SYNDICAT RHÔNE PROVENCE BARONNIES

PLU Le Teil (révision)

Analyse des documents arrêtés

Septembre 2026

Rédacteur : Inès JEANPIERRE

Table des matières

1. Contexte de la consultation 2
2. Armature territoriale 2
3. Dynamiques démographiques et besoins en logements 2
3.1. Démographie 2
3.2. Evolution du parc et besoins en logements 3
3.3. Typologie de logements (parc de logements) et parcours résidentiel 4
3.4. Formes d'habitat et les densités 5
3.4.1. L'OAP sectorielle « Malaure Nord » 6
3.4.2. OAP sectorielle « Les Amandiers » 6
3.4.3. OAP sectorielle « La Madone » 7
3.4.4. OAP sectorielle « Sablière/Cadran solaire » 7
3.4.5. OAP sectorielle « Albert Camus » 7
3.4.6. OAP sectorielle « Les 4 Vents » 8
3.4.7. OAP sectorielle « Les Helviens » 8
3.4.8. OAP sectorielle « Touchet / Deyres » 8
3.4.9. OAP sectorielle « Saint-Pierre » 9
4. Les orientations pour la mobilité 10
5. Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers induite par le projet 11
5.1. Mesure de la consommation d'espace 11
5.2. Estimation des besoins en fonciers pour le projet de PLU 11
6. Commerces, services et équipements 12
7. Urbanisme favorable à la santé et adaptation au changement climatique 14
8. Trame écologique 15
9. Risques 17

1. Contexte de la consultation

Dans le cadre de la consultation sur le projet de PLU révisé (révision générale), arrêté le 23 juin 2026, le Syndicat est sollicité afin de rendre un avis sur le projet révisé du PLU dans son ensemble.

Dans le cadre de la révision du PLU du Teil, la Préfecture de l'Ardèche a saisi le Syndicat (en l'absence de SCoT opposable) à la suite du dépôt, par la commune, d'un dossier de demande de dérogation d'ouverture à l'urbanisation, en date du 17 août 2026.

Ces orientations sont inscrites dans une perspective de développement à l'horizon 2036 (2024-2036).

2. Armature territoriale

La commune du Teil appartient aux **8 pôles structurants** de l'armature territoriale du SCoT. Les pôles structurants constituent les principaux pôles de services et d'équipements du territoire et jouent un rôle majeur dans l'équilibre de l'offre à l'échelle du SCoT, notamment en matière de santé, d'administration, de commerce, d'éducation et de services à la personne. Leur place dans l'armature conditionnera, une fois le SCoT approuvé, l'accueil démographique, l'accueil d'équipements, de services et d'activités économiques ainsi que la production de nouveaux logements, dans une logique de **complémentarité et d'équilibre territorial**.

Le positionnement du Teil dans l'armature traduit ainsi sa vocation à **maintenir et conforter un niveau de services et d'équipements à même de répondre aux besoins de son bassin de vie et de contribuer au rayonnement du territoire**. Le maintien d'une offre diversifiée en logements, commerces, services, équipements et emplois constitue à ce titre un enjeu important pour préserver les fonctions rayonnantes de la commune. L'accueil de population et le développement urbain ont ainsi vocation à accompagner le maintien de ces fonctions, en priorité dans les secteurs les mieux équipés et les mieux desservis.

Cette organisation territoriale repose également sur une **recherche de complémentarité entre les pôles structurants**. Le Teil s'inscrit à ce titre dans une **grappe cohérente avec Montélimar**, qui illustre les liens existant et les liens à valoriser entre les deux communes qui sont proches géographiquement et dont les services, les lieux d'emplois ou les logements influencent leur fonctionnement connecté.

Enfin, le confortement des pôles structurants suppose de porter une attention particulière à leur **accessibilité et à leur desserte**, notamment par les transports collectifs et les connexions avec les principaux pôles urbains. Le développement d'une offre de services et d'équipements au sein des secteurs de centralité, des quartiers de gare et des pôles multimodaux constitue ainsi un levier pour renforcer leur attractivité et limiter les besoins de déplacements vers les pôles de niveau supérieur.

3. Dynamiques démographiques et besoins en logements

3.1. Démographie

Le projet de PLU du Teil traduit une volonté de poursuivre l'accueil de population tout en maîtrisant le rythme de croissance démographique. Le PADD retient ainsi une hypothèse de croissance de **+0,75 % par an à l'horizon 2035**, correspondant à l'accueil d'environ **900 habitants supplémentaires** et portant la population communale à près de **9700 habitants**.

Cette trajectoire s'inscrit dans la continuité de la dynamique démographique récente, tout en marquant un ralentissement par rapport à la période 2015-2021, au cours de laquelle la commune a enregistré une croissance moyenne de **+0,87 % par an**, supérieure à celle observée à l'échelle de la CC Ardèche Rhône Coiron (+0,70 %) et du territoire du SCoT (+0,42 %).

Le projet communal s'appuie ainsi sur le maintien d'une croissance démographique, destinée à conforter le rôle du Teil dans l'armature territoriale tout en accompagnant les besoins en logements, équipements et services liés à l'accueil de nouveaux habitants.

	Population en 2015	Population en 2021	Evolution annuelle moyenne (2015-2021)
Pôles structurants	**100 044**	**103 403**	**0,55 %**
Pôles relais	28 201	28 605	0,24 %
Pôles de proximité	27 166	26 848	-0,20 %
Villages	69 857	72 080	0,52 %

Le Teil	8 449	8 901	+0,87%
CC Ardèche Rhône Coiron	22 230	23 177	0,70 %
SCoT Rhône Provence Baronnies	225 268	230 936	0,42 %

Source : Insee

Les observations du SCoT Rhône Provence Baronnies :

L'hypothèse démographique retenue par le PLU apparaît cohérente d'une part avec la dynamique récente de la commune et avec la volonté du SCoT de conforter les pôles structurants, et d'autre part avec la tendance d'évolution souhaité dans le projet de PLH non abouti. Elle traduit une inflexion par rapport au rythme de croissance observé entre 2015 et 2021 (+0,87 % par an), qui s'inscrit dans la tendance générale au ralentissement démographique anticipée à l'échelle du territoire du SCoT.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT retient une hypothèse moyenne de croissance de +0,50 % par an à l'échelle de l'ensemble du périmètre. Cet objectif constitue toutefois une trajectoire globale et ne préjuge pas, à ce stade, de la déclinaison des objectifs démographiques à l'échelle de chaque commune. La territorialisation de la trajectoire démographique du SCoT selon les différents niveaux de l'armature territoriale (pôles structurants, pôles relais, pôles de proximité et villages) sera précisée dans le DOO.

Dans cette attente, la stratégie portée par le SCoT dans le PAS vise à **recentrer la croissance démographique sur les pôles structurants et les pôles relais**, compte tenu de leur niveau d'équipements, de services, d'emplois, d'infrastructures et de leur capacité à accueillir de nouvelles populations dans de bonnes conditions. Les pôles structurants ont ainsi vocation à rester majoritaires dans l'accueil de population, notamment au sein des secteurs disposant d'une offre urbaine et de mobilité renforcée, tels que les centres-villes et les quartiers de gare. Cette orientation doit contribuer à limiter les phénomènes de périurbanisation observés ces dernières années et à mieux articuler accueil de population, proximité des services et maîtrise des déplacements.

Cette stratégie ne vise toutefois pas à opposer le développement des pôles à celui des territoires ruraux. Le SCoT entend également **maintenir la vitalité des villages et des espaces ruraux**, notamment par le maintien de la population et des services de proximité, tout en veillant à ne pas renforcer les dynamiques de périurbanisation autour des principaux pôles. Il s'agit ainsi de rechercher une répartition équilibrée de la croissance à l'échelle du territoire, fondée sur les capacités et les fonctions propres à chaque niveau de l'armature.

Au regard de son statut de **pôle structurant**, de son niveau d'équipements et de services, de son offre d'emplois et de sa position au sein du bassin de vie, Le Teil a donc vocation à participer pleinement à cette dynamique de recentrage de l'accueil de population.

3.2. Evolution du parc et besoins en logements

Le parc de logements du Teil compte 4 711 logements en 2022. Il se caractérise par une faible part de résidences secondaires, qui représentent 3% du parc, soit 141 logements en 2022, et sont en diminution depuis 2011. À l'inverse, la vacance constitue un enjeu important : 601 logements sont recensés comme vacants en 2022, soit 13% du parc, leur nombre ayant été multiplié par 2,7 depuis 1968.

La production de logements s'est établie à environ 33 logements commencés par an en moyenne, dont 42% sous forme de logements collectifs. Plusieurs dispositifs ont déjà été mobilisés pour valoriser et améliorer le parc existant, notamment l'OPAH menée entre 2014 et 2019 et le Contrat de ville 2015-2020 sur les quartiers Cœur de ville et Sud Avenir.

Dans ce contexte, le PLU entend privilégier le **renouvellement urbain et la mobilisation du parc existant**, tout en permettant la production de logements nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants. Le PADD prévoit ainsi de consolider l'enveloppe urbaine, de restaurer et moderniser les logements du centre-ville, de résorber la vacance notamment à travers la mise en place d'une OPAH-RU, et de favoriser la transformation du bâti existant. Il prévoit également de tirer parti des opportunités de mutation de certains bâtiments, comme la résidence des Peupliers (offre de logements temporaires, notamment en lien avec l'activité supplémentaire du centre nucléaire de production d'électricité de Cruas Meysse) et de développer une offre de logements diversifiée dans les différents quartiers, en associant habitat individuel groupé, habitat intermédiaire et habitat collectif.

