

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

COMMUNE de

**CORENT**

5

Pour Arrêt : Mai 2015  
Pour Approbation : mai  
2016 : pour contrôle de  
légalité : septembre 2016



**SCP DESCOEUR F et C**  
**Architecture et Aménagement du Territoire**

49 rue des Salins  
63000 Clermont Ferrand  
Tel : 04.73.35.16.26.  
Fax : 04.73.34.26.65.  
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

# PLAN LOCAL D'URBANISME

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

***VERSION AVEC MODIFICATIONS APPARENTES***  
***PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1***

**PRESCRIPTION**

Délibération du conseil municipal du 22 mars 2013

**ARRET DU PROJET**

Délibération du conseil municipal du 2 juillet 2015

**APPROBATION**

Délibération du conseil municipal du

**MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES  
MISES A JOUR**

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...



# Préambule

**Préambule**

## ***Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : Un document opposable inscrit dans le cadre de la loi Grenelle 2 (portant Engagement National pour l'Environnement)***

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II », enrichit et précise le contenu des documents constitutifs du P.L.U. Ainsi, cette loi transforme les orientations d'aménagement jusque-là facultatives, en « orientations d'aménagement et de programmation », désormais obligatoires selon les nouvelles dispositions de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L123-5 du code de l'urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le document d'orientations d'aménagement et de programmation peut, selon les secteurs concernés, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions).

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du P.L.U.

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée au motif qu'elle n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document. Ce dernier a donc pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation portant sur différents secteurs définis.

## ***Programmation du Développement Urbain :***

Le Plan Local d'Urbanisme de CORENT a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U et AUg au plan de zonage (*traduction de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme*).

- U** Elles sont directement urbanisables. Elles ne font pas l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- AUg** Elle sera urbanisée à terme. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent les dispositions réglementaires du PLU (zonage et règlement).

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié **1 secteur** de développement qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

Ces choix relèvent d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation avec les différents partenaires associés au projet d'élaboration du PLU. Ce présent cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation présente donc la réflexion préalable et les choix arrêtés dans le cadre du PLU en matière d'aménagement des secteurs stratégiques de la commune de CORENT.

### *Article L123-1-4 du code de l'urbanisme :*

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent (...) porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics... ».*

## Situation

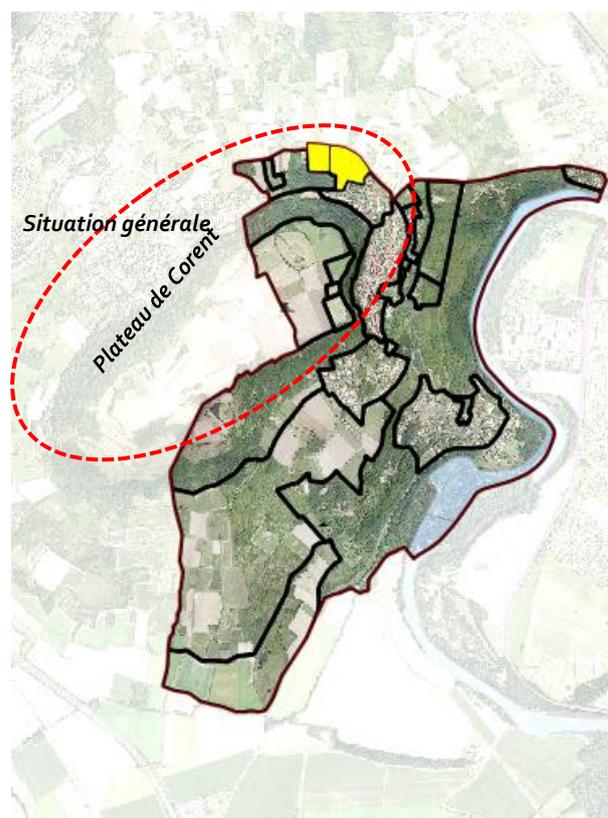
Le PLU définit au nord de la commune, une zone d'urbanisation future AUg, en contact directe avec la zone urbaine actuelle Ug.

Les espaces qui prennent en écharpe les pentes nord du plateau de Corent sont identifiés comme porteurs de valeurs fortes :

- Présence d'une Znieff de type 1, d'une Znieff de type 2,
- Identifié comme Réservoir éco biologique au SRCE,
- Certaines parcelles sont identifiées AOC (par le SCOT du Grand Clermont) et sont déclarées à la PAC2012.

En termes de risques naturels, ces secteurs sont concernés par un risque mouvement de terrain, d'aléa moyen.

En termes de paysage et de cadre de vie, la zone Aug est axée au nord mais offre une ouverture majestueuse sur les grands paysages. Les espaces concernés de la zone AUg se situent sur les pentes nord de Corent, lesquelles offrent une topographie très douce, bien moins marquées et pentues que les autres flancs du plateau.

