

Révision générale du plan local d'urbanisme :

Diagnostic, enjeux et présentation du projet
d'aménagement et de développement durables
(PADD)

Réunion publique du 3 octobre 2023

Propos introductifs du Maire – Olivier PEVERELLI



Ordre du jour de la rencontre

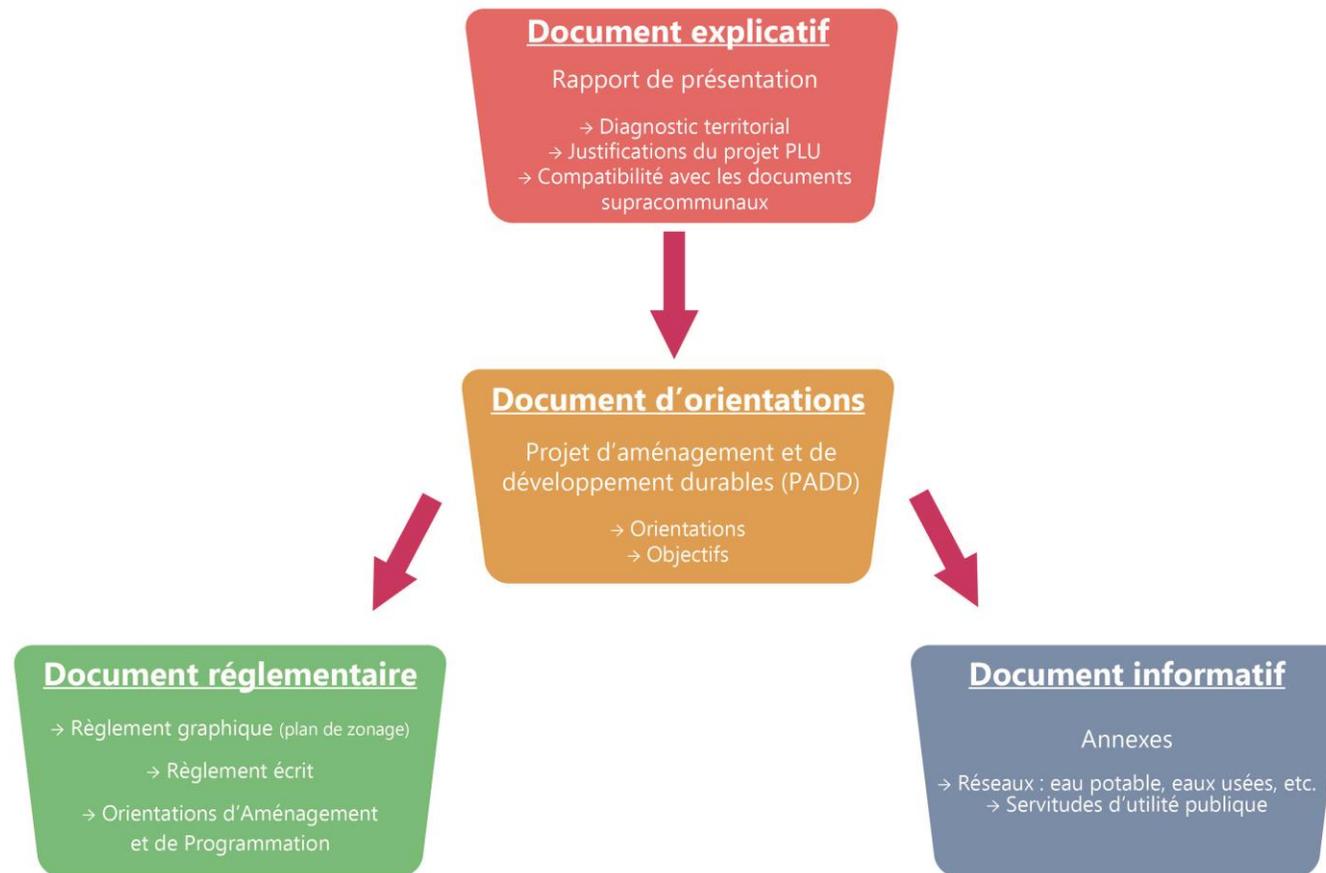
- Quelques rappels sur le Plan Local d'Urbanisme
- Synthèse du diagnostic territorial
- Les grandes orientations du PADD
(Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
- Questions/Réponses autour du PADD

Un plan local de l'urbanisme, qu'est-ce que c'est ?

- Un projet de territoire partagé et concerté à 10-15 ans conciliant les obligations des politiques nationales d'aménagement avec les spécificités du territoire teillois (document prospectif et transversal)
- Un document de planification urbaine pour organiser le territoire et maîtriser son développement
- Un projet d'intérêt général et non une somme d'intérêts particuliers

Plan local de l'urbanisme, quelles sont les pièces constitutives ?

Pièces constitutives du Plan local d'urbanisme



- La finalité est de fixer les règles d'aménagements du territoire.
- Une fois les pièces approuvées, le dossier constitue un **document opposable**.

Par qui est élaboré le plan local d'urbanisme ?

- **Le groupe technique avec l'aide du cabinet IATE**

Les techniciens de la Commune sont accompagnés par le cabinet IATE

- **Les élus**

- Initiative et responsabilité de la révision du PLU

- Pouvoir de décision sur les choix politiques qui engagent l'avenir du territoire sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur

- **Les habitants**

Les habitants de la Commune et les différents acteurs sont associés à l'élaboration du PLU dans le cadre de la concertation.

- **Les personnes publiques associées**

Ce sont les diverses institutions supra-communales : Services de l'État, Département de l'Ardèche, Chambres consulaires...

Le contexte législatif de la révision du PLU et de la rédaction du PADD

- La loi SRU du 13 décembre 2000
- La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014,
- La loi d'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) du 23 novembre 2018,
- La loi Climat et résilience du 22 août 2021 dans laquelle notamment le zéro artificialisation nette (ZAN) vise à réduire de moitié le rythme de transformation d'espaces naturels et agricoles en zones urbaines ou commerciales d'ici à 2030, et à atteindre le "zéro artificialisation nette" en 2050,
- Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADETT) Auvergne-Rhône-Alpes,
- Le schéma de cohérence territoriale Rhône Provence Baronnies (SCOT),
- La stratégie agricole intercommunale,
- L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPHA-RU),
- Le Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET),
- Le Plan de Déplacement Urbain.

Les obligations imposées par ces textes dans la révision du PLU

Dans le respect de l'ensemble de ces textes, les PLU aujourd'hui ont l'obligation d'intégrer et de prendre en considération le développement durable dans les documents d'urbanisme. En effet, ils doivent intégrer, de manière précise et encadrée les politiques publiques liées à :

- la lutte contre l'étalement urbain,
- la lutte contre la perte de biodiversité,
- l'aménagement numérique des territoires,
- la lutte contre le réchauffement climatique,
- La prise en compte de tous les risques (séisme, incendie, inondations, glissements de terrain...)
- la maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risques.

La consommation de l'espace

Sur la période 2009-2019 l'artificialisation des sols représente* :

- 39 023 Ha au niveau de la Région AURA
- 2414 Ha pour le département de l'Ardèche
- **27,8 Ha sur la commune du Teil**

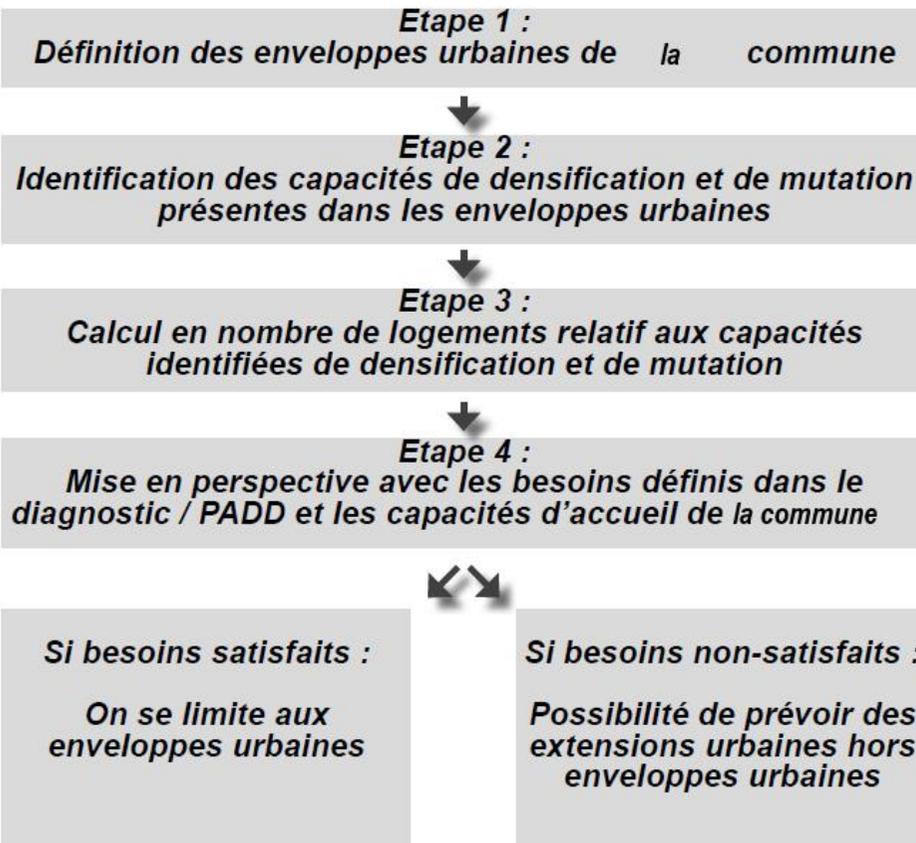
**- 50 % d'artificialisation
d'ici 2031 imposés par la
Loi Climat et Résilience.**

