

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME DE
Le Teil
MODIFICATION SIMPLIFIEE **N°3**

NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 06/11/2023

A Le Teil, le
Olivier Pévèrelli, le Maire



Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS

Numéro d'affaire : 230268				Page : 2/11
Rev	Date	Description	Rédaction	Approbation
0	05/2023	Création	Sonia FACEN	SF
1	10/2023	Approbation	Sonia FACEN	SF

Sommaire

Sommaire	3
1. Coordonnées du maître d'ouvrage	4
2. Présentation de l'objet de la procédure	5
2.1. Situation du document d'urbanisme communal	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée	5
2.3. Justification de la procédure	5
3. Informations relatives à la mise à disposition du dossier	7
3.1. Mention des textes qui régissent la mise à disposition du dossier	7
3.2. Insertion de la mise à disposition du dossier dans la procédure administrative relative à la modification simplifiée du PLU	7
4. Modifications apportées au PLU	8
4.1. Objectifs et justification de la modification	8
4.2. Evolution du rapport de présentation	8
4.3. Modification apporté en règlement écrit	9
5. Incidences des modifications sur l'environnement	11

1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de Le Teil



Rue de l'hôtel de ville
07400 Le Teil



04 75 49 63 20



accueil@mairie-le-teil.fr
st-urbanisme@mairie-le-teil.fr

représentée par

■ Olivier Pévèrelli, le Maire

2. Présentation de l'objet de la procédure

2.1. Situation du document d'urbanisme communal

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), 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,

2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée

La commune de Le Teil a engagé la présente procédure de modification simplifiée en vue d'apporter des ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Possibilité de reconstruire l'église en centre-ville et qui a subi des dégâts suite au séisme du 11 novembre 2019. Elle est située dans une zone urbaine qui impose l'alignement des constructions par rapport aux voies, règle non compatible pour un édifice public.

Le dossier sera mis à la disposition du public pour assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

2.3. Justification de la procédure

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée ;

une procédure de révision du PLU ne s'impose donc pas.

En vertu des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions portant sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation relèvent donc d'une procédure de modification du PLU ; compte-tenu de la nature des évolutions envisagées (adaptation du règlement écrit), une procédure de modification simplifiée peut être envisagée.

La reconstruction de l'église, au niveau de la rue de l'église, avec une surface de plancher similaire :

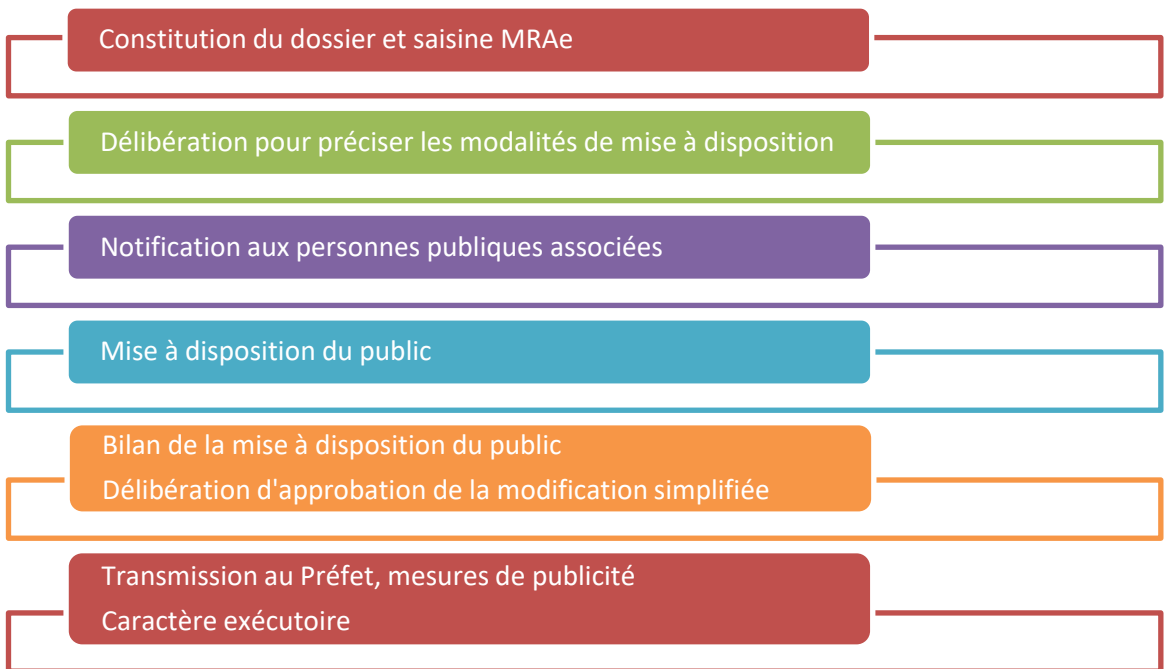
- n'augmente pas les possibilités de construire de plus de 20% dans les zones concernées,
- ne réduit pas les possibilités de construire,
- ne réduit pas une zone urbaine ou à urbaniser.

3. Informations relatives à la mise à disposition du dossier

3.1. Mention des textes qui régissent la mise à disposition du dossier

Conformément aux dispositions de l'article L153-47 du code de l'urbanisme, la mise à disposition du dossier a fait l'objet d'une délibération de l'organe délibérant afin de fixer les modalités de la mise à disposition du dossier.

3.2. Insertion de la mise à disposition du dossier dans la procédure administrative relative à la modification simplifiée du PLU



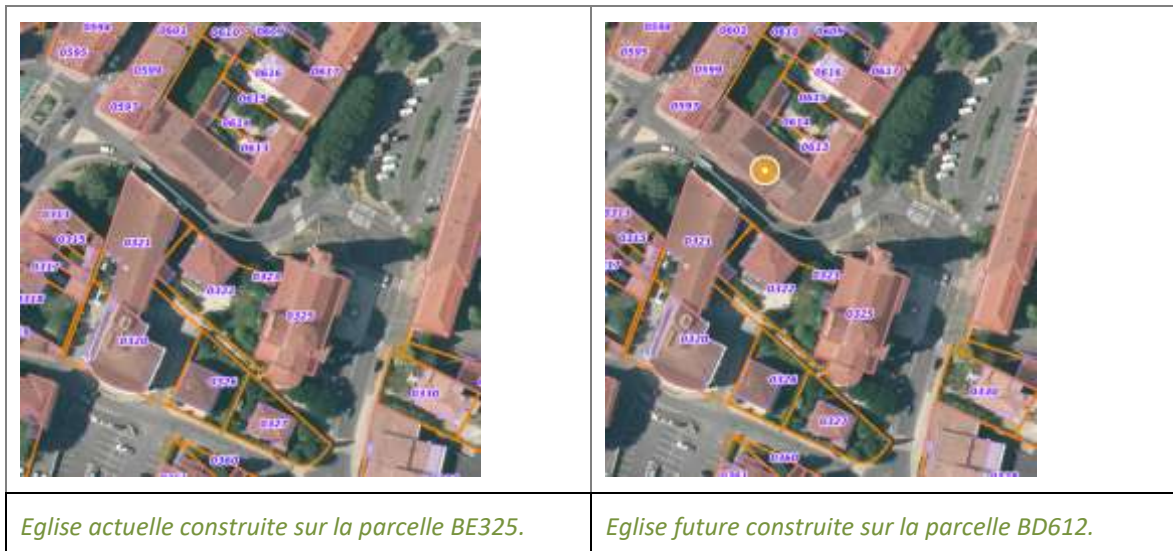
Le code de l'urbanisme ne prévoit, dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée d'un PLU, aucune concertation préalable obligatoire. D'autre part, la modification simplifiée du PLU n'étant pas soumise à évaluation environnementale, une concertation préalable volontaire n'est pas non plus requise au titre du code de l'environnement. En conséquence, aucune concertation préalable n'a été conduite sur le projet.

4. Modifications apportées au PLU

4.1. Objectifs et justification de la modification

La commune de Le Teil a engagé la présente procédure de modification simplifiée en vue d'apporter des ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Possibilité de reconstruire l'église Notre Dame de l'Assomption en centre-ville et qui a subi des dégâts suite au séisme du 11 novembre 2019. Elle est située dans une zone urbaine qui impose l'alignement des constructions par rapport aux voies, règle non compatible pour un édifice public.



La parcelle BE325 accueille l'actuelle église qui va être démolie et reconstruite sur la parcelle BD612. La parcelle BE325 gardera les limites de l'emprise au sol de l'église afin de garder la mémoire du bâtiment. Ce qui fut l'intérieur de la construction sera végétalisée.

Pour la parcelle BD612, la construction existante sera détruite et la nouvelle église ne sera pas alignée sur les constructions voisines.

Le règlement écrit est revu en zone urbaine de type UAcv (centre bourg) au niveau des articles 4, 6, 10 et 12.

4.2. Evolution du rapport de présentation

La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.

4.3. Modification apporté en règlement écrit

Seul le règlement écrit de la zone urbaine notée UA_{cv} est adapté, sont concernés les articles suivants :

Les adaptations sont notées en rouge.

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p>Article UA4 – desserte par les réseaux <u>Pour les eaux pluviales et de ruissellement :</u> Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...</p>	<p>Article UA4 – desserte par les réseaux <u>Pour les eaux pluviales et de ruissellement :</u> Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement non imperméabilisée, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...</p> <p>La règle édictée à l'alinéa précédent ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif et de service public.</p>
<p>Article UA6 – implantation par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions doivent être édifiées en ordre continu avec les bâtiments existants.</p>	<p>Article UA6 – implantation par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions doivent être édifiées en ordre continu avec les bâtiments existants.</p> <p>La règle édictée à l'alinéa précédent ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif et de service public.</p>
<p>Article UA10 – hauteur En zone UA_{cv} : la construction d'immeuble en R+5 maximum est autorisée.</p>	<p>Article A10 – hauteur En zone UA_{cv} : la construction d'immeuble en R+5 maximum est autorisée.</p> <p>Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt collectif et de service public.</p>

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p>Article UA12 - stationnement des véhicules</p> <p>D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement est de 12,5 m² par véhicule.</p> <p>En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements sur le terrain des constructions projetées, il sera fait application des dispositions de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Article UA12 - stationnement</p> <p>Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, accessible et correspondant aux besoins qu'elles entraînent.</p> <p>La règle édictée à l'alinéa précédent ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif et de service public.</p> <p>La superficie pour le stationnement d'un véhicule léger est de 12,5 m² minimum hors surface de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.</p> <p>Seules les places publiques pour les personnes à mobilité réduite sont imperméabilisées.</p> <p>En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements sur le terrain des constructions projetées, il sera fait application des dispositions des articles L151-30 à L151-37 du code de l'urbanisme.</p>

5. Incidences des modifications sur l'environnement

Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement :

- les espaces agricoles et naturels, les espèces (faune, flore) sensibles, la trame verte et bleue sont préservés : ils ne sont pas impactés par la modification de règlement écrit d'une zone urbaine,
- les paysages sont également préservés : il s'agit de reconstruire en zone urbaine, à quelques mètres de l'existant un édifice public de dimension similaire à celui qui sera détruit,
- l'air, l'eau superficiel, l'eau souterraine ne sont pas impactés par l'absence d'obligation d'alignement des constructions pour la nouvelle église.

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME DE
Le Teil
MODIFICATION SIMPLIFIEE **N°2**

NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 05/07/2021

A Le Teil, le
Olivier Pévèrelli, le Maire



Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS

Numéro d'affaire : 210251				Page : 2/14
Rev	Date	Description	Rédaction	Approbation
0	03/2021		Sonia FACEN	SF

Sommaire

Sommaire	3
1. Coordonnées du maître d'ouvrage	4
2. Présentation de l'objet de la procédure	5
2.1. Situation du document d'urbanisme communal	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée	5
2.3. Justification de la procédure	5
3. Informations relatives à la mise à disposition du dossier	7
3.1. Mention des textes qui régissent la mise à disposition du dossier	7
3.2. Insertion de la mise à disposition du dossier dans la procédure administrative relative à la modification simplifiée du PLU	7
4. Modifications apportées au PLU	8
4.1. Objectifs et justification de la modification	8
4.2. Evolution du rapport de présentation	9
4.3. Modification apportée au règlement graphique	10
4.4. Modification apporté en règlement écrit	11
5. Incidences des modifications sur l'environnement	14

1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de Le Teil



Rue de l'hôtel de ville
07400 Le Teil



04 75 49 63 20



accueil@mairie-le-teil.fr/st-urbanisme@mairie-le-teil.fr

représentée par



Olivier Pévèrelli, le Maire

2. Présentation de l'objet de la procédure

2.1. Situation du document d'urbanisme communal

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),
- mis à jour le 09 janvier 2008, 21 mai 2013, 29 juillet 2014, 23 août 2016, 12 juin 2020,

2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée

La commune de Le Teil a engagé la présente procédure de modification simplifiée en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- En zones agricole et naturelle, il s'agit de créer 2 STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) pour la construction de logements pour des familles sinistrées par le séisme.

Le dossier sera mis à la disposition du public pour assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

2.3. Justification de la procédure

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée ;

une procédure de révision du PLU ne s'impose donc pas.

En vertu des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions portant sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation relèvent donc d'une procédure

de modification du PLU ; compte-tenu de la nature des évolutions envisagées (création de deux STECAL), une procédure de modification simplifiée peut être envisagée.

La création de deux STECAL en zones naturelle et agricole sur une emprise totale de 5 ares va permettre la reconstruction suite au sinistre du 11/11/2019 de deux constructions à usage d'habitation. Cette reconstruction sur site :

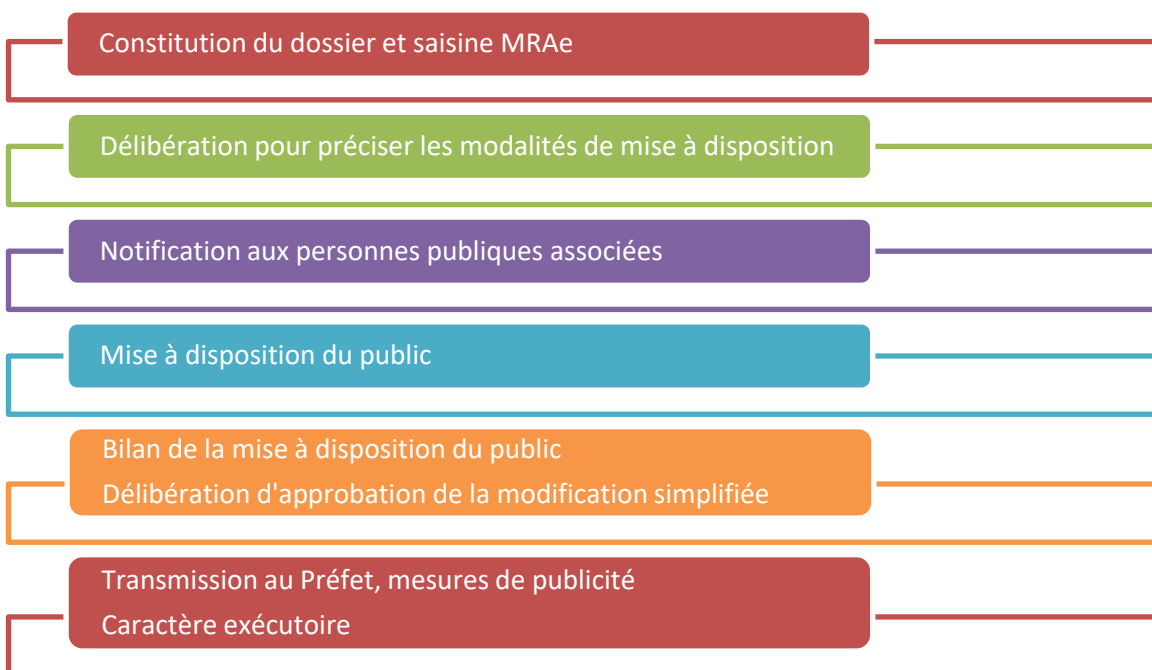
- n'augmente pas les possibilités de construire de plus de 20% dans les zones concernées,
- ne réduit pas les possibilités de construire,
- ne réduit pas une zone urbaine ou à urbaniser.

3. Informations relatives à la mise à disposition du dossier

3.1. Mention des textes qui régissent la mise à disposition du dossier

Conformément aux dispositions de l'article L153-47 du code de l'urbanisme, la mise à disposition du dossier a fait l'objet d'une délibération de l'organe délibérant afin de fixer les modalités de la mise à disposition du dossier.

3.2. Insertion de la mise à disposition du dossier dans la procédure administrative relative à la modification simplifiée du PLU



Le code de l'urbanisme ne prévoit, dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée d'un PLU, aucune concertation préalable obligatoire. D'autre part, la modification simplifiée du PLU n'étant pas soumise à évaluation environnementale, une concertation préalable volontaire n'est pas non plus requise au titre du code de l'environnement. En conséquence, aucune concertation préalable n'a été conduite sur le projet.

4. Modifications apportées au PLU

4.1. Objectifs et justification de la modification

La commune de Le Teil a engagé la présente procédure de modification simplifiée en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- En zones agricole et naturelle, il s'agit de créer 2 STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) pour la construction de logements pour des familles sinistrées par le séisme.

Le règlement graphique est adapté pour créer les deux STECAL notés Ar et Nr sur respectivement les parcelles BT124 et AS25.

La création de ces deux STECAL est en lien avec l'impossibilité de reconstruire sur l'emprise initiale pour des raisons géologiques et sismiques (zone le Beau) et pour des raisons d'emprises foncières trop limitées dans le cas d'une reconstruction de plain-pied pour l'autre (zone la Rouvière Est).



Lieu-dit « La Rouvière Est » : hameau partiellement détruit



Lieu-dit « le Beau » : emplacement de la faille



Zone Ub la Rouvière Est sinistrée, tout est rasé



Lieu-dit « le Beau » sinistré, habitat précaire en attente d'autorisation de reconstruire



Zone la Rouvière Est, reconstruction envisagée à proximité du hangar agricole.



Lieu-dit « le Beau », reconstruction envisagée à proximité de l'habitat précaire.

Le règlement écrit est revu en zones agricole et naturelle. Les secteurs Ar et Nr sont créés, ils permettent à deux sinistrés de reconstruire leur habitation avec une surface de plancher maximale de 200 m² chacun avec une hauteur maximale de 9 mètres. Une annexe est aussi possible dans chaque secteur à condition d'être liée à une construction principale à usage d'habitation et limitée en hauteur et en emprise au sol.

4.2. Evolution du rapport de présentation

La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.

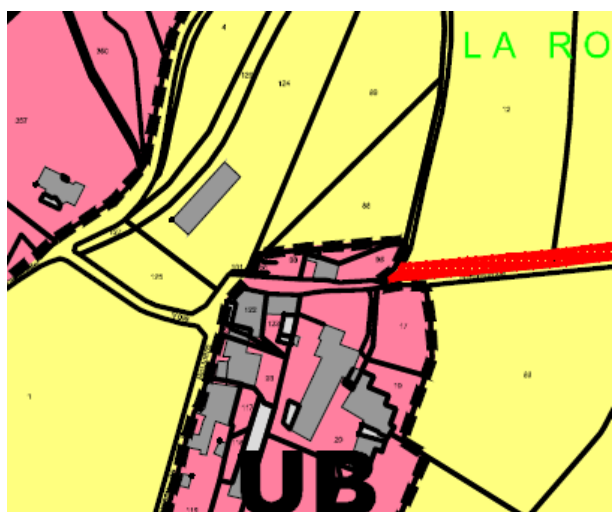
Le tableau des superficies des zones est modifié ; il constitue une pièce du dossier de la modification.

Le différentiel éventuel de surface par rapport à la superficie officielle du ban communal est lié à la numérisation du plan de règlement graphique sur le Système d'Information Géographique.

Dénomination des zones	PLU approuvé en 2020 Surface en ha	PLU Modification simplifiée 2 Surface en ha	Evolution des surfaces
ZONES URBAINES			
UA	172,20	172,20	/
UAcv	9,52	9,52	/
UAe	3,55	3,55	/
UAg	7,24	7,24	/
UB	123,92	123,92	/
UBg	54,30	54,30	/
UI	35,01	35,01	/
Ula	1,20	1,20	/

Dénomination des zones	PLU approuvé en 2020 Surface en ha	PLU Modification simplifiée 2 Surface en ha	Evolution des surfaces
Total	411,30	411,30	/
ZONES A URBANISER9			
AU	9,52	9,52	/
AUa	1,27	1,27	/
AUe	2,34	2,34	/
AUF	14,88	14,88	/
Total	28,02	28,02	/
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES			
A	152,10	152,08	-0,02
Ar	0	0,02	+0,02
N	1752,73	1752,70	-0,03
Ng	79,77	79,77	/
Nc	238,29	238,29	/
Nr	0	0,03	+0,03
Total	2070,80	2070,80	/
TOTAL GENERAL	2662,24	2662,24	/

4.3. Modification apportée au règlement graphique



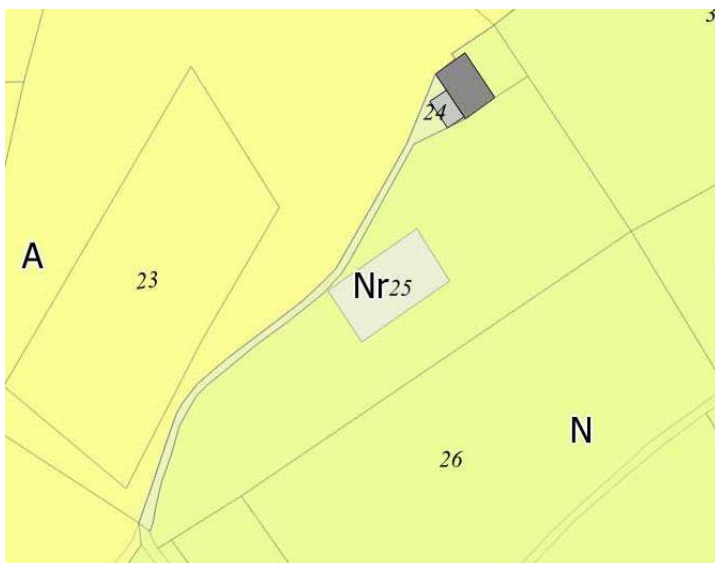
Parcelles BT124 et BT89 : en zone A



Parcelles BT124 et BT89 : en partie en zone Ar



Parcelles AS24 et AS25 : en zone N



Parcelles AS24 et AS25 : en partie en zone Nr pour AS25

4.4. Modification apporté en règlement écrit

Seul le règlement écrit des zones agricole et naturelle notées A et N est adapté sont concernés les articles suivants :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p><u>Caractère de la zone</u></p> <p>/</p>	<p><u>Caractère de la zone</u></p> <p>On distingue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un sous secteur Ar pour la reconstruction d'une habitation suite au séisme du 11/11/2019.
<p>Article A2 – occupations et utilisations du sol autorisées sous condition</p> <p>Les constructions à usage d’habitation sous réserve qu’elles soient directement liées et strictement nécessaires aux activités agricoles.</p>	<p>Article A2 – occupations et utilisations du sol autorisées sous condition</p> <p>Les constructions à usage d’habitation sous réserve qu’elles soient directement liées et strictement nécessaires aux activités agricoles.</p> <p>En sous-secteur Ar, la construction à usage d'habitation est autorisée à condition que l'habitation, détruite ou fortement endommagée par le séisme du 11/11/2019, n'ait pu être rebâtie sur son emprise initiale.</p>

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p>Article A9 – emprise au sol /</p>	<p>Article A9 – emprise au sol En sous-secteur Ar, la construction à usage d’habitation est limitée à 200 m² de surface de plancher. En sous-secteur Ar, l’unique annexe est limitée à 30 m² d’emprise au sol.</p>
<p>Article A10 – hauteur La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 9 mètres pour les hangars agricoles et à 6 mètres pour les autres bâtiments.</p>	<p>Article A10 – hauteur La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 9 mètres pour les hangars agricoles et à 6 mètres pour les autres bâtiments. En sous-secteur Ar, la hauteur maximale de la construction à usage d’habitation est limitée à 9 mètres. En sous-secteur Ar, la hauteur de l’annexe est limitée à 3,50 mètres.</p>
<p><u>Caractère de la zone</u> On distingue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un sous secteur Ng, à l’intérieur duquel des précautions particulières devront être prises par les constructeurs en raison des risques qui sont susceptibles affecter le sol. - Un sous secteur Nc, où l’exploitation des carrières est autorisée. 	<p><u>Caractère de la zone</u> On distingue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un sous secteur Ng, à l’intérieur duquel des précautions particulières devront être prises par les constructeurs en raison des risques qui sont susceptibles affecter le sol. - Un sous secteur Nc, où l’exploitation des carrières est autorisée. - Un sous secteur Nr pour la reconstruction d'une habitation suite au séisme du 11/11/2019.
<p>Article N1 – occupations et utilisations du sol interdites Les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d’habitat, sauf réhabilitation d’un bâtiment existant, - d’artisanat, - de bureaux, - de commerces, - d’hébergement hôtelier, - d’industrie, - d’entrepôt. 	<p>Article N1 – occupations et utilisations du sol interdites Les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d’habitat, sauf réhabilitation d’un bâtiment existant, et excepté en sous-secteur Nr, - d’artisanat, - de bureaux, - de commerces, - d’hébergement hôtelier, - d’industrie, - d’entrepôt.
<p>Article N2 – occupations et utilisations du sol autorisées sous condition /</p>	<p>Article N2 – occupations et utilisations du sol autorisées sous condition En sous-secteur Nr, la construction à usage d’habitation est autorisée à condition que l’habitation, détruite ou fortement endommagée par le séisme du 11/11/2019, n’ait pu être rebâtie sur son emprise initiale</p>

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p>Article N9 – emprise au sol /</p>	<p>Article N9 – emprise au sol En sous-secteur Nr, la construction à usage d’habitation est limitée à 200 m² de surface de plancher. En sous-secteur Nr, l’unique annexe est limitée à 30 m² d’emprise au sol.</p>
<p>Article N10 – hauteur L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes est refusée ou subordonnée à des conditions particulières</p>	<p>Article N10 – hauteur L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes est refusée ou subordonnée à des conditions particulières En sous-secteur Nr, la hauteur maximale de la construction à usage d’habitation est limitée à 9 mètres. En sous-secteur Nr, la hauteur de l’annexe est limitée à 3,50 mètres.</p>

5. Incidences des modifications sur l'environnement

Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement :

- les espaces agricoles et naturels sont préservés parce que les sites sont de taille très réduite (2 et 3 ares) et ne peuvent accueillir qu'une construction à usage d'habitation d'emprise au sol correspond à celle qui a été sinistrée,
- les paysages sont également préservés. L'insertion des futures constructions a été choisi en lien avec le relief et les paysages naturels voisins. Le site Rouvière Est est agricole, la future construction sera insérée à proximité immédiate d'un hangar. Le site le Beau est déjà fortement dégradé par la multitude de dépôt sur la parcelle ; la future construction permettra d'assainir le site de la parcelle et d'améliorer le paysage naturel.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
- JUILLET 2019 - COMMUNE DE LE TEIL -

Envoyé en préfecture le 21/10/2019
Reçu en préfecture le 21/10/2019
Affiché le 
ID : 007-210703195-20191016-DELIB772019-DE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLU



Objet de la modification simplifiée n° 1 :

- Modification du zonage et du règlement écrit concernant les articles 10 et 12 de la zone UA pour la création d'une zone UA_{cv} ;
- Modification du règlement écrit concernant les articles 10 et 12 de la zone UA_a ;
- Suppression des termes SHOB et SHON dans l'ensemble du règlement ;



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUILLET 2019 - COMMUNE DE LE TEIL -

Envoyé en préfecture le 21/10/2019
Reçu en préfecture le 21/10/2019
Affiché le 
ID : 007-210703195-20191016-DELIB772019-DE

Sommaire

1 -Rappel du code de l'urbanisme	page 3
2 - Objet général de la modification simplifiée n° 1	page 5
3 - Projet de modification	page 5
4- Les pièces du PLU modifiées	page 14

Contenu du dossier de modification

Le dossier de modification du PLU de Le Teil comprend :

- La présente notice explicative,
- Le règlement écrit mis à jour,
- Le plan de zonage modifié.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUILLET 2019 - COMMUNE DE LE TEIL -

Envoyé en préfecture le 21/10/2019
Reçu en préfecture le 21/10/2019
Affiché le 
ID : 007-210703195-20191016-DELIB772019-DE

1 - RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

Article L.153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Le projet de modification simplifiée souhaité par la municipalité consiste à :

- Modifier le zonage et le règlement écrit concernant les articles 10 et 12 de la zone UA pour la création d'une zone UAcv ;
- Modifier le règlement écrit concernant les articles 10 et 12 de la zone Ula ;
- Supprimer les termes SHOB et SHON dans l'ensemble du règlement ;

Dans la mesure où ces modifications respectent les conditions de l'article L153-45 du code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée utilisée pour ce présent dossier est justifiée.

Cas mentionnés à l'article L. 153-41

- 1° Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L.153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

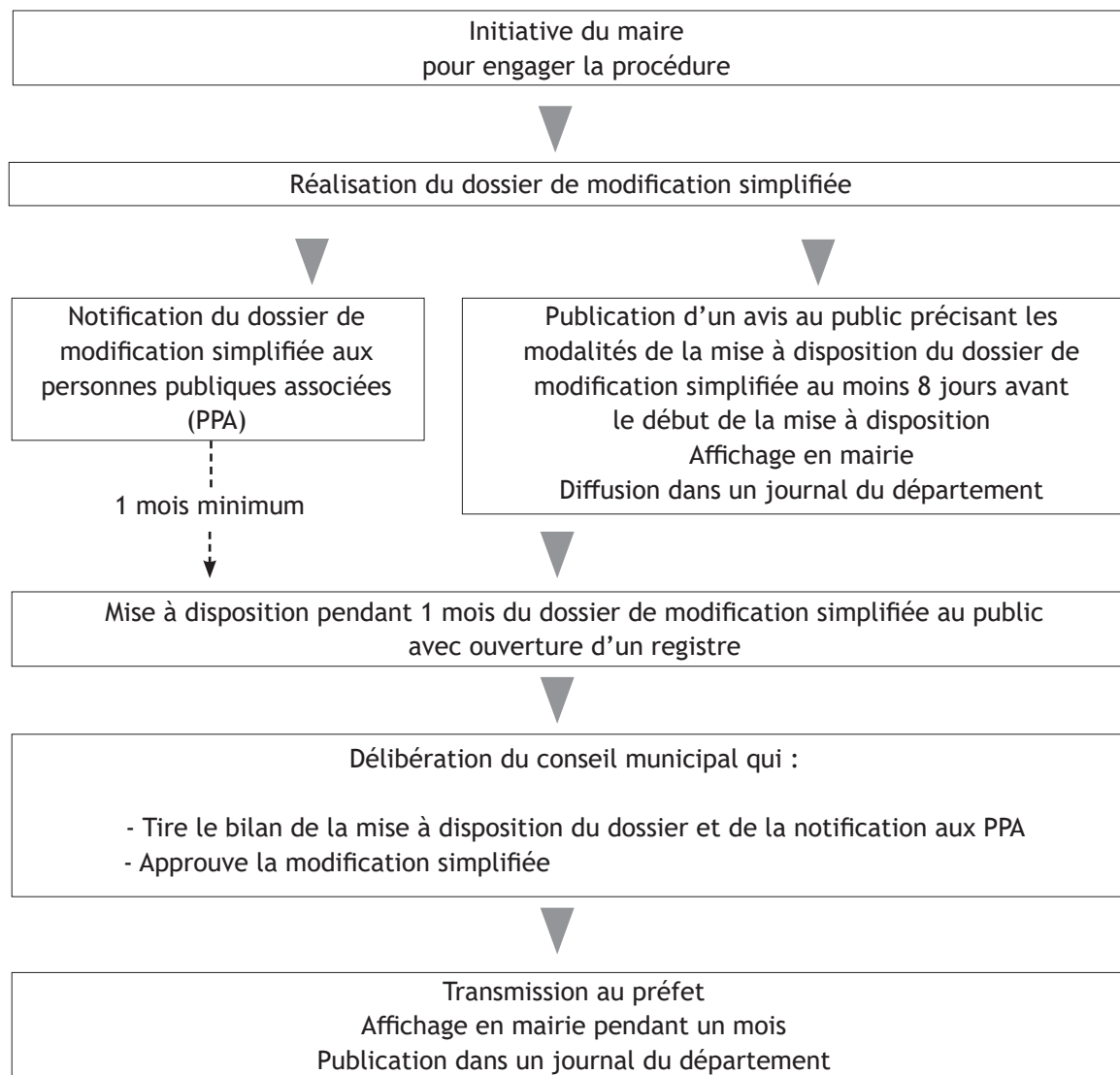
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
- JUILLET 2019 - COMMUNE DE LE TEIL -

Envoyé en préfecture le 21/10/2019
Reçu en préfecture le 21/10/2019
Affiché le
ID : 007-210703195-20191016-DELIB772019-DE

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU





MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUILLET 2019 - COMMUNE DE LE TEIL -

Envoyé en préfecture le 21/10/2019
Reçu en préfecture le 21/10/2019
Affiché le 
ID : 007-210703195-20191016-DELIB772019-DE

2 - OBJET GÉNÉRAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

La commune de Le Teil a décidé de modifier, en utilisant la procédure de modification simplifiée, son plan local d'urbanisme afin de :

- Modifier le zonage et le règlement écrit concernant les articles 10 et 12 de la zone UA pour la création d'une zone UAcv ;
- Modifier le règlement écrit concernant les articles 10 et 12 de la zone Ula ;
- Supprimer les termes SHOB et SHON dans l'ensemble du règlement ;

3 . PROJET DE MODIFICATION

3.1 Modifier le zonage et le règlement écrit concernant les articles 10 et 12 de la zone UA pour la création d'une zone UAcv

3.1.1 Contexte

Plusieurs projets sont actuellement à l'étude dans le centre bourg de Le Teil :

- La création d'un immeuble de logements, potentiellement en R+5, avec une pharmacie en rez-de-chaussée en lieu et place de l'ancien garage Peugeot. La pharmacie du centre bourg a été délocalisée dans la nouvelle zone d'activités à l'entrée nord du Teil. L'accessibilité à pied de cette zone d'activités est difficile et dangereuse du fait de la traversée de la RN 102, axe structurant qui accueille environ 30 000 véhicules par jour. Il est par ailleurs difficile d'envisager à terme une meilleure accessibilité à pied depuis le centre bourg.

Ce projet permettra donc le retour d'une pharmacie dans le centre bourg, ce qui répond à un réel besoin de commerce de proximité accessible à pied pour les habitants du centre, et notamment les personnes âgées. Ce projet est donc idéalement situé pour la création de logements collectifs : à proximité directe des commerces et équipements du centre bourg, ce qui favorise les déplacements en mode doux et permet notamment d'éviter un développement en extension de l'urbanisation. (○)

- La requalification de 3 îlots de logements situés 16 rue de la République, 92 rue de la République et l'îlot Marceau, dans le cadre de l'opération Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI). Cette opération de requalification du bâti dans le centre ancien



Localisation des projets dans le centre bourg de Le Teil.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUILLET 2019 - COMMUNE DE LE TEIL -

Envoyé en préfecture le 21/10/2019

Reçu en préfecture le 21/10/2019

Affiché le

SLO

ID : 007-210703195-20191016-DELIB772019-DE

permettra d'accueillir de nouveaux ménages à proximité directe des commerces et équipements du centre bourg, ce qui favorisera également les déplacements en mode doux et la pérennité des commerces et services. (○)

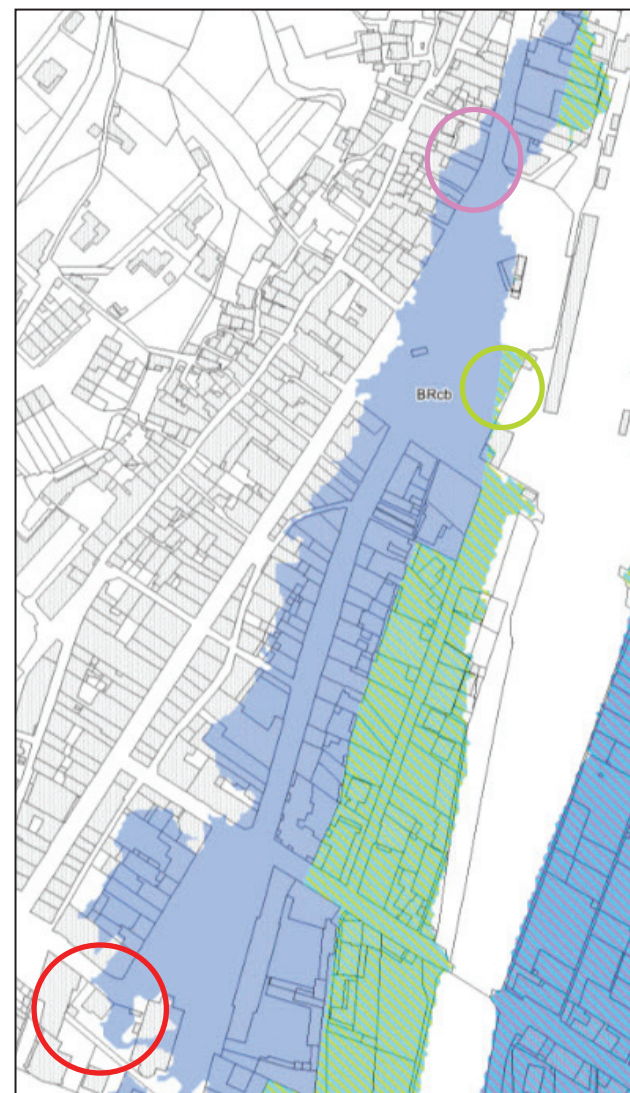
- La réalisation d'un équipement public porté par la communauté de commune Ardèche Rhône Coiron sur la place Pierre Séward. Ce nouvel équipement comprendra la médiathèque, le musée départemental de la Résistance, l'office de tourisme, les services administratifs de la communauté de communes et les services sociaux du département avec notamment le service de la Protection Maternelle et Infantile. Ce nouvel équipement répond à un besoin social et culturel pour la population. Il participera également à l'attractivité du centre bourg du Teil. (○)

Permettre la réalisation de ces projets constitue donc un enjeu vital pour la population du Teil ainsi que pour la pérennité et l'attractivité du centre bourg.

Cependant l'ensemble de ces projets se retrouve confronté aux prescriptions du règlement écrit de la zone UA du PLU.

En effet l'article 10 de cette zone indique que «dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières (une hauteur d'un niveau supplémentaire peut être autorisée)». Hors les projets énoncés précédemment, qui permettent par ailleurs de densifier le centre bourg, proposent des hauteurs pouvant être supérieures à 1 niveau de la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

Les prescriptions liées aux PPRi en ce qui concerne le projet sur le site de l'ancien garage peugeot, le projet d'équipement public et le projet de requalification 16 rue de la République apportent corrélativement des contraintes qui favorisent les constructions en hauteur : ces secteurs sont concernés par la zone bleue «BRcb», zone modérément exposée du centre urbain dense. Le projet d'équipement public est également concerné par la zone «BR2», derrière digue du Rhône. Le règlement de ces zones indique notamment que les constructions enterrées ou semi-enterrées sont interdites.



Zonage du PPRi : la zone BRcb, en bleue, concerne le site de l'ancien garage peugeot, le projet d'équipement public et le projet de requalification 16 rue de la République. Le projet d'équipement public est également concerné par la zone BR2.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - JUILLET 2019 - COMMUNE DE LE TEIL -

Envoyé en préfecture le 21/10/2019

Reçu en préfecture le 21/10/2019

Affiché le

ID : 007-210703195-20191016-DELIB772019-DE



L'article 12 de la zone UA, qui donne des prescriptions sur le stationnement des véhicules, apparaît aussi comme un frein pour l'avancée des projets. En effet les parcelles concernées présentent des surfaces limitées dans un tissu urbain dense et bâti qui contraint fortement la réalisation de places de stationnement.

La municipalité a par ailleurs un projet de création d'un parking de 150 places à proximité du centre dans le secteur de la Parelle et un projet de création de 15 à 20 places minutes à proximité immédiate du centre, rue de l'Église et place Jean Macé. Ces futurs projets apportent une réponse au besoin de stationnement dans le centre bourg. Aucun projet de parking pour répondre au besoin de stationnement dans le centre bourg n'avait été pensé lors de l'élaboration du PLU en vigueur, ce qui peut notamment expliquer les contraintes de la zone UA en matière de stationnement dans le règlement.

Les dispositions du PPRi concernant le site de l'ancien garage peugeot, le projet d'équipement public et le projet de requalification 16 rue de la République ne permettent pas non plus la création de places de parking en sous-sol.

Si la municipalité souhaite permettre une hauteur de construction plus importante et une réglementation en matière de stationnement plus adaptée dans le coeur du centre bourg, elle ne souhaite cependant pas généraliser à l'ensemble de la zone UA ces dispositions qui se trouveraient moins adaptées à un tissu urbain plus lâche et plus varié en forme urbaine.

Ainsi, afin de permettre la réalisation de ces projets qui apparaissent comme un enjeu fort pour la population du Teil et la pérennité, la vitalité et l'attractivité du centre bourg, la municipalité souhaite donc créer un sous secteur UA_{cv} qui permettra une hauteur de construction plus importante et une réglementation plus adaptée en matière de stationnement au coeur du centre bourg.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUILLET 2019 - COMMUNE DE LE TEIL -

Envoyé en préfecture le 21/10/2019

Reçu en préfecture le 21/10/2019

Affiché le

ID : 007-210703195-20191016-DELIB772019-DE



3.1.2 Modification

Afin de permettre une hauteur de construction plus importante et une réglementation plus adaptée en matière de stationnement au coeur du centre bourg, le rapport de présentation, le plan de zonage et le règlement écrit seront modifiés comme tels :

Partie du rapport de présentation dans sa partie 5 «Les choix du zonage», avant modification simplifiée n°1 :

La zone UA :

La zone UA se présente comme le centre ville « élargi » de la commune du Teil, où l'urbanisation est dense et à vocation principale d'habitat, de services, d'équipements publics, d'artisanat et de commerces.

On distingue :

- Un sous secteur UAe, à vocation d'activités artisanales et de services.
- Un sous secteur UAg, à l'intérieur duquel des précautions particulières devront être prises par les constructeurs en raison des risques qui sont susceptibles d'affecter le sol.

Nota : Certains secteurs de la zone UA sont concernés par des risques d'inondation du Rhône.

Partie du rapport de présentation dans sa partie 5 «Les choix du zonage», après modification simplifiée n°1 :

La zone UA se présente comme le centre ville « élargi » de la commune du Teil, où l'urbanisation est dense et à vocation principale d'habitat, de services, d'équipements publics, d'artisanat et de commerces.

On distingue :

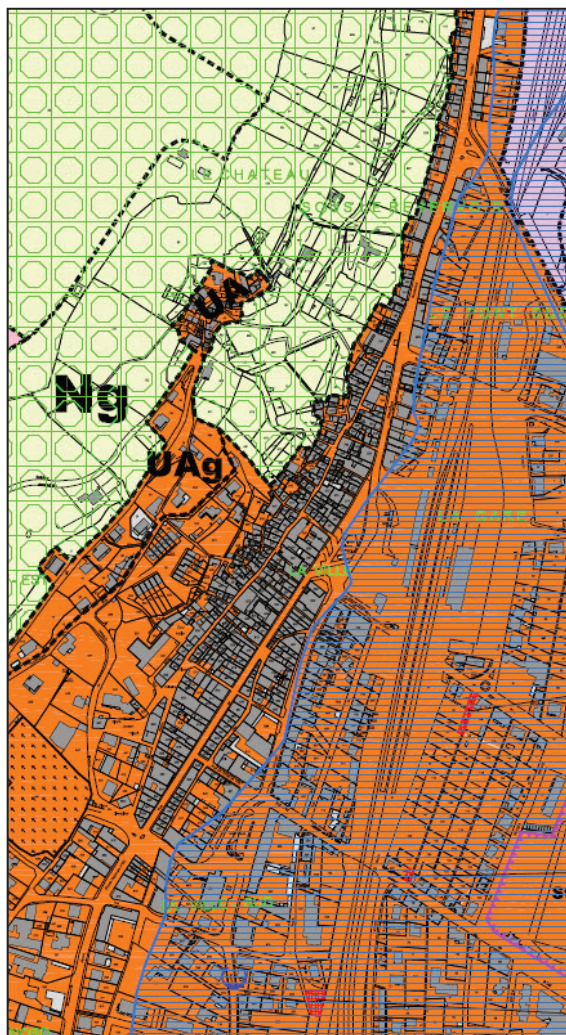
- Un sous secteur UAcy, correspondant au coeur du centre bourg de Le Teil.
- Un sous secteur UAe, à vocation d'activités artisanales et de services.
- Un sous secteur UAg, à l'intérieur duquel des précautions particulières devront être prises par les constructeurs en raison des risques qui sont susceptibles d'affecter le sol.



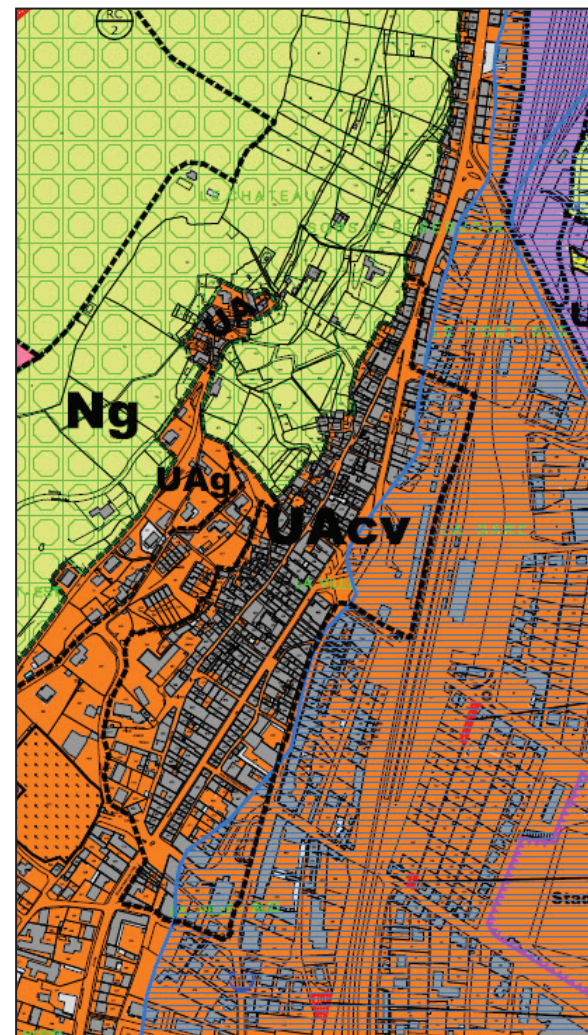
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
- JUILLET 2019 - COMMUNE DE LE TEIL -

Envoyé en préfecture le 21/10/2019
Reçu en préfecture le 21/10/2019
Affiché le 
ID : 007-210703195-20191016-DELIB772019-DE

Plans de zonage avant modification simplifiée n°1 :



Plans de zonage après modification simplifiée n°1 :



La zone UAcv a été créée sur le coeur du centre bourg de Le Teil.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUILLET 2019 - COMMUNE DE LE TEIL -

Envoyé en préfecture le 21/10/2019

Reçu en préfecture le 21/10/2019

Affiché le

ID : 007-210703195-20191016-DELIB772019-DE



Partie du règlement de la zone UA - chapeau de présentation, avant modification simplifiée n° 1 :

ZONE UA

La zone UA se présente comme le centre ville « élargi » de la commune du Teil, où l'urbanisation est dense et à vocation principale d'habitat, de services, d'équipements publics, d'artisanat et de commerces.

On distingue :

- Un sous secteur UAe, à vocation d'activités artisanales et de services.
- Un sous secteur UAg, à l'intérieur duquel des précautions particulières devront être prises par les constructeurs en raison des risques qui sont susceptibles d'affecter le sol.

Nota : Certains secteurs de la zone UA sont concernés par des risques d'inondation du Rhône.

Partie du règlement de la zone UA - chapeau de présentation, après modification simplifiée n° 1 :

ZONE UA

La zone UA se présente comme le centre ville « élargi » de la commune du Teil, où l'urbanisation est dense et à vocation principale d'habitat, de services, d'équipements publics, d'artisanat et de commerces.

On distingue :

- **Un sous secteur UAcv, correspondant au coeur du centre bourg de Le Teil.**
- Un sous secteur UAe, à vocation d'activités artisanales et de services.
- Un sous secteur UAg, à l'intérieur duquel des précautions particulières devront être prises par les constructeurs en raison des risques qui sont susceptibles d'affecter le sol.

Nota : Certains secteurs de la zone UA sont concernés par des risques d'inondation du Rhône.

Partie du règlement de l'article 10 - Hauteur - de la zone UA, avant modification simplifiée n° 1 :

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières (une hauteur d'un niveau supplémentaire peut être autorisée).

Partie du règlement de l'article 10 - Hauteur - de la zone UA, après modification simplifiée n° 1 :

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières (une hauteur d'un niveau supplémentaire peut être autorisée).

En zone UAcv : la construction d'immeuble en R+5 maximum est autorisée.

Partie du règlement de l'article 12 - Stationnement des véhicules - de la zone UA, avant modification simplifiée n° 1 :

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement est de 12.5 m² par véhicule.

Les normes minimales sont :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement jusqu'à 30 m² de SHON
- 2 places de stationnement jusqu'à 70 m² de SHON
- Au delà de 70 m² de SHON : + 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de SHON

Pour les constructions hôtelières :

- 1,2 places par chambre d'hôtel

Pour les activités artisanales et industrielle :

- 1 place pour 20 m² de SHON



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUILLET 2019 - COMMUNE DE LE TEIL -

Envoyé en préfecture le 21/10/2019

Reçu en préfecture le 21/10/2019

Affiché le

ID : 007-210703195-20191016-DELIB772019-DE



Pour les entrepôts :

- 1 place par tranche de 200 m² de SHON

Pour les activités commerciales :

- 1 place par tranche de 30 m² de SHON de surface de vente

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements sur le terrain des constructions projetées, il sera fait application des dispositions de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Partie du règlement de l'article 12 - Stationnement des véhicules - de la zone UA, après modification simplifiée n° 1 :

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement est de 12.5 m² par véhicule.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les réhabilitations et les changements de destination de bâtiments existants.

Les normes minimales sont :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement jusqu'à 30 m² de SHON

- 2 places de stationnement jusqu'à 70 m² de SHON

- Au delà de 70 m² de SHON : + 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de SHON

En zone UAcv, pour les constructions à usage d'habitation :

- Il n'est pas imposé de créer des places de stationnement

Pour les constructions hôtelières :

- 1 place par chambre d'hôtel

Pour les activités artisanales et industrielle :

- 1 place pour 60 m² de SHON

Pour les entrepôts :

- 1 place par tranche de 200 m² de SHON

Pour les activités commerciales :

- 1 place par tranche de 30 m² de SHON de surface de vente

En zone UAcv, pour les activités commerciales :

- Il n'est pas imposé de créer des places de stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements sur le terrain des constructions projetées, il sera fait application des dispositions de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUILLET 2019 - COMMUNE DE LE TEIL -

Envoyé en préfecture le 21/10/2019

Reçu en préfecture le 21/10/2019

Affiché le

ID : 007-210703195-20191016-DELIB772019-DE



3.2 Modifier le règlement écrit concernant les articles 10 et 12 de la zone Ula

3.2.1 Contexte

La zone Ula correspond au secteur de restructuration des établissements Laville.

Ce secteur pourrait faire l'objet d'un projet de construction d'un hôtel qui serait idéalement placé au vu de sa proximité et de son accès directes aux voiries structurantes que sont la RN102 et la RD 86, accueillant d'important flux de circulation.

Cependant le projet se retrouve confronté au règlement du PLU qui apparaît trop prescriptif en matière de hauteur et de stationnement.

Par ailleurs la hauteur est définie pour la zone Ula en se basant sur les côtes du Nivellement Général de la France (côte NGF), ce qui rend le calcul de la hauteur difficile à appréhender.

La municipalité souhaite ainsi modifier les prescriptions concernant la hauteur des constructions et le stationnement afin de permettre la création d'un hôtel en secteur Ula, qui répondra à un besoin identifié d'hébergement sur le territoire.

3.2.2 Modification

Le règlement écrit sera modifié comme tel :

Partie du règlement de l'article 10 - Hauteur - de la zone Ula, avant modification simplifiée n° 1 :

Pour la zone Ula :

La hauteur maximale calculée au point le plus haut des bâtiments ne devra pas dépasser la côte d'altitude 79,00 m (côte NGF).

Partie du règlement de l'article 10 - Hauteur - de la zone Ula, après modification simplifiée n° 1 :

Pour la zone Ula :

La construction d'immeuble en R+5 maximum est autorisée.

Partie du règlement de l'article 12 - Stationnement des véhicules - de la zone Ula, avant modification simplifiée n° 1 :

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement est de 12.5 m² par véhicule.

Les normes minimales sont :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement jusqu'à 30 m² de SHON
- 2 places de stationnement jusqu'à 70 m² de SHON

Pour les constructions hôtelières :

- 1,2 places par chambre d'hôtel

Pour les activités artisanales et industrielle :

- 1 place pour 20 m² de SHON

Pour les entrepôts :

- 1 place par tranche de 200 m² de SHON

Pour les activités commerciales :

- 1 place pour 20 m² de SHON de surface de vente

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements sur le terrain des constructions projetées, il sera fait application des dispositions de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Partie du règlement de l'article 12 - Stationnement des véhicules - de la zone Ula, après modification simplifiée n° 1 :

Pour la zone Ula :

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement est de 12.5 m² par véhicule.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUILLET 2019 - COMMUNE DE LE TEIL -

Envoyé en préfecture le 21/10/2019

Reçu en préfecture le 21/10/2019

Affiché le

ID : 007-210703195-20191016-DELIB772019-DE



Les normes minimales sont :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement jusqu'à 30 m² de SHON
- 2 places de stationnement jusqu'à 70 m² de SHON

Pour les constructions hôtelières :

- 1 places par chambre d'hôtel

Pour les activités artisanales et industrielle :

- 1 place pour 20 m² de SHON

Pour les entrepôts :

- 1 place par tranche de 200 m² de SHON

Pour les activités commerciales :

- 1 place pour 20 m² de SHON de surface de vente

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements sur le terrain des constructions projetées, il sera fait application des dispositions de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

3.3 Supprimer les termes SHOB et SHON dans l'ensemble du règlement

3.3.1 Contexte

L'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1er mars 2012, a remplacé les termes de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) par le terme de surface de plancher.

Ainsi la municipalité souhaite mettre à jour son règlement et remplacer l'ensemble des termes SHON et SHOB par le terme de surface de plancher.

3.7.2 Modification

Afin de remplacer les termes SHON et SHOB par le terme surface de plancher, le règlement sera modifié comme tel :

Dans l'ensemble du règlement :

Les termes SHON et SHON seront remplacés par le terme surface de plancher.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUILLET 2019 - COMMUNE DE LE TEIL -

Envoyé en préfecture le 21/10/2019
Reçu en préfecture le 21/10/2019
Affiché le 
ID : 007-210703195-20191016-DELIB772019-DE

4 . LES PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

Le rapport de présentation :

Le rapport de présentation est modifié.

Le présent document sera inséré dans le rapport de présentation du PLU afin d'explicitier les modifications apportées.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

Les orientations générales du PADD ne sont pas modifiées.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Les OAP ne sont pas modifiées.

Les plan de zonage :

Le plan de zonage est modifié.
Voir le plan de zonage modifiés en annexe.

Le règlement :

Le règlement est modifié.

Voir le règlement modifié en annexe.

Les annexes :

Les annexes ne sont pas modifiées.

MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DU TEIL - 09 SEPTEMBRE 2013 -

MODIFICATION N° 2 PLU DU TEIL

Rappel du code de l'urbanisme page 2
Exposé des motifs page 3
Les documents modifiés du PLU page 9

Objet de la modification n° 2 :

- Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone AUF de la Sablière sud
- Modification de l'orientation d'aménagement et du zonage sur le secteur Melas nord
- Mise à jour des emplacements réservés
- Modifications mineures du règlement

09 SEPTEMBRE 2013

LE TEIL - MODIFICATION N° 2 DU PLU -

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de
la modification n° 2 du 09 septembre 2013

Le Maire



Olivier PEVERELLI

Reçu à la
Préfecture de l'Ardèche
2 - DEC. 2013



MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DU TEIL - 09 SEPTEMBRE 2013 -

1 - RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

Article L 123-13 du code de l'urbanisme :

I.-Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

II.-La révision est effectuée selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

III.-Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article peuvent être menées conjointement.

Article L 123-13-1 du code de l'urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Analyse :

Le présent dossier de modification n°2 du PLU respecte l'article L123-13 et suivants du code de l'urbanisme dans le sens où cette procédure :

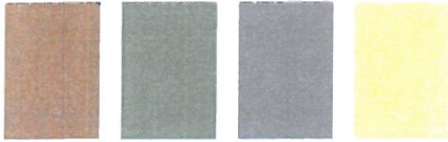
S'inscrit dans la logique et la continuité des orientations générales du PADD.

Ne réduit pas d'espace boisé classé, de zones agricole ou naturelle et forestière.

Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Voir exposé des motifs pages suivantes.



MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DU TEIL - 09 SEPTEMBRE 2013 -

2 - EXPOSE DES MOTIFS

2.1 - OUVERTURE A L'URBANISATION PARTIELLE DE LA ZONE AUF DE LA SABLIERE SUD

Le plan local d'urbanisme du Teil a été approuvé par délibération du conseil municipal le 25 septembre 2007.

Il a ensuite fait l'objet :

- D'une révision simplifiée n° 1 approuvée le : 12 avril 2010
- D'une révision simplifiée n° 2 approuvée le : 28 février 2011
- D'une modification n° 1 approuvée le : 28 février 2011

Le règlement graphique (zonage) a défini en 2007 une zone d'urbanisation future (AUF) au niveau du quartier de la Sablière sud.

L'intitulé de la zone est le suivant : «*Il s'agit d'une zone peu ou pas équipée, réservée pour une urbanisation future. Les voies et réseaux existants à la périphérie de la zone ont une capacité insuffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation dépendra d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme.*»

Pourquoi une ouverture à l'urbanisation «partielle» ?

