

TOULAUD

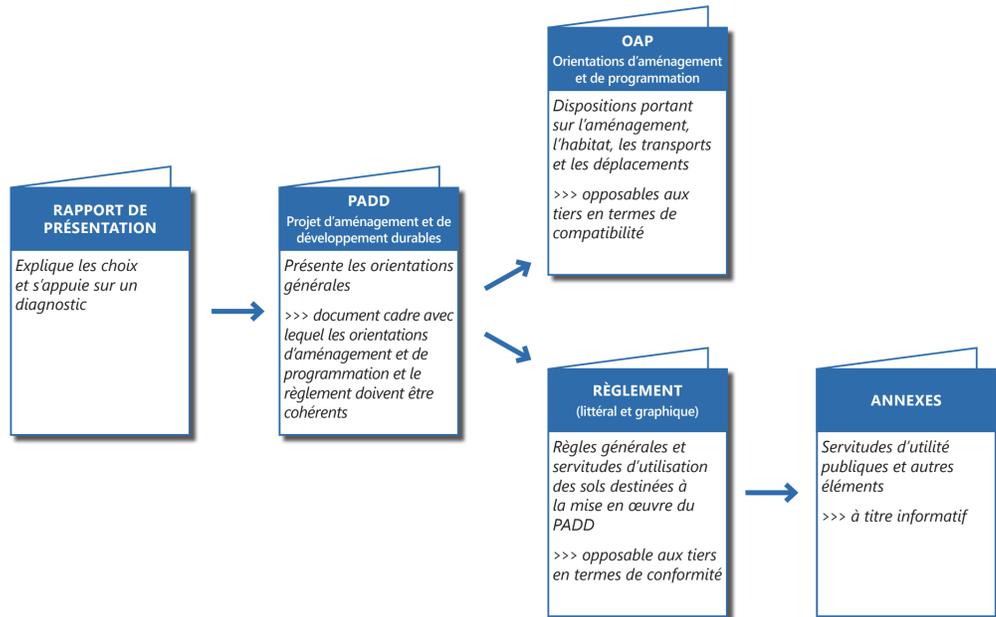
Révision du PLU

LA DÉMARCHE DE RÉVISION DU PLU

C'EST QUOI UN PLU ?

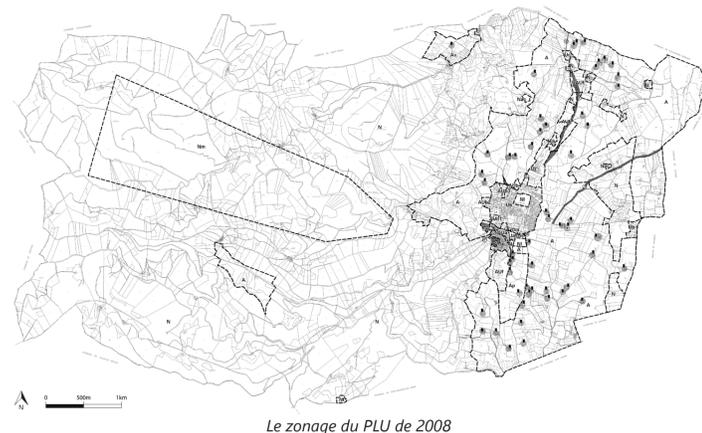
Un Plan Local d'Urbanisme est un document de planification instauré en 2000 par la loi SRU qui organise le développement de l'ensemble du territoire communal sur la base d'un projet politique, dans le respect des objectifs de développement durable. Il est régi par les articles L.151-1 à 43 et R.151-1 à 53 du code de l'urbanisme.

Un PLU se compose de 5 documents :



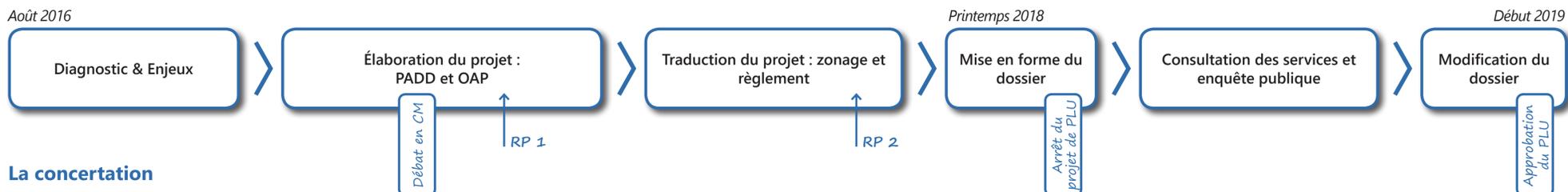
Infos clés

- > 34,73 km² (3473 hectares)
- > Environ 1750 habitants et 740 logements en 2017
- > Densité moyenne : 50 habitants par km²
- > Communauté de commune Rhône-Crussol
- > SCoT du Grand Rovaltain
- > 1 zone d'activité
- > 35 exploitations agricoles



