

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 6 OCTOBRE 2023 À 16 H 00

Rapport N° 10

RÉTROCESSION D'UN JARDIN PUBLIC DANS LE CADRE DE L'AMÉNAGEMENT DU SITE "FRANC ROSIER"

Aujourd'hui L'an deux mille vingt trois, le six octobre, le Conseil Municipal de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 29 septembre 2023, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, Salle du Conseil Municipal.

Préside la séance : Olivier BIANCHI, Maire

Secrétaire : Wendy LAFAYE

Conseiller(e)s présent(e)s :

Olivier BIANCHI, Christine DULAC ROUGERIE, Dominique BRIAT, Nicolas BONNET, Cyril CINEUX, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Jean-Christophe CERVANTES, Cécile AUDET, Jérôme GODARD, Odile VIGNAL, Christophe BERTUCAT, Anne-Laure STANISLAS, Didier MULLER, Sondès EL HAFIDHI, Charles-André DUBREUIL, Sylviane TARDIEU, Anna AUBOIS, Marion BARRAUD, Géraldine BASTIEN, Laetitia BEN SADOK, Valérie BERNARD, Fatima BISMIR, Alexis BLONDEAU, Julien BONY, Estelle BRUANT, Marion CANALES, Samir EL BAKKALI, Eric FAIDY, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Wendy LAFAYE, Diego LANDIVAR, Cécile LAPORTE, Steve MAQUAIRE-BEAUSOLEIL, Marianne MAXIMI, Pierre MIQUEL, Lucie MIZOULE, Lucas PEYRE, Frédéric PILAUD, Catherine PINET-TALLON, Stanislas RENIE, Pierre SABATIER, Yannick VIGIGNOL, Thomas WEIBEL

Conseiller(e)s ayant donné pouvoir :

Rémi CHABRILLAT pouvoir à Yannick VIGIGNOL, Nicaise JOSEPH pouvoir à Dominique BRIAT, Magali GALLAIS pouvoir à Jean-Christophe CERVANTES, Jérôme AUSLENDER pouvoir à Cécile AUDET, Dominique ADENOT pouvoir à Marion CANALES, Jean-Pierre BRENAS pouvoir à Catherine PINET-TALLON, Fatima CHENNOUF-TERRASSE pouvoir à Diego LANDIVAR, Alparslan COSKUN pouvoir à Marianne MAXIMI, Vincent SOULIGNAC pouvoir à Estelle BRUANT

Arrivée de Mme BERNARD après l'élection de l'adjointe (question n°2).

M. le Maire prononce une suspension de séance après le vote de la question n°3 pour accueillir le Maire de Krementchouk et son Premier Adjoint et procéder au temps protocolaire de signature de l'accord de jumelage.

Le quorum étant atteint, la séance reprend à la question n°4.

Départs de M. AUSLENDER (pouvoir à Mme AUDET), de M. SABATIER (pouvoir à M. PILAUD) et de M. CHABRILLAT (pouvoir à M. VIGIGNOL) pendant le débat de la question n°7.

Arrivée de M. SABATIER avant le vote de la question n°8 (fin du pouvoir à M. PILAUD).

Rapport N° 10
RÉTROCESSION D'UN JARDIN PUBLIC DANS LE CADRE DE L'AMÉNAGEMENT DU SITE "FRANC ROSIER"

Rapporteur : Jean-Christophe CERVANTES

Un premier projet d'aménagement du site « Franc Rosier » sis avenue de la République à Clermont-Ferrand avait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée le 1^{er} juin 2022.

Sur demande de riverains, et dans le cadre d'une volonté de dialogue, une nouvelle étude de l'opération projetée a été menée pour les parties prenantes (riverains regroupés en association, Commune, Métropole, CCI vendeur du site et Bouygues Immobilier), pour aboutir à certaines modifications.

D'une part la surface de plancher constructible a été ramenée de 42 150 m² à 40 180 m², permettant d'alléger la densité de constructions sur le site.

D'autre part, le plan de composition de l'opération a été modifié, et fait apparaître un lot 7, situé au droit des constructions privées voisines, constitué d'un espace non construit (interdiction par servitude), qui a vocation à devenir un parc public.

Par suite, un permis d'aménager modificatif, dont la notice est jointe à la présente délibération, a été déposé en mai dernier, et accordé le 23 juillet 2023.

Une délibération prise en juin 2022 par la Métropole avait acté le principe de la rétrocession des espaces de circulation de ce site, dans le domaine public. Cette délibération doit être modifiée et complétée par la participation de la Commune au titre de sa reprise du parc urbain. Le principe de la rétrocession de ce lot 7 à la commune doit ainsi être acté, décision qui prendra la forme d'une convention tripartite, entre la Commune, la Métropole et l'opérateur économique, la société Bouygues Immobilier.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :
--

- d'approuver la rétrocession, à titre gratuit, du lot 7 de l'opération « Origine Franc Rosier » portée par la société Bouygues Immobilier, sur le site Franc Rosier à Clermont-Ferrand (avenue de la République), étant précisé que ce tènement foncier, d'une surface approximative de 1413 m², sera assorti d'une servitude non aedificandi, et de servitudes de passage et de réseaux,

- de valider les termes de la convention tripartite avec Bouygues Immobilier et Clermont Auvergne Métropole qui sera destinataire des espaces de circulation et des accès au domaine public routier, conformément à ses compétences, étant rappelé que le transfert de ce lot 7 se fera à titre gratuit, et sous la condition d'une réalisation conforme aux attentes de la commune,

- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer ladite convention et tout acte ou document permettant sa mise en œuvre.

TOTAL VOTANTS :	55	=	46 Conseillers Présents	+	9 Représentés	-	0 Non participation
TOTAL DES VOIX EXPRIMÉES :	54	=	Pour : 54	+	Contre : 0		
Abstention :	1						

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand

La Secrétaire de séance,
Wendy LAFAYE

Le Maire,
Olivier BIANCHI



1. Convention de rétrocession à la Métropole de la voirie, des espaces et équipements communs du lotissement « Origine Franc Rosier »

Entre :

Clermont Auvergne Métropole, sise 64-66, avenue de l'Union Soviétique à Clermont-Ferrand, représentée par sa vice-Présidente aux affaires foncières, Madame Christine Mandon, dûment habilitée à l'effet des présentes par délibération du Conseil métropolitain en date du 29 septembre 2023.

Ci-après dénommée « Clermont Auvergne Métropole »,

La commune de Clermont-Ferrand, représentée par son adjoint au Maire en charge des affaires foncières, Monsieur Jean-Christophe Cervantès, dûment habilitée à l'effet des présentes par délibération du Conseil municipal en date du 6 octobre 2023,

Ci après dénommée « la Commune »

D'une part

Et :

La société dénommée « Bouygues Immobilier » société par action simplifiée, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 562.091.546 dont le siège est situé à Issy les Moulineaux, 3 Boulevard Gallieni, représentée par Monsieur Richard BAZELLE, Directeur de l'Agence Loire Auvergne, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de signature sous seings privés en date du 22 novembre 2021, à Lyon, par Madame Bérengère BOUVIER, Directrice Grande Région Auvergne Rhône Alpes.

Madame Bérengère BOUVIER agissant elle-même en vertu des pouvoirs conférés par Monsieur Lionel CAYRE, Directeur Général Promotion Est, suivant acte sous seings privés en date du 22 novembre 2021.

Monsieur Lionel CAYRE agissant lui-même, en vertu des pouvoirs conférés par Monsieur Bernard MOUNIER, Président, suivant acte sous seings privés en date du 22 novembre 2021.

Ci-après dénommé « L'Aménageur » d'autre part,

Ci-après dénommées collectivement « les Parties »

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.

Vu le décret n° 2017-1778 du 27 décembre 2017 portant création de la métropole dénommée « Clermont Auvergne Métropole » à partir du 1^{er} janvier 2018.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles R442-7 et R442-8.

Vu les délibérations du Conseil métropolitain du 17/05/2019 et du 20/12/2019 approuvant les principes d'une convention type pour la rétrocession à la Métropole de la voirie, des espaces et équipements communs une fois les travaux achevés.

Préambule

La société « Bouygues Immobilier » mène une opération de requalification du site « Franc Rosier », situé avenue de la République à Clermont-Ferrand. Pour ce faire, elle a obtenu successivement un permis d'aménager en juin 2022, puis à la suite d'une nouvelle étude du dossier, un permis d'aménager modificatif le 23 juin 2023.

Cet ensemble immobilier, décrit dans la notice du permis d'aménager, jointe en annexe, comporte des espaces et équipements qui ont vocation à devenir publics, dès lors qu'ils auront été édifiés. Des discussions préalables relatifs à la qualité et aux attentes des collectivités publiques concernées, ont permis d'arrêter un projet et des caractéristiques qui permettent d'envisager le principe d'une rétrocession, dès lors que la réalisation de ce projet aura été menée conformément aux principes d'aménagement imposés à l'aménageur.

Il est convenu et arrêté ce qui suit

2. Article 1 – Objet de la convention

Dans le cadre de sa politique d'intégration dans le domaine public métropolitain des voies et espaces communs des opérations d'aménagement, Clermont Auvergne Métropole envisage l'incorporation dans son domaine privé, puis public, de la voirie et des espaces et équipements communs de sa compétence (dont les réseaux) du projet visé en préambule, après constatation de l'achèvement et de la conformité des travaux. Afin d'éviter la dégradation des équipements publics, un taux minimum de 75 % de construction des lots (achèvement des travaux de mise hors d'eau et hors d'air) sera exigé préalablement à toute rétrocession à la Métropole.

Pour sa part, la Commune de Clermont-Ferrand intégrera dans son domaine public un espace pour un parc urbain.

Article 2 – Ouvrages destinés à être pris en charge

L'ensemble des espaces destinés à être cédés à Clermont Auvergne Métropole sont constitutifs du lot 6 (circulation entre les différents lots, complété par deux volumes « air » pris sur le lot 2 (accès à l'avenue de la République) et le lot 3 (accès au futur sentier urbain et rue Michelet) tels qu'ils apparaissent sur le plan annexé à la présente convention, approuvé par les services techniques de Clermont Auvergne Métropole, et signé par les parties.

L'espace revenant à la Commune de Clermont-Ferrand est constitué par le lot 7, tel qu'il apparaît sur les plans joints à la présente convention (superficie approximative – avant bornage définitif- de 1413 m²).

Article 3 – Engagements des parties

1) Engagements de l'Aménageur

L'Aménageur s'engage à :

a) réaliser les travaux de viabilité et d'aménagement conformément :

- au Cahier des Principes Généraux d'Aménagement des Espaces Publics Métropolitains et ses annexes A, B, C, D, E, F et G, joint à la présente convention),

- au Cahier des clauses techniques particulières relatives aux réseaux d'eau et d'assainissement et à son annexe, joint à la présente convention,

CM06102023_010

- à l'autorisation d'urbanisme correspondant au projet défini en préambule.

b) céder à Clermont Auvergne Métropole et à la Commune de Clermont-Ferrand l'ensemble des ouvrages désignés à l'article 2, à l'euro symbolique.

