



COMMUNE de TEILHEDE



Modification n°1 du PLU de TEILHEDE

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Plan Local d'Urbanisme de Teilhède approuvé le 22 juin 2021

Modification n°1 approuvée le 13 janvier 2025

Réf : 49091

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent des dispositions sur des secteurs présentant un enjeu pour le développement urbain de la commune.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par les articles L151-6 et L 151-7 du code de l'urbanisme. Ils précisent notamment que les OAP comprennent « *des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».

Elles peuvent notamment :

- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme, comme le zonage et le règlement, en termes de compatibilité et non de conformité, c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit de l'aménagement défini dans le cadre de l'OAP.

Elles se présentent sous la forme :

- D'orientations pour chaque secteur, accompagnées d'un schéma graphique traduisant les objectifs d'aménagement souhaités, pour les OAP sectorielles,
- D'orientations à privilégier permettant de mettre en valeur et préserver une problématique particulière, à une échelle plus vaste qu'un seul secteur, pour les OAP thématiques.

Préambule	2
A. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES.....	4
A1. Le Dôme.....	5
A4. La Borie – Pré Cerf Neuf.....	9
A5. Champ Saint Pierre.....	11
B. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE :	15
Patrimoine.....	15
C. Lexique	25

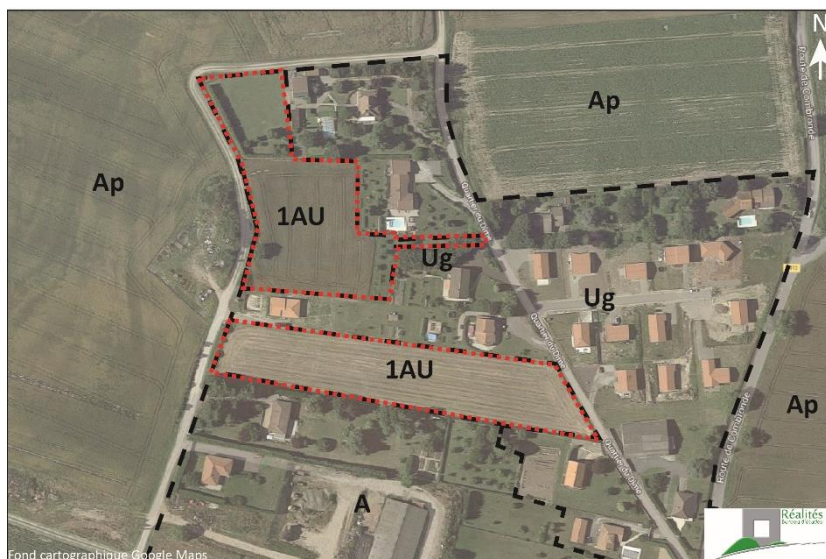
A. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

A1. LE DÎME

1. Localisation

Le secteur de Le Dîme concerne deux périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation présentant des enjeux similaires, sur la partie Nord-Ouest de l'enveloppe urbaine du bourg.

Le secteur concerne 2 sites, l'un au Nord, l'autre plus au Sud.



2. Objectifs

Les OAP s'inscrivent dans un quartier récent, en limite de l'enveloppe urbaine, entre l'espace urbain et l'espace agricole. L'objectif est de mobiliser du foncier disponible au sein de constructions plutôt dispersées, afin de s'inscrire dans le cadre d'une gestion économe de l'espace. Il s'agit également de mobiliser des tènements disposant d'enjeux paysagers.

L'objectif est de permettre la densification de ce quartier, tout en tenant compte des enjeux paysagers, le secteur se situant en hauteur du reste de l'enveloppe urbaine.



3. Superficie :

- La zone 1AU Nord représente une surface de l'ordre de 7 450 m²
- La zone 1AU Sud représente une surface de l'ordre de 7 312 m²

4. Principes de composition

Ouverture à l'urbanisation :

- L'OAP concernant la zone Nord est une zone à urbaniser immédiatement constructible, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant être réalisée en plusieurs tranches
- L'OAP concernant la zone Sud est immédiatement constructible, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Les 2 secteurs sont concernés par le risque de retrait-gonflement d'argile : les dispositions nécessaires pour prendre en compte la présence de ce risque doivent être intégrées aux opérations.

Mixité fonctionnelle :

- Les deux OAP ont une vocation principalement résidentielle
- Pour la zone 1AU Nord :
 - o Accueil en priorité des logements mitoyens/groupés. Le logement individuel pourra être toléré, mais ne pourra représenter plus de 25% (soit 2 logements)
 - o Respect d'une densité moyenne globale de l'ordre de 10 logements à l'hectare **minimum**, représentant environ 7 logements*. Néanmoins, la partie la plus au Nord pourra disposer d'une densité plus faible pour prendre en compte l'impact paysager.
- Pour la zone 1AU Sud :
 - o Respect d'une densité moyenne globale minimum de l'ordre de 10 logements à l'hectare, soit environ 7 logements*

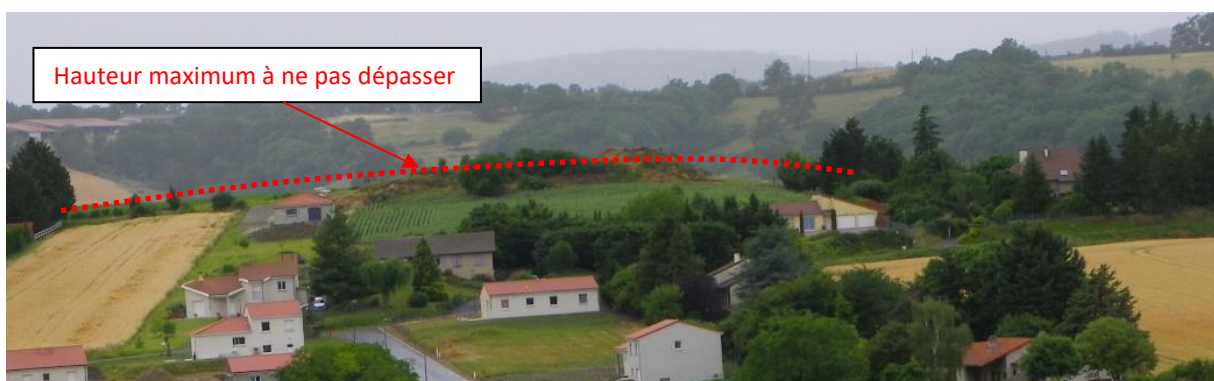
**Nombre de logements exprimé à titre indicatif.*

Insertion urbaine et architecturale :

Pour la zone 1AU Nord :

L'implantation des constructions principales côté voie sera privilégiée en priorité.

