

COULANDON

Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme
Approbation 11.12.2025

SOMMAIRE

1. Les objectifs d'aménagements.....	3
2. La mixité fonctionnelle et sociale	5
3. La prévention des risques.....	5
4. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	5
5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	7
6. Les besoins en matière de stationnement.....	11
7. La desserte des terrains par les voies et les réseaux.....	12
8. Les réseaux	14
9. Les schémas d'aménagements	15
10. Prescriptions particulières pour les milieux naturels.....	18
La périphérie Est du Bourg	18
Le Centre-bourg.....	20
Hameau de la poterie	21

Les orientations d'aménagements au titre du R.151-8

Conformément à l'article R151-8 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement doivent au moins traiter :

- De la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- De la mixité fonctionnelle et sociale ;
- De la qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun
- La desserte des terrains par les voies et les réseaux.

Ces éléments sont traités ci-après.

Concernant la desserte en transport en commun, il n'existe pas de ligne régulière forte de transport en commun.

1. Les objectifs d'aménagements

Sur la densité et les formes urbaines

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière est proscrite.

Les densités sont indiquées sur le schéma en fin de document.

Pour chacune des opérations :

- Les vis-à-vis entre les logements, entre les terrasses ou balcons des logements, devront être évités (notamment par des décalages et des décrochés dans les volumes qui devront être aménagés)
- Des espaces extérieurs privatifs devront être aménagés : jardins, grandes terrasses pour chaque logement ;
- L'habitat groupé par 2 garages, sous forme de « plot » est interdit.



Exemple d'un front bâti
Les Hauts de Grésigny (Saint Pierre la Palud, 69)



Exemple d'un front bâti
Les Hauts de Feuilly (Saint Priest, 69)



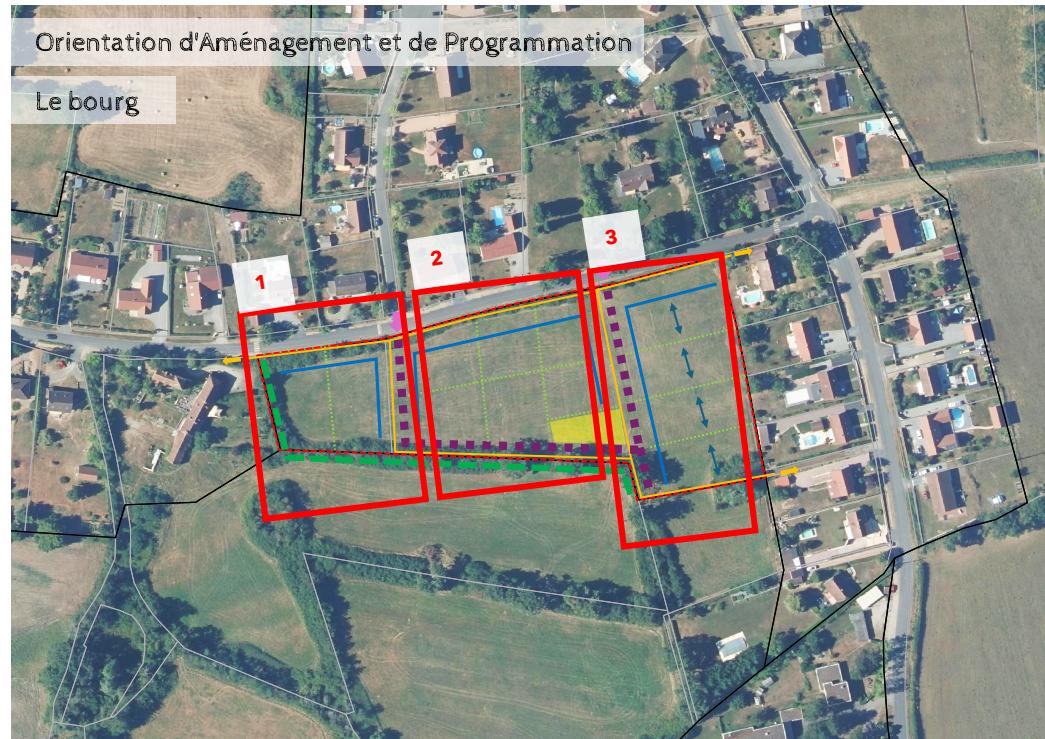
Exemple d'un habitat groupé par les garages sous forme de « plot »
(Ste Foy l'Argentière 69)

Les objectifs de phasage de l'urbanisation

Afin d'encadrer les aménagements et de prévoir au mieux le développement communal pour les années à venir, il est mis en place une programmation de l'urbanisation.

