

# PLAN LOCAL D'URBANISME

2

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



### Plan local d'urbanisme :

Révision du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal le 19/10/2016 complétée par la délibération du 28/06/2017.

Arrêt du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal : 09/03/2020.

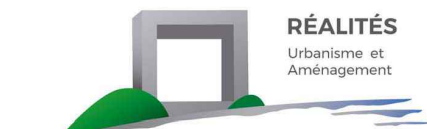
**Approbation du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal : 22/06/2021.**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal : 22/06/2021.*

### Révisions et modifications :

- ....
- ....

Référence : 44039



**REALITÉS**  
Urbanisme et  
Aménagement

Bureau d'études REALITES

34, Rue Georges Plasse  
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06

E-mail : [urbanisme@realites-be.fr](mailto:urbanisme@realites-be.fr) [www.realites-be.fr](http://www.realites-be.fr)



Projet d'Aménagement.....	1
et de Développement Durables.....	1
<b>Préambule.....</b>	<b>3</b>
1- Définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	3
2- Réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	4
3- Thématiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	4
<b>Axe 1 : Une protection du territoire comme outil de valorisation.....</b>	<b>5</b>
1 Maintenir un cadre bâti et paysager de qualité.....	5
1.1 Préserver les caractéristiques du patrimoine bâti historique.....	5
1.2 Veiller à l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions.....	6
1.3 Valoriser et protéger le petit patrimoine.....	6
1.4 Inciter à la découverte de ce patrimoine bâti et paysager.....	7
1.5 Protéger le paysage pour mettre en valeur le territoire.....	8
2 Reconnaître le vivant non humain comme participant au collectif.....	9
3 Privilégier le développement de la commune sur le bourg.....	10
3.1 Conforter le développement sur le bourg.....	10
3.2 Prendre en compte les hameaux et groupes de constructions présents sur le reste du territoire.....	10
<b>Axe 2 : Anticiper et préparer les défis à venir.....</b>	<b>13</b>
1 Répondre aux besoins en matière de développement résidentiel.....	13
1.1 Poursuivre la dynamique démographique constatée ces dernières années.....	13
1.2 Diversifier les formes et les typologies de logements pour attirer différents ménages.....	13
2 Conserver et tenter de développer une mixité de fonctions propre a la dynamique d'une commune rurale.....	14
2.1 Conforter une mixité de fonctions dans le bourg de Teilhède.....	14
2.2 Répondre aux besoins de développement de la zone d'activités artisanale/industrielle.....	14
2.3 Encourager le développement de la dynamique agricole.....	14
2.4 Maintenir un réseau d'activités de services et de petit artisanat en dehors du bourg.....	15
3 Protéger la trame verte et bleue du territoire.....	16
3.1 Protéger les espaces accueillant une très forte biodiversité.....	16
3.2 Protéger les autres espaces contribuant à la détermination d'une trame verte et bleue.....	16
4 Accompagner le développement par une offre de services adaptées aux attentes de demain.....	17
4.1 Accompagner la densification du bourg de Teilhède.....	17
4.2 Favoriser l'émergence d'une nouvelle génération de constructions.....	17
4.3 Engager une réflexion en matière de déplacements.....	18
5 Atténuer l'exposition aux risques.....	18
5.1 Prendre en compte le phénomène de ruissellement des eaux pluviales.....	18
5.2 Limiter les nuisances liées aux activités économiques.....	18
5.3 Prendre en compte les infrastructures structurantes traversant le territoire.....	18

## PREAMBULE

### 1- DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Teilhède a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU est l'expression du projet de territoire de la commune pour la dizaine d'années à venir et constitue le code de cohérence des diverses actions d'aménagement. A ce titre, il comporte un document spécifique fixant les principales orientations de développement, qui vient en appui du règlement et des plans de zonage : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

Le code de l'urbanisme, précise à son article L.151-5 que « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;  
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain [...].»

Le PADD recherchera, dans le respect des articles L.101-1 et 101-2 du code de l'urbanisme :

- Un développement urbain maîtrisé en trouvant un équilibre entre renouvellement urbain et extension dans un souci de gestion économe du sol ;
- La mixité sociale et la mixité des fonctions permettant de répondre à la diversité des besoins et des ressources de la population ;
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel ;
- La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de la consommation énergétique notamment par la limitation des déplacements motorisés et la recherche d'une certaine densité.

Le projet d'aménagement et de développement durables a pour fonction de présenter la réflexion communale quant à l'avenir de son territoire sur le moyen terme, une dizaine d'années.

C'est un document simple et accessible à tous les citoyens.

Il constitue le cadre de cohérence du PLU et des autres pièces réglementaires, mais le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Il présente le projet de la commune et met en avant les thématiques fortes en terme de développement. Il est accompagné de cartes synthétiques permettant d'illustrer les différentes thématiques du projet de territoire. Il convient de considérer ces cartes comme des schémas de principe dont les limites restent générales et indicatives. Les concrétisations précises de ces données sont traduites à travers les autres pièces du PLU, notamment le zonage, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation,...

## 2- REALISATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD est la pièce centrale du PLU, permettant de définir le projet de territoire.

### ***Un document réfléchi***

Le PADD est élaboré à partir du diagnostic territorial (démographie, habitat, activités, déplacements, services et équipements publics et prescriptions des documents supérieurs), et d'une analyse paysagère et environnementale permettant de faire ressortir les enjeux et les caractéristiques de ce nouveau territoire afin d'identifier les orientations du projet communal sur lequel la municipalité souhaite s'engager.

Le PADD est défini en compatibilité avec les documents supra-communaux, notamment les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Combrailles et le Programme Local de l'Habitat du SMADC.

### ***Un document concerté***

Le PADD fait l'objet d'une concertation avec la population selon les modalités définies par la délibération du Conseil Municipal. Ce document est mis à la disposition des habitants accompagné d'un registre pour recueillir les observations.

### ***Un document sous le signe du développement durable***

Ce projet communal s'est construit en ayant à l'esprit la thématique du « développement durable ».

*« Le développement durable est un développement qui répond aux besoins des générations actuelles, sans compromettre ceux des générations futures ».* Commission Brundtland - 1987

*« Par le passé, nous avons envisagé notre développement avec cette croyance aujourd'hui dangereuse qui était celle d'un optimisme peut-être déraisonnable, espérant que l'on pouvait sans fin pousser notre croissance économique sans avoir à regarder la nature des ressources et les effets sur l'environnement, et en particulier les effets en termes de pollution, de nuisances et de déséquilibre ».* Marie-Noëlle Lienemann

## 3- THEMATIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le projet de territoire de TEILHEDE est construit autour de la volonté de préserver et mettre en valeur les caractéristiques propres à un cadre naturel et campagnard, à l'horizon 2030.

Il s'articule autour des 2 thématiques suivantes :

- Une protection du territoire comme outil de valorisation
- Anticiper et préparer les défis à venir

# AXE 1 : UNE PROTECTION DU TERRITOIRE COMME OUTIL DE VALORISATION

La commune de Teilhède est un territoire avant tout rural, organisé autour d'un bourg et de quelques hameaux. Le patrimoine rural et historique est encore très présent et contribue fortement à son identité. C'est pourquoi le projet de territoire repose sur l'objectif de valoriser ce patrimoine comme outils d'attractivité du territoire.