La Loi Climat et résilience, qui impose de diviser par deux le rythme d' « artificialisation », a pour répercussion d'artificialiser au maximum **14 Ha à l'horizon 2031** sur la commune. **Et d'atteindre le zéro artificialisation nette des sols en 2050.**

Les capacités de densification et de mutation

A QUOI SERT CETTE ANALYSE ?

ZONAGE P.A.D.D DIAGNOSTIC

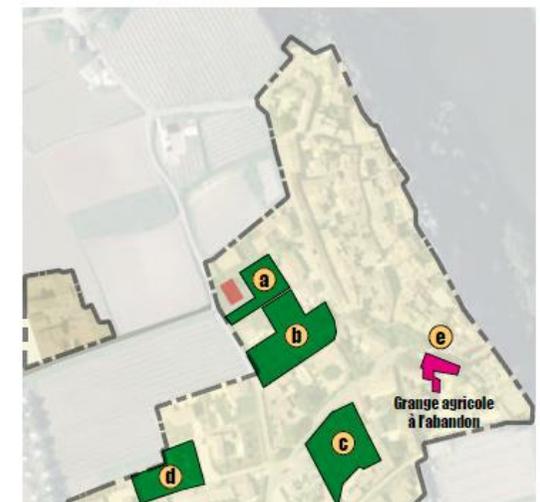


L'article L151-4 du code de l'urbanisme impose la réalisation d'une "analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales".

ETAPE 1



ETAPE 2



L'enveloppe urbaine doit exclure les maisons d'habitation isolées ne constituant pas un hameau ou un groupe d'habitation suffisamment important.



L'enveloppe urbaine ce n'est pas le zonage du PLU existant



La révision du PLU du TeiL – Le calendrier prévisionnel



Comment contribuer à la démarche en votre qualité d'habitant ?

Comment s'informer et participer :

- Des informations régulières publiées dans le journal d'information et sur le site de la commune : www.mairie-le-teil.fr
- Des registres mis à disposition au service urbanisme de la Commune (prise de rendez-vous en ligne...)
- Possibilité d'envoyer vos observations par courrier à l'attention de Monsieur le Maire du Teil.
- Possibilité d'adresser vos observations par mail à l'adresse : communication@mairie-le-teil.fr
- Organisation de réunions publiques

Révision du plan local d'urbanisme - Le PADD, qu'est-ce que c'est ?

Une vision à horizon 2035

Le PADD donne les orientations futures du plan local d'urbanisme. C'est un document stratégique dans le dossier de PLU : il incarne une feuille de route que se donne la Commune pour les 10 à 15 ans à venir.

Si chaque commune est libre de formuler ses propres orientations et d'écrire ainsi un projet politique et territorial qui lui est propre, cet exercice se fait dans le cadre fixé par le code de l'urbanisme et les documents de planification supra-communaux comme expliqué ci-dessus.

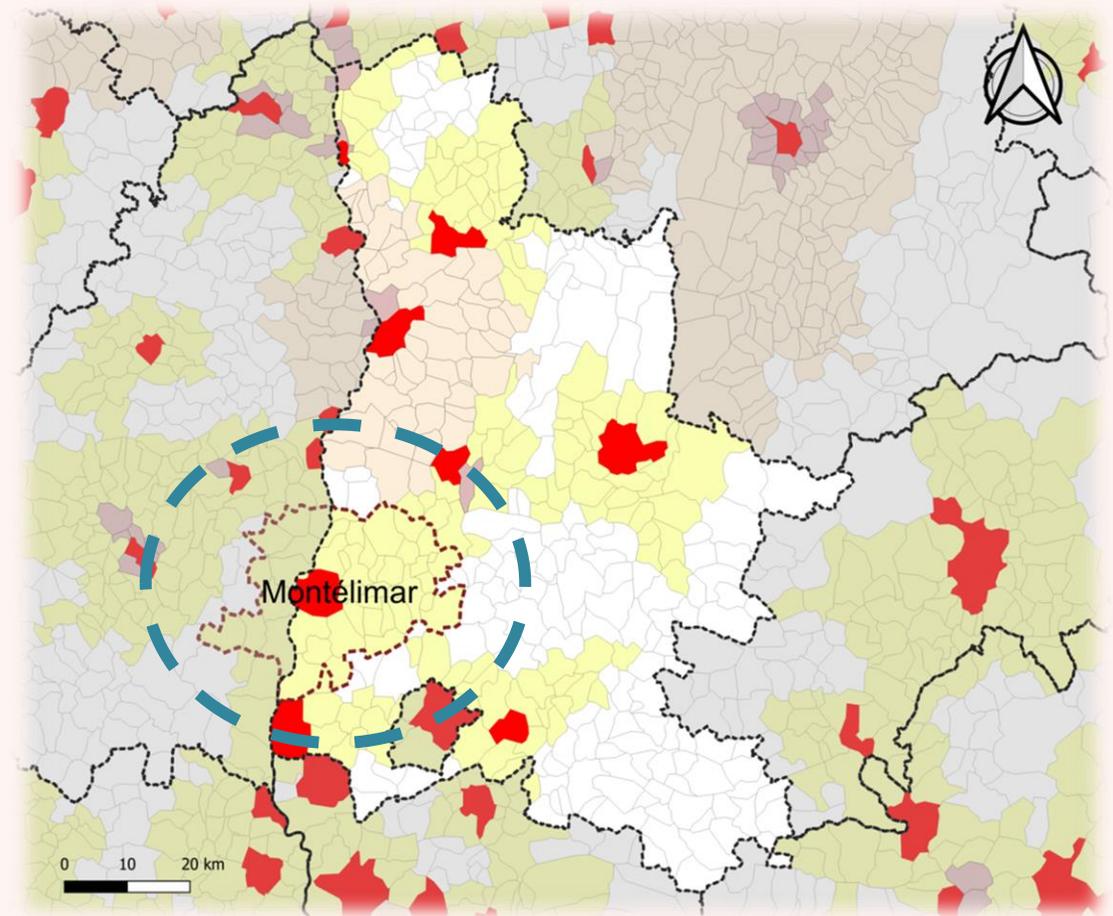
Il s'agit ainsi de prendre en compte toutes les dimensions et d'articuler les aspects urbains, sociaux, environnementaux, économiques et patrimoniaux du territoire.

Le PADD se base sur les éléments de diagnostics suivants qui ont permis de dégager des axes et des orientations.