LA PROCÉDURE DE RÉVISION

Les grandes étapes de la procédure



La concertation

Selon la délibération du Conseil Municipal (CM) du 17 mars 2016, les modalités de concertation sont les suivantes :

- > réunion publique (RP),
- > articles dans le bulletin municipal,
- > mise à disposition en mairie et sur le site internet des documents validés.

Les élus ont souhaité approfondir la concertation par l'organisation de marches découverte, d'un atelier avec les agriculteurs et d'un atelier prospectif.



LE CADRE SUPRA COMMUNAL



Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Grand Rovaltain : un projet de territoire élaboré à échéance 2040

Toulaud est inscrit comme pôle de l'espace périurbain au sein de l'armature territoriale :

- > conforter l'offre de services et de commerces à la hauteur des besoins du bassin de vie,
- > développer les capacités d'accueil des entreprises pour favoriser la création d'emplois,
- > diversifier l'offre de logements notamment par le renforcement de l'offre de logements abordables,
- > promouvoir les modalités d'une mobilité plus durable.

Les choix d'urbanisation et d'aménagement doivent s'inscrire dans un objectif de limitation de l'étalement urbain et de la consommation foncière, et ainsi privilégier l'optimisation du tissu existant :

- > mobiliser en priorité le potentiel foncier disponible dans l'enveloppe urbaine (parcelles libres et friches urbaines, industrielles ou commerciales),
- > justifier des tenements libres et des friches qui n'auront pas été mobilisés pour le développement communal,
- > ne pas inscrire de zones à urbaniser supplémentaires si les capacités de constructions dans les enveloppes urbaines dépassent les besoins.

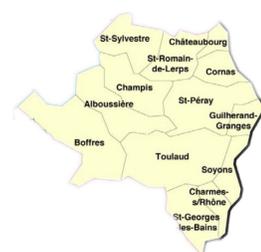
- Un objectif de densité moyenne minimale fixé par le SCoT :
- > 26 logements à l'hectare, à échéance 2016-2025
 - > 32 logements à l'hectare à échéance 2026-2040

Le PLH (Programme Local de l'Habitat) de la communauté : une répartition cohérente des logements pour la période 2016-2021

Sur la base d'une population de 1662 habitants en 2015 (INSEE) et d'une moyenne de 6 logements mis en chantier par an entre 2003 et 2014, le PLH fixe pour Toulaud :

- > un objectif annuel de production de 13 logements soit 78 logements pour la période 2016-2021,
- > 20% de logements abordables, dont 50% de locatif social, soit 8 logements, et 50% d'accession sociale à la propriété, soit 8 logements,
- > 25% de logements collectifs (valeur seuil de 50 lgts/ha), soit 20 logements,
- > 45% de logements individuels groupés (valeur seuil de 30 lgts/ha), soit 35 logements,
- > 30% de logements individuels purs (valeur plafond de 12 lgts/ha), soit 23 logements.

- La production de ces 78 logements, dans le cadre des formes urbaines indiquées, nécessite ainsi la mobilisation de 3,5 ha de foncier.



TOULAUD

Révision du PLU

LE DIAGNOSTIC

PAYSAGE ET AGRICULTURE

Le paysage

> un **paysage diversifié**, structuré par le relief, drainé par de nombreux ruisseaux, marqué par la mosaïque agricole, et traversé par un réseau dense de routes et chemins qui offrent de belles perspectives

> un paysage ponctué de **nombreux écarts** aux constructions anciennes souvent qualitatives et caractérisé par son **bourg perché** dont la silhouette est soulignée par un socle naturel, d'où émerge le bâtiment ancien de l'école

> des **entrées de village** peu qualitatives

L'agriculture

> une **production diversifiée** et de qualité (sols favorables, réseau d'irrigation), mais pas d'agriculture biologique