## 1 MAINTENIR UN CADRE BATI ET PAYSAGER DE QUALITE

Compte-tenu de la topographie du territoire, les paysages bâtis et naturels représentent la vitrine de la commune. C'est pourquoi l'objectif est d'identifier et de préserver ces vues et ces paysages, en particulier depuis les axes de desserte stratégiques.

### 1.1 Préserver les caractéristiques du patrimoine bâti historique

Teilhède dispose d'un patrimoine bâti ancien important, réparti sur tout le territoire. L'enjeu est de maintenir cette identité architecturale traditionnelle, tout en encourageant aux réhabilitations, changements de destination et toute évolution ce patrimoine permettant son utilisation.

Il s'agit pour cela de :

- Veiller à conserver une harmonie architecturale dans le tissu ancien, tant sur le centre bourg et le quartier de Montauray que sur les hameaux
- Conserver les fronts bâtis, « vitrine » du territoire, et veiller à l'intégration paysagère dans le cadre de réhabilitations ou nouvelles constructions

Le front bâti sur la partie Sud du quartier de Montauray en particulier, est particulièrement visible. Une attention particulière sera nécessaire.



*Vue sur la partie haute du centre bourg, Montauray*

- **Encourager l'entretien et la réhabilitation des bâtiments vacants ou dégradés, situés dans le tissu urbain, afin de conserver une dynamique et une attractivité dans ces quartiers**

Dans le bourg de Teilhède, le bâti vacant ou dégradé se concentre particulièrement le long de la rue du Puit, mais est également assez dispersé au sein du patrimoine historique. Il correspond à d'anciennes habitations ou à d'anciennes granges, qui ne sont aujourd'hui plus utilisées. La réutilisation de ce patrimoine est un des objectifs majeurs de la commune, qui implique une réflexion en termes :

- o De remise aux normes de confort actuel
- o De consommation énergétique, certains secteurs du bourg, en particulier sur Montauray, étant particulièrement exposés à des conditions climatiques contraignantes
- o De gestion de la rétention foncière, certains tènements conséquents, stratégiques pour le développement du bourg mais également pour la dynamique et l'animation du village, faisant l'objet d'une rétention importante

## 1.2 Veiller à l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions

L'objectif est de favoriser la densification des enveloppes urbaines existantes, ce qui contribuera à une véritable proximité entre l'architecture traditionnelle et les constructions plus modernes. Il s'agira donc d'encadrer ces dernières afin de veiller à une certaine harmonie entre ces types de constructions, notamment en matière de hauteur, volumétrie,... en particulier le long de toutes les voies traversant le bourg et les hameaux.

En dehors du bourg et des hameaux, il s'agit de veiller également à l'insertion harmonieuse des constructions agricoles, et d'éviter l'implantation de ces bâtiments dans les secteurs fortement visibles et dégagés, depuis les routes départementales.

Enfin, afin d'éviter la formation de ruines dans le paysage, il s'agira d'encourager fortement à la reprise/réhabilitation/changements de destination du patrimoine existant, à condition de ne pas remettre en cause le développement de l'agriculture.

## 1.3 Valoriser et protéger le petit patrimoine

Très présent en milieu rural et agricole, le petit patrimoine l'est également au cœur du centre bourg de Teilhède, où la présence d'activités artisanales se traduit par l'exposition de différentes formes :

- Traditionnelles : croix, puits, lavoirs ou autre élément, parfois matérialisé autour d'un espace public aménagé
- Ou modernes : sculptures, poterie, céramiques,...

Cette caractéristique participe fortement à l'attractivité de la commune, il s'agira donc :

- De préserver l'ensemble des éléments relevant du petit patrimoine historique ou culturel. Si une attention particulière sera définie sur le centre bourg, il s'agit également de repérer l'ensemble du petit patrimoine présent sur le territoire communal.
- D'accompagner la préservation de ces éléments par la mise en valeur ou la création de petits espaces paysagers, espaces de rencontre, dans la poursuite de l'existant, en particulier sur le bourg.
- D'encourager, notamment au sein des nouvelles opérations, l'identification de lieux propices à l'installation d'un petit patrimoine moderne, et le développement d'un aménagement paysager qualitatif.



*Patrimoine historique ou culturel présent dans le centre bourg de Teilhède.*

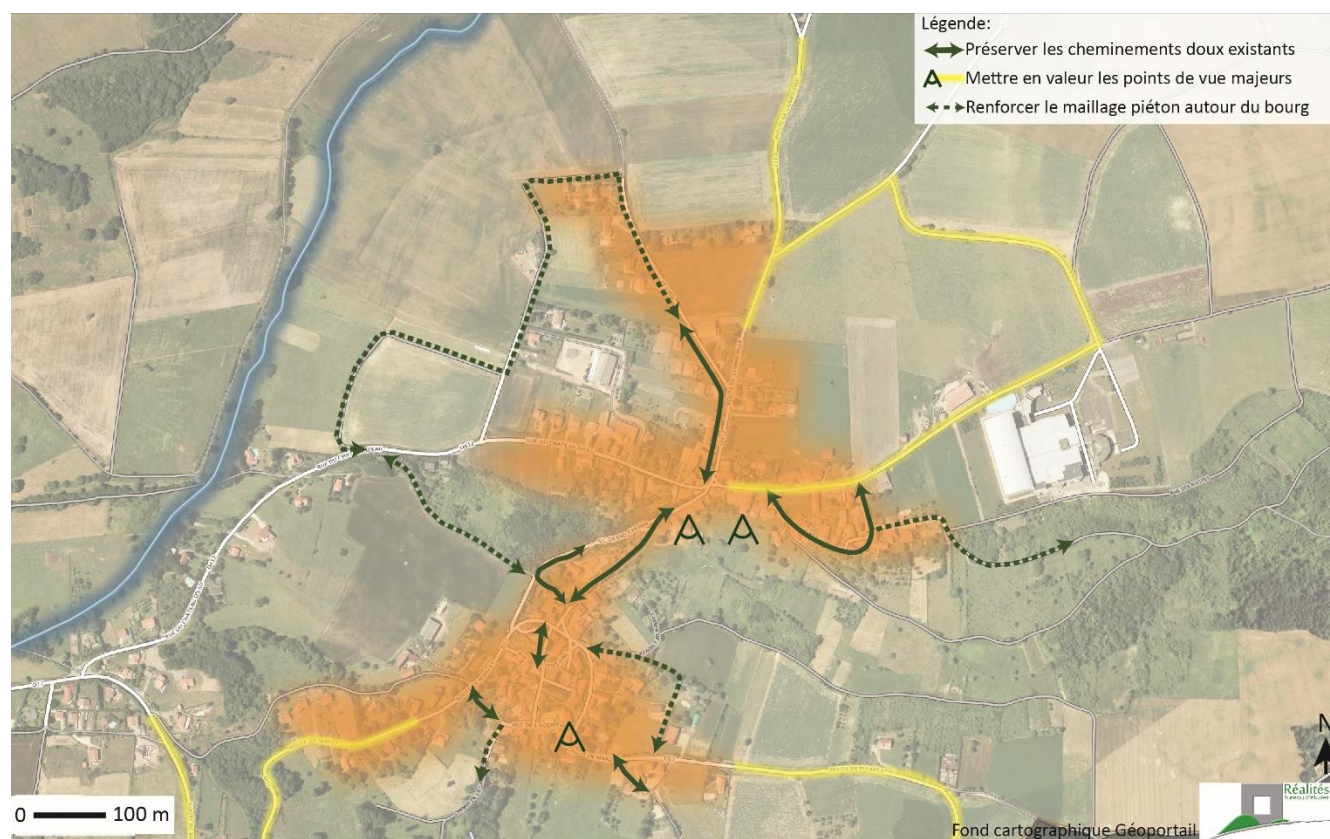
## 1.4 Inciter à la découverte de ce patrimoine bâti et paysager

L'ensemble des cheminements piétons, présents dans le bourg mais également en dehors des espaces urbanisés, participe fortement à la découverte ce patrimoine.

