PLAN LOCAL D'URBANISME
LE TEIL

RAPPORT DE PRESENTATION

PLU ARRETE
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 23/06/2026

A Le Teil le 24/06/2026
Olivier Peverelli, le Maire

Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS

Numéro d'affaire : 160220				Page : 2/222
Rev	Date	Description	Rédaction	Approbation
0	11/2021	Création	Sonia FACEN	SF
1	05/2026	Arrêt	Sonia FACEN	SF

Sommaire

Sommaire 3

A CONTEXTE GENERAL 9

1. Coordonnées de la commune 10

2. Présentation générale de la commune 11

2.1. Positionnement du territoire 11

2.2. Données générales et chiffres clés (INSEE 2022) 12

2.3. Communes limitrophes 12

3. Rattachement administratif et intercommunal 14

3.1. Rattachement administratif 14

3.2. Participations intercommunale ou supracommunale 14

4. Plan Local d'Urbanisme 15

4.1. Historique du document d'urbanisme 15

4.2. Contexte juridique du PLU 15

4.3. Situation du document d'urbanisme au regard de l'évaluation environnementale et contenu du rapport de présentation 16

B PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC 19

1. Population 21

1.1. Diagnostic 21

1.2. Enjeux 21

2. Habitat 22

2.1. Diagnostic 22

2.2. Enjeux 23

3. Contexte économique 24

3.1. Diagnostic 24

3.2. Enjeux 25

4. Contexte historique et patrimoine 26

4.1. Diagnostic 26

4.2. Enjeux 26
5. Morphologie urbaine 27
5.1. Diagnostic 27
5.2. Enjeux 27
6. Typologie des secteurs urbains 28
6.1. Diagnostic 28
6.2. Enjeux 29
7. Equipements et services 30
7.1. Diagnostic 30
7.2. Enjeux 30
8. Desserte du territoire 31
8.1. Diagnostic 31
8.2. Enjeux 32

C CONSOMMATION FONCIERE ET CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION 33
1. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers 34
1.1. Données 2002/2011 34
1.2. Données 2011/2020 35
2. Etude de densification de l'enveloppe urbaine 37
2.1. Enveloppe urbaine 37
2.2. Dent creuse 39
2.3. Friche 42
2.4. Vacance du bâti 43
3. Bilan 44

D ETUDE ENTREE DE VILLE, AMENDEMENT DUPONT 47
1. Contexte réglementaire 48
1.1. Amendement Dupont 48
1.2. Champ d'application 49
2. Contexte de l'étude entrée de ville 50
2.1. Objet de l'étude 50
2.2. Situation du projet 51
2.3. Urbanisme 51

3. Situation du secteur par rapport aux conditions de dérogation 53
3.1. Nuisances liées à la voie 53
3.2. Sécurité par rapport à la voie 55
3.3. Qualités architecturale, urbaine et paysagère du secteur 56
4. Prescriptions d'aménagement 63
4.1. Nuisances liées à la voie 63
4.2. Sécurité par rapport à la voie 63
4.3. Qualités architecturale, urbaine et paysagère du secteur 63
4.4. Conclusion 65

E EXPLICATION DES CHOIX 67
1. Choix retenus pour établir le PADD 68
1.1. Territoire des déplacements intelligents et de l'écologie urbaine 69
1.2. Ville attractive et raisonnée 72
1.3. Commune dynamique et respectueuse de l'environnement 75
2. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD79
2.1. Consommation foncière pour le logement 79
2.2. Consommation foncière pour les activités économiques 81
2.3. Consommation foncière pour les équipements 81
2.4. Bilan des objectifs de modération de la consommation de l'espace 82
3. Justification des délimitations des zones 83
3.1. Présentation du règlement graphique 83
3.2. Zones Urbaines 83
3.3. Zones A Urbaniser 86
3.4. Zones Agricoles 87
3.5. Zones Naturelles et forestières 87
3.6. Superficies des zones 89
4. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD 90
4.1. OAP sectorielle 90
4.2. OAP thématique 100
5. Nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD 102

5.1. Dispositions générales 102
5.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités 104
5.3. Volumétrie et implantation des constructions 111
5.4. Qualité architecturale, environnementale et paysagère 114
5.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 116
5.6. Stationnement 117
5.7. Equipements et réseaux 118
5.8. Dispositions applicables au secteur soumis au risque inondation 119

6. Autres justifications 121
6.1. Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) 121
6.2. Emplacements réservés 121
6.3. Eléments remarquables à protéger 122
6.4. Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination 123
6.5. Voies de circulation à conserver 123
6.6. Limitation de la constructibilité au titre des risques 124

F CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES POUR L'ANALYSE DE L'APPLICATION DU PLU 125

ANNEXE 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL 129

1. Population 130
1.1. Evolution de la population 131
1.2. Structure par âge 133
1.3. Ménages 134

2. Habitat 136
2.1. Evolution du parc de logements 136
2.2. Caractéristiques du parc 138
2.3. Occupation du parc 140
2.4. Marché du logement 140
2.5. Programme Local de l'Habitat 2012-2018 142
2.6. Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat 2014-2019 142
2.7. Contrat de Ville 2015-2020 143

3. Contexte économique 146
3.1. Population active de la commune 146
3.2. Emplois locaux 148
3.3. Activités économiques locales 150
4. Contexte historique et patrimoine 155
4.1. Cadrage historique 155
4.2. Patrimoine archéologique et périmètre 156
4.3. Patrimoine architectural et urbain 158
4.4. Monuments historiques et périmètres de protection 158
5. Evolution de la morphologie urbaine 162
5.1. Au 18ème et 19ème siècles 162
5.2. Au 20ème siècle 163
6. Typologie actuelle des secteurs urbains 169
6.1. Typologie du bâti 170
6.2. Typologie des voies 183
6.3. Typologie des places publiques 193
6.4. Entrées de ville 198
7. Equipements et services 200
7.1. Niveau d'équipement de la commune 200
7.2. Services publics et administratifs 202
7.3. Structures d'accueil de la petite enfance 202
7.4. Equipements scolaires, périscolaires et extrascolaires 203
7.5. Equipements cultuels et cimetières 203
7.6. Equipements sanitaires et sociaux 203
7.7. Equipements culturels et sportifs 204
7.8. Equipements touristiques et de loisirs 206
8. Desserte de la commune 207
8.1. Desserte routière 207
8.2. Transports en commun 209
8.3. Cheminements doux 211
8.4. Capacités de stationnement 212
8.5. Déplacements pendulaires 217
8.6. Desserte numérique 218

Sommaire

A Contexte général

1. Coordonnées de la commune

Commune de Le Teil

rue de l'Hôtel de ville
07400 Le Teil

☎ 04 75 49 63 20

🖷 04 75 52 2 92

@ accueil@mairie-le-teil.fr/st-urbanisme@mairie-le-teil.fr

représentée par

- Olivier PEVERELLI, le maire

2. Présentation générale de la commune

2.1. Positionnement du territoire

2.1.1. Situation géographique

La commune de Le Teil se situe à 33 km de Privas et 6 km de Montélimar.

2.1.2. Bassins et territoires de vie (2012 - 2014)[1]

Le Teil est situé dans le bassin de vie de Montélimar qui comprend 46 communes.

2.1.3. Zones d'influence des aires urbaines[2]

Le Teil est dans l'aire d'influence urbaine de Montélimar.

[1] Le découpage de la France "en bassins de vie" est un outil proposé par l'INSEE pour faciliter la compréhension de la structuration du territoire de la France métropolitaine.

Le **bassin de vie** constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants.

Chaque bassin de vie est construit autour d'un pôle de services qui dispose au moins de la moitié des équipements de la gamme intermédiaire, comme par exemple les supermarchés, les collèges et les postes de police ou de gendarmerie. Cette gamme d'équipement a été retenue car elle n'est pas présente sur tout le territoire et a donc un rôle plus structurant. Les zones d'influence de chaque pôle de services sont ensuite délimitées en regroupant les communes les plus proches, la proximité se mesurant en temps de trajet, par la route en heure creuse.

Les "**territoires de vie**" ont été définis par l'Insee pour une étude sur la qualité de vie. Ce zonage découpe les bassins de vie de plus de 50 000 habitants pour mieux rendre compte de la diversité de la qualité de vie au sein des territoires les plus urbanisés. S'affranchissant des limites des unités urbaines, les territoires de vie découpent ainsi les grands bassins de vie autour des pôles de services.

[2] Une **aire urbaine** est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Le zonage en aires urbaines 2010 distingue également :

- les "moyennes aires" : ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 5 000 à 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci ;
- les "petites aires", ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 1 500 à 5 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

2.1.4. Zones d'emploi[3]

Le Teil se situe dans la zone d'emploi de Montélimar.

2.2. Données générales et chiffres clés (INSEE 2022)

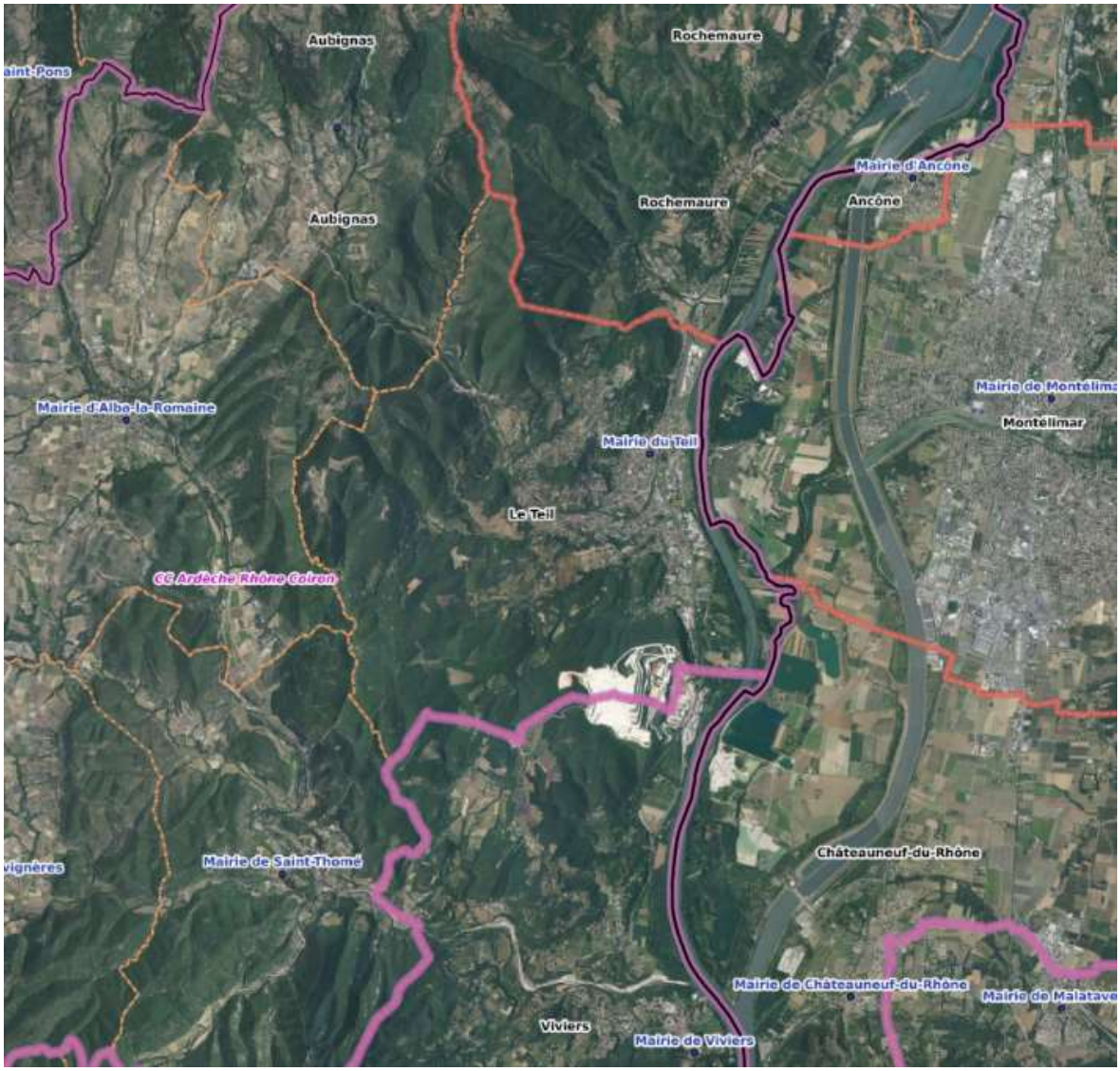
- Superficie : 2 659 ha
- Population légale : 8 812 habitants
- Nombre de logements : 4 711 dont 3 969 résidences principales
- Nombre d'actifs : 3 809
- Taux d'activité des 15-64 ans : 72,7%
- Nombre d'emplois : 2 547
- Taux de concentration d'emplois : 66,9%

2.3. Communes limitrophes

Les communes limitrophes du territoire de Le Teil qui peuvent, en application de l'article L132-12 du Code de l'urbanisme, être consultées à leur demande sur le PLU sont :

- Rochemaure,
- Montélimar (26),
- Châteauneuf-du-Rhône (26),
- Viviers,
- Saint-Thomé,
- Alba-la-Romaine,
- Aubignas.

[3] Une **zone d'emploi** est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main-d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts. Elle constitue un échelon pertinent pour analyser le fonctionnement des marchés locaux du travail. Le découpage actualisé se fonde sur les flux de déplacement domicile-travail des actifs observés lors du recensement de 2006.



Communes limitrophes de Le Teil – source : Géoportail

3. Rattachement administratif et intercommunal

3.1. Rattachement administratif

La commune de Le Teil appartient :

- au canton de Berg Helvie,
- à l'arrondissement de Privas.

3.2. Participations intercommunale ou supracommunale

La commune de Le Teil adhère à différentes structures de niveau supracommunale, il s'agit de :

- La communauté de communes Ardèche Rhône Coiron,
- Le syndicat du Schéma de Cohérence Territoriale Rhône Provence Baronnies,
- Le Syndicat Mixte Inforoutes,
- Le SDE (Syndicat Départemental d'Energie),
- Le syndicat mixte du bassin de l'Escoutay et du Frayol,
- Le SDEA (Syndicat Départemental Equipement Ardèche),
- Le syndicat mixte de gestion de l'école départementale de musique et de danse,
- Le pays d'art et d'histoire du Vivarais méridional.

4. Plan Local d'Urbanisme

4.1. Historique du document d'urbanisme

La commune de Le Teil dispose d'un Plan Local d'Urbanisme :

- approuvé en date du 25 septembre 2007,
- adapté en date du 12 avril 2010 (révision simplifiée 1), 28 février 2011 (révision simplifiée 2),
- modifié le 28 février 2011 (modification 1), 09 septembre 2013 (modification 2), 16 octobre 2019 (modification simplifiée 1), le 05 juillet 2021 (modification simplifiée 2),
- mis à jour le 09 janvier 2008, 21 mai 2013, 29 juillet 2014, 23 août 2016, 12 juin 2020.

4.2. Contexte juridique du PLU

La commune de Le Teil est inscrite dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale Rhône Provence Baronnies dont le périmètre est arrêté. Ce document assure un rôle intégrateur des documents de rang supérieur qui s'imposent aux documents locaux en termes de compatibilité ou de prise en compte.

Dans l'attente de son approbation, le PLU doit être compatible avec :

- Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) Auvergne Rhône Alpes approuvé le 19 et 20 décembre 2019 par la Région et le 10 avril 2020 par arrêté préfectoral, règles générales ;
- Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Rhône-Méditerranée approuvé le 03 décembre 2015,
- Le PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation) du bassin Rhône-Méditerranée, approuvé le 07 décembre 2015.

Le PLU doit par ailleurs prendre en compte les orientations des plans, schémas et programmes suivants :

- Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) Auvergne Rhône Alpes approuvé le 19 et 20 décembre 2019 par la Région et le 10 avril 2020 par arrêté préfectoral, objectifs ;
- Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) Rhône Alpes approuvé le 16 juillet 2014 ;
- Le SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie) approuvé le 24 mars 2014 ;
- le schéma départemental des carrières approuvé le 03 février 2005.

4.3. Situation du document d'urbanisme au regard de l'évaluation environnementale et contenu du rapport de présentation

Le territoire communal de Le Teil n'est concerné par aucun site Natura 2000.

En application de l'article R104-11 du Code de l'urbanisme, la révision du PLU de la commune de Le Teil relève automatiquement d'une évaluation environnementale.
En conséquence, le présent rapport de présentation répond aux dispositions de l'article L151-4 et R151-1 à R151-4 du Code de l'urbanisme et comprend les éléments suivants :

- un exposé des principales conclusions du diagnostic sur lequel le PLU s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;
- une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ;
- une analyse de l'état initial de l'environnement,
- un exposé de la manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement et des effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement ;
- les justifications de :
  - la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
  - la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
  - la complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
  - la délimitation des zones ;
  - toute autre disposition du plan local d'urbanisme intercommunal pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue ;
- une description de l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- une analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- un exposé des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 ;

- une explication des choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- une présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- une définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

B Principales conclusions du diagnostic

Selon l'article R151-1 du code de l'urbanisme, « le rapport de présentation expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie »

Le diagnostic de territoire est en annexe. C'est un état des lieux qui recense, pour le territoire déterminé, les forces, les faiblesses, les potentialités et les menaces du territoire. Il recherche des écarts entre les représentations des différents acteurs, met en évidence des atouts et des attentes. Il recherche les causes de dysfonctionnement et les axes de progrès.

Le présent chapitre permet à partir du diagnostic établi en annexe de faire le bilan en dégageant pour chaque thématique les enjeux de territoire, c'est-à-dire « ce qui est en jeu » autrement dit « ce qui est à perdre ou à gagner ». Chaque paragraphe propose :

- de faire le constat des forces et faiblesses du territoire au temps t0 : « ce qui a été fait »,
- d'envisager les perspectives du territoire à partir des constats : « ce qui pourrait se produire ». Les perspectives sont réalisables dans certains cas sans intervention du pouvoir décisionnel, dans d'autres cas avec une intervention décisionnelle et élaboration de documents cadres ou mise en œuvre d'outils institutionnels,
- de définir les enjeux du territoire, « ce qui est à perdre ou à gagner » afin de pouvoir décider des opportunités de développement et d'aménagement du territoire et qui seront formalisées si possible dans le document d'urbanisme en cours.

1. Population

1.1. Diagnostic

Constats 👍	Constats 👎
↳ Evolution démographique positive de 1990 à 2022 avec un gain de 813 habitants pour atteindre 8812 habitants en 2022 ↳ Solde migratoire positif conjugué à un solde naturel positif depuis 2011 ↳ Forte représentativité des tranche d'âge 0-14 ans et 45-59 ans au profit de la tranche d'âge plus âgées ↳ Augmentation du nombre de ménages (+9%) de 2011 à 2022, soit 342 en plus	↳ Suite au sinistre de 2019, perte d'environ 1000 habitants ↳ Solde migratoire contribue fortement aux variations de population ↳ Diminution de la taille des ménages pour atteindre 2,18 personnes/ménages en 2022, inférieur à la moyenne communautaire (2,25) et supérieur à celle du départementale (2,10) en 2022 ↳ Très forte représentativité des ménages « d'une personne » (38,3%) et progression des personnes vivant seules (+2,4%), et des familles monoparentales (+1,2%) depuis 2011
Ce qui pourrait se produire	
↳ Augmentation du nombre de ménage ↳ Perpétuation du desserrement des ménages avec augmentation des ménages de petite taille	

1.2. Enjeux

Attractivité du territoire.
Qualité de vie du territoire.
Taille du logement par rapport à la taille des ménages.

2. Habitat

2.1. Diagnostic

Constats	Constats
↳ Augmentation du parc de logement passant de 3038 à 4711 logements, entre 1968 et 2022. ↳ Peu de résidences secondaires et en diminution depuis 2011, elles représentent 3% du parc avec 141 unités en 2022 ↳ Typologie équilibrée de logements : la maison individuelle représente 56% du parc et les appartements 44% du parc. ↳ Taille moyenne des résidences principales : 4,13 pièces en lien avec une belle représentativité des appartements. ↳ Parc de logement de toutes les périodes de construction avec une prédominance des logements construits entre 1971 et 1990 (30%) et seulement 15% à moins de 18 ans. ↳ Présence d'un parc social conséquent (16,8% du parc de logement), soit 1748 logements des 2553 logements sociaux de l'intercommunalité ↳ Production de logements commencés avec une moyenne de 33 logements/an. 42% des logements commencés sont des collectifs ↳ OPAH 2014-2019 pour valoriser le patrimoine existant ↳ Contrat de ville 2015-2020 pour les quartiers Cœur de ville et Sud avenir : renforcer l'attractivité et préparer l'après déviation	↳ Augmentation du nombre de logements vacants depuis 1968 par un facteur multiplicateur de 2,7, soit 12,8% du parc de logement et 601 unités en 2022 ↳ Représentativité non négligeable des propriétaires (44,6%), freinant la fluidité du parcours résidentiel
Ce qui pourrait se produire	
↳ Maintien du nombre de propriétaires occupants ↳ Accroissement des logements vacants ↳ Devenir du parc ancien ↳ Maintien de l'occupation des grands logements par des ménages de 1 ou 2 personnes	

2.2. Enjeux

Qualité du parc ancien
Répartition des logements sur le territoire et parcours résidentiel fluide
Potentiel foncier disponible dans les espaces non bâtis des quartiers
Etat des logements : quid des logements sinistrés
Lien entre les quartiers, rôle et vocation des centralités
Identité du quartier Sablière
Réhabilitation ou mutation de l'habitat dans la plaine Fontache
Limites franches des espaces urbanisés vis-à-vis des espaces naturels et agricoles

3. Contexte économique

3.1. Diagnostic

Constats	Constats
↳ Le territoire compte 5240 personnes en âge de travailler actifs dont 62,7% ont un emploi. ↳ Taux de chômage en baisse depuis 2011 soit 10% en 2022 ↳ Les actifs sont principalement des ouvriers (30,2%), des employés (29,1%) et des professions intermédiaires (24,6%) ↳ Le domaine d'activité le mieux représenté est lié à l'administration publique, l'enseignement la santé et l'action sociale (44,5%) : en lien avec l'activité économique locale ↳ Les artisans, commerçants, chefs d'entreprises et les cadres profession intellectuelle supérieure sont en adéquation nombre d'emplois et nombre de personnes qualifiées pour cet emploi ↳ Les emplois locaux du territoire sont majoritairement des professions intermédiaires (29,4%), des employés (28,5%) et des ouvriers (19,8%) ↳ Nombreux services présents en centre-ville ↳ Présence de 3 zones d'activité dynamique : Rhône Helvie (artisanale, pépinière), Nord Rotonde (commerciale) et Entre Pont et Rhône (commerciale) ↳ Présence de zones industrielles au Sud du territoire, avenue de l'Europe, rue Victor Hugo, Est de la voie ferrée, Lafarge.	↳ 48,5% de la population active travaille dans une commune d'un autre département de la région de résidences. ↳ Le territoire offre 2547 emplois pour 3809 résidents actifs. Le taux de concentration d'emploi est de 67% caractéristique de commune résidentielle. ↳ Il y a 5 agriculteurs exploitants, dont 5 emplois en agriculture. ↳ 94 cellules commerciales vacantes en 2020, soit 44%
Ce qui pourrait se produire	
↳ Maintien du manque d'emplois ouvriers et d'employés ↳ Essoufflement des commerces en centre-ville ↳ Maintien des zones d'activité existante ↳ Maintien des zones industrielles	

3.2. Enjeux

Attractivité du territoire
Activités économiques et emploi du territoire
Population vulnérable et économie sociale et solidaire
Place des commerces en centre bourg sur les axes structurants et faubourgs Sud
Place de l'artisanat de proximité en centre bourg
Réhabilitation ou mutation des espaces industriels dans la plaine Fontache
Equilibre entre développement des activités économiques et préservation des espaces naturels, agricoles et les jardins familiaux

4. Contexte historique et patrimoine

4.1. Diagnostic

Constats	Constats
↳ Patrimoine urbain riche : • 3 zones archéologiques : Mèlas, Saint-Pierre, Site du Château • 2 immeubles classés Monuments historiques : Borne miliaire, Eglise de Mèlas • 2 protections au titre des abord : château de Joviac sur Rochemaure, usine de chaux de la cimenterie sur Viviers	↳ /
Ce qui pourrait se produire	
↳ Evolution des quartiers impactés par les contraintes patrimoniales ↳ Mise en valeur de l'église de Mélas	

4.2. Enjeux

Paysage urbain : histoire des lieux
Aspect extérieur des constructions dans les quartiers impactés par les contraintes patrimoniales

5. Morphologie urbaine

5.1. Diagnostic

Constats	Constats
↳ La forme urbaine origine est le village rue le long du Rhône, avec quelques hameaux village tas (Mélas, Frayol, Tuilerie). ↳ Développement urbain en lien avec la voie ferrée et la création de la cimenterie, en direction du Nord et du Sud. ↳ Densification au Sud du centre-ville avec apparition des équipements (lycée, stade, etc.) dans la vallée ↳ Quartier diffus sur le plateau ↳ Les activités économiques sont insérées dans le tissu urbain ou en marge de ce tissu. ↳ Présence de bâti public nombreux (écoles, collèges, lycées, mairie, salle des fête, …)	
Ce qui pourrait se produire	
↳ Développement au coup par coup sans réflexion d'ensemble au gré des opportunités foncières. ↳ Maintien du développement de la maison individuelle de type pavillonnaire dans les quartiers diffus	

5.2. Enjeux

Paysage urbain
Qualité du bâti dans ses formes urbaines et architecturales
Cohérence urbaine avec réflexion d'ensemble
Usage du sol en fonction des types d'occupations et des constructions au niveau des coteaux, de la vallée du Rhône, etc.
Devenir des jardins nourriciers
Nature en ville
Paysage naturel et bâti isolé

6. Typologie des secteurs urbains

6.1. Diagnostic

Constats	Constats
↳ Centre bourg : espace mixte habitat, commerce, équipement. Très forte densité, trame viaire à minima, constructions R+1 à R+4. Sinistré en 2019. Présence de tous types de voie (principale, secondaire, tertiaire, piétonne, ferrée). Nombreuses places publiques	↳ Centre bourg : peu de nature en ville. Voie principale (RN102) d'emprise faible avec des trottoirs trop étroits. Manque de lieu de vie autour des places existantes souvent utilisées à des fins de stationnement
↳ Faubourgs Sud : espace mixte habitat, commerce, artisanat, équipement. Habitat majoritaire. Densité forte, trame viaire plus large, constructions R+1 à R+5. Présence de la zone d'activité Rhône Helvie. Présence de tous types de voie (principale, secondaire, tertiaire, piétonne, ferrée). 2 places publiques sans voiture : square passage du dispensaire et place Jean Moulin	↳ Faubourgs Sud : voie tertiaire souvent en impasse. Voie piétonne mal entretenue
↳ Hameau de Mélas, vallée de Frayol : espace résidentiel. Densité très forte à Mélas avec possible commerce en rez-de-chaussée, construction R+1 à R+2. Densité plus lâche pour la vallée de Frayol, constructions R+1. Présence de différentes voies (principale, secondaire, tertiaire, ancienne voie ferrée)	↳ Hameau de Mélas, vallée de Frayol : voie tertiaire souvent en impasse, pas de voie piétonne. Pas de lieu de vie public
↳ Plateau : espace uniquement résidentiel. Construction R à R+1. Présence de différentes voies (secondaire, tertiaire)	↳ Plateau : densité urbaine faible. Un seul équipement : city stade. Voie tertiaire souvent en impasse, pas de voie piétonne. Pas de place publique.

Constats	Constats
↳ Plaine de Fontache : espace mixte habitat, commerce, équipement, artisanat, industrie. Densité variable, constructions R+1 à R+5. Nombreux équipements massifs (église, lycée, stade, gymnase). Commerce de grande taille (supermarché, bricolage) ou en rez-de-chaussée. Constructions artisanales regroupées rue Victor Hugo. Construction industrielle (usine Lafarge). Présence de tous types de voie (principale, secondaire, tertiaire, piétonne, ferrée). 2 espaces publics : rue Frédéric Mistral et rue Victor Hugo	↳ Plaine de Fontache : voie tertiaire souvent en impasse, voie piétonne étroite au niveau du hameau Frayol
↳ Zones d'équipement et d'activité économique : espace mixte habitat, équipement, commerce, artisanat, industrie. Densité variable, constructions R à R+4, bâtiment de 15 mètres de haut, jardins familiaux. Equipements publics de typologie diverse (collège, salle des fêtes, déchetterie, station d'épuration). Présence de différentes voies (principale, secondaire, tertiaire, ferrée). Espaces publics nombreux liés aux activités sportives et de loisirs.	↳ Zones d'équipement et d'activité économique : voie tertiaire pour de la desserte agricole, absence de voie piétonne, voie ferrée avec passage inférieur étroit et limité en hauteur
↳ Collines : présence de 2 hameaux (Rouvière, Lombardie), de fermes et quelques constructions isolées. Présence de 2 types de voies (secondaire, tertiaire)	↳ Collines : construction mitée. Pas d'équipement. Voie de faible largeur, plus ou moins entretenue. Pas d'espace public
Ce qui pourrait se produire	
↳ Maintien des typologies urbaines par secteurs ↳ Absence de développement de voie piétonne, d'espace public	

6.2. Enjeux

Paysage urbain, nature en ville
Qualité de vie intra-urbaine
Cohérence urbaine avec réflexion d'ensemble
Requalification de places Jean Macé et Pierre Semard, de la rue de la république et du boulevard Stalingrad, de la rue Kleber (habitat et espaces publics).
Espace public au faubourg Sud, au hameau de Mélas et dans la vallée du Frayol
Lieux de vie collectifs (petits parcs, jeux...) au niveau du plateau
Desserte en fonction des usages des voies, place des piétons

7. Equipements et services

7.1. Diagnostic

Constats	Constats
↳ Présence d'équipements ou services de la catégorie supérieure liés aux sports, loisirs et culture (3 équipements dont 1 cinéma et 1 musée) à la santé (10 équipements) et à l'enseignement (2 lycées) et aux services aux particuliers (1 agence de travail temporaire) ↳ Présence d'équipements ou services de la catégorie intermédiaire liés aux sports, loisirs et culture (5 équipements dont 1 médiathèque), à la santé (9 équipements dont 1 crèche), à l'enseignement (4 écoles élémentaires et maternelles, publiques et privées, 2 collèges), aux commerces (31), au service aux particuliers (23) ↳ Très nombreux équipements ou service de proximité (267) dans toutes les catégories, ce qui confère à Le Teil sa place de bourg centre au sein de l'intercommunalité ↳ Présence de services publics et administratif (mairie, agence postale, gendarmerie, centre de secours, CPAM, gare, office de tourisme, terrain d'accueil des gens du voyage, etc.) ↳ Présence d'équipements cultuels : 3 églises et 4 cimetières	↳ Equipements touristique et de loisirs peu présent : 1 hôtel, absence de structure d'hébergement de plein air
Ce qui pourrait se produire	
↳ Evolution aléatoire des équipements ou services de chaque catégorie ↳ Maintien des équipements de proximité et intermédiaire ↳ Maintien des loisirs présents	

7.2. Enjeux

Niveau d'équipement et de service en lien avec la dynamique communale.
Réhabilitation ou mutation des équipements dans la plaine Fontache
Equilibre social et culturel dans les quartiers

8. Desserte du territoire

8.1. Diagnostic

Constats	Constats
↳ Réseau routier structurant dense de niveau national et départemental (RN102, RD86), avec mise en œuvre de la déviation de Le Teil pour la RN102. ↳ Bonne desserte par les transports en commun par lignes d'autocar (lignes 74, 76, 18, 19 et 20), soit 36 allers retours en direction de la gare de Montélimar. ↳ Présence de cars scolaires, de minibus pour le marché du jeudi matin et une ligne pour les salariés de CNPE de Cruas. ↳ Présence de cheminements doux : itinéraire cyclable en bordure du Rhône, GR42 Saint Etienne Grau du Roi, sentiers de balade équestre, voie verte sur ancienne emprise ferrée ↳ Stationnement à usage public très présent en centre bourg et au niveau des zones d'activités commerciales. Absence de stationnement payant. ↳ 1 nœuds de raccordement de 4600 lignes avec 3 opérateurs (SFR, Free, Bouygues) et OVH. ↳ La commune est desservie par l'ADSL, bon débit internet pour 70% des bâtiments. ↳ 7 antennes de téléphonie mobile pour 4 opérateurs (Orange, SFR, Bouygues et Free) dont seul Free est en 5G	↳ RN102 et RD86 sont des routes classées à grande circulation. ↳ RN102, RD86, ligne SNCF et le boulevard de Stalingrad sont des voies classées bruyantes. ↳ Rare place de stationnement pour les vélos. ↳ Déplacement pendulaire quasi exclusivement en voiture, soit 84% des déplacements notamment pour rejoindre Montélimar ↳ La fibre n'est pas présente
Ce qui pourrait se produire	
↳ Apaisement du trafic en centre-ville après réalisation de la déviation ↳ Maintien des transports en commun ↳ Maintien des cheminements doux ↳ Maintien du stationnement public ↳ Maintien des communications numériques	

8.2. Enjeux

Voie de desserte

- Devenir des voies secondaires étroites et peu entretenues dans le secteur des collines
- Liaisons Est Ouest à valoriser
- Rôle de la RN102 dans la trame viaire du plateau.

Transport en commun pour pallier à usage quasi unique de la voiture
Piétons :

- Place des piétons en centre bourg
- Liaisons douces entre la rue Kleber et la place Pierre Semard, inter quartier au niveau du faubourg Sud/plateau et en direction du centre-ville, traversantes des lotissements
- Sentier pédestre dans le secteur collines
- Qualité de l'espace piéton : plaine de Fontache, zones d'équipement et d'activités économiques

Espace public :

- Requalification de l'ancienne voie ferrée en voie verte
- Place du stationnement urbain et public dans tous les quartiers

Télétravail et accès numérique

Les enjeux du territoire de Le Teil permettent de qualifier et hiérarchiser les orientations stratégiques pour le territoire.

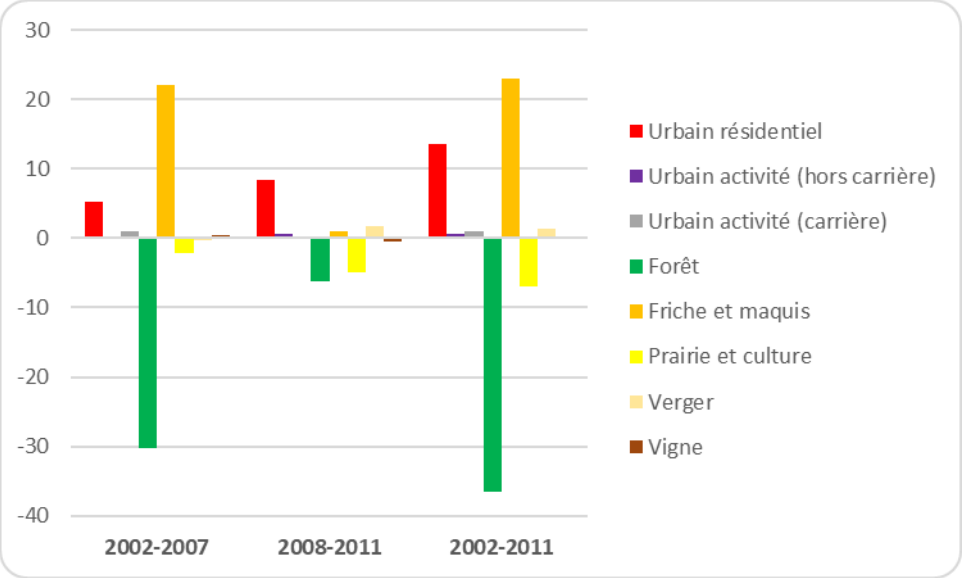
C Consommation foncière et capacités de densification et de mutation

1. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

1.1. Données 2002/2011

La base de données OCS constitue à l'échelle de l'Ardèche un outil de connaissance de l'occupation du sol. Etablie à partir d'une interprétation d'images satellitaires, l'échelle d'interprétation est de l'ordre du 1/10 000 (échelle peu précise). Trois versions sont disponibles et permettent de mesurer les évolutions entre 2002, 2007 et 2011.

En 2011, l'espace urbain de Le Teil occupe 18% de la surface communale, soit 468 ha (ce taux est largement supérieur au poids de l'espace urbain de niveau départemental (3,5%).
A Le Teil, le quart de l'espace urbain est à vocation d'activités : 72 ha pour la carrière de la cimenterie Lafarge et 45 ha par les zones d'activités.
La commune dispose également d'espaces naturels réels (1 806 ha ou 70%) principalement la forêt.
L'espace agricole ne représente que 12% du territoire communal (318 ha) ; il est inférieur à celui de niveau départemental (20%) ; il se compose pour l'essentiel de prairies et de cultures (282 ha). Les surfaces de vignes (14 ha) et de vergers (22 ha) sont limitées et représentent seulement 11% de la surface agricole.



Evolution de la consommation foncière - Source OCS Ardèche

Au niveau de la commune de Le Teil, 15 ha ont été artificialisés entre 2002 et 2011 :

- 6,5 ha/an entre 2002 et 2007 ;
- 8,5 ha/an entre 2008 et 2011,

  soit une moyenne de 1,5 ha/an.

Cette artificialisation a servi au développement :

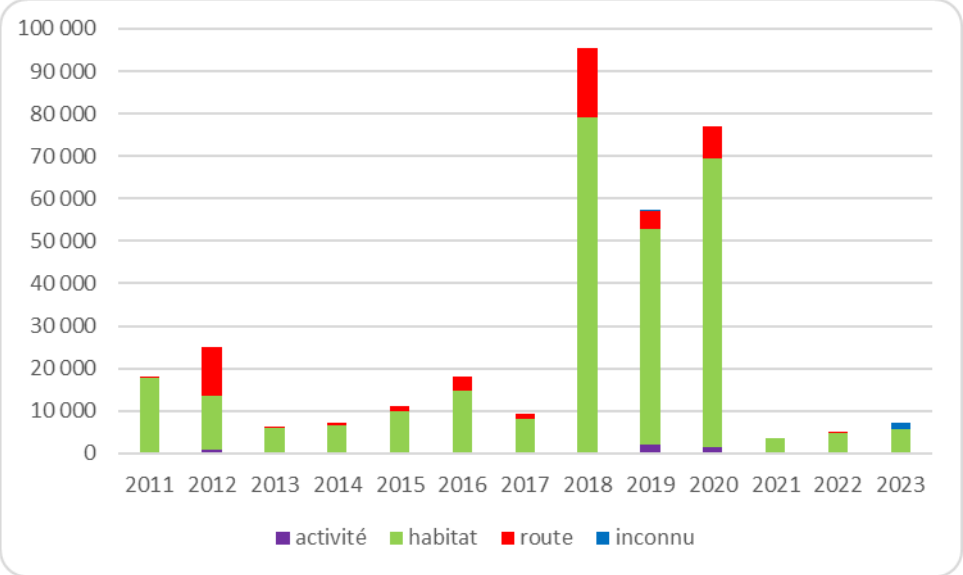
- de l'habitat sur 13,5 ha pour un gain de 411 logements (SITADEL, logements commencés de 2002 à 2011) et un gain de 198 habitants (INSEE de 1999 et de 2012), soit une consommation de 328 m²/logement ou une densité moyenne de 30 logements/ha,
- d'activité hors carrière sur 0,6 ha,
- d'activité carrière sur 0,9 ha.

L'artificialisation des sols se fait principalement au détriment des espaces naturels : forêt (- 36,5 ha) et prairies cultures (- 7 ha), alors que les espaces de friches et maquis ainsi que les vergers ont progressé, respectivement de 23 ha et 1,3 ha.

1.2. Données 2011/2020

L'artificialisation des sols sur la période 2011 à 2020 est la suivante 324 855 m² (32,49 ha) répartis de cette manière :

- 273 975 m² (27,39 ha) pour de l'habitat (84%),
- 46 356 m² (4,63 ha) pour les routes (14%),
- 4 523 m² (0,45 ha) pour des activités (1%).



Consommation foncière de 2011 à 2023 – source : Cerema

De 2015 à 2021, le nombre d'habitants (+ 452 habitants), le nombre de ménages (+ 233 ménages) et le nombre d'emplois (+ 29 emplois) augmentent.

Entre 2021 et 2023, la consommation foncière est la suivante :

- 13 990 m² (1,40 ha) uniquement pour de l'habitat,

- 1 500 m^2 (0,15 ha) pour des constructions inconnues,
- 324 m^2 (0,03 ha) pour des routes,
- 99 m2 (0,01 ha) pour les activités,

Soit un total de 15 913 m^2 (1,59 ha).

Au regard des possibilités offertes par la loi climat et résilience, la commune peut consommer :

- de 2021 à 2030 : 32,48 ha x 0,48 = 15,59 ha,
- de 2031 à 2040 : 15,59/2 = 7,80 ha,

soit un total à l'horizon 2036 de 20,27 ha.

La consommation 2021/2023 est de 1,59 ha, il reste donc un potentiel de 18,68 ha.

2. Etude de densification de l'enveloppe urbaine

L'étude de densification de l'enveloppe urbaine revient à s'interroger sur la quantité et la qualité des esp aces libres et constructibles au sein de l'enveloppe urbaine du territoire communal.

Le renouvellement urbain consiste à recomposer l'espace urbain sur lui-même. Les opérations qui peuvent se mener concernent aussi bien le terrain que les bâtiments. Afin d'objectiver les possibilités de renouvellement urbain, les terrains disponibles dans l'enveloppe urbaine sont mis en évidence, ainsi que les bâtiments pouvant être valorisés dans l'optique d'accueillir de nouveaux ménages ou de nouvelles fonctions.

Afin de définir les potentialités foncières au sein du territoire communal, un travail a été mené avec les élus en vue de définir les terrains présents dans l'enveloppe urbaine qui pourrait à terme accueillir de nouvelles constructions.

L'estimation du potentiel foncier brut (identifiable) et du potentiel foncier net (mobilisable) avec les logements vacants, les locaux commerciaux et d'activités vacants, les friches et les dents creuses est exposé ci-dessous.

2.1. Enveloppe urbaine[4]

L'enveloppe urbaine ou tache urbaine est tracée autour des espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés. Les espaces libres en limite de l'enveloppe urbaine ne sont pas pris en compte.

L'enveloppe urbaine se définit dans la logique urbaine des différents quartiers bâtis. La densité des bâtiments qu'elle regroupe est ainsi différente, allant de zones densément bâties à des zones de bâti diffus.

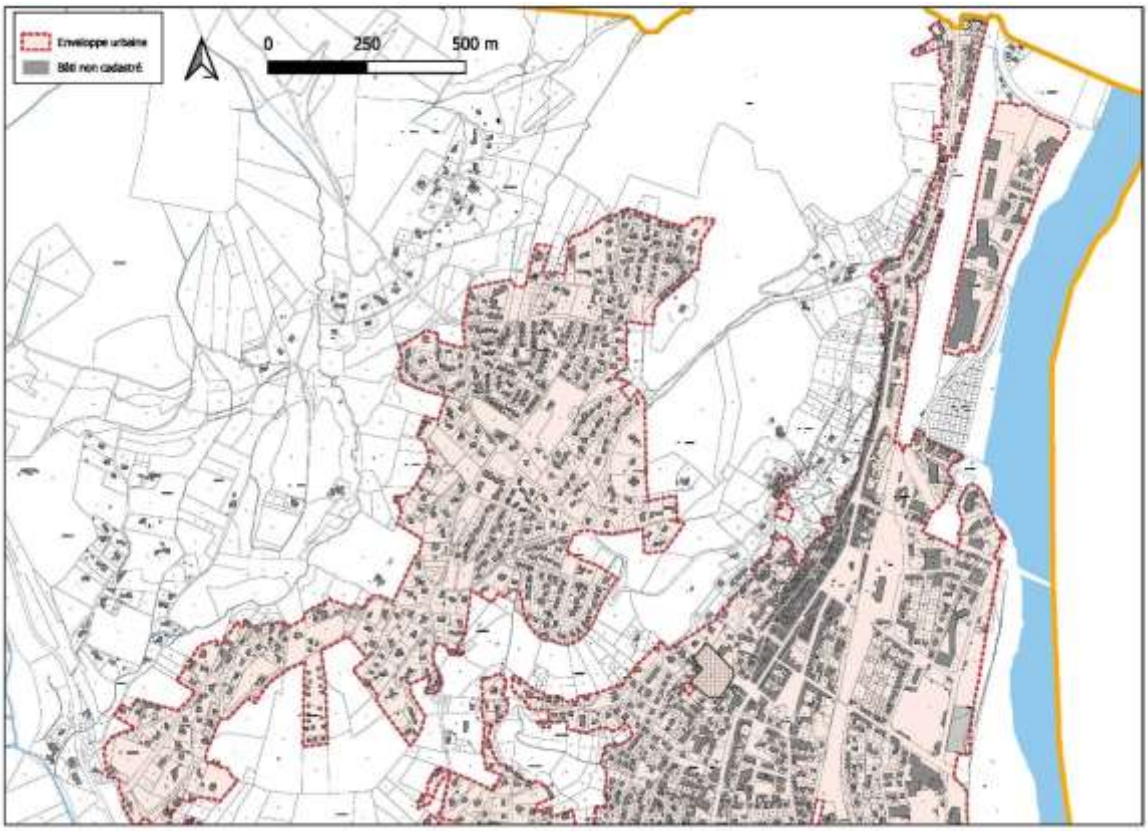
L'évolution de la tache urbaine résulte des stratégies d'implantation propres à chaque ménage voulant s'installer sur le territoire et aux entreprises qui s'y établissent. Les ménages et les entreprises s'adaptent aux disponibilités foncières, aux contraintes physiques et aux dispositions réglementaires en vigueur.
En l'absence de volonté politique, les constructions se développent de manière diffuse. Ce type de développement pose la question des réseaux alimentant les nouvelles zones bâties et du coût des infrastructures.