> un développement des **cultures céréalières dans la plaine** mais qui risque d'entraîner une modification du paysage et subit la pression résidentielle

> un redéploiement de l'**arboriculture fruitière sur les coteaux** et le maintien de la **viticulture à proximité de St Péray**

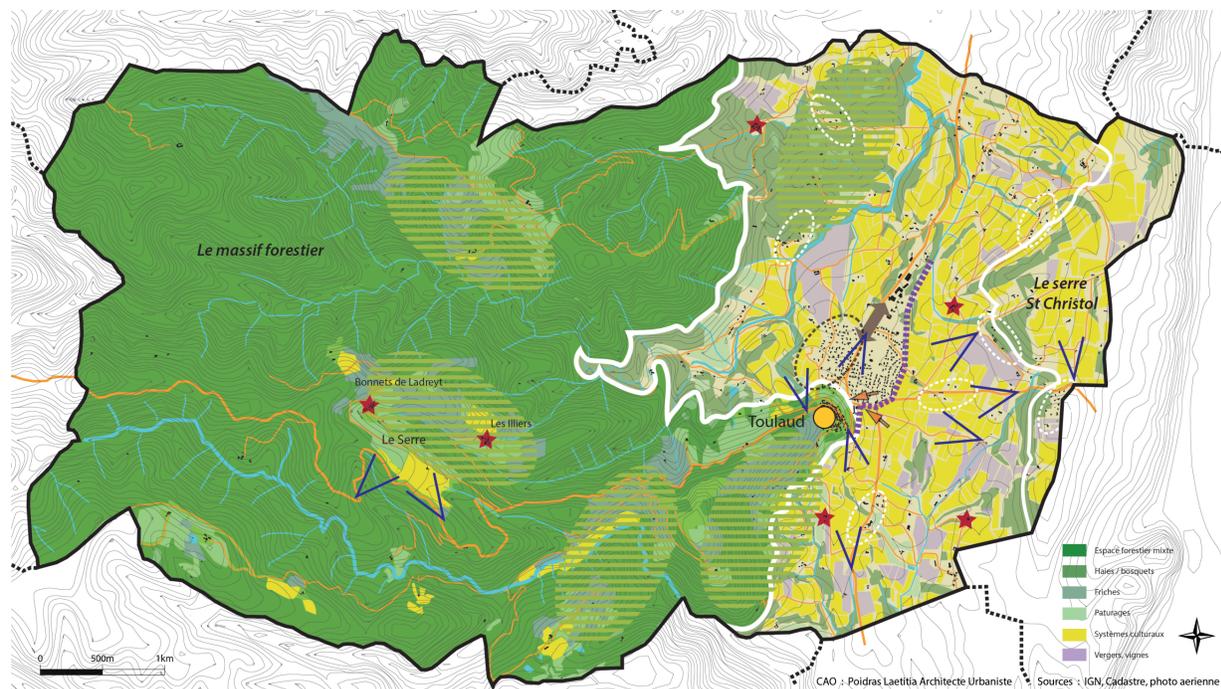
> la présence de nombreux **pâturages au sein du massif forestier** mais une diminution du cheptel notamment caprin qui risque d'entraîner la fermeture de l'espace

> quelques **friches** essentiellement localisées en piémont

> une baisse du nombre d'**exploitations (35 en 2017 contre 44 en 2000)** et de la surface utile (**631 ha en 2010 contre 710 ha en 2000**), mais une augmentation de la taille des exploitations (**8 exploitations de plus de 50 ha**), plutôt fonctionnelles avec un parcellaire suffisamment regroupé

Infos clés

- > 35 exploitations dont 21 avec leur siège à Toulaud
- > 3 GAEC (Groupement Agricole d'Exploitation en commun)
- > Emplois = 45 équivalents temps plein
- > 1 ICPE (Installation Classée - élevage)
- > SAU = 5 220 ha (Surface Agricole Utile)
- > 3 AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) : St Péray, Cornas et St Joseph



- Un paysage agricole très habité, fragilisé, sous pression péri-urbaine
- Une urbanisation diffuse (routes et crêtes) banalisant le paysage
- Paysage en voie d'enrichissement et fermeture
- Un paysage péri-urbain en devenir. Des limites floues
- Front bâti à enjeu agro-paysager
- Grandes ouvertures visuelles depuis les routes
- Une silhouette urbaine remarquable sensible aux modifications
- Des tendances au rapprochement village / zone d'activités
- Des entrées de village déstructurées et peu qualitatives
- Élément repère d'intérêt patrimonial