La Commune et son environnement immédiat

La ville du Teil est intégrée à l'**Aire urbaine de Montélimar** :

- 29 communes situées dans la Drôme et l'Ardèche
- 79 786 habitants

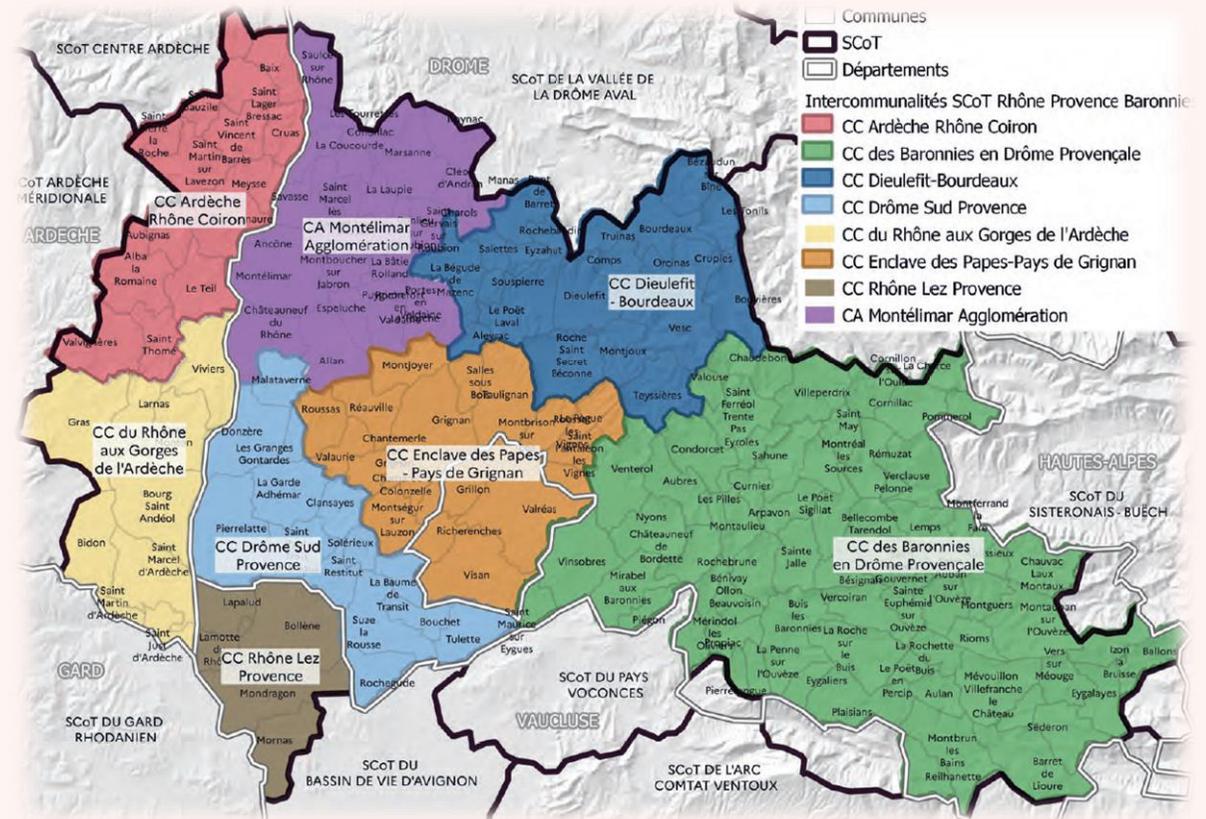


La Commune et son environnement immédiat

SCOT Rhône Provence Baronnies :

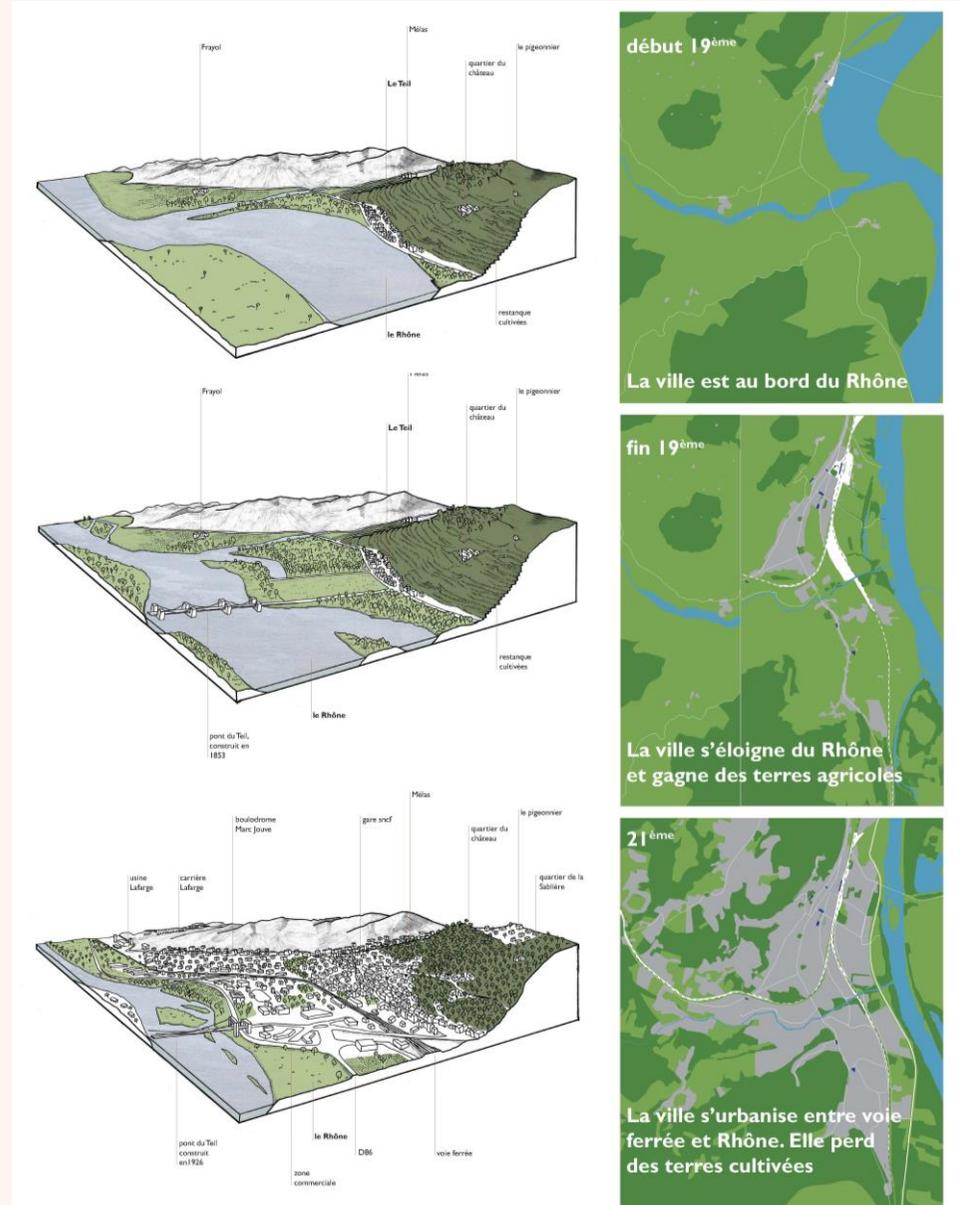
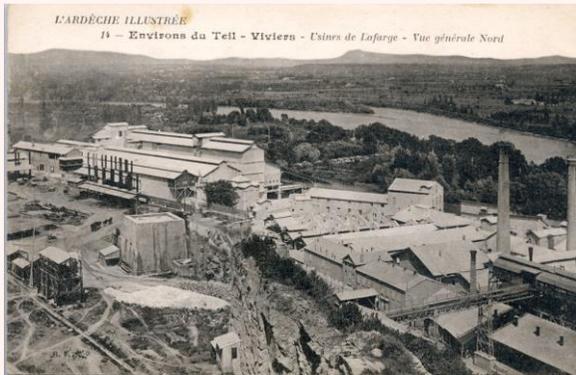
La commune est concernée par le schéma de cohérence territoriale Rhône Provence Baronnies (document stratégique d'aménagement du territoire) qui détermine :

- Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres,
- Les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux,
- Les conditions d'un développement équilibré à l'échelle de tout le territoire.



➤ 1. La structuration de la Commune

La ville a une géographie contrainte entre colline et fleuve.