La modification n° 2 du PLU va permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie seulement de la zone AUF. Toutefois, l'étude (et l'orientation d'aménagement qui en découle) a été réalisée sur l'ensemble de la zone AUF afin d'avoir une cohérence d'urbanisation d'ensemble. Le schéma de voirie et de déplacement piéton a ainsi été étudié sur la totalité de la zone AUF.

Cette ouverture «partielle» à l'urbanisation ne rendra donc pas impossible (ou incohérente) l'urbanisation des parties «est» et «ouest» de la section qui sera «ouverte».

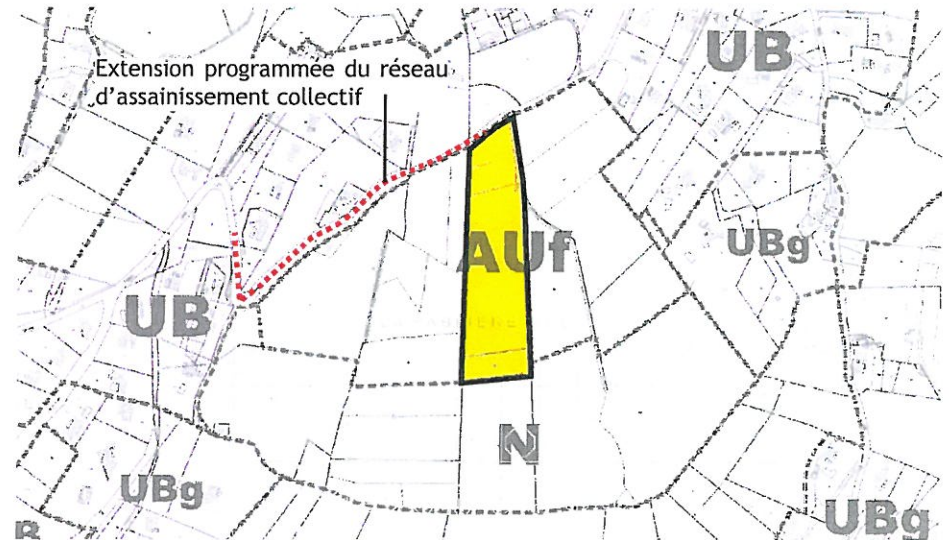
Les aménagements réalisés par la commune permettant l'ouverture à l'urbanisation :

La commune du Teil a programmé la desserte de la zone AUF par le réseau d'assainissement collectif. Les études ont été réalisées et les travaux sont programmés à court terme (voir croquis ci-contre).

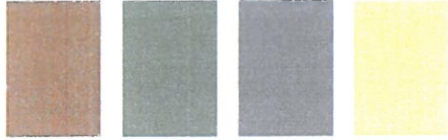


Localisation de la zone AUF

Extrait du PADD



Partie de la zone AUF ouverte à l'urbanisation à l'issue de la modification n° 2 du PLU



MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DU TEIL - 09 SEPTEMBRE 2013 -

Le parti d'aménagement :

Le parti d'aménagement général consiste à établir un schéma de voirie sous forme de «bouclage».

Un seul accès sera prévu sur le chemin des Helviens et, à terme, aucune voirie ne se terminera par une impasse.

Un emplacement réservé au bénéfice de la commune sera créé sur la voie de bouclage afin de s'assurer de la faisabilité du schéma de voirie à long terme.

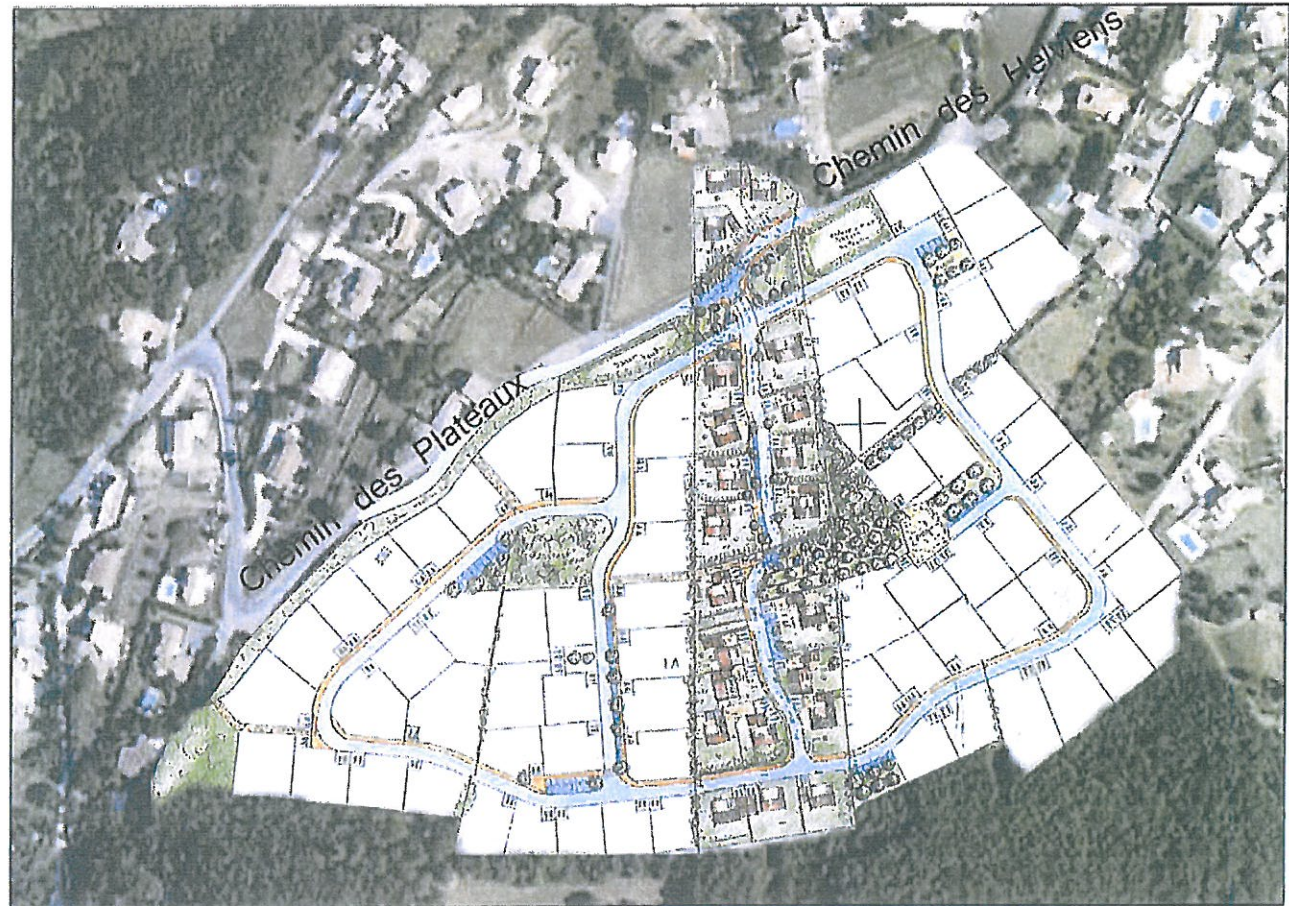
Un espace vert longitudinal sera prévu sur la partie basse de la zone AUF (partie nord) et permettra d'aménager des bassins de rétention des eaux pluviales. Ces espaces revêtiront par ailleurs un aspect mixte (fonctionnel et paysager).

Des trottoirs et des cheminements piétons en site propre irrigueront l'ensemble de la zone AUF et viendront se connecter sur un espace public paysager central servant de lieu de centralité bien identifié.

Cet espace sera aménagé en conservant au maximum la végétation existante, ce qui assurera un espace avec des sujets de grandes tailles dès livraison du programme.

La moyenne des lots sera de 400 m² environ, ce qui permettra une offre différente de celle que l'on peut trouver dans les abords immédiats de la zone AUF.

Cette densité de 20 logements par hectare est ainsi en adéquation avec les dispositions de la loi ENE, dite Grenelle II, qui impose de garantir une mixité dans les formes d'habitat.



EPELLEY



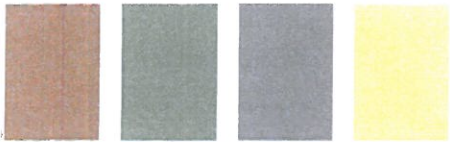
GÉOMÈTRE-EXPERT URBANISTE

4, Bis Bd Saint-Joseph 26700 PIERRELATTE

Insertion du projet Quartier Sablière

Référence N°12058





MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DU TEIL - 09 SEPTEMBRE 2013 -

L'orientation d'aménagement :

La partie qui sera «ouverte» à l'urbanisation sera classée en zone AUa du PLU.

Celle-ci sera urbanisable uniquement sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une orientation d'aménagement sera également définie afin de s'assurer de la qualité du projet mais également afin de ne pas grever l'urbanisation ultérieure des parties «est» et «ouest» de la zone AUF.

L'orientation d'aménagement prévoit ainsi :

Un seul accès sur le chemin des Helviens.

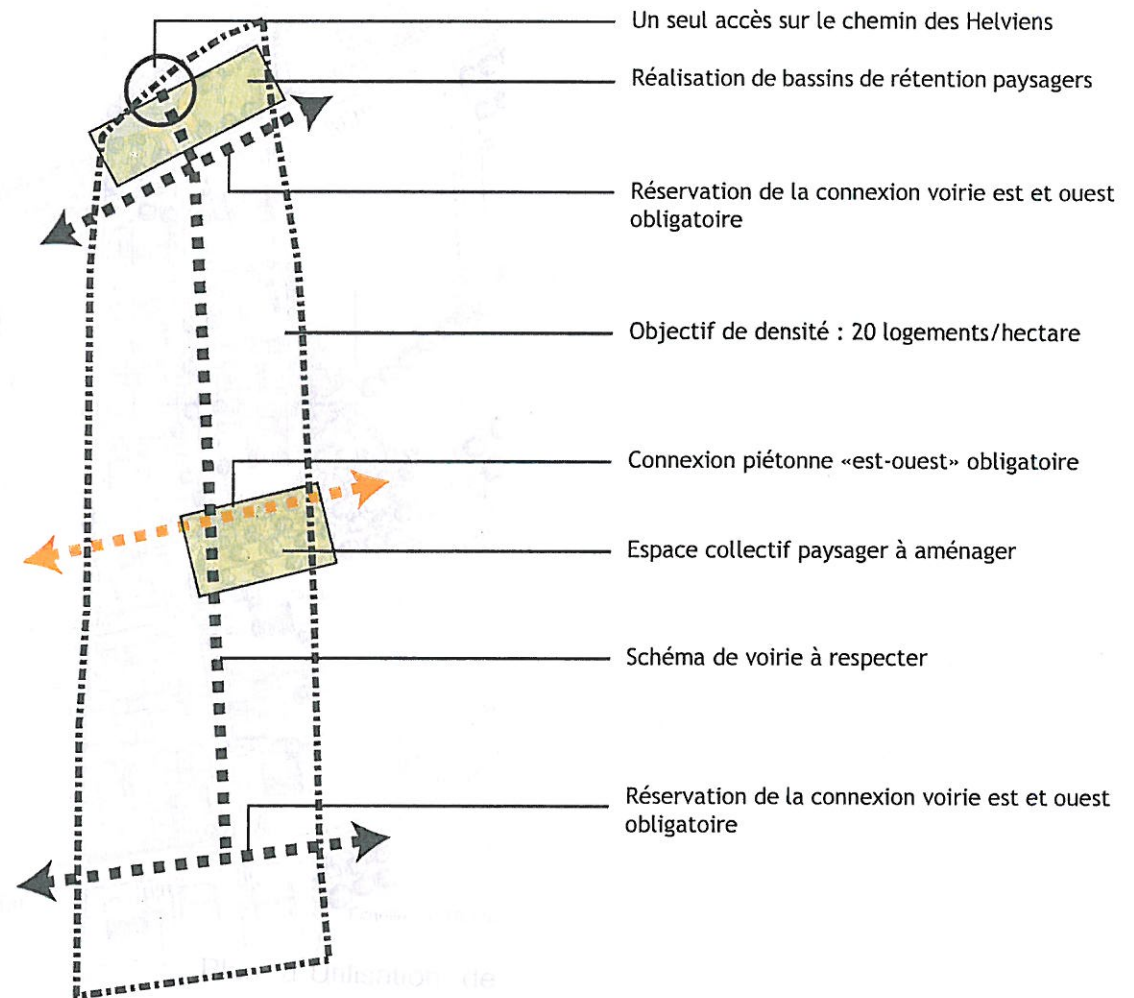
La réalisation de bassins de rétentions paysagers des eaux pluviales sur la partie «aval» de la zone.

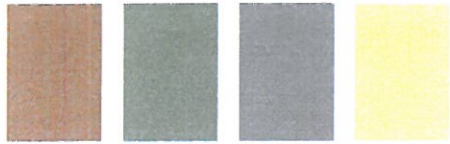
La réalisation d'un espace collectif paysager central.

La connexion piétonne de l'espace central avec les parties «est» et «ouest» de la zone AUF.

La connexion voirie vers les parties «est» et «ouest» de la zone AUF en partie «basse» et «haute» de la zone AU.

Un emplacement réservé sera prévu pour l'ensemble de la voirie de bouclage afin de garantir sa réalisation à terme.





MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DU TEIL - 09 SEPTEMBRE 2013 -

2.2 - MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DU ZONAGE SECTEUR MELAS NORD

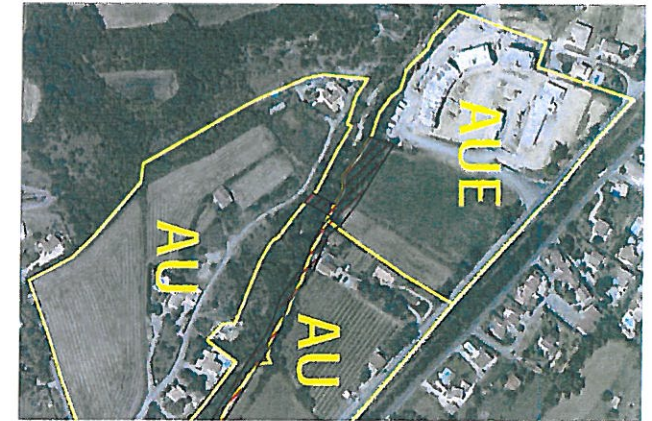
Dans le PLU approuvé en 2007, une zone AUe avait été définie. Elle correspondait au projet d'implantation de la nouvelle gendarmerie.

Les bâtiments de la nouvelle gendarmerie ont aujourd'hui été livrés et n'occupent que la partie «ouest» de la zone AUe.

L'objectif de la modification n°2 est donc de reclasser en zone AU la partie «est» de la zone AUe.

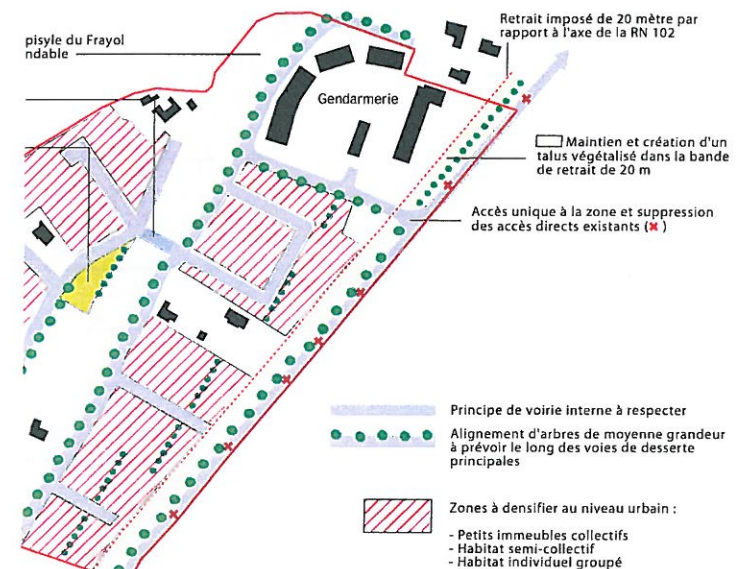
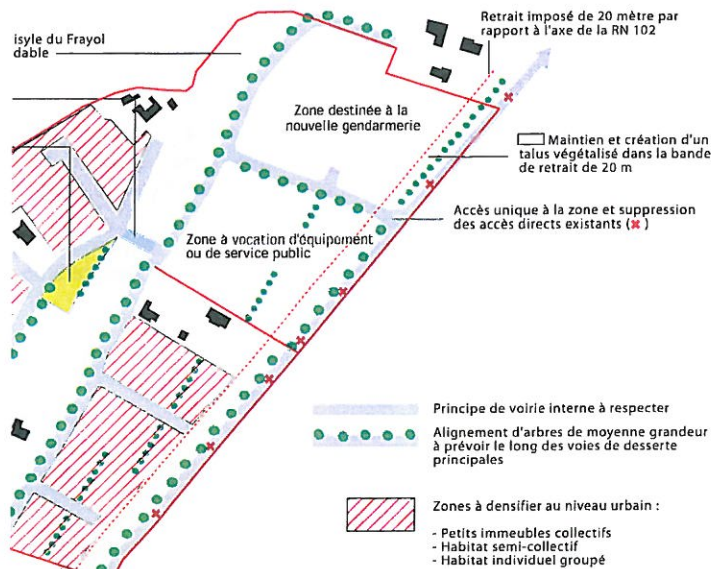
En effet, le règlement de la zone AUe n'autorise que les constructions à vocation d'équipement public ou de services. Un classement en zone AU permettra le développement résidentiel tel qu'il est programmé plus à l'est et sur la rive droite du Frayol.

Ce classement en zone AU impose également de mettre à jour l'orientation d'aménagement et le schéma de voirie qui avait été tracé. Un emplacement réservé pour la voirie sera défini.



Orientation d'aménagement avant modification n°2

Orientation d'aménagement après modification n°2





MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DU TEIL - 09 SEPTEMBRE 2013 -

2.3 - EVALUATION DES CAPACITES EN LOGEMENTS SUPPLEMENTAIRES SUITE A LA MODIFICATION N° 2

Evaluation du nombre de logements et d'habitants :

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUF de la Sablière-sud et d'une partie de la zone AUE de Mélas va engendrer un potentiel supplémentaire de logements et de population.

L'opération d'aménagement d'ensemble de la Sablière-sud va permettre la construction d'une vingtaine de logements pour une population attendue de 60 habitants.

La commune se base sur une occupation destinée à des familles et a fixé l'estimation d'occupation à 3 personnes par logement.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUE de Mélas, sur la base d'un objectif de 20 logements par hectare, permettra également la construction d'une vingtaine de logements.

L'occupation par logement dans ce secteur est estimée à 2.3 habitants, ce qui donne un potentiel de 40 à 50 habitants.

Compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durable de 2007 :

La modification n°2 permettra ainsi l'accueil d'une centaine de nouveaux habitants.

Cela est compatible avec l'objectif démographique initial du PLU élaboré en 2007 qui était de 10.000 habitants à un horizon de 10 ans (soit 2017). (Voir page 56 du rapport de présentation).

Rappel population légale 2010 (en vigueur le 01 janvier 2013) : 8272 habitants.

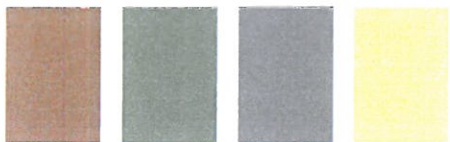
Equilibre social de l'habitat :

Par ailleurs, la politique de développement urbain inscrite dans le PADD a pour objectif de :

Permettre un développement maîtrisé du plateau de la Sablière, en imposant notamment des opérations d'aménagement d'ensemble sur les grandes entités foncières non bâties (...)

D'assurer une transition urbaine entre Mélas et le plateau résidentiel, en permettant une vocation mixte du secteur situé à l'ouest de Mélas (équipements, commerces, habitat) et en imposant des formes d'habitat intermédiaires entre la structure urbanisée dense et la zone pavillonnaire ouest (habitat collectif ou semi collectif par exemple...).

La modification n°2 du PLU entre ainsi parfaitement dans le cadre de ces orientations.



MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DU TEIL - 09 SEPTEMBRE 2013 -

2.4 - MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Un emplacement réservé (n°9) avait été tracé en rive droite du Frayol afin de permettre l'aménagement d'un petit espace public, conformément à l'orientation d'aménagement de la zone AU. La maîtrise foncière étant désormais acquise, la commune souhaite supprimer cet emplacement réservé.

En revanche, la commune souhaite définir un nouvel emplacement réservé sur la parcelle BE n° 605, au niveau du quartier le Clat afin d'aménager à terme une aire de stationnement.

La liste des emplacements réservés sera mise à jour.

2.5 - MODIFICATIONS MINEURES DU RÈGLEMENT

Règlement du secteur UIb :

L'article 7 de la zone UI prévoit que pour les zones UIb, les bâtiments devront être implantés à un minimum de 5 mètres des limites séparatives.

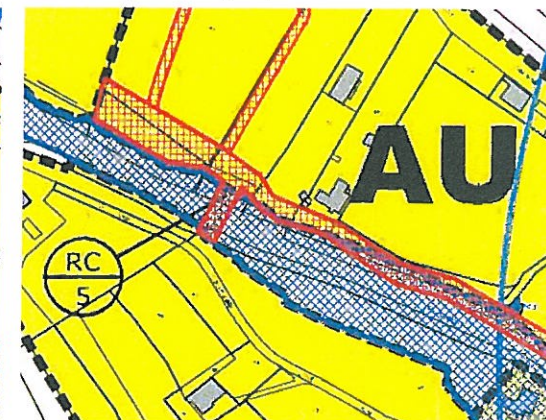
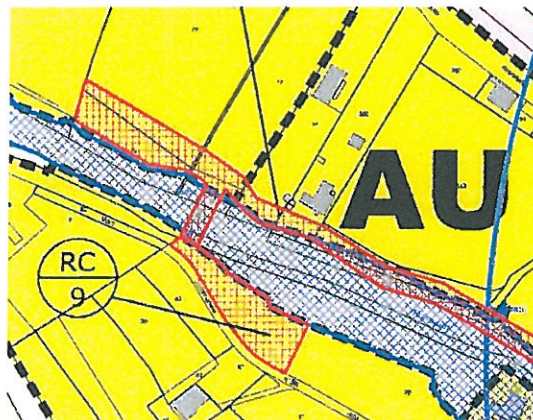
L'article 13 de la zone UI, prévoit que «si la surface de la zone UIb nord est découpée en plusieurs lots, des plantations de brise-vent orientées Est-ouest devront être réalisées (cyrès de Provence, Peupliers de Simon)».

Après analyse et premières esquisses de travail et d'implantation de bâtiments, il apparaît que ces règles ne sont pas adaptées et ne permettent pas une densification satisfaisante.

Il est ainsi proposé de supprimer ces deux alinéas.

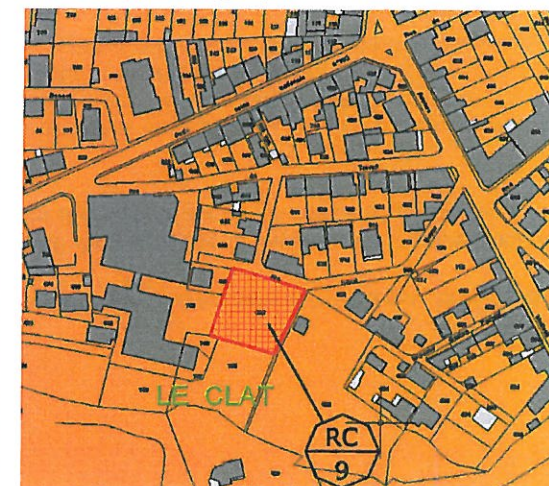
zonage avant modification n°2

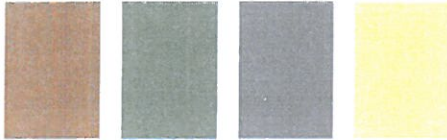
Zonage après modification n°2



zonage avant modification n°2

Zonage après modification n°2





MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DU TEIL - 09 SEPTEMBRE 2013 -

3 - LES DOCUMENTS MODIFIES DU PLU

Le rapport de présentation :

Le présent document sera inséré dans le rapport de présentation du PLU afin d'explicitier les modifications apportées conformément à l'article R123-2 du code de l'urbanisme.

Ce document permet effectivement de renforcer le rapport de présentation qui expose les justifications des dispositions du document d'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durable :

Le PADD n'est pas modifié.

Le règlement graphique (zonage) :

Le zonage est modifié pour prendre en compte les éléments présentés dans le présent dossier de modification n° 2 du PLU.

Une zone AUa (de 1.27 hectares environ) est définie au détriment de la zone AUF sur les parcelles n°56 et 58, lieu-dit La Sablière Sud.

Un emplacement réservé (n° 17) est défini afin d'assurer un schéma de voirie cohérent sur le long terme (bouclage).

La zone AUe, au lieu-dit Malaure, est réduite sur les parcelles BY 77 et 78 au profit de la zone AU. Un nouvel emplacement réservé (N° 18) est créé pour la desserte de cette nouvelle zone.

L'emplacement réservé n° 9 est supprimé. Un nouvel emplacement réservé n° 9 (en remplacement) est créé sur la parcelle BE 605 afin d'aménager une aire de stationnement.

Voir annexe n° 1 pour les modifications de zonage à l'issue de la modification n° 2.

Les orientations d'aménagement :

Une nouvelle orientation d'aménagement est rédigée pour la zone AUa de la Sablière-sud.

L'orientation d'aménagement de la zone AU-AUe de la Gendarmerie est modifiée.

Voir annexes n° 2 et n° 3.

Le règlement :

Le règlement de la zone UI est modifié afin d'adapter les articles 7 et 13.

Le règlement de la zone AU est complété afin d'imposer la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour les zones indicées AUa

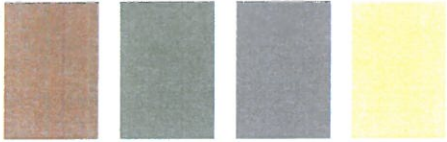
Voir annexe n° 4 pour la nouvelle rédaction des articles UI 7 et UI 13 et AU2.

Les annexes :

La liste des emplacements réservés au bénéfice de la commune est mise à jour suite :

- A la définition d'un nouvel emplacement réservé (N° 9)
- A la création d'un emplacement réservé (N° 17) pour la zone AU de la Sablière sud
- A la création d'un emplacement réservé (N° 18) pour la zone AU de Mélas

Voir annexe n° 5 pour la nouvelle liste des emplacements réservés.

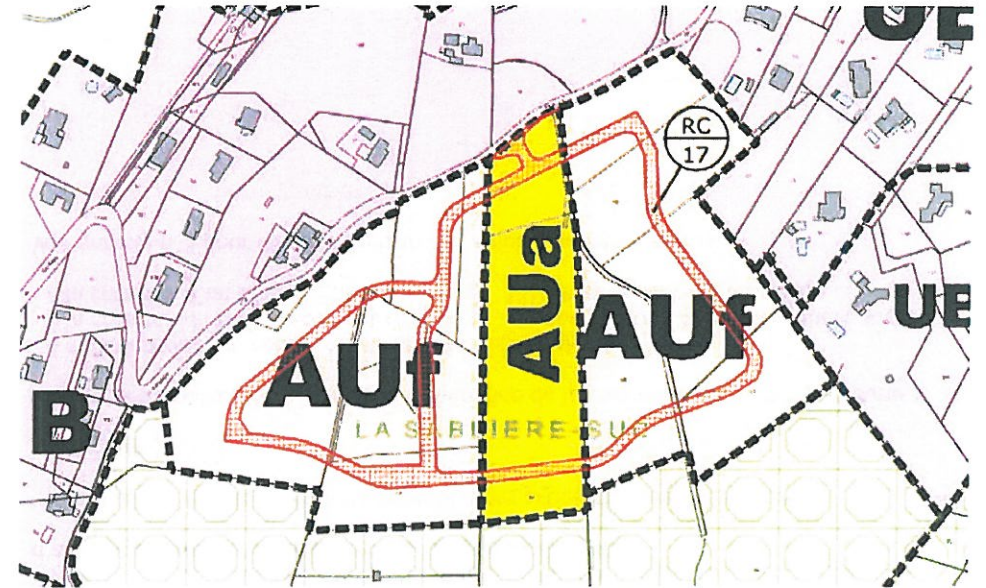
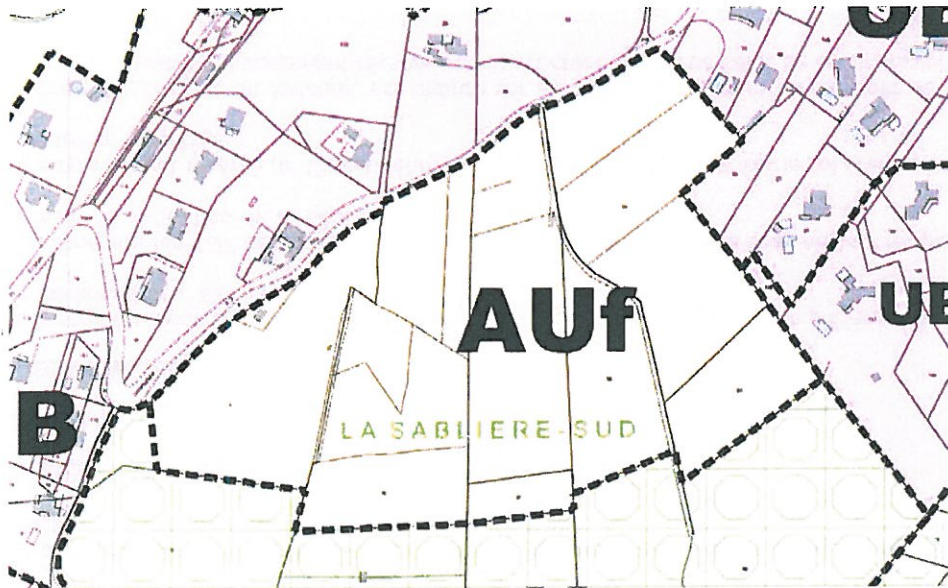


MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DU TEIL - 09 SEPTEMBRE 2013 -

ANNEXE N° 1

ZONAGE MODIFIÉ SECTEUR SABLIERES SUD

zonage avant modification n°2 → Zonage après modification n°2

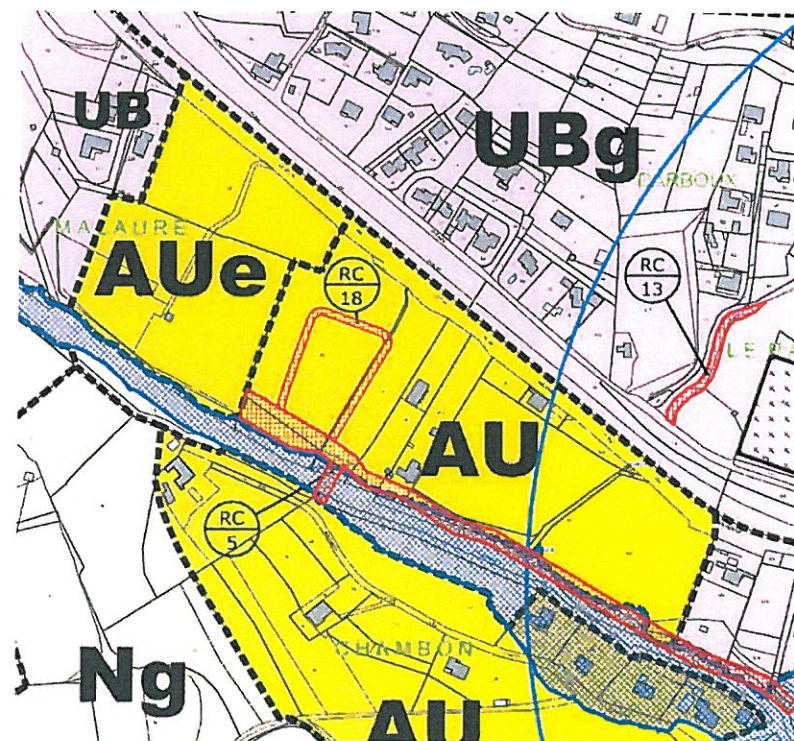
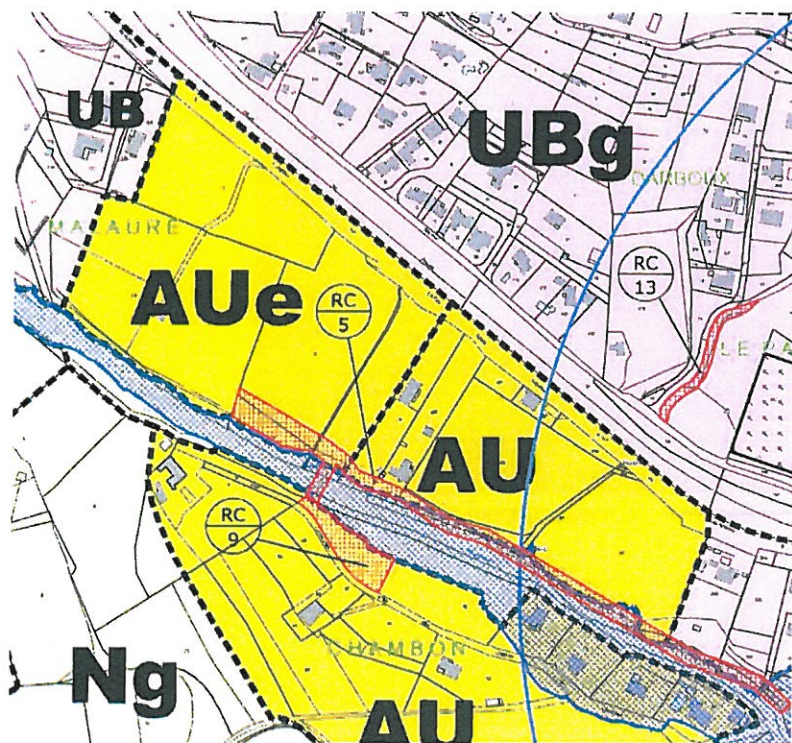




MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DU TEIL - 09 SEPTEMBRE 2013 -

ANNEXE N°1 ZONAGE MODIFIÉ SECTEUR MELAS

zonage avant modification n°2 → Zonage après modification n°2





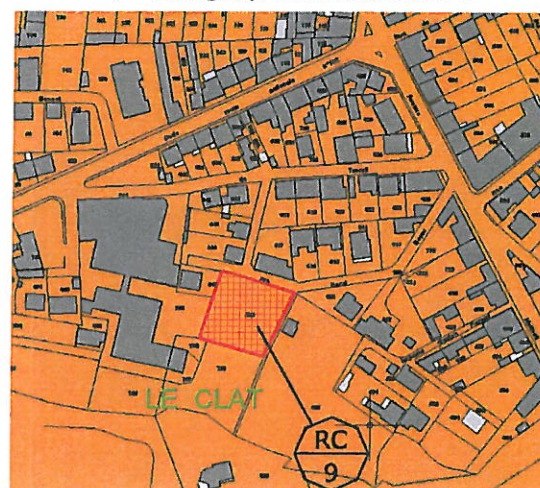
MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DU TEIL - 09 SEPTEMBRE 2013 -

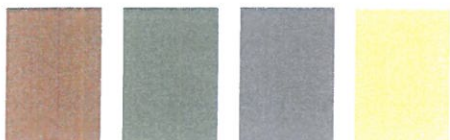
ANNEXE N° 1
ZONAGE MODIFIÉ SECTEUR LE CLAT

zonage avant modification n°2

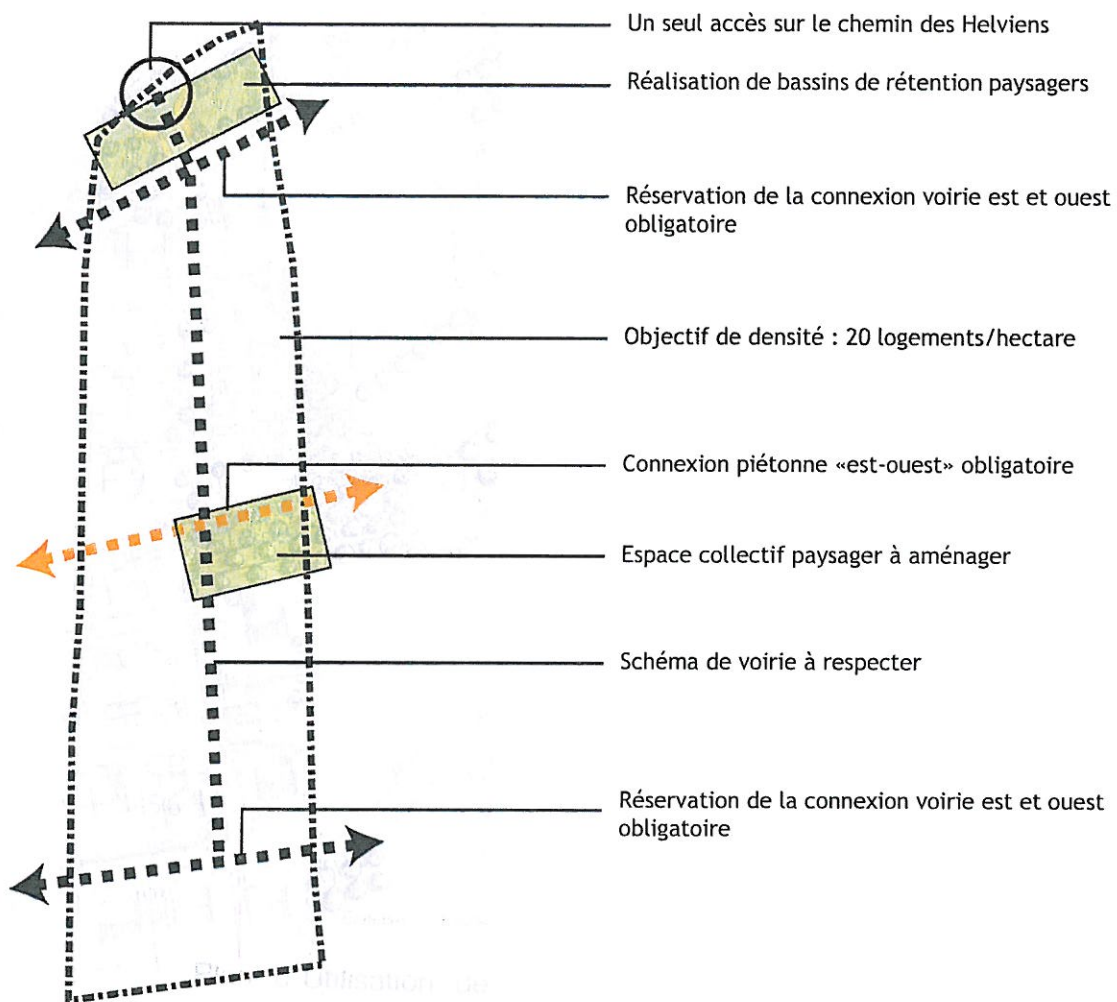


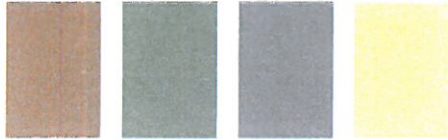
Zonage après modification n°2





ANNEXE N° 2
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ZONE AUa - LA SABLIERE SUD

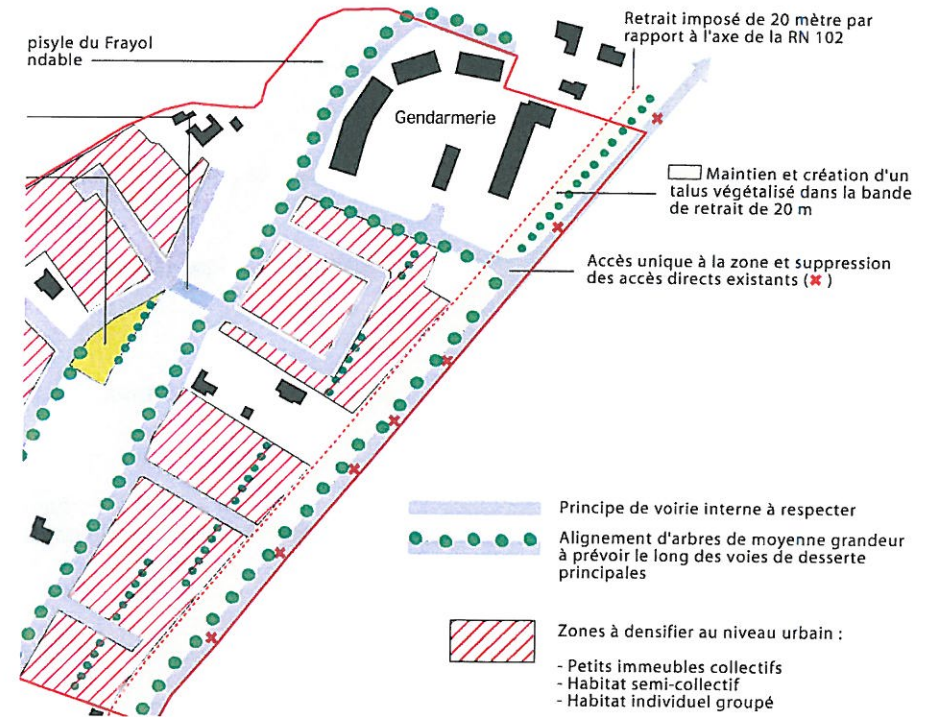
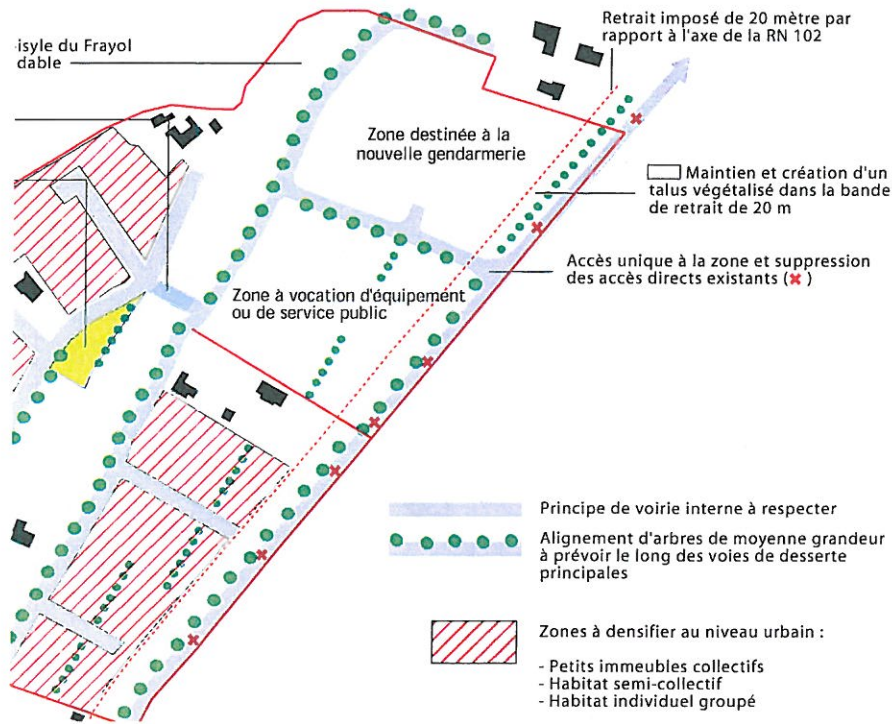


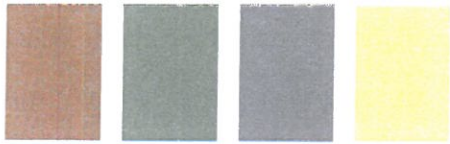


MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DU TEIL - 09 SEPTEMBRE 2013 -

ANNEXE N° 3 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ZONE AU - AUE

Orientation d'aménagement avant modification n°2 → Orientation d'aménagement après modification n°2

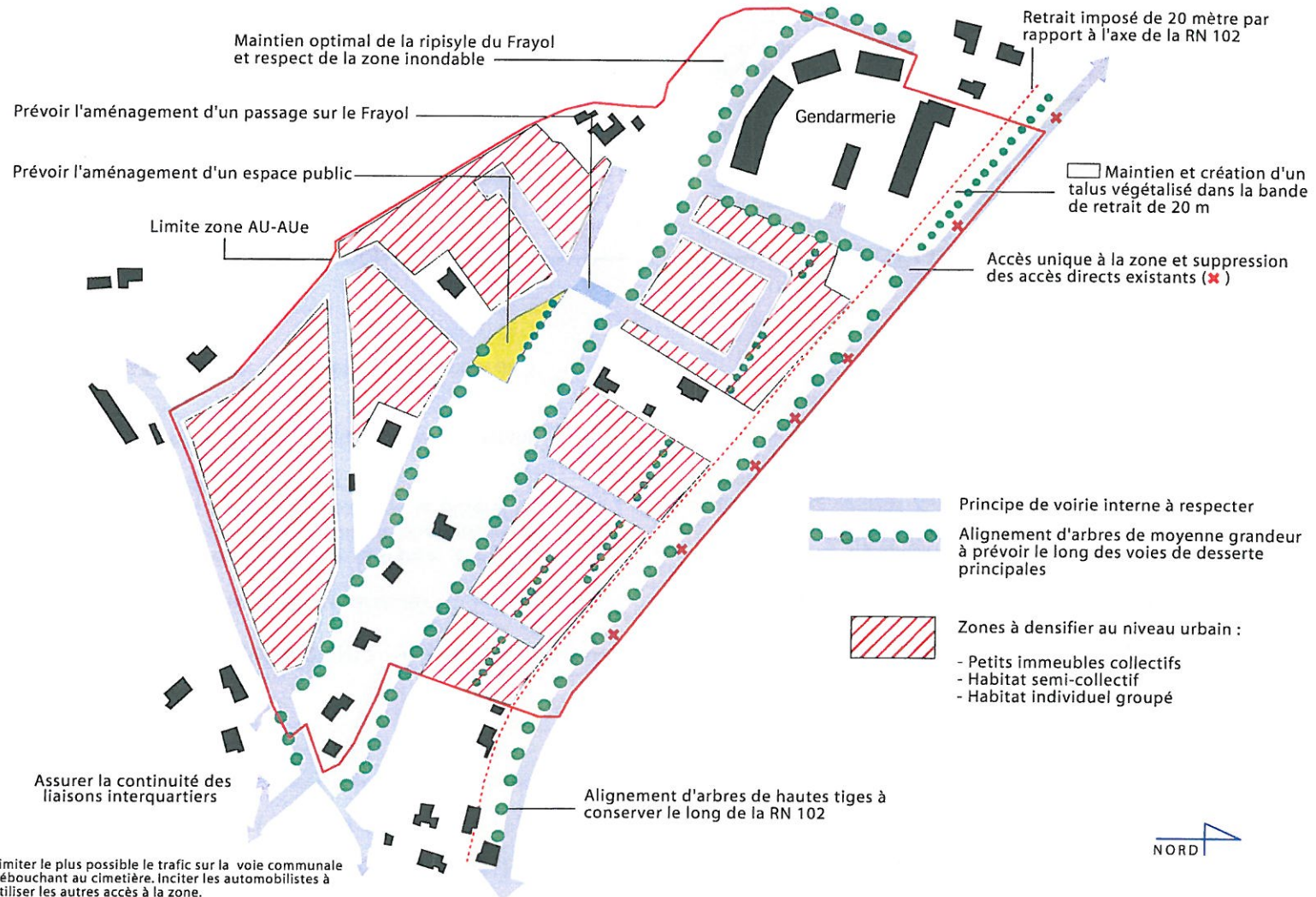




MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DU TEIL - 09 SEPTEMBRE 2013 -

ANNEXE N° 3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT APRES MODIFICATION N° 2
ZONE AU - AUE



Limiter le plus possible le trafic sur la voie communale débouchant au cimetière. Inciter les automobilistes à utiliser les autres accès à la zone.



ARTICLE UI 7 AVANT MODIFICATION N°2

ARTICLE UI 7 APRES MODIFICATION N°2

Article UI 7 -- Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

Pour les zones UIb, les bâtiments devront être implantés à un minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Article UI 7 -- Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

ARTICLE UI13 (PAGE 16) AVANT MODIFICATION N°2

ARTICLE UI13 (PAGE 16) APRES MODIFICATION N°2

Si la surface de la zone UIb nord est découpée en plusieurs lots, des plantations de brise-vent orientées Est-ouest devront être réalisées (cyprés de Provence, Peupliers de Simon).

Les essences plantées, support des constructions à usage d'activité, devront être composées d'essences locales.

Pour la création des haies, on préférera aux thuyas, troènes, lauriers et autres essences génériques, des haies défensives constituées de végétaux piquants : Berberis (Épine vinette), Zanthoxylum (Poivrier du Japon), Poncirus (citronnier horticole), Paliurus (Épine du Christ).

Ces essences très efficaces en matière d'intrusion seront préférées aux clôtures métalliques.

Les essences plantées, support des constructions à usage d'activité, devront être composées d'essences locales.

Pour la création des haies, on préférera aux thuyas, troènes, lauriers et autres essences génériques, des haies défensives constituées de végétaux piquants : Berberis (Épine vinette), Zanthoxylum (Poivrier du Japon), Poncirus (citronnier horticole), Paliurus (Épine du Christ).

Ces essences très efficaces en matière d'intrusion seront préférées aux clôtures métalliques.

ARTICLE AU2 AVANT MODIFICATION N°2

ARTICLE AU2 APRES MODIFICATION N°2

Article AU-2 -Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement du PADD.

Les constructions à usage artisanal sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

En zone **AUe**, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être liées à une activité de service ou d'équipement.

Article AU-2 -Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement du PADD.

Pour le secteur **AUa**, les constructions ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions à usage artisanal sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

En zone **AUe**, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être liées à une activité de service ou d'équipement.

MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DU TEIL - 09 SEPTEMBRE 2013 -

ANNEXE N° 5

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS MISE À JOUR

- PLAN LOCAL D'URBANISME - LE TEIL - ANNEXES -

1. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

La commune a décidé d'inscrire les emplacements réservés suivants :

DESIGNATION	AFFECTATION	BENEFICIAIRE
RC1	Elargissement de la voie communale du Pelican	Commune
RC2	Création d'une voie entre le Teillaret et la Sablière nord	Commune
RC3	Elargissement de la voie communale n°6 chemin de la Rouvière	Commune
RC4	Protection de la nouvelle ressource en AEP	Commune
RC5	Schéma de voirie de desserte de la zone AU et Aue	Commune
RC6	Amélioration accès à la zone de Laparelle	Commune
RC7	Amélioration accès à la zone de Laparelle	Commune
RC8	Stationnement public	Commune
RC9	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune
RC10	Bassin de rétention de la Sablière nord	Commune
RC11	Elargissement de la voie communale n°14 - Voie de Cheynet	Commune
RC12	Elargissement de la desserte de la zone de Leveque-sud	Commune
RC13	Elargissement de la desserte de la zone du Paradis	Commune
RC14	Agrandissement du cimetière de Mélas	Commune
RC 15	Aménagement ouvrages hydrauliques	Commune
RC 16	Elargissement du chemin des Helviens	Commune
RC 17	Schéma de voirie de desserte de la zone AU de la Sablières	Commune
RC 18	Schéma de voirie de desserte de la AU de Mélas (partie nord)	Commune

2. NOTICE SUR LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET L'ASSAINISSEMENT AUTONOME

La gestion de l'assainissement :

La commune dispose depuis juin 1999 d'un schéma général d'assainissement (SGA) auquel a été adjointe une étude d'aptitude des sols lors de la révision du POS.

Il existe deux réseaux de collecte des eaux usées sur la commune : celui du centre-ville avec une unité de traitement située en bordure du Rhône et celui de la Sablière avec un traitement sur place. Ce dernier va très prochainement être raccordé au réseau du centre ville, ce qui va permettre la démolition de la station d'épuration de la Sablière.

Une partie du bassin versant de la Sablière sera raccordée sur la conduite d'eaux usées projetées dans le cadre de la construction de la gendarmerie et de la zone du PAE. Cette conduite projetée se raccordera à la conduite existante à hauteur du pont de la rue Paul GUILLERMONT pour ensuite diriger les eaux usées vers la STEP.

Le schéma général d'assainissement a permis d'établir un zonage d'assainissement :

Le zonage d'assainissement collectif :

La zone d'assainissement collectif englobe les secteurs raccordés, raccordables et les projets d'extension du réseau.

Le zonage d'assainissement individuel :

La zone d'assainissement individuel concerne tout le reste de la commune. Ces systèmes sont découpés en sites « favorables », « moyennement favorables » ou « défavorables » à l'assainissement non collectif.

3. NOTICE SUR LE RESEAU D'EAU POTABLE

L'agglomération du Teil possède un réseau d'alimentation en eau potable qui jusqu'à présent a bien répondu à la demande et aux besoins. Il existe toutefois des problèmes structurants :

- Une ressource principale (pompage de Grimolles) qui fournit la plus grande partie de l'eau.
- Un transfert nord-sud insuffisant qui génère des problèmes de pression.
- Des réserves inégalement réparties
- Des quartiers en cours de développement où la possibilité de satisfaire les besoins doit être vérifiée.

La municipalité a donc élaboré en septembre 2000 un schéma directeur et un diagnostic du réseau d'alimentation en eau potable, qui présente un état des lieux, une évaluation des besoins et un schéma qui expose des solutions techniques.

Le pompage de Grimolles :

Ce pompage a été créé en 1958 et son champ captant est situé sur la commune de Rochemaure, en rive droite du Rhône. La mise en conformité des périmètres de protection a été réalisée, mais le contexte local reste assez défavorable. En effet, la proximité des habitations, de la voie ferrée et de la route nationale constitue un risque potentiel de pollution accidentelle.

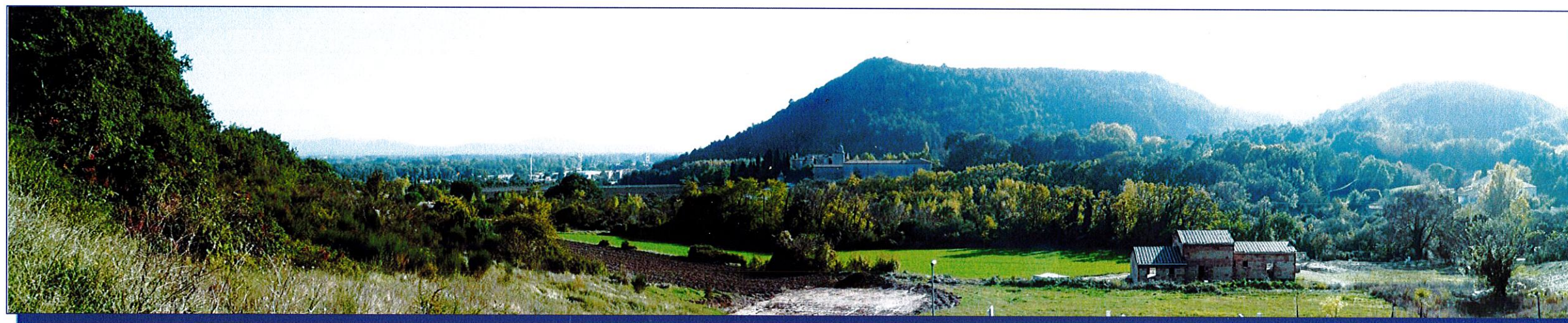
Ce pompage représente 75 % de la production totale annuelle.





RN102 CONTOURNEMENT NORD DU TEIL

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU TEIL



- COMMUNE DU TEIL -

SOMMAIRE GENERAL

I. RAPPEL REGLEMENTAIRE	3
II. NOTICE EXPLICATIVE.....	3
II.1. PRESENTATION DU PROGRAMME	3
II.2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE LA ZONE D'ETUDE DE L'OPERATION	4
II.2.1. Le milieu physique	4
II.2.2. Le milieu naturel.....	4
II.2.3. Le milieu humain	4
II.2.4. Le patrimoine et le paysage.....	4
II.3. PRESENTATION DU PROJET.....	6
II.3.1. Tracé en plan	6
II.3.2. Profil en long	6
II.3.3. Profil en travers type.....	6
II.3.4. Ouvrages d'art.....	6
II.3.5. Estimation du projet.....	6
II.4. ANALYSE DES EFFETS DIRECTS ET INDIRECTS, TEMPORAIRES ET PERMANENTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PROPOSEES	8
II.4.1. Milieu physique	8
II.4.2. Milieu naturel	8
II.4.3. Milieu humain	9
II.4.4. Patrimoine et paysage	9
III. NATURE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU DU TEIL	10
III.1. ZONES AFFECTEES PAR LE PROJET	10
III.2. IMPACTS DU PROJET VIS-A-VIS DES REGLES D'URBANISME.....	10
IV. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	10
V. CONTENU DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU TEIL	10

I. RAPPEL REGLEMENTAIRE

En application de l'article L.123-16 du Code de l'urbanisme, la déclaration d'utilité publique d'une opération, qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme, ne peut intervenir que si :

- l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
- l'acte déclaratif d'utilité publique ou la déclaration de projet est pris après que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public mentionné à l'article L.122-4, s'il en existe un, de la région, du département et des organismes mentionnés à l'article L.121-4, et après avis du conseil municipal.

La déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles R.11-14-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (cf. Partie A, intitulée "Objet de l'enquête" du dossier d'enquête publique)

II. NOTICE EXPLICATIVE

II.1. PRESENTATION DU PROGRAMME

Le projet de Contournement Nord du Teil par la RN102 est inclus dans le programme RN102/RD86 qui a pour objectif principal de reporter le trafic de transit qui traverse actuellement le centre ville du Teil.

Ainsi, ce programme se constitue de deux phases :

- une première phase avec le prolongement de la déviation de la RD86 au Nord
- une seconde phase de contournement Nord du Teil par la RN102.