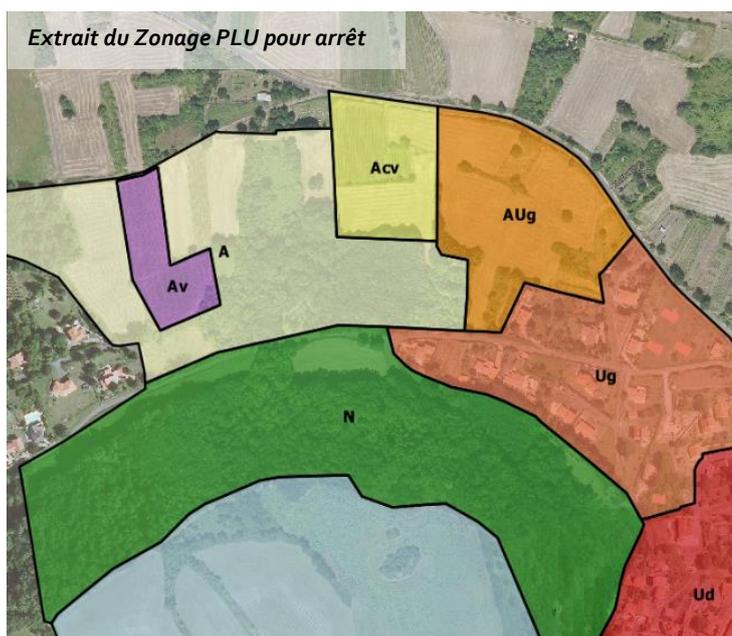


<https://www.google.fr/maps>

## Le site concerné

Zone AUg :

- section ZB, parcelles 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 44, 45, 46, 43, 42, 213, 41, 40, 39, 47.
- Superficie : 2,53 ha.
- Principe d'occupation de la zone AUg :
  - ✓ Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le tissu urbain existant.
  - ✓ Répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants.
  - ✓ Trouver un équilibre entre la vocation d'habitat et la vocation naturelle (notion de réservoir de biodiversité).

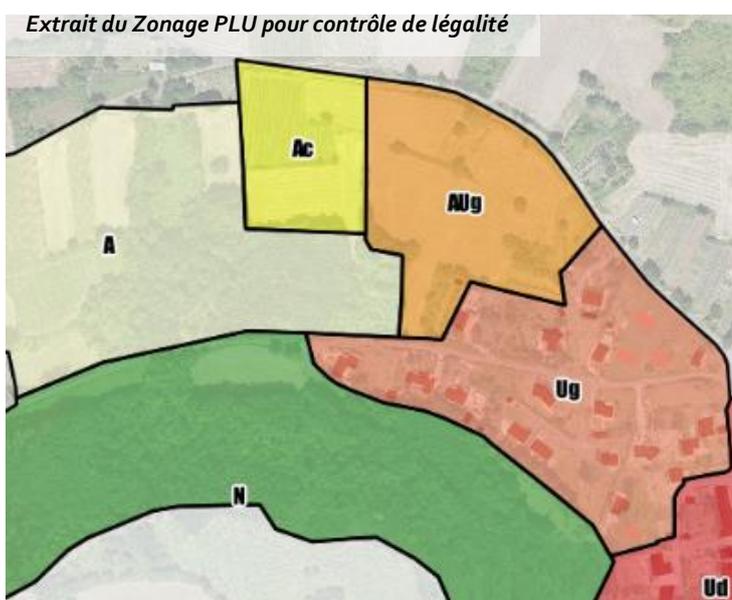


Les principes proposés visent une intégration dans la topographie et le cadre paysager du site.

La zone AUg se situe sous la corniche du plateau de Corent, sur le haut des pentes nord du plateau. Le secteur est marqué par une topographie assez douce, bien moins prononcée que les autres pentes du plateau.

Cette situation particulière offre une vue panoramique sur les grands paysages environnants. Ce site assez plat, situé en balcon constitue un site privilégié pour l'habitat. Cependant, compte tenu de sa situation dans un plus large espace à fortes valeurs naturelles, paysagères, patrimoniales, l'urbanisation de ce secteur doit être appréhendée avec beaucoup de sensibilité environnementale.

De plus, cette implantation à flanc de coteau confère à ce secteur d'être lisible d'assez loin. Pour éviter et limiter les réciprociétés visuelles, une recherche sur des formes architecturales adaptées apparaît judicieuse.