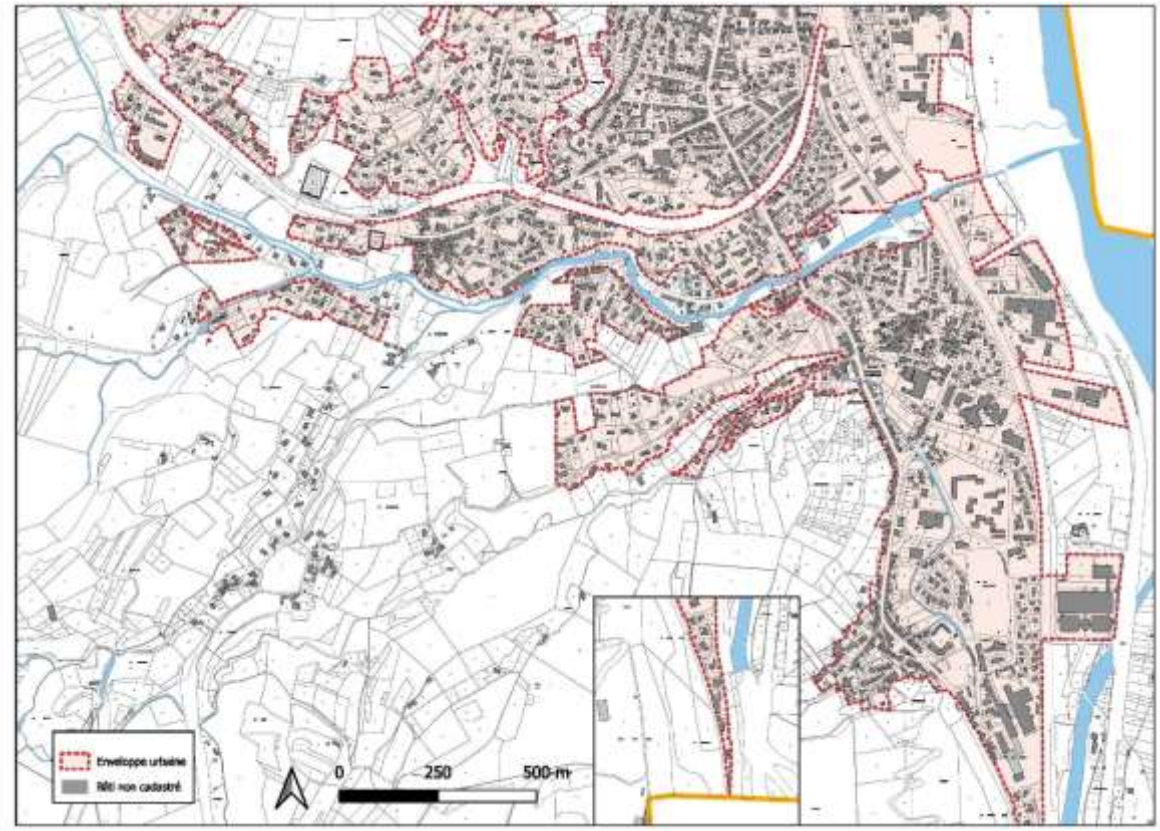
L'enveloppe urbaine des différentes entités urbaines présente sur le territoire de Le Teil a été définie dans cette logique d'urbanisation existante et prend en compte les projets de construction en cours. Le contour des enveloppes urbaines a été ajusté grâce aux connaissances locales.
L'enveloppe urbaine est définie à partir d'une logique urbaine et non pas à partir des secteurs délimités par le document d'urbanisme existant. Il existe plusieurs enveloppes urbaines en fonction de la dispersion des zones bâties. Plusieurs critères ont été retenus pour la définition de l'enveloppe urbaine :

[4] L'**enveloppe urbaine** est la fraction de territoire accueillant des constructions proches. Elle exclut les constructions isolées.

- Secteur présentant un bâti homogène cohérent,
- Rupture naturelle liée à la topographie et aux cours d'eau ou artificielle par des voies de type RN ou RD pouvant exclure certains secteurs,
- Présence des réseaux notamment l'adduction eau potable,
- Présence des permis délivrés et commencés non-inscrits au plan cadastral.

Il existe plusieurs enveloppes urbaines en fonction de la dispersion des zones bâties. Les enveloppes urbaines définies au sein du ban communal de Le Teil représentent 328,87 hectares, soit 12% du territoire.





Enveloppe urbaine – source : IATE 2026

2.2. Dent creuse[5]

Les dents creuses correspondent à un espace non construit entouré de parcelles bâties (au moins 3) à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Cet espace bénéficie de la proximité des réseaux nécessaires à la constructibilité de la dent creuse et est nécessairement accessible depuis la voie publique. Il peut s'agir d'un ancien espace agricole non bâti, d'une démolition, d'un terrain vague ou de terrain mutable issus d'une friche.
La dent creuse est non artificialisée au regard de son usage ou de son occupation.
Tous les espaces non bâtis de plus de 2500 m^2 ne sont pas considérés comme des dents creuses mais comme de l'extension urbaine.
Toutes les dents creuses de moins de 2500 m^2 sont considérées comme du potentiel de renouvellement urbain à condition que leur forme et dimension qui excluent les cas suivants trop petite, enclavée, contrainte, rétention foncière justifiée, soient compatibles avec une ou plusieurs constructions.

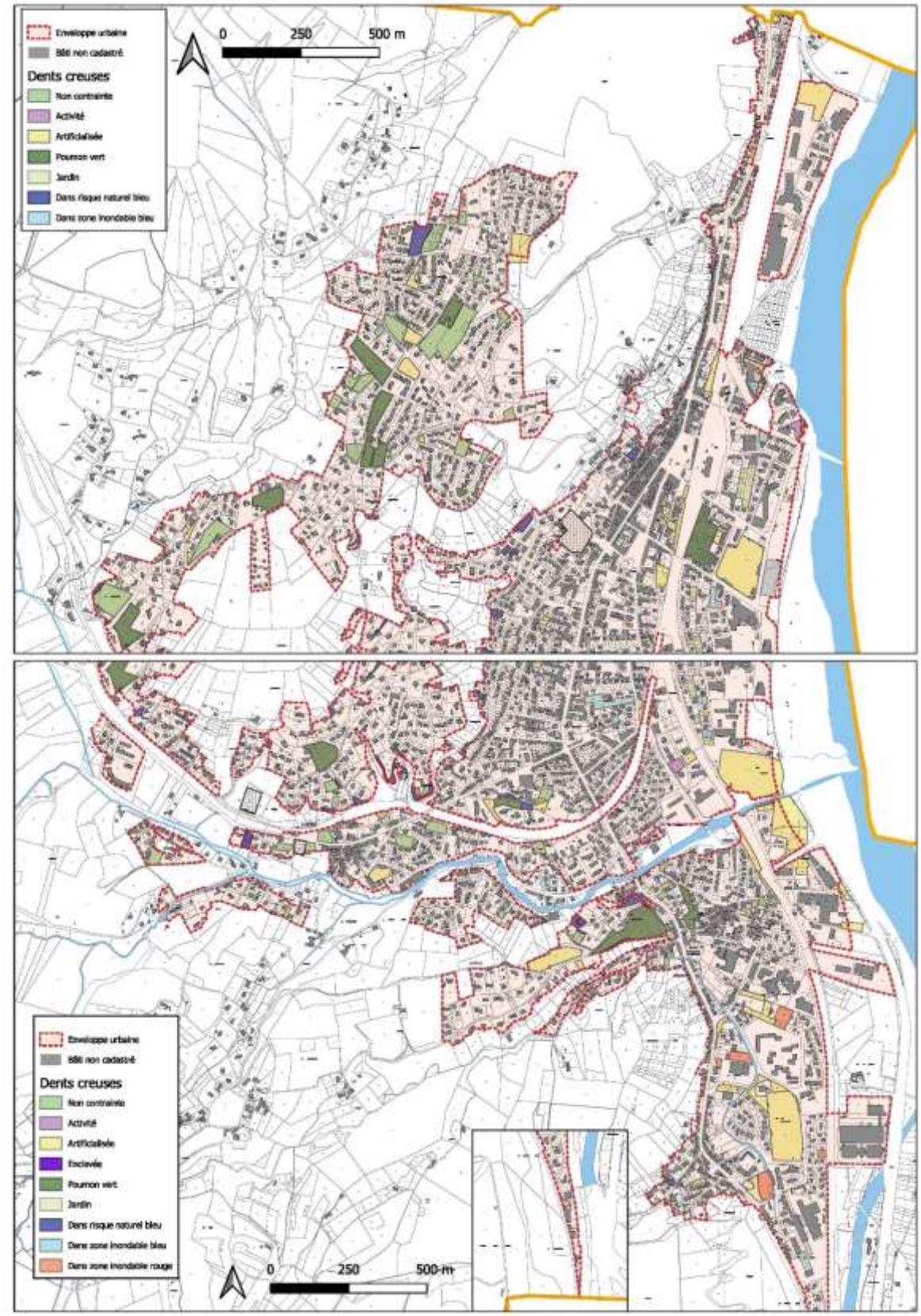
Au sein de l'enveloppe urbaine préalablement définie, le potentiel foncier est le suivant :

[5] Une **dent creuse** est une espace vierge de construction qui, de par sa taille réduite ou son positionnement, inséré dans la zone bâtie, ne peut conserver sa vocation naturelle ou agricole à moyen ou long terme ; c'est une parcelle ou un groupe de parcelles non bâties, insérées dans un tissu construit.

Potentiel foncier brut		Potentiel foncier net
Type de dents creuses	Surface brute (en ha)	Surface nette (en ha)
Espace équipement, loisirs, zone de rencontre, stationnement, accès	15,98	/
Espace jardin Espace vert	0,94 7,04	/
Terrain enclavé	0,21	/
Aléa fort PPRi	0,99	/
Aléa modéré PPRi Aléa faible PPRn	1,11 2,25	1,11 2,25
Espace non contraint activité	0,39	0,39
Espace non contraint dominante habitat	7,76	7,76
TOTAL	**36,66**	**11,51**

Au sein des espaces non bâtis et non contraints, le potentiel foncier net représente 11,51 ha.

Les espaces non bâtis sous aléa faible PPRn sont comptabilisés dans les capacités de densification, ils doivent respecter les prescriptions de conception pour les constructions neuves y compris les extensions de constructions existantes et les changements de destination.
Les espaces non bâtis sous aléa modéré PPRi sont comptabilisés dans les capacités de densification pour de l'habitat à condition d'être implanté au-dessus de la côte de référence des plus hautes eaux connues.



Enveloppe urbaine et dents creuses – Source : IATE 2026

2.2.1. Dent creuse résidentielle

Le potentiel en logements de chaque dent creuse est défini de la sorte :

- Pour les dents creuses de grande taille (plus de 2 500 m²), une densité peut être envisagée autour de 30 logements/ha,
- Pour les autres dents creuses, la densité proposée dépend de l'ambiance du secteur et de la typologie des constructions voisines (habitat individuel, groupé ou collectif).

Le tableau suivant fait état de la part des dents creuses à vocation résidentielle présentes dans l'enveloppe urbaine, ainsi que du potentiel associé en logements.

Type de dent creuses	Surface (en ha)	Potentiel en logement
Grande taille	3,80	112
Autre	3,93	77
Sous aléa faible PPRn	2,25	42
Sous aléa modéré PPRi	1,11	22
TOTAL	**11,12**	**253**

Dents creuses résidentielles et potentiel en logements – Source IATE 2026

Cette densification du bâti pose des questions comme la respiration des espaces urbains centraux, la capacité des réseaux à desservir toujours plus de ménages dans un même secteur ou encore les possibilités de stationnement en zone urbaine.

Il est aussi possible que certaines dents creuses puissent voir se développer des constructions ayant un autre usage que l'habitat.

2.2.2. Dent creuse activité

Un second type de dents creuses a été identifié : il s'agit de dents creuses disponibles pour les activités. Elles sont plus rares et ciblées dans les zones d'activités existantes. Elles représentent une surface de 0,39 ha.

Cette dent creuse peut accueillir une entreprise dont la taille peut être très variable en fonction de l'activité exercée. Il est donc difficile de proposer un potentiel d'activités et d'entreprises.

2.3. Friche

Une friche est un bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. Il existe différent type de friche :

- Friche d'habitat,
- Friche d'activité : commerciale ou tertiaire, équipement, industrielle ou artisanale, militaire, ferroviaire, portuaire et aéroportuaire.

Le langage courant pour le mot friche renvoie généralement à une notion d'espace précédemment utilisé par l'homme pour une activité économique ou résidentielle, et où l'on constate un état de vacance prolongé pouvant aller jusqu'à l'abandon. Les principaux éléments caractérisant les friches sont alors : la surface et la nature du terrain, le propriétaire, la date de la dernière utilisation connue.

D'après cartofriches, le territoire communal dispose d'une friche industrielle avec un projet de recyclage de foncier pour du logement au 92 rue de la République sur une surface de 571 m^2.
Cette friche a été valorisée pour la production de 2 logements, elle n'existe plus.

2.4. Vacance du bâti

2.4.1. Logement vacant

Un logement vacant est un logement non habité mais qui pourrait l'être. Lorsqu'il est en bon état, il assure un turne over de la population et une fluidité du marché de la location ou de la vente.

La vacance structurelle correspond à une vacance d'une durée de plus de 2 ans, elle est liée à l'état du bâti ou à son manque d'adaptation au marché local et à la demande. Il existe plusieurs types de vacance structurelle :

- Vacance d'obsolescence ou de dévalorisation : logement obsolète, inadapté à la demande (trop cher, dévalorisé, en attente de destruction, …
- Vacance de transformation du bien : logement en travaux de longue durée, indivision, propriétaire en maison de retraite, …
- Vacance de désintérêt économique : désintérêt pour occuper le bien, pas de souhait de l'occuper soi-même, mauvaise expérience locative, pas de capacité financière à l'entretenir,
- Vacance expectative : rétention spéculative pour transmettre aux héritiers, logements réservés pour soi, …

Depuis le séisme du 01 novembre 2019, de nombreux logements ont été sinistrés dont une partie n'est plus habitable sans travaux. Ils représentent, en 2021 513 unités et 280 en 2024 dont 127 seront réhabilités par la collectivité.

Le nombre de logements vacants structurels du parc privé du territoire de la commune de Le Teil est 183 soit 4,1% du parc de logement (données fichiers fonciers 2022 et fichier LOVAC 2022). Les caractéristiques des logements vacants structurels peuvent être définies selon plusieurs critères :

- Type de logement : maison ou appartement,

- Année de construction, avant 1919 jusqu'à 2000 et plus,
- Répartition des logements : 1-2 pièces, 3-4 pièces, 5 pièces et plus,
- Qualité du logement : confortable, ordinaire, manquant de confort.

Les données ne sont pas disponibles, y compris concernant l'âge des propriétaires et l'état notarial des successions des logements vacants structurels.

2.4.2. Local d'activité vacant

Un local d'activité est considéré comme vacant lorsqu'aucune activité ou occupation n'est plus constatée (local vide ou abandonné).

Il existe différents types de locaux d'activité :

- Local commercial : boutique, cellule en centre commercial,
- Local administratif : bureau, activité tertiaire,
- Local artisanal divisé en plusieurs cellules ou d'un seul tenant,
- Local logistique divisé en plusieurs cellules, d'un seul tenant ou entrepôt XXL.

Sur le territoire de la commune de Le Teil, des locaux commerciaux vacants (3 cellules commerciales) sont présent dans le secteur de la Rotonde.

3. Bilan

L'étude de densification doit démontrer que la capacité d'aménager et de construire est mobilisée dans les espaces urbanisés afin de prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Le bilan des possibles en densification est le suivant :

	Nombre de logement	
	Potentiel densifiable	**Potentiel mobilisable**
Dent creuse de grande taille	112	90% soit 101
Autre dent creuse	77	80% soit 62
Dent creuse aléa faible PPRn	42	80% soit 34
Dent creuse aléa modéré PPRi	22	80% soit 18
Vacance de plus de 2 ans habitat	183	60% soit 110
Total	**436**	**323**

Au regard des possibilités offertes par la loi climat et résilience, la commune peut consommer à l'horizon 2036 de 20,27 ha.
Au vue de la consommation déjà réalisée entre 2021 et 2023 soit 1,59 ha, il reste un potentiel de consommation de 18,68 ha en extension à l'horizon 2036.

D Etude entrée de ville, amendement Dupont

1. Contexte réglementaire

1.1. Amendement Dupont

Le principe du dispositif connu sous le nom « Amendement Dupont » a pour objectif :

- D'inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes ;
- De lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers ;
- De finaliser un projet urbain qui trouve sa traduction réglementaire dans les documents d'urbanisme locaux.

Une bande inconstructible de part et d'autre des autoroutes et routes classées à grande circulation s'impose, interdiction à laquelle la commune peut déroger à condition de réaliser une étude.

Le code de l'urbanisme fait référence à l'amendement Dupont dans les articles suivants :

Article L111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Article L111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte :

- des nuisances,
- de la sécurité,
- de la qualité architecturale,
- ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

1.2. Champ d'application

Les dispositions réglementaires des articles L111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme sont applicables :

- À toutes les communes dont une partie du territoire longe une autoroute, une voie express, une déviation ou une route classée à grande circulation.
- Aux espaces non urbanisés situés le long de ces voies.

La commune de Le Teil est traversée par la RN102 et la RD86 classées à grande circulation, pour laquelle l'article L.111-6 du code de l'urbanisme s'applique et impose un recul des constructions de 75 mètres à partir de l'axe de la RD6.

La commune souhaite réduire la distance pour la zone d'activité située au niveau de la voie d'accès au contournement de le Teil et pour une parcelle constructible située en vis-à-vis du contournement dans le quartier de la Sablière. Ces secteurs sont à proximité immédiate d'un ouvrage de franchissement supérieur du contournement et proche de l'échangeur de la Sablière.

La présente étude garantit la prise en compte des différents points abordés dans l'article L111-6 du code de l'urbanisme, à savoir :

- La protection contre les nuisances,
- La sécurité des riverains et des utilisations de l'infrastructure citée ci-dessus,
- La qualité des principes urbanistiques du site,
- La qualité architecturale et paysagère du site.

La présente analyse permet de :

- Comprendre la logique du site (analyse de la structure spatiale et de la fonctionnalité du site) de la zone située aux abords de la RN102 classée à grande circulation et concernée par l'article L111-6 du code de l'urbanisme,
- Justifier le choix de réduire la bande inconstructible de 75 mètres pour cette zone,
- Proposer des règles d'implantation différentes de celles prévues à l'article L111-6 du code de l'urbanisme

2. Contexte de l'étude entrée de ville

2.1. Objet de l'étude

La présente étude entrée de ville dite « loi Barnier » (article L111-6 du code de l'urbanisme) a pour objet de définir les modalités d'urbanisation de projets en bordure de la RN102, axe classé à grande circulation, sur la commune de Le Teil.

Le contournement du Teil s'inscrit dans le cadre de l'amélioration de la liaison entre Aubenas et l'autoroute A7. La RN102 est un axe structurant pour le département de l'Ardèche. Elle accueille le trafic de transit entre le Massif central et la vallée du Rhône, les circulations touristiques à destination de l'Ardèche méridionale et les déplacements locaux en lien avec l'agglomération de Montélimar. Le contournement du Teil, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes a pour objectifs :

- la réduction d'une part importante du trafic dans la traversée du centre urbain de Le Teil et la réduction des nuisances associées notamment en matière de bruit et de pollution de l'air ;
- la fluidification du trafic sur la RN102 ;
- l'amélioration des conditions de circulation et de sécurité sur la RN102 ;
- l'optimisation de la liaison entre l'Ardèche méridionale (Aubenas) et la Vallée du Rhône.

D'une longueur totale de 4,5 kilomètres, le contournement du Teil consiste en la réalisation d'une infrastructure routière à 2 voies (bidirectionnelle), entre le hameau du Pontet sur la RN102 à Le Teil et la déviation de la RD86 au niveau des Grimolles à Rochemaure.



Cartographie simplifiée du projet de contournement du Teil - ©Exalta

Le site est marqué par une topographie assez chahutée (ravins, collines) qui implique des rampes et pentes fortes pour la voie. Deux viaducs de franchissement du vallon du Frayol et du ravin du

Chabassot sont réalisés ainsi qu'une voie supplémentaire dédiée aux véhicules lents d'une longueur d'1,5 km entre la Montagnole (à Rochemaure) et la Sablière (à Le Teil) dans le sens Le Teil vers Aubenas.

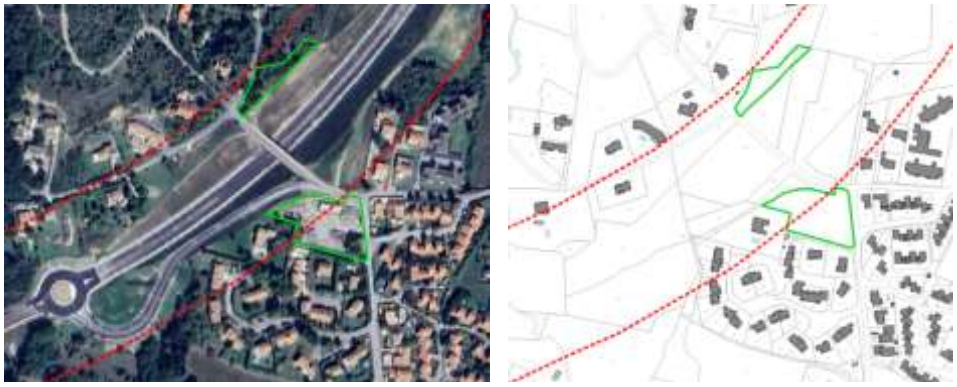
En complément du projet de l'État, la Ville du Teil souhaite aménager un point d'échanges au niveau du quartier de la Sablière.

2.2. Situation du projet

Les projets se trouvent sur la commune de Le Teil dans le département de l'Ardèche, dans la région Auvergne Rhône Alpes aux abords du contournement de Le Teil qui est l'axe de circulation de la RN102 en dehors des parties urbanisées de la commune de Le Teil, sur les parcelles :

- CH98 et CH88 soit 0,14 ha au Nord du contournement,
- CD239 soit 0,38 ha au Sud du contournement.

La RN102, axe Est Ouest du Département, est une voie classée à grande circulation.
Ce secteur est concerné par le recul des constructions par rapport à la RN102 au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

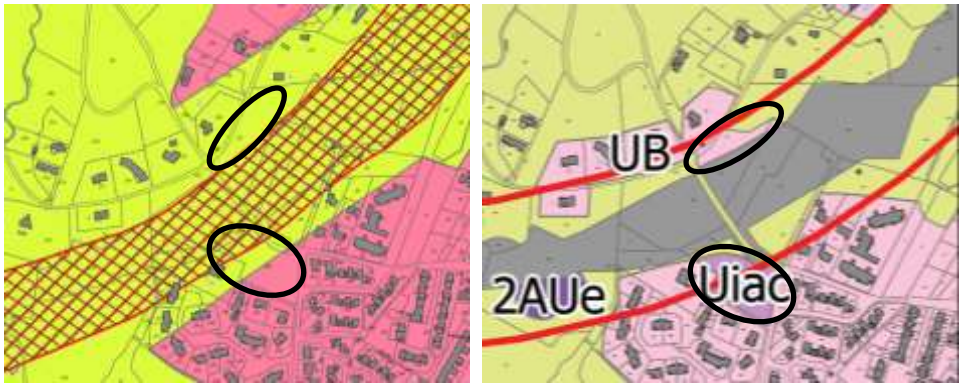


Localisation des secteurs concernés par la demande de dérogation L111-6 du code de l'urbanisme – Source : IATE

2.3. Urbanisme

Dans le PLU approuvé en date du 25 septembre 2007, les projets se situent en zone naturelle pour le secteur Nord et en zone naturelle et urbaine (UB) pour le secteur Sud.

De part et d'autres de l'axe de la RN102, un recul inconstructible de 75 mètres à partir de l'axe de la voie s'applique en dehors des espaces déjà urbanisés.



Règlement graphique PLU approuvé en 2007 et projet de PLU 2026 – Source : PLU

3. Situation du secteur par rapport aux conditions de dérogation

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Teil, l'évolution des dispositions règlementaires pour optimiser l'usage du foncier en bordure de la RN102 pour la réalisation de projets nécessite l'établissement d'un dossier de dérogation aux dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

3.1. Nuisances liées à la voie

3.1.1. Trafic

Des données de trafic pour la RN102, contournement de Le Teil, ont été produites courant 2025 :

- sur la période 13 février au 16 avril et les sens de circulation présenté ci-dessous :

Sens de circulation : Le Teil Aubenas	TMJA[6] tous véhicules	TMJA PL	% TMJA PL
Moyenne jours	4 292	375	8,73
Moyenne jours ouvrés	4 650	505	10,85
Moyenne samedi	3 698	63	1,71
Moyenne dimanche	3 077	30	0,97
Sens de circulation : Aubenas Le Teil			
Moyenne jours	4 264	355	8,32
Moyenne jours ouvrés	4 588	479	10,43
Moyenne samedi	3 462	53	1,52
Moyenne dimanche	3 412	32	0,93
Total jour			
Moyenne jours	**8 556**	**730**	**8,53%**
Moyenne jours ouvrés	**9 238**	**984**	**10,65%**
Moyenne samedi	**7 160**	**116**	**1,62%**
Moyenne dimanche	**6 489**	**62**	**0,96%**

Données de trafic – Source : DIR Centre Est 2025

- sur la période 17 avril au 25 septembre et les sens de circulation présenté ci-dessous :

[6] TMJA : Trafic Moyen Journalier Annuel, moyenne sur une année du nombre de véhicules circulant sur cette section, tous sens confondus, au cours d'une journée.

Sens de circulation : Le Teil Aubenas	TMJA[7] tous véhicules	TMJA PL	% TMJA PL
Moyenne jours	5 402	277	5,13
Moyenne jours ouvrés	5 667	394	6,96
Moyenne samedi	5 458	54	0,98
Moyenne dimanche	4 401	27	0,61
Sens de circulation : Aubenas Le Teil			
Moyenne jours	5 437	234	4,3
Moyenne jours ouvrés	5 449	337	6,18
Moyenne samedi	5 199	37	0,71
Moyenne dimanche	5 572	12	0,21
Total jour			
Moyenne jours	**10 839**	**511**	**4,71%**
Moyenne jours ouvrés	**11 116**	**731**	**6,58%**
Moyenne samedi	**10 657**	**91**	**0,85%**
Moyenne dimanche	**9 973**	**39**	**0,39%**

Données de trafic – Source : DIR Centre Est 2025

Le contournement de Le Teil a été mis en service le 31 janvier 2025. Les données indiquent des proportions similaires entre février/avril 2025 et avril/septembre 2025, excepté pour les PL qui ont de suite utilisé le contournement. Les chiffres de fréquentation sont en augmentation et liées à la mise en œuvre d'une nouvelle habitude de trajet pour les VL.

3.1.2. Nuisances acoustiques

L'arrêté préfectoral n°2011362-007 du 23 décembre 2011 précise le classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Ardèche : routes nationales.
L'arrêté préfectoral n°2011357-0012 du 23 décembre 2011 précise le classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Ardèche : routes départementales.
L'arrêté préfectoral n°2011357-0011 du 23 décembre 2011 précise le classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Ardèche : voies communales.
L'arrêté préfectoral n°2013072-0013 du 13 mars 2013 précise le classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Ardèche : voies SNCF.

Le classement des infrastructures de transports terrestres ainsi que la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure sont définis en fonction des niveaux sonores calculés à partir des caractéristiques de chaque voie en un point de référence défini conventionnellement par la réglementation (arrêté du 23 juillet 2013).

[7] TMJA : Trafic Moyen Journalier Annuel, moyenne sur une année du nombre de véhicules circulant sur cette section, tous sens confondus, au cours d'une journée.

Les niveaux diurnes et nocturnes obtenus au point de référence permettent de déterminer la catégorie de l'infrastructure (arrêté du 30 mai 1996 modifié par arrêté du 23 juillet 2013).

Les espaces à proximité immédiate des axes comprennent une zone de nuisance engendrée par l'intensité du trafic et la vitesse de circulation.

La RN102, la RD86, des voies communales et la voie ferrée 800 000 sont des infrastructures de transports terrestres dite voies bruyantes :

- La RN102 classée en catégorie 3 : la largeur de la zone affectée par le bruit est de 100 mètres à partir du bord extérieur de la chaussée,
- La RD86 classée en catégorie 4 entre la limite communale de Le Teil et le carrefour de la RN102 ainsi qu'entre le giratoire de la RN102 et le carrefour de la RD107 (commune de Viviers). La largeur de la zone affectée par le bruit est de 30 mètres à partir du bord extérieur de la chaussée,
- Le boulevard Stalingrad, de la rue de la république à la rue de l'hôtel de ville, classé en catégorie 3 : la largeur de la zone affectée par le bruit est de 100 mètres à partir du bord extérieur de la chaussée,
- Le boulevard Stalingrad, de la rue de l'hôtel de ville à la place Sémard, classé en catégorie 2 : la largeur de la zone affectée par le bruit est de 250 mètres à partir du bord extérieur de la chaussée,
- La ligne SNCF 800 000, du PR664+276 au PR665+735, du PR665+735 au PR668+881, classée en catégorie 1 : la largeur de la zone affectée par le bruit est de 300 mètres à partir du bord du rail extérieur de la voie.

Les projets situés à proximité du contournement de Le Teil ne bénéficient pas de données par rapport aux zones de bruit.
L'arrêté préfectoral n°2011362-007 du 23 décembre 2011 ne tient pas compte du contournement, inexistant en 2011. Un nouvel arrêté préfectoral pour la RN102 est attendu fin 2026.

Néanmoins, la proximité du contournement (RN102) avec les projets représente une nuisance sonore. Un renforcement de l'isolation acoustique des façades des futures constructions est donc souhaitable.

3.2. Sécurité par rapport à la voie

3.2.1. Accès à la voie

Au droit des secteurs concernés, c'est une voie communale (rue Albert Camus) qui dessert les projets. Le projet Nord bénéficie d'une seconde voie d'accès (chemin de Mayour) qui rejoint le rue Albert Camus.
Un accès est possible pour ces parcelles sur la rue Albert Camus et le chemin de Mayour : la rue Albert Camus rejoint la RN102 via la bretelle d'accès du giratoire de la Sablière.

Les projets bénéficient des accès existants sur les voies de desserte du secteur qui rejoignent la bretelle d'accès du giratoire de la Sablière sur la RN102.

3.2.2. Accidentologie

Au cours des dix dernières années (2014 à 2023), sur le ban communal de Le Teil, au niveau de la RN102, il y a eu un accident :

- En juillet 2015 : vers 13h, un poids-lourd transportant du verre à recycler s'est renversé au niveau du Pont du Frayol. Aucune victime n'est à déplorer.

En février 2026 : une voiture et un poids lourd, se sont percutés, vers 15 heures, à la sortie de Montélimar, bilan 1 mort.

La desserte de la zone des projets se fait à partir de la rue Albert Camus qui rejoint la bretelle d'accès du giratoire de la Sablière sur la RN102. Cette desserte indirecte par rapport à la RN102 ne conduit pas à augmenter les risques accidentologiques sur le RN102.

3.3. Qualités architecturale, urbaine et paysagère du secteur

3.3.1. Grand paysage

La commune de Le Teil, qui s'inscrit dans un paysage marqué par de grands aménagements, se situe à cheval sur deux de ces unités :

- Plaine de Barjac et plateau calcaire du Bas Vivarais ;
- Vallée du Rhône en aval de Loriol.

Le secteur des projets appartient au paysage de la vallée du Rhône en aval de Loriol.
La vallée du Rhône en aval de Loriol est limitée au Nord par la RN304 et l'unité urbaine de Loriol, au Sud par la région PACA et par des coteaux transversaux boisés et viticoles, au relief plus marqué à l'Ouest qu'à l'Est. Entrecoupée d'unités paysagères urbaines (Loriol, Montélimar, Le Teil, Pierrelatte, Bourg-Saint-Andéol et Saint-Paul-Trois-Châteaux), les coupures vertes y sont présentes amenuisant la sensation d'un continuum urbain depuis Lyon.
Cette entité constitue un continuum urbain le long d'infrastructures de transport, d'énergie (autoroute, routes nationales, LGV, lignes électriques) et industrielles (centrales nucléaires) qui marquent depuis longtemps ce paysage à cheval entre les départements de l'Ardèche et de la Drôme. Dans cet espace hyperactif (bassin d'emplois très dynamique) consacré à la mobilité, le fleuve est peu utilisé pour sa fonction de transport : il est paradoxalement discret.
Les transformations subies par la vallée du Rhône en aval de Loriol sont à l'image de son caractère.

a) Zone urbanisée

Cette unité peut se définir comme un paysage habité (tissu urbain plus ou moins dense, commerces de proximité). La densité des constructions en fait une unité d'habitation à part entière. Elle est

marquée par une hétérogénéité dans le type de bâti, avec le centre-ville composé de rues étroites bordées de maisons individuelles hautes accolées les unes aux autres (terrain à l'intérieur), les constructions sur les coteaux avec un terrain les entourant totalement et parfois un enrochement de stabilisation, et les lotissements récents qui présentent soit des maisons individuelles à un seul étage avec jardinet, soit des maisons sans visage d'un étage et plus étroites.

b) Zones de plateau ouvert

Cette unité peut se définir comme un paysage agro-naturel. Ici, l'agriculture a longtemps façonné la végétation et donc le paysage. Après l'abandon, l'enfrichement a commencé, rongeant peu à peu les espaces ouverts. Les dernières parcelles ne présentant pas d'urbanisation autorisent des ouvertures paysagères très lointaines, permettant la vue en un coup d'œil les corniches surplombant la vallée du Rhône, et, au-delà de la vallée du Rhône, les baronnies provençales.
Ces vues époustouflantes sont la force et la fragilité de cette unité ; leur relief doux étant propice à la construction, les zones de plateau disparaissent peu à peu à la faveur des lotissements notamment du quartier de la Sablière au Nord.

c) Entrée Ouest

L'entrée Ouest sur le territoire s'effectue majoritairement par la RN102. Cet axe majeur revêt un rôle de découverte du paysage local. Une aire de repos est d'ailleurs aménagée au niveau de la limite communale. Cette aire permet d'apprécier les corniches boisées, l'ouvrage de la voie ferrée sur le Frayol, mais aussi d'apprécier le contraste saisissant de la présence des maisons sans visage de la Sablière nichées entre 2 mamelons boisés. La présence de ces constructions très en crête vient modifier en profondeur le paysage anciennement naturel et très végétal.
Le contournement routier a modifié cette entrée. En ouvrant la paroi rocheuse et les massifs boisés et en ajoutant un élément horizontal transversal, tranchant avec la rondeur des corniches et des mamelons boisés actuellement encore présents, la nouvelle voie oblige à repenser totalement la localisation des points de vue attrayants, jusqu'à la mise en valeur de l'aqueduc ferré qui est en partie masqué par le viaduc sur le Frayol.

Aujourd'hui, le territoire est fortement marqué par la présence des axes de déplacement (voie ferrée et routes dans la vallée du Rhône), mais aussi par les pylônes des lignes électriques qui fracturent les massifs boisés et les plateaux au-delà de l'agglomération. Quelques ruines parsemant les flancs des corniches boisées confèrent une minéralité aux massifs végétaux des reliefs. Elles créent ainsi des points d'appel visuel depuis la plaine et des points de vue ouverts sur les sommets côté Ouest.

3.3.2. Paysage immédiat



Giratoire de la Sablière et bretelle d'accès vers la Sablière – source : DREAL Auvergne Rhône Alpes



Pont franchissant le contournement, de part et d'autre les projets urbains – source : DREAL Auvergne Rhône Alpes



Pont franchissant le contournement, de part et d'autre les projets urbains – source : DREAL Auvergne Rhône Alpes

Le secteur des projets est semi naturel et semi urbain. L'habitat des secteurs a évolué avec la création de lotissements à l'Est du contournement ce qui a conduit à densifier le quartier de la Sablière. Aujourd'hui, les unités urbaines sont principalement situées à l'Est du contournement même si des constructions sont présentes dans le secteur Ouest du contournement. Le

contournement est venu s'inséré dans ce tissu urbain lâche, coupant ainsi les secteurs bâtis du plateau.

a) Secteur Ouest Mayour

Le secteur Ouest dit Mayour est situé dans le prolongement des constructions existantes qui rejoignent le pont franchissant le contournement. Il est en pente douce du Nord vers le Sud avec une pente moyenne régulière de 11%, en surplomb de la RN102, à 215 mètres d'altitude. Il est bordé à l'Ouest par le chemin de Mayour, au Sud par la rue Albert Camus et à l'Ouest par l'emprise de la RN102. Le point bas se situe au Sud du projet. Actuellement non bâti, il est propice à l'implantation de 2 logements qui pourront bénéficier d'un espace vert.



Localisation du secteur Mayour concerné par la demande de dérogation L111-6 du code de l'urbanisme pendant les travaux liés au contournement – Source : IATE

Les vues rapprochées du secteur de projet sont :

- Ouvertes en partie Sud, depuis la rue Albert Camus : du pont franchissant le contournement,
- Filtrées en partie Ouest, depuis le chemin du bois de l'Etat : la végétation arborée est disséminée et basse,
- Filtrées en partie Nord, depuis le chemin de Mayour : la sinuosité de la voie et la présence de la végétation ne permettent pas de rencontrer le secteur,
- Ouvertes en partie Est, depuis la rue Albert Camus : le talus routier est dégagée en bas du secteur.



Vue Sud – source : Google maps



Vue Ouest – source Google maps



Vue Nord – source : Google maps



Vue Est – source : Google maps

Les vues lointaines sont essentiellement filtrées par la présence de boisement, de haies. Le site de projet y est peu perceptible. Les vues lointaines ne constituent pas un enjeu majeur dans le cadre de l'aménagement futur.

b) Secteur Est Albert Camus

Le secteur Est dit Albert Camus est situé à proximité immédiate de constructions existantes du quartier la Sablière. Il clôt la partie urbaine de la rue Albert Camus à l'Est du contournement. Il est en pente douce d'Est en Ouest avec une pente moyenne régulière de 4%, en surplomb de la RN102, à 210 mètres d'altitude. Il est bordé à l'Ouest par la bretelle qui rejoint le giratoire sur la RN102, au Sud par des constructions d'habitation, à l'Est et au Nord par la rue Albert Camus. Le point bas se situe à l'Ouest du projet. Actuellement non bâti et en friche, il a été utilisé pendant la mise en œuvre du contournement comme base logistique du contournement. Il est propice à l'implantation d'un espace d'activité et d'équipement en entrée du quartier de la Sablière qui a un rôle majoritairement dortoir pour l'instant.



Localisation du secteur Albert Camus concerné par la demande de dérogation L111-6 du code de l'urbanisme pendant les travaux liés au contournement – Source : IATE

Les vues rapprochées du secteur de projet sont :

- Fermées en partie Sud, depuis la rue des genêts : des constructions empêchent de voir le secteur du projet,
- Ouvertes en partie Est, depuis la rue Albert Camus : la vue est dégagée vers le site,
- Ouvertes en partie Nord, depuis la rue Albert Camus : la vue est dégagée vers le site,
- Filtrées en partie Ouest, depuis la bretelle d'accès au giratoire : le talus dissimule le secteur.



Vue Sud – source : Google maps



Vue Ouest – source Google maps



Vue Nord – source : Google maps



Vue Est – source : Google maps

Les vues lointaines sont essentiellement filtrées par la présence de constructions en direction de l'Est et du Sud. Elles sont plus ouvertes en direction de l'Ouest à partir du pont franchissant le contournement. Le site de projet y est donc peu perceptible. Les vues lointaines ne constituent pas un enjeu majeur dans le cadre de l'aménagement futur.

4. Prescriptions d'aménagement

4.1. Nuisances liées à la voie

Le secteur des projets a une vocation activité au Sud et habitat au Nord avec présence humaine continue au niveau des activités le jour et du logement la nuit.

Les nuisances acoustiques induites par le trafic routier doivent être prises en compte dans l'isolement des façades pour les logements, les bureaux et les commerces par l'utilisation de matériaux pouvant faire écran aux sons.

4.2. Sécurité par rapport à la voie

Le secteur des projets est desservi à partir de la rue Albert Camus qui rejoint la bretelle d'accès du giratoire la Sablière de la RN102. L'accès actuel qui dessert les futurs projets est ainsi sécurisé.
Il n'y a pas de nouvel accès direct sur la RN102, l'accès actuel (bretelle d'accès qui rejoint le giratoire la Sablière) est conservé. L'accès aux parcelles concernées s'effectue depuis la voie publique existante : rue Albert Camus et chemin de Mayour.

4.3. Qualités architecturale, urbaine et paysagère du secteur

4.3.1. Qualités architecturales

En application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, l'aspect général des constructions et de leurs annexes est étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Les façades des constructions doivent avoir un aspect fini et soigné. Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester brutes. La couleur des façades doit respecter la palette des coloris disponible en mairie.

a) Secteur Mayour

Les caractéristiques des toitures s'orientent vers une couleur qui doit rappeler celle de la terre cuite rouge à brun nuancée. Les panneaux photovoltaïques sont favorisés en toiture.

b) Secteur Albert Camus

La couleur des huisseries est soit noire, soit verte (vert olive à vert kaki), soit marron (ocre terre à brun châtaigne), soit grise (gris souris à anthracite)
Les façades des constructions doivent s'ouvrir sur l'extérieur (baies vitrées, etc.).
En cas de toiture terrasse, la toiture doit être végétalisée ou intégrer des panneaux photovoltaïques ou toute autre solution technique de production d'énergie.

4.3.2. Qualités urbaines

Le projet conduit à imposer des règles en matière d'implantation des constructions par rapport à la RN102

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 45 mètres de l'axe de la RN102.

Les espaces libres et les aires de stationnement sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales. Ils doivent être entretenus et aménagés. Les aménagements paysagers ne doivent en aucun cas gêner la visibilité depuis la voie publique.
Les plantations sont adaptées au climat local et à son évolution. Sont privilégiés les arbres à haute tige avec une canopée permettant un ombrage. Une liste des végétaux est disponible en mairie.

Pour les eaux pluviales, sont obligatoires :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques dans les limites d'usage domestique permis par la règlementation en vigueur,
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, …) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

a) Secteur Mayour

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres et celle des annexes à 4 mètres.

Les espaces de stationnement sont ombrés par des végétaux haute tige ou traités en ombrière végétalisée ou bâti photovoltaïque.

Les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération à l'aide de dispositif d'infiltration d'une capacité de rétention minimale de 2,5 l/m^2 de surface imperméabilisée. Le volume collecté à retenir sur l'unité foncière de la construction principale doit être de minimum de 3000 litres.

b) Secteur Albert Camus

La hauteur des constructions est limitée à 18 mètres.

Les espaces de stationnement sont ombrés par des végétaux de haute tige à raison de 1 arbre ayant un tronc de 10 cm minimum de diamètre pour 4 emplacements ou traités en ombrière végétalisée ou bâti photovoltaïque.

Les aires de stockage doivent être dissimulées sur leur périphérie par un rideau végétal dense formant écran de manière à ce que l'aire de stockage ne soit pas perceptible depuis le domaine public.

La rétention des eaux pluviales doit être gérée à l'échelle de chaque opération à l'aide soit de noues, soit de bassins en surface ou enterrés, soit de toitures végétalisées. La réutilisation des eaux de pluie à l'échelle de chaque opération est à privilégier.

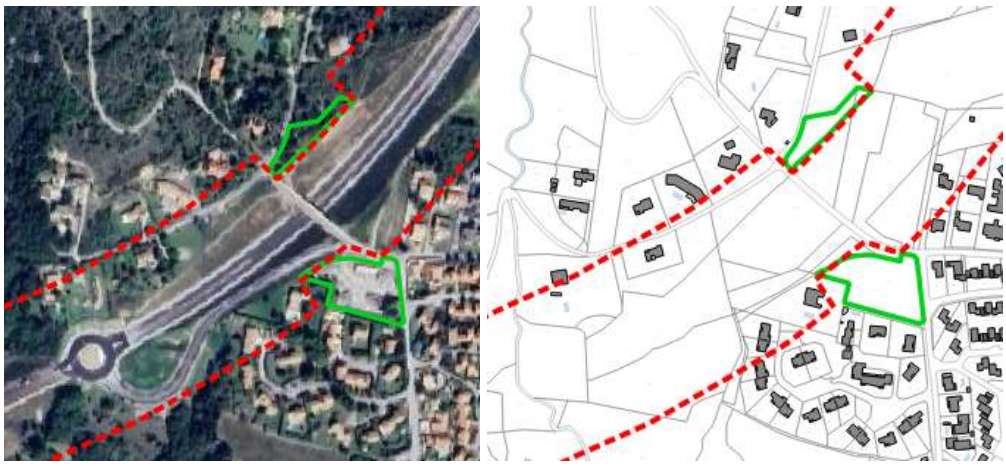
4.3.3. Qualités paysagères

Les zones d'implantation projetée se situent au cœur d'un paysage semi urbain, en bordure d'un point de franchissement le contournement de Le Teil et à proximité de giratoire de la Sablière.

Le secteur Mayour est arboré et le secteur Albert Camus a été minéralisé lors de la création de la base logistique pour la réalisation du contournement. Il n'y a pas de modification du profil du terrain naturel.

L'enjeu d'aménagement principal consiste à limiter l'impact des projets dans le paysage lointain et immédiat via une intégration la plus naturelle possible. Le parti pris d'aménagement est de maintenir le bandeau non bâti en limite de la RN102. Ce bandeau vient d'être aménagé dans le cadre du contournement de Le Teil et végétalisé : il permet d'intégrer l'aménagement routier dans le paysage immédiat.

Le long de la RN102, un recul de 45 mètres par rapport à l'axe de la voie est proposé sur l'emprise des projets. Ce recul permet de préserver les constructions des nuisances acoustiques de la voie routière, il contribue également à une insertion paysagère du projet.



Adaptation du recul de la constructibilité par rapport à l'axe de la RN102 – source : IATE

4.4. Conclusion

Le projet de modification de recul de constructibilité n'expose pas d'avantage les personnes aux nuisances sonores : les constructions sont possibles uniquement au-delà du recul de constructibilité, elles vont bénéficier d'isolation phonique adéquate.

La sécurité routière est assurée via ce recul mais aussi par la desserte du secteur à partir de la rue Albert Camus qui rejoint la RN102 via la bretelle d'accès du giratoire de la Sablière. Les accès pour

desservir les projets à partir des voies de desserte Albert Calus et chemin de Mayour sont maintenus.

La réduction du recul de constructibilité par rapport à l'axe de la RN102 de 75 mètres à 45 mètres permet la création de logements et de constructions à usage d'activités.

E Explication des choix

Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans chacun des éléments du dossier de PLU. Le diagnostic a mis en évidence, tous domaines confondus, les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins.
L'élaboration du PADD puis la transcription réglementaire (le règlement graphique et le règlement écrit) et enfin les orientations d'aménagement ont été élaborés dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de tous ses habitants.

1. Choix retenus pour établir le PADD

Le PADD a été élaboré avec les élus à l'aide des données du diagnostic et des enjeux de territoire, tous les enjeux ont été analysés. Une présentation aux personnes publiques associées a permis d'affiner le document, l'évaluation environnementale a contribué ensuite à proposer des points de cadrage notamment concernant les données environnementales du PADD. Enfin l'élaboration du règlement graphique, du règlement écrit et des orientations d'aménagement et de programmation ont permis de finaliser cette pièce du PLU.

Le présent chapitre est organisé à partir des 3 objectifs majeurs et 9 orientations du PADD :

- Territoire des déplacements intelligents et de l'écologie urbaine :
  - Assurer les transports, les mobilités douces et faciliter l'intermodalité,
  - Valoriser la qualité du paysage et favoriser l'écologie,
- Ville attractive et raisonnée :
  - Encadrer le tissu urbain et la politique de l'habitat,
  - Organiser les équipements,
  - Modérer la consommation pour préserver les espaces naturels et agricoles,
- Commune dynamique et respectueuse de l'environnement :
  - Maintenir et développer les activités économiques,
  - Développer les communications numériques,
  - Favoriser les réseaux d'énergie renouvelable,
  - Prendre en compte les risques et les nuisances.

Pour chacun d'entre eux, il est présenté :

- dans le cadre violet, l'explication des raisons qui ont conduit à retenir l'orientation,
- dans le cadre orange, les modalités de traduction du PADD. Certaines prescriptions contribuent à la prise en compte de plusieurs objectifs du PADD et ne sont développées qu'une seule fois.

1.1. Territoire des déplacements intelligents et de l'écologie urbaine

Orientation du PADD

O1 : Assurer les transports, les mobilités douces et faciliter l'intermodalité

Favoriser les échanges avec les territoires voisins

La commune de Le Teil souhaite faciliter les échanges avec les territoires voisins et les bassins d'emplois en favorisant les stationnements multimodaux pour soutenir l'offre de transport en commun, les voies douces structurantes et le covoiturage.

Pour les transports en commun, il s'agit d'accompagner la réouverture de la gare ferroviaire pour le trafic voyageur et conforter les liaisons de transport en commun par route.

Et pour les voies douces, la valorisation de l'ancienne voie ferrée en direction de Vogüé et les interconnexions avec la Via Rhôna permettront une meilleure utilisation de l'usage des cycles et de la marche à pied, favorisant ainsi les liaisons inter quartiers.