Les objectifs de ce programme sont :

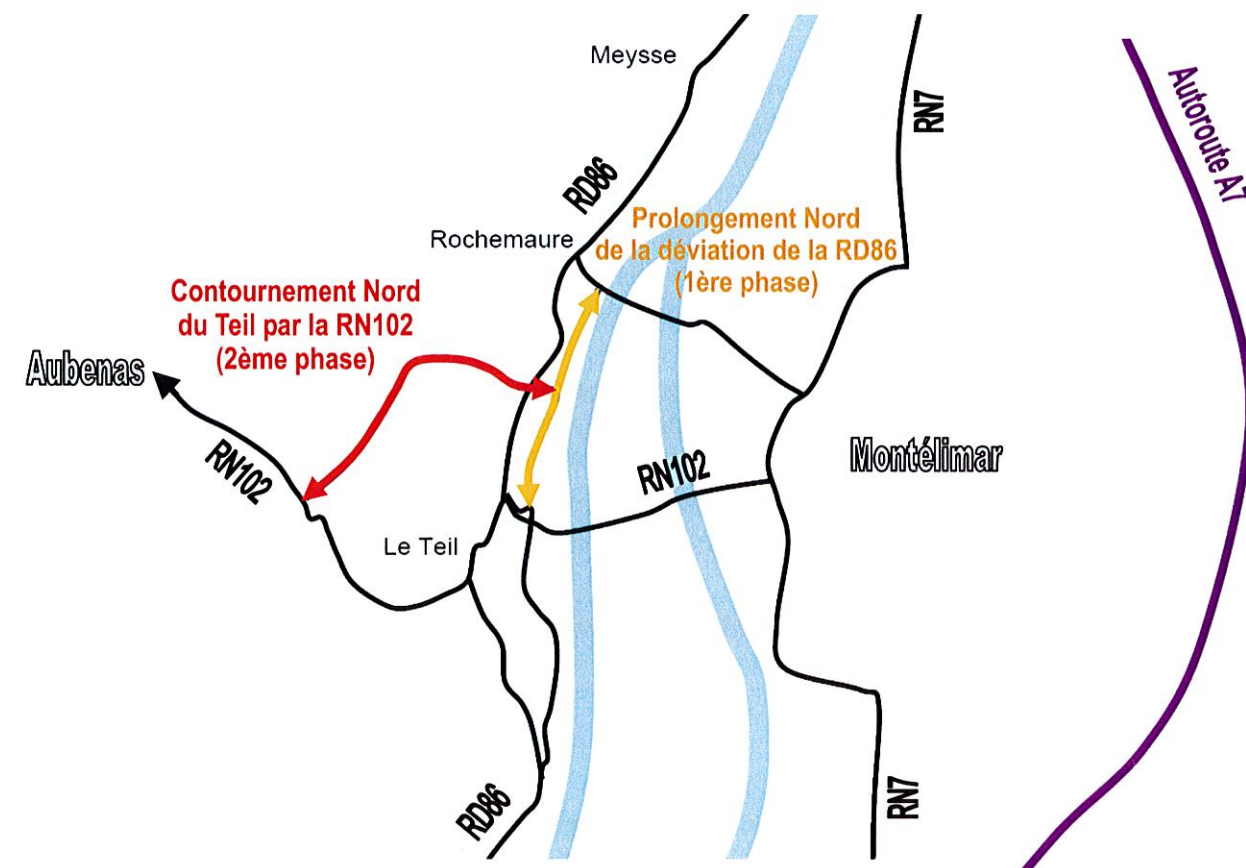
- de faciliter l'accès de l'Ardèche méridionale aux grandes infrastructures de la vallée du Rhône (A7, RN7, gares ferroviaires) ;
- d'améliorer les conditions de circulation, en particulier en terme de régularité et de sécurité, pour le trafic de transit et d'échange entre les agglomérations d'Aubenas et de Montélimar ;
- de réduire les nuisances en terme de bruit et de pollution de l'air pour les secteurs fortement urbanisés traversés par des axes à fort trafic.

Le prolongement de la déviation de la RD86 au Nord a été mis en service en mai 2010.

Les objectifs particuliers du projet de contournement Nord du Teil par la RN102 (2^{ème} phase du programme) sont :

- l'amélioration des conditions de circulation pour le trafic d'échange et de transit Ouest / Est ;
- la diminution d'une part importante du trafic dans la traversée du centre du Teil permettant de réduire de manière importante les nuisances en termes de bruit, de pollution de l'air, et de sécurité pour les riverains.

Synoptique du programme RN102/RD86



II.2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE LA ZONE D'ETUDE DE L'OPERATION

II.2.1. Le milieu physique

La zone d'étude concerne les communes du Teil et de Rochemaure, localisées dans le département de l'Ardèche. Elles s'inscrivent au droit d'un important nœud de communication entre l'Ardèche méridional (Aubenas) et la vallée du Rhône (axe de l'autoroute A7 au droit du bassin de Montélimar). La RN102, qui traverse la zone urbaine du Teil, constitue l'axe principal de communication Est / Ouest.

La topographie de la zone d'étude est difficile, présentant une rapide succession de collines et de talwegs dont les dénivelés peuvent atteindre plus de 200 mètres. Elle constitue une contrainte importante vis-à-vis d'un aménagement routier, nécessitant la réalisation d'ouvrages de franchissements et des terrassements importants (déblais et remblais).

Le sous-sol de nature calcaire se compose de deux réserves en eaux souterraines exploitées pour l'alimentation en eau potable. Les prélèvements sont effectués par deux captages : le captage de Bauthéac / sources de Charonsac (commune du Teil), pourvu de périmètres de protection. le captage de Grimolles (commune de Rochemaure), pourvu de périmètres de protection, dont celui éloigné s'étend plus à l'Est de la RD86.

Le territoire est également le siège de plusieurs résurgences dont les sources de la Sablière (zone de Mayonet) qui alimentent le système d'alimentation du ruisseau de Joviac et de ses affluents (dont le ruisseau de Mayouet), et, par la même, l'alimentation du système hydraulique du domaine de Joviac (monument historique). Des sources sont également présentes au droit du Pontet.

Le réseau hydrographique se constitue de plusieurs petits affluents en rive droite du Rhône : le Frayol, le ruisseau de Joviac et le Chambeyrol, et intéresse plusieurs de leurs affluents secondaires plus ou moins pérennes, dont les ruisseaux du Chabassot, du Courion et de Mayouet caractérisés par des écoulements torrentiels.

En dépit d'une qualité d'eau globale assez bonne, la richesse hydrobiologique reste limitée en raison des caractéristiques intrinsèques aux écoulements (discontinuités de profil, assècs fréquents,...). Ainsi, seuls le Frayol et le Joviac présentent un intérêt halieutique avéré.

Les écoulements du Joviac constituent un enjeu fort de préservation en raison de ses potentialités biologiques et de leur intérêt patrimonial (alimentation du système hydraulique du domaine de Joviac inscrit à l'inventaire des monuments historiques).

Le contournement Nord du Teil concerne la zone inondable du Rhône ponctuellement au droit de son raccordement sur la RD86.

II.2.2. Le milieu naturel

Le site d'étude reste à l'écart des milieux les plus remarquables de la vallée du Rhône, reconnue en ZNIEFF de type II pour sa richesse écologique et l'importance fonctionnelle du corridor qu'elle constitue. En revanche, les contreforts de Rochemaure et du Teil accueillent une délimitation de la ZNIEFF de type I "Vallon de Chambeyrol". Aucune délimitation d'espace naturel remarquable n'est recensée dans la vallée du Frayol.

Les sensibilités du site d'étude s'expriment particulièrement vis-à-vis de l'intérêt du vallon du Chambeyrol et du relief de la Montagnole, par la présence de la Corroyère (arbuste) notamment au droit de la ripisylve, ainsi que vis-à-vis de l'intérêt écologique particulier du vallon de Joviac en raison de sa grande diversité de milieux et du fait qu'il accueille une belle population d'écrevisses à pattes blanches.

Plusieurs axes de déplacements de la faune sont observés entre le Montagnole et Vermille, la Montagnole et au dessus-de Mayouet, ainsi que le long du Chambeyrol.

II.2.3. Le milieu humain

Les territoires communaux se caractérisent par une démographie en légère croissance depuis 1990, mais en léger retrait des tendances observées sur l'aire urbaine de Montélimar.

Une forte proportion de la population active travaille hors de la commune de résidence et contribue ainsi à une utilisation de la voiture particulière pour réaliser les trajets domicile / travail.

Confrontée à une topographie chaotique et à la pression urbaine, l'activité agricole tend à se cantonner à la vallée du Rhône vouée essentiellement à la culture céréalière. Au Nord-Ouest du Teil, les espaces agricoles sont dominés par l'élevage et les superficies en herbes (pâturage ovine sur prairies sèches et humides). Concernant la sylviculture, aucune forêt relevant du régime forestier ne s'inscrit au droit du site d'étude.

Les zones industrielles de l'agglomération se répartissent dans le couloir rhodanien. Les principales activités se concentrent en aval du vallon de Chambeyrol, où l'on recense en rive droite plusieurs activités, dont une chaudronnerie, et en rive gauche le camping de Grimolles.

A l'écart des centres urbains, le plateau de la Sablière témoigne d'une vocation résidentielle affirmée et reste exempt d'activités et d'équipements.

Les territoires du Teil et de Rochemaure sont concernés par le risque nucléaire, lié à la présence du Centre Nucléaire de Production d'Electricité (CNPE) de Cruas-Meysses (à près de 8 km), le risque de transport de marchandises dangereuses (en particulier sur la RN102) et le risque industriel.

Les principales sources de nuisances sonores sur le territoire sont les liées au trafic supporté par les différentes infrastructures (et en particulier la RN102). En dehors du centre aggloméré du Teil, l'ambiance sonore initiale du site est modérée (< 65 dB(A) en LAeq(6h-22h) et < 60 dB(A) en LAeq(22-6h)).

La qualité de l'air est globalement bonne sur le territoire étudié, avec toutefois une sensibilité avérée vis-à-vis des poussières (site industriel du Teil Sud fortement émetteur de poussières) et de l'ozone lors de conditions climatiques défavorables. Aucun établissement sensible ne s'inscrit au droit du site d'étude. La pollution en partie issue de la circulation automobile (oxydes d'azote et benzène) reste faible, mais significative à proximité du réseau routier, dont l'axe de la RN102 avec des valeurs qui restent inférieures aux valeurs réglementaires.

II.2.4. Le patrimoine et le paysage

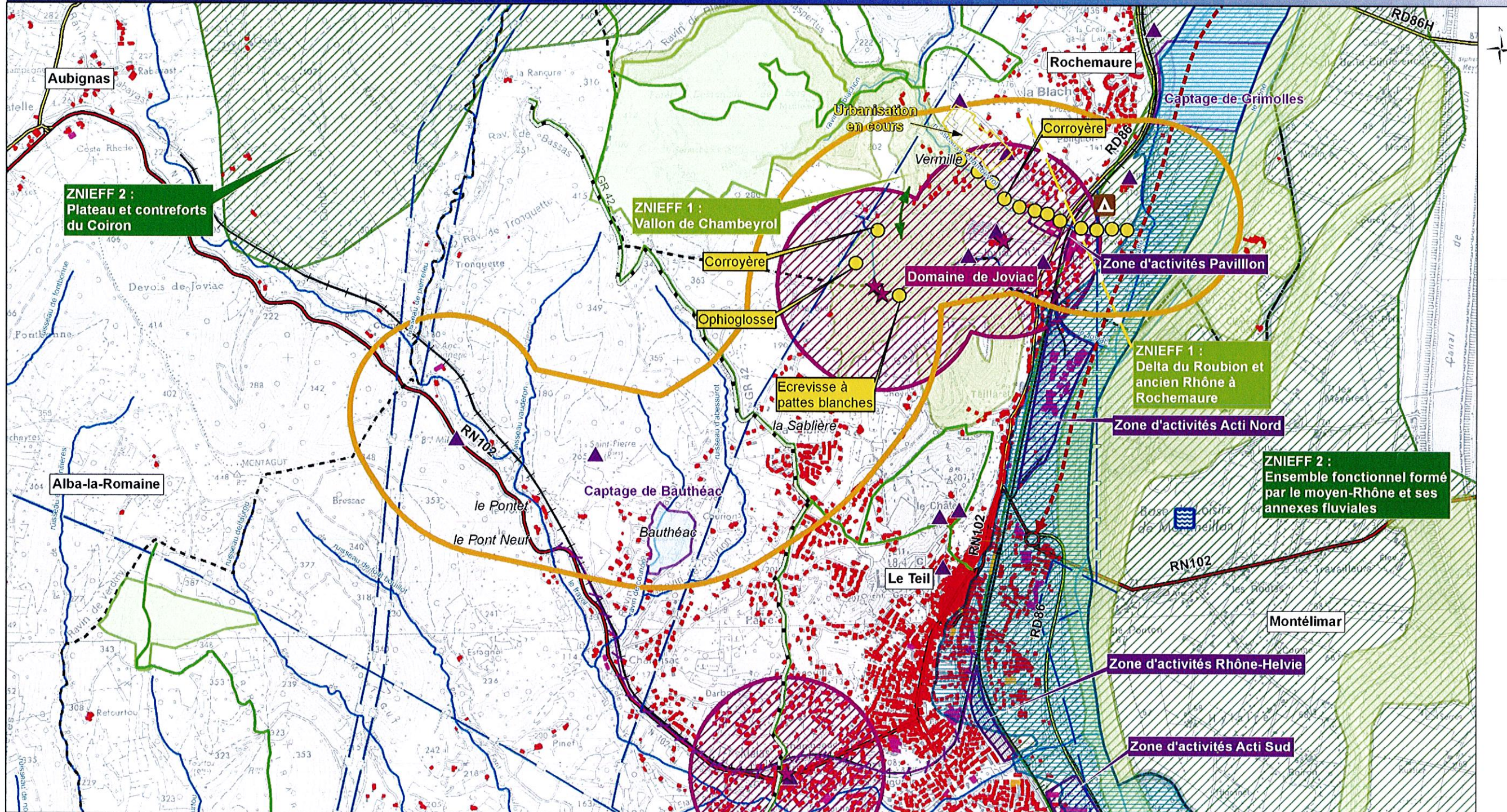
Plusieurs monuments historiques, classés ou inscrits, et vestiges archéologiques, sont recensés en particulier au droit du domaine du château de Joviac (édifice et système hydraulique) et sur le versant du ruisseau de Chambeyrol. Par ailleurs, des sites archéologiques non répertoriés sont susceptibles d'exister (sensibilité potentielle).

Le franchissement des périmètres de protection du domaine du château de Joviac impose la consultation et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le territoire se caractérise par une grande richesse patrimoniale et paysagère. Sa richesse est liée à la présence du château de Joviac dont l'édifice ainsi que les communs, chapelle et installations hydrauliques constituent un ensemble architectural remarquable et à la diversité de son relief qui conditionne des milieux biologiques caractérisés. Il définit des unités paysagères agricoles de qualité ou des paysages plus ordinaires pour ce qui concerne les secteurs urbanisés récents.

La morphologie générale du site est d'abord caractérisée par le repli du plateau de Sablière qui est en retrait vis-à-vis de la vallée du Rhône et implique une connexion visuelle réduite avec le grand paysage de celle-ci. Quatre entités paysagères ont été identifiées, d'Ouest en Est avec la vallée du Frayol, le plateau de la Sablière et ses ravines, le vallon de Mayouet et le vallon du Chambeyrol.

SYNTHESE DES ENJEUX ET CONTRAINTES



Légende	Infrastructures	Patrimoine	Protections et inventaires	Habitat et activités	Servitudes	
Zone d'étude	Voie ferrée	Monuments historiques	ZNIEFF** de type 1	Urbanisation en cours	Transport d'électricité	Forêts et bois soumis au régime forestier
Limite de commune	Nationale	Sites archéologiques	ZNIEFF** de type 2	Zones d'activités	Télécommunications	Protections des captages et forages d'alimentation en eau potable
Limite départementale	Deviation RD86	Sentier de Grande Randonnée (GR)	Espèces patrimoniales	Habitat	Dégagement aéronautique	Zones submersibles du Rhône
	Cours d'eau	Chemins inscrits au PDIPR*	Axe de déplacement de faunes	Activités		Périmètre de protection des monuments historiques
		Camping		Equipements		
		Base de loisirs				

Elabli le : 19/01/09 - Sources : © IGN BD TOPO, © IGN SCAN 25



II.3. PRESENTATION DU PROJET

II.3.1. Tracé en plan

Le projet est une infrastructure à 2 x 1 voie avec une voie supplémentaire pour les véhicules lents d'environ 1,5 kilomètre dans le sens le Teil / Aubenas entre la Montagnole et la Sablière.

Le projet ne prévoit pas d'échanges hormis aux extrémités du projet

- le demi-échangeur de la RN102 autorisant seulement les mouvements Centre Teil / Aubenas, et non le mouvement Centre Teil / Plateau de la Sablière. Cette liaison existe actuellement par le centre ville et sera conservée.
- le raccordement par un carrefour giratoire a trois branches sur la déviation Nord de la RD86 assurant la continuité du programme et le contournement global de l'agglomération du Teil.

De manière à limiter l'emprise des talus de déblai et permettre le rétablissement du chemin de Mayour sans impacter le bâti, le projet prévoit la mise en œuvre d'une **paroi clouée** de 10 m de hauteur sur environ 250 m côté "Vermille" au droit du contournement de la colline de la Montagnole.

Des **murs en gabions** ont également été prévus pour limiter l'emprise des remblais les plus importants (secteur de Mayouet et du Chambeyrol) ainsi que l'emprise au niveau du passage en déblai dans le secteur du quartier de la Sablière.

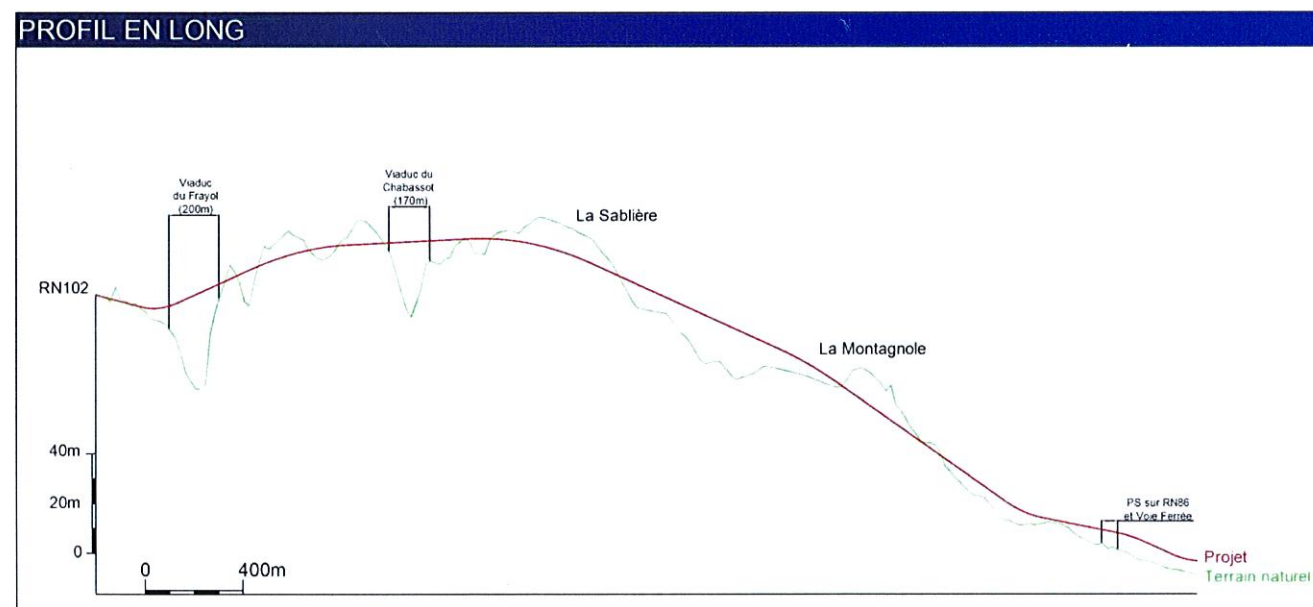
La surface d'emprise du projet est d'environ 16 Ha dont 7 Ha de plateforme routière.

II.3.2. Profil en long

Le profil en long de ce contournement présente des pentes importantes liées aux fortes contraintes de relief de la zone d'étude et des rétablissements de communication à assurer. C'est ainsi que le profil en long intègre des valeurs de déclivité proche des limites admissibles :

- déclivité maximale : 7%
- déclivité minimale : 0,5% (minimum technique pour le bon écoulement des eaux).

Compte tenu de la longueur de la pente à 7% (450m) au droit du vallon du Chambeyrol, entre le plateau de la Sablière et la vallée du Rhône, un **lit d'arrêt d'urgence** est aménagé pour le sens Ouest-Est.



En terme de mouvement de matériaux, il présente 412 000 m³ de déblais et 415 000 m³ de remblais.

II.3.3. Profil en travers type

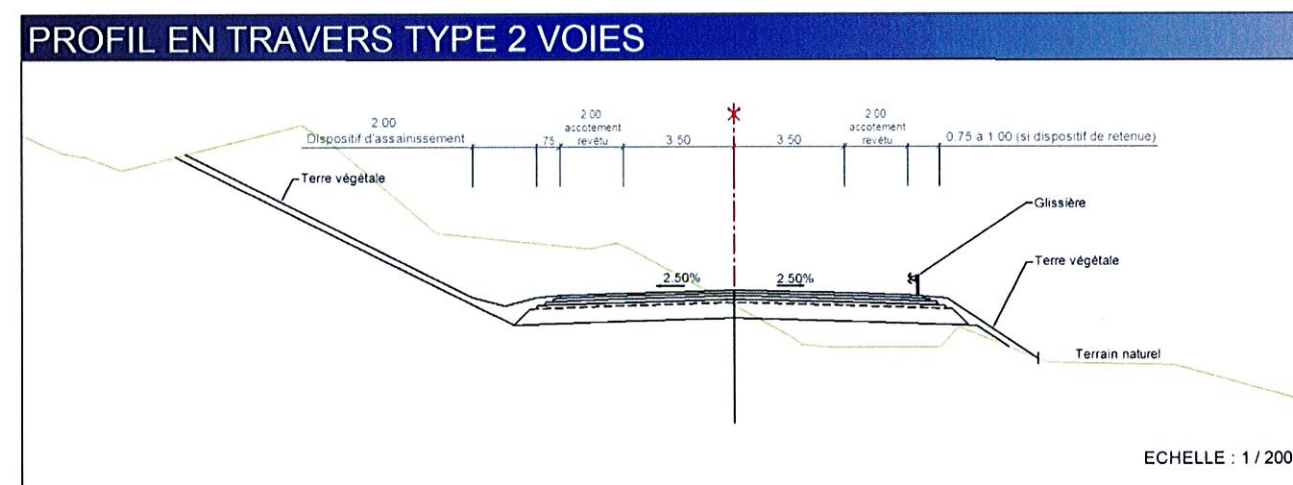
Le profil en travers type, d'une largeur de 12,50 mètres en section courante, comprend :

- une chaussée bidirectionnelle de 7 mètres (2 x 3,5 m),
- deux accotements de 2,75 mètres composés d'une bande d'arrêt revêtue de 2,00 mètres (y compris les surlargeurs de chaussée) et d'une berme de 0,75 mètre portée à 1,00 m en cas de mise en œuvre d'un dispositif de retenue (glissière béton ou métallique).

Le choix d'**accotements revêtus** est justifié par les raisons suivantes :

- assurer la circulation sécurisée des cyclistes,
- maintenir la possibilité de stationnement des poids lourds en période hivernale dans le cadre de l'application du Plan Neige de la Vallée du Rhône (PNVR),
- faciliter l'entretien.

Ce profil type intègre une voie supplémentaire de 3,50 m et les biseaux de décrochement associés au droit de la voie spécialisée pour les véhicules lents.



II.3.4. Ouvrages d'art

Le projet prévoit la réalisation de 2 viaducs, le viaduc du Frayol d'une longueur de 200m et le viaduc du Chabassot d'une longueur de 160m.

6 ouvrages supplémentaires sont prévus pour assurer le franchissement des ravins, du cours d'eau du Chambeyrol, de la voie ferrée ainsi que l'ancienne RD86 et pour rétablir les voies communales interceptées par le projet.

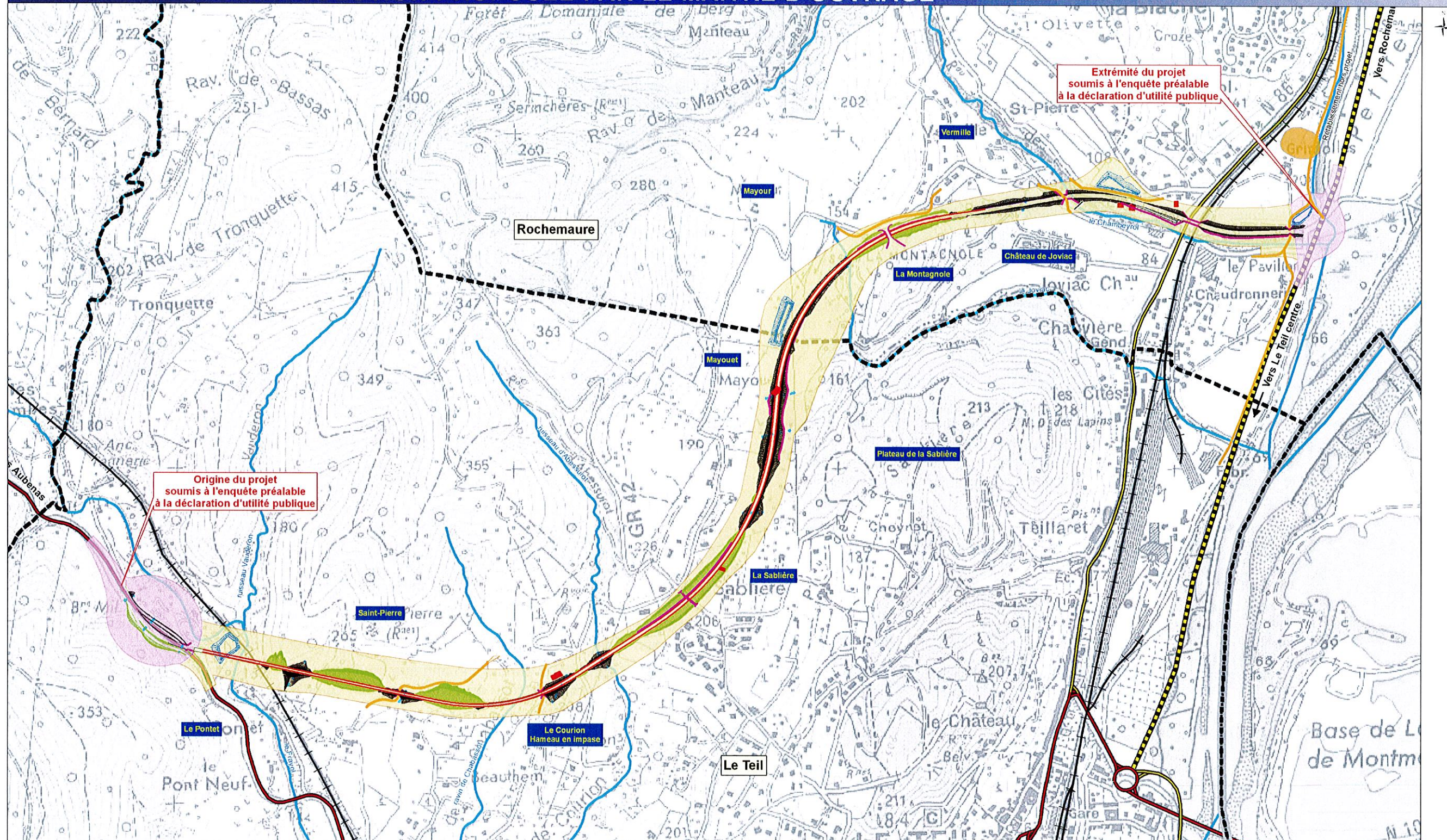
1 ouvrage grande faune est également prévue afin de d'assurer la continuité du corridor biologique de la Montagnole.

II.3.5. Estimation du projet

Le projet est estimé à 51,88 M€ TTC (Conditions économiques Janvier 2008) réparti comme suit :

- Études 2,78 M€
- Acquisition foncière 2 M€
- Travaux 47,1 M€

PRESENTATION DE LA SOLUTION PROPOSEE PAR LE MAITRE D'OUVRAGE



Légende

Limite de département	Voie ferrée	Section courante soumise à l'enquête	Zone de décaissement	Bâti concernés par le projet	Déblais
Limite de commune	Nationale	Zone d'échange soumise à l'enquête			Remblais
	Départementale				
	Déviation de la RD66				

Etabli le : 18/11/10 - Sources : © IGN BD TOPO, © IGN SCAN 25

0 125 250 500 Mètres

II.4. ANALYSE DES EFFETS DIRECTS ET INDIRECTS, TEMPORAIRES ET PERMANENTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PROPOSEES

II.4.1. Milieu physique

Impacts

Le projet va nécessiter des travaux de terrassement d'ampleur importante afin d'adapter le tracé du projet à la topographie du site, et de permettre le rétablissement des cours d'eau, chemins et infrastructures franchies. Deux déblais importants sont identifiés, le déblai de la Sablière et le déblai de la Montagnole.

Le projet présente un impact potentiel sur le système de captage d'alimentation en eau potable de Bauthéac et sur le ruisseau de Joviac présentant de fortes potentialités biologiques.

L'impact du projet au travers de ses remblais sur le lit majeur du Rhône se traduit par une réduction des la section naturelle d'écoulement du fleuve qui peut avoir pour conséquence une influence sur les niveaux de crues pouvant notamment aboutir à une aggravation des inondations.

La réalisation du projet engendrera l'imperméabilisation et la minéralisation de nouvelles surfaces correspondant à l'emprise de la nouvelle plate-forme. Cette imperméabilisation entraînera une augmentation des eaux de ruissellement.

Mesures de réduction

Le tracé a été optimisé afin de limiter le volume de déblais et de remblais et d'atteindre un équilibre entre ces volumes. Ainsi que le volume de déblais est de 412 000m³ et le volume de remblais de 415 000m³. Les matériaux valorisables feront l'objet de réemploi dans le cadre du projet (couche de forme, couche de réglage, remblais courant), estimé à 91% de réemploi. En outre, les modelages paysagers permettront le réemploi de 32 000 m³ de matériaux. Les apports extérieurs de matériaux sont estimés à environ 76 000 m³ (complément d'apport pour la base drainante).

La mise en place de murs en gabions et parois cloués permettant de raidir les pentes de talus ont permis de limiter de manière importante l'emprise du projet, en particulier dans les zones à forts enjeux.

Afin de préserver la qualité des écoulements superficiels, un réseau d'assainissement étanche sera mis en place avec comme point de rejet le Frayol et le Chambeyrol et l'absence de rejet direct dans le Joviac. Concernant les écoulements superficiels des versants, l'ensemble des écoulements sera rétabli par des ouvrages hydrauliques (gabarits adaptés au régime hydraulique des écoulements). Au droit du ruisseau de Joviac et de son bassin versant, des dispositions techniques particulières assureront le maintien des apports hydrauliques des zones humides, et par la même, du système d'alimentation du château.

Un réseau de collecte des eaux de la plate-forme sera réalisé. Les eaux ainsi collectées seront rejetées dans le milieu naturel après leur rétention et leur traitement via la construction de 4 bassins.

Mesure de compensation :

Le volume soustrait au champ d'expansion dans le cadre du projet devra être restitué conformément au SDAGE. Le volume soustrait correspond à 2 305 m³ en crue centennale du Rhône. Il est restitué en totalité dans la zone inondable du Rhône entre la RD86 et la voie ferrée.

II.4.2. Milieu naturel

Impacts

Les impacts temporaires concerneront principalement la phase de travaux et se traduiront essentiellement par des risques d'atteintes à des espaces naturels et de perturbation de la faune terrestre.

La réalisation du projet induira des incidences directes sur un ensemble d'habitats d'intérêt, notamment au droit de la Montagnole, mais n'intéresse aucune délimitation de site Natura 2000 ou espace naturel sensible du département de l'Ardèche. Les emprises s'inscrivent principalement au droit de chênaies, de parcelles agricoles et localement au droit de pelouses sèches et de zones humides. Si le franchissement du vallon du Frayol et du talweg du Chabassot par des viaducs permettra de réduire l'effet de coupure occasionné par la nouvelle infrastructure dans ces secteurs, l'interruption des continuités naturelles se fera plus particulièrement ressentir sur le versant Nord de la Montagnole, où un axe de déplacement "grande faune" sera coupé conduisant à l'isolement géographique des populations et au droit du Chambeyrol.

Le projet pourrait avoir des effets sensibles vis à vis de la faune et notamment de la petite faune, de l'avifaune et des chiroptères en raison de la perturbation ou de la disparition de zones d'habitat ou de nourrissage (boisements, prairies) qui obligerait la faune à migrer vers les espaces alentours.

Une importante zone humide a été identifiée au droit de Mayour sur une superficie de 3,1ha.

Mesures de réduction

Différentes mesures seront prises durant la phase chantier (stricte délimitation des emprises du projet, attention particulière apportée aux travaux au droit des cours d'eau...).

En raison de l'intérêt floristique des espaces maintenus ouverts au sein des espaces agro-naturels (orchidées notamment), les procédés mis en œuvre lors de la remise en état de certains talus seront prévus pour préserver les caractéristiques biologiques de ces milieux secs, et ainsi, à la future valeur écologique de ce type de biotope.

Concernant les fonctionnalités biologiques, il est prévu un ouvrage hydraulique pour rétablir le Chambeyrol mais également les fonctionnalités écologiques de son corridor, la création d'un passage faune au droit de Vermille et de la Montagnole et des ouvrages "petite faune" au droit de chaque ouvrage hydraulique (cadre avec banquettes naturelles), en particulier au droit des vallons.

Concernant le remblai situé à proximité du lit mineur du Chambeyrol, la mise en place d'un gabion (muret en pierre) permet de raidir la pente du talus et minimiser l'emprise du projet.

Le profil en long du projet a été modifié afin que ce dernier soit uniquement en remblai dans le secteur des sources alimentant le ruisseau de Joviac et ce afin de ne pas modifier les écoulements souterrains.

Au niveau de la zone humide, le tracé a également été décalé et des murs en gabions ont été ajoutés en pied de talus afin de diminuer la surface de zone humide impactée par les emprises du projet.

Mesures de compensations

Des zones humides seront créées dans le cadre du projet aux abords des zones existantes, à hauteur de 200% permettant de prendre en compte la difficulté à recréer ce type de milieu. Ainsi, 13 200 m² de zones humides seront recréées.

Il est également proposé d'intégrer des gîtes artificiels (nichoirs) dans les viaducs du Frayol et du Chabassot ainsi qu'au niveau du franchissement du Chambeyrol.

II.4.3. Milieu humain

Impacts

Le projet permettra d'affirmer la vocation d'axe de transit de la RN102, en offrant aux usagers de cet itinéraire de meilleures conditions de confort et de sécurité, et de restituer à la traversée urbaine du Teil une vocation locale. L'amélioration de l'itinéraire principal de l'Ardèche méridionale permettra de contribuer à l'attractivité économique de cette région aussi bien pour l'activité industrielle que touristique.

La diminution de trafic dans la traversée du Teil permettra de réduire de manière conséquente les nuisances et pollutions générées par le trafic routier dans des secteurs fortement urbanisés. Ainsi, le projet aura un effet bénéfique majeur vis-à-vis des niveaux sonores au droit de la traversée urbaine dense du Teil. Le gain est, dans la majorité des cas, compris entre 7 et 8 dB(A). En revanche, une élévation des niveaux sonores est attendue le long de la nouvelle infrastructure.

Le projet nécessite l'acquisition de quelques habitations et passe à proximité des hameaux de la Sablière au Teil et de Vermille et Pélignol sur le territoire de Rochemaure. Le projet induira également un effet d'emprise sur des espaces agricoles et les espaces boisés de la Montagnole. Des effets de coupure, notamment sur les cheminements agricoles, sont prévisibles.

Mesures de réduction

Afin de limiter l'impact visuel du déblai au droit de la Sablière, le Maître d'ouvrage a choisi de mettre en place un gabion côté Nord afin de limiter l'emprise du projet et l'impact visuel de cette ouverture. Un traitement paysager est également prévu au droit des quartiers de Rochemaure avec des terrassements complémentaires accompagnés de dispositifs plantés pour former autant d'ourlets de remailage des limites végétales avec le parcellaire en place.

Des mesures de protections acoustiques (écrans acoustiques au niveau des quartiers de Rochemaure et isolations de façade pour les maisons isolées) seront mises en place afin de respecter les niveaux réglementaires.

Un traitement paysager est également prévu afin de diminuer l'impact visuel du remblai sur cette zone.

Le projet intègre de nombreux ouvrages d'art et de chemins permettant le rétablissement des cheminements agricoles de part et d'autre de l'infrastructure, ainsi que la desserte des parcelles.

Mesures de compensation

Les propriétaires des habitations à acquérir seront indemnisés conformément à la réglementation en vigueur et aux procédures d'expropriation. Les indemnités sont fixées, à défaut d'accord amiable, par un juge de l'expropriation (article L.13-1 du Code de l'expropriation).

Les propriétaires des parcelles agricoles et des espaces boisés concernés par le projet seront indemnisés conformément à la réglementation en vigueur.

II.4.4. Patrimoine et paysage

Impacts

Le projet recoupe le périmètre de protection du domaine de Joviac, dont l'édifice et le système hydraulique sont protégés au titre des monuments historiques. Préservant l'intégrité du vallon de Joviac, l'insertion du tracé au-delà de la ligne de relief de la Montagnole vise à réduire les covisibilités avec le château de Joviac lors de son cheminement le long du Chambeyrol.

L'insertion paysagère de la nouvelle infrastructure aura des impacts autour du projet (déboisement lors des travaux), mais également sur la morphologie du site, liés à la réalisation d'ouvrages d'art, dont en particulier le viaduc de la vallée du Frayol.

Mesures de réduction

Afin de limiter l'impact visuel du projet et, conformément à la demande de l'ABF, le Maître d'Ouvrage a décidé de mettre en place une paroi clouée au niveau du passage en déblai de la Montagnole.

Par ailleurs, un aménagement paysager important a été prévu pour traiter la question de la covisibilité entre la façade principale du château et le projet. Le remblai routier sera traité par modification du nivellement de la parcelle et des plantations. Une paroi clouée est prévue au droit du passage de la Montagnole.

L'étude paysagère a permis d'identifier les autres secteurs à enjeux (zones urbanisées de Rochemaure, déblai de la Sablière, déblais de la Montagnole et du Chabassot, etc) et prévoit des aménagements (mise en place de petites terrasses, végétalisation) permettant de réduire l'impact du projet.

III. NATURE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU DU TEIL

III.1. ZONES AFFECTEES PAR LE PROJET

Au Plan Local d'Urbanisme du Teil, approuvé le 25 septembre 2007, l'emprise concernée par le projet d'aménagement s'inscrit intégralement en zone N et au sein du fuseau d'étude inscrit par arrêté préfectoral n°2002-28-15 du 28 janvier 2002.

Le règlement de cette zone autorise, dans son article 2, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatible avec le caractère du secteur (prise en compte des risques).

III.2. IMPACTS DU PROJET VIS-A-VIS DES REGLES D'URBANISME

Le projet de contournement Nord du Teil est, par l'arrêté préfectoral du 30 juillet 1993, considéré comme Projet d'Intérêt Général.

De plus, l'arrêté préfectoral n°2002-28-15 portant prise en considération de la mise à l'étude du projet de contournement de l'agglomération du Teil par la RN102 sur le territoire des communes du Teil et de Rochemaure précise dans son article 2, qu'il "sera procédé à la mise à jour des plans locaux d'urbanisme des communes du Teil et de Rochemaure conformément aux dispositions des articles R.123-13-11e et R.123-22 du Code de l'urbanisme".

Au regard de l'examen du document d'urbanisme du Teil, il s'avère que compte tenu de l'importance du projet et afin de lever toute ambiguïté, il sera précisé explicitement l'opération du contournement du Teil dans l'article 2 de la zone N.

De plus, il sera inscrit un emplacement réservé pour le projet au bénéfice de l'Etat et enlevé le fuseau d'étude inscrit par arrêté préfectoral n°2002-28-15 du 28 janvier 2002.

IV. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La mise en compatibilité du document d'urbanisme du Teil, qui s'inscrit dans le cadre de l'aménagement du contournement Nord du Teil, est compatible avec les objectifs et les prescriptions du SDAGE.

En outre, le dossier d'autorisation au titre de la "loi sur l'eau" (article L.210-1 et suivants du Code de l'environnement) précise la compatibilité du projet avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

V. CONTENU DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU TEIL

La mise en compatibilité porte sur :

- la modification du règlement d'urbanisme de la zone N,
- la modification du plan de zonage pour l'inscription d'un emplacement réservé,
- la modification de la liste des emplacements réservés.

La modification du règlement et du plan de zonage est présentée sous forme d'extraits, document "initial" et document "modifié", en vis-à-vis (ci-après).

La liste des emplacements réservés sera complétée comme suit :

DESIGNATION	AFFECTATION	BENEFICIAIRE
RC1	Elargissement de la voie communale du Pelican	Commune
RC2	Création d'une voie entre le Teillaret et la Sablière nord	Commune
RC3	Elargissement de la voie communale n°6 chemin de la Rouvière	Commune
RC4	Protection de la nouvelle ressource en AEP	Commune
RC5	Schéma de voirie de desserte de la zone AU et Aue	Commune
RC6	Amélioration accès à la zone de Laparelle	Commune
RC7	Amélioration accès à la zone de Laparelle	Commune
RC8	Stationnement public	Commune
RC9	Création d'un espace public zone AU Malaure/Chambon	Commune
RC10	Bassin de rétention de la Sablière nord	Commune
RC11	Elargissement de la voie communale n°14 - Voie de Cheynet	Commune
RC12	Elargissement de la desserte de la zone de Leveque-sud	Commune
RC13	Elargissement de la desserte de la zone du Paradis	Commune
RC14	Agrandissement du cimetière de Mélas	Commune
RC 15	Aménagement ouvrages hydrauliques	Commune
RC 16	Elargissement du chemin des Helviens	Commune
RD 1	Déviation de la RD 86	Departement

RN102	Contournement Nord du Teil	Etat
-------	----------------------------	------

L'emplacement réservé pour le contournement Nord du Teil au bénéfice de l'Etat présente une superficie de 396 600 m².

Extrait du règlement d'urbanisme initial

ZONE N

Il s'agit des zones naturelles, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

On distingue :

- Un sous secteur Ng, à l'intérieur duquel des précautions particulières devront être prises par les constructeurs en raison des risques qui sont susceptibles affecter le sol.
- Un sous secteur Nc, où l'exploitation des carrières est autorisée.

Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par des risques d'inondation du Rhône.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- d'habitat, sauf réhabilitation d'un bâtiment existant
- d'artisanat
- de bureaux
- de commerces
- d'hébergement hôtelier
- d'industrie

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les parcs d'attraction et les stands de tir.

Les carrières, sauf en zone Nc.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

La restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants avec et sans changement de destination, sous réserve que l'opération soit compatible avec l'intérêt du site.

Les constructions à usage d'annexes ou de piscines sous réserve d'être liées aux bâtiments existants.

Les constructions à usage de stationnement sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités présentes sur la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être autorisées ne pourront être délivrées que dans le respect de la prise en compte du risque d'incendie.

[...]

Extrait du règlement d'urbanisme modifié

ZONE N

Il s'agit des zones naturelles, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

On distingue :

- Un sous secteur Ng, à l'intérieur duquel des précautions particulières devront être prises par les constructeurs en raison des risques qui sont susceptibles affecter le sol.
- Un sous secteur Nc, où l'exploitation des carrières est autorisée.

Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par des risques d'inondation du Rhône.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- d'habitat, sauf réhabilitation d'un bâtiment existant
- d'artisanat
- de bureaux
- de commerces
- d'hébergement hôtelier
- d'industrie

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les parcs d'attraction et les stands de tir.

Les carrières, sauf en zone Nc.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

La restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants avec et sans changement de destination, sous réserve que l'opération soit compatible avec l'intérêt du site.

Les constructions à usage d'annexes ou de piscines sous réserve d'être liées aux bâtiments existants.

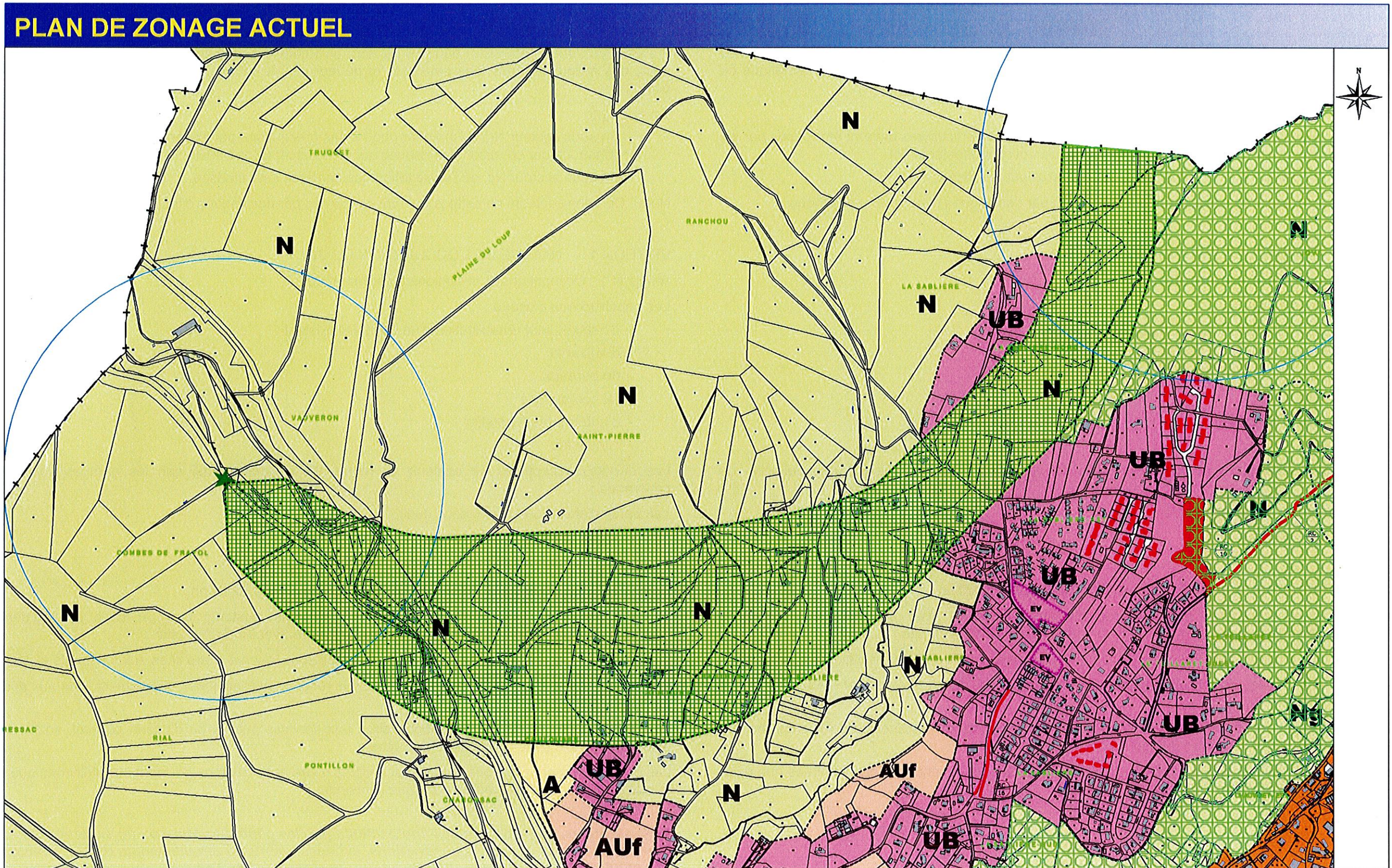
Les constructions à usage de stationnement sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités présentes sur la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être autorisées ne pourront être délivrées que dans le respect de la prise en compte du risque d'incendie.

Sont autorisés, la réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure, dont les ouvrages, travaux, constructions, exhaussements ou affouillements du sol, directement liés et nécessaires à la réalisation du contournement Nord du Teil.

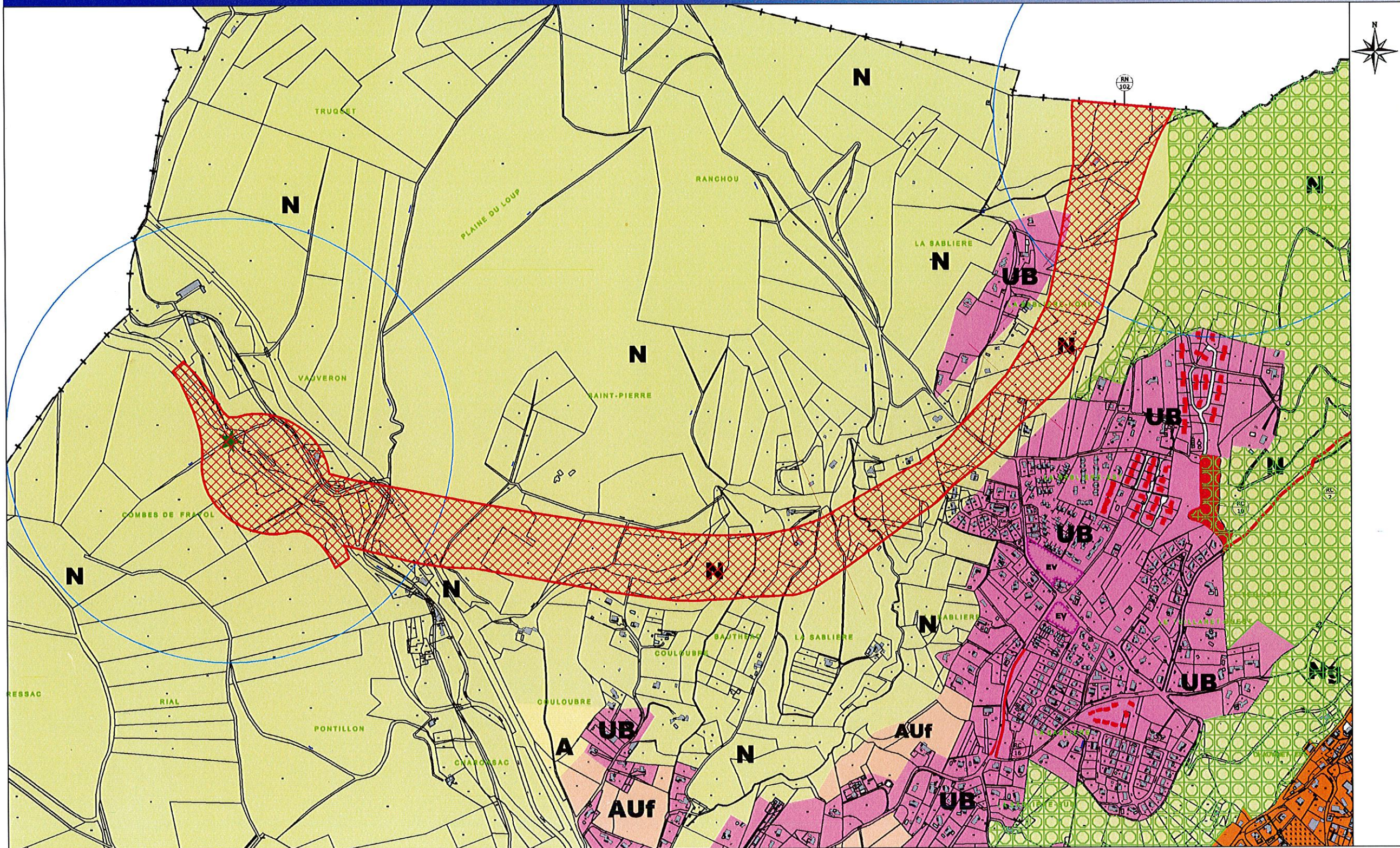
[...]



Etabli le : 6/05/2009 - Source : PLU du Teil

0 100 400
Mètres

PLAN DE ZONAGE MODIFIE

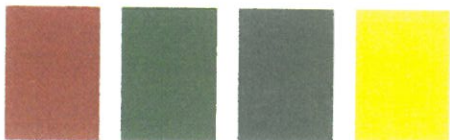


Légende

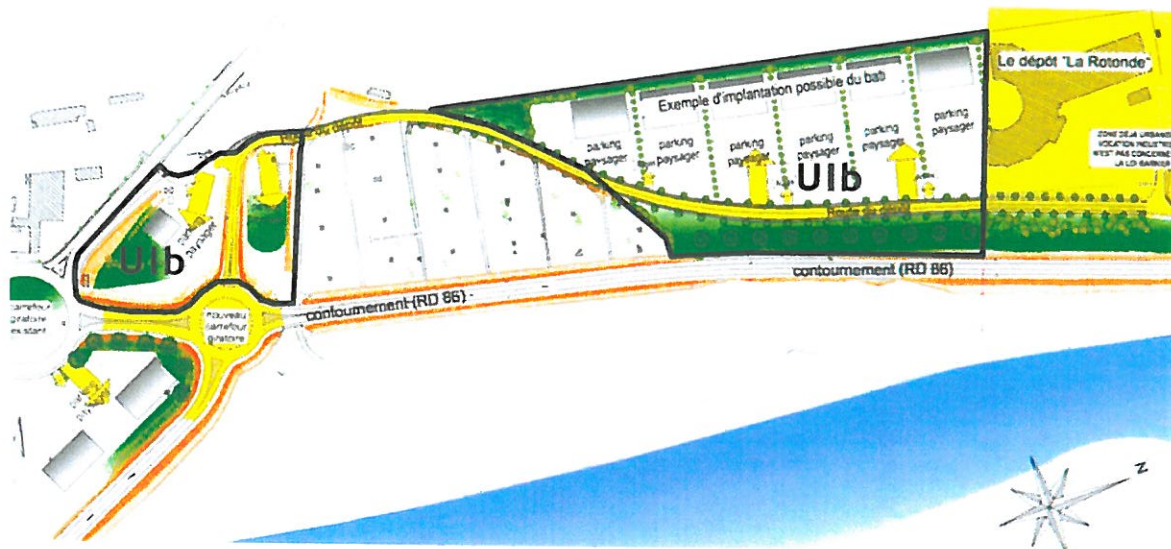
 Emplacement réservé

Etabli le : 18/11/2010 - Source : PLU du Teil

0 100 400
Mètres



REVISION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LE TEIL - 28 Février 2011 -



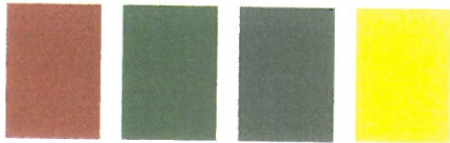
REVISION SIMPLIFIEE N°2

Aménagement de l'entrée de ville nord du Teil
Retranscription de l'étude Loi Barnier

- 1 - Exposé des motifs
- 2 - Documents modifiés du PLU
- 3 - Annexes : Loi Barnier

28 Février 2011

LE TEIL - REVISION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU -



REVISION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LE TEIL - 28 Février 2011 -

1 - EXPOSE DES MOTIFS

Historique des procédures :

Le plan local d'urbanisme a été approuvé le 25 septembre 2007.

Un emplacement réservé au bénéfice du Département (RD n°1) était alors défini sur le règlement graphique (zonage) pour la réalisation de la déviation de la RD 86.

La déviation de la RD 86 a depuis été réalisée et mise en service le 10 mars 2010.

La révision simplifiée n°1, approuvée le 12 avril 2010, a logiquement conduit à supprimer l'emplacement réservé cité ci-dessus.

Les délaisés générés par la suppression de l'emplacement réservé :

L'emplacement réservé était logiquement d'une superficie plus importante que le projet effectivement réalisé et sa suppression a conduit à créer des «délaisés» entre la zone UI et la déviation.

La municipalité souhaite ainsi utiliser la procédure de révision simplifiée pour permettre une extension limitée de la zone UI jusqu'à la limite de la déviation de la RD 86 et supprimer ces espaces résiduels classés en zone naturelle. Cette procédure rentre dans le cadre d'un aménagement global, qualitatif et cohérent de l'entrée de ville nord du Teil.

Cette extension limitée de la zone UI, ne remettant pas en cause les orientations générales du PADD et ne comportant pas de graves risques de nuisance, est donc réalisable via une procédure de révision simplifiée.

Application de la loi Barnier au titre de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme :

Les zones qui se situent entre le site industriel déjà aménagé au nord et les deux giratoires au sud présentent des terrains vierges de toute construction, donc en dehors des espaces urbanisés de la commune.

Elles sont donc soumises à l'application de la «loi Barnier» au titre de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme.

Rappel de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Réalisation de l'étude «Loi Barnier» :

L'étude dite «loi Barnier» a été réalisée par le cabinet INERME PAYSAGE et validée par la commune en juillet 2010.

L'étude complète et jointe en annexe du présent document.

L'objet de la révision simplifiée n°2 :

L'objet de la révision simplifiée n°2 est donc :

Aménagement urbain de l'entrée nord du Teil et retranscription réglementaire de l'étude loi Barnier dans le plan local d'urbanisme.



REVISION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LE TEIL - 28 Février 2011 -

Retranscription réglementaire de l'étude loi Barnier :

Deux sous-secteurs UIb ont été créés afin qu'ils puissent disposer d'un règlement adapté au dossier loi Barnier réalisé par le cabinet INERME PAYSAGE.

Dans ces deux sous-secteurs, les éléments suivants seront intégrés dans le règlement :

Pour les accès et les voiries :

- Aucun accès direct supplémentaire ne sera autorisé sur la RD 86.
- La route du dépôt sera recalibrée et une piste cyclable y sera intégrée (largeur totale après aménagement : 12,5 m).

Les règles d'implantations du bâti :

- Les bâtiments devront être implantés à 45 mètres au moins de l'axe de la RD 86 afin de garder une vue dégagée sur les arrière-plans.
- Les bâtiments devront s'implanter à un minimum de 5 mètres des limites séparatives.
- Sur la zone UIb nord, les bâtiments seront alignés parallèlement à la limite ouest de la zone UIb.