La présence de plusieurs espaces qualitatifs et de points de vue remarquables, le long d'une liaison piétonne entre le centre bourg et le quartier de Montauray, permet de valoriser cette liaison, stratégique pour la connexion entre le centre bourg et toute la partie haute du bourg.

Il s'agit ainsi d'encourager au développement de ce type de liaisons piétonnes :

- Protéger et valoriser les cheminements piétons présents autour du centre bourg, et valoriser ces espaces comme lieux de rencontre et de promenade, déambulation.
- Poursuivre ce réseau au-delà du bourg historique, afin d'inciter à la découverte du territoire :
  - o Mise en valeur des points de vue existants autour du bourg
  - o Valoriser et aménager des connexions piétonnes :
    - entre le centre bourg et les quartiers les plus récents,
    - afin de développer et mettre en valeur un bouclage piéton, de promenade autour du centre bourg
- Sur l'ensemble du territoire, préserver et développer la mise en valeur des chemins de randonnée, promenade, permettant de découvrir le territoire.



## 1.5 Protéger le paysage pour mettre en valeur le territoire

Le patrimoine naturel contribue également fortement à l'identité du territoire. Consciente de l'enjeu de sa préservation, la commune souhaite pour cela :

- Préserver les éléments de bocage, et trouver un équilibre entre le développement de ce dernier et l'exploitation des terres agricoles
- Préserver des espaces ouverts, en particulier aux abords des routes départementales
- Préserver et/ou valoriser les entrées de bourg et des hameaux :
  - o Stopper le développement linéaire sur les hameaux
  - o Restructurer l'entrée de bourg depuis la rue du château d'eau
  - o Valoriser l'entrée de bourg Nord
  - o Préserver l'ensemble des points de vue qualitatifs existants depuis certains espaces publics (place de l'Eglise, ...).

Il s'agira également de rester ouvert à tout projet touristique permettant la mise en valeur du territoire.



*Vue sur le bourg de Teilhède, partie basse et partie haute, depuis la RD17*



*Vue depuis la partie haute du bourg de Teilhède, Montaury.*

## 2 RECONNAITRE LE VIVANT NON HUMAIN COMME PARTICIPANT AU COLLECTIF

A Teilhède, la biodiversité se révèle à partir d'une grande richesse de flore (313 espèces végétales recensées), de faune (117 espèces d'oiseaux, 18 de mammifères, 6 de reptiles, 5 d'amphibiens dont le crapaud calamite, libellules (19), papillons de jour (74), papillon de nuit (78), papillons zygènes (4), insectes orthoptères (criquets et sauterelles) (21), insectes hyménoptères (21), mantes (1), cigales (1), insectes coléoptères (21), insectes névroptères (1) et gastéropodes (29) ainsi que d'habitats naturels (pelouses sèches au Puy de Montaury et forêts présumées anciennes aux Buchailles, au Puy Saint-Bonnet et au vallon de Fourneaux).

Une telle biodiversité se révèle également par deux types de zonages environnementaux de différentes échelles spatiales auxquels Teilhède participe :

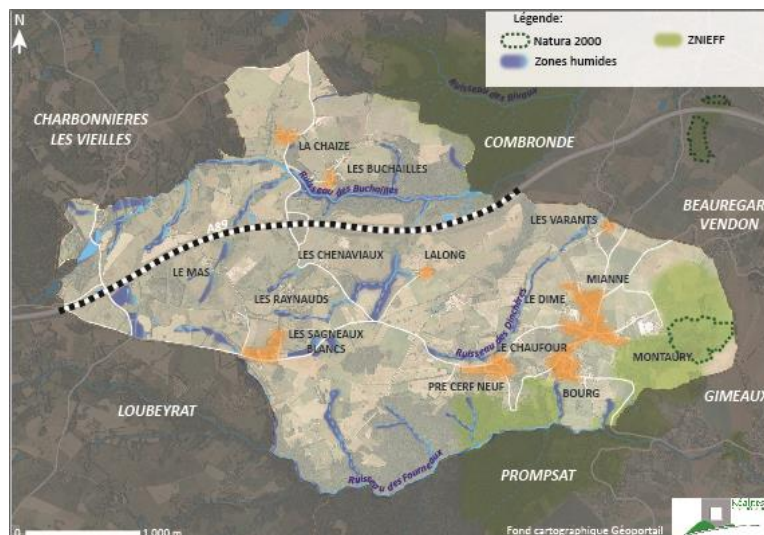
- zonage européen Natura 2000 : une zone spéciale de conservation (ZSC) vallées et coteaux thermophiles au nord de Clermont-Ferrand FR 830 1036 relevant de la directive Habitats ;
- zonage national d'inventaire : deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le vivant non humain de Teilhède doit être pensé suivant un nouveau rapport au territoire, comme participant au collectif : la biodiversité doit être protégée pour elle-même et non plus uniquement pour les services qu'elle rend aux habitants. En effet, peut-on imaginer Teilhède sans ses espèces de flore et de faune qui ont préexisté puis accompagné l'établissement des activités humaines ? Peut-on mettre sur le même plan une forêt ancienne de feuillus et un boisement de douglas ou bien une ripisylve d'aulnes et une peupleraie ?

Teilhède reconnaît son vivant non humain. Consciente de sa valorisation par cette biodiversité, la commune s'engage à la protéger, notamment pour des raisons agricoles, écologiques, paysagères, esthétiques et touristiques (station verte) donc économiques pour le territoire, cela par une traduction réglementaire graphique et littérale adaptée (voir également l'orientation sur la trame verte et bleue de l'axe 2).

Plus précisément, Teilhède reconnaît sa contribution au site Natura 2000 : vallées et coteaux thermophiles au nord de Clermont-Ferrand, en protégeant les habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire qui ont justifié leur inscription à l'échelle européenne et en repérant leur périmètre par un classement réglementaire spécifique (graphique et écrit) qui leur assigne une triple vocation : agricole, écologique et paysagère.

Enfin, il s'agira également de veiller au maintien des principaux secteurs de passage de la faune, afin de préserver leur déplacement au sein du territoire.



## 3 PRIVILEGIER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE SUR LE BOURG

Afin de préserver le cadre naturel et agricole du territoire, l'objectif est de s'inscrire dans une gestion économe du foncier.

Afin de préserver le cadre naturel et agricole, il s'agira de privilégier le développement sur le bourg de Teilhède, et de préserver l'enveloppe urbaine existante des hameaux

### 3.1 Conforter le développement sur le bourg

L'objectif de la commune est de permettre un développement modéré sur le bourg de Teilhède, permettant notamment le renouvellement de la population.

Afin de réduire les déplacements et de favoriser l'utilisation des équipements communaux, les possibilités de développement résidentiel seront privilégiées à proximité de ces derniers.

