

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 15 AVRIL 2022 À 16 H 00

---

### Rapport N° 5

### CONTRAT DU PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT (PPA) D'INTENTION SAINT-JEAN / LE BRÉZET

---

Aujourd'hui L'an deux mille vingt deux, le quinze avril, le Conseil Municipal de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 8 avril 2022, s'est réuni dans les Salons de l'Hôtel de Ville.

**Préside la séance** : Olivier BIANCHI, Maire

**Secrétaire** : Alexis BLONDEAU

**Conseiller(e)s présent(e)s :**

Olivier BIANCHI, Christine DULAC ROUGERIE, Nicolas BONNET, Marion CANALES, Cyril CINEUX, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Rémi CHABRILLAT, Nicaise JOSEPH, Cécile AUDET, Jérôme GODARD, Odile VIGNAL, Jérôme AUSLENDER, Anne-Laure STANISLAS, Didier MULLER, Sondès EL HAFIDHI, Charles-André DUBREUIL, Sylviane TARDIEU, Dominique ADENOT, Anna AUBOIS, Marion BARRAUD, Géraldine BASTIEN, Laetitia BEN SADOK, Valérie BERNARD, Fatima BISMIR, Alexis BLONDEAU, Julien BONY, Dominique BRIAT, Fatima CHENNOUF-TERRASSE, Alparslan COSKUN, Samir EL BAKKALI, Éric FAIDY, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Diego LANDIVAR, Cécile LAPORTE, Steve MAQUAIRE-BEAUSOLEIL, Marianne MAXIMI, Pierre MIQUEL, Lucas PEYRE, Frédéric PILAUD, Catherine PINET-TALLON, Stanislas RENIÉ, Pierre SABATIER, Vincent SOULIGNAC, Yannick VIGIGNOL, Thomas WEIBEL

**Conseiller(e)s ayant donné pouvoir :**

Jean-Christophe CERVANTES pouvoir à Cyril CINEUX, Christophe BERTUCAT pouvoir à Christine DULAC ROUGERIE, Magali GALLAIS pouvoir à Sylviane TARDIEU, Jean-Pierre BRENAS pouvoir à Julien BONY, Estelle BRUANT pouvoir à Yannick VIGIGNOL, Wendy LAFAYE pouvoir à Pierre SABATIER, Lucie MIZOULE pouvoir à Pierre MIQUEL

---

*Mme Catherine PINET-TALLON arrive pendant le diaporama de la question n°1 (fin du pouvoir donné à Mme Géraldine BASTIEN).*

*M. Alexis BLONDEAU arrive pendant le diaporama de la question n°2.*

*M. Eric FAIDY quitte la séance avant le vote de la question n°6 et donne pouvoir à M. Alexis BLONDEAU.*

*M. Samir EL BAKKALI quitte la séance avant le vote de la question n°24 et donne pouvoir à M. Pierre MIQUEL.*

---

---

**Rapport N° 5**  
**CONTRAT DU PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT (PPA) D'INTENTION SAINT-JEAN / LE BRÉZET**

---

Rapporteur : Grégory BERNARD

### **Rappel du contexte**

Le projet du secteur Saint-Jean / Le Brézet constitue un potentiel majeur de renouvellement urbain pouvant bénéficier à l'ensemble de la Métropole pour développer une offre urbaine mixte, renforcer son attractivité résidentielle et économique et améliorer ses équilibres sociaux et territoriaux.

En effet, le secteur Saint-Jean / Le Brézet représente un vaste périmètre de 200 ha en entrée Est de la Ville de Clermont-Ferrand. Il est identifié depuis une quinzaine d'années comme un secteur clé pour la création d'un nouveau cœur métropolitain, l'« entre deux villes », entre les centres historiques de Clermont et de Montferrand.

La mixité fonctionnelle est au cœur d'un ambitieux projet de régénération urbaine qui vise à répondre aux besoins du territoire à la fois en matière d'habitat, avec la création de nouveaux logements sans étalement urbain, d'attractivité économique, avec la modernisation de la ZAE du Brézet, et de valorisation de friches (quartier Saint-Jean et ancien centre routier du Brézet).

Le devenir de ce secteur d'aménagement repose également sur les atouts forts que constituent :

- la présence d'un bassin d'emploi sur le secteur de la ZAE du Brézet, première zone d'activité du département du Puy-de-Dôme et de la Métropole par le nombre d'entreprises et d'emplois (11 000 emplois),
- la nouvelle desserte par la ligne B de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) à l'horizon 2026,
- la polarité émergente, autour des futurs équipements scolaires et sportifs notamment avec la construction du lycée (2022) et du gymnase (2023),
- l'intérêt des propriétaires foncier et des investisseurs pour le secteur.

Fort de ces enjeux, la Métropole a répondu à l'appel à manifestation d'intérêt en faveur des Projets Partenariaux d'Aménagement (PPA) publié le 20 juillet 2020 par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) au sein du Ministère de la Transition Écologique.