Pour cela, elles seront intégralement implantées dans une bande de l'ordre de 0 m à 25 m par rapport à l'alignement de la voie côté Ouest. Il s'agit ainsi de construire un effet rue le long de la voie, et de privilégier les jardins côté intérieur de l'îlot. Les constructions devront tenir compte de l'impact paysager. Ainsi, des constructions de faible hauteur, de plain-pied, seront privilégiées sur la partie la plus haute (la plus à l'Ouest). Les hauteurs des constructions devront être similaires à celle de la construction déjà existante.



Sur le reste de la zone, d'autres constructions à usage d'habitation peuvent être envisagées. Cependant, afin de préserver l'intimité des jardins des constructions existantes, une zone tampon sera maintenue : les constructions principales devront donc respecter un retrait d'au moins 10 m par rapport aux limites Est de l'OAP (cf schéma d'illustration ci-après).

Les constructions devront respecter une orientation similaire à celle des constructions présentes en périphérie de l'opération : pour cela, les lignes de faîtage seront plutôt parallèle à la pente.

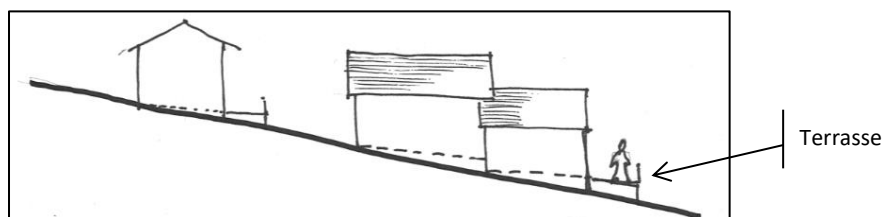
De manière générale, les espaces libres (ne comprenant pas les accès) autour des constructions seront perméables, de même que les espaces de stationnement extérieur.

Le recours aux énergies renouvelables (à l'exception de l'éolien) sera recherché, mais ne devra pas être réalisé au détriment de l'insertion paysagère de l'opération.

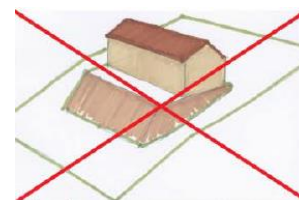
Pour les zones 1AU Nord et Sud :

Les constructions à usage d'habitation devront prendre en compte les caractéristiques du site et respecter la pente naturelle du terrain :

- Adapter les volumes de constructions à la pente naturelle du terrain : les constructions dont la plus grande longueur est perpendiculaire à la pente doivent être privilégiées afin de minimiser l'impact de la pente sur le bâti sans avoir recours au terrassement de façon importante. Toutefois, d'autres dispositions sont possibles à condition de ne représenter qu'au maximum 25% des logements prévus. Dans les cas d'un linéaire de façade plus important, il pourra être envisagé d'adapter les niveaux au terrain naturel.



- Pour limiter les interventions sur le profil naturel du terrain, les mouvements de terrains type déblais, remblais, effet de butte, etc... seront limités à une hauteur équivalant à un ½ étage, soit environ 1,30 m.



Interdit

- Du fait de la visibilité lointaine depuis les coteaux Est, les toitures terrasses végétalisées sont encouragées. On évitera les matériaux potentiellement réfléchissants type membranes PVC (effet 5^{ème} façade des constructions).

La volumétrie, l'implantation et l'insertion des constructions devront être réfléchies afin de maximiser les apports solaires en hiver, tout en préservant des espaces abrités en cas de canicule. La création d'espaces d'intimité pour chaque logement doit être recherchée.

Dans les deux zones, l'installation de systèmes de récupération d'eau de pluie sera recherchée.

Desserte et stationnement :

Sur la zone 1AU Nord :

Les accès par la voie située à l'Ouest et au Nord de l'OAP seront obligatoires.

Si des constructions pour des garages sont envisagées, ces dernières seront implantées à proximité de la voie.

La desserte en assainissement collectif se fera par la rue du quartier de Dîme :

- Par le chemin communal au Nord de l'opération
- Et en un seul point reliant le milieu de l'opération à la rue.

Un point unique de collecte de déchets des ordures ménagères sera créé à l'entrée de la zone 1AU.

Des systèmes de récupération d'eau de pluie seront mis en place.

Sur la zone 1AU Sud :

Les impasses sont interdites.

Une voie d'accès en sens unique sera privilégiée pour rejoindre la voie située sur la partie Ouest de l'OAP à la rue Le Dîme, elle pourra être accompagnée d'une liaison piétonne.

Des aménagements paysagers marquant l'entrée et la sortie de cette voie devront être créés. Ils pourront par exemple prendre la forme d'un arbre de haute tige accompagné d'un petit aménagement qualitatif, et/ou d'éléments de patrimoine local culturel.

Un point unique de collecte de déchets des ordures ménagères sera créé à l'entrée de la zone 1AU.

Des systèmes de récupération d'eau de pluie seront mis en place.

