

***Modification de droit commun n°1 du PLU de la
Commune des TOURRETTES***

MONTELIMAR AGGLOMERATION

Rapport d'enquête publique

Enquête publique déroulée du 12/09/2025 au 26/09/2025

I- Rappel du contexte

1.1- Contexte et objet de l'enquête

A l'initiative de la *Communauté de Communes Montélimar Agglomération*, est engagée une première procédure de **modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de LES TOURRETTES**. Il s'agit en effet de permettre la construction d'une gendarmerie et de logements sociaux et de mettre en compatibilité le PLU avec les objectifs du PLH (Plan Local de l'Habitat).

Les orientations du PADD étant inchangées, les zones en EBC, agricoles et naturelles n'étant pas impactées par le projet, les impacts quant aux risques de nuisance, sur la qualité des sites et des espaces naturels demeurant limités sinon nuls, la procédure relève d'une simple modification de PLU. En conséquence, l'objet de la présente enquête est de recueillir les avis du public sur cette installation de gendarmerie et logements, d'analyser le dossier préparatoire, notamment au titre des impacts environnementaux, afin de prononcer un avis circonstancié sur l'opportunité du projet et de sa mise en œuvre.

1.2- Dates de l'enquête

Selon l'*arrêté n°2025.07.76A* du 19/08/2025, l'enquête publique portant sur la **modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de LES TOURRETTES**, a été ouverte au public *du 12/09/2025 (8h00) au 26/09/2025 (18h00)*.

1.3- Composition du dossier

Le dossier mis à la disposition du public par Montélimar Agglomération, est constitué de :

- *Registre d'enquête*
- *Dossier de présentation constitué de :*
 - 1- Notice explicative
 - 2- Pièces écrites modifiées
 - 3- Pièces graphiques modifiées
 - 4- Avis de de la MRAe et des PPA
 - 5- Eléments administratifs liés à l'enquête : ordonnance désignation par le TA, délibérations territoriales, arrêté d'ouverture et copies des annonces légales

1.4- Nomination

Par *ordonnance du 25/06/2025*, Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné Mme Corinne Bourgery, Ingénierie agronome urbaniste, conseil en environnement et aménagement, en qualité de commissaire enquêtrice.

II- Déroulement de l'enquête

2.1- Prise de connaissance du dossier

Celle-ci a consisté en une rencontre avec l'autorité organisatrice, à savoir la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION, Maison des Services Publics, 1 avenue St Martin à Montélimar (26200). La personne en charge de ce dossier, Madame Julie Lombard-Latune, chargée de mission planification et études urbaines à la Direction de l'Urbanisme et de

l'Habitat de Montélimar-Aggomération (05 75 00 26 15-julie.lombard-latune@montelimar-ago.fr), s'est montrée disponible dès l'amont de l'ouverture de l'enquête. Ce temps préalable avec de premiers échanges, après lecture approfondie du dossier, a déjà permis d'en avoir une bonne compréhension au moment de l'ouverture officielle de l'enquête publique.

2.2- Permanences

A la demande du maître d'ouvrage Montélimar Aggommération, trois permanences ont eu lieu : une *au siège montilien* pour l'ouverture du **12/09/2025 de 8 à 11h00, puis en mairie des Tourrettes les 20/09/2025 de 9 à 12h et le 26/09/2025 de 15h00 à 18h00 pour la clôture.**

III- Présentation et analyse du dossier par la Commissaire Enquêtrice

3.1- Rappels synthétiques du dossier

a. Résumé du projet

Dans la perspective de bâtir une gendarmerie (pour environ 300m² de surface plancher) et 11 logements sociaux (900m²), il est nécessaire de préparer le changement de destination de certaines parcelles du PLU en vigueur sur la commune des Tourrettes. La compétence en revient à la Communauté d'Aggommération Montélimar Aggommération, maître d'ouvrage pour le présent dossier. Le site retenu est la *partie Est de la parcelle AD81 sous maîtrise foncière de la Commune*. Ce site est placé en continuité de l'urbanisation existante, donc sur un secteur *déjà classé en zone U* (aucun autre emplacement disponible de la commune n'offrait une telle opportunité). Le terrain concerné ici est en outre un ancien stade en « friche » car inutilisé depuis plusieurs années (les activités sportives utilisent des équipements situés sur des communes voisines).

b. Modifications induites par le projet

Les modifications à envisager et objet même de la présente enquête publique, se traduisent par un changement de destination parcellaire pour la partie Est de la parcelle AD81, actuellement classée en **UL** et devenant en **UD** (pour l'intégrer à la zone urbaine adjacente). S'ajoute *de facto* une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour définir l'organisation du bâti, le maillage du quartier, les voiries et axes végétalisés.

