ANNEXE

ÉLABORATION DU PLU DE LE TEIL
AVIS DÉTAILLÉ DE L'ÉTAT

Contexte et ambition du PLUi de Le Teil

La commune de Le Teil compte 8 726 habitants en 2023. Elle est située au centre-est du département de l'Ardèche, limitrophe avec le département de la Drôme et l'agglomération de Montélimar.

Le territoire est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Rhône-Provence-Baronnies en cours d'élaboration.

La collectivité s'est engagée en 2015 dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme. En 2019, un séisme a frappé la commune et engendré des conséquences importantes sur les bâtiments : destructions, mises en péril, dégradations... Un projet partenarial d'aménagement a été mis en place afin d'organiser la reconstruction et l'aménagement des secteurs concernés. La commune a opté pour un objectif de dé-densification du centre-bourg, à la recherche dune meilleure qualité de vie par l'aménagement d'espaces publics .

***

Le projet de PLU est établi sur la période 2026-2036 (10 ans) et vise une croissance démographique du territoire 0,69 % par an sur la période. Le SCoT Rhône Provence Baronnie en cours d'élaboration a établi un objectif à l'échelle de son périmètre de 0,5 % de croissance annuelle, sans objectif territorialisé à ce stade. Le projet de la commune du Teil s'inscrit bien dans le scénario de soutien de la croissance démographique des polarités.

Le projet de PLU vise ainsi l'accueil de 890 habitants supplémentaires par rapport au recensement de population de 2022. Le territoire atteindrait ainsi une population d'environ 9700 habitants.

Ce scénario retenu se traduit par un besoin de production de 396 logements en résidence principale, intégrant les besoins liés à la croissance démographique, au desserrement des ménages, au renouvellement du parc vétuste et dégradé.

Le volet économique du PLU permet l'accueil des activités économiques dans les zones déjà urbanisées pour les activités qui peuvent s'y installer (compatibles avec le voisinage d'habitations) et en dent creuse des zones économiques dédiées déjà artificialisées. Deux nouvelles zones d'équipement et de commerces sont également prévues à proximité de la déviation.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLU développe 9 orientations générales, qui sont déclinées plus précisément et illustrées de cartographies :

1. Assurer les transports, les mobilités douces et faciliter l'intermodalité
2. Valoriser la qualité du paysage et favoriser l'écologie
3. Encadrer le tissu urbain et la politique de l'habitat
4. Organiser les équipements
5. Modérer la consommation pour préserver les espaces naturels et agricoles
6. Maintenir et développer les activités économiques
7. Développer les communications numériques
8. Favoriser les réseaux d'énergie renouvelables
9. Prendre en compte les risques et les nuisances

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers montre que la commune a consommé 32,5 ha entre 2011 et 2020, soit 3,25 ha par an en moyenne. Il est à noter que la consommation d'espace entre 2018 et 2020 relève en majeure partie de la construction de la déviation de la RN102, comptabilisée par l'OCSGE (référentiel national pour la consommation d'espace).

Le projet de PLU propose à l'urbanisation une surface comptabilisée à 10 ha sur 10 ans, soit une moyenne annuelle de 1 ha par an. Ce bilan prend en compte les différents postes de consommation (extensions urbaines, espaces interstitiels naturels, agricoles ou forestiers de plus de 2 500 m², emplacements réservés en zones A et N consommateurs d'espaces naturels agricoles et forestiers...).

Le PLU arrêté est donc compatible avec la trajectoire de réduction de la consommation foncière définie par la loi climat et résilience dont résulte un objectif plafond de consommation de 13 ha pour la commune sur la période 2026-2036.

Le projet de PLU vient sensiblement améliorer la prise en compte des enjeux de sobriété foncière au travers des dispositions suivantes :

- une réduction des surfaces constructibles (zones U « constructibles » et AU) par rapport au PLU en vigueur de 48 ha, soit - 11 % de surfaces constructibles,
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui contribuent à 54 % des nouveaux logements à produire, favorisant un aménagement plus cohérent,
- la plus grande partie des logements nouveaux prévus positionnée dans les tâches urbaines,
- un effort de mobilisation de l'existant dans un objectif d'amélioration de la qualité de vie, en poursuivant la remobilisation de friches et la réduction de la vacance (soit par réhabilitation soit par démolition pour aménager des espaces publics ou construire de nouveaux logements),
- la préservation de parcelles naturelles au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme en tant que réservoirs biologiques au sein des enveloppes urbaines, et intégrées à l'OAP nature en ville.

A/ Observations relatives au contenu réglementaire du PLUi-H et dont la prise en compte est nécessaire

1 – Mieux prendre en compte les risques naturels

R1

➢ **Risques inondation et mouvement de terrain**

La commune du Teil est couverte par un plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 août 2018 et par un plan de prévention des risques de mouvement de terrain (PPRmvt) approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 février 2013.