Apaiser la circulation et encourager les voies douces

Le contournement de Le Teil par la RN102 conduit à un apaisement naturel de la circulation en agglomération. La collectivité souhaite en profiter pour revoir le plan de circulation en centre-ville et contribuer à la création de pistes cyclables et d'espaces piétonniers sécurisés (le long des boulevards, passage sous voie ferrée). La végétalisation des espaces minéraux (places Pierre Sémard, Jean Macé, autres espaces publics) est un objectif complémentaire pour lutter contre les îlots de chaleur.

De plus, toutes les voies douces (Via Ardèche, traboule, calade, voie patrimoniale) sont à valoriser et à encourager (bonne insertion des modes de déplacement actif dans les opérations d'urbanisme) afin de faciliter leur interconnexion.

Améliorer l'accès au stationnement

Le territoire communal est aussi favorable à la valorisation de l'ensemble des places de stationnement disponible grâce au maillage piéton de ces espaces (à moins de 5 minutes de marche) avec le centre-ville et les équipements structurants.

Par ailleurs, la création du pôle multimodal proche de la gare, des espaces mutualisés de stationnement et des équipements spécialisés pour les vélos doivent contribuer à la fonctionnalité du stationnement en centre-ville et dans tous les quartiers y compris commerciaux.

O2 : valoriser la qualité du paysage et favoriser l'écologie

Conserver un paysage naturel de qualité

Afin de prendre en compte les paysages (vallée du Rhône, plateau agricole du Bas Vivarais, …), la collectivité affiche une connaissance fine des éléments structurants les paysages que sont les terres agricoles et les éléments formant des points de repère dans le paysage comme le réseau hydrographique marqué par sa ripisylve ou les forêts aux pentes fortes. En s'engageant dans la prise en compte des atouts du paysage, la commune de Le Teil affiche une absence de mitage du paysage par le maintien d'espaces agricoles et d'espaces naturels inconstructibles.

Favoriser un paysage urbain de qualité

La collectivité s'est appuyée sur le contexte local soit un centre-ville et ses faubourgs, des extensions urbaines de type résidentiel et une dynamique économique, pour afficher une volonté de protection de l'organisation des structures bâties.

Le paysage urbain est valorisé au niveau des espaces publics par l'affirmation de la nature en ville favorisant les îlots de fraicheur. Il s'agit de maintenir les arbres d'alignement, les parcs urbains et jardins ouvriers, tout en créant un lien fort entre la ville et le Rhône limitrophe. La végétalisation des voiries et des espaces publics sera favorisée. L'insertion dans la pente des nouvelles constructions et l'affichage de limite franche à l'urbanisation contribueront au respect des paysages urbains.

Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers
Le territoire communal dispose d'une richesse naturelle à travers la présence de zones humides, de ZNIEFF. Ils sont identifiés notamment dans des réservoirs de biodiversité (espace forêt, bord du Rhône et affluents), la collectivité souhaite les pérenniser en les protégeant fortement de l'urbanisation. Il s'agit également de faciliter l'accès aux parcelles agricoles pour la profession agricole.

Prendre en compte les continuités écologiques
La commune dispose de corridors écologiques liés à la trame bleue formée par le Rhône et ses affluents, et la trame verte formée par les forêts et les pelouses. La collectivité s'engage à les préserver pour qu'ils puissent continuer à assurer leur rôle de couloir entre les réservoirs de biodiversité y compris en ville.

↓

Traduction réglementaire

O1 : Assurer les transports, les mobilités douces et faciliter l'intermodalité
Favoriser les échanges avec les territoires voisins
Au niveau du centre-ville, pour faciliter les déplacements entre le centre et les équipements, des cheminements piétons sont affichés en voie à conserver complétés par des emplacements réservés voie douce. L'organisation des déplacements passent également par la gestion des stationnements des véhicules : un emplacement réservé est identifié au centre-ville, le pôle multimodal est possible rue Lacrotte en zone urbaine.
Des emplacements réservés sont notés pour faciliter la circulation le long de voie étroite à élargir.
Dans toutes les zones, le long des RN et RD hors agglomération, les accès individuels nouveaux sont interdits.
Un secteur est noté en bordure de la déviation en zone 2AUe, il permettra d'accueillir une aire de covoiturage et un commerce de vente des produits de l'Ardèche, c'est le premier contact avec le Départent ardéchois depuis le franchissement du Rhône.

Apaiser la circulation et encourager les voies douces
Le règlement graphique affiche toutes les voies à conserver pour conforter le maillage des voies douces : presque 29 km sont repérés. Ils sont complétés par des emplacements réservés identifiés au plan de règlement graphique pour créer des voies douces qui compléteront le maillage existant. L'OAP mobilité durable (déplacement piéton cycle) affiche le maillage cycle du territoire mais aussi les liaisons piétonnes du centre-ville afin de conforter la volonté de faire de Le Teil un territoire apaisé et durable. Un plan de circulation et une limitation de vitesse des usagers en centre-ville et ses faubourgs complètent cette volonté d'apaisement de la circulation automobile depuis

l'interdiction de transit des poids lourds avec la mise en service du contournement de la ville en janvier 2025.

Améliorer l'accès au stationnement
Pour encadrer le stationnement motorisé et les vélos, il est retenu dans les zones urbaines et à urbaniser de définir des obligations de création de places de stationnement en fonction de la construction afin de libérer l'espace public.
Un emplacement réservé pour une aire de stationnement est noté en centre-ville afin de compléter l'offre existante.

O2 : valoriser la qualité du paysage et favoriser l'écologie
Conserver un paysage naturel de qualité
En s'appuyant sur les rues existantes et leur densification lorsque celle-ci est possible, le territoire de Le Teil protège les paysages notamment la perception des ripisylves et les points hauts. Les espaces agricole et naturel sont préservés de l'urbanisation ce qui renforce leur maintien en espaces non bâtis au niveau de la vallée et du plateau.
Les secteurs en densification dans le quartier de la Sablière, Saint-Pierre et dans la vallée bénéficient d'une orientation d'aménagement et de programmation pour assurer une insertion qualitative dans les paysages.

Favoriser un paysage urbain de qualité
Un affichage des zones urbaines en lien avec les extrémités bâties le long des voies desservies par les réseaux gère la consommation de l'espace et le mitage du paysage. Une zone en extension du tissu urbain est affichée au niveau de la rue des Amandiers sur des terrains dont la valeur écologique a été étudiée et prise en compte ; cette zone a bénéficié d'un permis d'aménager. L'affichage de limite franche à l'urbanisation contribue au respect des paysages urbains.
Le règlement écrit des zones urbaines encourage l'insertion dans la pente des nouvelles constructions en évitant les affouillements et exhaussements de terrain non appropriés
L'OAP nature en ville contribue à maintenir un paysage urbain de qualité en favorisant les îlots de fraicheur par le maintien des arbres d'alignement et la végétalisation des voiries, le maintien des parcs urbains et des jardins ouvriers.

Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers
Les paysages naturels sont préservés dans le règlement graphique à travers une zone naturelle de type N et une zone agricole de type A. L'inconstructibilité au niveau de la vallée inondable est renforcée par des prescriptions réglementaires strictes issues du PPRi du Rhône et des prescriptions pour le Bourdary.
La zone naturelle est très peu constructible : seules les constructions existantes y compris agricoles bénéficient de tolérance pour une extension ou une annexe. En zones N et A, les constructions et installations nécessaires aux services publics sont autorisées si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et agricoles.
Les zones humides sont protégées à l'aide de l'inscription au règlement graphique de l'article L151-23. Les réservoirs de biodiversité en zones urbaines sont identifiés pour être protégés par l'inscription au titre de l'article L151-23 où la constructibilité est encadrée.
Des emplacements réservés pour les extensions de voies agricoles et la consolidation des berges du Frayol contribuent à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Prendre en compte les continuités écologiques
La trame bleue bénéficie dans le règlement écrit d'un recul de constructibilité par rapport aux berges : 10 mètres dans toutes les zones concernées. Les corridors écologiques majeurs sont en zone agricole (A) ou en zone naturelle (N), largement inconstructibles. Les clôtures sont réglementées afin d'assurer une perméabilité pour la petite faune. L'OAP continuité écologique conforte la préservation des réservoirs de biodiversité, des corridors et des zones humides.

1.2. Ville attractive et raisonnée

Orientation du PADD

O3 : encadrer le tissu urbain et la politique de l'habitat

Organiser le développement urbain du territoire

La commune s'inscrit dans l'armature urbaine de la communauté de communes Ardèche Rhône Coiron et dans le bassin de vie de Montélimar.

Afin d'assurer un équilibre entre les différentes classes d'âge et pour adapter le parc de logements aux évolutions démographiques (vieillissement de la population, desserrement des ménages), une diversification de l'offre en logements est retenue afin d'envisager une répartition des logements de type habitats collectifs, intermédiaires et individuels en visant une densité en lien avec la position de Le Teil, pôle urbain communautaire, pour les opérations d'aménagement en comblement urbain, tout en assurant une production de logements sociaux. Il s'agit également d'organiser l'offre économique autour des sites existants de type commercial, artisanal et industriel, et de revitaliser le centre-ville en développant les commerces de proximité.

Un aménagement qualitatif du territoire commence par la préservation des caractéristiques qui sont les siennes, notamment le centre-ville et les quartiers Mélas, Frayol et la Violette qui ont, au cours des siècles passés, proposé une organisation dense aux caractéristiques architecturales précises à maintenir et à valoriser. Le développement de nouvelles constructions doit s'insérer dans ce tissu en le respectant : à chaque quartier ses caractéristiques pour un bien vivre ensemble, y compris à la Sablière qui pourra accueillir service et commerce. La sécurité est renforcée par l'interdiction de nouvel accès sur les voies à fort trafic hors agglomération, y compris en limite avec le contournement.

Le renouvellement urbain est largement choisi. En centre-ville, la densité sera recherchée à proximité des arrêts de transport en commun tout en requalifiant les ilots dégradés grâce à la redéfinition de la typologie de constructions attendues (logement, service, équipement). Les mutations de bâtiments vers des bureaux et hébergements temporaires pourront contribuer à la diversité des fonctionnalités.

Favoriser un aménagement qualitatif du territoire

La commune de Le Teil affiche une volonté de maintenir les qualités des paysages qui sont les siens tout en prenant en compte l'ensemble des paramètres du territoire (mobilités, risques, capacité des réseaux, etc.). Afin d'insérer au mieux l'urbain dans les paysages, les structures urbaines existantes restent dans leurs emprises en préservant l'implantation de constructions et en interdisant le développement urbain en entrée de ville. Il s'agit de garder une cohérence urbaine et architecturale. L'offre en logements et en activité est alors organisée par la rénovation et la modernisation du centre-ville, notamment le long des axes circulés, mais également en favorisant les nouvelles constructions intégrées parce que qualitatives : le cadre de vie est ainsi assuré.

La préservation de l'organisation urbaine passe par un encadrement des implantations et de la volumétrie des constructions existantes et futures pour la gestion de la densité urbaine. Le cadre de vie est aussi garanti par la mixité fonctionnelle des usages qui permet de produire du logement mais aussi des constructions pour des activités de proximité de type commerce, artisanat et services.
Les atouts du territoire sont marqués par le relief, le Rhône, les franges végétales et la présence naturelle de l'eau dans le tissu urbain. Ces caractéristiques fortes du paysage sont à conserver.

Restructurer les potentialités de l'habitat
La commune souhaite consolider l'enveloppe urbaine existante en résorbant la vacance par une opération OPAH-RU en centre-ville pour viser le renforcement de l'attractivité du centre-ville. Un effort dans la rénovation des constructions est attendu grâce à l'utilisation de matériaux durables.
Il est souhaité également de produire d'autres types d'habitats comme les logements intermédiaires et collectifs accessibles à tous les ménages, y compris dans le quartier de la Sablière afin de lutter contre l'étalement urbain.
Ces démarches doivent conduire à maintenir l'offre en logements locatifs à la fois privés et publics.
Enfin, une résidence sénior neuve adaptée aux contextes actuels devra remplacer celle qui est obsolète.

Assurer une mixité dans les formes d'habitat
La collectivité bénéficie de forme d'habitats diversifiés qu'il est nécessaire de maintenir pour l'accueil de tout type de population, quel que soit le nombre de personnes par ménage et le niveau socio-professionnel de la population. Il est aussi envisagé de s'orienter vers de l'habitat léger pour marquer la volonté d'accueil de tout type de population.
Les logements locatifs sociaux seront maintenus autour de 25% du parc de résidences principales en favorisant le renouvellement urbain notamment en centre-ville.
L'équilibre entre locataire et propriétaire occupant est souhaité en centre-ville.

Mettre en valeur le patrimoine
La collectivité souhaite s'emparer du patrimoine présent par leur préservation, à la fois les monuments historiques (Eglise de Mélas) mais également le patrimoine local diffus (moulin, mur en pierre, four, pont, puits, etc.).
Il s'agit de valoriser les secteurs porteurs de l'histoire de la ville (château, cimenterie, jardins ouvrier, etc.), mais également l'ensemble des constructions bénéficiant d'atout architectural (toiture, façade) notamment en centre-ville et à Mélas.

O4 : Organiser les équipements
La collectivité souhaite rationaliser ses équipements afin d'optimiser leur utilisation au sein du territoire en fonction des besoins de la population présente et future. Il s'agit de maintenir tous les types d'équipement dans toutes les catégories, mais aussi de maintenir les services publics. Afin de créer du lien social et favoriser les comportements citoyens, les lieux de rencontre et les espaces publics sont privilégiés sur toute l'agglomération.

Traduction réglementaire

O3 : encadrer le tissu urbain et la politique de l'habitat

Organiser le développement urbain du territoire

Pour organiser le développement du territoire, le PLU délimite des zones urbaines qui correspondent à l'organisation de chaque vocation de zone. Les dispositions règlementaires des zones UA (centre-ville, quartiers anciens) et UB (habitat de type résidentiel) visent à favoriser une meilleure utilisation du foncier : les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives incitent les projets constructifs à créer des fronts bâtis proches des voies et si possibles continus. D'autre règles (hauteur, façade, toiture, clôture) permettent un habitat diversifié dans le respect des typologies bâties existantes.

Le secteur Amandiers en extension de l'enveloppe urbaine bénéficie d'une orientation d'aménagement et de programmation pour encadrer la production de logements et favoriser une insertion paysagère et environnementale optimale. Il en est de même pour les espaces intra urbains du quartier de la Sablière, Saint-Pierre et dans la vallée.

Le règlement écrit est favorable, en zones urbaines de type UA et UB, à l'accueil de nouveaux commerces du quotidien et de services pour vitaliser ces secteurs. Il est complété par des secteurs UE à vocation d'équipement.

L'offre économique est affichée dans les secteurs Ui, Uia et Uiac où les activités de type commerce, artisanat, industrie peuvent être pérennisées.

Favoriser un aménagement qualitatif du territoire

Pour préserver les paysages urbains, le règlement graphique affiche des zones UA au niveau des espaces bâtis anciens qui méritent d'être conservés. Le règlement écrit conforte cette préservation avec des prescriptions portant sur l'implantation des constructions sur la parcelle, en proposant une volumétrie adaptée aux caractéristiques urbaines denses et des caractéristiques architecturales tenant compte du patrimoine bâti de Le Teil y compris les façades en pierre. Les secteurs de type UB contribuent à marquer le paysage urbain en le dissociant des zones agricoles et naturelles, il bénéficie d'un règlement écrit où la densité est facile à mettre en œuvre hors zone contrainte par les risques mouvement de terrain et inondation. La production de logements pouvant accueillir tout type de population est ainsi possible. Afin de compléter l'offre en logements, un secteur de type 1AU (zone à urbaniser de type habitat) est affiché, il a bénéficié d'un permis d'aménager.

Le règlement écrit de la zone UB est favorable à la densité : 8 secteurs bénéficient d'une orientation d'aménagement et de programmation affichant la production attendue.

Enfin, la qualité du territoire est confortée par l'affichage des arbres et des réservoirs de biodiversité à préserver au titre de l'article L151-23.

Restructurer les potentialités de l'habitat

Afin de répondre à une production de logements, le règlement graphique identifie les espaces non bâtis dans l'enveloppe urbaine en zones UA et UB. Une zone d'extension dans le quartier Amandier est localisée dans la continuité des espaces urbanisées. Ce quartier a bénéficié d'un permis d'aménager.

Les dispositions règlementaires des zones UA, UB et 1AU visent à favoriser une meilleure utilisation du foncier : les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives incitent les projets constructifs à créer des fronts bâtis proches des voies et si possibles continus. D'autres règles (hauteur, façade, toiture) permettent un habitat diversifié dans le respect des typologies bâties existantes. Le secteur 1AU et plusieurs secteurs en zone UB au niveau de la Sablière

bénéficient d'une orientation d'aménagement et de programmation pour favoriser la production de logements en optimisant l'espace consommé.

Assurer une mixité dans les formes d'habitat
La mixité de l'habitat est affirmée par la création de 8 secteurs avec OAP dans le tissu urbain. La typologie de logements (individuel, intermédiaire ou collectif) est affichée et renseignée quantitativement. Il est même souhaité de créer un secteur avec de l'habitat léger pour assurer une diversité des typologies urbaines.

Mettre en valeur le patrimoine
Les zones UA correspondant aux centres historiques favorisent la préservation du cadre de vie et l'aspect des constructions pour préserver le patrimoine communal. Les toitures et façades bénéficient d'un règlement adapté pour favoriser la qualité des paysages urbains.
Le petit patrimoine est repéré au titre de l'article L151-19, il est ainsi préservé et ne peut être démoli.

O4 : Organiser les équipements
Les équipements présents et futurs au sein du territoire de Le Teil sont identifiés dans une zone UE spécifique qui autorisent tous types d'équipement en lien avec les besoins de la commune. Le règlement écrit est favorable à l'implantation de nouvelles constructions à usage d'équipement.
Deux emplacements réservés sont affichés à Mélas pour agrandir le cimetière et l'école.
Les zones UA, UB et 1AU sont favorables à l'implantation de services publics mais aussi de lieu de rencontre. L'OAP nature en ville précise les places à requalifier pour assurer les liens sociaux et les rencontres citoyennes.

1.3. Commune dynamique et respectueuse de l'environnement

Orientation du PADD

O6 : maintenir et développer les activités économiques
Maintenir et renforcer les activités de commerces et de services
Afin de maintenir l'attractivité du territoire par une offre adaptée à la dynamique urbaine, la collectivité souhaite préserver les commerces du quotidien et les services aux particuliers principalement en centre-ville grâce à une requalification des vitrines et un apaisement de la circulation. D'autres quartiers qui bénéficient déjà de commerces et de services sont à encourager afin de disposer de pôle de proximité pour la population.
Pour les activités économiques autres qu'agricoles, la commune s'engage à maintenir les activités présentes de type commerce, artisanat et service au sein du tissu urbain existant si les activités ne nuisent pas au caractère résidentiel des zones urbaines. Le télétravail et l'activité d'autoentrepreneur sont possibles en zones urbaines. Ces choix encouragent l'économie locale et les emplois tout en limitant les déplacements domicile/travail.

Encadrer les équipements commerciaux
Le Teil dispose de pôles commerciaux, en bordure des voies structurantes au niveau de la Rotonde et Europe unie, qu'il est souhaitable de maintenir dans leurs emprises tout en accompagnant leur développement. Il est aussi souhaité de créer une zone économique au niveau de la Sablière afin de renforcer la dynamique de ce quartier à proximité du giratoire desservant le quartier de la

Sablière. Les commerces avec fréquence d'achat autre que quotidien sont attendus dans ces espaces.

Préserver et soutenir les activités industrielles et artisanales

Les activités industrielles et artisanales sont à développer en concertation avec la communauté de communes.

Des zones d'activités industrielles et artisanales sont présentes sur le territoire communal. Elles sont localisées dans la vallée du Rhône, elles sont préservées dans leur emprise actuelle. Par ailleurs, pour délocaliser les activités, mal implantées dans le tissu urbain à majorité résidentielle, qui souhaitent s'agrandir sur le territoire, ces espaces doivent pouvoir les accueillir.

Enfin, une carrière en cours d'exploitation est présente au Sud du territoire communal, son maintien dans les emprises qui sont les siennes est ambitionné.

Développer les activités touristiques et de loisirs

Pour le tourisme et les loisirs, Le Teil a gardé des atouts au travers de ses paysages et de son patrimoine. La commune souhaite ainsi maintenir les structures touristiques existantes pour l'accueil d'une population proche de la nature. L'hébergement de cette population s'organise dans le tissu existant à travers l'hébergement de type hôtel, gite et chambre d'hôtes mais également au travers de l'hôtellerie de plein air.

Au-delà de l'accueil, la collectivité est favorable au développement des activités commerciales (bar, restaurant), au maintien des équipements culturels (cinéma, médiathèque, musée, maison de la musique, etc.) et à la création d'espaces évènementiels.

Soutenir et préserver les activités agricoles

L'activité agricole reste présente avec l'utilisation d'espaces localisés principalement au niveau des vallées dans des zones mécanisables et/ou bénéficiant d'équipements de type irrigation qu'il est utile de pérenniser. La commune souhaite maintenir les activités présentes (vigne, maraichage, prairie, etc.) en permettant leur développement sur site, y compris la diversification, et en favorisant également l'implantation de nouvelles structures, tout en préservant l'impact des bâtiments agricoles sur les espaces bâtis.

Pour faciliter la desserte agricole, la collectivité s'engage à élargir certaines voies dans les espaces agricoles.

O7 : Développer les communications numériques

La commune dispose d'une desserte en communication numérique ; elle souhaite renforcer et développer cette desserte, source d'attractivité pour le développement économique en privilégiant les connexions à haut débit, notamment pour les lieux publics et les secteurs d'activité.

O8 : Favoriser les réseaux d'énergie renouvelable

La collectivité s'inscrit dans les grands objectifs nationaux de réduction des émissions des gaz à effet de serre en favorisant les constructions sobres en énergie et respectueuses de l'environnement. Dans ce but, les réseaux d'énergie que la collectivité ambitionne de porter sont en lien avec les énergies renouvelables (solaire, éolien, biomasse, géothermie). Tout en y étant favorable pour contribuer au développement durable, la collectivité souhaite les encadrer aux niveaux des constructions y compris agricoles afin de ne pas dénaturer les paysages urbains et naturels.

O9 : Prendre en compte les risques et les nuisances

La commune de Le Teil prend en compte les risques naturels notamment l'inondation par débordement du Rhône et du Bourdary, les mouvements de terrain, la sismicité naturelle, les cavités souterraines et les feux de forêt en privilégiant l'urbanisation en dehors de ces secteurs contraints. Les eaux pluviales bénéficient d'une gestion raisonnée dans les zones urbaines. Il s'agit de garantir la sécurité des biens et des personnes, y compris pour l'approvisionnement en eau potable.

Les nuisances (ICPE, bruit, ligne à haute tension) sont prises en compte dans le cadre du développement du territoire.

Enfin, les eaux superficielles sont préservées en maintenant le traitement des eaux usées à travers les modes de traitement collectif et individuel, et en encadrant les activités polluantes.

↓

Traduction réglementaire

O6 : maintenir et développer les activités économiques

Maintenir et renforcer les activités de commerces et de services

Les commerces sont valorisés dans le PLU à travers le règlement écrit des zones UA et UB qui conforte le maintien des commerces de proximité, y compris dans le secteur Pont et Rhône. Le linéaire commercial en centre-ville est repéré pour être préservé de tout changement de destination.

Encadrer les équipements commerciaux

Les commerces autres que ceux du quotidien sont encadrés et peuvent se développer dans les secteurs Rotonde, Europe unie et la Sablière où une zone spécifique est affichée autour des commerces existants.

Préserver et soutenir les activités industrielles et artisanales

Pour les activités industrielles et artisanales nuisantes, les zones Ui et Uia centrées sur les secteurs existants assurent le maintien et la création d'entreprises industrielles et artisanales.

La carrière en exploitation bénéficie d'une zone spécifique (Uc) pour le maintien de ce type particulier d'activité.

Développer les activités touristiques et de loisirs

Pour les activités touristiques, les zones UA et UB sont favorables à l'implantation d'hôtel, de gîtes ou de chambres d'hôtes. Les activités touristiques culturelles sont possibles dans les zones urbaines de type UA, UB et UE où elles sont déjà présentes.

Soutenir et préserver les activités agricoles

Les activités agricoles sont préservées dans les zones agricoles notées A où tous les types de construction pour les exploitations agricoles sont possibles y compris le logement de fonction de l'exploitation. En zone naturelle, seule l'évolution des constructions agricoles existantes est possible.

O7 : Développer les communications numériques
La volonté de renforcement de la desserte numérique se traduit par une disposition réglementaire préventive imposant la mise en place de fourreaux ou de gaines enterrées chez les particuliers afin de permettre l'intégration des réseaux de communications numériques en zones urbaines (hors zone Uj jardins) et à urbaniser : ce sont les zones à enjeux de développement du territoire.

O8 : Favoriser les réseaux d'énergie renouvelable
Pour les réseaux d'énergie, les ouvrages de production d'énergie solaire sont encouragés dans toutes les zones du règlement graphique excepté dans les jardins ouvriers et en zone naturelle accueillant le circuit sportif motorisé en lien avec les zones inondables du Rhône. Les jardins ouvriers privilégient les éoliennes.

O9 : Prendre en compte les risques et les nuisances
Pour préserver les biens et les personnes des risques du territoire, les espaces concernés par les inondations par débordement du Rhône et du Bourdary et les risques mouvements de terrain font l'objet d'une trame surfacique rappelant la localisation du risque. Les zones inondables du Bourdary bénéficient par ailleurs d'un règlement écrit particulier pour encadrer fortement la constructibilité. Le risque naturel lié au feu de forêt est précisé dans le règlement écrit par des obligations légales de débroussaillement en zone bâtie et impose un recul de 50 mètres de la constructibilité par rapport aux lisières forestières. Les cavités souterraines, situées en zone UB et N, sont repérées au plan de règlement graphique pour plus de lisibilité des secteurs avec risque, ce qui interdit la constructibilité. Les activités polluantes sont uniquement possibles dans les zones d'activité de type Ui.
La gestion des eaux pluviales est encadrée dans le règlement des zones urbaines et à urbaniser afin de limiter le déversement des eaux de pluie dans le réseau eaux usées. Le traitement des eaux usées est précisé dans le règlement écrit et s'oriente vers le raccordement au réseau s'il existe. L'assainissement non collectif est obligatoire dans les autres secteurs.

2. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD

2.1. Consommation foncière pour le logement

L'évaluation des besoins potentiels en logements ainsi que les surfaces à urbaniser nécessaires pour satisfaire ces besoins peuvent être simulées à partir des données INSEE disponibles et en fonction de l'évolution anticipée de la population.

Pour évaluer les besoins en logements de la commune de Le Teil, plusieurs facteurs ont été pris en compte :

- Le desserrement des ménages ;

Le desserrement des ménages est un phénomène national, observé depuis les années 1960, qui se traduit par une diminution de la taille des ménages. La taille des ménages diminue au niveau de Le Teil (2,96 personnes par ménage en 1968 et 2,18 personnes par ménages en 2022) et va probablement continuer à se réduire progressivement dans les années à venir.

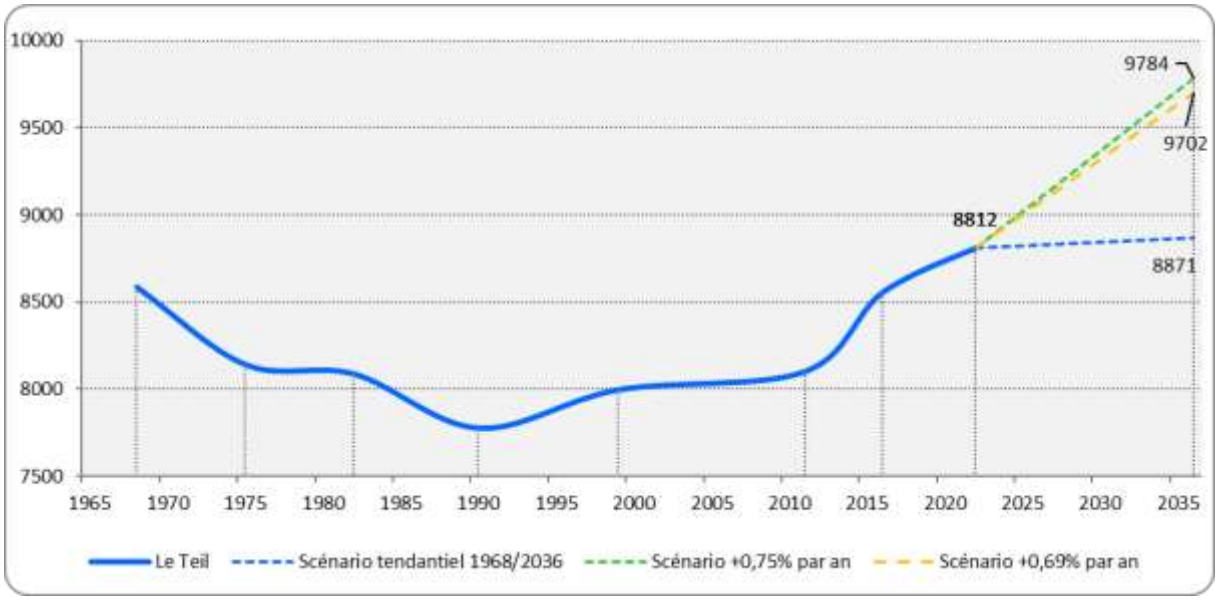
- Le renouvellement du parc de logements ;

Les logements existants se renouvellent au fur et à mesure des rénovations, réhabilitations et démolitions-reconstructions. Au sein du parc de logements existants en 2022, il y a 601 logements vacants (12,8%) et 141 résidences secondaires (3%). En Ardèche Rhône Coiron, 1304 logements sont vacants ou 10,7% du parc de logements communautaire. Le Teil souhaite diminuer le nombre de logements vacants de l'ordre de 18% soit 110 logements à reconquérir.

- La densification des espaces non bâtis :

Au sein de l'enveloppe urbaine, Le Teil dispose de terrains non bâtis appelé dents creuses ; elles sont identifiées comme étant des terrains pouvant accueillir un ou plusieurs logements ; le potentiel en logements a été quantifié en tenant compte du contexte d'organisation urbaine du secteur. Le territoire compte ainsi 7,76 ha de dents creuses non contraintes par les PPR (mouvement de terrain et inondation), 2,25 ha et 1,11 ha pour des espaces contraints faiblement par les PPR. Les dents creuses sont inégalement réparties sur le territoire et offrent un potentiel de densification de 253 logements. Avec un taux de rétention foncière pour les dents creuses, ce sont 213 logements qui sont possibles à l'horizon 2036. La mobilisation des dents creuses se heurte déjà à la rétention foncière des propriétaires privés.

- L'évolution démographique :



Simulation d'évolution de la population de la commune – Source : INSEE 2022

A partir des données du recensement de la population en 2022, une simulation de la population de Le Teil en 2036 a été envisagée :

- le premier scénario (représenté en bleu sur le graphique) suit la tendance de la population communale entre 1968 et 2022 et conduit à 8871 habitants, soit un gain de 59 habitants ;
- le deuxième scénario (représenté en orange sur le graphique), suit la tendance d'évolution affichée dans le PADD et conduit à 9702 habitants, soit une augmentation de 890 habitants ou une croissance de 0,69%/an ;
- le troisième scénario (représenté en vert sur le graphique), suit la tendance d'évolution souhaité dans le projet de PLH non abouti, soit +0,75%/an et conduit à 9784 habitants, soit une augmentation de 972 habitants.

Pour 890 habitants supplémentaires, avec une moyenne de 2,18 personnes par ménage, ce sont 396 logements de type résidence principale à créer à l'horizon 2036.

D'ores et déjà, un secteur bénéficie d'une autorisation du sol, il s'agit du quartier Malaure nord dans l'enveloppe urbaine, soit un total de 19 logements.
Des quartiers dans l'enveloppe urbaine sont envisagés en densification, il s'agit de Sablière/cadran solaire, Albert Camus, 4 vents, Helviens et Touchet Deyres, soit 110 logements.
Des quartiers sont souhaités au-delà de l'enveloppe urbaine pour la Madone, Amandiers et Saint-Pierre, soit 22 logements, ainsi que quelques parcelles de petite taille pour un apport de 30 logements.
Avec la mobilisation des logements vacants et la densification des dents creuses sans OAP, ce sont encore 110 + 123 logements potentiels.
Le bilan global est présenté ci-après :

	Nombre de logements envisagés	
Secteur	En densification	En extension
Malaure Nord	19 (PA accordé)	
Sablière/cadran solaire	25	
Albert Camus	13	
4 vents	50	
Helviens	13	
Touchet Deyres	9	
Autres dents creuses	123	
Madone	2	8
Amandiers		10
Saint-Pierre		4
Extension		32
Reconquête (vacant structurel)	110	
Total	**364**	**54**

Soit un total de 418 logements.
Le PLU affiche une consommation pour l'habitat de 2,57 ha.

De 2011 à 2020, 27,39 ha ont été consommés pour de l'habitat.

2.2. Consommation foncière pour les activités économiques

Les espaces économiques de Le Teil sont recensés à partir des sites existants à proximité de la RD86 et le long de l'avenue de l'Europe unie.

Les besoins du territoire sont affichés pour assurer un maintien des sites existants à partir des espaces non encore bâtis dans des zones urbaines bénéficiant des viabilités. Une extension le long du chemin du dépôt pour des activités économiques artisanales ou commerciales est envisagée afin de consolider le territoire dans ses offres économiques. La consommation foncière pour les activités économiques correspond aux espaces de desserrement soit 1 ha.

De 2011 à 2020, il y a eu 0,45 ha de consommation foncière pour des activités économiques.

2.3. Consommation foncière pour les équipements

La commune de Le Teil dispose d'équipements (lycée, collège, écoles primaires, cimetière, station d'épuration, terrain de sport, déchetterie, service médical et de secours, etc.) existants au niveau du centre bourg et de sa périphérie.

Les besoins du territoire sont affichés pour assurer un maintien des équipements existants à partir des espaces non bâtis dans les zones urbaines dédiées bénéficiant des viabilités.

Le territoire de Le Teil affiche consommation foncière pour les équipements de 0,24 ha pour du covoiturage et arrêt transport en commun

De 2011 à 2020, aucune consommation foncière n'a été enregistrée pour les équipements.

2.4. Bilan des objectifs de modération de la consommation de l'espace

Les espaces déjà consommés sont les suivants sur le territoire de Le Teil :

	Surface consommée en ha	
Typologie	De 2011 à 2020	De 2021 à 2023
Logement	27,39	1,40
Activité économique	0,45	0,01
Inconnu	0	0,15
Route	4,63	0,03
Total	**32,49**	**1,59**

Source : portail de l'artificialisation

La loi climat et résilience du 20 juillet 2021 propose à l'article 47 « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».
Au regard des possibilités offertes par la loi climat et résilience, la commune peut consommer :

- de 2021 à 2030 : 32,49 ha x 0,48 = 15,59 ha,
- de 2031 à 2040 : 15,59/2 = 7,80 ha,

soit un total à l'horizon 2036 de 20,27 ha.

Il reste donc 20,27 - 1,59 = 18,68 ha à l'horizon 2036.

Le PLU de Le Teil affiche une consommation foncière pour :

- L'habitat de 2,57 ha,
- Les activités économiques de 1 ha,
- Les équipements de 0,24 ha,

Soit un total de 3,81 ha compatible avec la loi climat et résilience.

3. Justification des délimitations des zones

3.1. Présentation du règlement graphique

Pour tenir compte des diverses occupations du sol existantes et pour permettre la mise en œuvre des orientations du PADD, 16 zones ou secteurs ont été définis ; chacun(e) d'entre eux (elles) dispose d'un règlement spécifique complété par des orientations d'aménagement et de programmation sectorielle et/ou thématique.

ZONES URBAINES	
UA	Zone urbaine dense
UAcv	Zone urbaine centre-ville
UB	Zone urbaine à dominante habitat
UB1	Zone urbaine habitat léger
UC	Zone urbaine carrière
UE	Zone urbaine équipement public
Uj	Zone urbaine jardins
Ui	Zone urbaine activités économiques
Uia	Zone urbaine activités artisanales
Uiac	Zone urbaine activités artisanales et commerciales
ZONES A URBANISER	
1AU	Zone à urbaniser habitat
2AUe	Zona à urbaniser fermée équipement
ZONES AGRICOLES	
A	Zone agricole
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	
N	Zone naturelle
Nc	Zone naturelle carrière
Ns	Zone naturelle sport mécanique

3.2. Zones Urbaines

Les types de zones urbaines du ban communal de Le Teil sont plurielles, il s'agit des zones UA/UAcv UB/UB1, UC, UE, Uj et Ui/Uia/Uiac. Elles correspondent aux zones déjà urbanisées et aux zones ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'identification des zones urbaines s'appuie sur deux critères : la morphologie et les fonctions urbaines.

3.2.1. Zones UA/UAcv, dense et centre-ville

Caractéristiques générales de la zone	Critères de définition de la zone	Lien avec le PADD
La zone UAcv correspond au centre-ville dans lequel est implanté un bâti très dense et où les services et les commerces sont présents. La zone UA correspond aux extensions du centre-ville et aux hameaux dans lesquels est implanté le bâti traditionnel (front bâti dense, en limite de voie). 8 espaces sont concernés dont un seul pour le centre-ville.	Ce zonage spécifique vise par des règles adaptées à préserver les caractéristiques urbaines (règles d'implantation) et architecturales (aspect des constructions) du bâti dense. Les zones UA et UAcv sont des zones qui peuvent développer des fonctions résidentielles, d'activité et de service dans un contexte de mixité sociale.	O3 Encadrer le tissu urbain et la politique de l'habitat

3.2.2. Zone UB/UB1, habitat et habitat léger

Caractéristiques générales de la zone	Critères de définition de la zone	Lien avec le PADD
La zone UB couvre le développement urbain au-delà du centre-ville et des hameaux. Elle correspond aux extensions périphériques des bourgs origines. C'est une zone à dominante résidentielle pavillonnaire. Elle est destinée à une densification compatible avec la vie d'un quartier résidentiel. 33 espaces sont concernés dont un seul pour exclusivement de l'habitat léger (noté UB1).	Les constructions à forte dominante d'habitation se sont implantées en retrait de la voie et souvent des limites séparatives. Ce secteur peut permettre le développement de fonction résidentielle dans un contexte de mixité sociale.	O3 Encadrer le tissu urbain et la politique de l'habitat

3.2.3. Zone UC, carrière

Caractéristiques générales de la zone	Critères de définition de la zone	Lien avec le PADD
La zone UC couvre le développement urbain de la carrière où sont implantées les constructions qui permettent de traiter les matériaux extraits. 1 espace est concerné au Sud du territoire.	Les constructions à usage industrielles sont présentes. Ce secteur peut permettre le développement de ce type de construction en lien avec la carrière extractive.	O6 3. Préserver et soutenir les activités industrielles et artisanales

3.2.4. Zone UE, équipements publics

Caractéristiques générales de la zone	Critères de définition de la zone	Lien avec le PADD
Les équipements publics ou d'intérêt général de type école, station d'épuration, terrain de sport, déchetterie, parc public, service médical et de secours, gendarmerie sont intégrés dans une zone urbaine spécifique notée UE. Cette zone est destinée uniquement à l'accueil d'équipement en extension ou en création. 8 espaces sont concernés	Ce zonage spécifique et spécialisé a été choisi en lien avec la maitrise foncière publique de ces espaces et les besoins du territoire en équipements qui doivent répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.	O4 Organiser les équipements

3.2.5. Zone Uj, jardins

Caractéristiques générales de la zone	Critères de définition de la zone	Lien avec le PADD
La zone Uj correspond aux parcelles disposant d'annexes dans des secteurs connus de jardins ouvriers. Cette zone doit conduire au maintien des jardins, poumon vert dans l'enveloppe urbaine. 3 espaces sont concernés	Ce zonage spécifique vise par des règles adaptées à permettre l'extension et la création d'annexes de type abri de jardin, remise à bois, serre.	O2 2. Favoriser un paysage urbain de qualité O3 5. Mettre en valeur le patrimoine

3.2.6. Zone Ui/Uia/Uiac, activités économiques, artisanales et commerciales

Caractéristiques générales de la zone	Critères de définition de la zone	Lien avec le PADD
Les activités économiques et de service, hors agriculture, sont présentes dans la vallée du Rhône notamment le long de la RD86 et au Sud-Est du centre-ville. Un secteur est souhaité dans le quartier de la Sablière. Les zones Ui, Uia et Uiac tendent à favoriser leur développement sur site. 8 secteurs sont identifiés.	Ce zonage spécifique a été choisi autour des constructions économiques à pérenniser de type industrie, artisanat et commerce et qui ne peuvent pas s'installer dans un tissu urbain à dominante résidentielle. La vocation de chaque zone est renforcée par l'indice affiché.	O6 2. Encadrer les équipements commerciaux O6 3. Préserver et soutenir les activités industrielles et artisanales

3.3. Zones A Urbaniser

Les zones à urbaniser sont délimitées sur le ban communal de Le Teil, il s'agit des zones 1AU et 2AUe. Ce sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation, il correspond à l'extension de zones urbanisées. Les équipements publics ne sont pas présents ou ne sont pas en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter au sein de la zone à urbaniser.

L'ouverture à l'urbanisation des espaces non bâtis a été analysée à partir des contraintes environnementales (zone inondable, zone humide, boisement, mouvement de terrain) et des servitudes d'utilité publique.

3.3.1. Zone 1AU, vocation habitat

Caractéristiques générales de la zone	Critères de définition de la zone	Lien avec le PADD
La zone 1AU couvre le développement urbain au-delà des espaces bâtis existants. Elle correspond à une extension périphérique du quartier Darboux. C'est une zone à dominante résidentielle pavillonnaire. Elle est destinée à une densification compatible avec la vie d'un quartier résidentiel. Un seul espace est concerné.	Ce secteur a été défini à partir d'une autorisation du sol délivrée. Il peut permettre le développement de fonction résidentielle.	O3 1. Organiser le développement urbain du territoire

3.3.2. Zone 2AUe, vocation équipement

Caractéristiques générales de la zone	Critères de définition de la zone	Lien avec le PADD
La zone 2AUe est une zone naturelle correspondant à un espace délaissé le long de la déviation, au niveau d'une voie d'accès à Le Teil, quartier de la Sablière.	Cette zone 2AUe a été délimitée à partir du tracé de la déviation et de la bretelle d'accès. Elle sera rendue constructible lorsqu'elle sera desservie par les réseaux. Elle aura un usage public.	O1 1. Favoriser les échanges avec les territoires voisins

3.4. Zones Agricoles

Les zones agricoles englobent l'ensemble des surfaces et secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elles correspondent à la zone notée A.

Caractéristiques générales de la zone	Critères de définition de la zone	Lien avec le PADD
Les zones A sont des zones agricoles de cultures, de prairies et de pelouse. Elles sont présentes sur l'ensemble du territoire.	Les zones agricoles A doivent être préservées de l'urbanisation, elles sont donc inconstructibles exceptées pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, et pour des usages publics.	O6 5. Soutenir et préserver les activités agricoles

3.5. Zones Naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières comprennent les secteurs du territoire de Le Teil à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel.

3.5.1. Zone N, naturelle

Caractéristiques générales de la zone	Critères de définition de la zone	Lien avec le PADD
Les zones N sont des zones naturelles correspondant aux espaces ponctuellement bâtis et qui ont contribués au mitage des paysages. Elles ne disposent pas de bâtiment agricole.	Ces zones N ont été délimitées à partir de l'usage des sols, du maintien de la biodiversité et des paysages. Elles sont constructibles que de façon marginale pour des usages publics ou en lien avec les constructions existantes.	O2 1. Conserver un paysage naturel de qualité O2 3. Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers

3.5.2. Zone Nc, naturelle carrière

Caractéristiques générales de la zone	Critères de définition de la zone	Lien avec le PADD
La zone Nc est une zone naturelle qui correspond à l'espace utilisé par les activités extractives de la carrière existante au Sud du territoire.	La zone Nc a été délimitée à partir de l'usage des sols de cette activité et de l'autorisation d'exploitation obtenue.	O6 3. Préserver et soutenir les activités industrielles et artisanales

3.5.3. Zone Ns, naturelle sport mécanique

Caractéristiques générales de la zone	Critères de définition de la zone	Lien avec le PADD
La zone Ns est une zone naturelle qui correspond à l'espace utilisé par les sports motorisés existants, dans la vallée du Rhône au Sud-Est du territoire	La zone Ns a été délimité à partir de l'usage des sols de cette activité de sport motorisé et du souhait de maintenir cette activité en lieu et place.	O4 Organiser les équipements

3.6. Superficies des zones

Le différentiel éventuel de surface par rapport à la superficie officielle du ban communal est lié à la numérisation du plan de règlement graphique par le Système d'Information Géographique.

Dénomination des zones	Superficie en ha
UA	68,92
UAcv	12,45
UB	215,07
UB1	0,32
UC	27,53
Uj	6,82
UE	24,06
Ui	6,09
Uia	2,89
Uiac	26,20
Total	**390,23**
1AU	0,68
2AUe	0,24
Total	**0,92**
A	338,39
Total	**338,39**
N	1763,98
Nc	162,91
Ns	5,69
Total	**1932,69**
TOTAL GENERAL	**2662,24**

4. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Les OAP ont vocation à déterminer les modalités d'évolution de la commune ; chaque secteur devant s'inscrire dans son environnement urbain et paysager pour une insertion réussie et une évolution respectueuse des qualités et de l'identité de la commune.

Les OAP sectorielles sont complétées par des OAP thématiques liées aux continuités écologiques, nature en ville et mobilité durable.

4.1. OAP sectorielle

Les OAP sectorielles sont des instruments opposables pour concrétiser une politique volontariste de diversification du parc de logements.

Au terme de l'article L152-1 du code de l'urbanisme *« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».*

Les OAP doivent donc être lues de manière complémentaire avec le règlement écrit des zones concernées et appliquées dans un apport de compatibilité. Ainsi, la définition d'OAP est nécessaire (typologie de logements notamment) lorsque les dispositions réglementaires ne permettent pas d'atteindre un objectif visé en termes de conformité. Elles permettent par ailleurs, par des documents graphiques, une identification des éléments de contexte, des principes de composition urbaine (localisation des accès, des cheminements, …) et paysagère (identification des bandes arborées à conserver ou à créer, …). Ainsi l'aménagement d'un site sera régi par des dispositions générales de la zone et le cas échéant par des dispositions particulières à chaque secteur, les OAP s'appliquant de manière complémentaire au règlement par un renvoi précisé sur le règlement graphique. Les OAP interviennent ainsi comme des relais pré-opérationnels de production de constructions sur des secteurs spécifiques. La localisation des OAP s'inscrit également comme instrument de mise en œuvre d'une politique sectorisée de type nouveaux quartiers. Les orientations d'aménagement et de programmation garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Le territoire de la commune de Le Teil a identifié plusieurs secteurs pouvant faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation pour produire des logements, notamment dans le quartier de la Sablière non contraint par le PPRi et contraint ponctuellement par le PPRn.