Ainsi, il s'agit de s'orienter vers au moins 55% des capacités d'accueil sur le bourg, tout en tenant compte :

- De la topographie
- Des enjeux paysagers
- Du contexte climatique et de l'exposition à l'ensoleillement

Pour répondre à cet objectif, il s'agira tout d'abord d'étudier le potentiel de développement présent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante :

- Etudier le potentiel de remise sur le marché de bâtiments vacants,
- Encadrer le développement sur les secteurs les plus importants, par la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Si les capacités d'accueil recensées au sein de l'enveloppe urbaine ne sont pas suffisantes, des secteurs « en extension » seront définis, dans la continuité du tissu existant sur des secteurs, de préférence :

- Présentant moins d'enjeux agricoles
- Desservis en capacité suffisante en réseaux d'eau potable, assainissement et électricité.

L'ensemble des possibilités d'accueil proposé sera cohérent avec un développement modéré, compatible avec la préservation d'un territoire et d'un bourg rural et campagnard.

### 3.2 Prendre en compte les hameaux et groupes de constructions présents sur le reste du territoire

Ces dernières années, plusieurs opérations « au coup par coup » ou sous forme de lotissement ont été réalisées sur les hameaux, en majorité sous forme d'extension linéaire. L'objectif est de stopper ce type de développement, afin de préserver les terres agricoles et naturelles.

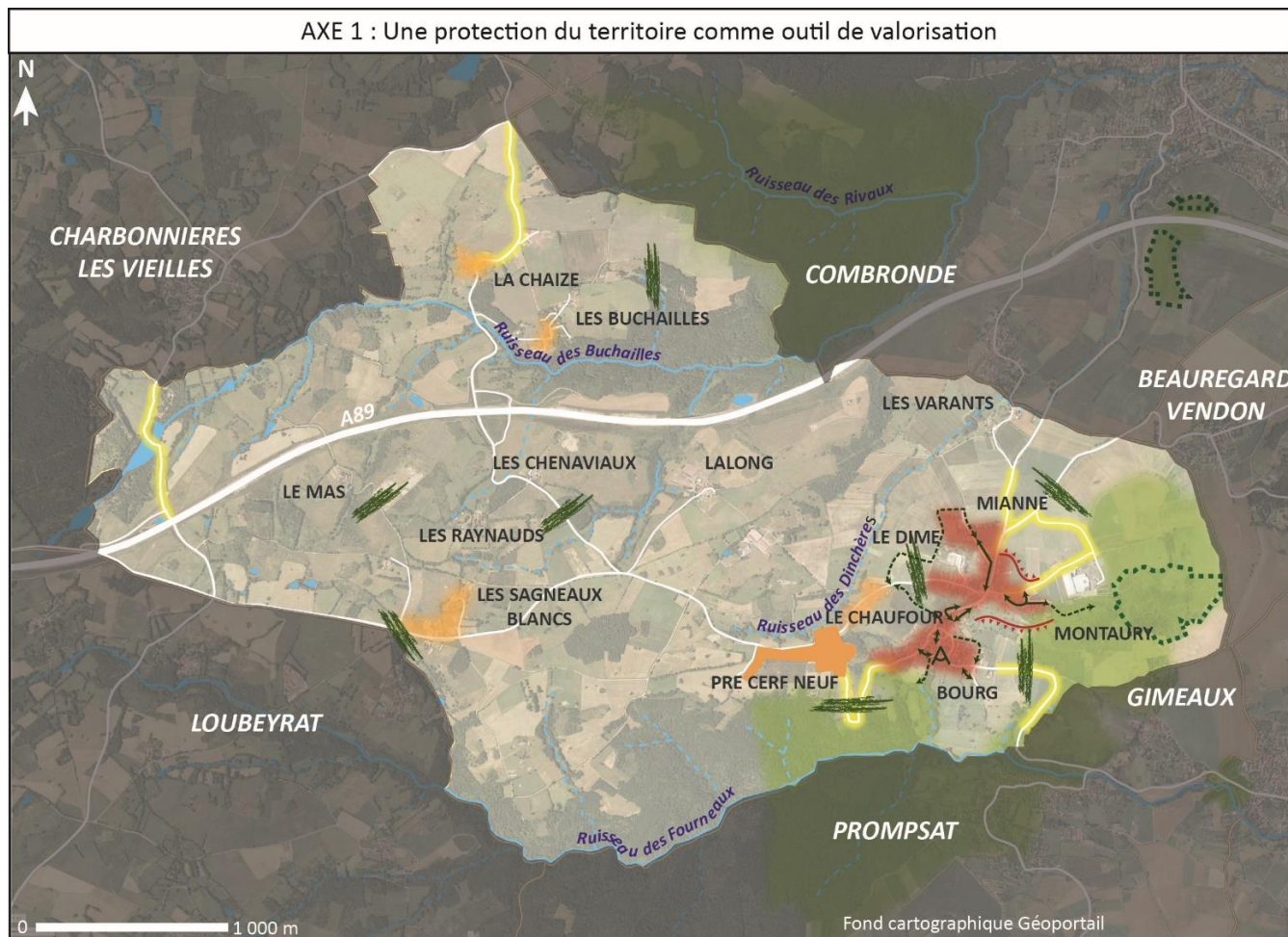
L'objectif est également de compléter l'offre, les capacités d'accueil offertes sur le bourg étant limitées pour préserver ses caractéristiques patrimoniales et paysagères. Toutefois, ce complément doit privilégier les secteurs proches du bourg, des équipements et des services.

Aussi, il s'agira, sur les hameaux qui n'ont plus d'usage agricole :



- De permettre un développement en dent creuse et « en épaisseur » du hameau le plus proche du bourg : Pré Cerf Neuf
- De privilégier la réhabilitation, le comblement de dents creuses et l'évolution du patrimoine existant sur les autres hameaux

Sur les hameaux/groupes de constructions de plus petite taille, ou avec une vocation encore au moins partiellement agricole, comme Lalong, il s'agira de ne pas permettre de constructions d'habitation, mais de favoriser la reprise du patrimoine bâti existant (évolution limitée du bâti existant, changement de destination, ...).



## AXE 1 : Une protection du territoire comme outil de valorisation





### Préserver les caractéristiques du patrimoine bâti historique

-  Conserver le front vitrine du territoire
-  Mettre en valeur les espaces de rencontre




### Inciter à la découverte du patrimoine bâti et paysager

-  Préserver et renforcer le maillage piéton
-  Mettre en valeur les points de vue majeurs


### Protéger le paysage pour mettre en valeur le territoire

-  Restructurer l'entrée depuis la rue du château d'eau
-  Préserver points de vue qualitatifs depuis certains espaces publics