Une étude hydraulique a ensuite été menée par la communauté de communes Ardèche Rhône Coiron afin d'actualiser la connaissance sur les systèmes d'endiguement sur le bassin versant du Bourdary. Les résultats de cette étude, ainsi qu'une proposition de règlement écrit, ont été portés à la connaissance de M. le maire par courrier de M. le préfet de l'Ardèche en date du 25 novembre 2025.

1/ Règlement

a. Règlement graphique

Le zonage réglementaire du PPR mouvements de terrain ne couvre pas l'ensemble du territoire de la commune alors que l'aléa mouvements de terrain est défini sur l'ensemble de la commune.
Ainsi pour les zones couvertes par le zonage réglementaire du PPR mouvements de terrain (PPRmvt) c'est ce dernier qui s'applique et pour les zones hors zonage réglementaire du PPR mouvements de terrain, un principe d'inconstructibilité doit être retenu sauf pour les bâtiments existants pour lesquels les modifications peuvent être autorisées sous réserve de prendre en compte le risque présent.
→ Par conséquent, **il convient sur le plan de zonage de différencier les 2 zones (zone couverte par le zonage réglementaire du PPRmvt et zone avec connaissance de l'aléa non couverte par le PPRmvt).**

b. Règlement écrit

- **Cohérence entre PPR et PLU**

Les PPR inondation et mouvements de terrain sont visés dans les dispositions générales du règlement. Certaines contradictions entre ces dernières et le règlement applicables aux zones concernées sont à corriger.
→ **Il y a lieu de s'assurer que l'écriture des règlements des PPR applicables et celle du règlement du PLU sur les zones concernées, soient cohérentes.**
A titre d'exemple, le PPRmvt prescrit pour certaines zones l'évacuation des eaux pluviales vers les réseaux et pour d'autres zones l'interdiction stricte de l'infiltration dans le sol des eaux pluviales et usées afin de limiter les phénomènes de glissement de terrain, alors que le règlement du PLU impose la mise en place de rétention et/ou d'infiltration, y compris dans les secteurs contraints par le plan de prévention des risques mouvements de terrain.
Ces dispositions sont contraires aux dispositions du PPRmvt pour les zones identifiées comme sensibles au glissement de terrain.
→ Ces dispositions doivent être amendées pour prendre en compte les dispositions du PPRmvt pour les projets situés dans l'emprise du PPR en particulier sur les zones RGa, RGc, RGd, BGb, BGc.

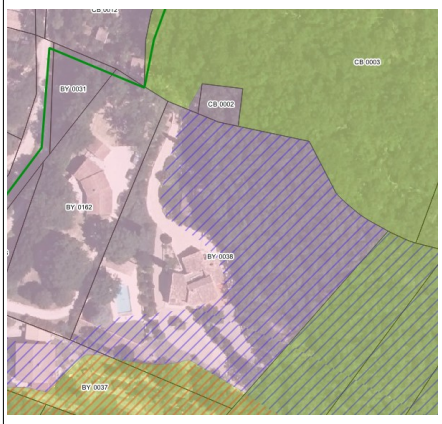
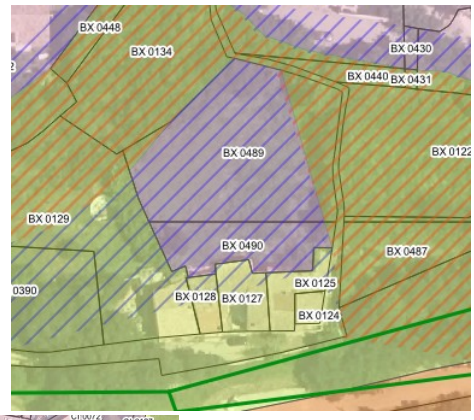
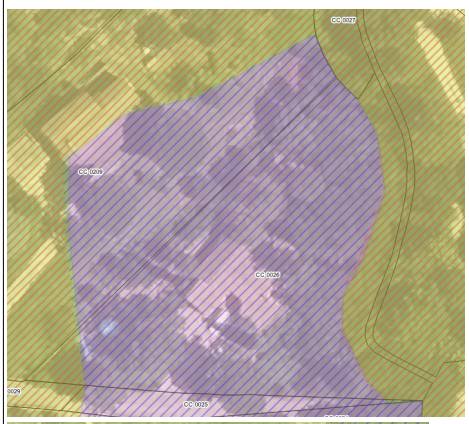
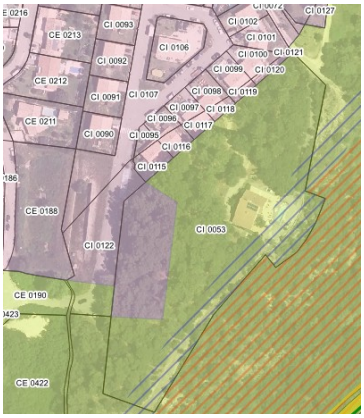
- **Rédaction inadaptée du règlement écrit sur la gestion du risque / proposition de rédaction de rédaction alternative :**