Le projet de PLU retient un objectif démographique de **9 700 habitants à l'horizon 2036**, soit environ 890 habitants supplémentaires par rapport à 2022, et prévoit la production d'environ **396 nouvelles résidences principales**, en densification ou en extension, soit environ 28 logements par an. Cette production doit répondre à la fois aux besoins liés à l'évolution du parc de logements, l'accueil de nouveaux habitants et l'évolution de la structure des ménages. Le PADD retient à ce titre une hypothèse de **2,18 personnes par ménage à l'horizon 2036**.

Le PLU permet le consolidement de l'enveloppe urbaine pour la production de logements en assurant la densification et le renouvellement urbain. En effet, parmi les 396 résidences principales à produire :

- sur **dents creuses** ou **division parcellaire** : ce sont environ **213 logements** (application du taux de rétention foncière) qui seront construits en dents creuses ou division parcellaire dans l'enveloppe urbaine existante (Malaure Nord, Sablière/Cadran solaire, Albert Camus, 4 vents, Helviens, Touchet Deyres, Madone, …), soit 54% des besoins de production en nouveaux logements. La justification des choix précise les capacités de production mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine. Le Teil dispose notamment de 7,76 ha de dents creuses non contraintes par les PPR, auxquels s'ajoutent 2,25 ha et 1,11 ha d'espaces peu contraints par les PPR.
- en **renouvellement urbain** et remise sur le marché de **logements vacants** : ce sont environ **110 logements** vacants qui seront remobilisés, soit 28% des besoins de production en nouveaux logements.
- en **extension de tissu bâti existant** : ce sont environ **54 logements** qui seront construits, soit 14% des besoins de production en nouveaux logements.

Les observations du SCoT Rhône Provence Baronnies :

En tant que pôle structurant, Le Teil a vocation à accueillir une part significative de la croissance démographique et à conforter son offre résidentielle, en privilégiant les secteurs déjà urbanisés et bien desservis par les équipements et les services.

Le projet privilégie la production de logements au sein du tissu urbain existant, avant de recourir à de nouvelles extensions urbaines. En effet, le PLU donne la priorité à la mobilisation de l'enveloppe urbaine existante : le potentiel identifié dans les dents creuses, les opérations de renouvellement et les secteurs de densification représente une part importante des capacités de production de logements, tandis que les extensions urbaines sont plus limitées.

La **résorption de la vacance** constitue ainsi un enjeu important du projet de PLU. Avec 601 logements vacants en 2022, soit 13 % du parc, la remise sur le marché d'une partie de ces logements constitue un levier important pour répondre aux besoins résidentiels tout en limitant la nécessité de produire systématiquement de nouveaux logements. Le PLU identifie ce levier, notamment à travers l'OPAH-RU et la réhabilitation du parc du centre ancien. Parallèlement à la construction neuve, le PADD affiche une volonté de consolider l'enveloppe urbaine existante en favorisant le renouvellement urbain, la réhabilitation du parc ancien et la résorption de la vacance. Il prévoit notamment de poursuivre les actions engagées dans le centre-ville, à travers l'OPAH-RU, la transformation du bâti existant et la mobilisation des opportunités de mutation de certains bâtiments. Le projet entend également préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-ville tout en permettant son renouvellement et son attractivité résidentielle.

La mobilisation du parc existant doit également constituer une opportunité d'améliorer sa **qualité et son adéquation aux besoins des ménages** dans la logique d'assurer les parcours résidentiels. Le diagnostic met en évidence des enjeux liés à la dégradation du parc ancien et à l'habitat indigne, qui apparaissent notamment dans les problématiques de renouvellement du centre-ville. Au-delà du nombre de logements produits, le renouvellement urbain doit permettre de proposer des logements plus confortables, adaptés aux différents âges et situations des ménages, et bénéficiant d'un environnement urbain favorable, en cohérence avec les principes de l'**urbanisme favorable à la santé**.

Le parc de logements de la commune se caractérise aujourd'hui par une forte prédominance de maisons individuelles (87 %) et de grands logements (90 % de 4 pièces et plus). Dans ce contexte, le SCoT souligne l'enjeu de la diversification du parc de logements (logements plus petits, habitat intermédiaire, habitat collectif) afin d'assurer les parcours résidentiels et de répondre aux besoins des jeunes, des personnes âgées ou encore des familles.

Enfin, le maintien et le développement d'une **offre locative sociale** constituent un enjeu important pour accompagner cette diversification et répondre aux besoins des ménages ne pouvant accéder au parc privé. Le SCoT encourage le PLU à poursuivre la prise en compte de cet enjeu dans les opérations de renouvellement et de production de logements.

3.3. Typologie de logements (parc de logements) et parcours résidentiel

Le diagnostic met en évidence une **typologie de logements relativement équilibrée** au Teil, avec **56% de maisons individuelles et 44% d'appartements**, une répartition plus diversifiée que celle observée à l'échelle du SCoT. La taille moyenne des résidences principales s'établit à **4,13 pièces**, en lien notamment avec la présence significative d'un parc d'appartements.

Le parc résidentiel se caractérise également par une **part importante de propriétaires**, qui représentent près de 45% des ménages. Cette structure de l'occupation du parc peut toutefois présenter un enjeu relatif à la fluidité des parcours résidentiels.

Dans ce contexte, le PLU entend accompagner la diversification de l'offre résidentielle et favoriser une meilleure adéquation entre les logements proposés et les besoins des ménages. Le projet prévoit notamment, dans les secteurs de renouvellement et de densification, une diversité de formes d'habitat associant **logements individuels groupés, habitat intermédiaire et logements collectifs**.

Le diagnostic souligne par ailleurs l'importance du **parc locatif social**, qui représente près de **17% du parc de logements**, soit 1 748 logements sur les 2 553 logements sociaux recensés à l'échelle intercommunale. Bien que la commune ne soit pas soumise aux obligations de production de logements locatifs sociaux prévues par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, le maintien et le développement d'une offre diversifiée, notamment locative, constituent un levier pour accompagner les différents parcours résidentiels et répondre aux besoins des ménages à différentes étapes de leur vie.

Les observations du SCoT Rhône Provence Baronnies :

Le parc de logements du Teil présente une **typologie relativement équilibrée entre maisons individuelles et appartements**, avec respectivement 56 % et 44 % du parc. Cette diversité constitue un atout pour la commune et offre une base favorable à la diversification des parcours résidentiels. La part importante de propriétaires, qui représentent 45% des ménages, ainsi que la taille moyenne relativement élevée des résidences principales, de 4,13 pièces, soulèvent toutefois un enjeu de fluidité du parcours résidentiel. Le maintien de ménages de petite taille dans des logements relativement grands peut en effet limiter la disponibilité de logements adaptés aux différents moments de la vie.

Les objectifs affichés par le PLU en matière de **diversification de l'habita**t constituent une réponse à cet enjeu, notamment à travers le développement de logements individuels groupés, d'habitat intermédiaire et de logements collectifs dans les secteurs de renouvellement et de densification et en extension urbaine.

Dans ce contexte, **la réflexion sur la diversification de l'offre résidentielle apparaît essentielle pour accompagner les évolutions démographiques attendues, favoriser l'accueil de jeunes ménages, répondre au vieillissement de la population et permettre davantage de fluidité dans les parcours résidentiels**, notamment en ce qui concerne la variété des typologies, la taille de logements, la diversité des statuts d'occupation (accession/primo-accédants, location, logement social ou abordable).

Cette diversification de l'offre résidentielle passe également par l'offre locative sociale : le PADD prévoit de maintenir la proportion de **logements locatifs sociaux conventionnés à hauteur de 25% du parc principal.**

3.4. Formes d'habitat et les densités

Le PADD porte une ambition de **densification progressive du tissu urbain** et de **diversification des formes d'habitat**, qui se traduit dans le projet de PLU par 9 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation d'habitat, réparties dans différents quartiers de la commune.

Ces OAP visent à encadrer le développement résidentiel en privilégiant la mobilisation du foncier au sein des espaces déjà urbanisés et en limitant les extensions urbaines. Le PLU prévoit ainsi **8 OAP de densification** et **1 OAP en extension** de l'enveloppe urbaine, située dans le secteur des Amandiers.

Au total, ces 9 OAP couvrent environ **6 hectares** et prévoient la réalisation de **153 logements**. Leur mise en œuvre s'organise selon deux niveaux de priorité :

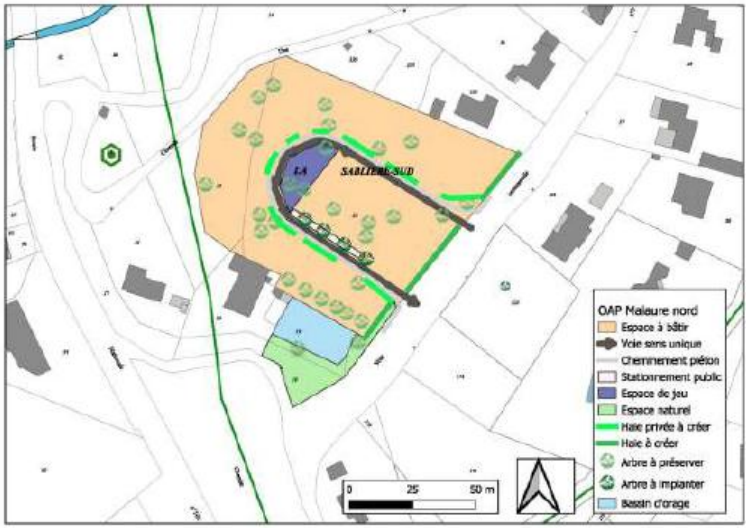
- Priorité 1 : l'OAP Malaure Nord, dont l'urbanisation est envisagée dès 2026
- Priorité 2 : les huit autres OAP, situées dans les secteurs des Amandiers, de la Madone, de Sablière/Cadran solaire, d'Albert Camus, des 4 Vents, des Helviens, de Touchet/Deyres et de Saint-Pierre.