L'Aménageur informera les futurs acquéreurs des dispositions de la présente convention qui devra être annexée aux actes de vente successifs.

L'Aménageur donne son accord sur le principe de l'incorporation de la voirie et des espaces communs dans le domaine privé métropolitain et communal, préalablement à l'incorporation dans le domaine public.

c) réaliser l'ensemble des réseaux dans les parcelles devant être rétrocédées à la Collectivité (aucun réseau réalisé en tout ou partie sous domaine privé non rétrocédé ne pourra être intégré).

2) Engagements de Clermont Auvergne Métropole et de la Commune

Clermont Auvergne Métropole s'engage à :

a) prendre en charge l'entretien et la gestion de la voirie et des espaces communs, désignés à l'article 2, dès que l'ensemble des conditions suivantes sera rempli :

- délivrance de la non opposition à la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) relative à l'autorisation d'urbanisme,
- signature de l'acte notarié transférant les espaces concernés dans le domaine privé de chaque collectivité.

b) incorporer les espaces désignés à l'article 2 dans son domaine public.

Article 4 – Exécution et suivi des travaux – contrôles et réception

Dès le démarrage des travaux, l'Aménageur s'engage à inviter les services compétents de Clermont Auvergne Métropole et de la Commune de Clermont-Ferrand à un suivi régulier des travaux, et ce jusqu'à réception de chacun des ouvrages.

L'ensemble des documents et plans nécessaires à la bonne analyse des services seront communiqués préalablement aux réunions de chantier auxquelles seront conviés les services.

La réception, pour être pleinement validée, nécessitera la transmission du Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) de chacun des ouvrages.

Après réception des travaux par l'Aménageur Maître d'Ouvrage, une procédure de constat d'achèvement des travaux est organisée à la demande de l'Aménageur par les services compétents de Clermont Auvergne Métropole et de la Commune de Clermont-Ferrand.

Article 5 – Modalités de réalisation du transfert

a) La procédure de constat d'achèvement des travaux sera organisée à la demande de l'Aménageur (envoi de la DAACT), par les services techniques de Clermont Auvergne Métropole et de la Commune de Clermont-Ferrand.

A l'issue de cette procédure, si l'ensemble des travaux est conforme à la présente convention et ses annexes ainsi qu'à l'autorisation d'urbanisme, un certificat de non opposition est délivré à l'Aménageur qui le transmettra, accompagné de la présente convention, à son notaire en vue d'établir l'acte de transfert de propriété des ouvrages désignés à l'article 2. Clermont Auvergne Métropole deviendra propriétaire des ouvrages susmentionnés à compter du jour de la réalisation de la rétrocession par acte authentique. La signature de cet acte sera autorisée par la délibération du Conseil métropolitain susvisée et par la signature de la présente convention.

CM06102023_010

b) L'Aménageur prendra à sa charge tous les frais liés au transfert de propriété dans le domaine privé de Clermont Auvergne Métropole concrétisé par un acte notarié ainsi que les éventuelles formalités administratives et juridiques liées à ce transfert. Clermont Auvergne Métropole procédera ultérieurement à l'incorporation de ces biens dans son domaine public.

Article 6 – Cas de non conformité

Dans le cas où les ouvrages réalisés ne se révéleraient pas conformes à la présente convention et à l'autorisation d'urbanisme à l'issue des travaux, un refus de conformité sera signifié à l'Aménageur. Dans ce cas, Clermont Auvergne Métropole n'incorporera pas les ouvrages dans son domaine privé tant que la non conformité à la présente convention persistera.

Le cas échéant, l'Aménageur s'engage à constituer une association syndicale conformément à l'article R442-7 du Code de l'urbanisme.

Article 7 – Dispositions diverses

L'Aménageur fera son affaire de la prise en charge des différents réseaux (eau, assainissement eaux usées et pluviales, électricité, télécommunications, gaz, etc...), auprès des concessionnaires concernés.

Article 8 – Prise d'effet

La présente convention prend effet à la date de signature du dernier des signataires.

Un exemplaire signé sera joint à la demande d'autorisation d'urbanisme pour le projet défini en préambule.

Article 9 – Avenant

Toute modification des dispositions de la présente convention ne pourra intervenir qu'après accord des parties, et devra faire l'objet d'un avenant (répondant au même formalisme que la convention initiale).

Article 10 – Règlement des litiges

Tout litige né de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention est réglé prioritairement par voie amiable entre les Parties.

A défaut de règlement amiable, tout recours contentieux sera présenté devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand.

Article 11 – Annexes

Sont annexés à la présente convention et en font partie intégrante :

- Le plan matérialisant les ouvrages objets de la rétrocession ;
- Le Cahier des Principes Généraux d'Aménagement des Espaces Publics Métropolitains et ses annexes ;
- Le Cahier des clauses techniques particulières relatives aux réseaux d'eau et d'assainissement et son annexe.

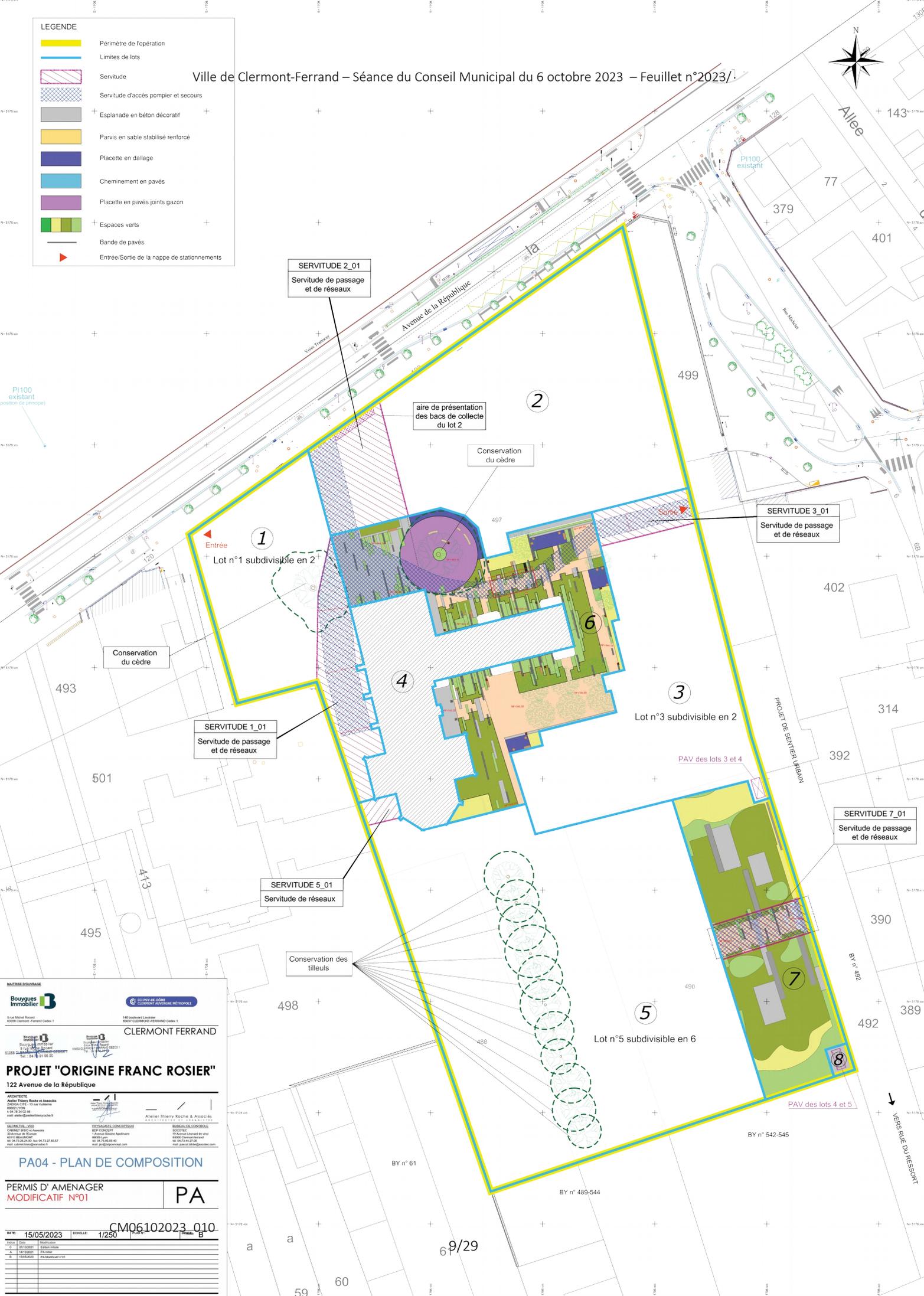
Fait à Clermont-Ferrand, en trois exemplaires

CLERMONT AUVERGNE METROPOLE	LE PARTENAIRE
Fait à Clermont-Ferrand le	Fait à le
CM06102023_010	
 +	Convention de rétrocession de la voirie, des espaces et équipements communs du lotissement « Origine Franc Rosier »
	Page 4/5

Olivier Bianchi
Président de Clermont Auvergne Métropole

Prénom NOM
Fonction

LEGENDE	
	Périmètre de l'opération
	Limites de lots
	Servitude
	Servitude d'accès pompier et secours
	Espianade en béton décoratif
	Parvis en sable stabilisé renforcé
	Placette en dallage
	Cheminement en pavés
	Placette en pavés joints gazon
	Espaces verts
	Bande de pavés
	Entrée/Sortie de la nappe de stationnements



MAITRISE D'OUVRAGE

Bouygues Immobilier
 3 rue Michel Tournier
 63008 Clermont-Ferrand Cedex 1

CLERMONT FERRAND
 148 Boulevard Lavoisier
 63007 Clermont-Ferrand Cedex 1

PROJET "ORIGINE FRANC ROSIER"
 122 Avenue de la République

ARCHITECTE
 Atelier Thierry Roche et Associés
 ZADORA CITE - 10 rue Vulturene
 63002 CLERMONT
 Tél : 04 77 18 40 00
 mail : atelier@thierryroche.fr

Atelier Thierry Roche & Associés
 ARCHITECTES

GEOMETRE D'ORDRE
 GISELE FROST-BEAUCOURT
 33 Rue de la Courbe
 63000 CLERMONT
 Tél : 04 77 24 24 24 - Fax : 04 77 27 48 57
 Mail : g.frost@clermont.fr

