



# **P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME **L**E **T**EIL

## **R**APPORT DE **P**RESENTATION

### **PLU ARRETE**

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

A Le Teil le ....  
Olivier Peverelli, le Maire



Bureau d'études IATE  
2 avenue Jean Monnet  
07200 AUBENAS

Numéro d'affaire : 160220				Page : 2/142
Rev	Date	Description	Rédaction	Approbation
0	11/2021	Création	Sonia FACEN	SF
1	05/2026	Arrêt		



## Sommaire

<b>Sommaire</b>	<b>3</b>
<b>A CONTEXTE GENERAL</b>	<b>7</b>
<b>1. Coordonnées de la commune</b>	<b>8</b>
<b>2. Présentation générale de la commune</b>	<b>9</b>
2.1. Positionnement du territoire	9
2.2. Données générales et chiffres clés (INSEE 2022)	10
2.3. Communes limitrophes	10
<b>3. Rattachement administratif et intercommunal</b>	<b>12</b>
3.1. Rattachement administratif	12
3.2. Participations intercommunale ou supracommunale	12
<b>4. Plan Local d'Urbanisme</b>	<b>13</b>
4.1. Historique du document d'urbanisme	13
4.2. Contexte juridique du PLU	13
4.3. Situation du document d'urbanisme au regard de l'évaluation environnementale et contenu du rapport de présentation	14
<b>B PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC</b>	<b>17</b>
<b>1. Population</b>	<b>19</b>
1.1. Diagnostic	19
1.2. Enjeux	19
<b>2. Habitat</b>	<b>20</b>
2.1. Diagnostic	20
2.2. Enjeux	21
<b>3. Contexte économique</b>	<b>22</b>
3.1. Diagnostic	22
3.2. Enjeux	23
<b>4. Contexte historique et patrimoine</b>	<b>24</b>
4.1. Diagnostic	24



**Sommaire**

4.2. Enjeux	24
<b>5. Morphologie urbaine</b>	<b>25</b>
5.1. Diagnostic	25
5.2. Enjeux	25
<b>6. Typologie des secteurs urbains</b>	<b>26</b>
6.1. Diagnostic	26
6.2. Enjeux	27
<b>7. Equipements et services</b>	<b>28</b>
7.1. Diagnostic	28
7.2. Enjeux	28
<b>8. Desserte du territoire</b>	<b>29</b>
8.1. Diagnostic	29
8.2. Enjeux	30
<b>C CONSOMMATION FONCIERE ET CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION</b>	<b>31</b>
<b>1. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers</b>	<b>32</b>
1.1. Données 2002/2011	32
1.2. Données 2011/2020	33
<b>2. Etude de densification de l'enveloppe urbaine</b>	<b>35</b>
2.1. Enveloppe urbaine	35
2.2. Dent creuse	37
2.3. Friche	40
2.4. Vacance du bâti	41
<b>3. Bilan</b>	<b>42</b>
<b>D CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES POUR L'ANALYSE DE L'APPLICATION DU PLU</b>	<b>45</b>
<b>ANNEXE 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b>	<b>49</b>
<b>1. Population</b>	<b>50</b>
1.1. Evolution de la population	51
1.2. Structure par âge	53
1.3. Ménages	54



<b>2. Habitat</b>	<b>56</b>
2.1. Evolution du parc de logements	56
2.2. Caractéristiques du parc	58
2.3. Occupation du parc	60
2.4. Marché du logement	60
2.5. Programme Local de l'Habitat 2012-2018	62
2.6. Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat 2014-2019	62
2.7. Contrat de Ville 2015-2020	63
<b>3. Contexte économique</b>	<b>66</b>
3.1. Population active de la commune	66
3.2. Emplois locaux	68
3.3. Activités économiques locales	70
<b>4. Contexte historique et patrimoine</b>	<b>75</b>
4.1. Cadrage historique	75
4.2. Patrimoine archéologique et périmètre	76
4.3. Patrimoine architectural et urbain	78
4.4. Monuments historiques et périmètres de protection	78
<b>5. Evolution de la morphologie urbaine</b>	<b>82</b>
5.1. Au 18 <sup>ème</sup> et 19 <sup>ème</sup> siècles	82
5.2. Au 20 <sup>ème</sup> siècle	83
<b>6. Typologie actuelle des secteurs urbains</b>	<b>89</b>
6.1. Typologie du bâti	90
6.2. Typologie des voies	103
6.3. Typologie des places publiques	113
6.4. Entrées de ville	118
<b>7. Equipements et services</b>	<b>120</b>
7.1. Niveau d'équipement de la commune	120
7.2. Services publics et administratifs	122
7.3. Structures d'accueil de la petite enfance	122
7.4. Equipements scolaires, périscolaires et extrascolaires	123
7.5. Equipements culturels et cimetières	123
7.6. Equipements sanitaires et sociaux	123
7.7. Equipements culturels et sportifs	124



Sommaire

---

7.8. Equipements touristiques et de loisirs	126
<b>8. Desserte de la commune</b>	<b>127</b>
8.1. Desserte routière	127
8.2. Transports en commun	129
8.3. Cheminements doux	131
8.4. Capacités de stationnement	132
8.5. Déplacements pendulaires	137
8.6. Desserte numérique	138



# A Contexte général



## 1. Coordonnées de la commune

---

Commune de Le Teil



rue de l'Hôtel de ville  
07400 Le Teil



04 75 49 63 20



04 75 52 2 92

@ [accueil@mairie-le-teil.fr](mailto:accueil@mairie-le-teil.fr)/[st-urbanisme@mairie-le-teil.fr](mailto:st-urbanisme@mairie-le-teil.fr)

représentée par

- Olivier PEVERELLI, le maire



## 2. Présentation générale de la commune

### 2.1. Positionnement du territoire

#### 2.1.1. Situation géographique

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

#### 2.1.2. Bassins et territoires de vie (2012 - 2014)<sup>1</sup>

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

#### 2.1.3. Zones d'influence des aires urbaines<sup>2</sup>

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

---

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

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

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

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

<sup>2</sup> Une **aire urbaine** est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. Le zonage en aires urbaines 2010 distingue également :

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



### 2.1.4. Zones d'emploi<sup>3</sup>

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

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

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

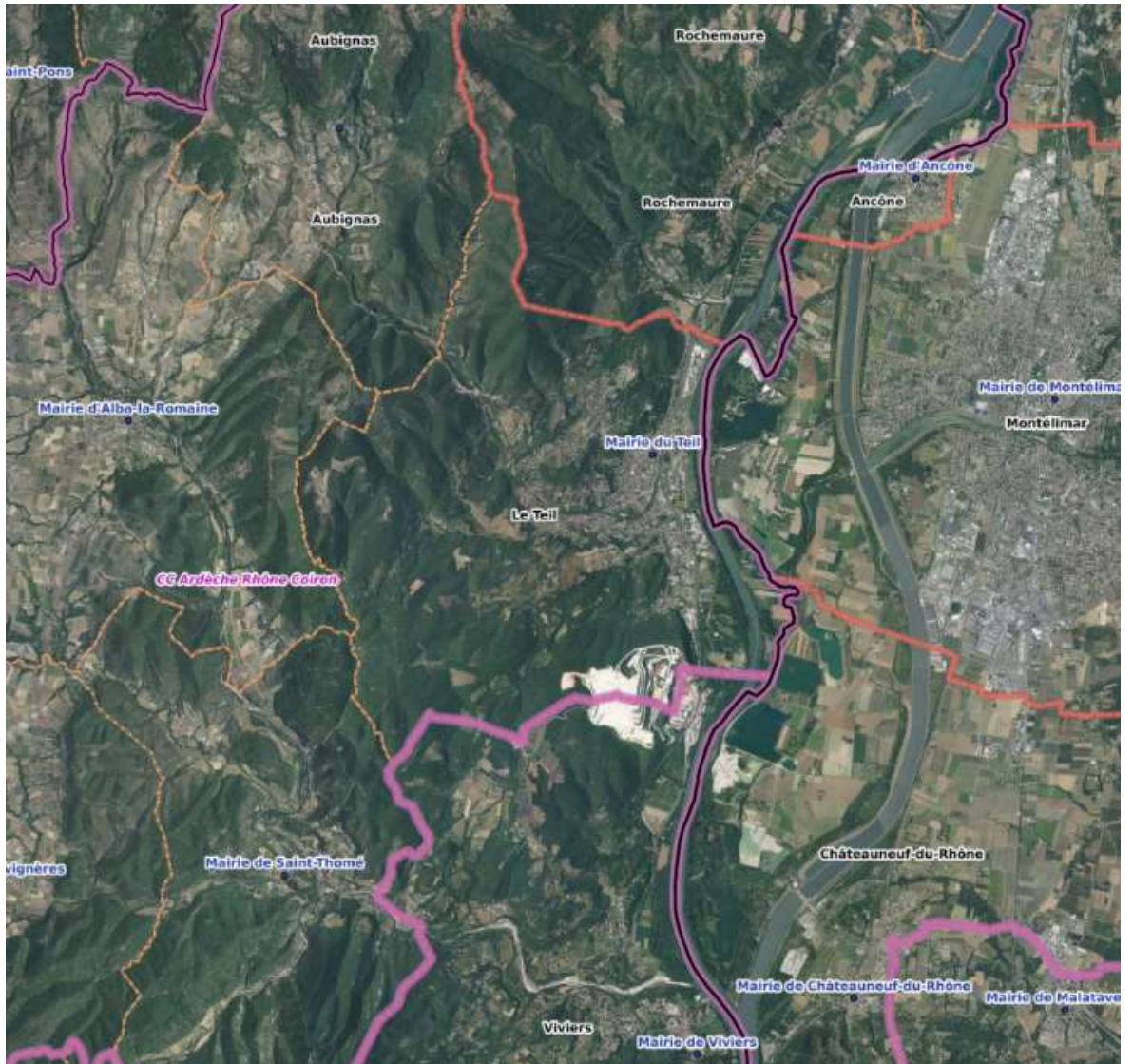
## 2.3. Communes limitrophes

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

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

---

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



Communes limitrophes de Le Teil – source : Géoportail



## 3. Rattachement administratif et intercommunal

---

### 3.1. Rattachement administratif

La commune de Le Teil appartient :

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

### 3.2. Participations intercommunale ou supracommunale

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

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



## 4. Plan Local d'Urbanisme

### 4.1. Historique du document d'urbanisme

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

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

### 4.2. Contexte juridique du PLU

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

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

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

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

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



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

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

En application de l'article R104-11 du Code de l'urbanisme, la révision du PLU de la commune de Le Teil relève automatiquement d'une évaluation environnementale.

En conséquence, le présent rapport de présentation répond aux dispositions de l'article L151-4 et R151-1 à R151-4 du Code de l'urbanisme et comprend les éléments suivants :

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



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





# **B** Principales conclusions du diagnostic



## Principales conclusions du diagnostic

---

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

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



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

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



# 1. Population

## 1.1. Diagnostic

Constats 	Constats 
<ul style="list-style-type: none"><li>↳ Evolution démographique positive de 1990 à 2022 avec un gain de 813 habitants pour atteindre 8812 habitants en 2022</li><li>↳ Solde migratoire positif conjugué à un solde naturel positif depuis 2011</li><li>↳ Forte représentativité des tranches d'âge 0-14 ans et 45-59 ans au profit de la tranche d'âge plus âgées</li><li>↳ Augmentation du nombre de ménages (+9%) de 2011 à 2022, soit 342 en plus</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>↳ Suite au sinistre de 2019, perte d'environ 1000 habitants</li><li>↳ Solde migratoire contribue fortement aux variations de population</li><li>↳ Diminution de la taille des ménages pour atteindre 2,18 personnes/ménages en 2022, inférieur à la moyenne communautaire (2,25) et supérieur à celle du départementale (2,10) en 2022</li><li>↳ Très forte représentativité des ménages « d'une personne » (38,3%) et progression des personnes vivant seules (+2,4%), et des familles monoparentales (+1,2%) depuis 2011</li></ul>
<b>Ce qui pourrait se produire</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>↳ Augmentation du nombre de ménage</li><li>↳ Perpétuation du desserrement des ménages avec augmentation des ménages de petite taille</li></ul>	

## 1.2. Enjeux

Attractivité du territoire.

Qualité de vie du territoire.



Taille du logement par rapport à la taille des ménages.



Principales conclusions du diagnostic

## 2. Habitat

### 2.1. Diagnostic

Constats 	Constats 
<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Augmentation du parc de logement passant de 3038 à 4711 logements, entre 1968 et 2022.</li> <li>↳ Peu de résidences secondaires et en diminution depuis 2011, elles représentent 3% du parc avec 141 unités en 2022</li> <li>↳ Typologie équilibrée de logements : la maison individuelle représente 56% du parc et les appartements 44% du parc.</li> <li>↳ Taille moyenne des résidences principales : 4,13 pièces en lien avec une belle représentativité des appartements.</li> <li>↳ Parc de logement de toutes les périodes de construction avec une prédominance des logements construits entre 1971 et 1990 (30%) et seulement 15% à moins de 18 ans.</li> <li>↳ Présence d'un parc social conséquent (16,8% du parc de logement), soit 1748 logements des 2553 logements sociaux de l'intercommunalité</li> <li>↳ Production de logements commencés avec une moyenne de 33 logements/an. 42% des logements commencés sont des collectifs</li> <li>↳ OPAH 2014-2019 pour valoriser le patrimoine existant</li> <li>↳ Contrat de ville 2015-2020 pour les quartiers Cœur de ville et Sud avenir : renforcer l'attractivité et préparer l'après déviation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Augmentation du nombre de logements vacants depuis 1968 par un facteur multiplicateur de 2,7, soit 12,8% du parc de logement et 601 unités en 2022</li> <li>↳ Représentativité non négligeable des propriétaires (44,6%), freinant la fluidité du parcours résidentiel</li> </ul>
Ce qui pourrait se produire	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Maintien du nombre de propriétaires occupants</li> <li>↳ Accroissement des logements vacants</li> <li>↳ Devenir du parc ancien</li> <li>↳ Maintien de l'occupation des grands logements par des ménages de 1 ou 2 personnes</li> </ul>	



## 2.2. Enjeux

Qualité du parc ancien

Répartition des logements sur le territoire et parcours résidentiel fluide

Potentiel foncier disponible dans les espaces non bâtis des quartiers

Etat des logements : quid des logements sinistrés

Lien entre les quartiers, rôle et vocation des centralités

Identité du quartier Sablière

Réhabilitation ou mutation de l'habitat dans la plaine Fontache



Limites franches des espaces urbanisés vis-à-vis des espaces naturels et agricoles



Principales conclusions du diagnostic

### 3. Contexte économique

#### 3.1. Diagnostic

Constats 	Constats 
<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Le territoire compte 5240 personnes en âge de travailler actifs dont 62,7% ont un emploi.</li> <li>↳ Taux de chômage en baisse depuis 2011 soit 10% en 2022</li> <li>↳ Les actifs sont principalement des ouvriers (30,2%), des employés (29,1%) et des professions intermédiaires (24,6%)</li> <li>↳ Le domaine d'activité le mieux représenté est lié à l'administration publique, l'enseignement la santé et l'action sociale (44,5%) : en lien avec l'activité économique locale</li> <li>↳ Les artisans, commerçants, chefs d'entreprises et les cadres profession intellectuelle supérieure sont en adéquation nombre d'emplois et nombre de personnes qualifiées pour cet emploi</li> <li>↳ Les emplois locaux du territoire sont majoritairement des professions intermédiaires (29,4%), des employés (28,5%) et des ouvriers (19,8%)</li> <li>↳ Nombreux services présents en centre-ville</li> <li>↳ Présence de 3 zones d'activité dynamique : Rhône Helvie (artisanale, pépinière), Nord Rotonde (commerciale) et Entre Pont et Rhône (commerciale)</li> <li>↳ Présence de zones industrielles au Sud du territoire, avenue de l'Europe, rue Victor Hugo, Est de la voie ferrée, Lafarge.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ 48,5% de la population active travaille dans une commune d'un autre département de la région de résidences.</li> <li>↳ Le territoire offre 2547 emplois pour 3809 résidents actifs. Le taux de concentration d'emploi est de 67% caractéristique de commune résidentielle.</li> <li>↳ Il y a 5 agriculteurs exploitants, dont 5 emplois en agriculture.</li> <li>↳ 94 cellules commerciales vacantes en 2020, soit 44%</li> </ul>
<b>Ce qui pourrait se produire</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Maintien du manque d'emplois ouvriers et d'employés</li> <li>↳ Essoufflement des commerces en centre-ville</li> <li>↳ Maintien des zones d'activité existante</li> <li>↳ Maintien des zones industrielles</li> </ul>	



## 3.2. Enjeux

Attractivité du territoire

Activités économiques et emploi du territoire

Population vulnérable et économie sociale et solidaire

Place des commerces en centre bourg sur les axes structurants et faubourgs Sud

Place de l'artisanat de proximité en centre bourg



Réhabilitation ou mutation des espaces industriels dans la plaine Fontache

Equilibre entre développement des activités économiques et préservation des espaces naturels, agricoles et les jardins familiaux



## 4. Contexte historique et patrimoine

### 4.1. Diagnostic

Constats 	Constats 
<p>↳ Patrimoine urbain riche :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 zones archéologiques : Mèlas, Saint-Pierre, Site du Château</li> <li>• 2 immeubles classés Monuments historiques : Borne miliaire, Eglise de Mèlas</li> <li>• 2 protections au titre des abords : château de Joviac sur Rochemaure, usine de chaux de la cimenterie sur Viviers</li> </ul>	<p>↳ /</p>
Ce qui pourrait se produire	
<p>↳ Evolution des quartiers impactés par les contraintes patrimoniales</p> <p>↳ Mise en valeur de l'église de Mèlas</p>	

### 4.2. Enjeux



Paysage urbain : histoire des lieux

Aspect extérieur des constructions dans les quartiers impactés par les contraintes patrimoniales



## 5. Morphologie urbaine

### 5.1. Diagnostic

Constats 	Constats 
<ul style="list-style-type: none"><li>↳ La forme urbaine origine est le village rue le long du Rhône, avec quelques hameaux village tas (Mélas, Frayol, Tuilerie).</li><li>↳ Développement urbain en lien avec la voie ferrée et la création de la cimenterie, en direction du Nord et du Sud.</li><li>↳ Densification au Sud du centre-ville avec apparition des équipements (lycée, stade, etc.) dans la vallée</li><li>↳ Quartier diffus sur le plateau</li><li>↳ Les activités économiques sont insérées dans le tissu urbain ou en marge de ce tissu.</li><li>↳ Présence de bâti public nombreux (écoles, collèges, lycées, mairie, salle des fêtes, ...)</li></ul>	
Ce qui pourrait se produire	
<ul style="list-style-type: none"><li>↳ Développement au coup par coup sans réflexion d'ensemble au gré des opportunités foncières.</li><li>↳ Maintien du développement de la maison individuelle de type pavillonnaire dans les quartiers diffus</li></ul>	

### 5.2. Enjeux

Paysage urbain

Qualité du bâti dans ses formes urbaines et architecturales

Cohérence urbaine avec réflexion d'ensemble

Usage du sol en fonction des types d'occupations et des constructions au niveau des coteaux, de la vallée du Rhône, etc.