Cet échéancier tient compte de la localisation et de l'accessibilité des secteurs, de leur desserte par les réseaux ainsi que de la maturité des projets.

	Type d'OAP	Surface	Nb de lgts	Densité brute	Formes d'habitat	Date
OAP Malaure Nord	Densification	0,94 ha	19 lgts	20 lgts/ha	Individuel Intermédiaire	2026
OAP Amandiers	Extension	0,68 ha	10 lgts	10 lgts/ha	Individuel Intermédiaire	2026
OAP La Madone	Densification	0,24 ha	10 lgts	42 lgts/ha	Individuel Intermédiaire	2027
OAP La Sablière/Cadran solaire	Densification	0,87 ha	25 lgts	30 lgts/ha	Individuel (4 lgts) Intermédiaire (4 lgts) Collectif (17 lgts)	3 phases 2027

OAP Albert Camus	Densification	0,56 ha, dont 0,20 ha pour l'aire de jeu	13 lgts	43 lgts/ha	Individuel Intermédiaire	2027
OAP 4 vents	Densification	1,44 ha	50 lgts	35 lgts/ha	Individuel (4 lgts) Intermédiaire (34 lgts) Collectif (12 lgts)	3 phases 2027
OAP Helviens	Densification	0,51 ha	13 lgts	29 lgts/ha	Individuel (2 lgts) Intermédiaire (11 lgts)	2 phases 2027
OAP Touchet/Deyres	Densification	0,46 ha	9 lgts	20 lgts/ha	Individuel (3 lgts) Intermédiaire (6 lgts)	2 phases 2027
OAP Saint-Pierre	Densification	0,32 ha	4 lgts	11 lgts/ha	Individuel	2027
TOTAL		6,23 ha	+153 lgts			

3.4.1. L'OAP sectorielle « Malaure Nord »



L'OAP « Malaure Nord » est destinée à accueillir une **opération d'habitat en densification de l'enveloppe urbaine**. Localisée sur un secteur se situe à l'Ouest du Teil, dans le quartier de Charonsac, elle porte sur tènement de **0,94 ha** au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Le projet prévoit la réalisation de **19 logements**, principalement des logements individuels et intermédiaires, avec une **densité brute moyenne d'environ 20 logements/ha.**

L'ouverture à l'urbanisation du secteur est prévue dès 2026.

Le projet prévoit la préservation des arbres présentant un intérêt écologique ainsi que le maintien d'un espace naturel arboré au sud-est du périmètre. La qualité paysagère de l'opération sera renforcée par la création de haies, d'espaces verts représentant au moins 10 % de sa superficie et d'un espace de jeux.

L'OAP prévoit par ailleurs des dispositions spécifiques liées au risque de mouvement de terrain, qui devra être pris en compte dans l'implantation des constructions et l'organisation des accès.

3.4.2. OAP sectorielle « Les Amandiers »



Située dans le quartier de Darbous, à l'Ouest du Teil, l'OAP des Amandiers constitue une **opération d'extension de l'enveloppe urbaine.**

L'OAP porte sur une superficie de **0,68 hectare** et prévoit la réalisation de **10 logements**, pour une **densité brute d'environ 15 logements par hectare**. La programmation associe logements individuels et logements intermédiaires avec entrée individuelle.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur est prévue dès 2026.

L'OAP prévoit également la préservation de la haie située au sud-est du secteur, complétée par de nouvelles plantations et des alignements d'arbres le long de la voie de desserte.

Cette zone est dans le PPRn mouvement de terrain en aléa moyen. Comme le secteur Malaure Nord, l'OAP prend en compte le risque de mouvement de terrain.

3.4.3. OAP sectorielle « La Madone »



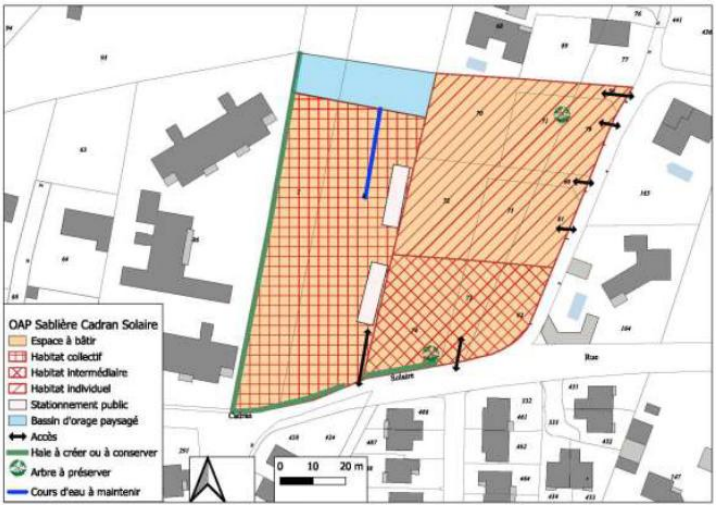
L'OAP de la Madone se situe dans le quartier de la Sablière, à l'Ouest du Teil. Elle concerne un secteur de **densification de l'enveloppe urbaine** d'une superficie de **0,24 hectare**, sur lequel sont programmés **10 logements**. Avec une **densité brute d'environ 42 logements par hectare**, elle figure parmi les opérations les plus denses du projet de PLU.

La programmation prévoit des logements individuels et logements intermédiaires avec entrée individuelle, pour une urbanisation envisagée à partir de 2027.

L'objectif est de permettre une densification du secteur tout en assurant une insertion architecturale cohérente avec le tissu résidentiel environnant.

La préservation des haies existantes le long de la rue de la Madone participe également à l'intégration paysagère du projet.

3.4.4. OAP sectorielle « Sablière/Cadran solaire »



Située dans le quartier de la Sablière, l'OAP Sablière/Cadran solaire constitue une opération de **densification de l'enveloppe urbaine** portant sur une superficie de **0,87 hectare**.

Elle prévoit la réalisation de **25 logements**, pour une **densité brute d'environ 30 logements par hectare**. La programmation résidentielle se distingue par une diversité de formes d'habitat, comprenant 17 logements collectifs, 4 logements intermédiaires et 4 logements individuels.

L'urbanisation du secteur est envisagée à partir de 2027, selon un phasage pouvant comporter trois étapes.

Une attention particulière est portée à la préservation des éléments paysagers existants, avec le maintien de la haie située à l'ouest, des arbres présents à proximité des voies et du tracé du cours d'eau temporaire au nord-ouest du secteur. De nouvelles plantations sont également prévues le long de la rue du Cadran solaire, afin d'accompagner sa requalification.

Le projet doit intégrer le risque de mouvement de terrain.

3.4.5. OAP sectorielle « Albert Camus »



L'OAP Albert Camus est située dans le quartier de la Sablière, entre la rue Albert Camus et la rue des 4 Vents. Elle constitue une **opération de densification de l'enveloppe urbaine** et concerne une superficie totale de **0,56 hectare**, dont 0,20 hectare destiné à l'aire de jeux.

L'OAP prévoit la réalisation de **13 logements**, avec une densité brute moyenne d'environ **43 logements par hectare** (densité calculée sur la partie destinée à l'habitat, et non pas sur l'ensemble du périmètre de l'OAP). La programmation associe logements individuels et logements intermédiaires avec entrée individuelle, avec une urbanisation envisagée à partir de 2027.

L'aménagement de ce secteur présente la particularité d'associer la production de nouveaux logements à la requalification d'un équipement de proximité. Le projet prévoit ainsi la réorganisation de l'aire de jeux existante et la création d'une liaison piétonne permettant de la connecter aux nouveaux logements.

L'opération vise ainsi à concilier densification résidentielle, maintien des espaces végétalisés et amélioration des espaces collectifs du quartier.

3.4.6. OAP sectorielle « Les 4 Vents »



Située dans le quartier de la Sablière, l'OAP des 4 Vents constitue l'**opération de densification de l'enveloppe urbaine** la plus importante du projet de PLU en nombre de logements. Elle porte sur une superficie de **1,44 hectare** et prévoit la réalisation de **50 logements**, correspondant à une densité brute de **35 logements par hectare**. La programmation repose principalement sur l'habitat intermédiaire, avec 34 logements de cette typologie, complétés par 12 logements collectifs et 4 logements individuels.

L'urbanisation est envisagée à partir de 2027, selon un phasage pouvant comporter trois étapes.

L'aménagement vise à développer un quartier résidentiel relativement dense, tout en assurant une insertion adaptée à la topographie et au tissu urbain existant. L'OAP prévoit la préservation des éléments patrimoniaux et paysagers présents sur le site, notamment les puits, les murets et les haies existantes.

