



RÉUNION PUBLIQUE PLU, DES CLÉS POUR COMPRENDRE



RÉUNION DU 02 JUIN 2026

INTRODUCTION

Rapport de présentation

- Diagnostic
- Justifications
- Incidences sur l'environnement

• DOCUMENT EXPLICATIF

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Orientations, objectifs

• DOCUMENT POLITIQUE

Règlement

- Règlement graphique
- Règlement écrit
- OAP

• DOCUMENT REGLEMENTAIRE

Annexes

- Réseaux : eau potable, eaux usées
- Servitude d'utilité publique

• DOCUMENT INFORMATIF



Conseil municipal

DECISION



Bureaux d'études

ANALYSE
PROPOSITION

Population

QUESTION
REMARQUEPersonnes Publiques
AssociéesAVIS
CONTROLE

Diagnostic



Quelle est la situation du territoire communal ?

PADD



Quel territoire voulons-nous ?

Traduction réglementaire



Comment atteindre notre but ?

Aujourd'hui

Dossier du PLU



Quelles sont les pièces de PLU ?
Quel arbitrage sur les demandes formulées ?

Procédure



Qu'en pensent les partenaires et la population ?

Collaboration avec la communauté de communes

Concertation avec la population

CONCERTATION, COMMENT VOUS EXPRIMER AVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE?



- Le projet de PLU est désormais disponible au service urbanisme, 23 impasse Marcel Chamontin, et sur le site internet de la commune



- Un registre de concertation est ouvert au service urbanisme pour recueillir les demandes et remarques depuis novembre 2015 jusqu'au 12 juin 2026
- Possibilité d'envoyer un mail à l'adresse : urbanisme@leteil.fr



- Des réunions publiques permettent de présenter l'avancement du projet et d'échanger avec la population


■ Travaux déjà réalisés


- Analyse des diagnostics du territoire de Le Teil : socio-économique et consommation de l'espace, architectural des parties bâties, paysage, agricole, environnemental
- Principaux enjeux du territoire
- Définition du projet politique du territoire pour les 10 ans à venir : PADD
- Traduction du projet par un règlement graphique, écrit et des OAP (orientation d'aménagement et de programmation)

■ Méthodologie

- Analyse de l'ensemble des données existantes (INSEE, documents de normes supérieures, etc.), enquête agricole, visites de terrain
- Réunion de travail avec la commune : pour mettre à jour les données (AEP, eaux usées, permis en cours, projets en cours), pour définir le projet politique, pour traduire les règles et les OAP.


CADRE DU PLU

- 
- Lois : SRU, Grenelle, ALUR, ELAN, Climat et Résilience
 - Principes du droit de l'urbanisme (article L101-2),
 - SRADDET Auvergne Rhône Alpes, SDAGE Rhône méditerranée
 - Servitudes, ...

- 
- Documents d'urbanisme à l'échelle intercommunale :
SCOT Rhône Provence Baronnies, en cours



- **Plan Local d'Urbanisme**

- 
- Autorisations d'urbanisme délivrées par le maire
(permis d'aménager, permis de construire, certificat d'urbanisme, ...)

VERS LE PLU

 Règlement graphique – découpage du territoire

Zone Urbaine
Constructible en
respectant le règlement

U

AU

Zone A Urbaniser
Constructible dans le cadre
d'une opération

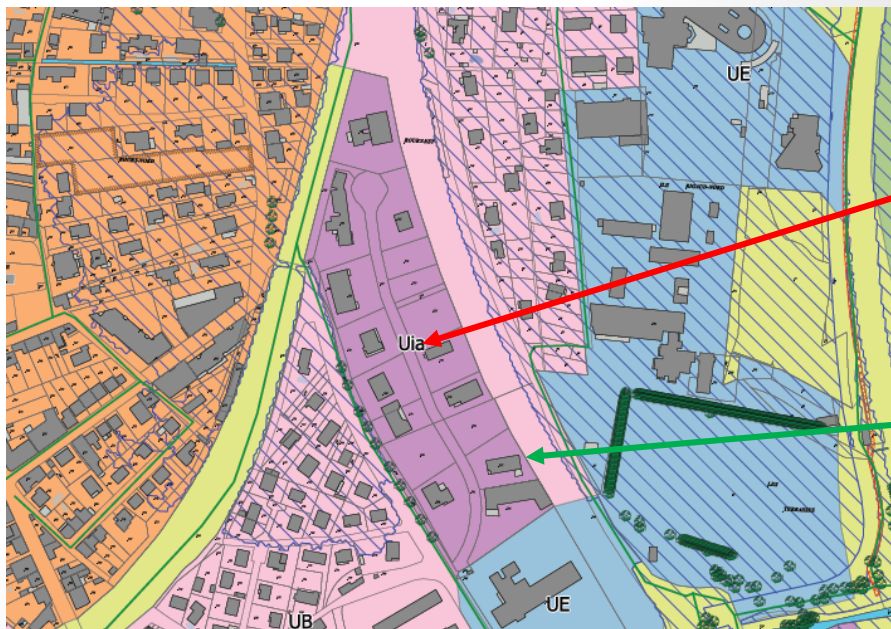
Zone Agricole
Inconstructible sauf
pour les constructions
agricoles et les
équipements publics

A

N

Zone Naturelle et forestière
Inconstructible sauf dans
les secteurs spécifiquement
identifiés

