périmètre de protection de captage d'eau potable.

Selon le Schéma Directeur Départemental d'Alimentation en Eau Potable de la Drôme, la commune des Tourrettes bénéficie d'une ressource en eau potable suffisante pour répondre aux besoins actuels et futurs de sa population. Ce document indique que la gestion de l'eau potable dans le département est assurée par diverses Unités de Gestion de l'Eau (UGE), avec une répartition des services entre régie et affermage. De ce fait, le projet de gendarmerie et de logements au nord du territoire communal semble tout à fait envisageable en ce qui concerne la ressource en eau potable. Il est également intéressant de noter que la qualité de l'eau potable est évaluée à 100% de conformité microbiologique et de conformité physico-chimique en 2023 (Sispea).

Par ailleurs, le projet sera raccordé au réseau collectif d'assainissement de la commune des Tourrettes, dont les effluents sont traités par la station d'épuration locale. Selon le rapport d'activité 2023 du SATESE Drôme-Ardèche, cette station fait partie des installations suivies par le service d'assistance technique aux exploitants de stations d'épuration. Les mesures effectuées lors des bilans de pollution de 2023 confirment que les rejets de la station respectent les exigences épuratoires fixées par l'arrêté préfectoral en vigueur.

Capacité nominale du système de traitement d'eaux usées	6500
Somme des charges maximales en entrée des systèmes de traitement de l'agglomération	3630

Par ailleurs, la station d'épuration de Saulce – Les Tourrettes (060926353001) a une capacité nominale de traitement d'eaux usées de 6500 EH tandis que la somme des charges maximales en entrée des systèmes de traitement de l'agglomération n'est que de 3630 EH. Ainsi, l'ajout de quelques bâtiments supplémentaires raccordés sur ce réseau ne devrait pas le surcharger.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, elle sera assurée sur le site.

Le projet n'aura donc pas d'incidence sur les eaux superficielles et souterraines.

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

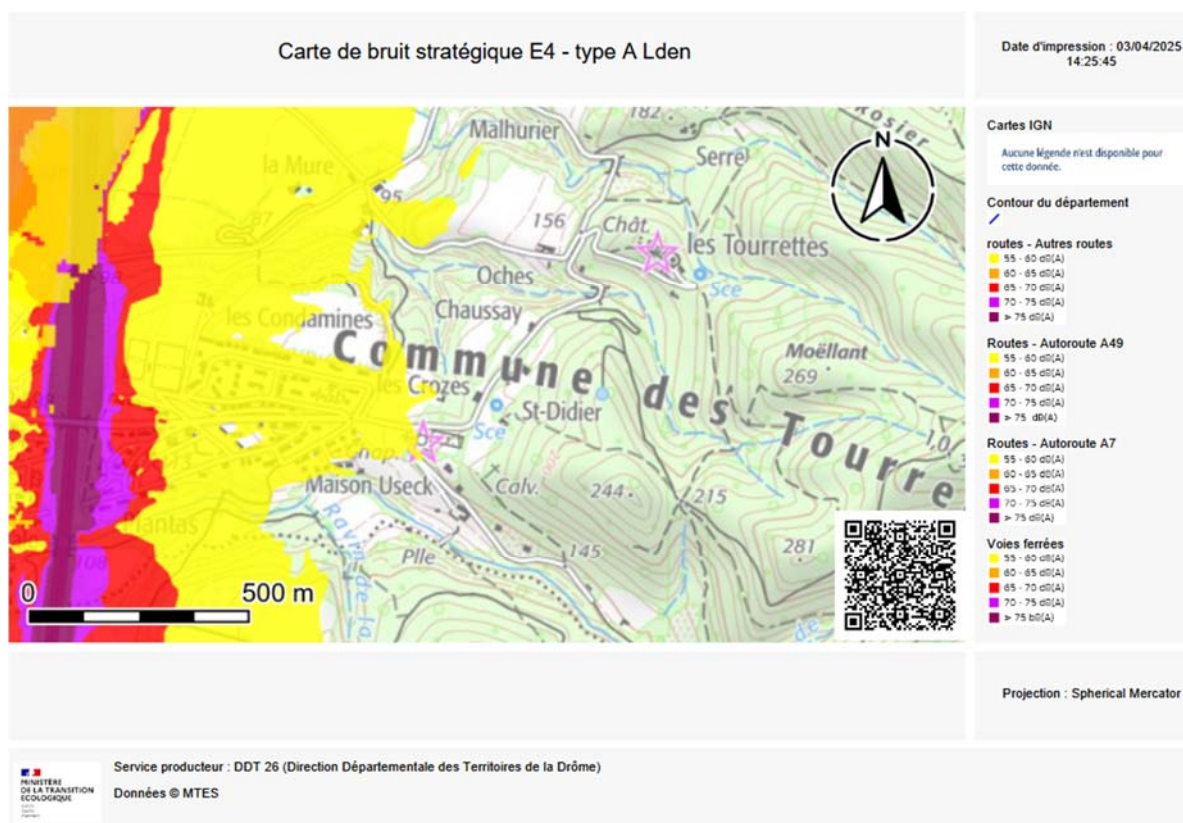
Le projet, situé au nord du secteur d'habitat pavillonnaire de la commune reste cohérent dans une logique d'urbanisation d'autant plus qu'il s'implante en lieu et place du terrain de foot, ce qui ne correspond donc pas à une nouvelle artificialisation des sols. En revanche, il reste toutefois important de noter la présence de dents creuses à urbaniser en priorité dans l'enveloppe urbaine, mais qu'aucune d'elle n'aurait pu accueillir un projet de cette envergure.