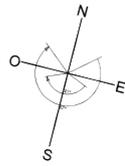
PA04 - PLAN DE COMPOSITION

PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF N°01

PA

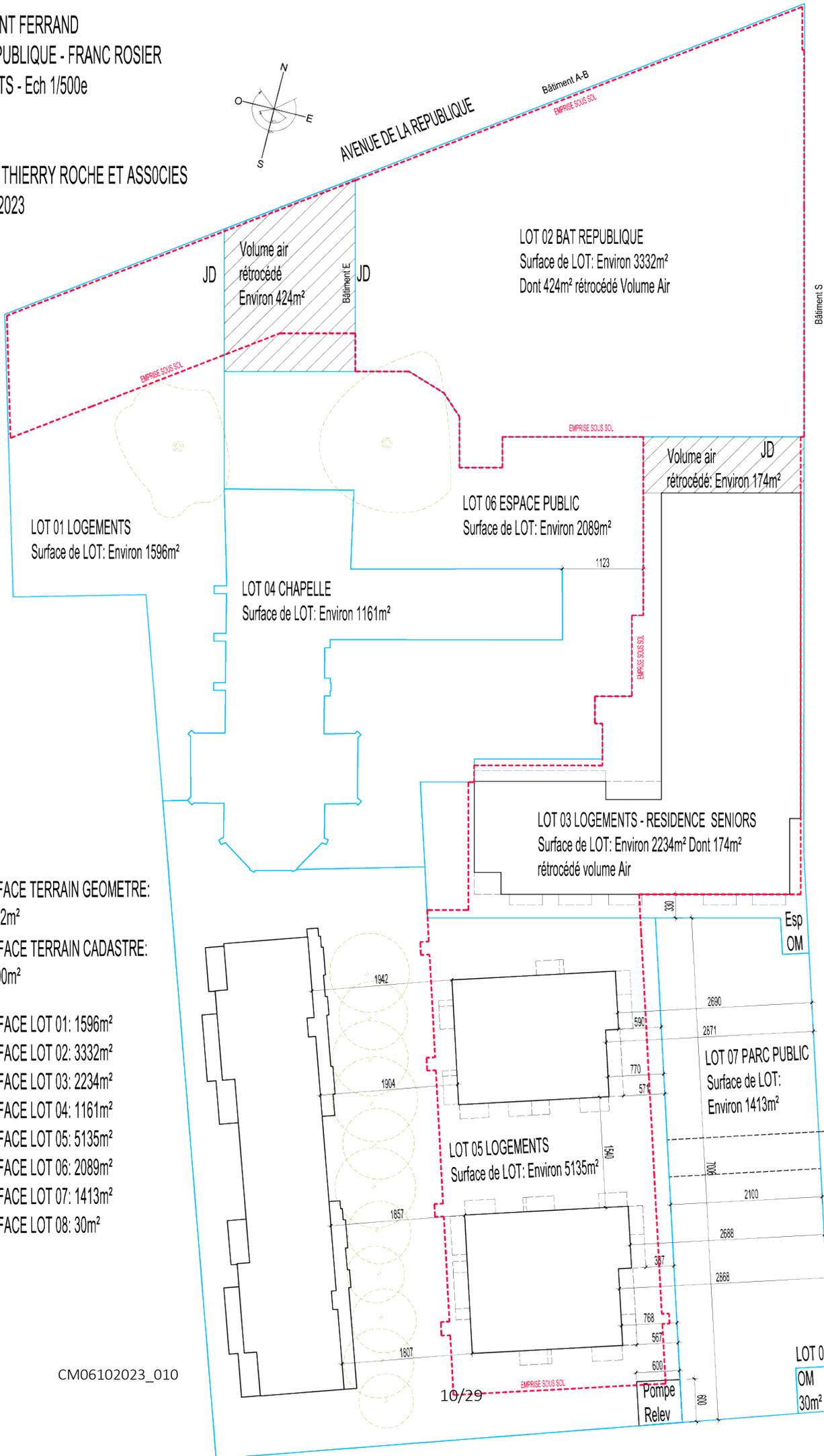
DATE: 15/05/2023 ECHELLE: 1/250 CM06102023_010

Etat	1	15/05/2023	Émission initiale
A	1	15/05/2023	PA initial
B	1	15/05/2023	PA modificatif N°01



AVENUE DE LA REPUBLIQUE

Bâtiment A-B
 EMPRISE SOUS SOL



SURFACE TERRAIN GEOMETRE:
 16 992m²
 SURFACE TERRAIN CADASTRE:
 16 990m²

- SURFACE LOT 01: 1596m²
- SURFACE LOT 02: 3332m²
- SURFACE LOT 03: 2234m²
- SURFACE LOT 04: 1161m²
- SURFACE LOT 05: 5135m²
- SURFACE LOT 06: 2089m²
- SURFACE LOT 07: 1413m²
- SURFACE LOT 08: 30m²

MAITRISE D'OUVRAGE



5 rue Michel Rocard
63058 CLERMONT-FERRAND Cedex 1

148 boulevard Lavoisier
63037 CLERMONT-FERRAND Cedex 1


Bouygues Immobilier
5 rue Michel Rocard
63058 CLERMONT-FERRAND CEDEX 1
Tél. : 04 75 91 95 90


Bouygues Immobilier
5 rue Michel Rocard
63058 CLERMONT-FERRAND CEDEX 1
Tél. : 04 75 91 95 90

CLERMONT-FERRAND

PROJET « ORIGINE FRANC ROSIER »

122 avenue de la République

ARCHITECTE

Atelier Thierry Roche et Associés
ZADIGA CITE - 10 rue Vuillerme
69002 LYON
tél : 04 78 34 02 56



GEOMETRE - VRD

Cabinet BISIO et Associés
33 avenue de l'Europe
63110 BEAUMONT
tél : 04 73 26 24 00

PAYSAGISTE CONCEPTEUR

BDP Concept
1 avenue Sidoine Apollinaire
69009 LYON
tél : 04 78 05 59 40

BUREAU DE CONTROLE

SOCOTEC
19 avenue Léonard de Vinci
63000 CLERMONT-FERRAND
tél : 04 73 44 27 00

PA02 – NOTE EXPLICATIVE

PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF N° 01

PA

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE	3
1.1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE A GRANDE ECHELLE	3
1.2. LOCALISATION A L'ECHELLE DE LA COMMUNE	3
1.3. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE.....	5
1.4. ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN ET PAYSAGER ENVIRONNANT	6
1.5. ANALYSE DU SITE.....	6
2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	9
2.1. LES OBJECTIFS.....	9
2.2. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT.....	10
3. PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER.....	11
3.1. LA COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE	11
3.2. LA COMPOSITION DU PROJET	11
3.3. LA DESSERTE	12
3.4. LES EQUIPEMENTS	13
3.5. LA GESTION DES DECHETS.....	14
3.6. LA REPARTITION DES STATIONNEMENTS	15
3.7. LES SERVITUDES PARTICULIERES	17
3.8. REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE AUTORISEE.....	18
4. INTEGRATION URBAINE ET PAYSAGERE DU PROJET	18

OBJET DE LA DEMANDE

Mme Anne CHAVAND

Représentant la Société BOUYGUES IMMOBILIER

Domiciliée 5 rue Michel Rocard
63058 CLERMONT-FERRAND Cedex 1

M. Richard BAZELLE

Mandaté par la CCI du Puy-de-Dôme

Domiciliée 148 boulevard Lavoisier
63037 CLERMONT-FERRAND Cedex 1

a chargé :

Architecte :

Atelier Thierry Roche et Associés

ZADIGA CITE - 10 rue Vuillerme
69002 LYON Confluence

Paysagiste concepteur :

BDP CONCEPT

1 avenue Sidoine Apollinaire
69009 LYON

BE VRD – Géomètre-Expert :

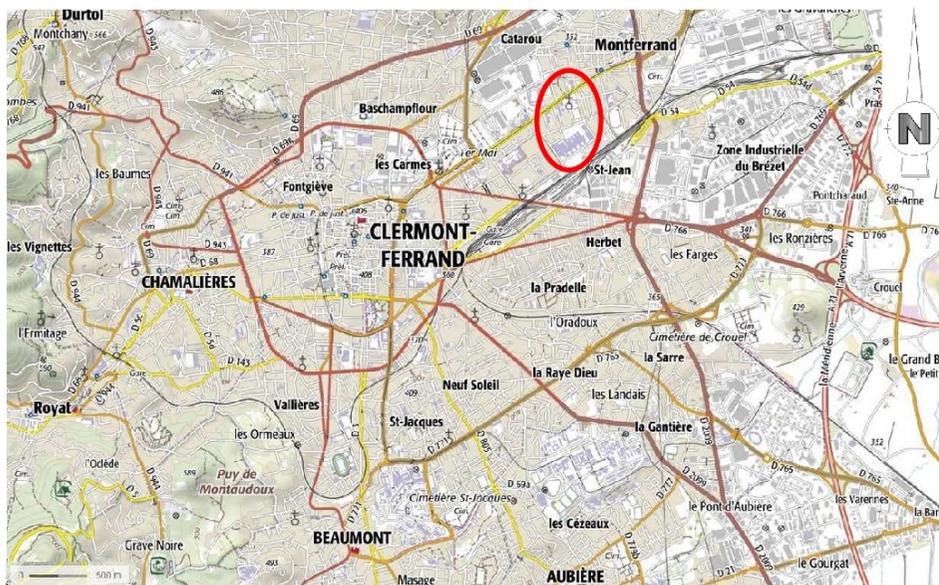
Cabinet BISIO et ASSOCIES

33 avenue de l'Europe
63110 BEAUMONT

d'établir un projet d'aménagement destiné à la construction de bâtiments de logements collectifs et d'activités, sur les parcelles de terrain situées sur la Commune de CLERMONT FERRAND, et cadastrées sous les numéros 488, 490 et 497 de la section BY et sur une surface totale de 16 990 m2 environ.

1. PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

1.1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE A GRANDE ECHELLE



La ville de Clermont-Ferrand est le chef-lieu du département du Puy-de-Dôme et la capitale historique de l'Auvergne, compte environ 140 000 habitants, et fait partie de la métropole de « Clermont Auvergne Métropole ».

La ville est située dans la plaine de la Limagne, aux pieds du Puy de Dôme et de la chaîne des Puys. La ville est le carrefour des axes autoroutiers Nord-Sud Paris – Béziers (A71 et A75) et transversal Est-Ouest Lyon – Bordeaux (A89).

En outre, les liaisons routières sont bien développées. Depuis l'autoroute A71-A75, la route départementale 2009, partie de l'ancienne route nationale 9 dessert le Nord de l'agglomération et les quartiers Est et Sud-Est de Clermont jusqu'à Aubière. L'axe Est-Ouest, constitué par la route nationale 89 - RD 2089, dessert quant à lui le Sud de la ville et son agglomération.