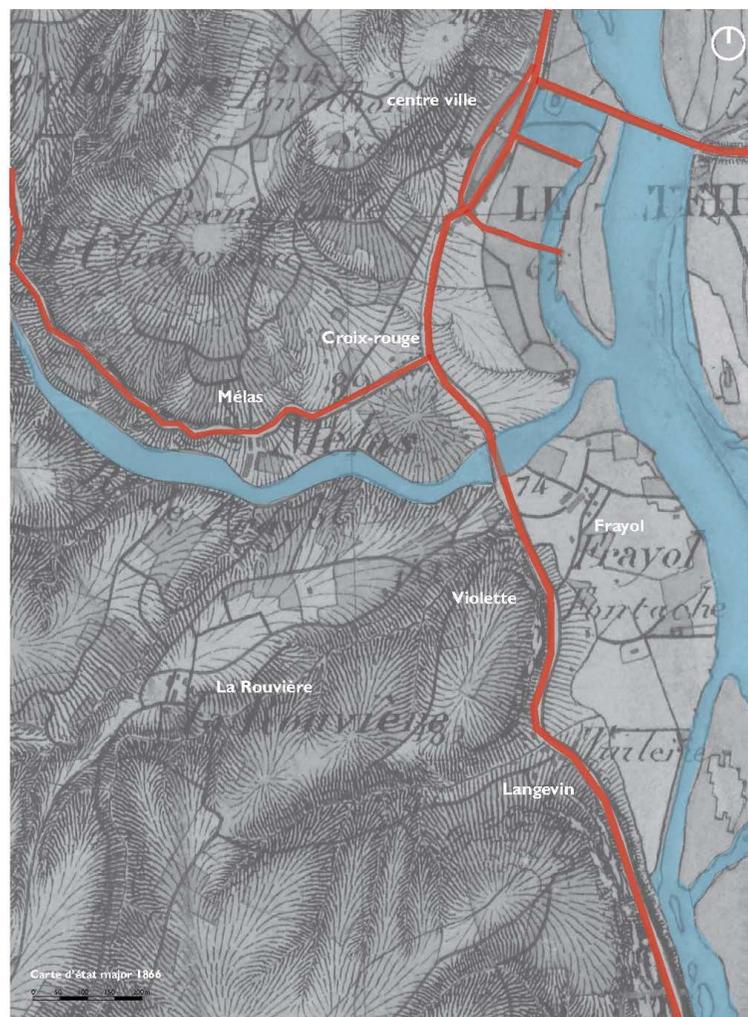


➤ 1. La structuration de la Commune

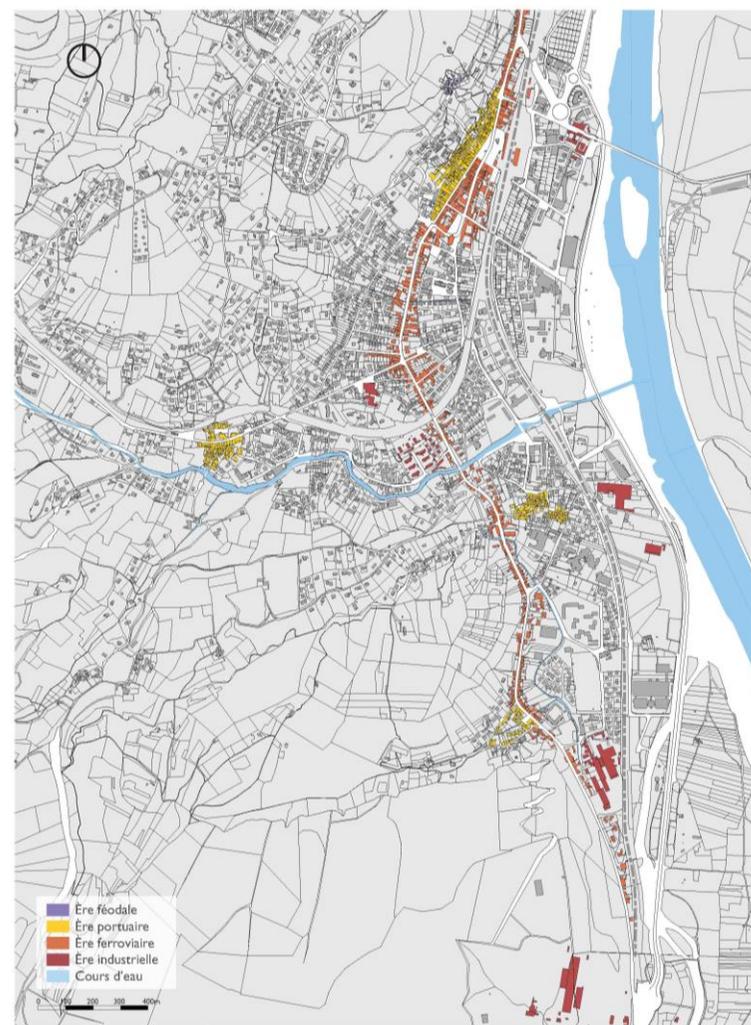
La ville s'est structurée autour de différents quartiers.

Le profil longitudinal de la commune s'est accentuée avec l'arrivée du chemin de fer.

Au 19^{ème} l'organisation de la ville se précise avec le port



Les différentes étapes d'urbanisation



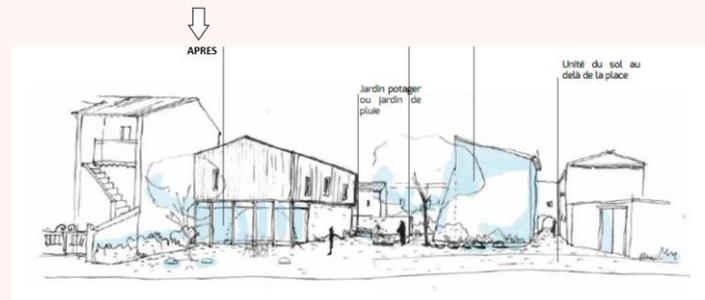
Les éléments du diagnostic

➤ 2. Une ville en pleine reconstruction suite au séisme

- Des quartiers repensés



Quartier de Mélas



Îlot Robespierre



Rue de la République

- Des bâtiments publics entièrement réhabilités



Hôtel de ville



Ecole de Mélas

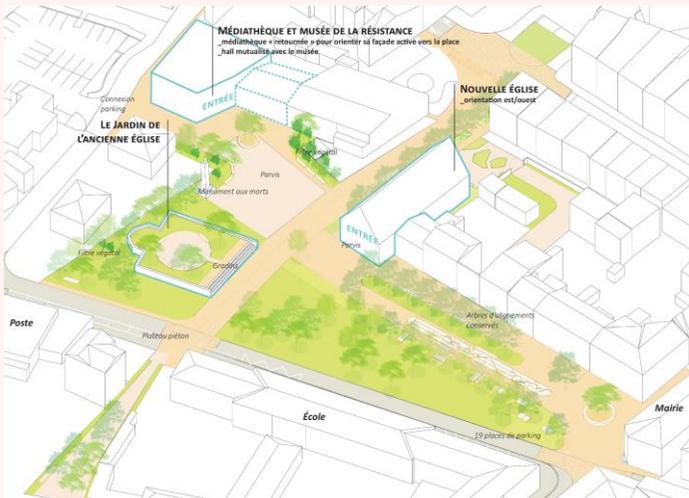


Ecole du centre

Les éléments du diagnostic

➤ 2. Une ville en pleine reconstruction suite au séisme

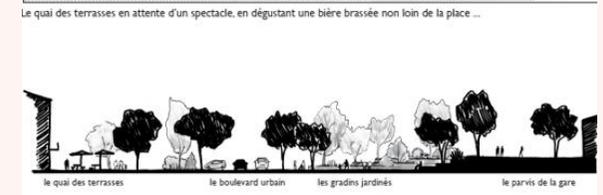
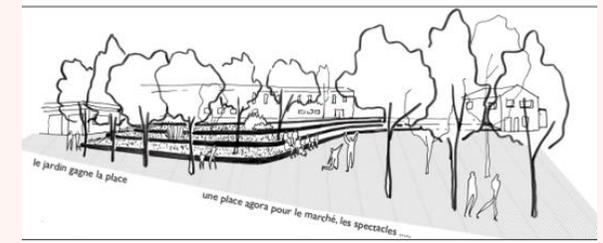
- Des espaces publics repensés