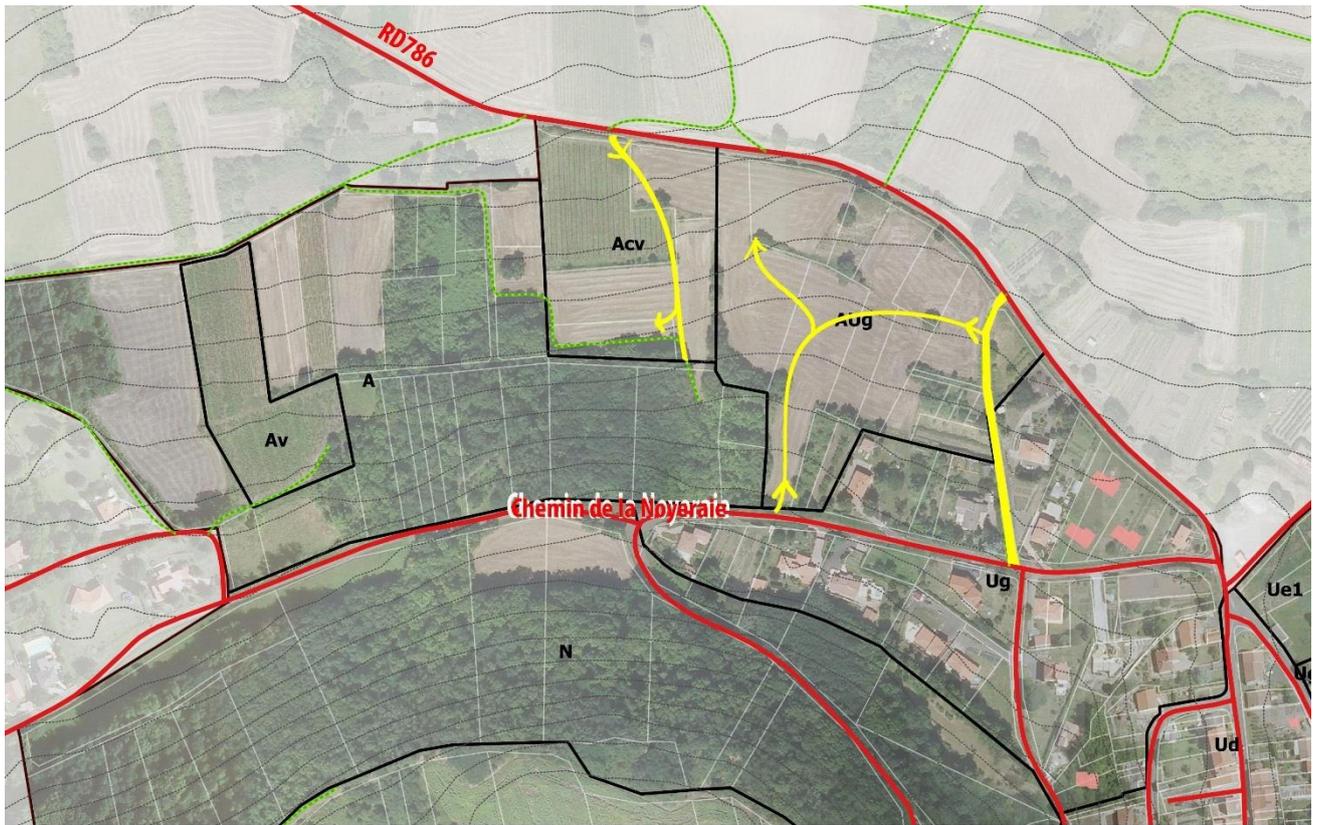


Les vues depuis la zone AUg, en balcon, sont très larges et embrassent les grands paysages (Limagne des Buttes depuis la commune de Veyre Monton, des Martres de Veyre, ... jusqu'à celles de la commune de Mirefleurs).

Vue sur la zone AUg depuis les communes de Veyre Monton et des Martres de Veyre.



# Principe d'organisation des voiries



- Voirie existante
- - - Chemin existant
- Voirie à prévoir

implantation donnée à titre indicatif,  
en fonction de la pente du terrain et des accès nécessaires



## ➔ Les accès

La zone Aug et borde au nord la RD786, et au sud le chemin de la Noyeraie.

Les voies d'accès à la zone Aug se feront par :

- La RD786 au nord de la zone,  
A l'intersection de la zone Aug et Ug, une amorce de chemin existe, dénommé Chemin des Martres. L'accès à la zone Aug se fera par ce chemin enherbé qui reste à aménager pour la desserte interne de la zone.



- Le chemin de la Noyeraie au sud de la zone.  
Depuis ce chemin enrobé, desservant la zone Ug, une voirie sera créée pour l'accès et la desserte de la zone AUg.



Accès par le chemin de la Noyeraie.

Les accès choisis dans le cadre de l'OAP résultent d'une réflexion basée notamment sur la topographie. Pour une accessibilité aisée et sécurisée, les secteurs les moins pentus ont été identifiés.



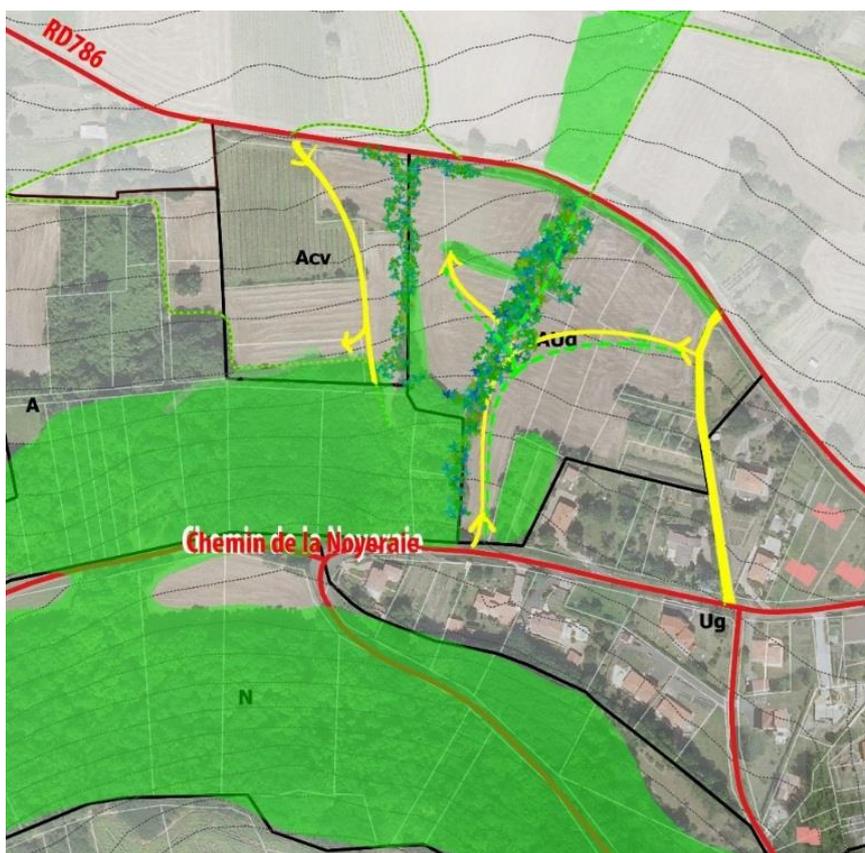
*La présence de tournants est peu sécuritaire pour les accès à la zone. Le dénivelé assez prononcé du talus en rebord de zone n'apparaît pas conseillé d'un point de vue accessibilité.*

## Des infrastructures routières adaptées au contexte local

Il apparait essentiel d'assurer des liaisons avec le réseau viaire existant et de limiter les voies en impasse. Le but étant d'éviter les allongements de parcours et des quartiers refermés sur eux-mêmes.