### Reconnaître les espaces de biodiversité au sein des périmètres réglementaires

-  ZNIEFF
-  Natura 2000
-  Maintenir les secteurs de passage du Gibier

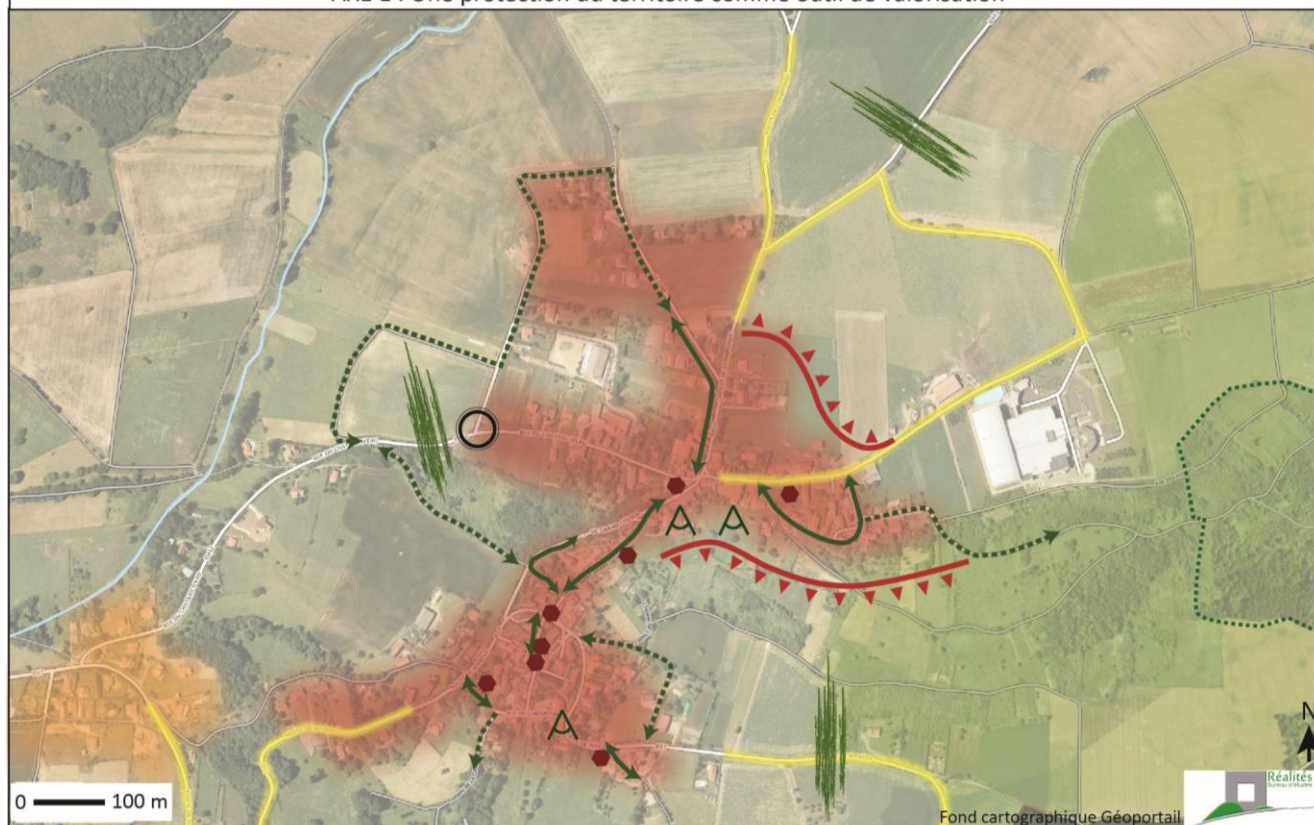
### Conforter le développement sur le bourg

-  Concentrer au moins 55% du développement sur le bourg



### Prendre en compte les hameaux et groupes de constructions présents sur le reste du territoire

-  Permettre un développement modéré en épaisseur sur Pré Cerf Neuf
-  Privilégier la réhabilitation et l'évolution du patrimoine existant



## AXE 1 : Une protection du territoire comme outil de valorisation





### Préserver les caractéristiques du patrimoine bâti historique

-  Conserver le front vitrine du territoire
-  Mettre en valeur les espaces de rencontre




### Inciter à la découverte du patrimoine bâti et paysager

-  Préserver et renforcer le maillage piéton
-  Mettre en valeur les points de vue majeurs

### Protéger le paysage pour mettre en valeur le territoire

-  Restructurer l'entrée depuis la rue du château d'eau
-  Préserver points de vue qualitatifs depuis certains espaces publics



### Reconnaître les espaces de biodiversité au sein des périmètres réglementaires

-  ZNIEFF
-  Natura 2000
-  Maintenir les secteurs de passage du Gibier

### Conforter le développement sur le bourg

-  Concentrer au moins 55% du développement sur le bourg

### Prendre en compte les hameaux et groupes de constructions présents sur le reste du territoire

-  Permettre un développement modéré en épaisseur sur Pré Cerf Neuf
-  Privilégier la réhabilitation et l'évolution du patrimoine existant

## AXE 2 : ANTICIPER ET PREPARER LES DEFIS A VENIR

Le diagnostic a permis de mettre en avant plusieurs défis à anticiper pour l'avenir de Teilhède à horizon 2030, et notamment :

- La nécessité d'attirer une population plus diversifiée, afin d'anticiper un possible vieillissement d'une partie de la population, pouvant avoir des incidences sur le fonctionnement des équipements, en particulier scolaires
- L'enjeu de maintenir une certaine mixité de fonctions aujourd'hui présente, et organisée autour d'un réseau d'activités artisanales, agricoles, mais également grâce à l'installation d'une industrie agro-alimentaire
- L'objectif d'accompagner le développement résidentiel de ces prochaines années par une offre de services
- La nécessité de prévoir un développement plus durable, préservant les ressources

### 1 REPONDRE AUX BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

La commune de Teilhède est attractive, puisqu'elle recense un rythme de l'ordre de +1.4% par an entre 2011 et 2016. Cette croissance démographique s'explique uniquement par l'accueil de nouveaux habitants, le solde naturel de la commune étant très faible.

#### 1.1 Poursuivre la dynamique démographique constatée ces dernières années

L'objectif de la commune est de conserver le rythme démographique annuel moyen actuel, de l'ordre de +1% par an, ce qui représente un peu plus de 70 habitants supplémentaires à horizon 2030.

Il s'agit pour cela de prévoir un rythme de production de logements de l'ordre de 5 logements supplémentaires par an (sans déduction du potentiel de rétention foncière).

#### 1.2 Diversifier les formes et les typologies de logements pour attirer différents ménages

L'objectif de la commune est d'encourager au renouvellement progressif de la population. Il s'agit notamment pour cela de :

- Poursuivre la dynamique de réhabilitation constatée depuis 2007 (représentant environ 20% des logements créés), en essayant de tendre vers la réalisation du tiers du besoin en logement en réhabilitation (comprenant le changement de destination, la remise sur le marché de logements vacants, la démolition-reconstruction).
- Envisager, dans la mesure du possible, de mobiliser dans le potentiel de réhabilitation les tènements vacants les plus importants.



En matière de construction neuve, sur le bourg de Teilhède, il s'agira de rompre avec une logique de développement essentiellement tournée vers le développement pavillonnaire, en proposant d'autres types de formes et de typologie. Cela permettra de répondre à différents besoins (jeunes ménages, familles monoparentales,...) :

- Prévoir la réalisation d'au moins 30% du parc de logements à produire sous une autre forme que la maison individuelle pavillonnaire
- Envisager la possibilité de produire une partie du parc en logements locatifs.

Les objectifs en constructions neuves s'inscriront dans le cadre d'une densité minimum de l'ordre de 10 logements à l'hectare minimum. Cela correspond à une enveloppe foncière nette de l'ordre de 4 ha (sans tenir compte de la rétention foncière, des équipements publics/de desserte, des aménagements publics, des activités artisanales, dont l'enveloppe foncière est estimée à environ 1 ha).

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) seront définies sur tous les secteurs de taille importante, afin de respecter ces orientations.