Règlement graphique – découpage du territoire



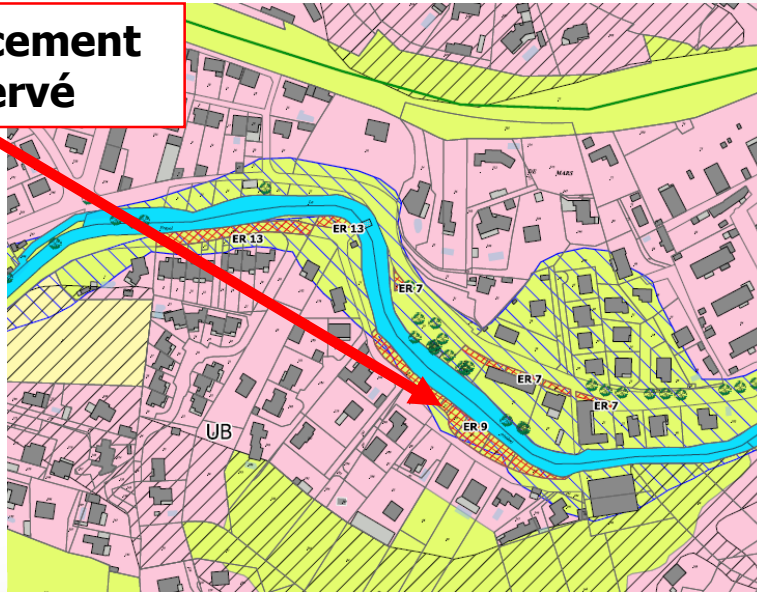
Intitulé de
la zone

Limite de
la zone



Règlement graphique – emplacements réservés

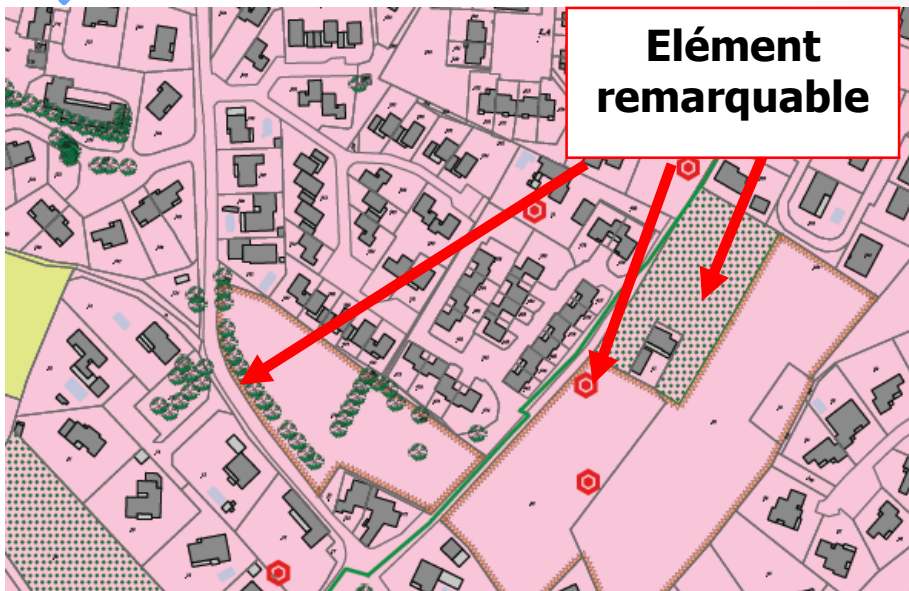
**Emplacement
réservé**



- **Zone délimitée pour laquelle une collectivité publique se réserve, en cas de vente, la priorité d'acquisition pour réaliser un projet d'intérêt général (ex : voie, trottoir, espace vert, etc.)**

- **L'emplacement réservé**
 - Interdit au propriétaire la constructibilité sur l'emplacement
 - Permet d'adresser à la collectivité bénéficiaire une mise en demeure d'acquiescer l'immeuble ou la partie de l'immeuble concerné par l'emplacement

Règlement graphique – éléments remarquables



▪ Éléments de paysage :

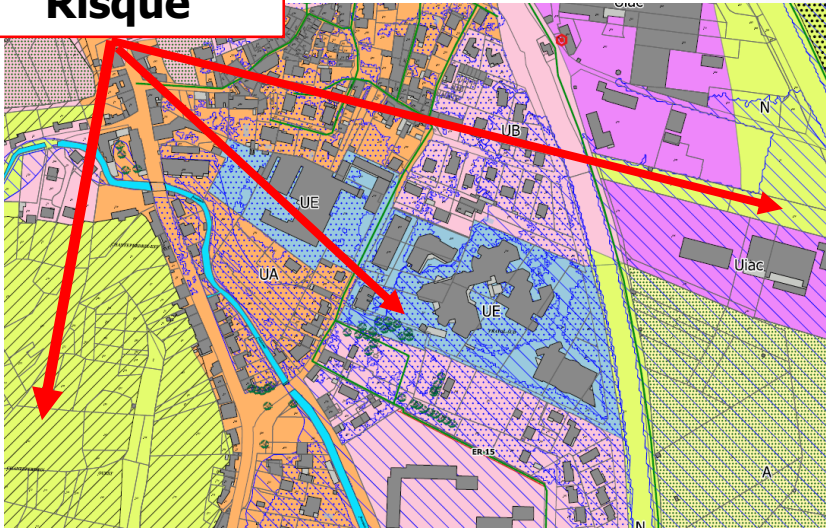
- de type immeubles bâtis ou non bâtis, monuments, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.
 - Puits, muret,
- sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques
 - Zone humide, arbre, réservoir de biodiversité

L'élément remarquable

- Doit être conservé.

Règlement graphique – risque

Risque



Risque

- PPRi du Rhône et affluents approuvé le 14/08/2018
- PPRn mouvement de terrain approuvé le 28/02/2013
- Etude zone inondable pour le Bourdary en date du 25/11/2025
- Règlement propre en fonction de l'aléa

Cavité et mouvement de terrain

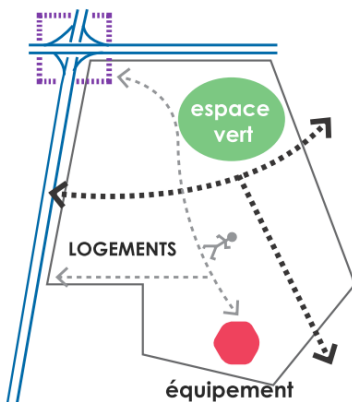
- galerie, carrière



Règlement écrit : spécifique à chaque zone

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités
 - Destinations et sous-destinations
 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
 - Mixité fonctionnelle et sociale
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Volume et implantation des constructions
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
 - Stationnement
3. Equipement et réseaux
 - Desserte par les voies publiques ou privées
 - Desserte par les réseaux

Orientation d'aménagement et de programmation



OAP sectorielle pour

- préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- définir les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone

OAP thématique pour

- définir les actions visant à mettre en valeur une thématique propre au territoire communal.