Devenir des jardins nourriciers



Nature en ville

Paysage naturel et bâti isolé





## 6. Typologie des secteurs urbains

### 6.1. Diagnostic

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



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

## 6.2. Enjeux

Paysage urbain, nature en ville

Qualité de vie intra-urbaine

Cohérence urbaine avec réflexion d'ensemble

Requalification de places Jean Macé et Pierre Semard, de la rue de la république et du boulevard Stalingrad, de la rue Kleber (habitat et espaces publics).

Espace public au faubourg Sud, au hameau de Mélas et dans la vallée du Frayol



Lieux de vie collectifs (petits parcs, jeux...) au niveau du plateau

Desserte en fonction des usages des voies, place des piétons



## 7. Equipements et services

### 7.1. Diagnostic

Constats 	Constats 
<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Présence d'équipements ou services de la catégorie supérieure liés aux sports, loisirs et culture (3 équipements dont 1 cinéma et 1 musée) à la santé (10 équipements) et à l'enseignement (2 lycées) et aux services aux particuliers (1 agence de travail temporaire)</li> <li>↳ Présence d'équipements ou services de la catégorie intermédiaire liés aux sports, loisirs et culture (5 équipements dont 1 médiathèque), à la santé (9 équipements dont 1 crèche), à l'enseignement (4 écoles élémentaires et maternelles, publiques et privées, 2 collèges), aux commerces (31), au service aux particuliers (23)</li> <li>↳ Très nombreux équipements ou service de proximité (267) dans toutes les catégories, ce qui confère à Le Teil sa place de bourg centre au sein de l'intercommunalité</li> <li>↳ Présence de services publics et administratif (mairie, agence postale, gendarmerie, centre de secours, CPAM, gare, office de tourisme, terrain d'accueil des gens du voyage, etc.)</li> <li>↳ Présence d'équipements culturels : 3 églises et 4 cimetières</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Equipements touristique et de loisirs peu présent : 1 hôtel, absence de structure d'hébergement de plein air</li> </ul>
Ce qui pourrait se produire	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Evolution aléatoire des équipements ou services de chaque catégorie</li> <li>↳ Maintien des équipements de proximité et intermédiaire</li> <li>↳ Maintien des loisirs présents</li> </ul>	



### 7.2. Enjeux

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



## 8. Desserte du territoire

### 8.1. Diagnostic

Constats 	Constats 
<ul style="list-style-type: none"><li>↳ Réseau routier structurant dense de niveau national et départemental (RN102, RD86), avec mise en œuvre de la déviation de Le Teil pour la RN102.</li><li>↳ Bonne desserte par les transports en commun par lignes d'autocar (lignes 74, 76, 18, 19 et 20), soit 36 allers retours en direction de la gare de Montélimar.</li><li>↳ Présence de cars scolaires, de minibus pour le marché du jeudi matin et une ligne pour les salariés de CNPE de Cruas.</li><li>↳ Présence de cheminements doux : itinéraire cyclable en bordure du Rhône, GR42 Saint Etienne Grau du Roi, sentiers de balade équestre, voie verte sur ancienne emprise ferrée</li><li>↳ Stationnement à usage public très présent en centre bourg et au niveau des zones d'activités commerciales. Absence de stationnement payant.</li><li>↳ 1 nœuds de raccordement de 4600 lignes avec 3 opérateurs (SFR, Free, Bouygues) et OVH.</li><li>↳ La commune est desservie par l'ADSL, bon débit internet pour 70% des bâtiments.</li><li>↳ 7 antennes de téléphonie mobile pour 4 opérateurs (Orange, SFR, Bouygues et Free) dont seul Free est en 5G</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>↳ RN102 et RD86 sont des routes classées à grande circulation.</li><li>↳ RN102, RD86, ligne SNCF et le boulevard de Stalingrad sont des voies classées bruyantes.</li><li>↳ Rare place de stationnement pour les vélos.</li><li>↳ Déplacement pendulaire quasi exclusivement en voiture, soit 84% des déplacements notamment pour rejoindre Montélimar</li><li>↳ La fibre n'est pas présente</li></ul>
<b>Ce qui pourrait se produire</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>↳ Apaisement du trafic en centre-ville après réalisation de la déviation</li><li>↳ Maintien des transports en commun</li><li>↳ Maintien des cheminements doux</li><li>↳ Maintien du stationnement public</li><li>↳ Maintien des communications numériques</li></ul>	



## 8.2. Enjeux

### Voie de desserte

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

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

#### Piétons :

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

#### Espace public :

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

#### Télétravail et accès numérique

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



# C

## Consommation foncière et capacités de densification et de mutation



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

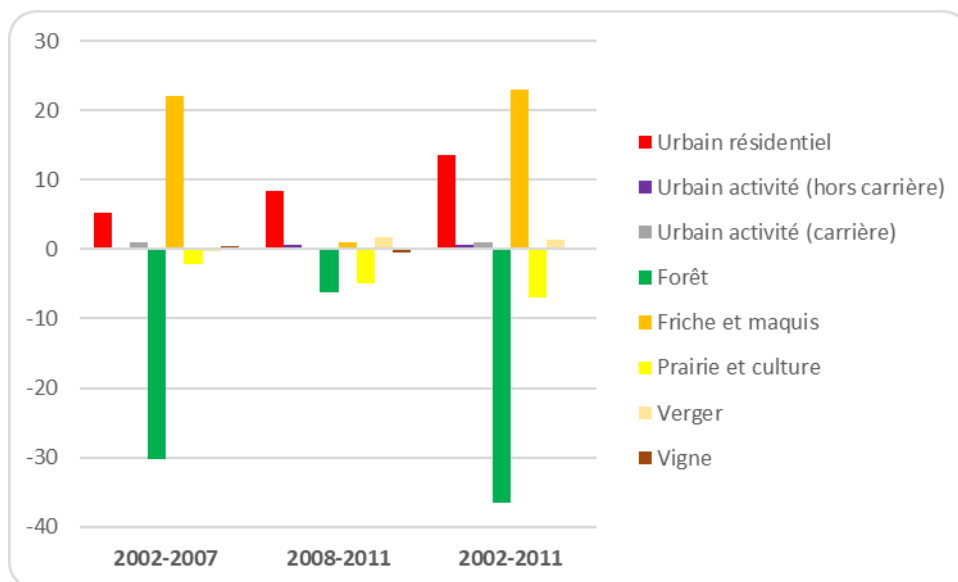
## 1.1. Données 2002/2011

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

En 2011, l'espace urbain de Le Teil occupe 18% de la surface communale, soit 468 ha (ce taux est largement supérieur au poids de l'espace urbain de niveau départemental (3,5%).

A Le Teil, le quart de l'espace urbain est à vocation d'activités : 72 ha pour la carrière de la cimenterie Lafarge et 45 ha par les zones d'activités.

La commune dispose également d'espaces naturels réels (1 806 ha ou 70%) principalement la forêt. L'espace agricole ne représente que 12% du territoire communal (318 ha) ; il est inférieur à celui de niveau départemental (20%) ; il se compose pour l'essentiel de prairies et de cultures (282 ha). Les surfaces de vignes (14 ha) et de vergers (22 ha) sont limitées et représentent seulement 11% de la surface agricole.



Evolution de la consommation foncière - Source OCS Ardèche

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

- 6,5 ha/an entre 2002 et 2007 ;
- 8,5 ha/an entre 2008 et 2011, soit une moyenne de 1,5 ha/an.



Cette artificialisation a servi au développement :

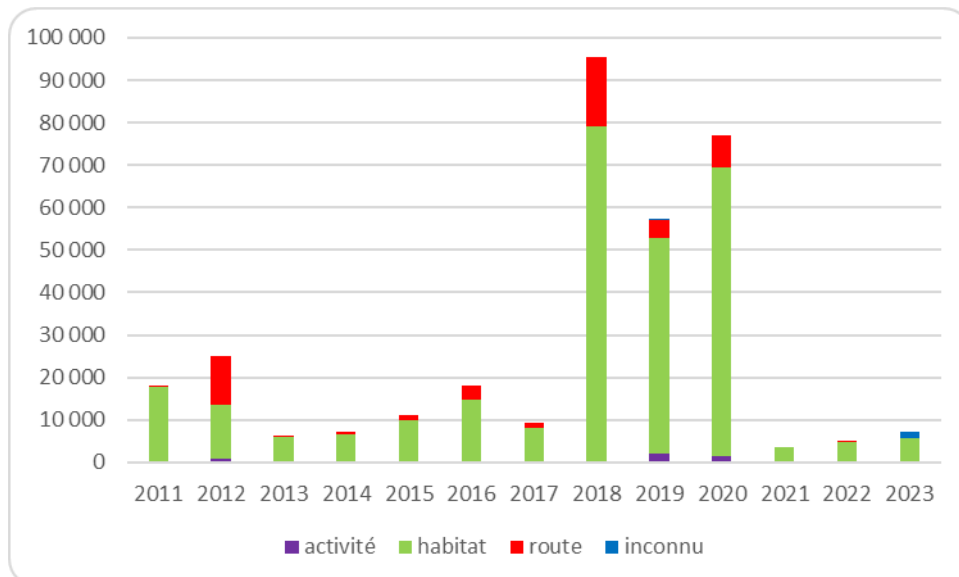
- de l'habitat sur 13,5 ha pour un gain de 411 logements (SITADEL, logements commencés de 2002 à 2011) et un gain de 198 habitants (INSEE de 1999 et de 2012), soit une consommation de 328 m<sup>2</sup>/logement ou une densité moyenne de 30 logements/ha,
- d'activité hors carrière sur 0,6 ha,
- d'activité carrière sur 0,9 ha.

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

## 1.2. Données 2011/2020

L'artificialisation des sols sur la période 2011 à 2020 est la suivante 324 855 m<sup>2</sup> (32,49 ha) répartis de cette manière :

- 273 975 m<sup>2</sup> (27,39 ha) pour de l'habitat (84%),
- 46 356 m<sup>2</sup> (4,63 ha) pour les routes (14%),
- 4 523 m<sup>2</sup> (0,45 ha) pour des activités (1%).



*Consommation foncière de 2011 à 2023 – source : Cerema*

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

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

- 13 990 m<sup>2</sup> (1,40 ha) uniquement pour de l'habitat,



**Consommation foncière et capacités de densification et de mutation**

---

- 1 500 m<sup>2</sup> (0,15 ha) pour des constructions inconnues,
  - 324 m<sup>2</sup> (0,03 ha) pour des routes,
  - 99 m<sup>2</sup> (0,01 ha) pour les activités,
- Soit un total de 15 913 m<sup>2</sup> (1,59 ha).

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

- de 2021 à 2030 :  $32,48 \text{ ha} \times 0,48 = 15,59 \text{ ha}$ ,
- de 2031 à 2040 :  $15,59/2 = 7,80 \text{ ha}$ ,

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

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



## 2. Etude de densification de l'enveloppe urbaine

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

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

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

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

### 2.1. Enveloppe urbaine<sup>4</sup>

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

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

L'évolution de la tache urbaine résulte des stratégies d'implantation propres à chaque ménage voulant s'installer sur le territoire et aux entreprises qui s'y établissent. Les ménages et les entreprises s'adaptent aux disponibilités foncières, aux contraintes physiques et aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de volonté politique, les constructions se développent de manière diffuse. Ce type de développement pose la question des réseaux alimentant les nouvelles zones bâties et du coût des infrastructures.

L'enveloppe urbaine des différentes entités urbaines présente sur le territoire de Le Teil a été définie dans cette logique d'urbanisation existante et prend en compte les projets de construction en cours. Le contour des enveloppes urbaines a été ajusté grâce aux connaissances locales.

L'enveloppe urbaine est définie à partir d'une logique urbaine et non pas à partir des secteurs délimités par le document d'urbanisme existant. Il existe plusieurs enveloppes urbaines en fonction de la dispersion des zones bâties. Plusieurs critères ont été retenus pour la définition de l'enveloppe urbaine :

---

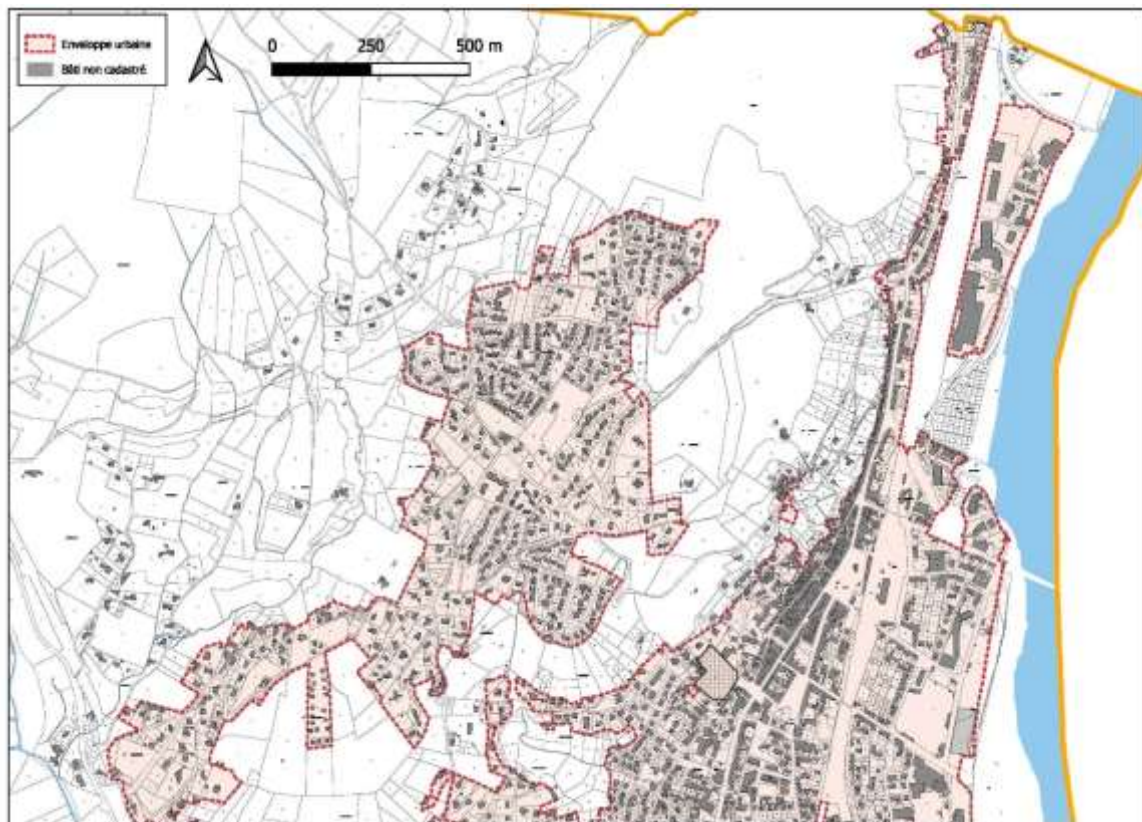
<sup>4</sup> L'**enveloppe urbaine** est la fraction de territoire accueillant des constructions proches. Elle exclut les constructions isolées.

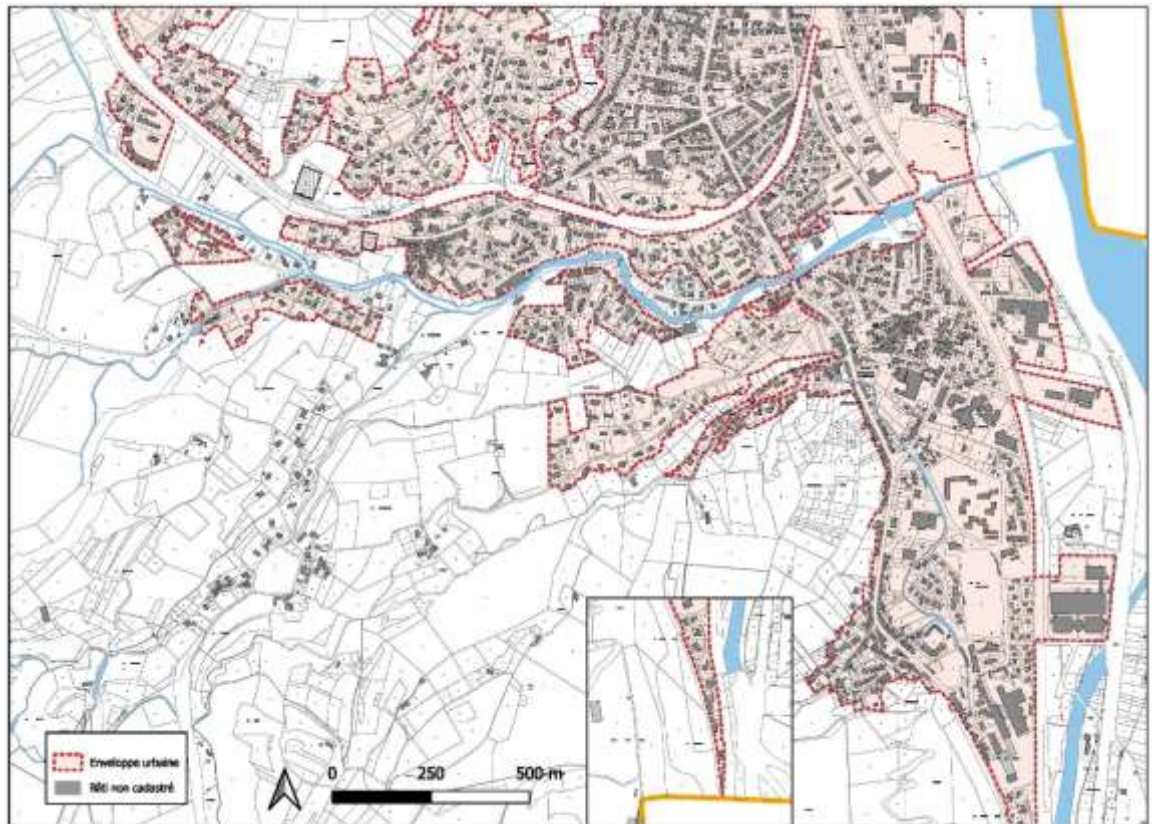


Consommation foncière et capacités de densification et de mutation

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

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





Enveloppe urbaine – source : IATE 2026

## 2.2. Dent creuse<sup>5</sup>

Les dents creuses correspondent à un espace non construit entouré de parcelles bâties (au moins 3) à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Cet espace bénéficie de la proximité des réseaux nécessaires à la constructibilité de la dent creuse et est nécessairement accessible depuis la voie publique. Il peut s'agir d'un ancien espace agricole non bâti, d'une démolition, d'un terrain vague ou de terrain mutable issus d'une friche.