## 2 CONSERVER ET TENTER DE DEVELOPPER UNE MIXITE DE FONCTIONS PROPRE A LA DYNAMIQUE D'UNE COMMUNE RURALE

La commune de Teilhède dispose de plusieurs types d'activités économiques, qu'il convient de conforter, voire développer, car participant fortement à la dynamique du territoire.

### 2.1 Conforter une mixité de fonctions dans le bourg de Teilhède

Le bourg, et plus particulièrement la partie basse du bourg de Teilhède, accueille plusieurs activités artisanales. L'objectif est d'inciter au développement de ce type d'activités, et de l'étendre à la partie haute du bourg, dès lors que les activités sont compatibles avec la vocation d'un centre bourg rural.

En dehors des activités économiques, il s'agit de conserver une mixité de fonctions (habitat, services, équipements, activités,...) au sein du bourg de Teilhède. En revanche, afin de limiter les nuisances vis-à-vis des bâtiments agricoles, l'objectif est de privilégier l'installation des bâtiments agricoles à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, et/ou de ne pas rapprocher l'urbanisation de ces derniers.



### 2.2 Répondre aux besoins de développement de la zone d'activités artisanale/industrielle

La commune accueille une zone d'activités à vocation artisanale/industrielle, aujourd'hui occupée notamment par une entreprise agroalimentaire.

L'objectif de la commune est de s'inscrire dans le cadre de la politique de développement économique intercommunale, en permettant le développement de cette zone d'activités, au fur et à mesure des opportunités.

Cependant, il s'agira de prendre en compte la proximité de cette zone avec l'enveloppe du bourg, et de veiller à maintenir une véritable zone tampon permettant d'éviter l'implantation de bâtiments industriels à proximité du bourg. Néanmoins, cet espace tampon pourra faire l'objet d'aménagement légers, pour s'inscrire ainsi dans une logique de gestion économe de foncier.

### 2.3 Encourager le développement de la dynamique agricole

Encore très présente sur le territoire de Teilhède, l'agriculture représente un poids économique non négligeable, puisqu'il représente le 2<sup>ème</sup> secteur d'activités en nombre d'établissements représentés sur la commune.

L'agriculture a un rôle essentiel sur Teilhède, tant dans le cadre de l'entretien des paysages qu'en termes économique. C'est pourquoi la commune souhaite encourager son développement en :

- Limitant la consommation des espaces agricoles aux seuls besoins constatés sur le territoire et évoqués plus (en matière de développement résidentiel et économique).

## PLU DE TEILHEDE - PADD

Pour cela, il s'agira de prévoir une enveloppe de l'ordre d'environ 4 ha pour le développement de la zone d'activités. Cette enveloppe constitue une réserve foncière qui pourra être ouverte à l'urbanisation progressivement, en fonction des opportunités et à condition de prendre en compte l'insertion du projet dans le paysage.

- Stopper le développement en extension sur les hameaux
- Préservant les exploitations agricoles situées en périphérie immédiate du bourg, en maintenant des espaces tampon
- Préservant les terres agricoles de qualité, situées notamment sur la partie Nord-Est, y compris des bâtiments agricoles
- Permettant le développement des bâtiments agricoles existants, et l'installation de nouvelles



### 2.4 Maintenir un réseau d'activités de services et de petit artisanat en dehors du bourg

Afin de maintenir une dynamique et inciter à la reprise des bâtiments existants, il s'agit pour la commune de :

- Permettre l'installation ou le développement de petites activités artisanales au sein des principaux hameaux
- Permettre l'installation ou le développement de toute activité touristique compatible avec l'environnement bâti et naturel du territoire

## 3 PROTÉGER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

Comme évoqué précédemment, le diagnostic a permis de mettre en avant plusieurs enjeux de biodiversité, qu'il convient de protéger.

Cela nécessite de protéger les différents milieux qui composent cette biodiversité, et qui peuvent s'organiser autour des objectifs suivants :

### 3.1 Protéger les espaces accueillant une très forte biodiversité

Sur Teilhède, deux espaces sont identifiés comme accueillant une très forte biodiversité, et devront donc faire l'objet d'une protection importante. Il s'agit de l'habitat d'intérêt communautaire.

### 3.2 Protéger les autres espaces contribuant à la détermination d'une trame verte et bleue

La trame verte et bleue (TVB) permet de révéler la biodiversité de Teilhède.

Une TVB de projet vise son utilisation multifonctionnelle aux différentes échelles spatiales et temporelles, par exemple en matière de régulation hydrologique (crues) et thermique (confort d'été) dans un contexte de changements climatiques, comme de services à caractère social (esthétique, récréatif, didactique...) ou urbanistique (aménité de lieux et support à des réseaux piéton et cyclable dont l'attachement et l'utilisation sera plus ou moins fort en fonction de la qualité écologique...).

Surtout, une TVB de projet inverse le regard sur un territoire devenant un outil d'aménagement en faisant mutuellement s'enrichir les surfaces agricoles/naturelles et les surfaces artificialisées. Une TVB de projet fait alors passer de l'environnement initialement perçu comme « contrainte » à l'environnement perçu comme « atout ». Une TVB de projet participe ainsi des enjeux plus globaux d'articulation, pour leur intensification, des franges urbaines de l'enveloppe urbaine actuelle avec des continuités écologiques dans la perspective de :

- nouvelles formes urbaines ;
- nouvelles formes de densification ;
- nouvelle connectivité,

pour de nouveaux projets en matière d'habitat et de déplacements.

A Teilhède, la TVB définie repose sur tout d'abord sur un réseau de continuités écologiques se défini sous la forme d'au moins trois sous-trames déclinées en différents secteurs :

- sous-trame thermophile ouverte : secteurs de pelouses sèches ;
- sous-trame humide : secteurs de cours d'eau, de prairies humides, de mares et d'étangs ;
- sous-trame bocagère : secteurs de haies, d'arbres isolés et de bosquets.

Ces secteurs doivent alors bénéficier d'une protection réglementaire en étant repérés sur le règlement graphique (plan de zonage) en association avec des prescriptions spécifiques et adaptés dans le règlement écrit.

La TVB défini de Teilhède comprend également des éléments d'échelle supérieure définis par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) :

- des Znieff de type 1 considérées comme « réservoirs de biodiversité » ;
- des « cours d'eau » reconnus pour la trame bleue à « préserver » ;
- de « corridors thermophiles en pas japonais à préserver ou à remettre en bon état » (pelouses sèches) ;
- de « corridors écologiques diffus » à « préserver ».

## 4 ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT PAR UNE OFFRE DE SERVICES ADAPTEES AUX ATTENTES DE DEMAIN

### 4.1 Accompagner la densification du bourg de Teilhède

Afin de privilégier en priorité les possibilités d'accueil au sein de l'enveloppe urbaine, et de répondre aux problématiques actuelles constatées, l'objectif est de développer des actions de mise en valeur de ce dernier :

- Envisager le réaménagement de la place de l'Eglise, afin de répondre à un besoin de stationnement ponctuelle, et de mettre en valeur le cœur du centre bourg de Teilhède
- Poursuivre le réaménagement et la mise en valeur de l'espace situé autour du carrefour de Montaury :
  - o afin d'affirmer ce dernier comme lieu de rencontre, en s'appuyant sur le panorama
  - o afin de répondre aux besoins en matière de stationnement, et inciter ainsi à la réhabilitation du patrimoine vacant
- Maintenir un réseau d'espaces publics, de différentes tailles, permettant de répondre à différents besoins : stationnement, espace de rencontre, aire de jeux,...
- Affirmer et développer le pôle d'équipement présent en entrée Sud-Est du bourg de Teilhède, notamment pour la création d'espaces de stationnement supplémentaires.