ORIENTATIONS DU PADD

■ A : TERRITOIRE DES 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
 - Améliorer l'accès au stationnement
- Valoriser la qualité du paysage et favoriser l'écologie
 - 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

■ B : VILLE ATTRACTIVE ET RAISONNÉE

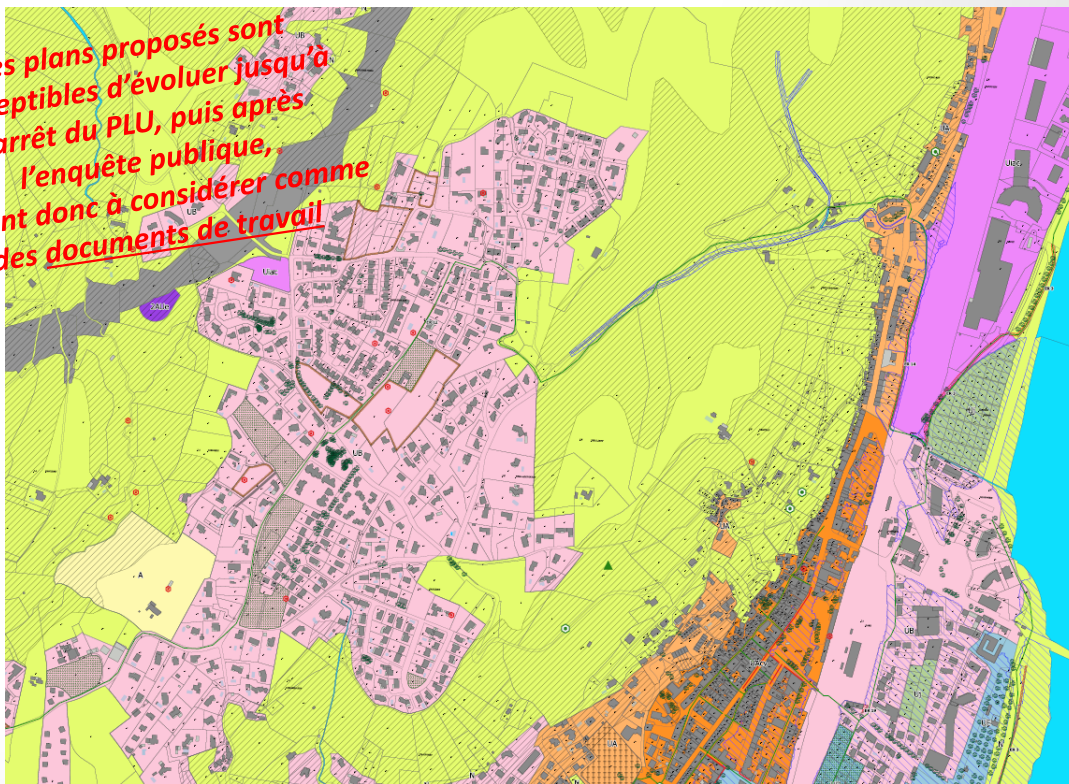
- Encadrer le tissu urbain du territoire
 - Organiser le développement urbain du territoire
 - Favoriser un aménagement qualitatif du territoire
 - Restructurer les potentialités de l'habitat
 - Assurer une mixité dans les formes d'habitat
 - Mettre en valeur le patrimoine
- Organiser les équipements
- Modérer la consommation pour préserver les espaces naturels et agricoles

■ C : COMMUNE DYNAMIQUE ET RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

- Maintenir et développer les activités de commerces et de services
 - 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 et de loisirs
 - Soutenir et préserver les activités agricoles
- Développer les communications numériques
- Favoriser les réseaux d'énergie renouvelable
- Prendre en compte les risques et les nuisances

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD

Les plans proposés sont susceptibles d'évoluer jusqu'à l'arrêt du PLU, puis après l'enquête publique, ils sont donc à considérer comme des documents de travail



■ Zones urbaines

- UA/UAcv : centre ancien, centre ville
- UB/UB1 : espaces dominante habitat récent, habitat léger
- UC : bâtiment de la carrière
- UE : équipement
- UI/Uia/Ulac : activité
- Uj : jardins familiaux