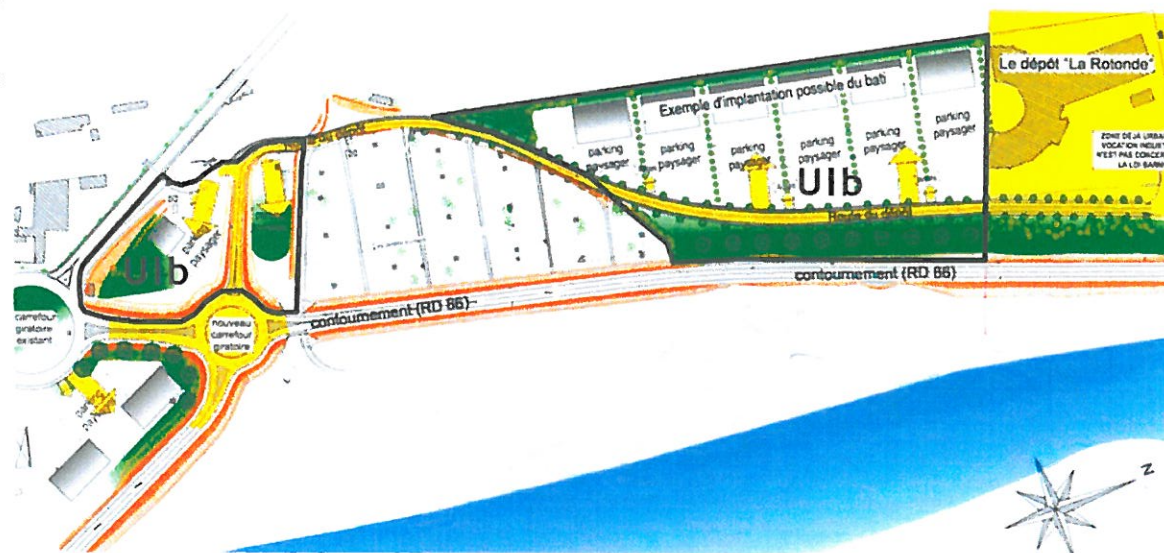
Pour les aspects extérieurs :

- Un acrotère sera obligatoire pour tous les bâtiments et la hauteur sera limitée à 10 mètres.
- Seules les toitures de très faible pente, sans dépassement visuel de l'acrotère, seront autorisées. Les toitures plates et végétalisées seront autorisées.
- La publicité et les enseignes seront intégrées dans la façade et ne devront pas dépasser la hauteur du volume bâti.
- Une palette des couleurs sera intégrée dans le règlement.

Pour les espaces libres et les plantations :

- L'espace résiduel entre la route du dépôt et la déviation de la RD 86 sera traité en espace vert planté : Simple enherbement avec plantations d'arbres tiges à fort développement tous les 10 mètres.
- Un alignement d'arbres tiges de grande taille (troncs sans branches sur 4 mètres) devra être planté le long de la route du dépôt.

Orientation d'aménagement intégrée dans le PADD



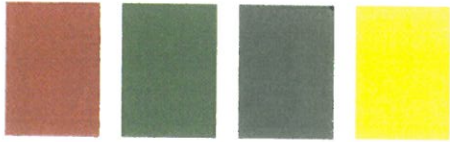
- Aucun stockage ne sera autorisé sur l'espace situé entre les bâtiments et la route du Dépôt.
- Les aires de stationnement devront être traitées de façon paysagère avec des plantations d'arbres d'ombrage.
- Si la surface de la zone UIb est découpée en plusieurs lots, des plantations de brise-vent orientées Est-ouest devront être réalisées (cyprès de Provence, Peupliers de Simon), faisant référence au parcellaire existant en périphérie et à la tradition de la plaine du Rhône.
- Les essences utilisables pour les haies seront définies dans le règlement.

Définition d'une orientation d'aménagement dans le PADD :

Le principe d'aménagement présenté ci-dessus sera intégré dans le PADD et deviendra une orientation d'aménagement.

Dans l'article UI2, il sera fait référence au respect de cette orientation d'aménagement :

«Les constructions et aménagements devront être compatibles avec les orientations d'aménagement du PADD (accès, implantations du bâti, aménagements paysagers ...)».



REVISION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LE TEIL - 28 Février 2011 -

2 - DOCUMENTS MODIFIES DU PLU

Rapport de présentation :

Le présent document est intégré dans le rapport de présentation afin d'explicitier les modifications apportées au plan local d'urbanisme.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Les orientations générales ne sont pas modifiées.
Une orientation d'aménagement supplémentaire est intégrée dans le PADD pour les deux zones UIb.

Règlement graphique (zonage) :

La zone UI au lieu-dit «le Dépôt» est recalée en limite de la déviation de la RD 86.

Deux sous-secteurs UIb sont tracés conformément au plan présenté ci-contre.

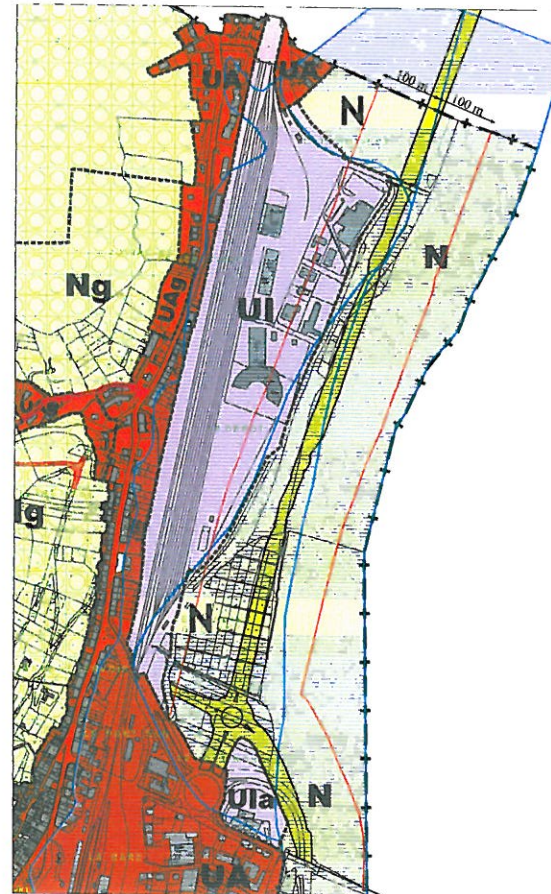
Règlement :

Un sous secteur UIb est intégré dans le règlement de la zone UI afin que celui-ci dispose de ses propres règles et soit adapté au dossier d'étude Loi Barnier, conformément à l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme.

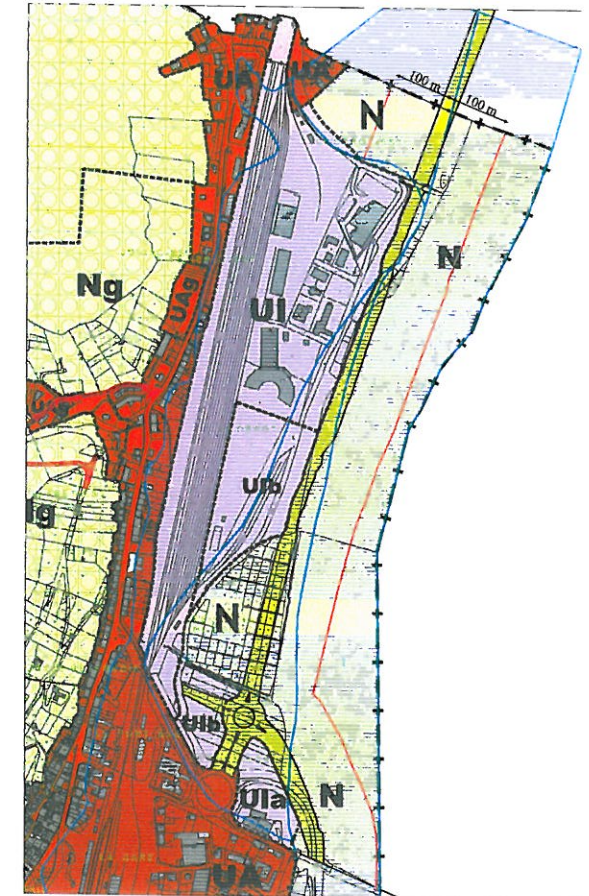
Annexes :

Les annexes ne sont pas modifiées.

Zonage avant la révision simplifiée n°2



Zonage après la révision simplifiée n°2



**L
E
T
E
I
L**

Département d'Ardèche



**Notice de présentation du projet
d'aménagement global de la zone
d'activités Nord du TEIL**

ETUDE « LOI BARNIER »

(L.111.1.4 du code de l'urbanisme)

Parc d'activités "Quartier de la ROTONDE" du TEIL

Maître d'ouvrage : VILLE DU TEIL

JUILLET 2010

CABINET INERME PAYSAGE

Jean marc VIOT Architecte paysagiste
RUE GEORGES PETIT 07250 LE POUZIN
Téléphone 04 75 85 92 97 télécopie 04 75 44 35 85

SOMMAIRE

	pages
1 PRÉAMBULE	3
2 DIAGNOSTIC	4
2.1 LOCALISATION DE L'ÉTUDE	4/6
Objectifs de la LOI BARNIER	5/6
2.2 PLACE DU SITE DANS LE PAYSAGE COMMUNAL	7
2.3 DÉFINITION DES ENTITÉS PAYSAGÈRES	7/8
2.4 ANALYSE NATURELLE DU SITE	8/12
2.5 ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN	12/18
2.6 ANALYSE VISUELLE	18/20
CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ÉLARGI	21
3 ENJEUX ET ORIENTATIONS	22
3.1 LES ENJEUX PAYSAGERS ET LES CONTRAINTES	22
3.2 ORIENTATIONS	22
4 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS	23
4.1 VOLET SÉCURITÉ et NUISANCES	23/24
4.2 VOLET URBANISME	25
4.3 VOLET PAYSAGER	26/29
4.4 VOLET ARCHITECTURAL	29/31
5 ANNEXES	
Annexe 01 PRICIPE D'AMÉNAGEMENT	32
Annexe 02 INFORMATION PALLETTE RAL	33

1 PRÉAMBULE

La ville du Teil, a souhaité réaliser un parc d'activités sur son territoire communal, à proximité du nouveau contournement routier (axe routier classé à grande circulation).

Cette phase d'étude a pour objet de définir les modalités d'urbanisation des zones actuellement Uj et N, dans le respect de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme (LOI BARNIER) pesant sur les grandes infrastructures en dehors des espaces urbanisés des communes.

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Il s'agit notamment de définir des modalités d'urbanisation justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, et qui répondent à des critères de qualité architecturale et paysagère.

Le présent rapport présente les lignes directrices choisies par la commune pour l'aménagement de son futur parc d'activités.

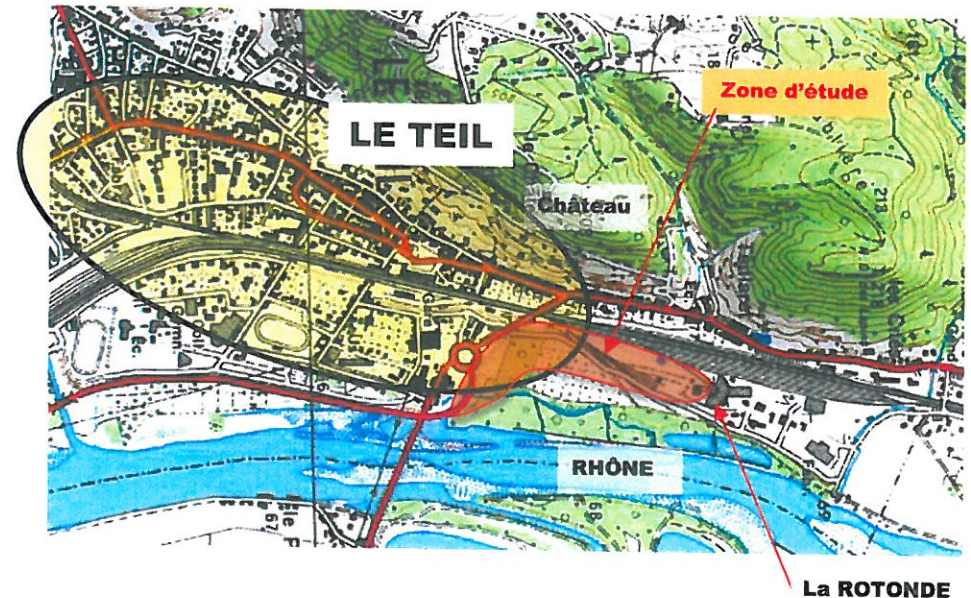
2 DIAGNOSTIC

2.1 LOCALISATION DE L'ETUDE

Le projet parc d'activités se situe sur la partie Est du territoire communal, qui s'étend le long du contournement routier, classé "axe structurant" pour le département de l'Ardèche entre Le TEIL et ROCHEMAURE.

La situation est stratégique au regard du développement économique de ce secteur.

La zone d'implantation de la future zone d'activité se situe entre la ville et le RHÔNE tout proche.



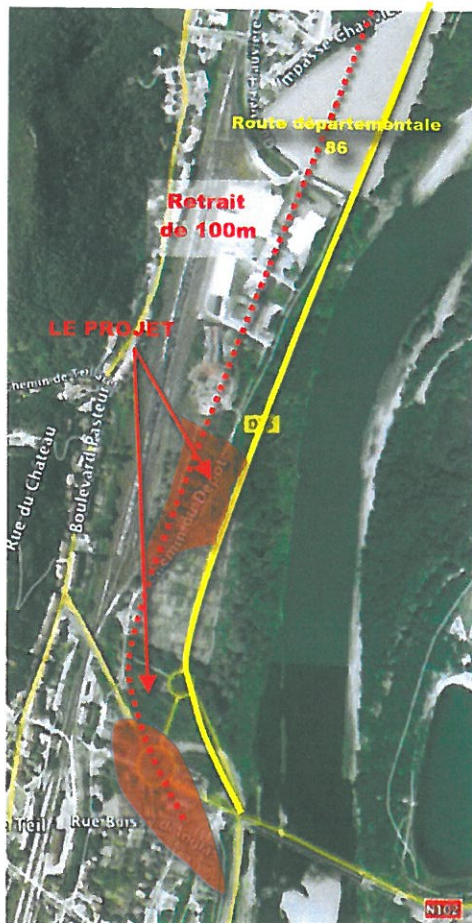
En limite Est au lieu dit "La Rotonde", la commune a voulu inscrire un site spécifique, pour l'accueil d'activités économiques.

Actuellement le Plan Local d'Urbanisme classe ce site en Uj avec une bande complémentaire classée en N. L'ouverture à l'urbanisation de la zone N nécessite une modification préalable du PLU.

Toute la bande située de part et d'autre de nouveau contournement est frappée d'un recul de 100m.

Les objectifs de la loi Barnier

La présente étude permettra de définir un parti d'aménagement cohérent et global qui devra être retranscrit dans le plan local d'urbanisme du TEIL.

**Où ?**

Le périmètre de la future zone d'activités, situé le long du nouveau contournement, est concerné par un retrait de 100 mètres en application de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme.

POURQUOI ?

La loi Barnier permet de promouvoir une urbanisation de qualité dans les espaces trop souvent maltraités faute d'une réflexion d'ensemble (abords des voies rapides, des déviations, des axes structurants, des entrées de ville). L'objectif de cette loi n'est pas de maintenir une interdiction de construire dans la bande de retrait imposée (100m) mais de subordonner les possibilités d'urbanisation à l'existence d'un projet urbain intégré au document d'urbanisme.

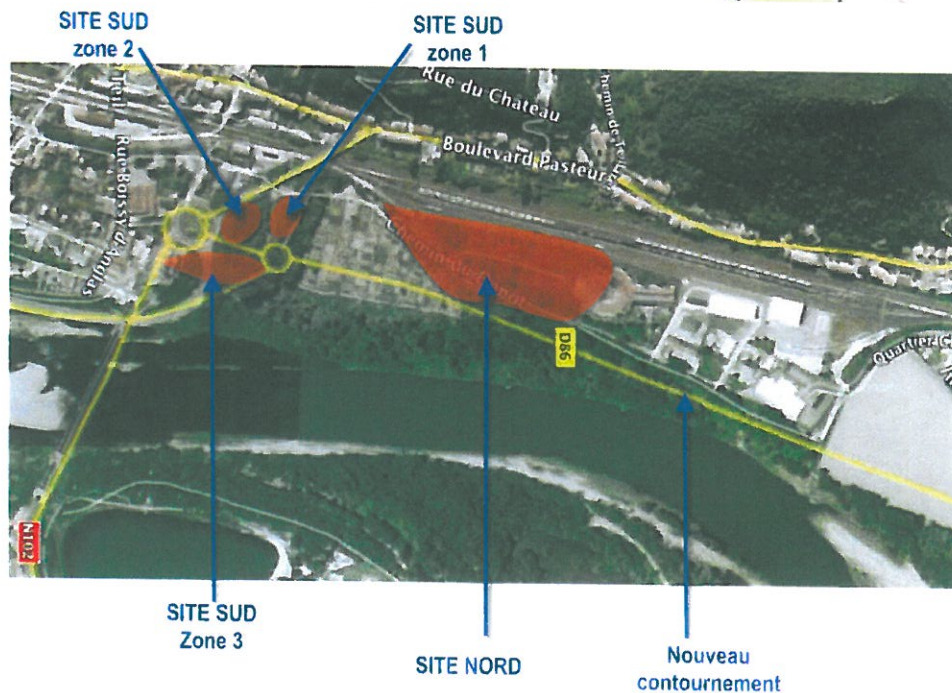
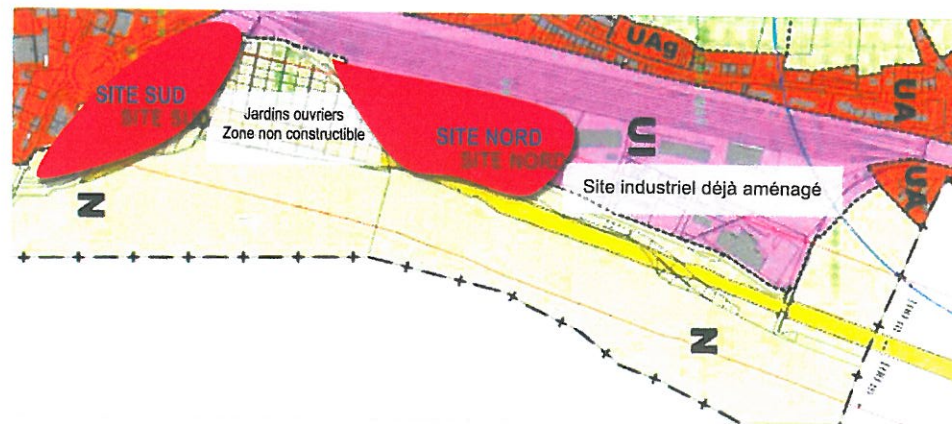
COMMENT ?

Afin de ne plus subir la règle de recul de 100 mètres, il est nécessaire de lancer une réflexion d'ensemble prenant en compte les problématiques suivantes :

- Les nuisances
- La sécurité
- La qualité de l'urbanisme
- Les paysages
- La qualité de l'architecture

Le présent document a ainsi pour objectif de présenter la prise en compte de ces thématiques.

La réflexion est portée principalement sur la parcelle CK5 de cette zone N pour répondre à l'objectif initial : un aménagement de qualité, porteur de valeurs urbaines et paysagères



2.2 PLACE DU SITE DANS LE PAYSAGE COMMUNAL

La commune du TEIL, située au pied de la montagne Ardéchoise, sur le bord de la vallée du Rhône, possède des atouts paysagers incontestables. La diversité de sa végétation, son relief contrasté crée des paysages variés et agréables pour les TEILLOIS. Le site d'étude à l'Est de la ville au bord de la voie de contournement contribue à cette caractéristique et s'inscrit dans un paysage bien défini.

2.3 DEFINITION DES ENTITÉS PAYSAGÈRES

La commune est caractérisée par un paysage de montagne moyenne en bord de vallée du Rhône. Ce territoire au relief changeant constitué d'un ensemble de petites parcelles rend le paysage varié. La ville construite au bord du fleuve fait la liaison entre paysage de plaine et paysage de montagne.



- o **La zone de plaine à l'Est**

Un cinquième du territoire communal est plane, il se situe en vallée du Rhône. Irriguées par le fleuve Rhône, ces terres sont, pour la plupart, cultivées mais surtout utilisées par l'activité économique. Cette zone de plaine est le lieu privilégié d'implantation pour des exploitations industrielles et pour le développement de l'habitat.

Elle permet des visions ouvertes et des perspectives intéressantes sur les massifs boisés tout proches mais aussi sur des paysages plus éloignés comme le Vercors et le Tricastin.

- o **La zone de montagne à l'Ouest**

Le reste du territoire s'organise sur un relief plus ou moins marqué faiblement urbanisé. A l'Ouest, une succession de collines et de plateau (sablière) constitue un enchaînement de petits monts (culminant de 200 à 300m d'altitude), et contribue à fermer le paysage sur cette zone Ouest.

- o **L'habitat**

La ville du Teil est organisée selon une urbanisation Nord Sud, au bord du Rhône et au pied de la montagne. L'habitat s'est surtout développé dans la zone de plaine le long de l'ancienne route Nationale 86 et la ligne ferroviaire. C'est un habitat dense, structuré le long de la route et le long de la voie ferrée.

Une urbanisation secondaire est présente dans le débouché de la rivière FRAYOL dans le RHÔNE.

LES ÉLÉMENTS LINÉAIRES DU PAYSAGE

Le paysage de la commune est marqué par différents axes qui le structurent ou le découpent :

- o Les axes routiers :

Il s'agit essentiellement de deux voies de circulation : la RN 102 et l'ancienne RN 86. Cette R.N.86 axe Nord Sud, trame le paysage communal et favorise le support du développement d'un l'habitat linéaire. La RN 102 engendre le même effet, mais avec moins d'importance.

- o L'axe ferroviaire:

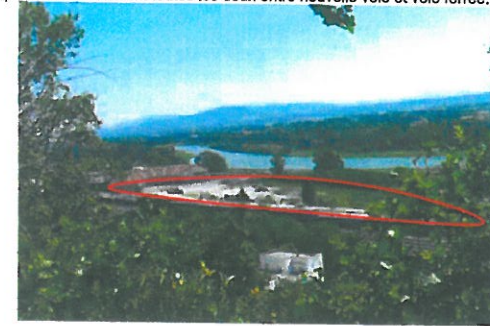
Autrefois grande gare de triage, la ville du Teil s'est organisée au fil des ans, autour de la voie ferrée. Infrastructure contraignante, elle limite à l'Est le développement communal. Sa traversée se fait soit par un pont soit par des tunnels ce qui ne favorise pas l'extension urbaine.

- o Les cours d'eau :

Le Rhône et sa ripisylve délimitent le territoire communal sur la façade Est. Au milieu du territoire la rivière Frayol, coulant d'Ouest à Est, se jette dans le Rhône. De nombreux fossés, collecteurs des eaux de surfaces, sillonnent la commune en direction du fleuve Rhône. Ces ruisseaux et fossés, dont "Le Teillaret" situé sur le lieu d'étude, sont des éléments notables du paysage car ils forment des traces visibles.

2.4 ANALYSE NATURELLE DU SITE

Les zones concernées par l'étude se situent toutes les deux entre nouvelle voie et voie ferrée.

Le site Nord :**TOPOGRAPHIE :**

D'une superficie de 3 hectares, ce site se trouve sur l'emplacement de l'ancienne gare de triage de la ville, il sert de parking à des engins de terrassements. Terrain plat, il est donc fort propice à recevoir des constructions. Une légère pente Nord Sud permet d'accompagner les eaux de surfaces et d'envisager la création de noues pour une récupération naturelle et efficace.



HYDROLOGIE :

Pas de réseau hydrologique en place sur ce territoire. Il conviendra au moment de l'urbanisation du site, de vérifier l'impact des projets en matière hydraulique, afin d'évaluer les capacités de reprise des réseaux en place et de définir les aménagements nécessaires à réaliser, notamment en vue de la collecte des eaux pluviales.

VÉGÉTATION :

Bordé, côté Ouest par la voie ferrée et côté Est par la voie de contournement, l'espace à urbaniser se présente dans un cordon de 200m de large sur 300m de long.

Le couvert végétal en place se présente sous la forme d'une végétation naturelle, relique de la ripisylve du Rhône. Cette végétation clairsemée ne présente que peu d'intérêt botanique et ne participe pas à une logique antérieure d'aménagement urbain.



Le site Sud :

Ce site est divisé en trois territoires identifiables :

Zone 1 : Parcelle située entre le ruisseau LE TEILLARET et la branche ouest du nouveau giratoire. Positionné en contre bas du carrefour giratoire, les visions sont plongeantes sur l'ensemble du territoire.

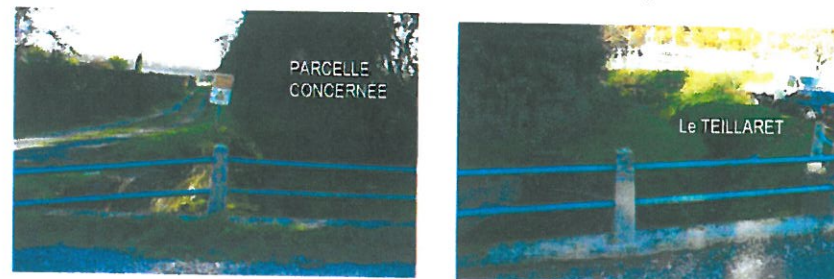


TOPOGRAPHIE :

Superficie : 2 500 m2 zone plate avec un relevé naturel aux abords du carrefour giratoire.

HYDROLOGIE :

Présence au Nord de la parcelle, d'un fossé canalisant les eaux de ruissellement. "Le Teillaret". Ces eaux de ruissellement canalisées dans ce petit fossé créent un enjeu paysager faible, il faudra néanmoins le respecter et le conserver.



VÉGÉTATION :

La parcelle est recouverte de végétaux sur 50% de sa surface, végétation spontanée de reconquête. Sa conservation hypothèque la moitié de la surface urbanisable, le seul intérêt de conserver partiellement ou complètement ce rideau végétal, serait de vouloir se préserver du vent du nord. Cette bande boisée ne présente que peu d'intérêt botanique.



Zone 2 : Parcelle entourée de voiries. Positionnée en contre bas du carrefour giratoire, les visions sont plongeantes sur l'ensemble du territoire.



TOPOGRAPHIE

Superficie : 4 000 m2 zone plate avec un relevé naturel aux abords du carrefour giratoire.

HYDROLOGIE :

Pas de réseau hydrologique en place sur ce territoire. Il conviendra au moment de l'urbanisation du site, de vérifier l'impact des projets en matière hydraulique, afin d'évaluer les capacités de reprise des réseaux en place et de définir les aménagements nécessaires à réaliser, notamment en vue de la collecte des eaux pluviales.

VÉGÉTATION

Sur cette parcelle, seuls deux peupliers offrent leurs lignes verticales et comme sur le site 1 c'est une végétation spontanée de reconquête.



Zone 3

Parcelle entourée de voiries. Cet espace est le résultat de la création d'un second carrefour giratoire. La position des branches routières oblige la création d'un certain nombre de délaissés. Positionné idéalement dans le carrefour giratoire, les visions sont permanentes sur l'ensemble du territoire.



TOPOGRAPHIE

Superficie : 7 000 m2. Zone plate. Prolongement naturel d'une parcelle existante.

HYDROLOGIE :

Pas de réseau hydrologique en place sur ce territoire. Il conviendra au moment de l'urbanisation du site, de vérifier l'impact des projets en matière hydraulique, afin d'évaluer les capacités de reprise des réseaux en place et de définir les aménagements nécessaires à réaliser, notamment en vue de la collecte des eaux pluviales.

VÉGÉTATION

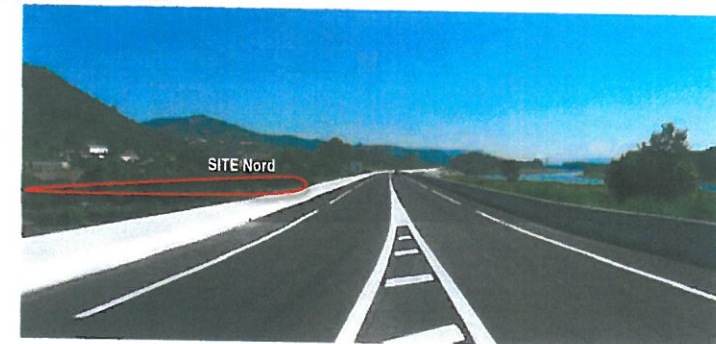
Sur cette parcelle, aucune végétation en place, car elle a fait l'objet d'un remblaiement important pour être au même niveau que la parcelle urbanisée.

2.5 ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN

Le contournement Nord de la ville du Teil (récemment ouvert à la circulation automobile avril 2010) offre des visions larges et profondes sur les berges du Rhône à l'Est et les montagnes Ardéchoises à l'Ouest. Classées en zone inondable, les parcelles situées entre nouvelle voie et Rhône ne sont pas urbanisables.



Elles jouent néanmoins dans ce nouvel itinéraire un rôle important dans la perception des ambiances qualitatives du bord de fleuve. Sa ripisylve constituée de masses boisées et la largeur importante de ses plages, permet des visions paysagères caractéristiques de bord de fleuve.



Côté Ouest, la zone urbanisée propose une toute autre ambiance. La présence de la voie ferrée, de sa gare de triage ainsi que l'habitat lié à l'activité ferroviaire offrent des perceptions bien identifiables. L'organisation des "Jardins ouvriers" en contrebas de la voie, en lanières, procure une unité paysagère propre à la culture Teilloise. Plus au Nord, le volume des bâtiments construits et leur implantation linéaire donnent un paysage ordonné selon la logique de la voie.

L'habitat Teillois au pied de la montagne rentre également dans cette même implantation, accentué par la présence historique de l'axe routier construit en parallèle à cette voie.

Ce contournement routier, par sa largeur d'emprise et sa construction en élévation, délimite visuellement les deux espaces décrits.

La loi Barnier s'applique à ce côté Ouest. Dans les zones non inondables, les élus Teillois veulent affirmer le caractère économique déjà engagé. La levée du recul des 100m pour l'implantation des futurs bâtiments, va permettre d'urbaniser ce territoire car la largeur actuelle entre voie ferrée et contournement, n'excède pas 160m.

2.5.1 LE RÉSEAU VIAIRE

Le site Nord :

La voie routière existante, située entre voie ferrée et contournement, permet de desservir l'ensemble des parcelles limitrophes et plus particulièrement les parcelles du site Nord. Son emprise sera simplement adaptée au trafic lié aux futures activités.



L'accès se fera naturellement depuis cette voirie existante, quelque soit le nombre d'activités créées.

Le site Sud :

Zones 1 et 2 : L'ensemble des parcelles peut être desservi depuis l'une des branches routières du nouveau carrefour giratoire. Cette branche routière permet des accès aisés aux zones 1 et 2.



Un passage routier existant, sous la route nationale 102, permet de relier l'ensemble des zones concernées par l'étude, au centre-ville du Teil. Ce passage doit être réservé principalement aux cycles et aux piétons. Le déplacement cycles déjà présent (jardins ouvriers) sera affirmé, c'est un atout majeur pour la ville et un enjeu important pour les futures zones urbanisées.



ZONE 3

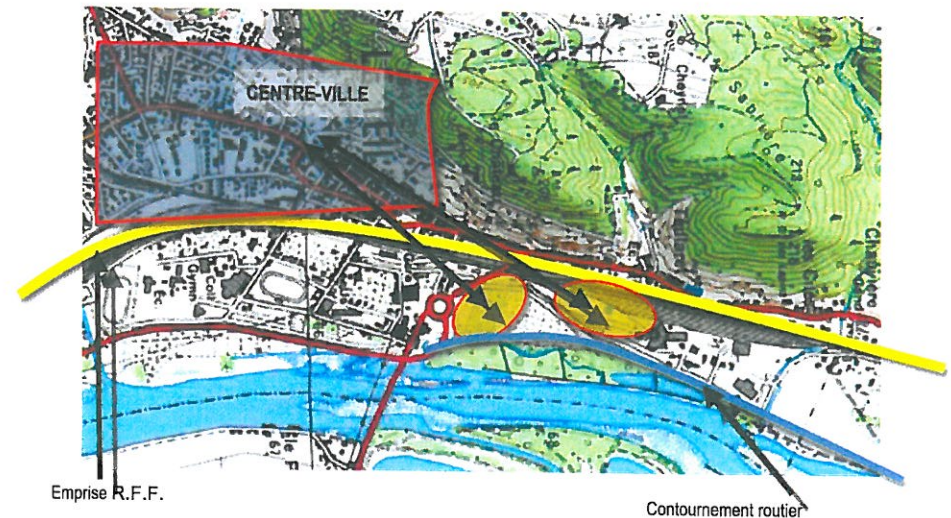
Depuis le carrefour existant, antérieur au contournement, l'accès sur ce site est aisé. Compte tenu de sa position très visuelle, le projet d'implantation d'une activité économique devra être de qualité, tant au niveau architectural que dans le traitement des abords.



2.5.2 L'URBANISATION DU SITE

Les sites concernés par l'étude se trouvent sur la limite Est du territoire communal, ils ne se trouvent pas directement en contact avec le centre ville car la voie ferrée fait obstacle.

Ils se situent entre contournement routier et zone de triage R.F.F., dans un espace où le développement urbain est limité. C'est pour cette raison que la mairie du TEIL a classé cette zone en UI.



Emprise R.F.F.

Contournement routier

2.5.3 TYPOLOGIE DE L'HABITAT

Le site Nord : Le seul élément remarquable du site se trouve dans le bâtiment ferroviaire en place "La Rotonde", à l'architecture marquée. Ouvrage construit en courbe pour les besoins de l'activité, il marque par ces dimensions et sa géométrie l'espace à traiter.



Façade SUD

Façade NORD

Une architecture ferroviaire simple aux volumes importants et épurés.

Son bâti élevé (R+2) et en courbe, donne à l'ensemble un aspect massif. Les toitures sont à deux pans en tuile et en bardages métalliques pour les ouvrages annexes.

Les façades sont en pierres ou béton avec enduit de couleur ocre, avec (en faible quantité) la présence de quelques murs en pierres apparentes.

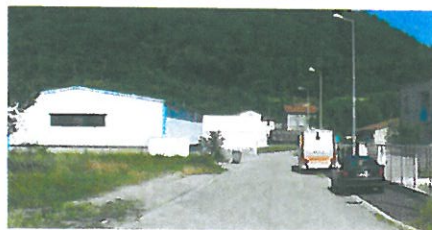
Ce bâtiment par son caractère historique devra être si possible conservé, il participe évidemment à la mémoire du passé Teillois. Sa reconversion serait judicieuse, pour lui redonner une fonction majeure dans cette zone destinée aux activités économiques.

Au Nord de ce bâtiment, s'est organisé une zone d'activité avec des bâtiments hétéroclites aux formes géométriques bien marqués. Rien à voir avec l'ouvrage R.F.F., les hauteurs sont modestes 6 à 7m, l'architecture reste simple sans caractère et sans recherche particulière pour se démarquer.



Toutes les toitures sont à deux pans en tuile ou en bardages métalliques.

L'aspect extérieur se caractérise par des murs en tôles et toitures en bac acier. Il est difficile de définir précisément le type architectural des constructions en présence car elles diffèrent fortement les unes des autres.



2.5.4 L'HABITAT ENVIRONNANT

Le site Nord : La zone d'activité actuelle correspond à son environnement immédiat. Bordée par la voie ferrée, la zone semble à l'écart de la ville du Teil. Au delà de la zone ferroviaire, l'habitat s'est organisé en fonction de l'évolution de la ville. L'ancienne route Nationale a conduit à une urbanisation linéaire en ruban, ce qui pour de nombreuses villes implantées entre montagne et fleuve, donne le sentiment de traverser une ville-rue. Ces quartiers du Teil ne sont pas en lien direct avec la zone d'activité.



Le site Sud : Sur les zones 1 et 2 aucun habitat présent. Ces deux zones sont néanmoins très visibles depuis le carrefour giratoire, il faudra donc veiller à favoriser des activités de type tertiaire ou commerciale avec un traitement architectural de qualité et un souci de traitement qualitatif des abords.

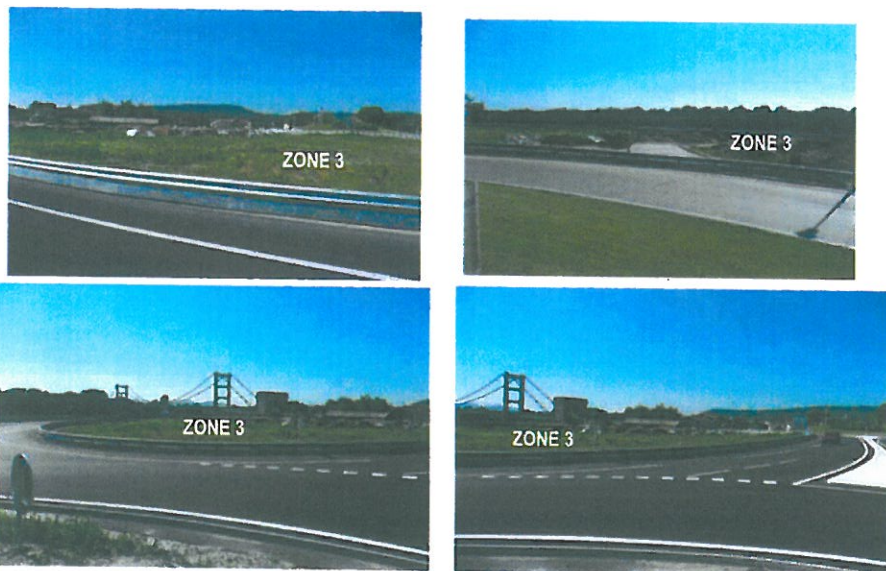
Compte tenu de la faible surface pour chacune des zones (2500m² et 4000m²) une seule activité peut être envisagée pour chacune d'elle.

Ce sont les premières activités que l'on verra en arrivant, du Nord et du Sud, sur la ville du Teil.



Sur la zone 3

Sur le petit territoire que représente la zone 3 existe déjà une activité commerciale. C'est un espace très visible depuis les deux carrefours giratoires, il faudra donc veiller à favoriser des activités tertiaires ou commerciales avec un traitement architectural de qualité et un souci de traitement qualitatif des abords.



Comme pour les zones 1 et 2, la future activité se verra fortement en arrivant du Nord du Sud mais également en venant de Montélimar et en sortant du Teuil. C'est de loin l'emplacement le plus en vue, des zones étudiées.

L'HABITAT ENVIRONNANT LES ZONES 2 et 3

Ceinturé par des voies routières importantes, ces territoires ont peu ou pas de vis à vis avec les quartiers habités du Teuil. Routes et voie ferrée les cantonnent, comme pour le site Nord, dans une fonction d'activité économique en continuité avec l'existant.



2.6 ANALYSE VISUELLE

Depuis le contournement (route départementale 86), axe majeur entre LE TEIL et ROCHEMAURE, l'automobiliste a des visions permanentes sur les sites étudiés. La limite, entre zone d'activité actuelle et habitat de la ville, imposée par l'emprise R.F.F. est bien perceptible. Enfin, les premières pentes du massif Ardéchois, ferment les visions du grand paysage.



2.6.1 Les sites vu de l'extérieur

Site Nord

Depuis le contournement situé sur un même niveau topographique, le site sera bien visible et sera longé sur toute sa longueur. En terme de profondeur aucun obstacle actuel ne gêne la perception de l'emprise R.F.F. L'intérêt d'une vitrine commerciale sera probablement recherchée. De la ville aucune vision n'est possible sur cette zone, hormis des immeubles situés assez loin de l'autre côté de l'emprise ferroviaire.



Site Sud

Visions très fortes sur les 3 zones depuis le nouveau carrefour giratoire. La zone 3 sera particulièrement visible car elle se situe sur l'accotement entre les deux giratoires. Peu ou pas de vue depuis le centre-ville.



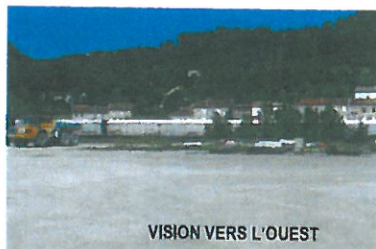
2.6.2 Points de vue depuis les sites

Site Nord

Belles visions sur les berges du Rhône si les ouvertures des futurs bâtiments sont réalisées sur les façades Est.

Vers le Sud belles visions sur les jardins ouvriers car situés en contrebas du site.

Vers l'ouest visions proches sur l'emprise R.F.F. et en dernier plan, vue sur les montagnes ardéchoises. Les visions vers le Nord sont barrées par le bâtiment "Rotonde"



Site Sud

Zones 1 et 2

Situés en contrebas du carrefour giratoire, les deux parcelles n'ont pas beaucoup de vues agréables.

A l'Est : visions sur le carrefour giratoire qui les domine. Au Sud le mur de la R.N.102 obstrue toutes visions.

A l'Ouest talus et couvert végétal bloque toutes visions sur le site R.F.F.

Au Nord La plantation spontanée de grands végétaux, le long du Teillaret, masque les visions sur les jardins ouvriers.



Zone 3

Cette parcelle offre un grand nombre de visions

À l'Est de belles visions sur les berges du Rhône.

Au Nord une vue panoramique à 180° des berges du Rhône à la montagne Ardéchoise.

À l'Ouest des visions sur la ville du Teil mais surtout sur le giratoire existant situé en premier plan.

Au Sud des visions limitées par un bâtiment existant dont la façade la plus longue est sur l'axe Est – Ouest.



Le contexte réglementaire élargi

Les orientations préconisées tiendront compte de l'analyse du site, des principes édictés par la loi Barnier et notamment l'article 52 dit "amendement Dupont" (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) qui est entré en vigueur le 1er janvier 1997 et dont l'objectif est d'amener les municipalités à anticiper sur leur développement et restructuration, et à définir une véritable démarche de projet urbain.

Les critères à retenir doivent tenir compte, après un diagnostic, du fonctionnement urbain de la zone (épaisseur du tissu, ordonnancement, raccordement aux quartiers existants, desserte, sécurité, prévention des nuisances), du paysage (prise en compte de l'existant, traitement paysager, plantations des espaces publics et privés, organisation de l'espace, publicité), de la qualité architecturale (volumes et épaulement, matériaux, couleurs...).

En ce qui concerne la publicité, dans l'article 53 de la Loi Barnier le régime de déclaration préalable (et non d'autorisation) a été adopté, les procédures de constatation des infractions étant simplifiées et le coût des infractions et des astreintes revalorisé.

Le 1% paysager et développement a été étendu à l'ensemble des axes structurants (aménagement paysagers et actions de développement économique et touristique, dans le cadre de chartes d'aménagement et de mise en valeur, sur des espaces non compris dans les emprises, mais présentant un lien tangible avec la voie).

La loi Raffarin, du 5 juillet 1996, va également dans le sens d'une meilleure prise en compte de la localisation et de l'impact socio-économique et paysager de tout nouveau projet commercial au regard de l'équilibre de l'agglomération. Elle prévoit l'élaboration de schémas directeurs intercommunaux élaborés par les observatoires départementaux d'équipement commercial, reprenant en cela les propositions du sénateur Dupont, sauf en ce qui concerne l'instruction du permis de construire, qui reste distincte de l'obtention de l'autorisation commerciale.

Le volet paysager des POS et du permis de construire ainsi que les plans de paysage mis en place par la Loi du 8 janvier 1993 sur les paysages, pourront contribuer à faire évoluer les pratiques.

L'aménagement et la restructuration des entrées de villes doivent passer le plus souvent, pour réussir, par une démarche intercommunale et impliquer une politique de partenariat avec les acteurs économiques, les administrations et les usagers.

3 LES ENJEUX ET ORIENTATIONS

3.1 LES ENJEUX PAYSAGERS ET LES CONTRAINTES

Compte tenu de sa destination en zone d'activité, les sites étudiés devront être en cohérence avec les espaces aménagés en périphérie proche.

Les visions sur les montagnes en fond de paysage seront conservées. La vision sur les sites et notamment sur le bâtiment "La Rotonde" depuis le contournement routier doit rester dégagée et même affirmée. Il faut composer avec l'architecture ferroviaire omniprésente sur ce secteur de la commune. Il faut imaginer des formes massives avec des volumes cohérents avec l'habitat existant.

Le relief à cet endroit n'est pas un facteur limitant. Il faudra néanmoins conserver les lignes horizontales qui composent ce paysage industriel.

Les jardins ouvriers en contrebas de la voie, sont classés inconstructibles car ces terres sont inondables par les crues du Rhône. L'organisation de cet espace, en lanières, avec des lignes visuelles orientées Est/Ouest (chemins d'accès, clôtures), doit inspirer le futur aménagement du site Nord

La végétation peu présente (relique de la végétation de bord du Rhône) ne sera pas prise en compte dans les impératifs d'aménagement.

3.2 ORIENTATIONS

L'urbanisation future du site devra s'inspirer des éléments majeurs périphériques, en observant l'existant, pour ne pas rééditer les erreurs réalisées dans les parcelles d'activités à proximité.

Plusieurs objectifs devront être atteints par le projet final.

La zone U1 a pour vocation de recevoir de l'activité artisanale, commerciale, industrielle et services.

L'aspect extérieur de ou des constructions va être réglementé afin que les nouveaux bâtiments s'insèrent au mieux dans le milieu existant.

La hauteur est notamment un enjeu fort, afin de maintenir des cônes de vues existants depuis le site et de limiter l'impact du ou des bâtiments depuis le contournement.

L'organisation des jardins ouvriers peut être envisagée à l'échelle de la zone d'activité Nord

Les plantations seront en rapport avec les ouvrages proposés et réalisées selon la logique reconnue sur ce territoire (limite parcellaire plantée).

La trame viaire doit permettre une bonne desserte des nouvelles constructions. Elle doit favoriser le déplacement doux (notamment les cycles) compte tenu de l'éloignement du centre ville.

L'emprise des voies devra selon les possibilités du dénivelé intégrer l'infiltration des eaux de surface.

4 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- 1 Le volet "sécurité et nuisances"
- 2 Le volet "urbanisme"
- 3 Le volet "paysage"
- 4 Le volet "architectural"

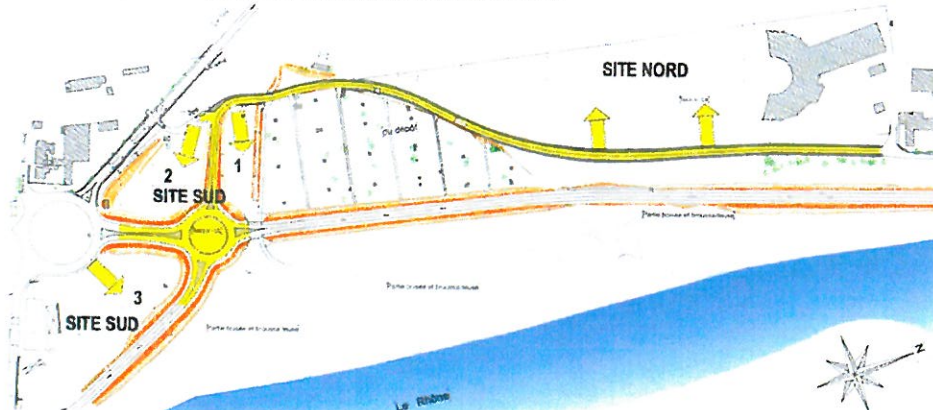
4.1 Le volet sécurité et nuisances

L'accès à la zone d'activité sera assuré depuis un carrefour nouvellement créé sur le contournement. Aucun débouché étant autorisé sur ce nouvel axe, le trafic routier des sites, sera régulé par le nouveau carrefour giratoire. Ce nouvel ouvrage permet des accès sécurisés sur le site Sud et permet en terme de sécurité de raccrocher la voie du Dépôt dans des conditions acceptables.

Cette route "du dépôt" petite voie communale, sera recalibrée pour recevoir un trafic plus important. Il sera selon l'emprise disponible doublé par une piste cyclable sans trottoirs. L'éloignement du centre-ville induit une absence de piétons dans ce quartier. Un projet plus ambitieux de liaison cycles, doit relier les communes du Teil et de Rochemaure. Cet aménagement de voie doit servir de détonateur pour ce projet inter-communal. Cette nouvelle destination de voie représente un atout en terme de nuisances, car elle oblige la création d'une "zone tampon" de retrait.

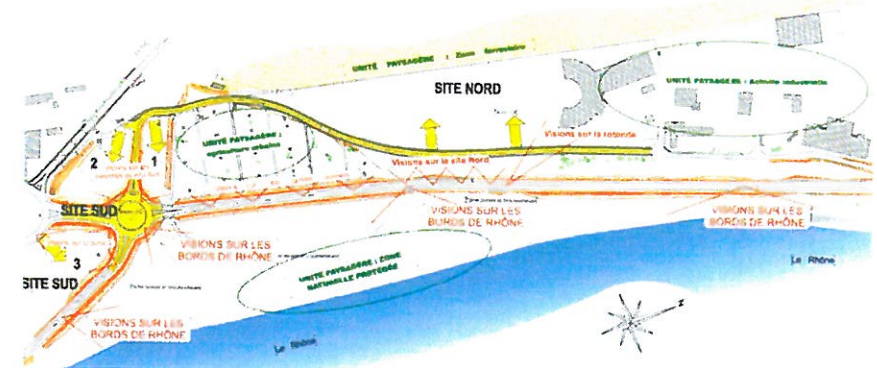
La trame viaire proposée doit répondre à trois objectifs :

- Desservir au mieux la zone
- Prendre en compte sa perception depuis la voie de contournement.
- Favoriser le projet de liaison cycles inter communal.



Le principe d'aménagement part du seul fonctionnement possible de la zone, du fait qu'aucun accès latéral n'est à envisager sur le contournement routier, pour des raisons de sécurité, l'accès aux lots d'activité devra se faire obligatoirement par cette voie existante et accessible depuis le carrefour positionné sur cette portion de départementale.

Dès lors, le parti le plus fonctionnel est d'installer les parkings à proximité de cette voie et de réaliser des aires de stockage en fond de parcelles (non visibles depuis la route). Ce fonctionnement correspond à la logique des accès, au comportement spontané des visiteurs de se garer du côté de l'accès, et répond au souci esthétique d'éviter des zones de stockages visibles depuis la voie.



Une largeur suffisante pour la future voie interne principale sera respectée (environ 12,50m) pour conserver une sécurité maximale du trafic, permettre le passage des cycles et pour permettre un accompagnement paysager de qualité.

Les nuisances sonores générées par une activité commerciale peuvent être importantes. Il y a donc lieu d'accompagner la création de la zone par des aménagements particuliers visant à l'atténuation du niveau sonore.

Les nuisances sonores générées par le trafic routier seront atténuées si les bâtiments sont implantés en fond de parcelles (150m de l'axe).

Les nuisances sonores générées par l'activité ferroviaire seront limitées par un effort d'isolation acoustique au niveau des façades Ouest des nouveaux bâtiments.

De plus, le code de la construction prévoit des mesures obligatoires de lutte contre le bruit dans la conception des bâtiments selon le classement de la voie en tant que voie "bruyante" et site classé : nuisances sonores avérées.

Ces prescriptions devront être suivies pour le ou les futurs bâtiments commerciaux.

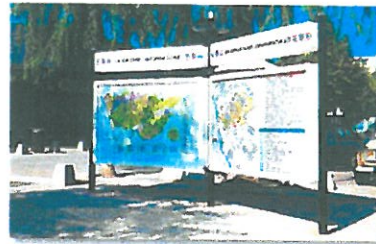
La pollution visuelle peut être considérée comme une nuisance et fait à ce titre, partie intégrante de la réflexion sur l'organisation spatiale de la zone d'activité. Positionnés en fond de parcelles à proximité de la zone de triage R.F.F., les futurs bâtiments limiteront les visions négatives sur les voies de chemin de fer. Cela doit permettre de réaliser un aménagement qualitatif sur leurs façades Est et notamment des visions agréables vers l'Est sur le Rhône.

Regrouper et unifier la signalétique et les panneaux publicitaires permet de simplifier la lecture des usagers et de valoriser l'espace concerné. Une implantation pour cette signalétique doit être plutôt prévue dans le périmètre du nouveau carrefour giratoire.

Un affichage groupé et commun de la publicité de type TOTEM ou panneau, devra également être prévu vers ce giratoire ou à l'entrée du site Nord (exemples photographiques ci dessous).



Accumulation anarchique de la publicité



Affichage groupé

4.2 Le volet "urbanisme"

La future organisation urbaine détermine le fonctionnement général de la zone d'activité.

En terme urbanistique, les préconisations d'aménagement sont les suivantes :

Les futurs bâtiments en façade du contournement seront construits au moins à 45m de l'axe de la voie, voire plus loin pour faire écran au site RFF, réduire les nuisances sonores et garder une vision dégagée sur la montagne en arrière plan. L'espace restant entre les deux voies (contournement et route du dépôt), sera traité en espace vert planté.

Un alignement d'arbre tige de grande taille (troncs sans branches sur 4m) doit permettre de structurer la nouvelle voie et de voir en profondeur l'ensemble du futur aménagement.

Laisser 5m de dégagement entre l'ouvrage bâti et la limite parcellaire pour des raisons de sécurité (accès pompiers).

Une simple clôture volontairement transparente délimitera l'espace public de l'espace privé.

Les bâtiments, du site Nord, seront alignés selon l'axe routier et ferroviaire Nord Sud pour :

- donner de la cohérence au nouveau site ,
- rester dans la logique de l'organisation des jardins ouvriers
- respecter l'implantation du bâti sur la commune du TEIL

L'activité artisanale commerciale ou tertiaire :

Cette activité doit bénéficier d'une exposition de vitrine par rapport à l'axe de communication : le nouveau contournement.

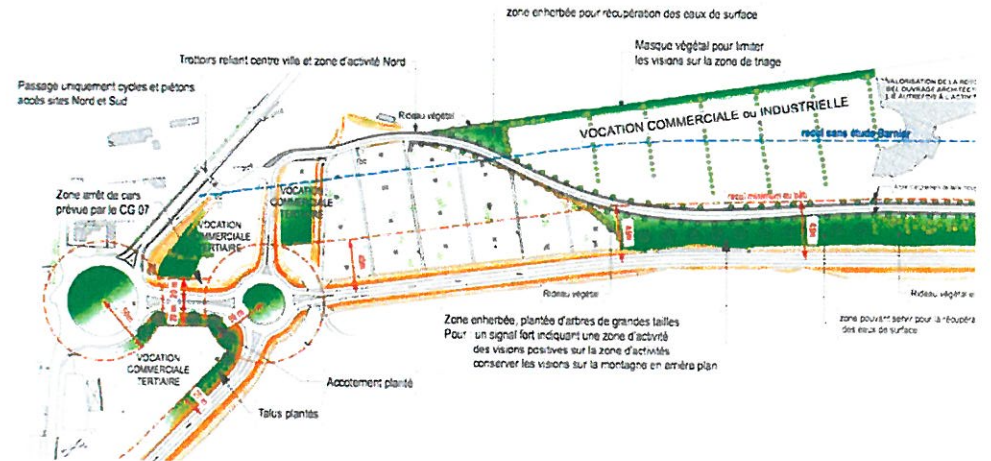
Cela implique, en retour, une qualité d'implantation, de paysage et d'architecture en correspondance, avec son emplacement de manière à promouvoir l'aspect qualitatif de la zone d'activité.

Des notions de hauteur, d'alignement, de retrait, de teintes doivent être définies réglementairement afin d'assurer les objectifs qualitatifs fixés. (voir volet réglementaire)

Emplacement potentiel de PMI

Cet emplacement se trouve en deuxième rideau afin de pouvoir entreposer certains matériaux visibles sans nuire à la qualité visuelle du site.

Des principes de hauteur et d'affichage sont à prescrire, tout comme d'éventuels principes d'aménagement. (voir volet réglementaire).



La zone doit être abordée comme un véritable quartier dans le cadre d'un projet urbain précis.

4.3 Le volet paysager

L'insertion de la zone d'activité se base sur une analyse du site qui détermine les points sensibles en terme paysager. Cette approche permet d'apporter des réponses concrètes, dans le maintien de zone naturelle ou encore dans la localisation d'espaces propres à accueillir des plantations et aménagements paysagers divers.

Il convient de prendre en compte, les axes visuels depuis la voie de contournement mais également depuis la RD 102 et les zones sensibles (parties périphériques de la zone d'activité).

La zone située entre la voie de contournement et la route du dépôt, devra faire l'objet d'un simple enherbement avec plantation d'arbres tiges à fort développement, ceci pour structurer l'accotement de la voie. Ces plantations serviront également à assurer l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments, sans toutefois générer une frontière visuelle totale qui aurait tendance à "fermer" la zone sur elle même.

Il n'est effectivement pas nécessaire de «masquer» un projet bien conçu au niveau architectural et urbain.

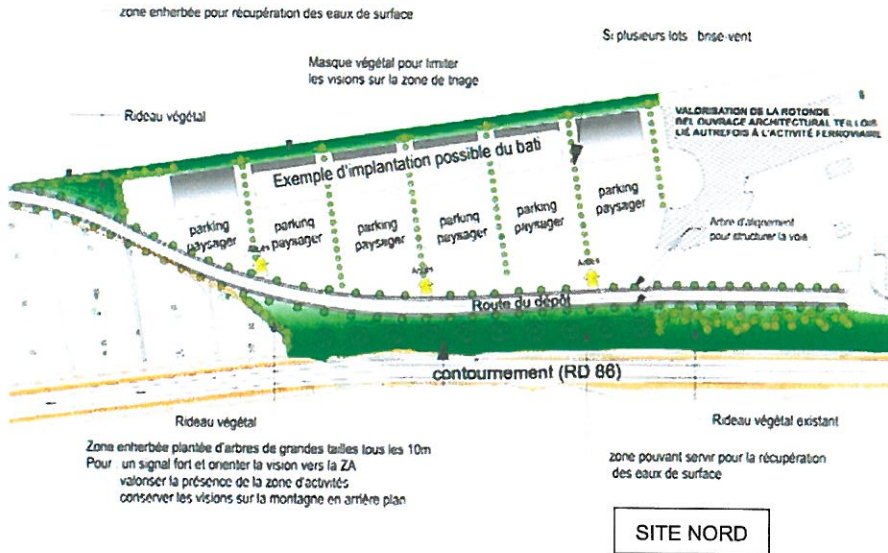
L'espace devant les bâtiments (zone tampon entre route du dépôt et futur bâti) sera traité très "sobrement" afin de garantir la qualité des visions sur ce front bâti, depuis la voie de contournement et depuis la voie "du dépôt".

Aucun stockage de matériel pour l'activité, ne sera toléré sur cette bande très visible.

Du parking autorisé à condition qu'il soit traité de façon paysagère avec des plantations d'arbre d'ombrage et un minimum d'espaces verts réalisés sous forme de gazon ou de plantation d'arbustes.

Si la surface est coupée en plusieurs lots, entre eux, on peut prévoir une plantation de brise vent orientée Est Ouest (Cyprès de Provence, Peupliers de Simon), faisant référence au parcellaire existant en périphérie (jardins ouvriers) et tradition de la plaine du Rhône. Cette orientation ne masque pas les visions sur la montagne ardéchoise en fond de paysage.