### 4.2 Favoriser l'émergence d'une nouvelle génération de constructions

- **Prévoir un développement cohérent avec la capacité des réseaux eau potable et assainissement**

Le développement d'un territoire nécessite une offre de services adaptées.

Pour y répondre, il convient de prévoir un développement en adéquation avec la capacité de desserte en eau potable.

En terme d'assainissement des eaux usées, il s'agit d'assurer une adéquation du développement urbain avec les structures de traitement et les réseaux.

L'assainissement non collectif reste également possible et doit répondre aux normes en la matière.

Au niveau de l'assainissement des eaux pluviales, il s'agira de respecter les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux pluviales (SDAGE) en matière de rejet des eaux pluviales.

- **Accompagner le développement par une réponse adaptée en matière de services**

Il s'agit également d'offrir des capacités de communications numériques efficaces, tant pour le développement économique, des services, le télétravail que pour les loisirs. Il convient de structurer et de prévoir l'arrivée de ces réseaux, telle la fibre optique.

Les projets de développement doivent permettre une collecte et un traitement des déchets adaptés. Il convient notamment d'inciter à la réduction de ces déchets, de faciliter le recyclage, le tri sélectif et d'offrir des possibilités de réutilisation de ces déchets en terme de production d'énergie.

- **Encourager le développement des énergies renouvelables et les projets économes en énergie**

Afin de favoriser les projets économes en énergie et limitant l'imperméabilisation des sols, et de favoriser le développement d'une architecture bioclimatique ; l'objectif est d'être ouvert à toute initiative nouvelle en matière d'architecture, à condition de veiller à l'insertion de la construction ou de l'opération.

Le recours aux énergies renouvelables doit avant tout être incité, tout en veillant à respecter les orientations évoquées précédemment en matière d'insertion harmonieuse au sein de l'environnement existant.

## 4.3 Engager une réflexion en matière de déplacements

Teilhède étant un territoire rural, majoritairement résidentiel, est dépendante des bassins d'emplois et consommation situés à proximité (Combronde, Riom, Clermont,...). Compte-tenu de la faible desserte en transport en commun du territoire, le recours à l'utilisation quotidienne de la voiture est obligatoire.

L'objectif de la commune est toutefois d'encourager au développement d'un autre mode de déplacement pour les déplacements au sein du territoire communal (toutefois limité du fait de l'étendue de la commune) :

- Encourager l'utilisation des modes actifs plutôt que le recours à la voiture entre les différents quartiers et les services/équipements/activités
- Poursuivre la réflexion sur le développement des modes actifs à l'échelle communale

L'objectif est également de répondre aux orientations de développement prévues ces prochaines années dans de bonnes conditions en :

- Réaménageant les voies qui supporteront une augmentation de trafic ces prochaines années, et aujourd'hui non adaptées
- Répondre aux besoins en matière de stationnement, pour accompagner la remise sur le marché de logements vacants, en particulier pour désenclaver le tissu historique
- Poursuivre la réflexion sur le développement des transports collectifs, à l'échelle intercommunale.

## 5 ATTENUER L'EXPOSITION AUX RISQUES

### 5.1 Prendre en compte le phénomène de ruissellement des eaux pluviales

Compte-tenu de la topographie existante sur la commune, la prise en compte du ruissellement des eaux pluviales est un enjeu important. C'est pourquoi la commune souhaite :

- Intégrer cette problématique dans le cadre des nouvelles opérations envisagées
- Développer des outils permettant de limiter les effets de coulées de boue ou de couloirs d'écoulement, en particulier lorsqu'ils sont situés à proximité d'habitations.

### 5.2 Limiter les nuisances liées aux activités économiques

L'enveloppe urbaine de Teilhède se situe à proximité de 2 activités pouvant être sources de nuisances :

- Exploitation agricole
- Zone d'activités à vocation agroalimentaire

Il conviendra de proposer un développement de ces activités compatible avec la proximité des habitations : pas de rapprochement.

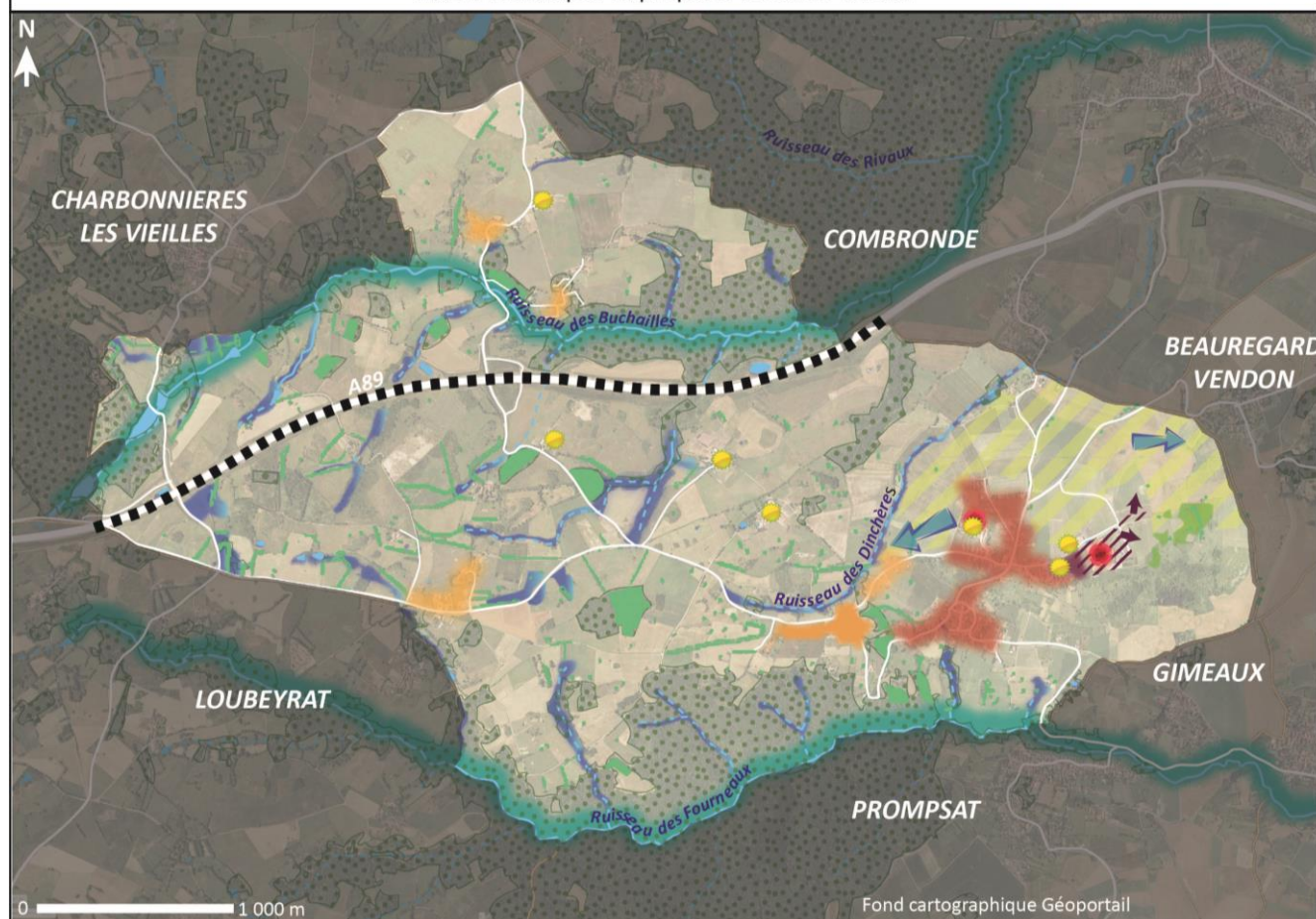
D'autre part, il s'agira d'interdire toute installation économique pouvant générer d'importantes nuisances pour le voisinage, au sein de l'enveloppe urbaine existante.