Requalification de la place Jean Macé

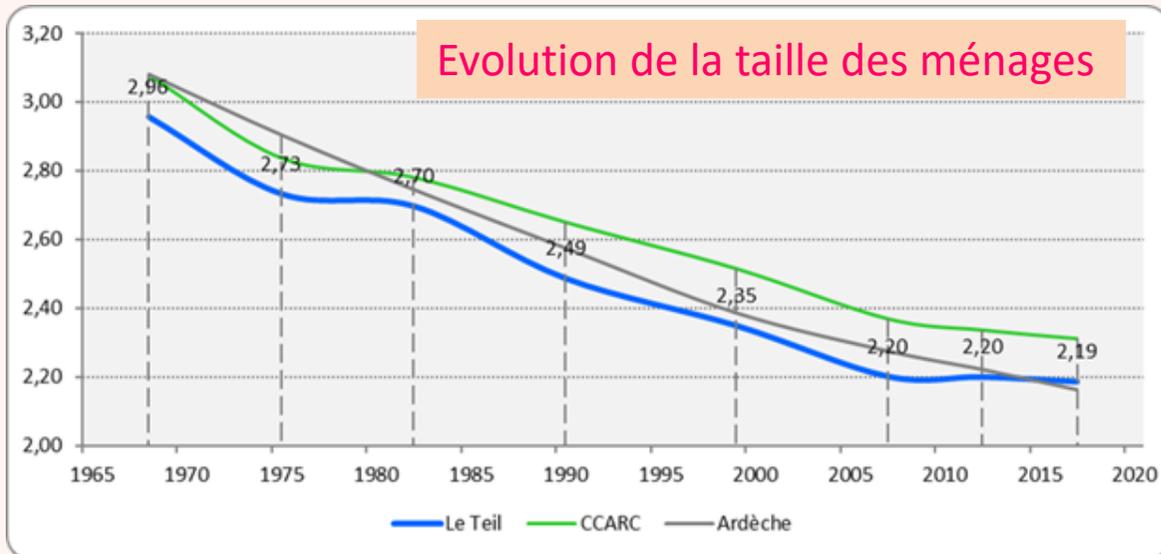
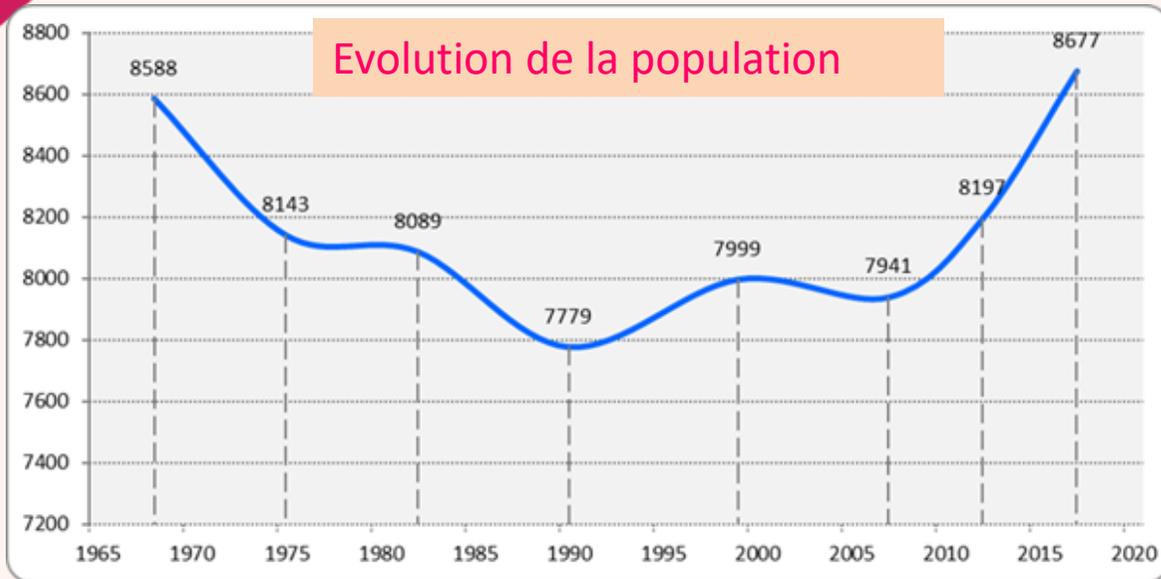


Nouveau Skatepark



Aménagements de la place Séward

➤ 3. La population

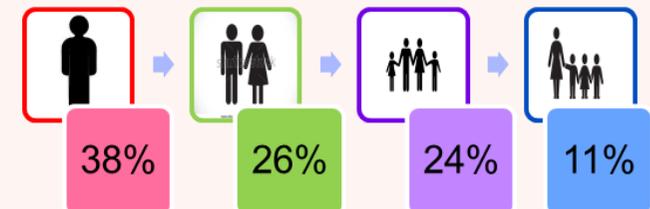


Population en croissance :

- + 244 habitants depuis 1968 (perte de 800 habitants puis gain de 1000 habitants)
- 8832 habitants en 2019 (prochain recensement de la population en janvier 2024)
- 2 332 habitants dans les 2 quartiers politique de la ville : Coeur de Ville (1 126) et Sud Avenir (1 206). Soit 26,8 % de la population

Population des ménages en diminution : 2.19 pers/ménage en 2017

Faible représentativité des 15-29 ans et 30-44 ans



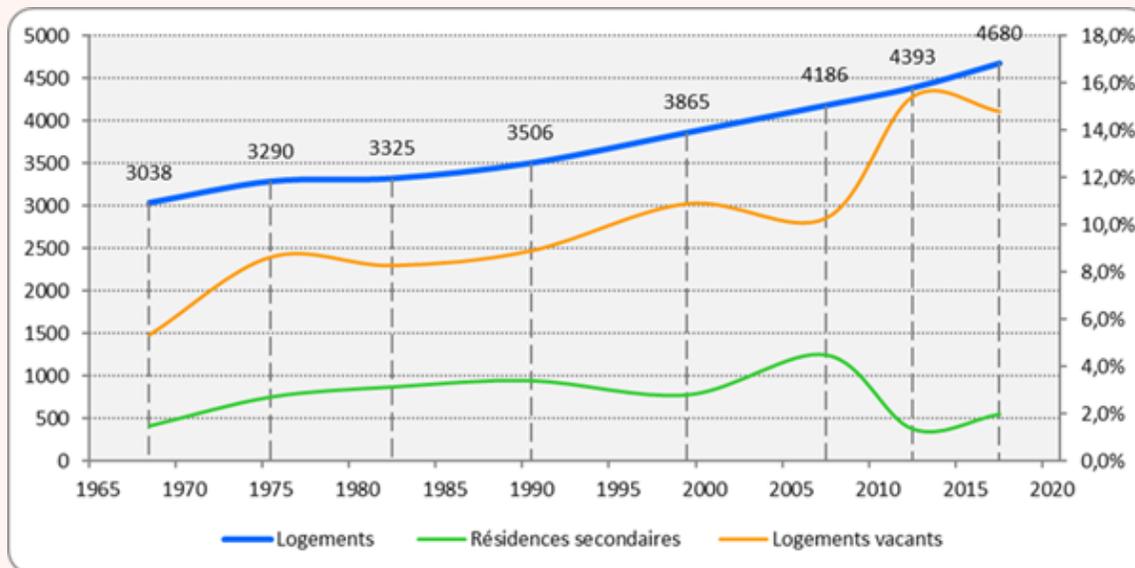
Les éléments du diagnostic

➤ 4. Le logement

▪ **Le parc immobilier de la commune c'est :**

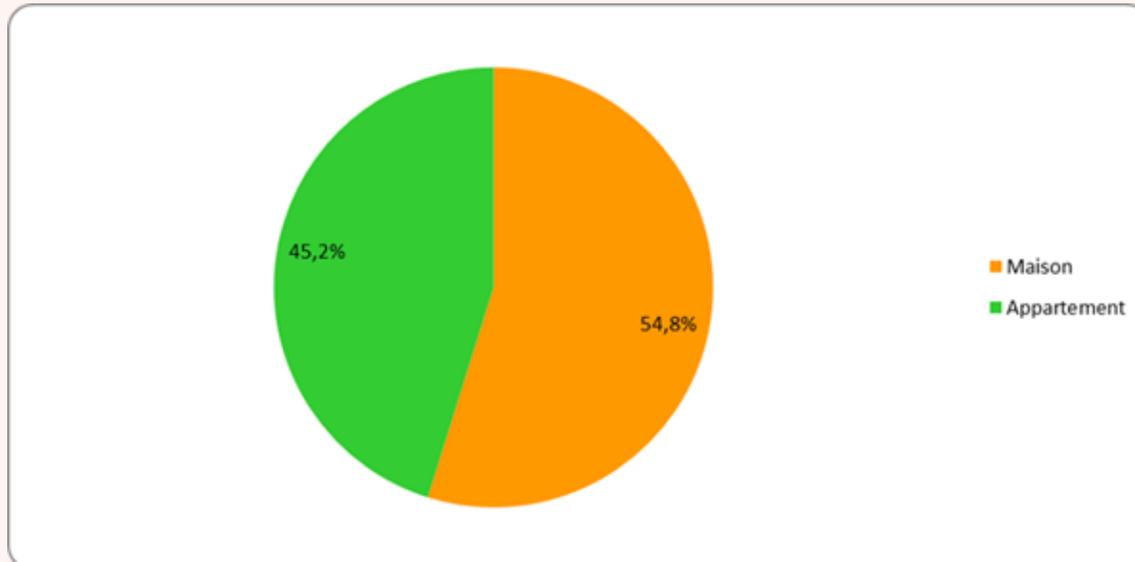
- 4680 logements (plus de 1 500 logements) ont été impactés par le séisme
- 83 % de résidences principales
- 692 logements vacants en 2017 (15%)

A ce jour il reste 270 logements concernés par un arrêté d'évacuation (séisme)