Pour chaque secteur du PLU concerné par un risque, l'article 1.1.2 rappelle que le PPRi et l'aléa inondation du Bourdary doivent être pris en compte.
Par contre la présence du PPRmvt et de l'aléa présent doit également être rappelée dans les dispositions de chaque secteur concerné par le risque mouvement de terrain :

- pour les secteurs concernés par le PPRmvt : en indiquant dans les chapitres propres à chaque zone concernée que « ***dans les secteurs concernés par le PPRmvt identifiés sur le règlement graphique, les projets devront respecter, en plus des règles propres à cette zone, les prescriptions relatives au risque de mouvement de terrain énoncées dans le règlement du PPRmvt*** » ;
- pour les secteurs concernés uniquement par l'aléa (zones, au nord, à l'ouest et au sud de la commune qui n'apparaissent pas dans le PPR mouvement de terrain): en indiquant le fait que ***« ces secteurs sont inconstructibles à l'exception des bâtiments existants pour lesquels les modifications sont autorisées sous réserve de prendre en compte le risque présent »,***
  - soit dans les dispositions générales, avec un renvoi vers ces dispositions dans les chapitres propres à chaque zone concernée ;
  - soit directement dans les dispositions propres à chaque zone concernée, option rendant a priori plus simple l'application du règlement.

	2/ Orientations d'aménagement Pour l'OAP Touchet/Deyres : Il est simplement indiqué le caractère inondable de la zone (page 36/52 du document orientation aménagement). Le fait que cette OAP soit située en zone BR2 (derrière digue du Rhône) du PPRi doit être rappelé dans le descriptif de l'OAP. Le PLU arrêté fait référence à l'arrêté préfectoral de 2013 portant réglementation de l'emploi du feu et du débroussaillement obligatoire dans le cadre de la prévention des incendies de forêts dans le département de l'Ardèche. Cet arrêté a été remplacé par l'arrêté préfectoral du 20 mai 2026 n°07-2026-05-20-00002		
R2	Le règlement définit des zones Uj pour les jardins partagés et y autorise les abris et serres. Ces jardins sont localisés en zone inondable couverte par le PPR inondation dont le règlement interdit toute construction et installation. Il en ressort donc une incompatibilité entre les deux règlements. Aussi, et au regard de la vocation de la zone et de son inconstructibilité du fait du risque, un classement de ces jardins en zone N indicée (Nj) paraît plus approprié, avec un règlement conforme à celui du PPR inondation.		
	2 – Transcrire de façon adaptée l'exhaustivité des servitudes d'utilité publique		
	2.1 - servitude d'utilité publique I4 – lignes électriques		
R3	Le nom et les coordonnées du groupe de maintenance réseaux (GMR) sont à ajouter à la liste mentionnée dans l'annexe du PLU. Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, **il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance** Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire : **RTE** **Groupe Maintenance Réseaux Cévennes** **18, boulevard Talabot** **30006 NIMES CEDEX 4** **1/ Règlement** Les règles de construction et d'implantation présentées ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Les ouvrages listés traversent les zones UA, UB, UE, UI, UIac, UJ, A, N du territoire. C'est pourquoi il faut indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité : **a.Dispositions générales** Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des «équipements d'intérêt collectif et services publics» (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination «locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées» (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des «constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics» (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article. **b. Dispositions particulières** *Pour les lignes électriques HTB* **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,** Il conviendra de préciser que «les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.» **S'agissant des règles de hauteur des constructions** Les ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, il convient de préciser que «la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.» **S'agissant des règles de prospect et d'implantation** Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans		