Ce sont les effets d'alignement, d'homogénéité des volumes bâtis qui feront la qualité de ce front visuel.



Pour le site Nord : Les bâtiments implantés en fond de parcelles seront implantés avec un côté parallèle à la limite Ouest de la parcelle, conformément au principe d'aménagement paysager de la zone et avec un recul minimum du bord de voie.

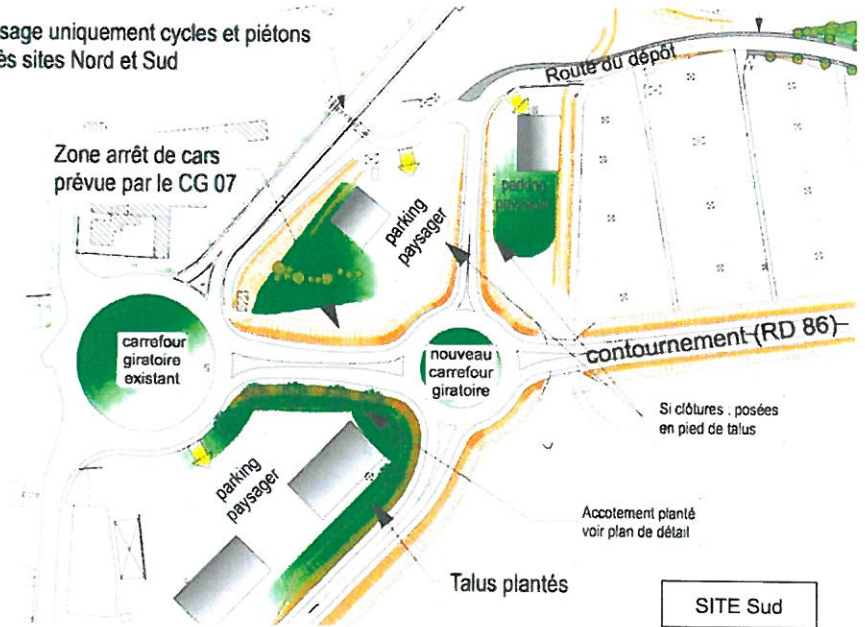
Compte tenu des impératifs routiers, le parti d'aménagement "repousse" le ou les bâtiments vers le fond des parcelles. Les bâtiments ne pourront pas stocker du matériel sur cette façade ni sur les façades Nord et sud, un espace suffisant entre bâtiment et sa limite Ouest sera prévu à cet effet.

Pour le site Sud,

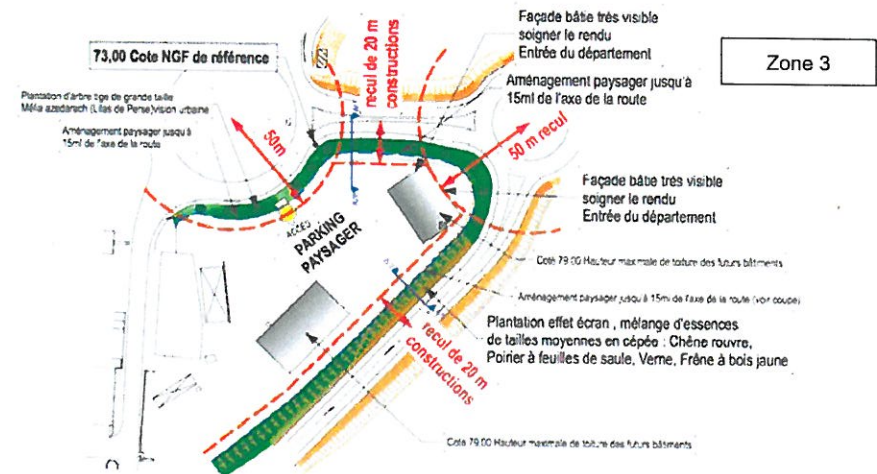
C'est un secteur fortement concerné par les visions d'entrée dans la ville du Teil. C'est aussi une des portes d'entrée du département de l'Ardèche. Il faudra soigné particulièrement l'architecture des bâtiments à construire et leurs abords.

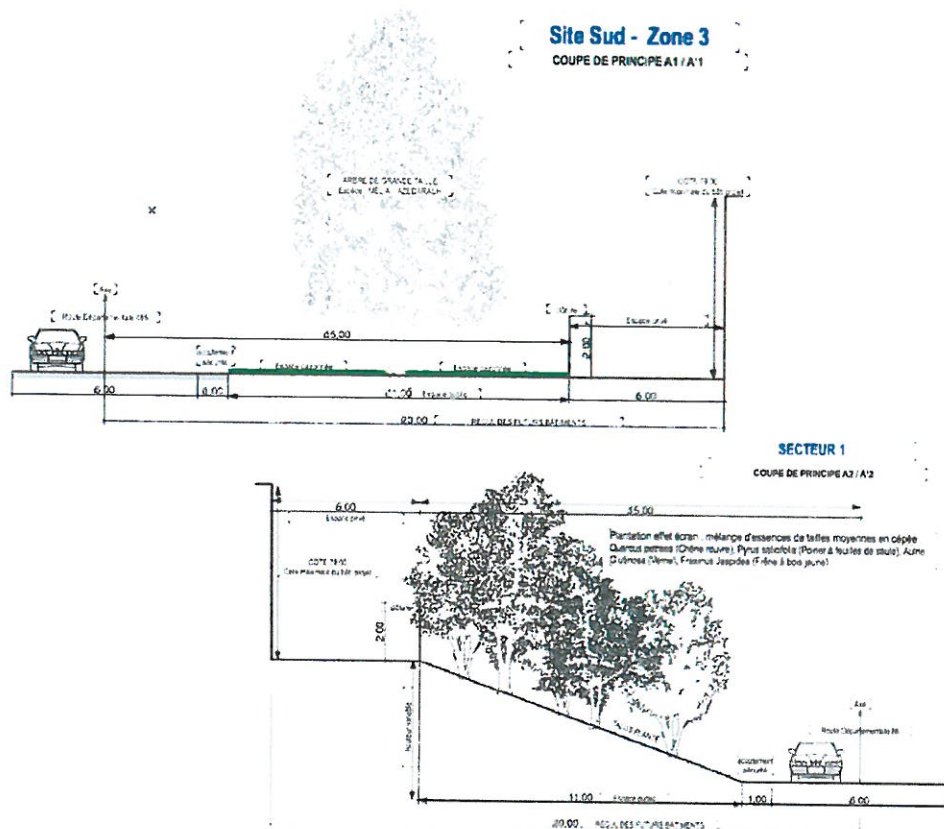
Zones 1 et 2 l'accès doit se faire depuis la branche routière du nouveau carrefour giratoire. Compte tenu du dénivelé l'accès se fera dans la partie basse des parcelles. La vision plongeante sur ces parcelles, oblige la réalisation de parkings paysagers devant les bâtiments. Si l'activité oblige la pose de clôtures, elles seront en pied de talus pour éviter le sentiment de couloir.

Passage uniquement cycles et piétons accès sites Nord et Sud



Un zoom est nécessaire pour fixer les mesures compensatoires. Celles-ci sont différentes de la zone 3.





Le choix des plantes

Les essences plantées, support des constructions à usage d'activité, devront être composées d'essences locales. Pour la création de ces haies, on préférera aux thuyas, troènes, lauriers et autres essences génériques, des haies défensives constituées de végétaux piquants : Berberis (Épine vinette), Zanthoxylum (Poirier du Japon), Poncirus (citronnier horticole), Paliurus (Épine du Christ).

Ces essences très efficaces en matière d'intrusion seront préférées aux clôtures métalliques.



Prévoir sur les parkings, des arbres d'ombrages (type sophora ou albizzia résistant au fort vent) si l'activité occasionne des visiteurs.
Les zones de récupération des eaux de surfaces seront traitées de façon paysagère et non comme de simples bassins d'orage.



4.4 Le volet architectural

L'ouverture à l'urbanisation devra se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble devant respecter les principes d'aménagement étudiés dans le présent document.

Le volume, la hauteur, les teintes du bâti concernent directement le volet architectural de la loi Barnier.

L'effort architectural doit être retranscrit dans le règlement du document d'urbanisme.

L'enjeu est de donner une image cohérente aux sites afin que le lieu devienne un secteur valorisant pour l'entreprise, comme pour les clients et les employés. La configuration foncière, la localisation et le niveau d'équipements existants de cette zone nécessitent cette réflexion d'ensemble.

Dans le cas présent, il paraît opportun d'adapter la taille des parcelles en fonction de leur destination, afin d'éviter notamment, qu'une petite structure ne se retrouve pas dans un espace démesuré.

Les prescriptions architecturales permettent d'assurer la qualité globale de la zone d'activité. Il est toutefois nécessaire de trouver le « juste milieu » entre des règles trop contraignantes ou trop souples.

Les prescriptions générales :

1) Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage en place. Les bâtiments devront s'aligner selon les schémas de principe étudiés, pour donner une homogénéité à l'ensemble des implantations.

Dans un même souci d'homogénéité et d'esthétique visuelle un acrotère sera obligatoire pour tous les bâtiments et la hauteur maximale le long de la route départementale sera réglementée à :
SITES NORD et SUD zone 1 et 2 : bâtiment R + 2 avec une hauteur de 10m maximum à l'acrotère, afin d'éviter des architectures trop "écrasantes" en façade de voie.

Pour la zone 3 : la cote NGF de 79,00 sera le point maximum de construction autorisé à l'acrotère.

Une certaine homogénéité dans le bâti sera demandée en évitant des couleurs ou des matériaux trop singuliers. Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques) ne pourront être utilisés à nu et devront être enduits.

Seules les toitures de très faible pente, sans dépassement visuel de l'acrotère, seront autorisées. Les toitures plates et végétalisées sont autorisées, voire conseillées, (rétention progressive des eaux de pluies, isolation naturelle) sur les deux sites.

La publicité et les enseignes seront intégrées dans la façade (bandeau de 1 mètre de haut) et ne devront pas dépasser la hauteur du volume bâti. Le permis d'aménager pourra éventuellement imposer un bandeau destiné à la publicité à une hauteur définie précisément.

Les clôtures devront avoir un aspect homogène : grillages en mailles soudées de couleur vert foncé, sur la totalité de la zone et la hauteur sera limitée à 1,5 m et 2,5 m pour les zones extérieures de stockage.

Sera préconisé pour remplacer les clôtures métalliques, des haies défensives constituées de végétaux piquants Berberis (Épine vinette), Zanthoxylum (Poivrier du Japon), Poncirus (citronnier horticole), Paliurus (Épine du Christ), dont la hauteur adulte sans taille varie entre 2 et 3m.

Il faudra tenir compte des emplacements préconisés lorsqu'ils sont indiqués sur les plans (zones 1 et 2)

Les couleurs des façades et des toitures devront être de même ton avec des possibilités de variantes.

1) SITE NORD. Afin de mettre en valeur l'ouvrage SNCF la Rotonde couleur (ocre clair)

Les couleurs autorisées sont pour les façades des bâtiments :

- Le vert : RAL 6001 à 6005, 6010, 6016, 6026 et 6029.

- Le gris : RAL 7000, 7001, 7004, 7005 7012, 7023 et 7037

Sur 15 % du bâtiment au plus, du marron ,RAL 6006 à 6009.

Les couleurs autorisées pour les huisseries sont:

- Le noir, RAL 9003 à 9005, 9011, 9017.

- Le vert RAL 6000 à 6015, 6021, 6025.

- Le gris RAL 7000 à 7013, 7015 à 7024, 7026, 7030 à 7047.

2) SITE SUD. En frange urbaine, quelques bâtiments existants orientent le choix.

Les couleurs autorisées sont pour les façades des bâtiments :

- Les ocres RAL 1000, 1001, 1013, 1014 et 1015

- Le gris RAL 7001, 7004, 7030, 7035, 7038, 7044 9001, 9002 et 9018.

- les couleurs sombres RAL 5003, 5004, 5011, 5013.

Sur 15 % du bâtiment au plus, l'ocre clair RAL 1001, 1002, 1011, 1019, 1020, 1024, 1027.

Les couleurs autorisées pour les huisseries sont:

- couleurs sombres, RAL 5003, 5004, 5011, 5013, 9003 à 9005, 9011, 9017.

- Le vert RAL 6000 à 6015, 6021, 6025.

- Le gris RAL 7000 à 7013, 7015 à 7024, 7026, 7030 à 7047.

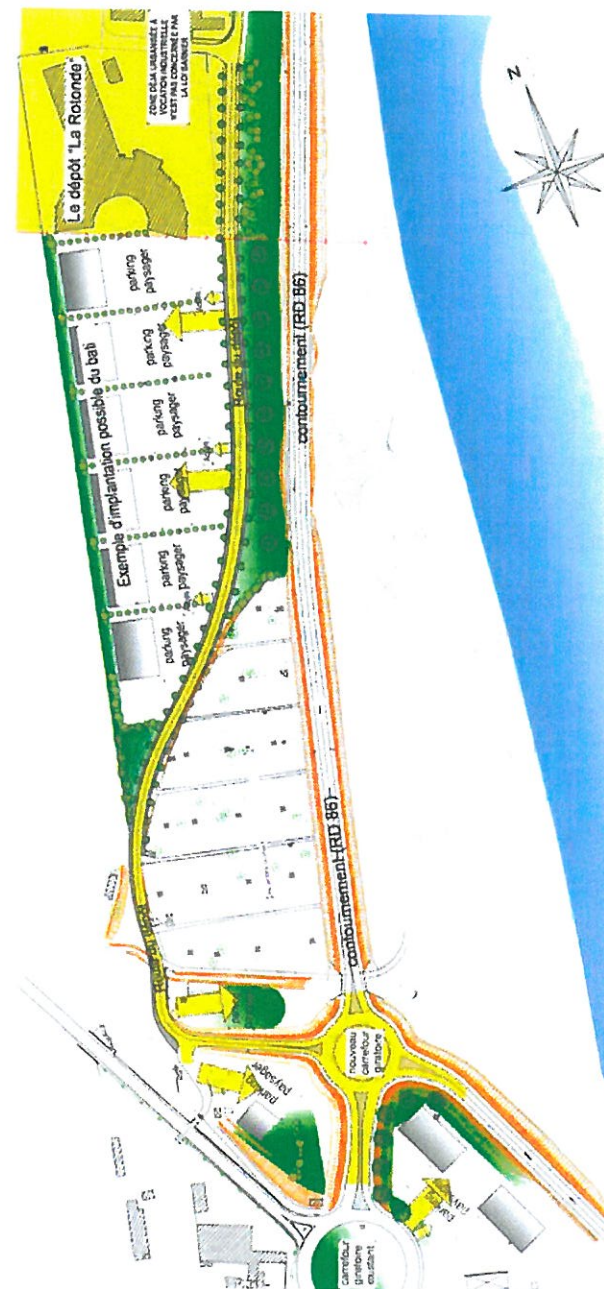
L'application de toutes autres couleurs correspondant à une charte graphique de l'entreprise ne devra pas couvrir plus de 10 % de la façade principale du bâtiment.

Le parti d'aménagement proposé impose au bâti qui s'implantera, une relative homogénéité sur les plans des implantations, de l'architecture des bâtiments et du traitement des espaces paysagés, tout en permettant une relative souplesse "encadrée" des concepteurs. Les prescriptions définies devront apporter un cadre réglementaire global mais laisseront évidemment place à la conception architecturale individuelle.



Cabinet Inerne Paysage – Le **POUZIN**

Principe d'aménagement
 Cette esquisse a pour objet de définir des «grands principes» d'aménagement qui devront être repris dans le dossier de modification du PLU du TEIL. Le nombre de bâtiments n'a par exemple qu'une valeur indicative et le tracé de la voirie interne sera affiné par les études techniques du projet.



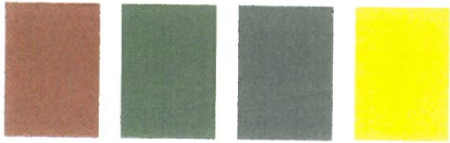
Cabinet Inerne Pa

INFORMATION PALETTE RAL

Teintes préconisées par le règlement sur la base générale

BASE GÉNÉRALE DES COULEURS PRÉCONISÉES

1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007
1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018
1019	1020	1021	1023	1024	1027	1028	1029
1033	1034	2000	2001	2002	2003	2004	2008
2009	2010	2011	2012	3000	3001	3002	3003
3004	3005	3007	3009	3011	3012	3013	3014
3015	3016	3017	3018	3020	3022	3027	3031
4001	4002	4003	4004	4005	4006	4007	4008
4009	5000	5001	5002	5003	5004	5005	5007
5008	5009	5010	5011	5012	5013	5014	5015
5017	5018	5019	5020	5021	5022	5023	5024
6000	6001	6002	6003	6004	6005	6006	6007
6008	6009	6010	6011	6012	6013	6014	6015
6016	6017	6018	6019	6020	6021	6022	6024
6025	6026	6027	6028	6029	6032	6033	6034
7000	7001	7001	7002	7003	7004	7005	7006
7008	7009	7010	7011	7012	7013	7015	7016
7021	7022	7023	7024	7026	7030	7031	7032
7033	7034	7035	7036	7037	7038	7039	7040
7042	7043	7044	8000	8001	8002	8003	8004
8007	8008	8011	8012	8014	8015	8016	8017
8019	8022	8023	8024	8025	8028	9001	9002
9003	9004	9005	9010	9011	9016	9017	9018



MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE LE TEIL - 28 FEVRIER 2011 -

MODIFICATION N° 1

Modifications mineures du règlement

Rectification d'une erreur matérielle sur le zonage

1 - Exposé des motifs

2- Documents modifiés du PLU

28 Fevrier 2011

LE TEIL - MODIFICATION N° 1 DU PLU -



MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LE TEIL - 28 FEVRIER 2011 -

1 - EXPOSE DES MOTIFS

Le plan local d'urbanisme a été approuvé le 25 septembre 2007.

Après trois années d'utilisation, il est apparu certains détails qui peuvent poser des difficultés dans l'instruction des demandes d'autorisation de construire ou d'aménager.

Par ailleurs, certains articles du code de l'urbanisme cités dans le règlement ont évolué et ne correspondent plus à l'objet initial.

La municipalité souhaite également inclure dans les articles 4 du règlement, des dispositions concernant la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

Enfin, une erreur matérielle de tracé a été repérée (pas de distinction entre la zone UB et la zone UBg au niveau du cimetière du Frayol). Elle sera corrigée à l'issue de la présente modification du PLU.

La gestion du stationnement :

L'article UA12 est aujourd'hui «sans objet» et cite l'article R111-4 du code de l'urbanisme or cet article a été modifié en octobre 2007 et l'objet n'est plus le même.

Il est nécessaire de rédiger l'article UA 12 de la manière suivante :

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement est de 12,5 m² par véhicule.

Les normes minimales sont :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement jusqu'à 30 m² de SHON
- 2 places de stationnement jusqu'à 70 m² de SHON
- Au delà de 70 m² de SHON : + 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de SHON

Pour les constructions hôtelières :

- 1,2 places par chambre d'hôtel

Pour les activités artisanales et industrielle :

- 1 place pour 20 m² de SHON

Pour les entrepôts :

- 1 place par tranche de 200 m² de SHON

Pour les activités commerciales :

- 1 place par tranche de 30 m² de SHON de surface de vente

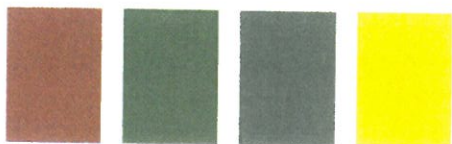
En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements sur le terrain des constructions projetées, il sera fait application des dispositions de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Suppression de la référence à l'article R111-1-4 du code de l'urbanisme :

L'article R111-1-4 a été abrogé et remplacé par le R111-5. cette référence sera corrigée dans les articles 3 des zones.

Interdiction des constructions touristiques en zone naturelle :

La municipalité souhaite préciser dans le règlement que les constructions touristiques sont interdites en zone naturelle.



MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LE TEIL - 28 FEVRIER 2011 -

Rédaction des articles 13 sur les espaces libres et les plantations :

Les articles UA 13 UB13 et AU 13 seront complétés afin d'assurer une bonne prise en compte des problématiques paysagères lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou la construction d'aires de stationnement.

La rédaction pour les trois zones est la suivante :

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

Un minimum de dix pour cent de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagée en un espace commun planté d'un seul tenant. Si l'espace commun minimum imposé est supérieur à 300 m², il devra être composé de plusieurs espaces supérieurs ou égaux à 300 m².

La gestion des eaux de ruissellement et des eaux pluviales :

La municipalité souhaite renforcer les articles 4 des zones UA UB UI et AU afin de mieux gérer la problématique des eaux pluviales.

A la suite des articles UA4 UB4 UI4 et AU4, sera rajouté le paragraphe suivant :

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : Bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Les eaux doivent être ainsi stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé défini par les services techniques de la commune.

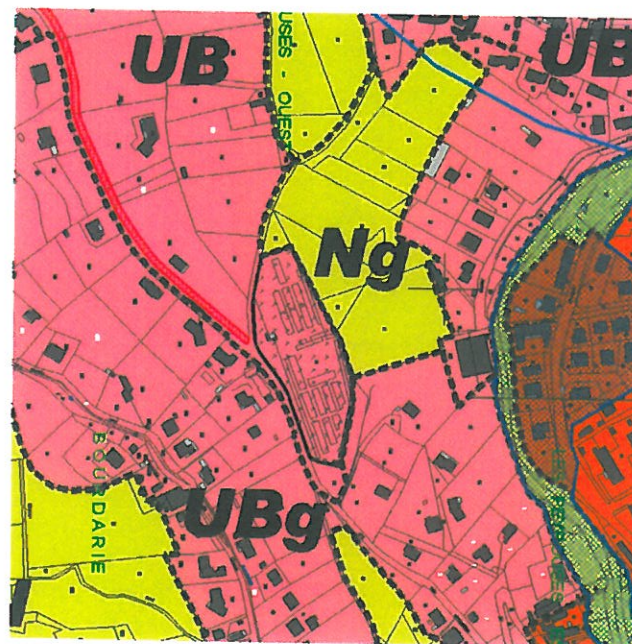
Pour les constructions et les réhabilitations occupant toute la surface au sol de la parcelle, les eaux pluviales et de ruissellement doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe. En cas d'absence de réseau de collecte, les eaux pluviales et de ruissellement doivent se rejeter sur la voirie (et non sur le trottoir).

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'auront été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les effluents pluviaux dans le réseau (grilles, caniveaux ...)

La rectification d'une erreur matérielle sur le règlement graphique :

Le règlement graphique (zonage) présente un «oubli» au niveau du cimetière du Frayol : La zone UB n'a pas de limite avec la zone UBg.

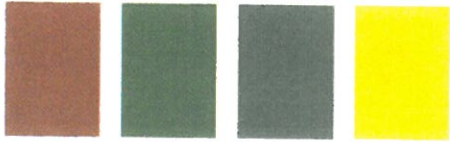
La modification va permettre de rectifier cette erreur matérielle.



tracé manquant délimitant la zone Ub de la zone UBg

Insertion dans les annexes du zonage d'assainissement mis à jour :

Dans le cadre du schéma général d'assainissement, le zonage d'assainissement a été mis à jour. Ce document sera inséré dans les annexes du plan local d'urbanisme.



MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LE TEIL - 28 FEVRIER 2011 -

2 - DOCUMENTS MODIFIES DU PLU

Rapport de présentation :

Le présent document est intégré dans le rapport de présentation afin d'explicitier les modifications apportées au plan local d'urbanisme.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Les orientations générales ne sont pas modifiées.
Les orientations d'aménagement ne sont pas modifiées.

Règlement graphique (zonage) :

L'erreur matérielle de tracé entre la zone UB et UBg du Frayol est corrigée.

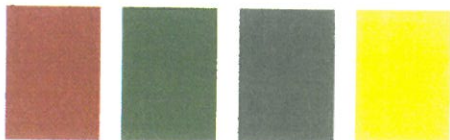
Règlement :

Le règlement est modifié pour prendre en compte les éléments présentés sur les deux pages précédentes.

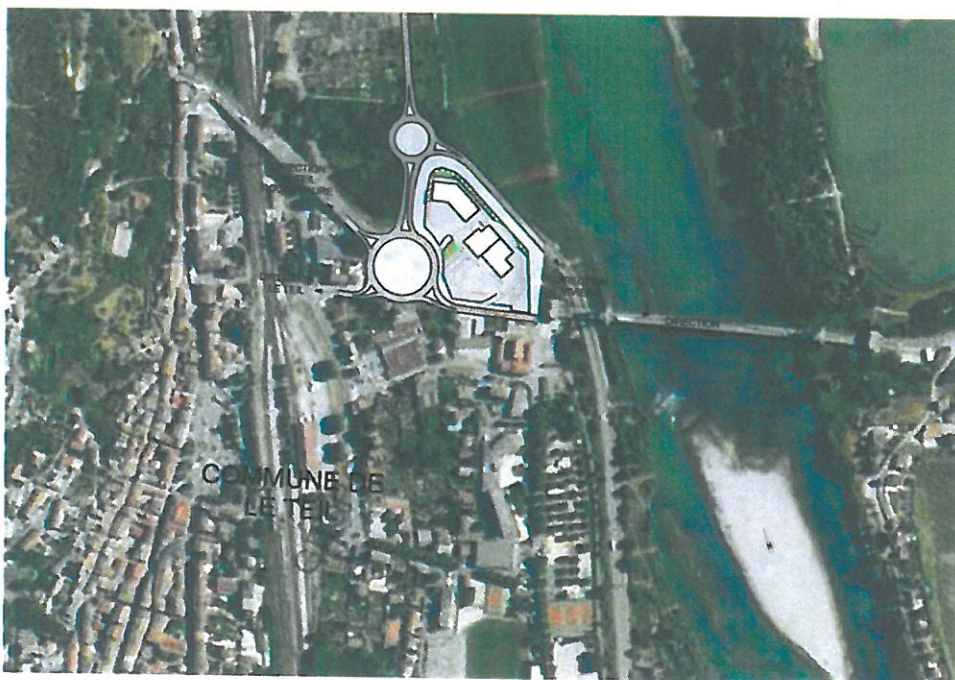
Annexes :

Dans le cadre du schéma général d'assainissement, le zonage d'assainissement a été mis à jour.

Ce document est inséré dans les annexes du plan local d'urbanisme



REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE LE TEIL - 12 AVRIL 2010 -

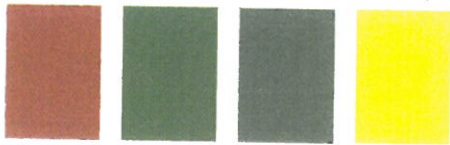


REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Restructuration des Ets Laville et Fils - Avenue du Pont

- 1 - Exposé des motifs
- 2 - Documents modifiés du PLU

12 avril 2010

LE TEIL - REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU -



REVISION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LE TEIL - 12 AVRIL 2010 -

1 - EXPOSE DES MOTIFS

Rappel du contexte :

Implantée sur la commune du Teil depuis 1934, la société Laville est une entreprise de vente et de réparation de matériel agricole.

L'activité s'est largement développée et la société s'organise aujourd'hui autour de 5 sites en Drôme/Ardèche/Vaucluse permettant une proximité avec la clientèle et une réactivité accrue (sites de Le Teil - Ruoms - Lamastre en Ardèche, de Porte les Valence dans la Drôme et de Valréas dans le Vaucluse).

Le siège social basé au Teil est ainsi au centre géographique de ce dispositif et permet un rayonnement et un fonctionnement optimisé.

Les dysfonctionnements du site actuel :

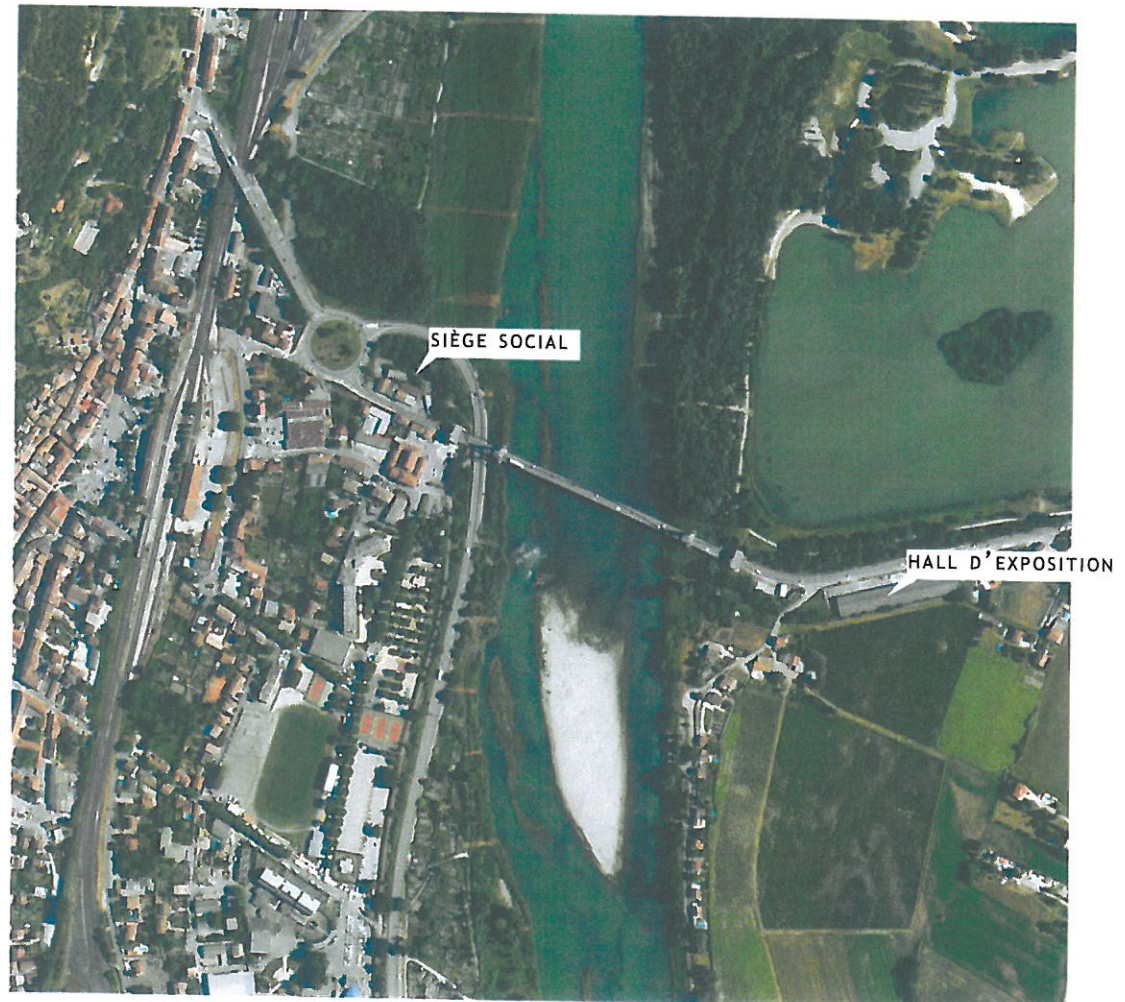
Les dirigeants de l'entreprise ont identifié plusieurs dysfonctionnements sur le site du Teil/Montélimar, notamment lié à la disparité et la vétusté des installations.

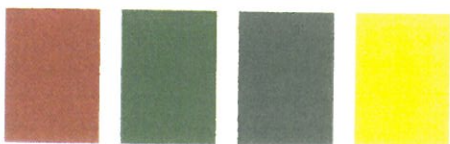
Historiquement l'entreprise s'est organisée depuis les locaux situés avenue du pont en bordure de la RN 102 et à proximité du pont sur le Rhône.

Devant la nécessité de trouver des espaces suffisants de stockage et d'exposition pour du matériel, un hall d'exposition important a été construit au début des années 70.

Devant l'impossibilité de dégager suffisamment d'espace constructible sur le site du Teil, ce hall d'exposition a été bâti sur la rive opposée du Rhône, sur la commune de Montélimar.

Il s'agissait d'un choix par défaut car l'objectif initial était de maintenir toutes les activités sur le même site.





REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LE TEIL - 12 AVRIL 2010 -

Aujourd'hui cette implantation sur deux sites distincts s'avère très pénalisante pour l'entreprise, notamment au regard du trafic routier peu comparable à celui existant 40 ans auparavant.

De même les trajets générés entre les deux sites pour le personnel, la clientèle et les fournisseurs de l'entreprise représentent des coûts et une dangerosité importante.

Pour la clientèle, l'organisation sur deux sites distincts ne facilite par ailleurs pas la lisibilité des services proposés.

Il est donc devenu primordial de regrouper l'ensemble des services présents sur le seul site du Teil.

Le caractère d'intérêt général :

Le choix de regrouper l'ensemble des services s'est porté sur le site du Teil pour de multiples raisons :

A caractère historique :

- Origine de l'activité de l'entreprise sur la commune et berceau de l'expansion.
- Lieu connu de l'ensemble de la population et clientèle agricole Drome/Ardéchoise.

A caractère économique :

- Regrouper le personnel du siège sur un seul site.
- Centraliser le stock de l'ensemble du Département de l'Ardèche.

A caractère commercial :

- Création d'un atelier capable de recevoir les matériels plus volumineux.
- Améliorer l'image de l'entreprise et à travers celle-ci la filière agricole et para agricole.
- Bénéficier d'une implantation au croisement des flux de circulation Nord/Sud (RD86) et Est/Ouest (RN102).

Dans ce cadre, la restructuration représente alors des avantages évidents tant pour l'entreprise que pour la commune.

Elle permettra de :

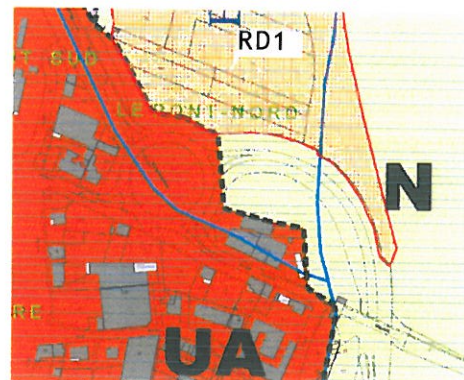
- Dynamiser l'activité de l'entreprise.
- Conserver et développer les effectifs présents sur le Teil.
- Sécuriser les accès et le fonctionnement du site.
- Améliorer l'esthétique de l'entrée de ville autour du giratoire André Bénistant.

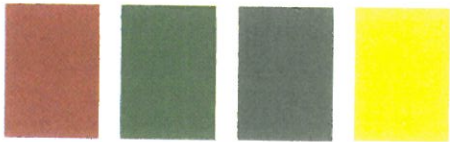
Le plan local d'urbanisme :

Dans le plan local d'urbanisme approuvé le 25 septembre 2007, le siège des établissements Laville est classé en zone UA. L'emprise de la déviation de la RD 86 est réservée par un emplacement inscrit en RD 1 (réserve départementale n°1). Le projet de restructuration présenté dans la notice de présentation nécessite une modification du zonage.

Il convient alors de :

- Supprimer l'emplacement réservé RD 1, la maîtrise foncière étant acquise et la mise en service de la déviation intervenant à court terme.
- Prévoir un classement en zone U1a des terrains compris entre les ets Laville existants et le délaissé compris entre la déviation de la RD 86 et la RN 102.





REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LE TEIL - 12 AVRIL 2010 -

L'insertion paysagère et architecturale :

La zone U1a se situe en entrée de ville nord, dans un secteur fortement concerné par les visions d'entrée dans la ville du Teil. Le volume, la hauteur et les teintes du bâti dans cette zone sont des éléments très importants. L'effort architectural doit être retranscrit dans le règlement du document d'urbanisme.

L'enjeu est de donner une image cohérente à la zone afin que le lieu devienne un secteur valorisant pour l'entreprise, comme pour les clients et les employés. Les prescriptions architecturales permettent d'assurer la qualité globale de la zone. Il est toutefois nécessaire de trouver le juste milieu entre des règles trop contraignantes ou trop souples.

Ainsi :

La hauteur maximale des bâtiments sera limitée à la cote NGF de 79,00 mètres.
La publicité et les enseignes seront intégrées dans la façade et ne devront pas dépasser la hauteur du volume bâti.
Les clôtures seront constituées de grillages en mailles soudées de couleur vert foncé et leur hauteur sera limitée à 1,5 mètres.

Les couleurs autorisées sont pour les façades des bâtiments :

- Le vert (du vert olive au kaki) RAL 6002 à 6009, 6012 à 6015.
- Le marron (de l'ocre-terre au brun châtaigne) RAL 8001 à 8022, 8024, 8025.
- Le gris (du gris souris à l'anthracite) RAL 7003, 7005 à 7013, 7015 à 7022, 7024, 7026, 7031, 7033, 7036, 7037, 7039 à 7043.

Sur 15 % du bâtiment au plus, l'ocre clair RAL 1001, 1002, 1011, 1019, 1020, 1024, 1027.

Les couleurs autorisées sont pour les huisseries :

- Le noir, RAL 9003 à 9005, 9011, 9017.
- Le vert (du vert olive au kaki), RAL 6000 à 6015, 6021, 6025.
- Le marron (de l'ocre-terre au brun châtaigne) RAL 8000 à 8025.
- Le gris (du gris souris à l'anthracite), RAL 7000 à 7013, 7015 à 7024, 7026, 7030 à 7047.

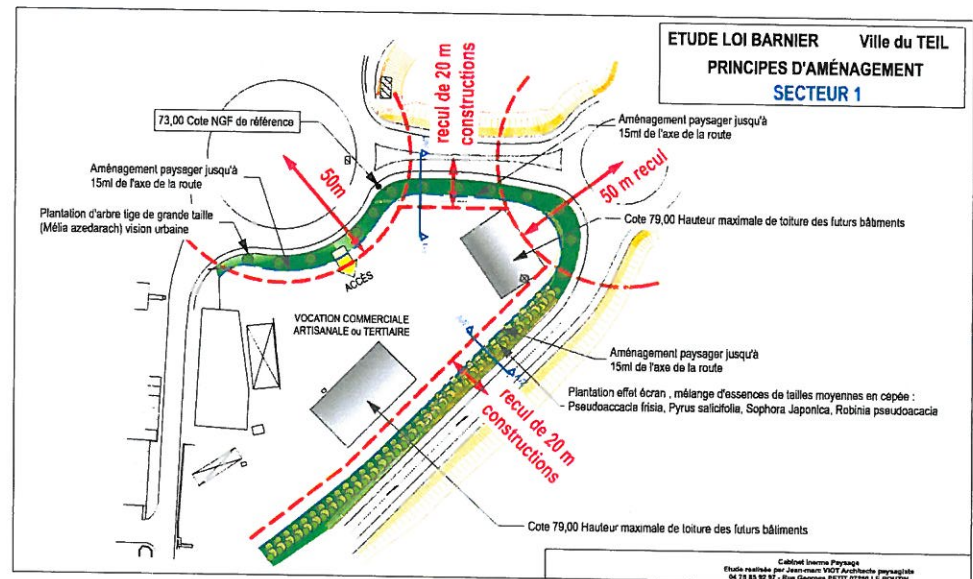
L'application de toutes autres couleurs correspondant à une charte graphique de l'entreprise ne devra pas couvrir plus de 10 % de la façade principale du bâtiment.

Voir règlement complet en annexe du présent document.

Les aménagements paysagers :

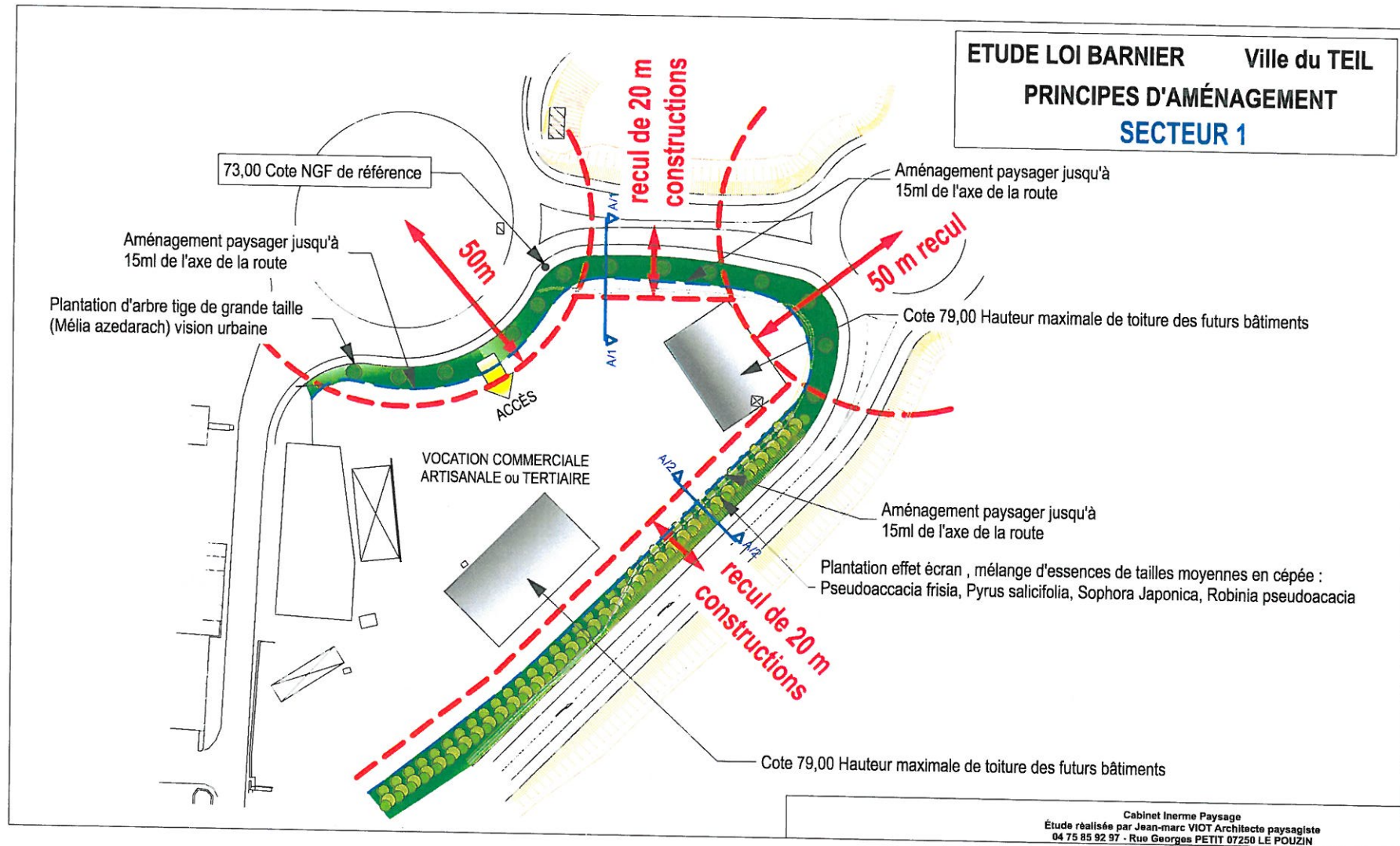
Une bande de 15 mètres à partir de l'axe de la RD 86 devra faire l'objet de plantations ayant un effet «d'écran» : Les essences imposées sont un mélange d'essences de tailles moyennes en cépée : Pseudo-accacia frisia, pyrus salicifolia, sophora japonica, robinia pseudo-accacia.

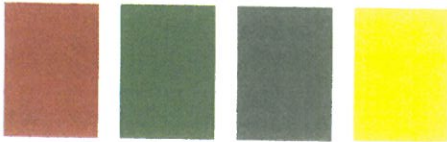
Une bande de 15 mètres à partir de l'axe de la RD 486 et de la RN 102 devra faire l'objet de plantations d'arbres de grande taille (méliá azedarach) donnant une vision urbaine à la façade principale. La surface au sol entre les arbres sera engazonnée.



Voir croquis pages suivantes

REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE LE TEIL - 12 AVRIL 2010 -

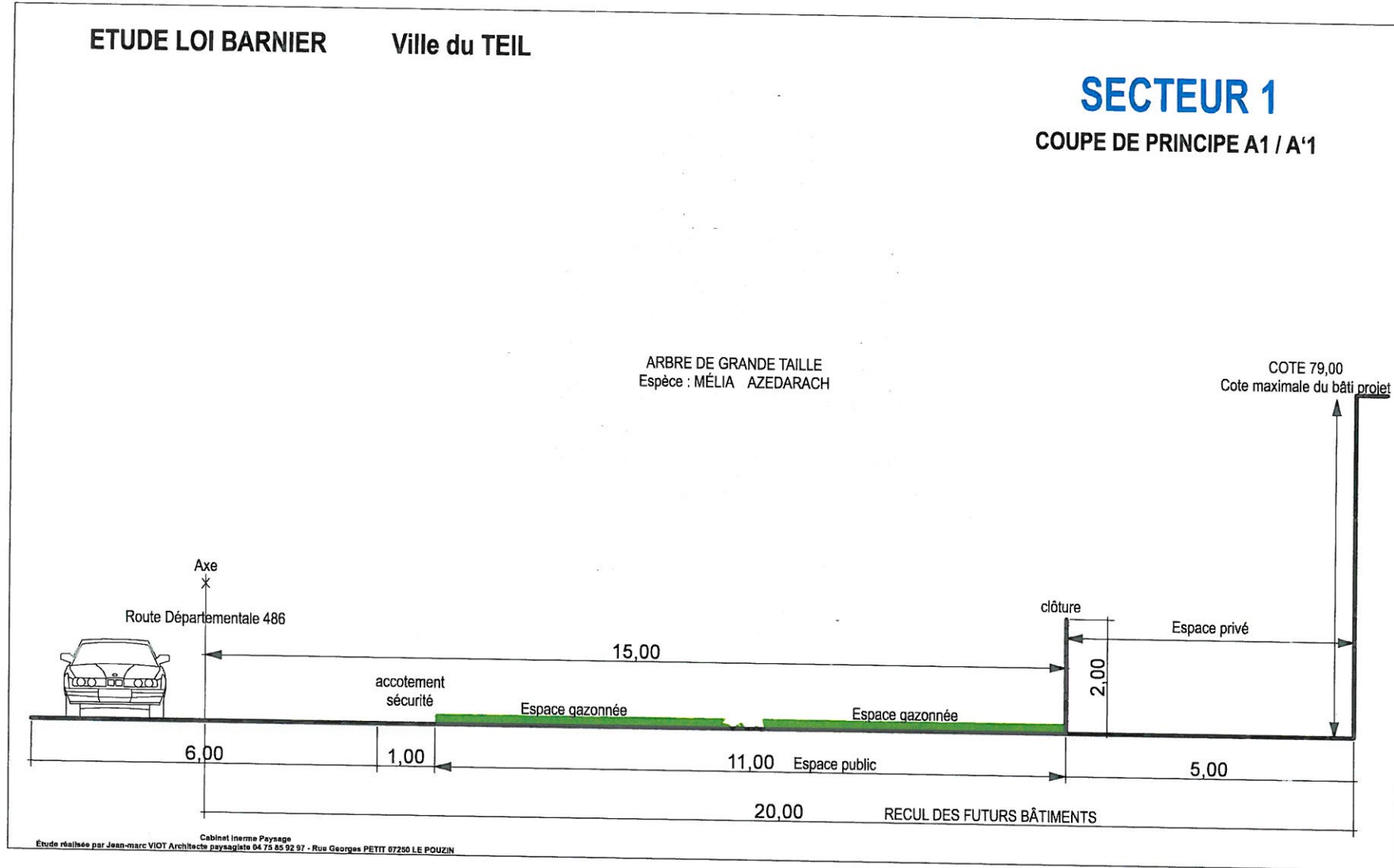


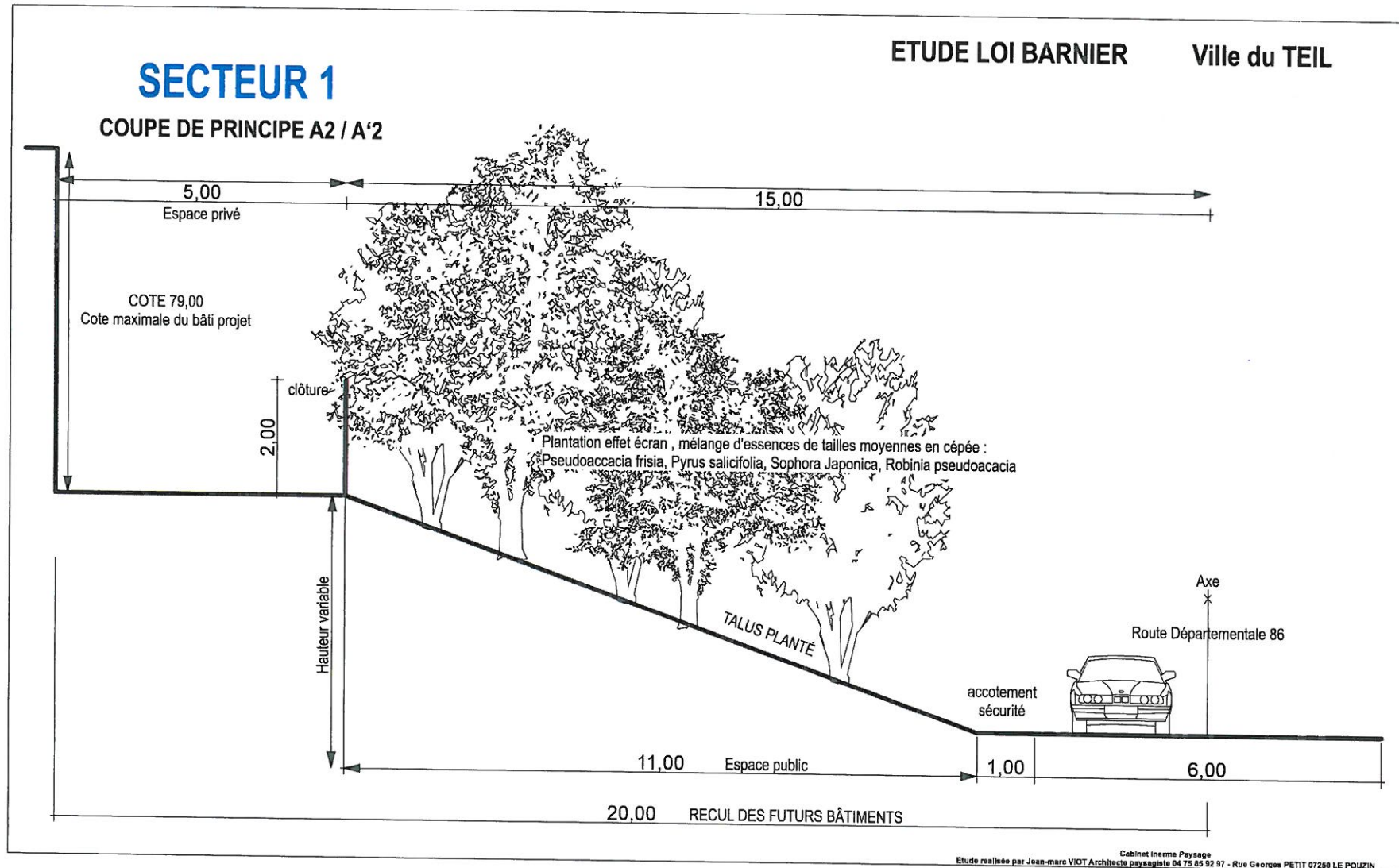
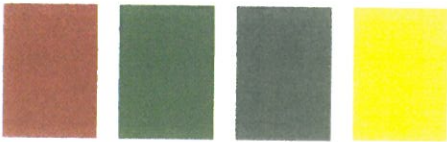


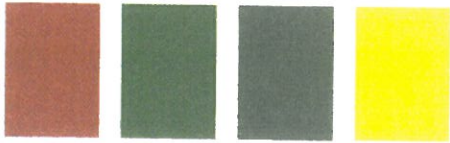
REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE LE TEIL - 12 AVRIL 2010 -

ETUDE LOI BARNIER Ville du TEIL

SECTEUR 1
COUPE DE PRINCIPE A1 / A'1







REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LE TEIL - 12 AVRIL 2010 -

2 - DOCUMENTS MODIFIES DU PLU

Rapport de présentation :

Le présent document est intégré dans le rapport de présentation afin d'explicitier les modifications apportées au plan local d'urbanisme.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Les orientations générales ne sont pas modifiées.
Les orientations d'aménagement ne sont pas modifiées.

Règlement graphique (zonage) :

Une zone U1a est tracée conformément au plan présenté ci-contre.

L'emplacement réservé au bénéfice du Département RD1 est supprimé.

Règlement :

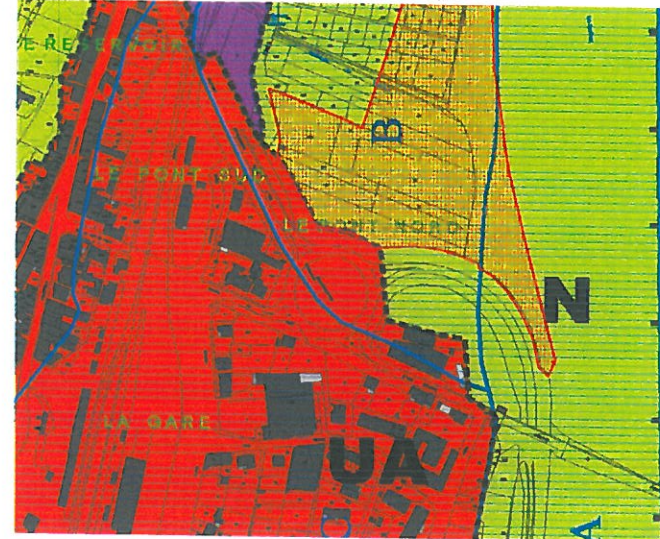
Un sous secteur U1a est intégré dans le règlement de la zone UI afin que celui-ci dispose de ses propres règles et soit adapté au projet de restructuration.

Les articles U1a 11 et U1a13 ont été complétés et renforcés au regard de la position de la zone en entrée de ville nord du Teil.

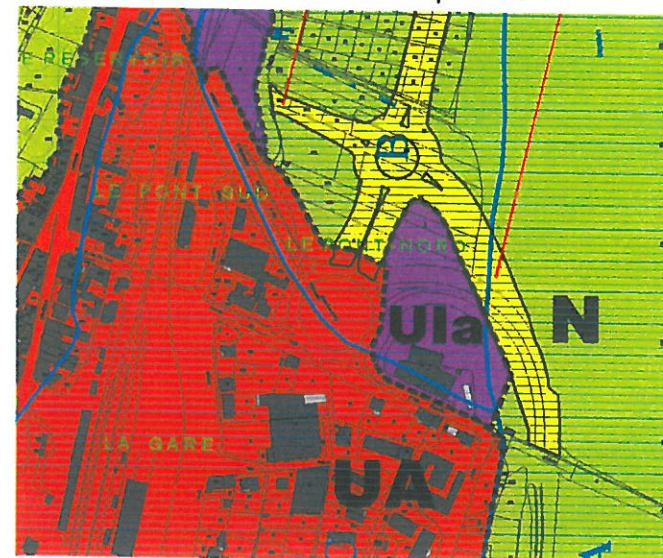
Annexes :

Dans la liste des emplacements réservés, l'emplacement RD 1 est supprimé.

Zonage avant la révision simplifiée

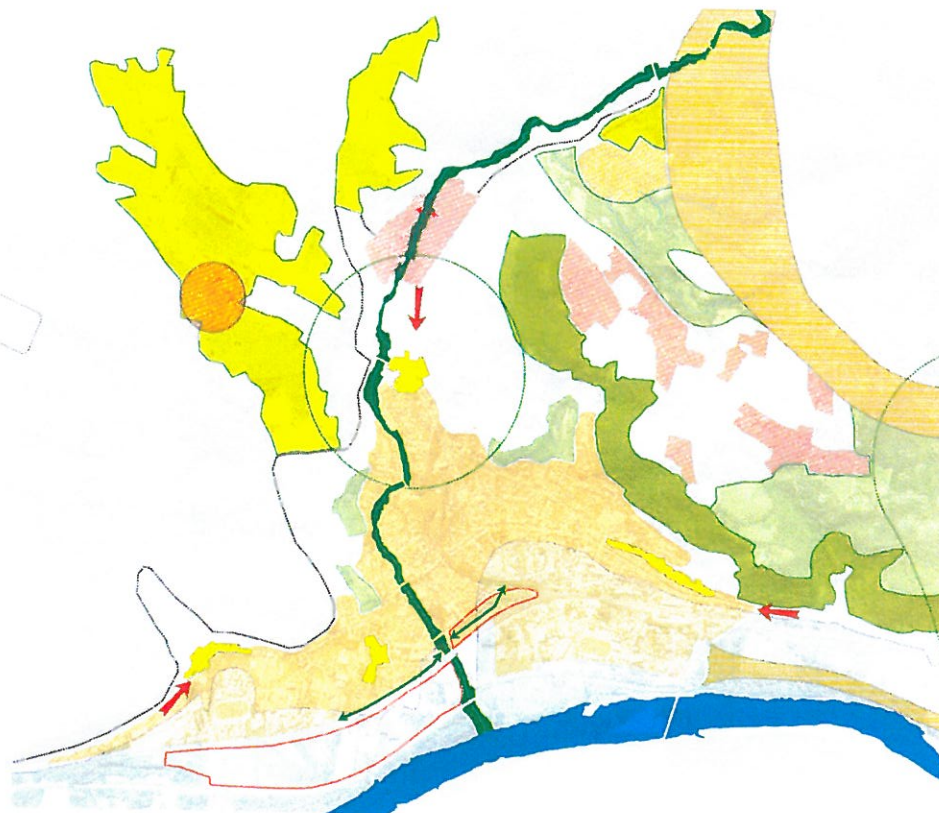


Zonage après la révision simplifiée



C O M M U N E : L E T E I L

PLAN LOCAL D'URBANISME
LE RAPPORT DE PRESENTATION



DEPARTEMENT : Ardèche
CANTON : Viviers
COMMUNE : Le Teil

1. Présentation générale de la commune
2. Analyse du milieu naturel
3. Analyse du milieu humain
4. Les objectifs et les orientations du PADD
5. Les choix du zonage
6. Incidence du PLU sur le site et l'environnement

PLU approuvé le :	25/09/2007
Révision simplifiée n°1 approuvée le :	12/04/2010
Révision simplifiée n°2 approuvée le :	28/02/2011
Modification n°1 approuvée le :	28/02/2011

Vu pour être annexé à la délibération
du 28/02/2011

Le Maire
Le Maire



Olivier PEVERELLI

Rappel de l'article R 123-2 du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, le rapport de présentation comprend, en outre, le diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat défini par l'article R. 302-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le présent rapport de présentation est donc complété par l'exposé des motifs de :

- La révision simplifiée n° 1, approuvée le 12/04/2010
- La révision simplifiée n° 2, approuvée le 28/02/2011
- La modification n° 1, approuvée le 28/02/2011

SOMMAIRE

1 - Présentation générale de la commune	page 4
Situation géographique	page 4
Données intercommunales	page 4
2 - Analyse du milieu naturel	page 6
La morphologie de la commune	page 6
Le contexte hydrographique	page 7
La protection de l'environnement	page 8
Les grands ensembles paysagers	page 11
La gestion des risques	page 14
3 - Analyse du milieu humain	page 17
Analyse socio-économique	page 17
Analyse de la structure urbaine	page 31
Les équipements communaux	page 41
Les réseaux et les servitudes	page 42
4 - Les objectifs et les orientations du PADD	page 47
Rappel réglementaire	page 47
Les choix du PADD	page 48
5 - Les choix du zonage	page 50
Les zones urbaines et à urbaniser (AU)	page 50
Les zones naturelles et agricoles	page 55
Le potentiel démographique	page 56
Le niveau d'équipement et de services	page 56
6 - Incidence du PLU sur le site et l'environnement	page 57
Les ensembles paysagers et boisés	page 57
L'assainissement et la qualité de l'eau	page 57
Les risques naturels	page 57

Documents utilisés pour l'élaboration du rapport de présentation :

- P.O.S approuvé le 28/06/2001 (CESER ACCORE)
- Schéma général d'assainissement (CEREC juin 1999)
- Documents divers fournis par la municipalité
- Porter à la connaissance (avril 2004)
- Données I.N.S.E.E 1982/1990/1999
- Recensement Agricole 2000
- Carte IGN
- Photographie aérienne IGN 2002
- Schéma directeur et diagnostic d'alimentation en eau potable (CEREC septembre 2000)
- Information préventive sur les risques majeurs (CORIOLIS 2001)
- Etude «stratégie de bourg centre» (CESER ACCORE 1999)
- Dossier « loi Barnier» réalisé en 2006

1 - PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1.1 - Situation géographique

La commune du Teil, qui accueillait 7941 habitants en 2007, se situe en bordure du Rhône, au sud-est du département ardéchois et à quelques kilomètres du centre de Montélimar.