La dent creuse est non artificialisée au regard de son usage ou de son occupation.

Tous les espaces non bâtis de plus de 2500 m<sup>2</sup> ne sont pas considérés comme des dents creuses mais comme de l'extension urbaine.

Toutes les dents creuses de moins de 2500 m<sup>2</sup> sont considérées comme du potentiel de renouvellement urbain à condition que leur forme et dimension qui excluent les cas suivants trop petite, enclavée, contrainte, rétention foncière justifiée, soient compatibles avec une ou plusieurs constructions.

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

---

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



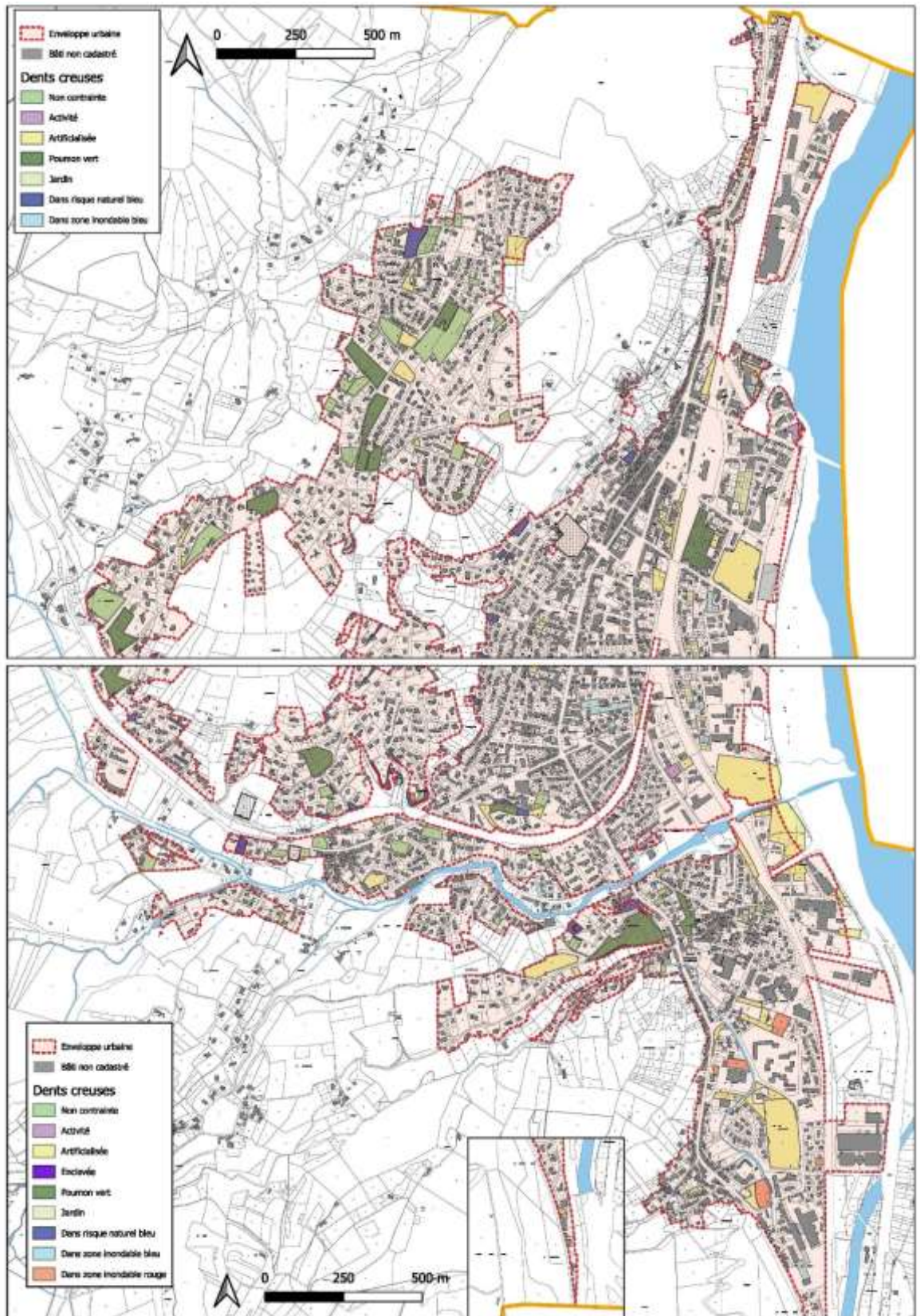
**Consommation foncière et capacités de densification et de mutation**

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	0,94	/
Espace vert	7,04	
Terrain enclavé	0,21	/
Aléa fort PPRi	0,99	/
Aléa modéré PPRi	1,11	1,11
Aléa faible PPRn	2,25	2,25
Espace non contraint activité	0,39	0,39
Espace non contraint dominante habitat	7,76	7,76
<b>TOTAL</b>	<b>36,66</b>	<b>11,51</b>

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

Les espaces non bâtis sous aléa faible PPRn sont comptabilisés dans les capacités de densification, ils doivent respecter les prescriptions de conception pour les constructions neuves y compris les extensions de constructions existantes et les changements de destination.

Les espaces non bâtis sous aléa modéré PPRi sont comptabilisés dans les capacités de densification pour de l'habitat à condition d'être implanté au-dessus de la côte de référence des plus hautes eaux connues.



Enveloppe urbaine et dents creuses – Source : IATE 2026



### 2.2.1. Dent creuse résidentielle

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

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

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

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

*Dents creuses résidentielles et potentiel en logements – Source IATE 2026*

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

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

### 2.2.2. Dent creuse activité

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

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

## 2.3. Friche

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



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

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

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

## 2.4. Vacance du bâti

### 2.4.1. Logement vacant

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

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

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

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

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

- Type de logement : maison ou appartement,



**Consommation foncière et capacités de densification et de mutation**

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

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

### 2.4.2. Local d'activité vacant

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

Il existe différents types de locaux d'activité :

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

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

## 3. Bilan

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

Le bilan des possibles en densification est le suivant :

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



Au regard des possibilités offertes par la loi climat et résilience, la commune peut consommer à l'horizon 2036 de 20,27 ha.

Au vue de la consommation déjà réalisée entre 2021 et 2023 soit 1,59 ha, il reste un potentiel de consommation de 18,68 ha en extension à l'horizon 2036.





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



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

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

Dans cette perspective les indicateurs suivants peuvent être retenus :

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



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

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





# Annexe 1 - Diagnostic territorial



## 1. Population<sup>6</sup>

NOTA :

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

Le recensement repose sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année.

En cumulant cinq enquêtes, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants sont pris en compte. Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitement entre elles. Cette date de référence est fixée au 1er janvier de l'année médiane des cinq années d'enquête pour obtenir une meilleure robustesse des données.

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

---

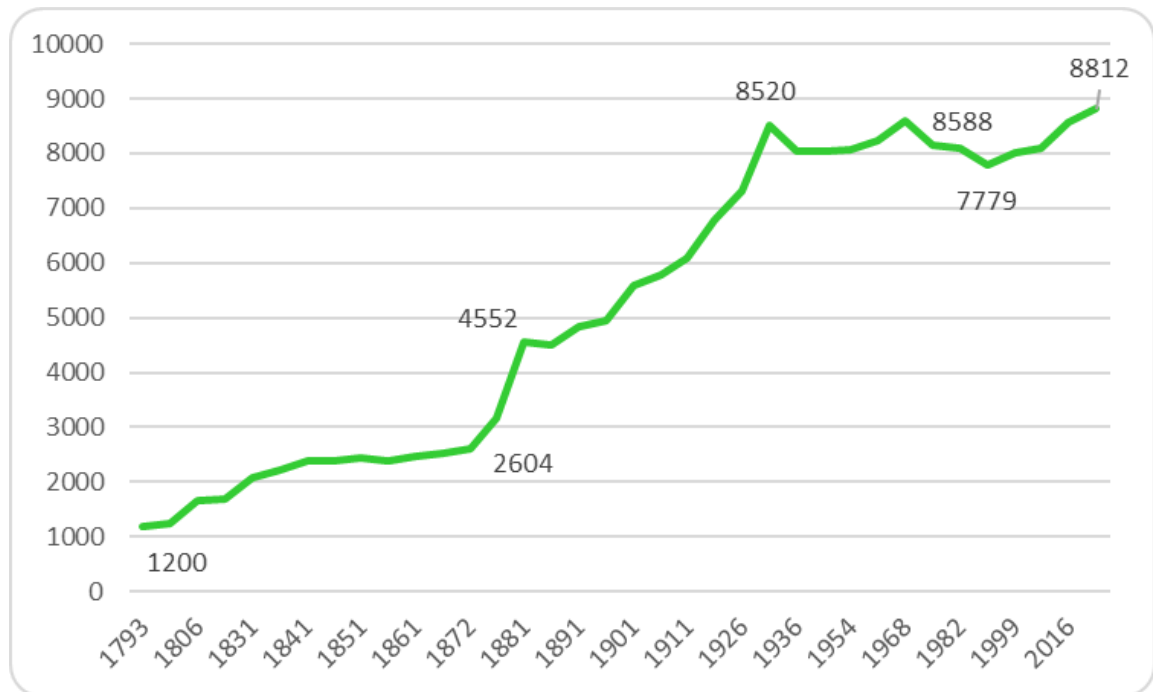
<sup>6</sup> Les chiffres pris en compte concernent la population municipale qui comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de chaque commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune.

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

- Les mineurs dont la résidence familiale est dans une autre commune mais qui résident, du fait de leurs études, dans la commune ;
- Les personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une communauté d'une autre commune, dès lors que la communauté relève de l'une des catégories suivantes :
- services de moyen ou de long séjour des établissements publics ou privés de santé, établissements sociaux de moyen ou de long séjour, maisons de retraite, foyers et résidences sociales ;
- communautés religieuses ;
- casernes ou établissements militaires ;
- Les personnes majeures âgées de moins de 25 ans ayant leur résidence familiale sur le territoire de la commune et qui résident dans une autre commune pour leurs études ;
- Les personnes sans domicile fixe rattachées à la commune au sens de la loi du 3 janvier 1969 et non recensées dans la commune.



## 1.1. Evolution de la population



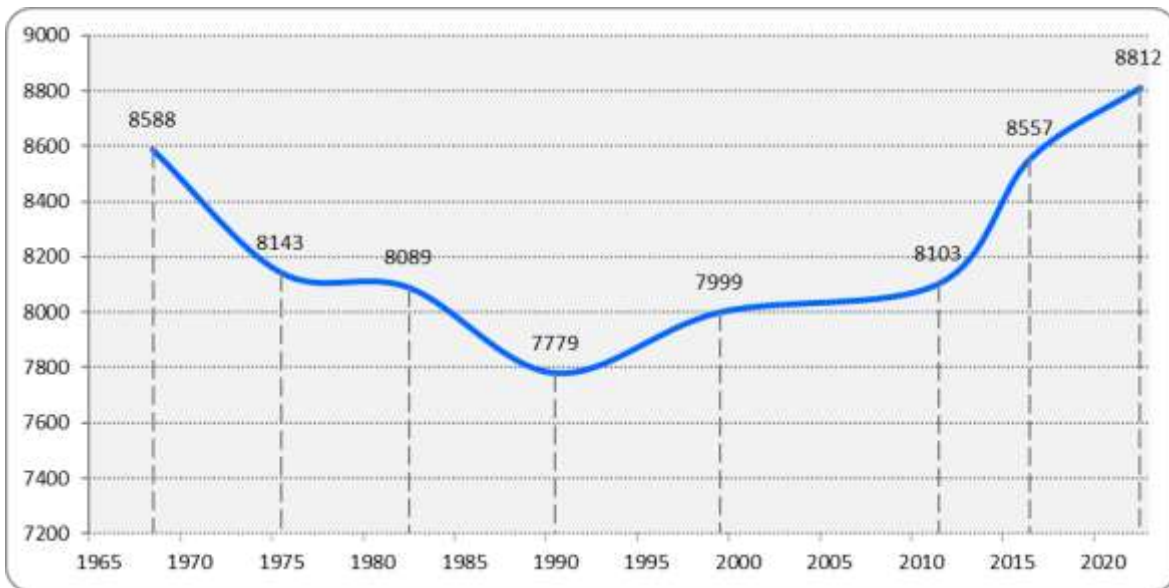
Evolution de la population de 1793 à 2022 – source : Cassini

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

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



Annexe 1 - Diagnostic territorial



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

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

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



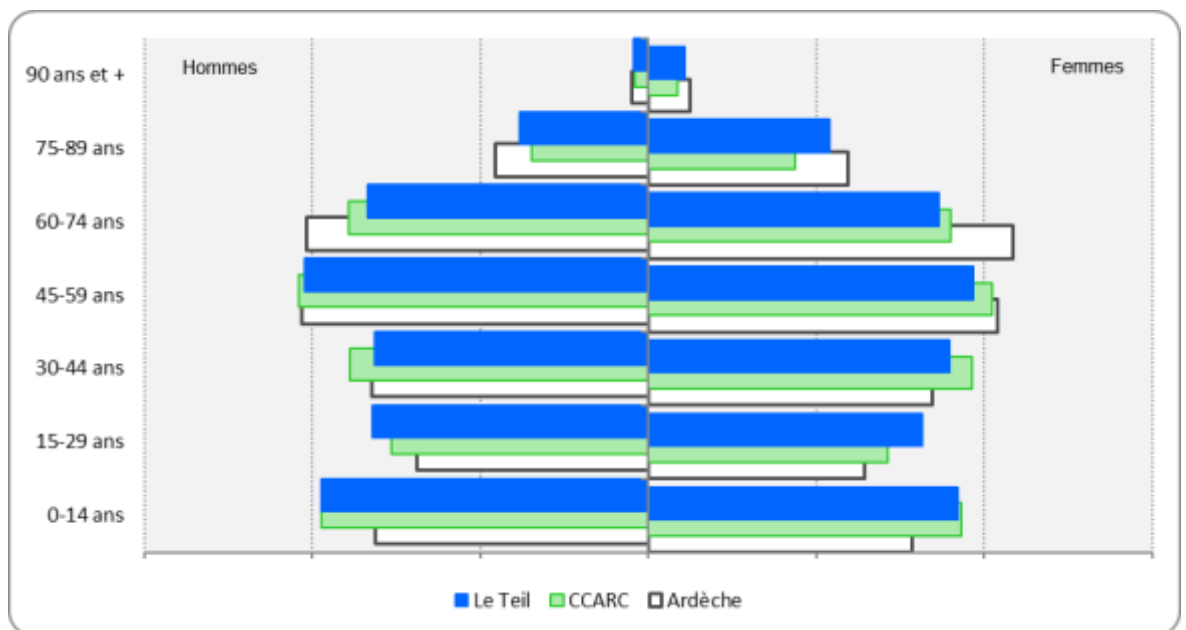
Evolution du solde migratoire et du solde naturel – source : INSEE 2022



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

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

## 1.2. Structure par âge



*Pyramide des âges - source : INSEE 2022*

La commune de Le Teil est représentée par :

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

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



Annexe 1 - Diagnostic territorial

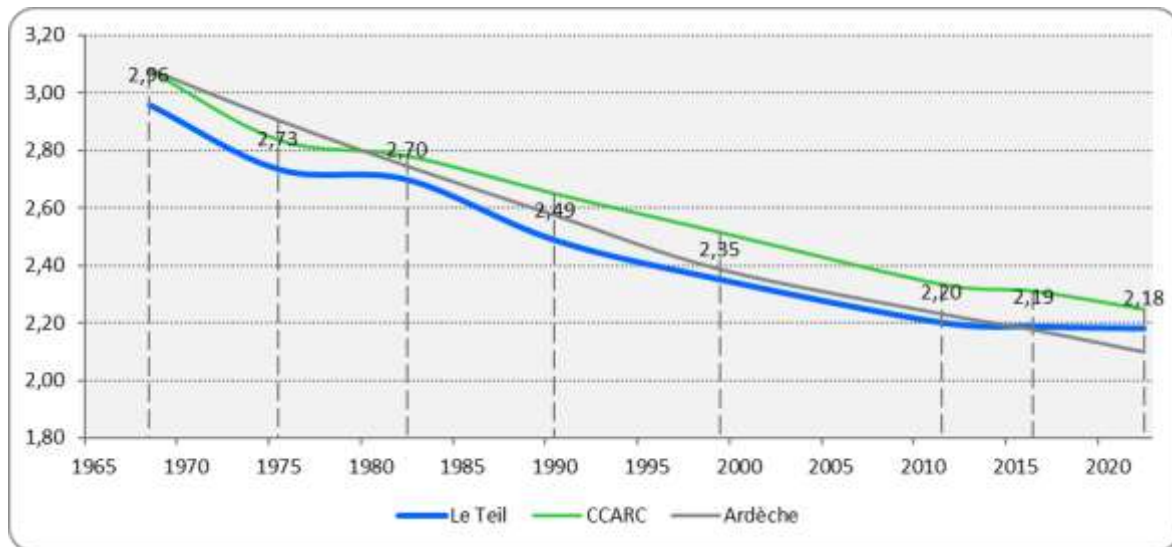
L'indice de jeunesse<sup>7</sup> de la commune du Teil est de 90%, cet indice est plus faible que celui de la communauté de commune Ardèche Rhône Coiron (92%) et plus élevé que celui du département de l'Ardèche (64%).

Un indice autour de 100 indique que les 60 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans les mêmes proportions sur le territoire. Plus l'indice de jeunesse est fort, plus le rapport est favorable aux jeunes. Plus l'indice est élevé, plus il est favorable aux personnes âgées.

La commune de Le Teil montre un certain dynamisme qui tend à attirer ou maintenir une population jeune.

### 1.3. Ménages<sup>8</sup>

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



Taille des ménages - source : INSEE 2022

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

<sup>7</sup> L'indice de jeunesse est le nombre de personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de 60 ans et plus.

<sup>8</sup> Un **ménage**, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté.

Une **famille** est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :

- soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
- soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).



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



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

Ce sont surtout les ménages de personne seule qui sont les plus présents sur le territoire et qui tendent à augmenter.