3.4.7. OAP sectorielle « Les Helviens »



L'OAP des Helviens est située dans le quartier de la Sablière, à l'ouest du Teil. Elle constitue une **opération de densification de l'enveloppe urbaine** et porte sur une superficie de **0,51 hectare**. Elle prévoit la réalisation de **13 logements**, pour une densité brute moyenne de **29 logements par hectare**. La programmation privilégie l'habitat intermédiaire, qui représente 11 logements, complété par deux logements individuels.

L'urbanisation est envisagée à partir de 2027 et pourra être organisée en deux phases.

L'OAP prévoit le maintien de la haie située au nord ainsi que la création d'une nouvelle haie en bordure des constructions existantes, afin de favoriser l'intégration paysagère de l'opération et de limiter les vis-à-vis.

3.4.8. OAP sectorielle « Touchet / Deyres »



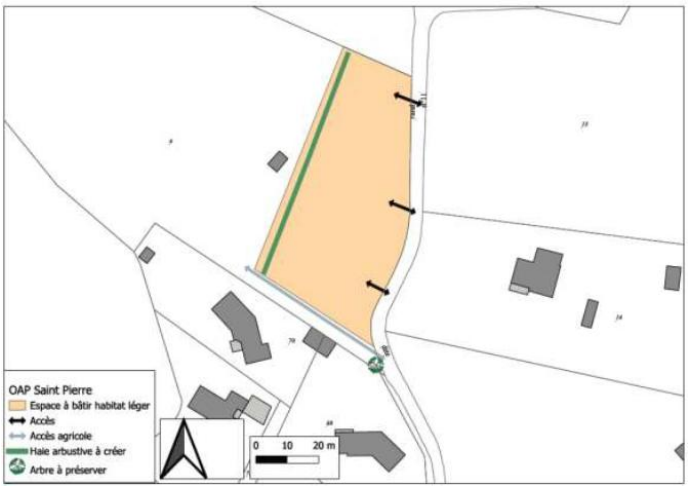
L'OAP Touchet/Deyres se situe au sud du centre-ville du Teil. Elle concerne un secteur de **densification de l'enveloppe urbaine** d'une superficie de **0,46 hectare**, sur lequel sont programmés **9 logements**, correspondant à une densité brute d'environ **20 logements par hectare**. La programmation permet la production de 6 logements intermédiaires et 3 logements individuels.

L'opération est envisagée à partir de 2027 et pourra être réalisée en deux phases.

La qualité paysagère de l'opération reposera notamment sur la création de haies en limites ouest et nord, afin d'accompagner les constructions existantes et le sentier situé à proximité. La desserte interne sera organisée sous la forme d'une cour urbaine végétalisée.

L'OAP est par ailleurs concernée par le risque d'inondation, qui impose des dispositions particulières pour réduire la vulnérabilité des constructions et assurer la sécurité des habitants. Le projet prévoit notamment la surélévation des constructions par rapport à la cote des plus hautes eaux connues.

3.4.9. OAP sectorielle « Saint-Pierre »



L'OAP Saint-Pierre est située à l'ouest du Teil, dans le quartier du même nom. Elle concerne un secteur de **densification de l'enveloppe urbaine** d'une superficie de **0,32 hectare**, sur lequel sont programmés **4 logements**, avec une densité brute de **11 logements par hectare**. Contrairement aux autres secteurs, le site a vocation à accueillir uniquement de l'**habitat léger**.

L'aménagement repose sur l'implantation d'habitats légers. L'OAP encadre la production de logements et la préservation de l'environnement à travers les interfaces agricoles urbaines et la desserte des parcelles agricoles voisines.

La réalisation de l'opération est conditionnée à une capacité suffisante du réseau d'alimentation en eau potable. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions devront disposer de dispositifs autonomes.

<u>Les observations du SCoT Rhône Provence Baronnies</u>

La démarche engagée par la commune du Teil repose prioritairement sur la **mobilisation des capacités de densification de l'enveloppe urbaine existante** et limite le recours aux extensions urbaines. Elle vise également à renforcer les densités résidentielles dans les secteurs ayant vocation à accueillir de nouveaux logements. L'encadrement de ces secteurs par des OAP permet également de privilégier des opérations d'aménagement d'ensemble plutôt qu'une urbanisation diffuse, en assurant une meilleure maîtrise des formes bâties, de l'organisation des espaces publics et de l'insertion paysagère des futurs projets.

Les OAP accordent une place importante aux logements intermédiaires et collectifs. **La diversification des formes urbaines** constitue un enjeu majeur pour accompagner la trajectoire de sobriété foncière. Le modèle pavillonnaire dominant, bien qu'il réponde encore aux aspirations d'une partie des ménages, demeure fortement consommateur d'espace et limite les capacités de développement dans un contexte de réduction de la consommation foncière. Le développement de formes d'habitat plus compactes et qualitatives constitue ainsi un levier pour optimiser le foncier déjà urbanisé, tout en préservant la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des nouvelles opérations.

La définition des densités différenciées selon les secteurs participe à cette recherche d'optimisation foncière. A ce stade de l'élaboration du SCoT, les réflexions en cours s'orienteraient vers un objectif de densité brute moyenne de l'ordre de 35 à 40 logements par hectare pour les pôles structurants, à apprécier à l'échelle de chaque commune et non individuellement pour chaque opération. **Cet objectif reste à préciser et ne présente, à ce stade, aucun caractère opposable.** Les travaux du SCoT auront notamment vocation à différencier les densités selon les formes urbaines et la localisation des opérations, en distinguant les secteurs de densification de l'enveloppe urbaine des extensions, pour lesquelles des densités plus élevées seront à rechercher.

Dans cette perspective, les densités proposées dans les OAP du PLU témoignent d'une volonté d'optimiser les capacités foncières existantes, tout en tenant compte des spécificités de chaque secteur. Le SCoT encourage ainsi la poursuite des efforts de densification, en recherchant des formes urbaines plus compactes dans les secteurs bénéficiant notamment d'une bonne accessibilité aux équipements, aux services et aux transports collectifs.

Au-delà des objectifs quantitatifs, le SCoT souligne l'importance de concilier densification et qualité urbaine, architecturale et paysagère, afin de garantir des conditions d'habitat satisfaisantes et de préserver la qualité du cadre de vie. Les dispositions prévues dans les OAP, notamment en matière d'implantation du bâti, de préservation de la végétation, d'adaptation à la pente et de gestion des eaux pluviales, participent à cet objectif. Le SCoT encourage à prolonger cette démarche en portant une attention particulière à la qualité des logements et des espaces extérieurs, en cohérence avec les principes de l'urbanisme favorable à la santé.

Les 9 OAP traduisent la volonté de la commune d'encadrer son développement résidentiel en privilégiant des opérations d'ensemble plutôt qu'une urbanisation diffuse. Elles participent ainsi à une meilleure maîtrise de l'organisation urbaine, des formes bâties, des espaces publics et de l'insertion paysagère des futurs quartiers.

Enfin, la prise en compte des **risques naturels et des contraintes** propres à chaque secteur constitue un enjeu fort, notamment en ce qui concerne l'exposition aux mouvements de terrain et aux inondations.

4. Les orientations pour la mobilité

A l'échelle du Teil, les déplacements pendulaires s'effectuent quasi exclusivement en voiture, soit 84% des déplacements notamment pour rejoindre Montélimar. La dépendance à la voiture est très forte et les besoins en déplacements sont importants car la majorité des actifs du Teil ne travaillent pas dans leur commune de résidence (69% des actifs environ). Seulement 6% des actifs se rendent au travail à pied. La part des transports en commun est très réduite et exclusivement routière. Elle représente la part la moins élevée des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail, soit 2%.

Le projet de PLU fait de l'amélioration des mobilités et du renforcement de l'intermodalité un axe important de son projet de territoire. Il vise à réduire la dépendance à la voiture individuelle et à favoriser une organisation plus équilibrée des déplacements, en s'appuyant sur le développement des transports collectifs, des mobilités cyclables et piétonnes et sur une meilleure articulation entre les différents modes de déplacement. Cette orientation apparaît d'autant plus importante que les déplacements domicile-travail sont aujourd'hui très largement réalisés en voiture individuelle, alors que la majorité des actifs du Teil travaille en-dehors de la commune. Le projet entend ainsi faciliter les échanges avec les territoires voisins et les principaux bassins d'emploi du Teil et alentours.

La réouverture de la gare du Teil au trafic voyageurs constitue, à ce titre, une orientation structurante du PADD. Le projet prévoit d'accompagner cette réouverture et de renforcer l'offre de transport collectif, notamment en lien avec le réseau Montéli'bus, les navettes intercommunales et les besoins de déplacements domicile-travail. Il prévoit également de favoriser la création de parkings et de pôles multimodaux permettant d'articuler transports collectifs, covoiturage, modes actifs et stationnement, notamment au niveau du centre-ville et du futur pôle d'intermodalité de la place Pierre Sémard.

Le PLU entend également conforter le réseau de mobilités actives en s'appuyant sur les itinéraires existants ou projetés. La Via Ardèche, aménagée sur l'ancienne emprise ferroviaire, est notamment appelée à constituer une véritable colonne vertébrale des déplacements cyclables et piétons à l'échelle communale, en assurant des liaisons interquartiers et en favorisant les connexions avec le centre-ville. Le projet prévoit également de renforcer les continuités entre la Via Ardèche et la Via Rhôna, de développer les liaisons cyclables vers Montélimar et de valoriser les différents itinéraires de déplacement doux existants sur la commune (OAP thématique « Mobilité douce »). Cette stratégie s'accompagne d'une volonté d'apaisement de la circulation, notamment dans le centre-ville, par la réorganisation du partage de l'espace public au profit des piétons, des cycles et des transports collectifs, ainsi que par la sécurisation et la végétalisation des aménagements.