■ Zone à urbaniser

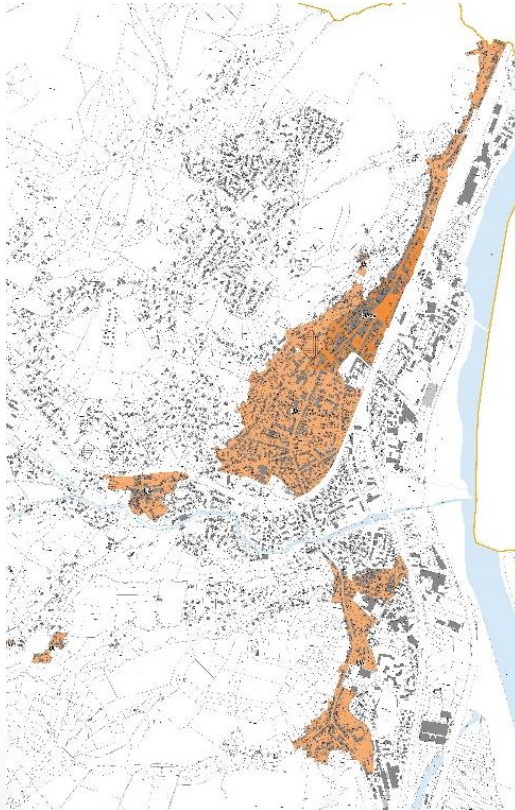
- 1AU : habitat
- 2AUe : équipement

■ Zones agricoles

- A : agricole constructible pour les exploitations agricoles

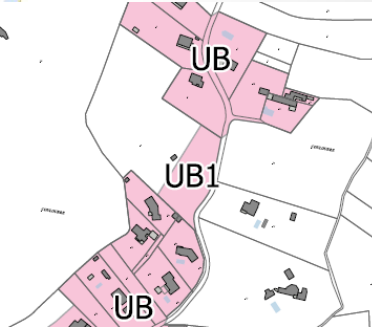
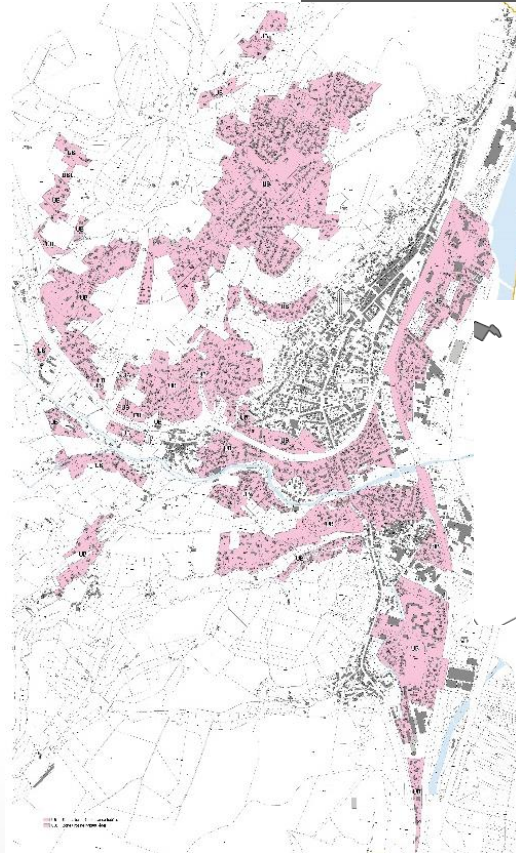
■ Zones naturelles

- N : naturelle comportant des habitations
- Nc : exploitation de la carrière
- Ns : sport motorisé



▪ Objectifs du règlement

- Préserver les caractéristiques du bâti traditionnel ancien
 - Maintien des commerces en rez-de-chaussée
 - Implantation : à l'alignement des voies ou des constructions voisines, sur au moins une limite séparative,
 - Hauteur maximale : 18 mètres en centre-ville et 12 mètres en centre ancien, 3,50 mètres pour les annexes,
 - Façades : encadrement des ouvertures, de la couleur
 - Toitures : aspect de la couverture pour les constructions remarquables,
 - Performance énergétique : à encourager
 - Espace libre perméable, aire de stationnement ombrée
 - Stationnement : nombre de place en fonction de la surface de plancher, y compris les vélos
 - Récupération des eaux pluviales

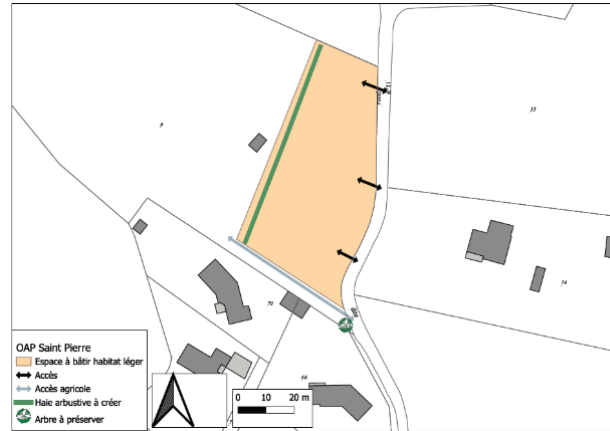


■ Objectifs du règlement

- Préserver la qualité de vie tout en permettant le développement de la constructibilité
- Règles pour faciliter le développement des fonction résidentielle et la densification
- UB1 : habitat léger uniquement
- Complété par des OAP sectorielles pour des espaces non bâtis à organiser



La Madone

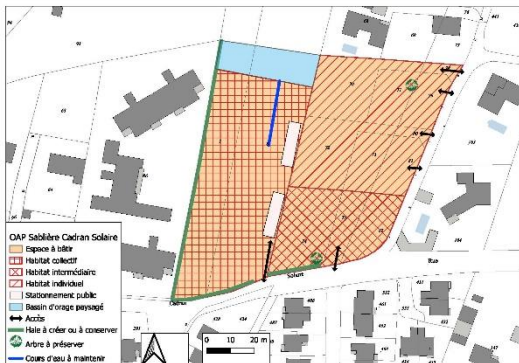


Saint-Pierre

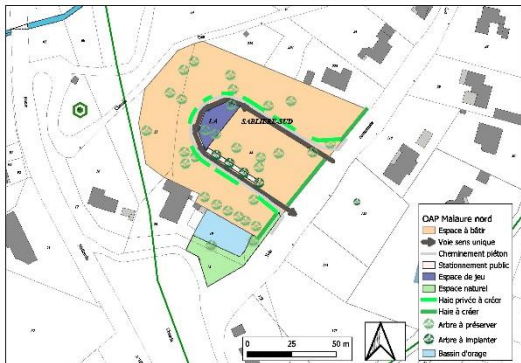
■ Objectifs des OAP sectorielles

- Production de logements (individuel, intermédiaire, collectif) et densité de logement minimum **de 13 à 43 logements/ha**
- Qualité architecturale, urbaine et paysagère : volumétrie R+1, espace arboré, espace public
- Raccordement aux réseaux : AEP, eaux usées, électricité,
- Transport et déplacement : voie interne, stationnement,
- Programmation d'ouverture à l'urbanisation