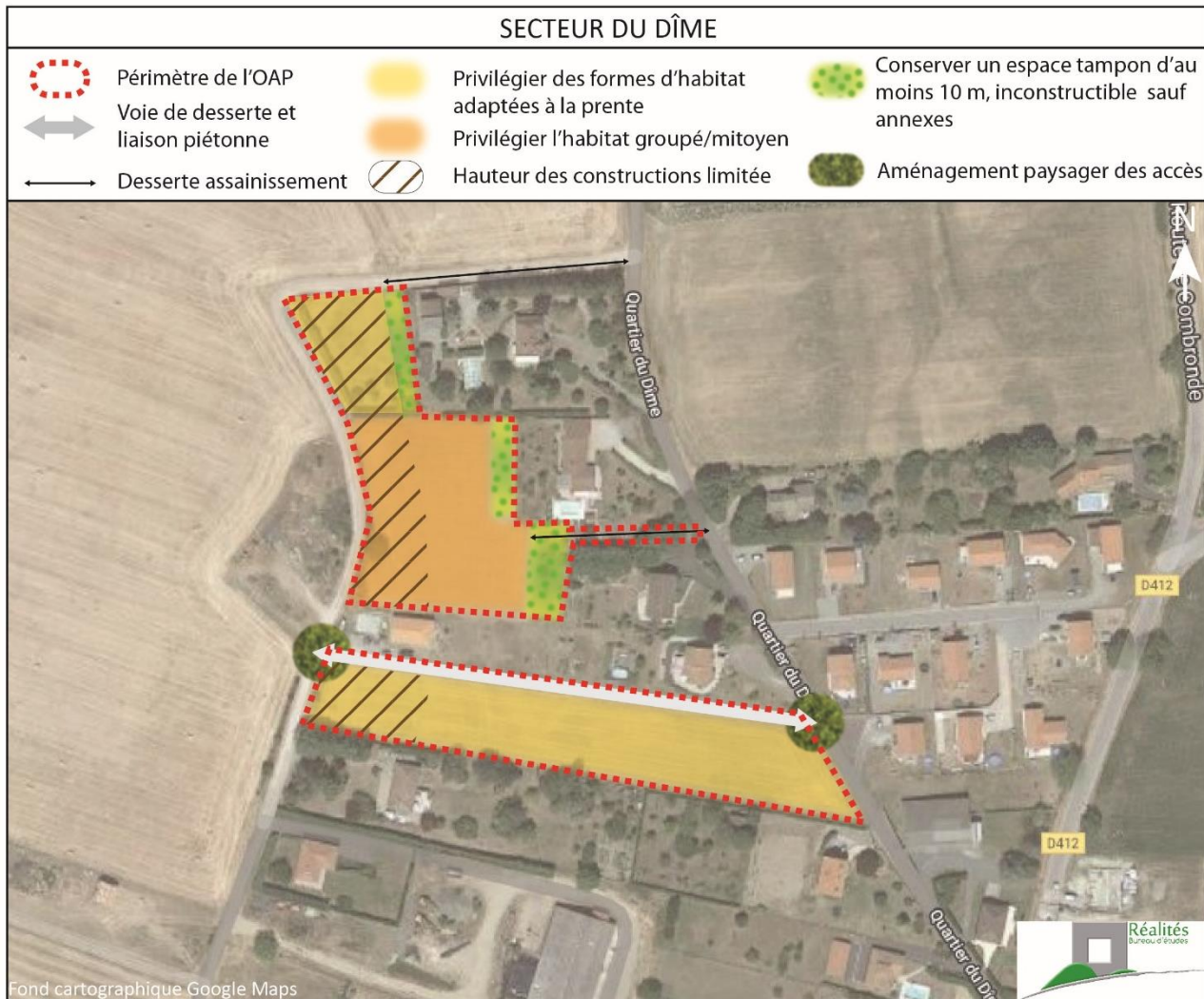


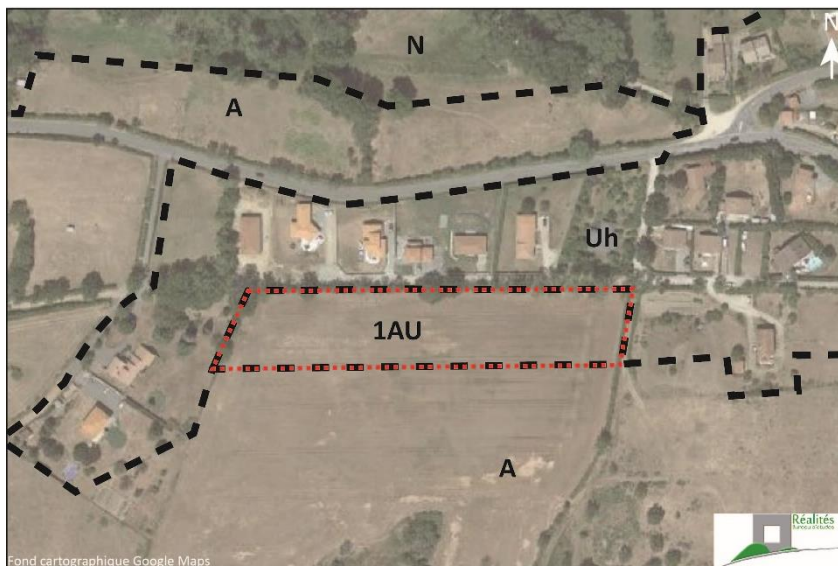
Schéma d'illustration

A4. LA BORIE – PRE CERF NEUF

1. Descriptif :

Il s'agit d'une parcelle située dans la continuité du lotissement en cours de réalisation, sur le hameau du Pré-Cerf Neuf. Il s'agit du hameau le plus important en terme d'organisation urbaine, et le plus proche du bourg de Teilhède.

Le secteur est classé en zone 1AU.



2. Objectifs :

- Conforter le développement sur le hameau de Pré-Cerf-Neuf, hameau le plus proche du bourg
- Organiser un développement en épaisseur, dans la continuité de la dernière opération communale.

3. Superficie :

- La zone 1AU représente environ 8 455 m².

4. Principes de composition :

Ouverture à l'urbanisation :

- Secteur ouvert à l'urbanisation, au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux.
- Secteur concerné par le risque de retrait-gonflement d'argile : les dispositions nécessaires pour prendre en compte la présence de ce risque doivent être prises.

Mixité fonctionnelle :

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant.
- La réalisation de logements groupés/mitoyens ou en bande sera recherchée en priorité. Le bâti sera « fractionné » et ne pourra pas, pour cela, être composé que d'un seul ou de deux seuls ensemble(s) continu(s).
- L'opération respectera une densité moyenne globale de l'ordre de 15 logements à l'hectare minimum.