La voirie sera dimensionnée en fonction de son rôle dans le quartier. En tant que desserte principale, elle identifiera les espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement) et aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée doit être limitée afin de ne pas favoriser la vitesse et afficher une priorité aux véhicules à moteur.

● La voirie interne de la zone AUg sera d'une largeur de 3 m, permettant la circulation d'une voiture, mais le double sens sera autorisé. Ces principes permettent :



- Voirie existante
  - - - - - Chemin existant
  - Voirie à prévoir
  - Trames Vertes existantes (sous la forme de boisements, haies, arbres isolés)
  - Trames Vertes à créer
  - - - - - Cheminement doux à prévoir
- implantation donnée à titre indicatif, en fonction de la pente du terrain et des accès nécessaires

- une emprise minimale pour l'imperméabilisation de la voie,
- une vitesse de circulation réduite.

L'objectif est de s'insérer au mieux dans un contexte de réservoir naturel, et de garantir un bon niveau sécuritaire.

● Une partie de la voirie interne traversera le corridor vert à mettre en place dans la zone Aug. Afin de minimiser la fragmentation de cette trame verte, la voie concernée sera en stabilisé renforcé perméable, au niveau de la traversée.

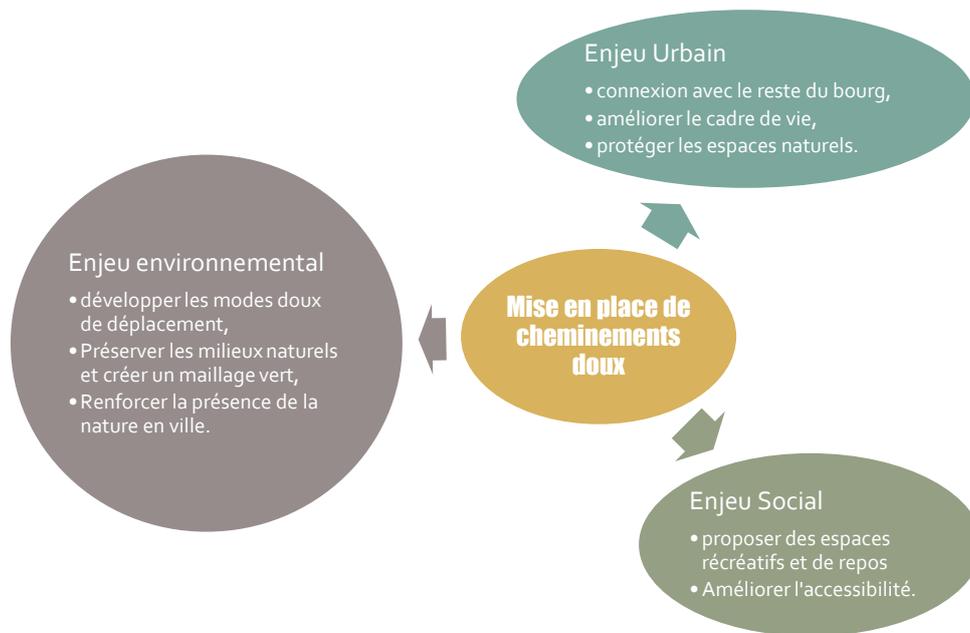
● Au cœur de la zone AUg, des cheminements doux seront mis en place. Ils mèneront au cœur de la zone, dans la trame verte à aménager, et permettront de rejoindre les chemins existants et qui mènent dans les espaces agricoles et naturels présents autour du site (plateau de Corent et pentes en direction des Martres de Veyre).

● L'implantation de la voirie de la zone Acv est donnée à titre indicatif. Elle doit s'intégrer à la pente tout en répondant aux accès nécessaires et principes de sécurité.





Le cheminement doux de la zone AUg pourrait venir se greffer sur les chemins et sentiers existants en aval.