▪ **Un parc immobilier équilibré :**

- 55% de maison
- 45% d'appartement



Les éléments du diagnostic

➤ 4. Le logement

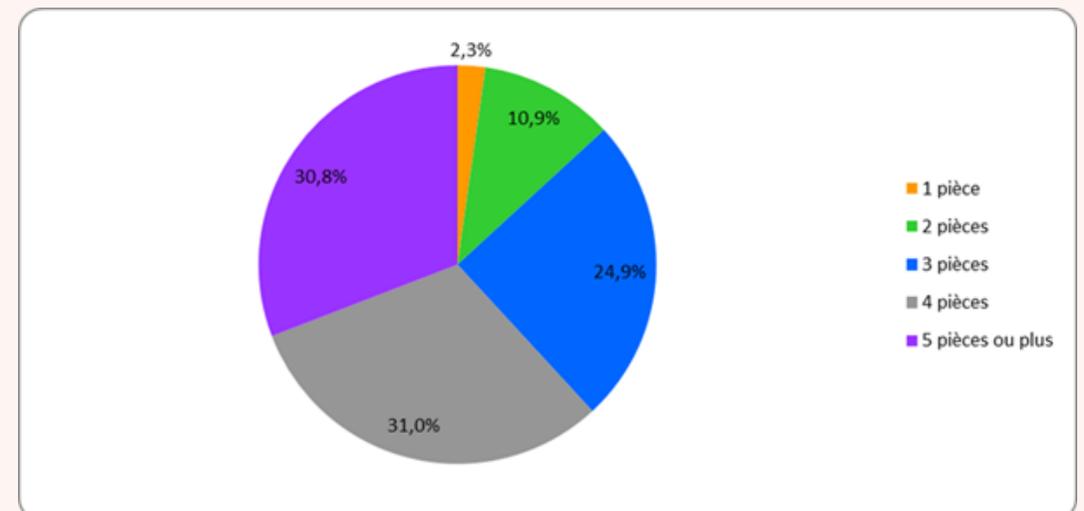
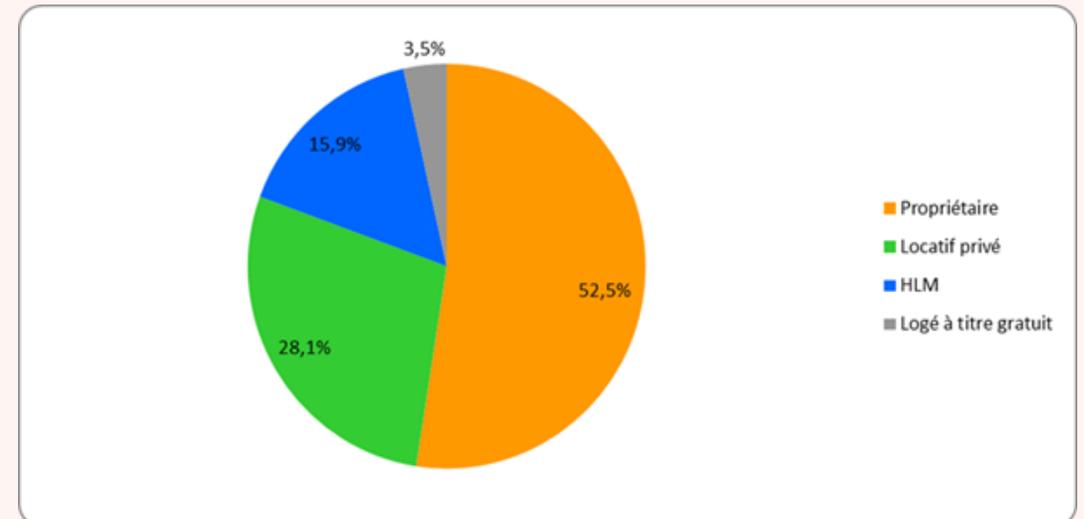
▪ Un parc immobilier de résidences principales :

- De propriétaires : plus de 52%
- De locatif privé bien représenté : 28%
- De locatif public très présent : 16%

▪ Un parc immobilier de résidences principales

- De taille satisfaisante : 3.95 pièces en moyenne (Ardèche : 4.28 et CCARC : 4.32)
- Maison : 4.54 pièces/logement
- Appartement : 3.21 pièces/logement

▪ Cohérence pour les appartements par rapport à la taille moyenne des ménages : 2.19 personnes



Les éléments du diagnostic

➤ 4. Le logement depuis le séisme de novembre 2019

Un marché de l'immobilier dynamique :

Nombre de ventes immobilières

	2019	2020	2021	2022
Commune	124	86	122	170
Département	4087	2611	3920	2075

(séisme + covid)

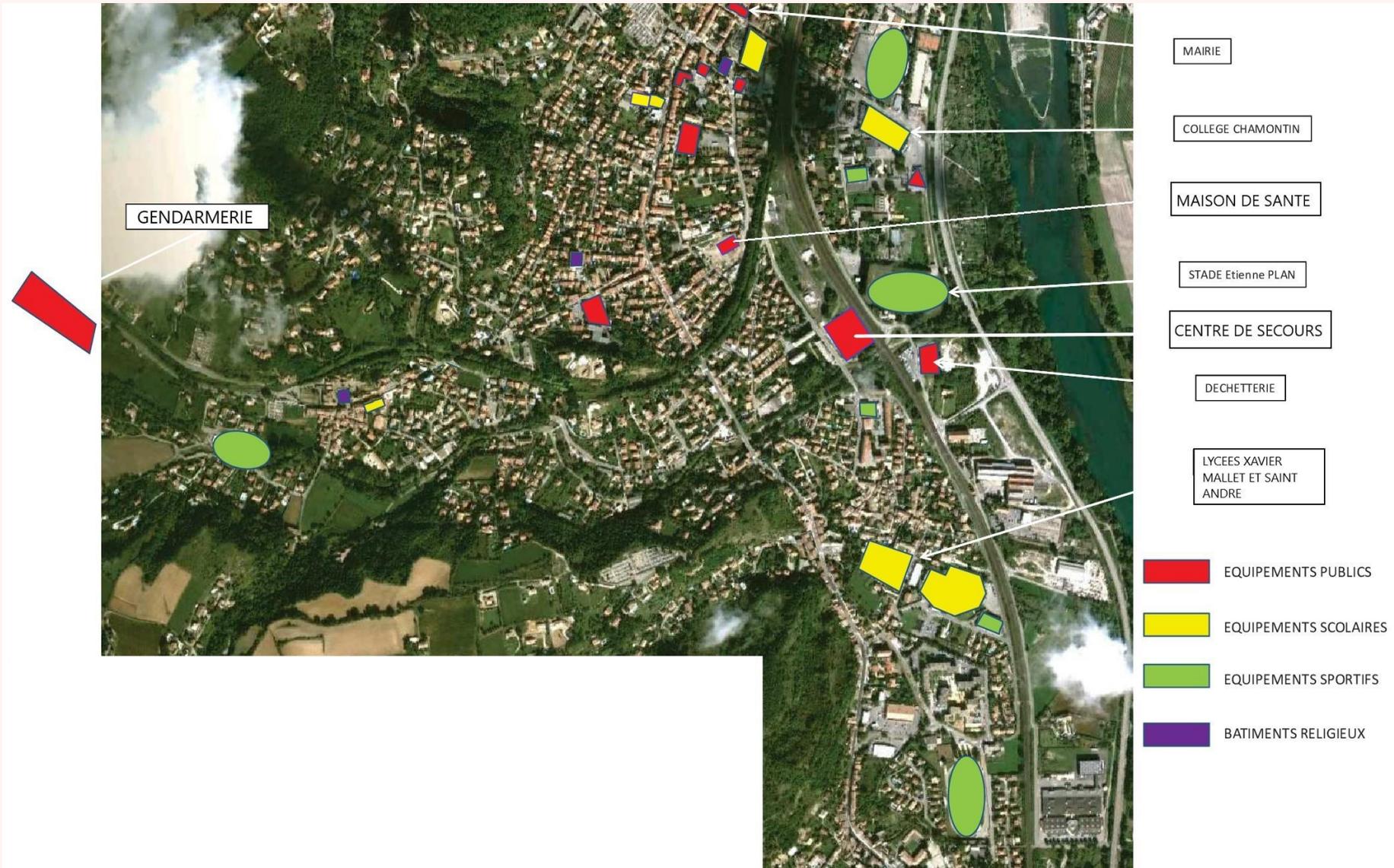
Aujourd'Hui pour l'Habitat : un programme de rénovation des logements ambitieux sur 5 ans (2020 – 2025) :

Grâce aux aides financières de l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat), de la communauté de communes Ardèche Rhône Coiron et de la commune du Teil, **280 dossiers** ont été déposés et financés depuis le 1er janvier 2020. Cela représente **423 lots d'habitations** et une aide financière de **2 105 440 €** (1 736 035 € par l'Anah, 262 636 € par la CCARC, 106 769 € par la Ville du Teil).