Les dynamiques paysagères



ENVIRONNEMENT

> des risques liés au relief, au climat et à la qualité des sols : problématique de **ruissellement des eaux pluviales**, glissements de terrain, éboulements

> un risque de **feux de forêts** important qui nécessite le maintien d'espaces ouverts non bâtis

> un cadre de vie globalement **préservé des pollutions atmosphériques et nuisances sonores**

> un bon état qualitatif et quantitatif des **eaux souterraines** mais des **cours d'eau** sensibles, qui subissent des pressions liées aux activités agricoles et aux prélèvements

> une **ressource en eau potable** suffisante pour assurer les besoins futurs

> un système d'**assainissement** séparatif complet pour la zone agglomérée, avec une station d'épuration qui fonctionne bien, et des installations d'assainissement individuel sur le reste de la commune, dont certaines présentent un risque de pollution pour la ressource en eau

> de nombreux réservoirs de **biodiversité**, des milieux naturels qui offrent une bonne **perméabilité** écologique reliés par un réseau de cours d'eau dense

> des **corridors écologiques** entre la vallée du Rhône à l'est et les massifs montagneux à l'ouest, avec un risque de coupure par la RD et une urbanisation linéaire continue, et une altération possible par la fermeture des milieux dans le massif boisée et la régression du maillage bocager dans la plaine

> un très bon **ensoleillement** valorisable dans l'utilisation d'apports solaires passifs et/ou le développement d'énergies renouvelables, tout comme la **filière bois**, la **géothermie** et l'**éolien**

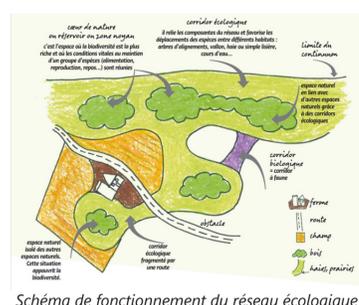
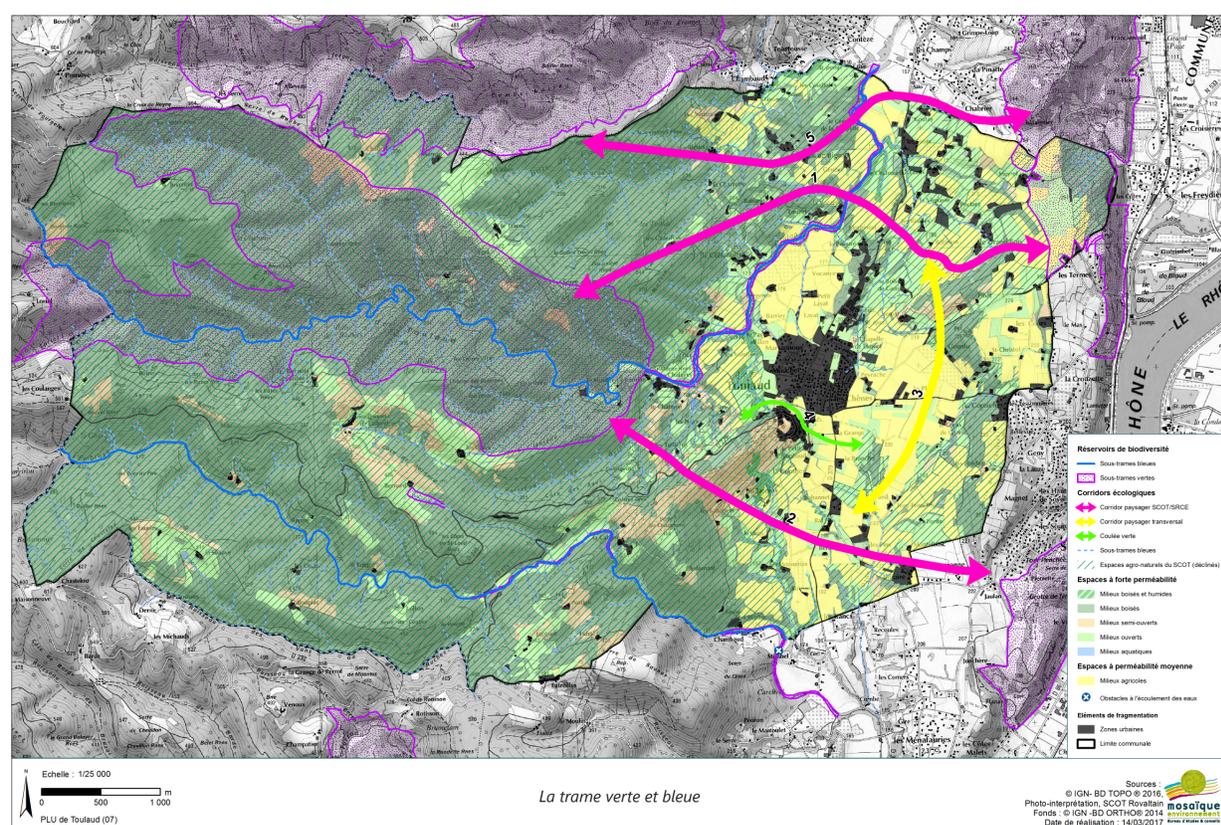