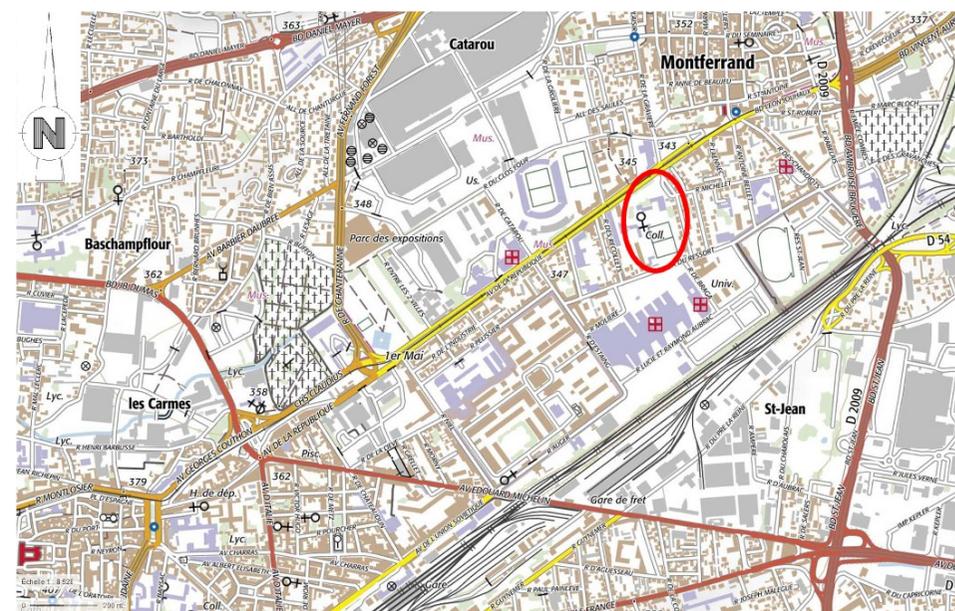
Vers la chaîne des Puys, les routes départementales 941 à 944 desservent l'Ouest de la ville.

Une voie rapide, la RD 69, est aménagée dans la continuité de l'autoroute A710W jusqu'au quartier Galaxie par le carrefour des Pistes, et une autre existe correspondant au boulevard Jacques-Bingen (RD 771), pénétrante depuis l'autoroute de Thiers vers le quartier Saint-Jacques.

Le territoire communal est également traversé par d'anciennes routes départementales 3 (vers Beaumont et Romagnat), 54 (vers Aulnat) et 54d (partie de la rue Élisée-Reclus), 69g, 765 (rue de l'Oradou et desserte des quartiers de La Pardieu et Ernest Cristal), 766 (vers Lempdes), 769 (vers l'aéroport), 772 (chemin de Beaulieu), 805 (vers Aubière) et 2099 (ancienne route nationale 9) aujourd'hui métropolitaines.

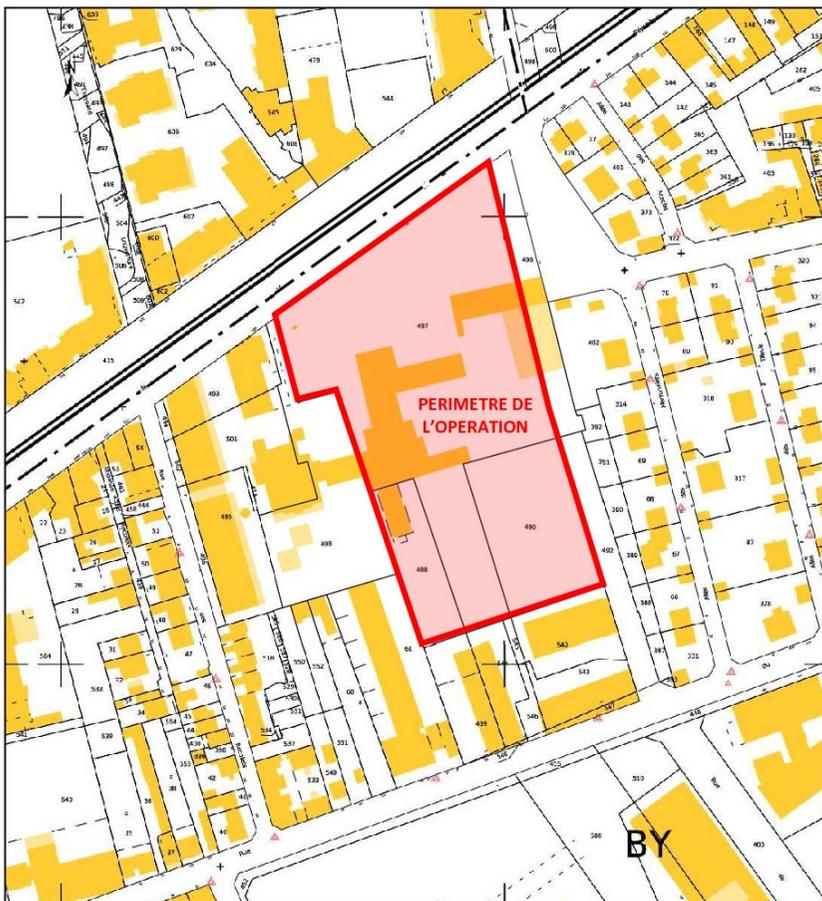
1.2. LOCALISATION A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

Le site de l'aménagement est situé à l'aspect Nord-Est du centre-ville de Clermont-Ferrand, à l'angle de l'avenue de la République et de la rue Michelet.



Localisation du site dans la commune

Le projet porte en particulier sur les parcelles de terrain cadastrées sous les numéros 488, 490 et 497 de la section BY.



Localisation du site (Extrait du plan cadastral)

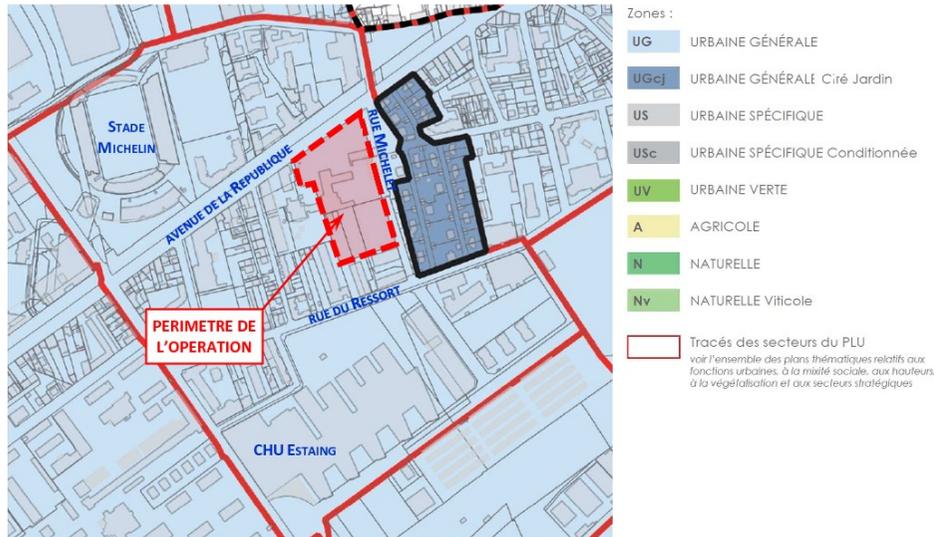


Localisation du site (Photographie aérienne)

1.3. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE

Le secteur à aménager se situe au Nord-Est du territoire communal.

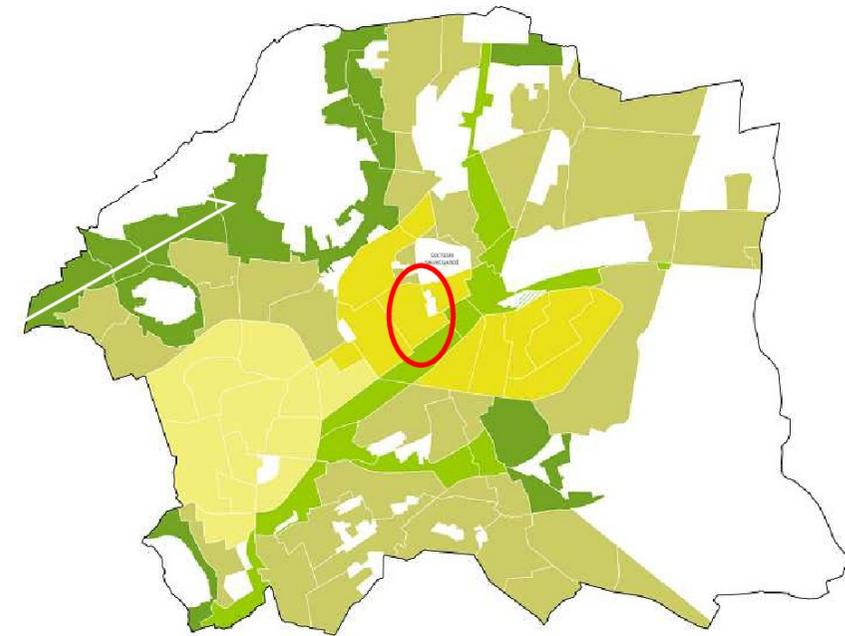
Les terrains, assiette foncière du projet « Origine Franc Rosier », sont inscrits en zone **UG** du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CLERMONT FERRAND.



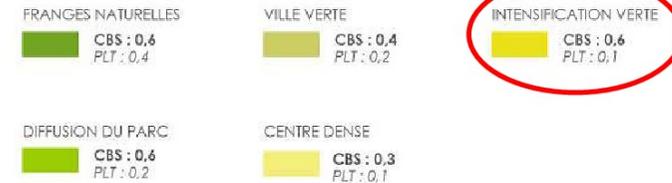
Localisation du site (Extrait du P.L.U. modification n° 1 approuvée le 18/12/2020)

La zone UG concerne l'ensemble du territoire urbanisé de Clermont-Ferrand. Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles, de changements de destination et de densification des parcelles déjà bâties.

Cette zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se caractérise par une grande diversité des formes bâties et des fonctions urbaines.



Coefficient de biotope par surface (CBS) et surface de Plaine Terre (PLT) minimaux imposés dans la zone UG (hors UGcj) :



Localisation du site (Extrait du règlement du P.L.U. modification n° 1 approuvée le 18/12/2020)

Le classement du terrain de l'opération en zone « Ville Verte » nous impose un Coefficient de Biotope par Surface de 0,6 minimum, et un coefficient de Pleine Terre de 0,1 minimum.

La pleine terre (PLT) étant le dispositif le plus optimal au regard des objectifs poursuivis, le PLU impose un pourcentage de pleine terre minimal à atteindre.

Le CBS a enfin pour vocation d'appuyer la création : de systèmes innovants pour le traitement du stationnement pour respecter les CBS prescrit.

Le Coefficient de Biotope par Surface est calculé selon la formule suivante :

$$CBS = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées le cas échéant par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales.

Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

- Espaces verts en pleine terre : ratio = 1
- Surfaces imperméables : ratio = 0
- Surfaces semi-ouvertes : ratio = 0,5
- Arbres de hautes tiges : ratio = +0,01

1.4. ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN ET PAYSAGER ENVIRONNANT

La ville de Clermont-Ferrand et le chef-lieu du département du Puy-de-Dôme et la capitale historique de l'Auvergne, et compte environ 140 000 habitants, et fait partie de la métropole de « Clermont Auvergne Métropole ».

La ville est située dans la plaine de la Limagne, aux pieds du Puy de Dôme et de la chaîne des Puys. Ce vaste ensemble volcanique est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

La ville est le carrefour des axes autoroutiers Nord-Sud Paris – Béziers (A71 et A75) et transversal Est-Ouest Lyon – Bordeaux (A89), et de nombreux axes départementaux.

Une grande partie de Clermont-Ferrand se trouve au centre d'un ancien cirque volcanique. Cet ancien cratère volcanique, probablement le plus ancien de la chaîne des Puys, mesure environ 1,5 km de diamètre et a été comblé par les alluvions nées du lac volcanique issu de la Tiretaine, petit cours d'eau qui traverse la ville en souterrain et par les coulées magmatiques du Pariou, volcan plus jeune, proche voisin de la chaîne des Puys à l'ouest.

La ville s'est développée autour d'une butte volcanique dite plateau central sur laquelle sont construits les quartiers historiques et la cathédrale. Les autres coteaux à l'ouest, et notamment le Montjuzet (ancien mont aux Juifs), anciens coteaux viticoles, sont des restes des bordures de ce cratère ancien érodé. Il y a aussi un neck, le puy de Crouel, à l'Est de la ville

CLERMONT FERRAND - 122 Av de la République - parcelles BY - 488 - 490 - 497

Atelier Thierry Roche et Associés / Cabinet BISIO et Associés / BDP Concept / SOCOTEC

La ville moderne est née de l'union au XVII^e siècle de deux anciennes villes rivales, Clermont et Montferrand.

Avec environ 475 000 habitants, l'ensemble urbain a accédé au rang de métropole le 1er Janvier 2018 sous le nom de Clermont Auvergne Métropole.

Grand centre universitaire et de recherche français, la ville garde d'importantes fonctions administratives et de services intermédiaires. Elle est dotée de tous les équipements d'une métropole régionale et constitue un des trois pôles d'équilibre de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Avec plus de 35 000 étudiants, soit un quart de la population municipale, et 6 000 chercheurs elle est la première ville de France à intégrer le réseau ville apprenante de l'UNESCO.

Ville de tradition industrielle, siège d'un des deux plus grands fabricants mondiaux de pneumatiques, Clermont-Ferrand est également bien positionnée dans les industries pharmaceutiques, agro-alimentaires et aéronautiques. Elle accueille trois pôles de compétitivité.

1.5. ANALYSE DU SITE

1.5.1. Contexte historique

Le site Franc Rosier se situe sur l'avenue de la République, axe principal reliant le centre patrimonial historique de Clermont Ferrand et la vieille ville de Montferrand. Il s'inscrit dans un quartier urbain bordé des bâtiments de la Cité Jardin Michelin à l'Est, d'immeubles de logements, de bureaux et de bâtiments industriels.



- A : Petit Noviciat / Bâtiment maternelle
- B : Petit Noviciat 1884 - 1894
- B' : Préau 1884 - 1894
- C : Chapelle 1894 - 1897
- C' : Dortoirs du Scolasticat 1894 - 1897
- Avant Chapelle
- E : Salles de classe Bâtiment 20^{ème}
- E' : Annexe sportive Bâtiment 20^{ème}

Sur les 16 990m2 de parcellaire sont répartis la Chapelle, le Petit Noviciat, les dortoirs du scolasticat, des salles de classe et leurs annexes (préau et salle de sport).

La démolition à l'Ouest du mur de clôture indique le démembrement récent de la parcelle initiale. En retrait de l'avenue de la République, derrière le mur d'enceinte, s'élève l'édifice principal formé par l'ancien Petit Noviciat, la Chapelle et leurs annexes. Cet ensemble se présente légèrement de biais par

ORIGINE FRANC ROSIER

Permis d'Aménager – PA MODIFICATIF N°01

le 15 05 2023

rapport au tracé de l'avenue. Son plan est irrégulier et c'est la Chapelle, orientée Nord-Sud, qui semble commander l'organisation des bâtiments, puisque chacun vient s'abouter avec elle comme les pales d'une hélice.

Les premiers bâtiments ont été construits par les frères des écoles chrétiennes suite à l'expansion de Clermont Ferrand vers Montferrand. La Chapelle, construite au 19^{ème} siècle présente un plan en croix. L'intérieur a été divisé en deux niveaux au milieu du 20^{ème} siècle. Au rez-de-chaussée se trouve une salle de spectacle et de cinéma alors que l'étage est affecté au culte. Ancien enclos des Récollets, le tènement est aujourd'hui désaffecté.

Le sol de la parcelle est réparti en 3 zones parallèles à l'avenue de la République. La bande centrale reliant les différents bâtiments est goudronnée et les deux autres sont des espaces enherbés en pleine terre. A l'avant de la chapelle, au Nord, deux cèdres monumentaux encadrent le pignon du petit Noviciat. A l'arrière, au Sud, se développe une allée de tilleuls remarquable. La presque totalité de ces arbres marquant le paysage sera conservée dans le projet.



Chapelle et Petit Noviciat Vue Sud



Vue Nord Est depuis l'avenue de la République



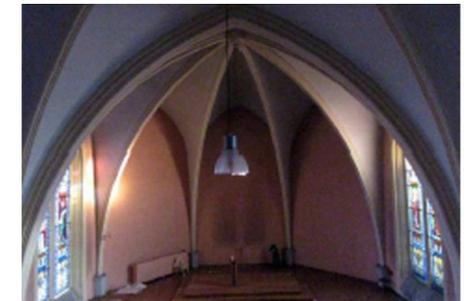
Allée de tilleuls remarquables



Pignon Nord Noviciat et avant Chapelle



Chapelle Chevet à pans coupés



Chapelle Vue intérieure du cœur



Entrée sur le site au Nord



Ancien Préau et Annexe sportive



Vitraux et baie à remplage



Vue Sud de la Chapelle et du Petit Noviciat

1.5.2. Contexte urbain

Le tènement objet de la demande se situe dans une zone d'extension urbaine venue relier, d'Ouest en Est, le centre historique de Clermont Ferrand vers le vieux Montferrand.

Cette zone est constituée d'immeubles d'habitat collectif, intermédiaire, de grands équipements, de bâtiments industriels, le tout mixant différentes époques. La voie ferrée au Sud du quartier en crée sa limite. Il se situe à l'articulation entre. C'est une zone très bien desservie et en pleine mutation.

L'accès actuel sur le terrain se fait au Nord par l'avenue de la République, axe majeur de circulation. Les bâtiments qui la bordent viennent en alignement renforcer l'importance de cette percée dans la ville. Celle-ci présente une urbanisation d'alignement, comprenant des immeubles de hauteurs variées allant du R+3 au R+7, d'architectures identifiables selon les époques. Ce terrain vient en frange de plusieurs îlots urbains de tissu différent.



A l'Ouest : Le terrain est bordé par des constructions plus disparates de hauteurs différentes faisant barrière. La limite Ouest est tournée vers le Puy de Dôme et en hauteur depuis le petit Noviciat on peut apercevoir les 2 flèches de la Cathédrale.

Au Sud : Le terrain vient s'appuyer contre une nouvelle opération de logements à R+9 plus Attique qui se développe le long de la rue du Ressort. En offrant une façade arrière imposante dominant le tènement.

Au Nord : Le terrain offre son mur de clôture (environ 2,50 m) en pierre à l'alignement. En retrait émergent les constructions patrimoniales de la Chapelle et du petit Noviciat flanqués d'un bosquet d'arbres masquant presque entièrement la construction. On devine la toiture des bâtiments annexes destinés à être démolis. L'enceinte clôturée referme le site sur lui-même.



A l'Est : Le terrain est bordé par un ensemble résidentiel ouvrier remarquable : la Cité jardin Michelin offrant une respiration urbaine, de par ses constructions peu élevées et ses espaces de jardins privatifs largement végétalisés. La limite latérale du tènement est donc adoucie par cette frange construite moins dense.



1.5.3. Contexte écologique

Le terrain est aujourd'hui constitué d'un grand espace vert enherbé, au centre duquel se situe une place en enrobé sur laquelle se positionnent les bâtiments existants.

La nature présente, se compose d'un bosquet d'arbres touffus et entremêlés au Nord et d'une allée de tilleuls imposants se développant à l'arrière de la Chapelle. Certains arbres sont monumentaux et participent à la qualité de l'ambiance paysagère à l'intérieur de la parcelle tout en marquant le paysage extérieur.

A ce titre le projet conservera les sujets remarquables et en bon état phytosanitaire soit : les 2 cèdres situés à l'avant de la parcelle et encadrant le pignon Nord du Petit Noviciat ainsi que la presque totalité de l'allée de tilleuls se développant vers le Sud de la parcelle.



Le site du projet présente une inclinaison vers le Nord en direction de l'avenue de la République d'environ 0,71 %.

- La nature en ville comme axe de conception du plan masse d'aménagement pour apaiser la « densité » construite.
- Continuer la trame verte de la Cité-jardin Michelin, en la laissant entrer sur le terrain.
- Composer des volumes dans une trame de verdure.

Dans ce Permis d'aménager il s'agira de renaturer cette parcelle à urbaniser tout en construisant un ensemble immobilier de qualité.

Le maître d'ouvrage soumettra son projet au CIBI (Conseil International Biodiversité et Immobilier) en vue de l'obtention d'un éventuel Label BiodiverCity®.

2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

2.1. LES OBJECTIFS

La volonté communale affichée dans le P.L.U. est de permettre de répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles, de changements de destination et de densification des parcelles déjà bâties.

La proposition d'aménagement et d'intégration d'un ensemble immobilier s'accompagne d'une réflexion globale sur les enjeux environnementaux, sociaux et économiques, sur les usages et flux divers.