Opération façade : 17 dossiers depuis 2020 et 106 282 € de subventions (50% Le Teil et 50 % CC ARC)

Les éléments du diagnostic

➤ 5.1 Equipements publics



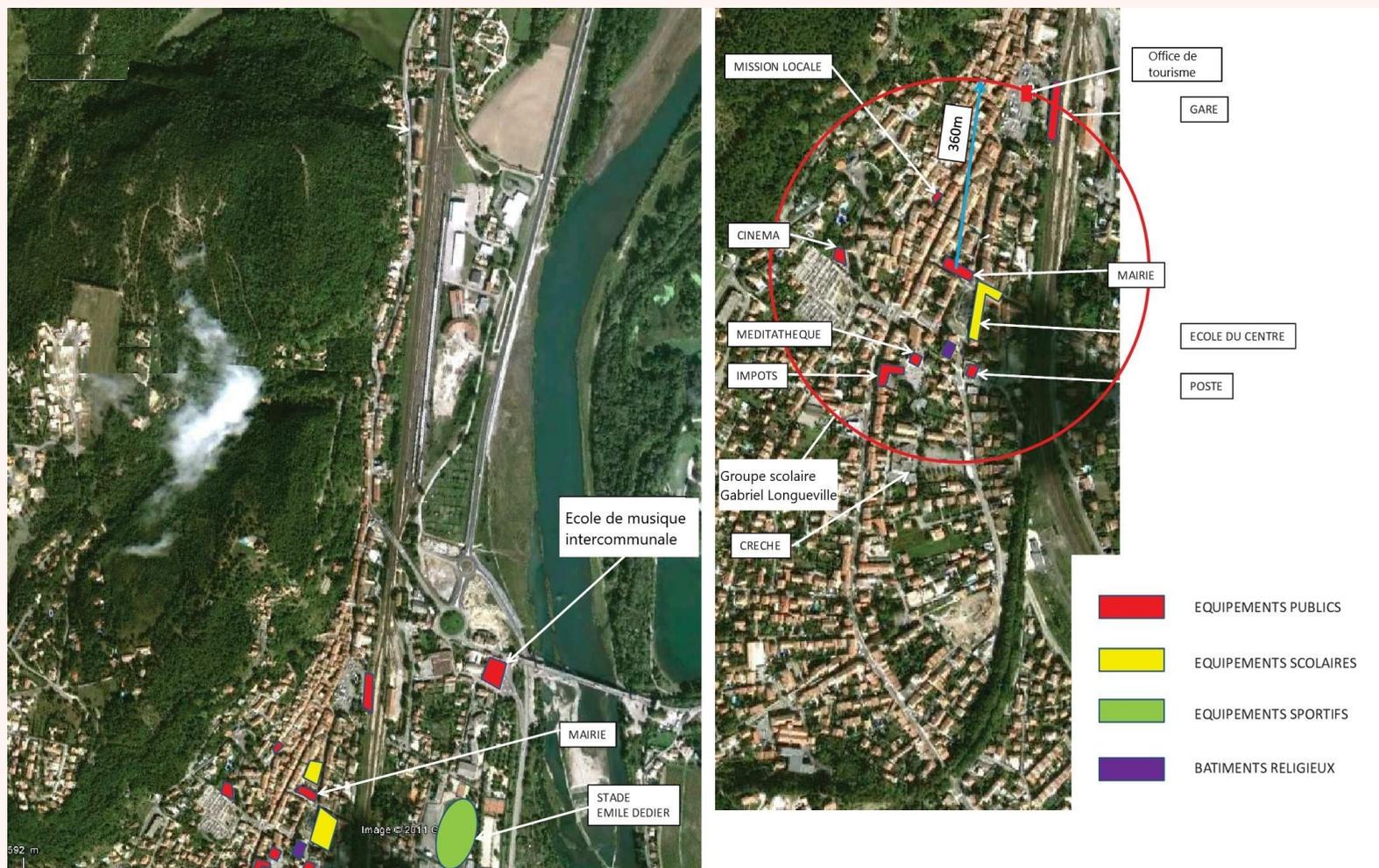
➤ 5.1 Equipements publics

L'ensemble des équipements publics est bien réparti et bien desservi sur la commune.

Sur **22 bâtiments*** abritant des équipements et services publics, y compris collèges et lycées, **11 se retrouvent dans un rayon de 360 mètres** à partir de l'Hôtel de Ville. Soit 50 %.

Cette proximité favorise les modes de déplacements doux .

*Les bâtiments sportifs et religieux ne sont pas compris dans ce décompte.



Les éléments du diagnostic

➤ 5.2 Activités économiques et commerciales

362 entreprises, commerces et activités référencées sur l'ensemble de la commune



Commerces et services
en centre-ville



Zone artisanale Rhône
Helvie



Pôle d'activité la Rotonde



Zone commerciale Entre pont et Rhône

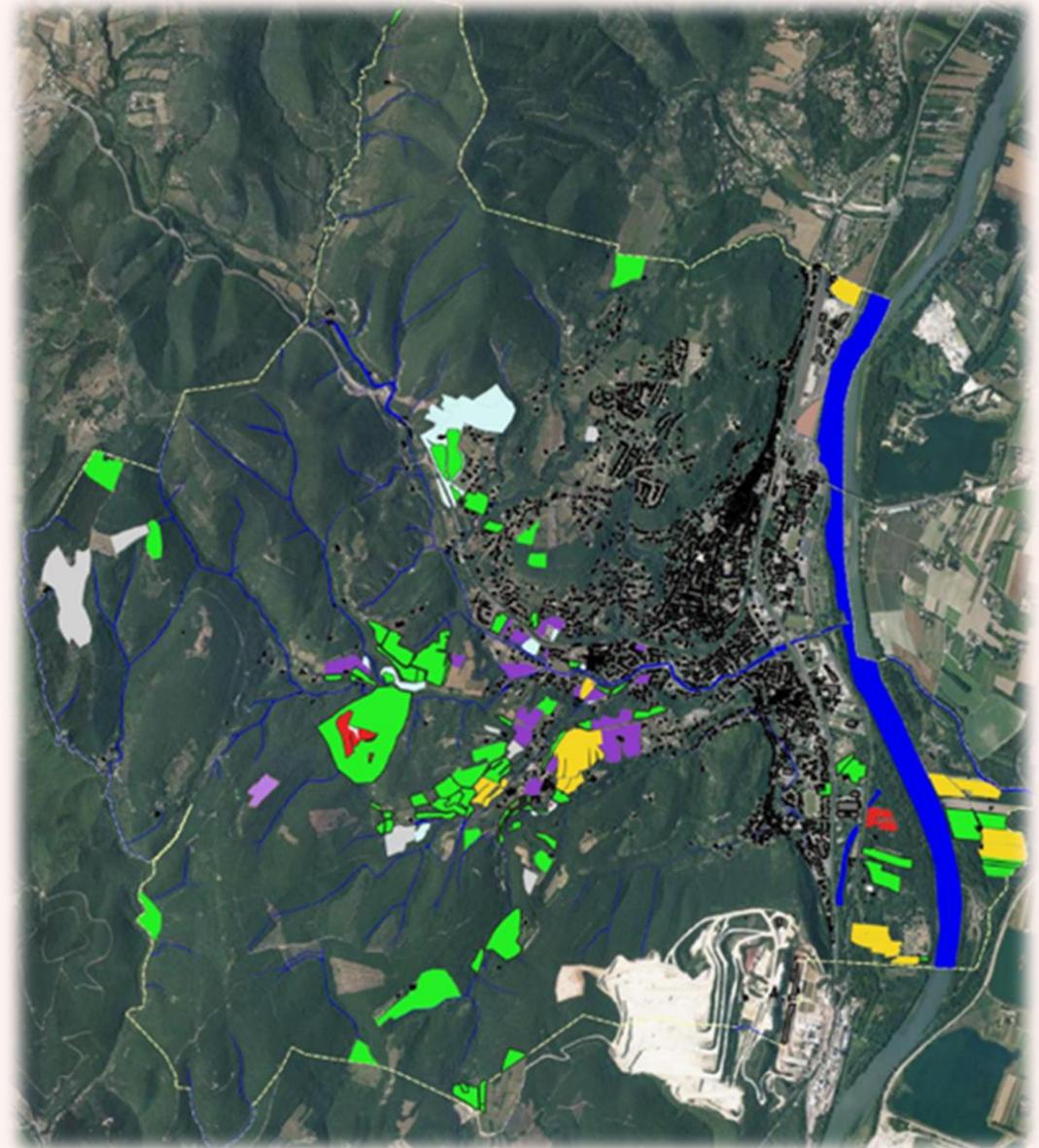
➤ 5.3 Activités agricoles

▪ Espaces agricoles très localisés

- 269 ha exploités (5 % du territoire): vallée du Rhône, partie centrale au Sud du Frayol
- 3 exploitations recensées en 2020
- Fourrage, céréales, vigne

▪ Labels

- AOP Picodon
- IGP : coteau d'Ardèche, volaille de la Drôme,
- Bio : 1 exploitation



Les éléments du diagnostic

➤ 6. Une ville plus verte dont la circulation va être repensée

- Des poumons verts en plein cœur de la ville : parc Laparel, Joncas, jardins cheminots, bords du Rhône...