4.1.1. Secteur Malaure Nord

Principes retenus dans l'OAP	Lien avec le PADD
Dans ce secteur où l'organisation le long du chemin de Malaure est majoritairement résidentiel, l'OAP propose une densification sur des parcelles non bâties à partir du permis d'aménager délivré. Les principes retenus dans l'OAP de secteur permettent : - D'optimiser un espace non bâti avec gestion de la densité au sein du projet. La diversification de l'offre en logements est optimisée par des objectifs de production de logements individuels ou intermédiaires avec entrée individuelle, - De garder des espaces perméables sur le terrain d'assiette pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment en réservant des espaces jardins, - De développer des constructions économes en énergie fossile en favorisant une implantation qui permet une valorisation de l'énergie solaire, - De respecter les paysages par l'insertion de volume simple de construction de type R+1+comble tenant compte de la topographie pour garantir la densité, - De favoriser un quartier convivial avec espace de jeu nature pour enfant au centre du projet et préservation des arbres existants. Le long du chemin de Malaure, une haie sera mise en place pour garantir l'intimité du foncier bâti. Il en sera de même le long de la voie interne grâce à une seconde haie, - De profiter des réseaux situés chemin de Malaure (eau potable, eaux usées, électricité) pour assurer un prolongement dans la zone, - De traiter les eaux pluviales par un système adapté au secteur : un bassin de rétention situé au Sud du projet, - De desservir la zone en s'appuyant sur la voie de desserte existante (chemin de Malaure) qui accueillera les accès de la zone y compris piéton. La voie de desserte interne sera à sens unique et partagée pour assurer une circulation apaisée, - De créer du stationnement public pour l'organisation interne du quartier. La mise en œuvre de l'opération est possible immédiatement.	O3 2. Favoriser un aménagement qualitatif du territoire

4.1.2. Secteur Amandiers

Principes retenus dans l'OAP	Lien avec le PADD
Dans ce secteur où l'organisation le long de la rue des Amandiers est majoritairement résidentiel, l'OAP propose une densification sur des parcelles non bâties à partir du permis d'aménager délivré. Les principes retenus dans l'OAP de secteur permettent : - D'optimiser un espace non bâti avec gestion de la densité au sein du projet. La diversification de l'offre en logements est optimisée par des objectifs de production de logements individuels ou intermédiaires avec entrée individuelle, - De garder des espaces perméables sur le terrain d'assiette pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment en réservant des espaces jardins, - De développer des constructions économes en énergie fossile en favorisant une implantation qui permet une valorisation de l'énergie solaire, - De respecter les paysages par l'insertion de volume simple de construction de type R+1+comble tenant compte de la topographie avec faîtage parallèle à la pente, - De favoriser un quartier convivial par la conservation des haies en bordure du projet pour garantir l'intimité du foncier bâti. Il en sera de même le long de la voie interne grâce à la mise en œuvre d'une seconde haie. Des arbres seront plantés en bordure de chaussée pour souligner le linéaire minéral, - De profiter des réseaux situés chemin de Malaure (eau potable, eaux usées, électricité) pour assurer un prolongement dans la zone, - De traiter les eaux pluviales par un système adapté au secteur : un bassin de rétention situé au Sud-Est du projet. - De desservir la zone en s'appuyant sur la voie de desserte existante (chemin de Malaure) qui accueillera l'accès de la zone. La voie de desserte interne est à double sens car en impasse, - De créer du stationnement public pour l'organisation interne du quartier, La mise en œuvre de l'opération est possible immédiatement.	O3 2. Favoriser un aménagement qualitatif du territoire

4.1.3. Secteur la Madone

Principes retenus dans l'OAP	Lien avec le PADD
Dans ce secteur où l'organisation le long du chemin de la Madone est majoritairement résidentiel, l'OAP propose une densification sur des parcelles non bâties. Les principes retenus dans l'OAP de secteur permettent : - D'optimiser un espace non bâti avec gestion de la densité au sein du projet. La diversification de l'offre en logements est optimisée par des objectifs de production de logements individuels ou intermédiaires avec entrée individuelle, - De garder des espaces perméables sur le terrain d'assiette pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment en réservant des espaces jardins, - De développer des constructions économes en énergie fossile en favorisant une implantation qui permet une valorisation de l'énergie solaire, - De respecter les paysages par l'insertion de volume simple de construction de type R+1+comble tenant compte de la topographie avec faîtage parallèle à la pente, - De favoriser un quartier convivial avec maintien des haies le long de la rue de la Madone, - De profiter des réseaux situés rue de la Madone (eau potable, électricité) pour assurer un prolongement dans la zone. L'assainissement de ce secteur sera en autonome, géré à la parcelle, - De traiter les eaux pluviales par un système adapté au secteur et géré au niveau de chaque parcelle, - De desservir la zone en s'appuyant sur la voie de desserte existante (rue de la Madone) qui accueillera l'accès Nord de la zone. La mise en œuvre de l'opération est possible dès 2027 pour garantir un étalement de la construction sur le territoire communal.	O3 2. Favoriser un aménagement qualitatif du territoire

4.1.4. Secteur Sablière/cadran solaire

Principes retenus dans l'OAP	Lien avec le PADD
Dans ce secteur où l'organisation le long de la voie du cadran solaire et du chemin de la Sablière est majoritairement résidentiel, l'OAP propose une densification sur des parcelles non bâties. Les principes retenus dans l'OAP de secteur permettent : - D'optimiser un espace non bâti avec gestion de la densité au sein du projet. La diversification de l'offre en logements est optimisée par des objectifs de production de logements individuels, intermédiaires avec entrée individuelle et collectifs, - De garder des espaces perméables sur le terrain d'assiette pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment en réservant des espaces jardins, - De développer des constructions économes en énergie fossile en favorisant une implantation qui permet une valorisation de l'énergie solaire, - De respecter les paysages par l'insertion de volume simple de construction de type R+1+comble tenant compte de la topographie, - De favoriser un quartier convivial avec maintien des arbres existants et de la haie présente et création d'un front végétalisé le long de la voie du cadran solaire pour faciliter l'intimité du foncier bâti. Le cours d'eau temporaire sera maintenu dans sa fonctionnalité y compris dans le bassin de rétention des eaux pluviales, - De profiter des réseaux situés rue du cadran solaire (eau potable, eaux usées, électricité) pour assurer un prolongement dans la zone, - De traiter les eaux pluviales par un système adapté au secteur : un bassin de rétention situé au Nord du projet. - De desservir la zone en s'appuyant sur les voies de desserte existantes (rue du cadran solaire, chemin de la Sablière) qui accueilleront les accès de la zone. La mise en œuvre de l'opération est possible dès 2027 pour garantir un étalement de la construction sur le territoire communal. 3 phases peuvent être mises en œuvre pour faciliter la progression temporelle de la construction du secteur.	O3 2. Favoriser un aménagement qualitatif du territoire

4.1.5. Secteur Albert Camus

Principes retenus dans l'OAP	Lien avec le PADD
Dans ce secteur où l'organisation le long de la rue Albert Camus est majoritairement résidentiel, l'OAP propose une densification sur des parcelles non bâties. Les principes retenus dans l'OAP de secteur permettent : - D'optimiser un espace non bâti avec gestion de la densité au sein du projet. La diversification de l'offre en logements est optimisée par des objectifs de production de logements individuels ou intermédiaires avec entrée individuelle. Il s'agit de maintenir également l'aire de jeu existant qui est à valoriser pour une meilleure insertion dans le quartier résidentiel, - De garder des espaces perméables sur le terrain d'assiette pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment en réservant des espaces jardins, - De développer des constructions économes en énergie fossile en favorisant une implantation qui permet une valorisation de l'énergie solaire, - De respecter les paysages par l'insertion de volume simple de construction de type R+1+comble tenant compte de la topographie, - De favoriser un quartier convivial avec préservation de arbres existants le long de la rue Albert Camus et en bordure de l'aire de jeu, - De profiter des réseaux situés rue Albert Camus (eau potable, eaux usées, électricité) pour assurer un prolongement dans la zone, - De traiter les eaux pluviales par un système adapté au secteur : un bassin de rétention situé à l'Ouest du projet. - De desservir la zone en s'appuyant sur la voie de desserte existante (rue Albert Camus) qui accueillera l'accès de la zone y compris piéton. La voie de desserte interne sera de type cour urbain pour assurer une circulation apaisée, - De créer un espace piéton entre le secteur bâti et l'espace de jeu pour faciliter les déplacements, - De créer du stationnement public pour l'organisation interne du quartier le long du cour urbain. Pour l'aire de jeu, un espace de stationnement vélo est à organiser. La mise en œuvre de l'opération est possible dès 2027 pour garantir un étalement de la construction sur le territoire communal.	O3 2. Favoriser un aménagement qualitatif du territoire

4.1.6. Secteur 4 vents

Principes retenus dans l'OAP	Lien avec le PADD
Dans ce secteur où l'organisation le long de la rue des 4 vents est majoritairement résidentiel, l'OAP propose une densification sur des parcelles non bâties. Les principes retenus dans l'OAP de secteur permettent : - D'optimiser un espace non bâti avec gestion de la densité au sein du projet. La diversification de l'offre en logements est optimisée par des objectifs de production de logements individuels, intermédiaires avec entrée individuelle et collectifs, - De garder des espaces perméables sur le terrain d'assiette pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment en réservant des espaces jardins, - De développer des constructions économes en énergie fossile en favorisant une implantation qui permet une valorisation de l'énergie solaire, - De respecter les paysages par l'insertion de volume simple de construction de type R+1+comble tenant compte de la topographie, - De favoriser un quartier convivial avec la préservation des haies côté Est et la création de haies le long de la voie des 4 vents et des limites séparatives avec les espaces bâtis voisins pour garantir l'intimité du foncier bâti, des murets dans le secteur des logements collectifs et des puits existants afin d'affirmer le patrimoine local, - De profiter des réseaux situés rue des 4 vents et allée des Esquirols (eau potable, eaux usées, électricité) pour assurer un prolongement dans la zone, - De traiter les eaux pluviales par un système adapté au secteur : le réseau séparatif qui rejoint un bassin d'orage rue de la Farigoule/rue des Moris, au Nord du projet. - De desservir la zone en s'appuyant sur les voies de desserte existantes (rue des 4 vents, allée des Esquirols) qui accueilleront les accès de la zone. La voie de desserte interne sera à double sens, - De créer du stationnement public pour l'organisation interne du quartier, il est perméable et arboré pour répondre aux exigences climatiques. La mise en œuvre de l'opération est possible dès 2027 pour garantir un étalement de la construction sur le territoire communal. 3 phases peuvent être mises en œuvre pour faciliter la progression temporelle de la construction du secteur.	O3 2. Favoriser un aménagement qualitatif du territoire

4.1.7. Secteur Helviens

Principes retenus dans l'OAP	Lien avec le PADD
Dans ce secteur où l'organisation le long du chemin des Helviens est majoritairement résidentiel, l'OAP propose une densification sur des parcelles non bâties. Les principes retenus dans l'OAP de secteur permettent : - D'optimiser un espace non bâti avec gestion de la densité au sein du projet. La diversification de l'offre en logements est optimisée par des objectifs de production de logements individuels ou intermédiaires avec entrée individuelle, - De garder des espaces perméables sur le terrain d'assiette pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment en réservant des espaces jardins, - De développer des constructions économes en énergie fossile en favorisant une implantation qui permet une valorisation de l'énergie solaire, - De respecter les paysages par l'insertion de volume simple de construction de type R+1+comble tenant compte de la topographie, - De favoriser un quartier convivial avec la préservation de la haie Nord et la création d'une haie en bordure de la construction existante, - De profiter des réseaux situés rue des Helviens (eau potable, eaux usées, électricité) pour assurer un raccordement des futures constructions, - De traiter les eaux pluviales par un système adapté au secteur : un bassin de rétention situé au Sud du projet. - De desservir la zone en s'appuyant sur la voie de desserte existante (rue des Helviens) qui accueillera les accès de la zone. La voie de desserte interne sera de type cour urbain pour assurer une circulation apaisée. La mise en œuvre de l'opération est possible dès 2027 pour garantir un étalement de la construction sur le territoire communal. 2 phases peuvent être mises en œuvre pour faciliter la progression temporelle de la construction du secteur.	O3 2. Favoriser un aménagement qualitatif du territoire

4.1.8. Secteur Touchet Deyres

Principes retenus dans l'OAP	Lien avec le PADD
Dans ce secteur où l'organisation le long des rues Vincent Touchet et Martial Deyres est majoritairement résidentiel, l'OAP propose une densification sur des parcelles non bâties. Les principes retenus dans l'OAP de secteur permettent : - D'optimiser un espace non bâti avec gestion de la densité au sein du projet. La diversification de l'offre en logements est optimisée par des objectifs de production de logements individuels ou intermédiaires avec entrée individuelle, - De garder des espaces perméables sur le terrain d'assiette pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment en réservant des espaces jardins, - De développer des constructions économes en énergie fossile en favorisant une implantation qui permet une valorisation de l'énergie solaire, - De respecter les paysages par l'insertion de volume simple de construction de type R+1+comble tenant compte de la topographie, - De favoriser un quartier convivial avec la préservation ou création de haies le long des espaces bâtis et en bordure de chemin piéton, - De profiter des réseaux situés rues Vincent Touchet et Martial Deyres (eau potable, eaux usées, électricité) pour assurer un raccordement des futures constructions, - De traiter les eaux pluviales par un système adapté au secteur et géré au niveau de chaque parcelle, - De desservir la zone en s'appuyant sur la voie de desserte existante (rues Vincent Touchet et Martial Deyres) qui accueillera les accès de la zone. La voie de desserte interne sera de type cour urbain pour assurer une circulation apaisée des logements y compris le logement existant sans accès voiture. La mise en œuvre de l'opération est possible dès 2027 pour garantir un étalement de la construction sur le territoire communal. 2 phases peuvent être mises en œuvre pour faciliter la progression temporelle de la construction du secteur.	O3 2. Favoriser un aménagement qualitatif du territoire

4.1.9. Secteur Saint-Pierre

Principes retenus dans l'OAP	Lien avec le PADD
Dans ce secteur où l'organisation le long du chemin de Saint-Pierre est majoritairement résidentiel, l'OAP propose une densification sur des parcelles non bâties. Les principes retenus dans l'OAP de secteur permettent : - D'optimiser un espace non bâti avec gestion de la densité au sein du projet. L'urbanisation souhaité est orientée vers de l'habitat léger de logements individuels ou intermédiaires avec entrée individuelle, - De garder des espaces perméables sur le terrain d'assiette pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment en réservant des espaces jardins, - De développer des constructions économes en énergie fossile en favorisant une implantation qui permet une valorisation de l'énergie solaire, - De respecter les paysages par l'insertion de volume simple de construction de type R + comble, - De favoriser un quartier convivial avec la préservation d'un arbre existant au Sud du projet et la création d'une haie en bordure des espaces agricoles pour gérer l'interface culture/espace bâti, - De profiter des réseaux situés rue Saint-Pierre (eau potable, électricité) pour assurer la desserte de la zone, notamment lorsque la pression dans le réseau eau potable sera satisfaisante. L'assainissement de ce secteur sera en autonome, géré à la parcelle - De traiter les eaux pluviales par un système adapté au secteur et géré au niveau de chaque parcelle, - De desservir la zone en s'appuyant sur la voie de desserte existante (rue Saint-Pierre) qui accueillera les accès de la zone. Pour desservir la parcelle agricole située à l'Ouest du secteur, un accès est maintenu au Sud du projet. La mise en œuvre de l'opération est possible dès 2027 pour garantir un étalement de la construction sur le territoire communal.	O3 2. Favoriser un aménagement qualitatif du territoire

4.2. OAP thématique

Le PLU affiche 3 OAP thématiques sur le territoire de Le Teil, en lien avec les enjeux de territoire.

4.2.1. Mobilité durable : déplacement piéton cycle

L'OAP mobilité concerne les espaces bâtis du centre bourg et des quartiers limitrophes, situés dans la vallée du Rhône et sur le plateau.

Principes retenus dans l'OAP	Lien avec le PADD
Au sein du territoire de Le Teil, au niveau de la mobilité douce, l'OAP propose de penser la mobilité dans sa diversité de modes et de besoins contribuant ainsi à l'amélioration du cadre de vie. La proximité de la véloroute Via Rhôna à Rochemaure et la proximité de Montélimar, pôle d'attractivité majeur contribuant aux déplacements domicile travail sont des atouts pour le développement de mobilité douce. Les principes retenus dans l'OAP thématique permettent : - de renforcer le réseau cyclable et de se connecter à la Via Rhôna bis et à la Via Ardèche (voie verte en direction d'Alba-la-Romaine), - de développer d'autres voies douces grâce à un nouvel équilibre au niveau des voiries pour laisser plus de place aux piétons notamment au Nord de la Rotonde, dans les quartiers de la Sablière, de la Violette, à proximité des jardins familiaux et au niveau de la rue du 08 mai, - de renforcer des itinéraires piéton principalement en centre-ville, - d'afficher des zones de rencontre 30 et 20, en agglomération hors quartier de la Sablière, par un marquage (panneaux, au sol) afin d'apaiser la circulation, - de requalifier les places publiques (Pierre Sémard, Jean Macé, rue du travail) afin de favoriser les modes actifs et alternatifs, - de revoir le plan de circulation en modifiant le sens de circulation et en traitant l'espace public : aménagement de carrefour, suppression de giratoire, - d'organiser des places de stationnement pour les vélos au niveau des commerces (centre-ville, la Rotonde), équipements (lycée, collège, école primaire, équipements sportifs), services publics (mairie, gare à rouvrir, etc.) et zones d'activités (Sud, Rhône Helvie, Nord).	O1. Assurer les transports, les mobilités douces et faciliter l'intermodalité

4.2.2. Nature en ville

La nature en ville concerne l'ensemble des espaces bâtis.

Principes retenus dans l'OAP	Lien avec le PADD
Au sein du territoire de Le Teil, l'OAP propose de développer la nature en ville pour renaturer les espaces bâtis afin d'encourager le retour d'espaces verts au service de la transition écologique des territoires. La nature participe largement à l'équilibre de la vie urbaine et devient un facteur d'attractivité incontournable. Ramener de la nature en ville permet de s'adapter aux conséquences du changement climatique et améliore le bien-être des citadins. Les principes retenus dans l'OAP thématique permettent : - De favoriser le retour de la biodiversité en ville, en intégrant les trames vertes et bleues dans le tissu urbain, à travers la valorisation des espaces existants (parc Laparel, jardins ouvriers, arbres d'alignement), - De contribuer à la création d'une ville éponge grâce à la desimperméabilisation des sols et leur renaturation conjuguée à de la végétalisation. Il s'agit d'assurer le rafraichissement des espaces bâtis en diminuant les ilots de chaleur, tout particulièrement au niveau des places publiques, des aires de stationnement, des axes de déplacement, des abords de la voie ferrée, des berges des cours d'eau, - De gérer de manière alternative les eaux pluviales au niveau des voies et des espaces publics par l'utilisation de matériaux perméables et en favorisant le retour à ciel ouvert des chemins de l'eau, il s'agit de déployer une gestion durable des ressources naturelles.	O2 2. Favoriser un paysage urbain de qualité O2 4. Prendre en compte les continuités écologiques

4.2.3. Continuité écologique

Les continuités écologiques concernent l'ensemble du ban communal.

Principes retenus dans l'OAP	Lien avec le PADD
Au sein du territoire de Le Teil, au niveau des trames vertes et bleues, l'OAP propose le maintien des continuités écologiques pour leur fonctionnalité vis-à-vis de la faune et de la flore. Les principes retenus dans l'OAP thématique permettent : - De préserver les réservoirs de biodiversité forestier pour éviter leur fractionnement au travers de constructions mal implantées y compris les clôtures. Il s'agit d'insérer au mieux les projets en évitant la consommation d'espace pour les constructions mais également pour les voies de desserte, - De préserver les réservoirs de biodiversité de type pelouse pour un maintien des paysages et un évitement du mitage de l'espace car elles sont un espace de continuité de nature entre les forêts et les espaces bâtis, - De préserver les corridors écologiques en interdisant leur constructibilité et en renforçant le linéaire de haie, - De préserver la trame bleue principale (cours d'eau pérenne) et secondaire (cours d'eau intermittent) en imposant la prise en compte des bassins versants pour une meilleure gestion des débits au droit de chaque projet afin d'éviter les zones de débordement qui pourraient impacter les projets, - De préserver les zones humides en bordure du Rhône pour leur maintien sans artificialisation pour qu'elles puissent assurer leur rôle de zone tampon vis-à-vis du réseau hydrique.	O2 3. Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers O2 4. Prendre en compte les continuités écologiques

5. Nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

5.1. Dispositions générales

5.1.1. Dispositions générales proposées dans le titre 1

Les dispositions générales du règlement précisent :

- Le champ d'application du règlement : il garantit des prescriptions pour toutes les zones délimitées sur le territoire de Le Teil ;
- La définition des différentes zones et secteurs qui couvrent le territoire, ainsi que d'autres prescriptions tel que, les risques (inondation, mouvement de terrain, retrait et gonflement des argiles, sismique, feu de forêt), les emplacements réservés et la protection des paysages (information ponctuelle, linéaire ou surfacique pour des motifs historiques ou écologiques) portés au plan de règlement graphique;
- La définition des termes employés dans le règlement écrit.

5.1.2. Dispositions générales proposées par zone

Le règlement du PLU de Le Teil prescrit des règles générales dans certains secteurs. Les spécificités réglementaires générales sont précisées ci-dessous en fonction de la zone concernée et du lien avec le projet politique du territoire.

Zone	Règles édictées	Mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP
Toutes les zones	Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des Servitudes d'Unité Publique annexées au PLU. Les projets d'installation ou de construction peuvent y être soumis à interdiction, limitation ou prescription. Cette prescription vise à rappeler que les règles édictées peuvent être limitées par d'autres prescriptions de niveau supérieur en lien avec les servitudes d'utilité publique.	O9. Prendre en compte les risques et les nuisances

Zone	Règles édictées	Mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP
UA/UB/UE	Cette zone peut être concernée par des risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions risque inondation notées dans le titre VI dispositions applicables aux secteur soumis au risque inondation. Les projets doivent respecter les prescriptions relatives au risque d'inondation énoncées dans le règlement du PPRi et des prescriptions notées au titre VI, en fonction du document qui s'y applique. Les prescriptions les plus restrictives sont retenues. Cette prescription vise à prendre en compte tous les risques inondation et à retenir les prescriptions les plus contraignantes.	O9. Prendre en compte les risques et les nuisances
Toutes les zones Exceptée 2AUe	Les occupations et utilisations du sol sont édifiées dans les règles de l'art, notamment les fondations et la structure des constructions, pour tenir compte de l'aléa retrait et gonflement des argiles et l'aléa sismique. Cette prescription vise à rappeler que les règles de construction doivent tenir compte de la vulnérabilité du terrain d'assiette du projet.	O9. Prendre en compte les risques et les nuisances
Toutes les zones Exceptée 2AUe	Une obligation de débroussaillement s'applique à l'ensemble des parcelles bâties situées à moins de 200 mètres des terrains en nature de bois, forêt, lande, maquis, garrigue, plantation ou reboisement. Cette prescription vise à rappeler que les règles de construction doivent tenir compte du risque incendie, feu de forêt.	O9. Prendre en compte les risques et les nuisances
Toutes les zones	L'aménagement et les constructions qui s'y implantent doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation « continuité écologique ». Cette prescription précise qu'il existe une OAP thématique à laquelle il faut se référer dans un rapport de compatibilité.	O2 4. Prendre en compte les continuités écologiques OAP thématique : continuité écologique

Zone	Règles édictées	Mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP
UA/UAcv/UB/UE/ Ui/Uia/Uiac/Uj A/N	L'aménagement et les constructions qui s'y implantent doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation « mobilité durable (déplacement piéton cycle) ». Cette prescription précise qu'il existe une OAP thématique à laquelle il faut se référer dans un rapport de compatibilité	O1 2. Apaiser la circulation et encourager les voies douces OAP thématique : mobilité durable (déplacement piéton cycle)
UA/UAcv/UB/UB1 /UE/Ui/Uia/Uiac/ Uj 1AU	L'aménagement et les constructions qui s'y implantent doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation « nature en ville ». Cette prescription précise qu'il existe une OAP thématique à laquelle il faut se référer dans un rapport de compatibilité	O2 2. Favoriser un paysage urbain de qualité OAP thématique : nature en ville
UB 1AU	L'aménagement et les constructions qui s'y implantent doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y rapportent. Cette prescription précise qu'il existe une OAP sectorielle à laquelle il faut se référer dans un rapport de compatibilité.	O3 1. Organiser le développement urbain du territoire OAP sectorielle : habitat
UB N	Cette zone peut être concernée par des cavités souterraines rendant la localisation du risque potentiellement inconstructible. Cette prescription vise à protéger les terrains qui sont impactés par des mouvements de terrain pour éviter des désordres dans les constructions.	O9. Prendre en compte les risques et les nuisances
UA/UAcv/UB/Uiac A/N	Cette zone peut être concernée par des éléments paysagers au titre du L151-19 qui doivent être préservés.	O2. Valoriser la qualité du paysage et favoriser l'écologie

5.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

5.2.1. Usages et affectations des sols, constructions et activité interdites ou soumis à des conditions particulières

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des types d'occupation et utilisation du sol. Pour chaque zone est précisé si c'est autorisé (en vert), soumis à des conditions particulières (en orange) ou interdit (en rouge).

Autorisé | Soumis à condition | Interdit

	UA/UAcv	UB/UB1	UC	UE	Uj	Ui/Uia/Uiac			1AU	2AUe	A	N	Nc/Ns
Exploitation agricole													
Exploitation forestière													
Logement													
Hébergement													
Artisanat et commerce de détail													
Restauration													
Commerce de gros													
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle													
Hôtel													
Autre hébergement touristique													
Cinéma													
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés													
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés													
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale													
Salles d'art et de spectacles													

	UA/UAcv	UB/UB1	UC	UE	Uj	Ui/Uia/Uiac			1AU	2AUe	A	N	Nc/Ns
Equipements sportifs													
Lieu de culte													
Autres équipements recevant du public													
Industrie													
Entrepôt													
Bureau													
Cuisine dédiée à la vente en ligne													
Centre de congrès et d'exposition													

Seuls sont décrits ci-dessous les raisons pour lesquelles les occupations et utilisations du sol, les usages et affectations des sols et les natures d'activité sont interdits ou soumis à condition particulière.

Pour les occupations et utilisations du sol en zones agricoles et naturelles, elles sont en générale interdites car ces zones ne sont pas des espaces constructibles en conformité avec les articles R151-23 et R151-25 du code de l'urbanisme. Néanmoins, quelques constructions sont possibles sous condition, en zones agricole et naturelle (A et N), seules les extensions des constructions existantes à usage de logements, ainsi que leur annexes et piscines sont autorisés afin de permettre une évolution encadrée de l'existant. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont aussi autorisées en zones agricole et naturelle pour assurer la desserte du territoire de Le Teil mais elles doivent être compatibles avec les usages agricoles ou naturels et ne pas dénaturer les paysages. Les exploitations agricoles sont autorisées en zone agricole, zone dédiée à ces constructions et en zone naturelle pour permettre l'évolution de l'existant. Les exploitations forestières sont autorisées au niveau de la zone naturelle N dédiée principalement à la forêt et à son exploitation.

En zones urbaines et à urbaniser, les constructions interdites restent rares en lien avec l'article R151-18 du code de l'urbanisme. Les exploitations agricoles sont interdites dans les zones urbaines excepté en zones UA/UAcv et UB qui accueillent des sièges d'exploitation agricole où une évolution doit être permise. Les exploitations forestières sont interdites dans toutes les zones urbaines et à urbaniser car ce n'est pas la vocation de ces zones d'accueillir ce type de construction.
Les logements sont interdits en zones urbaines équipement (UE), carrière (UC) et activités économiques (Ui, Uia) afin de maintenir la vocation de ses zones spécifiques.
Les hébergements, l'artisanat et commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont interdits en zones urbaines d'équipement (UE), de la carrière (UC), de jardin (Uj) et d'activités économiques de type industrie ou artisanal (Ui, Uia) car ce n'est pas la vocation de ces zones d'accueillir ce type de construction.

Les entrepôts et les commerces de gros sont interdits dans les zones résidentielles (UA, UB, 1AU), d'équipement (UE), de la carrière (UC), d'activité artisanale (Uia) et aux niveau des jardins (Uj) en lien avec la vocation des zones.
Les hôtels et autres hébergements touristiques, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public sont interdits en zones urbaines jardins (Uj), de la carrière (UC) et d'activités économiques de type industrie et artisanales (Ui, Uia) car ce n'est pas la vocation de ces zones d'accueillir ce type de construction. Les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public sont aussi interdits en zone urbaine de la carrière (UC) et d'activité artisanale et commerciale (Uiac) pour conforter cette zone dans sa vocation.
Les cinémas sont interdits en zones urbaines jardin (Uj), de la carrière (UC) et activités économiques (Ui, Uia, Uiac) car ce n'est pas la vocation de ces zones, il a été aussi souhaité de maintenir le cinéma existant présent en centre-ville sans concurrence possible avec les zones d'activités.
Les industries, les bureaux et les cuisines dédiées à la vente en ligne sont interdits dans les zones urbaines d'équipement (UE) et de jardins (Uj) pour préserver la fonction de ces zones spécifiques. Les cuisines dédiées à la vente sont aussi interdites en zone urbaine d'activité industrielle qui n'a pas vocation à accueillir ce type de construction.
Les lieux de culte sont interdits dans toutes les zones car le besoin est satisfait sur le territoire.
Les centres de congrès et d'exposition sont interdits dans toutes les zones car le territoire de Le Teil n'a pas de vocation à accueillir ce type de structure.
En zone à urbaniser fermée (2AUe), tout est interdit exceptés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Quelques constructions sont soumises à condition dans les zones urbaines et à urbaniser, il s'agit :

- Des constructions agricoles autorisées que pour des extensions de bâtiments existants en zones UA/UAcv et UB qui accueillent des sièges d'exploitation agricole,

- Des logements autorisés en zone urbaine activités économiques artisanales et commerciales (Uiac) à la condition d'être situés au niveau R+1 afin de faciliter l'implantation d'activité en rez-de-chaussée. En zone urbaine jardin (Uj), seules des annexes sont autorisées pour répondra à l'usage de cette zone.

- Des commerces de détail et de l'artisanat autorisés en zones urbaines (UA/UAcv, UB) et à urbaniser (1AU) à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage puisque cette zone est essentiellement résidentielle,

- Pour la zone Uiac, ce sont les commerces pour des achats hebdomadaires ou lourds qui sont autorisés afin d'interdire les commerces d'achat du quotidien dans ces zones. La surface de vente minimale de 300 m^2 est imposée,

- Les hôtels et autres hébergements touristiques autorisés en zone urbaine de type équipement (UE) pour uniquement les constructions existantes et en cas d'agrandissement.

- Les industries en zones urbaines (UA/UAcv, UB, UC) afin qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage puisque cette zone est essentiellement résidentielle.

Le tableau ci-dessous présente les usages et affectations des sols interdits (rouge) ou autorisés (vert) en fonction de la zone :

	UA/UAcv	UB/UB1	UC	UE	Uj	Ui/Uia/Uiac	1AU	2AUe	A	N	Nc/Ns
Clôture											
Mur											
Caveau et monument funéraire											
Habitation légère de loisir											
Eolienne terrestre											
Ouvrage de production électrique d'énergie solaire											
Ligne électrique											
Châssis et serre											
Plateforme et fosse											
Affouillement et exhaussement du sol											
Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain											
Terrain pour résidences démontables											
Terrain de camping											
Parc résidentiel de loisirs											
Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés											
Parc d'attraction											
Golf											

	UA/UAcv	UB/UB1	UC	UE	Uj	Ui/Uia/Uiac	1AU	2AUe	A	N	Nc/Ns
Aire de jeux et de sport											
Aire de stationnement ouverte au public											
Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs											
Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage											

Les usages et affectations des sols sont largement interdits dans toutes les zones car ils ne répondent pas à la définition de ces zones, exceptés :

- Les clôtures autorisées dans toutes les zones,
- Les murs autorisés dans toutes les zones exceptées en zones jardin, sport mécanique car ces espaces sont en zone inondable, et interdits en zone à urbaniser fermée car l'urbanisation est différée.
- Les caveaux et monuments funéraires autorisées uniquement en zones UA/UAcv et UB où sont localisés les cimetières,
- Les éoliennes terrestres autorisées uniquement dans les secteurs de jardins ouvriers (Uj) afin que les particuliers puissent mettre en œuvre ce type d'équipement,
- Les ouvrages de production électrique d'énergie solaire autorisés dans toutes les zones, excepté en zones jardin (Uj), à urbaniser fermée (2AUe) et sport mécanique (Ns) afin de permettre l'installation de panneaux photovoltaïques à la fois pour les particuliers et les entreprises,
- Les lignes électriques autorisées dans toutes les zones pour assurer l'approvisionnement en électricité du territoire excepté en zone à urbaniser fermée où l'urbanisation est différée,
- Les châssis et serres, les plateformes et fosses destinés à la profession agricole autorisés uniquement en zone agricole et en zone urbaine où sont encore présentes des exploitations (zones UA et UB). Les plateformes et fosses sont néanmoins interdites en zone urbaine de type UA/UAcv, trop dense pour l'accueil de ce type d'usage,
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans toutes les zones ; ils doivent uniquement être liés aux constructions autorisées, aux fouilles archéologiques nécessaires

avant certains aménagements, aux infrastructures linéaires, à la protection contre les risques et les nuisances,

- Les aménagements ou mise à disposition des campeurs de terrain autorisées en zones urbaines de type UB1 et UE car cet usage est souhaité en zone UB1 pour cet effet et un camping est déjà présent en zone UE,
- Les terrains pour des résidences démontables autorisés uniquement en zone urbaine de type UB1, zone créée pour cet usage,
- Les terrains de camping autorisés uniquement en zone urbaine de type UE où cet usage du sol est présent,
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés autorisés uniquement en zone naturelle de type Ns où cette pratique existe,
- Les aires de jeux et de sport qui peuvent s'implanter en zones urbaines et à urbaniser à dominante habitat (UA/UAcv, UB/UB1, 1AU) ou en zone d'équipement (UE) pour assurer des espaces de loisirs aux habitants,
- Les aires de stationnement ouverte au public autorisées en zones urbaines (UA/UAcv, UB/UB1, UE, Ui/Uia/Uiac, 1AU) et en zone naturelle de type N au niveau d'un emplacement réservé pour organiser les besoins du territoire communal.

Ce dernier tableau présente les types d'activités interdites (rouge), autorisées (vert) ou non renseignées (blanc) en fonction de la zone :

Activités	UA/UAcv	UB/UB1	UC	UE	Uj	Ui/Uia/Uiac	1AU	2AUe	A	N	Nc	Ns
Activité compatible avec la vocation de la zone												
Changement de destination pour du commerce												
Commerce pour achat du quotidien												
Division cellulaire des surfaces commerciales												
Dépôt et stockage de matériaux												
Dépôt de déchets												

Activités	UA/UAcv	UB/UB1	UC	UE	Uj	Ui/Uia/Uiac	1AU	2AUe	A	N	Nc	Ns
Carrières												
Ouvrage hydroélectrique												

Certaines activités sont règlementées pour assurer un bien vivre ensemble lorsque ces activités sont proches d'habitation, notamment en zones UA/UAcv, UB/UB1 et 1AU.
Le changement de destination vers du commerce est favorisé en zone Uiac qui a une vocation activités économiques industrielles, artisanales et commerciales.
Le commerce pour l'achat du quotidien et la division cellulaire des surfaces commerciales sont interdits en zones Ui/Uia/Uiac afin que les commerces du quotidien restent au plus près des habitants dans les zones urbaines denses et résidentielles.

Les dépôts autres que bois de chauffage et liés à des chantiers, le stockage de matériau à ciel ouvert, les déchets et les carrières sont interdits dans toutes les zones afin de préserver les paysages et le cadre de vie, excepté pour les carrières existantes présentes uniquement en zone Nc.

Les ouvrages hydroélectriques liées au Rhône sont autorisés en zones N où circule le fleuve.

5.2.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Une prescription est imposée dans le règlement du PLU de Le Teil en zone UAac centre-ville : le linéaire commercial à maintenir est identifié rue par rue soit 602 mètres. Le changement de destination du rez-de-chaussée vers de l'habitation est interdit afin de préserver les commerces de proximité en centre-ville, l'attractivité et le dynamisme du territoire.

5.3. Volumétrie et implantation des constructions

Zone	Règles édictées	Mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP
UB 1AU	Les prescriptions de la section 2 s'applique lot par lot en cas de permis groupé	O3 2. Favoriser un aménagement qualitatif du territoire
UA/UAcv UB/UB1/UE Ui/Uia/Uiac A/N	Les constructions doivent s'implanter à au moins 50 mètres des lisières forestières afin de créer une zone tampon débroussaillée assurant une protection contre les feux de forêts	O9. Prendre en compte les risques et les nuisances
UA/UB/UE Uiac A/N	Les constructions doivent s'implanter à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau pour des raisons d'ordre hydraulique et écologique.	
UE/Ui/Uia/Uiac	Le local accessoire de l'activité doit être intégré au bâtiment principal.	O3 2. Favoriser un aménagement qualitatif du territoire
UE/Ui/Uia/Uiac A	Un seul local accessoire est autorisé par construction principale pour assurer le gardiennage.	O3 2. Favoriser un aménagement qualitatif du territoire

Zone	Règles édictées	Mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP
Implantations		
UA/UAcv	L'implantation des constructions prend des dispositions en faveur de la sauvegarde et de la préservation de la structure urbaine du tissu ancien. L'implantation par rapport aux voies visent à conserver les fronts bâtis continus au plus proche des voies. L'implantation par rapport aux limites séparatives tient compte de l'organisation du centre ancien et vise à préserver cette organisation.	O3 2. Favoriser un aménagement qualitatif du territoire
UB/UB1 1AU	L'implantation des constructions prend des dispositions en faveur de la préservation d'une structure urbaine de type résidentiel tout en permettant une densification de ces secteurs. L'implantation par rapport aux voies vise à pérenniser les modes d'implantation en retrait de la voie. Des tolérances sont possibles pour les carports qui peuvent s'implanter à l'alignement pour leur fonctionnalité. L'implantation par rapport aux limites séparatives tient compte de la diversité présente dans ces quartiers et vise à préserver le cadre de vie des habitants tout en assurant une bonne utilisation du foncier.	
UB/Uiac	Par rapport à la RN102 classée à grande circulation, le recul est précisé au règlement graphique afin d'indiquer les secteurs qui dérogent à l'amendement Dupont	
UC/UE/Ui/Uia/Uic/Uj A/N	L'implantation des constructions visent à respecter les voies pour des raisons de sécurité pour les usagers, et les parcelles voisines en zones Ui/Uia/Uiac pour une bonne fonctionnalité des usages parcellaires.	
A/N	L'implantation des constructions visent à respecter les constructions principales existantes où les annexes, les piscines, les ouvrages de production électrique d'énergie solaire au sol et le local accessoire (en zone A) se positionnent à maximum à 25 mètres des constructions pour éviter le mitage de l'espace.	
Emprise au sol		
Toutes les zones, excepté Uj/Ui/Uia/Uiac /2AUe	Le bassin des piscines est limité en emprise au sol afin de ne pas créer des volumes d'eau important pour cet usage	O3 2. Favoriser un aménagement qualitatif du territoire

Zone	Règles édictées	Mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP
UB/UB1 1AU A/N	Les ouvrages de production électrique d'énergie solaire installés au sol sont limités en emprise au sol afin de ne pas trop imperméabiliser le terrain d'assiette	
UE/Ui/Uia/Uiac A	Le local accessoire est limitée en surface de plancher pour garder cet usage.	
Uiac	Les commerces ont une surface de vente minimale pour ne pas rentrer dans la catégorie commerce du quotidien excepté à la Sablière pour redynamiser le quartier.	
Uiac	Les entrepôts sont limités en surface de plancher pour éviter des constructions trop imposantes.	
Uj	Les annexes sont limitées en emprise au sol afin qu'elles gardent cet usage.	
A/N	L'emprise au sol des extensions des constructions existantes est limitée pour encadrer la constructibilité tout en préservant le caractère naturel des lieux. Il en est de même pour les annexes, piscines et les ouvrages de production électrique d'énergie solaire au sol qui doivent rester dans cet usage.	
Nc	L'emprise au sol des extensions des constructions existantes est limitée pour encadrer la constructibilité tout en préservant le caractère des lieux.	
Hauteur		
UA/UAcv UB/UB1/UC Ui/Uia/Uiac 1AU	La hauteur des constructions (principale et annexes) est imposée en cohérence avec le bâti existant ou présent à proximité, excepté pour les équipements d'intérêt collectif et de service public. Les extensions des construction existantes ne peuvent pas être plus haute que l'existant pour préserver le caractère des sites.	O3 5. Mettre en valeur le patrimoine
Uj	La hauteur des annexes est limitée pour maintenir la vocation de la construction	O3 2. Favoriser un aménagement qualitatif du territoire
A	La hauteur des constructions agricoles est limitée afin de s'insérer dans les sites et les paysages	

Zone	Règles édictées	Mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP
A/N	La hauteur des annexes est limitée pour s'insérer dans les paysages. Les extensions des construction existantes ne peuvent pas être plus haute que l'existant pour préserver le caractère naturel des sites.	

5.4. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Zone	Règles édictées	Mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP
Toutes les zones exceptés Uj et 2AUe	Les variations du niveau du terrain naturel sont tolérées afin de répondre à des impératifs d'intérêt général que sont les fouilles archéologiques, infrastructures et la protection contre des risques et les nuisances. Elles sont également tolérées pour les constructions autorisées dans la zone	O3 2. Favoriser un aménagement qualitatif du territoire
Toutes les zones excepté 2AUe	Le projet doit s'insérer dans les sites, les paysages naturels et urbains.	
Toutes les zones exceptés UC, Uj et 2AUe	Les murs de soutènement doivent être sécurisés, avoir un aspect fini et limités en hauteur afin de s'adapter aux contextes du sol et aux paysages.	
UB/UB1/UC 1AU A/N	Les ouvrages de production électrique d'énergie solaire sont intégrés à la construction (existante en zones A et N) ou au sol pour favoriser leur développement.	
A	Pour les bâtiments agricoles, seuls les ouvrages de production électrique d'énergie solaire en toiture sont autorisés	
Caractéristiques architecturales des façades		
UA/UAcv	Les caractéristiques architecturales des façades sont exprimées pour garantir la préservation du patrimoine existant et éviter les disfonctionnements en cas de nouvelles constructions.	O3 2. Favoriser un aménagement qualitatif du territoire O3 5. Mettre en valeur le patrimoine
UB/UB1/UC/UE Ui/Uia/Uiac/Uj 1AU	Les caractéristiques architecturales des façades sont exprimées pour maintenir un paysage urbain fini tout en permettant la diversité.	
A/N	Les caractéristiques architecturales des façades sont exprimées pour maintenir un paysage naturel de qualité	

Zone	Règles édictées	Mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP
Caractéristiques architecturales des toitures		
UA/UAcv UB/UB1 1AU	Les caractéristiques architecturales des toitures sont exprimées en terme d'aspect induisant une couleur attendue pour garantir l'insertion dans les paysages urbains et naturels.	O3 2. Favoriser un aménagement qualitatif du territoire O3 5. Mettre en valeur le patrimoine
UA/UAcv UB/UB1 1AU	Les panneaux solaires sont autorisés en toitures pour favoriser la prise en compte des énergies renouvelables.	
Ui/Uia/Uiac	Les caractéristiques architecturales des toitures sont exprimées pour s'insérer dans les paysages et tendre vers le développement durable.	
Caractéristiques architecturales des clôtures		
UA/UAcv/UC UB/UB1/UE/Uj Ui/Uia/Uiac 1AU A/N	Les caractéristiques architecturales des clôtures visent à permettre une limitation d'accès à l'unité foncière et une insertion cohérente dans l'environnement urbain et naturel.	O2 2. Favoriser un paysage urbain de qualité O3 2. Favoriser un aménagement qualitatif du territoire
UA/UAcv UB/UE Ui/Uia/Uiac 1AU A/N	Les caractéristiques architecturales des clôtures visent à favoriser les champs d'expansion des crues en interdisant les murs pleins en zone inondable et en favorisant la mise en œuvre d'ouvertures régulières pour le passage de l'eau et de la petite faune.	
Ui/Uia/Uiac	Les barrières et murets sont limités en zone commerciale pour favoriser le passage piéton d'un commerce à l'autre.	
Performances énergétiques et environnementales		
UA/UAcv UB/UB1 Ui/Uia/Uiac 1AU A/N	Il est proposé de favoriser le développement des énergies renouvelables pour améliorer la qualité de l'air et préserver les énergies fossiles non renouvelables à l'échelle humaine.	O8. Favoriser les réseaux d'énergie renouvelable
Ui/Uia/Uiac	L'utilisation des énergies renouvelables est fortement souhaitée pour les constructions d'activité.	

5.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Zone	Règles édictées	Mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP
Surfaces non imperméabilisée ou éco-aménageable		
Toutes les zones exceptés Uj et 2AUe	Il s'agit de préserver les réseaux d'assainissement et les cours d'eau des débordements en maintenant une perméabilité des espaces non bâtis.	O9. Prendre en compte les risques et les nuisances O3 2. Favoriser un aménagement qualitatif du territoire
UB/UE A/N	Les zones humides doivent être préservées en l'état, sans imperméabilisation et bénéficier d'un recul de constructibilité afin de faciliter leur fonctionnalité. Seule la gestion des risques, la restauration des milieux ou leur valorisation est autorisée en zone humide.	O2 3. Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers
UC A	Les places de stationnement sont perméables aux eaux pluviales pour faciliter l'infiltration de l'eau.	O3 2. Favoriser un aménagement qualitatif du territoire
Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs		
Toutes les zones excepté 2AUe	Il s'agit de préserver les paysages en entretenant les espaces libres et les aires de stationnement sans entrave vis-à-vis des voies publique ou privée	O2 2. Favoriser un paysage urbain de qualité
Toutes les zones excepté 2AUe	Les plantations arborées et arborescences doivent être réalisées avec des essences adaptées au climat local et doivent disposer d'une canopée permettant un ombrage dès la plantation.	
UB/UE/Ui A/N	Les réservoirs de biodiversité sont identifiés au plan de règlement graphique pour être protégés et conservés.	
UA/UB/UE/Ui/ Uia/Uiac A/N	Les arbres identifiés au titre de l'article L151-23 assurent une préservation des paysages sans nuire à la sécurité routière.	
UA/UAcv/ UB/UB1/UE/UC Ui/Uia/Uiac 1AU	Les places de stationnement sont ombrées par des végétaux haute tige ou traités en ombrière végétalisée ou bâti photovoltaïque pour une qualité de vie.	

Zone	Règles édictées	Mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP
Ui/Uia/Uiac	Il s'agit de végétaliser les zones de dépôt et de stockage, les voies douces et les rebords des affouillements et des exhaussements pour améliorer l'insertion dans le paysage de ces espaces.	
A	Les haies champêtres sont plantées pour masquer les zones de dépôts et de stockage pour améliorer l'insertion dans le paysage.	

5.6. Stationnement

Zone	Règles édictées	Mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP
UAcv	Les dispositions relatives au stationnement visent à tenir compte de la forte densité du tissu urbain, aucune place de stationnement n'est imposée pour les logements supplémentaires et les commerces et activités de services.	O1 3. Améliorer l'accès au stationnement
UA/UAcv/UB/UE Ui/Uia/Uiac 1AU	La mise en place d'une borne électrique est obligatoire dès 20 places de stationnement créé pour favoriser l'utilisation des véhicules électriques.	
UA/UB/UB1 Ui/Uia/Uiac 1AU	Les dispositions relatives au stationnement visent à remédier à la multiplication des stationnements anarchiques de véhicules sur la voie publique. Le nombre de place de stationnement est fonction de la taille des destinations et de leur catégorie. Il est proposé aussi d'encadrer les places de stationnement pour les vélos afin de permettre aux usagers de garer en sécurité leurs deux roues.	
UE	Il est proposé d'encadrer les places de stationnement pour les vélos afin de permettre aux usagers de garer en sécurité leurs deux roues.	
Ui/Uia/Uiac	Les stationnements doivent être mutualisés afin d'éviter la multiplication de parking et l'imperméabilisation des sols	
UC/UE A/N	Les dispositions relatives au stationnement visent à remédier au stationnement de véhicules sur les voies ouvertes à la circulation et qui peuvent engendrer des problèmes de circulation.	

