

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME
DRÔME - PROVENCE

TULETTE



Plan Local d'Urbanisme



PADD

*Projet d'Aménagement et de
Développement Durables*

Octobre 2019



CROUZET URBANISME
19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél/Fax : 04 75 96 69 03
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

SOMMAIRE

Introduction	P1
Orientations générales	P2
Orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme et d'équipement	P4
La cohérence entre développement urbain et fonctionnement du territoire	P4
Le quartier "Sud Est" du bourg	P6
Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain	P7
Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat	P8
Pérenniser la croissance démographique, favoriser l'équilibre de la pyramide des âges	P8
Instiller une urbanisation de densité intermédiaire	P9
Les politiques de développement économique et commercial	P10
Concrétiser le réel potentiel de développement économique local	P10
Favoriser le commerce local	P12
Orientations générales des politiques de transports et déplacements	P13
La cohérence entre développement urbain, organisation du réseau viaire et promotion des déplacements doux	P13
Les politiques de développement des loisirs	P15
Les politiques de protection des paysages	P16
La composition du paysage d'ensemble	P16
La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique	P18
Une urbanisation nouvelle qui respecte la trame historique	P19
Les politiques de protection des espaces agricoles	P20
Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques	P22
Les politiques de prévention contre les risques	P24
Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	P25

INTRODUCTION

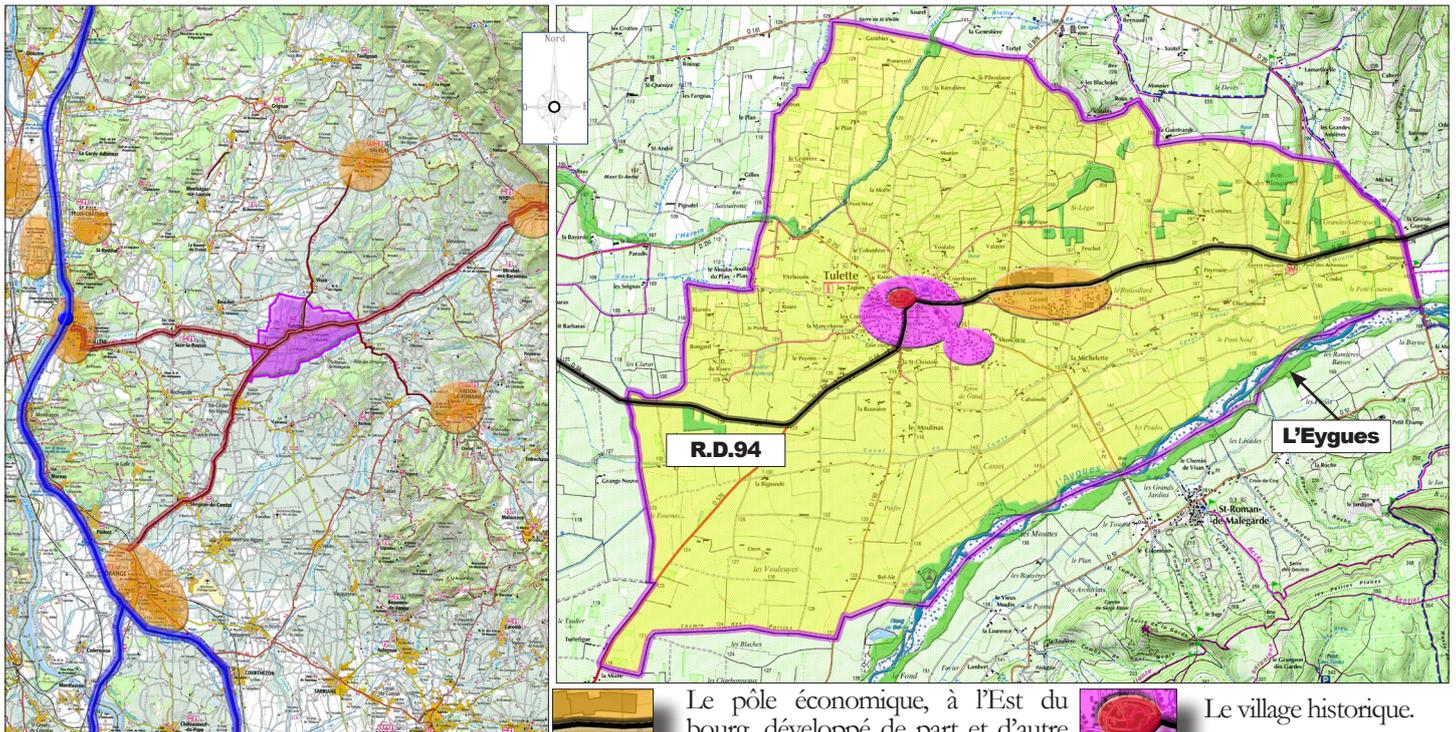
Le P.A.D.D. exprime un projet de développement établi sur la base d'un diagnostic territorial et d'une vision partagée du devenir de la commune.

Ce projet s'appuie sur les composantes socio-économiques d'une commune au statut de pôle local, de bourg, riche d'un tissu d'activités et de services diversifié, d'un espace bâti élaboré, où se mêlent enjeux de développement économique, d'essor et de diversification l'offre en logements, parallèlement aux enjeux récurrents de protection des paysages, de l'environnement naturel et des espaces agricoles, notamment viticoles.

Aujourd'hui, selon un schéma qu'ont connu de nombreuses communes rurales, l'allongement des trajets – domicile travail et l'augmentation des coûts d'accès au logement dans les grands pôles urbains ont fait converger depuis une dizaine d'années un flux migratoire important dans la commune.

L'attractivité de Tulette se mesure désormais à l'aune d'un contexte local propice (économie, services, cadre de vie) mais aussi d'une situation où les pôles industriels de la vallée du Rhône génèrent des besoins en logements qui rejaillissent sur des communes un peu plus éloignées de l'axe rhodanien, dont Tulette. Dans cette nouvelle donne, le projet a recherché tout particulièrement la satisfaction de besoins en logements qui s'accroissent, tout en renforçant les services et en développant la structure économique de la commune dans un souci d'équilibres, pour préserver la diversité socio-économique, ne pas subir de dérive vers le "village dortoir".

Le projet de développement s'inscrit également dans une problématique de respect des composantes urbaines, naturelles et agricoles, de la structure paysagère, de l'histoire de la commune. Il détermine aussi une urbanisation échelonnée dans le temps, de manière à ce que la production de logements, comme le développement économique soit toujours compatible avec la capacité des réseaux (notamment en termes de desserte en eau potable et de traitement des eaux usées).



Tulette, à la transition entre la vallée du Rhône et le nyonsais, en Drôme provençale, entre le Vaucluse et l'enclave des papes.

-  Le pôle économique, à l'Est du bourg, développé de part et d'autre de la R.D.94.
-  L'espace agricole, essentiellement viticole.
-  Les rares lambeaux d'espaces naturels.
-  Le village historique.
-  L'urbanisation récente

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Orientations générales des politiques d'urbanisme

L'objectif est de produire une urbanisation qui s'inscrit dans le fonctionnement du territoire et qui respecte les fondements de l'organisation historique de Tulette, son bourg, sa stature économique, ses composantes agricoles et naturelles, ses spécificités et ses sensibilités. Il s'agit aussi d'assurer, au travers d'un phasage d'ouverture à l'urbanisation des principales zones constructibles, la cohérence entre le projet urbain et les réseaux actuels et projetés à court terme, en n'autorisant la construction de logements, de bâtiments d'activités que lorsque les capacités des réseaux nécessaires aux constructions projetées seront suffisantes.

Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat

L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Le P.L.U. a créé les conditions d'un retour de la croissance démographique à l'échelle de Tulette, après l'inflexion de la période 2006-2016, dans une commune où la structure urbaine et la présence de commerces et d'emplois in situ dégagent un réel potentiel. Le projet s'inscrit aussi dans la recherche d'un équilibre de la pyramide des âges.

LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

La production de logements converge avec les objectifs de croissance démographique. Il s'agit de faciliter l'accès au logement du plus grand nombre, mais aussi de produire un espace bâti à la fois agréable à vivre et moins consommateur d'espace que l'habitat pavillonnaire produit ces dix dernières années, en s'appuyant notamment sur des modèles d'habitat intermédiaire.

Les politiques de développement économique et commercial

Dans l'esprit d'un développement économique qui s'appuie sur la structure industrielle et artisanale déjà en place et en prévision du développement démographique, pour préserver les équilibres, le projet affirme le statut de pôle d'emplois local de Tulette et définit les conditions d'affirmation et de développement de la zone d'activités à partir de besoins clairement établis. Il s'adapte aussi à l'attractivité de la R.D.94 et de son effet de vitrine pour maintenir et développer l'offre en commerces et services sur le territoire.

Les politiques de transports et de déplacements

Il s'agit d'assurer la cohérence entre le développement urbain et la structure viaire de la commune, les modes de déplacements des habitants :

- en limitant les trajets liés aux déplacements motorisés entre la commune et les grands pôles d'emplois et de services,
- en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette) dans les liaisons interquartiers, entre les bâtiments de services publics, les commerces et les zones d'habitat, en intégrant notamment dans la problématique le développement de la zone d'activités économiques.



Le tissu urbain ancien.



L'espace agricole.



L'espace agricole.



L'Eygues.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Les politiques de développement des loisirs

Le projet de développement urbain intègre la question des liaisons entre les zones d'habitat et les équipements sportifs et de loisirs de la commune. Il promeut une urbanisation qui demeure ouverte sur les espaces naturels de la commune, sur le territoire rural et son large éventail de loisirs de plein air.

Il s'agit de promouvoir une urbanisation qui demeure ouverte sur les espaces naturels de la commune, sur le territoire rural et son large éventail de loisirs de plein air.

Les politiques de protection des paysages

Dans un objectif de préservation de l'identité du territoire communal, du cadre de vie, le P.L.U. a développé :

- des mesures de protection et de mise en valeur des paysages, tant agricoles, naturels, qu'urbains,
- des mesures d'intégration des programmes des logements dans la trame paysagère,
- des mesures d'intégration de l'urbanisation à vocation économique dans ses zones dédiées.

Les politiques de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers et de préservation des continuités écologiques

Dans un souci d'équilibres, outre des objectifs de développement urbain, le P.L.U. définit des mesures :

- de préservation des espaces agricoles et naturels dans un contexte de pression foncière grandissante, lorsqu'ils ne constituaient pas des secteurs stratégiques nécessaires à la concrétisation des grands enjeux de satisfaction des besoins en logements, équipements ou en zones d'activités économiques,
- de préservation et de renforcement du réseau écologique et notamment des réservoirs de biodiversité et des grandes continuités écologiques mises en évidence dans le volet environnemental du P.L.U. (trames vertes et bleues).

Les politiques de protection contre les risques naturels

Le projet a intégré dans le projet les contraintes liées aux risques naturels qui pèsent sur une partie du territoire communal, dans un souci de développement durable et de protection des personnes et des biens et notamment les zones inondables.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il s'agit de satisfaire les besoins en logements, en équipements, en zones d'activités en limitant l'étalement urbain, en produisant dans les secteurs adaptés, un habitat intermédiaire plus dense que l'urbanisation pavillonnaire, en favorisant le comblement des dents creuses.



Vue d'ensemble du village



La zone d'activités



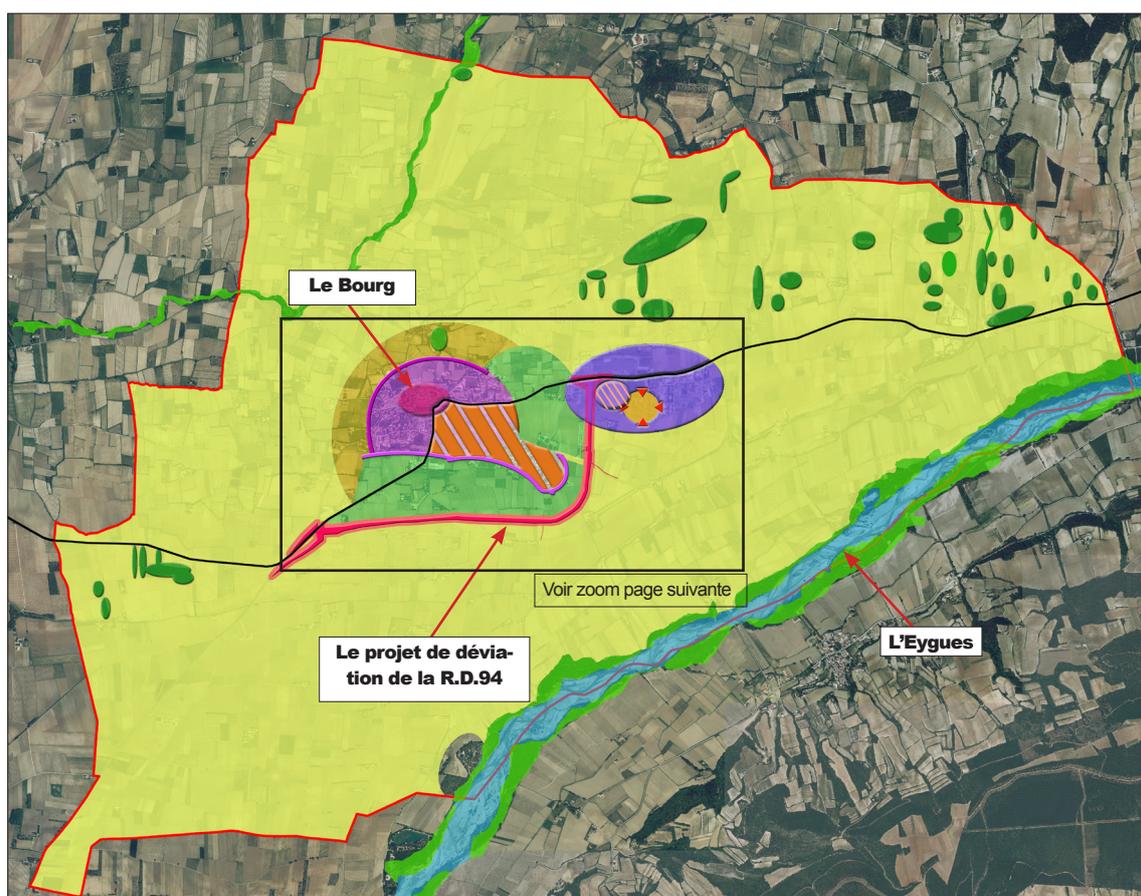
Une urbanisation récente et groupée, moins consommatrice d'espace.