Le présent projet devra donc permettre de répondre à divers enjeux énoncés ci-dessous :

- Enjeux urbains :
 - o Greffer ce nouveau tissu à l'urbain existant, créer un véritable quartier de la ville
 - o Insérer l'opération en continuité des aménagements proches,
 - o Créer une mixité de logements
 - o Créer des liaisons harmonieuses et fonctionnelles pour les modes doux
 - o Offrir des espaces d'échanges, de partage, de vie en communauté
 - o Favoriser et renforcer les perspectives et les liaisons entre les espaces
 - o Dynamiser les espaces libres en leur donnant une fonction spécifique (promenade, placette, zone de jeux, jardins, ...)
- Enjeux sociologiques :
 - o Favoriser la proximité et les échanges des habitants avec les quartiers environnants (liaisons véhiculaires, piétonnes, ...)
 - o Renforcer le sentiment d'appropriation et de bien-être des lieux
 - o Réaliser un projet ambitieux, en développant une mixité d'usages
- Enjeux paysagers :
 - o Equilibrer les aménagements paysagers et les surfaces urbanisées
 - o Donner à découvrir des espaces et éléments d'envergure et de qualité
- Enjeux environnementaux :
 - o Intégrer les principes de développement durable dans la conception de l'aménagement (gestion équilibrée des ressources, déplacements urbains, respect de l'environnement, formes urbaines, contexte social et mixité ...)
 - o Favoriser la biodiversité, la flore et la faune locale
 - o Réduire les consommations énergétiques

2.2. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT

L'ensemble du projet a été conçu pour mettre en scène les bâtiments historiques et en faire le cœur vivant du projet. Les aménagements extérieurs permettront de créer des espaces partagés ouverts aux habitants du quartier, favorisant la rencontre, le bien vivre ensemble.

L'entrée principale sur le site se fait au Nord, depuis l'avenue de la République, par une esplanade piétonne mettant en perspective les Petit Noviciat et Chapelle des Francs Rosiers, puis invitant le public à la déambulation sur le site. Le projet s'articule autour du patrimoine bâti et végétal conservés.

La frange construite le long de l'avenue de la République et du futur sentier urbain offre des séquences rythmées de percées visuelles et protège le cœur d'îlot des axes de circulation.

Deux accès véhicules sont prévus : Les entrées et sorties véhicules seront séparées afin de limiter les nuisances pour les riverains. Le premier se fera depuis l'avenue de la République pour pénétrer dans le lot n° 1 à l'intérieur du bâti et accéder à la nappe de stationnements mutualisés en sous-sol (**Entrée parking**). Le deuxième (**Sortie parking**) se fera depuis le bâti du lot n° 3 vers la rue Michelet à l'Est, en traversant le futur sentier. Le site est donc totalement dédié aux piétons, modes doux et usages partagés. Occasionnellement une desserte par les voies pompier permettra les déménagements. Une aire de stationnement pour les livraisons sera également prévue entre les lots n° 2 et 3.

En l'état, dans l'attente de l'obtention d'une autorisation définitive sur le lot n°1 et de la mise en œuvre de l'entrée dans la nappe de stationnement depuis l'avenue de la République tel que décrit ci dessus, il est prévu une entrée avenue de la République et une entrée-sortie provisoire rue Michelet. Un Permis d'Aménager Modificatif sera déposé suite à la livraison et à l'ouverture effective de l'entrée avenue de la République pour supprimer l'entrée rue Michelet et n'en faire qu'une sortie à cet endroit.

Les voies pompier privées et publiques deviendront les accès piétons majeurs sur le site et seront traitées comme faisant partie intégrante des aménagements paysagers pour en limiter l'impact visuel.

La déambulation piétonne est ouverte sur le quartier par un espace public correspondant au lot n° 6. Celui-ci s'enroule autour de la Chapelle et du Petit Noviciat, permettant de redécouvrir ce patrimoine revalorisé au calme. A l'arrière de celle-ci se développera un ensemble résidentiel correspondant aux lots n° 3 et 5.

Le long du sentier urbain, contre le lot n°5, sera créé un espace vert en pleine terre correspondant au lot n° 7 ayant vocation à être rétrocédé à la Ville pour y réaliser un parc urbain dont l'aménagement sera élaboré en concertation avec les habitants du quartier.

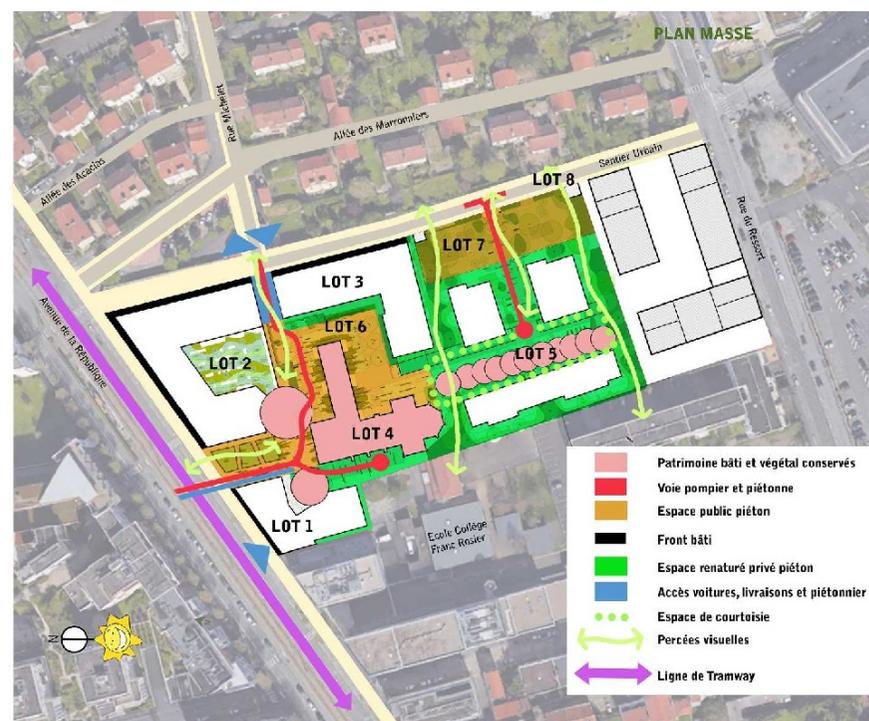
En frange de cet espace libre de conception vient s'appuyer le lot n° 8 correspondant à un point d'apport volontaire des déchets ménagers. Celui-ci sera traité avec soin et largement paysagé de façon à en limiter son impact visuel.

Un grand espace de courtoisie accompagnant l'allée de tilleuls existante et conservée, à l'arrière de la Chapelle, sera dédié à la créativité des habitants: jeu de boules, aire de jeux, pique-nique, jardinage...etc...

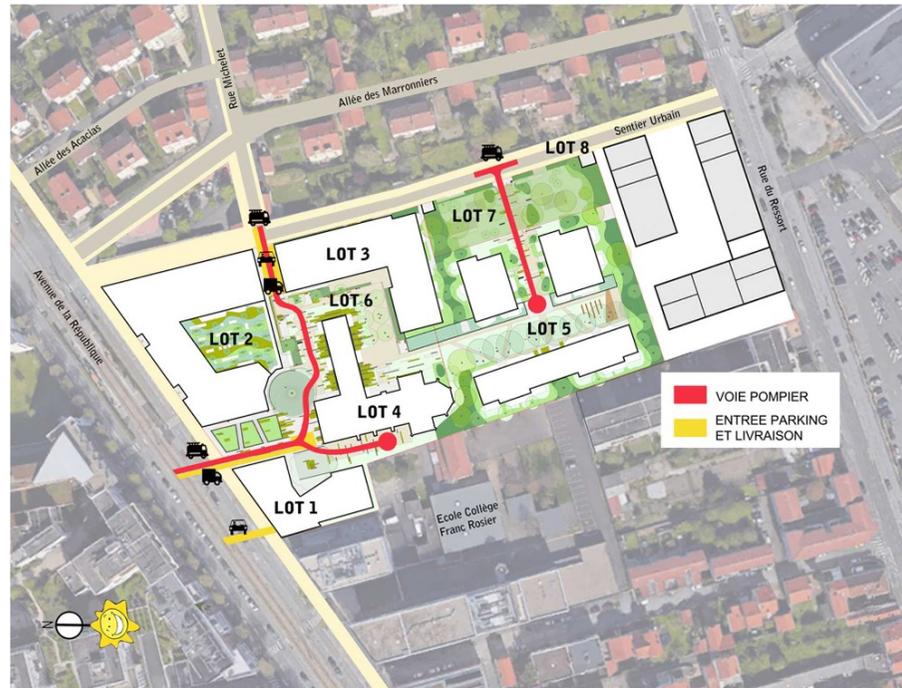
Le mur d'enceinte actuel sera démoli pour ouvrir le site sur le quartier. Certains éléments de modénature seront réemployés, pour mémoire du lieu.

Les constructions projetées seront dessinées avec un souci d'intégration avec les constructions avoisinantes.

Il s'agit de concevoir des espaces agréables à vivre, apaisants et renaturés.



Afin de préserver le cœur d'îlot et de créer des espaces communs partagés de qualité, la totalité du stationnement sera réalisé en sous-sol. La rampe d'accès se situe dans le lot n° 1 (depuis l'avenue de la République) et la sortie se situe dans le lot n° 3 à l'intérieur du bâtiment.



3. PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

3.1. LA COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE

L'opération « Origine Franc Rosier » correspond à l'aménagement d'une partie de la zone UG, telle qu'elle est définie au P.L.U..

Le lotisseur réalisera notamment :

- L'aménagement de voiries internes, se raccordant sur l'avenue de la République d'une part et sur le sentier urbain d'autre part : voies périphériques sises respectivement aux aspects Nord et Est de l'opération.
- L'aménagement d'espaces verts d'accompagnement dans l'emprise des voiries internes.
- La création des réseaux et les branchements particuliers d'assainissement eaux usées et eaux pluviales, d'alimentation en eau potable, d'électricité, de chauffage urbain et de télécommunication ; et leurs raccordements aux réseaux existants situés dans l'emprise des voies périphériques.
- La création du réseau d'éclairage public et son raccordement aux réseaux existants situés dans l'emprise des voies périphériques, et la pose des candélabres à l'intérieur de l'opération.

3.2. LA COMPOSITION DU PROJET

Le terrain sera divisé en **8 lots** répartis en :

- **4 lots constructibles n° 1, 2, 3 et 5 ;**
- **1 lot destiné à la réhabilitation et à la valorisation des bâtiments historiques n° 4** (Chapelle et petit Noviciat) ;
- **1 lot n° 6** comprenant l'aménagement d'un parvis, piétonnier également accessible aux véhicules de secours et certains véhicules de livraisons, et les espaces verts ;
- **1 lot n° 7** comprenant un espace dédié à la création d'un espace vert en pleine terre ayant vocation à être rétrocédé à la Ville pour y réaliser un parc urbain dont l'aménagement sera élaboré en concertation avec les habitants du quartier ;
- **1 lot n° 8** comprenant l'aménagement d'un point d'apport volontaire dédié aux lots n° 4 et 5.

(C.f. Pièce PA04 – Plan de Composition du projet)

Ce présent permis d'aménager répond de façon globale à la demande du PLU en matière de mixité sociale. 25% minimum du nombre de logements seront destinés à des logements locatifs sociaux (secteur 3 du PLU).