L'objectif de ce phasage est de permettre aux équipements d'être en mesure d'accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux arrivants

Les zones	Le mode d'urbanisation	Le phasage
AUa	Cf aménagement ci-contre	
AUb	Aménagement en une seule opération d'ensemble	Les zones AUb, AUC, AUD et AUe ne peuvent pas s'urbaniser en même temps.
AUc	Aménagement en une seule opération d'ensemble	Chaque permis d'aménager devra être accordé avec un minimum de six mois d'écart.
AUD	Aménagement en une seule opération d'ensemble	
AUe	Aménagement en une seule opération d'ensemble	



Aménagement en 3 phases

Chaque carré rouge représente une phase.

La phase 2 commence quand la phase 1 fait l'objet de permis de construire délivrés

La phase 3 commence quand la phase 2 fait l'objet de permis de construire délivrés

2. La mixité fonctionnelle et sociale

En plus de la destination « logement », il est ponctuellement autorisé :

- Les équipements d'intérêt collectifs

3. La prévention des risques

Les sites identifiés ne sont pas situés dans des zones à risques cartographiées (aucune zone inondable ni de glissement de terrain par exemple).

Afin de limiter le risque du ruissellement, un système de récupération des eaux de pluie doit obligatoirement être créé pour les demandes de permis de construire d'habitats neufs

4. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les hauteurs

Les hauteurs aux faitages et les niveaux maximaux des constructions sont mesurés à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur des logements est limitée à 9 m au faitage (R+1)..

La hauteur maximale des annexes est de 4 m au faitage.

Les hauteurs devront s'intégrer dans l'environnement bâti en harmonie avec les hauteurs des constructions existantes sur les parcelles adjacentes.

Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public

Retrait minimal de 3m.

Un front bâti de type villageois doit être créé. L'objectif est la réalisation d'un nouveau quartier bien ordonné.

Un front bâti villageois désigne la ligne continue formée par les bâtiments qui bordent une rue, une place ou un espace public dans un village.

Cette ligne n'est pas seulement géométrique : c'est un repère paysager, architectural et patrimonial qui structure l'image du village.

On y retrouve généralement :

- des maisons alignées ou faiblement décalées ;
- des hauteurs et volumes relativement homogènes ;
- des façades orientées vers la rue ;
- des limites bien définies entre espace bâti et espace public ;
- une implantation souvent en continuité, sans grands retraits.

Ce front bâti participe à l'identité : il donne une lecture claire du village, renforce l'impression de « rue » ou de « cœur de bourg », et souligne l'inscription du bâti dans la topographie.

Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives

- Implantation en limite si une autre construction à usage d'habitation est édifiée en limite (habitat groupé par exemple).
- Implantation avec un retrait minimal de 3m.

Pour les constructions à usages d'annexes :

Implantation en limite ou avec un retrait minimal de 3m.

Traitement paysager des espaces non bâtis

Les haies et les arbres à créer/à conserver figurent sur l'OAP ci-après.

Les espèces végétales utilisées seront variées constituées de plusieurs espèces locales ainsi que des feuillus.

Les espèces exotiques classées envahissantes sont interdites.

L'espace non imperméabilisé doit représenter au minimum 100 m² et 25% de la parcelle. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans cette surface s'ils sont plantés. Ce calcul s'applique également en cas de division parcellaire (sur l'ancienne et sur la nouvelle parcelle détachée).

Les aires de stationnement, situées en dehors des lots à construire, doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 4 places. Elles seront dans la mesure du possible végétalisées au sol.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes (de type noues paysagères).



Exemple d'une haie variée.

Autorisée dans le PLU



Exemple d'une haie monospécifique.

INTERDITE dans le PLU

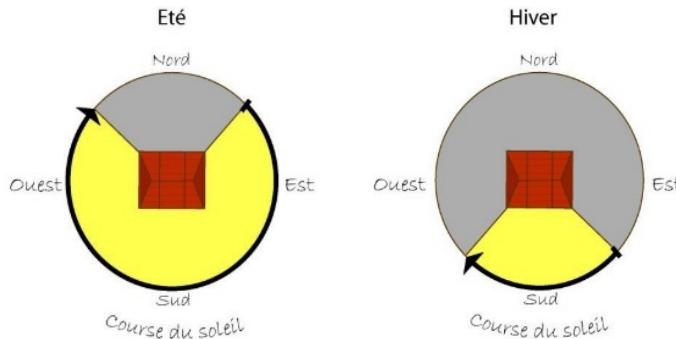
5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions devront veiller à limiter au maximum les ombres portées sur les constructions d'habitations. L'accès des RDC au soleil est imposé.