Par ailleurs le projet est d'ores et déjà desservi au sud par la rue Emile Loubet et à l'est par l'allée des Condamines, seules les voies à l'intérieur du site devront être créées.

Selon les informations disponibles, le projet est situé en dehors des zones de risques technologiques majeurs identifiés.

En ce qui concerne les nuisances sonores, le site étant à moins de 200m de l'axe de l'A7 le site du projet est affecté par des zones de bruit liées à des axes de circulation classés.



Finalement, le projet n'aura donc pas d'incidence négative sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances. Il s'inscrit dans le projet de développement prévu pour le village comme le montre le PLU actuel qui classe le secteur en zone UL.

4.7 Sur le patrimoine paysager et bâti

Selon l'atlas des patrimoines, le site du projet n'est à l'intérieur d'aucun périmètre de protection de monument historique.

En revanche il existe bel et bien une servitude d'utilité publique pour un site patrimonial remarquable aux Tourrettes, dont le périmètre de protection se termine à quelques dizaines de mètres du terrain.

Par ailleurs, à quelques centaines de mètres à l'est du projet se trouve une immeuble classé ou inscrit en raison de son architecture religieuse et nommé chapelle Saint-Didier. Cet immeuble est également situé sur la commune des Tourrettes, mais n'interfère en rien dans la réalisation du projet.



De plus, la limite Nord du projet est presque frontalière à la limite du Site Patrimonial Remarquable des Tourrettes faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique AC4, dont l'arrêté date du 28/02/2015. Bien que le projet ne soit pas compris dans le périmètre, sa proximité avec ce dernier se doit d'être prise en considération et traitée en limite de terrain.

