

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

PLAN LOCAL D'URBANISME
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE

DEPARTEMENT : Ardèche
CANTON : Viviers
COMMUNE : Le Teil

LES ORIENTATIONS GENERALES
DU P.A.D.D

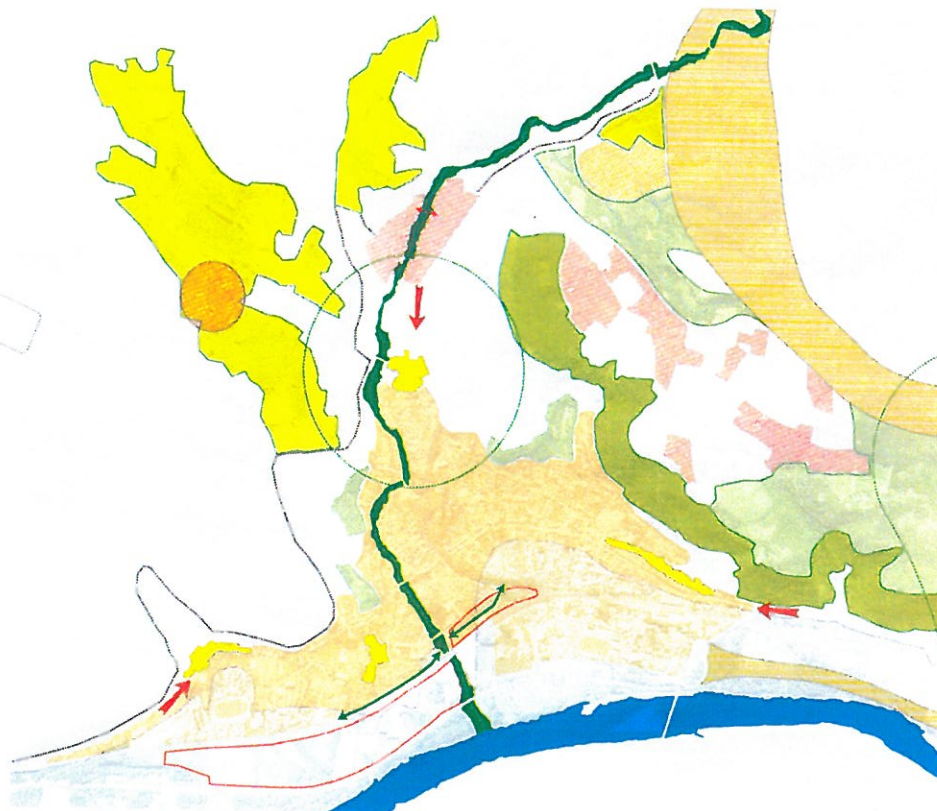
PLU approuvé le :	25/09/2007
Révision simplifiée n°1 approuvée le :	12/04/2010
Révision simplifiée n°2 approuvée le :	28/02/2011
Modification n°1 approuvée le :	28/02/2011

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

Le Maire
Le Maire



Olivier PEVERELLI



RAPPEL REGLEMENTAIRE

Loi Solidarité et Renouvellement Urbain :

La loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU, a réformé les documents d'urbanisme. Ainsi, les Plans d'Occupations 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.

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 :

La 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.

LA POLITIQUE DE L'HABITAT

La municipalité du Teil est confrontée à une forte demande d'installation face à laquelle elle ne peut répondre de manière satisfaisante.

L'évolution urbaine constatée à une échelle locale et nationale nous expose par ailleurs que le développement résidentiel diffus n'apporte pas de solution acceptable au problème du logement (forte consommation d'espace, prix des déplacements de plus en plus onéreux...).

Il semble ainsi primordial d'appliquer une politique interventionniste sur la densification du centre ville du Teil et sa proche périphérie. Ce parti d'aménagement s'inscrit par ailleurs complètement dans le contexte de vieillissement de la population, où le « retour au centre ville » se présente souvent comme une alternative intéressante.

Les objectifs sont :

- Densifier le centre ville et sa première périphérie en définissant des outils réglementaires adaptés :
 - Ne plus être trop limitatif en terme d'occupation du sol (COS).
 - Autoriser des hauteurs de constructions plus importantes.
 - Assurer et rendre possible les changements de destination (industriel en habitat par exemple...).
- Engager une réelle politique de renouvellement urbain :
 - En ciblant clairement les priorités d'intervention (rue Kléber notamment).
 - En prévoyant des emplacements réservés.
 - En aérant les structures urbanisées trop denses et difficiles d'accès.
 - En assurant des possibilités de stationnement adaptées aux besoins actuels.

LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Même si l'objectif précédent expose le besoin de faire « vivre » le centre ville, il est nécessaire de compléter le développement résidentiel de la commune (habitat individuel).