La végétation existante devra être prise en compte. Il en est de même pour la végétation à venir, en s'assurant que les espèces choisies n'auront pas d'impacts négatifs sur les apports solaires. Les espèces à feuilles caduques au Sud des constructions sont préconisées. (Elles serviront alors de masque solaire en été, et en hiver, elle laissera passer les rayons du soleil, qui chaufferont alors naturellement le logement).

Recommandation

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...). L'architecture contemporaine est admise. Elle n'est pas considérée comme extérieure à la région et doit suivre les règles suivantes.

Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néoclassiques à proscrire :



Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple.

Enduits, couleurs des façades (à l'exception des constructions légères)

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc (à l'exception des pierres).

L'enduit utilisé pour le traitement des façades sera de finition talochée et de teinte et de valeur proches de celles des pierres locales. La couleur blanche et les couleurs primaires (bleu, jaune, vert et rouge) sont interdites en grande surface.

Il est rappelé que les façades en pierres, en bois et végétalisées sont admises. Les bardages en zinc, bois, plastique pourront être autorisés à condition d'être intégré au mieux dans l'environnement proche et dans un projet d'architecture.

De plus, concernant les constructions à usages d'habitation, les couleurs devront être conformes à la palette de couleur mise en place par la commune (ci-après).

Enduits et couleurs des façades pour les constructions légères

Définition des constructions légères : *constructions légères sans fondation et d'une surface inférieure à 20m2 d'emprise au sol et/ou de surface de plancher*

Les couleurs vives et les couleurs primaires sont interdites.

Les couleurs devront être conformes à la palette de couleur mise en place par la commune (ci-après).

Les conteneurs en bardage métallique sont interdits.



Couverture et pentes des toits

Les constructions légères ne sont pas réglementées (cf définition ci-contre)

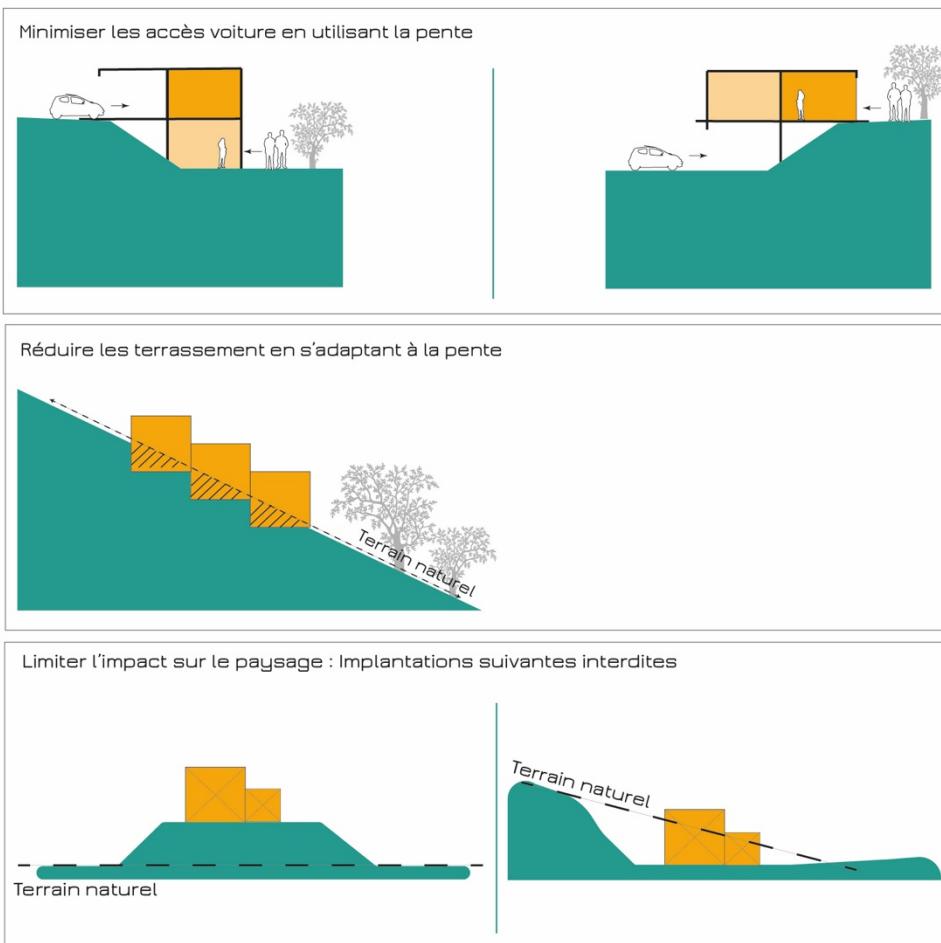
- Si les toitures ont des pentes :
 - o La pente des toitures maximale de toiture est de 45%
 - o Les toitures auront 2 pentes minimum.
 - o Une pente est autorisée pour les volumes annexes accolés à la construction principale.
- Les couvertures des toitures sont en tuiles ou tuiles vieillies de couleur rouge ou rouge nuancée. Les couvertures des vérandas ne sont pas réglementées. En cas d'extension d'une construction, les couvertures devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