La présente *modification n°1 du PLU* cherche également à améliorer la compatibilité du PLU avec le PLH (Plan Local de l'Habitat). Ce dernier affiche certains objectifs concluant à la production de 23 logements sociaux sur la période 2025/27 (soit environ 8 logements/an). Au regard de tels objectifs, le projet de gendarmerie cherche à intégrer la construction de 20 logements répartis en 11 pour les gendarmes et 9 sociaux). On remarquera que cet effort de 9 logements (théoriquement supérieur à l'objectif annuel de 8/an) sur 2026 ne suffira pas à remplir le nombre d'ici fin 2027. La volonté inscrite dans le PLH sera à lisser dans le prochain PLUi-H en cours d'élaboration sur Montélimar Aggommération.

c. Principales incidences environnementales du projet

➤ En termes de consommation foncière

La construction de la gendarmerie et des logements pour un total de 900m² au sol, ne compte pas comme artificialisation du sol dans la mesure où le projet se situe en lieu et place d'un stade de foot déjà considéré comme équipement public non naturel ou agricole. La modification de PLU inclut également la protection des espaces naturels situés en zones urbaines puisque ferme 2 zones initialement « à urbaniser » mais non raccordées.

➤ En termes d'impacts agricoles

Aucune incidence tangible du projet puisque ne concerne pas une actuelle zone agricole du PLU

➤ Sur les sites Natura 2000

Le territoire communal compte **2 sites classés Natura 2000** à moins de 2km du projet : l'un classé au nom de la Directive Habitats en « *Milieux alluviaux du Rhône Aval* » et l'autre, dit « *Printegarde* », classé au titre de la Directive Oiseaux. A moins de 10km, se trouvent 2 autres sites classés Natura 2000. Vu les distances et les éléments d'urbanisation séparant le projet des sites sensibles, **il peut être considéré que l'aménagement prévu est sans incidences.**

➤ Sur les milieux naturels et la biodiversité

La commune des Tourrettes compte **2 ZNIEFF de type II** (à l'Ouest du site pour l'ensemble fonctionnel formé par le *Moyen-Rhône et ses annexes fluviales* ; l'autre à l'Est pour le *massif boisé de Marsanne*). Elle comprend également à l'Ouest, une **ZNIEFF de type I** pour le *Rhône de Baix à Saulce/Rhône*.

Les **5 zones humides** que compte la commune sont toutes liées au système fluvial du Rhône, donc très éloignées de la parcelle à construire.

En conséquence, il est à considérer que le projet de modification de PLU n'est pas susceptible d'entraîner des incidences notables sur les milieux naturels.

➤ Sur les réseaux hydrographiques

Le site ne faisant pas partie d'un périmètre de protection de captage d'eau potable, il *n'impacte pas le Schéma Directeur Départemental d'Alimentation en Eau Potable de la Drôme*.

Le projet prévoit un raccordement au réseau d'assainissement collectif de la commune. La station d'épuration locale (Saulce-Les Tourrettes) a capacité pour 6500 habitants et ne supporte actuellement qu'une charge d'équivalent 3630 habitants. Les ajouts générés par les quelques logements supplémentaires du projet ne posent donc pas de problèmes.

La gestion des eaux pluviales sera directement assurée sur le site.

En conséquence, le projet ne devrait pas avoir d'incidences sur les eaux superficielles et souterraines.