Les ménages de type famille monoparentale sont en augmentation au détriment de l'ensemble des autres types de ménages (couple sans ou avec enfant, ménage sans famille).

Le desserrement des ménages résulte :

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

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

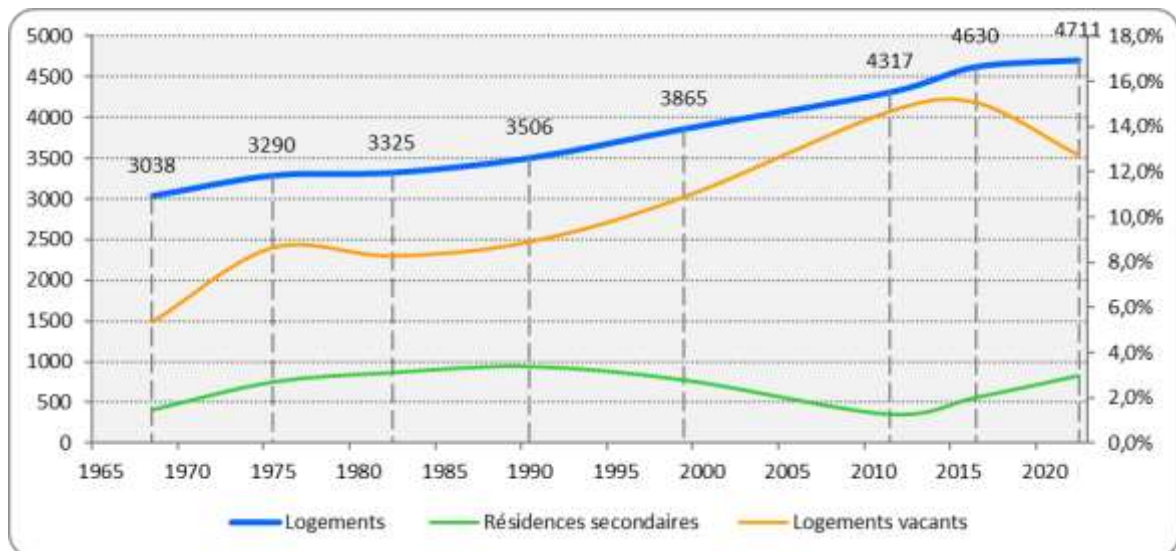


## 2. Habitat

### 2.1. Evolution du parc de logements

En 2022, la commune compte 4 711 logements dont :

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



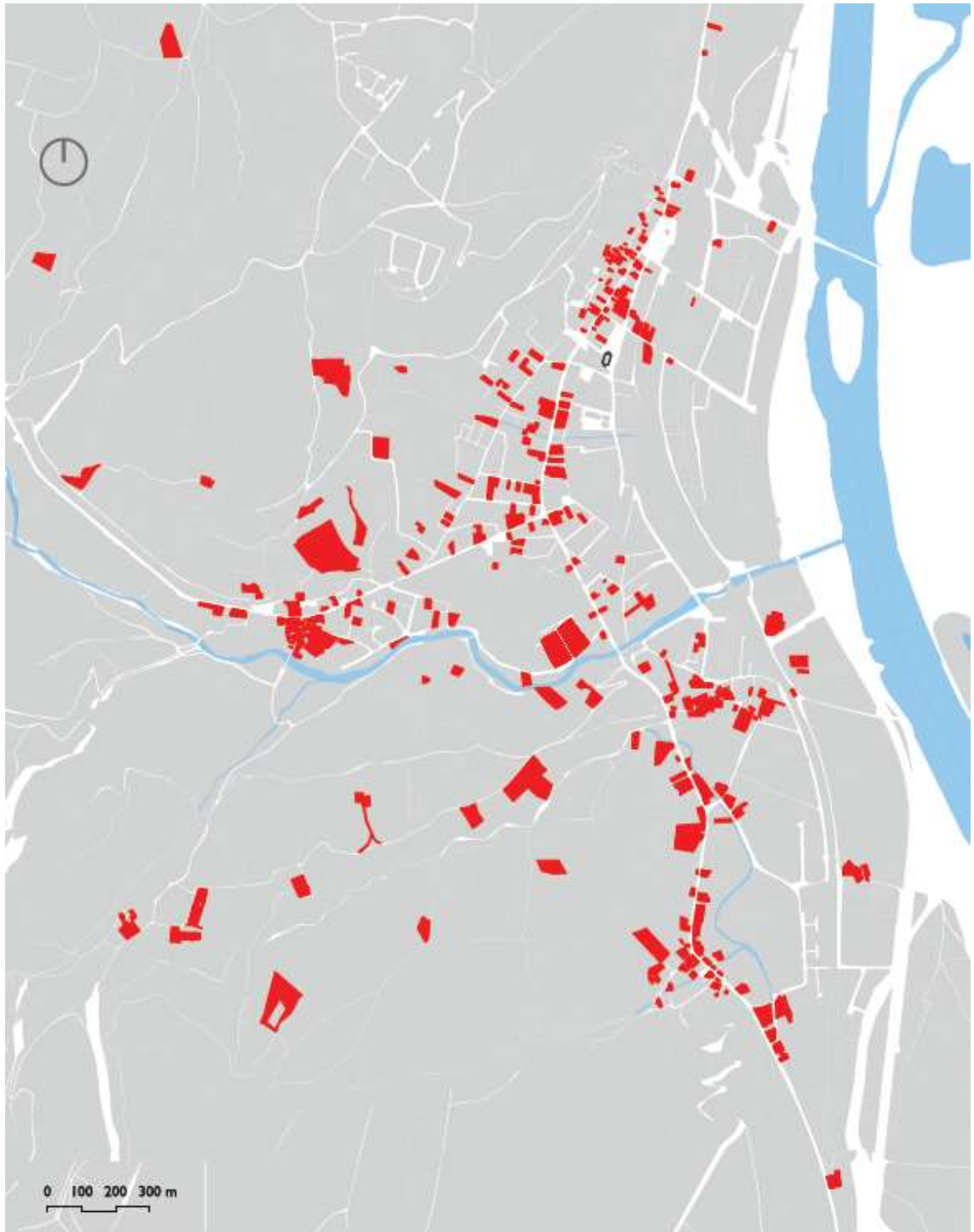
Evolution du parc de logements entre 1968 et 2022 - source : INSEE 2022

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

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

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

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

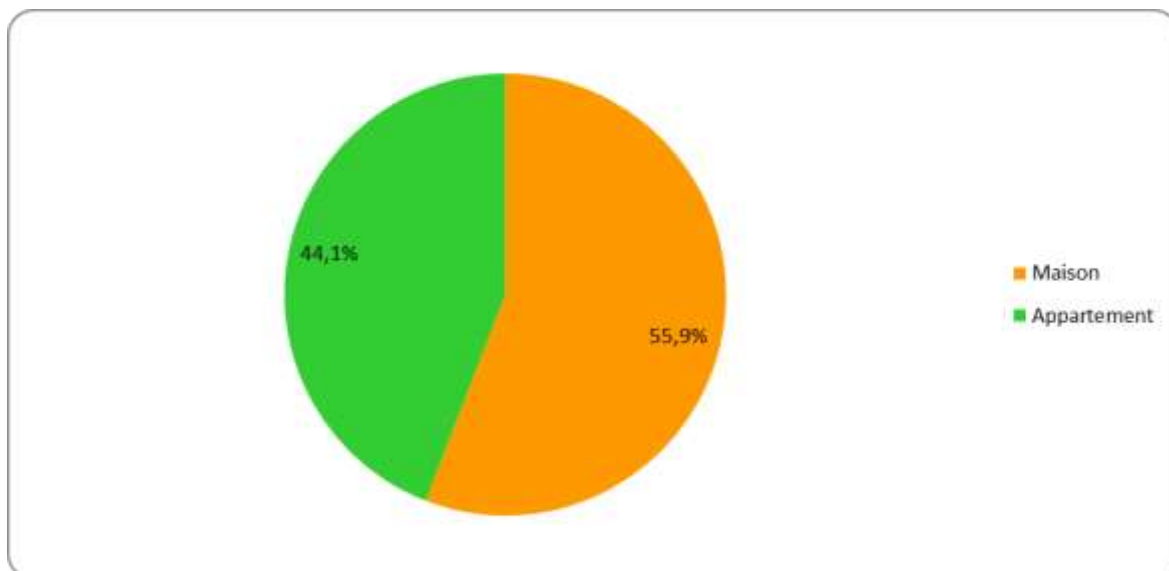


*Secteurs impactés par le séisme – source : DDT07*



## 2.2. Caractéristiques du parc

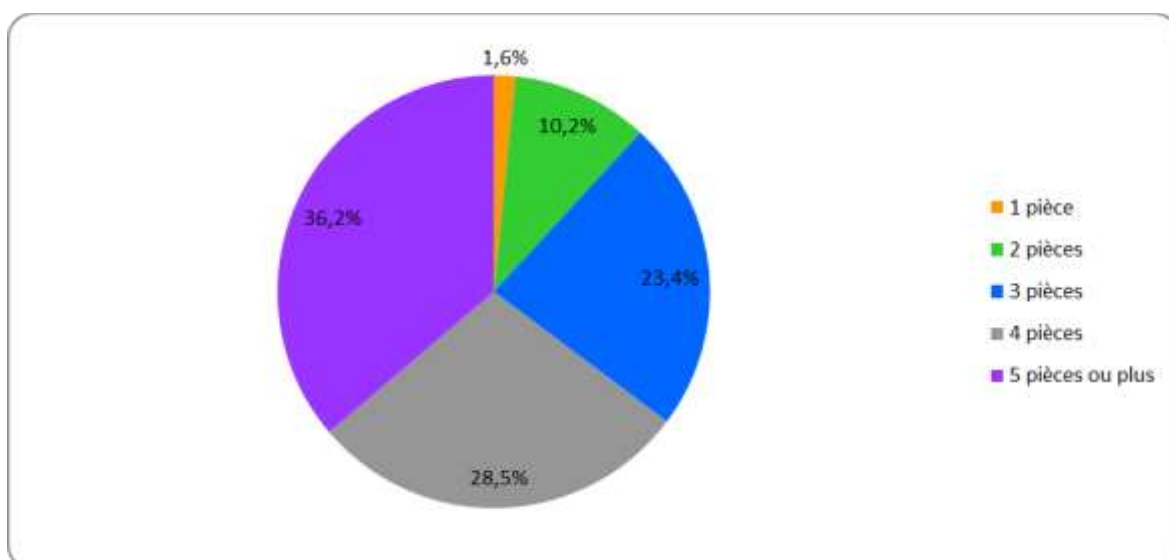
### 2.2.1. Typologie des logements



Typologie des logements - source : INSEE 2022

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

### 2.2.2. Taille des résidences principales



Taille des résidences principales - source : INSEE 2022



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

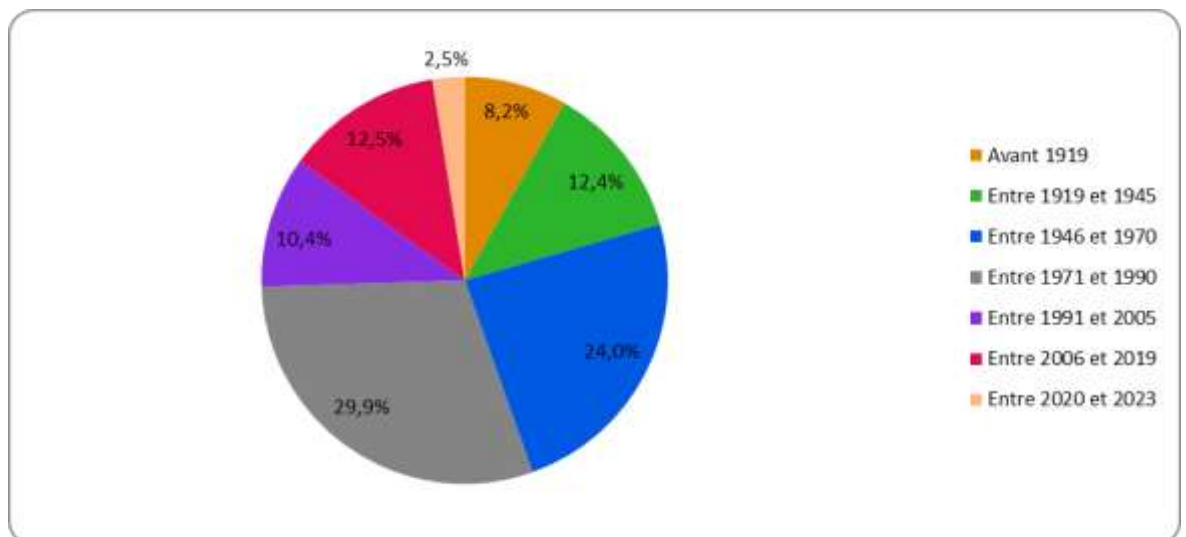
La taille moyenne des résidences principales est de 4,13 pièces, c'est moins qu'à l'échelle de l'intercommunalité (4,42 pièces) et du département (4,32 pièces).

Pour les maisons, la taille moyenne est supérieure (Le Teil 4,76 pièces) et voisine de la moyenne départementales (4,74 pièces) mais inférieure aux données communautaire (4,86 pièces).

Pour les appartements, la taille moyenne est similaire de celle du niveau communautaire (Le Teil 3,28 et intercommunalité 3,25 pièces), et plus marqué que le niveau départemental (3,17 pièces).

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

### 2.2.3. Age des logements



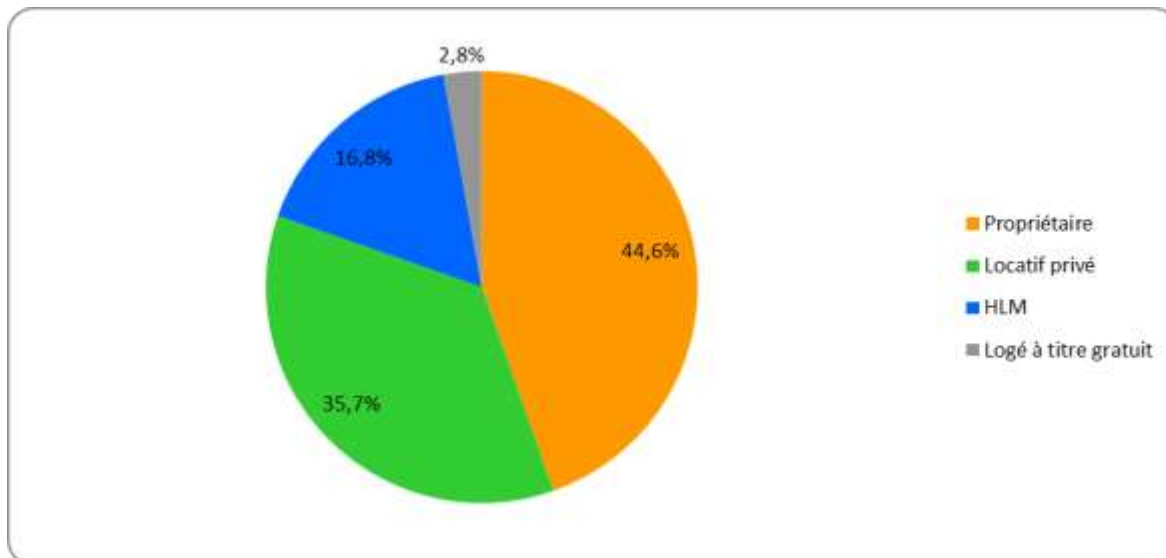
*Période de construction des logements - source : INSEE 2022 et SITADEL 2023*

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

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



## 2.3. Occupation du parc



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

Le parc de logements de la commune de Le Teil est majoritairement constitué de logements occupés par leurs propriétaires (44,6%).

Le parc de logements en location est conséquent : 35,7% du parc est loué par des propriétaires privés et 16,8% est du locatif public type HLM (soit 1748 logements sociaux sur les 2553 logements sociaux de l'intercommunalité, soit 68% des logements sociaux de l'intercommunalité).

Enfin, 2,8% des résidences principales sont occupées à titre gratuit.

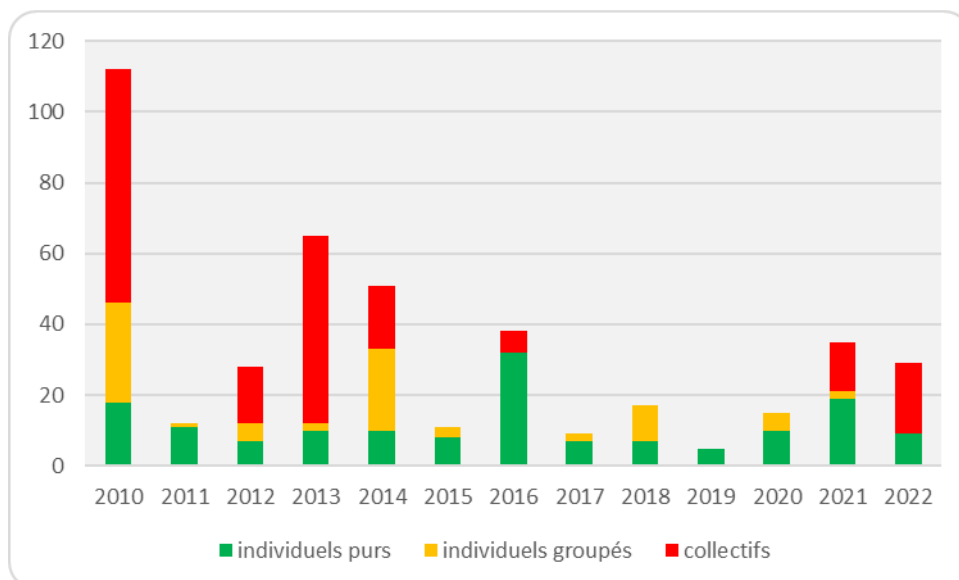
## 2.4. Marché du logement

### 2.4.1. Production de logements

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



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



*Nombre de Logements commencés par type - source : SITADEL 2023*

Entre 2010 et 2022, 427 logements ont été construits à Le Teil pour un total de 40 004 m<sup>2</sup>. Parmi eux :

- 153 logements individuels pour un total de 16 204 m<sup>2</sup> soit 41% du nombre de logements ;
- 81 logements individuels groupés pour un total de 7 066 m<sup>2</sup> soit 18% du nombre de logements,
- 193 logements collectifs pour un total de 16 734 m<sup>2</sup> soit 42% du nombre de logements.

La moyenne est donc de 33 logements commencés/an.