Mouvements de sol, talus et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).

Dans les pentes, à partir de 10%, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :



La présence d'un vide sanitaire ne doit pas engendrer un rehaussement du terrain

Mouvements de sols

Les affouillements et exhaussement de sols hors emprise des constructions sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès aux garages enterrés ou semi-enterrés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère nécessaire :

- Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.
- La pente des talus ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés
- Les ouvrages de soutènement de petits éléments sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés.

Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour l'ensemble des constructions :

- La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public.
- La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du terrain naturel en limite séparative

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

Elles seront implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives. Les implantations en retrait sont proscrites sauf contrainte ou technique particulière.

En limites sur voies :

- Hauteur maximale des murs ou des clôtures pleines : 60 cm. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2mètre.

En limites séparatives

- Les clôtures pleines sont autorisées.
- Hauteur maximale des murs : 2 mètres.

Clôtures et matériaux

- Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.
- Les baches, notamment celles utilisées sur les clôtures à claire voie sont interdites.
- Les matériaux utilisés pour les murs bahuts, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les deux faces et seront en harmonie avec la façade de la construction principale.

Pour les murs de soutènement :

La hauteur maximale est 1 m de haut. Au-delà de 1m de hauteur de soutènement, les murs pleins de clôture sont interdits

1- Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

Les tuiles solaires imitant les caractéristiques des tuiles creuses ou romanes sont possibles.

2-Les paraboles et antennes de toit

Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

3-Climatiseur et pompe à chaleur

Les éléments techniques en saillie des façades sur voies sont interdits.

4-Dispositifs favorisant les économies d'énergies et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures

Les équipements non intégrables au bâti existant ne seront pas visibles de l'espace public.

5-Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ou au sol.

6- Ouvrages en saillie

Les coffres des volets roulants doivent être intérieurs lorsque cela est possible. Sinon ils seront masqués par un élément de décor type lambrequin (sauf impossibilité technique démontrée).

6. Les besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé : 2 places par logement sur le tènement de l'opération et 1 place visiteur tous les 2 logements, arrondis au chiffre supérieur.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction d'habitat collectif, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.

7. La desserte des terrains par les voies et les réseaux.

Les voies

Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Les accès principaux dessinés dans les orientations d'aménagement doivent être respectés.

L'aménagement des zones AUa et AUe doivent obligatoirement maintenir un accès aux parcelles agricoles adjacentes. L'accès devra être adaptées au passage du matériel agricole.

Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Cheminements mode doux

Les cheminements mode doux devront respecter l'orientation d'aménagement mis en place

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

Cet aménagement « mode doux » peut également être réalisé sur la voirie principale (comme sur la photo ci-contre), si celle-ci a été spécialement aménagée pour le partage des usages (piéton/voiture...)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, sauf en cas de pente trop importante rendant l'aménagement impossible.

La continuité des circulations devra être garantie depuis les entrées principales des constructions projetées.

La continuité entre les espaces publics et les espaces extérieurs privatifs devra être recherchée.



Exemple d'aménagement visant au partage des usages sur la voirie.

8. Les réseaux

Eau

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Assainissement en l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Les eaux de piscine :

Le rejet des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement. Il est possible dans le réseau pluvial après neutralisation de l'eau (pH, sel, chlore) et avec un débit de vidange adapté aux dispositifs d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales.