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

Le site se trouvant en continuité Nord d'un secteur d'habitat pavillonnaire, reste dans une logique cohérente d'extension, sans générer de lourds travaux de desserte. Les seules voiries à prévoir concernent les quelques circulations à l'intérieur du site. L'aménagement venant sur un ancien stade désaffecté en prolongement direct de l'actuelle enveloppe urbaine, il n'y a pas d'incidence notable en matière de nouvelle artificialisation des sols (et même si restent quelques « dents creuses » au cœur de village. Mais aucun de ces vides ne se sont révélés de taille suffisante pour accueillir le projet).

Le projet se situe en dehors de zones de risques technologiques majeurs identifiés.

Des **nuisances sonores** sont à noter puisque l'autoroute A7 passe à moins de 200m du site

➤ Sur le patrimoine paysager et bâti

Il existe sur la commune une servitude d'utilité publique pour un site patrimonial remarquable dont le périmètre se termine à quelques dizaines de mètres du terrain. Est également à prendre en compte l'inscription de l'immeuble *chapelle Saint-Didier* à quelques centaines de mètres du projet. En somme, peu d'interférence pour la réalisation du projet.

➤ Sur l'air, le climat et l'énergie

Selon les sources reconnues, la qualité globale de l'air reste moyenne sur la commune des Tourrettes. Ce classement moyen est en bonne part lié à la présence d'ozone, polluant toujours inquiétant, oscillant au gré des variations de chaleur et d'ensoleillement donc appelé à sa dégrader dans un contexte de réchauffement climatique.

Le projet a l'inconvénient d'une proximité avec l'autoroute qui est un facteur de pollution notable. En conséquence, ce que pourrait générer l'aménagement en matière de pollution, restera minime au regard

des actuelles pollutions. Il n'empêche de minimiser au maximum les augmentations en CO² que pourraient générer les futurs habitants. Les rapides évaluations chiffrées effectuées, permettent de considérer comme « négligeables » les incidences du projet en la matière, vu sa modeste taille.

Le potentiel solaire photovoltaïque est très peu utilisé sur la commune et pourrait trouver avantage à se développer lors du projet pour apporter une part des besoins énergétiques.

3.2- Avis de la MRAe

Le présent dossier a fait l'objet d'une demande d'avis conforme à la Mission Régionale d'Autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Cet avis conforme délibéré le 28 juillet 2025, conclut qu'au vu des informations fournies par la personne publique responsable (ici Montélimar Agglomération) et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification n°1 envisagé par la commune des Tourrettes, n'est pas susceptible d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.

3.3- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

a- Observations de la CNR

La Compagnie nationale du Rhône n'émet aucun avis particulier sur le projet

b- Observations de la commune des Tourrettes

Le maire confirme son plein accord sur le dossier transmis pour enquête publique au sujet de la modification de PLU envisagée

c- Observations de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat n'émet aucun avis particulier sur le projet

d- Observations des services de l'Etat

L'**avis favorable au projet souligne néanmoins 4 vigilances** rappelées ci-après.

- Le site retenu est un ancien stade désaffecté. Les activités sportives ont lieu depuis de nombreuses années sur les communes voisines. Pour autant, est-ce que la commune prévoit de s'équiper pour de telles activités ? Auquel cas, il serait important d'en apprécié la consommation foncière et d'engager la réflexion lors de l'élaboration du PLUi-H de l'Agglomération
- Le projet se situe à proximité de l'A7 et se trouve donc concerné par des nuisances sonores et polluantes. Il est donc nécessaire de prendre des mesures palliatives dans les prescriptions de l'OAP. A ce titre, le maintien d'une bande boisée en partie Ouest est plus que souhaitable
- Une certaine proximité du périmètre de l'opération et du Site Patrimonial Remarquable nécessiterait d'en tenir compte dans l'OAP. Cette OAP devrait également permettre la pose de panneaux photovoltaïques en toiture
- La modification de PLU prévoit la réduction de surfaces constructibles pour se mettre en conformité avec le PLH. La modification permettrait ainsi de passer d'une réalisation théorique de 66 logements à 23 logements (auxquels s'ajoutent les 20 logements liés au projet de gendarmerie). Ceci va bien faire une réduction des constructions de logements et rapproche ainsi la commune des objectifs fixés par le PLH.

e- Observations du Conseil Départemental

L'**avis favorable au projet souligne néanmoins 2 vigilances** rappelées ci-après.