5.7. Equipements et réseaux

Zone	Règles édictées	Mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP
Desserte par les voies publiques et privées		
Toutes les zones excepté 2AUe	Les dispositions concernant la desserte des terrains par les voies publiques ou privées proposent des caractéristiques de voies adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment la lutte contre l'incendie. Il s'agit de garantir une bonne gestion des circulations au niveau des voies, y compris en impasse (UB et 1AU). Les dispositions concernant les accès permettent de répondre à des impératifs de sécurité des circulations.	O1 2. Apaiser la circulation et encourager les voies douces O3 1. Organiser le développement urbain du territoire
UA/UAcv UB/UE/Uiac/Uj A/N	Les voies douces sont identifiées et doivent être conservées pour le maillage piéton cycle du territoire	O1 1. Favoriser les échanges avec les territoires voisins O1 2. Apaiser la circulation et encourager les voies douces
UB/UE/Ui/Uiac A/N	Pour maximiser la sécurité des circulations, notamment le long des RD et de la RN, les nouveaux accès individuels sont interdits.	O3 1. Organiser le développement urbain du territoire
Desserte par les réseaux		
UA/UAcv UB/UB1/UC UE/Ui/Uia/Uiac 1AU	Les dispositions concernant les réseaux publics (eau, énergie, assainissement) garantissent la qualité de l'alimentation en eau potable, la préservation du paysage urbain par un raccordement en souterrain des réseaux d'énergie et de communication électronique, la salubrité publique par un raccordement à un système de traitement des eaux usées ou à un dispositif de traitement autonome. La lutte contre le ruissellement des eaux pluviales avec rétention à la parcelle en volume imposé et emprise au sol des constructions en UB et 1AU.	O8. Favoriser les réseaux d'énergie renouvelable O9. Prendre en compte les risques et les nuisances
Toutes les zones exceptés Uj et 2AUe	Le prétraitement des eaux usées est obligatoire si les eaux usées ne sont pas domestiques.	O9. Prendre en compte les risques et les nuisances

Zone	Règles édictées	Mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP
Uj	La lutte contre le ruissellement des eaux pluviales avec rétention à la parcelle est obligatoire.	
Ui/Uia/Uiac	Pour la prise en compte des eaux de ruissellement, différents dispositifs sont à mettre en œuvre : noue, bassin de rétention ou toiture végétalisée	
A/N	Une possibilité reste offerte de réaliser une adduction eau potable à l'aide d'autres moyens que le réseau public qui n'est pas forcement présent en zone agricole ou naturelle. Il en est de même pour le traitement des eaux usées qui peut être individuel en raison de l'éloignement du réseau public.	O3 2. Favoriser un aménagement qualitatif du territoire
A/N	Au niveau des périmètres rapprochés de captage, l'assainissement autonome est interdit afin de protéger la ressource en eau.	O9. Prendre en compte les risques et les nuisances

5.8. Dispositions applicables au secteur soumis au risque inondation

Zone	Règles édictées	Mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP
Prescriptions générales		
UA/UB/UE	Les prescriptions générales visent à prendre en compte le champ d'expansion des crues et d'éviter tout obstacle à son emprise pour le bon écoulement de l'eau.	O9. Prendre en compte les risques et les nuisances
Prescriptions particulières		
UA/UB/UE	Les prescriptions particulières visent à réduire le risque pour les biens en tenant compte de la localisation du cours d'eau et des ouvrages associés, sans augmenter le risque.	O9. Prendre en compte les risques et les nuisances
Prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets		
UA/UB/UE	Les prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets concernent les équipements des constructions qui sont à protéger des inondations en les positionnant en dehors de l'aléa ou au-dessus du niveau de l'aléa.	O9. Prendre en compte les risques et les nuisances

Zone	Règles édictées	Mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP
Prescriptions applicables aux habitations légères de loisirs, aux caravanes, aux camping-cars		
UA/UB/UE	Les prescriptions applicables aux habitations légères de loisirs, aux caravanes, aux camping-cars visent à interdire ce type d'utilisation du sol dans des espaces non aménagés à cet effet.	O9. Prendre en compte les risques et les nuisances
Prescriptions pour les opérations de démolition reconstruction		
UA/UB/UE	Les prescriptions pour les opérations de démolition reconstruction visent à prendre en compte l'impact de ce type d'opération dans le cadre d'un projet de quartier.	O9. Prendre en compte les risques et les nuisances
Prescriptions applicables dans un secteur soumis à un aléa fort à très fort		
UA/UB/UE	Les prescriptions applicables dans un secteur soumis à un aléa fort à très fort visent à encadrer les différents usages et affectations des sols, les constructions et les activités nouvelles ou existantes régulièrement autorisées, les opérations de renouvellement urbain pour que le risque inondation soit pris en compte de manière optimale et qu'il crée le moins d'impact possible aux biens présents ou futurs.	O9. Prendre en compte les risques et les nuisances
Prescriptions applicables dans un secteur soumis à un aléa modéré		
UA/UB/UE	Les prescriptions applicables dans un secteur soumis à un aléa modéré visent à encadrer les différents usages et affectations des sols, les constructions et les activités nouvelles ou existantes régulièrement autorisées, les opérations de renouvellement urbain pour que le risque inondation soit pris en compte et qu'il crée le moins d'impact possible aux biens présents ou futurs	O9. Prendre en compte les risques et les nuisances

6. Autres justifications

6.1. Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

A titre exceptionnel, peuvent être délimités, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels peuvent être autorisées :

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise, dans ce cas, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

La commune de Le Teil affiche plusieurs STECAL :

- la zone Ns correspond au site utilisé pour les sports motorisés,
- la zone Nc correspond au site de la carrière qui est exploitée.

6.2. Emplacements réservés

En application des dispositions des articles L151-41 et R151-38, R151-43, R151-48 et R151-50 du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique sont délimités les emplacements réservés.
Sur le territoire de Le Teil, il s'agit de permettre à la collectivité de réaliser des voies et ouvrages publics selon la répartition suivante :

Numéro	Libellé	Bénéficiaire	Surface (en m^2)
ER01	Elargissement chemin Serre Girard	Commune	15 028
ER02	Aménagement hydraulique chemin de l'olivière	Commune	3 155
ER03	Création voie douce vallée du Rhône	Commune	7 806
ER04	Elargissement chemin du moulin	Commune	134
ER05	Aire de stationnement Pont neuf	Commune	2 585
ER06	Elargissement voie de Cheyne	Commune	765
ER07	Elargissement rue Alphonse Daudet	Commune	456
ER08	Création voie douce chemin de Malaure	Commune	453

Numéro	Libellé	Bénéficiaire	Surface (en m²)
ER09	Consolidation des berges du Frayol	Commune	1 463
ER10	Consolidation des berges du Frayol	Commune	3 417
ER11	Création voie douce rue des 4 vents	Commune	85
ER12	Agrandissement du cimetière de Malaure	Commune	1 920
ER13	Consolidation des berges du Frayol	Commune	985
ER14	Création voie douce le long du ruisseau, boulevard Pasteur	Commune	970
ER15	Création voie douce résidence la violette	Commune	474
ER16	Aménagement hydraulique impasse de la résistance	Commune	433
ER17	Elargissement chemin Joseph Lapierre	Commune	5 519
ER18	Agrandissement de l'école de Mélas	Commune	406
ER19	Elargissement rue Louis Lacrotte	Commune	94
ER20	Aménagement hydraulique chemin du stade de Mélas	Commune	789

Soit un total de 46 937 m² ou 4,69 ha.

Plusieurs emplacements réservés (ER01, ER04, ER06, ER07, ER17) vont permettre d'améliorer la circulation automobile par un élargissement de voie.
De nombreux emplacements réservés sont notés au plan de règlement graphique afin de contribuer à un maillage de voies douces sur tout le territoire, cela concerne les emplacements réservés notés ER03, ER08, ER11, ER14 et ER15.
Un emplacement réservé ER05 conduit à aménager les aires de stationnement nécessaires au centre-bourg.
Des emplacements réservés (ER02, ER09, ER10, ER13, ER16, ER20) sont affichés pour palier à des problèmes hydrauliques et faciliter le cheminement de l'eau, en bordure du Frayol et en amont de la voie ferrée dans le quartier Moulin Nord.
Un emplacement réservé concerne l'agrandissement du cimetière de Malaure ER12 et un second pour l'agrandissement de l'école de Mélas ER18.

6.3. Eléments remarquables à protéger

Sur le plan de règlement graphique sont identifiés les éléments de paysage de type sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit :

- des réservoirs de biodiversité (14 unités) situés en zones urbaine et naturelle sur 14,04 ha, dans le quartier de la Sablière et dans la vallée du Rhône,
- des éléments ponctuels (arbre) pour 1396 unités réparties dans les zones urbaines, à proximité de la voie verte et du Frayol,

- des zones humides situées dans la vallée du Rhône sur 98,38 ha. Elles sont en zones agricole et naturelle, excepté celle située en zone urbaine UE au niveau de la station d'épuration.

Les arbres et boisements doivent être préservés afin de ne pas supprimer leur qualité paysagère ou leur survie, sauf en cas de maladie ou de sécurité.
Les zones humides sont inconstructibles. Un règlement pour les clôtures est proposé pour faciliter le déplacement de la faune dans les corridors.

Sur le plan de règlement graphique sont également identifiés les éléments de paysage de type quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, il s'agit de :

- des puits (22 unités) et des éléments ponctuels (grenier à sel, façade Meta de 1917, gare, rempart) situés en zones urbaine, agricole et naturelle dans plusieurs quartiers : centre-ville, quartier Sud-Est, la Sablière. Ils sont figurés au règlement graphique afin qu'ils soient pérennisés. Ces éléments doivent être conservés,

- des murets (2 unités) proches des secteurs avec OAP au niveau de Amandiers et Muriers, soit 116 mètres de mur à préserver.

6.4. Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Sur le règlement graphique peuvent être identifiés, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, selon l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Il n'y a pas de bâtiment repéré sur le territoire de Le Teil en zone naturelle et forestière qui peut faire l'objet d'un changement de destination.

6.5. Voies de circulation à conserver

Sur le règlement graphique peut être précisé le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public selon l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

L'ancienne voie ferrée qui traverse Le Teil et devenue la Via Ardèche, les accès à cette voie verte à partir de l'ensemble des quartiers voisins, la voie verte qui longe le Rhône et les axes majeurs du territoire sont identifiés sur une longueur de 28,700 km comme voie de circulation piéton cycle à conserver.

6.6. Limitation de la constructibilité au titre des risques

Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que :

- soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols selon l'article R151-31,
- soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols selon l'article R151-34.

La zone inondable du PPRi couvre 270 ha dans la vallée du Rhône et le long des affluents (Frayol, Bourdary, Teillaret) dans des zones urbaines, agricoles et naturelles. Elle est constructible sous conditions énoncées par le PPRi.

Les zones inondables définies pour le Bourdary sont en zones urbaines, elles couvrent 21,35 ha. Elles sont constructibles sous conditions énoncée dans le règlement du PLU de Le Teil.

Les secteurs de mouvement de terrain couvre 1564 ha sur l'ensemble du ban communal, ils se répartissent sur tout type de zone et contraignent fortement les zones urbaines : le PPRn s'applique dans ces secteurs.

Les cavités souterraines (galerie, carrière), soit 4 unités, sont localisées sur le plan de règlement graphique. Elles sont situées en zone naturelle (carrière, Chauvinet) et une cavité en zone urbaine (Malaure). Elles rendent la parcelle potentiellement inconstructible.

F Critères, indicateurs et modalités pour l'analyse de l'application du PLU

Conformément aux dispositions de l'article L153-27 du code de l'urbanisme, le Conseil municipal procède, six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme.

Dans cette perspective les indicateurs suivants peuvent être retenus :

Indicateur	Modalité de suivi	Etat initial (T0)		
		Source	Année de référence	Valeur
Données socio-économique				
Population	Nombre d'habitants	INSEE	2022	8 812
Emploi	Nombre d'emplois au lieu de travail	INSEE	2022	2 547
Agriculture	Nombre d'exploitation professionnelle	RGA	2022	3
Parcelles déclarées PAC	Surface en ha	RPG	2024	150
Usage économe des espaces naturels et agricoles				
Espace	Superficie urbanisée, évolution des espaces naturel et agricole en ha	Enveloppe urbaine IATE	2026	329
	Consommation foncière en ha	Portail de l'artificialisation	2011/2020	32,49
	Consommation foncière en ha	Portail de l'artificialisation	2021/2024	1,59
	Artificialisation des sols	OCS GE	2030	/
Logement	Nombre de logements Nombre de résidence principale	INSEE	2022	4 711 3 969
	Nombre de logement vacants	INSEE	2022	601
	Nombre de logements commencés	SITADEL	2010/2024	455
Préservation et remise en état des continuités écologiques				
Boisement	Surface en ha	PLU zonage	2026	1 764
Zone humide	Surface en ha	Data.gouv.fr	2024	98,38
Gestion équilibrée de la ressource en eau				
Eau potable	Qualité	SYDEO	2024	Conforme Bonne qualité
Assainissement	Qualité STEP Capacité	MERLIN	2024	Conforme 9000 eqH

Indicateur	Modalité de suivi	Etat initial (T0)		
		Source	Année de référence	Valeur
Cours d'eau : le Rhône	Etat chimique	Agence de l'Eau	2021	Mauvais
	Etat écologique	Agence de l'Eau	2021	Moyen
Cours d'eau : le Frayol	Etat chimique	Agence de l'Eau	2021	Bon
	Etat écologique	Agence de l'Eau	2021	Bon
Gestion des risques et lutte contre les nuisances				
Arrêté de catastrophe naturelle	Inondation et coulée de boue, tempête	CATNAT	Depuis 1982	17
Site et sol pollués	Nombre de site	BASOL/BASIAS	2021	0/36
ICPE	Nombre	Géorisques	2021	2
Energie renouvelable	Evolution des consommations	ORCAE ARA	2026	/
Paysage et patrimoine				
Elément de paysage de type L151-19	Ponctuel (puits, grenier à sel, etc.) Muret en mètre	PLU règlement graphique	2026	26 unités 116
Elément de paysage de type L151-23	Réservoir biodiversité en ha	PLU règlement graphique	2026	14
Elément de paysage de type L151-23	Arbre d'alignement	PLU règlement graphique	2026	1 396 unités



Annexe 1 - Diagnostic territorial

1. Population[8]

NOTA :
Le diagnostic socio-économique a été établi, pour une large part, à partir des données de l'INSEE (Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques) de l'année 2022 : ce sont les seules disponibles dans leur intégralité.

Le recensement repose sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année.
En cumulant cinq enquêtes, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants sont pris en compte. Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitement entre elles. Cette date de référence est fixée au 1er janvier de l'année médiane des cinq années d'enquête pour obtenir une meilleure robustesse des données.

Par ailleurs, dans les exploitations qui suivent, de légères différences peuvent apparaître dans les chiffres en raison du type de bases de données utilisées par l'INSEE.

[8] Les chiffres pris en compte concernent la population municipale qui comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de chaque commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune.

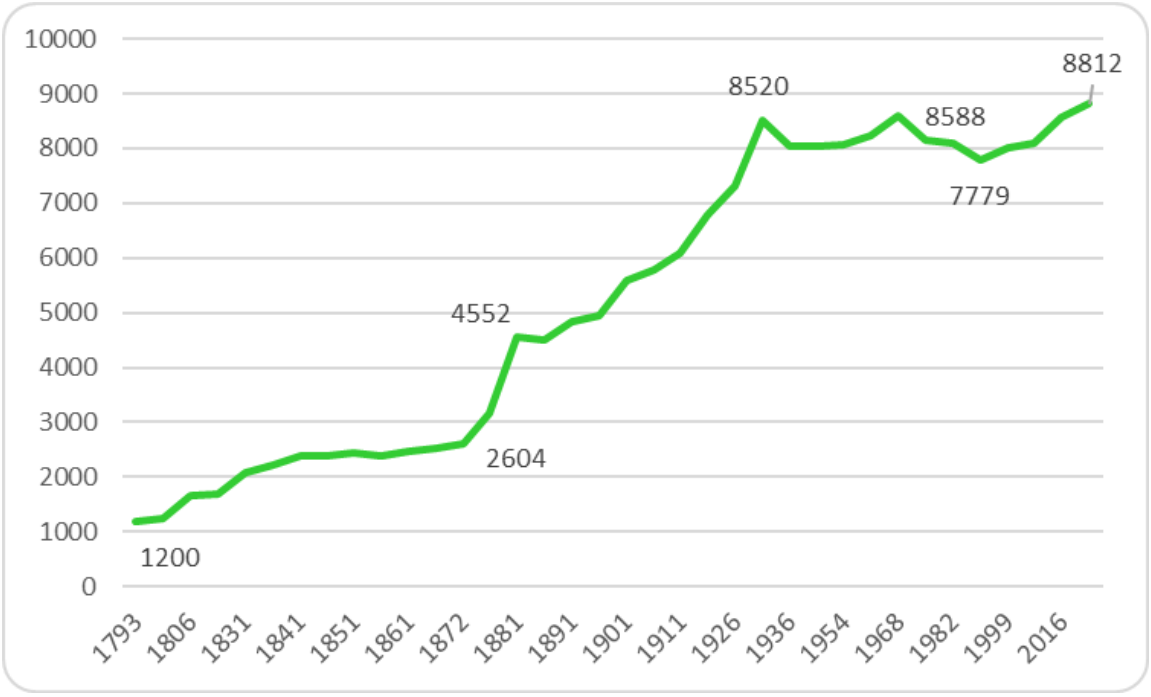
En revanche, elle ne prend pas en compte certaines personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune :

- Les mineurs dont la résidence familiale est dans une autre commune mais qui résident, du fait de leurs études, dans la commune ;
- Les personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une communauté d'une autre commune, dès lors que la communauté relève de l'une des catégories suivantes :

• services de moyen ou de long séjour des établissements publics ou privés de santé, établissements sociaux de moyen ou de long séjour, maisons de retraite, foyers et résidences sociales ;
• communautés religieuses ;
• casernes ou établissements militaires ;

- Les personnes majeures âgées de moins de 25 ans ayant leur résidence familiale sur le territoire de la commune et qui résident dans une autre commune pour leurs études ;
- Les personnes sans domicile fixe rattachées à la commune au sens de la loi du 3 janvier 1969 et non recensées dans la commune.

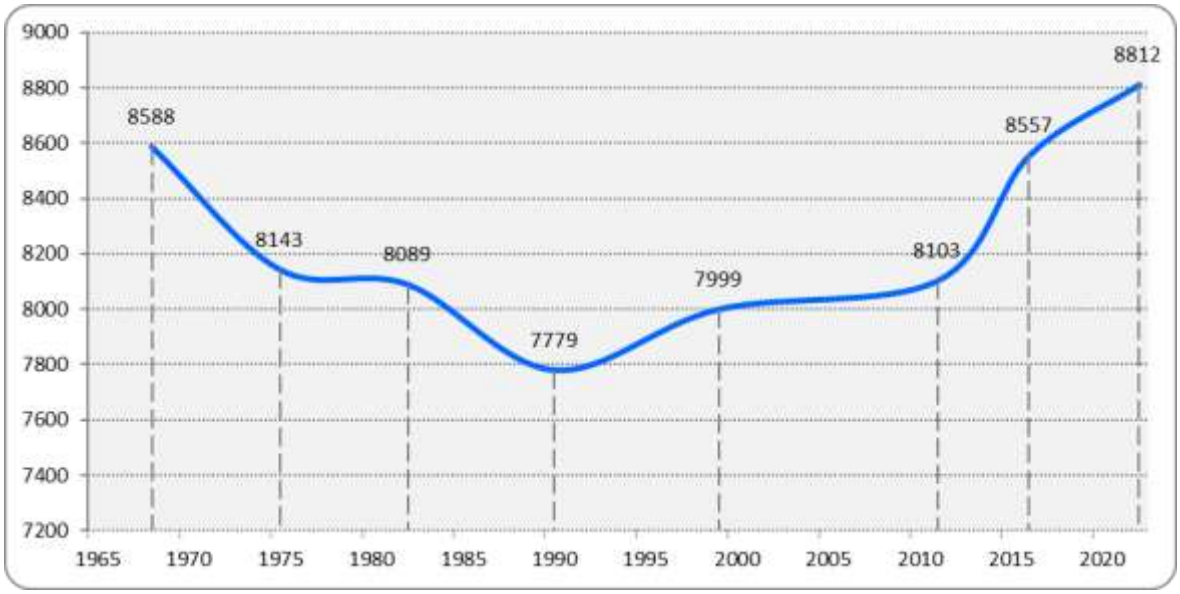
1.1. Evolution de la population



Evolution de la population de 1793 à 2022 – source : Cassini

L'évolution de population de la commune de Le Teil peut se diviser en plusieurs phases :

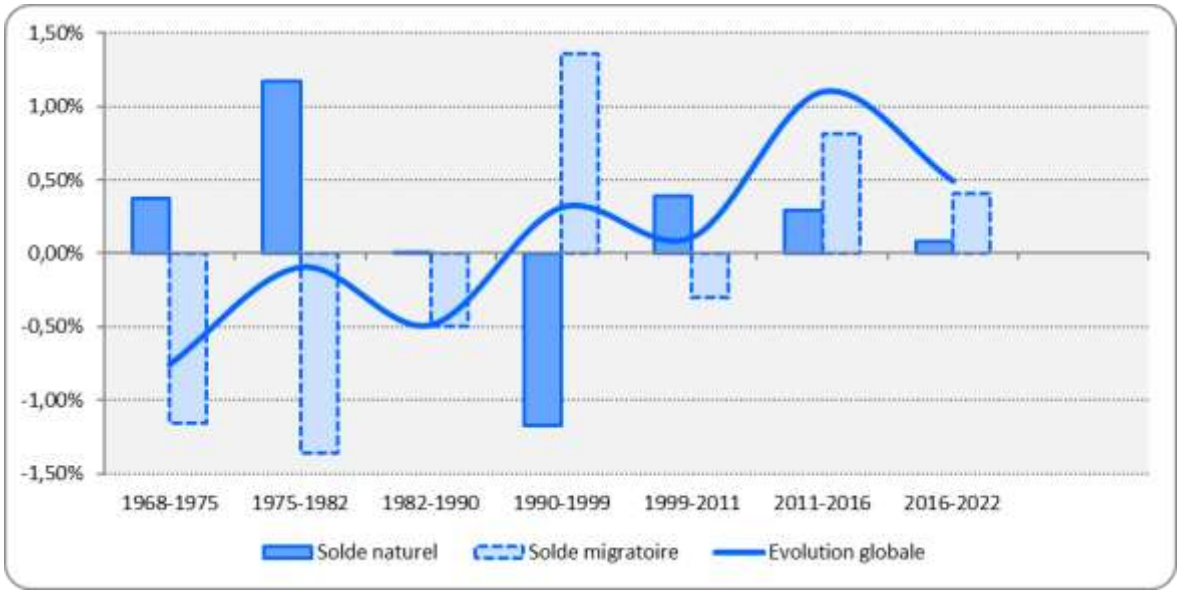
- de 1793 à 1872 : la population connait une augmentation régulière du nombre d'habitants et passe de 1200 à 2604 habitants ;
- de 1872 à 1931 : la croissance démographique est spectaculaire : le nombre d'habitants passe de 2604 à 8520, soit une augmentation par un facteur 3,3 ;
- de 1931 à 1968 : la population subit de légères variations mais se maintient autour de 8000 habitants ;
- de 1968 à 1990 : la population chute avec une perte de plus de 800 habitants ;
- de 1990 à 2022 : la croissance démographique est à nouveau présente, le nombre atteint 8812, le plus haut niveau communal.



Evolution de la population entre 1968 et 2022 – source : INSEE 2022

Depuis 1968 la population de la commune de Le Teil suit une évolution négative jusqu'en 1990 avec une perte de 809 habitants. Puis elle connait une évolution positive avec un gain de 813 habitants de 1990 à 2022. L'évolution moyenne de 1968 à 2022 est de 0,05%/an, alors qu'aux niveaux communautaire et départemental, l'évolution moyenne est respectivement de 0,68%/an et 0,48%/an.

Le 11 novembre 2019, la commune de Le Teil a été victime d'un séisme de magnitude 5,4 sur l'échelle de Richter ce qui a fragilisé de nombreuses constructions et conduit à un exode massif de la population, estimée à 1000 personnes qui ne sont pas revenues vivre à Le Teil.

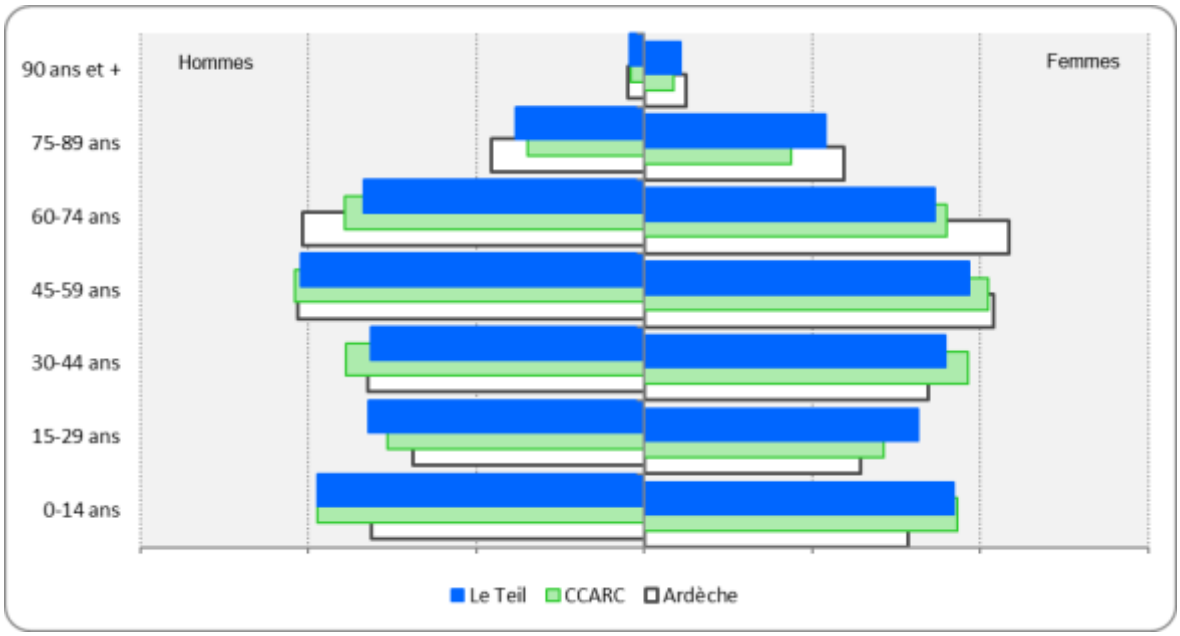


Evolution du solde migratoire et du solde naturel – source : INSEE 2022

L'évolution démographique observée est liée essentiellement au solde migratoire qui conditionne fortement les pertes d'habitant, excepté sur les périodes intercensitaires à partir de 1990.

Le solde naturel est toujours positif (il y a plus de naissance que de décès) excepté sur la période intercensitaire 1990-1999 : il permet d'inverser les tendances démographiques à partir de 1999.

1.2. Structure par âge



Pyramide des âges - source : INSEE 2022

La commune de Le Teil est représentée par :

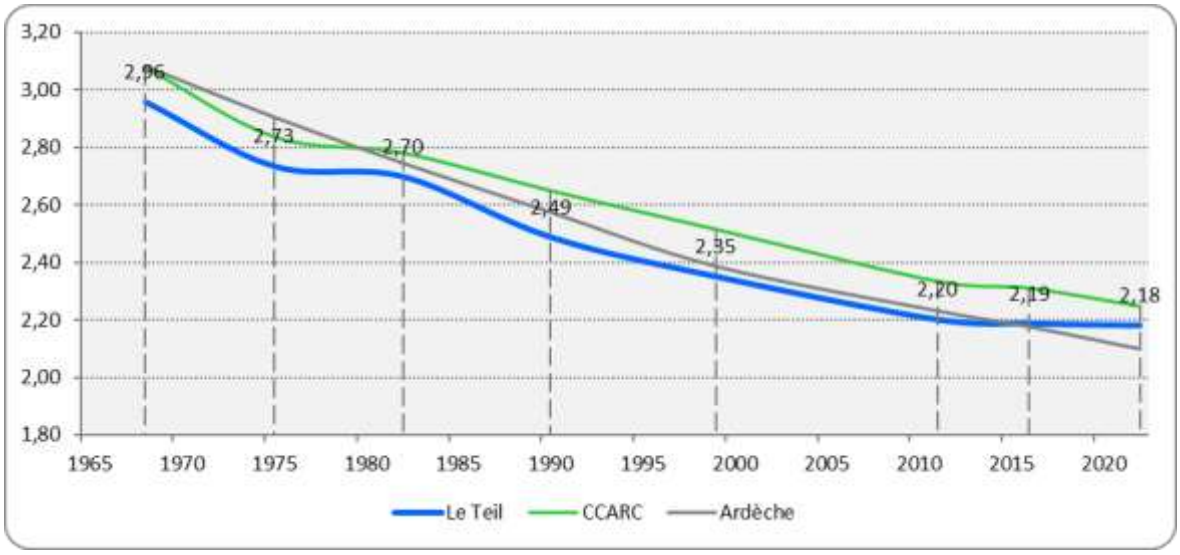
- les tranches d'âge 45-59 ans et 0-14 ans qui sont majoritaires. La représentativité de la tranche d'âge 0-14 ans conforte les données liées au solde naturel positif,
- les tranches d'âge 15-29 ans et 30-44 ans sont présentes dans des proportions similaires : le territoire communal offre donc des logements adaptés et des emplois pour ces primo-accédants ;
- les tranches d'âges des 60 et plus sont représentées dans des proportions similaires à celles de l'intercommunalité.

La représentativité des tranches d'âge communale est très différente des moyennes départementales qui affichent une faible représentativité des tranches d'âge inférieures à 29 ans et une forte représentativité des tranches d'âge supérieur à 60 ans.

L'indice de jeunesse[9] de la commune du Teil est de 90%, cet indice est plus faible que celui de la communauté de commune Ardèche Rhône Coiron (92%) et plus élevé que celui du département de l'Ardèche (64%).
Un indice autour de 100 indique que les 60 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans les mêmes proportions sur le territoire. Plus l'indice de jeunesse est fort, plus le rapport est favorable aux jeunes. Plus l'indice est élevé, plus il est favorable aux personnes âgées.
La commune de Le Teil montre un certain dynamisme qui tend à attirer ou maintenir une population jeune.

1.3. Ménages[10]

En 2022, la commune compte 3971 ménages, soit 342 de plus qu'en 2011 ou une augmentation de 9% du nombre de ménages.



Taille des ménages - source : INSEE 2022

La diminution de la taille des ménages s'inscrit dans une tendance nationale et départementale visible depuis 1968. Le Teil connait une diminution de la taille des ménages qui contribue à la variation de la taille des ménages de l'intercommunalité. La commune de Le Teil a toujours une taille des ménages inférieure à celle de l'intercommunalité mais également à celle du département de 1968 à 2016. Depuis 2016, la taille des ménages sur Le Teil est supérieure à la moyenne départementale.

[9] L'indice de jeunesse est le nombre de personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de 60 ans et plus.

[10] Un **ménage**, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté.
Une **famille** est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :
- soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
- soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).

La taille des ménages reste, aujourd'hui encore, importante (2,18 personnes/ménages en 2022) et supérieure à la moyenne départementale (2,10) mais inférieure à la moyenne communautaire (2,25).



Type de ménages en 2011 (à gauche) et 2022 (à droite) - source : INSEE 2022

Ce sont surtout les ménages de personne seule qui sont les plus présents sur le territoire et qui tendent à augmenter.
Les ménages de type famille monoparentale sont en augmentation au détriment de l'ensemble des autres types de ménages (couple sans ou avec enfant, ménage sans famille).

Le desserrement des ménages résulte :

- d'une progression des personnes vivant seules (+2,4 points),
- d'une progression des familles monoparentales (+1,2 point)
- d'une diminution des couples sans enfant (-1,7 point),
- d'une diminution des couples avec enfant (-0,3 point).

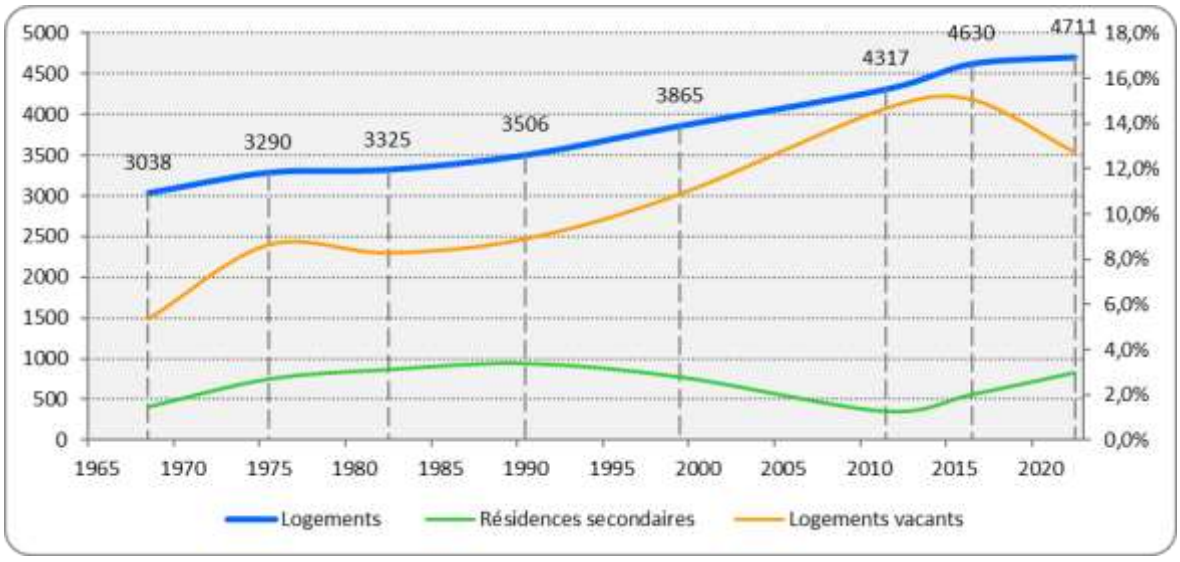
La part des petits ménages et leur augmentation posent la question de l'adéquation de l'offre en logement par rapport aux ménages présents.

2. Habitat

2.1. Evolution du parc de logements

En 2022, la commune compte 4 711 logements dont :

- 3 969 résidences principales (84,2% du parc) ;
- 141 résidences secondaires (3% du parc) ;
- 601 logements vacants (12,8% du parc).



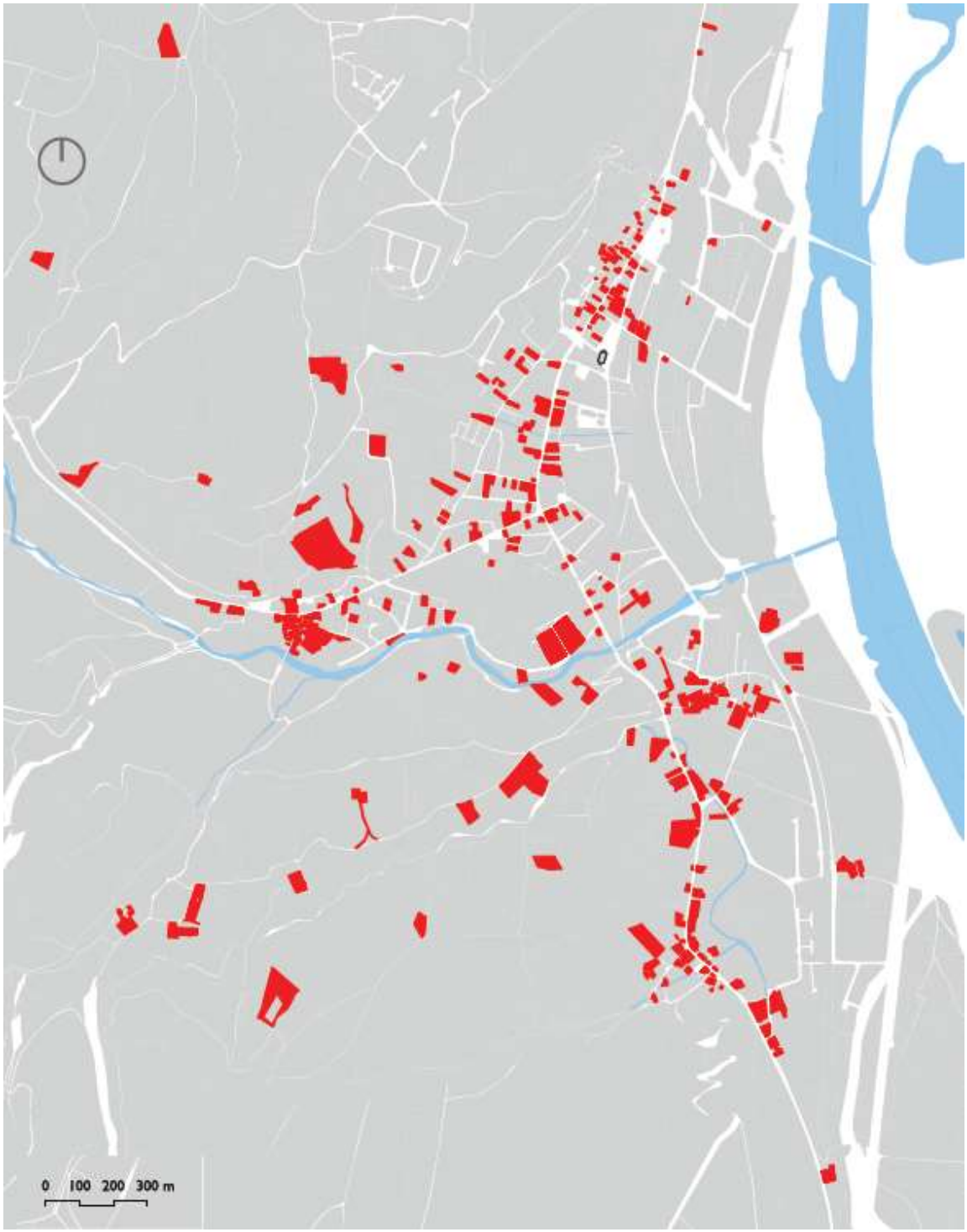
Evolution du parc de logements entre 1968 et 2022 - source : INSEE 2022

Entre 1968 et 2022, le nombre de logements de Le Teil a augmenté de 1673 unités, passant de 3038 à 4711 logements, soit une augmentation de 55%. Ce sont les résidences principales qui participent à cet essor car elles représentent très majoritairement le parc de logements de Le Teil.

Les résidences secondaires restent anecdotiques. Bien qu'en augmentation de 1968 à 1990, puis de 2010 à 2022, passant de 45 à 141 unités.

Les logements vacants suivent globalement une augmentation, passant de 162 unités en 1968 à 601 unités en 2022, soit une progression de 439 unités ou un facteur multiplicateur de 2,7.

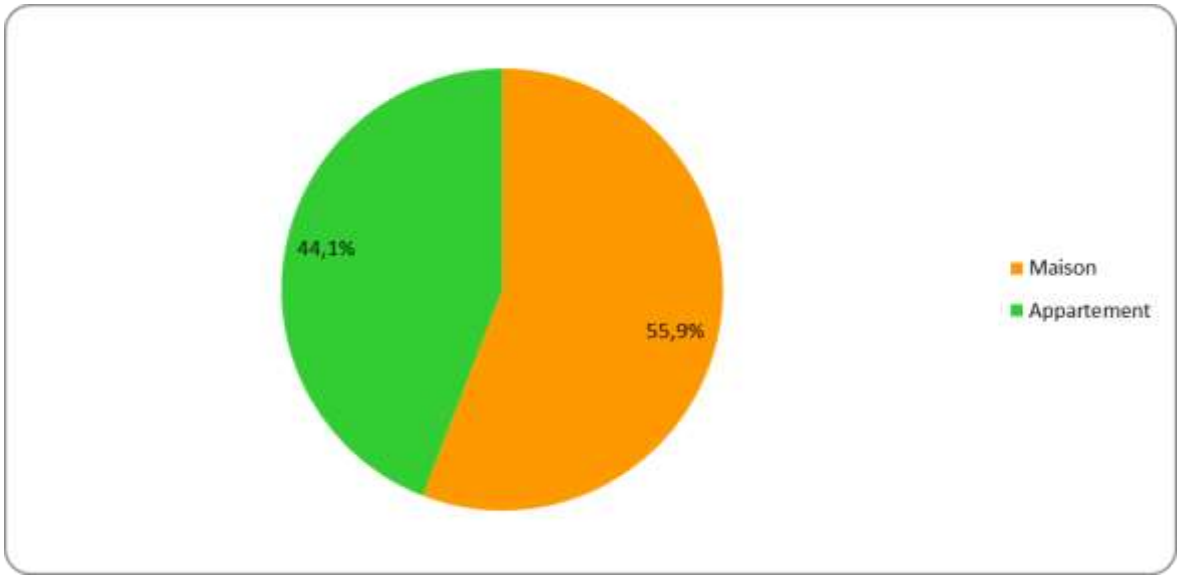
Suite au séisme du 11 novembre 2019, de nombreuses constructions se sont fissurées. Elles ont été évaluées à 798 en 2019 ; en 2021, ce sont encore 513 constructions qui bénéficient de l'arrêté de catastrophe naturelle. Ces bâtiments sont localisés principalement dans 3 quartiers de Le Teil, il s'agit du centre-ville, du Frayol et de Mélas.



Secteurs impactés par le séisme – source : DDT07

2.2. Caractéristiques du parc

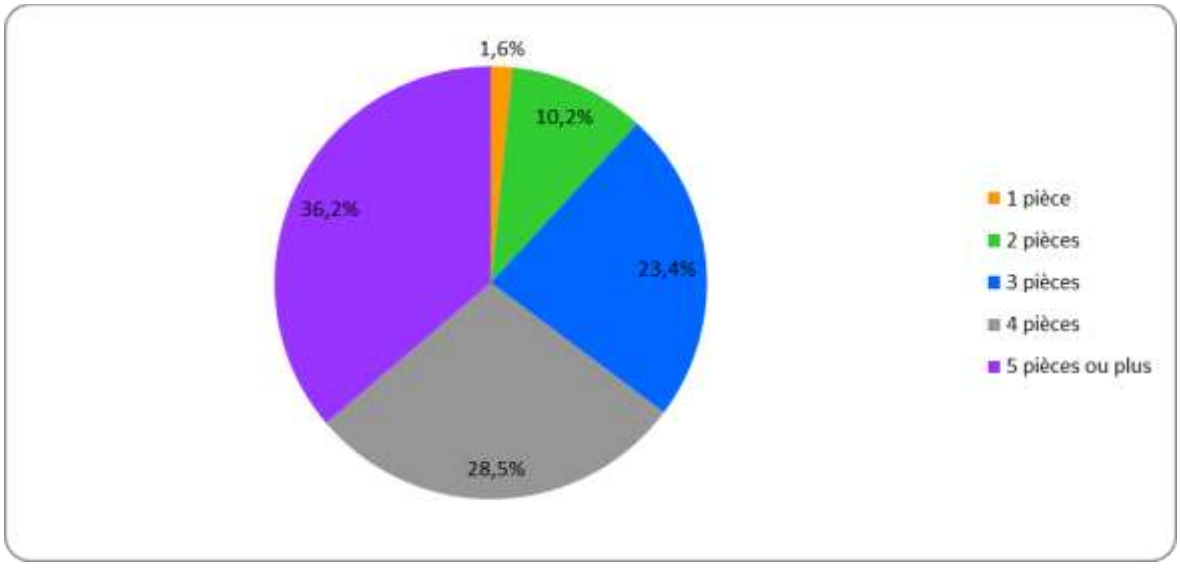
2.2.1. Typologie des logements



Typologie des logements - source : INSEE 2022

Le parc de logement de la commune de Le Teil est équilibré : la maison individuelle représente seulement 56% des logements et les appartements représentent 44% du parc ce qui permet de conforter la commune de Le Teil dans sa place de bourg centre au sein du territoire communautaire.

2.2.2. Taille des résidences principales



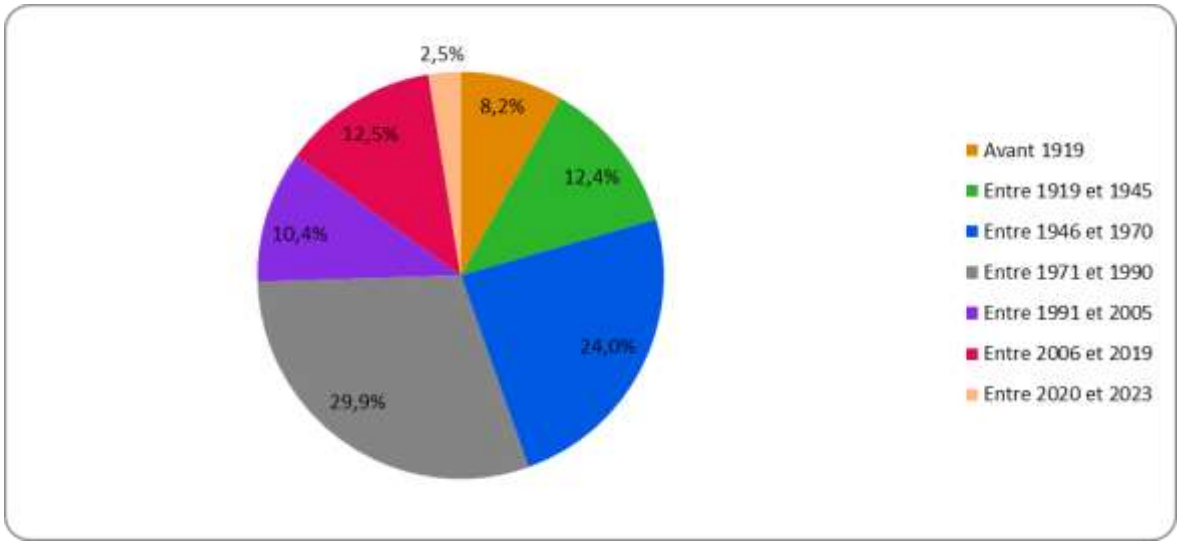
Taille des résidences principales - source : INSEE 2022

Les 1 et 2 pièces sont peu représentés (respectivement 1,6% et 10,2%). Les 3 et 4 pièces sont bien représentées (respectivement 23,4% et 28,5%) Le parc de logements de Le Teil se compose aussi de logements de plus de 5 pièces (36,2%), les mieux représentés.

La taille moyenne des résidences principales est de 4,13 pièces, c'est moins qu'à l'échelle de l'intercommunalité (4,42 pièces) et du département (4,32 pièces).
Pour les maisons, la taille moyenne est supérieure (Le Teil 4,76 pièces) et voisine de la moyenne départementales (4,74 pièces) mais inférieure aux données communautaire (4,86 pièces).
Pour les appartements, la taille moyenne est similaire de celle du niveau communautaire (Le Teil 3,28 et intercommunalité 3,25 pièces), et plus marqué que le niveau départemental (3,17 pièces).