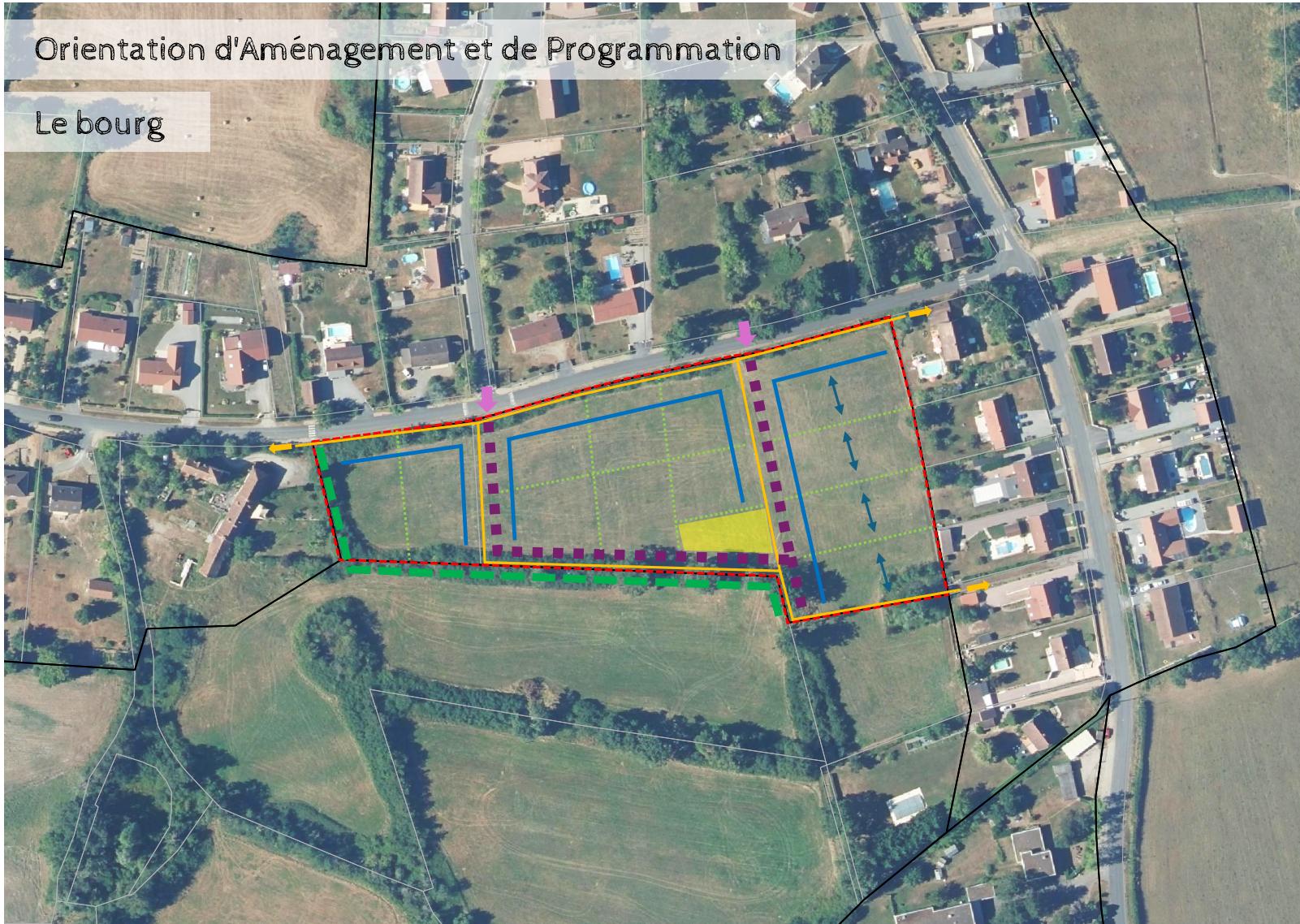
Toute construction nouvelle de plus de 50 m² ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales (rétention des eaux pluviales à la parcelle) de la parcelle (ou du tènement) et devra respecter le zonage d'eaux pluviales s'il existe.

Électricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique et devra être enfouie.

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques qui devront être enfouies.