DES ORIENTATIONS QUI SE TRADUISSENT DANS LES OAP



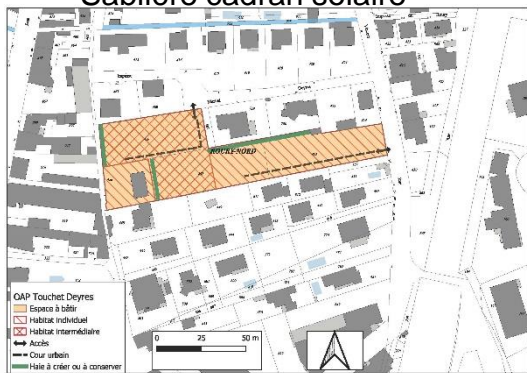
Sablière cadran solaire



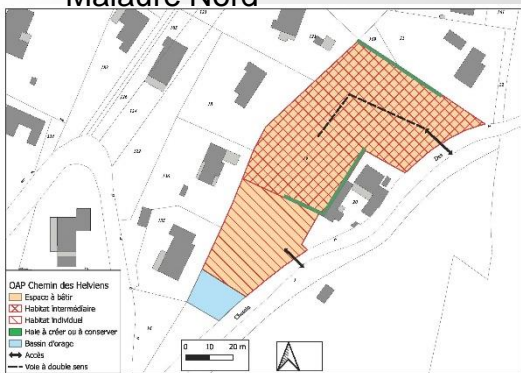
Malaure Nord



4 vents



Touchet Deyres



Helviens



Albert Camus










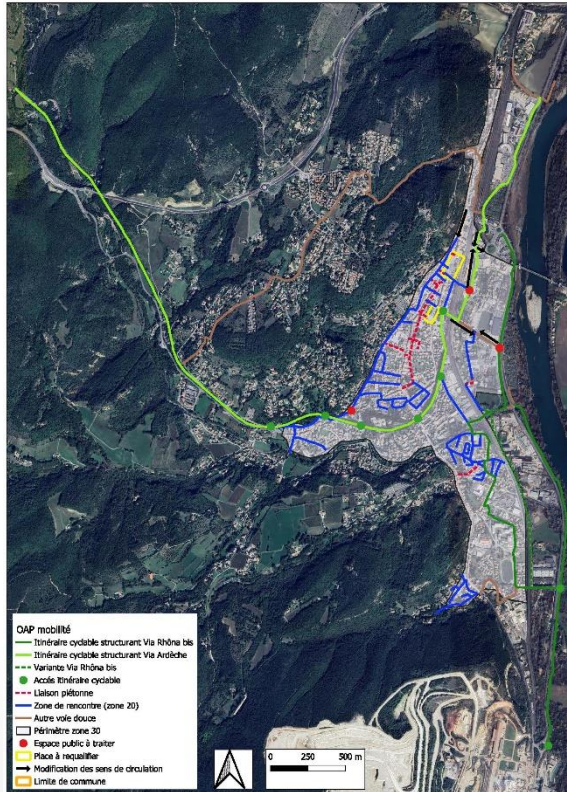
DES ORIENTATIONS QUI SE TRADUISENT DANS LES OAP

- Objectifs de l'OAP thématique
 - Nature en ville



OAP nature en ville

-  Réserve de biodiversité à préserver
-  Parc végétal à valoriser
-  Jardin ouvrier à renforcer
-  Place à végétaliser à encourager
-  Espace de pleine terre, îlot de fraîcheur à maintenir
 - Arbre d'alignement à conserver
-  Abords des voies ferrées à valoriser
-  Berges à conforter

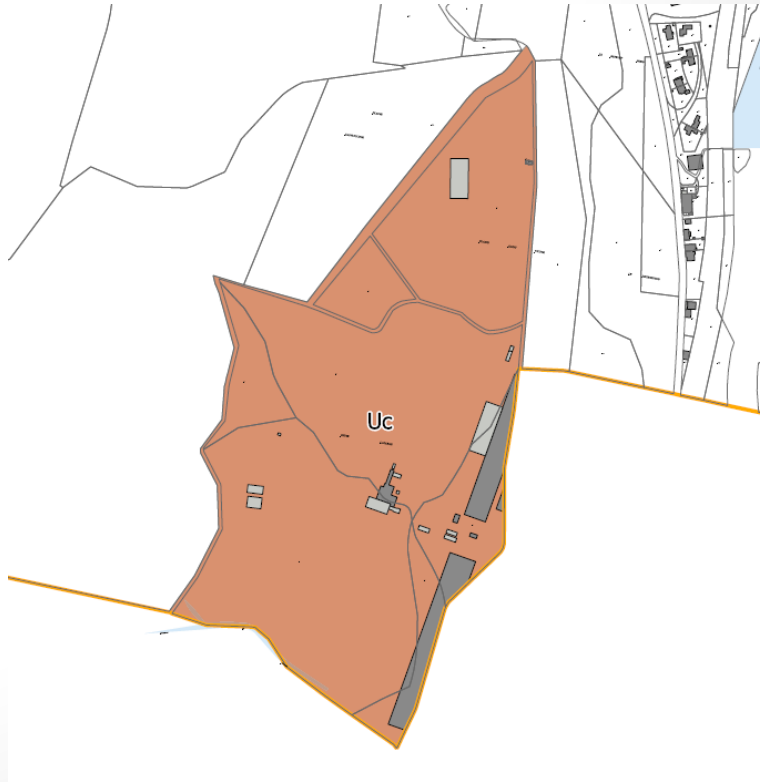


Objectifs de l'OAP thématique

- **Mobilité durable :**
déplacement piéton, cycle

OAP mobilité

- Itinéraire cyclable structurant Via Rhôna bis
- Itinéraire cyclable structurant Via Ardèche
- - - Variante Via Rhôna bis
- Accès itinéraire cyclable
- - - Liaison piétonne
- Zone de rencontre (zone 20)
- Autre voie douce
- Périmètre zone 30
- Espace public à traiter
- Place à requalifier
- Modification des sens de circulation



■ Objectifs du règlement

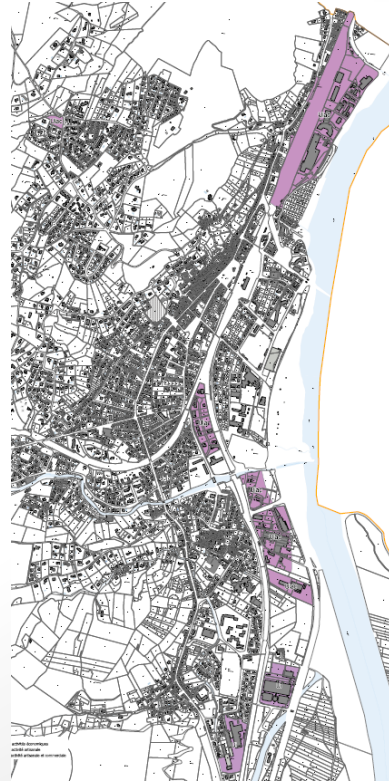
- Zone destinée à l'implantation des constructions nécessaires à l'exploitation de la carrière.
- Règles pour assurer une insertion paysagère et environnementale des constructions, dont une hauteur limitée à 8 mètres.