### 5.3 Prendre en compte les infrastructures structurantes traversant le territoire

Le développement envisagé devra tenir compte des enjeux et des réglementations spécifiques s'appliquant au passage :

- De l'autoroute
- De la canalisation de transport de gaz

## AXE 2 : Anticiper et préparer les défis à venir



### Conforter une mixité de fonctions

- Encourager au développement d'une mixité de fonctions dans le bourg
- Privilégier la vocation résidentielle dans les hameaux

### Répondre aux besoins de développement de la zone d'activités artisanale

- ↗ Permettre le développement de la ZA, en fonction des besoins
- Conserver une bande tampon entre la ZA et l'urbanisation

### Encourager au développement de la dynamique agricole

- ☀ Permettre le développement des exploitations agricoles
- Préserver les terres agricoles de qualité

### Protéger les espaces accueillant une très forte biodiversité

- Habitat d'intérêt communautaire (Pelouses sèches)

### Protéger les autres espaces contribuant à la détermination d'une trame verte et bleue

- Les espaces boisés
- Les éléments de bocage : haies, bosquets, arbres isolés...
- Les abords des cours d'eau et leurs bois rivulaires
- L'ensemble des secteurs humides

### Prendre en compte le phénomène de ruissellement des eaux pluviales

- ➔ Intégrer cette problématique et développer des outils permettant de limiter les effets de coulées de boue

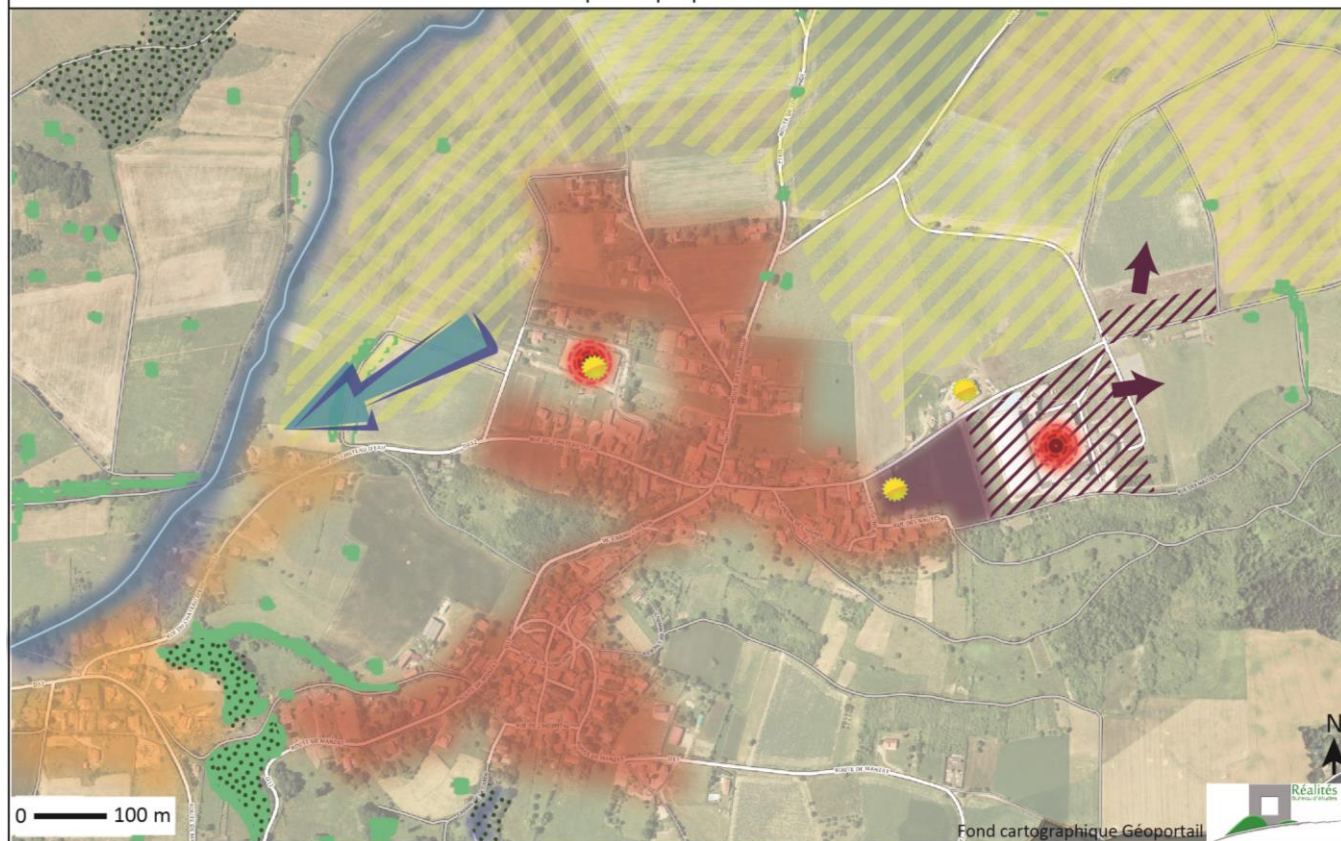
### Limiter les nuisances liés aux activités économiques

- Limiter les nuisances liées à des entreprises

### Prendre en compte les infrastructures structurantes traversant le territoire

- ■ ■ Prendre en compte les nuisances liées au passage de l'autoroute

## AXE 2 : Anticiper et préparer les défis à venir



### Conforter une mixité de fonctions

- Encourager au développement d'une mixité de fonctions dans le bourg
- Privilégier la vocation résidentielle dans les hameaux

### Répondre aux besoins de développement de la zone d'activités artisanale

- ↗ Permettre le développement de la ZA, en fonction des besoins
- Conserver une bande tampon entre la ZA et l'urbanisation

### Encourager au développement de la dynamique agricole

- ☀ Permettre le développement des exploitations agricoles
- ▨ Préserver les terres agricoles de qualité

### Protéger les espaces accueillant une très forte biodiversité

- Habitat d'intérêt communautaire (Pelouses sèches)

### Protéger les autres espaces contribuant à la détermination d'une trame verte et bleue

- Les espaces boisés
- Les éléments de bocage : haies, bosquets, arbres isolés...
- Les abords des cours d'eau et leurs bois rivulaires
- L'ensemble des secteurs humides

### Prendre en compte le phénomène de ruissellement des eaux pluviales

- ➔ Intégrer cette problématique et développer des outils permettant de limiter les effets de coulées de boue

### Limiter les nuisances liées aux activités économiques

- Limiter les nuisances liées à des entreprises

### Prendre en compte les infrastructures structurantes traversant le territoire

- ■ ■ Prendre en compte les nuisances liées au passage de l'autoroute