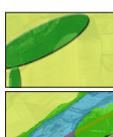
La cohérence entre développement urbain et fonctionnement du territoire

Objectifs et moyens

Il s'agit de formuler un projet de développement qui impacte le moins possible les composantes agricoles et naturelles de Tulette, "se fonde" dans le territoire en apportant des réponses aux besoins en logements, en développement de l'activité économique. Le projet doit tenir compte de la déviation à venir de la R.D.94, respecter l'organisation actuelle de l'espace bâti, renforcer ses points forts : un bourg structuré, bien maillé, disposant de fonctions commerciales. Le projet doit mobiliser des surfaces à bâtir en évitant au mieux l'étalement de la tâche urbaine.



 Les grands espaces agricoles (et notamment viticoles) : si Tulette affiche une structure de bourg, abrite un tissu économique étoffé, l'économie viticole (dont toute la diversité est représentée dans la commune), constitue la base de l'économie locale. Exception faite des terrains prélevés pour la zone d'activités nouvelle, l'espace agricole n'est réduit que modestement et dans le prolongement immédiat du village ou de la zone d'activités, sur des terrains partiellement urbanisés.

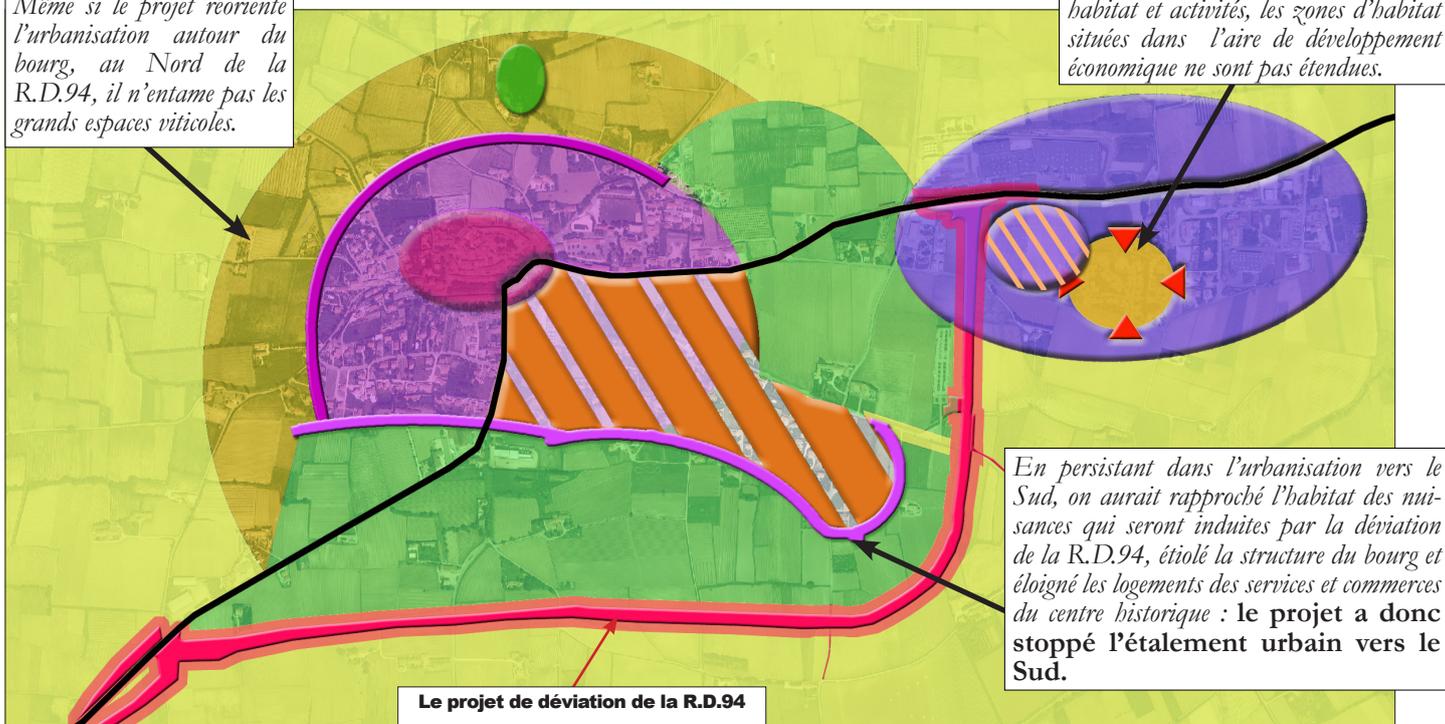
 La viticulture a confiné aux ripisylves des rivières et à quelques bois relictuels les espaces naturels. Devenus rares, parfois riches sur les plans faunistiques et floristiques, la stratégie de développement de la commune évite soigneusement d'exercer des pressions nouvelles sur ces espaces.

La cohérence entre développement urbain et fonctionnement du territoire

Moyens

Même si le projet réoriente l'urbanisation autour du bourg, au Nord de la R.D.94, il n'entame pas les grands espaces viticoles.

Pour favoriser le développement économique, limiter la promiscuité entre habitat et activités, les zones d'habitat situées dans l'aire de développement économique ne sont pas étendues.



En persistant dans l'urbanisation vers le Sud, on aurait rapproché l'habitat des nuisances qui seront induites par la déviation de la R.D.94, étiolé la structure du bourg et éloigné les logements des services et commerces du centre historique : le projet a donc stoppé l'étalement urbain vers le Sud.

Le projet de déviation de la R.D.94

Le renforcement de l'urbanisation au Nord

Le P.L.U. réoriente l'urbanisation au Nord de la R.D.94 (en l'accompagnant d'un programme de renforcement de la trame viaire et d'extension du réseau d'assainissement). Ce choix permet de développer un espace bâti diversifié et en lien direct avec le bourg et ses services et commerces.

Le maintien de l'emprise urbaine au Sud

Au Sud de la R.D.94, l'objectif est de faciliter une densification mesurée et d'apporter une image plus qualitative, moins cloisonnée de l'urbanisation que celle d'un habitat pavillonnaire assez banal qui s'est développé récemment.

La grande coupure

Pour protéger le grand paysage, maintenir la lisibilité du bourg, protéger les entrées de village, le projet maintient une coupure agricole épaisse entre :

- le village et ses extensions en faubourgs d'une part,
- la zone d'activités et le tracé de la déviation d'autre part.

Le développement de l'activité économique

Forte d'un tissu industriel et artisanal étoffé et d'un potentiel de développement économique avéré, la commune a projeté le renforcement de son pôle d'activités pour, dans une problématique générale de maintien des équilibres, développer l'emploi local et accompagner la croissance démographique par l'emploi et par le renforcement des services, dans une commune qui à l'échelle locale possède déjà un statut de pôle économique.

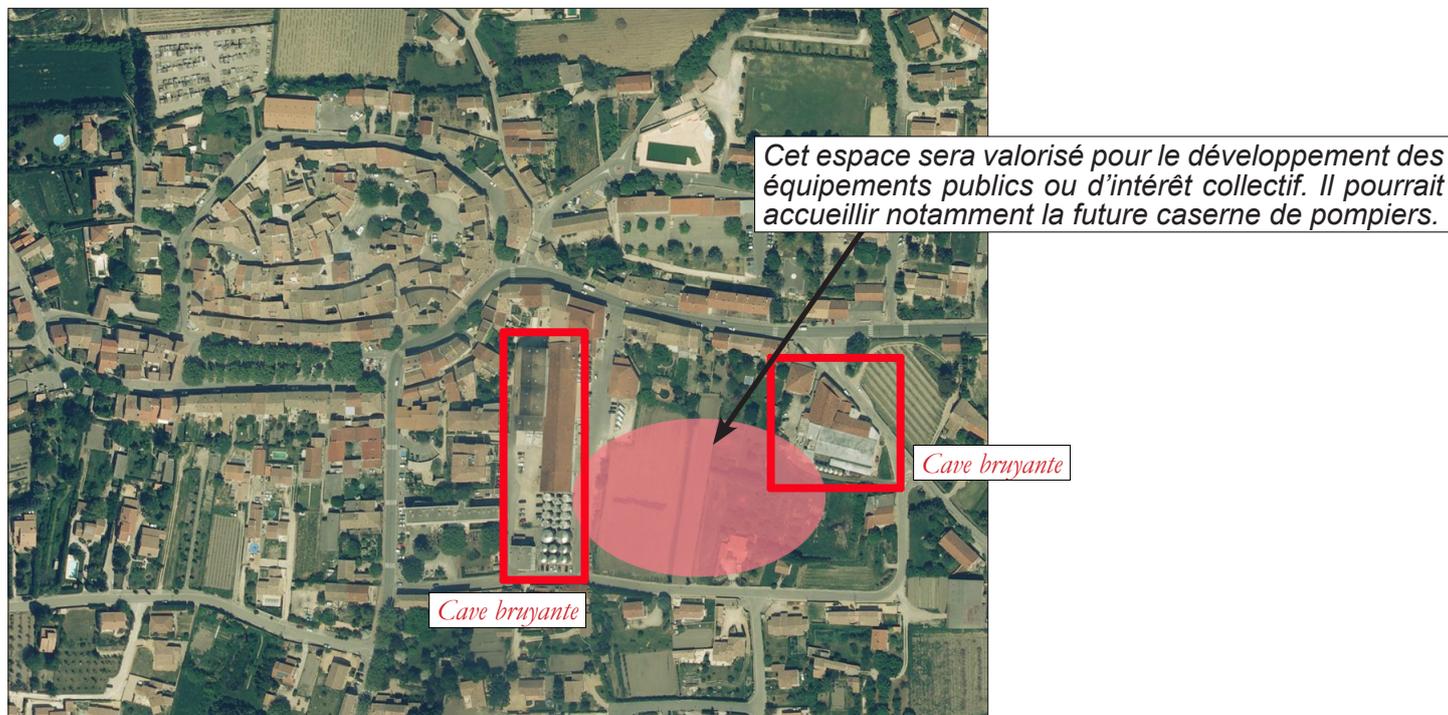
A la confluence entre le projet de déviation et le tracé actuel de la R.D.94, dans le prolongement de zones d'activités existantes et bénéficiant de l'effet de vitrine de la route départementale, ce secteur a été réservé à l'activité économique (pour moitié, l'autre moitié des terrains étant nécessaire à l'implantation du grand carrefour giratoire propre à la déviation)

La protection du bourg

La structure urbaine en circulaire, dense et en ordre continu du village historique est préservée.

Le quartier "Sud Est" du bourg

Objectifs et moyens



Au Sud Est du bourg, un espace vide de taille significative offre une opportunité très intéressante d'urbanisation sans étalement urbain, à proximité immédiate des services du centre. La présence de deux caves d'importance, qui génèrent des nuisances sonores significatives rend cependant incompatible le site avec la création de logements.

Il n'en demeure pas moins un véritable potentiel pour la création d'équipements publics ou d'intérêt collectif, l'implantation d'activités économiques, pour lesquels le bruit ne constitue pas une contrainte significative. C'est avec ces destinations que la commune souhaite valoriser cet espace.

Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain

Objectifs et moyens

La cohérence entre réseaux et développement urbain se définit à deux niveaux :

- d'abord privilégier une urbanisation compatible avec les réseaux existants afin de limiter l'impact financier pour la collectivité.
- puis, lorsque le projet urbain l'exige, programmer un développement des réseaux qui permette d'assurer la desserte des constructions projetées (voirie, eau potable, électricité et le cas échéant, eaux usées).

L'assainissement

Logique de définition des zones constructibles principales

Dans l'objectif de densifier l'habitat, on a défini les zones constructibles uniquement dans les secteurs desservis ou qui seront desservis par le réseau d'eaux usées.