▪ Objectifs du règlement

- Zone destinée à l'implantation d'équipements publics.
- Logement autorisé si c'est un local accessoire, 100 m² max, dans le volume de la construction principale
- Peu de règles de façon à faciliter l'évolution des constructions existantes ou l'implantation de nouveaux équipements.

ZONE URBAINE : UI/UIa/UIAC ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



- **Objectifs du règlement**
 - Zone destinée à l'implantation d'activités économiques, hors activités agricoles.
 - Logement souhaité au niveau R+1 des commerces. Local accessoire, 100 m² max, dans le volume de la construction principale
 - Commerce de minimum 300 m² de surface de vente
 - Entrepôt limité en Uiac en surface de plancher
 - Hauteur max 18 mètres
 - Façade : ouverte sur l'extérieur, couleur limitée
 - Toiture végétalisée ou panneau photovoltaïque
 - Stationnement ombragé, mutualisé, nombre de place en fonction des surfaces de plancher y compris pour les vélos
 - Rétention des eaux pluviales par opération



▪ Objectifs du règlement

- Préservation des jardins
- Annexe de type abri de jardin, abri à bois, serre
- Emprise au sol max 15 m²
- Hauteur max 3 mètres
- Aspect fini



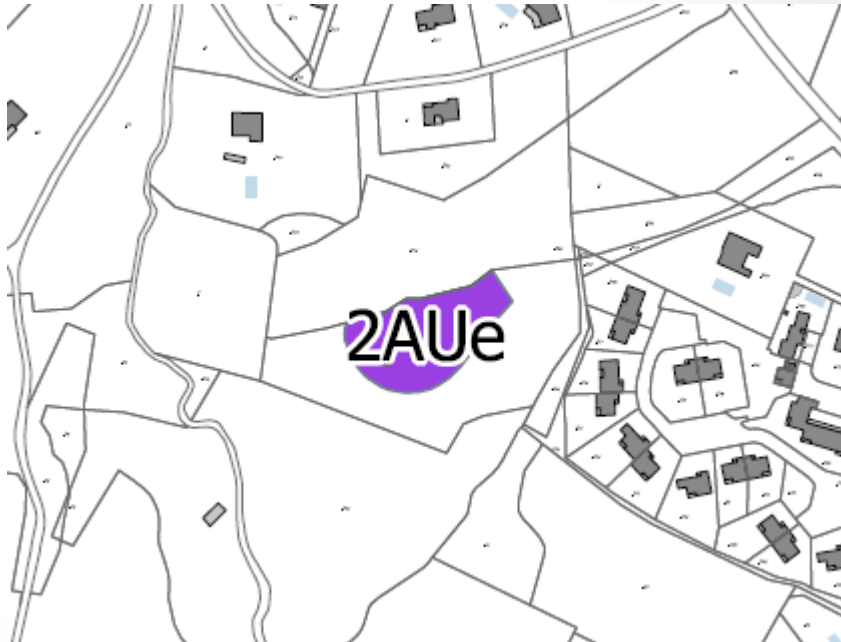
▪ Objectifs du règlement

- Préserver la qualité de vie tout en permettant le développement de la constructibilité
- Règles pour faciliter le développement des fonctions résidentielles et la densification
- Complété par une OAP sectorielle



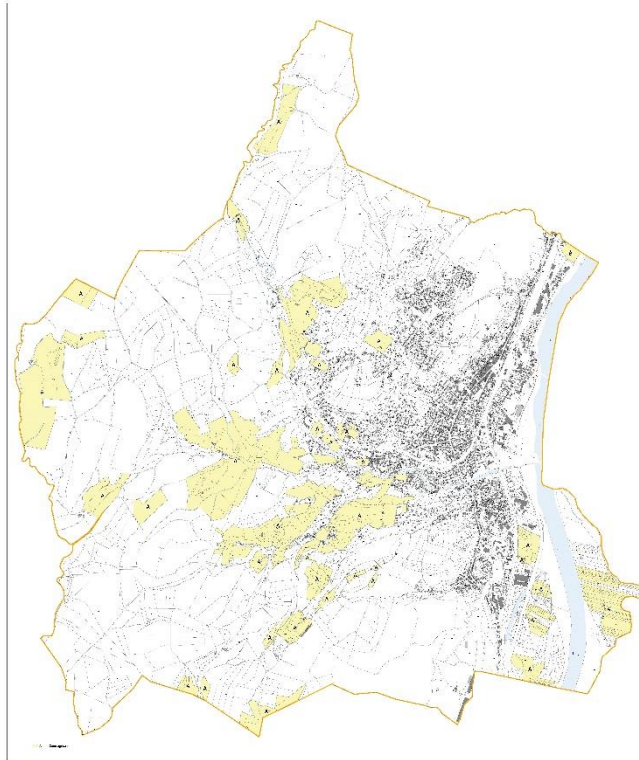
■ Objectifs des OAP sectorielles

- **Secteur Amandiers**
- Production de logements (individuel, intermédiaire) et densité de logement minimum **de 20 logements/ha**
- Qualité architecturale, urbaine et paysagère : volumétrie R+1, espace arboré, espace public
- Raccordement aux réseaux : AEP, eaux usées, électricité,
- Transport et déplacement : voie interne, stationnement,
- Programmation d'ouverture à l'urbanisation