4.8 Sur l'air, le climat et l'énergie



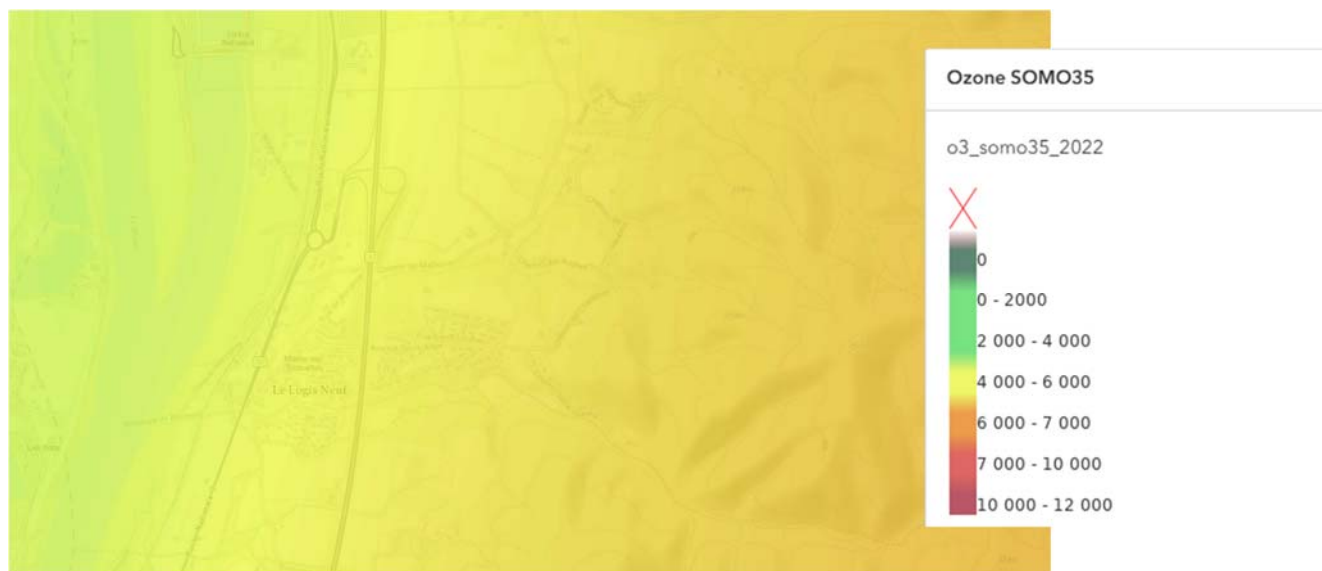
Sur les 12 derniers mois, cet indice est apparu 64% du temps.

Selon les données ATMO, la qualité de l'air de la commune des Tourrettes est désignée comme moyenne (64% du temps sur les 12 derniers mois).

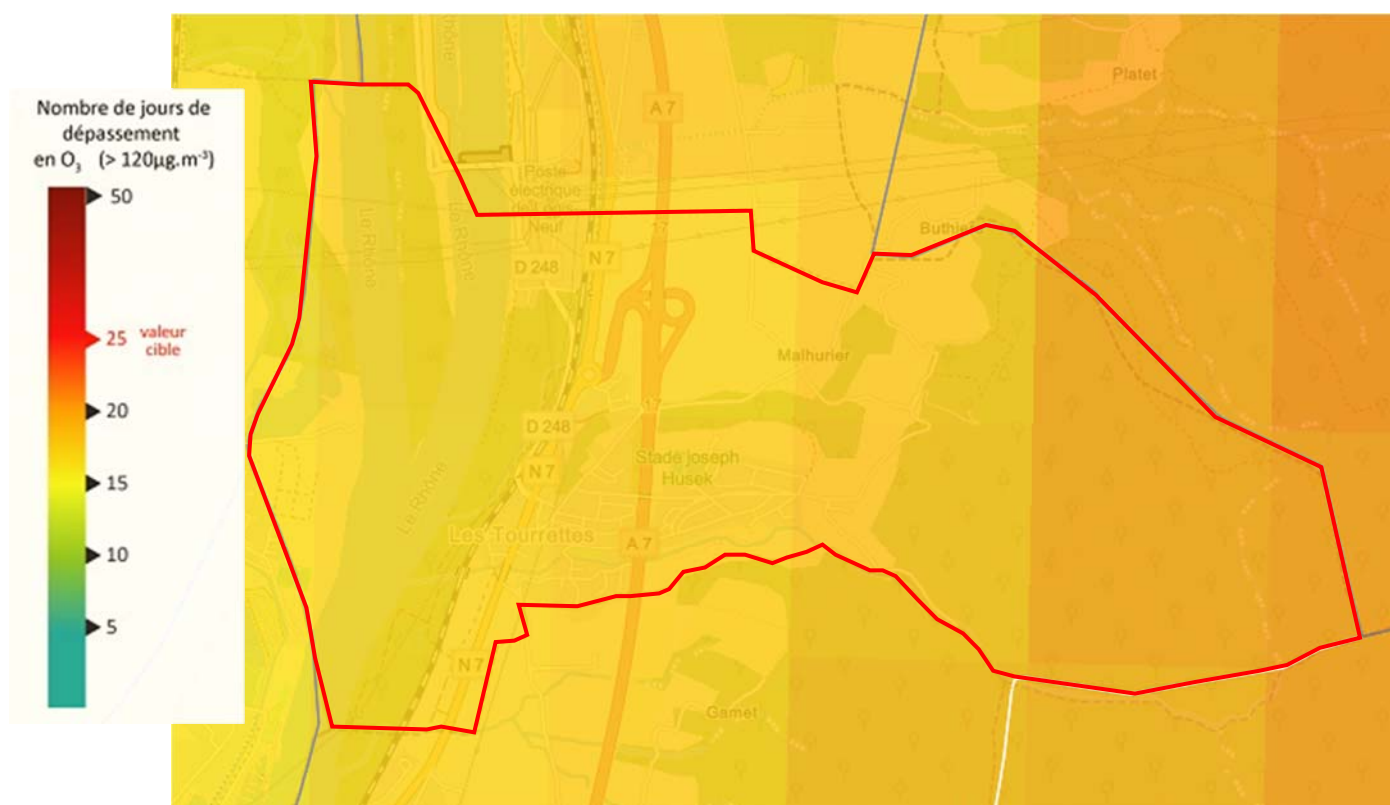
En revanche la qualité de l'air est aussi considérée comme dégradée 30% du temps, et ce notamment en raison d'un plus fort indicateur d'ozone.