Le choix stratégique de réorienter l'urbanisation au Nord, dans des secteurs partiellement desservis par les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales a impliqué :

- la définition d'antennes d'extensions du réseau d'eaux usées,
- la définition d'un échancier qui a permis la programmation des travaux dans le temps, pour une ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés une fois seulement les nouvelles antennes de réseaux mises en service.

Cohérence réseau d'eaux usées / capacité de la Station d'épuration et croissance démographique

Il est nécessaire que les eaux usées issues de l'urbanisation actuelle et projetée, collectées par le réseau d'égouts, soient acheminées vers une station d'épuration (STEP) capable de traiter en volume comme en charge polluante les effluents. Les études techniques ont démontré que la station d'épuration traitait une charge polluante supérieure à sa capacité et que l'infiltration d'eaux claires parasites dans le réseau créait une surcharge hydraulique nuisible au bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le projet a dû adapter à cette situation, sur le plan technique, en établissant un plan de travaux sur le réseau, la STEP et en adaptant la programmation du développement urbain :

Sur le plan technique

Les études menées dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement ont montré :

- la surcharge en hydraulique et pollution de la STEP (2447 EH pour une capacité de 1100 EH) ;
- de nombreux déversements d'effluent brut au milieu naturel ;
- d'importantes intrusions d'eaux claires parasites dans le réseau ;
- la présence d'industries et d'artisans sans convention de rejet des effluents non domestiques ;

mais aussi, plus positivement, la bonne qualité du traitement opéré par la STEP sur les effluents qu'elle reçoit et une durée de vie de l'équipement estimée entre 7 à 8 ans par le prestataire de service qui assure son pilotage depuis le 1er avril 2019.

Sur ce constat, un programme de travaux destiné à assurer à terme le traitement des eaux usées dans de bonnes conditions a été établi. Ce programme met d'abord l'accent sur la réduction des intrusions d'Eaux Claires Parasites dans le réseau d'eaux usées (permanentes et météoriques) via des opérations de réhabilitations de collecteurs et de mise en séparatif. Débuter par une requalification de la STEP (création d'une nouvelle file, remplacement...), aurait conduit à surdimensionner l'ouvrage compte-tenu de la surcharge hydraulique actuelle, premier problème à régler.

En parallèle, l'établissement de conventions de rejet avec les artisans et industriels concernés, permettra de mieux maîtriser les effluents non domestiques déversés dans le réseau d'assainissement.

À l'issue des travaux de Priorité 1 (2020-2022), une nouvelle campagne de mesures pourra permettre de définir l'efficacité des opérations menées afin de calibrer plus précisément les ouvrages de traitement à prévoir en remplacement de la STEP : augmentation des capacités de traitement en fonction de l'évolution réelle de la population et du développement économique, dimensionnement d'un bassin d'orage.

Ce procédé permettra de rationaliser les interventions à prévoir, afin de traiter en priorité les anomalies les plus pénalisantes, pour évoluer vers un système d'assainissement efficace tant en collecte qu'en traitement à l'horizon 2029 (terme du programme de travaux proposé).

En terme de programmation de l'urbanisation

L'urbanisation des principaux secteurs constructibles représentant une superficie importante d'un seul tenant a été différée (par un classement en zone AU «fermée»), le temps que les travaux nécessaires sur le réseau d'eaux usées soient réalisés. L'unique zone AUh («ouverte») a pu faire exception car elle est sous maîtrise foncière communale pour l'essentiel de sa surface.

Dans les zones urbaines, si le potentiel constructible demeure important, il est disséminé en de nombreux «confettis» constructibles au sein de l'espace bâti existant et la constructions de ces parcelles se réalisera avec une relative régularité (une dizaine de logements par an au mieux) soit un rythme mesuré. Au fil du temps, la charge polluante issue de cette urbanisation n'augmentera que très progressivement et avec la programmation des travaux sur le réseau d'eaux usées et la STEP la surcharge pour la STEP sera contenue.

L'eau potable

Tulette est alimentée en eau potable par le Syndicat Rhône Aygues Ouvèze (RAO). Si le réseau d'eau potable dessert l'ensemble des zones constructibles définies par le P.L.U., les évolutions récentes de la structure du réseau de distribution du RAO et de ses ressources en eau (avec notamment la fermeture de plusieurs de ses captages) ont réduit drastiquement le potentiel d'alimentation en eau potable de logements nouveaux à court terme. Dans ce contexte et à l'instar de la situation de l'assainissement, la commune, en étroite association avec le RAO s'est adaptée à cette situation avec un plan de travaux sur le réseau établi par le RAO et une programmation de l'urbanisation par la commune compatible avec ce plan de travaux :

Sur le plan technique

Le réseau d'adduction d'eau potable de la commune de Bouchet, qui bénéficie de la ressource captée dans la nappe du Rhône sera renforcé. Ce réseau renforcé sera maillé avec celui de Tulette. Dès lors, via un réseau au dimensionnement adapté et capable de délivrer des débits importants, Tulette disposera d'une nouvelle ressource abondante et en capacité d'assurer qualitativement et quantitativement la desserte eau potable de la population actuelle et de la population projetée dans le PLU. Le démarrage des travaux est prévu pour septembre 2020, **pour un achèvement fin 2021**, soit une échéance assez courte après l'approbation du PLU (prévue pour le premier semestre 2020).

A une échelle plus fine, dans un souci de bonne gestion des finances publiques et en dépit de la nouvelle ressource en eau potable attendue, la commune a décidé de ne pas ouvrir à la construction des terrains dont la desserte impliquerait des interventions lourdes sur le réseau et notamment dans des secteurs qui nécessiteraient l'installation de surpresseurs. Ce choix a conduit notamment à la limitation de l'extension urbaine de la frange Nord du village.

En terme de programmation de l'urbanisation

Le projet a différé l'urbanisation des principales zones constructibles, le temps que le RAO mette en œuvre les investissements nécessaires pour garantir la ressource en eau nécessaires aux orientations du PLU. Toutefois, le classement en zone urbaine des petites parcelles constructibles disséminées au sein de la trame urbaine n'ayant pas d'alternative, il sera fait application, le cas échéant et le temps que la question de la ressource en eau soit réglée (en 2021), de l'article L111-11 du code de l'urbanisme, qui permet de refuser un permis pour défaut de réseau

Les communications numériques

Le débit Internet dans la commune est compatible avec le télétravail, évitant ainsi une fracture numérique par rapport aux pôles urbains de la vallée du Rhône. En terme d'objectifs, les ambitions de la commune s'inscrivent dans ceux du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Ardèche et de la Drôme : assurer et planifier le développement numérique bénéficiant au plus grand nombre, sur le long terme, selon la stratégie nationale formalisée autour du Plan national Très haut débit, visant à raccorder 70 % des foyers en 2020, puis 80 à 98 % en 2025.

Pérenniser la croissance démographique, favoriser l'équilibre de la pyramide des âges

Objectifs et moyens

La commune a pour objectifs :

- de retrouver une croissance annuelle moyenne qui traduise à nouveau son réel potentiel socio-économique, après la relative atonie démographique de la période 2011-2016, qui a découlé d'un ralentissement de la production de logements lié à la raréfaction du terrain disponible à la construction, associé à une décohabitation importante dans les logements construits entre 1999 et 2011,
- de promouvoir à son échelle d'une croissance démographique durable et équilibrée dans la répartition par classes d'âges,
- de participer à un juste niveau à l'effort de production de logements permanents nécessaire à la satisfaction des besoins, dans une communauté de communes où le marché de l'habitat subit une pression importante.

Ainsi, la commune s'est fixée comme objectif, pour ces douze prochaines années, un croissance annuelle moyenne de 1,0% par an. Bien que significative, elle pourra être "absorbée" sur un plan socio-économique (grâce notamment aux structures de services existantes et au gisement local d'emplois important et en devenir).

La capacité à bâtir a donc été définie pour une permettre une progression de 250 habitants. Les prévisions de développement ont montré que cet objectif démographique engage sur la production d'environ 120 résidences principales : le projet, par les actions qu'il va mener en termes de diversification de l'offre en logements, parie sur le maintien de la taille moyenne des ménages à 2,2 personnes. Dès lors, pour maintenir sa population actuelle, il ne sera nécessaire de construire que 4 logements, plus 114 pour permettre le gain souhaité de 250 habitants (soit un besoin total d'environ 120 logements).

Pour traduire concrètement le projet démographique, le potentiel en logements déterminé par le P.L.U. regroupe :

- Le potentiel du tissu urbain du village, qui au travers de la mobilisation probable d'une partie de ses dents creuses et de la redivision possible d'une fraction de ses parcelles déjà bâties, génère un potentiel constructible d'environ 78 logements (66 logements en considérant que 80% des dents creuses seront urbanisées pendant la durée de vie du PLU et 12 logements par division parcellaire de terrains déjà bâtis).
- Les terrains qui comprennent les zones urbanisables sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (zones AUh et AU). Sur la base d'une densité moyenne de 20 logements à l'hectare, elles représentent un potentiel constructible évalué à 55 logements.

Les densités de logements potentiellement réalisables :

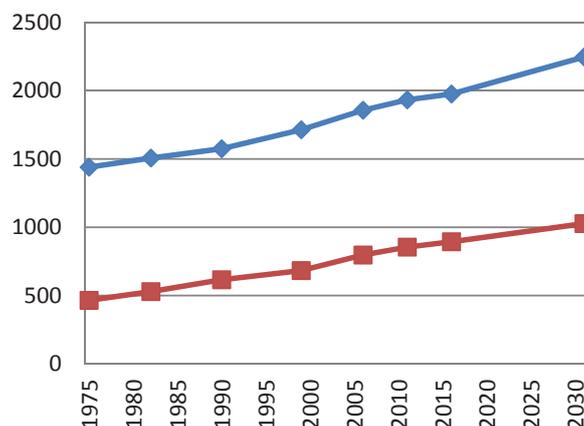
Dans les "dents creuses", qui seront classées en zone urbaine, cette densité a été évaluée à environ 14 logements à l'hectare. Cette évaluation a été établie sur la base des densités de l'urbanisation au coup par coup ces dernières années et de l'analyse de la structure parcellaire (avec des probabilités de densités qui varient, outre la surface du terrain considéré, avec les formes des parcelles et leurs situations géographiques).

Dans la zone A Urbaniser du village les densités, via les orientations d'aménagement et de programmation seront plus importantes, soit environ 20 logements à l'hectare, en cohérence avec les objectifs de la charte départementale pour l'habitat durable dans la Drôme.

Au total, sur la base des estimations du nombre de logements qui seront construits dans les zones urbaines **et en considérant que toutes les zones A Urbaniser seront construites**, la capacité d'accueil du projet est estimée à 133 logements. Ces logements (au nombre très légèrement supérieurs à l'estimation des besoins) permettront de concrétiser l'objectif démographique, pour amener Tulette à environ de 2250 habitants en 2031. **Le rythme moyen de production de résidences principales projeté, de 11 logements par an est crédible au regard de l'attractivité de la commune et de son potentiel socio-économique (entre 2006 et 2016, ce rythme a été d'une dizaine de logements par an).**

La croissance voulue exprime l'objectif d'une évolution démographique «lissée», sans pic ni creux, qui permette de préserver l'équilibre de la pyramide des âges, le renouvellement des générations et ainsi garantir la pérennité des services publics au bénéfice de tous.

Croissance passée et projetée



Instiller une urbanisation de densité intermédiaire

Objectifs

Le parc de logements de la commune compte des parts d'habitat intermédiaire et d'habitat collectif sensiblement supérieures à celles des communes proches. Cette spécificité résulte de la présence d'une "urbanité" historique, où l'espace bâti a pu croître en se diversifiant lentement, mais aussi de la présence assez ancienne d'entreprises et d'une économie viticole forte, qui ont favorisé la production de logements avant la phase d'homogénéisation issue d'un flux migratoire récent, qui a consacré l'habitat pavillonnaire. La typologie des logements tend donc aujourd'hui à s'appauvrir, avec une surreprésentation de la maison individuelle en propriété dans les opérations récentes.

Il s'agit donc, dans les secteurs qui le peuvent structurellement, de favoriser une urbanisation selon un mode d'habitat "intermédiaire", de transition, entre les logements collectifs du centre ville et l'habitat pavillonnaire de la périphérie, en conciliant, au travers de la forme urbaine, qualité de vie et densité relative :

- _ Pour encourager l'installation de jeunes ménages.
- _ Par souci de cohérence avec le développement de la zone d'activités (qui nécessite la production d'habitations abordables pour les salariés des entreprises implantées dans la commune).
- _ Pour économiser le terrain et favoriser la vie sociale.