<u>Les observations du SCoT Rhône Provence Baronnies :</u>

Les orientations du PLU s'inscrivent globalement dans les objectifs de la stratégie multimodale du SCoT, qui vise à améliorer la desserte tous modes des pôles structurants et relais, à renforcer les liaisons internes et externes au territoire et à favoriser le report modal vers des solutions alternatives à la voiture individuelle. Dans un contexte de forte dépendance à l'automobile et de déplacements domicile-travail importants vers les pôles d'emploi voisins, la diversification de l'offre de mobilité constitue un enjeu majeur en matière d'accessibilité, de décarbonation des déplacements et d'attractivité du territoire. Pour Le Teil, pôle structurant du SCoT, cet enjeu revêt une importance particulière compte tenu de son positionnement dans le bassin de vie et de ses relations avec les pôles voisins, notamment Montélimar.

La réouverture des gares en Rive droite du Rhône (Cruas, du Teil, de Bourg-Saint-Andeol et de Viviers)**, notamment la gare du Teil** constitue à ce titre une opportunité majeure pour renforcer l'accessibilité du territoire et proposer une alternative crédible à la voiture individuelle, notamment pour les déplacements domicile-travail. Le PLU intègre d'ores et déjà cet enjeu dans son projet. Le SCoT souligne toutefois l'intérêt de poursuivre l'anticipation des effets de cette réouverture dans les orientations d'aménagement, afin que la gare puisse pleinement jouer son rôle de **hub de mobilité**. Les gares constituent en effet des lieux prioritaires de structuration de l'intermodalité et doivent permettre d'articuler transports ferroviaires et routiers, modes actifs, covoiturage, stationnement et services à la mobilité. Elles constituent également des secteurs stratégiques pour le renouvellement urbain, l'accueil de nouvelles activités et le renforcement de la proximité entre lieux de vie, emplois et équipements.

Dans cette perspective, le SCoT invite à approfondir l'articulation entre la future gare, le pôle d'intermodalité de la place Pierre Sémard et le centre-ville. La réalisation d'une OAP sectorielle « **quartier de gare** » pourrait notamment être envisagée afin la programmation urbaine et les conditions de renouvellement du secteur, en intégrant les différents usages et fonctions liées à la mobilité (desserte et arrêts de transports collectifs, covoiturage, autopartage, cheminements piétons et cyclables...). Une telle approche permettrait de garantir des connexions lisibles et sécurisées entre la gare et le centre-ville et de faire du quartier de gare un véritable espace de centralité et d'intermodalité. Plus largement, le SCoT encourage à organiser le **rabattement des flux vers les pôles structurants et les hubs de mobilité**, en prévoyant les espaces nécessaires aux différents modes et services associés.

Le SCoT souligne également l'importance de poursuivre la **structuration du réseau de mobilités actives**. La Via Ardèche, la Via Rhôna et leurs connexions constituent des supports privilégiés pour développer les déplacements quotidiens à

vélo et à pied, au-delà de leur dimension touristique. Leur articulation avec les quartiers, les équipements, les zones d'activités et les pôles d'échanges doit permettre de constituer un réseau continu et fonctionnel à l'échelle du bassin de vie.

Enfin, le SCoT invite à inscrire la réflexion sur les **mobilités alternatives dans une approche multimodale élargie intégrant le potentiel du fleuve Rhône**. Au-delà de ses fonctions touristiques et de ses usages en matière de fret et de logistique, le Rhône présente un potentiel pour le transport des personnes et participe à la structuration des liaisons Est-Ouest entre les territoires. Dans ce cadre, l'amélioration des **franchissements du Rhône** constitue un enjeu à prendre en compte à une échelle plus large que celle de la commune, celle du bassin de vie ; notamment pour renforcer les connexions entre la CC Ardèche Rhône Coiron et la CA Montélimar-Agglomération. La diversification des solutions de franchissement, pouvant associer selon les secteurs modes actifs, transports collectifs et solutions de transport fluvial, pourrait ainsi contribuer à compléter le maillage existant et à proposer des alternatives aux franchissements exclusivement routiers. Le SCoT invite dès lors le PLU à prendre en compte ces perspectives dans la conception des continuités de mobilité et dans l'organisation des espaces en lien avec le Rhône, afin d'offrir des possibilités d'évolution futures du réseau multimodal.

5. Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers induite par le projet

5.1. Mesure de la consommation d'espace

Entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2020, la commune du Teil a consommé **32,5 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)**, selon les données du Portail National de l'artificialisation.

Cette consommation représente **57% de la consommation totale observée à l'échelle de la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron** et environ **3% de celle du territoire du SCoT Rhône Provence Baronnies**.

	Consommation d'ENAF 2011-2020	Rythme annuel
Commune du Teil	32,5 ha	3,25 ha/an
CC Ardèche Rhône Coiron	113 ha	11,3 ha/an
SCoT Rhône Provence Baronnies	1 117 ha	111,7 ha/an

Données issues de MonDiagnosticArtificialisation (basées à partir des Fichiers fonciers du Cerema).

5.2. Estimation des besoins en fonciers pour le projet de PLU

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune s'inscrit dans une trajectoire de réduction de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. En application de la loi Climat et Résilience et de l'objectif national de réduction de 50% de la consommation d'espaces, la commune dispose d'une enveloppe maximale de **20,27 ha** de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période **2021-2031**. Le rapport de justification des choix (Rapport n°1) indique, qu'après prise en compte de la consommation déjà réalisée depuis 2021, le potentiel théorique restant est estimé à **18,68 ha**.

Ce potentiel constitue toutefois une **enveloppe maximale théorique** et ne correspond pas à la consommation envisagée dans le projet de PLU. Celui-ci retient une trajectoire nettement plus ambitieuse, avec une **consommation foncière projetée de 3,70 ha à l'horizon 2036**. Cette enveloppe correspond à :

- environ 2,45 ha dédiés au développement résidentiel (nouveaux espaces urbains pour des logements principalement au niveau du quartier Sablière)
- 1 ha au développement des activités économiques (site à vocation d'activité au niveau du quartier Sablière et agrandissement dans le secteur Rotonde)
- 0,25 ha à la réalisation d'équipements (site à vocation d'équipement pour du covoiturage et transport en commune au niveau du quartier Sablière).

Le PADD privilégie ainsi la mobilisation des espaces déjà urbanisés et des disponibilités foncières existantes, notamment par le renouvellement urbain, la mobilisation des logements vacants et la densification des espaces non bâtis. Pour l'habitat, le projet prévoit la production d'environ 396 logements à l'horizon 2036, en recherchant

prioritairement leur réalisation au sein de l'enveloppe urbaine. Une cartographie du foncier mobilisable et des capacités de densification a ainsi été réalisée afin d'identifier les dents creuses.

Cette stratégie se traduit également par une **réduction importante des possibilités d'urbanisation par rapport au PLU en vigueur**. L'évaluation environnementale relève ainsi une diminution des zones à urbaniser, qui passent de 28,20 ha dans le PLU actuel à 0,92 ha dans le projet révisé, ainsi que le reclassement de nombreux secteurs anciennement constructibles en zones agricoles ou naturelles.

Le projet s'appuie par ailleurs sur l'identification des capacités de densification au sein de l'enveloppe urbaine. Cette dernière représente environ 329 ha et comprend un potentiel foncier net de **11,51 ha dans les espaces non bâtis et non contraints**, dont 11,12 ha pour les dents creuses à vocation résidentielle et 0,39 ha pour les dents creuses disponibles pour les activités.

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**

Les observations du SCoT Rhône Provence Baronnies :

Il convient tout d'abord de distinguer le **potentiel foncier mobilisable** de la **consommation d'ENAF au sens de la loi Climat et Résilience**. Le potentiel foncier identifié dans l'enveloppe urbaine ne correspond pas directement à une consommation d'ENAF. Le projet de PLU identifie ainsi **11,51 ha de potentiel foncier net dans les espaces non bâtis et non contraints**, dont la majeure partie est destinée à l'habitat. Ces disponibilités constituent avant tout des capacités de densification du tissu urbain existant.

Le premier effort constaté dans le projet de PLU est le principe de **limiter au maximum l'extension de l'urbanisation**. La commune cherche en priorité à répondre à ses besoins de développement en mobilisant les espaces déjà urbanisés, notamment les dents creuses, les divisions parcellaires, le renouvellement urbain et la remise sur le marché de logements vacants.

À ce titre, le projet de PLU prévoit **une consommation de 3,70 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à l'horizon 2036**, correspondant aux besoins identifiés pour l'habitat, les activités économiques et les équipements. Cette consommation reste inférieure au potentiel théorique de consommation calculé dans le rapport de justification au regard de la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience. Le rapport estime en effet à **20,27 ha le potentiel théorique de consommation à l'horizon 2036**, dont **18,68 ha resteraient disponibles** après prise en compte de la consommation déjà réalisée sur la période 2021-2023.