▪ Objectifs du règlement

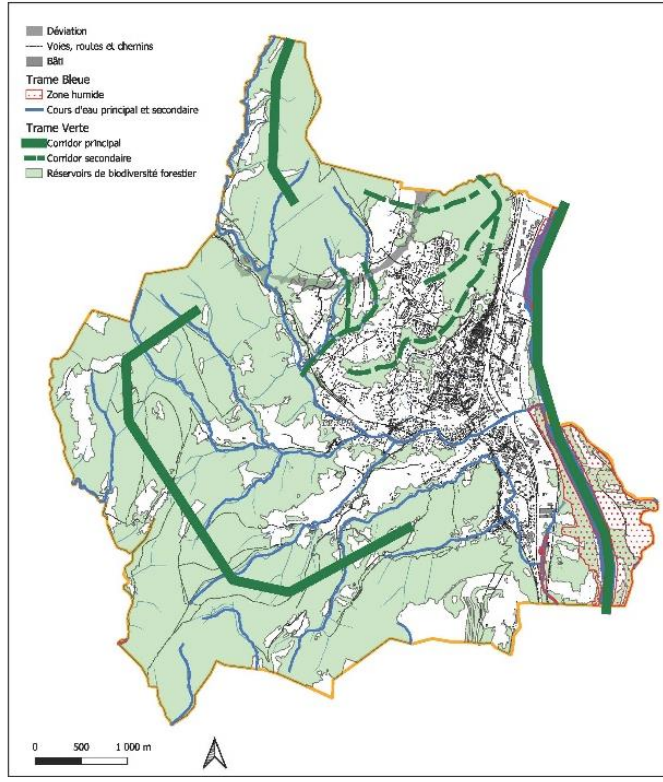
- Zone destinée à l'implantation d'équipements publics.
- Zone fermée en attente de la mise en place des réseaux (AEP, eaux usées, électricité) et de la dérogation au titre de l'amendement Dupont « entrée de ville ».



■ ZONE AGRICOLE

- Constructible uniquement pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
- Locaux techniques des administrations publiques et assimilés
- Extension des logements existants de minimum 70 m² : 20% de la surface de plancher sans excéder 200 m², annexe 30 m² et hauteur 3,50 mètres max, piscine 32 m²,
- Hauteur construction agricole max 12 mètres
- Interdiction de mur plein en zone inondable

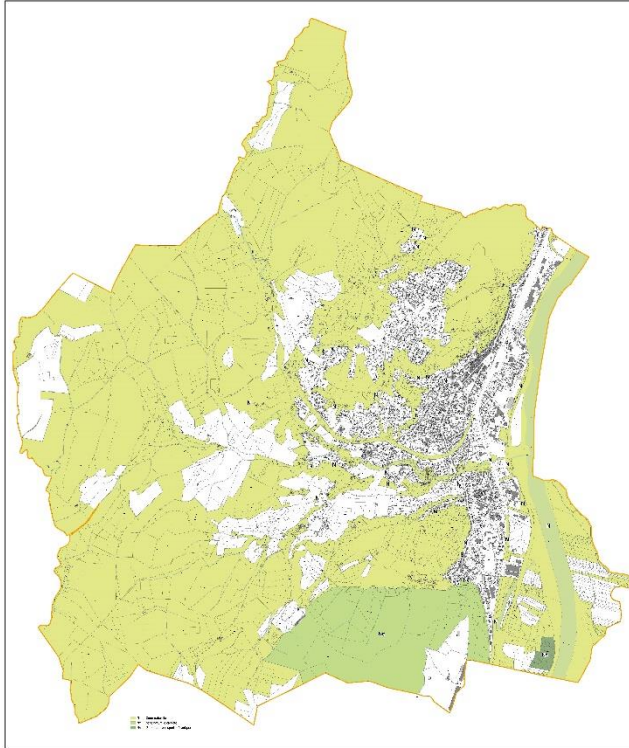
Complété par l'OAP thématique : continuité écologique



■ Objectifs de l'OAP thématique

– Continuité écologique

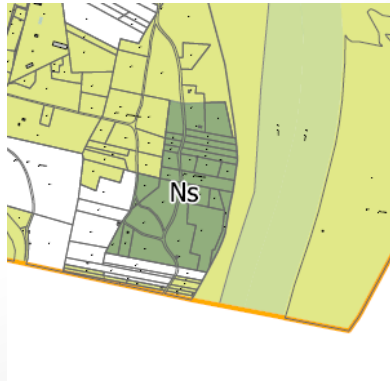
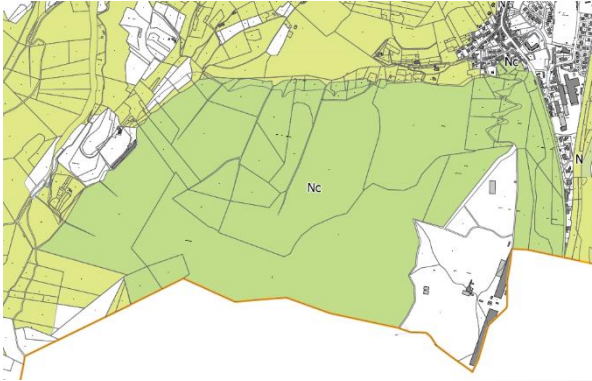
- Préservation des corridors
- Éviter mitage de l'espace et élargissement des bandes de roulement des voies existantes
- Clôture et faune sauvage : à gérer
- Prise en compte des bassins versants pour les projets
- Zone humide inconstructible



■ ZONE NATURELLE

– Inconstructible sauf

- Extension des constructions agricoles existantes
- Construction pour l'exploitation forestière
- Extension des logements existants de minimum 70 m² : 20% de la surface de plancher sans excéder 200 m², annexe 30 m² et hauteur 3,50 mètres max, piscine 32 m²,
- Locaux techniques des administrations publiques et assimilés
- Interdiction de mur plein en zone inondable



■ ZONES NATURELLES SPÉCIALES

– Nc, inconstructible sauf

- Carrière
- Locaux techniques des administrations publiques et assimilés
- Ouvrage de production d'énergie solaire