## 2.4.2. Zonage des politiques du logement

Les communes bénéficient d'un zonage des politiques du logement<sup>9</sup> afin de contraindre les collectivités à produire des logements dans les secteurs géographiques qui le nécessitent.

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

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

## 2.5. Programme Local de l'Habitat 2012-2018

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

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

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

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est une offre de service pour favoriser le développement du territoire par la requalification de l'habitat privé ancien. C'est une offre partenariale qui propose une ingénierie et des aides financières. Elle porte sur la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées, d'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées.

Chaque OPAH se matérialise par une convention signée entre l'Etat, l'ANAH et la collectivité contractante. Elle est d'une durée de 3 à 5 ans. Ce contrat expose le diagnostic, les objectifs, le programme local d'actions et précise les engagements de chacun des signataires.

Il existe une gamme d'OPAH thématiques pour des problèmes d'habitat spécifiques : OPAH renouvellement urbain (RU) ; OPAH revitalisation rurale (RR), OPAH copropriétés dégradées.

---

<sup>9</sup> Le zonage A/B/C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit "Robien". Il a été révisé depuis en 2006, 2012 et 2017. Le critère de classement dans une des zones est la tension du marché immobilier local.

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

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

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



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

Le territoire de Le Teil a bénéficié des OPAH suivantes :

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

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

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

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

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

## 2.7. Contrat de Ville 2015-2020

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

**Annexe 1 - Diagnostic territorial**

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

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

Les objectifs stratégiques consistent à :

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

### 2.7.1. Quartier cœur de ville

Le quartier Cœur de ville a été retenu en tant que quartier d'intérêt régional ; il s'étend de l'impasse du Pont au Nord à la place du Cimetière au Sud, de la colline à l'Ouest à la voie ferrée à l'Est.

Les orientations du projet de renouvellement urbain se déclinent en objectifs composés d'actions :

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



- aménager la rue du 11 novembre 1918 ;
- Structurer le quartier à partir de lieux de vie fédérateurs :
  - aménager des espaces publics de qualité ;
  - revitaliser et diversifier le commerce de proximité et créer une offre d'immobilier d'entreprise ;
  - créer, mettre en valeur et démocratiser une offre de services de proximité ;
- Requalifier et valoriser le parc de logements existants et augmenter la diversité de l'habitat :
  - poursuivre l'OPAH 2014-2019 ;
  - recycler les immeubles/ilots dégradés ;
  - reconstituer l'offre de logements sociaux ;
  - redresser et/ou requalifier les copropriétés fragilisées et dégradées dans le centre ancien ;
- Améliorer la coordination de l'intervention publique pour optimiser la gestion quotidienne du quartier par :
  - des outils de Gestion Urbaine de Proximité qui seront mis en place afin d'assurer la pérennité des équipements ;
  - le suivi des actions menées au titre de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties et des actions en faveur d'une approche de prévention situationnelle et de tranquillité publique ajustées aux besoins opérationnels du projet.

### 2.7.2. Quartier Sud avenir

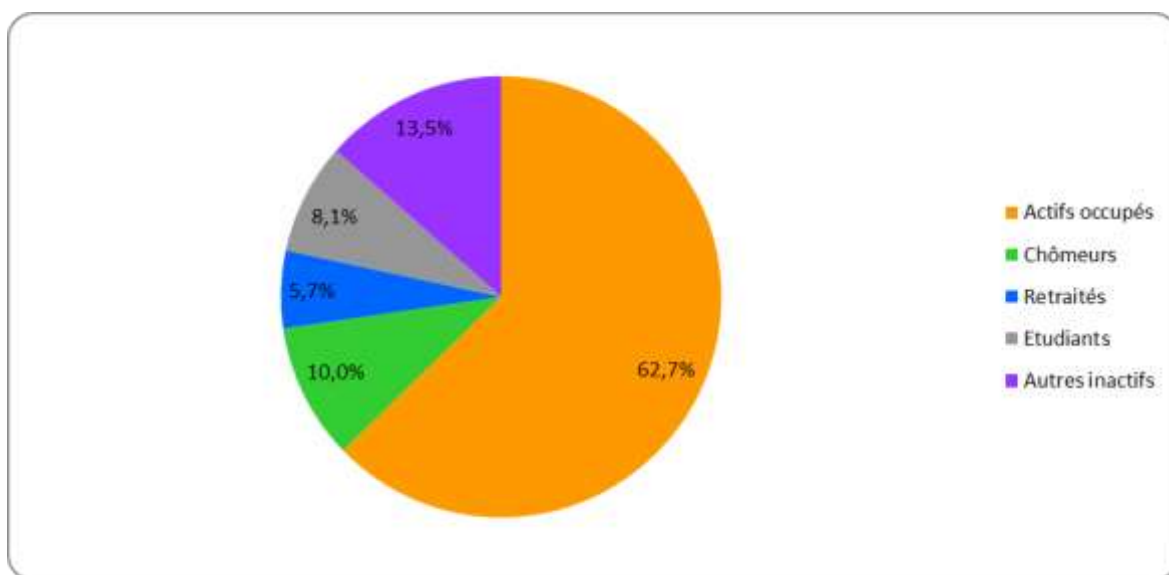
Le quartier Sud Avenir a fait l'objet d'une intervention de renouvellement urbain : 102 logements sociaux du quartier de la Violette ont été réhabilités. Une deuxième tranche de réhabilitation est envisagée.



### 3. Contexte économique

#### 3.1. Population active de la commune

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



Activités des 15 - 64 ans - Source : INSEE 2022

Parmi ces 5240 personnes :

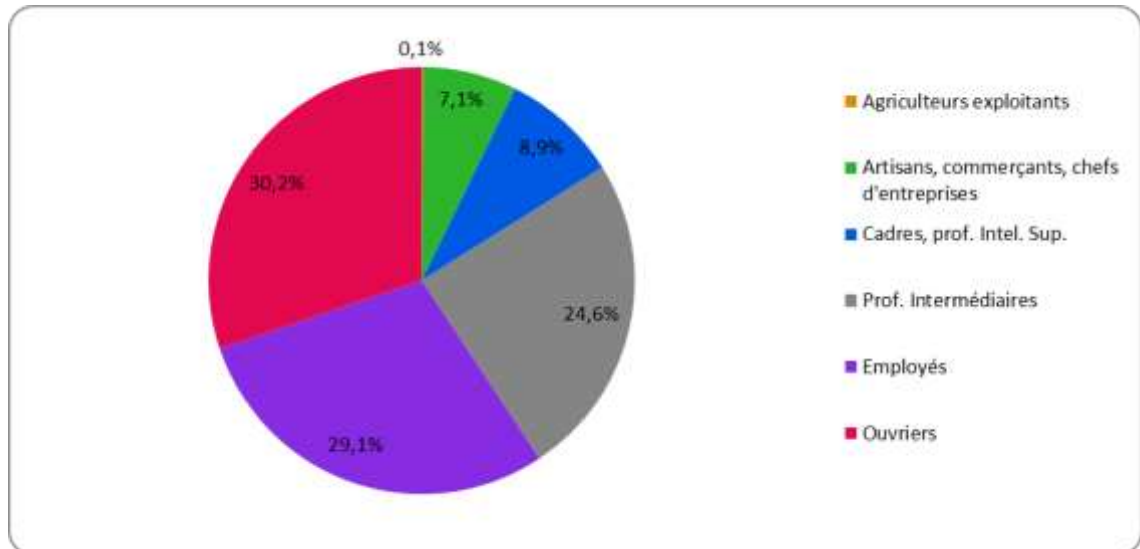
- 3809 sont des actifs (72,7%), en augmentation de 2,4 points depuis 2011 :
  - 3287 ont un emploi (62,7%), en hausse de 7 points rapport à 2011 ;
  - 522 sont au chômage (10%), en baisse de 4,7 points par rapport à 2011 ;
- 1431 sont des inactifs (27,3%), en baisse de 2,4 points depuis 2011 :
  - 298 sont retraités (5,7%), en baisse de 4,1 points par rapport à 2011 ;
  - 427 sont étudiants et lycéens (8,1%), en hausse de 0,7 point par rapport à 2011 ;
  - 706 sont d'autres inactifs (9,9%), en hausse de 1 point par rapport à 2011.

Ne sont pas des activités professionnelles :

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



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

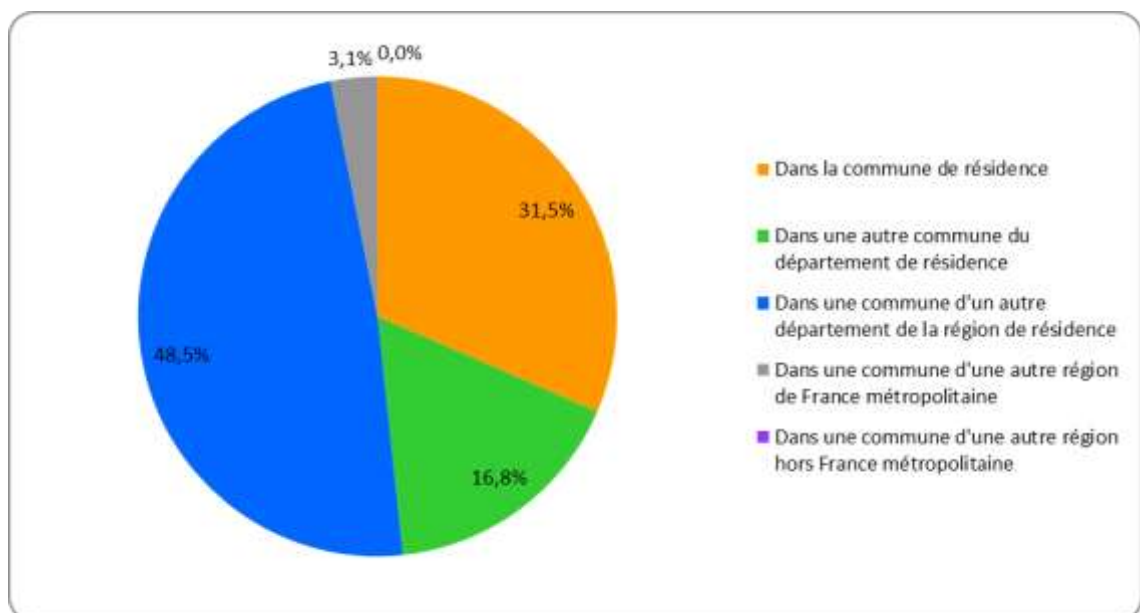


Actifs par statut - source : INSEE 2022

La population active de Le Teil est majoritairement constituée d'ouvrier (30,2%), d'employé (29,1%) et de profession intermédiaire (24,6%).

Les cadres, professions intellectuels supérieurs et les artisans, commerçants, chefs d'entreprises sont présents.

Les agriculteurs exploitants ont quasi disparu.



Lieu de travail des actifs - Source : INSEE 2022



Annexe 1 - Diagnostic territorial

Les personnes actives ayant un emploi peuvent être comptées à leur lieu de résidence ou à leur lieu de travail. Au lieu de résidence, on parle de population active ayant un emploi. Au lieu de travail, on parle d'emploi au lieu de travail ou plus brièvement d'emploi.

Certaines personnes exerçant des professions bien déterminées telles que "chauffeur-routier", "chauffeur de taxi", "VRP", "commerçant ambulancier" ou "marin pêcheur" les amenant à se déplacer plus ou moins fréquemment pour leur travail sont, par convention, considérées comme travaillant dans leur commune de résidence.

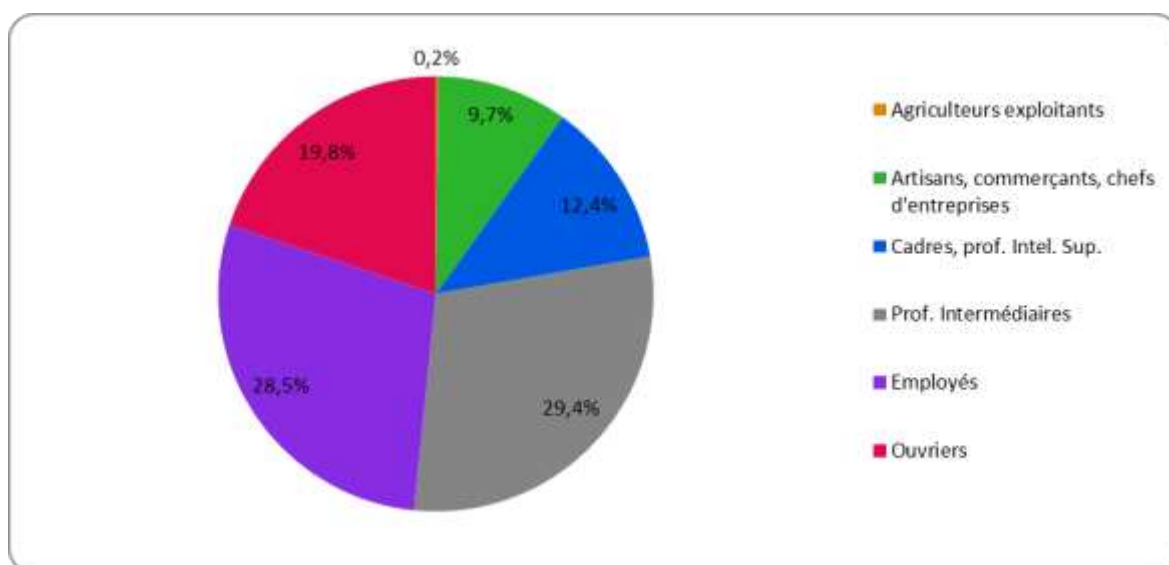
A Le Teil, la population active ayant un emploi comptée au lieu de résidence se répartit ainsi :

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

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

### 3.2. Emplois locaux

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

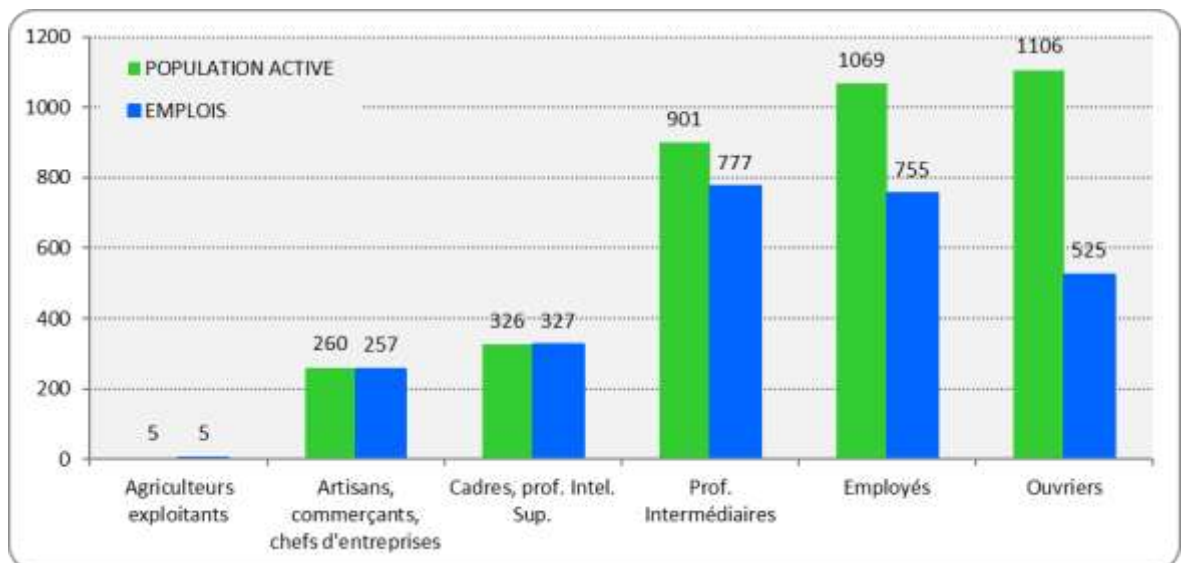


Emplois par statut - source : INSEE 2022

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



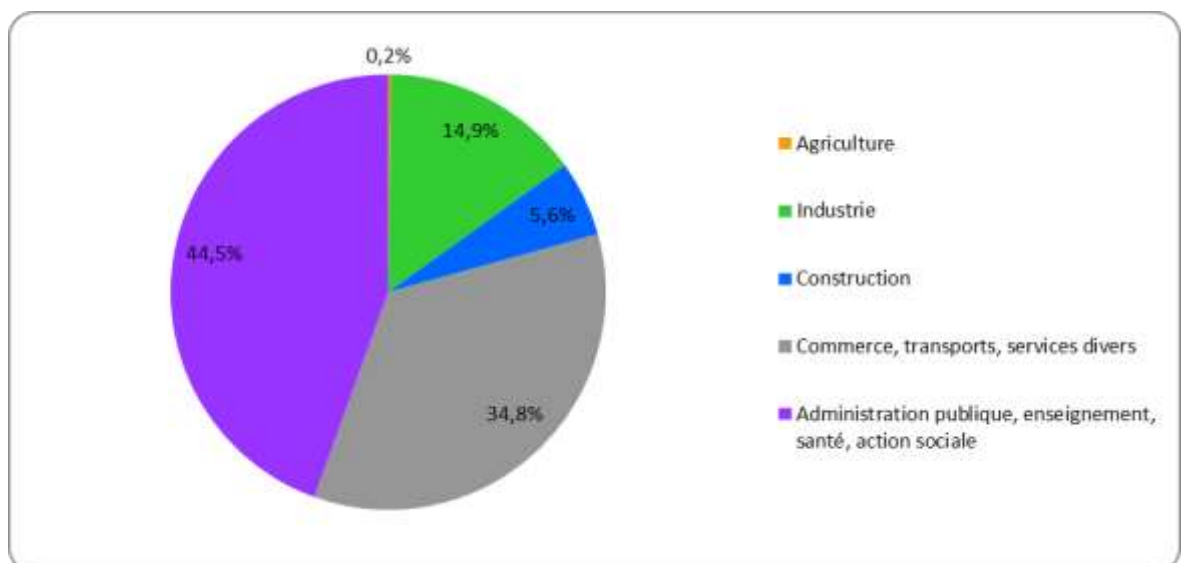
- Les professions intermédiaires sont les plus représentées (29,4%) ;
- Les employés (28,5%) et les ouvriers (19,8%) sont très présents ;
- Les cadres, professions intellectuelles supérieures (12,4%) et les artisans, commerçants, chef d'entreprise (9,7%) sont suffisamment représentés pour le nombre de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



Emplois par statut - source : INSEE 2022

Par rapport à la population active de Le Teil, les artisans, commerçants, chefs d'entreprise et les cadres, professions intellectuelles supérieures sont en adéquation nombre d'emplois et nombre de personnes qualifiées pour cet emploi.