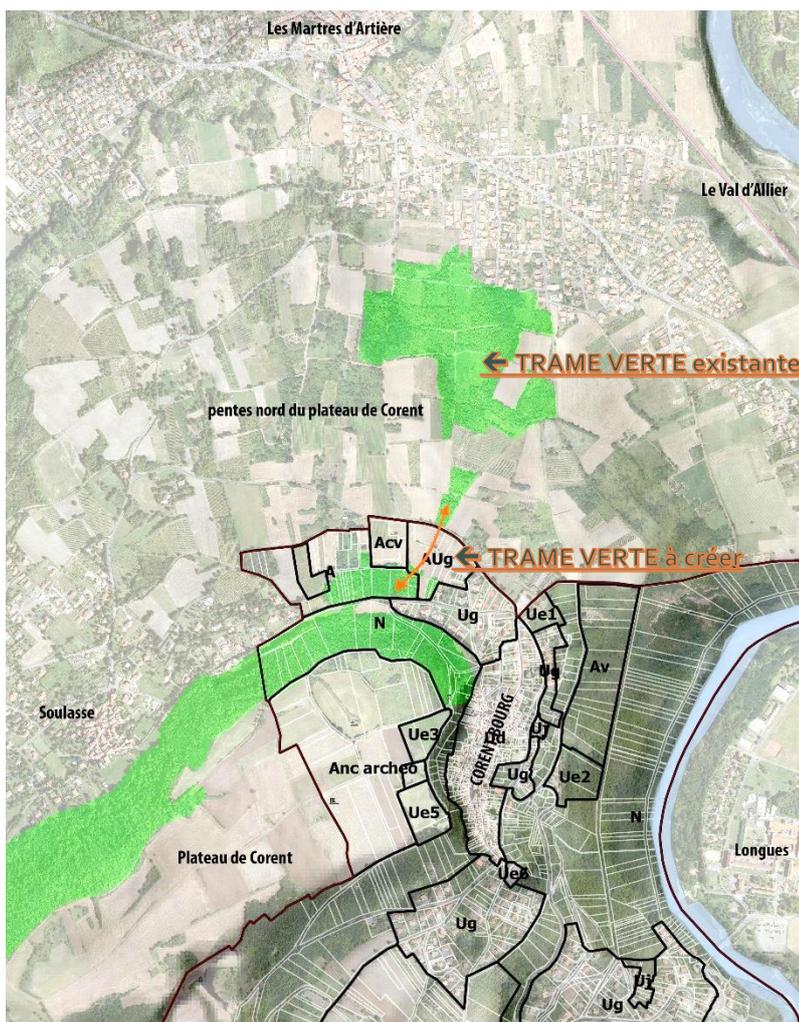


[http://www.lategeval.fr/La-Tegeval/Les-objectifs-et-les-enjeux-50.html#.VS\\_QJvmsWIE](http://www.lategeval.fr/La-Tegeval/Les-objectifs-et-les-enjeux-50.html#.VS_QJvmsWIE)  
Exemple pour la voie de desserte pour le fond de la zone, traversant le corridor.



Exemple d'allée arborée pouvant être mis en place de part et d'autre de la voirie. Les espaces enherbés permettent aux véhicules de se croiser. Au regard du nombre de constructions possibles sur la zone AUg, la circulation devrait être limitée aux résidents. Une voie d'une largeur de 3 m apparaît suffisante.

# Principe de préservation des corridors éco biologiques



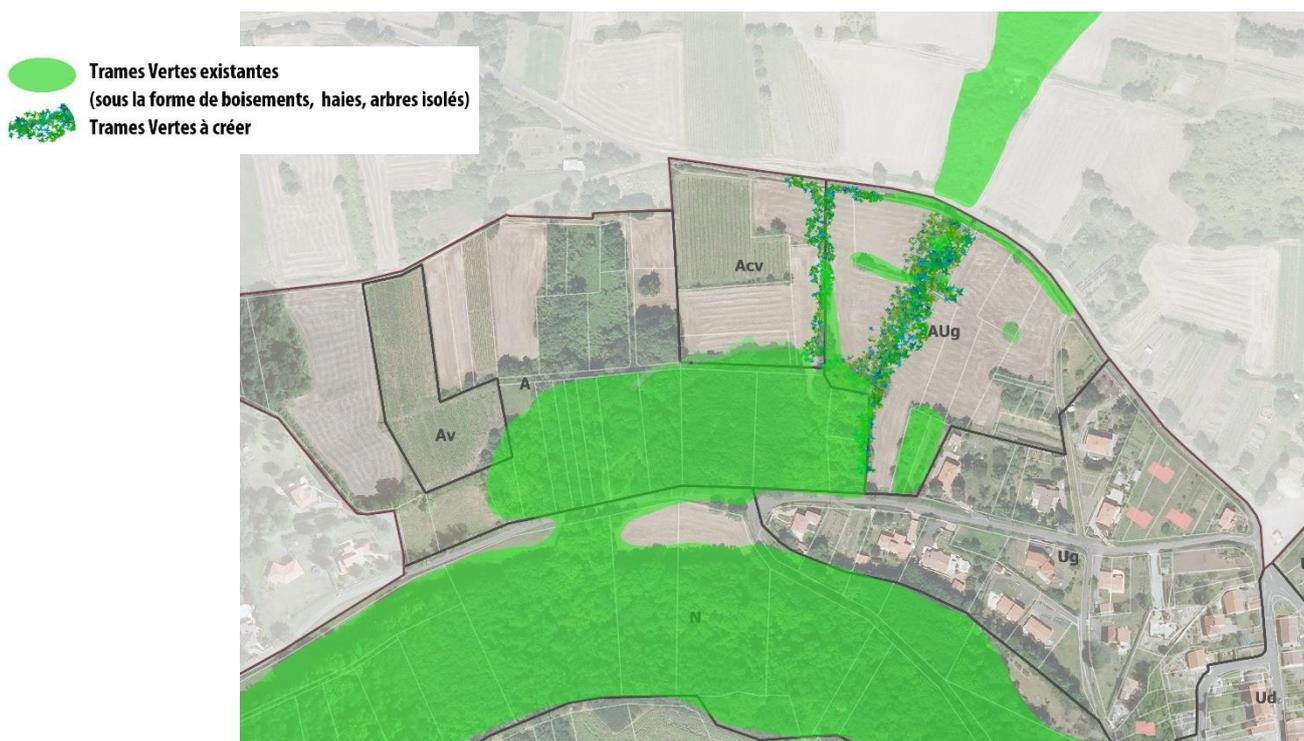
Le principe général est de s'appuyer sur les corridors en place. Au cœur de la zone Aug sera mis en place un maillage de trames vertes qui permettra une connexion avec les trames vertes existantes :