■ ZONES NATURELLES SPÉCIALES

– Ns, inconstructible sauf

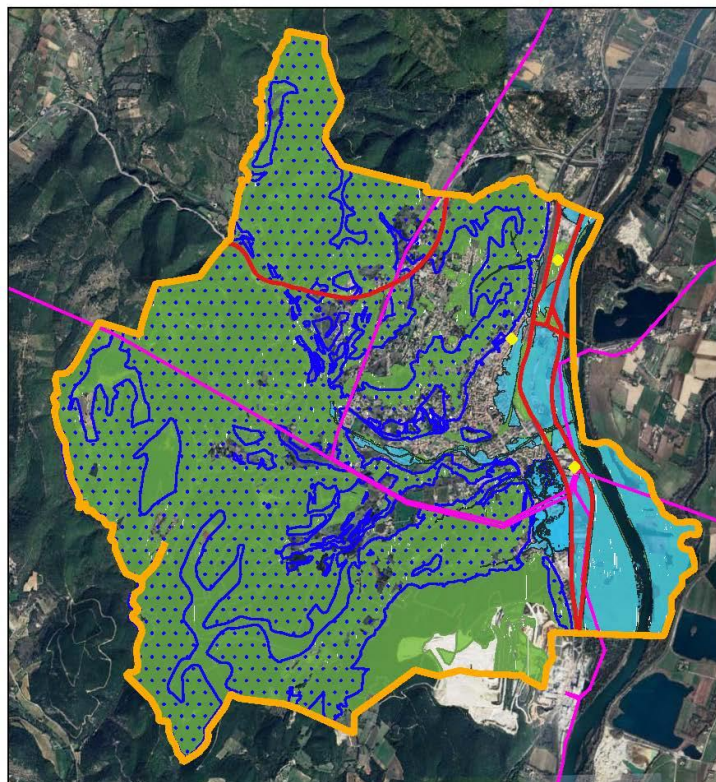
- Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Locaux techniques des administrations publiques et assimilés

Numéro	Libellé	Bénéficiaire
ER 1	Elargissement chemin Serre Girard	Commune
ER 2	Aménagement hydraulique chemin de l'olivière	Commune
ER 3	Création voie douce vallée du Rhône	Commune
ER 4	Elargissement chemin du moulin	Commune
ER 5	Aire de stationnement Pont neuf	Commune
ER 6	Elargissement voie de Cheyne	Commune
ER 7	Elargissement rue Alphonse Daudet	Commune
ER 8	Création voie douce chemin de Malaure	Commune
ER 9	Consolidation des berges du Frayol	Commune
ER 10	Consolidation des berges du Frayol	Commune
ER 11	Création voie douce rue des 4 vents	Commune
ER 12	Agrandissement du cimetière de Malaure	Commune
ER 13	Consolidement des berges du Frayol	Commune
ER 14	Création voie douce le long du ruisseau, boulevard Pasteur	Commune
ER 15	Création voie douce résidence la violette	Commune
ER 16	Aménagement hydraulique impasse de la résistance	Commune
ER 17	Elargissement chemin Joseph Lapierre	Commune
ER 18	Agrandissement de l'école de Mélas	Commune
ER 19	Elargissement rue Louis Lacrotte	Commune
ER 20	Aménagement hydraulique chemin du stade de Mélas	Commune

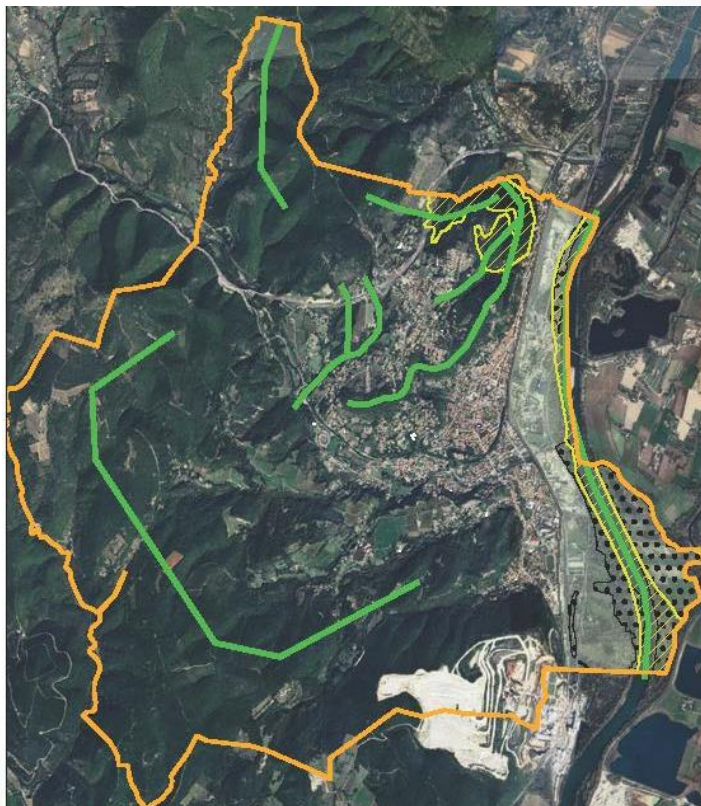
■ Emplacements réservés

- Au bénéfice de la commune
 - Élargissement de voie
 - Création voie douce
 - Stationnement
 - Agrandissement cimetière
 - Agrandissement école
 - Aménagement hydraulique
 - Consolidation berge

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DE LA BIODIVERSITÉ

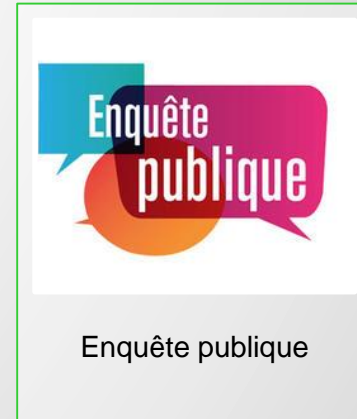


-  Mouvement de terrain
-  Risque inondation
-  Forêt
-  Ligne haute tension
-  Voie bruyante
-  ICPE



-  ZNIEFF 1
-  ZNIEFF 2
-  Zone humide
-  Corridor

ET ENSUITE

2^{er} trimestre 20263^{ème} trimestre 20264^{ème} trimestre

Début 2027

MERCI DE VOTRE ATTENTION