Insertion urbaine et architecturale :

Les constructions devront s'implanter à proximité de la voie située au Nord du tènement, afin de privilégier une exposition Sud des jardins.

La volumétrie, l'implantation et l'insertion des constructions devront être réfléchies afin de maximiser les apports solaires en hiver, tout en préservant des espaces abrités en cas de canicule. La création d'espaces d'intimité pour chaque logement doit être recherchée.

Le long de la voie de desserte située au Nord, un aménagement paysager sous forme de haie d'essences locales et variées, de l'alignement d'arbres existant sera à préserver/recréer.

Les limites séparatives au sein de l'opération seront principalement composées de haies d'essences locales. Elles ne seront pas composées d'une seule essence.

De manière générale, les espaces libres (ne comprenant pas les accès) autour des constructions seront perméables, de même que les espaces de stationnement extérieur.

La production de logements à énergie passive sera recherchée, de même que l'utilisation d'énergie passive.

L'installation de systèmes de récupération d'eau de pluie sera également recherchée.

Le recours aux énergies renouvelables (à l'exception de l'éolien) sera recherché, mais ne devra pas être réalisé au détriment de l'insertion paysagère de l'opération.

Desserte et stationnement :

Les accès se feront depuis la voie communale située au Nord du tènement.

Un point unique de collecte de déchets sera créé à l'entrée de la zone 1AU.

Des systèmes de récupération d'eau de pluie seront mis en place.



Schéma d'illustration

A5. CHAMP SAINT PIERRE

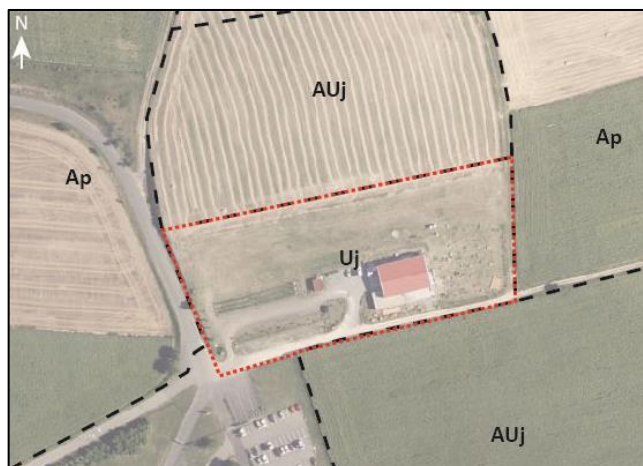
1. Descriptif :

Il s'agit d'un tènement partiellement urbanisé, situé au sein de la zone d'activité du Champ Saint Pierre.

Le secteur est classé en zone Uj.

2. Objectifs :

- Permettre à une entreprise existante sur la commune de pouvoir se développer.
- Permettre la création d'emplois afin de maintenir un indicateur de concentration d'emplois satisfaisant.
- Réaliser un aménagement qualitatif prenant en compte les enjeux environnementaux et paysagers du site.



3. Superficie :

- Le périmètre de l'OAP représente environ 11 700 m².

4. Principes de composition :

Ouverture à l'urbanisation :

- Secteur ouvert à l'urbanisation, au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux.
- Secteur concerné par le risque de retrait-gonflement d'argile : les dispositions nécessaires pour prendre en compte la présence de ce risque doivent être prises.

Mixité fonctionnelle :

- Secteur à vocation économique.

Insertion urbaine et architecturale :

- La mise en œuvre d'une architecture sobre et minimaliste pour les locaux d'activités sera privilégiée. Elle garantit une articulation entre économie de projet, intégration au site et qualité environnementale. Dans ce sens, on évitera le recours à une profusion de matériaux disparates avec le respect d'une gamme restreinte assurant durabilité et entretien aisé. Les éco-matériaux et biosourcés seront privilégiés.





Images références : une architecture sobre et minimaliste

- L'implantation de petits volumes ou de volumes « fragmentés » seront préférés aux grandes unités bâties d'un seul tenant pour une meilleure intégration dans le contexte paysager.
- Lorsque le process de l'activité nécessite des grands volumes, afin d'assurer leur bonne intégration dans l'environnement large, on privilégiera :
 - o Des bâtiments à dominante horizontale ;
 - o La « fragmentation visuelle » des grands bâtiments ;
- Les toitures des bâtiments d'activités représentent souvent d'importantes surfaces d'un seul tenant. L'optimisation de ces surfaces pour de la production d'énergie et/ ou pour le verdissement des espaces urbanisés (végétalisation des toitures) sera recherchée.
- L'intégration des enseignes sera prise en considération dans la conception architecturale de la construction en relation avec l'architecture du bâtiment. Elles seront intégrées dans le volume du bâtiment.



Images références : intégration architecturale des enseignes

Performance énergétique

- Les nouvelles constructions, ainsi que la réhabilitation des bâtiments d'activité existants, devront respecter les normes liées à l'amélioration de la performance énergétique ou être innovantes en la matière.
- Les implantations respecteront une approche bioclimatique en prenant en compte les principes suivants :
 - o Tirer parti du contexte climatique du site et limiter les contraintes qui lui sont liées ;
 - o Orienter les entrées du bâtiment en fonction des vents dominants pour limiter les nuisances sur les personnes :
 - Positionner les locaux en fonction de l'orientation et des besoins en chaud et en froid ;
 - Utiliser les locaux non chauffés (zone de stockage, ...) comme zone tampon.
- Les bâtiments d'activités mettront en œuvre des dispositifs facilitant les économies d'énergie et la réglementation thermique en mettant en œuvre les principes suivants :
 - o Favoriser les économies d'énergie en mettant en œuvre des équipements performants répondant aux besoins du bâtiment, tout en étant économes en énergie ;
 - o Réfléchir à la mise en place d'une ventilation naturelle nocturne permettant de diminuer les coûts liés à la ventilation du bâtiment ;

- Privilégier l'isolation du bâtiment par l'extérieur ;
- Créer des ouvertures en toitures pour favoriser l'entrée de lumière naturelle au cœur du bâtiment et mettre en œuvre des protections solaires efficaces en fonction de l'orientation (vitrages à faible facteur solaire à l'Est et à l'Ouest ou protections verticales ou mobiles, protections horizontales au Sud...).
- Promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables (solaire thermique, solaire photovoltaïque, pompe à chaleur, ...) permettant de répondre aux besoins de l'activité et du bâtiment, mais ne devant pas être réalisé au détriment de l'insertion paysagère du projet.