Or, l'ozone est différent des autres polluants primaires puisque sa moyenne annuelle stagne ou augmente même dans certains cas. Cela rend ce polluant particulièrement préoccupant, mais difficile à manipuler puisqu'il est lié à la chaleur, et à l'ensoleillement, des facteurs qui ne devraient pas s'améliorer en raison du réchauffement climatique.

De ce fait, un nouvel indice pour calculer la somme des excès d'ozone par rapport au seuil ($70 \mu\text{g}/\text{m}^3$) a été créé : le SOMO35, dont la représentation des Tourrettes est faite ci-dessous.



Enfin, le nombre de jours pollués à l'ozone O₃ (soit les jours où la moyenne sur 8h est supérieure à $120 \mu\text{g}/\text{m}^3$) reste trop élevé.



En ce qui concerne le projet, il est situé proche de l'autoroute qui est déjà un facteur très polluant, mais ne devrait pas être de nature à générer davantage de pollution. Il est par ailleurs situé dans l'enveloppe urbaine, et ne devrait pas avoir de conséquences sur la pollution en ozone notamment. Seuls quelques flux de circulation supplémentaires pourraient être remarqués, mais pas suffisants pour réellement impacter la pollution de la zone.

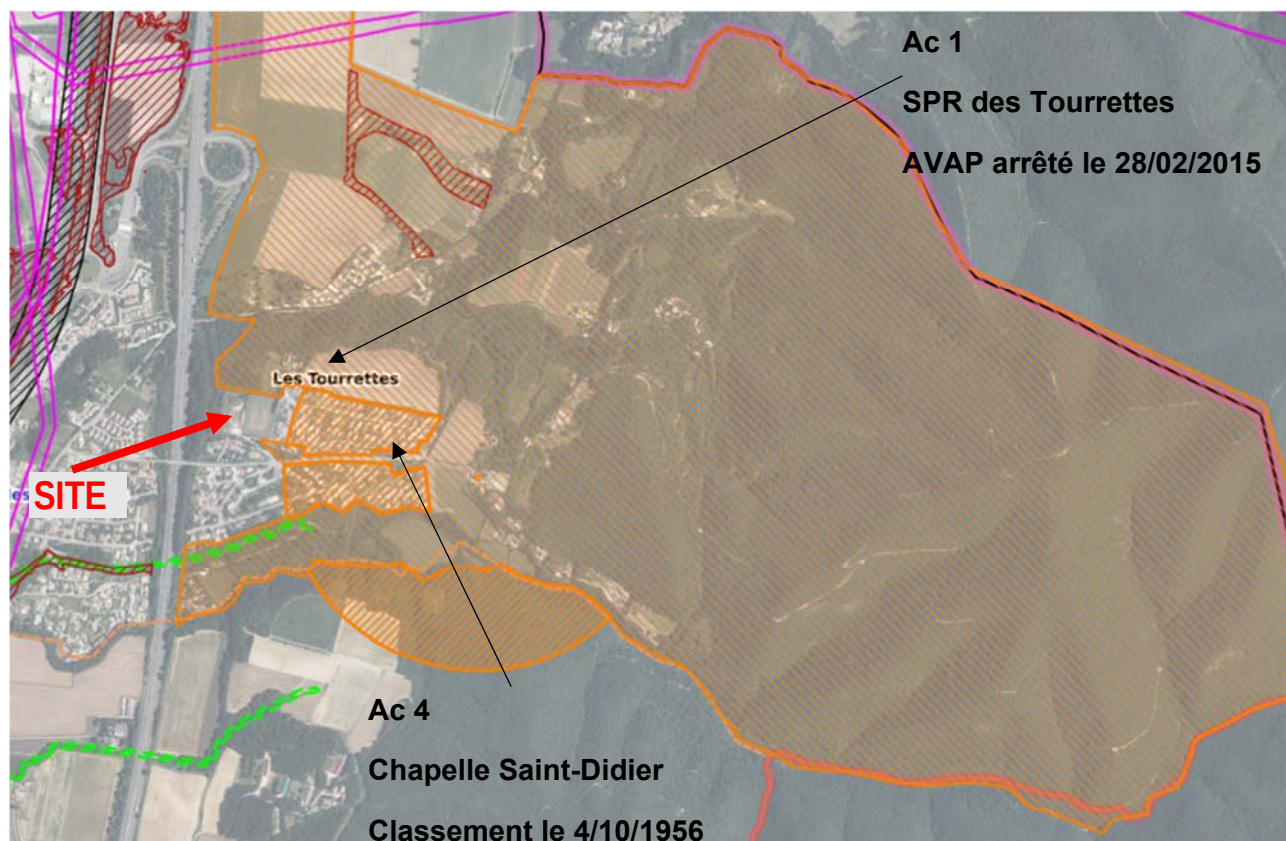
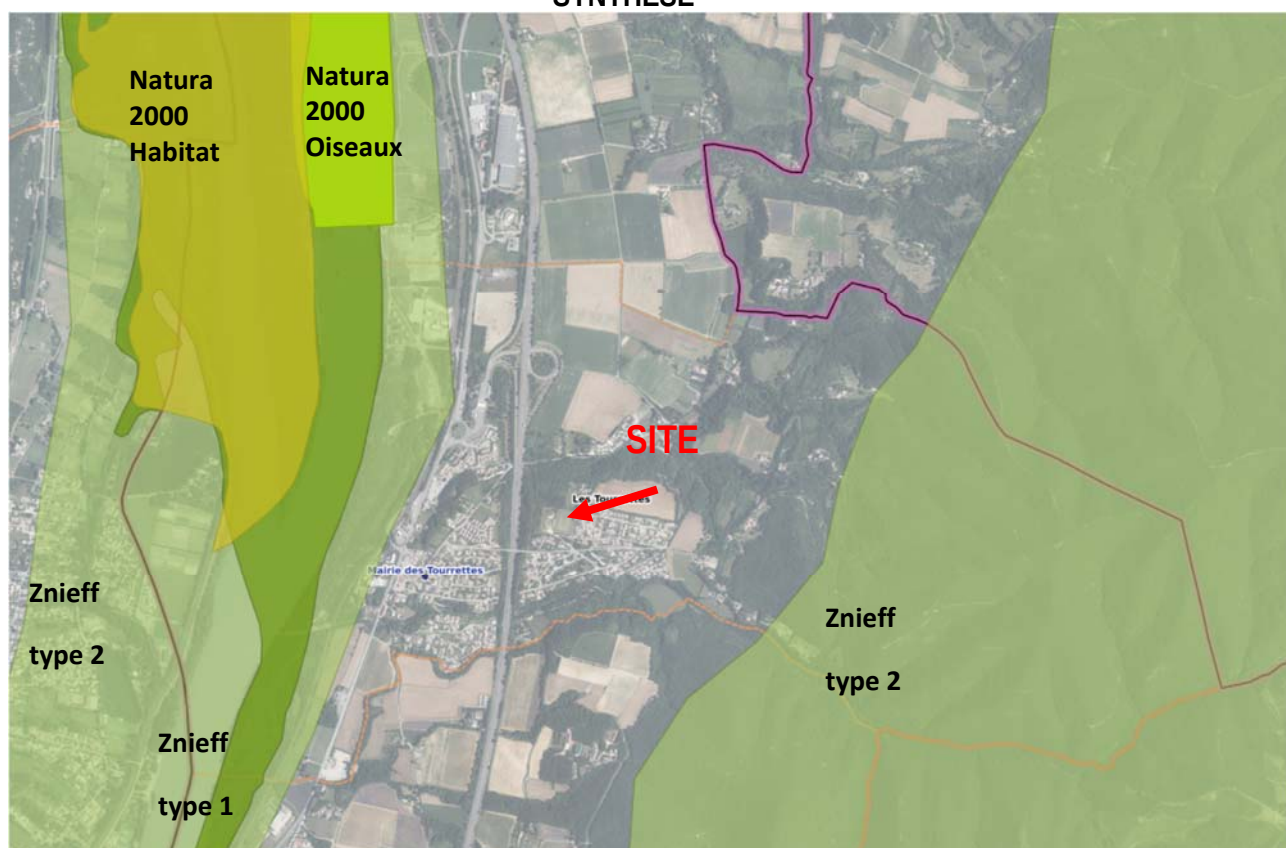
D'autre part et concernant les émissions de gaz à effet de serre, facteur important concernant le climat, il semblerait que la commune ait déjà un total relativement élevé. En effet, les émissions totales de gaz à effet de serre par habitants sont d'environ 7,67 tonnes équivalent CO² par habitant, contre 6,14 sur l'ensemble du territoire national. Le facteur principal de ces chiffres est évidemment l'omniprésence de la voiture et des transports routiers (89,9% des émissions).