- ceinture boisée prenant en écharpe le plateau de Corrent ;
- maillage végétal sur les pentes nord du plateau qui descendent progressivement sur l'enveloppe urbaine des Martres de Veyre. Ces pentes ont une forte vocation agricole. L'empreinte puissante des polycultures (cultures, vignes, arboricultures, ...) se mêlent à quelques pâtures, friches, accrues forestières.

L'objectif du principe de trames vertes au cœur de la zone Aug est de :

- minimiser l'impact de la zone dans un contexte naturel majeur,
- éviter des fragmentations supplémentaires induites par l'urbanisation de la zone.

Le principe des trames vertes internes à Aug s'appuie également sur des éléments naturels déjà en place, qu'il conviendra de conforter, densifier, pour mettre en place cette continuité verte.





### Objectif du principe : la connectivité biologique

*Il s'agit d'offrir des conditions normales ou optimales de déplacement pour les espèces qui devraient normalement circuler sur un territoire donné en l'absence d'empreinte humaine marquée.*

La trame verte à mettre en place pour créer la connectivité entre les boisements du plateau de Corent et les espaces agraires de la vallée, peut prendre diverses formes et mêler différents types de végétation (en évitant le plus possible les structures mono spécifiques)

- bosquets d'arbres à haute tige, répondant aux massifs boisés en amont,
- structures arbustives, faisant écho aux haies, friches et massifs ponctuels,
- des alignements d'arbres fruitiers, le long des voies par exemple, fait un rappel aux cultures vivrières anciennes,
- des espaces enherbés comme espaces de détente à l'instar des quelques prairies ponctuant les mosaïques agricoles.



<http://www.scoop.it/t/trames-vertes-urbaines>

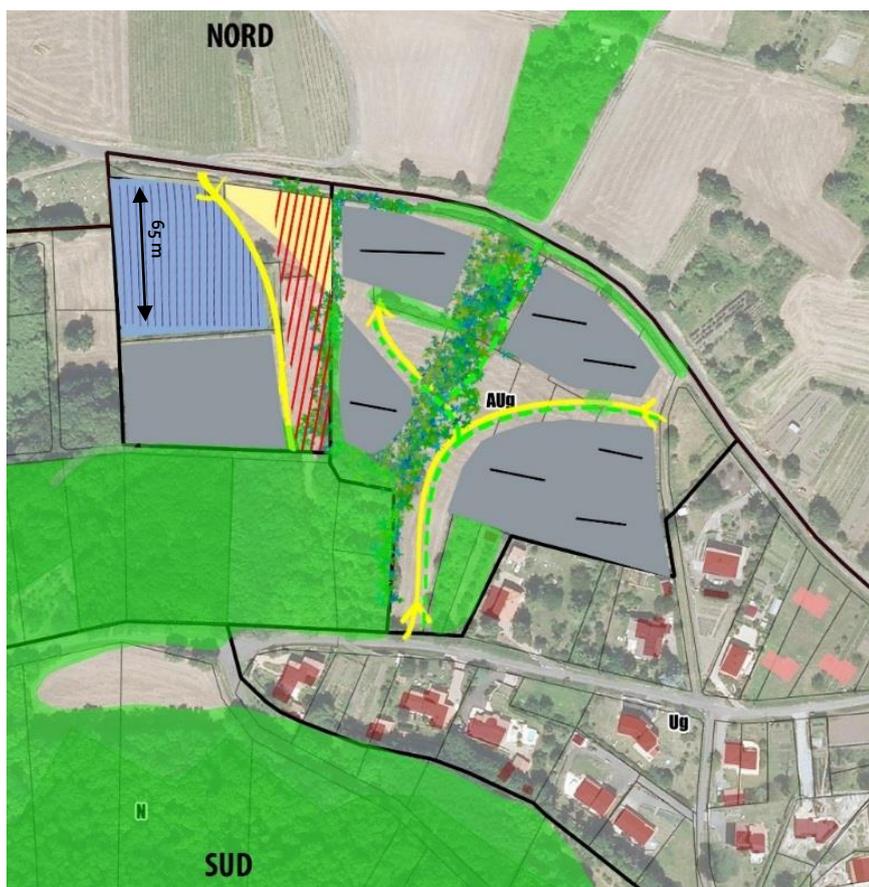


### Des aménagements paysagers qui répondent aux paysages agraires des buttes



*Trames vertes en continuité de la zone Aug. En aval de la zone, la continuité se fait par les éléments naturels, agricoles qui marquent les pentes descendant vers les Martres de Veyre (parcelles agricoles cultivées, vignes, arboriculture, haies bocagères, arbres isolés, friches, accrues forestières, ...).*

# Principe d'organisation urbaine



- Zone non aedificandi
  - Aménagement paysager à prévoir pour marquer l'entrée de la zone Acv
  - Vignes à conserver pour conforter l'image du site
  - Emprise pour les futures constructions
  - Indication de la localisation des constructions, avec de préférence une orientation des façades au sud.
  - Voirie existante
  - Chemin existant
  - Voirie à prévoir
  - Trames Vertes existantes (sous la forme de boisements, haies, arbres isolés)
  - Trames Vertes à créer
- implantation donnée à titre indicatif, en fonction de la pente du terrain et des accès nécessaires
- Cheminement doux à prévoir

insertion dans les replis du paysage.