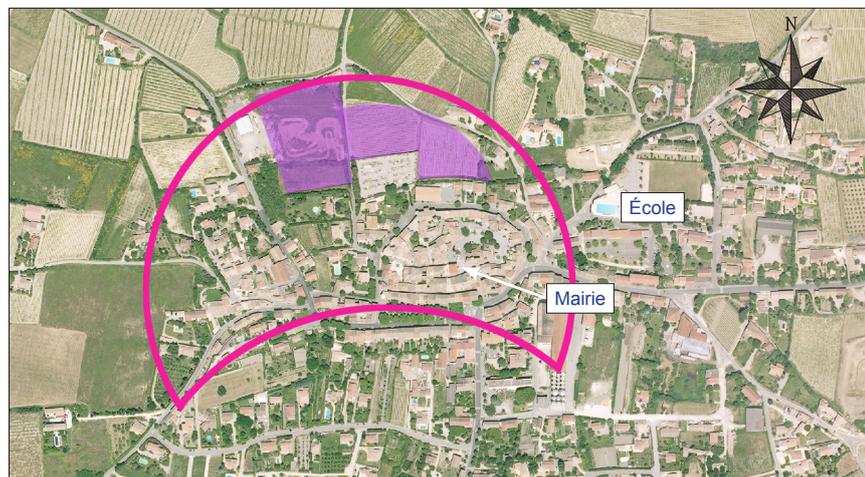
Cette nouvelle offre "intermédiaire" (d'une densité globale de 20 logements à l'hectare mixant différentes formes : petit collectif, individuel groupé...) permettra de renouer avec un développement urbain cohérent avec le statut de bourg de Tulette, avec la diversité historique de son tissu urbain. Elle favorisera l'équilibre socio économique et l'équilibre de la pyramide des âges. Elle permettra par ailleurs un accès au logement sans discrimination, dans une période où les coûts d'accession à l'habitat individuel en propriété excluent du marché une part croissante de la population.

Le développement d'un habitat intermédiaire permettra en outre de préserver ce qui fait encore la particularité positive du parc de logements dans la commune, c'est à dire une relative diversité et la présence d'un parc locatif aidé significatif malgré le récent développement pavillonnaire.



Le modèle d'habitat intermédiaire répondra aux besoins en intégrant les constructions dans une structure plus urbaine mais qui promotionne une organisation "intelligente" des logements, qui limite les co-visibilités, propose des jardins bien exposés, facilite les déplacements doux... pour in fine une belle qualité de vie et moins d'espace consommé.

Illustration des principes d'organisation d'un habitat diversifié, intermédiaire.



Des zones A Urbaniser sont créées. Le potentiel de ces zones sera utilisé pour l'aménagement de quartiers qui assureront un habitat cohérent avec les objectifs de mixité sociale, de diversité de l'offre en logements et d'économie du foncier.

Dans ces zones, dont la localisation est cohérente avec l'organisation de l'espace bâti de Tulette (elles sont dans le prolongement de la trame urbaine, proches des équipements publics), les orientations d'aménagement et de programmation imposeront la mixité des formes bâties.

 **Zones A Urbaniser. (Emprises approximatives)**



Habitat collectif.



L'habitat résidentiel "banal" récent. S'il peut se poursuivre localement pour compléter l'espace bâti, il ne doit pas constituer l'essentiel de l'urbanisation à l'avenir.

Parmi les typologies récentes, manque l'habitat intermédiaire.

Concrétiser le réel potentiel de développement économique local

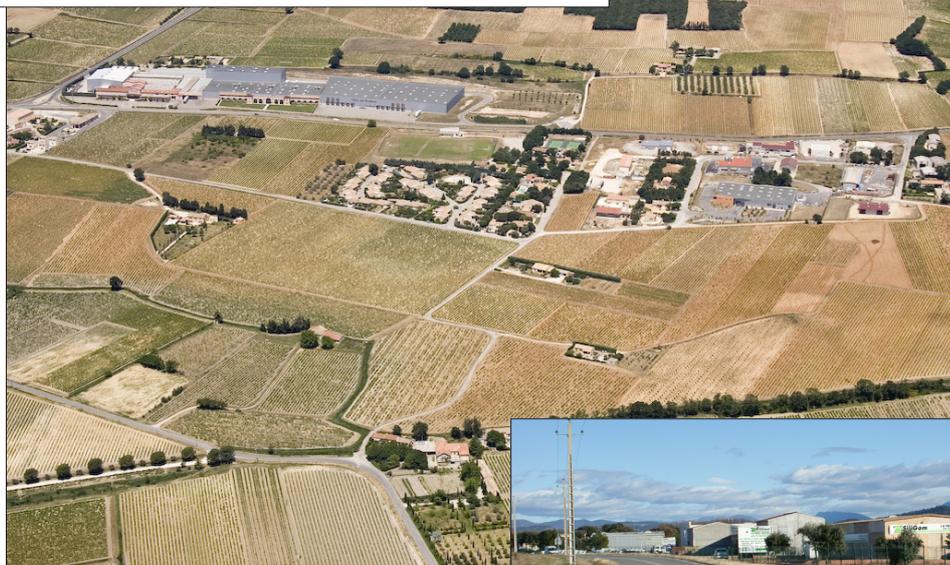
Objectifs

Au sein d'une communauté de communes très rurale (si on excepte Saint Paul Trois Châteaux) Tulette a de particulier la présence d'une structure industrielle et artisanale étoffée, développée grâce la situation géographique de transition de la commune entre l'axe rhodanien et le Nyonsais, mais aussi et surtout grâce à l'économie viticole qui constitue le socle à partir duquel ont foisonné services, artisanat et petites industries. Ce tissu économique assez original connaît une belle dynamique et exprime aujourd'hui des besoins de développement qui ne peuvent plus être satisfaits dans l'emprise actuelle de la zone d'activités, quasi-saturée.

Dégager de nouvelles opportunités pour satisfaire les besoins fonciers des entreprises constitue donc un objectif important du document d'urbanisme, pour la promotion de l'économie locale et pour le maintien des équilibres entre habitat d'une part, entreprises, services et emplois d'autre part, en particulier dans une période (depuis 1999) où la croissance du parc de logements a crû à Tulette de manière importante.



Au Nord de la R.D.94, le grand site de production viticole, de commercialisation et de production.



La zone d'activités de Tulette, à l'entrée Est de la commune



Au Sud de la R.D.94, un maillage de petites entreprises.

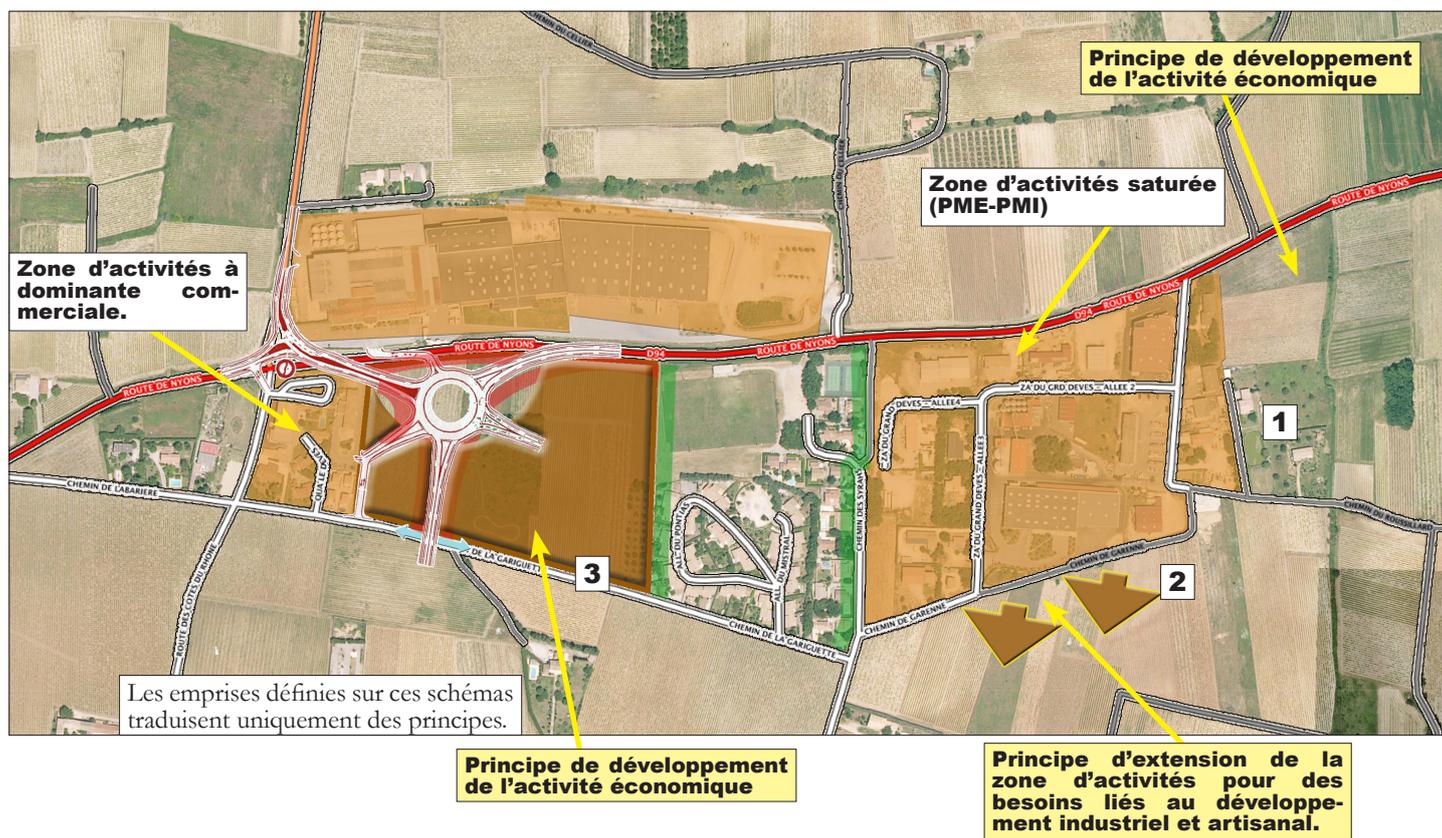
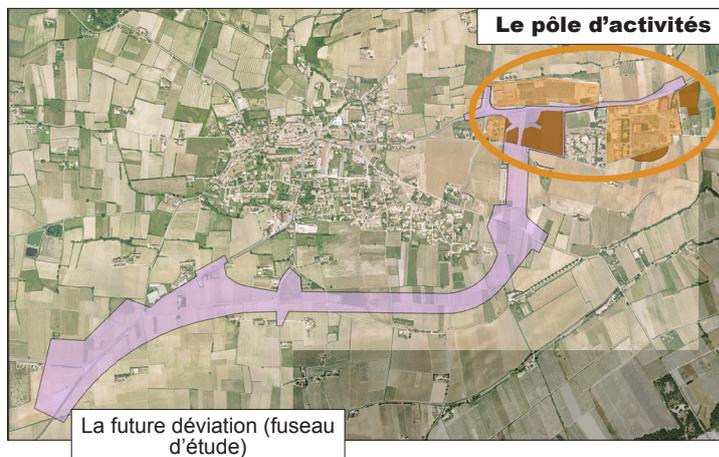
Concrétiser le réel potentiel de développement économique local

Moyens

La réponse aux objectifs et enjeux économiques est traduite par l'extension de la zone d'activités, pour faire face aux besoins de plusieurs entreprises déjà implantées, qui faute de solution de court terme pourraient quitter Tulette. Plus précisément, l'extension de la zone d'activités (1 et 3)

valorisent deux atouts forts du site :

- l'effet de vitrine de la R.D.94,
- la proximité immédiate de la future connexion entre la R.D.94 et sa déviation projetée, qui accentuera le potentiel de captation de clientèle potentielle en transit sur la route départementale. Plus largement, le grand carrefour giratoire facilitera les flux entre la zone et le réseau primaire de voirie.



Les extensions de la Zone d'activités sont destinée principalement au tissu de petites entreprises locales.

Favoriser le commerce local

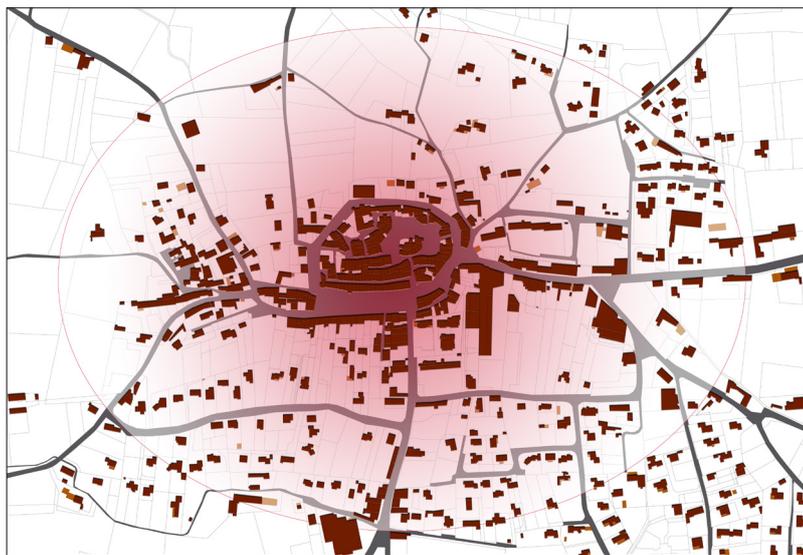
Objectifs

La structuration en bourg de Tulette, l'absence de soubresauts démographiques à la baisse, le relatif éloignement des très grandes surfaces de l'axe rhodanien a permis à la commune de maintenir un tissu de commerces de proximité. Cette relative diversité commerciale constitue un élément clé de l'attractivité : le développement récent d'un habitat résidentiel traduit l'arrivée de ménages qui viennent chercher à Tulette un cadre rural associé à une structure de bourg en mesure d'apporter des fonctions commerciales de base. Une sorte de "ville à la campagne".