Le territoire n'offre pas assez d'emplois pour les autres catégories socio-professionnelles.



Emplois par domaine d'activité - Source : INSEE 2022



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

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

### 3.3. Activités économiques locales

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

#### 3.3.1. Centre-ville et centre quartier

##### a) Commerces de proximité

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

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

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



*Rue de la République – source : IATE*



*Commerces fermés avenue Paul Langevin – source : IATE*

Deux marchés hebdomadaires de plein vent animent le centre-ville : le jeudi matin (toute l'année) et le vendredi soir (marché de producteurs, uniquement en période estivale).

Le marché du jeudi matin accueille environ 40 étals, alimentaires et textiles. Le marché de producteurs peut accueillir jusqu'à une cinquantaine d'étals.

## **b) Services**

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





*Services présents place Pierre Sépard – source : IATE*

### 3.3.2. Zones d'activité

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

#### a) Zone d'activité Rhône-Helvie

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



*Zone d'activités Rhône-Helvie - source : IATE*

#### b) Zone d'activité Nord Rotonde

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



*Zone d'activité Rotonde – source : Google maps*



### **c) Zone entre pont et Rhône**

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



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

### **3.3.3. Zones industrielles**

Le territoire de Le Teil bénéficie de plusieurs sites industriels :

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



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



*Bâtiment Girard – source : Google maps*



*Usine Lafarge – source : Google maps*

### 3.3.4. Association pour le développement économique

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

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



## 4. Contexte historique et patrimoine

### 4.1. Cadrage historique

#### 4.1.1. Époque antique

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

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

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

#### 4.1.2. Époque médiévale

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

Pendant la période médiévale, l'habitat de Le Teil s'organise autour de fermes et de hameaux (Frayol, la Rouvière, la Lombaride, la Tuilerie) où se pratique une agriculture traditionnelle et vivrière.

Comme dans de nombreux autres villages, l'habitat se regroupe autour du château du Mont-tilleul (Monstilium), dont l'existence est attestée depuis 1206. C'est le seigneur d'Adhemar qui choisit la colline appelée Tillaud pour édifier son château-fort.

#### 4.1.3. Époque moderne

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

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



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

#### 4.1.4. Époque contemporaine

Au début du 19<sup>ème</sup> siècle, l'image de la ville est marquée, la ville s'installe au bord du fleuve qui bénéficie d'un lit imposant. Il existe sur la commune différents équipements préindustriels de type moulinage à grain, moulinage pour la soie, poterie, tuilerie et un premier four à chaux qui présage du développement des activités de la cimenterie : en 1833 la famille Pavin de Lafarge crée l'usine de la cimenterie au Sud de la commune.

En 1876 arrive le chemin de fer sur le territoire de Le Teil et l'activité ferroviaire se développe pendant plus de cinquante ans. Un immense dépôt de locomotive, avec deux ponts tournants s'y installent ; les bâtiments existent encore aujourd'hui. Il y aura un service voyageur (ligne Alès Le Pouzin et Le Teil Nîmes) et un service marchand en bordure du Rhône. La ville se développe alors entre la gare et le dépôt, sur l'actuel boulevard Pasteur, pour accueillir des maisons ouvrières avec jardin potager et cour.

Face à la gare, sur la place des Sablons, des immeubles de rapport sur 2 ou 3 niveaux se construisent ; ils disposent de façades cohérentes et de balcons.

Ce siècle d'essor économique est une période faste pour la ville.

Fin 19<sup>ème</sup> siècle, la ville s'éloigne du fleuve ; le lit du Rhône est plus restreint. Avec l'arrivée de la gare, la ville s'étend vers le Sud et les hameaux de Mélas et de Frayol se densifient. L'activité industrielle et ferroviaire a conduit à une urbanisation de type faubourgs le long de la route qui mène à Viviers

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

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

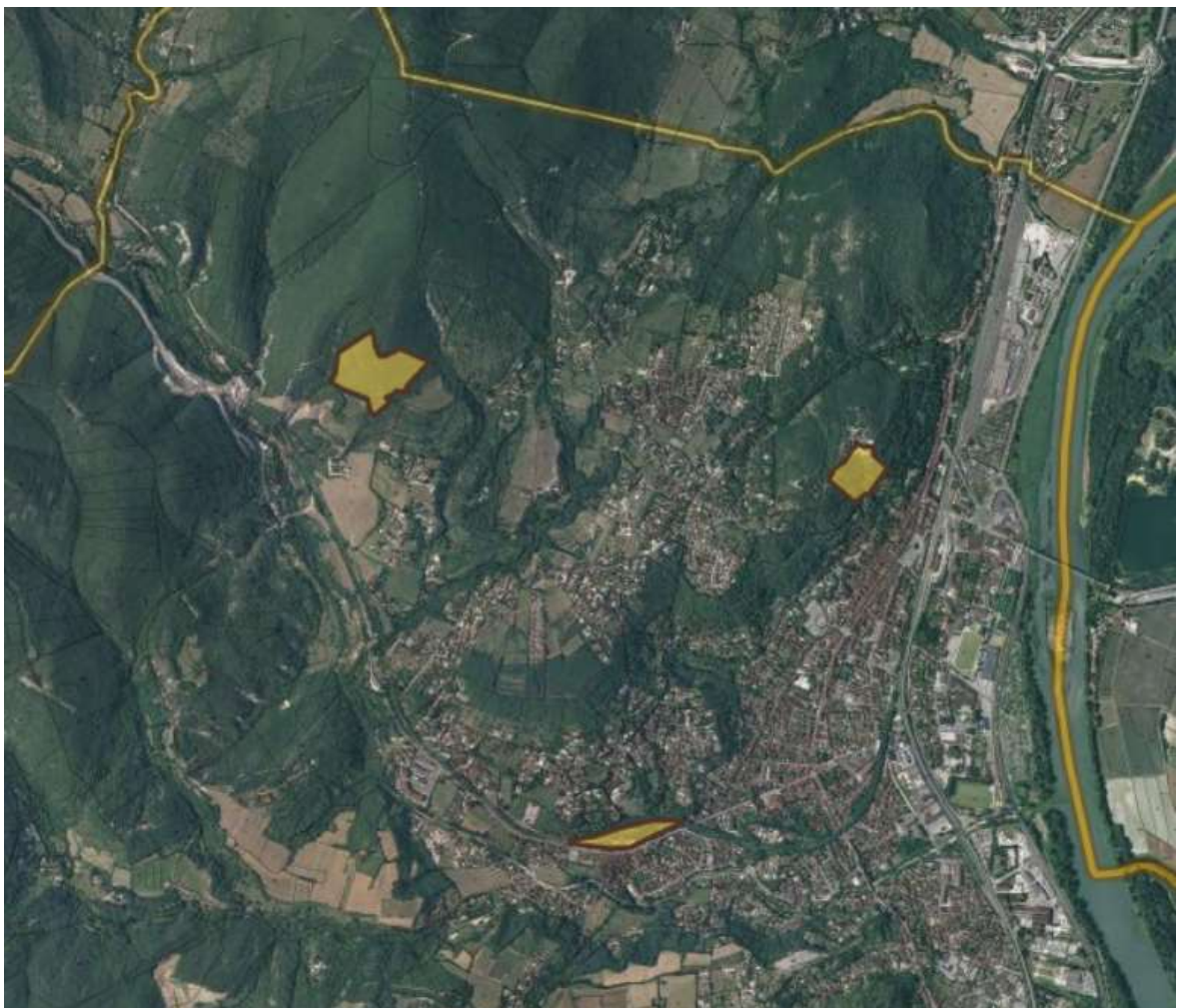
Malgré l'arrêt des activités portuaires pendant la même période (envasement du lit du Rhône et concurrence de la ligne de chemin de fer), le centre-ville demeure actif autour de rues commerçantes (rue de la République, boulevard Stalingrad (ancienne zone portuaire), rue Kléber). Cette dernière fait jointure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

## 4.2. Patrimoine archéologique et périmètre

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



- Mélas : le monastère de Mélas est mentionné dès 877, mais les vestiges mis au jour lors de diverses campagnes de fouille, notamment celles entreprises dans les années 1882 puis 1944-1948, laissent à penser qu'un baptistère a pu exister dans un premier état de construction. L'existence d'une nécropole à sarcophages est attestée. Quelques éléments plus antiques permettent d'avancer l'hypothèse de l'existence d'un établissement rural gallo-romain. Enfin, la rue qui borde au Nord l'église est interprétée comme le tracé de la voie antique dite d'Antonin le Pieux, reliant Alba-la-Romaine à la vallée du Rhône par le vallon du Frayol,
- Saint Pierre : le couvent d'hommes de Saint Pierre de Couloubre est attesté par des mentions au 16<sup>ème</sup> siècle. Toutefois, il est probable qu'il soit de création médiévale. A ce jour, le site est totalement ruiné, mais les archives attestent de l'existence d'une chapelle restaurée au 17<sup>ème</sup> siècle. L'existence d'un couvent implique, en plus de la chapelle, la présence de vestiges conventuels et d'une nécropole. Il est possible que cet établissement fut fondé sur un site antérieur,
- Château : mentionné à partir du 13<sup>ème</sup> siècle, le château de Le Teil et son castrum prospère tout au long du Moyen-Age, grâce au péage qui y est attaché. Très vite se développe en contrebas du château un village castral qui est aujourd'hui disparu.



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

**Annexe 1 - Diagnostic territorial**

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

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

### 4.3. Patrimoine architectural et urbain

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

### 4.4. Monuments historiques et périmètres de protection

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

#### 4.4.1. Immeubles classés

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

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

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

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



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



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

#### 4.4.2. Immeubles inscrits

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

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

#### 4.4.3. Abords

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

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

La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci.

La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles [L.631-1](#) et [L.631-2](#).



Annexe 1 - Diagnostic territorial

---

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

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

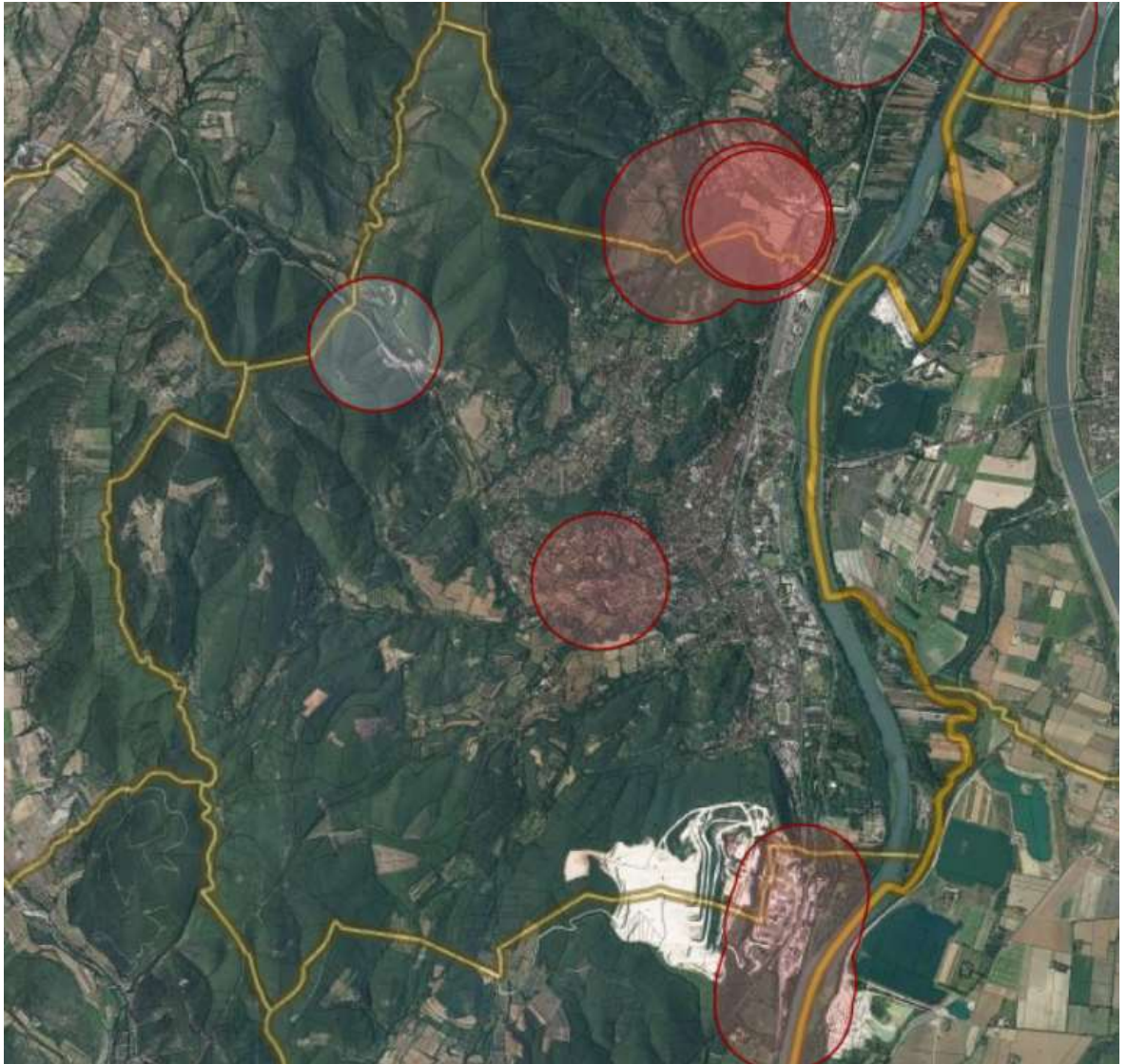
Toute construction, transformation, démolition projetée dans ces périmètres doit obtenir l'accord préalable de l'architecte des bâtiments de France qui peut assortir son avis de prescriptions architecturales.

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

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

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

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



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



## 5. Evolution de la morphologie urbaine

### 5.1. Au 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècles



Carte de Cassini - source : [remonter le temps](#)

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



Carte Etat-Major 1820-1866 - source : [remonter le temps](#)

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



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

## 5.2. Au 20<sup>ème</sup> siècle



*Centre bourg 1932 - source : remonter le temps*



*Extension centre bourg au Nord - source : remonter le temps*

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





Annexe 1 - Diagnostic territorial

*Sud du centre bourg 1932 - source : remonter le temps*

*Sud du centre bourg 1961 - source : remonter le temps*

La plaine s'élargit vers le Sud, le développement urbain se fait à la fois de manière linéaire le long des voies principales mais également le long de nouvelles voies perpendiculaires aux premières. Des opérations d'aménagement d'ensemble apparaissent en discontinuité du tissu urbain (quartier Saint-Augustin) au détriment des terres agricoles.

La vue aérienne de 1961 montre que le centre bourg s'est étendu et surtout considérablement densifié entre le coteau et la voie ferrée. Les terres agricoles deviennent résiduelles dans ce secteur. Le stade apparaît entre l'avenue du 11 Novembre 1918 et du 8 Mai.



*1932 - source : remonter le temps*

*1961 - source : remonter le temps*

*1991 - source : remonter le temps*

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

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

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



Plateau et plaine 1961 - source : remonter le temps



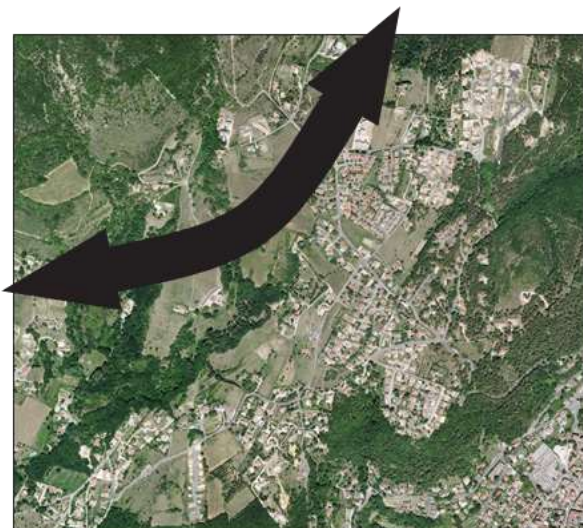
Plateau et plaine 1991 - source : remonter le temps

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

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

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

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





Annexe 1 - Diagnostic territorial

*Plateau 2017 - source : remonter le temps*

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



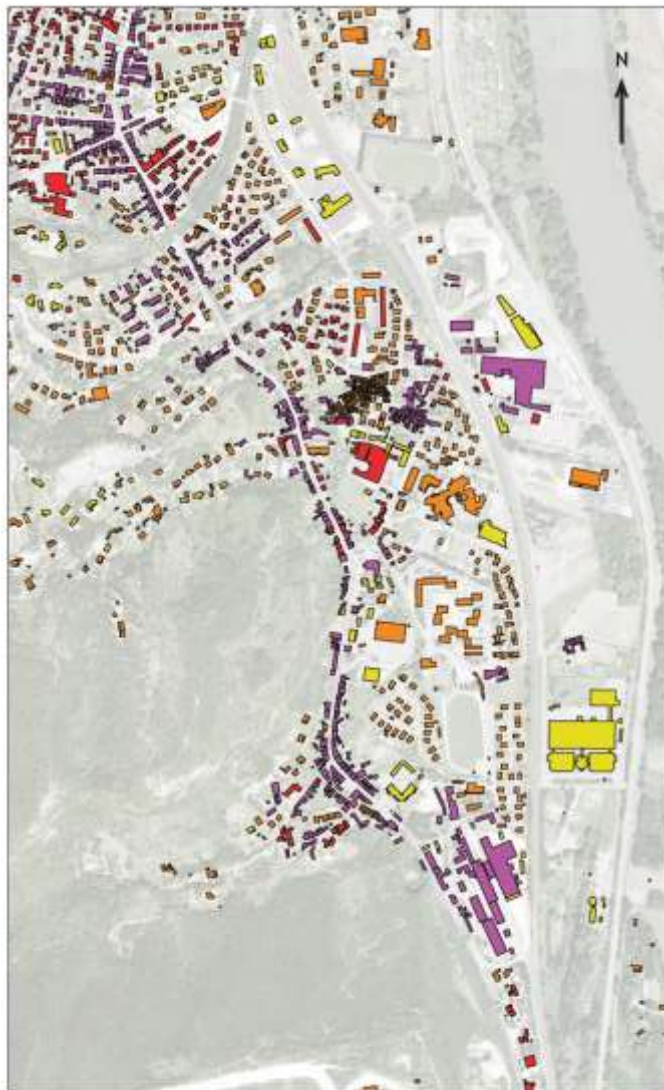
*Développement urbain du centre bourg – source : IATE*