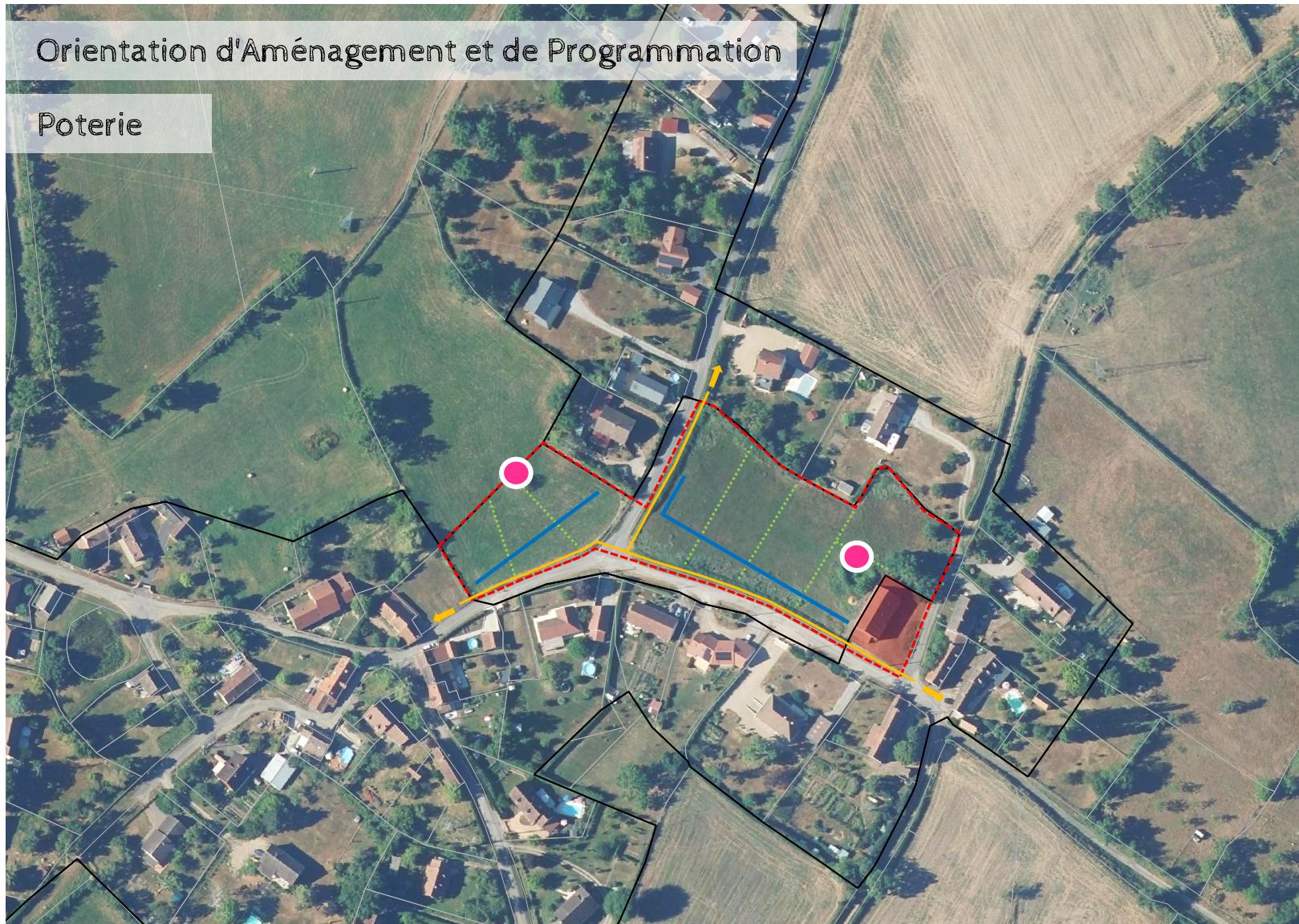
9. Les schémas d'aménagements



Légende:

- Périmètre de l'OAP
- Principe de voirie
- Cheminement piéton
- Espace public
- Front bâti
- Découpage parcellaire
- Sens dominant des faîtages
- Haie préservée
- Accès voirie





Légende:

- Périmètre de l'OAP
- Cheminement piéton
- Réhabilitation
- Front bâti
- Découpage parcellaire

Préservation des arbres remarquables et de la zone humide.

10. Prescriptions particulières pour les milieux naturels au titre de l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme sur la préservation des trames vertes et bleues

Le secteur Est du Bourg

Une vaste dent creuse est présente entre les zones pavillonnaires à l'Est du bourg dans le secteur des Belins. Il existe donc ici un potentiel d'urbanisation important, notamment pour l'habitat individuel. Cette zone constitue ainsi la principale zone AU du projet de PLU, elle est classée AUa dans son zonage.

Les prospections mises en œuvre dans le cadre de la révision de ce PLU ont permis ici de mettre en avant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux commune mais protégées des strates arbustives et arborées. On retrouve ici le Rougegorge familier, les Mésange charbonnières et bleue, le Merle noir, mais aussi le Pinson des arbres et le Pic épeiche. Aucune espèce à enjeu n'a été recensée mais une riveraine témoigne de la présence régulière ici de la Huppe fasciée. Cette espèce cavernicole représente un enjeu de conservation régional assez fort au regard de son statut de menace en Auvergne.

Parmi les espèces remarquables, on retrouve notamment plusieurs espèces de chiroptères à enjeu de conservation régional assez fort ou moyen (Symbios a réalisé un inventaire succinct des chiroptères du secteur):

- ✓ Le Grand murin ;
- ✓ La Barbastelle d'Europe ;
- ✓ La Pipistrelle de Natusius ;
- ✓ La Grande noctule ;
- ✓ La Noctule commune



La strate herbacées est constituée de praires de fauche présentant un potentiel de diversité floristique significatif.

Le secteur est donc concerné ici par des enjeux et des fonctionnalités écologiques qu'il conviendra de préciser et compléter dans le cadre d'un aménagement. Les aménagement devront a minima éviter les haies bocagère.



Prairie de fauche et haie bocagère aux Belins - Symbios

Prescriptions

L'OAP expose un principe d'aménagement de voirie le long de la haie Sud conservée. Pour garantir sa fonctionnalité, une bande tampon d'au moins 5 m de large devra être conservée en l'état (végétation prairiale) et exempte de tous aménagements.

L'OAP prévoit l'aménagement d'un cheminement doux le long de la voirie en limite Nord. Cet aménagement devra permettre la conservation du linéaire de haie arbustive présent le long de cette limite de parcelle. Il pourra reprendre le principe du cheminement qui existe de ce côté de la voirie plus à l'Ouest, par le busage du fossé existant ici. Il est à noté par ailleurs qu'un cheminement doux est déjà existant, de l'autre côté de la voirie.

La partie Sud-Est du secteur défini en Zone AUa est concerné par un bosquet qui sert d'habitat pour les oiseaux locaux et de zone refuge pour la petite faune. L'aménagement de la parcelle devra permettre la conservation de ce bosquet pour éviter toute incidences sur les espèces protégées locales.

Dans le cadre de l'intégration écologique de l'aménagement, les limite séparatives devraient bénéficier de plantations de haie arbustives constituées d'essences locales. Le Prunelier et l'Aubépine sont les deux principales essences représentées dans le secteur.

Enfin, l'angle Sud-Est du secteur présente une déclivité qui favorise la stagnation des eaux de ruissèlement et des faciès méso-hygrophiles semblent présents. Si un aménagement est prévu ici, la vérification de l'absence de zone humide sur critère de végétation et/ou pédologique devra être assurée en amont. Plus globalement, une vérification de la présence de zones humides devra intervenir en amont de tous projets d'aménagement (lotissement).

Le Centre-bourg

En zone Est du centre-bourg, une autre dent creuse existe entre la place du Bourg et les habitation pavillonnaire présente à l'Est, le long de la rue Saint-Martin. Il existe donc ici un réel potentiel pour la densification du Centre-Bourg. Les deux parcelles qui constituent cette dent creuse sont classées en zones A_{Ub} et A_{Uc} au projet de PLU.

Cette parcelle est constituée d'un végétation prairiale mésophile. On retrouve en limite Sud, sur la partie Est, un linéaire de haie arbustive fonctionnel pour les oiseaux et les reptiles notamment. Un vieux Cerisier remarquable est présent en limite Nord de la parcelle. Cet arbre peut présenter des fonctionnalités pour les oiseaux et les chiroptères notamment.

L'OAP a pris en compte la présence du vieux Cerisier remarquable et le contexte prairial du secteur, en limitant son emprise le long de la voirie existante et en sortant de l'urbanisation les fonds de parcelle. Ces fond de parcelle sont classés en zone A.



Zones A_{Ub} et A_{Uc} et Cerisier remarquable aux abords Nord - Symbios

Prescriptions

L'OAP prévoit l'aménagement d'un cheminement doux le long de la voirie en limite Sud. Cet aménagement devra permettre la conservation du linéaire de haie arbustive présent le long de cette limite de parcelle, notamment en partie Est. Il pourra reprendre le principe du cheminement qui existe de ce côté de la voirie plus à l'Ouest, par le busage du fossé existant ici.