- Création d'une voie verte, de voies douces et de cheminements piétons



- Plan de circulation à l'échelle de la commune en cours (fin 2023)

➤ 7. Une ville confrontée aux risques

Les risques identifiés sur la commune sont nombreux et doivent nécessairement être pris en compte dans l'aménagement du territoire.

- **Risques naturels :**
 - Inondation
 - Mouvements de terrain
 - Séisme
 - Feu de forêt
 - Retrait, gonflement des argiles
- **Risques technologiques :**
 - Nucléaire
 - Transport de matières dangereuses



Le TeiL **Risques majeurs :**
Mise à jour des données des habitants pour une alerte en temps réel

Pourquoi ?

La ville de Le Teil est dotée depuis 20 ans d'un système d'information et d'alerte, qui permet aux habitants inscrits d'être informés en temps réels sur la conduite à tenir en cas de survenance d'un événement exceptionnel qu'il soit d'origine naturelle ou technologique.

Afin de se conformer à la loi sur la protection des données personnelles et afin de mettre à jour les coordonnées téléphoniques de l'ensemble de la population, la commune lance une campagne de recensement.

Mettre à jour vos données ou vous inscrire à ce système, est le meilleur moyen de recevoir une information fiable et précise en temps réel. Ces informations resteront confidentielles et ne seront en aucun cas divulguées à un tiers pour le respect de votre vie privée.

 Attention, ce système d'alerte a pour vocation de vous informer en cas de problèmes majeurs connus, il ne s'agit pas d'un service de bulletin météorologique.

Quels sont les risques ?

 Inondation  Nucléaire  Feu de forêt  Pandémie, canicule, etc.  Neige  Mouvement de terrain  Séisme  Transport matière dangereuse

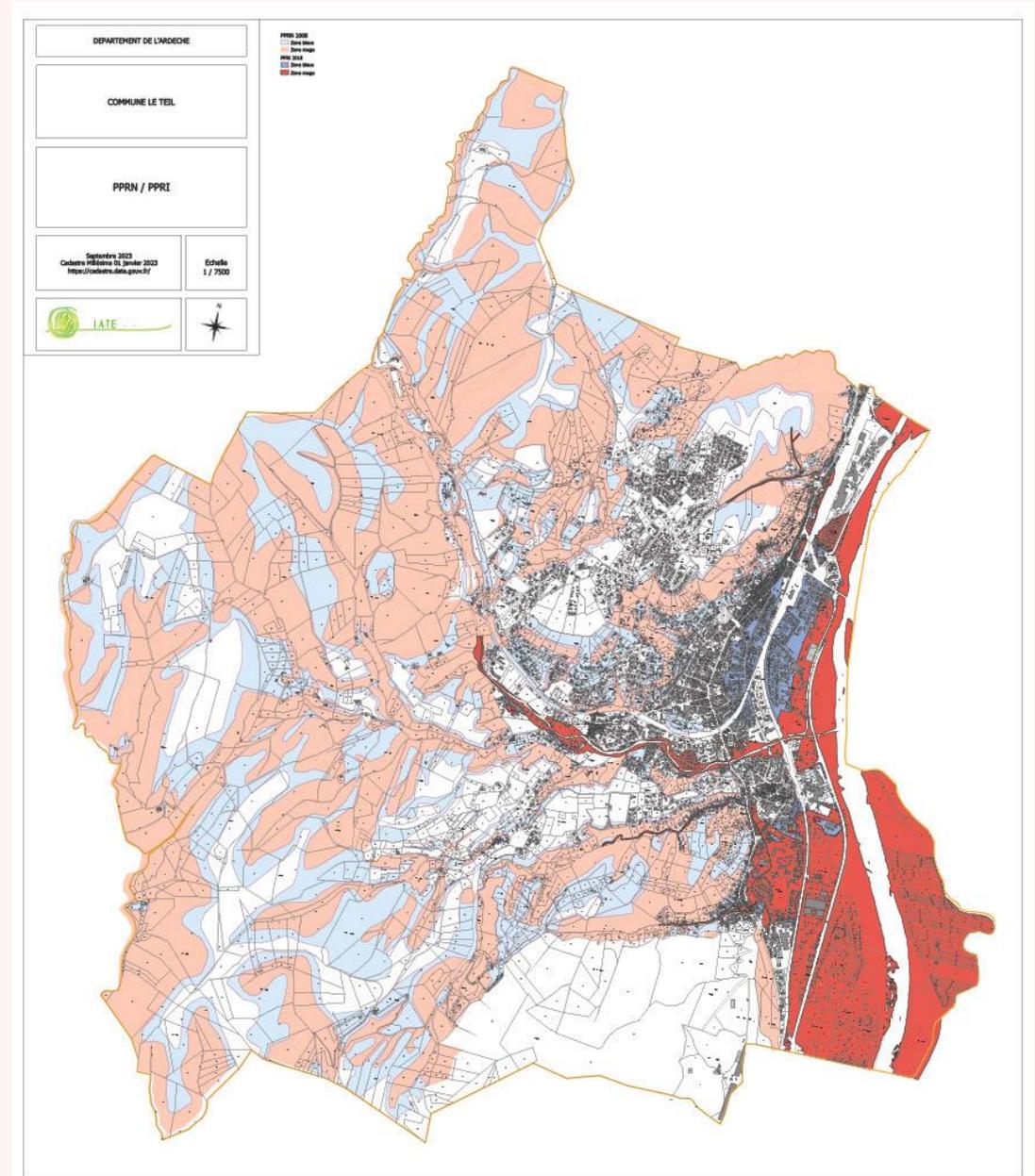
Comment renseigner vos coordonnées ?

➔ En ligne sur le site internet de la commune : www.mairie-le-teil.fr

➔ Au centre Multimédia (2e étage de la médiathèque) :
Mardi et Mercredi de 8h à 12h et de 13h à 18h / Jeudi de 8h à 12h

➤ 7. Une ville confrontée aux risques

L'emprise des risques inondations et mouvements de terrain impacte très fortement la commune



Les grands objectifs du PADD

Sur la base de ces éléments de diagnostic, le projet s'articule autour de 3 objectifs :

Axe 1 : Un territoire de déplacements intelligents et de l'écologie urbaine	Axe 2 : Une ville attractive et raisonnée	Axe 3 : Une commune dynamique et respectueuse de l'environnement
<ul style="list-style-type: none">➤ Assurer les transports, les mobilités douces et faciliter l'intermodalité➤ Favoriser la qualité du paysage et la nature en ville	<ul style="list-style-type: none">➤ Encadrer le tissu urbain et la politique de l'habitat➤ Organiser les équipements➤ Modérer la consommation pour préserver les espaces naturels et agricoles	<ul style="list-style-type: none">➤ Maintenir et développer les activités économiques➤ Développer les communications numériques➤ Favoriser les réseaux d'énergie renouvelable➤ Prendre en compte les risques et les nuisances

Les grands objectifs du PADD

➤ **Axe 1 : Un territoire de déplacements intelligents et de l'écologie urbaine**

▪ Assurer les transports, les mobilités douces et faciliter l'intermodalité

- Favoriser les échanges avec les territoires voisins
- Apaiser la circulation et encourager les voies douces
- Faciliter l'accès au stationnement

▪ Favoriser la qualité du paysage et la nature en ville

- Conserver un paysage naturel de qualité
- Favoriser un paysage urbain de qualité
- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers
- Prendre en compte les continuités écologiques

Les grands objectifs du PADD

➤ **Axe 2 : Une ville attractive et raisonnée**

▪ Encadrer le tissu urbain et la politique de l'habitat

- Organiser le développement urbain du territoire
- Favoriser un aménagement qualitatif du territoire
- Restructurer les potentialités de l'habitat
- Assurer une mixité dans les formes d'habitat
- Mettre en valeur le patrimoine

▪ Organiser les équipements

▪ Modérer la consommation pour préserver les espaces naturels et agricoles

Les grands objectifs du PADD

➤ **Axe 3 : Une commune dynamique et respectueuse de l'environnement**

■ Maintenir et développer les activités économiques

→ Maintenir et renforcer les activités de commerces et de services

→ Encadrer les équipements commerciaux

→ Préserver et soutenir les activités industrielles et artisanales

→ Développer les activités touristiques, de loisirs et culturelles

→ Soutenir et préserver les activités agricoles

■ Développer les communications numériques

■ Favoriser les réseaux d'énergie renouvelable

■ Prendre en compte les risques et les nuisances



Questions/Réponses



Merci pour votre écoute.