	la liste des servitudes. *Pour les postes de transformation* S'agissant des postes de transformation, il conviendra de préciser que «les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent ces ouvrages». **2/ Incompatibilité avec les protections au titre de l'article L151-23 du CU et protection d'arbres remarquables** Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés dans des zones faisant l'objet d'une trame de protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Or, les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE doivent être transposées par le PLU. Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. En outre, **trois lignes aériennes croisent une zone classée « Arbres » au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme**. Compte tenu des contraintes de ce régime, celui-ci risque d'entraver la réalisation de l'entretien de la ligne, qui nécessite notamment des coupes régulières. Il apparaît nécessaire, afin de garantir la sûreté du réseau, de procéder à une adaptation de ces trames de protection. → il est demandé, sur les documents graphiques, de reporter le tracé des ouvrages concernés de façon à faire apparaître par un surlignage l'axe des implantations d'ouvrages et de les exclure de l'application de la trame de protection selon les modalités suivantes : - 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts ; - 40 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 400 000 volts. Conformément à ces indications, il convient de procéder au déclassement de la trame de protection sous les lignes: 400kV N0 2 COULANGE - TRICASTIN-POSTE (LE) 400kV N0 3 COULANGE - TRICASTIN-POSTE (LE) 63kV N0 1 MEYSSE-TEIL (LE) Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance).		
	2.2 – Monuments historiques et sites classés/inscrits (servitudes AC1 et AC2)		
R4	Dans les annexes graphiques des servitudes d'utilité publique (SUP) doivent être représentées les trois zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) de Mélas, Saint-Pierre et Le Château. L'implantation des monuments historiques présents dans la commune devra être d'un coloris autre que le gris afin de les différencier des autres bâtiments. De plus, le périmètre de protection de la borne militaire de Mélas est absent du document graphique et doit être ajoutée. Dans le rapport de présentation n°1, la liste des servitudes d'utilité publique liées au patrimoine (monument historique et archéologie) devra être complétée des articles du code du patrimoine en vigueur. Le rapport de présentation doit afficher la liste des différents éléments du patrimoine repérés selon l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Pour ces éléments, il est nécessaire de justifier les choix opérés dans le recensement des éléments remarquables repérés, de cibler les caractéristiques architecturales à conserver et d'expliciter les attentes en matière d'intervention de restauration et de mise en valeur. Dans le règlement écrit, les effets des SUP monuments historiques et archéologiques doivent être précisés dans les dispositions générales afin de s'assurer que chaque pétitionnaire ait connaissance : - qu'en abords de monuments historiques, tout projet est soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France - et que, pour les projets situés en ZPPA, le service régional de l'archéologie à la direction régionale des affaires culturelles de Lyon devra être consulté en amont.		
	3 – Améliorer la transcription des enjeux de sobriété foncière		
	3.1 – Maîtriser la consommation foncière et répondre aux objectifs du PADD		
R5	Entre 2026 et 2036, la commune de Le Teil pourrait, avec ce projet de PLU, mobiliser 10,6 ha considérés en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour ses projets de développement (parcelles de plus de 2 500 m² en dents creuses, toutes parcelles en extension des enveloppes déjà urbanisées, emplacements réservés consommant des espaces naturels, agricoles ou forestiers insuffisamment justifiés).		

	Cette consommation foncière, compatible avec les objectifs de la loi Climat et Résilience, peut cependant être mieux maîtrisée par la réduction des extensions n'apportant pas de réel potentiel de développement et/ou soumises au risque incendie de forêt. Il est ainsi demandé de revoir les limites des zones U pour les rapprocher des zones déjà construites et ne pas permettre l'urbanisation des zones boisées ou peu accessibles. Les secteurs suivants sont par exemple à revoir : BY38 et CB2 – BX489 – CC26 - CI128 – CI53      Le PADD exprime que le projet vise à «fixer des limites franches à l'urbanisation qui tiennent compte du contournement ouest pour éviter une urbanisation directe sur le contournement». Or, la parcelle CH98 est ouverte à l'urbanisation en extension de la tache urbaine alors qu'elle se situe à proximité immédiate de la déviation de la RN102 qu'elle surplombe. Son classement en zone U ne contribue pas à la diversification de l'offre de logement et générerait, sans justification particulière, une exposition au bruit des logements qui y seraient bâtis. Ces extensions sont à retirer de la zone constructible sur le règlement graphique.		
	3.2 – Améliorer et justifier le bilan de la consommation foncière liée aux emplacements réservés		
R6	La justification de la consommation foncière, détaillée dans le rapport de présentation présente des incohérences et problèmes de méthode. Elle ne prend notamment pas en compte l'exhaustivité des secteurs générant une consommation de l'espace et n'applique pas de façon adaptée la notion d'extension et de tache urbaine. A titre d'exemple, le rapport de présentation conclut (page 82) à une consommation totale de 3,81 ha, dont		