Insertion des activités existantes / des futures activités dans l'environnement au sens large :

- La ZA du Champ Saint Pierre est située aux abords du Puy de Montauray. Elle s'inscrit au sein d'un paysage ouvert, présentant des sensibilités remarquables notamment en matière de co-visibilités. Il s'agira ainsi de viser la meilleure insertion paysagère possible du projet :
 - Les franges du site devront faire l'objet d'un traitement paysager soigné et qualitatif qui prendra la forme d'une trame arborée, arbustive et herbacée :
 - La végétalisation des limites du site permettra de créer des zones tampon entre l'urbanisation et les espaces ouverts environnant, en atténuant la « brutalité » de la transition entre de manière qualitative et utile ;
 - Elle permettra également d'assurer la bonne intégration du bâti et des aménagements dans le paysage. Une attention particulière sera portée aux plantations qui devront être choisies dans des essences locales non invasives. Les plantations en multi-strates seront privilégiées ;



Exemple de haie multi strates

- Au sein du site, l'exigence de qualité sera renforcée sur l'aspect paysager :
 - Les implantations du bâti et des installations seront réfléchies pour garantir un traitement qualitatif des façades. Les espaces techniques, logistiques et de stockage seront aménagés de manière à minimiser leurs perceptions.
 - Le traitement paysager sera aménagé pour valoriser les constructions ou/et les installations et assurer la lisibilité des activités dans un cadre de qualité ;
 - Un accompagnement arboré des abords des espaces de circulations et des aires de stationnements sera mis en œuvre, pour donner une certaine qualité à ces espaces et limiter la création d'îlot de chaleur.

Desserte et stationnement :

- Les accès par la voie située au Sud de l'OAP seront obligatoires.
- Les espaces de stationnement réalisés en extérieur devront être perméables, sauf si des contraintes réglementaires liées à la nature de l'activité imposeront d'autres dispositions. Dans ce cas, la réglementation en vigueur s'appliquera.
- Un espace dédié et abrité pour le stationnement des deux roues sera à aménager.

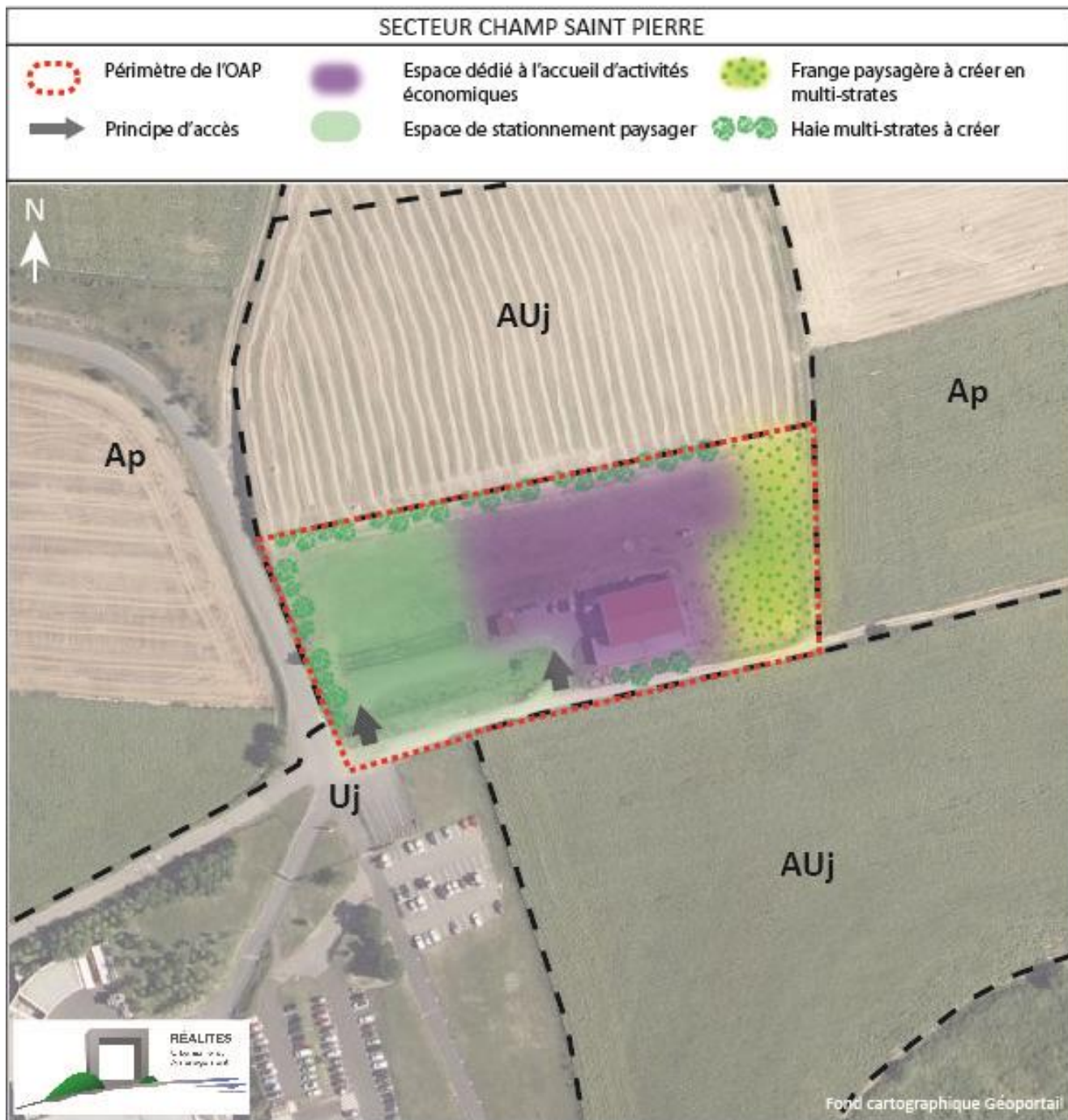


Schéma d'illustration

B. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE :

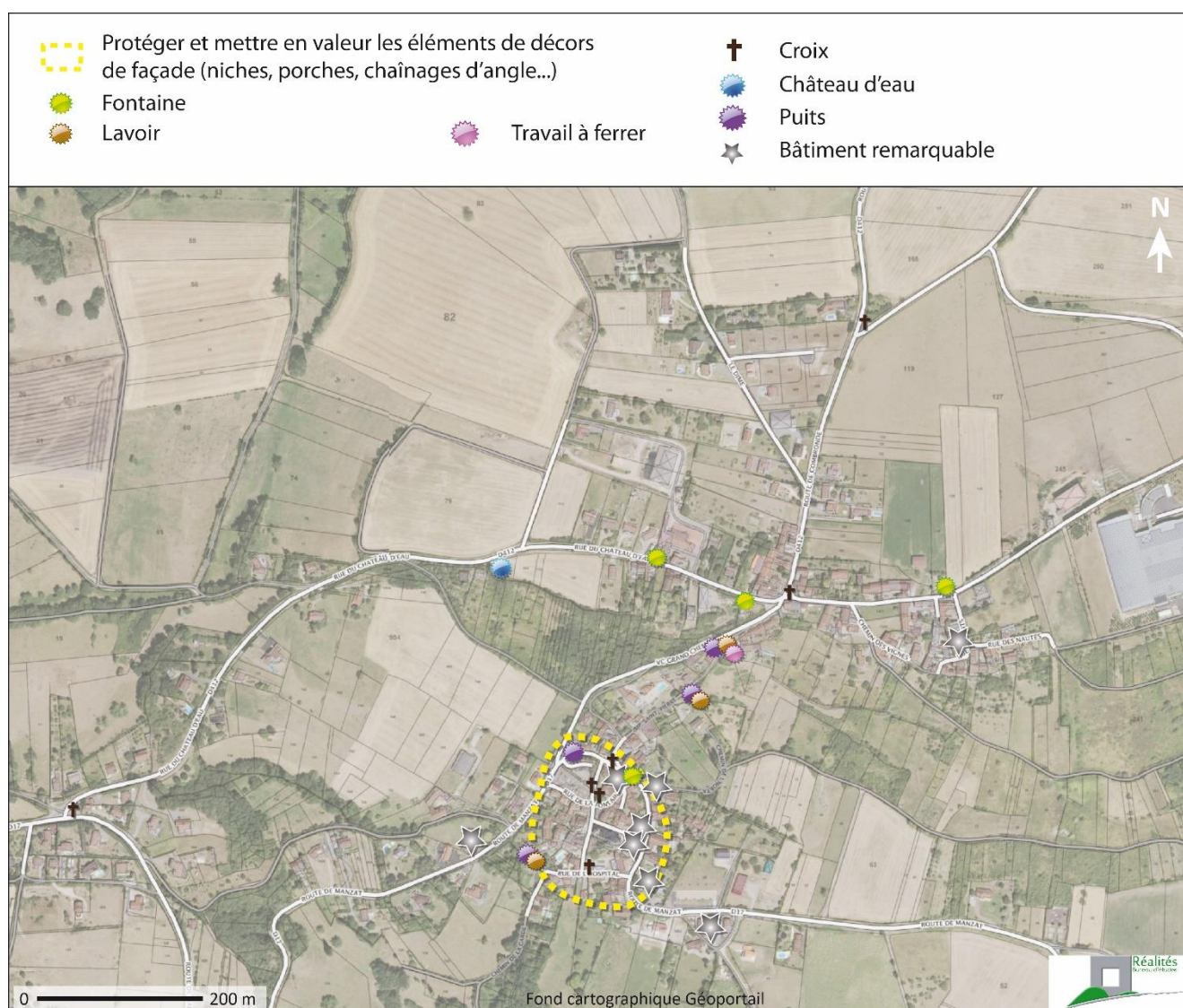
PATRIMOINE

1. Objectifs :

Le territoire de Teilhède se caractérise par une présence importante d'éléments divers liés au patrimoine culturel, culturel, rural,... Cette richesse du patrimoine est un atout déterminant pour valoriser le territoire, à préserver et à mettre en valeur.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation suivante permet de définir les actions et mesures visant à :

- Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine présent et des éléments paysagers l'accompagnant, en particulier **dans le bourg (zone UD)**. Une attention particulière doit être menée sur l'ensemble des éléments de patrimoine et de décors architecturaux **autour de l'Eglise (zone UD Sud)**, afin de valoriser le centre bourg.
- Inciter au développement d'espaces dédiés à des aménagements paysagers propice à l'installation d'élément de petit patrimoine **dans l'enveloppe urbaine du bourg (zones UD, Ue, Ug, UGd et 1AU)**,
- Mettre en valeur et préserver le petit patrimoine issu de l'histoire rurale du territoire, présent **sur l'ensemble de la commune**.



2. Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine présents et des éléments paysagers l'accompagnant, en particulier dans le centre bourg (zone UD Sud)

- Les éléments de décors architecturaux présents sur les façades

Le bourg de Teilhède se caractérise par la présence de très nombreux éléments qu'il conviendrait de préserver :

- Niches de façades,
- Arcs de décharge et encadrement en pierre ou en brique,
- Pierres d'angle,
- Corniche,...

La préservation et mise en valeur de ces éléments est vivement recherchée, leur restauration dans le cadre de projets de réhabilitation sera encouragée.