La prédominance des logements de 4 et 5 pièces ou plus et la part des ménages de moins de 2 personnes dans la commune pose la question de l'adéquation entre l'offre de logements et la composition des ménages.

2.2.3. Age des logements

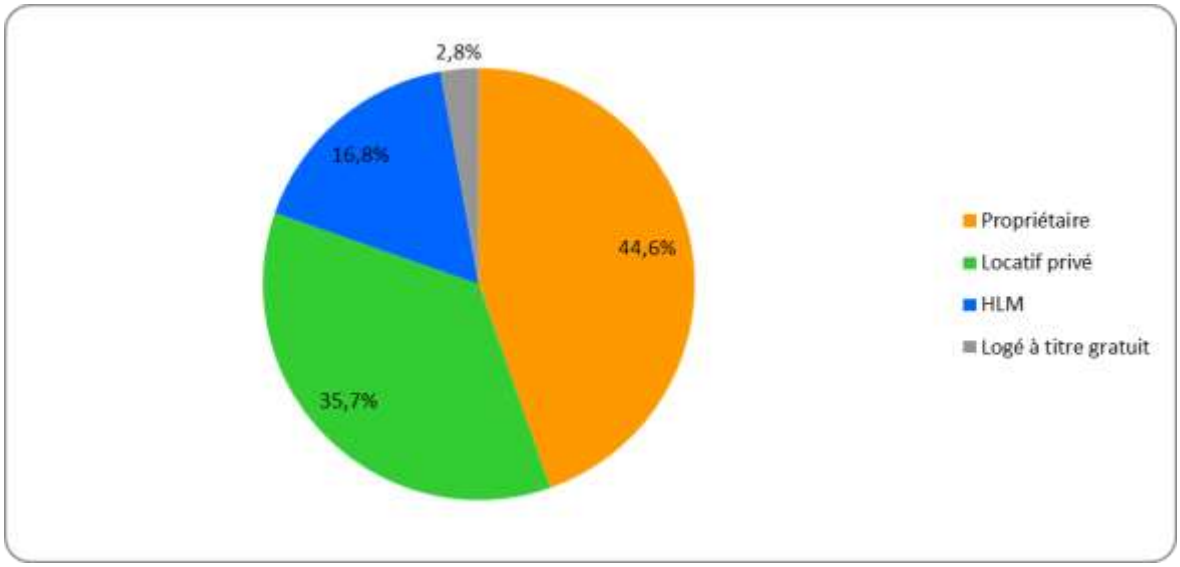


Période de construction des logements - source : INSEE 2022 et SITADEL 2023

L'âge des logements se répartit de la manière suivante :

- 20,6% du parc de logements date d'avant 1945;
- 29,9% du parc date de la période 1971-1990, logements les plus énergétivores ;
- 10,4% du parc date de la période 1991-2005 ;
- 15% du parc a moins de 18 ans.

2.3. Occupation du parc



Statut d'occupation des résidences principales - source : INSEE 2022

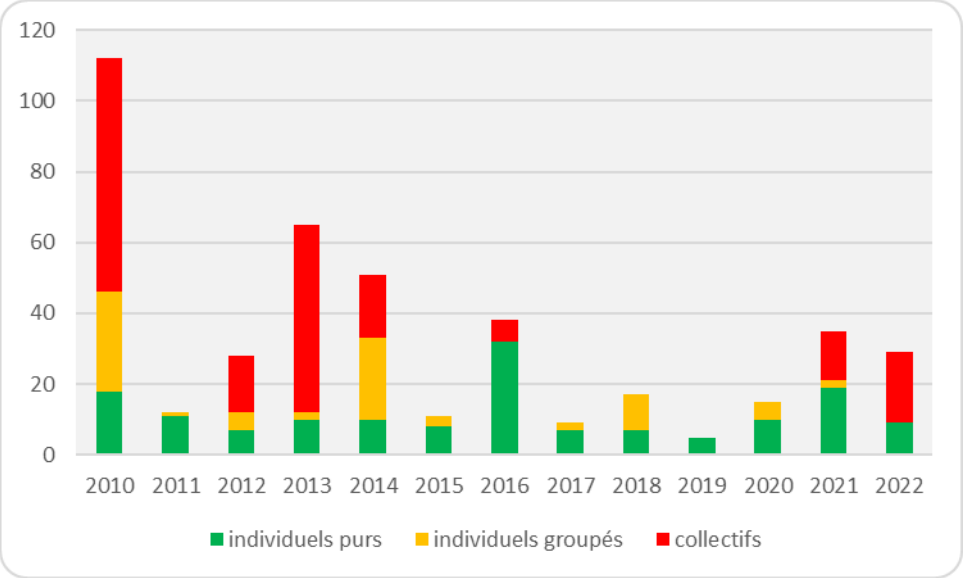
Le parc de logements de la commune de Le Teil est majoritairement constitué de logements occupés par leurs propriétaires (44,6%).
Le parc de logements en location est conséquent : 35,7% du parc est loué par des propriétaires privés et 16,8% est du locatif public type HLM (soit 1748 logements sociaux sur les 2553 logements sociaux de l'intercommunalité, soit 68% des logements sociaux de l'intercommunalité).
Enfin, 2,8% des résidences principales sont occupées à titre gratuit.

2.4. Marché du logement

2.4.1. Production de logements

Année	Nombre de logements				Superficie en m²			
	individuels purs	individuels groupés	collectifs	Total	individuels purs	individuels groupés	collectifs	Total
2010	18	28	66	112	2259	2007	6225	10491
2011	11	1	0	12	1274	182	0	1456
2012	7	5	16	28	775	552	1287	2614
2013	10	2	53	65	1255	172	4633	6060
2014	10	23	18	51	857	2382	1698	4937
2015	8	3	0	11	1008	262	0	1270
2016	32	0	6	38	2999	0	401	3400
2017	7	2	0	9	787	304	0	1091

Année	Nombre de logements				Superficie en m²			
	individuels purs	individuels groupés	collectifs	Total	individuels purs	individuels groupés	collectifs	Total
2018	7	10	0	17	795	1028	0	1823
2019	5	0	0	5	554	0	0	554
2020	10	5	0	15	10	0	0	10
2021	19	2	14	35	2579	177	1130	3886
2022	9	0	20	29	1052	0	1360	2412
Total	153	81	193	427	16204	7066	16734	40004



Nombre de Logements commencés par type - source : SITADEL 2023

Entre 2010 et 2022, 427 logements ont été construits à Le Teil pour un total de 40 004 m². Parmi eux :

- 153 logements individuels pour un total de 16 204 m² soit 41% du nombre de logements ;
- 81 logements individuels groupés pour un total de 7 066 m² soit 18% du nombre de logements,
- 193 logements collectifs pour un total de 16 734 m² soit 42% du nombre de logements.

La moyenne est donc de 33 logements commencés/an.

2.4.2. Zonage des politiques du logement

Les communes bénéficient d'un zonage des politiques du logement[11] afin de contraindre les collectivités à produire des logements dans les secteurs géographiques qui le nécessitent.

La commune de Le Teil est classée en zone B2 (zone des villes-centre de certaines grandes agglomérations, certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés) c'est-à-dire que l'offre de logements pour couvrir les besoins en demande de logements n'est pas toujours décente.

Par conséquent, Le Teil est éligible aux aides financières mises en place dans le cadre du zonage des politiques de logement.

2.5. Programme Local de l'Habitat 2012-2018

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique d'orientation, de programmation, de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale. Il est porté par les acteurs du territoire pour satisfaire les besoins des personnes en logement et en places d'hébergement. Territorialisé à la commune, la dimension stratégique est renforcée par le caractère opérationnel des actions prévues.

La commune de Le Teil ne dispose pas actuellement de PLH. Le PLH de la communauté de communes Rhône-Helvie adopté par délibération du conseil communautaire le 4 avril 2012 pour 6 ans n'a pas été reconduit.

2.6. Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat 2014-2019

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est une offre de service pour favoriser le développement du territoire par la requalification de l'habitat privé ancien. C'est une offre partenariale qui propose une ingénierie et des aides financières. Elle porte sur la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées, d'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées.
Chaque OPAH se matérialise par une convention signée entre l'Etat, l'ANAH et la collectivité contractante. Elle est d'une durée de 3 à 5 ans. Ce contrat expose le diagnostic, les objectifs, le programme local d'actions et précise les engagements de chacun des signataires.
Il existe une gamme d'OPAH thématiques pour des problèmes d'habitat spécifiques : OPAH renouvellement urbain (RU) ; OPAH revitalisation rurale (RR), OPAH copropriétés dégradées.

[11] Le zonage A/B/C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit "Robien". Il a été révisé depuis en 2006, 2012 et 2017. Le critère de classement dans une des zones est la tension du marché immobilier local.

En matière de logement, la tension d'un marché immobilier local est définie par le niveau d'adéquation sur un territoire entre la demande de logements et l'offre de logements disponibles.

Le zonage A/B/C caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C).

Le zonage est utilisé pour moduler les dispositifs financiers d'aide à l'accession à la propriété et à la location.

Elle doit faire l'objet d'un bilan et d'une évaluation pour mesurer son efficience.

Le territoire de Le Teil a bénéficié des OPAH suivantes :

- n°52 animé par le CESER entre 1997 et 1999 ;
- n°62 de la communauté de communes Rhône-Helvie animée par le PACT entre 2014 et 2019.

L'OPAH-RU 2014-2019 a été lancé de manière à répondre aux objectifs du PLH, dont l'une des actions prioritaires concerne la valorisation du patrimoine existant et un aménagement durable du territoire. Elle a mis en avant les points suivants :

- le patrimoine bâti qualitatif est peu mis en valeur (rue Kleber, boulevard Stalingrad, place Pierre Sémard) : sur 42 bâtiments recensés comme ayant un intérêt patrimonial, 24 bâtiments présentent une vacance au moins partielle, 11 sont dans un état médiocre ou en ruine,
- 2 086 propriétaires sur la commune de Le Teil étaient éligibles aux aides de l'ANAH en 2013,
- A l'échelle communautaire, les habitations qui ont fait l'objet de plaintes habitat et qui ont donné lieu à une procédure d'insalubrité sont essentiellement concentrées sur Le Teil. Les logements de la rue Kleber sont particulièrement touchés.

L'objectif retenu est d'aider à la réhabilitation d'environ 120 logements sur 5 années, afin de répondre aux objectifs suivants :

- Requalifier le centre-ville de Le Teil ;
- Développer l'offre locative en mobilisant les logements vacants ;
- Reconquérir le bourg centre des hameaux ;
- Améliorer la qualité des logements existants ;
- Répondre au besoin en logement des populations en difficultés économique et sociale ;
- Répondre au besoin d'adaptation des logements face aux problématiques liées à l'âge et/ou à la mobilité.

2.7. Contrat de Ville 2015-2020

La politique de la ville fédère l'ensemble des partenaires institutionnels, économiques, associatifs, et inscrit dans un document unique leurs actions au bénéfice de quartiers en décrochage. Elle est mise en œuvre localement dans le cadre des contrats de ville. Les contrats de ville 2015-2020 s'inscrivent dans une démarche intégrée devant tenir compte à la fois des enjeux de développement économique, de développement urbain et de cohésion sociale. Ils fixent le cadre des projets de renouvellement urbain qui seront déployés, et prévoient l'ensemble des actions à conduire pour favoriser la bonne articulation entre ces projets et le volet social de la politique de la ville.

Le Contrat de Ville Rhône-Helvie signé en juin 2015 identifie deux quartiers prioritaire à l'échelle de la communauté de communes Rhône Helvie, Cœur de Ville et Sud Avenir, qui se situent tout deux sur la commune de Le Teil. La réflexion concernant ces deux quartiers prioritaires s'est menée à partir des enjeux transversaux suivant :

- Comment renforcer l'attractivité des quartiers ;
- Quelles conditions et quels leviers pour assurer la mobilité et la promotion de leurs habitants ;
- Quelles mesures mettre en place pour garantir l'égalité des droits ;
- Comment rendre effective l'accessibilité aux services et aux équipements ;
- Comment renouveler les modalités de gouvernance pour permettre la co-construction et la participation des habitants.

Les objectifs stratégiques consistent à :

- Accompagner l'évolution du quartier Cœur de Ville en préparant l'après déviation ;
- Requalifier les espaces publics structurants : place Pierre Sémard, rue de la République, rue Kleber, Place Jean Macé ;
- Redynamiser le cœur des quartiers par l'intermédiaire de projets opérationnels : développer du commerce, des services de proximité, occuper des locaux d'activité vacant en rez-de-chaussée ;
- Aménager des équipements favorisant la mixité des publics.

2.7.1. Quartier cœur de ville

Le quartier Cœur de ville a été retenu en tant que quartier d'intérêt régional ; il s'étend de l'impasse du Pont au Nord à la place du Cimetière au Sud, de la colline à l'Ouest à la voie ferrée à l'Est.
Les orientations du projet de renouvellement urbain se déclinent en objectifs composés d'actions :

- Permettre un fonctionnement fluide à toutes les échelles du quartier :
  - hiérarchiser et clarifier les usages et la gestion de l'espace public ;
  - aménager des percées ou des traverses ;
- Recomposer la trame viaire de la rue Kleber et les ruelles adjacentes ;
  - améliorer le confort des piétons par le traitement des sols ;
  - renforcer le caractère central du quartier Kleber ;
  - interroger l'insertion de petites poches de stationnement en cœur de ville et engager le report du stationnement place Pierre Sémard sur le quartier à l'Est de la voie ferrée ;
  - définir une trame verte en réinvestissant les espaces libres et les continuités douces sur le quartier Kleber, la place Pierre Sémard et la place Jean Macé ;

- aménager la rue du 11 novembre 1918 ;

- Structurer le quartier à partir de lieux de vie fédérateurs :
  - aménager des espaces publics de qualité ;
  - revitaliser et diversifier le commerce de proximité et créer une offre d'immobilier d'entreprise ;
  - créer, mettre en valeur et démocratiser une offre de services de proximité ;
- Requalifier et valoriser le parc de logements existants et augmenter la diversité de l'habitat :
  - poursuivre l'OPAH 2014-2019 ;
  - recycler les immeubles/ilots dégradés ;
  - reconstituer l'offre de logements sociaux ;
  - redresser et/ou requalifier les copropriétés fragilisées et dégradées dans le centre ancien ;
- Améliorer la coordination de l'intervention publique pour optimiser la gestion quotidienne du quartier par :
  - des outils de Gestion Urbaine de Proximité qui seront mis en place afin d'assurer la pérennité des équipements ;
  - le suivi des actions menées au titre de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties et des actions en faveur d'une approche de prévention situationnelle et de tranquillité publique ajustées aux besoins opérationnels du projet.

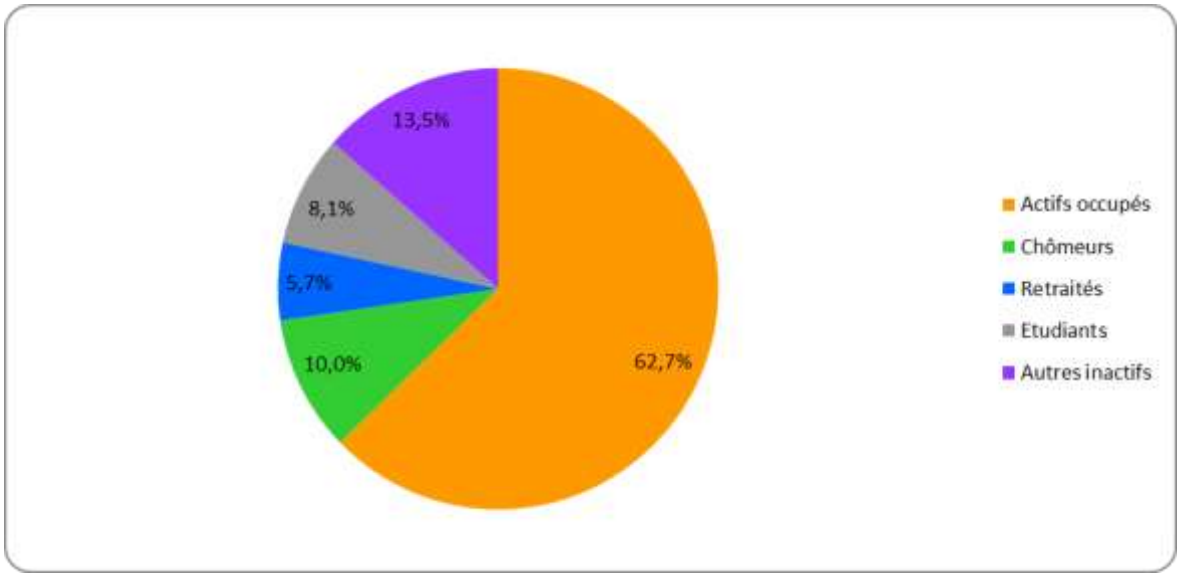
2.7.2. Quartier Sud avenir

Le quartier Sud Avenir a fait l'objet d'une intervention de renouvellement urbain : 102 logements sociaux du quartier de la Violette ont été réhabilités. Une deuxième tranche de réhabilitation est envisagée.

3. Contexte économique

3.1. Population active de la commune

En 2022, Le Teil compte 5240 personnes de la tranche d'âge 15-64 ans. C'est la population considérée par l'INSEE comme étant en âge de travailler.



Activités des 15 - 64 ans - Source : INSEE 2022

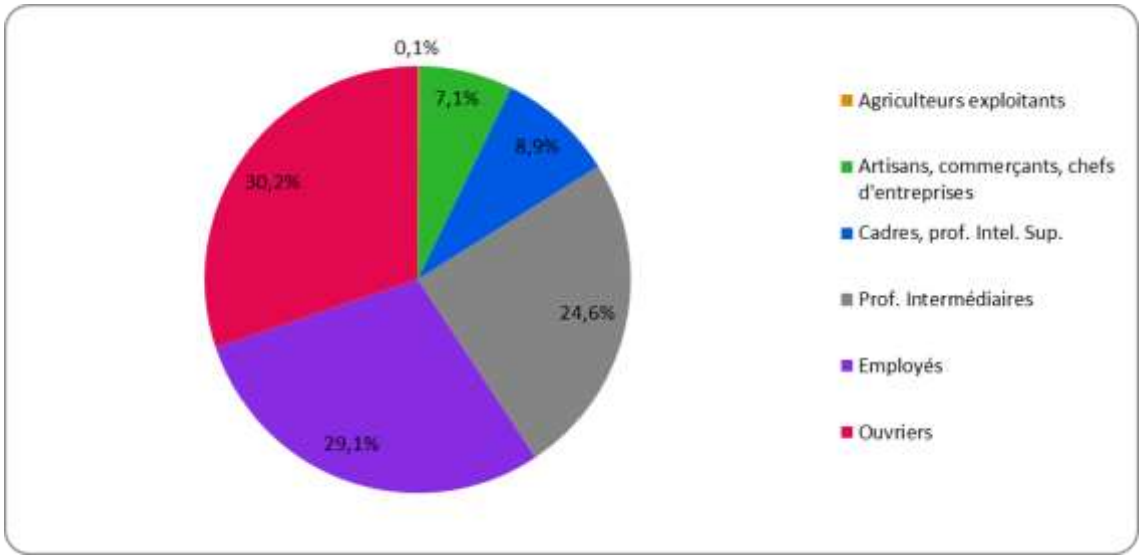
Parmi ces 5240 personnes :

- 3809 sont des actifs (72,7%), en augmentation de 2,4 points depuis 2011 :
  - 3287 ont un emploi (62,7%), en hausse de 7 points rapport à 2011 ;
  - 522 sont au chômage (10%), en baisse de 4,7 points par rapport à 2011 ;
- 1431 sont des inactifs (23,7%), en baisse de 2,4 points depuis 2011 :
  - 298 sont retraités (5,7%), en baisse de 4,1 points par rapport à 2011 ;
  - 427 sont étudiants et lycéens (8,1%), en hausse de 0,7 point par rapport à 2011 ;
  - 706 sont d'autres inactifs (9,9%), en hausse de 1 point par rapport à 2011.

Ne sont pas des activités professionnelles :

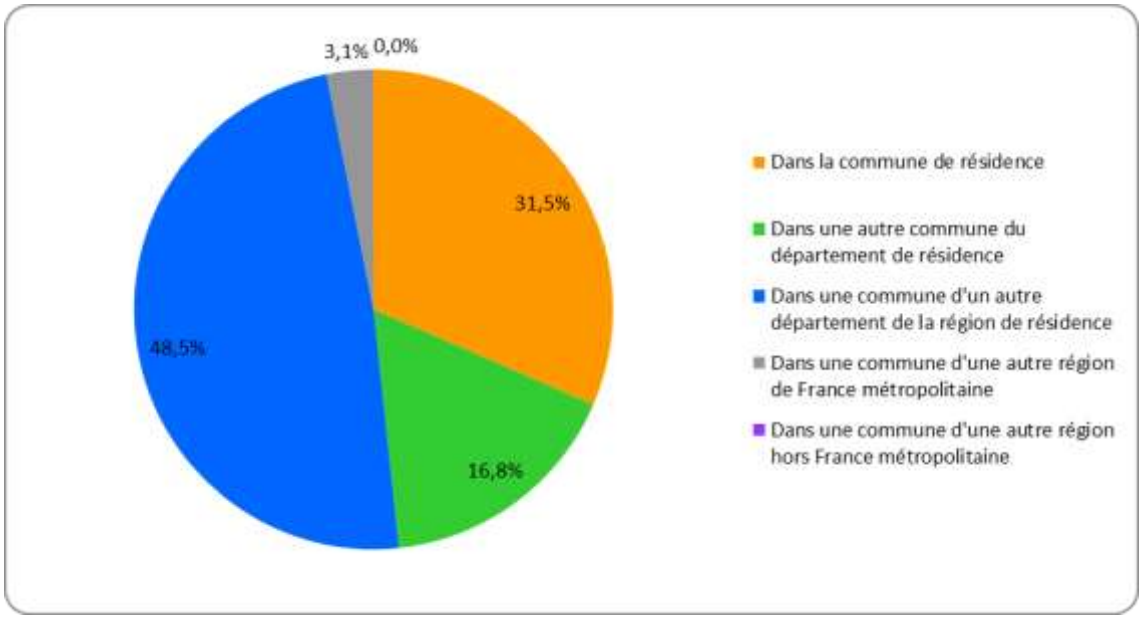
- la production de biens ou services pour soi-même ou sa famille,
- les activités bénévoles de toute nature,
- le travail des détenus,

- les activités qui, par leur nature ou leur but, sont illégales (mais non les activités légales exercées dans des conditions illégales),
- certaines activités très généralement considérées comme immorales et, de ce fait, mal déclarées dans les enquêtes statistiques.



Actifs par statut - source : INSEE 2022

La population active de Le Teil est majoritairement constituée d'ouvrier (30,2%), d'employé (29,1%) et de profession intermédiaire (24,6%).
Les cadres, professions intellectuels supérieurs et les artisans, commerçants, chefs d'entreprises sont présents.
Les agriculteurs exploitants ont quasi disparu.



Lieu de travail des actifs - Source : INSEE 2022

Les personnes actives ayant un emploi peuvent être comptées à leur lieu de résidence ou à leur lieu de travail. Au lieu de résidence, on parle de population active ayant un emploi. Au lieu de travail, on parle d'emploi au lieu de travail ou plus brièvement d'emploi.
Certaines personnes exerçant des professions bien déterminées telles que "chauffeur-routier", "chauffeur de taxi", "VRP", "commerçant ambulant" ou "marin pêcheur" les amenant à se déplacer plus ou moins fréquemment pour leur travail sont, par convention, considérées comme travaillant dans leur commune de résidence.

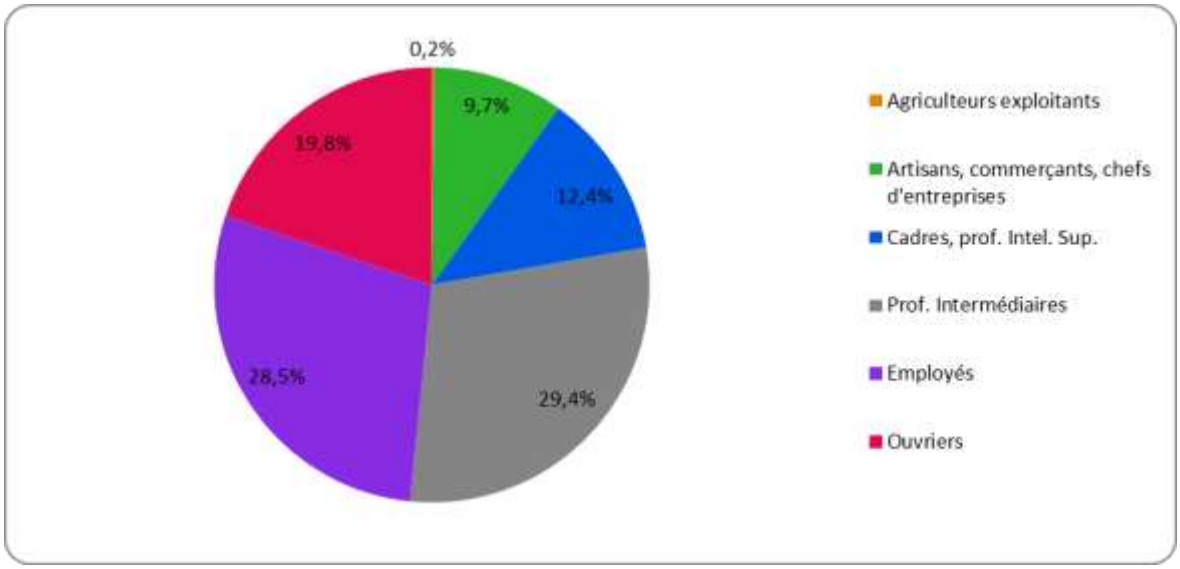
A Le Teil, la population active ayant un emploi comptée au lieu de résidence se répartit ainsi :

- 48,5% des actifs travaillent dans une commune d'un autre département de la région de résidence. Le Teil est limitrophe du département de la Drôme et de la commune de Montélimar ;
- 31,5% des actifs travaillent dans la commune de résidence ;
- 16,8% des actifs travaillent dans une autre commune du département de résidence.

Les autres possibilités restent marginales : dans une commune d'une autre région de France métropolitaine représente 3,1% de la population active et dans une commune d'une autre région hors France métropolitaine est absent.

3.2. Emplois locaux

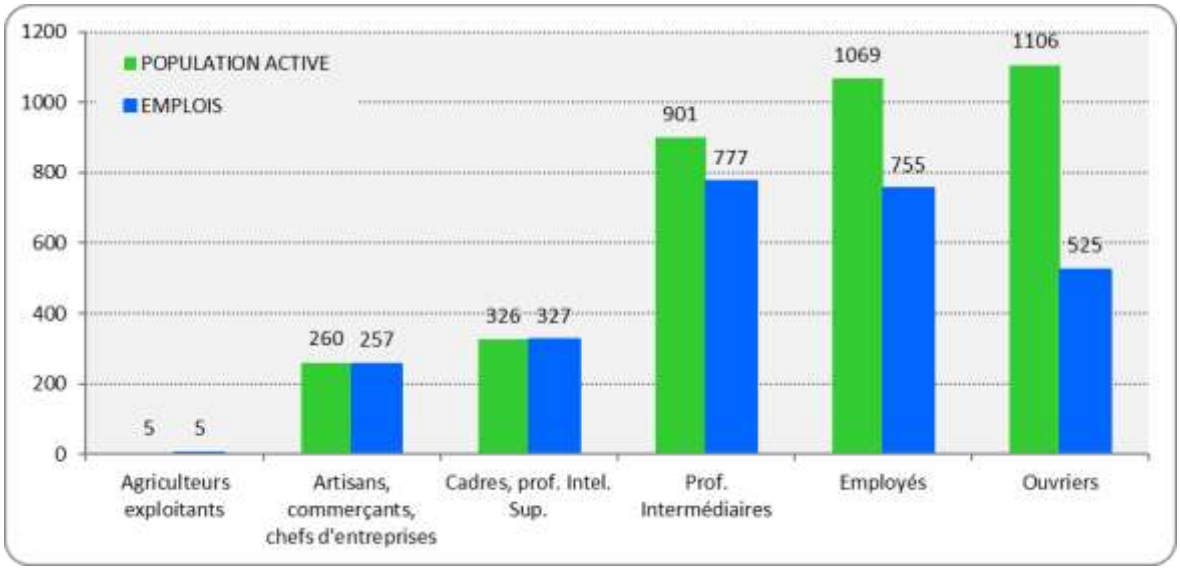
En 2022, Le Teil propose 2547 emplois sur le territoire communal pour 3809 personnes actives qui habitent le territoire, soit un indicateur d'emploi de 66,9% : cela signifie qu'il y a 66 emplois pour 100 actifs habitant la commune. A l'échelle du département, le taux moyen est de 76,8% et dans l'intercommunalité il atteint 71% : ce qui conforte la population de Le Teil a travaillée dans une autre commune du département ou de la région.



Emplois par statut - source : INSEE 2022

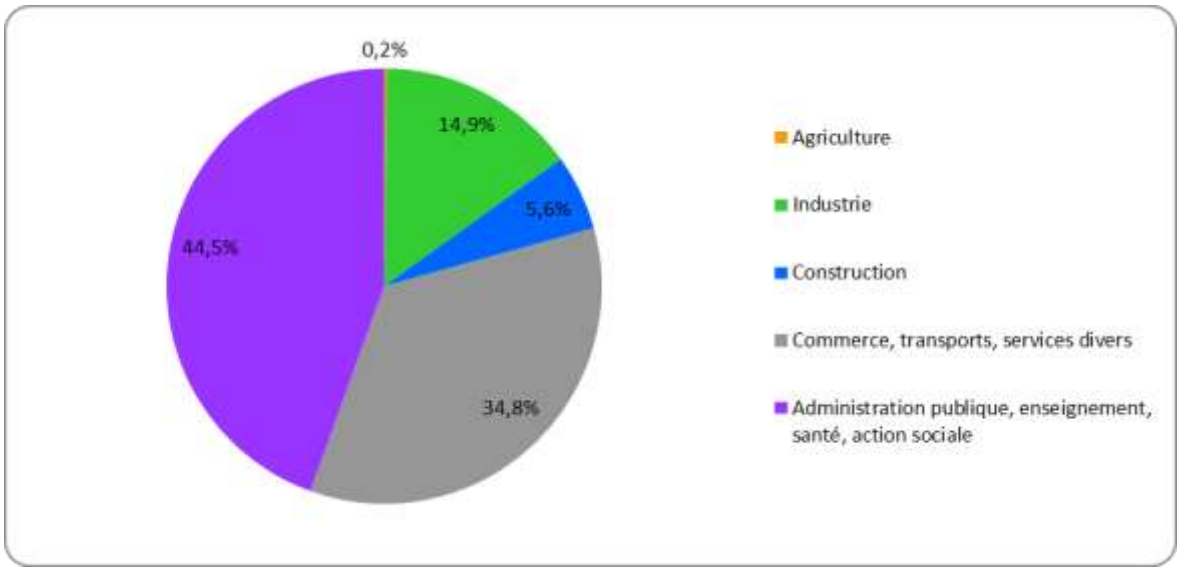
En 2022, les emplois de la commune de Le Teil se répartissent selon les statuts suivants :

- Les professions intermédiaires sont les plus représentées (29,4%) ;
- Les employés (28,5%)et les ouvriers (19,8%) sont très présents ;
- Les cadres, professions intellectuelles supérieurs (12,4%) et les artisans, commerçants, chef d'entreprise (9,7%) sont suffisamment représentés pour le nombre de personnes disposant de ces compétences.



Emplois par statut - source : INSEE 2022

Par rapport à la population active de Le Teil, les artisans, commerçants, chefs d'entreprise et les cadres, professions intellectuelles supérieures sont en adéquation nombre d'emplois et nombre de personnes qualifiées pour cet emploi.
Le territoire n'offre pas assez d'emplois pour les autres catégories socio-professionnelles.



Emplois par domaine d'activité - Source : INSEE 2022

Le domaine de l'administration publique, de la santé, de l'enseignement et de l'action sociale est le domaine d'activité le plus représenté (44,5%) sur le territoire de Le Teil. Le domaine du commerce, transport et services divers est bien représenté (34,8%). Le domaine de l'industrie est affirmé (14,9%), le domaine de la construction reste réel (5,6%) alors que le domaine de l'agriculture s'essouffle (0,2%).

Ce sont 670 entreprises présentes en 2017 dont une quinzaine compte plus de 20 employés et 75% n'en comptent aucun (source : CCI07).

3.3. Activités économiques locales

Suite aux modifications apportées par la loi NOTRe en date du 7 août 2015 les communautés de communes voient leurs compétences obligatoires et optionnelles étendues. Parmi ces compétences nouvelles ou renforcées, le bloc des compétences obligatoires inclut le développement économique et notamment la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique portuaire ou aéroportuaire. La mention de l'intérêt communautaire pour les ZAE est supprimée depuis le 1er janvier 2017. L'ensemble des zones d'activités économiques du territoire, existantes ou à venir, est donc de la seule compétence de l'EPCI qui en aura désormais l'exercice exclusif.

3.3.1. Centre-ville et centre quartier

a) Commerces de proximité

L'activité commerciale de Le Teil se concentre essentiellement dans le centre bourg, rue de la République. La qualité des espaces publics et les nuisances dues au trafic routier rendent fragile la pérennité de certains commerces. La vétusté des locaux et les loyers souvent élevés conduisent à une perte d'attractivité des linaires commerciaux. Le sinistre de 2019 a impacté 17 commerces dont 8 ont fermés. La rue de la République accueille des commerces de type uniquement hygiène beauté santé.

En dehors du centre bourg, les commerces de proximité sont dispersés sur le territoire, principalement le long des grandes artères (avenue Mattéoti, avenue Paul Langevin, RN102 au niveau Mélas). Ils ont aussi du mal à se maintenir.

En 2020, ce sont 94 cellules commerciales qui sont vacantes sur l'ensemble du territoire, soit 44% de l'ensemble des cellules. Ce nombre surprenant de cellules commerciales présentes sur le territoire communale est à relier à la présence de gros employeurs (Lafarge, SNCF).



Rue de la République – source : IATE



Commerces fermés avenue Paul Langevin – source : IATE

Deux marchés hebdomadaires de plein vent animent le centre-ville : le jeudi matin (toute l'année) et le vendredi soir (marché de producteurs, uniquement en période estivale).
Le marché du jeudi matin accueille environ 40 étals, alimentaires et textiles. Le marché de producteurs peut accueillir jusqu'à une cinquantaine d'étals.

b) Services

La place Pierre Sémard est le secteur de centralité de Le Teil, elle est conviviale et attractive. Aujourd'hui, elle est occupée principalement par des cellules de services (banque, assurance, …) qui lui confère une vocation mono spécifique. Elle accueille aussi la catégorie café hôtel restaurant, et affiche la plus faible vacance du territoire.



Services présents place Pierre Sémard – source : IATE

3.3.2. Zones d'activité

Le territoire de Le Teil bénéficie de 2 zones d'activités : la zone Rhône Helvie et la zone d'activité Nord.

a) Zone d'activité Rhône-Helvie

La zone d'activité Rhône-Helvie intégrée au tissu urbain de Le Teil est très bien desservie. Cette zone accueille en priorité les entreprises artisanales et bénéficie des services de la pépinière d'entreprises le Faisceau Sud. Cette pépinière est un lieu de vie pour de nombreux acteurs de l'économie (entreprises, chambres consulaires, organismes liés à l'emploi).



Zone d'activités Rhône-Helvie - source : IATE

b) Zone d'activité Nord Rotonde

La zone d'activité à l'entrée Nord de la commune dite de la Rotonde est particulièrement attractive du fait de sa situation, aux croisements des deux axes desservant la commune que sont la RD86 et la RN102. En plein développement, elle est essentiellement accessible en voiture et dispose d'une large capacité de stationnement. Elle s'organise autour du supermarché et du magasin de bricolage. Elle a vu s'installer des commerces initialement localisés en centre-ville, de type commerces non spécialisés, hygiène beauté santé, café hôtel restaurant et services.



Zone d'activité Rotonde – source : Google maps

c) Zone entre pont et Rhône

Pour la zone entre pont et Rhône, il s'agit d'une zone économique vitrine qui bénéficie de la desserte par la RN102 et de la visibilité d'entrée de ville. Un linéaire dense et attractif et une offre en places de stationnement lui confère son attractivité et affiche aucune vacance. Elle a vu s'installer des commerces initialement localisés en centre-ville de type alimentaire, hygiène beauté santé, café hôtel restaurant. Elle intègre également une supérette.



Zone d'activité entre pont et Rhône – source : Google maps

3.3.3. Zones industrielles

Le territoire de Le Teil bénéficie de plusieurs sites industriels :

- Les anciens entrepôts industriels avenue de l'Europe Unie ont été reconvertis et accueillent de nouvelles activités de type commerces,
- Les anciens entrepôts industriels rue Victor Hugo accueillent des activités industrielles et des activités commerciales et artisanales,
- Des industries se sont implantées à l'Est de la voie ferrée, tel que l'imposant bâtiment Girard (emballage, cartonnage),
- L'usine Lafarge en activité située sur Le Teil et Viviers marque l'histoire, le paysage et l'activité économique de Le Teil.



Activités rue de l'Europe unie – source : Google maps



Activités rue Victor Hugo – source : Google maps



Bâtiment Girard – source : Google maps



Usine Lafarge – source : Google maps

3.3.4. Association pour le développement économique

Le Teil dispose d'associations qui participent pleinement au développement de la structure économique de la commune :

- L'association des entrepreneurs Ardèche Rhône Coiron Actions Dynamismes Entreprendre (ARC'ADE) a pour objectifs de:
  - contribuer au développement économique des communes Ardèche Rhône Coiron ;
  - développer une meilleure connaissance des entreprises entre elles ;
  - resserrer les liens du tissu économique et social ;
  - partager les expériences, les compétences et les informations ;
  - aider à la création, au développement et à la pérennisation des entreprises ;
  - créer et mutualiser des outils pour tous.
- L'union des commerçants Teillois (Cap'Teil) se consacre à la représentation, l'animation et la promotion du commerce local. Ces objectifs sont :
  - générer du trafic clientèle ;
  - fidéliser et développer les ventes ;
  - augmenter l'attractivité des commerces;
  - renforcer l'image de dynamisme et de professionnalisme des commerces de proximité.

4. Contexte historique et patrimoine

4.1. Cadrage historique

4.1.1. Époque antique

Le territoire communal de Le Teil a toujours été un axe de déplacement fréquenté. Sur le site de Mélas, 4 voies terrestres de la période antique sont présentes :

- la voie d'Antonin le Pieux, dite aussi voie des Helviens, qui vient de la vallée, se dirige vers le plateau puis vers les Sud pour rejoindre Nîmes par Ruoms ;
- la voie Valérien qui se dirige vers le Sud sans quitter la rive droite du Rhône ;
- la voie de Maximilien l'Hercule qui traverse les collines et se dirige vers le Sud par Gras et Saint-Remèze ;
- la voie plus modeste de l'Escoutay qui relie Le Teil à Alba-la-Romaine et Viviers par les collines.

Au vu des traces de sites préhistoriques des communes voisines (Saint-Thomé site du Bouzil), il est fort probable que le territoire communal fut un lieu de passage à cette période préhistorique.

4.1.2. Époque médiévale

Au quartier de Mélas, les plus anciennes traces de bâtiments sont avérées. Ainsi certaines chroniques médiévales et la «charta vetus» attestent de la présence d'un monastère au 6ème siècle à l'origine de la création de la paroisse Saint-Étienne-de-Mélas administrée par l'évêché de Viviers à partir du 9ème siècle. C'est sur ce site que se trouve aujourd'hui l'église Saint-Étienne-de-Mélas, classée monument historique.

Pendant la période médiévale, l'habitat de Le Teil s'organise autour de fermes et de hameaux (Frayol, la Rouvière, la Lombaride, la Tuilerie) où se pratique une agriculture traditionnelle et vivrière.
Comme dans de nombreux autres village, l'habitat se regroupe autour du château du Mont-tilleul (Monstilium), dont l'existence est attestée depuis 1206. C'est le seigneur d'Adhemar qui choisit la colline appelée Tillaud pour édifier son château-fort.

4.1.3. Époque moderne

À partir de la Renaissance, les activités portuaires sur le Rhône encouragent les populations à s'installer vers la ville basse ; la zone du château se dépeuple parallèlement. En 1543, François 1er autorise la création d'un port où transitent les marchandises en provenance (châtaigne, veaux, truffes) et à destination (grains) des Cévennes.

La destruction du château et de son enceinte fortifiée a été ordonnée en 1632 par le cardinal de Richelieu dans le contexte des guerres de religions. Il n'en reste aujourd'hui que quelques ruines.

Le 17ème siècle connait le développement de nouvelle fermes (Pinet, Couloubre, Carme), ainsi qu'un accroissement des échanges commerciaux par le port. L'urbanisation est alors composée de la ville et de plusieurs hameaux entourés de terres agricoles.

4.1.4. Époque contemporaine

Au début du 19ème siècle, l'image de la ville est marquée, la ville s'installe au bord du fleuve qui bénéficie d'un lit imposant. Il existe sur la commune différents équipements préindustriels de type moulinage à grain, moulinage pour la soie, poterie, tuilerie et un premier four à chaux qui présage du développement des activités de la cimenterie : en 1833 la famille Pavin de Lafarge crée l'usine de la cimenterie au Sud de la commune.
En 1876 arrive le chemin de fer sur le territoire de Le Teil et l'activité ferroviaire se développe pendant plus de cinquante ans. Un immense dépôt de locomotive, avec deux ponts tournants s'y installent ; les bâtiments existent encore aujourd'hui. Il y aura un service voyageur (ligne Alès Le Pouzin et Le Teil Nîmes) et un service marchand en bordure du Rhône. La ville se développe alors entre la gare et le dépôt, sur l'actuel boulevard Pasteur, pour accueillir des maisons ouvrières avec jardin potager et cour.
Face à la gare, sur la place des Sablons, des immeubles de rapport sur 2 ou 3 niveaux se construisent ; ils disposent de façades cohérentes et de balcons.
Ce siècle d'essor économique est une période faste pour la ville.
Fin 19ème siècle, la ville s'éloigne du fleuve ; le lit du Rhône est plus restreint. Avec l'arrivée de la gare, la ville s'étend vers le Sud et les hameaux de Mélas et de Frayol se densifient. L'activité industrielle et ferroviaire a conduit à une urbanisation de type faubourgs le long de la route qui mène à Viviers

Au 20ème siècle, les modernisations successives des modes de production font considérablement chuter le nombre d'ouvriers dans ce secteur d'activité.

La configuration actuelle de la ville doit beaucoup à ces deux pôles d'activité industrielle qui ont connu un développement connexe étiré vers le Nord, autour des logements des cheminots, mais aussi vers le Sud autour des maisons construites pour accueillir les ouvriers de l'usine Lafarge dès 1920. Les contremaîtres et les ingénieurs sont installés dans des maisons autour du boulevard Jean Jaurès en 1894 et 1910.

Malgré l'arrêt des activités portuaires pendant la même période (envasement du lit du Rhône et concurrence de la ligne de chemin de fer), le centre-ville demeure actif autour de rues commerçantes (rue de la République, boulevard Stalingrad (ancienne zone portuaire), rue Kléber). Cette dernière fait jointure avec l'arrière-village par une multitude de ruelles et de de traboules qui desservent un habitat montant à l'assaut de l'ancienne colline du château. L'habitat isolé n'est pas de mise sur le territoire.

4.2. Patrimoine archéologique et périmètre

Le ban communal de Le Teil est concerné par des zones de présomption de prescriptions archéologiques. 3 zones sont identifiées, il s'agit des sites :

- Mélas : le monastère de Mélas est mentionné dès 877, mais les vestiges mis au jour lors de diverses campagnes de fouille, notamment celles entreprises dans les années 1882 puis 1944-1948, laissent à penser qu'un baptistère a pu exister dans un premier état de construction. L'existence d'une nécropole à sarcophages est attestée. Quelques éléments plus antiques permettent d'avancer l'hypothèse de l'existence d'un établissement rural gallo-romain. Enfin, la rue qui borde au Nord l'église est interprétée comme le tracé de la voie antique dite d'Antonin le Pieux, reliant Alba-la-Romaine à la vallée du Rhône par le vallon du Frayol,

- Saint Pierre : le couvent d'hommes de Saint Pierre de Couloubre est attesté par des mentions au 16ème siècle. Toutefois, il est probable qu'il soit de création médiévale. A ce jour, le site est totalement ruiné, mais les archives attestent de l'existence d'une chapelle restaurée au 17ème siècle. L'existence d'un couvent implique, en plus de la chapelle, la présence de vestiges conventuels et d'une nécropole. Il est possible que cet établissement fut fondé sur un site antérieur,

- Château : mentionné à partir du 13ème siècle, le château de Le Teil et son castrum prospère tout au long du Moyen-Age, grâce au péage qui y est attaché. Très vite se développe en contrebas du château un village castral qui est aujourd'hui disparu.



Zone de présomptions de prescription archéologique – source : atlas des patrimoines

De plus, des entités archéologiques sont recensées datant de la préhistoire à l'époque contemporaine, il s'agit de :

- Saint Victor : château fort, édifice religieux ;
- Voie d'Antonin le Pieux : voies et milliaires ;
- Sablière : atelier de taille de silex, occupation, aménagement de terrain, terrasse ;
- non localisés :
  - Quartier Lévèque : dépôt monétaire ;
  - Près de la rivière du Frayol : autel funéraire ;
  - Deux milliaires.

4.3. Patrimoine architectural et urbain

La commune de Le Teil dispose d'un patrimoine architectural riche et varié, qui s'exprime à la fois dans les secteurs d'habitat traditionnel et resserré comme le centre-ville, les hameaux de Mélas, de la Violette, du Frayol et de la Rouvière, mais également dans ses zones d'activités à travers son patrimoine industriel (la rotonde et les anciennes usines).

4.4. Monuments historiques et périmètres de protection

Les monuments historiques assurent une valeur réelle au territoire. Des édifices peuvent être classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques.

4.4.1. Immeubles classés

En application de l'article L621-1 du code du patrimoine, "les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public sont classés comme monuments historiques en totalité ou en partie par les soins de l'autorité administrative". Cette décision fait l'objet d'un arrêté du ministre en charge de la culture.

Un immeuble classé ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, sans autorisation de l'autorité administrative. Les travaux affectant un immeuble classé doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée auprès du service territorial de l'architecture et du patrimoine.

La commune de Le Teil dispose d'immeubles classés, il s'agit :

- La borne miliaire de Mélas, classée le 10 aout 1932 (borne originale au musée d'Alba-la-Romaine) ;
- L'église de Mélas classée en 1875.



Borne miliaire de Mélas – source : ministère de la culture.



Église Saint-Étienne-de-Mélas – source : IATE.

4.4.2. Immeubles inscrits

L'inscription (article L621-25 du code du patrimoine) concerne quant à elle "les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation". Ces immeubles peuvent être inscrits au titre des Monuments Historiques par arrêté du préfet de région.

La commune de Le Teil ne dispose pas d'immeuble inscrit.

4.4.3. Abords

En application de l'article L621-30 du code du patrimoine :

- les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords,
- la protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.
En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci.
La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.
La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L.631-1 et L 631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords.

En accord avec l'architecte des bâtiments de France, le périmètre peut être adapté lors de l'instruction du dossier de protection : périmètre de protection adapté dit PPA. Il peut également faire l'objet d'une modification ultérieure : périmètre de protection modifié dit PPM.