Le projet communal fait donc le choix de **ne pas mobiliser l'ensemble de cette enveloppe théorique** et de retenir une consommation d'ENAF limitée à 3,70 ha. Cette orientation s'accompagne d'une réduction des possibilités d'urbanisation par rapport au PLU en vigueur, avec notamment une diminution des zones à urbaniser de 28,20 ha à 0,92 ha et le reclassement de nombreux secteurs en zones agricoles ou naturelles.

Le SCoT relève également l'effort réalisé pour **privilégier la densification et le renouvellement de l'enveloppe urbaine existante**. Le potentiel foncier identifié dans les espaces non bâtis et non contraints constitue à ce titre une capacité importante pour répondre aux besoins du projet communal sans recourir systématiquement à de nouvelles extensions urbaines.

Enfin, à partir de 2031, la trajectoire de sobriété foncière s'inscrira dans l'objectif de **Zéro Artificialisation Nette**, avec une prise en compte de l'artificialisation et des actions de renaturation permettant de compenser les nouvelles surfaces artificialisées.

6. Commerces, services et équipements

Le Teil joue un rôle de **bourg-centre à l'échelle intercommunale et de pôle structurant** dans l'armature territoriale du SCoT, avec une offre importante de commerces, de services et d'équipements. Le projet de PLU vise à maintenir et conforter cette offre, en s'appuyant sur les polarités existantes et sur les espaces déjà urbanisés.

Le projet porte une attention particulière au **maintien et à la revitalisation du tissu commercial en centre-ville**, qui connaît aujourd'hui une certaine fragilité, avec notamment une part importante de locaux commerciaux identifiés comme inactifs (diagnostic commerce du SCoT : 42% de locaux d'apparence inactifs dans le centre-ville du Teil). Le PADD prévoit ainsi de requalifier le centre autour de la place Pierre Sémard, de la rue de la République et du boulevard Stalingrad, afin de renforcer leur rôle de lieux de vie et de centralités commerciales. L'apaisement des circulations et l'amélioration des espaces publics doivent notamment contribuer à renforcer l'attractivité de ces secteurs. Le règlement prévoit par ailleurs des dispositions visant à préserver la vocation commerciale du centre-ville, notamment à travers l'identification d'un **linéaire marchand**, limitant les possibilités de changement de destination des locaux commerciaux.

Le PLU cherche également à **maintenir les polarités commerciales de proximité** présentes dans les différents quartiers, notamment à Mélas, au Frayol, à Langevin et à la Croix-Rouge. Dans le même temps, le projet encadre les **secteurs commerciaux périphériques**, notamment La Rotonde et le site commercial de Pont et Rhône. Ces secteurs, implantés en bordure des principaux axes de circulation et largement organisés autour de l'usage automobile, répondent à des logiques d'implantation et de fréquentation davantage liée aux flux et aux déplacements motorisés. Le PLU prévoit leur maintien et leur évolution dans leurs emprises actuelles, tout en identifiant les types d'achats pouvant y être accueillis, notamment les achats hebdomadaires et occasionnels. Le secteur de l'avenue du Pont du Rhône constitue notamment une polarité commerciale développée le long des flux routiers, dont l'évolution est à encadrer afin de ne pas renforcer la concurrence avec les commerces de centralité.

Le projet prévoit également la création d'une **offre de commerces et de services de proximité dans le secteur de la Sablière**, en accompagnement du développement du nouveau quartier résidentiel. Les commerces qui y sont envisagés relèvent principalement d'une fréquence d'achat autre que quotidienne, en complément des commerces de centralité et des polarités de proximité existantes.

Plus largement, le PLU privilégie la **mobilisation des cellules commerciales vacantes, des friches et des espaces déjà aménagés avant la création de nouvelles surfaces commerciales**. Cette orientation vise à conforter le tissu commercial existant, à optimiser les espaces déjà urbanisés et à limiter le développement de nouvelles implantations commerciales susceptibles de concurrencer les centralités. Le projet prévoit enfin le maintien et l'optimisation des équipements et services publics, ainsi que la possibilité d'en accueillir de nouveaux dans les secteurs urbains, afin de répondre aux besoins actuels et futurs de la population et de conforter le rôle du Teil comme pôle de services.

<u>Les observations du SCoT Rhône Provence Baronnies :</u>

Le **rôle structurant du Teil dans l'armature territoriale**, ainsi que l'importance de son offre en commerces, services et équipements, font de la commune un des principaux pôles, à l'échelle du territoire, permettant de répondre à une grande partie des besoins courants de la population. Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude commerce menée à l'échelle du SCoT met toutefois en évidence une **fragilité de la centralité commerciale du Teil**, avec une offre qui apparaît moins développée que celle attendue au regard de son rôle dans l'armature territoriale et un enjeu important de vacance commerciale. Le maintien et le renforcement du commerce de centre-ville apparaissent ainsi comme un enjeu partagé, à la fois pour conforter le rôle du Teil dans l'organisation territoriale et pour maintenir une offre commerciale de proximité répondant aux besoins de la population.

Dans ce contexte, le **confortement des commerces, services et équipements dans les centralités**, notamment pour les achats du quotidien et les services à la population, apparaît comme un enjeu déterminant. Les orientations du PLU en faveur de la requalification du centre-ville, de l'amélioration des espaces publics et de l'apaisement des circulations s'inscrivent dans cette perspective et contribuent à renforcer l'attractivité de la centralité et son rôle de pôle de services. Le maintien des **polarités commerciales de proximité** dans les différents quartiers peut également contribuer à rapprocher l'offre des habitants et à limiter certains déplacements vers les secteurs périphériques, à condition de conserver **une complémentarité avec l'offre de centralité et de ne pas favoriser un déplacement progressif de l'activité commerciale vers ces secteurs.**

La **mobilisation des locaux commerciaux vacants, des friches et des espaces commerciaux existants avant la création de nouvelles surfaces**, apparaît également comme un enjeu partagé. Cette orientation permet de mieux utiliser les espaces déjà aménagés, de limiter l'extension de l'offre commerciale et d'accompagner la mutation des secteurs existants. Elle participe ainsi aux enjeux de revitalisation des centralités et de maîtrise du développement commercial identifiés à l'échelle du SCoT.

La question de l'évolution des **secteurs commerciaux périphériques et des implantations le long des principaux axes routiers** constitue également un point d'attention. À l'échelle du territoire, les surfaces commerciales sont fortement concentrées dans ces secteurs, tandis que les centralités connaissent davantage de locaux commerciaux inactifs. Le site commercial de l'avenue du Pont du Rhône, notamment, s'inscrit dans une logique d'implantation le long des flux et d'accessibilité principalement automobile. Dans ce contexte, **la recherche d'un équilibre entre les différentes polarités commerciales apparaît importante** visant à conforter les centralités pour les commerces et services du quotidien et encadrer l'évolution des secteurs périphériques afin de ne pas accentuer la concurrence avec les commerces de centre-ville.

Enfin, la **requalification et la mutation des espaces commerciaux existants** apparaissent comme des leviers à privilégier pour accompagner l'évolution des besoins et des pratiques commerciales, **sans multiplier les nouvelles implantations commerciales le long des axes routiers**.

7. Urbanisme favorable à la santé et adaptation au changement climatique

Le projet de PLU du Teil intègre plusieurs orientations qui participent à l'amélioration du cadre de vie et à la promotion d'un urbanisme favorable à la santé. Il vise notamment à renforcer la présence de la nature en ville, à améliorer la qualité des espaces publics et à favoriser les déplacements piétons et cyclables, tout en adaptant les espaces urbanisés aux effets du changement climatique.

Le PADD affirme la volonté de **développer les espaces de nature au sein de l'enveloppe urbaine**, à travers la création d'îlots de fraîcheur et de parcs urbains, la préservation des jardins ouvriers et nourriciers situés entre la voie ferrée et le Rhône, le maintien des arbres d'alignement et l'aménagement de circulations arborées. Il prévoit également de développer des lieux de rencontre et des espaces publics favorisant la convivialité et les échanges entre les habitants.

Ces orientations se traduisent notamment par des projets de requalification et de végétalisation des espaces publics. Le réaménagement des places Pierre Sémard et Jean Macé vise à conforter leur fonction de lieux de vie, tandis que les interventions envisagées rue de la République et boulevard Stalingrad recherchent un apaisement de la circulation et une meilleure place accordée aux piétons. Le projet prévoit également la valorisation et la sécurisation des passages sous la voie ferrée, afin de faciliter les déplacements entre les quartiers situés de part et d'autre de celle-ci.

L'OAP thématique « Nature en ville » vient préciser ces ambitions à l'échelle des espaces urbanisés. Elle prévoit la préservation des espaces végétalisés existants, notamment le parc Laparel, les jardins ouvriers et les alignements d'arbres, ainsi que le renforcement de la végétation dans les espaces publics, les aires de stationnement et le long des itinéraires cyclables. Elle encourage également le maintien d'espaces de pleine terre et la création d'îlots de fraîcheur au sein des parcelles privées, notamment dans les quartiers pavillonnaires.

Enfin, le projet associe cette démarche à la désimperméabilisation des sols et à une gestion alternative des eaux pluviales, en privilégiant les revêtements perméables, les noues paysagères et les dispositifs favorisant l'infiltration et le ralentissement du ruissellement. Ces dispositions contribuent à faire de la végétalisation et de la gestion de l'eau des composantes à part entière de l'aménagement urbain.