	2,57 ha pour l'habitat, alors qu'à elles seules les orientations d'aménagement et de programmation représentent plus de 6 ha de surface. Les justifications des choix et le bilan de la consommation de l'espace nécessitent d'être retravaillés pour assurer la solidité juridique du document.		
R7	Les emplacements réservés représentent 4,7 ha et sont justifiés de façon très succincte. Certains élargissements de routes en zone naturelle ou agricole méritent d'être explicités, en particulier pour l'ER01 qui prévoit un élargissement d'une trentaine de mètres par endroit. La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers n'est pas comptabilisée dans le bilan de la consommation présenté dans le rapport de présentation. Il convient que le rapport de présentation justifie mieux les emplacements réservés et leur dimensionnement.		
	3.3 – Reconsidérer le maintien de certaines zones ou secteurs de projet		
R8	L'OAP St Pierre, sur la parcelle BZ4 de 1,4 ha, a pour objet la construction de 4 logements sur plus de 3 000 m^2 de terre agricole. Cette programmation paraît non justifiée et heurte plusieurs enjeux importants : - le foncier consommé n'est pas optimisé (densité de seulement 11 logements / hectare) ; - cette ouverture à l'urbanisation porte atteinte à un espace agricole d'intérêt : le projet rend constructible une partie d'une prairie de fauche, surface agricole mécanisable et de grande superficie, typologie rare sur le département. Ce prélèvement portera atteinte à la fonctionnalité entière de la parcelle, - cette ouverture à l'urbanisation porte atteinte à la trame verte et bleue. En effet, la parcelle participe à une fonctionnalité écologique résiduelle sur le secteur mité du plateau de la Sablière. Il convient donc de supprimer l'OAP St Pierre et de reclasser l'entièreté de la parcelle concernée en zone A.		
	3.4– zonage inadapté		
R9	Le projet comporte deux sites classés respectivement en Nc et en Ns, présentés en tant que « secteurs de taille et de capacité limitée » (STECAL). Or, considérant que ces zones accueillent des infrastructures existantes (carrière et moto-cross) et que le règlement associé n'autorise aucune construction, et au regard des superficie concernées, le recours à un STECAL ne remplit pas les conditions fixées à l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Il convient donc de classer ces deux secteurs en zone N indicée, associée à une écriture adaptée du règlement écrit et conforme aux articles R151-24 et suivants du code de l'urbanisme		

B/ Observations formulées afin d'améliorer la cohérence et la complétude du document : sécurisation juridique

	1 – Améliorer les densités dans les opérations à vocation d'habitat		
J01	Les enveloppes urbaines contiennent encore des parcelles de grande taille qui ne font pas l'objet d'OAP et sont mobilisées avec des densités très faibles. Il est recommandé de créer des OAP densité afin d'optimiser l'occupation de ces parcelles de grande taille (> 2 500 m²) au sein des enveloppes urbaines. On relève que certaines OAP sont associées à des niveaux de densités qui pourraient être augmentés, afin d'optimiser l'utilisation de ces fonciers ouverts à l'urbanisation (exemple : OAP les amandiers).		
	2 - Améliorer le cadre d'aménagement et le phasage des OAP		
J02	Les OAP ganeraient à être plus précises dans leur rédaction. Ce cadre d'aménagement qui a vocation à assurer la qualité urbaine des futures opérations pourrait être utilement amélioré, afin d'assurer la fonctionnalité et la qualité du cadre de vie de ces futurs quartiers. En particulier, l'expression des formes urbaines programmées qui recourt de façon fréquente à la possibilité de formes individuelles **et/ou** groupées, n'a pas de portée juridique suffisante. Cette écriture doit être renforcée. Par ailleurs, l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme exprime que le projet de PLU doit prévoir un phasage de la libération du foncier. Il convient que les secteurs d'OAP se conforment à cet article et que les secteurs ouverts à l'urbanisation le soient via une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) ou plusieurs OAE bien définies et phasées qui permettent d'assurer la bonne mise en œuvre opérationnelle des objectifs d'aménagement des secteurs concernées.		
	3 – Clarifier la vocation du secteur Uiac de la Sablière pour prendre en compte l'impact paysager, la proximité de la déviation et les conditions de cohabitation des différentes vocations		
J03	Sur le secteur Sablière, figure une zone Uiac. Cette zone est réglementée par des destinations communes à l'ensemble du zonage Uiac qui : - autorisent différentes destinations de logement, commerces, industries, services, équipements et autres activités primaires, secondaires ou tertiaires, - autorisent des bâtiments pouvant atteindre 18 m de haut sur un secteur exposé à des perspectives visuelles et entouré de bâtiments d'habitation de plain-pied ou en n+1, ce qui questionne sur l'impact de ce choix. Au regard de l'environnement de la zone Uiac de la Sablière (d'un côté la déviation de la RN102, classée route à grande circulation, et de l'autre des habitations sous forme de maisons individuelles), il paraît pertinent de créer un sous zonage qui autorise des destinations adaptées au secteur, en écartant celles qui exposeraient des populations à des nuisances (bruit et pollution liées à la déviation). Enfin, au regard de la proximité avec la déviation et du contexte résidentiel du secteur, il paraît important d'y prévoir des règles de volumétrie et d'implantation adaptées aux enjeux paysagers du secteur et ménageant les perspectives visuelles.		
	4 - Assurer la protection des secteurs de compensation		
J04	Des mesures de compensation ont été édictées dans le cadre des autorisations de la carrière Lafarge (mesure 1327) et de la déviation de la RN 102 (mesure 7711). Il convient que le PLU identifie ces secteurs de compensation dans le rapport de présentation et que ces secteurs fassent l'objet d'une protection spécifique dans le règlement graphique, via une trame de protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. On relève en particulier que certaines zones de compensation prévues dans l'arrêté de renouvellement et d'extension de la carrière Lafarge en 2018, ont été reclassées en zone Uc, ce qui n'en garantit pas la protection .		