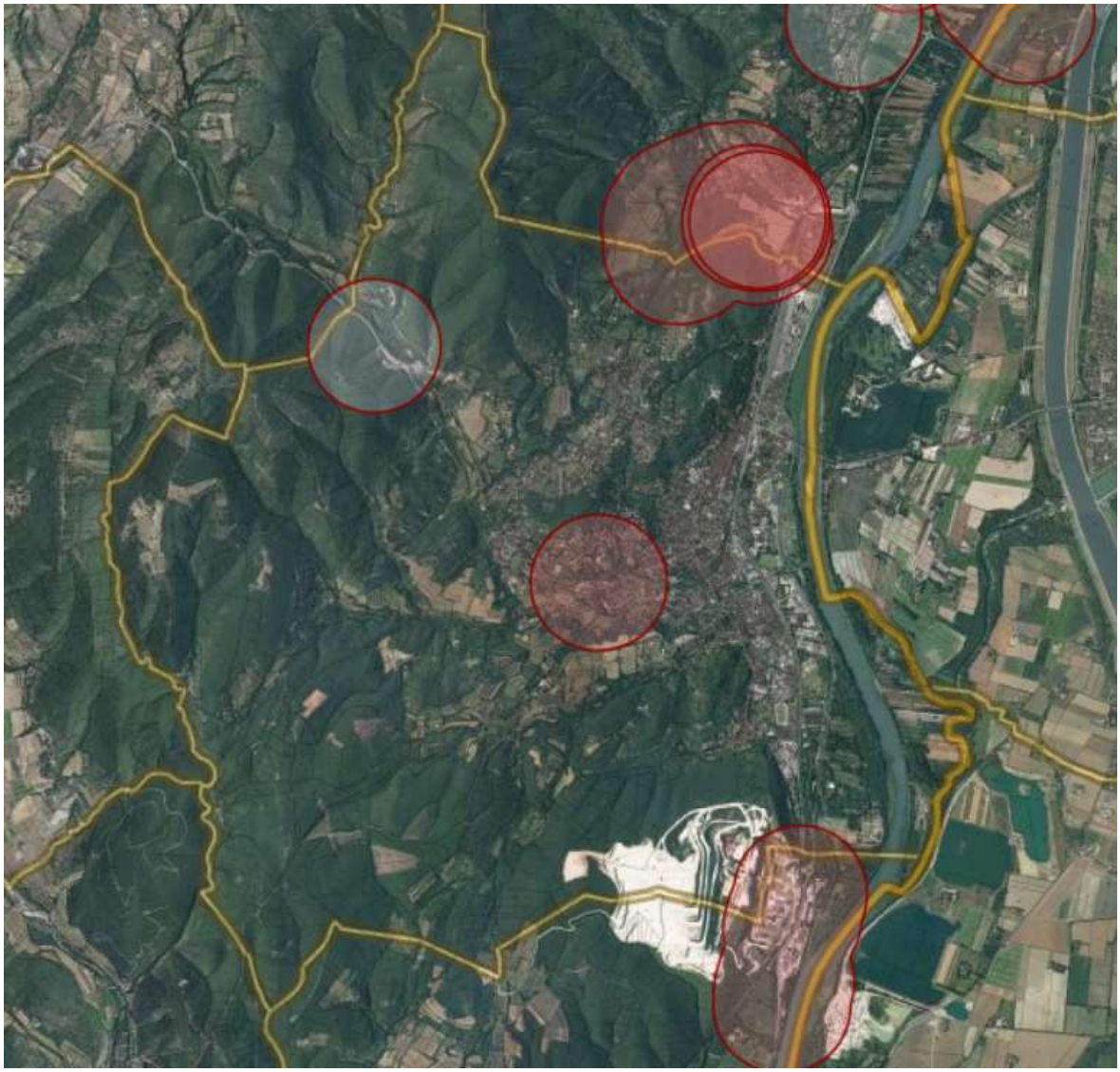
Toute construction, transformation, démolition projetée dans ces périmètres doit obtenir l'accord préalable de l'architecte des bâtiments de France qui peut assortir son avis de prescriptions architecturales.

- Dans le cas d'un périmètre délimité, il s'agit d'un avis conforme.
- Dans le cas d'un périmètre de 500 mètres, l'avis de l'ABF est
  - conforme en cas de co-visibilité de tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique en même temps que lui et situé à moins de 500 mètres ;
  - simple dans les autres cas.

Cette disposition n'interdit pas la transformation, ni la construction, mais elle les soumet au respect d'un certain nombre de règles en matière d'urbanisme (volumétrie, aspect extérieur, qualité des matériaux, …).

Outre la protection des abords des monuments situés sur le ban communal de Le Teil, le territoire de la commune est également concerné par le périmètre de protection :

- du château de Joviac situé sur Rochemaure,
- et de l'usine de Chaux (fours à chaux, cité blanche, cité ouvrière, chapelle Saint Victor, sacherie) de la cimenterie Lafarge située sur Viviers.



Protection au titre des abords de monuments historiques - source : atlas des patrimoines

5. Evolution de la morphologie urbaine

5.1. Au 18ème et 19ème siècles



Carte de Cassini - source : remonter le temps

Datant du 18ème siècle (aux environs des années 1740), la carte de Cassini répertorie le bourg de Le Teil, les fermes et hameaux de Melas, de Frayol et de la Tuilerie. L'église Saint-Étienne-de-Mélas est déjà présente. Le Teil se trouve sur des axes de communication : l'un longe le Rhône et l'autre de dirige vers le plateau ardéchois. Le Rhône n'est pas encore canalisé.



Carte Etat-Major 1820-1866 - source : remonter le temps

La carte de l'Etat-Major montre que le développement urbain de Le Teil a très peu évolué depuis le 18ème siècle. Les fermes, les hameaux et le centre ancien de Le Teil sont visibles. Le Teil est alors un

village rue. L'urbanisation s'est développée le long des rues principales (aujourd'hui rue Kleber, rue de la République et boulevard de Stalingrad).

5.2. Au 20ème siècle



Centre bourg 1932 - source : remonter le temps



Extension centre bourg au Nord - source : remonter le temps

En 1932, les vues aériennes montrent l'essor du développement urbain de la commune induite par l'arrivée du chemin de fer et le développement de la cimenterie Lafarge. Les premiers faubourgs se développent le long des voies principales et en extension du centre bourg. Au Nord du centre bourg, un important dépôt de locomotive est présent ; il existe encore en partie aujourd'hui. L'espace étroit entre le Rhône et les coteaux conduit à un développement longitudinal de Le Teil.
L'agriculture occupe à cette époque une place importante dans le paysage : les coteaux et la plaine à l'Est de la voie ferrée y sont dédiés.





Sud du centre bourg 1932 - source : remonter le temps

Sud du centre bourg 1961 - source : remonter le temps

La plaine s'élargit vers le Sud, le développement urbain se fait à la fois de manière linéaire le long des voies principales mais également le long de nouvelles voies perpendiculaires aux premières. Des opérations d'aménagement d'ensemble apparaissent en discontinuité du tissu urbain (quartier Saint-Augustin) au détriment des terres agricoles.
La vue aérienne de 1961 montre que le centre bourg s'est étendu et surtout considérablement densifié entre le coteau et la voie ferrée. Les terres agricoles deviennent résiduelles dans ce secteur. Le stade apparait entre l'avenue du 11 Novembre 1918 et du 8 Mai.



1932 - source : remonter le temps



1961 - source : remonter le temps



1991 - source : remonter le temps

En 1932, les hameaux de Frayol et de la Violette sont reliés par une urbanisation linéaire, le long de l'actuel avenue Henry Barbusse. Dans ce secteur de la commune, encore trop excentré à cette période, les terres agricoles sont très peu impactées par le développement urbain et dominent.

La vue aérienne de 1961 montre très peu d'évolution de l'urbanisation. Le lycée professionnel Saint-André est bâti au Sud du hameau de Frayol et du stade de la Violette.

La vue aérienne de 1991 marque quant à elle une réelle évolution du développement de l'urbanisation : le secteur entre l'avenue Henry Barbusse et la voie ferrée s'est entièrement urbanisé, avec notamment la création du lycée polyvalent Xavier Mallet, d'un supermarché et des immeubles HLM. La RD86 le long du Rhône est opérationnelle.



Plateau et plaine 1961 - source : remonter le temps



Plateau et plaine 1991 - source : remonter le temps

Les vues aériennes de 1961 et 1991 montrent des évolutions urbaines importantes. Le secteur de la plaine entre la voie ferrée et la RD86 (qui n'existe pas en 1961) à totalement perdu sa vocation agricole au profit de constructions de logements (le long de la voie ferrée) mais surtout d'équipements publics. La vue aérienne laisse en effet apparaître le gymnase et le collège Marcel Chamotin, la salle des fêtes Paul Avon et un deuxième stade

La plaine atteignant ses limites en matière d'extension de l'urbanisation, ce sont le plateau ardéchois et les pentes douces de la vallée du Frayol que conduisent aux extensions urbaines les plus conséquentes.

Au niveau de la plaine, les infrastructures infranchissables que sont la voie ferrée et la voie rapide empêchent l'accès direct au fleuve. La trame viaire secondaire est discontinue et accentue le phénomène de rupture entre les quartiers.

La vue aérienne de 1991 permet de constater la création de nombreuses opérations d'aménagement d'ensemble et de maisons individuelles. Les terres agricoles sont maintenant mitées par l'urbanisation



Plateau 2017 - source : remonter le temps

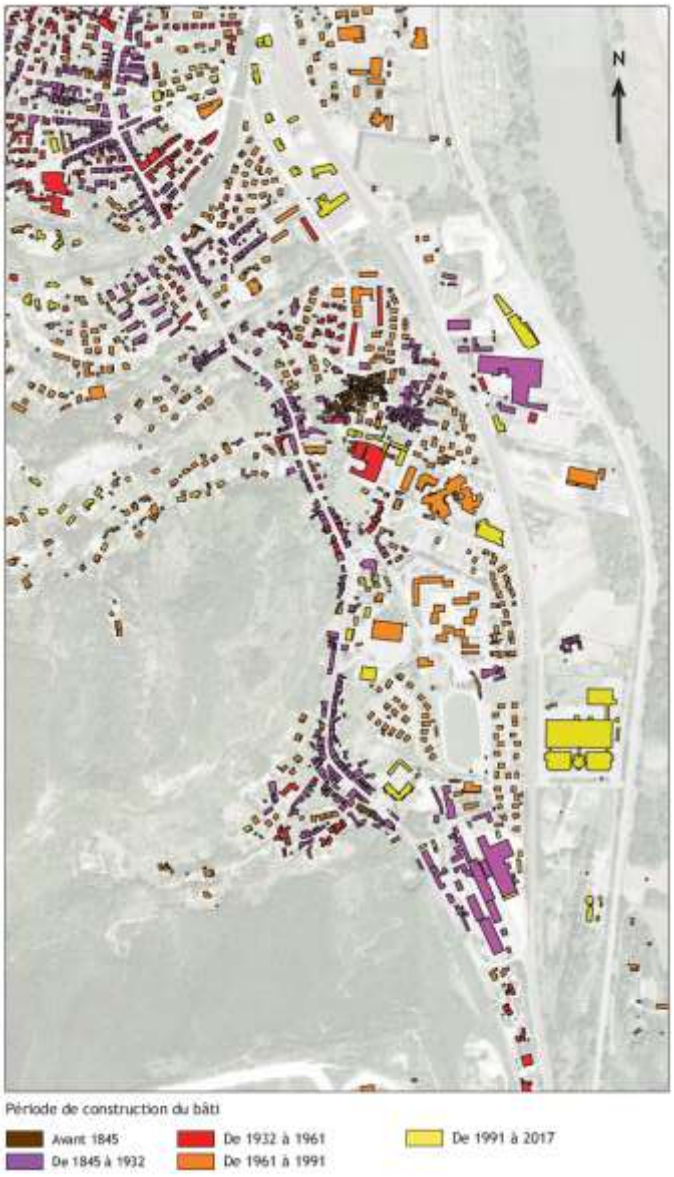
Le plateau de Le Teil continue à s'urbaniser, essentiellement par le biais d'opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat. Les terres agricoles qui se retrouvent encerclées par l'urbanisation sont vouées à perdre leur vocation.



Développement urbain du centre bourg – source : IATE



Développement urbain du plateau et de la vallée du Frayol – source : IATE

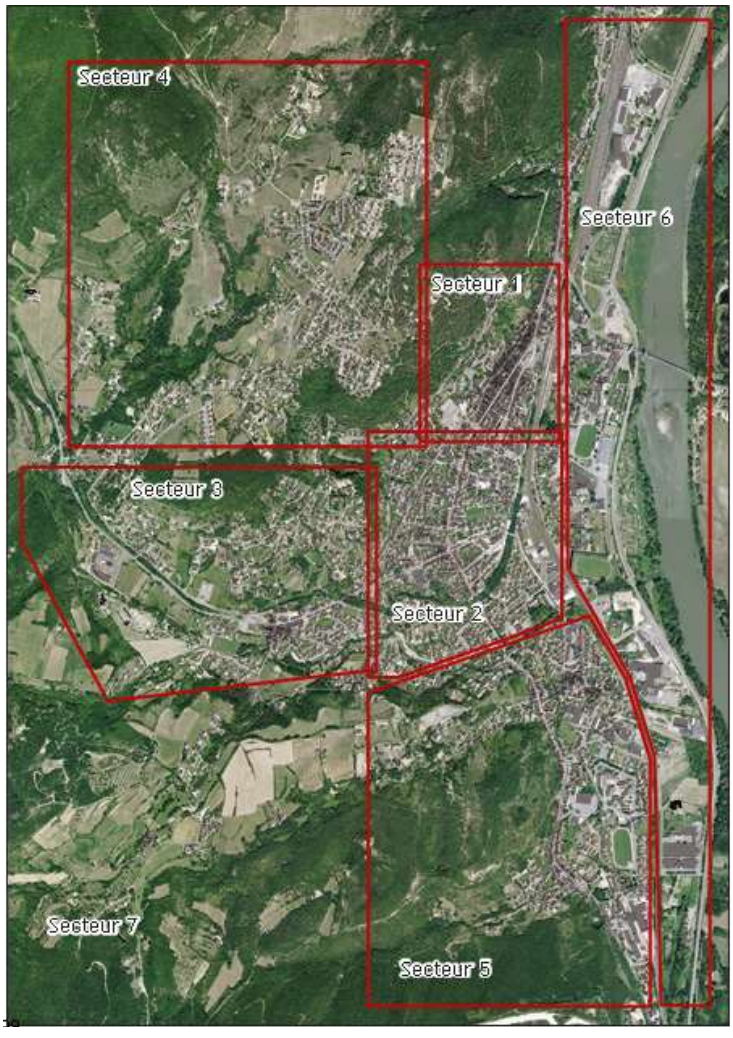


Développement urbain des faubourgs Sud et de la plaine de Fontache – source : IATE

6. Typologie actuelle des secteurs urbains

Le territoire de Le Teil peut être divisé en plusieurs secteurs urbains homogènes qui conduit à une organisation urbaine dispersée et un manque de repère :

- Secteur 1: centre bourg,
- Secteur 2 : faubourg Sud,
- Secteur 3 : hameau de Mélas et vallée du Frayol,
- Secteur 4 : plateau,
- Secteur 5 : plaine de Fontache,
- Secteur 6 : zone d'équipement et d'activité économique,
- Secteur 7 : collines.



Secteurs urbains de Le Teil – source : IATE

6.1. Typologie du bâti

6.1.1. Secteur 1 : centre bourg



Vue aérienne - source : Géoportail



Trame du bâti – source : Géoportail

Le centre bourg de Le Teil est un espace à vocation mixte habitat, commerce et d'équipement. Il se distingue par sa morphologie urbaine de type compact : très forte densité de constructions et trame viaire réduite au minimum. Les constructions sont situées dans un couloir étroit entre le plateau et la voie ferrée, ce qui se traduit par :

- Des maisons mitoyennes à l'alignement majoritairement sur 3 niveaux (R+2) : rue Kleber, rue de la République, boulevard Stalingrad. Dans les rues passantes, le rez-de-chaussée est destiné à des commerces ;
- Des maisons bourgeoises, R+1 à R+3, datant de l'essor économique, souvent implantées en recul de la voie (boulevard Pasteur), elles font l'objet d'une pression foncière importante par leur localisation et leur potentiel en logements ;
- Des maisons contemporaines en recul de la voie, sur 2 niveaux (R+1) : rue de la Paix ;
- Des immeubles contemporains, à l'alignement ou dans la continuité des constructions voisines, sur 4 à 5 niveaux (R+3 à R+4) : boulevard Pasteur ;
- Des équipements divers et multiples : mairie, office du tourisme, école publique, temple, église Notre-Dame de l'Assomption, gare, bureau de poste.



Maisons mitoyennes à l'alignement, rue Kleber



Maison bourgeoise rue Vincent Touchet réhabilitée en immeuble collectif



Maisons mitoyennes avec commerce en rez-de-chaussée, rue de la République



Maisons mitoyennes avec commerce en rez-de-chaussée, maison bourgeoise en retrait de la rue, logements collectifs, boulevard Pasteur

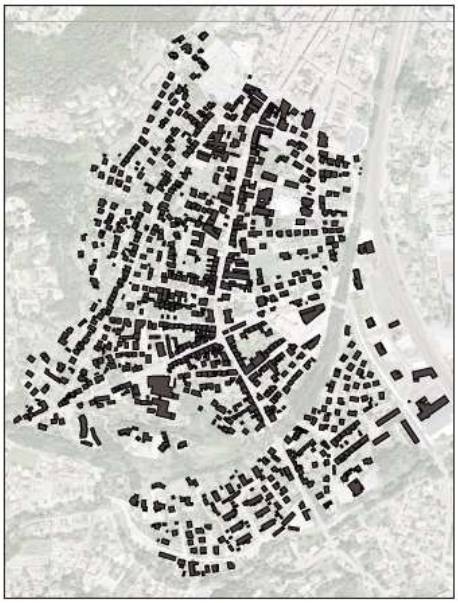
Le centre-ville affiche désormais un déclin de la fonction commerciale.

Le séisme qui a touché fortement le centre-ville conduit à repenser la place de l'urbain hyperdense et l'opportunité de disposer d'espaces privés et publics de nature en ville en retrouvant des jardins et des espaces publics accueillants.

6.1.2. Secteur 2 : faubourgs Sud



Vue aérienne - source : Géoportail



Trame du bâti – source : Géoportail

Le secteur faubourg Sud est un espace urbain à vocation mixte habitat, commerce et équipement. En limite Sud-Est, une frange à vocation uniquement artisanale et d'équipement public est présente. En dehors des abords de la RN102, la vocation d'habitat est majoritaire.
Les faubourgs au Sud du centre présentent une morphologie urbaine plus aéré du fait de l'utilisation d'autres types d'aménagement pour la construction de logements. Par ailleurs, la plaine est plus large dans ce secteur ce qui accentue l'effet d'étalement urbain. Les typologies de constructions présentes dans le centre bourg sont aussi présentes ici, à savoir :

- Des maisons mitoyennes à l'alignement notamment le long de la RN102 (boulevard Jean Jaurès), voie principale et axe structurant. Les commerces en rez-de-chaussée sont beaucoup moins fréquents et situés uniquement au niveau des carrefours des axes de communication ;
- Des maisons bourgeoises situées principalement le long de la RN102, implantées en recul de la voie ;
- Des maisons individuelles ou mitoyennes contemporaines implantées en recul de la voie : impasse Saint-Augustin, rue de Chastagnon, rue Martial Deyres ;
- Des immeubles collectifs : avenue Joliot Curie, rue de la Croix Rouge, place Jean Moulin ;
- Des équipements publics : hôpital de jour, centre socio culturel, espace Aden, centre d'incendie et de secours ;
- Des locaux artisanaux disséminés dans le tissu urbain et dans la zone artisanale Rhône-Helvie.



Maison mitoyenne avenue Joliot Curie



Maison mitoyenne rue André Sévenier



Maison individuelle, rue Vincent Touchet



Logement collectif et foyer (étoile du Berger), rue Louis Reinaud et rue de la Croix Rouge



Immeuble collectif, quartier des Terrasses



Musée de la Résistance et de la Déportation en Ardèche, avenue Joliot Curie

6.1.3. Secteur 3 : hameau de Mélas et vallée du Frayol



Vue aérienne - source : Géoportail



Trame du bâti – source : Géoportail

Excepté au hameau de Mélas où quelques commerces de proximité sont présents (boulangerie, bar/épicerie), la vallée du Frayol a une vocation résidentielle.

Le hameau de Mélas est l'un des plus vieux hameaux de la commune de Le Teil. Sa morphologie urbaine est caractéristique des hameaux : construction mitoyenne de forme compacte sur 2 ou 3 niveaux (R+1 à R+2). Quelques commerces en rez-de-chaussée le long de la RN102 sont présents.

La vallée du Frayol est constituée majoritairement d'habitat individuel groupé. Le développement de la vallée s'est fait au niveau de la plaine et sur les pentes douces du coteau du plateau ardéchois contribuant au mitage des espaces naturels et agricoles. Les typologies de constructions présentes dans ce secteur sont les suivantes :

- Des maisons mitoyennes et individuelles contemporaines réalisées lors d'opération d'aménagement d'ensemble ou au coup par coup ;
- Des équipements publics : école, gendarmerie, église Saint-Etienne-de-Mélas ;
- Un moulinage réhabilité en logement, chemin du Moulin.





Eglise Saint-Étienne-de-Mélas



Ancien moulinage, rue de la Liberté

Maisons individuelles, rue Paul Guillermont



Maisons mitoyennes et commerces en rez-de-chaussée, RN102

6.1.4. Secteur 4 : plateau



Vue aérienne - source : Géoportail



Trame du bâti – source : Géoportail

Le plateau a une vocation uniquement résidentielle. Excepté quelques vieilles fermes, le plateau connaît une urbanisation très récente (depuis 1990) qui s'est développée de manière diffuse et désordonnée. Sont présents :

- Des petits collectifs en R+1 ;
- Des maisons mitoyennes et/ou individuelles réalisées lors d'opération d'aménagement d'ensemble ou au coup par coup ;
- Un équipement : le city stade.



Maison individuelle – source : IATE



Petit collectif logements sociaux – source : IATE



Maisons mitoyennes – source : IATE



Opération maisons individuelles – source : IATE



Opération de logements sociaux individuels et mitoyens – source : IATE



Maisons individuelles – source : IATE

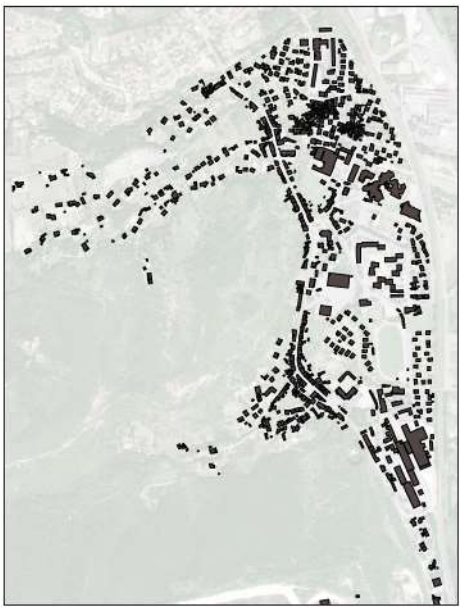


City stade – source : IATE

6.1.5. Secteur 5 : plaine de Fontache



Vue aérienne - source : Géoportail



Trame du bâti – source : Géoportail

La plaine de Fontache, dans la vallée du Rhône, s'est développée selon un axe Nord/Sud. Elle se caractérise par une hétérogénéité des formes urbaines. Ce secteur à une vocation mixte habitat, commerce, équipement, artisanat et industrie. Sont présents :

- Le hameau de Frayol de forme compacte et composé de maisons mitoyennes sur 2 ou 3 niveaux (R+1 ou R+2) ;
- Une extension aérée du hameau de Frayol : immeubles collectifs (rue Adrien Jouve) et maisons mitoyennes et individuelles d'opération d'aménagement d'ensemble (rue Ambroise Croizat) ;
- Des maisons individuelles diffuses dans la plaine du Frayol ;
- Une urbanisation linéaire le long de l'avenue Henri Barbusse/ Paul Langevin : immeubles collectifs, maisons mitoyennes avec des fois commerce en rez-de-chaussée, maisons individuelles, équipements publics (école, église Sacré-Cœur) ;
- Des immeubles collectifs de grande taille, sur 5 à 6 niveaux (R+4 à R+5) : la Violette ;
- Des équipements publics imposants : lycée professionnel Saint-André, lycée polyvalent Xavier Mallet, stade de la Violette, gymnase Pierre de Coubertin ;
- Des locaux artisanaux et commerciaux imposants : supermarché, magasin de bricolage, complexe artisanal et industriel rue Victor Hugo ;
- Des constructions industrielles liées à la cimenterie : usine Lafarge, rue Victor Hugo.



Collectifs la Violette



Urbanisation le long RN102.



Collectifs rue Adrien Jouve.





Zone artisanale et industrielle, rue Victor Hugo.



Supermarché et magasin de bricolage.



Aire de jeux la Violette.



Gymnase Pierre de Coubertin.



Lycée polyvalent Xavier Mallet, rue Frédéric Mistral.

6.1.6. Secteur 6 : zone d'équipement et d'activité économique



Vue aérienne - source : Géoportail



Trame du bâti – source : Géoportail

Bordé par le Rhône, la voie ferrée et la RD86, ce secteur à la forme longitudinale est en grande partie situé en zone inondable. Les terres agricoles et les jardins familiaux n'ont pas trop subi de pression foncière pour de l'habitat, mais restent attractifs pour les équipements publics et les zones d'activités. Si ce secteur est en partie à vocation d'habitat, les équipements publics et les activités commerciales, artisanales et industrielles prédominent. Sont présents :

- Des constructions industrielles, artisanales et commerciales dont la hauteur ne dépasse pas 15 mètres : anciens entrepôts de la voie ferrée au Nord, usine industrielle contemporain Girard ;
- Des équipements publics : centre technique municipal, complexe sportif, collège Marcel Chamotin, salle des fêtes, AFPA, déchetterie, station d'épuration ;
- Des maisons individuelles de plain-pied ou 2 niveaux (R à R+1) majoritairement en recul de la voie (avenue de l'Europe Unie, rue Georges Simonin, impasse Marcel Chamontin) et quelques maisons bourgeoises (rue Louis Lacrotte) à proximité du centre bourg. Les constructions à usage d'habitation ont été possibles avant la réalisation du PPR inondation du Rhône ;
- Des immeubles collectifs de 3 à 5 niveaux (R+2 à R+4) : résidence les Peupliers rue du 19 Mars 1962.



Maisons individuelles, avenue de Europe Unie.



Immeuble collectif, rue du 19 Mars 1962.



Entrepôts, chemin du Dépôt.



Usine Girard, avenue de l'Europe Unie.



Carrière entre Le Teil et Vivier



Cimenterie entre Le Teil et Vivier



Jardin familiaux, chemin du dépôt.



Maison bourgeoise, rue Louis Lacrotte.

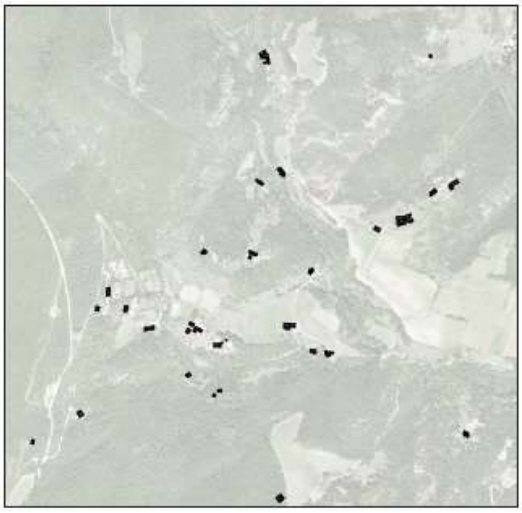


Collège Marcel Chamotin, place Paul Avon

6.1.7. Secteur 7 : collines



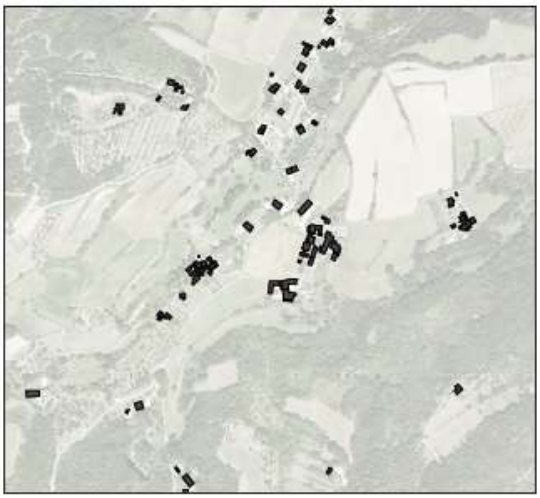
Secteur Pinet et Estagnol - source : Géoportail



Trame du bâti – source : Géoportail.



Hameau de la Rouvière - source : Géoportail



Trame du bâti – source : Géoportail

La topographie très contraignante de ce secteur n'a pas permis à l'urbanisation de se développer. Le secteur des collines est composé dans majoritairement d'espaces boisés et de terres agricoles sur les plateaux et les versants aux pentes douces. La vocation de ce secteur est naturelle et agricole avec quelques poches urbaines. Sont présents :

- Les hameaux la Rouvière et la Lombardie compacts : ils se caractérisent par des constructions mitoyennes sur 2 ou 3 niveaux (R+1 à R+2) ;
- Des fermes rénovées (chemin de Serres Girard) ou en cours de rénovation (Estagnol) ;
- Des maisons individuelles contemporaines le long de chemin rejoignant notamment les hameaux la Rouvière et la Lombardie.



Ferme, chemin de Serre Girard.



Hameau de la Rouvière.



Maison individuelle, hameau de la Rouvière (Ouest).



Maison individuelle, hameau de la Rouvière (Nord).



Corps de ferme, lieu-dit Pinet.



Vigne, chemin de Cheyne.



Espaces boisés et prairies, lieu-dit Pinet



Espaces boisés et terres agricoles, lieu-dit Pinet

6.2. Typologie des voies

La hiérarchisation de la voirie est un moyen de représenter un réseau de voies à partir de plusieurs critères préalablement définis. Pour les voies en milieu urbain, la hiérarchisation peut être établie selon les thématiques suivantes :

- type de liaison : voies primaire (structurante), secondaire (distribution), tertiaire (desserte) ;
- emprise de la voie dans une logique de développement urbain (voies rapides urbaines, boulevards, avenues, rues...) ;
- nature du bâti riverain (en recul, à l'alignement, hauteur, ...) ;
- pratiques sociales (vie locale , lieux emblématiques...) ;
- une analyse multicritère intégrant les multiples usages et besoins de l'espace public. Elle s'intéresse à tous les modes de déplacement et veille à la bonne cohabitation des usages et des usagers du réseau. La hiérarchisation repose de plus en plus sur la prise en compte de deux fonctions principales, la fonction « circulation » et la fonction « vie locale ».

6.2.1. Secteur 1 : centre bourg



Trame viaire – source : Géoportail

Le secteur centre bourg est caractérisé par les voies suivantes :

- Une voie principale Nord/Sud (rouge sur la carte) : la RN102. Elle se dédouble dans le centre pour former deux voies en sens unique, la rue de la République et le boulevard Stalingrad. L'emprise de la voie, les places de stationnement mais surtout les trottoirs sont limités alors que le trafic routier est important et nuit fortement à la qualité de vie en centre bourg :
- Des voies secondaires (orange sur la carte) Nord/Sud (rue de la Paix, impasse du Pont) et Ouest/Est (rue de l'Hôtel de ville/avenue du 8 mai, rue Voltaire, rue du 11 Novembre) qui permettent de desservir la zone d'équipement de l'autre côté de la voie ferrée ;
- Des voies tertiaires (jaune sur la carte) principalement utilisées par les résidents (rue Kleber aujourd'hui interdite à la circulation du fait de sa faible largeur, rue des Girondins) ;
- Des voies piétonnes (pointillé jaune sur la carte) étroites, parfois sinueuses, qui peuvent passer sous les habitations ; elles font le lien entre la rue Kleber et la RN102 ;
- Une voie ferrée d'axe Nord/Sud qui marque la limite Est du centre bourg : elle contraint les liaisons entre le centre bourg et la zone d'équipement située à l'Est.



Voie principale : rue de la république (RN102)



Voie secondaire : rue de la Paix, sens unique



Voie tertiaire : rue Kleber





Voie piétonne traversante :Kleber/RN102

6.2.2. Secteur 2 : faubourg Sud



Trame viaire - source : Géoportail

Le secteur faubourg Sud est caractérisé par les voies suivantes :

- Deux voies principales (rouge sur la carte) :
  - la RN102 qui vient du boulevard Jean Jaurès et bifurque pour emprunter la vallée du Frayol en direction du hameau de Mélas (avenue Joliot Curie). Elle est très circulée et produit des nuisances pour les riverains,
  - l'avenue Mattéoti dans la continuité Nord/Sud de la RN102, elle dessert le quartier Fontache et le hameau de la Violette et rejoint la RD86 sur la commune de Vivier;
- Des voies secondaires (orange sur la carte) qui rejoignent les voies principales et maillent le faubourg Sud ;
- Des voies tertiaires (jaune sur la carte) qui desservent les cœurs d'îlot, les lotissements et finissant pour la plupart en impasse ;
- Des voies piétonnes dans certains lotissements et souvent mal entretenues ;

- La voie ferrée d'axe Nord/Sud qui marque la limite Est du secteur ;
- L'ancienne voie ferrée qui prend la direction de la vallée du Frayol crée une coupure dans la ville.



Voie principale : boulevard Jean Jaurès



Voie secondaire : rue Vincent Touchet

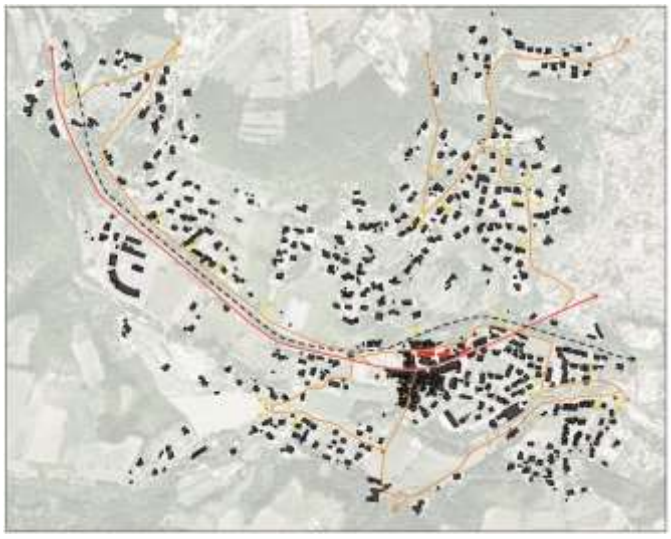


Voie tertiaire : rue Chastagnon



Voie piétonne traversante : Vincent Touchet/voie ferrée

6.2.3. Secteur 3 : hameau de Mélas et vallée du Frayol



Trame viaire - source : Géoportail

Le secteur hameau de Mélas et vallée du Frayol est caractérisé par les voies suivantes :

- Une voie principale (rouge sur la carte) la RN102 (avenue Vaillant Couturier) qui traverse le hameau de Mélas et la vallée du Frayol ;
- Des voies secondaires (orange sur la carte) qui permettent de rejoindre le plateau au Nord et l'arrière-pays agricole et forestier au Sud-Ouest de Le Teil. Ces voies secondaires ont une fréquentation qui s'accroit avec le développement urbain diffus qu'a connu la vallée du Frayol (chemin de Malaure, chemin des Helviens, chemin de Fontaine Laval) ;
- Des voies tertiaires (jaune sur la carte) qui desservent les lotissements et les maisons individuelles ; elles finissent pour la plupart en impasse ;
- L'ancienne voie ferrée (pointillée sur la carte) arborée et discrète le long de la RN102.



Voie principale : RN102 hameau de Mélas

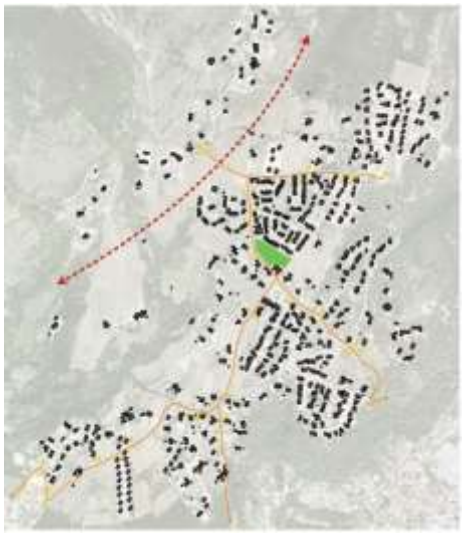


Voie secondaire : rue de la Liberté



Voie secondaire : rue Paul Guillermont

6.2.4. Secteur 4 : plateau



Trame viaire - source : Géoportail

Le secteur plateau est caractérisé par les voies suivantes :

- Les voies secondaires (orange sur la carte) qui permettent de rejoindre le centre bourg et la vallée du Frayol, mais n'offrent pas un réseau viaire structuré ce qui est la conséquence d'un développement diffus au coup par coup. Ce sont souvent des chemins (chemin des Helviens, rue Albert Camus) qui se sont transformés en rue ;
- Des voies tertiaires (en jaune sur la carte) qui desservent les lotissements et les maisons individuelles et finissent pour la plupart en impasse ;
- Le trait (pointillé rouge sur la carte) marque l'emplacement de la déviation de Le Teil.



Voie secondaire : voie du Cadran Solaire



Voie tertiaire : lotissement



Voie tertitaire : voie en impasse dans un lotissement

6.2.5. Secteur 5 : plaine de Fontache



Trame viaire – source : Géoportail

Le secteur plaine de Fontache est caractérisé par les voies suivantes :

- Une voie principale orientée Nord/Sud (rouge sur la carte) avenue Henri Barbusse/Paul Langevin qui longe les coteaux. L'urbanisation se retrouve principalement à l'Est de la voie en plaine ;
- Des voies secondaires (orange sur la carte) qui maillent le secteur et desservent les équipements publics (lycée professionnel Saint-André, lycée polyvalent Xavier Mallet, stade de la Violette). Deux voies secondaires (chemin Joseph Lapierre et Chemin du Bourdary) desservent la vallée du ruisseau du Bourdary et l'arrière-pays de Le Teil ;
- Des voies tertiaires (jaune sur la carte) qui desservent les lotissements et les maisons individuelles et finissent pour la plupart en impasse ;
- Des voies piétonnes (pointillé jaune sur la carte) étroites au niveau du hameau de Frayol ;
- La voie ferrée qui marque la limite à l'Est de l'urbanisation à vocation d'habitat.



Voie principale : avenue Paul Langevin



Voie secondaire : rue Adrien Jouve





Voie piétonne : hameau du Frayol

6.2.6. Secteur 6 : zone d'équipement et d'activité économique



Trame viaire – source : Géoportail

Le secteur zone d'équipement et d'activité économique est caractérisé par les voies suivantes :

- Deux voies principales (rouge sur la carte) :

- la RN102 porte d'entrée Nord de Le Teil et porte d'entrée du département de l'Ardèche. Elle dessert à la fois le centre bourg et la zone d'équipement et d'activité par la rue Louis Lacrotte et l'Allée Paul Avon. Elle permet de rejoindre rapidement Montélimar ;
- la RD86, voie de contournement de la commune, elle permet de rejoindre la RN102 à l'entrée Nord de la commune et dessert la zone d'activité du Bas Frayol. Les activités commerciales se développement autour des deux ronds-points RN102/RD86 ;

- Des voies secondaires (orange sur la carte) qui permettent une bonne desserte des équipements publics, des zones d'activité et de l'habitat. Elles font également le lien avec le centre bourg (rue du 11 Novembre 1918, avenue du 8 Mai, avenue de l'Europe Unie) ;
- Des voies tertiaires (jaune sur la carte) qui correspondent aux anciens chemins agricoles aujourd'hui viabilisés et qui desservent les espaces agricoles ;
- La voie ferrée qui marque une rupture entre ce secteur et le centre bourg. La voie ferrée reste une coupure franche difficile à traverser : les passages sous la voie ferrée sont étroits et limités en hauteur.



Voie principale : RN102 entrée de Le Teil.



Voie principale : RD86 au Nord du Teil



Voie secondaire : avenue de l'Europe Unie.



Voie secondaire : Avenue du 8 Mai





Voie tertiaire : allée Paul Avon



Voie tertiaire : allée Paul Avon



Passage étroit : avenue du 8 mai.



RN102, porte de Le Teil et de l'Ardèche.

Passage étroit : rue du 11 Novembre 1918.



Voie tertiaire : jardins familliaux.

6.2.7. Secteur 7 : collines

Le secteur collines est caractérisé par les voies suivantes :

- Des voies secondaires qui assurent la desserte des espaces boisés, des terres agricoles et des secteurs urbanisés à vocation d'habitat. Ces voies sont toutes des chemins (chemin Joseph Lapierre, de Font Laval, de Serre Girard) plus ou moins entretenus et de faible largeur ;
- Des voies tertiaires qui desservent les corps de ferme et les habitations les plus éloignés. Ces chemins et sentiers sont peu entretenus et souvent sans revêtement.



Voie secondaire : chemin du Cheyne.



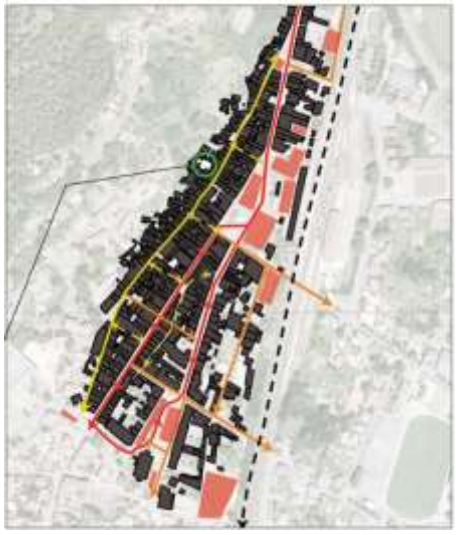
Voie secondaire : chemin Joseph Lapierre



Voie tertiaire : chemin lieu-dit Estagnol.

6.3. Typologie des places publiques

6.3.1. Secteur 1 : centre bourg



Place publique – source : Géoportail

L'histoire montre que Le Teil est un lieu de passage. Cette ambiance de traversée se fait particulièrement ressentir dans les espaces publics où la place dédiée à la voirie et au stationnement automobile est majoritaire et omniprésente. Les espaces dédiés aux piétons paraissent résiduels. Bon nombre de places sont uniquement dédiées au stationnement automobile.

La création en 2015 du jardin de l'ellipse, place Garibaldi sur la rue Kleber, témoigne de l'envie de disposer de places qui soient de véritable lieu de vie. Ce jardin est issu de la démolition de logements insalubres. Ces espaces restent exceptionnels dans le centre bourg.



Jardin de l'ellipse – source : IATE



Place Jean Macé - source : Géoportail



Place Pierre Sémard et parvis de la gare - source : Géoportail

6.3.2. Secteur 2 : faubourg Sud



Places publiques - source : Géoportail

Si le tissu urbain est plus aéré dans ce secteur, les espaces publics à usage uniquement piétons sont très limités : il s'agit du square passage du Dispensaire et de la place Jean Moulin (vert sur la carte).



Place Jean Moulin – source : Google maps

6.3.3. Secteur 3 : hameau de Mélas et vallée du Frayol

Excepté dans le hameau de Mélas où les places de stationnement (rue Henri Mirabel, avenue Vaillant Couturier, square Gilbert Viala) sont nombreuses, il n'existe pas de lieu de vie public. Le caractère très diffus de la trame urbaine, la forte présence d'espaces naturels et agricoles et les jardins privés font moins ressentir la nécessité d'espaces publics.



Stationnement public rue Henri Mirabel – source : IATE.

6.3.4. Secteur 4 : plateau

Le city stade, d'une grande superficie, est le seul lieu public du plateau.
Le caractère très diffus de la trame urbaine, la forte présence d'espaces naturels et agricoles et les jardins privés font moins ressentir la nécessité d'espaces publics.



City stade – source : IATE

6.3.5. Secteur 5 : plaine de Fontache

L'espace public en tant que lieu de vie est très peu présent dans ce secteur hétérogène, où seules les voies dédiées à l'automobile font office de connexions entre les opérations. Deux espaces publics sont malgré tout présents :

- la place rue Frédéric Mistral qui se compose d'un parking, d'un city stade et d'un espace vert ;
- la place rue Victor Hugo qui se compose d'un parking, d'un city stade et d'un terrain de pétanque.



rue Frédéric Mistral – source : IATE



rue Victor Hugo – source : IATE

Les placettes et aires de jeux pour enfants du grand ensemble de la Violette, malgré le fait qu'ils soient accessible à tous, restent rattachés à l'opération.



Aire de jeux les Violettes – source : IATE

6.3.6. Secteur 6 : zone d'équipement et d'activité économique



Places publiques – source : Géoportail

Ce secteur recense le plus d'espaces publics dédiés principalement aux activités sportives et de loisirs (vert sur la carte). Le risque d'inondation rendant la constructibilité interdite pour les habitations, l'aménagement d'espace public est plus aisé.



Allée Paul Avon, terrain de pétanque et parking



Allée Paul Avon, aire de jeux et skate-park.



Avenue de l'Europe Unie, stade.



Rue Georges Simonin, terrain de hand-ball/basket-ball et terrain de rugby

6.3.7. Secteur 7 : collines

Le faible développement urbain et le caractère naturel du secteur n'a pas conduit à l'aménagement d'espace public.

6.4. Entrées de ville

L'entrée de ville joue un rôle important de connexion entre l'urbain et l'espace agricole ou naturel. Il s'agit du moment où la route de campagne se transforme en rue de ville. On parle d'entrée de ville compacte quand l'entrée de ville se fait dans un espace urbain dense, généralement le tissu historique. Progressivement, par le phénomène d'extension urbaine le long des routes, les entrées de ville se déplacent, contribuant à l'apparition d'entrée de ville diffuse. Ce type d'entrée de ville conforte une sensation d'étirement, dans un vocabulaire d'aménagement urbain standardisé.

Le développement des zones à vocation d'habitat, des zones d'activités et des infrastructures routières ont considérablement fait évoluer les entrées de ville de la commune de Le Teil :

- au Nord, la déviation de la RD86 et l'aménagement de la zone d'activité a donné un langage très routier à l'entrée de ville de Le Teil. L'ancienne entrée de ville par le boulevard Pasteur est nette et marquée par un tissu dense où les maisons mitoyennes sont à l'alignement sur rue ;
- au Sud, la déviation de la RD86 a également mis au second plan l'avenue Paul Langevin/Henri Barbusse car elle dessert directement le centre bourg où se concentrent les commerces et la nouvelle zone d'activité. L'avenue Paul Langevin/Henri Barbusse s'étire en longueur, elle offre plusieurs séquences paysagères (ancienne zone industrielle, zone d'activité, faubourg et urbanisation au tissu plus lâche) qui rend difficile la perception de l'entrée ville,
- à l'Ouest, la RN102 tend également à s'étirer et troubler la perception de l'entrée de ville malgré la traversée du hameau de Mélas.



Le boulevard Pasteur, ancienne entrée nord de la commune.

La nouvelle zone d'activité, qui se situe au croisement de la RN 102 et de la RD 86, constitue la nouvelle entrée de ville du centre Bourg.

L'entrée ouest du centre bourg, avec en «première entrée» le hameau de Mélas.