L'objet de la commune est donc de favoriser le maintien de la structure commerciale dans le bourg et à son voisinage, en créant les conditions de liens plus étroits entre commerce local et zones d'habitat

Moyens

Le développement préférentiel de l'habitat dans le prolongement Nord du bourg renforce l'accessibilité aux commerces à pied ou en bicyclette. La stratégie de localisation des principales zones d'urbanisation participe ainsi indirectement à l'activité commerciale dans le centre bourg.



Le centre bourg. Il accueille les fonctions de services, les commerces de proximité et les équipements publics de la commune.

Outre le centre bourg proprement dit, sa périphérie proche et notamment les secteurs accessibles depuis la R.D.94 (plus particulièrement depuis le prochain rond point de la déviation) cristallisent des enjeux d'implantation de services ou de commerces dont structurellement, le fonctionnement dans le centre n'est plus viable, faute de flux suffisant et d'accessibilité.

Ainsi, plutôt que de perdre des commerces ou des services et tout particulièrement des services médicaux, la commune a souhaité, dans des secteurs proches du village et qui accueillent déjà des activités, permettre le maintien ou l'implantation encadrée de services et commerces.

Il ne s'agit pas d'introduire une concurrence nouvelle pour les commerces de centre village, mais au contraire, rechercher la complémentarité.

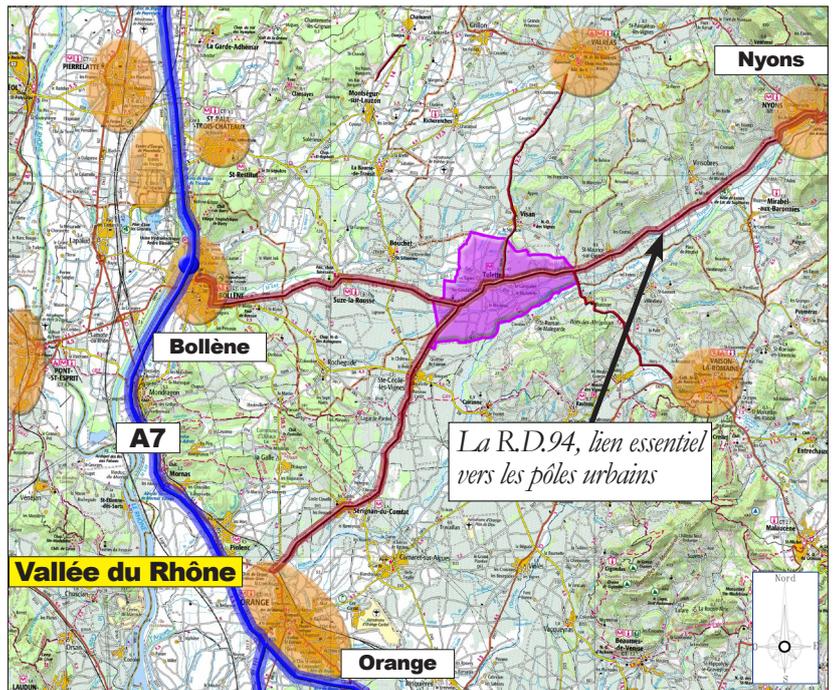


La cohérence entre développement urbain, organisation du réseau viaire et promotion des déplacements doux

Objectifs

A/ Limitation des déplacements et accès à la R.D94

L'analyse des trajets domicile travail a montré que malgré la présence d'emplois *in situ*, beaucoup des nouveaux arrivants habitent à Tulette mais travaillent dans les zones d'activités de l'axe rhodanien. Dans un souci de limitation des déplacements et de cohérence avec l'organisation du réseau routier de la commune, il est donc nécessaire de localiser les principales zones d'habitat dans des secteurs qui permettent (en perturbant le moins possible les circulations urbaines) de rallier rapidement la R.D.94, lien principal entre Tulette et le réseau routier primaire de la vallée du Rhône.



Ainsi, la commune a fait le choix de développer une urbanisation qui donne facilement accès à la R.D.94, pour atteindre par un chemin court et dans de bonnes conditions de sécurité la vallée du Rhône. Pour cela on a :

- _favorisé l'utilisation du réseau primaire de desserte locale et conduit la circulation automobile sur les carrefours les mieux sécurisés (visibilité, conditions d'entrées/sorties sur la route départementale),
- _renforcé le maillage de voirie pour assurer l'adéquation entre les zones principales de développement de l'urbanisation et le dimensionnement des voies carrossables.

B/ Les déplacements doux

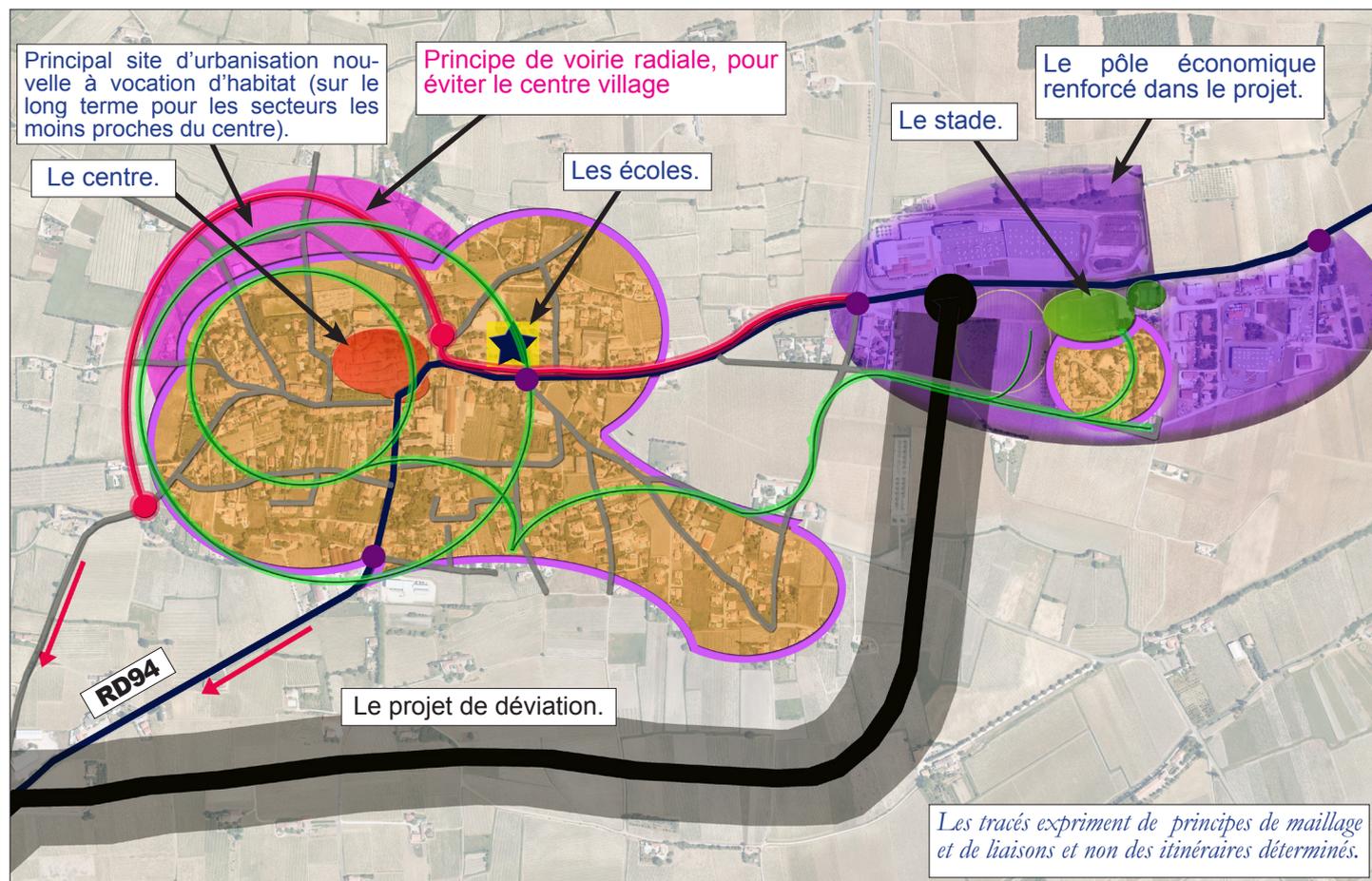
Il est important, pour favoriser la vie sociale dans la commune, les liens entre habitat et équipements publics (l'école notamment), entre habitat et commerces, de développer une urbanisation qui puisse fonctionner avec le bourg, en être proche, d'organiser des liaisons douces, des accès sécurisés entre les principaux espaces constructibles et les fonctions urbaines, les services publics. Il s'agit d'éviter les cheminements piétons le long de la route départementale lorsqu'elle présente un caractère routier affirmé et de favoriser les déplacements piétons / cycles sur des voies dédiées (larges trottoirs, chemins piétons, bandes cyclables...).

4

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

La cohérence entre développement urbain, organisation du réseau viaire et promotion des déplacements doux

Moyens



Principal site d'urbanisation nouvelle à vocation d'habitat (sur le long terme pour les secteurs les moins proches du centre).

Principe de voirie radiale, pour éviter le centre village

Le pôle économique renforcé dans le projet.

Le stade.

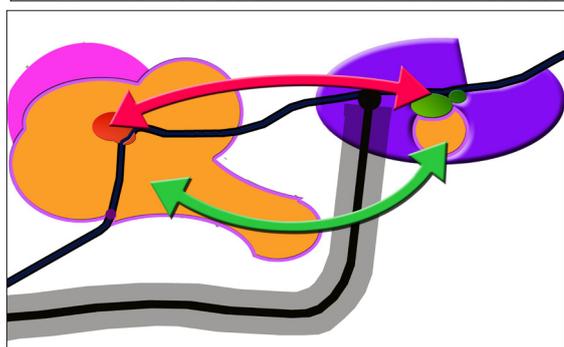
Le centre.

Les écoles.

Le projet de déviation.

RD94

Les tracés expriment de principes de maillage et de liaisons et non des itinéraires déterminés.



Le maillage principal de voies piétons/cycles : il correspond à un ensemble d'itinéraires (dont certains sont à créer) :
 _ soit destinés aux piétons et aux cyclistes, en sites propres,
 _ soit de trottoirs longeant des chemins très faiblement circulés par les voitures.

Le maillage renforce les déplacements intra-village à pied et en bicyclette entre les zones d'habitat actuelles ou projetées et les principaux équipements publics et la zone d'activités. Il est traduit réglementairement par la création d'emplacements réservés et la formalisation de voies piétonnes dans les zones A Urbaniser.

Le projet définit un principe de renforcement des liens piétons-cycles entre le bourg et le pôle économique. Il facilite et sécurise aussi, par des élargissements et des créations de voies publiques, les liens carrossables entre zones d'habitat d'une part, pôle économique et R.D.94 d'autre part.



Le maillage de voies carrossables est renforcé depuis les principales zones d'habitat vers le pôle économique et vers la vallée du Rhône : ce réseau renforcé s'appuie sur un principe de voies radiales au centre historique (dont l'aboutissement est prévu à long terme), pour ne pas injecter dans le bourg un trafic automobile supplémentaire qui pourrait perturber les déplacements piétons-cycles dans le centre.

Enjeux et Objectifs

Tulette s'inscrit dans un ensemble rural. Les habitants de la commune jouissent d'un cadre de vie qui relativise les besoins en espaces récréatifs, (*a contrario* nécessaires dans les grands ensembles urbains).

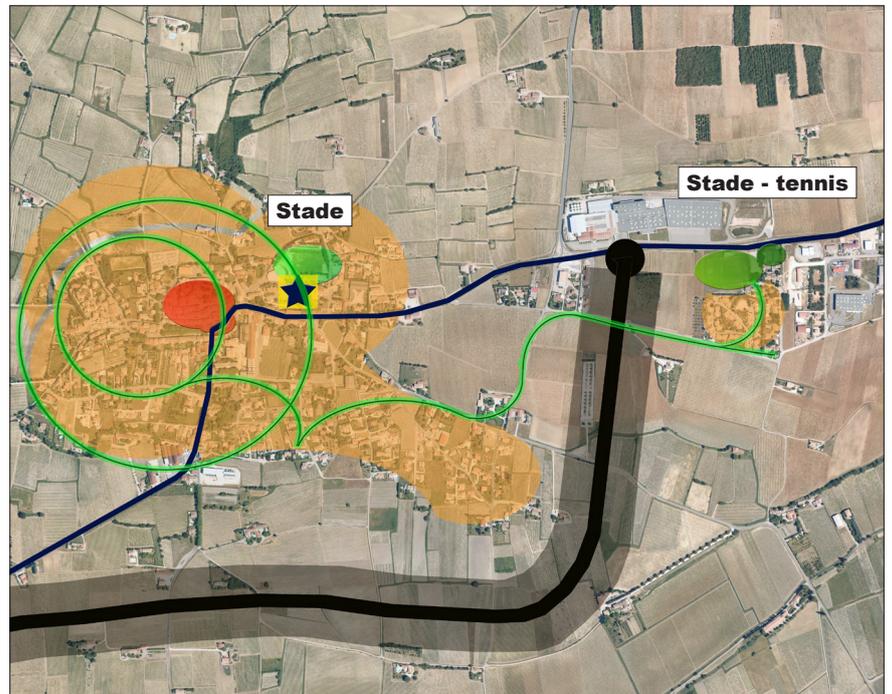
La commune dispose en outre déjà d'équipements sportifs et de loisirs.

Ainsi les enjeux sont tenus et les politiques de développement des loisirs s'expriment essentiellement :
 _au travers du maintien du cadre de vie, de la protection des espaces naturels et agricoles qui jouxtent les zones d'habitat,
 _par le renforcement de la trame de voies piétons - cycles (vers le stade notamment).

Plus spécifiquement, en prévision de la densification de l'espace bâti dans l'urbanisation à venir, la commune a développé, au travers des orientations d'aménagement et de programmation des principes d'accompagnement de l'urbanisation par la création d'aires de jeux, de trames vertes.



L'espace rural constitue en lui-même le support à d'une grande diversité de loisirs de plein-air.



Le projet renforce les liens entre les zones d'habitat et les équipements sportifs et de loisirs de la commune.

La composition du paysage d'ensemble

Objectifs



Les grandes lignes de force du paysage de Tulette s'appuient sur des entités paysagères très facilement identifiables dont il s'agit de préserver l'intégrité (l'espace viticole très ouvert, entrecoupé par quelques haies chemins et canaux et émaillé de vieux corps de fermes, la ripisylve de l'Eygues, les coteaux plus vallonnés du Nord et leurs bosquets...).

Le Bourg développé en pied de coteau et la ligne de ciel dominée par le clocher de l'église.

La commune offre un visage également urbain, avec un bourg d'origine médiévale, développé en pied de coteau sur un modèle radio concentrique d'une grande valeur patrimoniale, des faubourgs anciens.

L'identité paysagère de la commune résulte en grande partie du contraste entre un bourg au tissu urbain élaboré et un territoire communal très rural. En terme de grand paysage, le maintien de ce contraste constitue un élément fondamental du projet.

L'analyse paysagère du développement récent a aussi mis en évidence certains travers d'une urbanisation qui a eu tendance :

- _ lorsqu'il s'agissait d'habitat, "à envelopper", notamment au Sud du bourg, le tissu urbain historique par une trame bâtie pavillonnaire assez banale qui a étioilé les contrastes entre bourg et vignes,
- _ lorsqu'il s'agissait d'urbanisation à vocation d'activités, notamment en rive Sud de la R.D.94, à dégrader sensiblement l'entrée de village.

Le projet doit donc mieux définir les conditions d'insertion dans le grand paysage de l'urbanisation à venir, pour qu'elle constitue un élément complémentaire ou supplémentaire de la trame paysagère existante et non un facteur de banalisation ou d'altération.



La vaste plaine ponctuée de bosquets.



Les coteaux vallonnés

Moyens

Au regard des objectifs, le projet :

- _ engage une urbanisation plus cohérente avec la morphologie du bourg, sa place dans le coteau, en stoppant l'épanchement de l'urbanisation sur un modèle pavillonnaire vers le Sud et en redéployant la capacité à bâtir au Nord, pour retrouver un modèle plus radioconcentrique dans le respect de la ligne de ciel du centre historique (dominé par le clocher de l'église).
- _ contrôle et encadre l'urbanisation urbain à vocation d'activités, facteur de dégradation des entrées de ville et d'altération de l'espace rural, notamment observé depuis la R.D.94, lorsqu'elle n'est pas intégrée et circonscrite,
- _ préserve la très grande ouverture des espaces viticoles très sensibles au mitage et ses éléments de ponctuation qui font le charme de l'espace rural (haies, canaux),
- _ protège la trame boisée des coteaux et les ripisylves de l'Eygues et de l'Hérin.



L'urbanisation banale

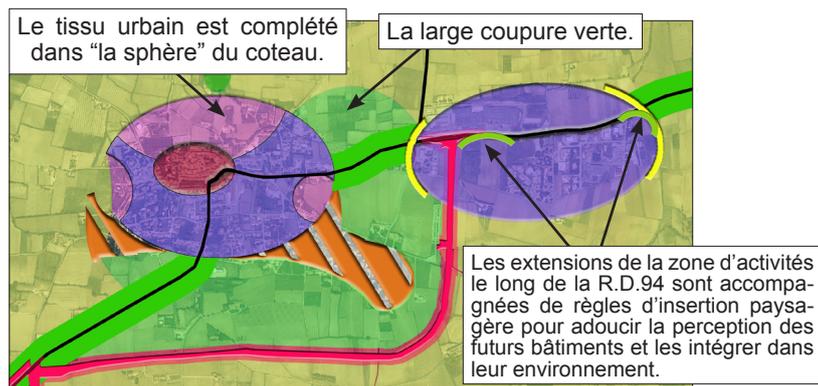
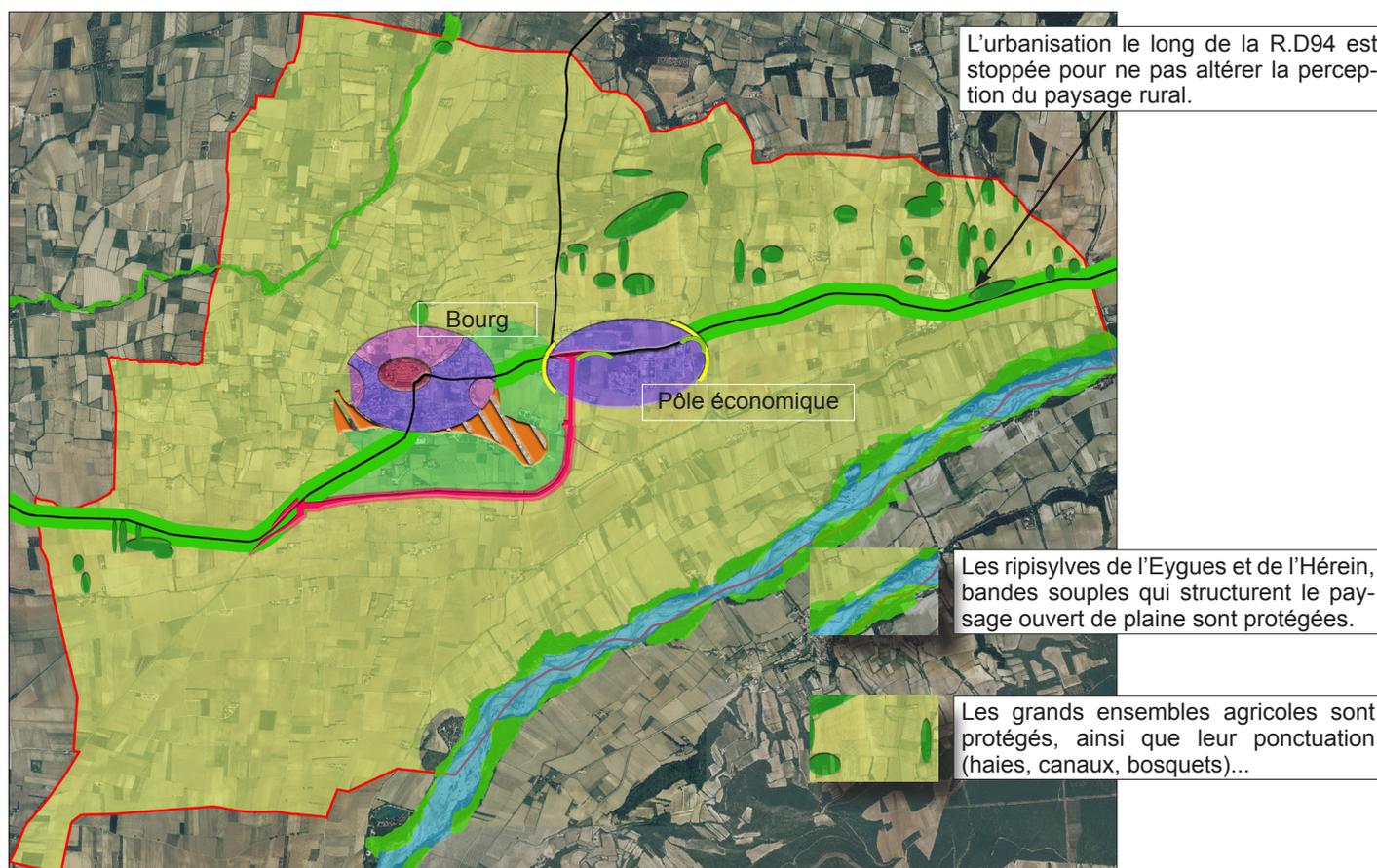


En rive Sud de la R.D.94 aucun effort n'a été entrepris dans le traitement paysager la zone d'activités.

La composition du paysage d'ensemble

Moyens

L'objectif de protection de la silhouette du bourg a été traduit par le renoncement à l'urbanisation des secteurs sensibles. La structuration du paysage d'ensemble du coteau urbanisé, notamment celle perçue depuis l'entrée Ouest de bourg n'est pas altérée mais renforcée.



Le projet réoriente l'urbanisation destinée à l'habitat de manière à ne pas poursuivre la dilution de la forme historique du bourg et à maintenir un contraste fort et durable entre l'ensemble bâti et les espaces agricoles ouverts qui constituent son écrin :

- **Au Sud, les excroissances sont stoppées.**
- **Au Nord, le tissu urbain est complété sans étalement, dans le prolongement du cœur historique sur un modèle "intermédiaire", réinterprétation du faubourg, dans le respect de l'histoire urbaine de la commune.**
- **Une large coupure verte maintient une séquence ouverte entre bourg et pôle économique.**

La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique

Objectifs et moyens

L'église et son prieuré.

Le bâti médiéval.



Les faubourgs.



Structure bâtie du centre historique.

La préservation du cœur historique relève d'un enjeu patrimonial fort, car il constitue un élément central de l'identité de Tulette et fait son originalité par rapport à des communes voisines où l'espace bâti, d'origine agricole est plus organique, moins structuré, moins hiérarchisé.

La commune a donc choisi de protéger son bourg, sa composition urbaine.

Ce sont les raisons pour lesquelles, le long des fronts des rues principales toute nouvelle construction qui afficherait une architecture, un aspect extérieur ou des prospects significativement décalés par rapport au tissu urbain existant sera proscrite.

Pour cela, le projet :

_définit des règles architecturales adaptées pour la construction en neuf et la réhabilitation du bâti existant.

_impose des règles d'implantations permettant la préservation de la trame urbaine historique du bourg.

_déclina des règles architecturales qui évitent les « dérapages » dans les zones d'habitat à venir.



L'alignement des percements, des lignes d'égouts de toiture, les largeurs de façades souvent similaires et les enduits colorés constituent caractérisent les faubourgs.

Les alignements omniprésents, la morphologie en circulaire du cœur constituent les éléments forts de l'organisation du bâti dans le bourg.



Une urbanisation nouvelle qui respecte la trame historique

Objectifs et moyens

La volonté de préserver le grand contraste entre un bourg au profil urbain et les espaces naturels et agricoles alentour (de grandes étendues de vignes, particulièrement sensibles au mitage), mais aussi le souhait de développer une forme urbaine intermédiaire, cohérente avec le recentrage géographique de l'urbanisation à proximité du centre historique, ont conduit à la définition d'un projet de développement qui évite l'extension en tâche d'huile sur un modèle pavillonnaire pour au contraire, faire émerger, dans les zones constructibles les plus vastes (celles où il est nécessaire d'organiser les constructions) un tissu urbain assez dense et organisé.

Cet habitat intermédiaire exprime une logique d'extension en faubourg, sur un modèle suffisamment dense pour renvoyer l'image d'un ensemble urbain, mais qui génère des espaces d'intimités, des jardins privatifs nécessaires à l'attractivité des logements et à la qualité de vie.

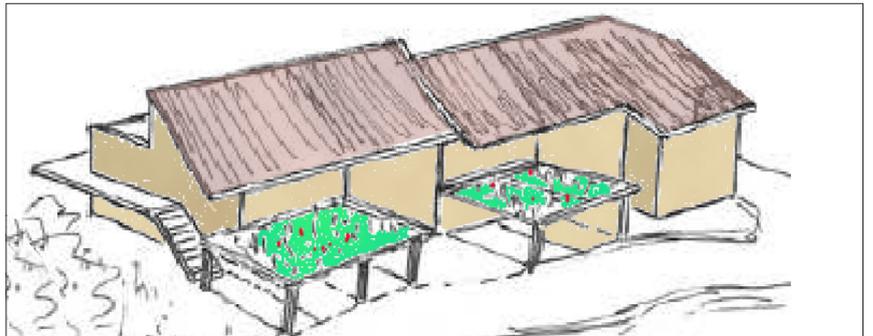
Ainsi, dans le projet, pour les zones stratégiques (zones A Urbaniser), on s'est attaché à définir, grâce aux orientations d'aménagement et de programmation et au travers d'une approche détaillée des modalités d'urbanisation, des principes garants de l'intégration des logements à venir dans la trame urbaine.

On a évité de produire de "simples lotissements", en refusant l'homogénéité, en travaillant sur les clôtures, en jouant sur l'implantation des constructions, leurs rapports à la rue, en définissant des coupures vertes, en faisant varier la taille des parcelles au sein d'une même opération...

Pour respecter le paysage, autour du cœur historique, le P.L.U. développe des espaces bâti intermédiaires à tailles humaines, entre l'ultra densité de l'ancien, trop difficile à reproduire aujourd'hui et le "trop diffus" de l'habitat récent.



Composition urbaine représentée à titre indicatif.



Exemple de structure bâtie regroupant les logements, proche de l'architecture historique de faubourg.

Le regroupement des logements permet, si les constructions sont intelligemment agencées, de compléter le tissu urbain, sur un modèle de faubourg, perdu avec le développement récent dominé par l'habitat pavillonnaire.

Zones A Urbaniser (emprises approximatives) qui seront développées sur un modèle d'habitat intermédiaire.



Objectifs

La viticulture est l'activité économique majeure de Tulette. Les vignes (dont l'essentiel est classé en A.O.C. côte du Rhône) représentent plus des trois quarts de sa superficie et la commune accueille de gros complexes de production et d'exportation de vins, dont certains rayonnent bien au-delà de la Drôme provençale : de grandes caves coopératives (et plusieurs caves privées) ont fortement développé la capacité de vente et notamment d'export du vin, garantissant durablement des débouchés pour les productions locales.



Dans ce contexte, où la filière viticole est vitale pour l'économie locale, le projet a eu comme préoccupation majeure de concilier :

- _préservation du potentiel de production (c'est à dire l'essentiel des espaces de vignes), d'éviter la promiscuité entre zones d'habitat projetées et sièges d'exploitations agricoles, pour prévenir tout conflit d'usage.

et

- _développement nécessaire de l'offre en logements, dans un contexte de carence à l'échelle locale,
- _développement du potentiel de la zone économique, notamment pour répondre aux besoins urgents d'extensions d'activités déjà implantées à Tulette.



La difficulté principale a résidé dans fait qu'une très grande partie de l'espace communal est exploité en vignes A.O.C., y compris aux abords immédiats des zones urbanisées, de sorte qu'il s'est avéré très difficile d'accroître l'emprise destinée à l'urbanisation en minimisant l'impact sur l'économie viticole.



Moyens

Sur la base de la cartographie identifiant les zones agricoles principales, le P.L.U. a protégé du développement urbain l'essentiel de ces secteurs par un classement en zone A, strictement réservée à l'exploitation :

- _L'emprise des zones constructibles destinées au logement a été redistribuée (du Sud vers le Nord du Bourg) plus qu'agrandie et déterminée pour une progression démographique crédible au regard du potentiel socio-économique de la commune
- _Les sièges d'exploitations en activité sont classés en zone agricole, pour éviter la spéculation sur les bâtiments et à terme, leur mise sur le marché "classique" de l'habitat, ce qui réduirait notablement les possibilités de reprises par d'autres agriculteurs.



Globalement, très peu de nouvelles terres sont proposées pour la construction dans les grands espaces agricoles.

- _L'unique extension de l'emprise urbaine sur des espaces agricoles d'importance se situe sur des terrains nécessaires à satisfaire des besoins urgents, avérés et exprimés de PME - PMI déjà implantées à Tulette. Ce prélèvement de terres agricoles n'est donc pas "gratuit" mais traduit un réel besoin immédiat, qu'il n'était pas possible, structurellement, de satisfaire ailleurs.
- _Les zones d'urbanisation pour la création de logements se situent sur des terrains dont le devenir urbain est cohérent au regard de la politique de développement. Cette politique préserve les grandes unités agricoles en localisant le potentiel constructible :
 - _dans la "demie-couronne" partiellement bâtie au Nord du village,
 - _dans les "dents creuses" de la trame urbaine,
 - _hors zones A.O.C. "Village".

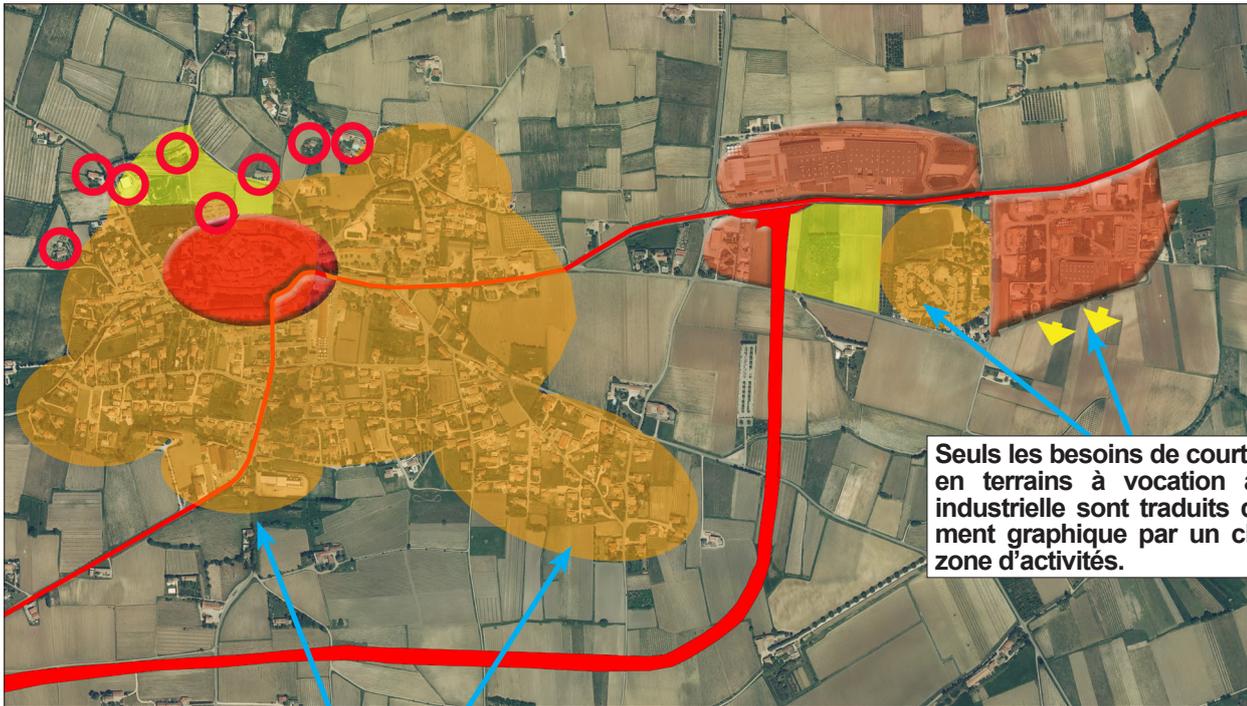
L'urbanisation sera pour une grande part de densité intermédiaire, dans un souci d'économie de l'espace.



Maintenir les unités agricoles

C'est une condition majeure de l'équilibre économique à long terme de Tulette, où la filière viticole est omniprésente, du secteur primaire (production) au secteur tertiaire (commercialisation - export).

Moyens

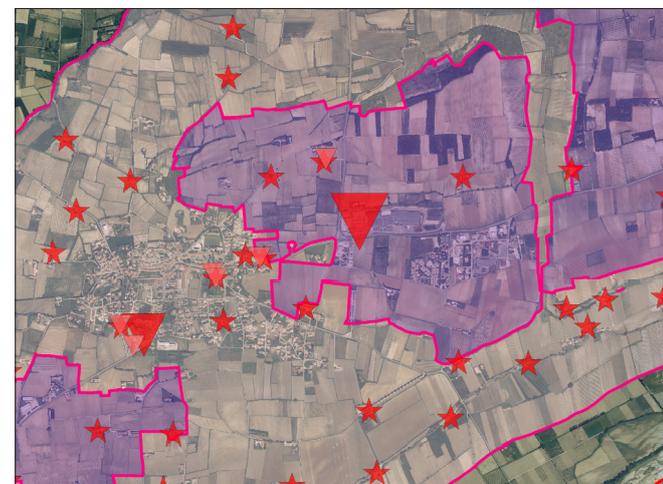


Seuls les besoins de court terme avérés en terrains à vocation artisanale ou industrielle sont traduits dans le règlement graphique par un classement en zone d'activités.

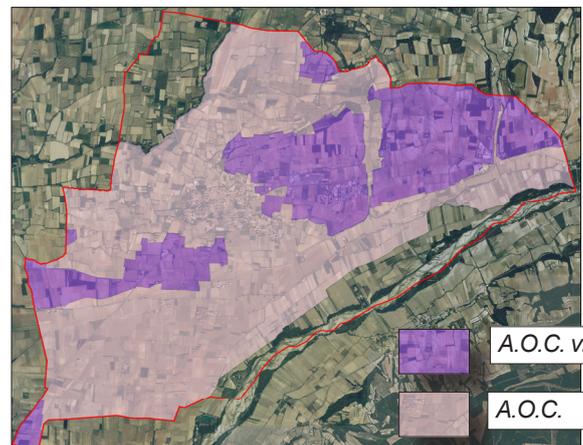
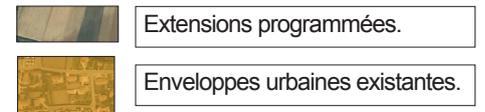
Limite stratégique autour du bourg au-delà de laquelle l'urbanisation se serait faite "contre" l'agriculture, en entamant les grandes unités agricoles.



L'urbanisation nouvelle destinée à l'habitat se réalisera dans des secteurs classés en A.O.C., mais mités et situés dans le prolongement du bourg.



L'habitat n'est pas renforcé dans les secteurs soumis aux nuisances produites par les plus grosses caves situées dans ou en limite du bourg, ni à proximité des sièges d'exploitations, par souci de prévention des conflits d'usages.



L'AOC "Côtes du Rhône", omniprésente.



Caves.

Sièges d'exploitations.

Objectifs

Tulette s'inscrit dans l'ensemble géographique de la basse vallée de l'Eygues, où la culture intensive de la vigne a continuellement repoussé les espaces naturels pour les réduire aujourd'hui à des entités filiformes (les ripisylves de l'Eygues et de l'Hérin) ou ponctuelles (bosquets, mares). Ces espaces constituent toutefois, dans une commune très anthropisée, des habitats, des refuges pour de nombreuses espèces d'intérêt patrimonial.

Un des objectifs fondamentaux du P.L.U. est de garantir la préservation de ces milieux naturels remarquables et rares dans un territoire essentiellement viticole, ainsi que les écosystèmes qui leurs sont inféodés.

Le P.L.U. a ciblé les enjeux environnementaux principaux :

La protection des espaces naturels identifiés comme présentant un intérêt spécifique :

- *les massifs forestiers, l'Eygues et l'Hérin, pour leur intérêt piscicole, leurs ripisylves,
- *les lisières de bosquets, les landes, espaces semis ouverts et ouverts d'une grande richesse entomologique,
- *La Z.N.I.E.F.F. de type 1 26000049 "Parcelles cultivées à Tulette" (en particulier les habitats propices à l'outarde canepetière).
- *La Z.N.I.E.F.F. de type 2 n°2621 "Cours de l'Eygues"
- *La zone Natura 2000 FR9301576 "Eygues"

La préservation du réseau écologique local :

- *Les zones nodales, d'habitat et de reproduction de la plus grande partie de la faune,
- *Les zones puits, de refuge et d'alimentation de la faune au sein des secteurs anthropisés,
- *Les corridors écologiques, secteurs les plus propices aux mouvements de faune.



Les rares espaces boisés relictuels et landes.



La ripisylve de l'Eygues.



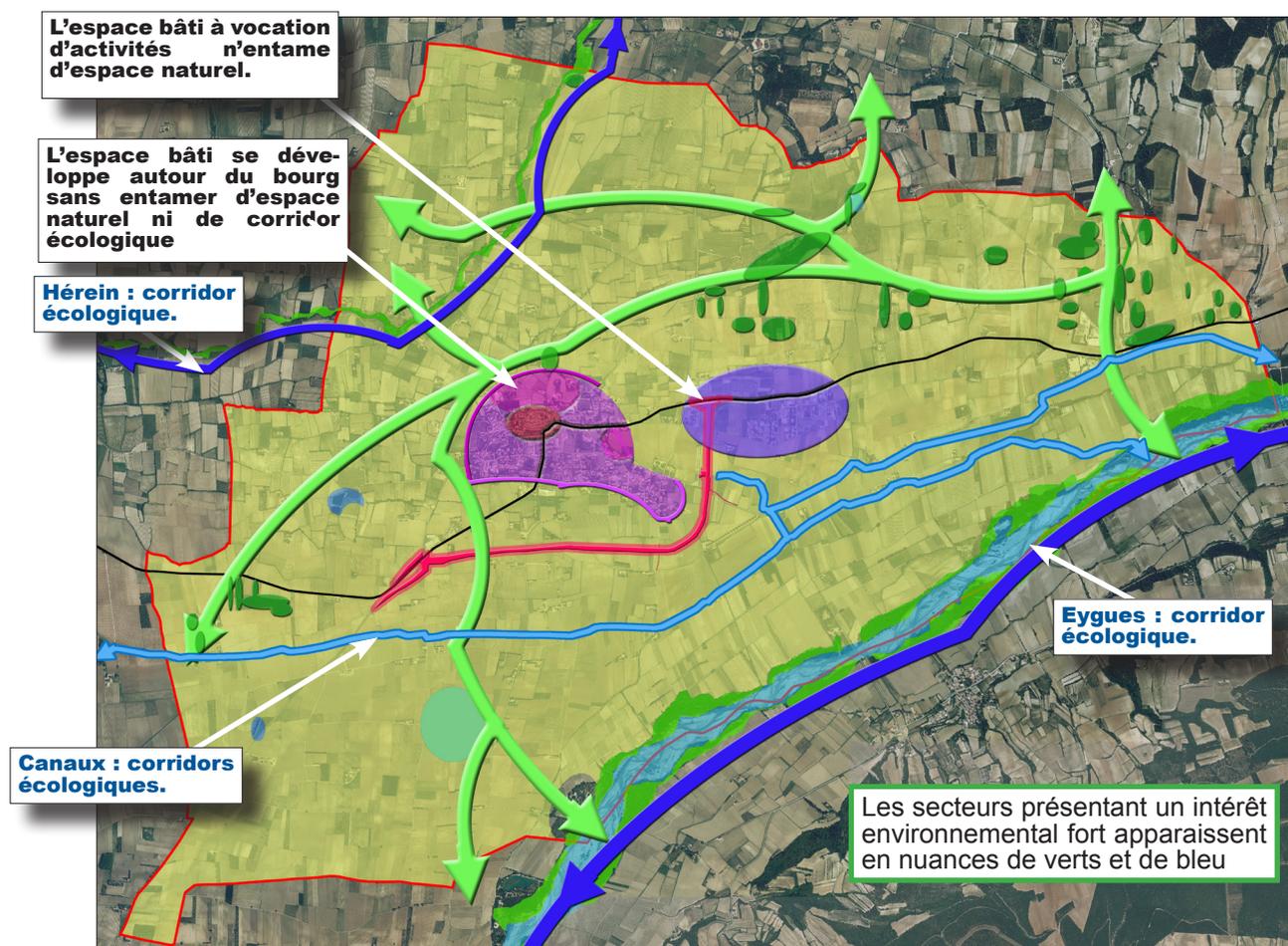
L'Eygues.



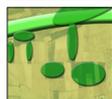
La ripisylve de l'Hérin (Ph. : ECOTER).

Moyens

D'une manière globale, la commune a formulé un projet de développement qui n'interfère avec aucune zone naturelle, directement ou indirectement : **les zones urbaines ou à urbaniser se situent au sein ou dans le prolongement de l'enveloppe bâtie existante, dans des secteurs déjà largement artificialisés ou sur des terrains agricoles le plus souvent en vignes, de faible bio-diversité.** L'impact sur l'environnement naturel ne sera pas accru significativement.



Espace essentiellement viticole, de faible valeur environnementale



Les corridors biologiques de l'Eygues et de l'Herin. Ces corridors d'importance intercommunale sont protégés.

Puits écologiques (refuges, zones de stations temporaires de la faune au sein des espaces agricoles). Ils sont protégés.

Le développement de l'espace bâti porté par le projet se situe dans la zone urbaines et son aire d'influence directe. Il n'empiète pas sur des espaces naturels nodaux ou des corridors biologiques du réseau écologique local. Le projet de développement n'accroît pas la pression de l'urbanisation sur les espaces naturels remarquables.

Rappel des risques naturels qui pèsent sur la commune

A Tulette, outre un risque sismique (aléa modéré), plusieurs risques naturels ont été identifiés, sur des secteurs parfois bâtis ou qui auraient pu présenter des enjeux de développement urbain :

Le risque incendie. Dans la commune, où la forêt est très peu présente, il est très faible. Il n'a été mis en évidence qu'un aléa très faible à modéré qui concerne pour l'essentiel quelques bosquets sur les coteaux Nord et la ripisylve de l'Eygues. Ces secteurs sont tous éloignés des zones existantes ou potentielles du développement urbain.

Les zones inondables. Des études menées dans le cadre des Plan du Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant du Lez (dont l'Hérein est un affluent) et du bassin versant de l'Eygues ont permis de définir l'enveloppe de crue centennale :

La zone inondable de l'Hérein : dans le bourg, des zones inondables associées à des affluents secondaires et à des zones de ruissellement impactent des zones bâties.

La zone inondable de l'Eygues : l'Eygues et ses zones inondables traversent des espaces agricoles et naturels très peu bâtis, sans enjeu de développement urbain.

Les risques technologiques

Un oléoduc et un gazoduc traversent la commune. Ces canalisations induisent des risques technologiques dont le niveau varie avec la distance aux ouvrages et la taille d'éventuelles brèches dans ces ouvrages :

— Les zones de danger du Gazoduc impactent très peu d'habitations, car son tracé traverse des terrains essentiellement agricoles.

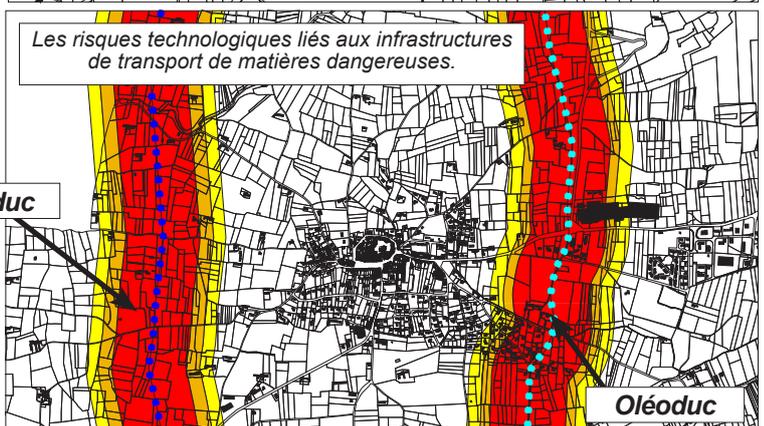
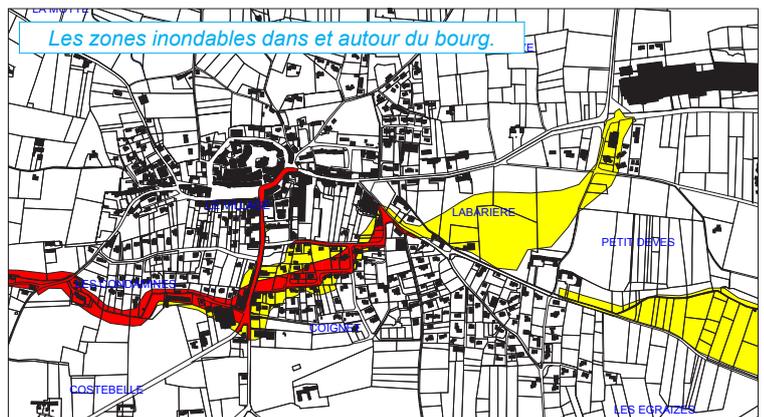
— Les zones de danger de l'oléoduc (dans le cas d'une grande brèche) posent plus de problèmes car elles impactent la bande de terrain comprise entre le bourg et le pôle économique, en touchant certaines zones d'habitat.

Objectifs et moyens

La prise en compte des risques fait partie intégrante du développement durable. Il s'agit de ne pas urbaniser dans les secteurs présentant des risques forts et moyens et d'éviter le développement dans les zones à risques faibles lorsque suffisamment de terrains urbanisables peuvent être dégagés ailleurs pour construire :

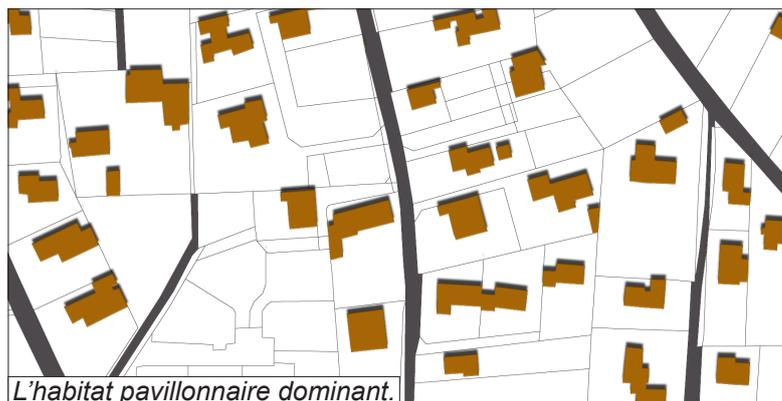
Ainsi, le projet oriente le développement urbain, qu'il s'agisse du bourg (pour l'habitat) ou du pôle économique, pour les activités commerciales industrielles et artisanales, en dehors des zones de risques incompatibles avec l'urbanisation.

L'urbanisation dans les zones de risques faibles, compatibles avec l'urbanisation est très minoritaire et concerne des secteurs déjà en grande partie urbanisés.



L'espace utilisé pour construire des logements ces dix dernières années

Ces 10 dernières années, la densité moyenne de l'urbanisation a été d'environ 15 logements à l'hectare. Cette densité (celle d'un habitat en grande partie pavillonnaire) a entraîné un étalement modéré des terres artificialisées, avec 84 logements pour 5,6 ha utilisés. Cette densité moyenne est supérieure à celles des communes rurales voisines (qui dans la plupart des cas, peinent à dépasser 10 logements par hectare). Tulette a donc déjà engagé une évolution positive, cohérente avec sa stature de bourg, son poids économique local.

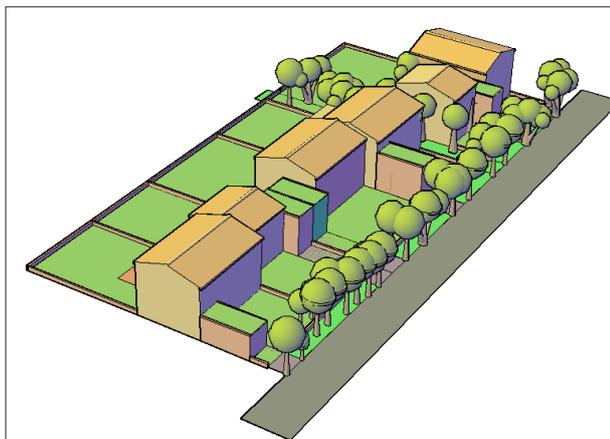


Les engagements de la commune

A partir de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et de l'étalement urbain de ces 10 dernières années, la commune s'est fixée comme objectif, pour l'urbanisation à venir, une évolution contenue de cette densité moyenne, en la faisant passer de 15 à 17 ou 18 logements par hectare, qui permettra une urbanisation assez peu consommatrice d'espace sans pour autant bouleverser la structure de l'espace bâti et les rapports de voisinages.

La densité projetée découlera des deux formes principales d'urbanisation qui résulteront de l'application du PLU :

- celle des petits terrains (essentiellement des dents creuses) classés en zone urbaine, où c'est le marché qui fait la densité et où la commune n'a pas de moyens autres qu'incitatifs pour que l'espace bâti soit plus dense. Ainsi, si ces dix dernières années, la densité moyenne y a été de d'environ 13 logements par hectare, la prévision pour les 12 prochaines années se base ici sur une densité portée à 14 logements par hectare, pour un potentiel estimé à 66 logements,
- celle des zones A Urbaniser (représentant 2,7 ha), définies dans des secteurs proches du village et sur des terrains dont l'urbanisation n'induirait pas de désordre fonctionnel dans l'espace bâti. Au travers des orientations d'aménagement et de programmation, une densité moyenne de 20 logements par hectare y est imposée, pour un potentiel estimé à 55 logements.
- par ailleurs, il a été estimé qu'une douzaine de logements seraient créés par division de parcelles déjà bâties (sans consommation d'espaces naturels et agricoles donc).



Dans les zones A Urbaniser, une structure d'habitat intermédiaire est recherchée. Plus dense que le pavillonnaire, mais ménageant toujours des espaces de jardins, des coupures vertes (dessins présentés à titre indicatif).

Une partie significative de la capacité à bâtir est incarnée dans des zones constructibles sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elles permettront une organisation cohérente et rationnelle des constructions, de leurs dessertes, sans "gâchis" de terrain. Une grande partie des logements prévus seront construits au sein de la trame urbaine actuelle ou dans des espaces partiellement mités, sans préjudice important pour les grands ensembles agricoles et naturels.

En dehors des zones A Urbaniser, il n'y a pratiquement pas d'étalement de la tâche urbaine.

Si les zones d'activités projetées :

- environ 2 ha dans le prolongement Sud de la zone d'activité existante
- et environ 3,5 ha, face aux Celliers des Dauphins, desservis par le rond-point entre la déviation de la R.D.94 et la R.D.576,

entament indéniablement des espaces agricoles, c'est uniquement pour satisfaire des besoins de développement d'entreprises déjà installées dans la commune. Les projets de développement de l'activité économique à plus long terme n'ont ainsi pas été traduits dans le règlement graphique.