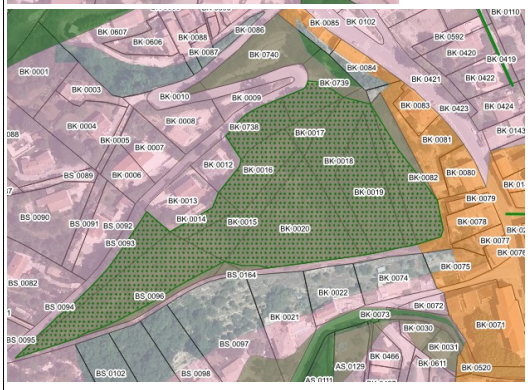
5 - Assurer la cohérence du zonage

J05 Des secteurs anciennement classés en zone N sont reclassés en zone U et associés à une trame de protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme les rendant inconstructibles.

Pour améliorer la cohérence du document, il est conseillé de reclasser ces zones en N, et de les inclure à ce titre dans la trame écologique «nature en ville».







6 – Dispositions réglementaires à compléter / rectifier / améliorer

6.1 - Réseaux d'électricité

J06 Le règlement de la zone 2AU interdit les lignes électriques. Cette disposition vient en contradiction avec l'article L.11-19 du code de l'énergie et l'article 6 du cahier des charges de la concession de distribution publique d'électricité signé entre ENEDIS et le SDE07.

En zone U, dans le paragraphe « implantation par rapport aux limites séparatives », ajouter la phrase « les constructions, usages et affectations du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantés à une distance comprise entre 0 et 1 m des limites séparatives. »

6.2 – Alimentation en eau potable

J07 Les données du rapport de présentation sur les enjeux « eau potable » mériteraient d'être actualisées et de démontrer une capacité suffisante de la ressource pour répondre aux besoins nouveaux générés par le projet.

Il est ainsi recommandé de corriger les pièces du PLU concernant les captages de La Rouvière et de Charonsac qui ne sont plus exploités et ne doivent pas être maintenus comme perspective opérationnelle dans le dossier. Il convient qu'ils ne soient plus présentés comme des ressources actuellement mobilisées pour l'alimentation en eau potable de la commune.

Les corrections doivent porter notamment sur:

- le **diagnostic territorial / état initial de l'environnement**, en particulier la partie relative aux captages d'alimentation en eau potable ;
- la **synthèse des enjeux environnementaux**, qui mentionne encore deux périmètres de protection de captages AEP recensés sur la commune, Charonsac et La Rouvière ;
- l'**évaluation environnementale**;
- les **annexes sanitaires** et documents relatifs à l'eau potable ;
- les **servitudes d'utilité publique** et le **règlement graphique**.