L'agglomération du Teil s'est implantée sur la plaine alluviale ouest du Rhône de manière limitrophe avec Montélimar, de l'autre côté du fleuve.

Le territoire communal, qui s'étale sur 2659 hectares, est essentiellement desservi par deux axes majeurs de communication :

- La RN 102, qui assure la liaison entre Le Puy, Aubenas et Montélimar.
- La RD 86, qui longe le Rhône et dessert les agglomérations de Bourg saint Andéol et Viviers au sud, Rochemaure et La Voulte au nord.

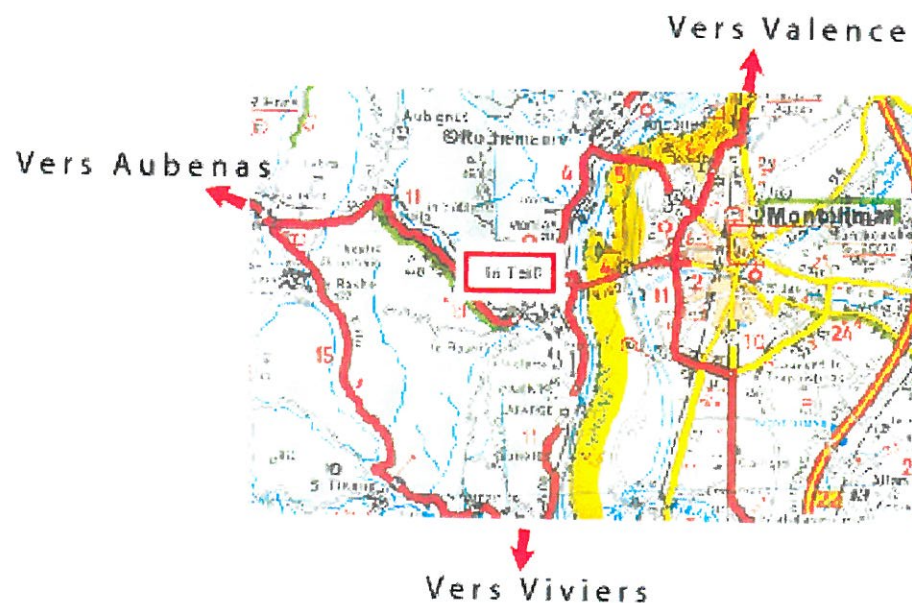
Les communes limitrophes sont :

- Rochemaure au nord
- Aubignas au nord
- Alba la Romaine à l'ouest
- Saint Thomé à l'ouest
- Montélimar à l'est
- Viviers au sud

1.2 - Données intercommunales

La commune du Teil adhère aux structures intercommunales suivantes :

- Communauté de commune Rhône Helvie (Le Teil, Valvignères, Aubignas, Alba la Romaine, Saint Thomé).
- SDEA : Syndicat Départemental d'Equipement de l'Ardèche
- SIVU des inforoutes de l'Ardèche
- SDE 07 : Syndicat Départemental d'Energies de l'Ardèche
- SITOM de Montélimar



Les compétences de la communauté de commune Rhône Helvie sont :

Compétences obligatoires :

Aménagement de l'espace communautaire :

L'élaboration, la mise en œuvre, le suivi et la révision d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT) suite à la création du syndicat mixte porteur et d'un schéma de secteur.

L'élaboration et la gestion de zones d'aménagement concerté à créer.

Les actions à conduire avec l'Europe, l'état, la région, le ou les départements dans le cadre de la politique de pays notamment. Dans ce domaine, la communauté de communes Rhône Helvie participe à la mise en place du pays de l'Ardèche Méridionale.

Le développement économique :

L'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique à créer.

La mise en place d'opérations de restructuration de l'artisanat et du commerce.

Actions de développement économique, notamment :

- La politique en faveur de la création d'entreprise
- L'animation et la promotion économique du territoire

Compétences optionnelles :

La politique du logement social d'intérêt communautaire et action par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées.

L'élaboration et la réalisation du programme local de l'habitat (PLH), d'OPAH (phase étude de faisabilité et opérationnelle).

Elimination et valorisation des déchets des ménages et assimilés.

Compétences facultatives :

La protection et la mise en valeur de l'environnement :

Mise en place et gestion d'un service public d'assainissement non collectif.

Action sociale :

Construction et gestion des équipements en faveur de la petite enfance.
Gestion du relais assistantes maternelles.
Construction et gestion d'une structure d'hébergement d'urgence
Aménagement et gestion de terrains d'accueil des gens du voyage
Contrat enfance (élaboration et conclusion)

Tourisme :

La réalisation d'une étude de faisabilité d'un pôle touristique-culturel intercommunal sur la commune du Teil.

L'entretien des sentiers du schéma de randonnées communautaires figurants sur les plans joints en annexe. Sont d'intérêt communautaire les travaux d'entretien permettant l'utilisation de ces sentiers, à l'exclusion des ouvrages d'art et de travaux importants d'investissement.

2 - ANALYSE DU MILIEU NATUREL

2.1 - La morphologie de la commune

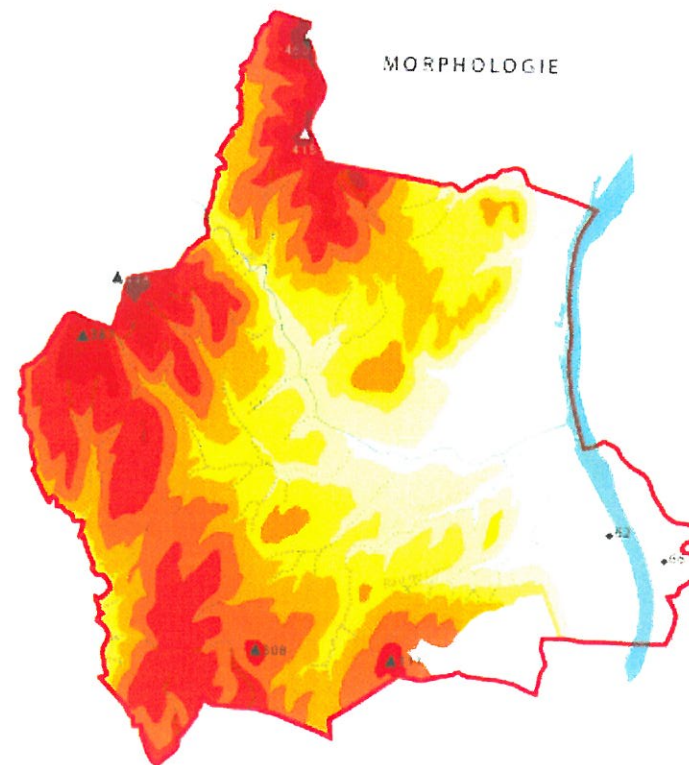
La partie agglomérée du Teil se trouve en bordure directe de la vallée du Rhône. Le territoire communal couvre cependant une zone géologique diversifiée avec, au nord-ouest, les terrains volcaniques du plateau du Coiron et au sud, les terrains calcaires du couloir rhodanien.

Le relief est relativement marqué sur l'ensemble de la commune avec un dénivelé important entre les deux ensembles morphologiques représentés par les collines boisées plus ou moins pentues de l'ouest et la plaine alluviale uniforme à l'est le long du Rhône.

On peut relever sur une large partie ouest du territoire des altitudes maximales comprises entre 308 mètres pour le mont Faucon et 460 mètres pour le sommet le plus élevé de la commune (à l'extrême nord). Les autres points hauts de la zone sont relativement de même valeur comme le sommet de Montagut (440m) ou encore le relief situé à l'ouest de la cimenterie Lafarge (311m).

Cette structure «haute» est entrecoupée de petites vallées et combes à pentes douces qui atteignent une altitude moyenne approximative de 150 mètres, dont la principale est la vallée du Frayol qui la traverse selon une orientation nord-ouest/sud-est et qui accueille l'axe majeur de communication vers Aubenas : La Route Nationale 102.

La partie est du territoire offre une configuration topographique totalement différente puisque les altitudes moyennes se situent en dessous des 100 mètres. La plaine qui longe le Rhône et qui s'infiltré dans les terres au centre ouest offre ainsi des valeurs comprises entre 60 et 80 mètres d'altitude.



Vue depuis le nord de la commune



Vue sur la vallée du Frayol



Plateau de la Sablière



Plaine alluviale du Rhône urbanisée

2.2 - Le contexte hydrographique

Le réseau hydrographique s'organise autour de deux cours d'eau principaux ; le Rhône et le Frayol. Le premier longe la commune selon un axe nord-sud, s'impliquant un peu plus dans les limites communales à l'extrême sud-est, alors que le second la traverse selon un axe nord-ouest/sud-est.

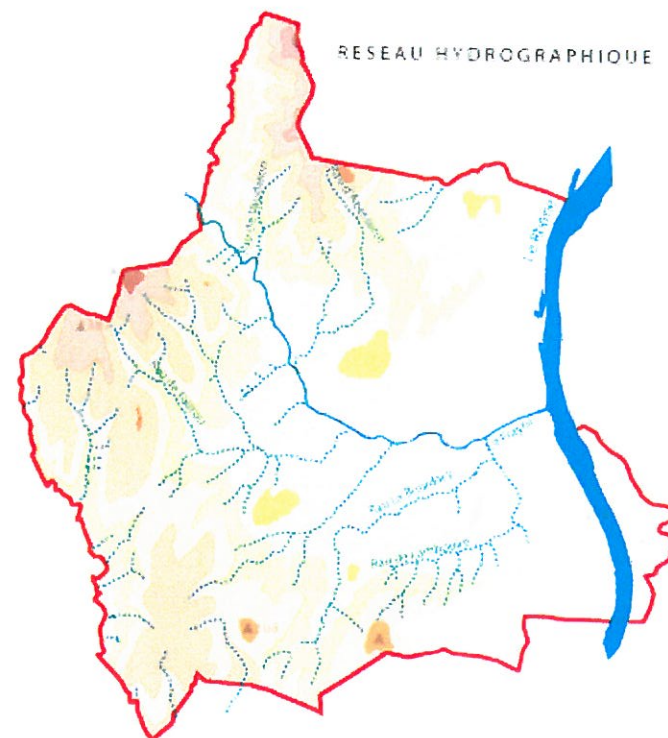
On recense également de nombreux petits cours d'eau secondaires tels que le ruisseau de Bourdary ou de Fontbonne qui sont venus façonner et découper la bordure du plateau ouest créant ainsi de nombreux petits vallons boisés.

Ces petits ruisseaux peuvent rapidement venir gonfler le lit du Frayol en cas d'intempéries prolongées.

Le point majeur du système reste toutefois le Rhône avec un débit moyen de 1500 mètres cubes par seconde. La compensation des régimes écarte les étiages sévères (plus de 400m³/s.) en revanche les crues peuvent être relativement importantes, comme celles de 1993 ou de 2003, au cours desquelles le débit peut atteindre la valeur de 8000m³/s.

Néanmoins l'aménagement des berges du fleuve permet de garder une certaine maîtrise face au débit proposé (voir partie risques naturels).

Une étude sur le Rhône « court-circuité » est en cours.



Le Rhône



Le Frayol



Le Bourdary

2.3 - La protection de l'environnement

Les périmètres de ZNIEFF :

La commune est concernée par quatre périmètres de ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique).

On recense sur le territoire du Teil :

La ZNIEFF de type 1 : Delta du Roubion et ancien Rhône à Rochemaure

A la sortie de la ville de Montélimar, et après être passé sous le canal du Rhône, le Roubion retrouve son ancien lit sinueux entouré d'une ripisylve continue, puis se jette dans le Rhône en face du Teil.

La zone délimitée suit le cours du Roubion, et comprend lit et berges boisées. Elle inclue également le Roubion à Montélimar, portion qui s'avère particulièrement intéressante pour certaines espèces adaptées aux roselières, comme les rousserolles ou le Blongios nain.

Les forêts des bords du Roubion et du Rhône sont favorables à tout un ensemble d'oiseaux, comme le Faucon hobereau ou le Pic épeichette.

A partir du confluent du Roubion, la zone remonte vers le nord en suivant le lit de l'ancien Rhône jusqu'au barrage de Rochemaure. Elle inclue ainsi une partie du Meyrol, petit ruisseau naissant sur Ancône, qui franchit par un siphon le canal du Rhône.

A proximité du Rhône, le Meyrol traverse d'anciennes gravières situées entre Le Teil et Montélimar. La Nette rousse niche, comme sur quelques autres plans d'eau des bords du Rhône. Ces plans d'eaux sont en continuité avec la population du secteur des îles du Rhône, en face de Cruas.

Le lit caillouteux de l'ancien Rhône est favorable au Petit Gravelot. La Sterne Pierregarin y est également observée. Un couple de ce rare oiseau de la région Rhône-Alpes aurait niché en 1997, indice possible d'une prochaine extension sur le Rhône. Le Castor d'Europe fréquente tout ce secteur. Les bois environnants lui procurent refuges et nourriture. Une frayère à Brochet subsiste : la femelle pond ses œufs dans la végétation aquatique, mais aussi sur les prairies inondées. On trouve surtout ce poisson carnassier dans les bras morts du fleuve.

L'eau y est calme, et coule sur un fond de graviers. Les berges sont riches en herbiers. L'espèce est localement menacée par la destruction de ses zones de reproduction.

La ZNIEFF de type 1 : Vallon de Chambeyrol

Ce site intègre plusieurs vallons du bassin versant du ruisseau de Chambeyrol. La géologie de ce secteur est caractérisée par la diversité des formations : marnes, calcaires marneux, sables et argiles. Il en résulte l'existence d'une forte variété de milieux, pour la plupart typiques de la zone méditerranéenne : pelouses sèches, garrigues ouvertes, milieux rocheux.

La plante la plus remarquable du secteur est certainement la Corroyère. Elle présente de belles populations et il s'agit probablement de la seule station ardéchoise de cette espèce à répartition méditerranéo-atlantique. Les vallons humides abritent la Capillaire de Montpellier, fougère typique des suintements sur calcaires. Le Faucon pèlerin a été signalé mais sa reproduction reste à prouver.

D'une manière générale, les connaissances locales tant en matière de flore que de faune restent insuffisantes.

La ZNIEFF de type 2 : Plateaux et contreforts du Coiron

Le Coiron désigne le plateau au rebord festonné qui s'allonge sur une vingtaine de kilomètres au sud de Privas, entre la haute-Ardèche et la vallée du Rhône.

Il s'agit d'une table basaltique issue d'épanchements volcaniques (miocène, pliocène, villafranchien) qui prolonge les épanchements du Velay oriental (Mézensc).

Des tufs et des scories volcaniques s'intercalent entre les coulées basaltiques, et apparaissent çà et là en périphérie du massif (Prades, Freyssenet, Taverne).

Le paysage du Coiron comprend des pâturages et des prairies de fauche sèches entrecoupées de quelques haies d'épineux ; il est voué à l'élevage ovin et bovin.

Ces espaces sont favorables à un certain nombre d'espèces actuellement très menacées sur une grande partie de leur aire de répartition, du fait de l'intensification des pratiques agricoles.

Signalons en particulier l'abondance de certains oiseaux tels que la Caille des blés, le Busard cendré, ou des passereaux inféodés aux haies et bosquets (Pie-Grièche à tête rousse...).

La flore est également digne d'intérêt (Cytise à longs rameaux, Ophrys de la Drôme...), et marquée par les contrastes climatiques locaux qui font s'opposer chênaies pubescentes sèches et hêtraies.

Le zonage de type II traduit le bon état de conservation général de cet ensemble très bien individualisé, au sein duquel la richesse du patrimoine biologique est retranscrite par de vastes zones de type I, délimitant les espaces abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables (crêtes, falaises, grottes...).

Il souligne de plus particulièrement les fonctionnalités naturelles liées à la préservation des populations animales ou végétales, en tant que zone de passage entre le Massif Central et le sillon rhodanien, zone d'alimentation ou de reproduction, entre autres pour la faune piscicole (Barbeau méridional), de nombreux chiroptères (Molosse de Cestoni), batraciens (Pelodyte ponctué...), insectes (Magicienne dentelée...).

Ce zonage traduit également la sensibilité de hauts bassins alimentant certains ruisseaux abritant des espèces remarquables, dont certaines très sensibles (Ecrevisse à pattes blanches...).

La dimension phytogéographique est localement importante, de nombreuses espèces (en particulier méditerranéennes) parvenant ici en limite de leur aire de répartition.

L'intérêt paysager et géomorphologique du Coiron est également à souligner. Parmi les exemples les plus remarquables, on peut citer la butte-témoin volcano-sédimentaire de la Montagne d'Andance et le « neck » de Sceautres cités à l'inventaire des sites géologiques remarquables de la région Rhône-Alpes, ou encore les paysages géologiques très suggestifs de Mirabel, de la Roche-chérie, des Balmes de Montbrun ou du plateau de Saint Pons.

La ZNIEFF de type 2 : Ensemble fonctionnel formé par le Moyen Rhône et ses annexes fluviales

Ce très vaste ensemble linéaire délimite l'espace fonctionnel formé par le cours moyen du Rhône (depuis Lyon jusqu'à Pierrelatte), ses annexes fluviales : « lônes » (milieux humides annexes alimentés par le cours d'eau ou la nappe phréatique, correspondant souvent à d'anciens bras du fleuve) et « brotteaux » installés sur les basses terrasses alluviales, son champ naturel d'inondation...

Il englobe le lit majeur dans ses sections restées à l'écart de l'urbanisation, et le lit mineur du fleuve y compris dans la traversée des agglomérations, dont celle de Lyon.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône-Méditerranée-Corse identifie à l'échelle du bassin plusieurs tronçons de la moyenne vallée du Rhône parmi les milieux aquatiques remarquables au fonctionnement altéré.

Il souligne également l'importance d'une préservation des liaisons physiques pour garantir le bon fonctionnement des milieux, la libre circulation des poissons entre le fleuve et certains de ses affluents (Drôme, Roubion, Lez, Aigues...).

Il fixe comme objectif, à travers le plan migrateur, la restitution d'une voie générale de circulation de la faune aquatique (anguille jusqu'à Lyon, aloses, puis lamproies jusqu'à l'Ardèche. L'objectif guide, à l'horizon 2010, est le retour des frayères historiques de l'alose (Auxonne sur la Saône, région de Belley sur le Haut-Rhône).

Il propose également des objectifs ambitieux de réduction des pollutions.

Outre la faune piscicole, le Rhône et ses annexes conservent un cortège d'espèces remarquables tant en ce qui concerne les insectes (avec une grande richesse en odonates : le secteur est notamment un « vivier » remarquable pour l'Agrion de Mercure ou le Sympetrum à corps déprimé) que les mammifères (Castor d'Europe) ou l'avifaune (colonies d'ardéidés, Sterne pierregarin).

Certaines sections sont par ailleurs inventoriées au titre des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), comme à la Platière. La vallée constitue en outre un axe migratoire majeur pour l'avifaune.

Les formations forestières alluviales conservent de précieuses reliques, et l'on dénombre des plantes remarquables (Cornifle submergé, orchidées telles que la Spiranthe d'automne, l'Epipactis du Rhône ou l'Orchis à longues bractées, cette dernière espèce actuellement en cours d'expansion... Quant à l'Epipactis du Castor, elle n'a été décrite que très récemment, et n'est connue que des terrasses alluvionnaires du Rhône moyen).

Enfin, le site est concerné par une importante nappe phréatique, dont il faut rappeler qu'elle recèle elle-même une faune spécifique. Il s'agit d'un peuplement à base d'invertébrés aquatiques aveugles et dépigmentés. Ainsi, 45% des espèces d'Hydrobiidae (la plus importante famille de mollusques continentaux de France avec une centaine de taxons : Moitessieria, Bythinella...) sont des espèces aquatiques qui peuplent les eaux souterraines et notamment les nappes.

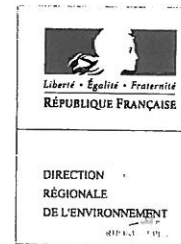
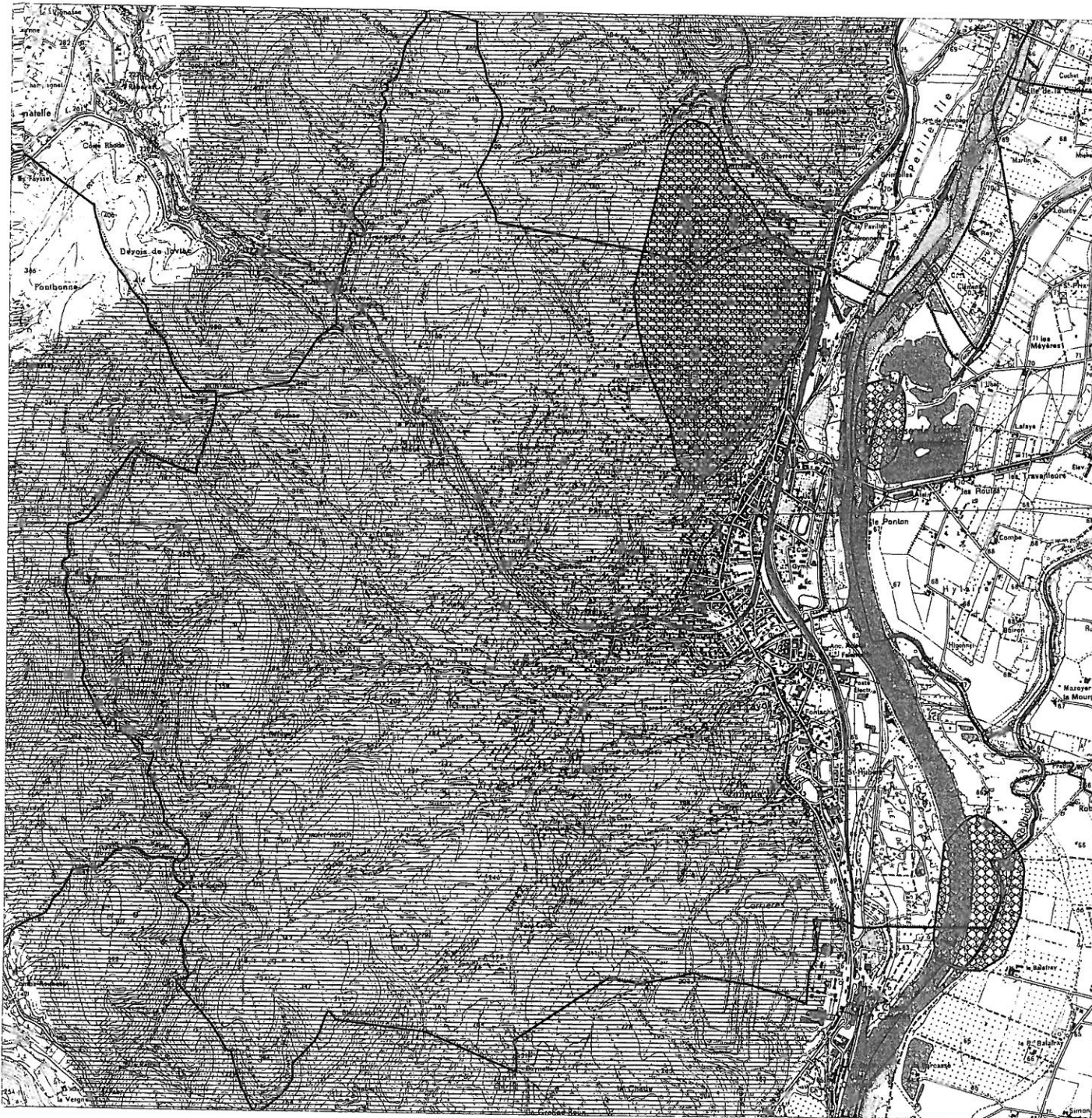
La biodiversité, qui tend dans ce domaine à augmenter fortement autour du bassin méditerranéen, est considérée comme importante dans la nappe de la moyenne et surtout de la basse vallée du Rhône.

Le zonage de type II traduit les fortes interactions (notamment d'ordre hydraulique) liant les divers éléments de cet ensemble, au sein duquel les secteurs biologiquement les plus riches sont retranscrits par plusieurs zones de type I (îles, lônes, secteurs de brotteaux, confluences...).

Il souligne également particulièrement les fonctionnalités naturelles :


- celles de nature hydraulique (champ d'expansion naturelle des crues, protection de la ressource en eau) ; les aquifères souterrains sont sensibles aux pollutions accidentelles ou découlant de l'industrialisation, de l'urbanisation et de l'agriculture intensive,
- celles liées à la préservation des populations animales ou végétales, en tant que zone de passages et d'échanges entre le fleuve et les réseaux affluents pour ce qui concerne la faune piscicole, zone d'alimentation ou de reproduction pour de nombreuses espèces, dont celles précédemment citées.


L'ensemble, bien que souvent fortement transformé par l'urbanisation et les aménagements hydrauliques, conserve par ailleurs un intérêt paysager, géomorphologique (morphodynamique fluviale) et phytogéographique, compte tenu des échanges biologiques intenses qui se manifestent ici, au seuil du domaine méditerranéen.



LE TEUIL 07

 LIMITES COMMUNALES

 Znieff de type 1 - Version 1991

 Znieff de type 2 - Version 1991

cartographie : DIREN Rhône-Alpes
31/03/05

source des données : DIREN / MNHN
fonds cartographique : SCAN 25 edr IGN (C)
échelle : 1 cm = 0.2804 km



LE TEIL 07

 LIMITES COMMUNALES

 Znieff de type 1

 Znieff de type 2

cartographie : DIREN Rhône-Alpes
31/03/05

source des données : DIREN / MNHN
fonds cartographique : SCAN 25 edr IGN (C)
échelle : 1 cm = 0.2804 km

Application du SDAGE :

Le territoire communal est concerné par les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux Rhône Méditerranée Corse (SDAGE RMC) dont les 10 orientations principales sont les suivantes :

✓ *Poursuivre toujours et encore la lutte contre la pollution*

Poursuivre de façon généralisée la lutte contre la pollution sous toutes ses formes en amplifiant les efforts sur les rivières et les eaux souterraines, en développant une politique efficace de réduction de trois catégories de polluants à combattre en priorité : les nutriments (azote et phosphore), les micro polluants y compris radioactifs, la pollution bactériologique avec, en particulier, un objectif général et global de protection de la Méditerranée.

✓ *Garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages*

Planifier la lutte contre la pollution par une politique d'objectifs de qualité répondant aux besoins de tous les usages : eau potable, irrigation, eau industrielle, baignade, loisirs aquatiques, vie piscicole... en considérant la santé publique comme la priorité absolue.

✓ *Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables*

Restaurer ou préserver les milieux aquatiques de haute qualité écologique (rivières et plaines alluviales, marais, tourbières, marais côtiers, étangs saumâtres...) et les ressources en eau d'importance patrimoniale (nappes en particulier) par une politique efficace d'identification, de protection, de gestion et de suivi.

✓ *Respecter le fonctionnement naturel des milieux*

Viser en permanence la restauration ou la préservation du fonctionnement naturel des milieux aquatique en évitant au maximum les discontinuités entre l'amont et l'aval, la déconnexion des milieux entre eux, leur banalisation par des travaux incompatibles avec leur spécificité naturelle, leur perturbation par des prélèvements excessifs ou des régimes de débits trop artificialisés.

✓ *Penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire*

Développer le lien entre la gestion des milieux aquatiques, la gestion des espaces riverains, l'aménagement des bassins versants et d'une façon plus générale l'aménagement du territoire. Prendre notamment en compte l'impact possible sur le fonctionnement des milieux du mode d'occupation des sols et des grandes infrastructures.

✓ *Mieux gérer avant d'investir*

Mieux gérer les équipements existants de toutes natures (ouvrages d'assainissement, retenues, grands adducteurs, inter-bassins, réseaux d'irrigation...) avant d'investir à nouveau. Optimiser en particulier la gestion des grands ouvrages hydrauliques par une meilleure répartition de la ressource utilisable en vue de satisfaire les multiples besoins des usages et des milieux.

✓ *Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines*

Reconnaître l'importance des eaux souterraines en tant que ressources et en tant que milieux aquatiques liés aux milieux superficiels, réserver leur exploitation en priorité aux usages qualitativement, en tenant compte de leur vulnérabilité, celles des aquifères karstiques, développer leur gestion raisonnée.

✓ *Renforcer la gestion locale et concertée*

Développer la gestion concertée et solidaire de la ressource en eau et des milieux aquatiques en s'appuyant sur une amélioration permanente de la connaissance, une information large du public, la mise en place de structures locales ou de modes de gestion adaptés à chaque situation.

✓ *S'investir plus efficacement dans la gestion des risques*

Améliorer la gestion et la prévention des risques de toutes natures (pollutions accidentelles, inondations...) en investissant dans la connaissance et le suivi, en évitant systématiquement de générer de nouvelles situations de risques. Traiter de façon prioritaire les risques liés aux crues torrentielles.

✓ *Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés*

Développer une politique ambitieuse de restauration des milieux particulièrement dégradés du bassin notamment pour les rivières fortement polluées, les vallées alluviales très altérées physiquement (enfouissement des lits, aménagements lourds, altération extrême des débits), les étangs littoraux euphorisés, les aquifères fortement atteints par les nitrates et les pesticides

2.4 - Les grands ensembles paysagers

Localisation et typologie paysagère :

La commune du Teil appartient au grand ensemble paysager dit de la bordure sous Coironnique, incorporant également la zone de transition entre cette entité et la plaine alluviale Rhodanienne.


Il s'agit donc d'un paysage général de transition, entre le massif du Coiron localisé au centre est du département, et la vallée du Rhône à l'extrême est, caractérisé par un plateau pénéplané en pentes douces orienté ouest-est, mais entrecoupé de falaises calcaires du nord au sud.

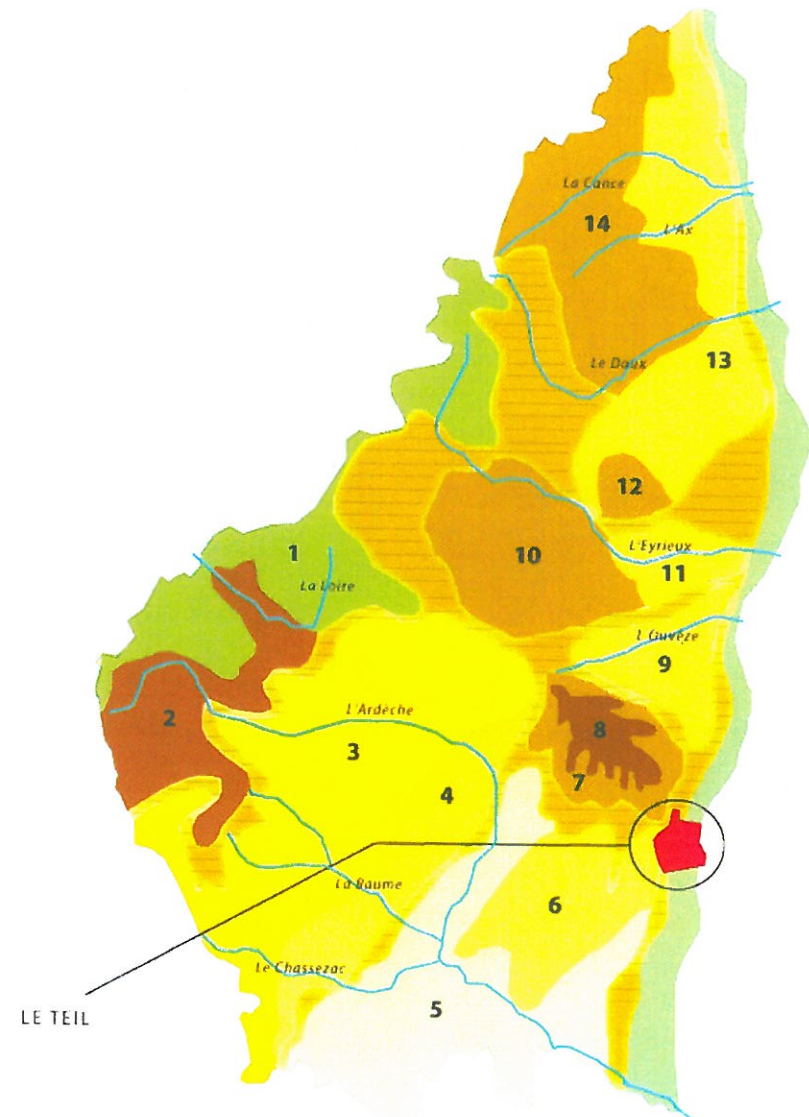
Véritable zone de contact entre le massif et la plaine, propice aux échanges et à l'installation humaine, la commune regroupe les valeurs et les paysages de la basse montagne, de la plaine agricole et urbanisée et de la plaine fluviale.

L'agglomération est ainsi entourée de collines à pentes douces couvertes de forêts qui ont tendance à fermer le paysage, accompagnant une évolution d'enrichissement des anciennes parcelles agricoles.

Le paysage a donc tendance à évoluer en fonction de la position même de la ville du Teil, coincée entre deux barrières naturelles : le fleuve d'un côté et les collines de l'autre, d'où l'accentuation d'un développement du bâti linéaire et d'une urbanisation vers l'intérieur des terres sur les anciennes terres agricoles...

1. Le plateau Ardéchois
2. La bordure montagneuse du plateau Ardéchois
3. Les pentes Cévenoles
4. L'avant-pays Cévenol
5. Les plateaux du Bas-Vivarais
6. Le Bas-Vivarais intérieur
7. La bordure sous-Coironnique
8. Le plateau du Coiron
9. L'enclave nord du Bas-Vivarais
10. La région des Boutières
11. Le Bas-Eyrieux
12. Le plateau de Vernoux
13. Le piémont du Haut-Vivarais
14. Le Haut Vivarais Intérieur
15. La vallée du Rhône

 Les zones de transition



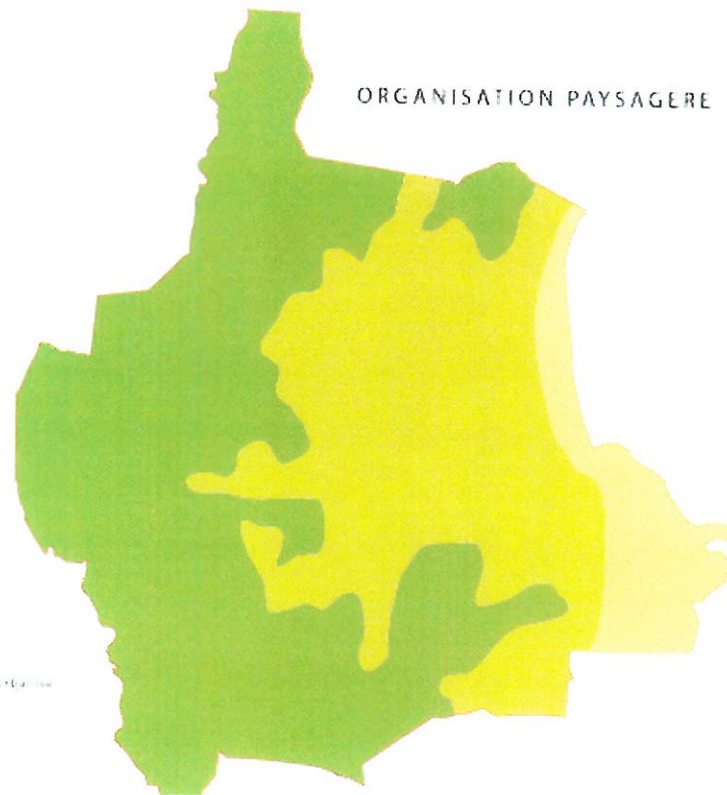
Les sous ensembles paysagers :

Si la partie agglomérée du Teil s'apparente à n'importe quelle autre ville de bordure de fleuve au niveau paysager, ce n'est pas le cas de l'ensemble de la commune située sur une véritable zone de transition paysagère.

Le territoire présente effectivement des sous ensembles paysagers directement liés aux grands ensembles naturels impliqués.

On peut ainsi observer :

- Les collines boisées (piémont haut)
- Le piémont urbanisé et cultivé (piémont bas)
- La plaine alluviale



Les collines boisées (piémont haut) :

Le piémont du massif du Coiron, qui est un plateau volcanique dont les coulées volcaniques ont été mises en relief par l'érosion, est caractérisé sur cette zone par une couverture végétale importante qui a tendance à s'accroître avec le temps du fait de la déprise agricole, conséquence de la diminution et du regroupement des agriculteurs sur les terres les plus fertiles lors de ces dernières décennies.

Au nord, le plateau de Sablière aux versants sud-est abrupts, surplombe la vallée du Rhône à 200m d'altitude. Il s'incline légèrement vers l'ouest pour laisser place à une alternance de collines et de ravins qui préfigurent des soulèvements plus importants en limite communale.

Au sud, à partir du Frayol, l'alternance de vallons constitue le plateau de la Rouvière, traversé par deux ruisseaux : le Bourdary et le Fontbonne. On peut encore dénombrer un petit nombre de parcelles agricoles isolées çà et là, mais le phénomène d'abandon des parties hautes pour se rapprocher des axes de communications achève la fermeture du paysage, notamment ici par la prolifération d'une végétation de type supra-méditerranéenne constituée par un ensemble buissonnant de chênes verts et blancs, de genêts d'Espagne et de genévriers cades.

Le piémont urbanisé et cultivé (piémont bas) :

Le bas piémont urbanisé et cultivé se caractérise dans sa partie urbaine par une évolution bâtie linéaire suivant le fleuve, puis le long des principaux axes de communications et enfin de manière pavillonnaire plus à l'intérieur des terres, mordant sur les anciennes terres agricoles et engendrant parfois un certain mitage du paysage sur cette zone où les frontières entre urbain et agricole ont tendance à être de plus en plus floues.

On peut noter la présence d'un sous ensemble paysager représenté par la ripisylve du Frayol.

La plaine alluviale :

La plaine alluviale sur la berge ouest du fleuve, du nord au sud de la commune, est représentée par une zone de cultures fruitière au premier plan et d'activités au second. La rive sud-est comporte également une zone de culture mais avant tout une zone naturelle densément boisée de grande qualité environnementale pour la faune et la flore.

On peut également relever comme aspect paysager particuliers les jardins de cheminots qui constituent une facette typique de l'image du Teil. Ils sont rassemblés dans des secteurs bien localisés le long de la voie ferrée.

Le paysage visible depuis les axes routiers :

La RD 86 longe les rives du Rhône. Cet axe est donc encadré, au niveau des entrées nord et sud par un paysage naturel constitué par une végétation haute et dense située sur le versant de la vallée du Rhône à l'ouest et constituée par la ripisylve du vieux Rhône à l'est.

La ville du Teil est contrainte par le relief qui l'entoure et s'étend donc le long de la RD 86 au nord et au sud mais également le long de la RN 102, qui longe le Frayol descendant des Combes.

Entrées de ville nord et sud :

Au nord comme au sud, la végétation borde la nationale et rend les entrées de villes progressives et de bonne qualité.

La zone d'activité au nord est dissimulée par un rideau d'arbres, l'entrée de ville nord est donc matérialisée par l'extrémité de l'extension urbaine, ce qui est satisfaisant.

Au sud, la végétation côté Rhône est moins dense et laisse entrevoir les zones naturelles arborées liées au lit du Rhône.

Malgré tout, le relief à l'ouest et la voie ferrée à l'est contraignent le regard à une vision dans l'axe nord-sud.

Entrée de ville est :

En venant de Montélimar, la traversée du Rhône par le pont suspendu offre des vues sur la végétation bordant le vieux Rhône d'une part et sur le coteau surplombant la ville d'autre part. La ripisylve du Rhône, naturelle, densément boisée est un site de grande qualité environnementale :

- Pour le paysage (aspect presque sauvage des berges)
- Pour le patrimoine naturel : Le vieux Rhône et ses berges gardent la mémoire des fluctuations du fleuve
- Pour la faune et la flore

L'entrée de ville est matérialisée par un giratoire, qui a récemment fait l'objet d'aménagements paysagers.

L'accès à la ville offre par ailleurs une vue en surplomb sur la voie ferrée et ses activités connexes, qui témoignent du passé ferroviaire et industriel du Teil.

Entrée de ville ouest :

La vallée du Frayol est visible au niveau de l'entrée de ville (urbanisation peu dense, végétation omniprésente). La RN 102 descend jusqu'au centre-ville et offre une vue dominante sur la rue/route et son urbanisation disparate et moins dense qu'en bord de la RD 86.

L'entrée est surtout marquée par le quartier de Mélas, qui offre une ambiance villageoise du fait de son Eglise et des habitations groupées.

Cette entrée, du fait du trafic, est traitée de manière très routière alors qu'il s'agirait plutôt d'accentuer la connotation villageoise dans le traitement de sol.

Ce secteur a par ailleurs fait l'objet d'une étude de type loi Barnier, notamment entre le projet de nouvelle gendarmerie et le hameau de Mélas.

La déviation de la RD 86 :

La déviation traverse un secteur boisé lié à la ripisylve du vieux Rhône, ce qui masque la perception de la ville. Seuls quelques bâtiments d'habitat collectif et la zone d'activité indiquent qu'on contourne un secteur urbanisé.

Les boisements épais et hauts du bord de route laissent entrevoir par intermittence les contreforts de la montagne ardéchoise.

Cette côte abrupte et boisée forme un écrin autour de la ville et lui donne une identité paysagère à préserver.

L'urbanisation sur le plateau de la Sablière est invisible, en revanche, un ensemble de jardins potagers est visible côté Rhône et mérite d'être préservé.

La traversée du Teil par l'ancienne RD 86 :

Le champ de vision est resserré et ne s'ouvre qu'au niveau du faisceau SNCF et du pont sur le Frayol. La traversée est rythmée par des modes d'urbanisation différents (village de Frayol, zone d'activité, friches industrielles, habitat collectif, urbanisation dense en centre-ville).

Cette succession de formes urbaines donne à la traversée du Teil une facture générale confuse. Quoi qu'il en soit, la vue sur le paysage environnant est limitée à peu de secteurs (faisceau SNCF, traversée du Frayol).

On a alors une vue sur les versants boisés à l'ouest et au sud qui donnent un effet d'écrin vert à la ville.

Dans le centre-ville, plusieurs opérations de rénovation de façades embellissent la ville (couleurs vives). Le centre-ville est néanmoins très pauvre en végétal.

2.5 - La gestion des risques

La commune a réalisé en 2001 un dossier de synthèse sur les risques majeurs. Ce document a pour vocation de constituer un recueil des connaissances actuelles des risques communaux, de leurs caractéristiques en rapport avec les données naturelles et humaines locales, les conséquences possibles de leur éventuelle survenance et des moyens de leur prévention. Ce document joue ainsi un rôle de guide de l'information et de l'action préventive.

Le risque incendie :

La commune possède un massif boisé sensible aux incendies de forêt qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation diffuse. 61 départs de feux ont ainsi été déclarés depuis 1973.

La commune apparaît sensible aux feux de forêt sur la presque totalité de son territoire constitué de pentes escarpées recouvertes d'un boisement en garrigue plus ou moins dense selon les endroits, et assez venté. Du fait de l'abandon progressif des activités agro-pastorales sur ce territoire, son entretien est de moins en moins assuré et son inflammabilité en est donc d'autant accrue.

Le Schéma Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie en vigueur en Ardèche a été réalisé en juillet 1991 par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt avec les organismes départementaux partenaires de la DFCL.

Le Teil fait partie d'un groupe méridional à risque potentiel, localisé dans le sud-est du département, là où la végétation possède le caractère le plus méditerranéen, il couvre la moitié sud du Bas-Vivarais ainsi que la partie centrale des Basses Cévennes. L'accalmie relative de ces dernières années ne doit pas être considérée comme définitive. Au contraire, la menace potentielle est omniprésente et l'augmentation du nombre de constructions en forêt ou en contact avec la forêt ne fait que renforcer le risque d'accident grave. En matière de prévention, si l'équipement forestier traditionnel ne paraît pas être une priorité, un effort particulier mérite d'être fait en matière d'aménagement.

Devront être également être pris en considération les impératifs de protection de la forêt méditerranéenne tels qu'ils résultent de la circulaire 87-71 du 20/08/1987.

L'ensemble du département est concerné par cette directive. Chaque commune se doit de maîtriser l'urbanisation dans les espaces forestiers afin d'éviter les risques de feux sans toutefois exclure les projets d'aménagements tenant compte des particularités locales.

Ces projets doivent intégrer les spécificités et la protection des sites et des paysages.

Moyens actuels de lutte contre les incendies :

Le territoire communal du Teil est relativement bien desservi en bouches et poteaux incendie.

La partie centre ville dispose effectivement d'une bonne couverture en poteaux et bouches incendie. Le plateau de la Sablière est également bien desservi. Le hameau de la Rouvière est équipé de deux poteaux incendie.

Seul le quartier de Charonsac/Saint Pierre apparaît comme insuffisamment équipé.

Le risque d'inondation :

Le territoire communal du Teil est directement concerné par les risques d'inondation du Rhône mais également par les cours d'eau secondaires décrits précédemment.

Le Rhône :

Les débordements du Rhône n'ont pas le caractère torrentiel des crues des cours d'eau cévenols mais sont souvent génératrices de dégâts importants en raison de la grande superficie du bassin-versant, de la largeur du lit majeur et de son urbanisation.

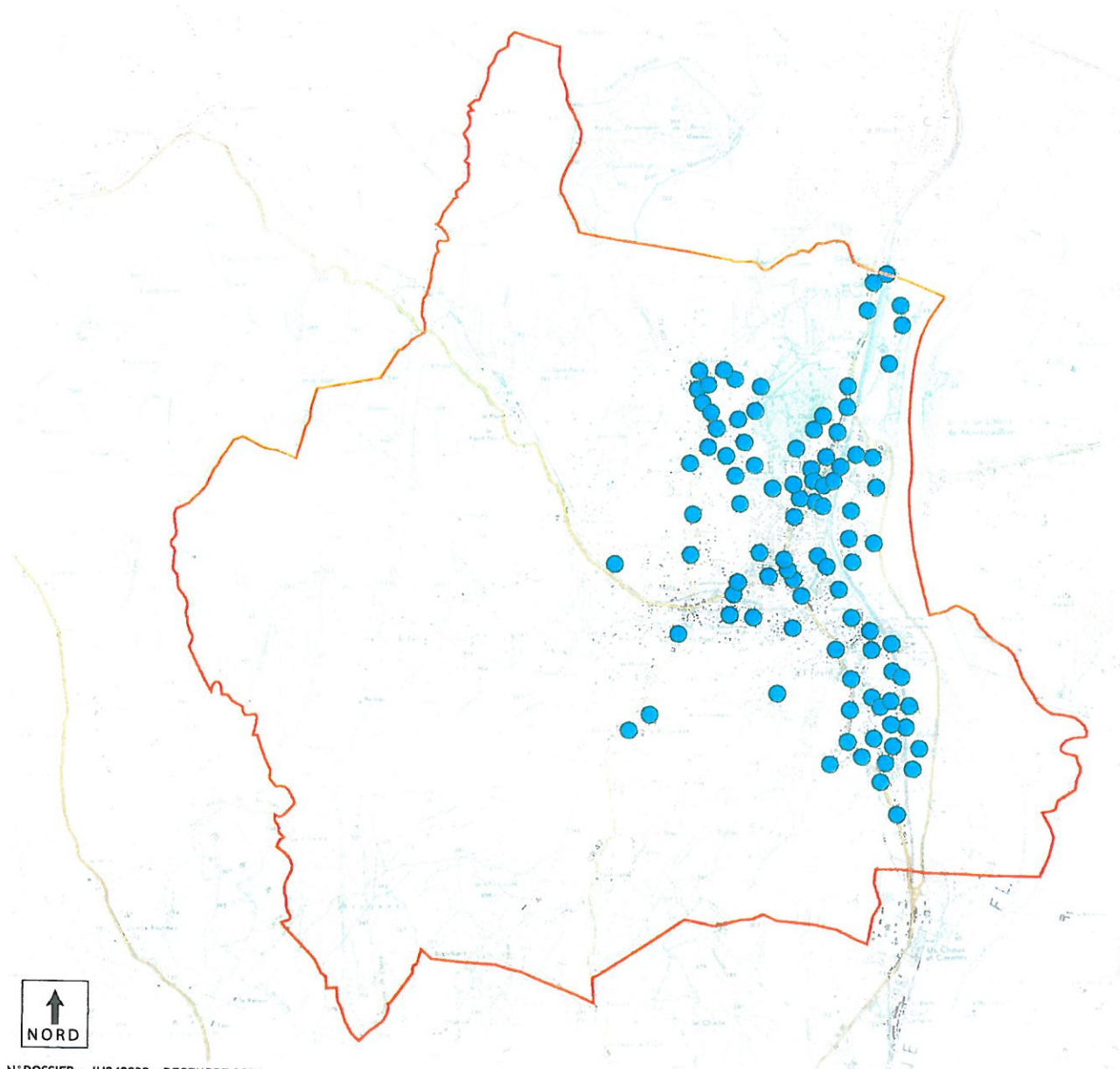
La commune ne dispose pas de PPR (plan de prévention des risques) et c'est le décret du 8 janvier 1979 relatif au PSS (plan des surfaces submersibles) du Rhône qui s'applique.

Les zones inondables ont ainsi été divisées en trois zones :

- La zone A « de grand débit »
- La zone B « complémentaire »
- La zone C « de sécurité »

La nouvelle « doctrine Rhône » validée par le Préfet de bassin le 07 juillet 2006 servira pour transformer le PSS en plan de prévention des risques. Les dispositions de cette doctrine serviront donc de référence pour l'instruction des demandes d'urbanisme.

PROTECTION INCENDIE



N° DOSSIER : IU040039 - DECEMBRE 2004
Cartographie : INSELIN Thomas

LEGENDE

● Localisation des bornes incendie



D'une manière générale, la constructibilité des terrains dépend de la hauteur de submersion :

- Aléa fort $H > 1$ m d'eau : Inconstructibles.
- Aléa modéré $H < 1$ m d'eau :
 - Constructibles en zones urbanisées avec prescriptions (niveau de plancher, et/ou niveau refuge).
 - Inconstructibles dans les secteurs non urbanisés.

Le ruissellement urbain :

Une étude diagnostic du risque inondation due au ruissellement urbain a été réalisée par le Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées (LRPC) de Clermont-Ferrand en aout 1994.

Zones inondables en bordure des ruisseaux :

Dans le cadre d'une étude liée au programme de prévention contre les inondations dues au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles, une étude géomorphologique a été réalisée par le bureau d'étude spécialisé BCEOM en 1994.

Cette analyse a permis de délimiter les lits majeurs des ruisseaux importants, dont le Bourdary. Ces espaces sont donc potentiellement inondables notamment lors de l'occurrence d'évènements pluvieux significatifs.

Cette étude souligne particulièrement les risques liés aux débordements occasionnels de ce type de ruisseaux pour lesquels il conviendra, outre le maintien du bon fonctionnement hydraulique de ces cours d'eau, de ne pas accroître la vulnérabilité de ces sites

Une étude hydraulique complète sur le cours de la rivière le Frayol a été réalisée en 2007 et a permis d'identifier principalement 3 secteurs sensibles :

- Secteur du stade de Mélas et de la rive droite du quartier Chambon.
- Secteur du pont à créneaux et de la rue A. Daudet.
- Secteur compris entre le pont de l'avenue C. de Gaulle et le pont de la déviation.

Le principe de précaution :

Nous ne disposons pas à ce jour d'éléments de connaissance du risque d'inondation sur la totalité du réseau hydrographique de la commune.

Pour les cours d'eau n'ayant fait l'objet d'aucune étude particulière, il conviendra donc d'appliquer le principe de précaution et de ne pas prévoir de constructions dans l'axe des cours d'eau et des talwegs ou dans les secteurs susceptibles d'être submergés lors d'évènements pluvieux majeurs.

Le risque de séisme :

Au titre de la réglementation parasismique, la commune se situe en zone de sismicité dite « faible mais non négligeable ».

En conséquence, les constructions à édifier sur la commune devront respecter les normes fixées par l'arrêté du 29 mai 1997 relatif à la classification et aux règles de constructions parasismiques.

Le risque de mouvements de sol :

La commune du Teil s'avère principalement exposée au risque de glissement de terrain du fait de ses caractéristiques géologiques et topographiques. Les terrains situés en pied de pente sont en effet généralement constitués d'argiles de décarbonatation, fertiles pour l'agriculture mais fortement sujette aux glissements.

Par le passé, des phénomènes de cet ordre se sont produits à différentes reprises, avec une ampleur et une gravité variables. On peut d'abord rappeler ceux d'octobre 1982 et 1988, dans le quartier de Fontenouille où, en 1988, l'effondrement d'un talus sur une maison avait causé la mort de deux personnes. Cette même année, des mouvements de terrains ont touché le quartier de la Sablière sud. On peut ensuite citer les évènements de 1812, 1892, 1914, 1931, 1975, 1977, 1993. Plus récemment, en 1999, une coulée de boue s'est déclenchée sur la station de pompage du Teil vers le quartier de la Sablière suite à des précipitations exceptionnelles.

Dans les secteurs sensibles, l'urbanisation augmente le risque de glissement de terrain d'une part à cause de l'augmentation de la charge du sol par les bâtiments et d'autre part à cause des talus résultant du tracé des chemins en zone de pente.

Enfin, des effondrements rocheux sont à craindre dans le secteur du château, le long de la RN 102 en amont du pont neuf...

Une étude relative à la connaissance des phénomènes liés aux mouvements de terrain (glissements, chutes de blocs et de pierre,...) est en cours. Cette démarche réalisée sur l'ensemble du territoire communal, devrait conduire à la mise en place d'un plan de prévention des risques.

Le risque industriel :

Le risque industriel est un évènement accidentel se produisant sur un site industriel en entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement.

La commune du Teil possède une zone artisanale située au nord du territoire communal et une zone industrielle située au sud. Le seul établissement susceptible de présenter un risque pour son environnement est : Ciments Lafarge, dans la zone industrielle.

C'est sur le site du Teil qu'est née la société Lafarge en 1833. Cette usine de fabrication de ciments produits 600 000 tonnes/an de ciment artificiel gris et 300 000 tonnes par an de ciment blanc. L'usine marche à feu continu avec un effectif de 180 personnes.

La carrière de l'usine fournit un calcaire remarquable par son absence d'oxydes colorants propice à la fabrication du ciment Superblanc. Située sur la colline surplombant l'usine, elle dispose d'une réserve de 200 ans. La production annuelle globale est de 1 300 000 tonnes.

Le risque industriel que provoque cette usine constitue essentiellement en une pollution atmosphérique aux effets visuels spectaculaires mais dont les conséquences néfastes sur les biens et les personnes sont très limitées.

Néanmoins, le risque provoqué par le stockage et l'utilisation d'explosifs utilisés pour l'exploitation de la carrière n'est pas à exclure.

On recense également sur la commune les établissements classés suivants :

- Fertiteil (engrais)
- Trois stations services
- Garage central

A noter : le site d'une ancienne carrière au lieu-dit « Ile de la Bargasse », qui a été exploité par l'entreprise TPVC jusqu'au 18/08/97.

Le transport de matières dangereuses (TMD) :

Le risque de transport de matières dangereuses est généré par un accident se produisant lors du transport par voie routière, fluviale, ferroviaire ou aérienne de matières dangereuses.

La commune, du fait de sa localisation sur l'axe rhodanien qui représente l'un des principaux axes de communication à l'échelle européenne, est concernée par le risque de TMD.

En rive droite du Rhône tout particulièrement, les différents modes de transport (voie routière, voie ferroviaire et voie fluviale) se concentrent et coexistent sur une bande de terrain très étroite : quelques centaines de mètres tout au plus.

L'agglomération du Teil est effectivement traversée ou longée de manière très rapprochée à la fois par :

- la RD 86, où circulaient à ce niveau de 400 500 poids lourds par jour en 1992 (dont 3 à 6 % transportent des matières dangereuses).
- La RN 102 qui, sur le tronçon arrivant au Teil supportait un trafic poids lourds de 500 véhicules par jour en 1992 dont on peut estimer que la même proportion que ci dessus met en œuvre des produits dangereux.
- La voie ferrée SNCF Givors-Nimes, exclusivement dévolue au trafic de marchandises, où roulent jusqu'à 94 trains par jour.