<u>Les observations du SCoT Rhône Provence Baronnies :</u>

Le SCoT souligne l'intérêt de la démarche engagée par la commune du Teil, qui aborde l'amélioration du cadre de vie à travers plusieurs dimensions complémentaires : la place de la nature en ville, la qualité des espaces publics, l'apaisement de la circulation et le développement des mobilités actives. Ces orientations font écho aux réflexions menées dans le cadre du futur SCoT autour de l'urbanisme favorable à la santé et de l'adaptation au changement climatique.

La requalification et la végétalisation des espaces publics constituent notamment des leviers pour améliorer le confort des habitants et favoriser les usages de proximité. Le développement d'espaces ombragés, de cheminements piétons agréables et de lieux de rencontre participe à la création d'un environnement urbain propice à l'activité physique, aux interactions sociales et au bien-être. Les projets envisagés sur les places Pierre Sémard et Jean Macé illustrent cette approche, qui associe la qualité des aménagements à leurs usages quotidiens.

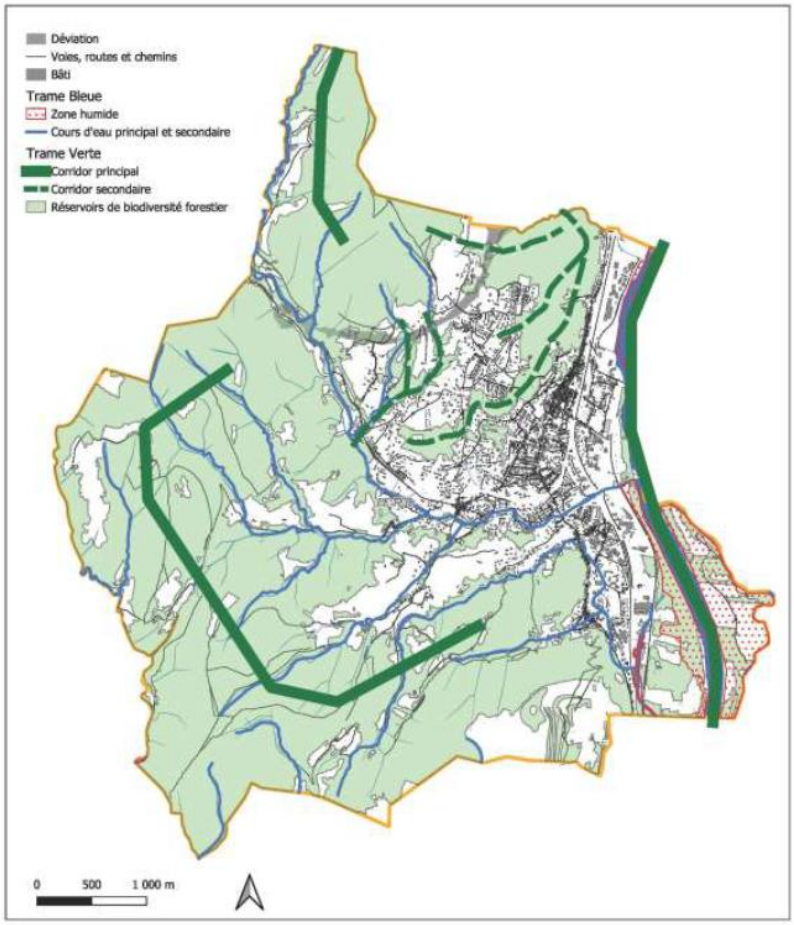
Le SCoT relève également l'intérêt de l'OAP « Nature en ville », qui inscrit la végétalisation et la désimperméabilisation dans une réflexion plus large sur l'adaptation des espaces urbanisés aux fortes chaleurs. La préservation des arbres existants, le maintien des espaces de pleine terre et le développement d'îlots de fraîcheur présentent un intérêt particulier dans les secteurs urbains, mais également dans les quartiers résidentiels appelés à évoluer ou à se densifier.

Afin de conforter la traduction opérationnelle de ces ambitions, le règlement écrit pourrait utilement préciser les dispositions relatives au maintien des espaces de pleine terre et à la perméabilité des sols. La définition d'un coefficient minimal de pleine terre, adapté aux caractéristiques des différentes zones urbaines, constituerait notamment un levier pour préserver durablement les capacités de végétalisation et d'infiltration des parcelles. Une telle disposition viendrait compléter les orientations de l'OAP, en contribuant à limiter les îlots de chaleur, à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle et à préserver la qualité des sols.

8. Trame écologique

Le projet de PLU du Teil affirme la volonté de **préserver et de renforcer la trame verte et bleue communale**, en maintenant **les continuités écologiques et les connexions entre les différents milieux naturels, agricoles et urbanisés.**

TVB du PLU du Teil



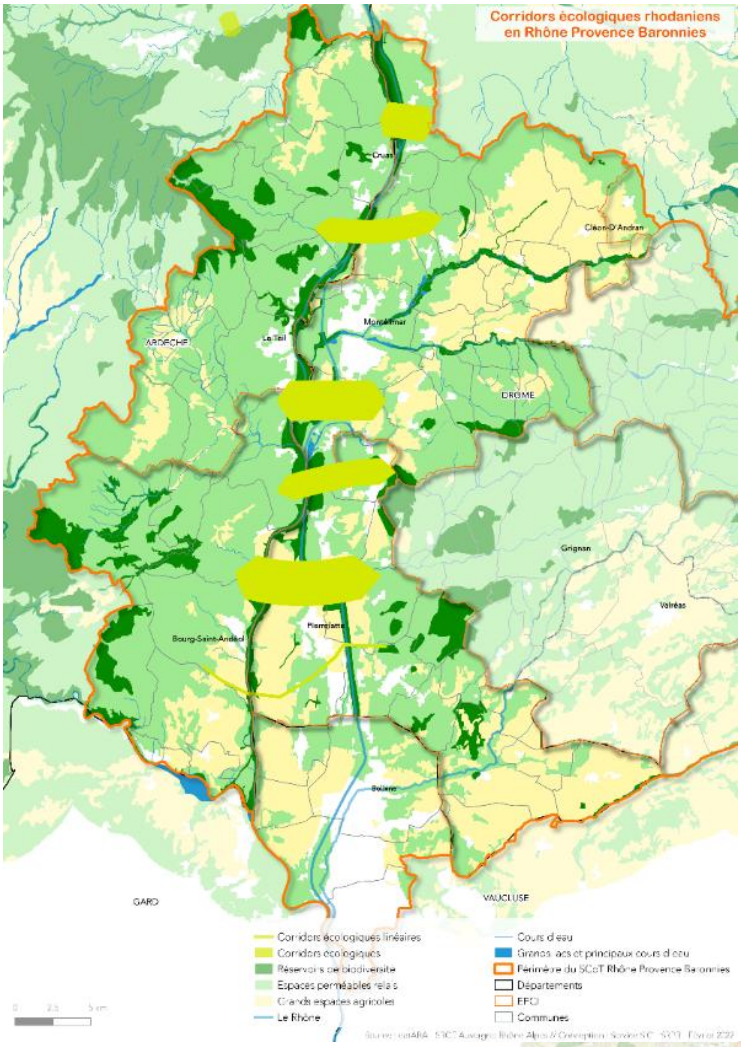
Le PADD identifie notamment la **trame bleue** constituée par le Rhône et ses affluents, dont le Frayol, le Bourdary et le Teillaret, ainsi que la trame verte formée par les espaces naturels remarquables, notamment les ZNIEFF de type I, les massifs boisés et les continuités végétales présentes au sein de l'enveloppe urbaine. Il prévoit également de **renforcer la place de la nature en ville**, notamment dans les secteurs de la Sablière, du chemin des Helviens et du parc Laparel, afin de **préserver les connexions écologiques au sein des espaces urbanisés.**

Ces orientations s'inscrivent dans un territoire communal présentant une importante diversité de milieux naturels. Les massifs forestiers situés au nord, à l'ouest et au sud de la commune constituent de vastes espaces favorables aux déplacements de la faune. Le territoire comprend également le réservoir de biodiversité du vallon de Chambeyrol, identifié en ZNIEFF de type I. À l'est, le Rhône et sa ripisylve forment un axe écologique majeur, complété par un réseau de cours d'eau permanents et temporaires qui participent aux continuités aquatiques et terrestres.