	L'analyse du PLU doit porter sur la ressource effectivement mobilisée par le service compétent, en lien avec SYDEO, et sur l'adéquation entre le développement urbain projeté, les capacités du réseau, les besoins de pointe et la sécurisation de l'alimentation en eau potable.		
	6.3 – Clôtures en zone N		
J08	En zone N, les caractéristiques des clôtures sont définies par le code de l'environnement (article L.372-1) qui prévoit que les clôtures doivent permettre la libre circulation de la faune sauvage (« Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune »). Une liste de dérogation existe notamment pour les exploitations agricoles. L'implantation de clôtures dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme est soumise à déclaration. L'écriture actuelle du PLU arrêté n'est pas conforme à cet article. Il y a donc lieu de corriger le règlement écrit de la zone N pour le rendre conforme à l'article L.372-1 du code de l'environnement.		
	6.4 – règlement de la zone N		
J09	Dans le règlement écrit, les dispositions générales autorisent en zone A et N les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les CUMA. Or, ces destinations ne sont pas autorisées dans les dispositions particulières de la zone N où seules les annexes et extensions des constructions existantes sont autorisées. Cette interdiction apparaît contredire le PADD qui fixe comme objectif « la reconquête de l'espace pastoral, de lutte contre la fermeture des milieux et de diminution du nombre d'agriculteurs ». Au regard de ces enjeux, il convient de réétudier le règlement de la zone N (conformément à l'art. R.151-25 du Code de l'urbanisme) pour autoriser de façon adaptée aux enjeux propres à la zone "les constructions nécessaires à l'exploitation agricole". Pour permettre l'activité pastorale, il apparaît en effet primordial d'autoriser a minima les constructions et installations "légères" à vocation pastorale (type serre-tunnel bâchée). Pour une meilleure intégration dans le paysage, des recommandations de couleurs de bâches peuvent être proposées dans le règlement.		
	7 – Mettre à jour et compléter le rapport de présentation et les justifications du projet de PLU		
J10	Les analyses développées dans les différents documents (rapport de présentation, diagnostic, état initial de l'environnement) sont à compléter et certaines données à actualiser. Elles devraient apporter davantage de précisions quant à leur portée et leur application effective relativement aux enjeux sur l'eau et les risques d'inondation : - une analyse des petits ruisseaux qui traversent la ville aurait pu être effectuée pour permettre d'étoffer utilement les OAP thématiques « nature en ville » et « continuité écologique ». ; Certains éléments auraient mérité d'être cités dont : - le projet de territoire pour la gestion de l'eau (PTGE) qui constituera à terme le document de référence pour indiquer les économies d'eau à prévoir pour les différents usages à l'horizon 2050 ; - les données du SDAGE 2016-2021 devraient être remplacées par les données du SDAGE 2022-2027 concernant l'état des cours d'eau ; - les conclusions de l'étude hydro-morphologique sur le Frayol menée par le SMBEF en 2017 auraient permis de faire mention des dysfonctionnements du Frayol dans le secteur urbain ; la synthèse des enjeux, page 149 du diagnostic territorial est ainsi à compléter. En outre, elle ne mentionne pas le risque inondation pourtant traité dans le document ; - les données sur l'assainissement ne permettent pas d'identifier les problèmes existants aujourd'hui, en particulier suite au séisme de 2019 ; - la STEP a une capacité de 9 000 EH mais il n'est pas précisé si cette capacité est atteinte, dépassée ou s'il existe encore de la marge pour raccorder de nouvelles habitations ; - pour l'assainissement non collectif (ANC), le diagnostic rappelle le rôle du SPANC et montre un extrait de la carte d'aptitude des sols à l'ANC. Il aurait été utile de préciser la nécessité de disposer d'une conformité des installations.		
	8 – Compléments de connaissance à apporter pour assurer une information suffisante du citoyen et des porteurs de projet		
	8.1 – Sites et sols pollués		
J11	Une liste de sites de sols et sous sols pollués est donnée en pages 141 et 142 du rapport. Cette liste a été établie en 2021 et il convient donc de l'actualiser: la base de données a évolué depuis, avec par exemple la fiche du site nommé « ASTA SOCIETE » modifiée en 2026 , et référencée SSP526020. Une vingtaine d'autres fiches de sites potentiellement pollués, autres que les 35 indiqués dans le rapport, ont été recensées. → Aussi, convient-il de désigner l'ensemble des sites concernés ; Il serait pertinent de les présenter sous forme de tableau avec leurs identifiants.		

	8.2 – Carrière		
J12	Le projet évoque le «Schéma Départemental des Carrières de l'Ardèche» : ce document a été remplacé par le schéma régional des carrières de la région Auvergne Rhône Alpes, approuvé par arrêté préfectoral le 8 décembre 2021 (https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/approbation-du-schema-regional-des-carrieres-a20769.html). Cette référence est à corriger dans les différents éléments du PLU (résumé non technique, enjeux environnementaux, rapport de présentation…) Concernant l'exploitation de matériaux sur le territoire communal, et en complément des informations déjà disponibles au paragraphe des ICPE, il convient de compléter le rapport de présentation des éléments sur l'exploitation du minerai. ▪ Carrière de calcaire de la société Lafarge Ciments – AIOT 0006102435 ; - autorisée par arrêté préfectoral complémentaire n°07-2023-08-10-00002 en date du 10-08-2023, modifié ; - dont le site d'exploitation est positionné sur les territoires des communes de Viviers et du Teil ; - pour une durée de 30 ans à compter de la notification de l'arrêté préfectoral sus-cité ; - sise aux lieux-dits Usine Lafarge, Plaine Saint-Victor, Bois de Nerve, Coustel sur la commune du Teil, et Chapus et Valchaude sur la commune de Viviers ; - pour une superficie de 172 ha 28 a 12 ca.		