Le risque nucléaire :

Le risque nucléaire est un évènement accidentel, avec des risques d'irritation ou de contamination pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens et/ou l'environnement.

Le risque nucléaire majeur est la fusion du cœur du réacteur d'une centrale nucléaire.

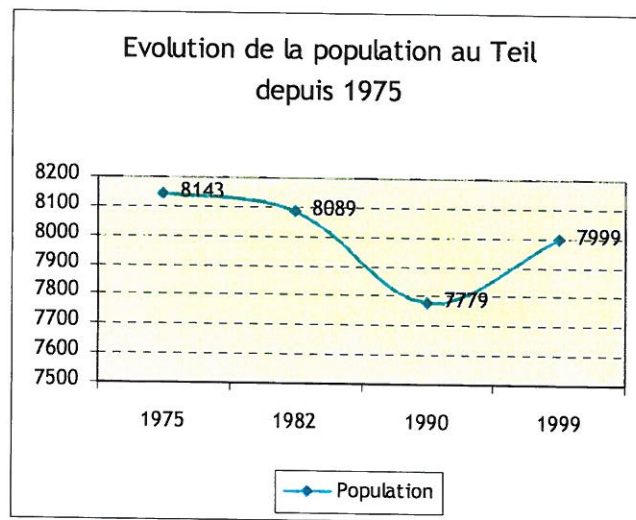
En raison de l'existence dans un voisinage proche de la centrale électronucléaire de Cruas-Meysses, la commune du Teil a été considérée à titre préventif comme plus particulièrement exposée au risque nucléaire.

3 - ANALYSE DU MILIEU HUMAIN

3.1 - Analyse socio-économique (données INSEE)

Evolution démographique de la commune :

Année	1975	1982	1990	1999
Population	8143	8089	7779	7999



Une relance démographique depuis 1990

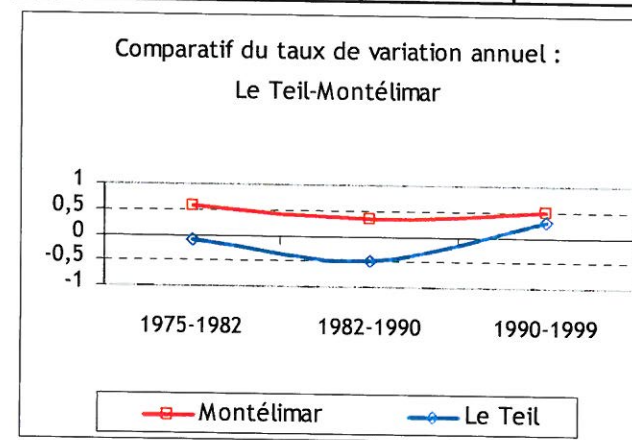
Après avoir connu une croissance démographique constante jusque dans les années 70, la commune du Teil a été confrontée entre 1975 et 1990 à une perte de population dont le niveau le plus important fut atteint entre les recensements de 1982 et 1990 (-310 habitants.).

La situation s'est inversée depuis 1990, avec une hausse de 220 habitants et témoigne d'une nouvelle dynamique démographique.

Comparaison avec la commune de Montélimar et l'arrière pays :

Taux de variation annuel de la population

	1975/1982	1982/1990	1990/1999
Montélimar	0,55	0,35	0,49
Le Teil	-0,09	-0,49	0,31
Alba la romaine	-0,69	2,32	1,53
Aubignas	0,96	2,85	1
Saint Thomé	0,68	1,3	2,56



Un taux de variation annuel de croissance qui tend à rattraper celui de Montélimar

Au Teil, le taux annuel de variation de la population, après avoir été négatif entre 1975 et 1990, est redevenu positif entre 1990 et 1999, avec +0,31 % par an.

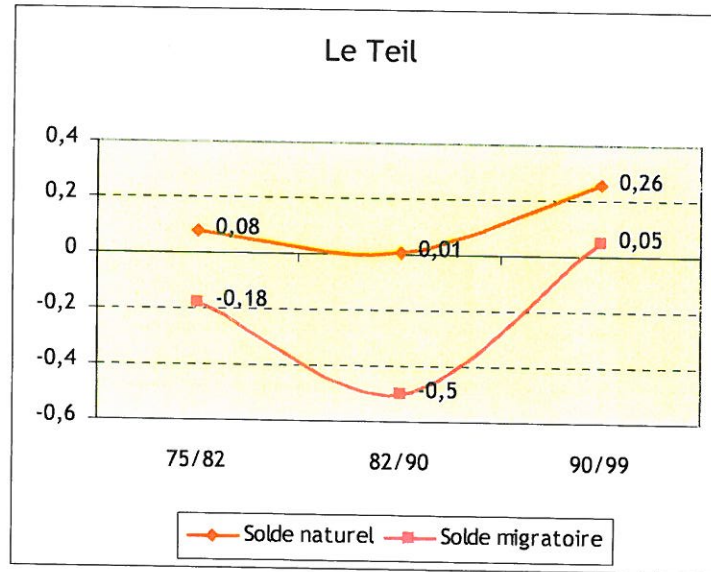
Ce taux tend ainsi à rattraper celui de Montélimar, qui était de +0,49 % par an entre 1990 et 1999.

A noter également le développement démographique soutenu dans les communes de l'arrière pays du Teil, notamment lors de la période 1982/1990 pour Alba la Romaine et Aubignas et 1990/1999 pour Saint Thomé.

Ces communes sont donc dans une situation d'attraction démographique.

Etude des soldes naturels et migratoires :

	75/82	82/90	90/99
Solde naturel	0,08	0,01	0,26
Solde migratoire	-0,18	-0,5	0,05



Une attractivité retrouvée et un solde naturel positif

On peut constater une certaine symétrie entre les deux courbes avec une baisse générale du solde naturel (différence naissances/décès) et du solde migratoire (différence départs/arrivées) sur la période 75/82.

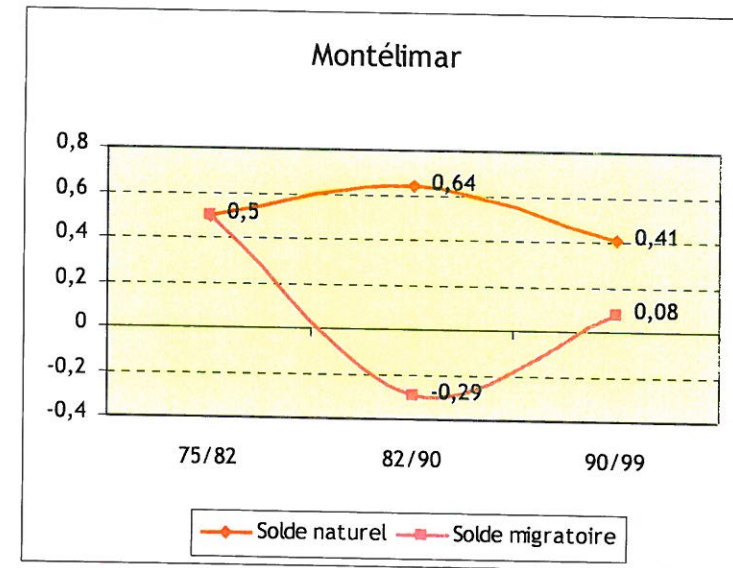
La décroissance démographique entre 1975 et 1990 s'explique donc par une chute de l'attractivité de la commune et par un départ de 416 habitants lors de cette période.

On reste cependant sur une évolution positive du solde migratoire entre 1990 et 1999, ce qui laisse entrevoir une attractivité retrouvée.

Le solde naturel de +186 entre 1990 et 1999 témoigne enfin d'un certain dynamisme démographique.

Comparaison avec la commune de Montélimar :

	75/82	82/90	90/99
Solde naturel	0,5	0,64	0,41
Solde migratoire	0,5	-0,29	0,08



Une relative symétrie du solde migratoire

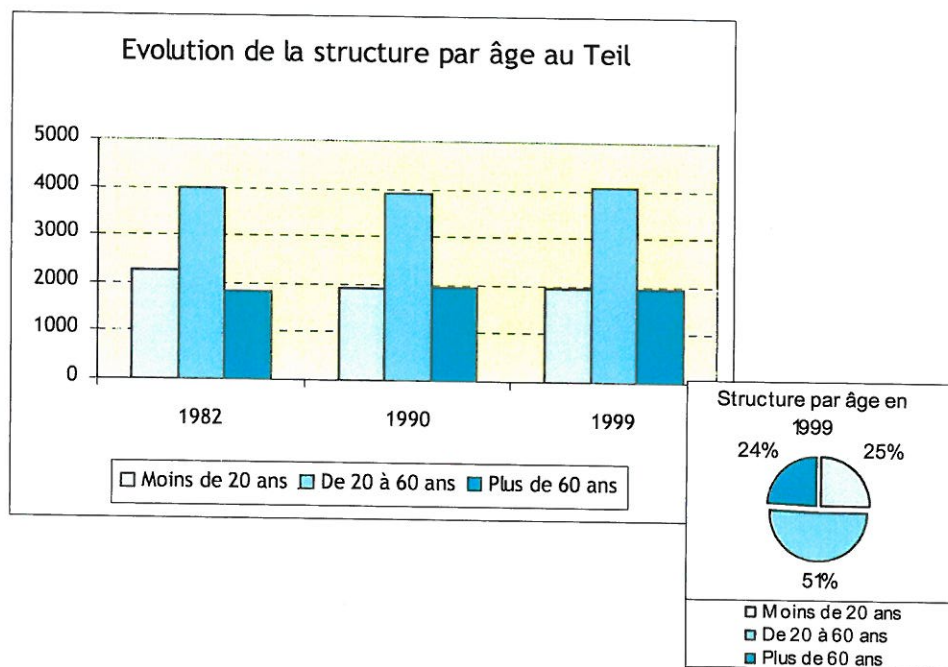
On remarque que la courbe relative au solde migratoire suit sensiblement la même logique que sur la commune du Teil.

En revanche, en ce qui concerne la natalité, le solde naturel a été fortement positif à Montélimar entre 1982 et 1990 ce qui a permis de largement contrebalancer le phénomène de perte de population par exode, ce qui n'a pas été le cas pour la commune du Teil.

La répartition par âge de la population

	Moins de 20 ans	De 20 à 60 ans	Plus de 60 ans
1982	2277	3982	1837
1990	1916	3920	1939
1999	1972	4078	1958

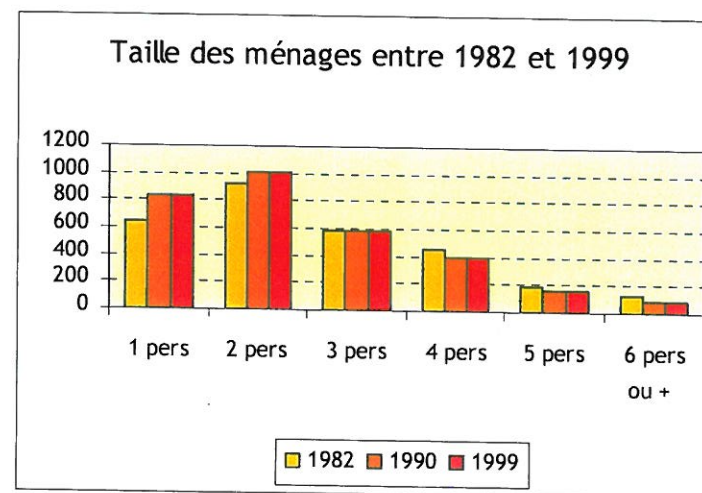
	Total des ménages	Pop des ménages	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers	6 pers ou +
1982	2936	7951	645	929	588	460	183	131
1990	3078	7645	839	1003	589	397	155	95
1999	3078	7645	839	1003	589	397	155	95



Une relative stabilité des trois classes d'âge

Globalement, les trois classes sont relativement homogènes dans leur évolution de 1982 à 1999, avec toutefois une légère diminution de la classe d'âge des moins de 20 ans et une très sensible augmentation des plus de 60 ans.

La catégorie de 20/60 ans représente la moitié de la population de la commune.



Des ménages de plus en plus petits

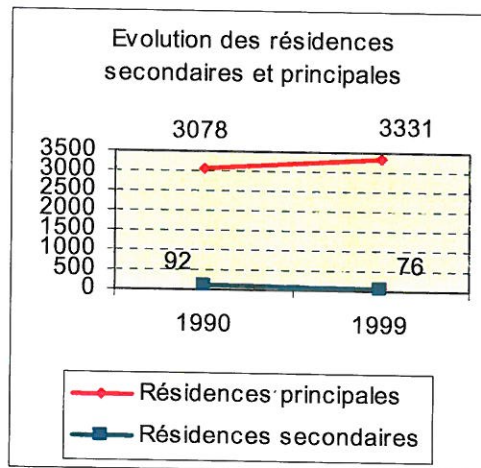
Durant la période 1982-1999, au delà d'une hausse du nombre total des ménages, on peut constater une augmentation du nombre de personnes seules ou en couple.

Inversement, les familles nombreuses (plus de 4 personnes) diminuent alors que la catégorie des 6 personnes ou plus tend à disparaître.

Le logement et la construction :

La composition du parc de logement

	1990	1999
Résidences principales	3078	3331
Résidences secondaires	92	76
Logements vacants	319	418
Logements occasionnels	28	29
Total des logements	3517	3854



Une commune de plus en plus résidentielle

Le fort taux de résidences principales (86%) nous informe d'un important pouvoir de résidentialisation de la commune. La tendance se confirme entre 1990 et 1999, avec une diminution des résidences secondaires et une forte augmentation des résidences principales.

Ce phénomène de résidentialisation s'explique d'une part en raison de la présence d'un bassin d'emploi dynamique mais également par la croissance des migrations domicile-travail.

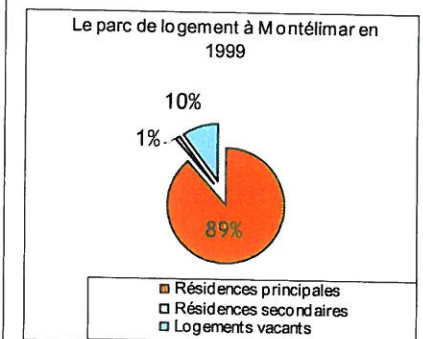
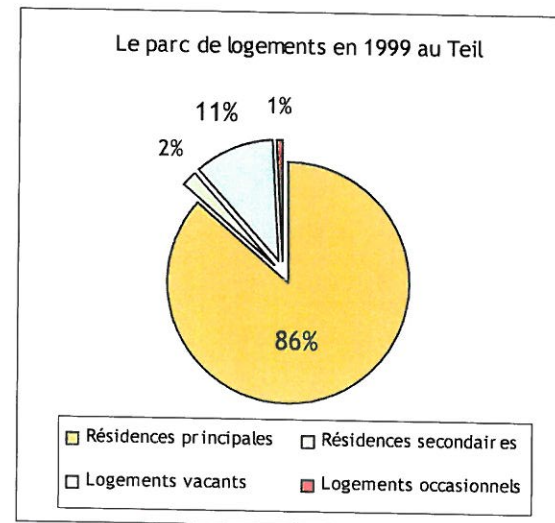
Des logements vacants qui progressent

Entre 1990 et 1999, on note une croissance des logements vacants, qui sont passés du nombre de 319 à 418.

On recense ainsi 11% de logements vacants au Teil.

Ces logements se situent essentiellement dans le centre-ville du Teil et plus particulièrement dans des secteurs comme le quartier de la rue Kléber.

Il convient de continuer sur la lancée des opérations déjà engagées par le passé, à savoir deux procédures d'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) et de favoriser les procédures de renouvellement urbain et de reconquête de ces quartiers.



VOIR VOLET HABITAT REALISE PAR LE CABINET URBANIS CESER PAGES 20 à 23

Composition du parc de logement et évolution

Sur l'ensemble de la commune, le parc de logement est constitué de :

- 3336 résidences principales, soit 86.3 % du parc
- 108 résidences secondaires, soit 2.8 % du parc
- 421 logements vacants, soit 10.9 % du parc

Le phénomène principal est l'accroissement de la vacance, traduisant la situation particulière du quartier Kléber.

Une OPAH s'est achevée en décembre 1999, dont l'impact n'a pu être pris en compte dans les résultats du recensement de la population.

Alors que la taille des ménages tend à diminuer et le nombre d'occupants à se réduire, le parc de petits logements est sous représenté.

Après avoir diminués entre 1982 et 1990, les T1 et T2 se sont développés depuis 90.

	1982	1990	1999	Evolution
1 ou 2 pièces	432	321	372	+ 51
3 pièces	920	872	837	- 35
4 pièces et plus	1560	1885	2122	+ 237

Rythme de la construction (évolution depuis 1985)

La population du Teil est passée de 7779 habitants en 1990 à 7999 habitants en 1999.

Cette évolution positive est donc un facteur de dynamisme pour l'habitat. Toutefois, ces chiffres ne doivent pas masquer "l'exode" des années 70/80 où la population est passé de 8124 habitants à 7779 en 1990.

La croissance entre 1990 et 1999 est essentiellement due au solde naturel (+ de 95 % de la croissance expliquée). Le solde migratoire est quasiment nul avec 6 personnes de plus. Toutefois, la tendance des années 80 avec un solde migratoire très négatif semble stoppée.

La ville du Teil se situe dans un bassin de vie et d'emploi qui génère des besoins en logements importants avec une population dont les ressources sont parfois faibles et qui se reporte sur le marché locatif.

Composition du parc de logements et satisfaction des besoins de la population

Logements locatifs et sociaux :

Le Teil compte 41% de locataires et 430 logements sont des logements HLM, soit près du tiers du parc locatif (données de 1999).

Sur 3180 personnes locataires, 1153 sont logées en HLM soit 36 % des locataires.

La demande locative est importante et non satisfaite, portant principalement sur un niveau de confort plus important. Toutes les agences immobilières font le même constat, à savoir une demande supérieure à l'offre.

En l'absence d'un observatoire et d'un recensement précis, la demande est difficile à évaluer dans le privé.

Il existe enfin une demande de personnes en situation précaire compte tenu du manque de logements sociaux sur la commune rapportés à la demande enregistrée.

Logement recherché :

Les logements les plus recherchés sont les logements de type F3. Les appartements sont plus demandés car les maisons sont plus rares et plus chères.

Sur Le Teil, les logements anciens et proches du centre ville sont assez demandés. La demande en logements locatifs est donc importante et difficile à satisfaire.

Le parc HLM

L'office Vivarais Habitat gère 429 logements sur la commune du Teil. L'analyse des données qui nous a été transmise par l'office permet de chiffrer de façon plus précise la demande en logements sociaux.

La demande :

On recense beaucoup de demandes en logements sociaux et de nombreux dossiers sont en attente (pour 2004, 129 dossiers actifs sont en attente de proposition de logement. La demande est beaucoup plus importante dès lors que le Teil est demandé en deuxième et troisième choix).

Ainsi, les faibles revenus ont du mal à trouver un logement. Le marché du logement ne se relâche pas en ce qui concerne le logement social.

L'offre :

Seulement 49 départs ont été enregistrés en 2004 et 19 logements supplémentaires ont été mis en location au Coustellou.

Localisation	Nombre de logements	Typologie	Loyers en €
HLM La Violette	202	2 type 1 52 type 2 78 type 3 50 type 4 10 type 5 10 type 6	De 199 à 422
HLM Le Frayol	100	24 type 2 48 type 3 20 type 4 8 type 5	De 216 à 320
Résidence le Frayol 2	8	5 type 3 3 type 4	De 369 à 417
Lotissement la Sablière	87	15 type 3 50 type 4 22 type 5	De 359 à 457
Résidence les Ajoncs	2	1 type 4 1 type 5	De 400 à 422
Immeuble Allignol	11	7 type 2 4 type 3	De 333 à 395
Le Coustelou	19	11 type 4 8 type 5	De 565 à 758

Ce sont les logements les plus demandés bien qu'ils ne constituent pas nécessairement la meilleure réponse pour les ménages les plus en difficulté (éloignement des services, équipements et commerces de proximité / nécessité de posséder plusieurs véhicules).

Le taux de rotation est très faible à la Sablière (2.29%) et plus élevé sur les opérations les plus anciennes (Barre des années 60 plus marquées socialement et sur le plan urbain) notamment à la Violette.

Le taux de rotation est de 15.84 % à la Violette et de 12.96 % au Frayol alors que ces opérations, compte tenu de leur financement initial, offrent les loyers les plus bas.

Près de 35% des logements mis en location sont des 3 pièces. La vacance dans le parc locatif social est pratiquement inexistante.

La grande majorité du parc social est concentrée dans la partie sud de la commune entre la Violette, le Frayol et tout récemment au niveau du Coustelou.

Cette répartition s'est trouvée rééquilibrée par l'implantation de logements HLM sur le plateau de la Sablière où l'on trouve 20 % des logements individuels.

L'offre très sociale :

Association logements vallée du Rhône :

Elle existe depuis 1991 et est constituée de 12 communes. Sa création fait suite au contrat d'agglomération de 1986 qui visait la mise en place d'outils pérennes en faveur de l'insertion.

Elle gère actuellement 80 logements sur l'ensemble des communes adhérentes dont 23 sur le Teil :

- Rue Kléber,
- Boulevard Jean Jaurès
- Boulevard Pasteur
- Vieux Frayol

En ce qui concerne les projets, l'association agit au cas par cas et n'a pas de projet d'ensemble sur la ville du Teil (au grès des opportunités).

Agrée par la loi Besson, elle a pour objectif de développer du logement très social pour répondre à la demande émanant de bénéficiaires du RMI, de femmes seules ... Elle utilise les aides de l'ANAH sociale, le BAR (Bail à réhabilitation) et le PLS.

L'association dénombre environ 250 à 300 demandes en cours dont 85 sur le Teil.

T2	T3	T4	T5
39	24	17	5

Dans le cadre de la MOUSS, elle devrait mettre sur le marché 24 nouveaux logements par an (pour 12 produits dans la réalité).

Compte tenu du durcissement de l'ANAH, des plafonds subventionnables, de l'état de dégradation du bâti proposé à la réhabilitation, l'association a de plus en plus de difficulté à équilibrer les opérations et développer davantage l'offre en logements sociaux sur le Teil.

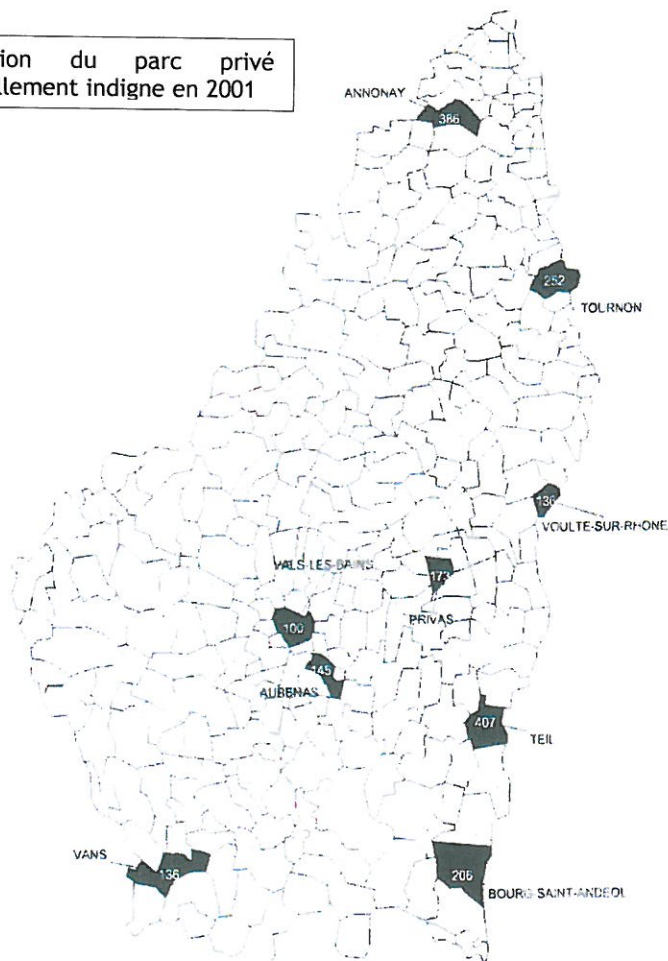
Le risque n'est-il pas de voir des propriétaires peu scrupuleux tirer parti de la situation et de voir se développer un parc locatif de mauvaise qualité comme seule réponse à la demande très sociale ?

Le développement de ce type de parc ne nuit-il pas davantage en terme d'image ?

Repérage de l'habitat indigne :

Ce phénomène est peut-être déjà engagé comme le montre les résultats de l'étude de repérage des logements indignes menée par le CETE de Lyon sur le département de l'Ardèche.

Localisation du parc privé potentiellement indigne en 2001

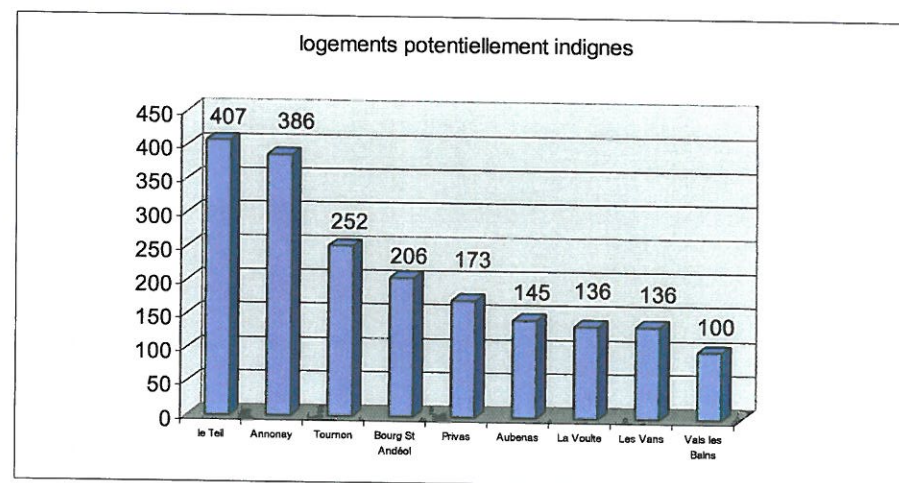


■ 100 logements et plus

Le gisement de logements du parc privé potentiellement indigne est estimé à 407 logements, ce qui représente 12.8 % du parc privé de résidences principales de la commune et de 11.3 % de l'ensemble des résidences principales tous segments de parcs confondus.

Ce gisement est constitué pour 66.8 % de logements privés loués et de 29.5 logements occupés par leurs propriétaires.

Les logements potentiellement indignes représentent 26 % du parc locatif total.

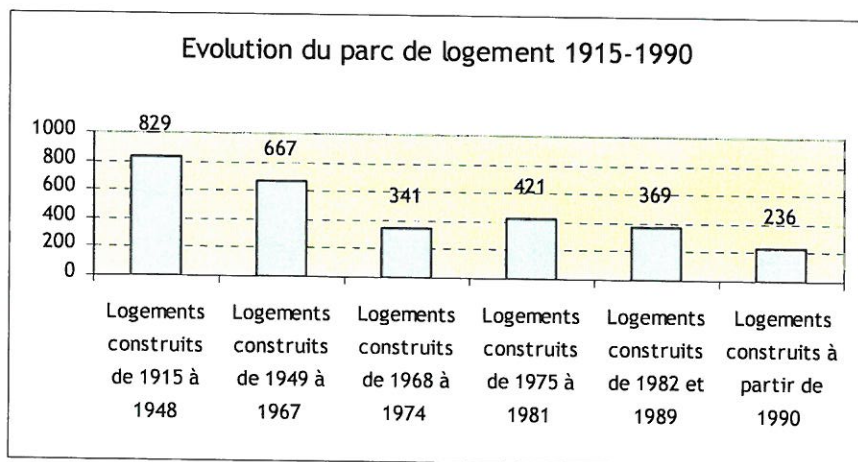


Définition de l'habitat indigne :

« La notion d'habitat indigne (qui ne doit pas être confondue avec la notion plus large d'indécence) est un concept politique et non juridique. Elle recouvre les formes d'habitat qui portent atteinte à la dignité humaine, avec une triple dimension : Les logements ou immeubles insalubres, ceux menaçant ruine, et les logements pour lesquels il existe un risque d'intoxication par le plomb. »

L'évolution des constructions et des réhabilitations depuis 1915

Logements construits de 1915 à 1948	829
Logements construits de 1949 à 1967	667
Logements construits de 1968 à 1974	341
Logements construits de 1975 à 1981	421
Logements construits de 1982 et 1989	369
Logements construits à partir de 1990	236



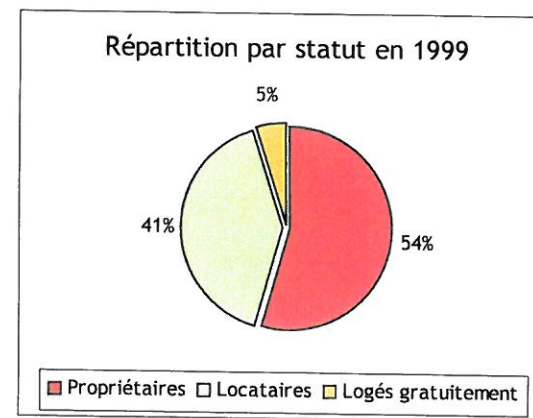
Un rythme de construction d'environ 35 logements par an depuis 1982

Depuis 1975 le rythme des constructions est relativement stable (environ 35 logements construits ou réhabilités par an depuis 1982) ; il se calque donc relativement bien sur l'évolution démographique de la commune.

La commune bénéficie également du dynamisme démographique de l'agglomération urbaine de Montélimar et la qualité des espaces proposés sur le territoire du Teil pousse une population nombreuse à y rechercher un logement.

Le statut des occupants

	Propriétaires	Locataires	Logés gratuitement
1990	1701	1211	166
1999	1803	1367	161



Un marché locatif et social dynamique

54% des habitants du Teil sont propriétaires de leurs logements, on note toutefois un marché locatif dynamique (41% des habitants) et qui progresse plus vite que le marché en accession à la propriété.

Entre 1990 et 1999, les propriétaires ont progressé de + 102 habitants contre + 156 pour les locataires.

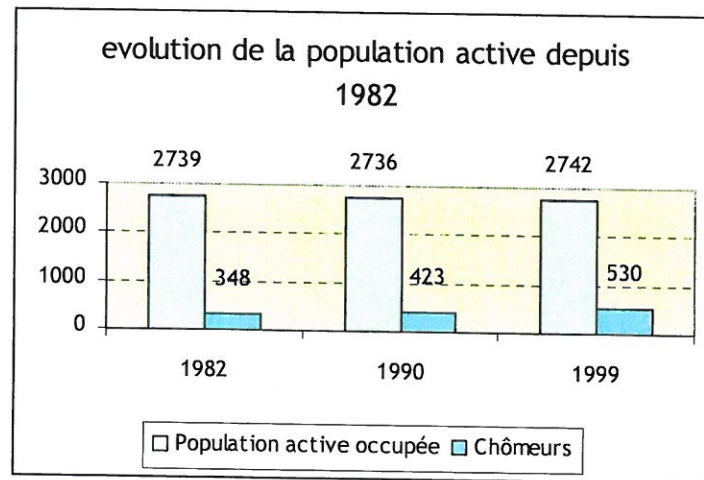
Il convient de rappeler que le Teil comptait 421 logements en 1999, soit près d'un tiers du parc locatif total. Les deux principaux organismes HLM sont :

- la SAHLM avec 60 logements
- La OPHLM avec 305 logements

Les données économiques :

Les composantes de la population active

	Population active occupée	Chômeurs
1982	2739	348
1990	2736	423
1999	2742	530

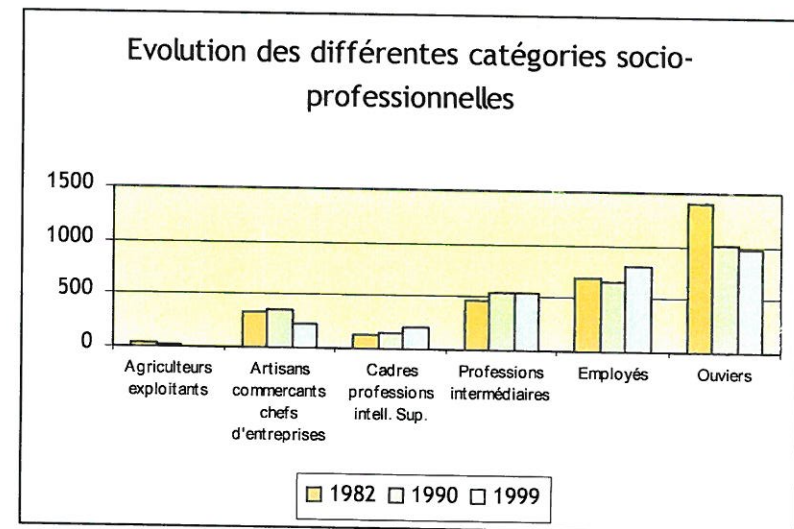


Une population active occupée stable et une croissance du chômage

La population active occupée est restée très stable entre 1982 et 1999, alors que le nombre de chômeurs a progressivement augmenté sur la même période, passant de 348 personnes à 530.

L'évolution des emplois depuis 1982

	Agriculteurs exploitants	commerçants chefs	professions intell. Sup.	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
1982	36	340	132	476	692	1400
1990	28	348	144	540	652	1020
1999	4	232	212	540	804	980



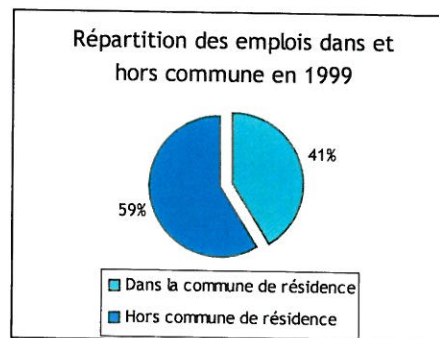
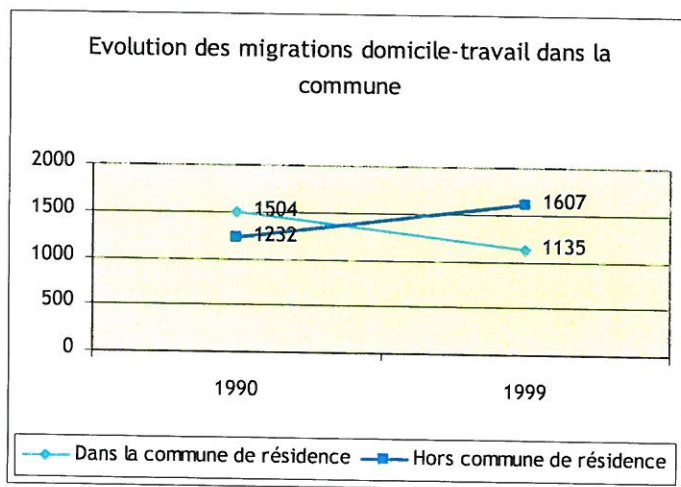
Une chute du nombre d'ouvriers et une quasi-disparition des agriculteurs

Les catégories socio professionnelles qui évoluent positivement sont les cadres, les employés et les professions intermédiaires. Les ouvriers sont ceux qui connaissent la plus forte chute passant de 1400 en 1982 à 980 en 1999, suivis par les artisans alors que les agriculteurs ont tendance à disparaître.

Aucune catégorie n'a été susceptible de remplacer numériquement les ouvriers, d'où une augmentation du nombre de chômeurs constatée sur le diagramme précédent.

Les migrations domicile-travail

	Dans la commune de résidence	Hors commune de résidence
1990	1504	1232
1999	1135	1607



Une inversion des migrations domicile-travail

Les migrations domicile-travail sont relativement importantes au sein de la commune puisqu'en 1999 les emplois « hors commune de résidence » représentent 59% de la totalité des emplois des habitants du Teil.

Ce n'était pas le cas en 1990, où les emplois « dans la commune de résidence » étaient supérieurs à ceux « hors commune ». Cette tendance confirme le phénomène de résidentialisation de la commune.

Ce phénomène va tendre à se généraliser du fait de l'amélioration progressive des conditions de circulation et l'aménagement des axes routiers existants (déviations...).

Remarque :

En 1999, 30 % des gens qui travaillaient à Montélimar habitaient sur une autre commune...

Les activités commerciales :

Le Teil a toujours eu une réputation de ville très commerçante, qui s'exprime principalement dans la rue principale (rue de la République). Cette image commerçante est d'autant plus importante que la commune se place dans un champ géographique très fortement concurrentiel avec la proximité immédiate de l'agglomération de Montélimar.

Jusqu'à présent le Rhône a réellement constitué une limite qui a permis au Teil de prendre une position forte dans la vie économique locale. Cette barrière tend toutefois à s'effacer avec le développement des moyens de transport, la croissance des migrations domicile-travail et l'attraction des autres communes de la vallée du Rhône.

Il convient ainsi d'accompagner cette lente mutation des habitudes et des usages, en continuant les efforts dans l'amélioration de l'environnement commercial et urbain, notamment le long de l'axe principal.

Il est ainsi primordial de travailler sur la qualité de la traverse commerciale, notamment dans le cadre de la future mise en place de la déviation de la RN 102.

La réhabilitation du quartier Kléber et son renouvellement urbain devient alors encore plus souhaitable car c'est un quartier en connexion directe avec la structure commerciale existante.

Les commerces et les services :

Le Teil rassemble dans son chef-lieu tous les commerces de proximité qui s'égrènent essentiellement le long de la rue de la République. On recense également une grande surface dans le quartier de la Violette et une autre à proximité du giratoire nord (quartier de Laparel).

Cette structure commerciale confère, comme il a été vu précédemment, une grande autonomie à la commune du Teil.

Les activités artisanales et industrielles :

La commune accueille 320 entreprises de toutes tailles dont la plus importante est l'établissement Lafarge, qui a largement contribué à l'essor économique du Teil.

La commune reçoit actuellement beaucoup de demandes d'installations d'entreprises, mais l'offre de locaux est insuffisante. Le classement en zone inondable de la partie est du territoire (Rhône) vient encore limiter les possibilités d'accueil. La réflexion intercommunale devient ainsi primordiale.



Rue de la République



Place de la Gare

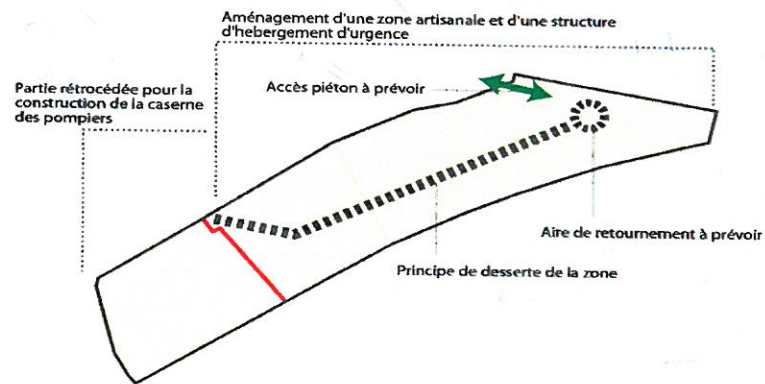


Grande surface quartier de la Violette

Le projet d'aménagement du faisceau sud :

Le projet d'aménagement du faisceau sud est porté par la communauté de communes Rhône Helvie. La structure intercommunale qui assure la maîtrise foncière du secteur propose ainsi un aménagement cohérent et global de cette zone :

- Rétrocession d'une assiette foncière pour la construction d'une caserne de pompiers sur la partie sud du terrain.
- Construction d'une structure d'hébergement d'urgence.
- Création d'une zone artisanale de 13 lots environ.



La zone artisanale du Teil :

La future zone d'activité se situe au niveau du «faisceau sud» à proximité de la RD 86, sur une superficie de 2,15 hectares.

En terme de voirie, l'accès à la zone se fera depuis l'avenue Charles de Gaulle, avec la création d'une voie de 6,5 m de large et un trottoir de 1,5 m. Un rond-point sera aménagé au nord de la zone afin de permettre le demi-tour des poids lourds.

Les réseaux d'eaux usées et d'alimentation en eau potable pourront se connecter vers les réseaux existants avenue Charles de Gaulle.

La défense incendie sera assurée par la mise en place de 2 poteaux sur la zone.

La structure d'hébergement d'urgence :

Le territoire de la communauté de communes Rhône Helvie est depuis de nombreuses années doté d'un abri de nuit de 3 lits ouverts en période hivernale.

L'accueil est actuellement assuré par des bénévoles. Cet abri est propriété de la ville de Le Teil et situé en plein centre ville, ce qui peut causer des problèmes avec le voisinage. Ce local n'est pas satisfaisant tant au niveau du confort proposé que de son fonctionnement.

La fréquentation de cet abri de nuit est par ailleurs importante et connaît une forte croissance.

Dans ce contexte, la communauté de communes Rhône Helvie a décidé d'engager la réalisation d'une structure d'hébergement d'urgence d'une capacité de 14 lits à réaliser sur la zone du « faisceau sud ».

La caserne des pompiers :

A l'extrémité sud de la zone, la communauté de communes Rhône Helvie a décidé de « rétrocéder » du foncier afin de permettre la construction d'une nouvelle caserne de pompiers.

Les activités agricoles :

Afin d'analyser l'évolution de l'activité agricole sur la commune du Teil, il convient d'étudier les résultats des recensements agricoles.

Le recensement agricole 2000

Nombre d'exploitations Dont exploitations professionnelles	18 6
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	19
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	27 pers
Nombre total d'actifs sur les exploitations	14 UTA
Superficie agricole utilisée	166 ha
Terres labourables	125 ha
Superficie toujours en herbes	19 ha
Nombre total de vaches	c
Rappel : nombre d'exploitations en 1988	43

C=secret statistique

Les données de ce recensement agricole confirment les données INSEE, avec une baisse du nombre d'exploitations, de 43 en 1988 à seulement 18 en 2000.

Traditionnellement l'agriculture s'étendait sur toute la plaine alluviale du Rhône et remontait à partir du Frayol sur les doux reliefs de l'arrière pays, repoussant ainsi la forêt sur les hauteurs.

Aujourd'hui la superficie agricole utilisée ne représente plus que 166 ha soit 6% du territoire communal.

La vallée du Frayol offre aujourd'hui une image de transition entre l'urbanisation et le paysage agricole de l'arrière pays.

L'arrière du plateau de la Sablière est encore très marqué par une dominante agricole mais laisse présager un avenir urbain et résidentiel avec l'éclosion de nombreux noyaux urbains assez distendus.

Le quartier de la Rouvière présente encore de bonnes terres à vocation agricole qu'il semble nécessaire de préserver.



Vue sur la vallée du Frayol



Terrain agricole au quartier de Saint Pierre

Les activités touristiques :

Malgré une forte fréquentation de passage, Le Teil connaît quelques difficultés pour retenir les flux touristiques qui traversent la commune pendant les périodes estivales. Le tourisme «de masse» ne s'est effectivement pas développé sur le territoire communal.

L'accueil touristique se fait davantage sur les communes d'Alba et de Rochemaure.

On ne recense ainsi qu'un camping municipal et deux hôtels.

La commune présente cependant plusieurs atouts à mettre en valeur, notamment du point de vue patrimonial :

- Musée départemental de la Résistance
- Eglise classée de Mélas
- Hermitage de Saint Pierre de Couloubre
- Table d'orientation
- Les remparts du chateau
- Sentiers de randonnées
- ...



3.2 - Analyse de la structure urbaine

Historique :

La paroisse du Teil est née au moyen âge, à partir du hameau de Mélas qui existait déjà depuis l'ère Chrétienne. A la localité romaine de Mélas a donc été adjoint Le Teil, à la suite de l'installation du Baron Adhémar, sur la colline "Tillaud" où il fit élever son château fort.

Le hameau de Mélas présente une église romane classée Monument Historique qui est l'une des plus anciennes de France (neuvième siècle).

D'autres vestiges du passé contribuent à la valeur du patrimoine bâti au Teil: l'ancienne voie romaine et la borne milliaire d'Antonin le Pieux au lieu-dit "Montée des Combes". La voie romaine des Helviens était un axe de communication joignant Valence à Nîmes en passant par l'Helvie.

Le château du Teil dont il reste aujourd'hui quelques murs, était une bâtisse très importante qui a été détruite au dix-septième siècle. A l'époque, le Rhône passait dans la paroisse et le port du Teil était célèbre.

Le Teil a effectivement été une cité de marinière florissante grâce à l'activité commerciale intense sur le Rhône (Transport et échanges de marchandises les plus diverses avec en priorité le sel, les grains et le bois).

La commune devint plus tard une cité de cheminots très active. La gare, les nouvelles routes et les industries de fabrication de chaux ont contribué à l'essor économique de la ville au dix-neuvième siècle. La gare SNCF du Teil était alors la base du développement de l'entreprise Ciments Lafarge.

Ces différents aspects historiques et économiques associés aux particularités morphologiques et naturelles permettent de mieux cerner le développement des parties urbanisées sur l'ensemble de la commune ainsi que l'agencement particulier des principales zones d'habitat.



Eglise de Mélas



Vieux village



Vieux village

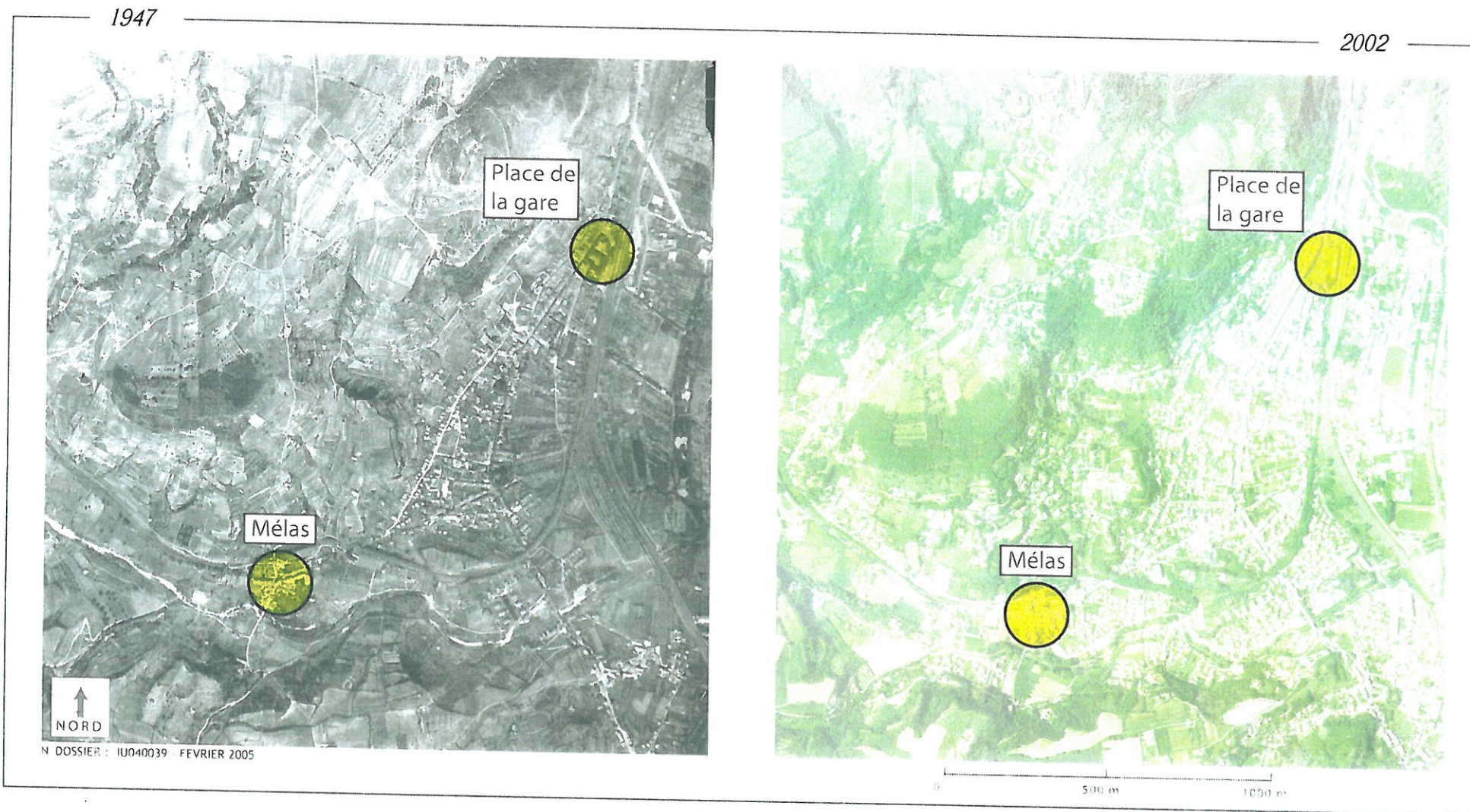


Borne miliaire (reconstitution)



La voie ferrée

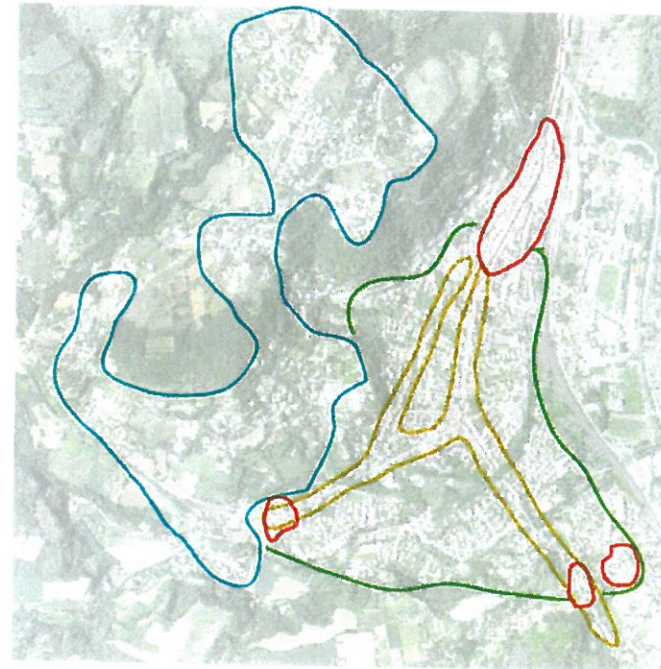
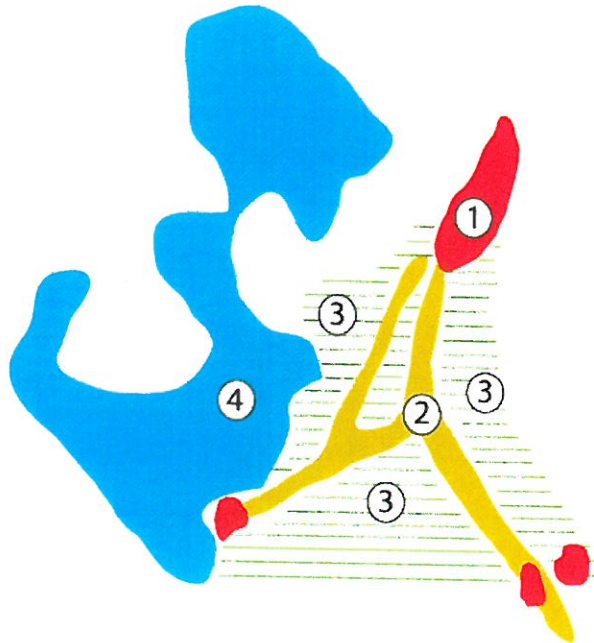
Evolution de l'agglomération du Teil entre 1947 et 2002



Les parties actuellement urbanisées :

La commune du Teil présente les entités urbaines suivantes :

- 1 : Centre ancien et hameaux traditionnels. (Mélas- le Frayol- la Violette-la Rouvière)
- 2 : zone d'extension dense le long des deux voies principales. (RN 102 et RD 86)
- 3 : zone dense et mixte agglomérée au centre ville.
- 4 : zone pavillonnaire plus récente et moins dense. (Plateau de la Sablière)



Le centre-ville :

Le centre ville s'étire le long de la RN86.

Cette voie supporte une forte circulation de voitures, de camions, de transports en commun.

Elle constitue une grande coupure dans le tissu urbain et apporte beaucoup de nuisance (bruit, insécurité, espace et paysage urbain colonisé par la voiture).

Le bâti (composé de RDC commerciaux +2 et +3) est à l'alignement du domaine public, rues et places.

C'est une zone dense à vocation d'habitat, de services et d'activités où les constructions sont le plus généralement en ordre continu.

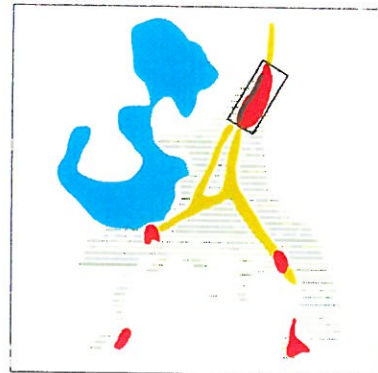
Quelques façades rénovées améliorent l'esthétique urbaine, en même temps que les aménagements réalisés rue de la république, place des sablons, place de la mairie, et enfin les derniers aménagements sur le boulevard Jean Jaurès.

De petites opérations collectives sont venues conforter le centre ville et par conséquent le commerce (résidence le château par exemple).

Ce genre d'opération répond aux besoins en logements de personnes qui souhaitent se rapprocher du centre-ville (personnes âgées).

Elle se situe en limite du quartier Kléber et offre une mixité intéressante pour le centre-ville du Teil et son attractivité.

LOCALISATION



Place Pierre Semard



Rue de la république



Résidence le château



Façades rénovées boulevard Stalingrad

Points forts :

- La dynamique commerciale
- Présence d'opérateurs et densification du centre-ville
- Des investisseurs potentiels dans l'ancien
- Une demande importante en logements notamment locatifs

Points faibles :

- Centre Ville coupé en deux, meurtri par la RN 102
- Façades ternes et dégradées
- Problèmes de sécurité
- Nuisances visuelles, esthétiques et sonores

La rue Kléber :

Le cœur de ville s'est déplacé d'ouest en est laissant un quartier en pied de colline se dégrader : le quartier Kléber.

Ce quartier reste un problème et fait l'objet de débats depuis de nombreuses années sans résultats.

C'est un quartier très ancien (vestiges du grenier à sel datant de 16ème siècle) peu valorisé et stigmatisé.

Parce que l'habitat y est très ancien, souvent dégradé, parfois insalubre, il est occupé par des populations modestes et souvent d'origine étrangère.

On y trouve des logements locatifs en mauvais état et des propriétaires occupants qui ont accédé à la propriété mais peuvent difficilement réaliser les travaux nécessaires.

Les travaux réalisés sont souvent peu respectueux du patrimoine bâti (non-respect des proportions des ouvertures plus hautes que larges / Utilisation de matériaux et revêtements étrangers au quartier ancien du type PVC, enduit à base de ciment ...).

La dernière OPAH a eu un impact très limité sur Kléber. L'absence d'action publique forte impulsant une dynamique est souvent évoquée. La procédure OPAH classique n'a pas enrayer le processus de dévalorisation de ce secteur.

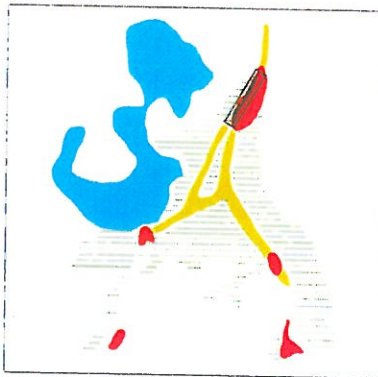
Les agences immobilières constatent néanmoins une dynamique prospective récente (rénovation des logements - demande d'investisseurs potentiels à la recherche de biens à vendre).

Le revêtement de la voie, l'aménagement des trottoirs et des espaces publics sont globalement très décevants. A l'exception de la place Astier, les espaces publics sont inexistantes.

Deux îlots sont problématiques : Garibaldi et Marceau :

Différents projets ont déjà été proposés. La question du renouvellement urbain reste entière sur ses deux secteurs. Faut-il densifier le quartier Kléber par de la reconstruction ou aérer le tissu urbain, créer des espaces publics, du stationnement ?

LOCALISATION



La rue Kléber



Traboules caractéristiques



Place publique de la renaissance



Espace public délaissé

Les points forts

- Sa situation au cœur du centre ville, à l'écart des axes de circulation.
- Un patrimoine qui pourrait faire de ce quartier une vraie source d'attraction (les traboules, le patrimoine ...).
- Un quartier historique du Teil.

Les points faibles

- Manque de mixité.
- Difficultés de stationnement et voirie médiocre.
- Absence d'espaces publics.
- Accès difficile.
- Etat de dégradation du bâti et coût élevé en réhabilitation.
- Patrimoine non valorisé.
- Parcellaire complexe et tissu urbain particulièrement contraignant.

Le quartier de la Violette :

Le quartier de la violette se situe au sud du Teil. C'est le premier quartier rencontré en arrivant de Viviers.

Sur la partie centrale, l'ancienne RD 86 sépare toujours la partie haute, de la partie basse.

Elle constitue comme au centre ville une rupture dans l'espace urbain. La liaison au centre ville se fait par une voie très uniforme, l'avenue Paul Langevin.

LOCALISATION



Le noyau ancien, autrefois village, a été absorbé par une urbanisation plus contemporaine (année 50/60).

Le long de l'ancienne RD 86, la zone est dense et les constructions à usage principalement d'habitation individuelle ou collective (R+1+combles) se trouvent à l'alignement du domaine public.

Sur la partie haute l'ambiance est villageoise. Le revêtement des rues peut parfois paraître inadapté laissant toujours plus de place aux véhicules plutôt qu'aux piétons, aux cyclistes (rue F.Buisson / Rue Gaston Vigne).

La place Paul Langevin, plantée de platanes, est aussi essentiellement consacrée au stationnement et à la voiture.

Sur la partie basse, l'habitat collectif est couplé à du petit pavillonnaire. Ce quartier semble modeste et une relative mixité sociale et culturelle s'en dégage.

Si dans de nombreuses communes, le logement social est souvent repoussé aux franges de la ville et coupé de tout (et bien que la violette soit un quartier relativement excentré), la résidence « la violette » se situe au cœur d'un secteur d'habitat mixte et très équipé.