Les objectifs sont :

- Permettre un développement maîtrisé du plateau de la Sablière
 - En imposant des opérations d'aménagement d'ensemble sur les grandes entités foncières non bâties et en les classant en zones d'urbanisation future.
 - En assurant la gestion des eaux de ruissellement.
 - En fixant la future déviation de la RN 102 comme une limite d'extension urbaine (sauf pour le remplissage des dernières dents creuses de la Sablière nord).
 - En conservant une large coupure naturelle à l'ouest des quartiers pavillonnaires existants (en bordure des ravins et ruisseaux).
 - En prévoyant une nouvelle liaison de voirie vers le Teillaret.
- 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).
 - En imposant des formes d'habitat intermédiaires entre la structure urbanisée dense et la zone pavillonnaire ouest (habitat collectif ou semi collectif par exemple...).
 - En remplaçant ce secteur comme la véritable entrée ouest de la commune (composition architecturale et aménagements fonctionnels sur la voirie à prévoir).
- Maintenir l'aspect de « hameau » au niveau de la Rouvière
 - En ne permettant qu'un développement très mesuré autour du hameau et en conservant une couronne agricole.
 - En excluant une politique de développement urbain de « réseaux », qui consisterait à urbaniser le secteur de manière linéaire le long des réseaux.
 - En adaptant le potentiel constructible aux capacités offertes par les réseaux existants.

L'AMENAGEMENT DU CADRE DE VIE

Dans la même logique que le thème n°1 qui prône une politique interventionniste sur l'habitat existant, il est nécessaire d'améliorer le cadre de vie du centre ville élargi à sa proche périphérie.

Les objectifs sont :

- Profiter des opportunités d'aménagement urbain ou de mutation urbaine
 - En ciblant les potentialités offertes par le centre ville et son évolution.
 - Exemple : déplacement de la caserne des pompiers et réutilisation de cet espace urbain.
- Développer et favoriser les modes de déplacements non motorisés
 - En proposant un maillage du centre ville du Teil, qui permettra de relier les principaux espaces et équipements publics, sportifs et scolaires par des pistes piétonnes et cyclables sécurisées.
 - En aménageant un axe de «T» inversé, qui reprend les abords du Frayol depuis Mélas ainsi que deux barreaux de liaison orientés nord/sud (faisceau sud).
- Mettre en place une politique appropriée en terme de stationnement
 - En prévoyant des emplacements réservés adaptés et répondant aux difficultés locales.
 - En développant une offre en stationnement pour le quartier Kléber.
- Anticiper la transition urbaine suite à la mise en service de la déviation de la RN86
 - En donnant un profil plus urbain à la sortie nord de la RD 86.
- Assurer un service de transport à l'échelle intercommunale
 - En définissant des liaisons vers l'agglomération de Montélimar.

LES ACTIVITES ECONOMIQUES, LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES PUBLICS

Les zones inondables du Rhône représentent une contrainte très forte pour le développement des activités industrielles, artisanales et commerciales, notamment pour les zones ACTISUD 1 et 2. Les objectifs du PLU doivent en tenir compte.

La commune du Teil dispose en revanche d'un niveau d'équipements, de commerces et de services à la population satisfaisant en terme quantitatif et bien réparti sur le territoire communal.

Les objectifs s'orientent ainsi sur une amélioration qualitative de la structure d'équipements, de commerces et de services existante

Les objectifs sont :

- 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).

LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES ET LES RISQUES NATURELS

La commune du Teil présente plusieurs entités paysagères et environnementales à préserver et mettre en valeur et son territoire est concerné par de nombreux risques naturels. Il est indispensable de prendre en considération ces éléments.

Les objectifs sont :

- 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 (intérêt paysager et fonctionnel pour la gestion des eaux pluviales).

COMMUNE DU TEIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

P.A.D.D

(PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE)

LES ORIENTATIONS GENERALES

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

LA ROUVIERE :
CONSERVER L'ASPECT DE "HAMEAU"
NE PAS FAVORISER UN URBANISME
DE TUYAU "LINEAIRE"

- Densification du centre ville du Teil à promouvoir :**
- Ne plus limiter la densité urbaine (Supprimer le COS)
 - Ne pas être trop restrictif au niveau des hauteurs de construction
 - Permettre les changements de destination
 - Réutiliser les anciens sites d'équipements publics pour des opérations d'habitat
 - Aménager qualitativement l'espace de vie urbain (micro-espaces publics, petits espaces verts...)
- Renouvellement urbain à privilégier :**
- Prévoir des emplacements réservés pour la construction de logements sociaux
 - Réserver des terrains pour l'implantation de zones de stationnement
 - Aérer les structures urbanisées trop denses et difficilement accessibles (Rue Kléber...)
- Zone de développement urbain à renforcer :**
- Favoriser le développement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble
 - Prendre en compte les possibilités techniques en terme de réseaux (AEP, EU...)
 - Assurer la gestion du ruissellement des eaux pluviales (notamment sur le plateau de la Sablière)
 - Permettre un développement mesuré et encadré de la Rouvière tout en préservant l'image d'un hameau traditionnel et agricole
- Zone de développement urbain à réserver à moyen-long terme :**
- Réserver des terrains aux quartiers de la Rouvière Nord et de Saint Pierre pour une urbanisation future en fonction des réseaux et de la mise en place de la déviation de la RN 102
- Aménagement d'un réseau piéton et cyclable en complément du maillage existant (axe Frayol - Rhône)**
Prévoir la mise en place d'un schéma de déplacement mode de déplacement doux
- Entrées de ville à valoriser**
- Limites du développement urbain à respecter**
- Zones naturelles à préserver**
- Limites des zones inondables du Rhône**