Les logements sociaux seront répartis comme suit :

- Lot n°1 : la totalité des logements du lot sont sociaux (avec une mixité de financement entre les logements PLUS / PLAI et PLS),
- Lot n°4 : Le Petit Noviciat et l'Avant Chapelle accueilleront une Résidence Jeunes Actif Sociale de 37 logements financés en PLAI,
- Lots n°3 et n°5 : l'ensemble résidentiel accueillera quelques logements sociaux de manière ponctuelle (avec une mixité de financement entre les logements PLUS / PLAI et PLS) de manière à atteindre les objectifs du secteur 3 du PLU.

3.3. LA DESSERTE

DESSERTE PIETONNE & MODE DOUX

Tous les lots de l'opération seront desservis par le parvis (lot n° 6) créé dans le cadre de l'opération, parvis se raccordant aux voies périphériques : à l'avenue de la République au Nord via le lot n° 2, la rue Michelet à l'angle Nord Est via le lot n° 3 et le futur sentier urbain.

Les **lots n° 1, 2 et 3** auront des accès directs sur les voies publiques périphériques.

Le **lot n° 5** aura un accès au sentier urbain via le lot n° 7.

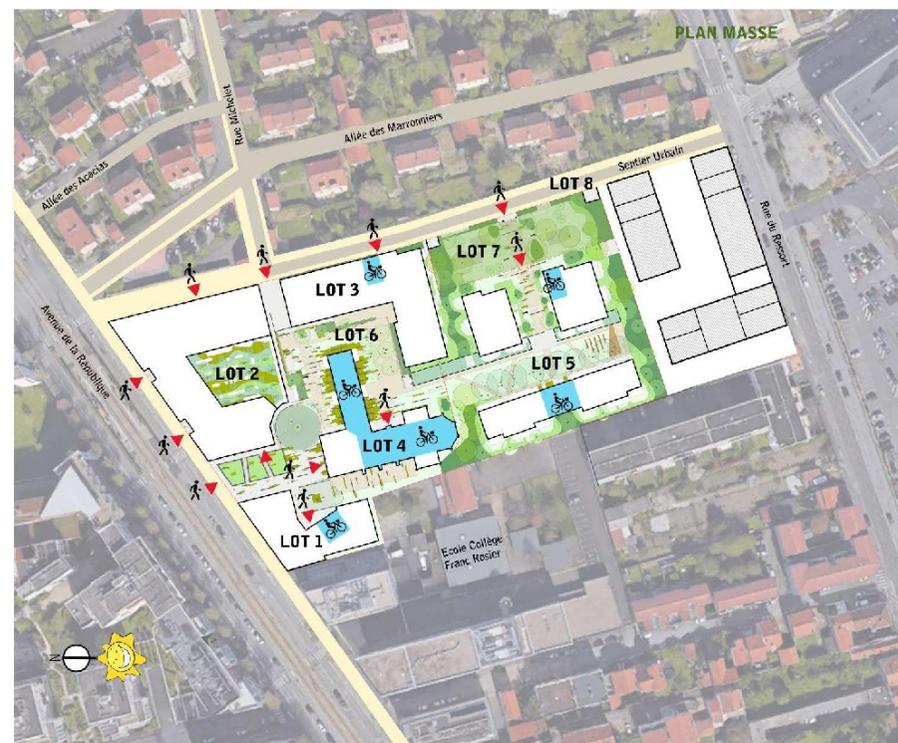


Schéma de desserte piétons et mode doux

DESSERTE VEHICULAIRE

Le lot n° 1 bénéficie d'un accès véhiculaire depuis l'avenue de la République : entrée vers la nappe de stationnements mutualisés.

Le lot n° 2 bénéficie d'un accès véhiculaire secours et livraisons depuis l'avenue de la République sur le périmètre de la servitude « servitude 2_01 » figurant au plan de composition (Cf. pièce PA04).

Le lot n° 3 bénéficie d'un accès véhiculaire secours et livraisons et une sortie parking depuis le bâti du dit lot, débouchant sur le futur sentier urbain sur le périmètre de la servitude « servitude 3_01 » figurant au plan de composition (Cf. pièce PA04).

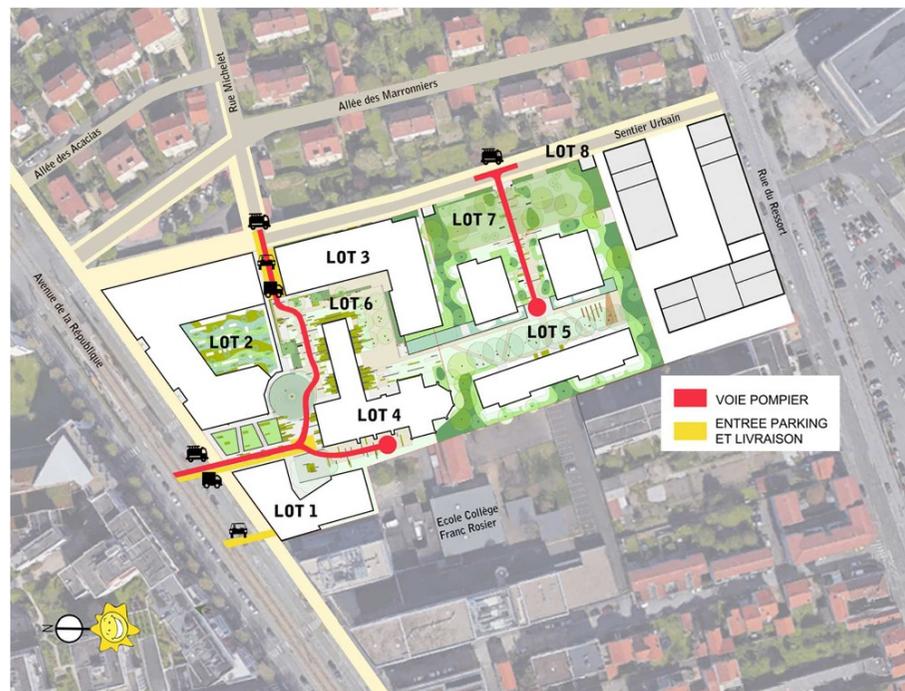


Schéma de circulation des véhicules

Dans l'attente de l'obtention d'une autorisation définitive sur le lot n°1 et de la mise en œuvre de l'entrée dans la nappe de stationnement depuis l'avenue de la République tel que décrit ci dessus, il est prévu une entrée avenue de la République et une entrée-sortie provisoire rue Michelet. Un Permis d'Aménager Modificatif sera déposé suite à la livraison et à l'ouverture effective de l'entrée avenue de la République pour supprimer l'entrée rue Michelet et n'en faire qu'une sortie à cet endroit.

3.4. LES EQUIPEMENTS

Les réseaux d'assainissement, d'eau potable, de télécommunication et d'électricité existent dans l'emprise de l'avenue de la République et du futur sentier urbain.

Les raccordements en assainissement et aux différentes énergies se feront sur les réseaux primaires existants dans l'emprise des voies périphériques de l'opération.

Un programme de travaux (Cf. pièce PA08) joint au présent dossier décrit les caractéristiques de la voirie et des réseaux divers.

3.5. LA GESTION DES DECHETS

Dans le cadre du Permis d'Aménager Modificatif n° 01, le principe de gestion des déchets est inchangée par rapport au Permis d'Aménager initial obtenu.

Les déchets ménagers seront gérés de deux manières différentes (ramassage par bacs ou depuis des points d'apport volontaire) :

- Un local Ordures Ménagères positionné dans le bâtiment pour le lot n° 1, sans aire de présentation extérieure, directement accessible depuis l'avenue de la République,
- Un local Ordures Ménagères positionné dans le bâtiment pour le lot n° 2, avec une aire de présentation extérieure envisagée sur le lot 2 (côté Esplanade au Nord) directement accessible depuis l'avenue de la République,
- Un point d'apport volontaire aménagé sur le lot n° 3 directement accessible depuis le sentier urbain, destiné aux lots n° 3 et 4,
- Un point d'apport volontaire situé dans le lot n° 8 le long du futur sentier urbain au Sud-Est, destinée aux lots n° 4 et 5.

Les points d'apport volontaire créés seront traités avec soin, paysagés et intégrés dans l'aménagement paysager d'ensemble.

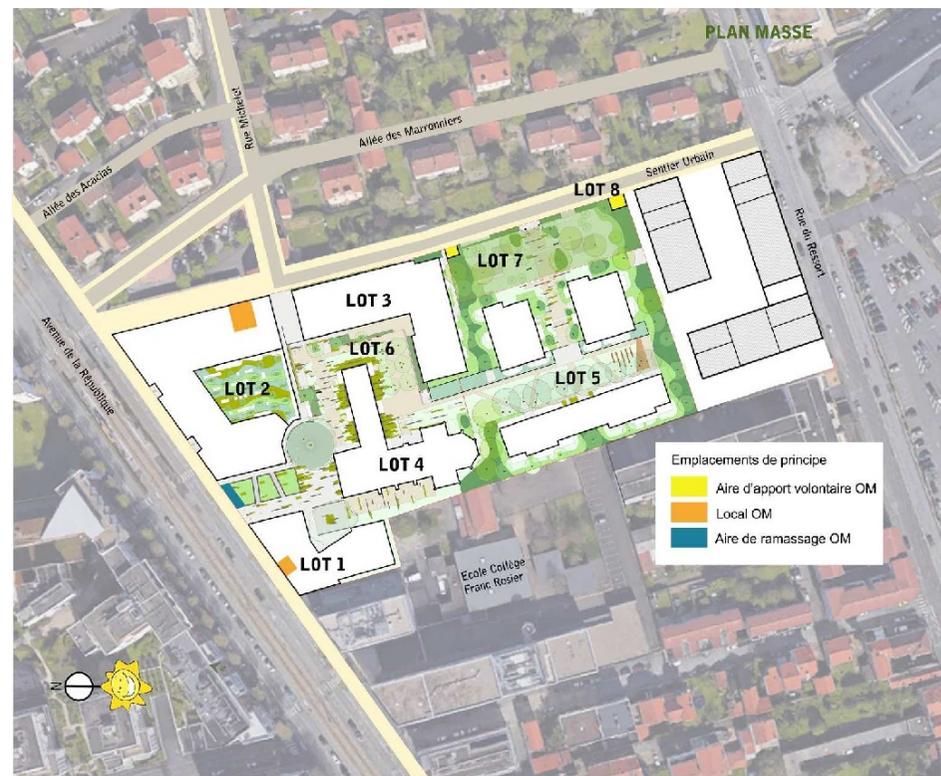


Schéma de principe de gestion des déchets

3.6. LA REPARTITION DES STATIONNEMENTS

3.6.1. Stationnement des véhicules

Le projet se situe dans l'aire d'influence du TCSP.

Le permis d'aménager répond, de façon globale, à la demande du PLU en matière de stationnements.

Celui-ci propose de réaliser une infrastructure d'une surface d'environ **7 700 m²** représentant une capacité maximum d'environ **225 places**.

Les stationnements seront mutualisés et réalisés dans les **lots n° 1, 2, 3 et 5** pour un total de **225 places** maximum alors que le PLU n'en demande que **165** qui seront réalisées à minima.