Dans le cas de démolition-reconstruction ou d'impératif technique, la création d'éléments de décors similaires au bâtiment traditionnel existant avant travaux sera également recherché. Cependant toute action pastiche, c'est-à-dire d'imitation non réalisée dans des matériaux de construction traditionnelle, est à éviter : Les encadrements, s'il y en a, seront préférentiellement réalisés en matériaux traditionnels (bois, pierre, brique) sans avoir recours à l'imitation.



Exemple d'éléments de décors en centre bourg de Teilhède, à préserver

✓ Les niches murales

Elles sont agrémentées de créations en céramiques locales donnant une identité propre au centre bourg.

Ces caractéristiques seront à préserver et mettre en valeur, en particulier pour les constructions visibles depuis la route de Manzat, traversant le centre bourg.



Exemple de niches de façade présentes, à préserver

✓ Les encadrements de baies et chaînages d'angles

Le principe constructif des bâtiments traditionnels présente des encadrements de baies en pierre ou brique, ainsi que des chaînages d'angles, qu'il conviendrait de préserver dans le cadre de rénovations.

Dans le cas de rénovation de façade, leur mise en œuvre originelle en légère saillie permet la réalisation d'un enduit qu'il conviendrait de ne pas recouvrir.



Exemple de principe de mise en œuvre de l'enduit par rapport aux encadrements maçonnés



Exemple de façade avec encadrement en pierre ou en brique, à préserver

✓ Les portes de grange

Les portes de granges, caractéristiques des bâtiments agricoles locaux, seront préservées dans le cadre des travaux de rénovation des bâtiments. Dans cet objectif, il conviendra d'éviter d'en modifier la ligne visible de construction par la modification du linteau, un remplissage maçonné total ou tout autre intervention structurelle. Les encadrements seront à préserver.

Exemple de traitement d'une porte de grange.

Linteau

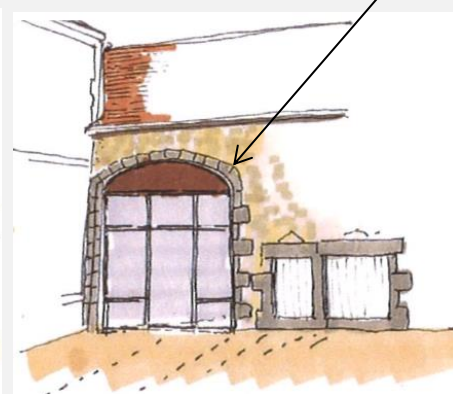


Porte d'origine



Adaptations possibles

Remplissages possibles : verre ou panneaux bois

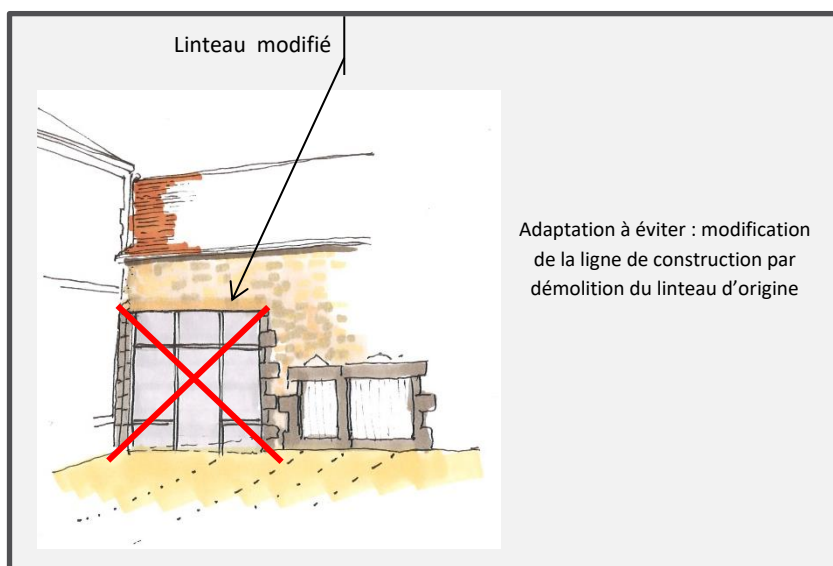




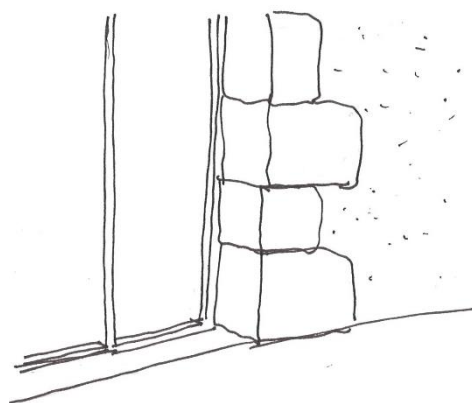
Exemple de porte de granges à préserver



Exemple de porte de Grange sur 2 pans décalés : à éviter



Les menuiseries venant clore ces percements seront préférentiellement posées en feuillure de façon à préserver le contour maçonné et une profondeur de tableau d'environ de 16 à 18 cm (suivant types d'encadrement d'origine)



✓ Les porches

Nombre de bâtiments du centre-bourg possèdent des porches ou balcon couvert.



Exemple de porches à préserver

Les porches couvrant la façade sur la totalité de sa hauteur seront à préserver : leur fermeture sera à éviter au maximum.

Par contre, dans le cas de balcons abrités, il est envisageable de fermer éventuellement par des menuiseries discrètes, posée en applique intérieure des poteaux de structure.



3. Inciter au développement d'espaces dédiés à des aménagements paysagers propice à l'installation d'élément de petit patrimoine dans l'enveloppe urbaine du bourg (zones UD, Ue, Ug, UGd et 1AU),


Le bourg de Teilhède dispose d'espaces de rencontre ou de passages qualitatifs, organisés autour d'un élément historique du patrimoine, tel que les lavoirs, vigne ou autre élément de patrimoine et d'un espace paysager l'accompagnant. Ces lieux peuvent être accompagnés de mobilier urbain (bancs) et constituer de véritables repères au sein du tissu urbain.