Entre la zone Ac et la zone Aug, une zone non aedificandi est retenue. Située dans l'emprise de la zone Ac, elle a pour objectif de réduire les nuisances éventuelles liées à l'activité viticole (atténuation du bruit, limitation des poussières dégagées par les transports, distance vis-à-vis des produits phytosanitaires, ...). Cet espace pourra être planté. Des aménagements paysagers mêlant vignes et fruitiers participera à mettre en valeur le secteur et mettre en avant la vocation de la zone.

## Zone Aug

- En zone Aug, les emprises pour l'implantation des futures constructions s'intercalent dans un écrin de verdure. Les emprises sont volontairement larges pour laisser plus de possibilités aux différents scénarios d'implantation.

Les façades seront de préférence orientées au sud. Ce principe permet de dégager les façades pour bénéficier des vues, de l'exposition sud, de respecter les intimités entre les constructions.

- L'OAP vise un urbanisme aéré, discret et respectueux des enjeux environnementaux (espace de réservoir de biodiversité au SRCE), paysagers et patrimoniaux (paysage de Limagne des Buttes, sites archéologiques).

- La moyenne des parcelles devra répondre aux objectifs du SCOT (700m<sup>2</sup> par logement individuel). 7 lots minimum sont possibles.

- La hauteur des constructions peut être de 3 m maximum à l'égout de la toiture pour les façades exposées **nord sud, ouest**, et 6 m maximum à l'égout de la toiture pour les façades exposées **sud, ouest nord**.

- Les toitures à faible pente sont autorisées (comprises entre 15% et 45%). Cependant, les toitures-terrasse, végétalisées ou non sont préconisées car elles visent une meilleure



## Exemples d'architectures pour la zone Aug

**Exemples d'architectures présentant des caractéristiques adaptées au contexte local : insertion paysagère, discrétion de la modernité, équilibre environnemental**



©Architecture et bois droits réservés

Maison d'architecte : Jean Julien-Laferrière



Maison BBC bardage bois et toitures végétalisées

Architecte Atelier Scénario - 2013

*Exemples pour les façades nord : grandes ouvertures pour bénéficier des vues sur les grands paysages des buttes.*



Motte-Servolex (73290), Savoie, France, Pateyarchitectes, 2004.

*Exemple d'intégration à la pente et d'ouverture sur les pentes nord de la zone AUg.*



<http://www.curtelin-architecte.com/stefcurt.swf>

*Exemples pour les façades sud.*



PLOUGUERNEAU, L'agence 3A ARCHITECTE, Anne Abguillerm - [http://www.3a-architecte.com/index.php?rub=constructions\\_neuves](http://www.3a-architecte.com/index.php?rub=constructions_neuves)

*Exemple d'intégration dans la pente. Les toitures plates végétalisées ou non et l'emploi du bois facilitent l'insertion générale du bâtiment.*



*Rishikesh House par Rajiv Saini*

*Exemple pour les façades exposées au nord : ouverture sur les paysages, insertion sur le site, impact minimal vu de loin.*



*Maison à ossature bois et toitures végétalisées, Architecte Atelier Scénario - Esquisse (2011)*

*Exemple pour les façades exposées sud, sud ouest.*



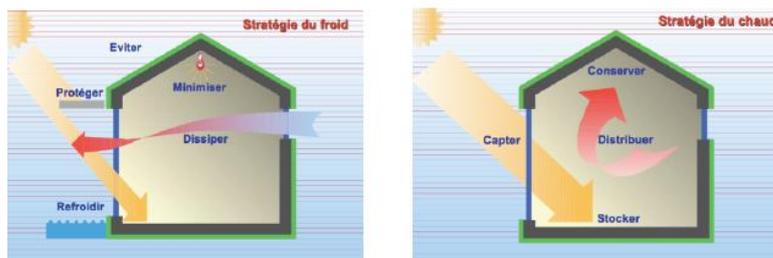
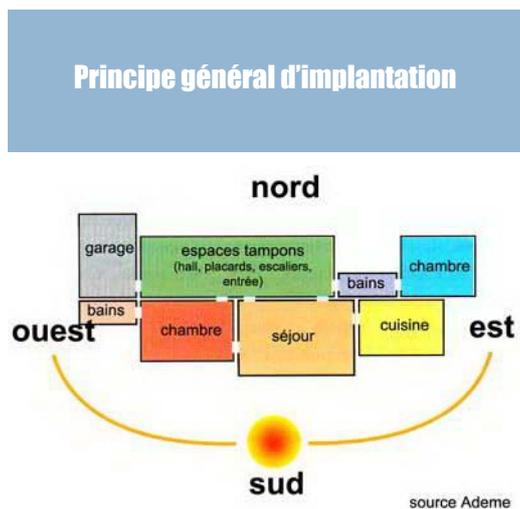
*Architecte Atelier Scénario , Esquisse (2012) <http://www.scenario-architecture.com/projets/construction-maison-bioclimatique-a-gourvieille.html>*

*Maison bioclimatique intégrée dans la pente*



*<http://www.linternaute.com/bricolage/temoignage/temoignage/327222/maison-ossature-bois-sur-pilotis/>*

Les principes du confort d'été et d'hiver



Source : traité d'architecture et d'urbanisme bioclimatique, A.Liébard, A.de Verde

- L'orientation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement,

Le découpage des terrains doit privilégier une orientation Nord/Sud favorisant une implantation des habitations au Nord du lot et ouverte sur le jardin au Sud pour un ensoleillement optimal.