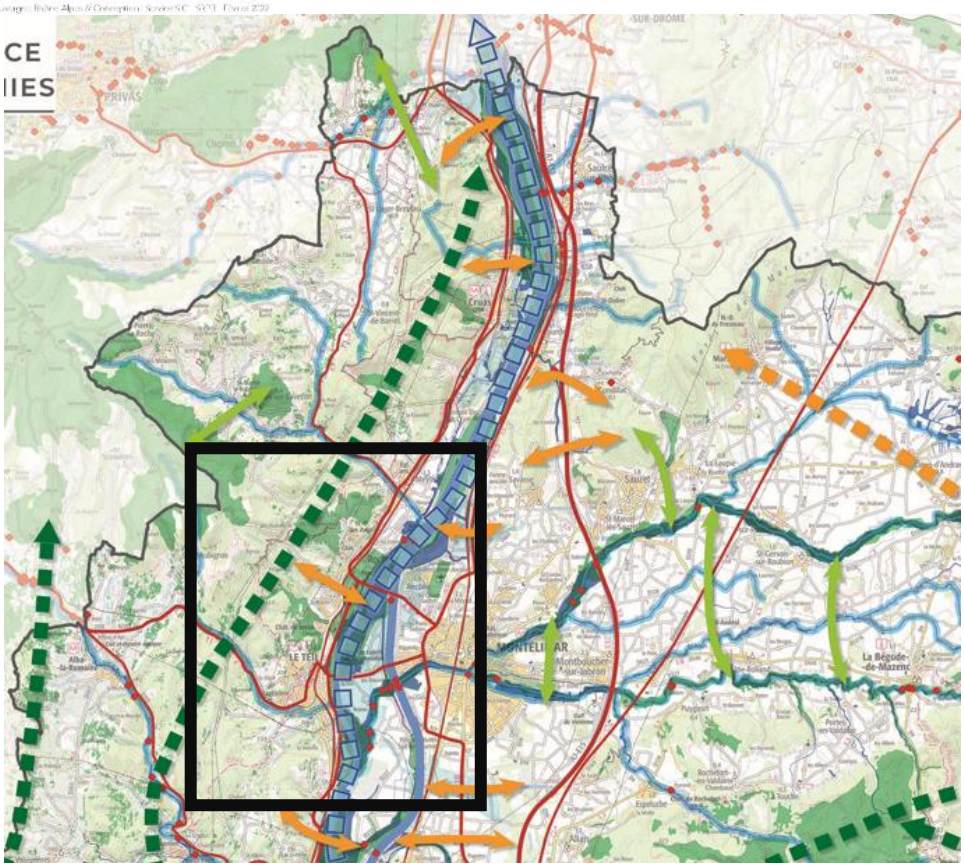
L'OAP thématique « Continuité écologique » traduit ces orientations à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, en portant une attention particulière aux espaces agricoles et naturels. Elle vise à p**réserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité forestiers et des milieux ouverts** de type pelouses, qui constituent des espaces de transition entre les massifs boisés et les secteurs urbanisés. Elle prévoit notamment de limiter l'artificialisation et la fragmentation des habitats naturels, de maîtriser l'emprise des infrastructures existantes et de favoriser les déplacements de la faune par une gestion adaptée des clôtures agricoles. L'OAP identifie également des corridors écologiques terrestres principaux et secondaires à préserver de la constructibilité, notamment dans les espaces agricoles et naturels. Le renforcement des haies est recherché afin de conforter leur fonctionnalité écologique. Concernant la trame bleue, elle prévoit la prise en compte des écoulements et du fonctionnement des bassins versants, la préservation de la qualité écologique des cours d'eau et le maintien de l'inconstructibilité des zones humides.

Enfin, l'OAP « Nature en ville » complète cette démarche en favorisant le maintien des continuités végétales et aquatiques au sein des espaces urbanisés, notamment par la préservation des arbres d'alignement, des jardins ouvriers, des espaces de pleine terre et des ripisylves du Frayol et du Bourdary.

Armature écologique
SRCE Auvergne-Rhône-Alpes



Armature écologique du
SCoT Rhône Provence Baronnies



Les observations du SCoT Rhône Provence Baronnies :

Les orientations du PLU du Teil font écho aux ambitions du futur SCoT Rhône Provence Baronnies en matière de **préservation de la biodiversité et de maintien des continuités écologiques**. Cet enjeu apparaît particulièrement important au regard de la situation de la commune, à l'interface entre les contreforts ardéchois et la vallée du Rhône. La commune se situe en effet dans un secteur où se croisent plusieurs continuités écologiques d'échelle territoriale, dans un contexte marqué par une forte présence d'infrastructures de transport et de secteurs urbanisés.

À l'échelle de l'**armature écologique du SCoT**, la vallée du Rhône constitue un espace stratégique pour le maintien des grands fonctionnements écologiques. Elle est structurée par une **grande continuité écologique associée au Rhône**, orientée nord-sud, et par de grandes continuités terrestres qui assurent les connexions entre les principaux espaces naturels et forestiers. La préservation de ces continuités, notamment entre les espaces naturels des contreforts ardéchois, apparaît ainsi comme un enjeu important à l'échelle du territoire.

L'armature écologique du SCoT met également en évidence un **enjeu de traversée est-ouest de la vallée du Rhône**, avec plusieurs corridors écologiques fonctionnels mais également des continuités aujourd'hui dégradées. Ces connexions permettent de relier les réservoirs et espaces naturels situés de part et d'autre de la vallée et participent au fonctionnement global de la trame verte. À ce titre, les continuités écologiques ne peuvent être appréhendées uniquement à travers les grands réservoirs de biodiversité : **le maintien des espaces relais et des possibilités de franchissement de la vallée constitue également un enjeu pour préserver leur fonctionnalité**.

Cet enjeu est d'autant plus important que la vallée du Rhône concentre de nombreux **obstacles aux déplacements terrestres**, liés notamment aux réseaux routiers et ferroviaires et à l'urbanisation. Ces infrastructures peuvent interrompre ou fragiliser les continuités écologiques lorsqu'elles ne disposent pas de dispositifs permettant leur franchissement. Dans ce contexte, la prise en compte des déplacements de la faune dans les projets d'infrastructures constitue un levier pour limiter les effets de fragmentation et préserver les connexions écologiques.

Les dispositions du PLU apparaissent en cohérence avec ces enjeux à travers la prise en compte d'une **diversité de milieux et de continuités écologiques**, au-delà des seuls espaces naturels remarquables. La préservation des réservoirs de biodiversité forestiers et des milieux ouverts, des espaces agricoles, des haies et des cours d'eau contribue au maintien des espaces nécessaires aux déplacements de la faune. L'OAP « Continuité écologique » prévoit notamment de limiter la fragmentation des habitats, de préserver les corridors terrestres identifiés et de renforcer certains linéaires de haies. Ces dispositions participent ainsi au maintien des continuités locales qui contribuent plus largement au fonctionnement de l'armature écologique du SCoT.

Enfin, l'articulation entre l'OAP « Continuité écologique » et l'OAP « Nature en ville » constitue une orientation intéressante du projet. La préservation des **ripisylves, des alignements d'arbres, des jardins, des espaces végétalisés et des continuités aquatiques au sein de l'enveloppe urbaine** permet de maintenir des espaces relais au sein de secteurs plus fortement urbanisés. Cette approche contribue à prolonger les continuités écologiques au sein de la commune et à assurer une continuité entre les grands espaces naturels, les espaces agricoles et les secteurs urbanisés.

9. Risques

La commune du Teil est concernée par **de nombreux risques naturels et technologiques**, qui constituent un facteur important à prendre en compte dans ses choix d'aménagement. Le territoire est notamment exposé aux risques de mouvements de terrain, de retrait-gonflement des argiles, d'inondation, de feu de forêt et de séisme. Il est également concerné par des risques technologiques liés au transport de matières dangereuses, à la proximité des installations nucléaires de Cruas-Meysse et du Tricastin, ainsi qu'à la présence d'installations classées et de sites potentiellement pollués.

Le **risque de mouvement de terrain** concerne une part importante du territoire communal. Le PPR mouvements de terrain approuvé en 2013 identifie différents niveaux de contraintes, allant de secteurs inconstructibles à des secteurs constructibles sous conditions. Les secteurs concernés couvrent environ 1 564 ha du territoire communal et peuvent également concerner certains secteurs urbanisés. Les cavités souterraines identifiées sur le territoire sont également intégrées à cette réflexion.

Le **risque d'incendie** constitue également un enjeu majeur pour la commune, compte tenu de l'importance des espaces boisés. Une grande partie du territoire est concernée par les obligations légales de débroussaillement. Le projet de PLU prend en compte cette forte sensibilité au risque de feu de forêt.

Le **risque d'inondation** constitue un autre enjeu important, notamment dans la vallée du Rhône et le long du Frayol, du Bourdary et du Teillaret. Le PPRNi du Rhône identifie les secteurs soumis aux différents niveaux d'aléas et fixe les conditions d'occupation et d'utilisation des sols. Le projet de PLU intègre ces dispositions dans son règlement et dans la définition des secteurs de développement. La commune est également concernée par le Territoire à Risques importants d'Inondation (TRI) de Montélimar et dispose d'un Plan communal de sauvegarde.

Les **risques technologiques** sont également pris en compte, notamment du fait de la présence de plusieurs infrastructures de transport routier, ferroviaire et fluvial susceptibles d'être concernées par le transport de matières

dangereuses. La proximité des centrales nucléaires de Cruas-Meysse et du Tricastin constitue par un facteur à prendre en compte.

Les observations du SCoT Rhône Provence Baronnies :

La prévention des risques constitue un **enjeu majeur pour le projet d'aménagement du Teil**, compte tenu de la diversité et de l'importance des risques auxquels le territoire est exposé. Le SCoT souligne l'intérêt de leur prise en compte dans les choix de développement et dans les conditions d'urbanisation.

Cette vigilance est d'autant plus importante dans un contexte de **changement climatique**, susceptible d'accentuer certains aléas, notamment les phénomènes de ruissellement, d'inondation et de feu de forêt. La limitation de l'imperméabilisation des sols, la préservation des espaces naturels et végétalisés et la gestion des eaux pluviales constituent notamment des leviers pour réduire la vulnérabilité du territoire.

Le SCoT encourage ainsi la poursuite d'une approche dans laquelle l**e risque constitue une donnée structurante des choix d'aménagement, afin de limiter l'exposition des populations et des biens, sans pour autant freiner les dynamiques de développement de la commune.**