Il s'agit de veiller :

- A leur entretien, ce qui implique également de préserver ou renforcer le mobilier urbain ainsi que tout éléments naturel ou construits permettant d'affirmer la position de lieu de rencontre. L'entretien se fait également par la préservation de points de vue paysager qui peuvent exister sur certains de ces lieux.
- A leur mise en valeur l'espace de rencontre public, c'est-à-dire de les maintenir ouvert au public (ce type d'espace se situant principalement en point d'entrée d'une liaison piétonne) ;
- A limiter l'imperméabilisation de ces espaces, afin de maintenir une image de jardin public. Pour les places publiques, lors de projet de requalification, des espaces de plantation permettront de créer cette image.

PLU DE TEILHEDE – OAP



 Lieux de rencontre à entretenir et mettre en valeur





4. Mettre en valeur et préserver le petit patrimoine issu de l'histoire rurale du territoire, présent sur l'ensemble de la commune.

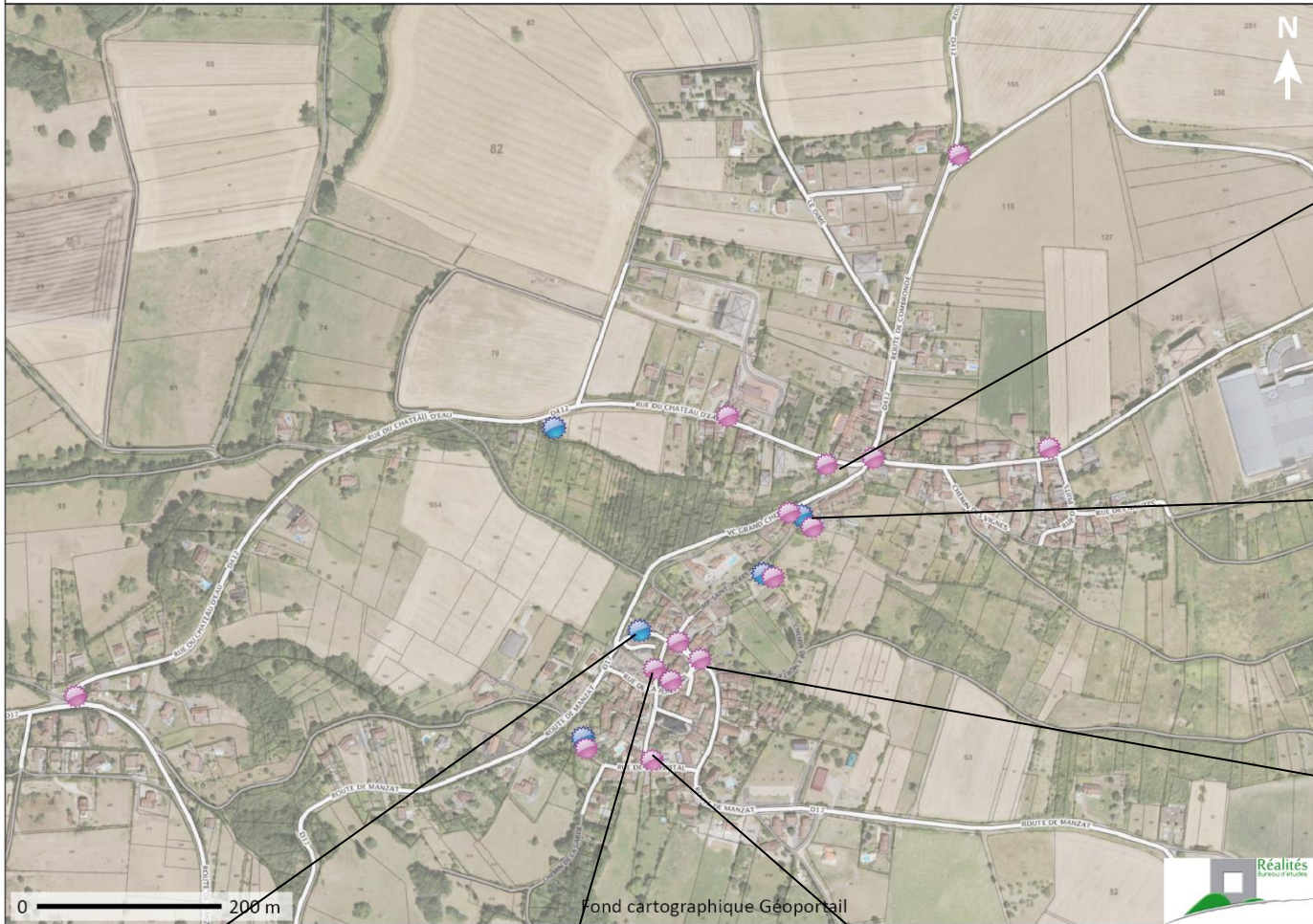
Le bourg de Teilhède accueille également plusieurs éléments relevant du petit patrimoine, sous forme de lavoirs, puits, croix, fontaines...

L'objectif est de préserver et mettre en valeur ce petit patrimoine, en maintenant sa visibilité depuis le domaine public. Ainsi, si le déplacement de l'un de ces éléments est nécessaire, il sera remplacé au plus proche de l'emplacement initial et maintenu visible.

Les travaux permettant leur mise en valeur sont également recherchés et encouragés.

PLU DE TEILHEDE – OAP

-  Fontaine - Lavoir - Croix-Travail à ferrer
-  Château d'eau - Puits/sources



Exemple de petit patrimoine présent en centre bourg à préserver et mettre en valeur.

C. LEXIQUE

Logement/ Habitat individuel groupé, mitoyen ou en bande :

Il s'agit de constructions d'habitation construites simultanément, accolées et juxtaposées sur au moins un côté du bâtiment (logements mitoyens, groupés) ou sur 2 côtés latérales (logements en bande).

Exemples : Logements en bande



Logement/Habitat individuel :

Constructions d'habitation non accolées à un autre bâtiment.

Exemples :



Opération d'aménagement d'ensemble :

Cette terminologie figure au code de l'urbanisme pour caractériser l'un des moyens d'équiper une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions. Le PLU peut ainsi imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Source : Réponse du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité publiée dans le JO Sénat du 07/01/2016