- Il serait important de vérifier auprès du Syndicat des eaux Drôme Rhône, que la ressource en eau disponible est suffisante pour répondre aux besoins de nouveaux logements

- Le traitement des eaux usés doit se faire au niveau de la station d'épuration locale. Il conviendrait de s'assurer que les capacités de la station sont bien compatibles avec la charge supplémentaire générée par le projet
- Il sera pertinent de préciser dans l'OAP l'intégration de dispositifs de récupération des eaux pluviales et des eaux grises

3.4- Analyse du dossier par la Commissaire Enquêtrice

A- Concernant la conformité de l'enquête publique

La présente enquête a pu se dérouler dans les meilleures conditions voulues. Des salles dédiées pour la tenue des permanences tant à Montélimar Agglomération qu'en mairie des Tourrettes, un dossier facilement consultable durant toute la durée de l'enquête publique, avec mises à disposition d'un ordinateur pour le public se rendant sur place, sont autant de points positifs.

En coordination préalable avec la commissaire enquêtrice, les annonces légales de l'enquête ont été dûment faites dans la presse locale et l'affichage bien réalisé, tant sur le terrain du projet que sur les sites Internet. Un registre dématérialisé a bien été ouvert durant toute la durée de l'enquête.

B- Concernant le contenu du dossier d'enquête

Le dossier structuré comme rappelé en §1.3 à lire en page 2 de ce rapport, et tel que rappelé dans ses grandes lignes dans le point 3.Ici-avant, a le mérite d'être clair et synthétique sans pour autant comporter de « graves » lacunes.

Aucune remarque du public n'ayant été faite à ce sujet, il est à retenir que le dossier aura été satisfaisant et suffisant.

C- Concernant l'impact environnemental du projet

Ce point est primordial dans un projet de changement de vocation de parcelles pour des raisons d'urbanisation. On retiendra essentiellement :

- L'absence de nécessité d'évaluation environnementale, paraissant justifié ici
- Le peu d'impact général du projet en termes de *préservation des espaces naturels et sensibles, des zones humides, des terres agricoles, des sites remarquables, des réseaux hydrographiques, de pollutions* (générées par le projet) ou encore en *augmentation d'artificialisation des sols*
- Le peu de conséquences en termes de nouvelles voiries ou autres aménagements que pourrait générer l'accès aux constructions projetées : les voies à aménager ne concernent en effet que les circulations internes au site, donc sans grandes conséquences sur l'ensemble de la commune

D- Concernant la justification de la modification de PLU

Ce point analyse la justification-même du projet sur lequel ce rapport doit conclure. On soulignera donc ici la pertinence de l'argumentaire général de la demande. Cette dernière repose sur l'intérêt local, voire national de développer une gendarmerie et en premier chef les logements nécessaires pour les gendarmes appelés à y être rattachés. Compte-tenu de l'espace à disposition et compte-tenu des besoins en logements (selon le PLH en vigueur), il paraît opportun de saisir une telle nécessité de bâtir en étendant l'action à d'autres logements (cette fois hors besoin directement lié à la seule gendarmerie, mais en rapport direct avec les obligations des objectifs communaux imposés par le PLH).

Compte-tenu de ces justifications sur le fond des besoins, le dossier bénéficie de nombreux atouts pour la faisabilité réglementaire. Le terrain concerné est communal et en friche depuis plus de 10 ans après avoir servi de terrain de sports. Il est situé en immédiat prolongement de la zone agglomérée de la

commune et était déjà classé en zone urbanisable (UL). La modification de règlement reste alors minime et permet de ne prendre que la surface nécessaire au projet.

Pour finir, cette modification générée en premier lieu par la construction de la gendarmerie et des logements y afférant, se complète à bon escient de la fermeture des deux zones AU non desservies par les réseaux et situées en extension de la zone urbaine au Nord de la commune. Le PLU se met ainsi en conformité avec le PLH.