Schéma de fonctionnement du réseau écologique

Infos clés

- La commune est concernée par plusieurs espaces patrimoniaux :
- > Site Natura 2000 «Affluents rive droite du Rhône»
 - > Site Natura 2000 «Massifs de Crussol, Soyons, Cornas-Chateaubourg»
 - > ZNIEFF* de type I «Vallons du Mialan et du Gibarlet»
 - > ZNIEFF* de type I «Vallons de Jergne et de Trévalon»
 - > ENS* des massifs calcaires de Crussol et Soyons

*ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique
*ENS : Espace Naturel Sensible



La trame verte et bleue



Sous trame boisée



Sous trame prairiale



Sous trame milieux semi ouverts



Sous trame agricole



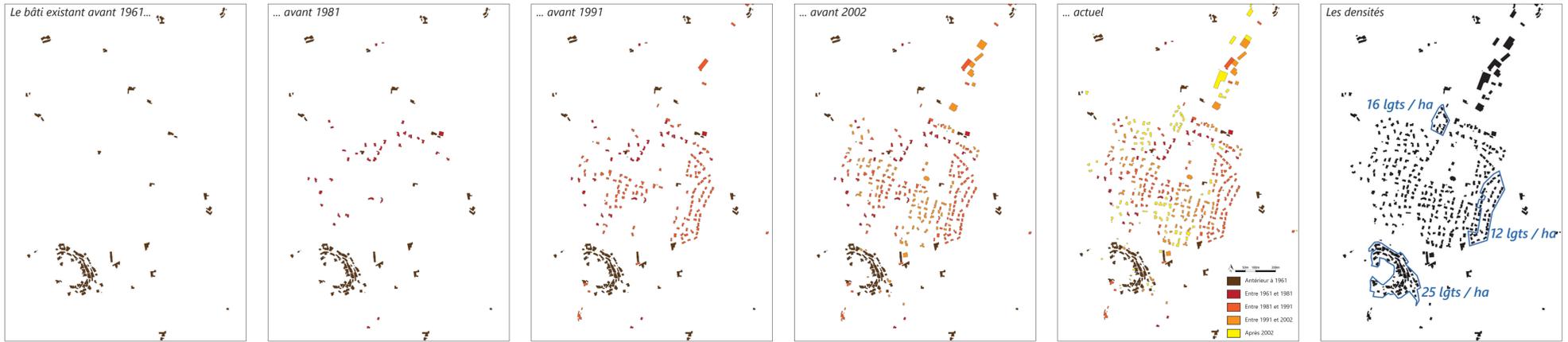
Sous trame aquatique

TOULAUD

Révision du PLU

LE DIAGNOSTIC

LE CADRE BÂTI

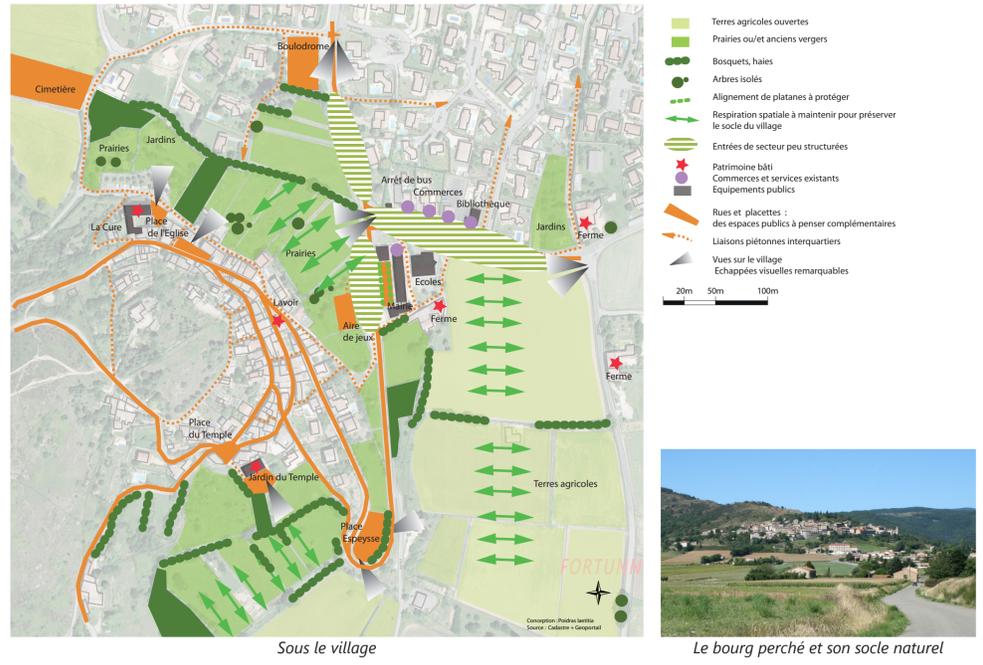


Les caractéristiques urbaines et architecturales

- > l'ancien **village** qui forme un ensemble architectural cohérent, présentant une assez forte densité bâtie avec de rares espaces publics mais offrant de belles vues, et ponctué à son sommet par le serre qui reste à valoriser
- > la **zone pavillonnaire** qui présente une faible densité bâtie avec un statut des espaces collectifs parfois incertains, marqué par la respiration que constitue le pôle de loisirs, et qui progresse sur l'espace agricole
- > une **zone d'activités** de part et d'autre de la RD qui marque l'entrée nord du village

La démographie