L'avenue Paul Langevin/Henri Barbusse : une traversée en agglomération d'environ 2 km pour rejoindre le boulevard Jean Jaures

7. Equipements et services

7.1. Niveau d'équipement de la commune

La Base Permanente des Equipements (BPE) de l'INSEE est destinée à fournir le niveau d'équipement et de service rendus sur un territoire à la population.
En 2020, la Base Permanente des Equipements se compose de 111 types d'équipements répartis en :

- 6 grands domaines : services aux particuliers ; commerces ; enseignement ; santé ; transports et tourisme ; sports, loisirs et culture,
- trois gammes : proximité (27 équipements), intermédiaire (37 équipements), supérieure (47 équipements), pour caractériser le niveau d'équipement d'un territoire.

Les gammes traduisent une hiérarchie dans les services rendus à la population. La gamme de proximité rassemble les services les plus présents sur le territoire comme les écoles primaires, les médecins généralistes ou les boulangeries. La gamme supérieure regroupe des équipements plus rares comme les lycées, les établissements hospitaliers ou les hypermarchés. On retrouve dans cette gamme de nombreux équipements de santé ou sociaux. Enfin, à mi-chemin, la gamme intermédiaire rassemble des services comme les écoles maternelles, collèges, les opticiens ou les supermarchés.
Une commune est considérée comme pôle de services de proximité, intermédiaires ou supérieurs si elle dispose au moins de la moitié des équipements et services de la gamme correspondante.

Au regard de ce classement, la commune totalise :

- 267 équipements de proximité, soit 30,77 pour 1000 habitants (contre 29,08 pour la moyenne départementale et 25,77 pour la moyenne nationale) ;
- 74 équipements intermédiaires, soit 8,53 pour 1000 habitants (contre 6,76 pour la moyenne départementale et 7,17 pour la moyenne nationale) ;
- 16 équipements supérieurs, soit 1,84 pour 1000 habitants (contre 1,79 pour la moyenne départementale et 2,16 pour la moyenne nationale).

7.1.1. Equipement ou service supérieurs

Le territoire compte 16 équipements ou services qui relèvent de la catégorie supérieure, à savoir :

- Sports, loisirs et culture (3) : 1 cinéma de 2 salles, 1 parcours sportif/santé,
- Santé (10) : 2 services à domicile ou ambulatoires pour enfants handicapés, 1 service de soins à domicile pour personnes âgées, 1 audio prothésiste, 1 orthoptiste, 1 spécialiste en ophtalmologie, 1 centre de santé, 1 établissement psychiatrique, 1 hébergement adulte handicapé, 1 service de soin adulte handicapé,

- Enseignement (2) : 1 lycée d'enseignement général et/ou technologique, 1 lycée d'enseignement professionnel,
- Services aux particuliers (1) : 1 agence de travail temporaire.

7.1.2. Equipement ou service intermédiaires

Le territoire compte 74 équipements ou services qui relèvent de la catégorie intermédiaire, à savoir :

- Sports, loisirs et culture (5) : 3 pistes d'athlétisme, 1 roller, skate, vélo bicross ou freestyle, 1 salle de sport spécialisée,
- Santé (9) : 1 hébergement personnes âgées, 1 laboratoire d'analyses et de biologie médicale, 1 psychologue, 3 pédicures podologues, 1 orthophoniste, 1 sage-femme, 1 crèche,
- Enseignement (6) : 4 écoles maternelles, 2 collèges,
- Commerce (31) : 1 station-service, 3 magasins de matériel médical et orthopédique, 3 magasins d'optique, 3 horlogeries bijouteries, 2 drogueries quincailleries bricolages, 2 magasins d'articles de sports et de loisirs, 4 magasins de meubles, 2 magasins d'électroménager et de matériel audio-vidéo, 5 magasins de vêtements, 4 librairies papeteries journaux, 2 supermarchés,
- Services aux particuliers (23) : 2 vétérinaires, 2 contrôles techniques automobiles, 3 pompes funèbres, 1 centre des finances publiques, 2 polices gendarmeries, 8 banques caisse d'épargne, 5 école de conduite.

7.1.3. Equipement ou service de proximité

Le territoire de Le Teil compte 267 équipements ou services qui relèvent de l'ensemble des catégories de proximité, à savoir :

- Sport, loisir et culture (12) : 4 terrains de grands jeux, 5 salles ou terrains multisports, 2 tennis (soit 9 courts), 1 boulodrome ;
- Transports et déplacements (6) : 6 taxis ;
- Santé (43) : 3 pharmacies, 12 masseurs kinésithérapeutes, 15 infirmiers, 7 chirurgiens-dentistes, 6 médecins omnipraticiens ;
- Enseignement (6) : 6 écoles élémentaires ;
- Commerce (17) : 1 fleuriste, 4 boucheries charcuteries, 10 boulangeries, 2 épiceries supérettes ;
- Services aux particuliers (183) : 1 bureau de poste, 8 agences immobilières, 32 restaurants, 20 coiffeurs, 8 soins de beauté, 22 réparateurs automobile 2 entreprises générales du bâtiment, 20 électriciens, 11 plombiers couvreurs chauffagistes, 12 menuisiers charpentiers serruriers, 24 plâtriers peintres, 23 maçons.

Le Teil dispose d'une gamme de proximité développée. Les équipements publics communaux répondent à des besoins quotidiens en services publics ou privés. Ces équipements sont tous présents dans l'urbanité principale de la commune. Seuls les habitants à proximité de ces équipements et services peuvent en bénéficier en utilisant des moyens de transport actifs.

7.2. Services publics et administratifs

Les équipements publics et administratifs de Le Teil sont représentés par :

- Mairie, service technique ;
- Gendarmerie, PSIG (peloton surveillance intervention gendarmerie) ;
- Centre d'incendie et de Secours André Fabre ;
- Poste ;
- Hôtel des finances ;
- CPAM ;
- Gare SNCF, gare routière ;
- EDF ;
- Subdivision de l'équipement ;
- Déchetterie ;
- Office du tourisme ;
- Terrain d'accueil des gens du voyage de 12 places.

7.3. Structures d'accueil de la petite enfance

La commune dispose de structure d'accueil de la petite enfance

- Crèche La Ribambelle : ouverte depuis avril 2004, elle accueille 30 enfants par jour de 3 mois à 4 ans en accueil régulier et occasionnel. L'établissement est ouvert du lundi au vendredi de 7h30 à 18h30 sauf les jours fériés ;
- Le relais assistantes maternelles : lieu d'information pour les parents en recherche de modes de garde d'enfant notamment celui des assistantes maternelles. Il accompagne les familles dans les démarches administratives (contrat de travail, déclarations diverses…). Il apporte aussi des informations sur les droits et les devoirs des parents et des assistantes maternelles. Enfin, il organise des animations pour les enfants et des soirées à thèmes (dans un cadre professionnel) pour les assistantes maternelles.

7.4. Equipements scolaires, périscolaires et extrascolaires

Le Teil dispose d'équipements scolaires publics :

- Ecole élémentaire : centre, Mélas, nouvelle école ;
- Ecole maternelle : Astier, Mélas, nouvelle école ;
- Collège Marcel Chamontin ;
- Lycée enseignement général et technologique Xavier Mallet.

et privés :

- Ecole maternelle et élémentaire : Gabrielle Longueville ;
- Ecole élémentaire : Ardoise et coquelicot ;
- Collège Gabriel Longueville ;
- Lycée professionnel Saint André ;
- AFPA (association formation professionnelle des adultes).



Collège Gabriel Longueville – source : IATE



Lycée professionnel – source : IATE

7.5. Equipements cultuels et cimetières

La commune dispose de :

- 3 églises : Saint Etienne de Mélas, Notre Dame de l'Assomption, Charles de Foucault ;
- 4 cimetières.

7.6. Equipements sanitaires et sociaux

La commune dispose de :

- Services à domicile pour enfants handicapés et personnes âgées,
- Des centres de santé : 1 centre de santé, 1 établissement psychiatrique, 1 hébergement personnes âgées (résidence les peupliers),
- Centre d'Hébergement d'Urgence et de Réinsertion Sociale,
- Foyer Etoile du berger ADAPEI pour adulte handicapé,
- Des praticiens de santé : 12 masseurs kinésithérapeutes, 15 infirmiers, 7 chirurgiens-dentistes, 6 médecins omnipraticiens, 1 audio prothésiste, 1 orthoptiste, 1 spécialiste en ophtalmologie, 1 psychologue, 3 pédicures podologues, 1 orthophoniste, 1 sage-femme, 3 pharmacies, 1 laboratoire d'analyses et de biologie médicale.

7.7. Equipements culturels et sportifs

La commune dispose de nombreux équipements sportifs :

- 1 parcours sportif,
- 3 pistes d'athlétismes,
- 1 roller skate vélo bicross ou freestyle,
- 1 salle de sport spécialisée,
- 4 terrains de grands jeux : football,
- 5 salles ou terrains multisports : 3 gymnases, 2 volley handball (soit 5 terrains),
- 2 tennis (soit 9 courts),
- 1 boulodrome ;



Piste d'athlétisme – source : IATE



Terrain de tennis – source : IATE



Terrain de basket – source : IATE



Piste de roller – source : IATE



Gymnase Pierre de Coubertin – source : IATE

Et des équipements culturels :

- 1 cinéma de 2 salles (Regain),
- 2 salles polyvalentes (Mélas et quartier du château) ;
- Quatre salles d'accueil à usage divers : foyer Alice Avon, salle montée du château, salle des fêtes P. Avon, foyer pour tous,
- Un centre socioculturel ;
- 1 musée de la résistance et de la déportation ;
- 1 médiathèque Robert Chapuis.



Cinéma Regain – source : IATE



Musée de la résistance et de la déportation – source : IATE

7.8. Equipements touristiques et de loisirs

La commune dispose d'équipement touristique et de loisirs :

- 1 hôtel en centre-ville,
- 1 camping municipal,
- Gites et chambres d'hôte.



Hôtel centre-ville – source : google maps



Camping municipal –source : google maps

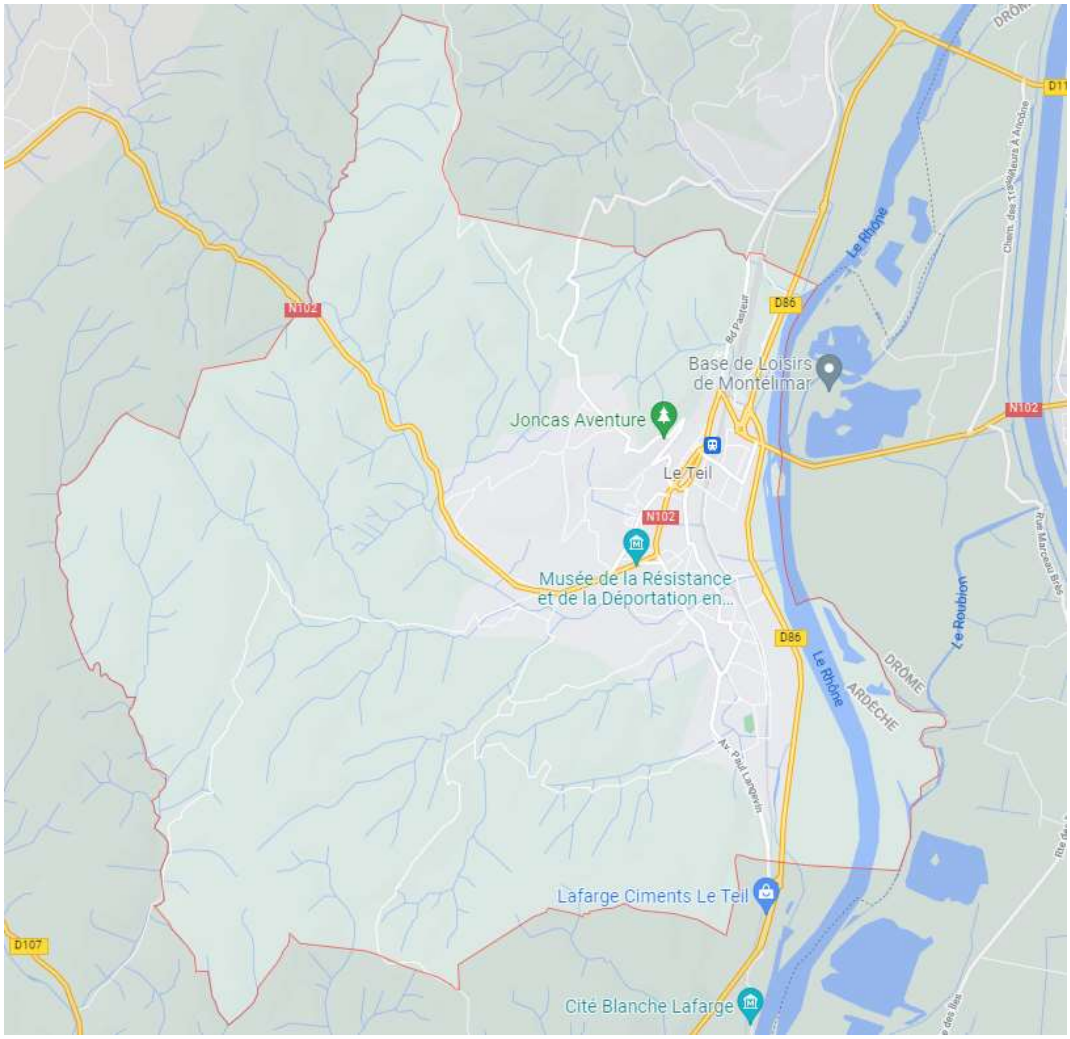
8. Desserte de la commune

8.1. Desserte routière

8.1.1. Desserte actuelle

La desserte routière du territoire communal est de niveau national et départemental ; elle est constituée par :

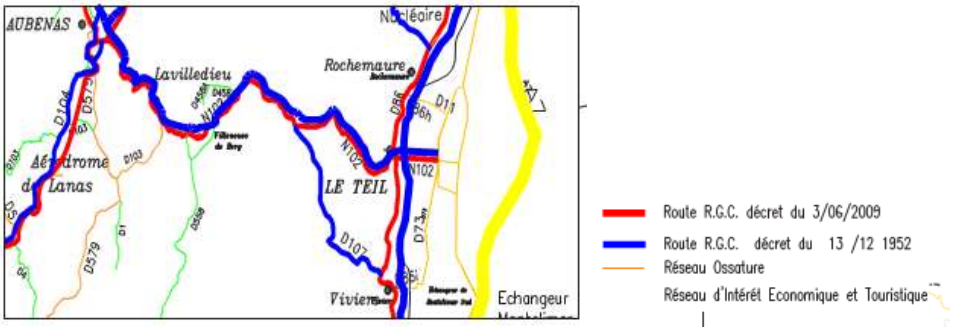
- La RN102 qui relie Montélimar et les Pradelles, elle traverse tout le département de l'Ardèche selon un axe Est Ouest,
- La RD86 est un axe Nord Sud qui relie Saint-Pierre-le-Bœuf à Pont-Saint-Esprit.



Réseau routier de Le Teil – source : Google maps

La RN102 et la RD86 sont classées Route à Grande Circulation. Pour les deux sens de circulation le trafic moyen journalier est de :

- RN102 côté Montélimar : 14 107 véhicules par jour (2022), en diminution depuis 2021 ;
- RD86 côté Rochemaure : 8 388 véhicules par jour (2022), en diminution depuis 2021 ;
- RD86 côté Viviers : 6 421 véhicules par jour (2022), stable depuis 2021.



Route classée à grande circulation –source : DDT07

Entre 2010 et 2014, il a été dénombré 22 accidents corporels qui ont fait 34 victimes dont 1 personne tuée, 21 personnes blessées hospitalisées et 12 personnes blessées non hospitalisées. 10 piétons ont été victimes de 10 accidents distincts dont 9 survenus en agglomération ; le bilan corporel est de 8 personnes blessées hospitalisées et 2 personnes blessées non hospitalisées.



Poids lourd en centre-ville – source : IATE

La déviation de Le Teil a été mise en service en 2025. Elle absorbe le trafic qui venait asphyxier le centre-ville et la traversée de Melas, notamment le trafic poids lourds. Depuis le sinistre de 2019, les poids lourds ne sont plus autorisés à traverser le centre-ville ce qui a déjà conduit à un apaisement de la circulation.
Le trafic journalier dans les zones urbaines de Le Teil a fortement diminué ce qui a contribué à une amélioration de la qualité du cadre de vie en centre bourg.

8.1.2. Nuisance acoustique

Le bruit est considéré comme une pollution majeure, pouvant être source de gêne et de nuisance portant atteinte à la santé. Conformément au code de l'environnement (article L571 et suivants), il est nécessaire de tenir compte dans tout aménagement urbain des principales sources de gêne liées aux transports aériens et terrestre, ainsi qu'aux activités de certaines entreprises.

La loi du 31 décembre 1992 a instauré le classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Ce dispositif réglementaire préventif est mis en œuvre par le préfet de département sous la forme d'actes administratifs, après consultation des communes concernées.
Le but est de limiter l'exposition des personnes construisant un nouveau bâtiment d'habitation à proximité de routes ou voies ferrées existantes en imposant des niveaux d'isolation de façade minimum aux nouvelles habitations.

L'arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Ardèche du 23/12/2011 concerne les infrastructures routières du réseau national et départemental et les voies communales. Un arrêté de classement des infrastructures de transports terrestres du 13/03/2013 concerne les infrastructures de type voie ferrée.

Sur le territoire de Le Teil, les voies classées bruyantes par arrêté préfectoral sont :

- La RN102 classée en catégorie 3 : la largeur de la zone affectée par le bruit est de 100 mètres à partir du bord extérieur de la chaussée,
- La RD86 classée en catégorie 4 entre la limite communale de Le Teil et le carrefour de la RN102 ainsi qu'entre le giratoire de la RN102 et le carrefour de la RD107 (commune de Viviers). La largeur de la zone affectée par le bruit est de 30 mètres à partir du bord extérieur de la chaussée,
- Le boulevard Stalingrad, de la rue de la république à la rue de l'hôtel de ville, classé en catégorie 3 : la largeur de la zone affectée par le bruit est de 100 mètres à partir du bord extérieur de la chaussée,
- Le boulevard Stalingrad, de la rue de l'hôtel de ville à la place Sémard, classé en catégorie 2 : la largeur de la zone affectée par le bruit est de 250 mètres à partir du bord extérieur de la chaussée,
- La ligne SNCF 800 000, du PR664+276 au PR665+735, du PR665+735 au PR668+881, classée en catégorie 1 : la largeur de la zone affectée par le bruit est de 300 mètres à partir du bord du rail extérieur de la voie.

8.2. Transports en commun

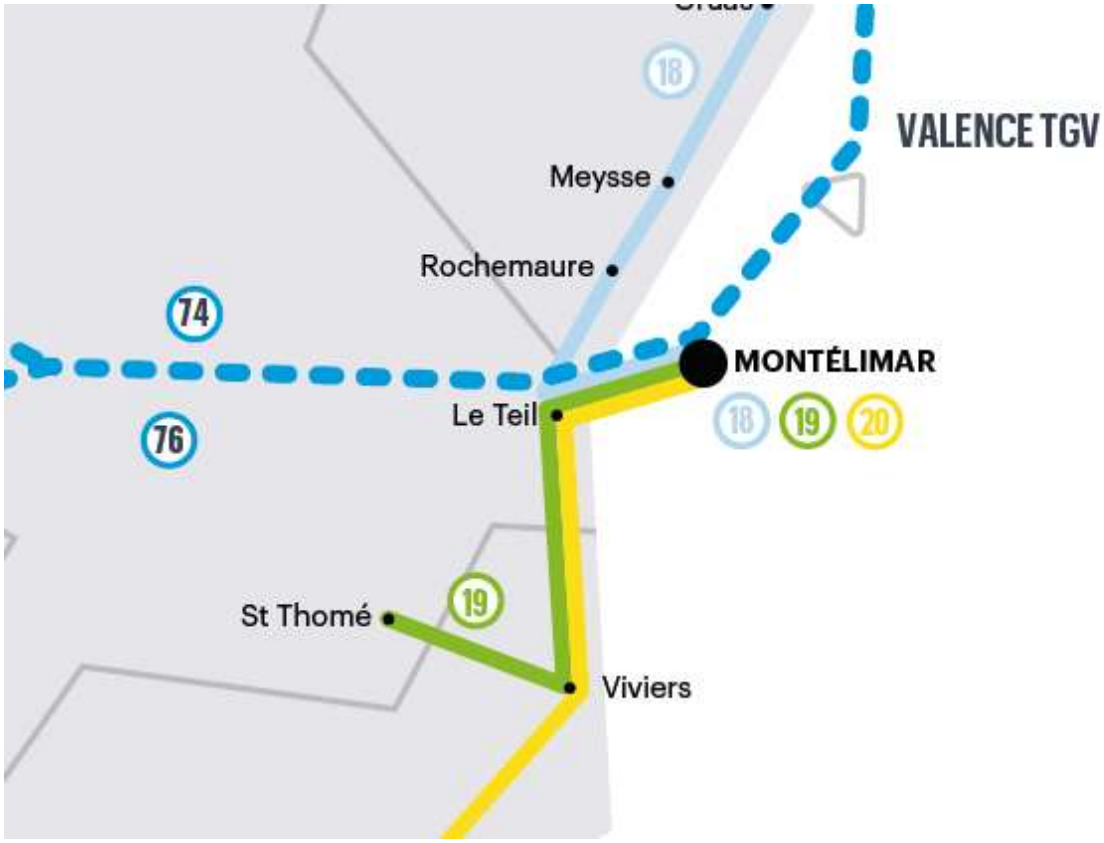
Depuis le 1er janvier 2018, c'est la Région Auvergne Rhône Alpes qui organise le transport interurbain sur le territoire de l'Ardèche. L'exploitation du réseau Cars Région Ardèche est confiée à des transporteurs privés.

La commune de le Teil est desservie par plusieurs lignes :

- la ligne 74 Valence TGV/Les Vans, avec 2 arrêts sur la commune au niveau de Sablons et Melas,
- la ligne 76 Valence TGV/Vallon Pont d'Arc, avec 2 arrêts sur la commune au niveau de Sablons et Melas,
- la ligne 18 Privas/Montélimar, avec 2 arrêts sur la commune au niveau de Netto et de déviation,
- la ligne 19 Saint-Thomé/Montélimar, avec 2 arrêts sur la commune au niveau de Netto et de déviation,
- la ligne 20 Montélimar/Pont-Saint-Esprit, avec 2 arrêts sur la commune au niveau de Netto et de déviation.

Ce sont 36 allers-retours qui permettent de rejoindre la gare de Montélimar les jours de semaine en période scolaire.
Les cars circulent entre 05 heures et 23 heures avec des pics de fréquence entre 07/09 heures et entre 17/19 heures.

Un service est organisé en complément des lignes régulières accessibles aux personnes à mobilité réduite. Ce service est disponible avec une inscription préalable et sur réservation.



Réseau de transport en commun – source : région Rhône Alpes

Des cars scolaires complètent l'offre en transport en commun. Ils sont utilisés uniquement par les scolaires situés au sein du territoire communautaire.

Une ligne de car permet également et uniquement pour les salariés du CNPE de Cruas de rejoindre leur lieu de travail.

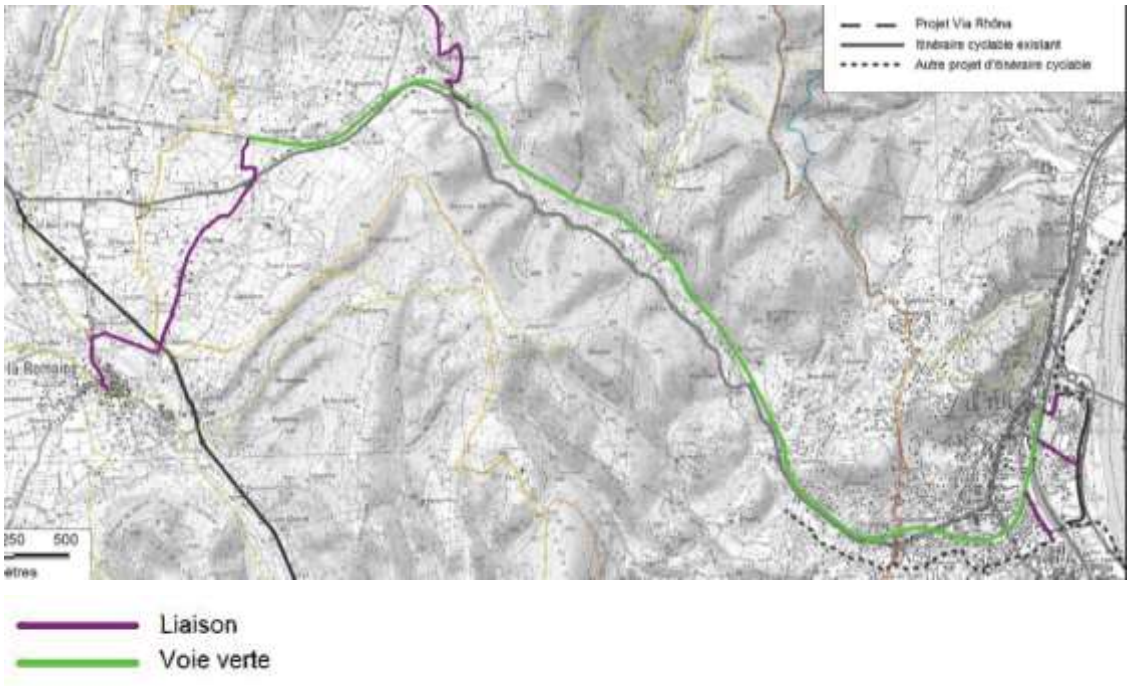
Enfin un minibus permet de rejoindre le marché du jeudi matin, il desserte les quartiers de Sablières, Mélas, Frayol, Violette et Croix rouge.

8.3. Cheminements doux

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) a été instauré par la loi du 22 juillet 1983, complétée par une circulaire interministérielle du 30 août 1988 et réactualisée par l'Ordonnance n° 2000-914 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du Code de l'Environnement.

Les cheminements doux présents sur le territoire de Le Teil sont les suivants :

- Un itinéraire cyclable en bordure du Rhône, le long du centre bourg,
- Un itinéraire de grande randonnée : GR42 de Saint-Etienne au Grau-du-Roi,
- Des sentiers pour les balades équestres,
- La voie verte à partir de l'ancien réseau ferroviaire, pénétrante qui offre l'opportunité de desservir en site propre de nombreux pôles générateurs de trafic (services publics, zones d'activités, établissements scolaires, centre de loisirs, équipements sportifs …) et qui offre un intérêt en terme de liaisons intra-urbaine axe privilégié entre le centre-ville et la ZAC Rhône-Helvie.



Projet voie verte - source : Etude de faisabilité relative à l'aménagement de l'ancienne voie ferrée de Le Teil à Alba-la-Romaine

La ViaRhôna située sur la commune de Montélimar, dont le tronçon Valence-Avignon longe la vallée du Rhône, reste difficile d'accès pour les piétons et les cyclistes du fait de la coupure que représente le Rhône.



Voie verte cyclable, variant et liaison en violet, voie partagée en orange



Pont sur le Rhône peu sécurisé pour les cyclistes

8.4. Capacités de stationnement

L'inventaire des capacités de stationnement prend en compte :

- Les parkings publics ou privés, payants ou gratuits ;
- Le stationnement sur les lieux d'activités : commerces, établissements culturels et sites de loisirs, etc.

En revanche, ne sont pas pris en compte le stationnement privé résidentiel ou d'activité accessible uniquement pour le personnel.

La capacité de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos dans le territoire de Le Teil se répartit selon le tableau ci-dessous :

Lieux	Place de stationnement		dont PMR	dont électrique	Place vélo
	publique	urbaine			
Entrée nord Boulevard Pasteur		65			
Allée Jeanne Breysse		140	1		

Lieux	Place de stationnement		dont PMR	dont électrique	Place vélo
	publique	urbaine			
RD 486 covoiturage Zone d'activité		95	5		
Pharmacie du Sablon	66		2		
Impasse Louis Lacrotte	20				
Rue Louis Lacrotte		30			
Netto	55		4		
Rue Louis Lacrotte		40			
Ancien abattoir	24				
Allée Paul Avon		10			
Résidence des Peupliers	30				
Rue Georges Simonin		35			
Avenue du 8Mai		40			
Place Paul Avon	64		2		
Parking Fabre	60		1		
place de l'Europe Unie	31		1		
Allée Jean Moulin	20		1		
Allée Jean Moulin	2				
Allée Jean Moulin	22				
Gymnase		14	2		
Rue Frédéric Mistral	56				
Av Charles de Gaulles		8			
Rue Vincent Toucher		5			
Av Henri Barbusse		10			
Av Henri Barbusse		20			
Av Henri Barbusse		6			
Av Henri Barbusse		20			
Av Paul Langevin		20			
Sq de La Violette	14		1		
Bd Jean Jaures		60			
Bd Boudon		34			
Av Olivier de Serres		8			
Av Olivier de Serres		11			

Lieux	Place de stationnement		dont PMR	dont électrique	Place vélo
	publique	urbaine			
Bd Tariotte		42	1		
Rue de la Croix Rouge		54			
Av Mattéoti		12			
Av Mattéoti		17			
Av Mattéoti		10			
Av Mattéoti		6			
Impasse Saint Augustin		20			
Place Pierre Semard	150		3	2	
PL Jean Macé	44		1		
Rue de La République	50				
Bld Stalingrad	40				
Rue Daniele Casanova	12				
Rue de la Poudrière		9			
Rue Robert Jean Pierre	13				
Espace Aden	34				
Impasse de la Résistance		12			
Rue de la Résistance		12			
Rue Victore Hugo	20				
Rue de l'Espérance		10			
Rue Ferdinand Buisson		6			
Rue Victor Hugo		24			
Rue Emile Combe	6				
Rue Emile Combe		25			
Place Robespierre	6				
Rue Ambroise Croizat		30			
Rue Adrien Jouve		90	2		
Place du Cimetière		20		2	
Cinéma		17	1		
Place Joseph Thibon		20	1		
Place du Dispensaire		15			
zone commerciale Le Dépôt	388		14	1	

Lieux	Place de stationnement		dont PMR	dont électrique	Place vélo
	publique	urbaine			
Chemin du Dépot salle de sport	30				
rue des Morios		30	3		
Bd Pasteur		10			
Bd Pasteur		8			
Bd Pasteur		36			
RD 486 covoiturage		29			
Chemin du pont du Rhône		25			
Chemin du pont du Rhône	10		1		
Chemin Germaine Montagni		40			
Rue de la Croix Rouge		15			
Gymnase	56		2		
Service technique	8		1		
Ecole	41		2		
???	30				
Place Paul Langevin		14			
Cimetière Frayol		20			
Cimetière Melas Haut		15			
Av Olivier de Serres		10			
TOTAL	**1402**	**1374**	**52**	**5**	**0**

La commune dispose de nombreuses aire de stationnement qui permettent l'accueil d'un maximum de 2 776 véhicules motorisés dont 52 PMR et 5 places pour les véhicules électriques.

Les capacités de stationnement sont très disparates sur le territoire. Si les places de stationnement sont très nombreuses en centre-ville et au niveau de la zone d'activité de la Rotonde, elles sont rares et disséminées, voire inexistantes dans les autres quartiers.

Aucun stationnement public n'est payant.

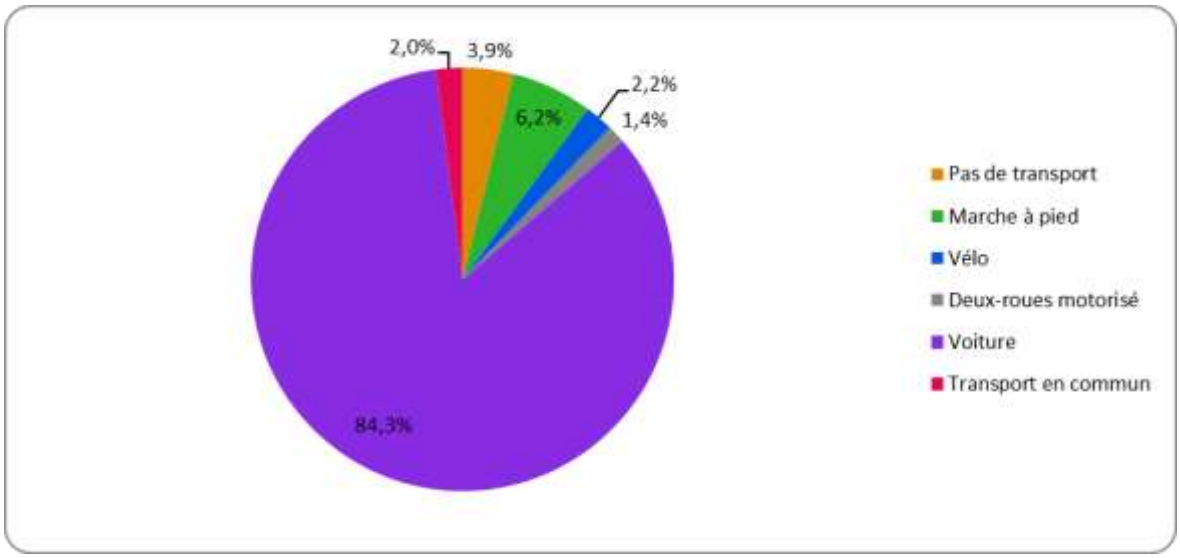


Capacité de stationnement – source : IATE

8.5. Déplacements pendulaires

Le déplacement pendulaire, appelé aussi migration ou mobilité pendulaire, est le déplacement journalier de la population des centres urbains entre les lieux de domiciles et les lieux de travail ou de scolarité. Ce phénomène est caractéristique de la dissociation entre les zones d'activités (centre-ville, pôle d'activités) et les zones d'habitations en périphérie (banlieues, espaces péri-urbanisés).
Ce type de mobilité pose de nombreux problèmes de gestion des moyens de transport et des voies de communication aux heures de pointe, le matin, le soir et dans une moindre mesure le temps de midi : pollution, embouteillages, zones de stationnement, etc.

A Le Teil, la presque totalité des déplacements pendulaires se fait en voiture (84,3%) alors que la commune est desservie par plusieurs lignes d'autocar.
Les transports en commun sont utilisés mais dans une proportion faible (2%) tout comme la marche à pied, le vélo et les deux-roues motorisé (respectivement 6,2%, 2,2% et 1,4%), alors que la ville s'étale sur 4 km dans sa plus grande longueur.
3,9% de la population n'utilisent pas de moyen de transport pour se rendre au travail, en lien probablement avec le développement du télétravail.

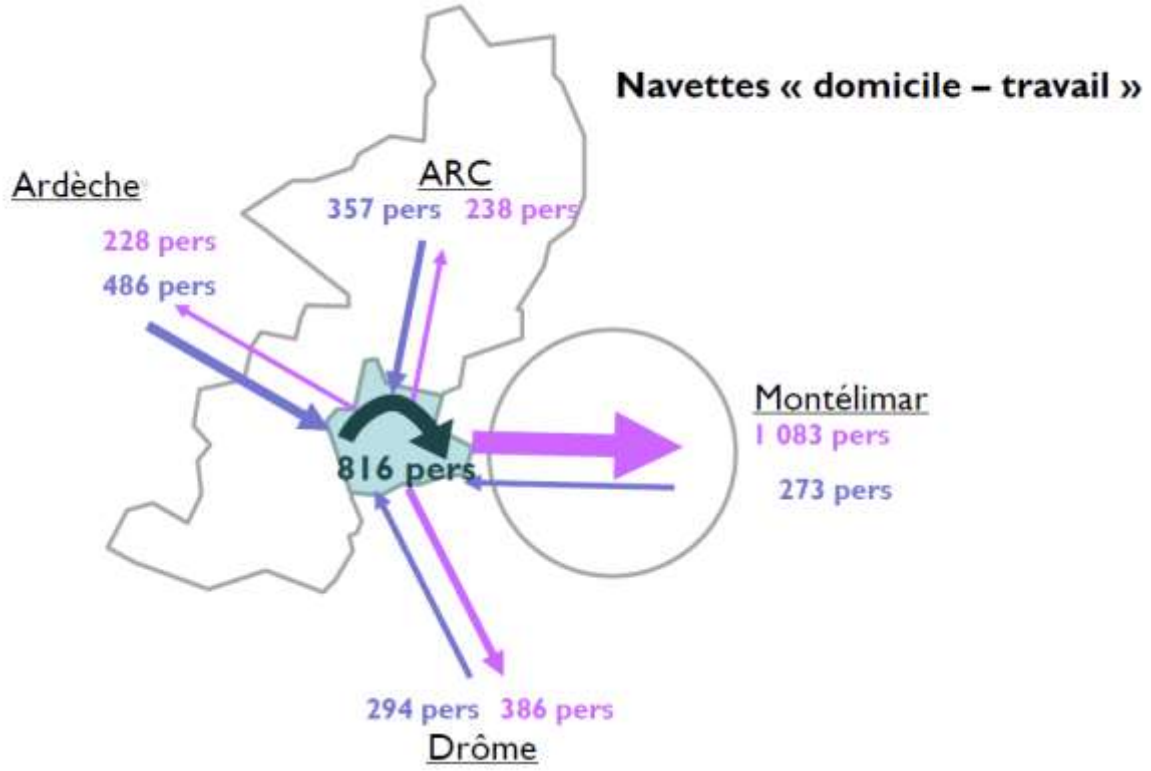


Modes de transport pour se rendre au travail - source : INSEE 2022

Le Teil appartient au bassin de vie de Montélimar qui concentre les principaux équipements supérieurs. 38% des actifs travaillent à Montélimar.
Les déplacements domicile travail des actifs de Le Teil sont majoritairement orientés vers Montélimar (38%), puis c'est au sein du territoire communal que les actifs se déplacement (29%). Les déplacements au sein du territoire communautaire et dans le département au-delà du territoire communautaire représentent chacun seulement 8%.
Le Teil est attractif pour les actifs communautaires et du département de l'Ardèche, c'est un pôle d'emploi d'appoint.

Concernant les migrations domicile étude, Le Teil restent un point de concentration des collégiens et des lycéens : présence de 2 collèges, un lycée polyvalent et un lycée professionnel. 81% des

élèves de Le Teil sont scolarisés sur le territoire communal et 44% des élèves scolarisés habitent une autre commune.



Déplacement pendulaire – source : Agir en ville 2021

8.6. Desserte numérique

La communication numérique est l'utilisation du web comme un canal de diffusion, de partage et de création d'informations.

Le réseau internet comprend trois grands niveaux :

- le transport : il s'agit des réseaux longue distance (dorsales ou backbones), créés et gérés par des sociétés d'envergures nationale et internationale. Interconnectés les uns aux autres, ils relient entre eux les pays et les grandes agglomérations ;
- la collecte : au niveau intermédiaire, les réseaux de collecte permettent de relier les réseaux de transport aux réseaux de desserte ;
- la desserte : également appelée réseau d'accès, boucle locale, premier (ou dernier) kilomètre, la desserte assure l'interconnexion entre le réseau de collecte et l'utilisateur final.

8.6.1. Différents supports

L'infrastructure internet s'appuie sur des supports physiques de nature différente, regroupés en trois catégories :

- les supports de transmission optique : le signal propagé est constitué de photons, qui se déplacent dans le cœur (guide d'ondes) des fibres optiques. Ce support optique offre le débit le plus élevé. Principalement utilisé dans les réseaux de transport et de collecte, il est progressivement déployé dans le réseau de desserte ;
- les supports de transmission électrique : le signal est constitué de flux d'électrons, qui se propagent sur des câbles métalliques (généralement en cuivre). Ils sont largement utilisés pour la desserte ;
- les supports de transmission radioélectrique : le signal est constitué d'ondes électromagnétiques qui se propagent dans l'air. On les utilise principalement en desserte (Wi-Fi par exemple) et en collecte (faisceaux hertziens).

8.6.2. Equipement de la commune

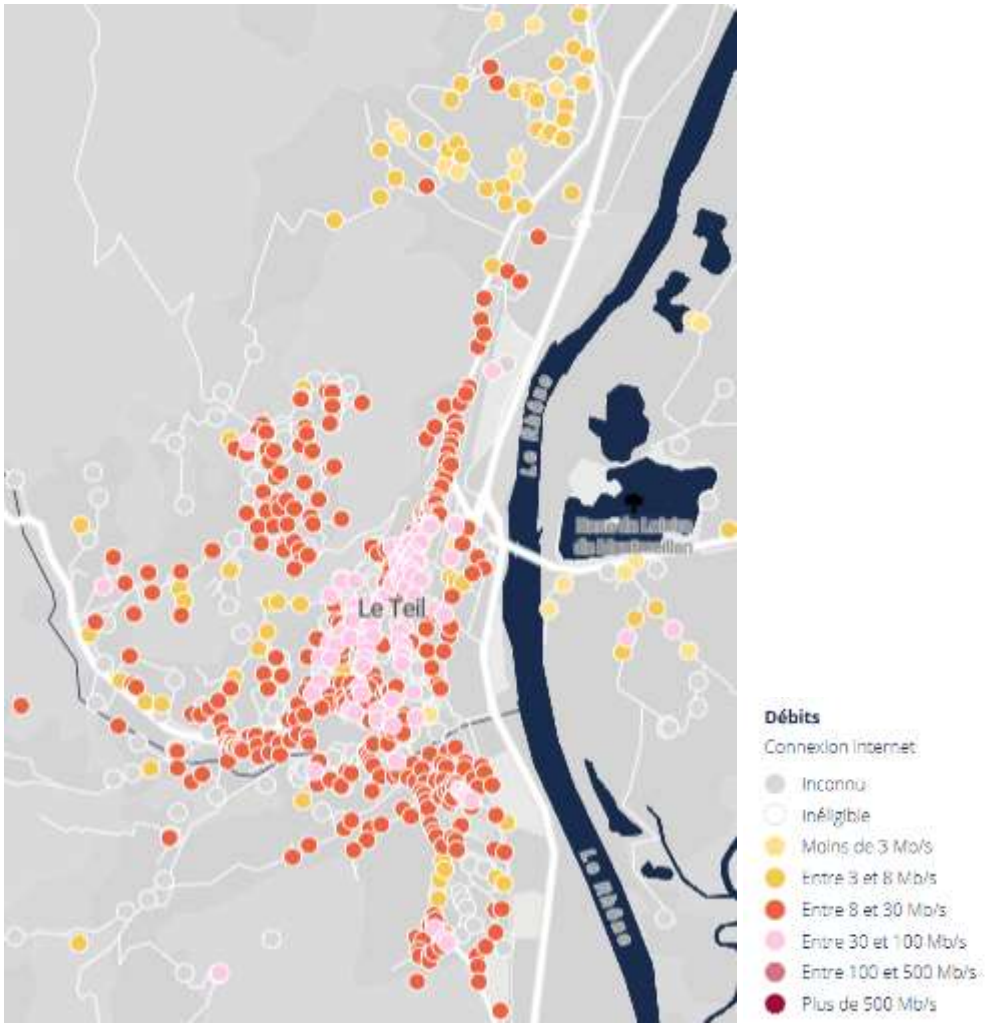
L'ensemble des lignes téléphoniques de Le Teil est relié à 1 nœud de raccordement : Le Teil de 4600 lignes avec 3 opérateurs (SFR, Free, Bouygues) et OVH.

Le Teil est une commune où l'accès à internet fixe n'est disponible qu'avec le réseau ADSL. Bien que la fibre optique ne soit pas encore disponible, 70,55% des bâtiments de Le Teil bénéficient malgré tout d'un "bon haut débit" (vitesse internet de 8 Mb/s ou plus).

Débits internet à Le Teil

Vitesse internet	Nombre de bâtiments	%
Plus de 500 Mb/s	0	0 %
Entre 100 Mb/s et 500 Mb/s	0	0 %
Entre 30 Mb/s et 100 Mb/s	727	18,6 %
Entre 8 Mb/s et 30 Mb/s	2 025	51,9 %
Entre 3 Mb/s et 8 Mb/s	235	6 %
Moins de 3 Mb/s	20	0,5 %
Inconnu	894	22,9 %

Données Ariase



Débit internet – source : ARIASE

8.6.3. Couverture de téléphonie mobile

Plusieurs types d'antennes peuvent être présents :

- les supports d'antennes pour la téléphonie mobile : il s'agit des "antennes-relais" de téléphonie mobile, c'est-à-dire les installations de base pour le GSM (2G) et l'UMTS (3G) et les faisceaux hertziens associés à ces installations ;
- les supports d'antennes pour la diffusion de télévision (émetteurs de télévision) ;
- les supports d'antennes pour la diffusion de radio : il s'agit de l'ensemble des émetteurs de radio (émetteurs ondes courtes ou moyennes, émetteurs FM ou émetteurs numériques) ;
- les "autres installations" : elles recouvrent les installations de réseaux radioélectriques privés, les radars météo ou les installations WIMAX (ou Boucle Locale Radio).

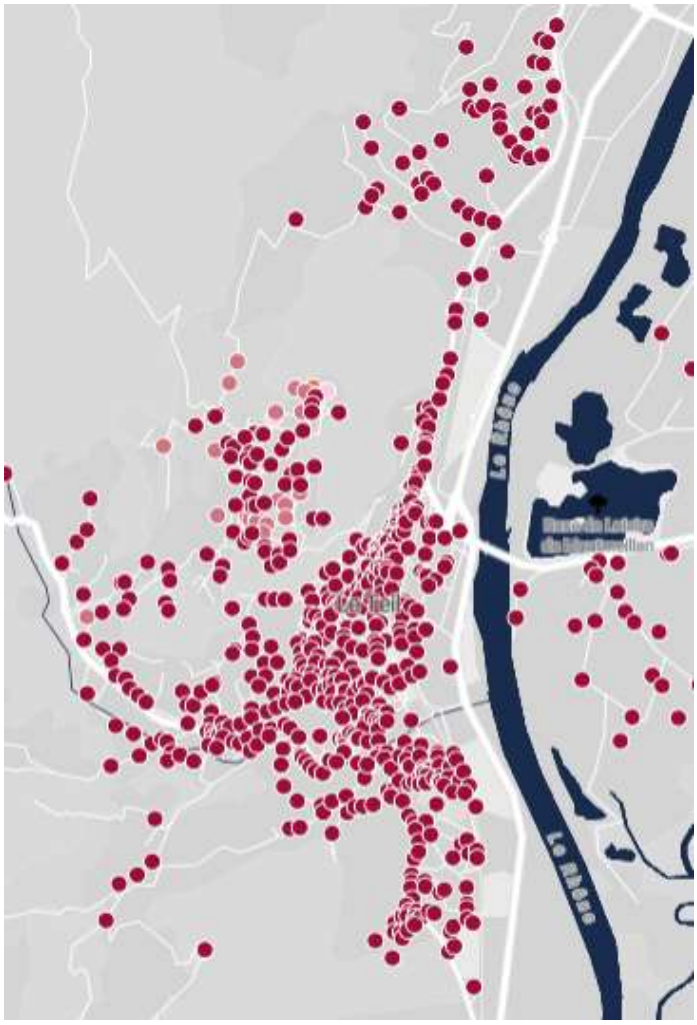
La commune de Le Teil possède 7 antennes téléphoniques (2 à Saint Pierre chemin rural la Sablière, le pont neuf RN102, Bauthéac, les Peyrouses vc n°2, rue de l'Europe ZI Sud, chemin rural ile du détroit Ouest STEP) :

- Orange dispose de 4 antennes mobiles en 4G+,
- SFR compte 3 antennes mobiles en 4G+,
- Bouygues Telecom est présent sur 2 antenne mobile en 4G+.
- Free a équipé 1 antenne mobile en 5G.

Réseaux mobiles à Le Teil

Réseau mobile	Nombre de bâtiments	%
5G	0	0 %
4G	3 900	99,9 %
3G	3 900	99,9 %
2G	171	4,3 %
Inconnu	1	0 %

Données ARCEP



Réseau mobile – source : ARCEP