De ce fait et par sa taille, le projet n'aura aucune incidence ou presque sur ces émissions de gaz à effet de serre.

Par ailleurs, le territoire communal n'exploite à l'heure actuelle que très peu le potentiel solaire photovoltaïque notamment en raison de contraintes patrimoniales sur 73,5% du territoire (TerriSTORY, ORCAE). Ainsi, et dans la mesure où le projet n'est pas soumis à ses contraintes, il serait très intéressant d'intégrer du solaire photovoltaïque.

Le projet n'aura pas d'incidence négative sur l'air, le climat et l'énergie.

SYNTHESE



Le projet de modification du PLU concerne le classement d'une partie de la zone UL en UD et la protection de plusieurs tènements en zone U et AU

- >> Le projet n'aura donc pas d'incidence sur la consommation foncière.
- >> Le projet n'aura donc pas d'incidence sur l'agriculture.
- >> Le projet n'aura donc pas d'incidence sur les milieux naturels.
- >> Le projet n'aura donc pas d'incidence sur les eaux superficielles et souterraines.
- >> Le projet aura donc une incidence positive sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances.
- >> Le projet n'aura pas d'incidence négative sur le patrimoine paysager et bâti.
- >> Le projet va limiter les incidences sur l'air, le climat et l'énergie.

5. LES PIÈCES MODIFIÉES

5.1 Pièces écrites

Dans le cadre de la présente modification, les pièces écrites du PLU qui nécessitent une modification sont :

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU ; il sera constitué de la présente notice explicative.

OAP : ajout d'une OAP

Règlement :

- o Ajout du règlement de la zone AU fermée
- o Ajout de la protection

5.2 Pièce graphique

Planches 1/2 et 2/2 :

- Classement d'une partie de la zone UL en UD + ajout d'une OAP
- Fermeture de deux zones AU
- Ajout d'éléments à protéger en zone U.