- > une croissance de **population** peu dynamique, mais une augmentation récente d'environ 80 habitants (1666 habitants en 2013 / 1750 habitants au 1^{er} janvier 2017), une population globalement jeune (indice de jeunesse = rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans : 1,43 en 2013) mais une tendance au vieillissement (45% de 45 ans et plus en 2013 contre 38% en 2008)
- > une taille des **ménages** en diminution mais encore assez importante (2,57 occupants par résidence principale en 2013 contre 3,1 en 1990) et une faible diversité sociale (83,5 % de propriétaires)
- > une **population active** en augmentation et des déplacements quotidiens en voiture qui tendent à augmenter (85,3 % des actifs ayant un emploi travaillent dans une autre commune que celle de résidence)



LES FONCTIONS URBAINES

L'habitat

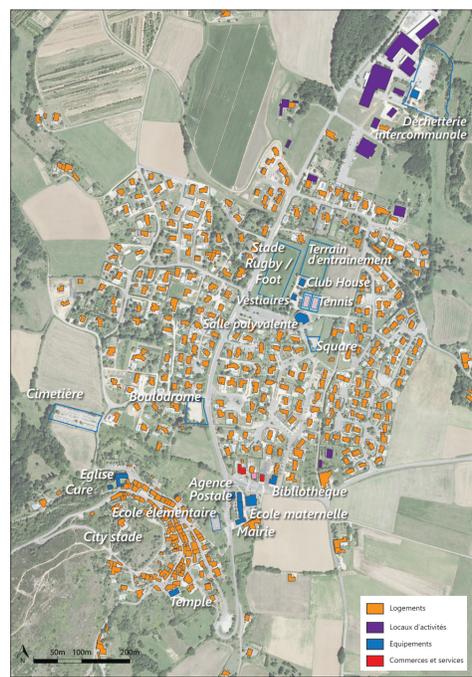
- > une **typologie** de logements peu diversifiée (4,3 % d'appartements en 2013), peu de petits logements (83,4 % des résidences principales avec 4 pièces ou plus), et un très faible taux de vacance (2,9% de logement vacants)
- > une très grande majorité de propriétaires occupants (85,3%), une faible part de **logements locatifs** (12,9%) et aucune offre adaptée au **vieillesse** de la population et à la dépendance
- > un rythme de **construction** de 6 logements par an en moyenne, une diminution de la **taille des parcelles** constructibles (aux alentours de 900 m² en moyenne) et un **marché** du foncier et de l'immobilier plutôt élevé