Des bornes de recharge pour véhicules électriques seront créées : 42 bornes de recharge IRVE à minima.

La répartition sera la suivante :

- A minima, 1 borne pour le lot n° 1,
- A minima, 1 borne pour le lot n° 2,
- A minima, 10 bornes pour le lot n° 3,
- A minima, 30 bornes pour le lot n° 5.

Le lot n° 1 est grevé d'une servitude d'accès au sous-sol des lots n° 2, 3 et 5 avec une obligation de conserver, protéger et maintenir cet accès.

Le lot n° 3 est grevé d'une servitude d'accès au sous-sol des lots n° 1, 2 et 5 avec une obligation de conserver, protéger et maintenir cet accès.

LES BESOINS REGLEMENTAIRES DU PLU :

USAGE	Règle de calcul fixée par PLU	Base de calcul	Nombre de places exigées par le PLU
Bureaux	Pas de minimum 1 place <u>maximum</u> par tranche de 50 m ² de SDP	1 100 m ²	mini non réglementé <u>maxi</u> 22 places
Commerces & Activités	Pas de minimum Emprise au sol <u>maximum</u> de 50% de la SDP dédiée	3 400 m ²	mini non réglementé <u>maxi</u> 1 700 m ² emprise au sol
Hébergement (Etudiant lot n° 2, Senior lot n° 3, RJA sociale lot n° 4)	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
Résidence Jeunes actifs (lot n° 2)	0,5 place / logement	82 logements	41 places minimum pas de maximum
Logements	0,5 place / logement	247 logements	124 places minimum pas de maximum
Logements locatifs sociaux (LLS)	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
Les besoins du programme			165 places minimum

LA REPARTITION DES BESOINS PAR LOT

USAGE	LOT 1	LOT 2	LOT 3	LOT 4	LOT 5
Bureaux	Pas de minimum – 22 places maximum pour le lot n° 4				
Commerces & Activités (emprise au sol)	Pas de minimum				
	150 m ² maxi	1 250 m ² max	300 m ² maxi	-	-
Hébergement	Non réglementé				
Résidence Jeunes Actifs	0	41	0	0	0
Logements	0	0	30	0	94
LLS	Non réglementé				
Les besoins du programme	165 places				

LA REPARTITION PROJETEE

Les stationnements seront mutualisés et réalisés dans les **lots n° 1, 2, 3 et 5 en sous-sol**.

Au minimum, **165 places** de stationnement des véhicules seront réalisées.

3.6.2. Stationnement vélo

Le permis d'aménager répond, de façon globale, à la demande du PLU en matière de stationnements vélo.

Celui-ci propose de réaliser 864 emplacements de stationnement vélo soit une surface d'environ 648 m2 conformément à la demande du PLU.

Les stationnements seront mutualisés et réalisés dans les **lots n° 1, 3, 4 et 5**.

LES BESOINS REGLEMENTAIRES DU PLU :

USAGE	Règle de calcul fixée par PLU	SPD créée ou réhabilitée ou Nombre de lgts ou lits	Nombre d'emplacements exigés par le PLU
Bureaux	1 emplacement par tranche de 150 m2 même incomplète	1 100 m2	8
Commerces & Activités	Non réglementé	3 400 m2	Non réglementé
Logements y compris LLS	1,5 emplacement minimum par logement (<i>opération > 30 lgts</i>)	320 lgts	480
Résidence Jeunes actifs (Lot n° 2)	1,5 emplacement minimum par logement (<i>opération > 30 lgts</i>)	82 lgts	123
Hébergement Senior (Lot n° 3)	1,5 emplacement minimum pour 5 lits	40 lits	8
Hébergement Etudiants, & RJA sociale	1 emplacement minimum par lit	245 lits	245
Les besoins du programme			864

LA REPARTITION DES BESOINS PAR LOT

USAGE	LOT 1	LOT 2	LOT 3	LOT 4	LOT 5
Bureaux	0	0	0	8	0
Commerces & Activités	0	0	0	0	0
Hébergement Senior	0	0	8	0	0
Hébergement Etudiants & RJA sociale	0	208	0	37	0
Résidence Jeunes Actifs	0	123	0	0	0
Logements y compris LLS	102	0	96	0	282
Les besoins du programme	102	331	104	45	282

LA REPARTITION PROJETEE

Les stationnements vélos seront mutualisés et réalisés dans les **lots n° 1, 3, 4 et 5**. 864 emplacements de stationnement vélo seront réalisés.

3.7. LES SERVITUDES PARTICULIERES

Accès véhiculaire pour l'ensemble des lots (Cf. pièce PA04 Plan de composition) :

- le lot n° 1 bénéficie d'un accès véhiculaire depuis l'avenue de la République pour pénétrer à l'intérieur du bâti et accéder à la nappe de stationnements mutualisés ;
- le lot n° 3 bénéficie d'un accès véhiculaire depuis la rue Michelet via le futur sentier urbain (sortie du parking en sous-sol et entrée/sortie du sous-sol en attendant l'ouverture de l'entrée par le lot n° 1).

Aucune circulation véhiculaire n'est autorisée en surface sur l'assiette des lots n° 1 à 8 à l'exception :

- de la servitude décrite ci-dessus,
- hors services espaces verts,
- hors véhicules de secours comme identifié sur le plan de composition,
- hors certains véhicules de service pour l'entretien,
- hors certains véhicules de livraison,
- hors véhicules de déménagement.

Le lot n° 1 est grevé d'une servitude de passage piéton – zone non aedificandi - conformément aux indications portées au plan de composition, et avec une obligation de conserver, protéger et permettre l'accès (Cf. pièce PA04 – notée « servitude 1_01 »).

Le lot n° 1 est grevé d'une servitude de passage pompiers et services de secours conformément aux indications portées au plan de composition, et avec une obligation de conserver, protéger et permettre l'accès aux services de secours (Cf. pièce PA04 – notée « servitude 1_01 »).

Le lot n° 1 est grevé d'une servitude de tréfonds pour tous les réseaux au bénéfice du lot n° 4 – zone non aedificandi - conformément aux indications portées au plan de composition, et avec une obligation de conserver, protéger et permettre l'accès pour entretenir les réseaux (Cf. pièce PA04 – notée « servitude 1_01 »).

Le lot n° 1 est grevé d'une servitude d'accès au sous-sol des lots n° 2, 3 et 5 avec une obligation de conserver, protéger et maintenir cet accès (Entrée du sous-sol).

Le lot n° 2 est grevé d'une servitude de passage pompiers et services de secours conformément aux indications portées au plan de composition, et avec une obligation de conserver, protéger et permettre l'accès aux services de secours (Cf. pièce PA04 – notée « servitude 2_01 »).

Le lot n° 2 est grevé d'une servitude d'accès au sous-sol des lots n° 1, 3 et 5 avec une obligation de conserver, protéger et maintenir.

Le lot n° 3 est grevé d'une servitude de passage véhiculaire et piéton conformément aux indications portées au plan de composition, et avec une obligation de conserver, protéger et permettre l'accès (Cf. pièce PA04 – notée « servitude 3_01 »).

Le lot n° 3 est grevé d'une servitude de passage pompiers et services de secours conformément aux indications portées au plan de composition, et avec une obligation de conserver, protéger et permettre l'accès aux services de secours (Cf. pièce PA04 – notée « servitude 3_01 »).

Le lot n° 3 est grevé d'une servitude d'accès au sous-sol des lots n° 1, 2 et 5 avec une obligation de conserver, protéger et maintenir cet accès (Sortie du sous-sol).

Le lot n° 3 est grevé d'une servitude relative à la mise en place d'un point de collecte destinées à recevoir les poubelles des déchets ménagers des lots n° 3 et 4. Ces dernières seront directement accessibles depuis le futur sentier urbain.

Le lot n° 5 est grevé d'une servitude de tréfonds pour tous les réseaux au bénéfice du lot n° 4 – zone non aedificandi - conformément aux indications portées au plan de composition, et avec une obligation de conserver, protéger et permettre l'accès pour entretenir les réseaux (Cf. pièce PA04 – notée « servitude 5_01 »).

Le lot n° 7 est grevé d'une servitude de passage piéton – zone non aedificandi - conformément aux indications portées au plan de composition, et avec une obligation de conserver, protéger et permettre l'accès (Cf. pièce PA04 – notée « servitude 7_01 »).

Le lot n° 7 est grevé d'une servitude de passage pompiers, services de secours, services d'entretien et déménagements, conformément aux indications portées au plan de composition, et avec une obligation de conserver, protéger et permettre l'accès aux services de secours (Cf. pièce PA04 – notée « servitude 7_01 »).

Le lot n° 7 est grevé d'une servitude de tréfonds pour tous les réseaux au bénéfice du lot n° 5 – zone non aedificandi - conformément aux indications portées au plan de composition, et avec une obligation de conserver, protéger et permettre l'accès pour entretenir les réseaux (Cf. pièce PA04 – notée « servitude 7_01 »).

Le lot n° 7 est grevé d'une servitude non aedificandi sur la totalité de son assiette.

Le lot n° 8 est grevé d'une servitude relative à la mise en place d'un point de collecte destiné à recevoir les poubelles des déchets ménagers des lots n° 4 et 5. Ce point d'apport volontaire est directement accessible depuis le futur sentier urbain.

3.8. REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE AUTORISEE

La surface de plancher (SDP) maximale autorisée sur l'ensemble de l'aménagement est de : **40 180 m2**.

N° de lot	Surface du terrain en m2	Surface de plancher totale en m2	Nature du LOT
1	1 596 m2	5 000 m2	Lot constructible – pouvant être subdivisé en 2 lots maximum
2	3 332 m2	13 200 m2	Lot constructible Avec espace public
3	2 234 m2	6 500 m2	Lot constructible – pouvant être subdivisé en 2 lots maximum Avec espace public
4	1 161 m2	3 400 m2	Lot construit destiné à une réhabilitation
5	5 135 m2	12 000 m2	Lot constructible – pouvant être subdivisé en 6 lots maximum
6	2 089 m2	50 m2	ESPACE PUBLIC : cheminements piétons, parvis, voie accessible aux secours, espaces verts arborés
7	1 413 m2	0 m2	ESPACE PUBLIC : cheminements piétons, parc urbain, voie accessible aux secours, espaces verts arborés
8	30 m2	30 m2	POINT D'APPORT VOLONTAIRE
TOTAL	16 990 m2	40 180 m2	

**Les surfaces des lots sont indiquées à titre provisoire.
Elles ne seront définitives qu'après bornage.**

Des éléments bâtis des lots n° 1, 2, 3, 4 et 5 pourront être édifiés en surplomb du lot n° 6.

4. INTEGRATION URBAINE ET PAYSAGERE DU PROJET

Se référer à la pièce PA 02 NOTICE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE jointe à la présente notice PA 02.