L'implantation des constructions devra rechercher un effet « rue » : implantation en mitoyenneté et proche de l'alignement lorsque cela est possible pour les terrains accessibles par le Nord. Cette implantation présente de nombreux intérêts :

Elle structure le tissu urbain en respectant la typologie de maison de ville présente dans les centres des différents bourgs de la commune,

Elle dégage un espace d'agrément utilisable en jardin ou pour les extensions ultérieures,

Elle limite les vis-à-vis et favorise donc une plus grande intimité des lots
- L'intégration de la notion de constructions environnementales au travers, par exemple, du cahier des charges du lotissement.

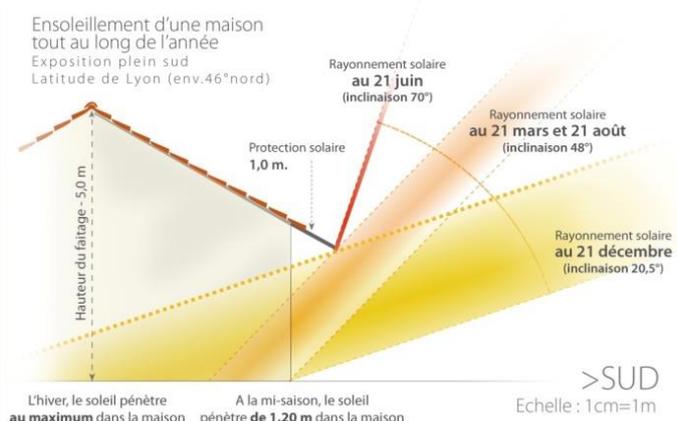
Le découpage des terrains doit privilégier une orientation Nord/Sud

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

L'implantation en limite séparative sera préférée afin de favoriser les constructions groupées et réduire ainsi les déperditions thermiques.

Une végétalisation des pieds de façade et/ou des clôtures en bande de pleine terre plantée pourra être réalisée afin d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil pourront bénéficier de protections solaires (débord de toitures, brise soleil...) pour renforcer le confort en été.



### Principe général pour les clôtures

Dans une ambiance urbaine plus diffuse telle qu'au niveau des extensions urbaines sous forme de lotissements de maisons individuelles, les clôtures sont très présentes avec souvent des linéaires très importants le long des voies. Ces clôtures en « dur » ne seront pas proscrites, mais des systèmes plus ouverts sont préconisés,

mêlant espaces enherbés ouverts et éléments végétaux, afin de constituer une transition progressive avec le paysage environnant. Des compositions d'essences variées locales seront mises en œuvre.

### Principe général pour la gestion des eaux pluviales

La récupération et la gestion alternative des eaux pluviales : noues et/ou bassin de rétention conçus comme de véritables espaces publics au rôle multiple (gestion des eaux pluviales, intérêt paysager, aire de jeux) grâce à leur faible profondeur et leur caractère paysager,

Certaines zones à urbaniser pourront recevoir un dispositif de gestion des eaux pluviales aérien via un réseau de fossés, noues et bassin de rétention paysagers (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante car elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux par exemple.

La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement enherbées,...).

En ce qui concerne la récupération des eaux pluviales, les dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 concernant l'utilisation des eaux de pluie à l'intérieur des bâtiments sera respectée. Dans le cadre de cet arrêté, les seuls usages autorisés sont :

- Usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc.) ;
- Alimentation des chasses d'eau de WC et lavage des sols ;
- À titre expérimental, lavage du linge, sous réserve d'un traitement adapté de l'eau de pluie ;
- Usages professionnels et industriels, à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable.

Les usages interdits de l'eau de pluie sont notamment : la boisson, la préparation des aliments, le lavage de la vaisselle et l'hygiène corporelle.

## Palette végétale proposée

ARBRES Feuillus : Chêne, noyer, ... Tilleul, frêne, orme, érable, sur les pentes caillouteuses, ...Frêne, aulne dans les secteurs humides, les replis, ...

Fruitiers

### ESSENCES ORNEMENTALES

Berberis persistants,  
Buis,  
Cotonéaster divers,  
Bois joli, T  
Troène,  
Mahonia,  
Piéris,  
Laurier noble,  
Pervenche.



*Buis*



*Cotonéaster*

*Troène*



*Piéris*



*Laurier noble*



*Pervenche*

### PLANTES GRIMPANTES

Chèvrefeuille,  
Vigne,  
Vigne vierge,  
Glycine,  
Clématite,  
Hortensia grimpant,  
Lierre,



*Chèvrefeuille*



*Vigne*



*Glycine*



*Clématite*



*Lierre*



*Hortensia grimpant*

### PLANTES VIVACES

Aster,  
Centaurée,  
Coreopsis,  
Iris,  
Rose trémière,  
Rosier,  
Valériane des jardins,  
Tulipes,  
Narcisses,  
Jacinthes,  
Lys.



*Aster*



*Centaurée*



*Coréopsis*



*Iris*



*Rosier*



*Lys*