Les équipements

- > une offre limitée dans le **bourg historique**, notamment pour les jeunes enfants
- > une **polarité centrale** jugée peu conviviale, l'accessibilité de l'école qui pose problème et un espace d'évolution sportive très fréquenté par les scolaires
- > un **pôle de loisirs** qui joue un rôle d'animation au sein de la commune mais dont les équipements ne permettent pas la pratique d'activités indoor de sports collectifs
- > une offre limitée d'espaces à destination des **associations** et à destination des **jeunes**
- > un **boulodrome** sous-utilisé (déconnecté, confidentiel)
- > un **cimetière** qui nécessite un agrandissement et un espace de stationnement
- > des **jardins familiaux** qui permettent de créer du lien social
- > une couverture numérique par la **fibre optique** en 2018

Les activités (hors agriculture)

- > une attractivité du territoire pour les **loisirs-nature** mais peu de structures d'accueil pour capter cette population de passage
- > une offre limitée de **commerces** mais la présence de professionnels de santé au sein de la polarité centrale
- > une dizaine d'**entreprises** regroupées au sein de la zone d'activités, mais qui emploient peu de touloudains, et de nombreux **artisans** qui travaillent à domicile



Les déplacements

- > une bonne **accessibilité** au bassin rhodanien par la RD279 et la RD379
- > deux **axes structurants** qui absorbent le trafic de transit, mais peu adaptés au développement des déplacements locaux notamment par les modes doux
- > une offre de **stationnement** qui peu paraître insuffisante mais essentiellement par manque de rationalisation
- > une offre limitée de **transports collectifs** mais un transport à la demande qui connaît une fréquentation grandissante
- > une bonne **perméabilité piétonne** dans le **bourg historique** mais un accès difficile aux personnes à mobilité réduite depuis le bas
- > un bon **réseau de cheminements modes doux** dans le secteur pavillonnaire est, mais des discontinuités identifiées, et un réseau quasi inexistant à l'ouest



TOULAUD

Révision du PLU

LE PADD

Préserver le caractère péri-rural de la commune

- > en poursuivant un **développement** modéré, progressif et maîtrisé
- > en valorisant la silhouette du **bourg perché** et en maintenant/améliorant la qualité des **entrées de village**
- > en confortant la vocation paysagère et économique de la **plaine agricole**
- > en préservant la qualité des **reliefs**

Renforcer la diversité sociale et générationnelle de la population touloudaine

- > en attirant de **nouveaux ménages** (familles avec enfants)
- > en permettant aux **jeunes adultes** de rester sur la commune
- > en permettant aux **personnes âgées** de rester sur la commune

Favoriser le bien vivre ensemble au sein de la commune

- > en équilibrant et diversifiant l'offre d'**équipements** et d'**espaces publics fédérateurs**
- > en améliorant les **liaisons** entre les différents lieux de vie
- > en rationalisant l'offre de **stationnement** et en améliorant la qualité des **espaces de proximité**
- > en proposant des **opérations mixtes**
- > en intégrant l'**emploi local** au village

Valoriser le potentiel de fréquentation de la commune

- > en préservant le **caractère patrimonial** du bourg perché
- > en valorisant les **points de vue**
- > en favorisant la **pratique des loisirs nature**
- > en proposant une offre adaptée d'**hébergement** et de services

Proposer un développement respectueux de l'environnement et durable

- > en tenant compte des **risques** et des contraintes
- > en préservant la **biodiversité** et les continuités écologiques
- > en préservant la ressource et en améliorant la gestion de l'**eau**
- > en limitant les **nuisances**
- > en valorisant le **potentiel énergétique** du territoire



- Densification au sein de l'enveloppe urbaine et extensions limitées : un rééquilibrage est/ouest
- Maîtrise de l'urbanisation des secteurs de projet
- Maintien et valorisation de la ceinture verte sous le village (élément de cohésion)
- Traitement des fronts urbains sur l'espace agricole (espace de transition)
- Renforcement de la polarité centrale
- Renforcement du pôle de loisirs
- Amélioration de l'offre d'équipements au sein du bourg
- Valorisation de l'espace public
- Valorisation de la serre
- Valorisation des points de vue
- Préservation de l'espace paysager en entrée est
- Requalification du carrefour RD279/RD379
- Atténuation du caractère routier (perméabilité)
- Amélioration des liaisons modes doux