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



Annexe 1 - Diagnostic territorial



Période de construction du bâti

■ Avant 1845	■ De 1932 à 1961	■ De 1991 à 2017
■ De 1845 à 1932	■ De 1961 à 1991	

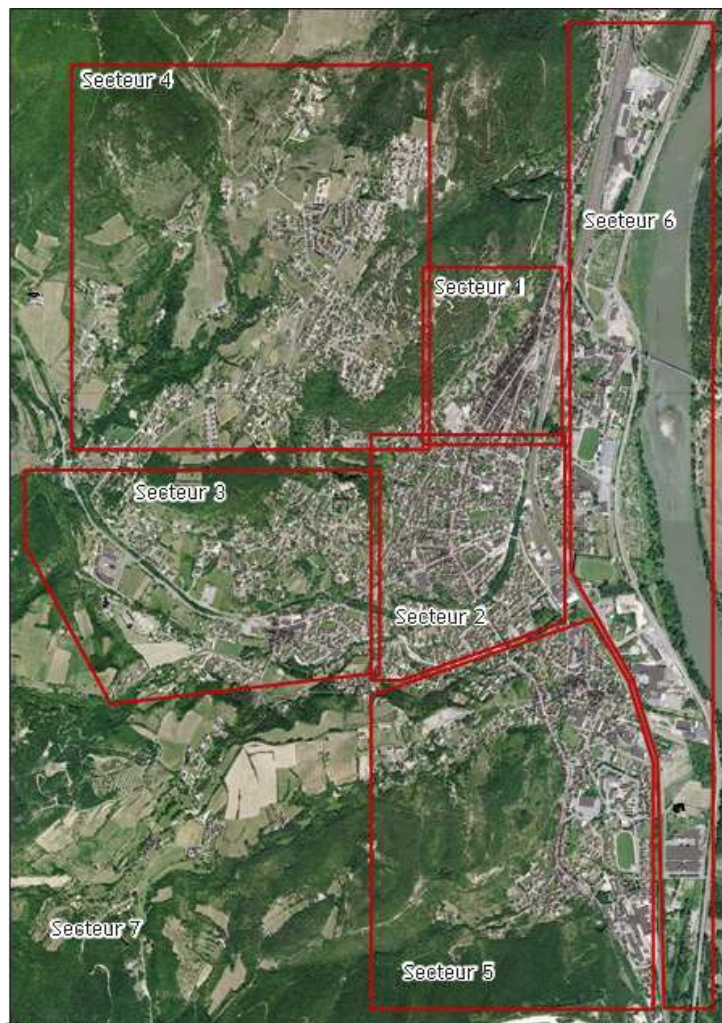
*Développement urbain des faubourgs Sud et de la plaine de Fontache – source : IATE*



## 6. Typologie actuelle des secteurs urbains

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

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



Secteurs urbains de Le Teil – source : IATE



## 6.1. Typologie du bâti

### 6.1.1. Secteur 1 : centre bourg



*Vue aérienne - source : Géoportail*



*Trame du bâti – source : Géoportail*

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

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



*Maisons mitoyennes à l'alignement, rue Kleber*



*Maison bourgeoise rue Vincent Touchet réhabilitée en immeuble collectif*



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



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

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

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



### 6.1.2. Secteur 2 : faubourgs Sud



*Vue aérienne - source : Géoportail*



*Trame du bâti – source : Géoportail*

Le secteur faubourg Sud est un espace urbain à vocation mixte habitat, commerce et équipement. En limite Sud-Est, une frange à vocation uniquement artisanale et d'équipement public est présente. En dehors des abords de la RN102, la vocation d'habitat est majoritaire.

Les faubourgs au Sud du centre présentent une morphologie urbaine plus aérée du fait de l'utilisation d'autres types d'aménagement pour la construction de logements. Par ailleurs, la plaine est plus large dans ce secteur ce qui accentue l'effet d'étalement urbain. Les typologies de constructions présentes dans le centre bourg sont aussi présentes ici, à savoir :

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



*Maison mitoyenne avenue Joliot Curie*



*Maison mitoyenne rue André Sévenier*



*Maison individuelle, rue Vincent Touchet*



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



*Immeuble collectif, quartier des Terrasses*



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



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



Vue aérienne - source : Géoportail

Trame du bâti – source : Géoportail

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

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

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

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





*Eglise Saint-Étienne-de-Mélas*



*Ancien moulinage, rue de la Liberté*

*Maisons individuelles, rue Paul Guillermont*



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

#### 6.1.4. Secteur 4 : plateau



*Vue aérienne - source : Géoportail*



*Trame du bâti – source : Géoportail*

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

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



Annexe 1 - Diagnostic territorial



*Maison individuelle – source : IATE*



*Petit collectif logements sociaux – source : IATE*



*Maisons mitoyennes – source : IATE*



*Opération maisons individuelles – source : IATE*



*Opération de logements sociaux individuels et mitoyens – source : IATE*



*Maisons individuelles – source : IATE*



*City stade – source : IATE*



### 6.1.5. Secteur 5 : plaine de Fontache



Vue aérienne - source : Géoportail



Trame du bâti – source : Géoportail

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

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



Annexe 1 - Diagnostic territorial



*Collectifs la Violette*



*Urbanisation le long RN102.*



*Collectifs rue Adrien Jouve.*



*Zone artisanale et industrielle, rue Victor Hugo.*



*Supermarché et magasin de bricolage.*



*Aire de jeux la Violette.*



*Gymnase Pierre de Coubertin.*



*Lycée polyvalent Xavier Mallet, rue Frédéric Mistral.*



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



*Vue aérienne - source : Géoportail*



*Trame du bâti – source : Géoportail*

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

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



Annexe 1 - Diagnostic territorial



*Maisons individuelles, avenue de Europe Unie.*



*Immeuble collectif, rue du 19 Mars 1962.*



*Entrepôts, chemin du Dépôt.*



*Usine Girard, avenue de l'Europe Unie.*



*Carrière entre Le Teil et Vivier*



*Cimenterie entre Le Teil et Vivier*



*Jardin familiaux, chemin du dépôt.*



*Maison bourgeoise, rue Louis Lacrotte.*



*Collège Marcel Chamotin, place Paul Avon*

### 6.1.7. Secteur 7 : collines



*Secteur Pinet et Estagnol - source : Géoportail*



*Trame du bâti – source : Géoportail.*



*Hameau de la Rouvière - source : Géoportail*



*Trame du bâti – source : Géoportail*



Annexe 1 - Diagnostic territorial

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

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



*Ferme, chemin de Serre Girard.*



*Hameau de la Rouvière.*



*Maison individuelle, hameau de la Rouvière (Ouest).*



*Maison individuelle, hameau de la Rouvière (Nord).*



*Corps de ferme, lieu-dit Pinet.*



*Vigne, chemin de Cheyne.*



*Espaces boisés et prairies, lieu-dit Pinet*    *Espaces boisés et terres agricoles, lieu-dit Pinet*

## 6.2. Typologie des voies

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

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



### 6.2.1. Secteur 1 : centre bourg



*Trame viaire – source : Géoportail*

Le secteur centre bourg est caractérisé par les voies suivantes :

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



*Voie principale : rue de la république (RN102)*



*Voie secondaire : rue de la Paix, sens unique*



Voie tertiaire : rue Kleber



Voie piétonne traversante :Kleber/RN102

### 6.2.2. Secteur 2 : faubourg Sud



Trame viaire - source : Géoportail

Le secteur faubourg Sud est caractérisé par les voies suivantes :

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



Annexe 1 - Diagnostic territorial

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



*Voie principale : boulevard Jean Jaurès*



*Voie secondaire : rue Vincent Touchet*



*Voie tertiaire : rue Chastagnon*



*Voie piétonne traversante : Vincent Touchet/voie ferrée*

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





*Trame viaire - source : Géoportail*

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

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



*Voie principale : RN102 hameau de Mélas*



*Voie secondaire : rue de la Liberté*



*Voie secondaire : rue Paul Guillermont*



### 6.2.4. Secteur 4 : plateau



*Trame viaire - source : Géoportail*

Le secteur plateau est caractérisé par les voies suivantes :

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



*Voie secondaire : voie du Cadran Solaire*



*Voie tertiaire : lotissement*



*Voie tertiaire : voie en impasse dans un lotissement*

### 6.2.5. Secteur 5 : plaine de Fontache



*Trame viaire – source : Géoportail*

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

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



Annexe 1 - Diagnostic territorial



Voie principale : avenue Paul Langevin



Voie secondaire : rue Adrien Jouve



Voie piétonne : hameau du Frayol

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



Trame viaire – source : Géoportail

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

- Deux voies principales (rouge sur la carte) :



- la RN102 porte d'entrée Nord de Le Teil et porte d'entrée du département de l'Ardèche. Elle dessert à la fois le centre bourg et la zone d'équipement et d'activité par la rue Louis Lacrotte et l'Allée Paul Avon. Elle permet de rejoindre rapidement Montélimar ;
- la RD86, voie de contournement de la commune, elle permet de rejoindre la RN102 à l'entrée Nord de la commune et dessert la zone d'activité du Bas Frayol. Les activités commerciales se développent autour des deux ronds-points RN102/RD86 ;
- Des voies secondaires (orange sur la carte) qui permettent une bonne desserte des équipements publics, des zones d'activité et de l'habitat. Elles font également le lien avec le centre bourg (rue du 11 Novembre 1918, avenue du 8 Mai, avenue de l'Europe Unie) ;
- Des voies tertiaires (jaune sur la carte) qui correspondent aux anciens chemins agricoles aujourd'hui viabilisés et qui desservent les espaces agricoles ;
- La voie ferrée qui marque une rupture entre ce secteur et le centre bourg. La voie ferrée reste une coupure franche difficile à traverser : les passages sous la voie ferrée sont étroits et limités en hauteur.



*Voie principale : RN102 entrée de Le Teil.*



*Voie principale : RD86 au Nord du Teil*



*Voie secondaire : avenue de l'Europe Unie.*



*Voie secondaire : Avenue du 8 Mai*





*Voie tertiaire : allée Paul Avon*



*Voie tertiaire : allée Paul Avon*



*Passage étroit : avenue du 8 mai.*



*Passage étroit : rue du 11 Novembre 1918.*



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

*Voie tertiaire : jardins familiaux.*

### 6.2.7. Secteur 7 : collines

Le secteur collines est caractérisé par les voies suivantes :

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



*Voie secondaire : chemin du Cheyne.*



*Voie secondaire : chemin Joseph Lapierre*



*Voie tertiaire : chemin lieu-dit Estagnol.*

## 6.3. Typologie des places publiques

### 6.3.1. Secteur 1 : centre bourg



*Place publique – source : Géoportail*

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

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



Annexe 1 - Diagnostic territorial



*Jardin de l'ellipse – source : IATE*



*Place Jean Macé - source : Géoportail*



*Place Pierre Sépard et parvis de la gare - source : Géoportail*

### 6.3.2. Secteur 2 : faubourg Sud



*Places publiques - source : Géoportail*



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



Place Jean Moulin – source : Google maps

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

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



Stationnement public rue Henri Mirabel – source : IATE.

### 6.3.4. Secteur 4 : plateau

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



*City stade – source : IATE*

### 6.3.5. Secteur 5 : plaine de Fontache

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

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



*rue Frédéric Mistral – source : IATE*



*rue Victor Hugo – source : IATE*

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



*Aire de jeux les Violettes – source : IATE*



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



*Places publiques – source : Géoportail*

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



*Allée Paul Avon, terrain de pétanque et parking*



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



*Avenue de l'Europe Unie, stade.*



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



### 6.3.7. Secteur 7 : collines

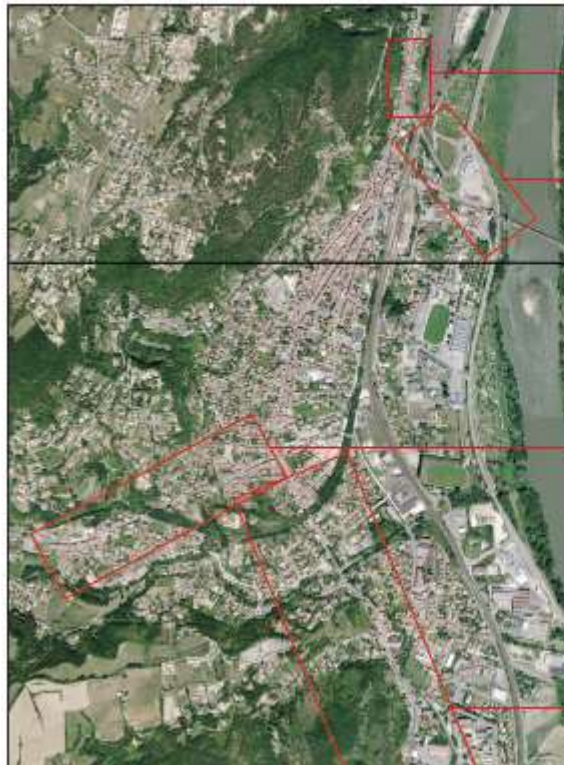
Le faible développement urbain et le caractère naturel du secteur n'a pas conduit à l'aménagement d'espace public.

## 6.4. Entrées de ville

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

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

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



Le boulevard Pasteur, ancienne entrée nord de la commune.

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

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

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



## 7. Equipements et services

### 7.1. Niveau d'équipement de la commune

La Base Permanente des Equipements (BPE) de l'INSEE est destinée à fournir le niveau d'équipement et de service rendus sur un territoire à la population.

En 2020, la Base Permanente des Equipements se compose de 111 types d'équipements répartis en :

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

Les gammes traduisent une hiérarchie dans les services rendus à la population. La gamme de proximité rassemble les services les plus présents sur le territoire comme les écoles primaires, les médecins généralistes ou les boulangeries. La gamme supérieure regroupe des équipements plus rares comme les lycées, les établissements hospitaliers ou les hypermarchés. On retrouve dans cette gamme de nombreux équipements de santé ou sociaux. Enfin, à mi-chemin, la gamme intermédiaire rassemble des services comme les écoles maternelles, collèges, les opticiens ou les supermarchés.

Une commune est considérée comme pôle de services de proximité, intermédiaires ou supérieurs si elle dispose au moins de la moitié des équipements et services de la gamme correspondante.

Au regard de ce classement, la commune totalise :

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

#### 7.1.1. Equipement ou service supérieurs

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

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



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

### 7.1.2. Equipement ou service intermédiaires

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

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

### 7.1.3. Equipement ou service de proximité

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

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



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

## 7.2. Services publics et administratifs

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

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

## 7.3. Structures d'accueil de la petite enfance

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

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



## 7.4. Equipements scolaires, périscolaires et extrascolaires

Le Teil dispose d'équipements scolaires publics :

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

et privés :

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



*Collège Gabriel Longueville – source : IATE*

*Lycée professionnel – source : IATE*

## 7.5. Equipements culturels et cimetières

La commune dispose de :

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

## 7.6. Equipements sanitaires et sociaux

La commune dispose de :



Annexe 1 - Diagnostic territorial

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

## 7.7. Equipements culturels et sportifs

La commune dispose de nombreux équipements sportifs :

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



*Piste d'athlétisme – source : IATE*



*Terrain de tennis – source : IATE*



*Terrain de basket – source : IATE*



*Piste de roller – source : IATE*



*Gymnase Pierre de Coubertin – source : IATE*

Et des équipements culturels :

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



Annexe 1 - Diagnostic territorial



Cinéma Regain – source : IATE



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

## 7.8. Equipements touristiques et de loisirs

La commune dispose d'équipement touristique et de loisirs :

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



Hôtel centre-ville – source : google maps



Camping municipal –source : google maps



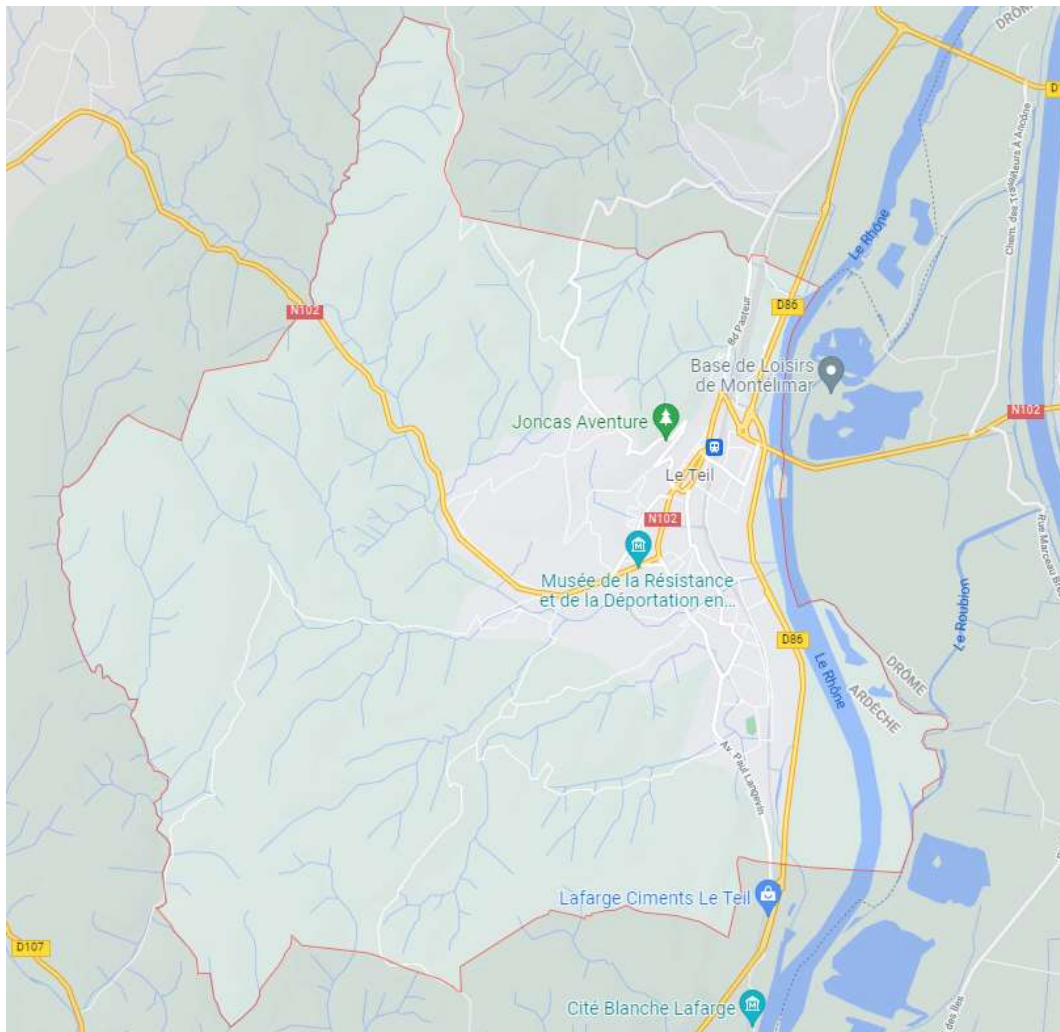
## 8. Desserte de la commune

### 8.1. Desserte routière

#### 8.1.1. Desserte actuelle

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

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



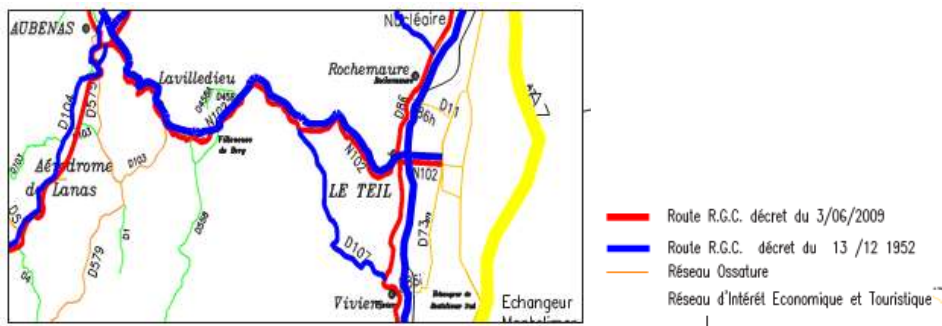
Réseau routier de Le Teil – source : Google maps



Annexe 1 - Diagnostic territorial

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

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



Route classée à grande circulation –source : DDT07

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



Poids lourd en centre-ville – source : IATE

La déviation de Le Teil a été mise en service en 2025. Elle absorbe le trafic qui venait asphyxier le centre-ville et la traversée de Melas, notamment le trafic poids lourds. Depuis le sinistre de 2019, les poids lourds ne sont plus autorisés à traverser le centre-ville ce qui a déjà conduit à un apaisement de la circulation.