Espaces publics récemment aménagés

Points forts

- Mixité du bâti.
- Equipements proches et tout récents, notamment éducatifs et sportifs.
- Espaces verts agréables.
- Jeux pour enfants.
- Présence de commerces alimentaires et de services de proximité.

Points faibles

- Une concentration de logements sociaux avec la résidence de la violette (Barre des année 60 et un bâti uniforme et dense).
- Distance au centre ville et absence de liaison piétonne ou cycliste qui pourrait constituer un lien au centre.
- Une entrée de ville côté sud peu marquée, voire inesthétique.

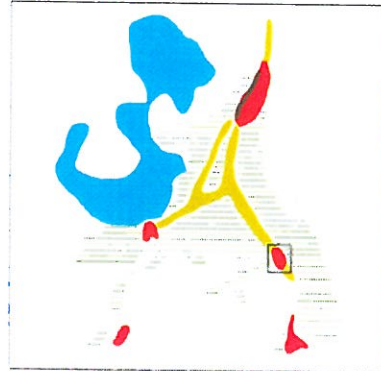
Le quartier de Frayol :

Le quartier du Frayol est en recul des grands axes de circulation de la ville du Teil et ceci lui confère une position tout à fait privilégiée malgré la présence toute proche de la voie ferrée.

Le noyau ancien est un village rue. Les constructions sont à l'alignement et on peut regretter comme à la violette le traitement des revêtements :

- Absence de calade, d'éclairage.
- Pas de traitement paysager.
- Signalétique peu adaptée

LOCALISATION



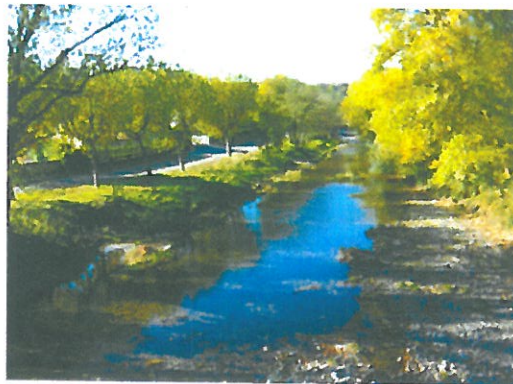
Logements collectifs du Frayol

Les façades sont souvent bien entretenues.

Sur la partie basse, de petites opérations de logements collectifs privés et publics sont bien intégrées à un secteur plus pavillonnaire et bien végétalisé.

Points forts

Les secteurs boisés comme la ripisylve du Frayol et le long de la voie ferrée.



Le Frayol



Le vieux Frayol

Le quartier de Mélas

Le hameau de Mélas est situé à l'ouest de la commune, sur les contreforts de la Sablière sud, composé de maisons qui s'étiolent le long de la route nationale 102 jusqu'au Frayol (constructions à l'alignement du domaine public).

Mélas dispose d'une connotation noble dans le Teil du fait de son église et son histoire et ceci constitue les points forts du quartier de Mélas, qui pourtant, dans sa partie la plus ancienne, apparaît très dégradée.

LOCALISATION



La RN102 constitue une réelle rupture dans le tissu urbain. Le dimensionnement de la route laisse peu de place aux piétons, aux cyclistes. L'école ne dispose pas de placette. La sortie s'effectue directement sur la route. La place de l'amitié, de l'autre côté de la voie, permet aux parents d'élèves de stationner en attendant leurs enfants.

Cette place semble répondre aux besoins de stationnement aux heures d'affluence mais ne constitue pas un élément réellement qualitatif de l'espace urbain.

L'aménagement du rond point améliore et marque l'entrée de ville de façon plus qualitative.

Points forts

- Un quartier riche sur le plan historique et architectural (Eglise....)
- Une exposition privilégiée
- Une étape sur le sentier du mont Rosier

Points faibles

- Centre village dégradé (habitat ancien en mauvais état)
- Quartier coupé en deux
- Liaison compliquée au centre ville avec un potentiel non utilisé (voie ferrée)

Les aires d'extension urbaine

Il s'agit des zones de moyenne densité, se situant entre les pôles d'habitat ancien. Ces zones sont composées d'habitat mixte (bâtiments collectifs bas et maisons individuelles) le plus généralement en recul par rapport à l'alignement du domaine public.

Les parcelles sont de petite taille et bien végétalisées.

Ici aussi, les voies de dessertes inter quartier sont banales, uniformes. Elles ne constituent pas de réelles ruptures mais sont comme étrangères aux quartiers qu'elles desservent.

Les rues sont uniformes, les voitures, les cyclistes et les piétons y circulent indifféremment.

Points forts

- Zones situées, le plus souvent à l'écart des grands et principaux axes de circulation.
- Proximité au centre ville, aux services et principaux équipements.

Points faibles

- Une voirie secondaire qui pourrait être améliorée par des aménagements urbains et paysagers.
- Peu d'espace de densification.



Quartier Mars (aire d'extension du centre ville vers Mélas)

Plateau résidentiel de la Sablière

Le développement urbain du Teil a rapidement atteint ses limites en raison des nombreuses contraintes liées aux axes de circulation, au réseau SNCF, au Rhône, à la topographie de la plaine alluviale et la nature des sols (glissement de terrain).

L'urbanisation s'est développée sur le plateau de la Sablière sous forme de noyaux pavillonnaires à usage principal d'habitations plus ou moins denses (lotissements privés/publics).

Environ 1500 personnes vivent à la Sablière.

Le quartier manque de lisibilité. Les rues sont uniformes, sans caractère particulier. On s'y perd faute de point de repère marquant et caractéristique.

La pression foncière y est importante.

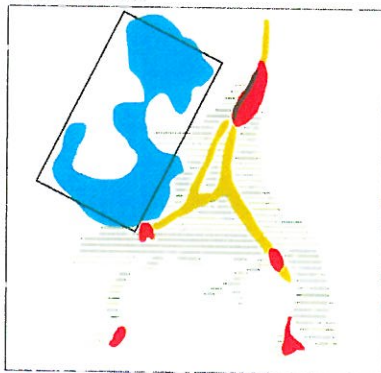
Points forts

- Secteur équipé, pré végétalisé.
- Un plateau bucolique (alternance de bois, zones agricoles, haies champêtres et vallons boisés).
- Un potentiel de développement urbain encore important.

Points faibles

- Les accès à ce secteur.
- L'organisation interne souvent confuse liée à une mauvaise hiérarchisation des voies et un profilé différent entre voies de distribution et voies de desserte.
- Absence d'espaces publics fédérateurs, de services et d'équipements.
- Des murs de clôture parfois inadaptés à l'ambiance bucolique du plateau.
- Les aménagements des abords de la voirie (le tout voiture) et l'absence d'espace de promenade réservés aux circulations piétonnes reliant les différents quartiers entre eux (pelouses, promenade, agréments paysagers).

LOCALISATION



Le hameau de la Rouvière

Le secteur de la Rouvière se caractérise par un habitat à caractère rural dans un environnement de qualité et à vocation agricole.

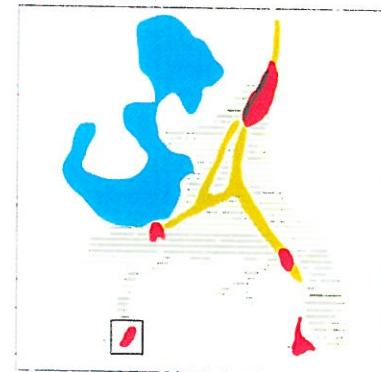
Points forts

- Qualité du site, du paysage et de son environnement.
- Architecture traditionnelle rurale.

Points faibles

- Pression foncière et risque d'étalement urbain.
- Eloignement au centre ville.
- Coût des équipements.
- Risque de voir se développer au Teil des secteurs d'habitat, comme étrangers à la commune d'accueil.

LOCALISATION



Hameau de la Rouvière

Le patrimoine architectural du Teil :

La commune du Teil dispose d'un patrimoine architectural riche, qui s'exprime pleinement dans les secteurs d'habitat traditionnel et resserré comme le centre-ville, les anciens hameaux de Mélas, de la Violette, du Frayol et de la Rouvière.

On recense par ailleurs deux monuments historiques classés sur le territoire communal:

- La Borne miliaire de Mélas, classée le 10 aout 1932 (borne originale au musée d'Alba la Romaine)
- L'église de Mélas, classée sur la liste de 1875

Le territoire est également concerné par le périmètre de protection du Château de Joviac, situé sur la commune de Rochemaure, qui est un monument historique inscrit le 17 juillet 1990.



Eglise de Mélas

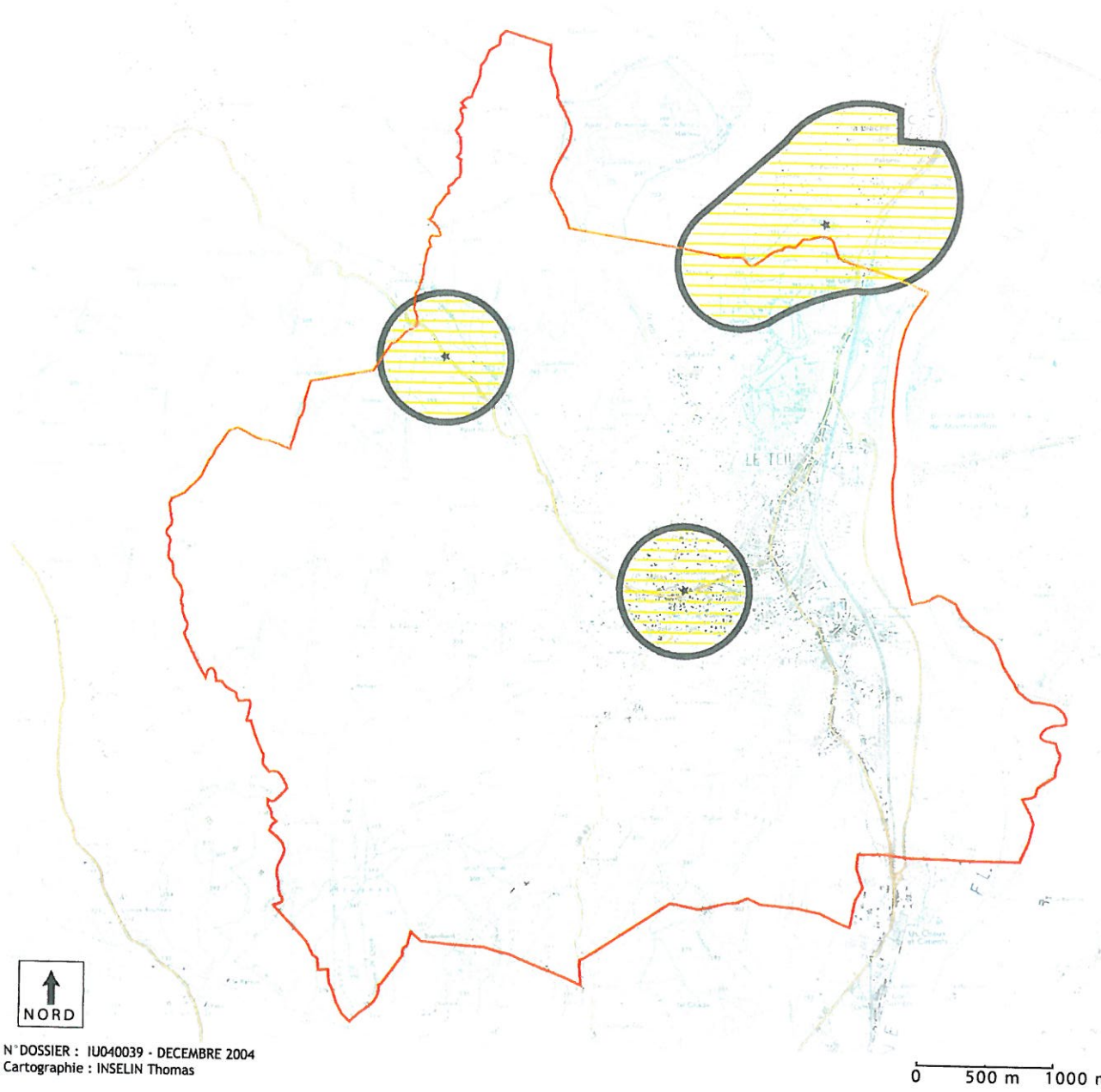


Borne Miliaire

En outre, on peut retrouver sur la commune des éléments non inscrits et non classés mais méritant tout de même une attention particulière :

- Eglise du prieure (Mélas)
- Le château et le bourg médiéval
- L'habitat religieux médiéval (St Pierre)
- L'ancien pont (Mélas)
- La voie Gallo-romaine (Teillaret)

PROTECTION DU PATRIMOINE



N° DOSSIER : IU040039 - DECEMBRE 2004
Cartographie : INSELIN Thomas

0 500 m 1000 m

LEGENDE

 Périètre de protection du patrimoine



Le patrimoine archéologique du Teil :

On recense sur le territoire de la commune du Teil les sites archéologiques suivants :

- Mélas : Occupation, nécropole, stèle funéraire (gallo-romain), Eglise, Cimetière, Monastère, Chapelle, Baptistère (moyen-âge)
- Bourg : Village (moyen-âge)
- Le Château : Château fort (moyen âge)
- Saint Victor : Château fort, édifice religieux (moyen âge)
- Saint Pierre : prieuré (moyen âge)
- Voie d'Antonin le Pieux : Voies et milliaires (gallo-romain)
- La Sablière : occupation préhistorique
- Quartier Lévêque : dépôt monétaire (non daté)
- Près de la rivière du Frayol : Autel funéraire.

L'arrêté n°04-338 du 24 mai 2004 :

Cet arrêté pris par le préfet de Région, en application du décret du 16/01/2002, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, institue sur le territoire du Teil trois zones archéologiques de saisine.

Dès lors, tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations ou de travaux divers situés dans ces zones devront être transmis aux services de la préfecture de Région afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions fixées dans le décret susvisé.

A ce titre, trois zones ont été définies, dont les délimitations s'appuient sur le passé archéologique de la commune et sur l'importance de l'urbanisation. Il s'agit des sites de Mélas, de Saint Pierre et du Château.

Le Site de 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 antérieur. Enfin, la rue qui borde au nord l'Eglise est interprétée comme le tracé de la voie antique dite d'Antonin le Pieux, reliant Alba à la vallée du Rhône par le vallon du Frayol.

Le site de Saint Pierre :

Le couvent d'hommes de Saint Pierre de Couloubre est attesté par des mentions au XVI^{ème} 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 XVII^{ème} 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 soit fondé sur un site antérieur.

Le site du Château :

Mentionné à partir du XIII^{ème} siècle, le château du Teil et son castrum prospère tout au long du moyen âge, grâce au péage qui y est attaché. Très vite se développe en contrebas du château un village castral qui semble aujourd'hui disparu.



Le hameau de Mélas

3.3 - Les équipements communaux

Equipements sportifs :

- Trois pistes d'athlétisme
- Trois gymnases
- Deux terrains de pétanque
- Deux boulodromes
- Un parcours santé
- Quatre terrains de football
- Neuf courts de tennis
- Cinq terrains de volley
- Piste de skate-board

Equipements socio-éducatifs, culturels et cultuels :

- Deux salles de cinéma
- Deux 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
- Un musée
- Une médiathèque
- 3 Eglises et 4 cimetières
- Crèche intercommunale
- AFPA (association formation professionnelle des adultes)
- Terrain d'accueil des gens du voyage.
- Camping municipal

Equipements administratifs :

- Mairie
- Poste
- Gendarmerie
- PSIG (peloton surveillance intervention gendarmerie)
- Centre de secours pompiers
- Hotel des finances
- CPAM
- Centre médicosocial
- Gare SNCF
- EDF
- Gare routière
- Subdivision de l'équipement
- Office du tourisme

Equipements scolaires :

- Ecole de Mélas (maternelle et primaire)
- Ecole maternelle de la Violette
- Ecole maternelle du Frayol
- Ecole primaire du centre
- Ecole maternelle Astier
- Ecole maternelle et primaire du Teilleret

- Collège Marcel Chamontin
- Lycée polyvalent Xavier Mallet

Equipements scolaires privés :

- Ecole Saint Louis (maternelle et primaire)
- Ecole maternelle de la Violette
- Ecole maternelle de Mélas

- Collège privé la Présentation
- Lycée privé Saint André

- Ecole AFT (esthétique et coiffure)

Le niveau d'équipement :

Une petite ville devient un bourg-centre quand les critères suivants sont remplis :

- Fonction commerciale de qualité répondant aux besoins de la clientèle.
- Niveau de services à la population complet et adapté aux besoins.

En ce qui concerne les équipements publics et parapublics, la commune du Teil est remarquablement équipée et a ainsi une clientèle « captive » d'usagers. Cela lui permet d'offrir un réel avantage pour les commerces de la ville en créant les conditions d'une pratique quotidienne de ceux-ci.

On note que les efforts communaux en matière d'équipement se sont dans un premier temps portés vers les équipements sportifs alors que plus récemment, on s'oriente vers les services culturels et de loisirs (médiathèque...).

3.4 - Les réseaux et les servitudes

Le réseau de Voirie :

Le réseau principal de voirie est composé par :

- La RN 102, principal axe est/ouest du département de l'Ardèche.
- La RD 86, principal axe nord/sud, en bordure du Rhône.

La RN 102 :

La RN 102, qui assure la liaison Montélimar-Aubenas-le Puy, est un axe très fortement fréquenté. Cette route se présente effectivement comme la principale pénétrante vers l'intérieur du département de l'Ardèche. Actuellement, la traversée du Teil constitue la principale difficulté rencontrée sur la liaison Aubenas-Vallée du Rhône et présente des nuisances quotidiennes pour les riverains de la voie.

L'aménagement d'un contournement par le nord-ouest, dans un site très contraignant constitue ainsi l'un des enjeux forts de l'aménagement du réseau routier.

La RD 86 :

La RD 86, au même titre que la RN 102, est un axe fort de communication, il assure effectivement le trafic nord-sud en bordure du Rhône. Cette route a déjà fait l'objet d'une déviation en 1992, qui permet d'éviter en grande partie la traversée d'agglomération. Son prolongement vers le nord a été réalisé et mis en service le 10 mars 2010.

Les déviations de la RN 102 et 86 :

La situation exposée précédemment justifie les projets de déviations de ces deux axes, car ils entraînent des nuisances non négligeables en terme de pollution de bruit et de sécurité.

Ces deux déviations « libéreront » à terme le centre-ville et permettront d'envisager différemment le traitement des voies et des quartiers supportant aujourd'hui la forte circulation. Elles placeront également les quartiers de la Sablière, Malaure, Mélas, Rouvière et Couloubre dans de bien meilleures conditions de desserte externe.

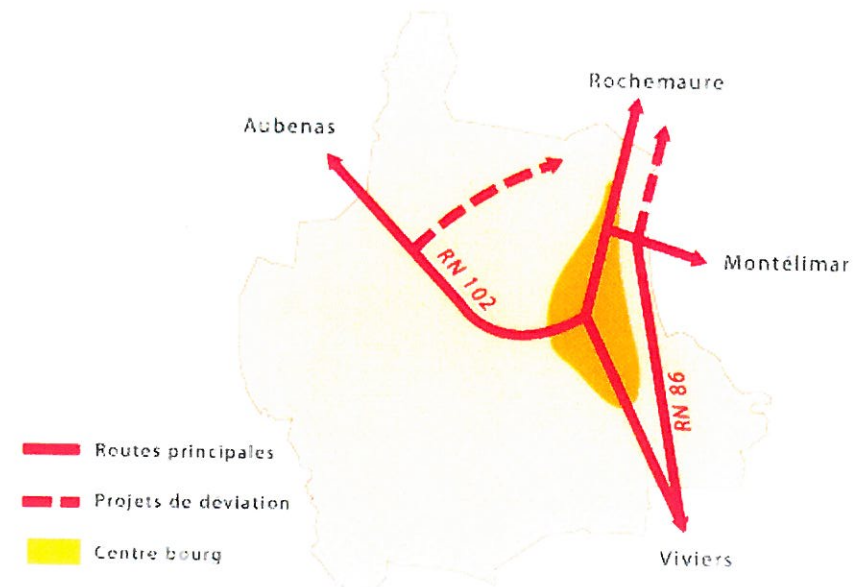
Enfin, la déviation de la RN 102 devrait rendre encore plus attractif le plateau de la Sablière.

Prise en compte des projets dans le PLU :

Il convient de veiller à ce que la politique d'urbanisation, même à long terme, ne soit pas incompatible avec les futurs projets de déviation.

Un faisceau d'étude a été délimité pour la déviation de la RN 102.

Il est également nécessaire de réfléchir sur le futur déclassement des routes nationales existantes...



Application de la loi Barnier :

Les routes nationales 102 et 86 ont été classées « voies à grande circulation » et « voies classées bruyante ».

Elles sont donc soumises à l'application de la loi Barnier et à la législation relative à la lutte contre le bruit :

Rappel des dispositions de la loi Barnier (article L 111-1-4)

Les routes nationales 102 et 86 sont classées « routes à grande circulation » et en application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie **en dehors des espaces urbanisés** de la commune, sauf si un parti d'aménagement a été préalablement défini et intégré au PLU.

Cette loi sur « les entrées de ville » permet ainsi de promouvoir une urbanisation de qualité le long des voies principales et conditionne l'urbanisation de ses abords à l'existence d'un projet urbain intégré au document d'urbanisme.

La volonté municipale est donc de lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des routes nationales et de résoudre certains problèmes fonctionnels auxquels elle est confrontée.

Une étude a ainsi été réalisée en sortie ouest de Mélas.

Les voies classées bruyantes

La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et notamment son article 13 a modifié le principe du classement des infrastructures de transports et précise que ce classement est reporté dans le PLU. Ce classement sonore des infrastructures de transport implique une réglementation particulière pour les secteurs situés dans la largeur affectée par le bruit.

Il s'agit essentiellement de réglementer la protection acoustique des constructions.

Le réseau de voirie secondaire :

Le réseau secondaire de voirie qui représente environ 50 kilomètres de linéaire, permet de desservir l'ensemble des secteurs habités du territoire. Il conviendra d'étudier les difficultés locales de fonctionnement afin de programmer des emplacements réservés pour résoudre ces problèmes.

Dans le même objectif, la libération des emprises de l'ancienne voie ferrée Le Teil-Vogüé pourrait permettre de répondre à certains problèmes de desserte interne de l'agglomération. Cela pose encore la question du devenir de cette ancienne voie ferrée.

Le réseau ferré et les voies inutilisées :

Le réseau ferré encore en activité occupe une grande partie de l'axe nord-sud par son activité de fret de marchandises. Les nuisances constatées en agglomération sont fortes en matière de bruit, cet itinéraire est donc classé bruyant au même titre et selon la même loi énoncée pour le réseau de voirie.

La voie ferrée, qui suivait l'axe de la RN 102 vers Aubenas, est aujourd'hui inutilisée. Il serait intéressant de voir dans quelle mesure cette voie peut être réhabilitée et/ou rendue à d'autres fonctions.



Ancienne voie ferrée

L'alimentation en eau potable :

L'agglomération du Teil possède un réseau d'alimentation en eau potable qui jusqu'à présent a bien répondu à la demande et aux besoins. Il existe toutefois des problèmes structurants :

- Une ressource principale (pompage de Grimolles) qui fournit la plus grande partie de l'eau.
- Un transfert nord-sud insuffisant qui génère des problèmes de pression.
- Des réserves inégalement réparties
- Des quartiers en cours de développement où la possibilité de satisfaire les besoins doit être vérifiée.

La municipalité a donc élaboré en septembre 2000 un schéma directeur et un diagnostic du réseau d'alimentation en eau potable, qui présente un état des lieux, une évaluation des besoins et un schéma qui expose des solutions techniques.

Le pompage de Grimolles :

Ce pompage a été créé en 1958 et son champ captant est situé sur la commune de Rochemaure, en rive droite du Rhône. La mise en conformité des périmètres de protection a été réalisée, mais le contexte local reste assez défavorable. En effet, la proximité des habitations, de la voie ferrée et de la route nationale constitue un risque potentiel de pollution accidentelle.

Ce pompage représente 75 % de la production totale annuelle.

La source de la Rouvière :

Le captage est situé à environ 2000 m au sud-ouest du centre-ville, au lieu-dit « la Lombardie » au fond d'un talweg. Les débits sont très variables en fonction de la pluviométrie. Les périmètres de protection ont été établis.

La source de Charonsac :

Le captage est en fait composé de deux sources aménagées en 1967. Elles sont situées au lieu-dit « Bauthéac » à environ 1500 m à l'ouest du centre-ville. L'environnement du captage est faiblement occupé et les risques de pollution sont assez faibles. Les périmètres de protection ont été établis.

Les réserves :

La commune est desservie par 6 réservoirs qui représentent une capacité totale de stockage de 3100 m³.

Les projets de renforcement du réseau d'eau potable :

La 2^{ème} ressource projetée sur le secteur SUD-OUEST de la commune devra être intégrée le mieux possible en 2^{ème} ressource sur la commune sachant que compte tenu des débits elle ne pourra pas remplacer en totalité la ressource principale de « GRIMOLLE », mais pourra apporter une sécurité en cas de pollution ou de dysfonctionnement de la ressource actuelle, et aussi afin de permettre de décharger le réservoir principal en alimentant directement la zone Ouest de la commune.

Les objectifs de cette 2^{ème} ressource sont multiples :

- sécuriser le réseau en cas de pollution sur la ressource existante
- permettre un volume de stockage supérieur
- soulager le réservoir principal
- réalimenter le réservoir de MELAS
- alimenter le secteur de la gendarmerie

Dans le cadre de la création de la 2^{ème} ressource les travaux projetés sont les suivants :

- Création d'une station de pompage de 50 m³/heure
- Création sur le secteur concerné (Sud Ouest de la Commune) d'un réservoir La ROUVIERE N°2 de 500 m³ en deux cuves.
- Création d'une conduite d'équilibre en fonte de diamètre 200mm entre le réservoir projeté «LA ROUVIERE N°2» et le réservoir existant « LA SABLIERE » (SUD de la commune)

La gestion de l'assainissement :

La commune dispose depuis juin 1999 d'un schéma général d'assainissement (SGA) auquel a été adjointe une étude d'aptitude des sols lors de la révision du POS.

Il existe deux réseaux de collecte des eaux usées sur la commune : celui du centre-ville avec une unité de traitement située en bordure du Rhône et celui de la Sablière avec un traitement sur place. Ce dernier va très prochainement être raccordé au réseau du centre ville, ce qui va permettre la démolition de la station d'épuration de la Sablière.

Une partie du bassin versant de la Sablière sera raccordée sur la conduite d'eaux usées projetées dans le cadre de la construction de la gendarmerie et de la zone du PAE. Cette conduite projetée se raccordera à la conduite existante à hauteur du pont de la rue Paul GUILLERMONT pour ensuite diriger les eaux usées vers la STEP.

Le schéma général d'assainissement a permis d'établir un zonage d'assainissement :

Le zonage d'assainissement collectif :

La zone d'assainissement collectif englobe les secteurs raccordés, raccordables et les projets d'extension du réseau.

Le zonage d'assainissement individuel :

La zone d'assainissement individuel concerne tout le reste de la commune. Ces systèmes sont découpés en sites « favorables », « moyennement favorables » ou « défavorables » à l'assainissement non collectif.

Lorsque la pente est supérieure à 10%, il faut envisager l'aménagement de terrasses, et au-delà de 20% il est déconseillé de mettre en place ce type d'assainissement.

Les servitudes d'utilité publique :

La commune est concernée par les servitudes suivantes :

- **AC1** : Les monuments historiques et les sites inscrits
 - Eglise de Mélas
 - Borne miliaire de Mélas
 - Château de Joviac + ouvrages hydrauliques
- **EL2** : Les zones submersibles du Rhône
- **EL3** : Les servitudes de halage
- **JS1** : Les installations sportives
- **T5** : Les servitudes aéronautiques de dégagement
- **EL11** : Les servitudes liées aux accès sur les routes express
- **AS1** : La protection sanitaire des sources
- **I4** : Les canalisations électriques
- **PT2 - PT3** : Les aires de dégagement radioélectriques
- **A1** : Les servitudes relatives à la protection des bois et des forêts soumises au régime forestier (foret d'Alba)
- **T1** : Les servitudes relatives aux chemins de fer

4 - LES OBJECTIFS ET LES ORIENTATIONS DU PADD

4.1 - Rappel réglementaire

Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) :

La loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU, a réformé les documents d'urbanisme. Ainsi, les Plans d'Occupation des Sols (POS) vont être progressivement remplacés par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fait partie des éléments nouveaux à intégrer dans le PLU, son objectif est la définition des orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune et de justifier ses dispositions.

Ce nouveau document permet de passer d'un « urbanisme réglementaire » trop ancré dans la pratique du zonage à un « urbanisme de projet » plus flexible.

Le PLU ne se présentera alors plus comme un simple outil réglementant le droit des sols, mais comme un projet d'urbanisme adapté aux besoins des politiques de renouvellement urbain et porteur d'un véritable projet urbain.

Afin d'adapter le développement de l'urbanisation aux capacités réelles de construction des communes (réseaux, services publics ...) et de respecter le concept de développement durable, le PADD pourra également fixer les conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser (AU) du PLU (partie orientations particulières).

Les orientations contenues dans ce document devront ainsi trouver leur traduction dans les règles du droit des sols constituant le PLU.

Elles sont l'expression d'une vision à long terme pour la commune du Teil.

Loi Urbanisme et habitat (UH) :

La loi du 02 juillet 2003, dite loi Urbanisme et Habitat, se présente comme une simplification de la loi SRU tout en conservant ce qui était positif. Cette réforme a été abordée avec l'idée simple que l'urbanisme ne doit pas opposer les communes rurales et les communes urbaines.

L'urbanisme doit être un moyen pour les communes d'organiser leur développement et non de le subir. L'exigence du développement durable doit nous inciter à éviter l'étalement urbain anarchique et à favoriser l'évolution, la réhabilitation; mais ceci ne signifie pas qu'il faille densifier sans limites nos villes et laisser dépérir nos campagnes.

La loi Urbanisme et Habitat a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. Le PLU sera donc composé, en plus du rapport de présentation, par un PADD, des orientations particulières d'aménagement facultatives et un règlement.

La loi SRU avait prévu que le PADD serait directement opposable aux autorisations d'urbanisme, ce qui aurait été source de nombreux contentieux, la loi urbanisme et habitat a mis fin à cette situation. Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir.

C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au conseil municipal.

Le PADD reste toutefois la clef de voûte du PLU, les autres parties du document doivent être cohérentes avec lui.

4.2 - Les choix du projet d'aménagement et de développement durable

L'analyse du diagnostic territorial et du développement urbain et démographique a permis de faire ressortir les composantes suivantes :

- Une commune à nouveau attractive après une forte chute d'attractivité dans les années 1980.
- Une pression foncière de plus en plus forte liée à la proximité de Montélimar.
- Un vieillissement progressif de la population (1/4 des habitants ont plus de 60 ans).
- Un phénomène de retour au centre ville qui se fait ressentir.
- Un marché locatif dynamique et une offre en logements locatifs inférieure à la demande.
- Des logements vacants qui progressent et qui se concentrent sur certains quartiers.
- Pas d'impulsion forte pour la résorption des logements vacants.
- Un centre-ville présentant de nombreuses possibilités de renouvellement urbain et de reconquête de friches artisanales et/ou industrielles mais projets freinés par une réglementation trop restrictive.
- Un plateau résidentiel qui se développe (La Sablière) et fait apparaître des difficultés de circulation.
- La RN 102 axe majeur de communication mais générateur de nuisances.
- Des entrées de ville à retraiter sur le plan paysager et fonctionnel.
- Une commune peu tournée vers le patrimoine naturel lié aux rivières et au Rhône.
- Un manque de liaisons piétonnes et cyclables.
- Un paysage local diversifié et une déprise agricole constatée.
- Une zone d'écrin naturel à conserver entre le centre-ville et le plateau de la Sablière.
- De nombreux risques naturels à prendre en considération (inondations, mouvements de terrain...).
- Des sites patrimoniaux à protéger (Mélas, La Rouvière...).
- Un très bon niveau d'équipements et de services mais sans réelles liaisons entre les infrastructures.
- Une forte activité commerciale et un besoin d'améliorer qualitativement l'environnement commercial.
- L'établissement Lafarge est la plus grosse entreprise du Teil.
- L'offre d'accueil concernant l'artisanat et l'industriel est de plus en plus faible et pousse à se tourner vers l'intercommunalité.
- Une baisse du nombre d'exploitations agricoles et de la SAU.
- Peu d'attractivité touristique sur la commune.

Consciente de ses atouts mais également de ses contraintes, la municipalité a souhaité orienter ses choix d'aménagement vers :

- Une politique d'habitat interventionniste sur le centre-ville.
- Une maîtrise du développement résidentiel.
- Une volonté de transition urbaine entre Mélas et la Sablière.
- Une protection du hameau de la Rouvière et ses zones agricoles.
- Améliorer qualitativement le niveau de service et le cadre de vie du Teil.
- Se tourner vers l'intercommunalité pour les activités économiques.
- Prendre en compte de manière stricte les risques naturels.
- Préserver les grandes composantes paysagères et naturelles du Teil.

La municipalité du Teil souhaite ainsi orienter son projet d'aménagement et de développement durable sur les thématiques suivantes :

- Densifier le centre ville et sa première périphérie en définissant des outils réglementaires adaptés.
- Engager une réelle politique de renouvellement urbain.
- Permettre un développement maîtrisé du plateau de la Sablière.
- Assurer une transition urbaine entre Mélas et le plateau résidentiel.
- Maintenir l'aspect de « hameau » au niveau de la Rouvière.
- Profiter des opportunités d'aménagement urbain ou de mutation urbaine.
- Développer et favoriser les modes de déplacements non motorisés.
- Mettre en place une politique appropriée en terme de stationnement.
- Anticiper la transition urbaine suite à la mise en service de la déviation de la RN86.
- Assurer un service de transport à l'échelle intercommunale.

- S'inscrire dans une logique intercommunale pour le développement des activités industrielles.
 - Réutiliser le « faisceau sud » en zone à vocation artisanale (projet porté par la communauté de communes).
 - Assurer la pérennité de la carrière Lafarge.
 - Maintenir et renforcer la structure commerçante existante.
 - Prévoir un maillage piéton et cyclable entre les équipements et les services publics (axe «T» inversé).
 - Envisager la création de petits espaces publics (microsites de sport, de rencontre...) dans des secteurs bien ciblés du territoire communal.
 - Autoriser la mise en place d'éoliennes à condition d'être localisées dans une zone de développement éolien (ZDE).
-
- Respecter les dispositions des études concernant les risques naturels (incendie, inondation, mouvements de terrain...).
 - Engager une politique de gestion des eaux pluviales et de ruissellement (plateau de la Sablière, secteur ouest Mélas ...).
 - Préserver les arrières plans naturels et boisés du Teil et prendre la future déviation de la RN 102 comme une limite franche d'urbanisation.
 - Réserver des zones à vocation agricole afin de maintenir ces paysages « ouverts ».
 - Protéger la zone naturelle de transition entre le plateau de la Sablière et le centre ville.
 - Valoriser l'environnement même dans des secteurs déjà urbanisés (cours d'eau du Frayol, espaces publics naturels...).
 - Mettre en valeur les abords du Rhône.
 - Préserver les ravins et ruisseaux de la Sablière.

5 - LES CHOIX DU ZONAGE

L'analyse du diagnostic communal et du PADD nous a permis de diviser le territoire en plusieurs zones. Il s'agit effectivement de réglementer chaque secteur, en fonction des objectifs d'aménagement définis.

Le territoire communal a ainsi été divisé en quatre types de zone :

5.1 - Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines correspondent aux secteurs de la commune déjà équipés et urbanisés. On distingue plusieurs sous-secteurs : UA, UB et UI.

La zone UA :

La zone UA se présente comme le centre ville « élargi » de la commune du Teil, où l'urbanisation est dense et à vocation principale d'habitat, de services, d'équipements publics, d'artisanat et de commerces.

On distingue :

- Un sous secteur **UA_{cv}**, correspondant au coeur du centre bourg de Le Teil.
- Un sous secteur **UA_e**, à vocation d'activités artisanales et de services (projet d'aménagement du faisceau sud).
- Un sous secteur **UA_g**, à l'intérieur duquel des précautions particulières devront être prises par les constructeurs en raison des risques qui sont susceptibles d'affecter le sol.

Nota : Certains secteurs de la zone UA sont concernés par des risques d'inondation du Rhône.

La zone UB :

Il s'agit des zones d'extension pavillonnaire du Teil, à vocation principale d'habitations individuelles ou collectives, disposées en ordre continu ou discontinu.

On distingue :

- Un sous secteur **UB_g**, à l'intérieur duquel des précautions particulières devront être prises par les constructeurs en raison des risques qui sont susceptibles d'affecter le sol.
La zone dite du Patre est notamment très sensible en ce qui concerne la gestion du pluvial et du ruissellement. Une attention particulière devra être portée lors de l'instruction des autorisations de construire.

La zone UI :

La zone **UI** concerne les activités industrielles existantes, essentiellement situées en bordure de la voie SNCF.

Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par des risques d'inondation du Rhône.

Deux sous secteurs UI_a et UI_b ont été créés suite aux révisions simplifiées n°1 et 2 du PLU : Voir Notice en préambule du présent rapport de présentation.

5.2 - Les zones à urbaniser (AU)

Les zones AU dites « à urbaniser » se présentent comme les secteurs de développement de l'urbanisation. On distingue deux types de zone AU :

- Les zones **AU**
- Les zones **AUF** (à urbaniser futures)

Les zones AUF :

Il s'agit de zones peu ou pas équipées, réservées pour une urbanisation future. Les voies et réseaux existants à la périphérie de la zone ont une capacité insuffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Ces secteurs pourront être « ouverts » à l'urbanisation par une procédure de modification du PLU, une fois que les projets de viabilisation seront réalisés (création de voirie, Procédure de PVR...).

On remarque plusieurs zones AUF dans les hameaux et quartiers du Teil qui correspondent aux besoins de développement à moyen/long terme.

Les « grandes » zones AUF se situent sur le plateau de la Sablière et de la Rouvière et permettront de répondre à terme à une éventuelle forte pression résidentielle.

Ces zones AUF présentent l'avantage de « geler » temporairement ces secteurs, de prendre le temps de définir des projets cohérents d'aménagement d'ensemble et de favoriser la densification des dents creuses existantes en zone UB, qui représentent encore un potentiel important de construction (voir paragraphe 5.5).

Les zones AU :

Les zones **AU** représentent les zones d'extension de l'urbanisation à court terme.

Les constructions sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable.

On distingue une zone **AUe**, à vocation d'équipement et de services, qui correspond à la zone d'implantation de la nouvelle gendarmerie.

Cette zone a fait l'objet d'une étude au titre de la loi Barnier (L111-1-4 du code de l'urbanisme) et a permis de définir des principes d'aménagement précis, notamment sur la sécurité, les accès, les volumes bâtis... (Voir page suivante).

Les constructions dans cette zone doivent ainsi être compatibles avec ces principes d'aménagement définis par le PADD (orientations d'aménagement).

Justification des zones AU dites « ouvertes » (AU-AUe) :

Les zones à urbaniser constituent le cœur du projet de développement de la commune.

On ne recense que deux zones AU et une zone AUe toute trois situées au niveau de la sortie ouest du quartier de Mélas.

Ce secteur est effectivement primordial pour le développement urbanistique de la commune. Il permettra notamment d'assurer une réelle transition urbaine entre le centre-ville étendu jusqu'au quartier de Mélas et le début du plateau résidentiel.

Une étude au titre de la loi Barnier (L 111-1-4 du code de l'urbanisme) a par ailleurs été réalisée dans le cadre de la dernière modification du POS et justifie ainsi le classement en zone à urbaniser soumise à des principes d'aménagement définis.

L'enjeu est plus précisément de :

- Donner une vocation mixte à ces trois zones AU.
- Imposer des formes d'habitat intermédiaires entre la structure urbanisée dense et la zone pavillonnaire ouest (habitat collectif ou semi collectif par exemple...).
- Replacer ce secteur comme la véritable entrée ouest de la commune (composition architecturale et aménagements fonctionnels sur la voirie à prévoir).

Les zones à urbaniser dites « fermées» (AUF) :

Ces zones de développement futur permettent à la commune d'appliquer une des orientations générales du PADD qui est de « *Permettre un développement maîtrisé, en imposant des opérations d'aménagement d'ensemble sur les grandes entités foncières non bâties et en les classant en zones d'urbanisation future* ».

Ces zones se présentent effectivement comme des réservoirs de constructibilité offrant de larges superficies utilisables. Leur urbanisation à court terme ne peut être assurée au regard du niveau de desserte actuel en réseaux divers.

L'enjeu est donc de « geler » ces zones dans l'attente d'une amélioration du niveau de desserte en réseaux et de réfléchir à une ouverture à l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble gaspillant le minimum de terrain.

Une simple procédure de modification permettra leur ouverture à l'urbanisation.

Les impacts sur les équipements de la commune :

La municipalité, en parallèle du plan local d'urbanisme, a avancé un projet de deuxième ressource en eau afin de pouvoir renforcer le niveau de desserte en eau potable du Teil et plus particulièrement le secteur situé à la sortie ouest de Mélas.

La 2ème ressource projetée pourra effectivement apporter une sécurité en cas de pollution ou de dysfonctionnement de la ressource actuelle, et aussi afin de permettre de décharger le réservoir principal en alimentant directement la zone Ouest de la commune.

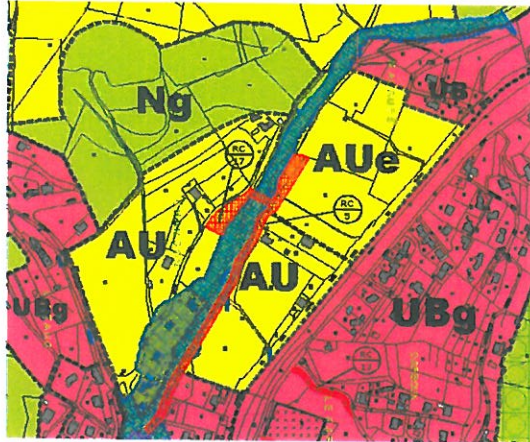
Les objectifs de cette 2^{ème} ressource sont multiples :

- sécuriser le réseau en cas de pollution sur la ressource existante
- permettre un volume de stockage supérieur
- soulager le réservoir principal
- réalimenter le réservoir de MELAS
- alimenter le secteur de la nouvelle gendarmerie

Le secteur situé en zone AU et AUe et raccordable au réseau d'assainissement collectif.

Etude de type « loi Barnier » en application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme :

L'extension urbaine de la zone ouest du quartier de Mélas (zones AU et AUe) a été étudiée dans le cadre d'un dossier de type « Loi Barnier ».



Les atouts et les enjeux sont les suivants :

Les atouts :

La zone étudiée présente de nombreux avantages :

- Proximité d'une voie à grande circulation pour la gendarmerie.
- Urbanisation existante à proximité des terrains côté est et nord.
- Double accès possible sur la zone de projet, sur la RN 102 au nord et sur le chemin communal au sud, après aménagements (pont sur le Frayol et carrefour sécurisé sur la RN).

Les enjeux :

Les enjeux de l'urbanisation de cette zone sont multiples :

- Permettre l'installation de la future gendarmerie sur la commune du Teil.
- Augmenter l'offre de logements sur la commune en proposant des constructions qui s'intègrent au paysage.
- Proposer un aménagement paysager de l'entrée de ville (abords de la RN).
- Améliorer la sécurité des accès existants de la zone d'étude sur la RN.

L'étude loi Barnier concerne effectivement le projet de Gendarmerie et la zone située entre la future gendarmerie et le quartier de Mélas.

L'ensemble doit être étudié dans sa globalité pour offrir une cohérence d'aménagement de l'entrée de ville.

La réussite visuelle réside dans l'intégration des futurs bâtis au paysage et à l'ensemble du territoire (contact avec la zone naturelle et le ruisseau du Frayol, cohésion avec l'agglomération proche, traitement des abords des voies et de l'entrée de ville, etc...)

La réussite fonctionnelle passe par le choix d'un emplacement à la fois accessible aux futurs usagers (gendarmes, futurs habitants et riverains actuels) et garantissant leur sécurité.

Les conclusions de l'étude loi Barnier :

La marge de recul à respecter :

La zone concernée par le projet de Gendarmerie, placée entre la RN 102 et le ruisseau, est restreinte. La préconisation est de ramener le recul imposé inconstructible de 75 mètres à 20 mètres seulement de l'axe de la RN 102.

La sécurité du site :

On peut affirmer que le projet n'entraînera pas de risque supplémentaire, mais au contraire permettra d'améliorer la sécurité des riverains actuels et de l'entrée de ville :

- Elimination des nombreux accès individuels actuels dangereux au profit d'un carrefour unique et sécurisé sur la RN.
- Création de nouveaux accès à l'est de la zone, avec accès direct aux écoles et au stade de Mélas (création d'un pont sur le Frayol).
- Aménagement d'une voirie interne de type « zone 30 ».
- Limiter au maximum le trafic sur la voie communale qui débouche à proximité du cimetière.
- Côté RN, réduction de la vitesse d'approche sur la zone d'urbanisation dense (Mélas) par des aménagements urbains et la création d'un nouveau carrefour.
- Protection des habitations en contrebas par la création de talus plantés en palier.

Les nuisances :

Les bâtiments seront construits en contrebas de la RN. Le bruit lié au trafic sera donc limité au sein des futures constructions.

Le traitement de l'entrée de ville :

Les aménagements proposés seront matérialisés par :

- Des plantations d'arbres d'alignement ou d'arbustes taillés.
- Un éclairage public depuis le nouveau carrefour jusqu'à Mélas.
- Des accotements larges (bande dérasée de 1,5 m de chaque côté de la chaussée suivi d'une bande plantée côté projet).
- L'installation d'une glissière de sécurité côté projet.

Il n'est pas prévu de trottoirs sur cette portion de route. Les habitations sont en contrebas de la route et ne donnent pas directement sur la RN. Les piétons et cycles sont invités à utiliser les voiries internes pour rejoindre le centre-ville via Mélas.

Ces aménagements vont permettre de traiter qualitativement ce secteur et de marquer une véritable entrée de ville.

L'organisation et l'urbanisme :

L'urbanisation du site doit prendre en compte les particularités naturelles du site et notamment la présence du ruisseau du Frayol.

Ainsi la densité des habitations sera décroissante de la RN 102 vers le Frayol.

Prise en compte du dossier loi Barnier dans le plan local d'urbanisme :

Les conclusions du dossier loi barnier seront reprises dans le présent rapport de présentation, dans le règlement et les orientations d'aménagement du PADD :

Le règlement :

Les constructions sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable.

Les accès :

Les accès devront être compatibles avec les principes d'aménagement définis par le PADD (orientations d'aménagement).

Les règles de recul :

Les constructions devront respecter un recul de 20 m par rapport à l'axe de la RN 102, conformément aux principes d'aménagement définis par le PADD.

Les hauteurs :

En rive gauche du Frayol :

La hauteur maximale autorisée, mesurée à l'égout du toit, est limitée à 15 mètres (Hauteur calculée à partir du terrain naturel).

Les équipements techniques liés à la Gendarmerie (antennes, relais...) pourront dépasser cette hauteur maximale.

En rive droite du Frayol :

La hauteur maximale, mesurée à l'égout du toit, est limitée à 10 mètres. (Hauteur calculée à partir du terrain naturel).

Les prescriptions architecturales :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle, ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

L'aspect extérieur des constructions pourra être contemporain, avec un souci d'intégration des toitures.

Les installations solaires sont autorisées sous réserve d'être intégrées dans la composition architecturale.

Les teintes des enduits ne devront pas porter atteinte au paysage, par rapport aux perceptions rapprochées ou lointaines.

L'enduit ou la peinture extérieure sera de même valeur que le site.

Les toitures « terrasses » sont autorisées si elles font partie d'un ensemble de composition architecturale contemporaine et si elles sont entièrement végétalisées.

Les paraboles et antennes seront de teinte gris foncé.

Espaces libres et plantations :

La conservation des éléments boisés et les plantations à prévoir doivent respecter les principes d'aménagement définis par le PADD (orientations d'aménagement).

Les aires de stationnement doivent recevoir un revêtement végétal avec des plantations d'arbres et d'arbustes correspondant aux essences de la région.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un sujet pour deux emplacements ou 50 m² d'aire de stationnement.

Les orientations d'aménagement du PADD :

Le plan de masse du dossier loi barnier sera synthétisé dans les orientations d'aménagement du PADD.

5.3 - Les zones agricoles (A)

Les zones A :

Zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

5.4 - Les zones naturelles (N)

Les zones N :

Il s'agit des zones naturelles, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

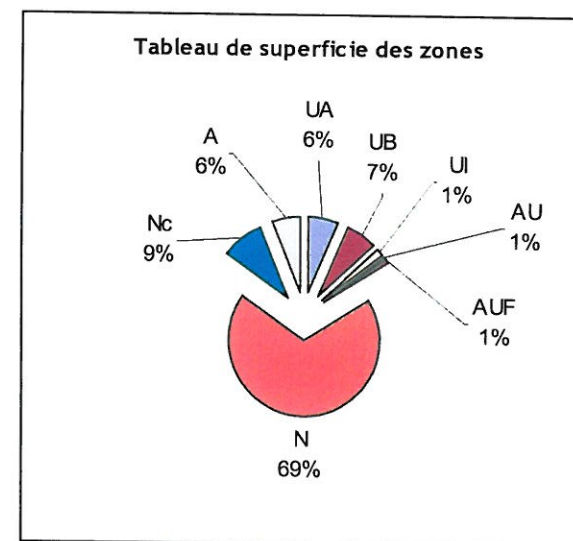
On distingue :

- Un sous secteur **Ng**, à l'intérieur duquel des précautions particulières devront être prises par les constructeurs en raison des risques qui sont susceptibles affecter le sol.
- Un sous secteur **Nc**, où l'exploitation des carrières est autorisée.

Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par des risques d'inondation du Rhône.

Tableau de superficie des zones :

Zones PLU	m ²	Hectares	%
UA	1693662	169	6,5
UB	1742667	174	6,7
UI	355501	36	1,4
AU	182788	18	0,7
AUF	232249	23	0,9
N	17885397	1789	68,6
Nc	2382714	238	9,1
A	1590657	159	6,1
Cimetières	22910	2	0,1
Total	26088545	2609	100



5.5 - Le potentiel démographique

Le zonage du plan local d'urbanisme propose un potentiel constructible conforme aux objectifs définis dans le PADD à savoir :

- Une forte densification potentielle du centre ville du Teil.
- Un développement d'habitat résidentiel maîtrisé.

Pour la partie centre-ville (zone UA) :

Il est difficile de « chiffrer » l'évolution démographique engendrée par la densification du centre ville. Celle-ci dépendra des projets d'aménagement et de renouvellement urbain qui seront lancés sous initiative privée la plupart du temps (Construction d'immeubles collectifs à la place d'anciens bâtiments artisanaux, utilisation d'une dent creuse...)

Pour l'habitat résidentiel (zone UB) :

Le potentiel démographique applicable aux zones UB se situe aux alentours de 450 habitants supplémentaires, en se basant sur une hypothèse de 30 % de rétention foncière.

Zone du PLU	Nbr de maisons	Ratio densité	Rétention foncière
	Maxi.	-30%	-30%
UB Bourdary - Peyrouses	56	39,2	27,4
UB Leveque nord et sud	41	28,7	20,1
UB Saint Pierre	6	4,2	2,9
UB Malaure-Le Paradis	54	37,8	26,5
UB La Rouvière	28	19,6	13,7
UB L'etang-moulin neuf	27	18,9	13,2
UB Sablière nord	107	74,9	52,4
UB Sablière sud	40	28,0	19,6
Total	359	251,3	176
			440

(x 2,5 hab)

L'objectif démographique de la commune, qui compte aujourd'hui 8500 habitants environ, a été fixé à 10000 habitants à un horizon de 10 ans, soit une hausse de 1500 habitants.

L'habitat résidentiel, qui représente un potentiel de 450 habitants environ, couplé à la densification du centre ville, permettra de répondre à cet objectif démographique.

5.6 - Le niveau d'équipement et de services

Le niveau d'équipement et de services du Teil est actuellement bien dimensionné par rapport à la population et peut donc supporter une augmentation significative de population.

Par ailleurs des réserves et un zonage spécifique (AUe) ont été prévus afin d'anticiper de nouveaux besoins.

En ce qui concerne les réseaux d'eau potable et d'assainissement, les services gestionnaires ont été consultés et leurs réponses ont été prises en compte pour la définition du zonage.

Le parti d'aménagement proposé dans le projet d'aménagement et de développement durable est donc compatible avec le niveau d'équipement et pourra être complètement assumé par la municipalité.

6 - INCIDENCE DU PLU SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT

6.1 - Les ensembles naturels paysagers et boisés

Les grandes composantes naturelles et environnementales ont été respectées dans la révision du plan local d'urbanisme :

- Prise en compte des périmètres de ZNIEFF.
- Respect des zones de ripisylve du Frayol et du Rhône.
- Protection absolue de l'écran de contact entre le centre ville et la Sablière.
- Protection des périmètres de protection des captages.
- Préservation des arrières plans naturels et boisés.
- Réajustement important du zonage constructible autour du hameau de la Rouvière.
- Définition de zones à vocation agricole autour du quartier de la Rouvière afin de maintenir un paysage ouvert et agricole.
- Ravin de la Sablière classé en zone naturelle (N).
- Un PADD qui s'oriente vers une reconquête des abords du Frayol, notamment par le biais d'une politique de déplacements doux.
- Etude loi Barnier réalisée afin de valoriser l'entrée de ville de Mélas.

Enfin, le renouvellement urbain du centre ville permet de répondre en grande partie à la demande d'installation sans aller « consommer » excessivement de nouvelles terres.

6.2 - La gestion de l'assainissement

Le schéma général d'assainissement a été pris en compte dans la révision du plan local d'urbanisme. La très grande majorité des zones constructibles est ainsi desservie par le réseau public d'assainissement.

6.3 - La gestion et la qualité de l'eau

Les périmètres de protection des sources et forage ont été étudiés lors de la définition du zonage du PLU.

6.4 - Les risques naturels

Les risques d'incendies :

Pour toutes les opérations d'aménagement du territoire, il conviendra d'appliquer les dispositions édictées par le SDIS (service départemental d'incendie et secours) en ce qui concerne les voies d'accès :

- largeur minimum : 3 mètres
- Rayon minimum dans village : 11 mètres
- Pente maximum : 15 %

Le risque d'inondation :

Le territoire communal du Teil est directement concerné par les risques d'inondation du Rhône mais également par les cours d'eau secondaires décrits précédemment.

Le Rhône :

Les débordements du Rhône n'ont pas le caractère torrentiel des crues des cours d'eau cévenols mais sont souvent génératrices de dégâts importants en raison de la grande superficie du bassin versant, de la largeur du lit majeur et de son urbanisation.

La commune ne dispose pas de PPR (plan de prévention des risques) et c'est le décret du 8 janvier 1979 relatif au PSS (plan des surfaces submersibles) du Rhône qui s'applique.

Les zones inondables ont ainsi été divisées en trois zones :

- La zone A « de grand débit »
- La zone B « complémentaire »
- La zone C « de sécurité »

La nouvelle « doctrine Rhône » validée par le Préfet de bassin le 07 juillet 2006 servira pour transformer le PSS en plan de prévention des risques. Les dispositions de cette doctrine serviront donc de référence pour l'instruction des demandes d'urbanisme.

D'une manière générale, la constructibilité des terrains dépend de la hauteur de submersion :

- Aléa fort $H > 1$ m d'eau : Inconstructibles.
- Aléa modéré $H < 1$ m d'eau :
 - Constructibles en zones urbanisées avec prescriptions (niveau de plancher, et/ou niveau refuge).
 - Inconstructibles dans les secteurs non urbanisés.

Le ruissellement urbain :

Une étude diagnostic du risque inondation due au ruissellement urbain a été réalisée par le Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées (LRPC) de Clermont-Ferrand en août 1994.

Zones inondables en bordure des ruisseaux :

Dans le cadre d'une étude liée au programme de prévention contre les inondations dues au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles, une étude géomorphologique a été réalisée par le bureau d'étude spécialisé BCEOM en 1994.

Cette analyse a permis de délimiter les lits majeurs des ruisseaux importants, dont le Bourdary. Ces espaces sont donc potentiellement inondables notamment lors de l'occurrence d'évènements pluvieux significatifs.

Cette étude souligne particulièrement les risques liés aux débordements occasionnels de ce type de ruisseaux pour lesquels il conviendra, outre le maintien du bon fonctionnement hydraulique de ces cours d'eau, de ne pas accroître la vulnérabilité de ces sites

Une étude hydraulique complète sur le cours de la rivière le Frayol a été réalisée en 2007 et a permis d'identifier principalement 3 secteurs sensibles :

- Secteur du stade de Mélas et de la rive droite du quartier Chambon.
- Secteur du pont à créneaux et de la rue A. Daudet.
- Secteur compris entre le pont de l'avenue C. de Gaulle et le pont de la déviation.

Le principe de précaution :

Nous ne disposons pas à ce jour d'éléments de connaissance du risque d'inondation sur la totalité du réseau hydrographique de la commune.

Pour les cours d'eau n'ayant fait l'objet d'aucune étude particulière, il conviendra donc d'appliquer le principe de précaution et de ne pas prévoir de constructions dans l'axe des cours d'eau et des talwegs ou dans les secteurs susceptibles d'être submergés lors d'évènements pluvieux majeurs.

Pour la zone AUE de la nouvelle gendarmerie :

Il a été procédé à une étude de faisabilité permettant de résoudre tant les problèmes d'eaux pluviales que ceux liés au ruissellement. De cette approche, il résulte :

A/ Eaux pluviales :

- Un bassin de rétention a été localisé et sera dimensionné en fonction de l'importance du projet.
- Les eaux pluviales seront dirigées vers le bassin de rétention avant rejet dans le Frayol.

B/ Ruissellement :

Compte tenu de la pente des terrains, il a été difficile techniquement de mettre au point des prescriptions relatives au ruissellement. Le problème de surélévation des bâtiments par rapport au terrain naturel sera abordé lors de chaque projet.

Application des articles R 111-4 et R 111-2 du code de l'urbanisme :

D'une manière plus générale, les articles R 111-4 et R 111-2 du code de l'urbanisme seront appliqués :

« Le permis de construire peut être refusé si les conditions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ».