

Département du PUY DE DOME
COMMUNE DE NOHANENT

DEMANDE DE CREATION

A.F.U. PUY VALEIX

SITUATION

4



GEOVAL S.E.L.A.R.L.
de GEOMETRES-EXPERTS
B.E.T. VRD

38 rue de la Sarliève – CS10012
63808 COURNON D'AUVERGNE Cedex
TEL:04 73 37 91 01 FAX:04 73 30 91 15
Email: cournon@geoval.info



ILOT ARCHITECTURE

18 rue Rabanesse
63000 CLERMONT-FD
TEL:04 73 91 73 00
FAX:04 73 91 73 53
archi@ilot.fr

FICHER

4_situation.doc

DATE

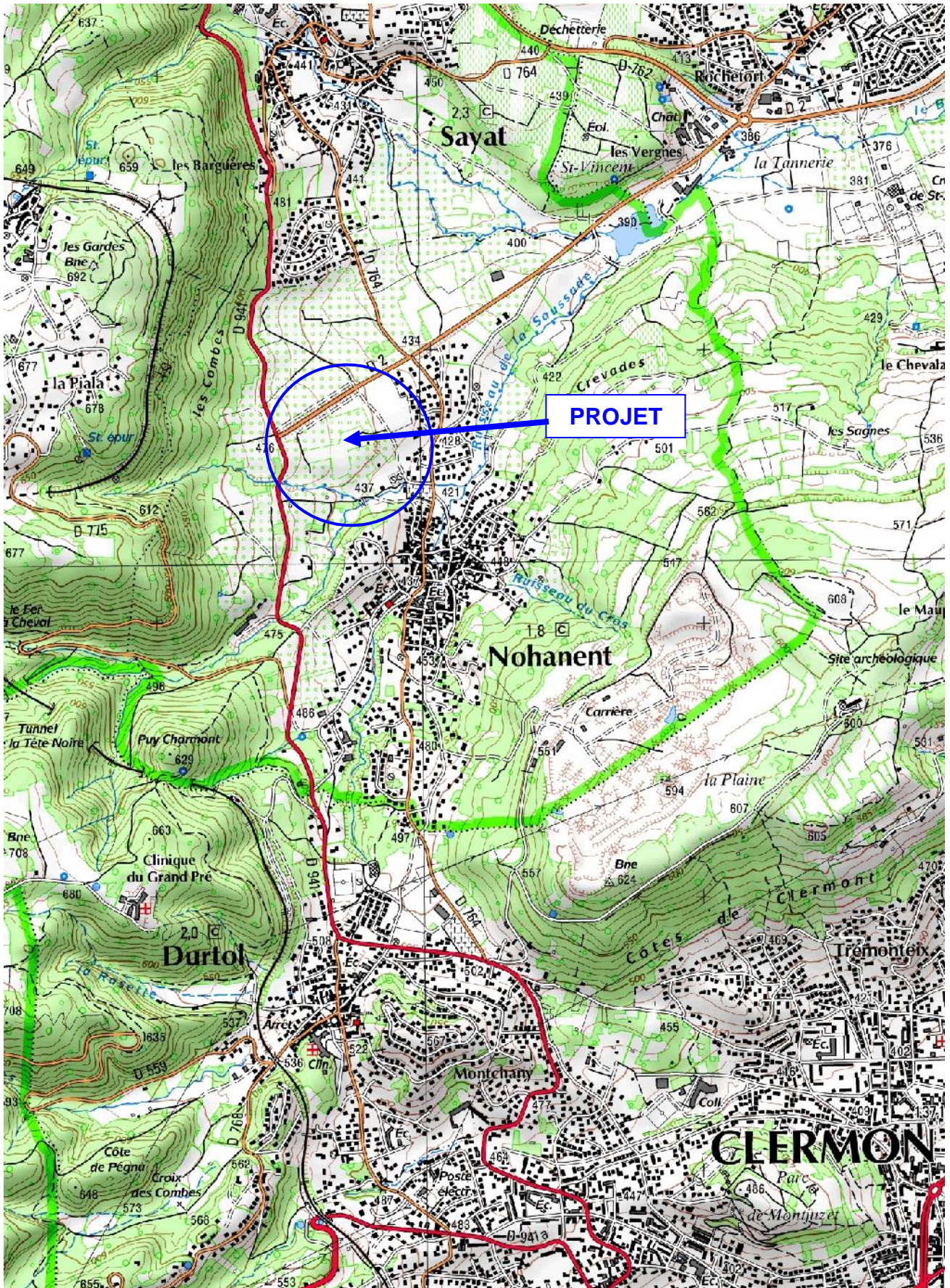
Janvier 2020

DOSSIER N°

C08554

PLAN DE SITUATION

Echelle 1/20000



NOHANENT | AFU PUY VALEIX | Etude complémentaire urbanistique et paysagère



PREAMBULE

Ce document est destiné à Clermont Auvergne Métropole. Il s'agit d'une étude urbanistique et paysagère en vue de la création de l'Association Foncière Urbaine Puy Valeix à Nohanent. Etablissant un diagnostic du territoire et du site d'implantation, cette étude permet de dégager les différents enjeux du projet. Elle met en avant des pistes de réflexions et de bon sens en terme « d'éco-aménagement ». A partir du référentiel de soutien aux projets rédigé par Clermont Auvergne Métropole, ce dossier a la volonté d'apporter les éléments d'une réflexion en termes de développement durable et d'éco-aménagement dans le projet de création de ce nouveau quartier Puy Valeix.

Cette étude a été annexée au dossier de création de l'AFU Puy Valeix.



1 – DIAGNOSTIC

SITUATION ET IMPLANTATION

Contexte géographique de la commune : Nohanent fait partie des 21 communes qui forment Clermont Auvergne Métropole depuis 1993. Elle est située au Nord/Ouest de l'agglomération clermontoise. A 15-20mn du centre-ville de Clermont-Ferrand. Elle fait également partie du Parc Naturel des Volcans d'Auvergne.

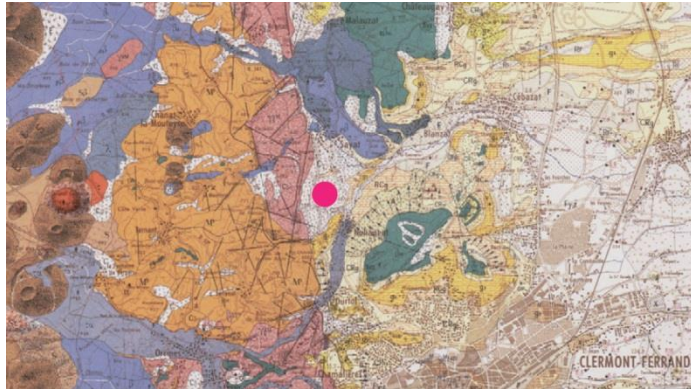
Synthèse urbaine, paysagère et démographique de la commune : La commune s'étend sur une surface de 4,2 km². Le village s'est développé sur un axe Nord / Sud au creux d'un vallon, le long de la route reliant Durtol à Blanzat. Elle s'est développée sur les terrains à la topographie la plus avantageuse. Elle est actuellement bornée au Nord par la Départementale 2 et à l'Ouest par la Départementale 943 qui contournent le village.

Nohanent est bordé à l'Ouest et à l'Est par des forêts implantées sur les versants du vallon. Au Nord du village et au-delà de la RD2, des terres agricoles sont exploitées. Point remarquable, des percées vertes pénètrent au cœur du village notamment celle qui accompagne la route de Clermont au Sud.

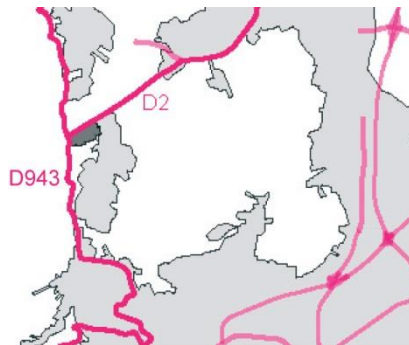
Sa population augmente constamment (1096 personnes habitent la commune en 1968 pour atteindre 1873 habitants en 2008 (source INSEE)). Dans le même temps, son urbanisation a connu le même essor. De nombreux lotissements ont vu le jour pour former des poches urbaines éparses autour du centre bourg. Afin de répondre à la demande de nouveaux logements émanant de familles souhaitant s'établir durablement sur la commune, la municipalité souhaite développer son territoire en proposant un nouveau quartier qui s'inscrit dans une démarche d'éco-aménagement.

En donnant une image de village en pleine nature, mais à proximité de la plus grande ville de la région, Nohanent réunit tous les avantages pour en faire un territoire attractif avec un cadre de vie agréable.

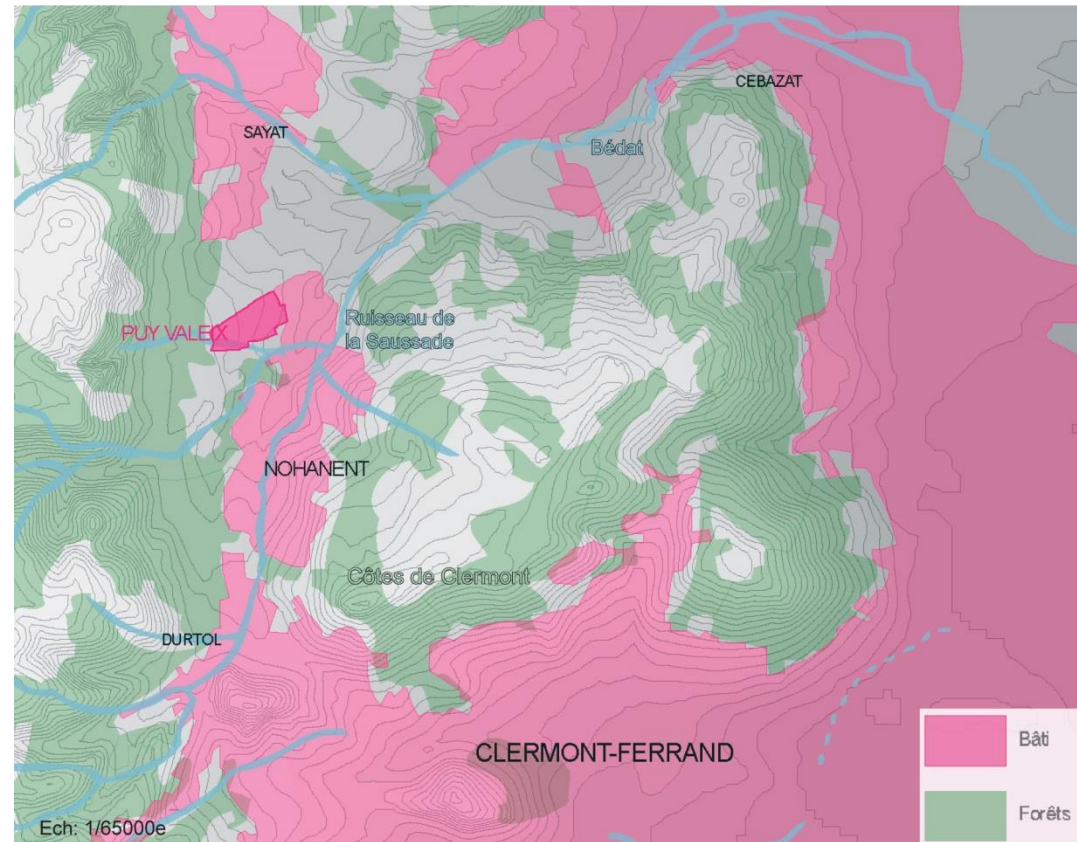
Contexte géologique : zone de basculement entre coteaux volcaniques et plaine alluviale, Puy Valeix s'installe sur une zone de déjection de diverses natures, lui conférant sa situation en promontoire bien exposé, ainsi qu'une bonne fertilité des sols.



Contexte urbain : une implantation stratégique à la rencontre de 2 axes, la D943 et la D2, drainant des flux de circulation importants à l'échelle de l'agglomération clermontoise, et bouclant les connexions N/S entre Clermont et Cébazat.



Contexte à l'échelle territoriale : Le site de Puy Valeix s'inscrit dans la continuité de la masse bâtie qui s'étend depuis Clermont-Ferrand au Nord de Nohanent, en englobant également Durtol. Les côtes boisées à la topographie inconfortable constituent à l'Est comme à l'Ouest le cadre à cet étalement ainsi limité dans le vallon. Le contact très proche de l'urbanisation à la forêt constitue un atout particulier de ces zones, qui conservent un lien très fort au cadre naturel.

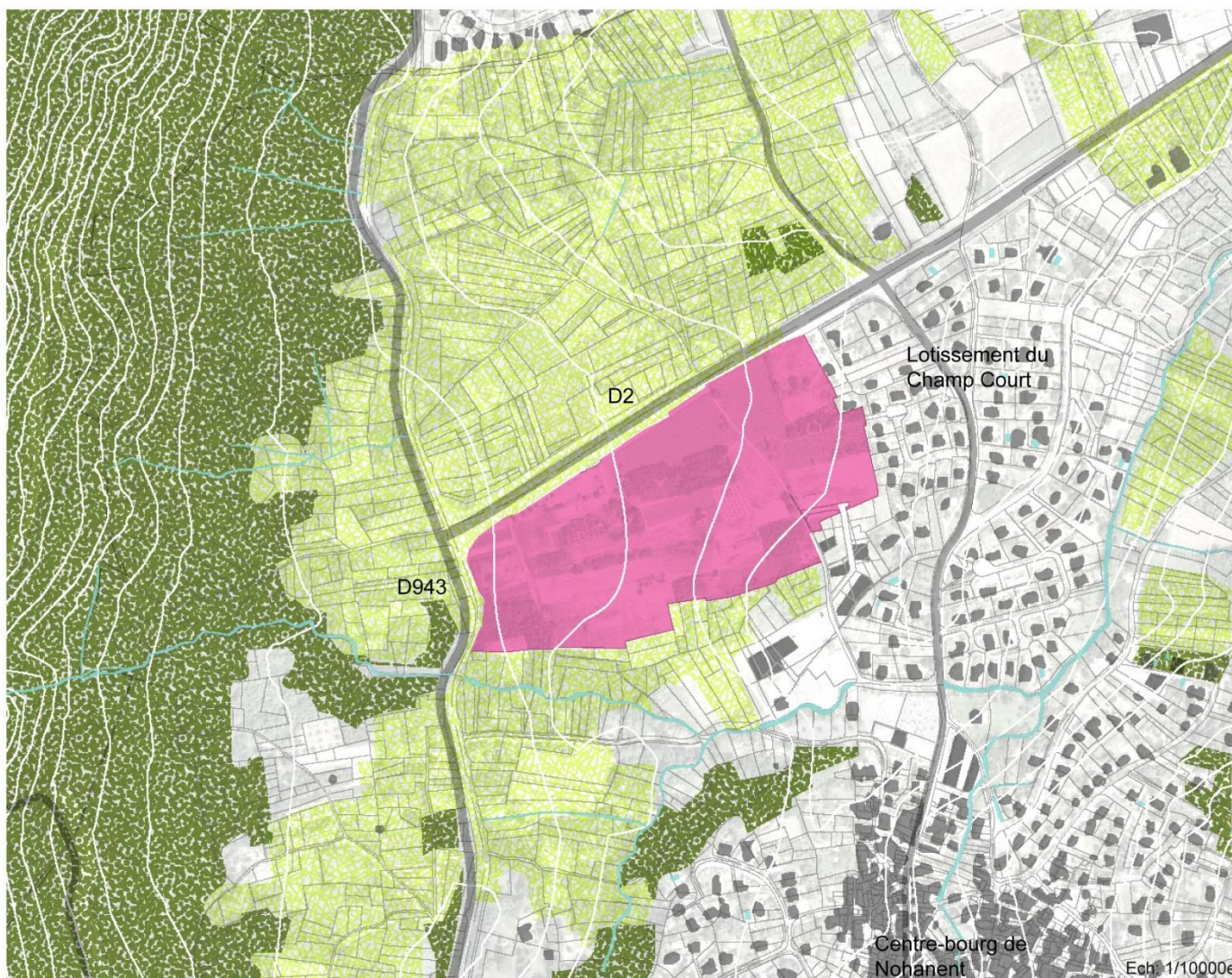




Contexte géographique proche :

Le site de Puy Valeix, en situation de belvédère à l'aplomb des coteaux boisés, s'affranchit de la présence visuelle du fond de vallée dominé par l'urbanisation. Les vues lointaines sont dominées par les reliefs boisés.

Cerné dans trois directions par des espaces généreux vierges d'urbanisation, une sensation d'habiter 'à la campagne' est préservée par un contexte de petite agriculture de proximité (vergers, vignes, potagers...) et un parcellaire identitaire très préservé.



Le périmètre de l'AFU Puy Valeix est situé au Nord/Ouest de la commune et s'étend sur un peu plus de plusieurs hectares (la zone AUh à aménager a une superficie de 95 838 m²).

- Le site est délimité :
- Au Nord par la Départementale 2, la route des Varennes qui rejoint Blanzat
 - Au Sud par le complexe sportif de Puy Valeix et par une zone boisée
 - A l'Est par la Départementale 943 qui relie Durtol à Sayat
 - A l'Ouest par le lotissement du Champ Court récemment construit.

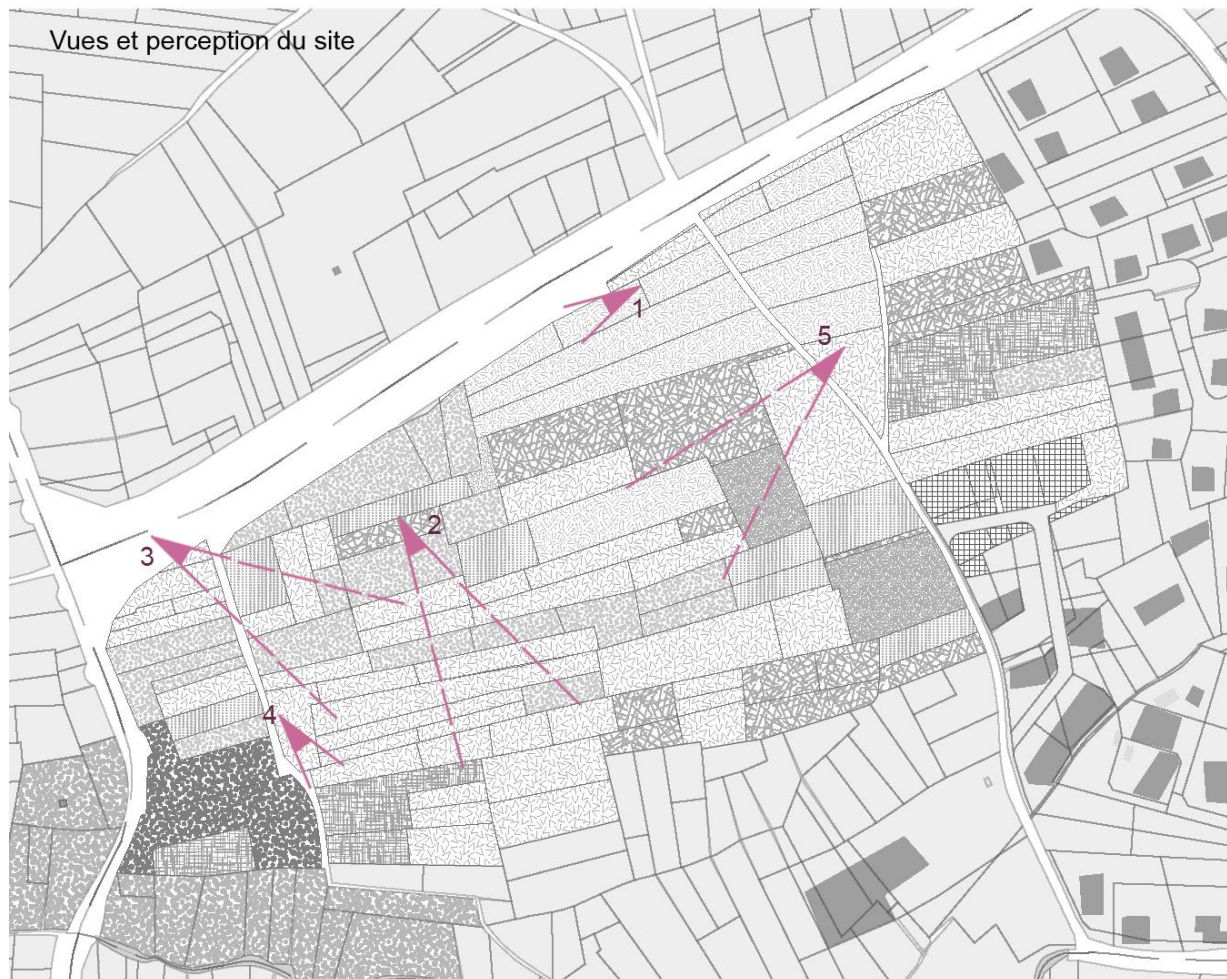


Les nombreuses typologies végétales et culturelles, du boisement dense à la prairie ouverte, et s'inscrivant dans un parcellaire donnant une orientation forte au site en cohérence avec sa topographie générale, forgent son identité de 'campagne de proximité' au site du Puy Valeix.

Une mosaïque de micro-paysages s'inscrivant dans un parcellaire orienté Est/Ouest



Un paysage construit sur la topographie particulière du site et qui laisse apparaitre :



- **Un paysage lointain ouvert :** une pente légère et continue permet une large ouverture sur le paysage au Sud/Est. Depuis certains points du site, la vue s'étend jusqu'à l'agglomération clermontoise. Au sud du site et au-delà de la frange verte qui surplombe le complexe sportif, on devine le centre bourg situé en contrebas. Au Nord et à l'Ouest, les montagnes boisées cernent le site.
- **Les éléments paysagers du site :** le site est parsemé de petits bosquets au milieu de jardins, de vergers et de parcelles agricoles. Au sud et à l'ouest, les zones boisées et les friches végétales masquent le paysage et laissent entrevoir les maisons qui se construisent en lisière sud du quartier (le long du chemin du Rivaleix).



Une route départementale générant bruit et vitesse



Une situation de belvédère sur la ville et sur les reliefs boisés



Des parcelles agricoles, vergers ou vignes structurants le paysage



Ambiance et structure du site

Seuls quelques cheminements permettent de traverser le site. La trame viaire apparait comme inachevée et en mutation (chemins agricoles, voies en enrobé, sentiers en impasse...).

Suivant l'endroit où l'on se situe, différentes ambiances paysagères et sonores apparaissent :

- Le chemin des Varennes : seule voie en enrobé sur le site, elle permet de relier la Départementale 2 au centre bourg. Cette voie n'est pas très large avec 3,60m et pas encore beaucoup utilisée. Depuis le nord de la voie, le niveau sonore est assez élevé du fait de l'accès à la Départementale 2. En bas du chemin, l'ambiance est plus calme ; seuls les habitants du lotissement voisin et les utilisateurs du complexe sportif empruntent ce chemin.
- Le chemin de terre au nord du site : il permet de desservir les parcelles situées au nord et à l'Ouest de Puy Valeix. Il est situé en contrebas de la route des Varennes. L'ambiance sonore bruyante est assez pesante avec une circulation sur la D2 rapide et continue. C'est pourtant l'endroit du site avec les vues les plus intéressantes et les plus ouvertes.
- Le reste du site n'est pas vraiment accessible par des cheminements. On passe d'une parcelle à l'autre plus ou moins facilement. Les friches, les vergers et les zones boisées forment une mosaïque. Au Sud/Ouest du site, une importante zone boisée crée une frange verte dissimulant les maisons individuelles qui continuent à se construire en bordure du chemin du Rivaleix.
- En limite sud de la zone de l'AFU, la pente est interrompue par une faille topographique qui sépare le site du complexe sportif.



Le chemin des Varennes.



Les sentiers et chemins de terre permettent d'accéder aux parcelles.



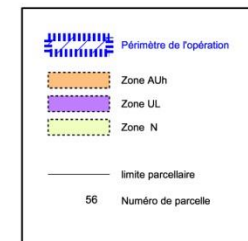
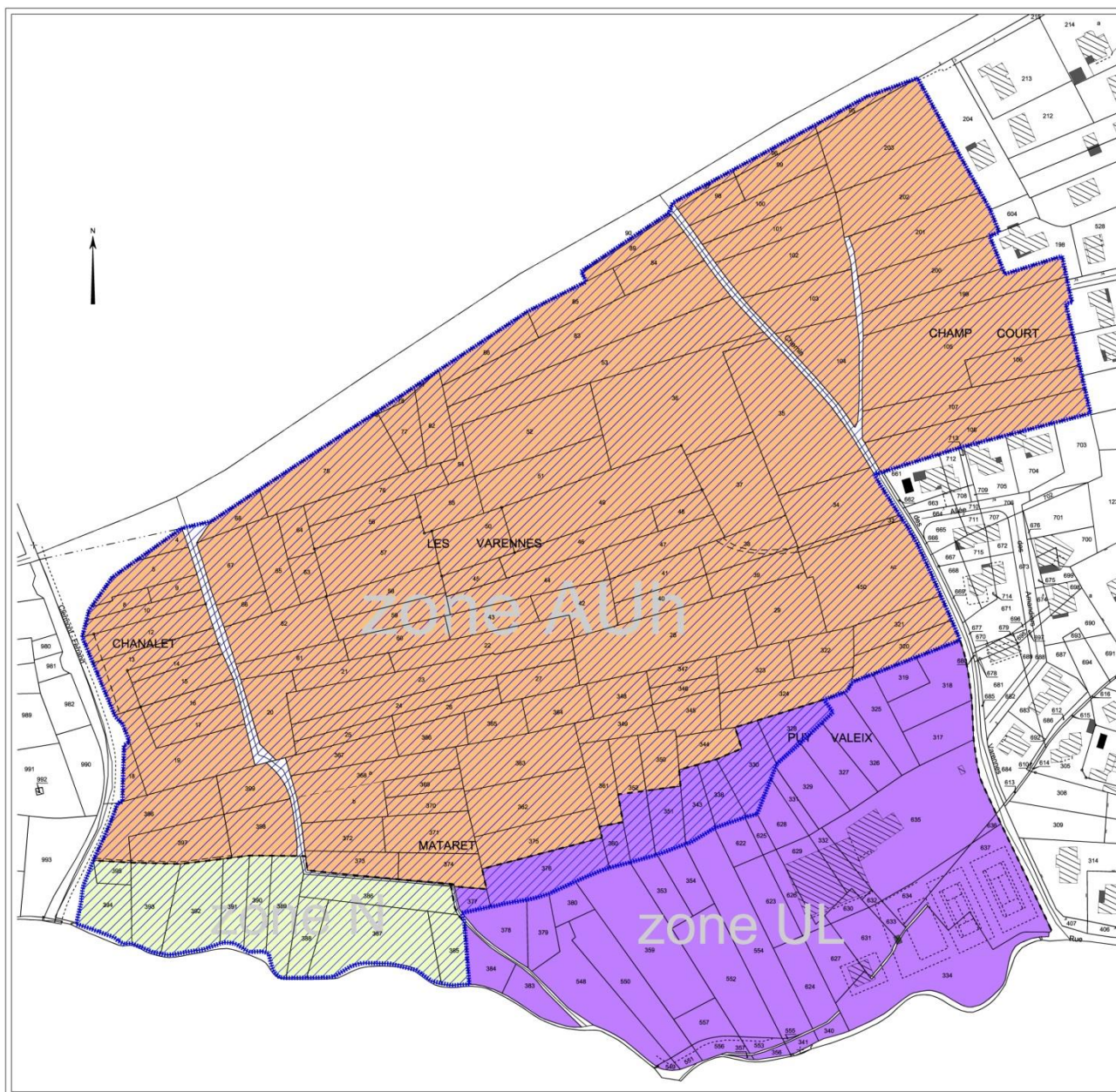


Le belvédère avec au premier plan le complexe sportif de Puy Valeix puis la vue sur la commune de Nohanent et les coteaux boisés.

Un des points forts du site est son ouverture sur le paysage ; sa position en aplomb du village favorise un cadre de vie agréable, fort appréciable. Malgré la proximité de la Départementale 2 et une circulation très présente, le site de Puy Valeix apparaît comme idéal pour devenir un quartier d'habitation, à proximité du centre bourg. La zone boisée épaisse au sud et la faille topographique permettent de le préserver de l'urbanisation croissante. Ces éléments deviennent des espaces de respiration afin de garder l'esprit de « campagne de proximité » intact.

L'imbrication de ces espaces naturels, agricoles et urbains pose les questions suivantes :

- La transition ville / zone naturelle et agricole
- Les modalités de gestion de ces espaces



Le site de Puy Valeix se situe en zone AUh ; il s'agit d'une zone non aménagée qui doit accueillir des constructions. Son urbanisation est principalement résidentielle. Elle est destinée à devenir une zone Uh.

PLAN CADASTRAL

Emprise de la zone AUh à aménager : 95 838 m²

(la zone N et la zone UL, voisines ne font pas partie de l'opération d'aménagement)

2 – PROJET D'AMENAGEMENT

En matière urbanistique, Clermont Auvergne Métropole a mis en place différents outils qui lui permettent d'appréhender de façon globale et concertée une véritable politique de l'habitat. Le but étant, que les communes ne se développent pas seules, qu'il y ait des principes clairs sur les politiques d'aménagements, urbaines et d'habitats.

Par l'intermédiaire du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) débuté en 2006, Clermont Auvergne Métropole a une réflexion sur le « bien vivre » et le « mieux vivre » dans l'agglomération. Il se fixe des objectifs d'aménagement durable afin de devenir une métropole de proximité. Concrètement, le scénario du SCOT ambitionne la création de 32 431 logements d'ici 2030 à l'échelle de Clermont Communauté soit 1 600 logements pour les communes périurbaines dont fait partie Nohanent (ce qui représente 5% des objectifs du SCOT).

De plus, depuis 2000, Clermont Auvergne Métropole travaille sur la mise en place d'un PLH (Programme Local de l'Habitat) avec un diagnostic pour le PLH 2 qui a été réalisé en juin 2012. C'est un outil de programmation qui doit répondre aux besoins en terme de logements tout en favorisant la mixité sociale et une bonne répartition des offres.

Clermont Auvergne Métropole travaille actuellement sur l'élaboration d'un PLUM (Plan Local d'Urbanisme Métropolitain) qui a pour but de fixer les modalités d'urbanisme au niveau des 21 communes de la Métropole.

C'est dans ce contexte que Nohanent se développe avec une augmentation constante de sa population depuis plus de 10 ans. Par l'élaboration de projet tel que le nouveau quartier de Puy Valeix, la commune s'inscrit dans une démarche d'aménagement durable basée sur une offre de logements diversifiée et une réflexion sur les espaces paysagers ou publics.

Commune de la deuxième couronne, Nohanent devient de plus en plus attractive pour de nouveaux ménages en recherche d'espaces, de paysages. En maintenant un équilibre entre l'urbain et le rural, la commune offre une qualité de vie très recherchée.

La commune de Nohanent a décidé de créer un nouveau quartier résidentiel sur le site de Puy Valeix. En effet, en septembre 2012, le Conseil municipal a délibéré pour la réalisation d'un « éco-aménagement » sur ce secteur agricole au Nord de la commune. Il s'appuie sur la politique d'habitat de Clermont Communauté qui valorise et soutient des projets d'habitat « éco quartier ».

Le projet a pour objectif l'installation d'une mixité au niveau de l'habitat, des modes de circulations, de l'aménagement des espaces verts. Il a pour ambition de se tourner vers une démarche d'éco-aménagement. Différents critères sont mis en avant afin de garantir une opération urbaine responsable.

Le projet de création de l'AFU de Puy Valeix date de plus de 5 ans et a été approuvé par les différents services consultés:

- Avis favorable de la paysagiste conseil du Puy de Dôme du 22 juin 2011
- Délibération du Conseil Municipal de Nohanent du 25 mars 2013
- Avis favorable des services du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne du 28 mars 2013
- Avis favorable de Clermont-Communauté du 16 Avril 2013
- Avis favorable de la Direction Départementale des Territoires concernant le projet d'aménagement du 28 mai 2013
- Enquête publique ouverte du 15 mai au 3 juin 2013
- Arrêté préfectoral du 25 juillet 2013 autorisant la création de l'AFU de Puy Valeix

Depuis 2015, le projet a été arrêté pour des problèmes de population scolaire.

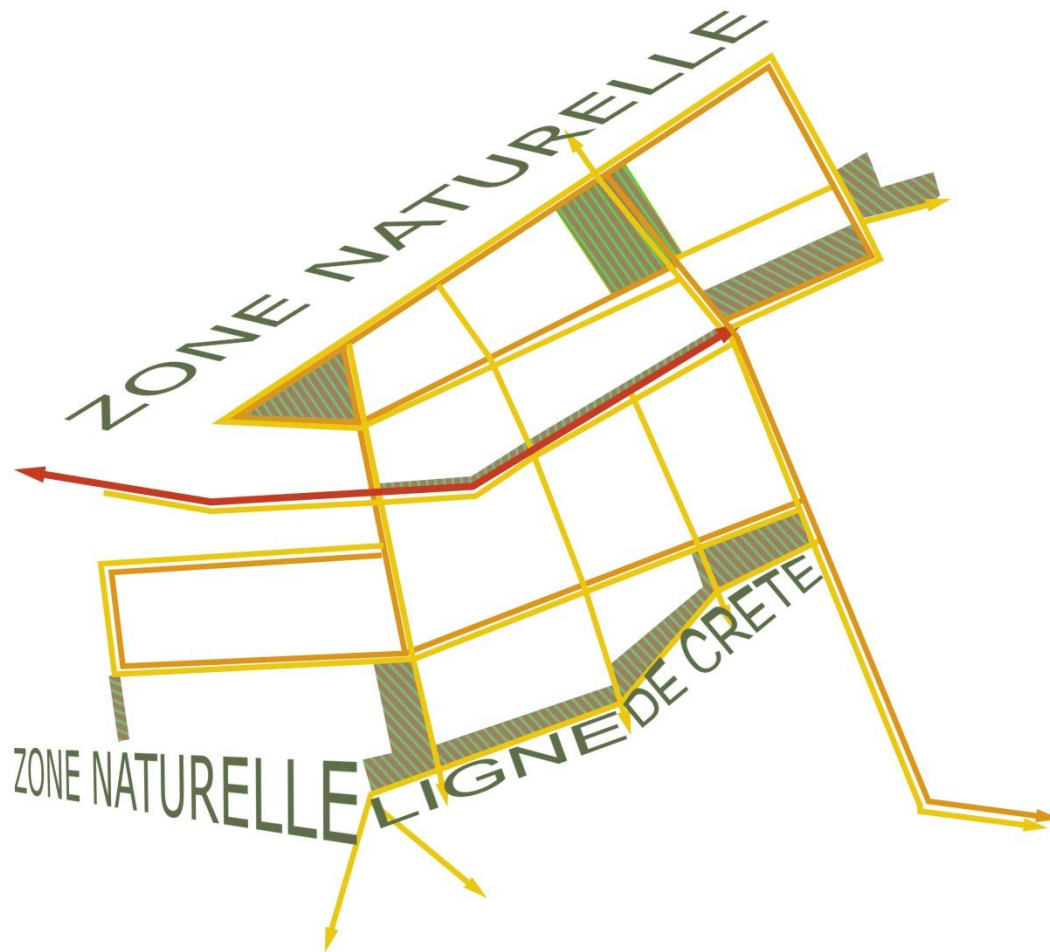


Schéma d'intention :

- Une voie structurante Est/Ouest
- Un maillage tourné vers les déplacements doux qui traversent le site
- Des espaces publics paysagés intégrés qui servent à la récupération des eaux pluviales
- Une urbanisation maîtrisée pour conserver les points de vue

D'une façon générale, le traitement des espaces publics laissera une large part à la valorisation du couvert naturel en évitant la transplantation d'un paysage rapporté à forte suggestion d'entretien.

Une mise en valeur de la ligne de crête au sud sera établie. Véritable zone tampon entre le quartier de l'AFU et le complexe sportif, l'implantation de cheminements piétons associés à des espaces publics tournés sur le paysage doivent appuyer la situation belvédère du site.

Désenclaver le futur quartier tout en maîtrisant les flux :

Il s'agit d'inscrire le quartier dans le maillage viaire existant, de créer des continuités urbaines. Ceci permet le développement d'un territoire équilibré afin d'assurer une meilleure gestion de l'aménagement et de l'urbanisme.

Plusieurs enjeux apparaissent :

- Intégrer la route départementale dans un système urbain cohérent
- Créer une trame viaire communale insérée dans le paysage
- Créer une trame de cheminements piétons qui valorisent la relation coteaux boisés / vallée.

Les problématiques de transport et des modes de circulations sont des enjeux majeurs aujourd'hui. Considérant que la plupart des foyers possèdent deux voitures, il convient de hiérarchiser les voiries, et de mettre la question de la mobilité au centre de projets d'habitat. Le projet doit offrir des choix au niveau des modes de déplacements. Ainsi, les déplacements doux sont mis en valeur, ils structurent d'ailleurs le site.

Différentes typologies de voiries sont ainsi créées dans l'AFU :

- une voirie principale reliant à la Départementale 943 et bouclant l'AFU est créée. Elle devient l'entrée principale du site depuis le rond-point existant à la jonction de la Départementale 943 et de la route des Varennes. Selon l'avis de Mme la Paysagiste-Conseil, il convient de hiérarchiser l'ensemble de la voirie en donnant de l'ampleur à cette voie. Avec une largeur totale de 15m, elle se constitue :
 - d'une piste cyclable d'1,50m
 - une bande plantée de 0,75m
 - des stationnements de 2,5m
 - de la voie automobile centrale de 5,5m
 - une noue plantée de 2,50m
 - d'un cheminement piéton de 2,25m
- L'accès par le chemin des Varennes. Seule liaison automobile existante, elle doit être revalorisée et repensée. Il s'agit ici de maîtriser la circulation et de ne pas en faire la voie d'entrée principale au village. Cette voie devient exclusivement réservée aux déplacements doux avec la création d'une voie piétonne et cycliste qui permet de rejoindre les sentiers de l'autre côté de la route D2.
- A l'intérieur du quartier, des voiries secondaires, pour certaines en boucle, permettent de desservir les différentes parcelles. Il s'agit de pouvoir desservir facilement l'ensemble des parcelles en évitant l'effet « raquette » qui sont trop souvent associé aux lotissements. Des parkings visiteurs sont intégrés le long des voies. Ces stationnements sont positionnés le long de la voirie principale ainsi que dans le quartier. Ces parkings sont intégrés au traitement paysager avec un revêtement perméable.

- Ces voies sont complétées par des cheminements piétons et cyclistes pour former un maillage de venelles rappelant la structure paysagère caractéristique du site. Ils doivent aussi servir à créer des connexions avec les autres quartiers résidentiels environnants. Afin de lier le futur quartier avec le complexe sportif situé en contrebas du site et le centre bourg, des cheminements piétons sont créés. Il s'agit de se servir de la topographie accidentée notamment avec la présence de la faille au sud pour créer des cheminements dans la pente dans l'esprit de sentiers de randonnées. Ces voies piétonnes sont des traverses vertes permettant les larges vues ouvertes sur le paysage.

Plan de principe du projet : persistance de l'identité végétale du site

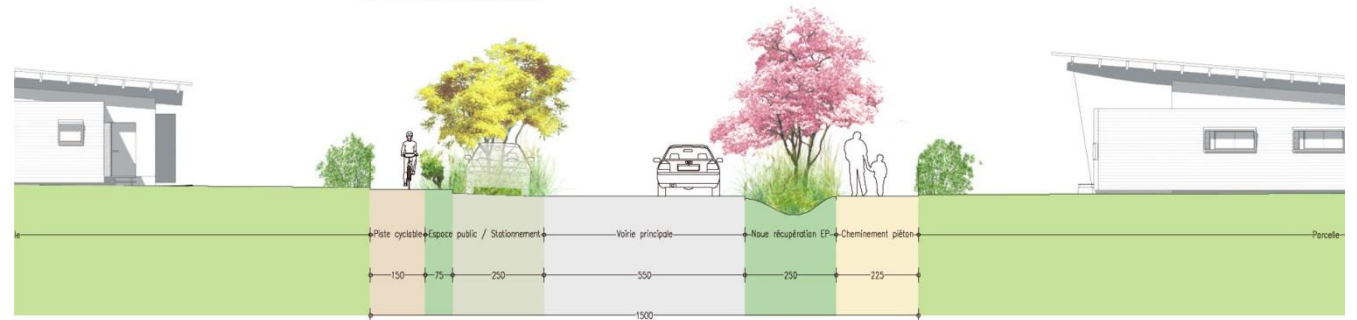
Parcs publics en bandes de typologies végétales variées, intégrant les bassins de rétention des eaux pluviales

Cheminements doux en connexion avec les espaces attenants au quartier (ruisseaux, villages, école...)

Coupe AA'

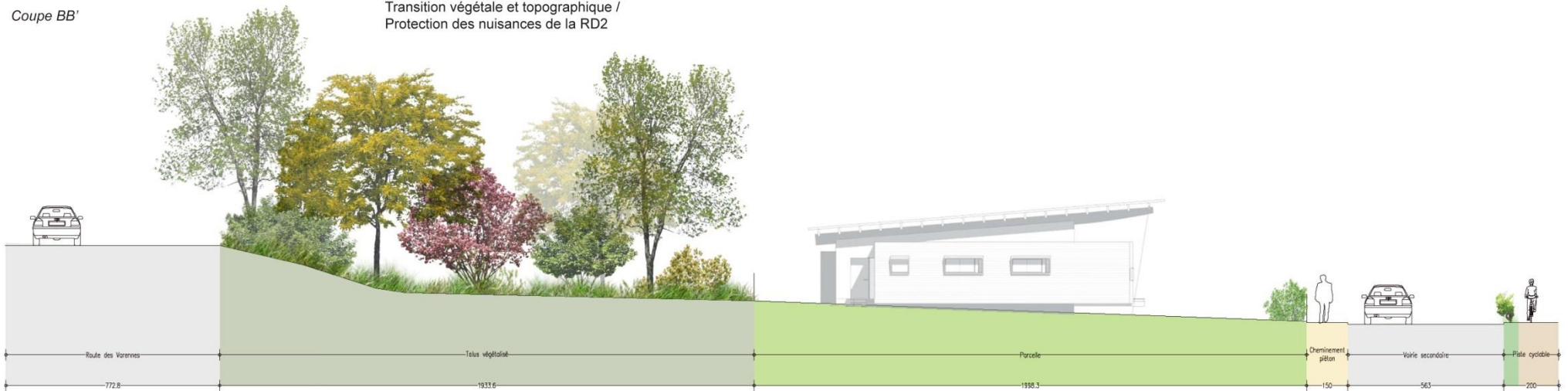
Espaces publics végétalisés
intégrant les stationnement et
les circulations douces

Noues plantées



Coupe BB'

Transition végétale et topographique /
Protection des nuisances de la RD2

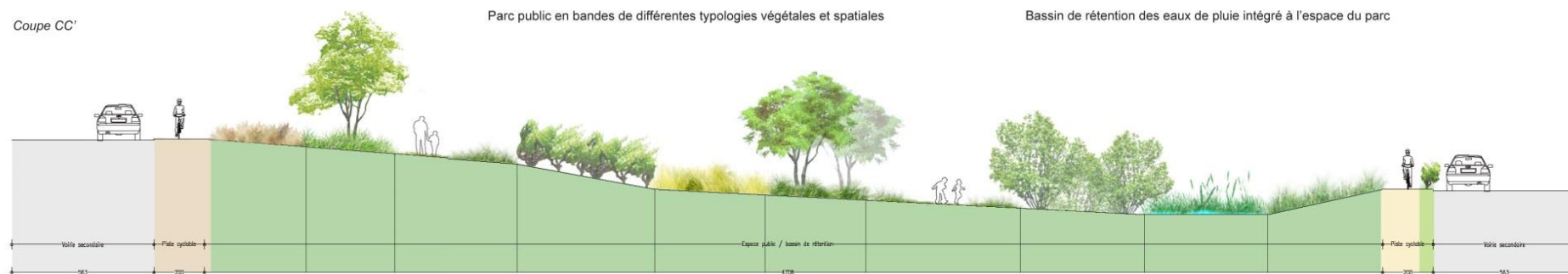


La richesse du lieu qui tient à ses qualités paysagère et à ses vues valorise le site.

La topographie en pente régulière permet d'orienter le parcellaire vers le sud favorable à un habitat passif. Cette implantation permettra de garantir les vues proches et lointaines tout en conservant la zone boisée au Sud/Ouest. Celle-ci permet de conserver une structure végétale cohérente. Cette pente permet aussi de faire un travail raisonné sur les espaces publics, les espaces privés et sur la récupération des eaux.

Plusieurs espaces publics sont positionnés dans le site. Ils sont dédiés aux usagers et offrent des zones humides d'infiltration. Ce sont des espaces singuliers et qualitatifs afin de créer un cadre de vie agréable. Certains de ces espaces peuvent constituer des réserves foncières propices à la construction d'un équipement de quartier. Ils sont complètement intégrés au milieu des parcelles privées ce qui permet aux habitants de s'approprier plus facilement ces lieux. Ces cœurs d'îlots offrent des lieux de regroupements (squares, jardins d'enfants...), ils se doivent d'être intégrés au maximum au bâti. Tous ces espaces sont reliés ensemble par l'intermédiaire des cheminements piétons et des pistes cyclables.

Les profils en travers proposés ne sont pas figés. Les études, plus approfondies, permettront de moduler les différents espaces.



Une programmation de logement incitant les mixités

Face à une demande croissante en matière de logements, il y a une vraie volonté de la commune et des acteurs de la vie locale de créer de nouveaux quartiers associant une mixité sociale, générationnelle, fonctionnelle et urbaine. Cette urbanisation doit permettre une composition parcellaire de surface et de densité réfléchie pour accueillir des logements exigeants en termes de qualité architecturale et environnementale.

Il est prévu deux typologies d'habitat :

- L'habitat en accession représentant 85% du programme de logements.
- L'habitat locatif social qui représente 15 % des logements.

Le règlement de la future AFU doit favoriser les logements passifs. La topographie incite les orientations Nord/Sud des bâtiments afin de profiter au mieux de l'ensoleillement et d'apporter une meilleure efficacité thermique. Sur la façade Nord, les ouvertures doivent être limitées et reportées sur les façades Sud et Ouest.

Le projet doit proposer des logements pour tous. Cela implique que la question de l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap doit être prise en compte. Il s'agit donc, par exemple, de rendre accessible PMR les rez-de-chaussée des habitats collectifs, de faciliter les déplacements sur les cheminements, les espaces publics.


Il s'agit bien, avec la création de ce nouveau quartier, d'encourager de nouveaux comportements en termes de mode de déplacements, de construction, de paysage. Penser en terme d'éco-aménagement implique d'avoir un raisonnement sur la durée (anticiper les coûts d'entretien des futurs logements, modes de construction raisonnés...), accompagner les futurs résidents à s'approprier les espaces, les amener vers d'autres usages (privilégier les déplacements doux, s'impliquer dans la vie locale et associative, faire le tri sélectif...).




L'opération est divisée en 3 tranches :

- La tranche 1 de 36 216m² à l'Ouest du site : elle permet de renforcer la liaison avec le lotissement du Champ Court et au centre bourg par le chemin des Varennes.
- La tranche 2 de 32 351m² : c'est la partie centrale du quartier. L'aménagement des dessertes internes au site est renforcé (maillage structurant par les voies piétonnes et cyclistes)
- La tranche 3 de 27 271m² à l'Est : c'est l'entrée principale du quartier depuis les départementales 2 et 943.



 Lots libres en accession

 Lots logement social

 Tranches d'aménagement



Département du PUY-DE-DOME
COMMUNE DE NOHANT

Maitre d'ouvrage

A.F.U. PUY VALEIX
2, route de Durtol
63830 Nohant
Place de la Halle
63320 CHAMPEIX

Assistant maitre d'ouvrage

M. Marc GABA
Tel : 06 73 01 04 80

**Maitre d'œuvre
Architecte / Paysagiste**

ILOT ARCHITECTURE



18, Rue Rabanesse
63 000 Clermont-Ferrand
Tel : 04 73 91 73 00
Courriel : archi@ilot.fr

A.F.U. « PUY VALEIX »

N°13

PLAN D'AMENAGEMENT



GEOVAL
Géomètres-Experts
Bureau d'Etudes VRD



38 Rue de Sariéve
CS 10012
63 808 COURNON D'AUVERGNE Cedex
Tel.04 73 37 91 01 - cournon@geoval.info

DATE	Novembre 2019
DOSSIER N°	C08554
SELON PLAN DU	19/11/2019
INDICE	A
NOM FICHIER	PA

Ech: 1/2 000°