Le trafic journalier dans les zones urbaines de Le Teil a fortement diminué ce qui a contribué à une amélioration de la qualité du cadre de vie en centre bourg.



### 8.1.2. Nuisance acoustique

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

La loi du 31 décembre 1992 a instauré le classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Ce dispositif réglementaire préventif est mis en œuvre par le préfet de département sous la forme d'actes administratifs, après consultation des communes concernées.

Le but est de limiter l'exposition des personnes construisant un nouveau bâtiment d'habitation à proximité de routes ou voies ferrées existantes en imposant des niveaux d'isolation de façade minimum aux nouvelles habitations.

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

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

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

### 8.2. Transports en commun

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

La commune de le Teil est desservie par plusieurs lignes :



Annexe 1 - Diagnostic territorial

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

Ce sont 36 allers-retours qui permettent de rejoindre la gare de Montélimar les jours de semaine en période scolaire.

Les cars circulent entre 05 heures et 23 heures avec des pics de fréquence entre 07/09 heures et entre 17/19 heures.

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



Réseau de transport en commun – source : région Rhône Alpes

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



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

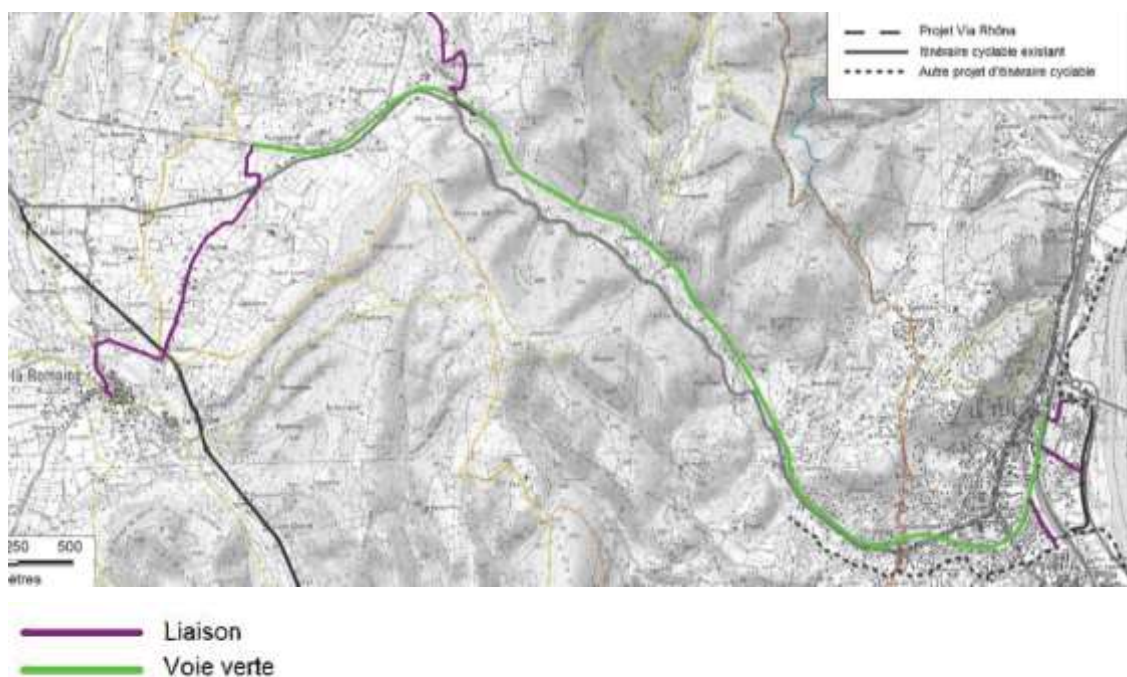
Enfin un minibus permet de rejoindre le marché du jeudi matin, il dessert les quartiers de Sablières, Mélas, Frayol, Violette et Croix rouge.

### 8.3. Cheminements doux

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

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

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



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



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



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

Pont sur le Rhône peu sécurisé pour les cyclistes

## 8.4. Capacités de stationnement

L'inventaire des capacités de stationnement prend en compte :

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

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

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

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



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



Annexe 1 - Diagnostic territorial

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



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

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

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

Aucun stationnement public n'est payant.



Annexe 1 - Diagnostic territorial



Capacité de stationnement – source : IATE



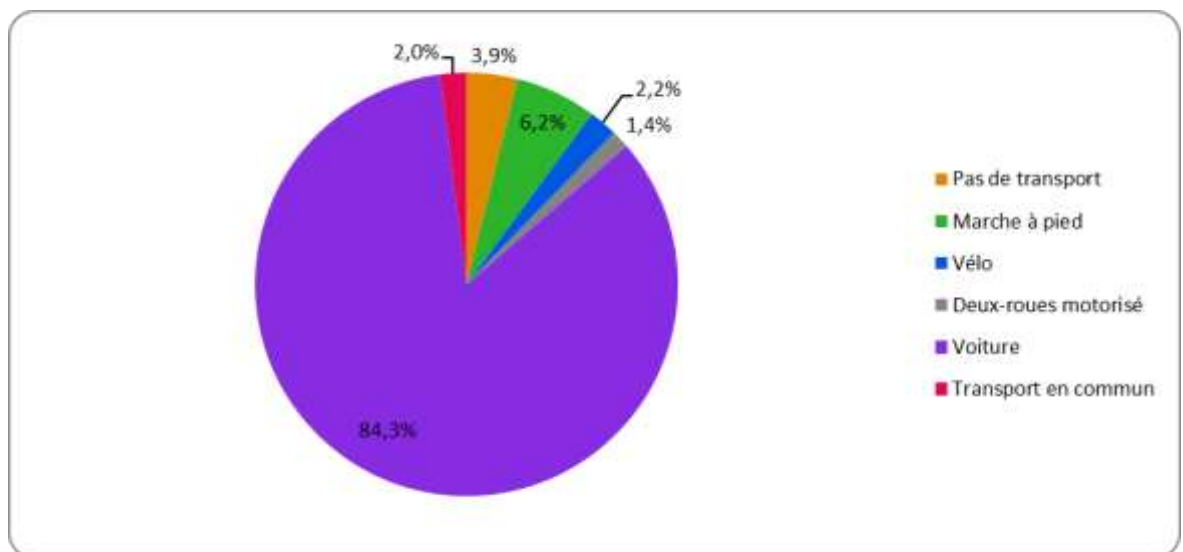
## 8.5. Déplacements pendulaires

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

A Le Teil, la presque totalité des déplacements pendulaires se fait en voiture (84,3%) alors que la commune est desservie par plusieurs lignes d'autocar.

Les transports en commun sont utilisés mais dans une proportion faible (2%) tout comme la marche à pied, le vélo et les deux-roues motorisé (respectivement 6,2%, 2,2% et 1,4%), alors que la ville s'étale sur 4 km dans sa plus grande longueur.

3,9% de la population n'utilisent pas de moyen de transport pour se rendre au travail, en lien probablement avec le développement du télétravail.



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

Le Teil appartient au bassin de vie de Montélimar qui concentre les principaux équipements supérieurs. 38% des actifs travaillent à Montélimar.

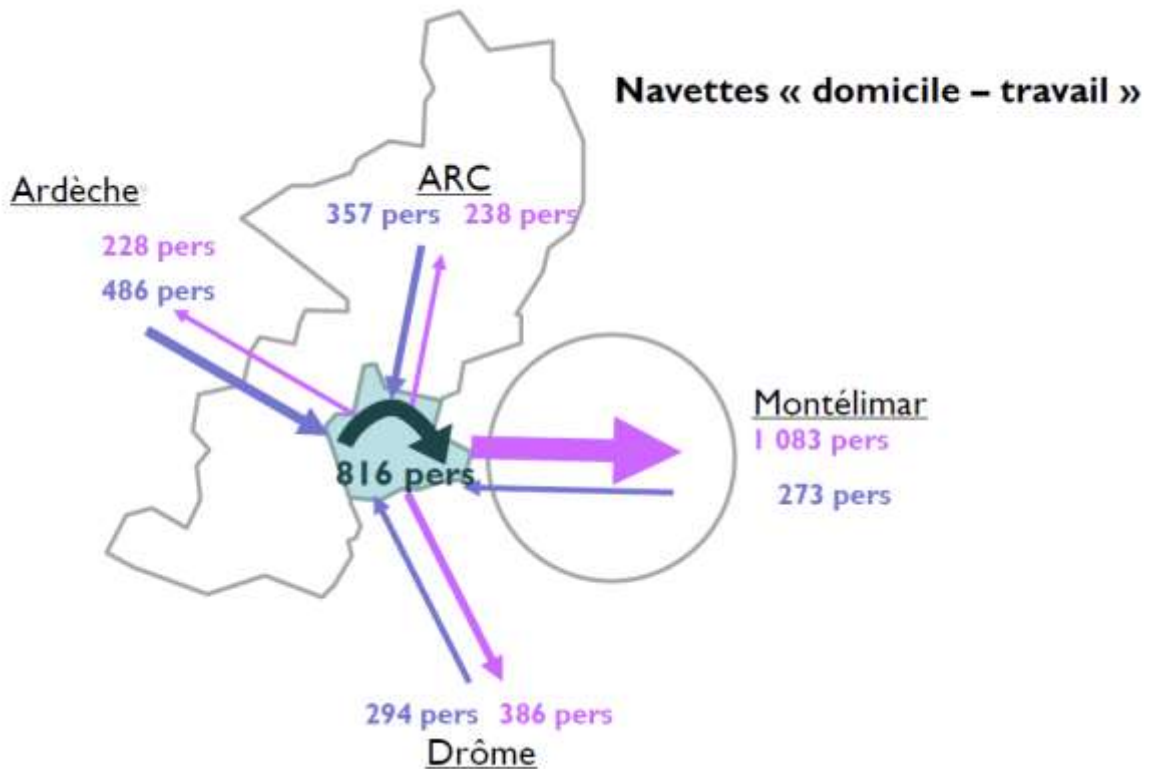
Les déplacements domicile travail des actifs de Le Teil sont majoritairement orientés vers Montélimar (38%), puis c'est au sein du territoire communal que les actifs se déplacent (29%). Les déplacements au sein du territoire communautaire et dans le département au-delà du territoire communautaire représentent chacun seulement 8%.

Le Teil est attractif pour les actifs communautaires et du département de l'Ardèche, c'est un pôle d'emploi d'appoint.

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



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



Déplacement pendulaire – source : Agir en ville 2021

## 8.6. Desserte numérique

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

Le réseau internet comprend trois grands niveaux :

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



### 8.6.1. Différents supports

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

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

### 8.6.2. Equipement de la commune

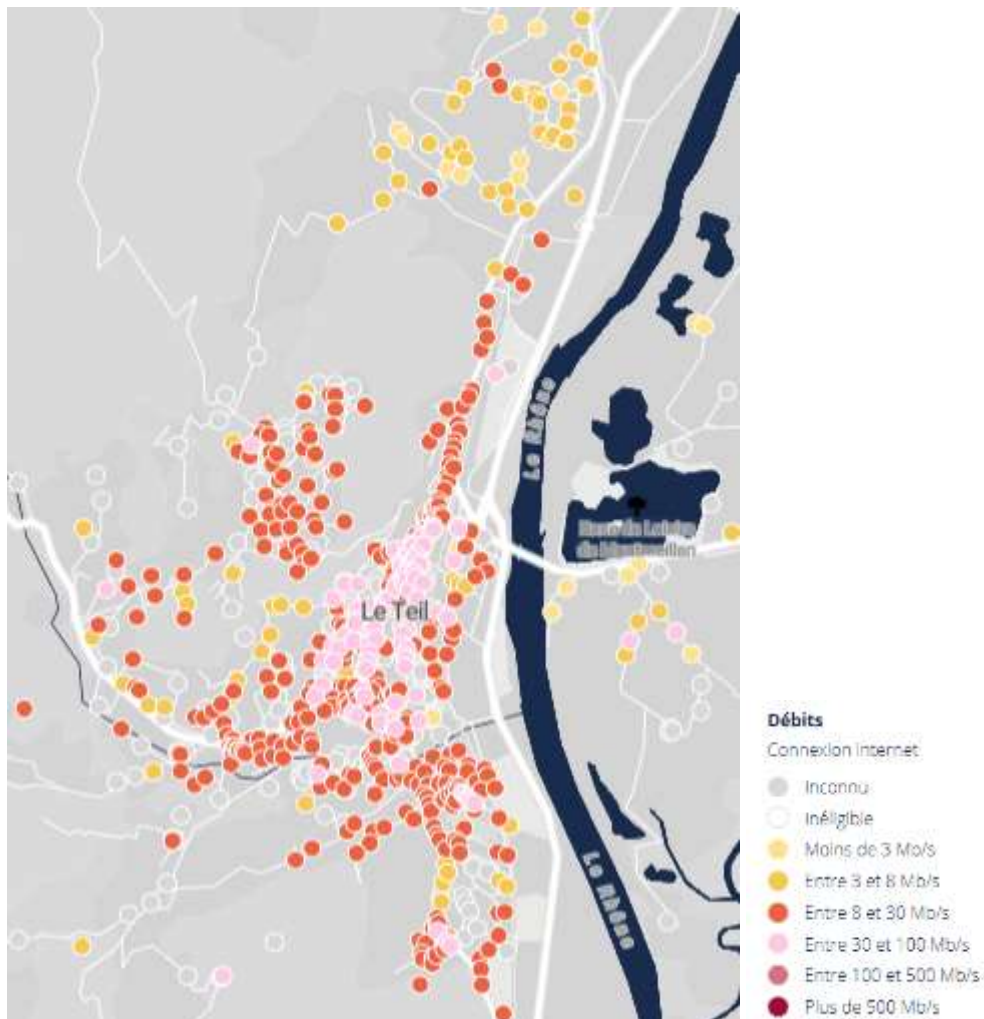
L'ensemble des lignes téléphoniques de Le Teil est relié à 1 nœud de raccordement : Le Teil de 4600 lignes avec 3 opérateurs (SFR, Free, Bouygues) et OVH.

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

#### Débits internet à Le Teil

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

Données Ariase



Débit internet – source : ARIASE

### 8.6.3. Couverture de téléphonie mobile

Plusieurs types d'antennes peuvent être présents :

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



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

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

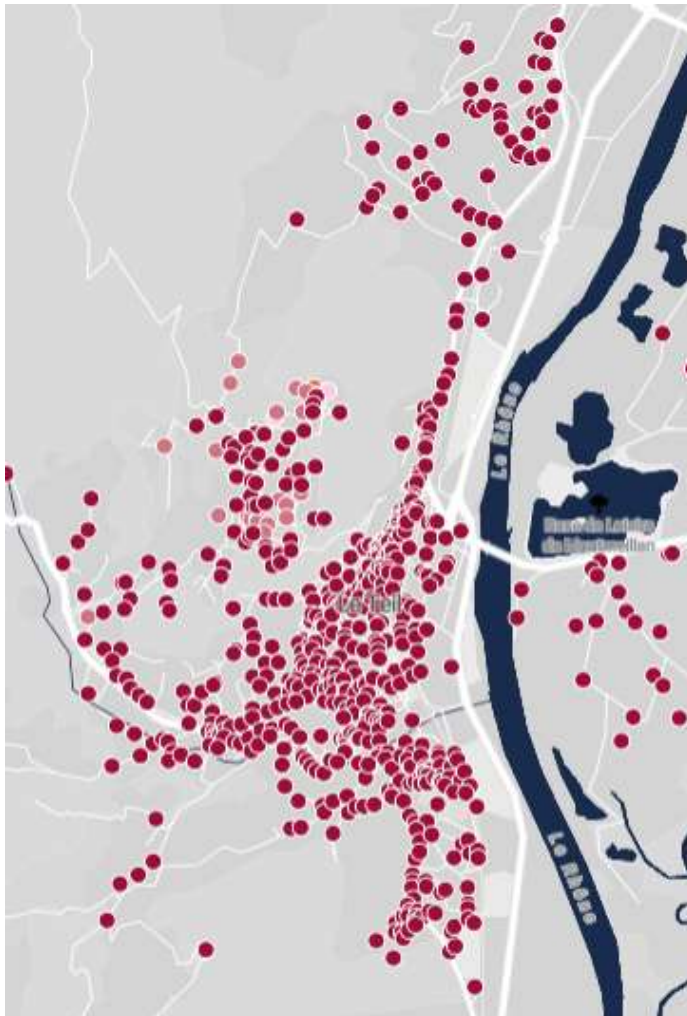
### Réseaux mobiles à Le Teil

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

Données ARCEP



Annexe 1 - Diagnostic territorial



Réseau mobile – source : ARCEP