Dans le cadre de l'intégration écologique de l'aménagement, les limite séparatives devraient bénéficier de plantations de haies arbustives constituées d'essences locales. Le Prunelier et l'Aubépine sont les deux principales essences représentées dans le secteur.

Hameau de la poterie

Le hameau de « la Poterie », situé au Sud-Ouest du bourg de Coulandon, présente également un secteur de dent creuse dont la surface représente un fort potentiel de densification. Deux parcelles se voient ainsi classé en zones AUd et AUe au zonage de la révision du PLU.

En partie Est, la zones AUd, est encadré au Sud, au Nord et à l'Ouest par des linéaires de haies arbustives plus ou moins développés. Une dépression humide, représentée par une mare dont le niveau d'eau reste faible, est également présente en partie Est de la zone AUd. Cette mare est protégée par le zonage des zones humides de la commune dans le cadre de cette révision du PLU. Cette partie est également concernée par une étable pouvant servir de site de nidification ou refuge à l'avifaune anthropophile comme la Chouette chevêche, le Rougequeue noir ou le Moineau domestique par exemple. Au Nord de cette étable est présent un Chêne remarquable. La strate herbacée de la parcelle est représentée par une végétation prairiale méso-hygrophile *a priori*.

La zone AUe en partie Ouest présente quant à elle moins de potentialités écologiques. Elle est représentée par une végétation prairiale mésophile et n'est pas concernée par un encadrement de haies arbustives. Un Chêne est présent en limite Nord-Ouest de la zone AUe.

Prescriptions partie Est : Zone AUd

L'OAP prévoit l'aménagement d'un cheminement doux le long de la voirie en limite Sud et Ouest. Cet aménagement devra permettre la conservation des linéaires de haies arbustives présents le long de ces limites de parcelle. Il pourra reprendre le principe d'aménagement des cheminements doux présents ailleurs sur la commune, par le busage des fossés existant ici.

La partie Est de cette zone AUd concernées par des enjeux zones humides et arbre remarquable, devra être évitée dans le cadre de l'aménagement prévu. Cette partie devra être gelée pour éviter toutes incidences sur les zones humides identifiées, les espèces protégées et le patrimoine arboré.

L'OAP de la zone AUd devra prévoir la conservation les fonctionnalités de la lisière en limite Nord de la parcelle. Les constructions seront limitées en profondeur depuis le front bâti et devront garantir un non-aménagement des fonds de parcelles (jardins sur l'arrière permettant la conservation des fonctionnalités).

Une réhabilitation de l'ancienne étable est prévue à l'OAP de cette zones AUd. Dans le cadre de la prise en compte de la faune anthropophile, les combles devront être aménagées de façon à garantir un accès à l'avifaune et aux chiroptères. Si cette solution n'est pas envisageable, des nichoirs devront être intégré à la toiture (« tuiles nichoirs ») ou aux façades.

Dans le cadre de l'intégration écologique de l'aménagement, les limite séparatives devraient bénéficier de plantations de haies arbustives constituées d'essence locales. Le Prunelier et l'Aubépine sont les deux principales essences représentées dans le secteur (Prunelier majoritaire).

Enfin, des faciès méso-hygrophiles semblent présents dans a végétation prairiale qui constitue l'ensemble de la zone AUd. Dans le cadre de son aménagement, la vérification de l'absence de zone humide sur critère de végétation et/ou pédologique devra être assurée en amont. Plus

globalement, une vérification de la présence de zones humides devra intervenir en amont de tous projets d'aménagement (lotissement).



Dépression humide, haie arbustive et Chêne remarquable de la zone AUd- Symbios

Partie Ouest : Zones AUe

L'OAP de la zone AUe devra prévoir la conservation du Chêne présent en limite Nord-Ouest de la parcelle. Les constructions seront limitées en profondeur depuis le front bâti et devront garantir un non-aménagement des fonds de parcelles (jardin sur l'arrière permettant la conservation du Chêne en place).

Dans le cadre de l'intégration écologique de l'aménagement, les limite séparatives devraient bénéficier de plantations de haies arbustives constituées d'essence locales. Le Prunelier et l'Aubépine sont les deux principales essences représentées dans le secteur (Prunelier majoritaire).



JD Urbanisme

urbanisme@juliendallemagne.fr
06.49.62.78.29
Www.juliendallemagne.fr



PRO AND CO

proandco.urba@gmail.com
06 10 60 85 44
www.pro-and-co.fr



SYMBIOS

symbiosom@protonmail.com
06 59 69 00 73
<https://www.symbios-montavon.fr/>