E- Concernant la traduction concrète du projet dans les documents d'urbanisme

La visualisation graphique et réglementaire du projet est bien lisible dans le dossier, partie 2, reprenant les pièces écrites modifiées. On y trouve de fait les précisions de l'Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) pour mener à bien ce programme secteur « gendarmerie ». A ce stade et suite à quelques remarques des PPA, ce rapport conclura sur quelques recommandations pour améliorer les conditions d'aménagement qui mériteraient d'être intégrées aux préconisations de l'OAP (notamment en termes de diminution des nuisances générées par la proximité de l'autoroute A7).

F- Concernant les avis des PPA et les réponses du pétitionnaire figurant dans le dossier

Comme rappelé en *pages 5 et 6* de ce rapport, les PPA ont rappelé le peu d'incidences environnementales du projet et ont de fait exprimé des avis favorables. Pour autant, il paraît intéressant de commenter les réponses apportées par le pétitionnaire aux quelques vigilances/recommandations émises par certaines des PPA et notamment les services de l'Etat. Notre analyse des réponses retiendra essentiellement :

- Être en accord avec la réponse concernant la question de la pratique sportive si définitivement l'ancien stade est construit : les équipes sportives ont trouvé de quoi assurer leurs pratiques aux alentours, sans nécessiter d'installations immédiates sur la commune. Ce point n'entraîne donc pas de modification au projet
- Les nuisances sonores et polluantes générées par la proximité de l'autoroute du site méritent que toute solution participant à assurer le bien-être des futurs habitants de ce quartier, figure dès les directives de l'OAP. La réponse du pétitionnaire paraît un *peu trop « conditionnelle »*, même à ce stade, et obligera à insister sur les aménagements à prendre en compte dans la réalisation pratique au niveau des recommandations conclusives (notamment en matière de bandes boisées à l'Ouest du terrain et d'utilisation de matériaux anti-bruit)
- L'intégration paysagère en fonction de la proximité d'un Site Patrimonial Remarquable semble entendue par le pétitionnaire qui devrait l'étudier avec le futur porteur de projet. L'étude de l'autorisation de pose de photovoltaïque en toiture, reprise au conditionnel dans la réponse du pétitionnaire, devrait être davantage affirmée dès les directives de l'OAP. Ce point fera donc partie des *recommandations conclusives* à mettre en exergue
- Les remarques concernant l'adaptation du projet aux objectifs du PLH sont justifiées mais paraissent à juste raison renvoyées par le pétitionnaire sur la proche révision du PLH. L'effort de logement associé à l'installation de la gendarmerie acte déjà en faveur de la commune pour se conformer au mieux au PLH en vigueur
- Les précisions concernant les capacités d'approvisionnement de la commune en eau potable devraient absolument être ajoutées au présent dossier, comme le promet le pétitionnaire. En revanche, le dossier répond bien à la problématique des eaux usées et des possibilités de raccordement au dispositif actuel pouvant le supporter

IV- Synthèse des avis du Public et réponses de la Commissaire Enquêtrice

4.1- Analyse et réponses aux observations du public

A la clôture de l'enquête, le registre-papier ouvert en mairie des Tourrettes compte une déposition unique, alors que celui au siège de Montélimar-Agglomération n'en comporte aucune.

Le registre dématérialisé compte une seule contribution adressée par RTE (Réseau de transport d'Electricité). La commissaire enquêtrice n'a sinon pas reçu d'autres courriers ou dépositions par voie postale.

Comme le veut la procédure, un **procès-verbal de synthèse des questions** a été remis en mains propres au pétitionnaire, dès le 29/09/2025 au siège de Montélimar-Agglomération. Il ne faisait que préciser les réponses attendues aux remarques déposées durant l'enquête. Compte-tenu du peu de dépositions, elles sont toutes reprises et commentées ci-après.

Les réponses faites par la Commissaire Enquêtrice intègrent et commentent éventuellement les avis du pétitionnaire, tels que reçus en réponse au procès-verbal de synthèse adressé dès la clôture de l'enquête. Le PV de synthèse et les réponses obtenues font respectivement l'objet des annexes 1 et 2 jointes à ce rapport.