C/ Observations formulées à titre de recommandations à des fins d'amélioration du projet

	1 – Qualité des projets urbains		
A01	Le projet comprend une zone 2AU positionnée secteur de la Sablière sur un délaissé de la RN102. Les entrées et sorties depuis cette zone soulèvent des questions en termes de sécurité routière. Une relocalisation de l'aire de covoiturage sur un secteur moins exposé pour l'accès à la déviation serait préférable. Par ailleurs, l'implantation de commerces en captation des flux (notamment de la déviation) et à distance du centre-ville, apparaît à questionner en termes d'équilibre et de confortement du centre qui fait l'objet d'un projet de revitalisation.		
A02	OAP Albert Camus Le secteur comprend une aire de jeu et un City-Stade. La proximité entre habitat futur et équipement de loisirs appelle une attention particulière afin de prévenir les conflits d'usage et de limiter l'exposition des futurs habitants aux nuisances sonores. Il est essentiel de prévoir dans l'OAP une zone de transition, ou zone « tampon », entre l'équipement et les futurs logements pour assurer une séparation fonctionnelle et paysagère (espace piétons, stationnements, stationnement vélo, arbres à préserver et espaces plantés). Les mesures complémentaires relatives à la gestion et à l'aménagement de l'équipement - horaires d'utilisation, éclairage, filets pare-ballons, revêtements limitant les bruits d'impact, traitement des accès — ne relèvent pas directement du PLU. Mais elles pourront utilement s'appuyer sur les préconisations du guide du Conseil national du bruit « *Pour une implantation et une gestion avisées des aires de sports de plein air en milieu habité* » (Pièce-jointe), ainsi que sur les pouvoirs de police du maire pour réglementer, le cas échéant, l'usage et l'accès à l'aire de jeux (Cf. Article La gazette des communes)		
	2 – Améliorer la lisibilité et la traduction réglementaire de la trame verte et bleue, compléter avec la trame noire		
A03	Concernant l'OAP thématique « continuité écologique », l'intégration de la trame noire (déclinaison nocturne de la trame verte et bleue, qui constitue un enjeu majeur dans la préservation de la biodiversité contre les sources de pollution lumineuse) n'est pas évoquée. Aussi, pour assurer la préservation des corridors écologiques nocturnes, la réduction des nuisances lumineuses et le développement d'une stratégie de sobriété lumineuse, ces éléments pourraient compléter l'OAP « continuité écologique ».		
	3 – Règlement graphique		
A04	Le règlement graphique mentionne une OAP Murier alors qu'elle n'est pas citée dans le document des OAP. Si elle a été supprimée, son périmètre graphique doit l'être aussi. SI elle est effective, elle devra se traduire par une réglementation associée dans le fascicule des OAP.		
	4 - Règlement écrit		
A05	Page 110, les ouvrages de production électrique d'énergie solaire sont autorisés au sol. La formulation est à clarifier pour préciser si la superficie est limitée à 20 m² par unité foncière ou par bâtiment existant et pour chaque annexe ou extension nouvelle.		

	Le recours à des panneaux en toiture est à privilégier. En zone A et N, l'autorisation des ouvrages de production d'électricité d'énergie solaire au sol édictée au point 2.1.15 est en contradiction avec la règle édictée au point avec 2.2.3 où les mêmes ouvrages doivent être intégrés à la construction.		
	5 – Rectifier les incohérences dans les différents documents du PLU et nuisant à sa bonne mise en œuvre		
A06	Différents éléments du règlement écrit présentent des incohérences pouvant mener à des difficultés de mise en œuvre du PLU. Ainsi, dans les différentes zones du PLU, sont rendus obligatoires les locaux sécurisés pour vélos cargos et les bornes de recharge électrique, y compris pour les logements individuels. → Il paraît pertinent de les limiter ces obligations aux logements collectifs.		
	6 – Rapport de présentation		
A07	Emplacements réservés : P122, la description de l'ER5 dans le texte, ne correspond pas avec l'emplacement de l'ER très loin du centre-bourg. Certains emplacements réservés mériteraient d'être mieux explicités dans leur finalité afin de justifier de leur emprise. C'est le cas par exemple de l'ER01 et de l'ER 05.		
	7 – Archéologie et patrimoine		
A08	Une OAP thématique représentant le quartier de Mélas serait un atout dans la planification et la valorisation de ce secteur, notamment pour l'aménagement des espaces publics, en continuité du projet des aménagements aux abords de l'église et du futur square. Elle permettrait d'affirmer les enjeux de revitalisation des espaces publics, de conservation, de réhabilitation et de mise en valeur d'un des secteurs historiques du Teil. Elle pourra également faire le lien avec l'OAP Mobilités durables.		