4.2- Déposition d'un citoyen des Tourrettes

Monsieur Granier est le seul à avoir fait une déposition personnelle. Cette dernière, consultable sur le registre papier archivé avec le dossier d'enquête publique, concerne deux volets.

Le premier rappelle l'historique de la vente de la parcelle à la commune en 1977. Le propriétaire de l'époque stipulait une clause de vente si et seulement si le terrain servait à la pratique sportive. Quel poids garde dans le temps une telle volonté initiale et donc, est-ce licite d'envisager une opération immobilière avec 9 logements sociaux ?

Le second volet de la déposition approuve le principe de construire la gendarmerie et les logements pour les gendarmes, mais interroge sur la nécessité d'ajouter des logements sociaux. Le dépositaire estime en effet que la commune a déjà beaucoup de logements sociaux et aurait ainsi très largement atteint son quota.

Réponse de la CE

La volonté du vendeur de la parcelle en 1977 a bien été respectée puisque le terrain a servi à l'équipe de football durant des années jusqu'à ce que des faits majeurs obligent à la fermeture du club, laissant le stade en friche. Propriété de la commune depuis près de 50 ans, le terrain peut désormais trouver tout usage.

En référence au Plan Local de l'Habitat programmé pour une période de 2021 à 2027, il est prévu de construire 6 logements publics conventionnés. Rien de la sorte n'a été fait jusqu'à ce jour. Par ailleurs, une totalité de 36 logements reste à construire entre 2021 et 2027 selon le PLH. Depuis 2021 jusqu'à octobre 2025, la commune a réalisé 20 logements. Il en reste donc 16 : les logements prévus, dont ceux à vocation « sociale », dans le cadre de l'installation de la gendarmerie viendront donc bien remplir les objectifs du PLH et mettront ainsi le PLU en conformité.

4.3- Déposition de Réseau de Transport de l'Electricité

Le dossier de la présente enquête publique a motivé RTE à réexaminer toutes les conformités du PLU en vigueur avec ses ouvrages. Il est d'emblée souligné que les ouvrages RTE ne sont pas concernés par la modification n°1 du document d'urbanisme.

L'analyse motivée par cette modification, permet à RTE de noter quelques lacunes graphiques quant aux reports des servitudes d'utilité publique I4. Il relève également une incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les espaces Boisés Classés de la Commune. Et enfin, il lui semble nécessaire de mentionner certains ouvrages dans le règlement du PLU pour un certain nombre de zones. Le détail des parcelles concernées, des tracés à préciser, etc. est consultable en intégralité dans le dossier soumis à l'enquête publique et tel qu'archivé.

Réponse de la CE

Les remarques de RTE ne concernent pas directement la présente enquête publique. En revanche, le pétitionnaire acte d'ores et déjà d'intégrer les incohérences relevées par RTE dans le PLUi en cours d'élaboration et dont l'arrêt est prévu pour fin 2027. Il est également à rappeler qu'une part des servitudes rappelées par RTE ne relève pas de la compétence de l'Agglomération mais directement de l'Etat (qui n'a pas sollicité une mise à jour de la liste). Tout changement concernant les EBC demanderait une procédure de révision du PLU.

V- Conclusions de la commissaire enquêtrice

Le consensus général constaté vis-à-vis de la modification n°1 du PLU des Tourrettes, visant la construction d'une gendarmerie et de logements (11 pour les gendarmes et 9 logements sociaux), ainsi que notre analyse du dossier ne relevant pas d'impacts ou d'incidences majeures, l'**AVIS** est FAVORABLE.

Nota-

- ❖ Comme il se doit, ce rapport est dûment complété par le document séparé exprimant les Conclusions motivées de la Commissaire Enquêtrice
- ❖ Sans que ce soit une obligation réglementaire, la Commissaire Enquêtrice a choisi d'annexer à son rapport les échanges de questions-réponses avec le pétitionnaire, tels qu'obligatoires en fin d'enquête publique. Le présent rapport inclut donc l'annexe n°1 restituant le procès-verbal de questions de la Commissaire Enquêtrice et l'annexe n°2 restituant le mémoire en réponse du pétitionnaire

Montélimar, le 15/10/2025
Corinne BOURGERY, commissaire enquêtrice