Le PPA est un dispositif national issu de la loi ELAN (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) promulguée le 23 novembre 2018. Il a pour objectif « d'accélérer les grands projets urbains et de renforcer l'efficacité de l'intervention des acteurs privés et publics ».

Le projet du secteur Saint Jean / Le Brézet portant sur le renouvellement urbain d'un secteur industriel au cœur de la métropole répond pleinement aux objectifs fixés par l'appel à manifestation d'intérêt et a été retenu en février 2021 pour engager une démarche de construction d'un contrat de PPA avec l'Etat. L'Etat a été sensible à la nature de cette opération et aux enjeux de renouvellement que porte le PPA St Jean / Le Brézet.

## **Objet de la délibération**

### **Objectif du contrat de PPA**

Le contrat du PPA explicite l'objectif du projet d'aménagement et établit un plan des actions nécessaires pour mettre en œuvre le projet. Ces actions sont des études ou des opérations. Le PPA indique leur maîtrise d'ouvrage et les cofinancements ainsi qu'un calendrier de réalisation.

Les études déjà réalisées sur le périmètre du secteur Saint-Jean / Le Brézet ont permis de définir les interventions prioritaires, les premiers périmètres opérationnels et les objectifs partagés.

Il s'agit maintenant de finaliser les études à conduire dans le cadre d'un contrat de PPA d'intention permettant de soumettre aux arbitrages des partenaires les orientations stratégiques d'un projet global- préserver la mixité des fonctions, définir une programmation en matière d'habitat cohérente avec le PLH et le PLUI en cours d'élaboration, et créer un cadre de vie attractif- ainsi que les conditions techniques et financières de réalisation des opérations tout en encadrant les initiatives privées.

L'objet du PPA d'intention est par ailleurs de permettre :

- la mise en place et le renforcement d'une gouvernance collégiale forte réunie sur la base d'objectifs partagés,

- la mise en commun et la mobilisation coordonnée des moyens des différents acteurs publics,

- le partage d'une stratégie de développement à court, moyen et long terme pour faire évoluer le projet vers l'engagement de phases opérationnelles.

### **Périmètre du PPA**

Le projet, qui se dénomme « PPA Saint-Jean / Le Brézet », représente environ 200 ha en entrée Est de la Ville de Clermont-Ferrand, en position centrale à l'échelle de la Métropole et sur le tracé de la future ligne B du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS).

Il a fait l'objet de réflexions, d'études et de premières programmations permettant d'identifier les trois sous-secteurs suivants :

- le quartier Saint-Jean répartis sur environ 40 ha,
- l'îlot Jules Verne répartis sur environ 5 ha,
- la ZAE du Brézet répartis sur environ 155 ha.

### **Champs d'intervention du PPA**

L'ambition est d'allier dans ce nouveau cœur métropolitain habitat, nature, industries et activités tertiaires, avec un traitement inclusif du tissu bâti et économique existant qui sera générateur de formes urbaines innovantes et fondateur d'une identité singulière et attractive.

Ce projet partenarial d'aménagement de 200 hectares se situe sur l'un des secteurs stratégiques de la Métropole clermontoise. Les études menées ont permis d'identifier des enjeux programmatiques à décliner dans un projet urbain d'ensemble introduisant une mixité des fonctions :

- Accompagner et engager le renouvellement urbain des friches industrielles pour assurer la reconstruction de la ville sur la ville, dans un tissu urbain reconditionné, et accompagner le développement d'une nouvelle offre de logements attractive, adaptée aux attentes des ménages, au marché résidentiel Clermontois et de la Métropole et aux objectifs de PLH3 ;
- Maintenir un parc d'activités dynamique et favoriser le renouvellement et la diversification de l'immobilier d'entreprise ;
- Introduire de nouvelles aménités pour le quartier, ses usagers et le territoire en encourageant l'implantation de commerces, services et équipements répondant aux besoins des habitants, des entreprises et de leurs salariés ; offrir de nouveaux lieux de vie pour tous les usages.

- Faciliter l'accès au quartier et améliorer son fonctionnement en s'appuyant sur la desserte par le BHNS et donner une nouvelle place aux mobilités actives ;
- Offrir de nouveaux espaces publics et privés à vivre et à partager pour créer une vraie vie de quartier et développer une trame paysagère à l'échelle du quartier en s'appuyant sur le projet de parc urbain ; mais aussi en accompagnement des voiries et des cœurs d'îlots ;
- Promouvoir de nouvelles constructions durables et respectueuses de l'environnement, du quartier et de son histoire, développer le quartier selon des principes favorables à la santé et offrant de la nature en ville. Les enjeux étant la réduction des îlots de chaleur, la création d'un maillage paysager, une meilleure gestion de la ressource en eau et l'introduction de nouveaux modes de transport alternatifs à la voiture.

### **Les signataires du contrat de PPA**

Les partenaires engagés dans le contrat de PPA d'intention sont l'Etat, Clermont Auvergne Métropole, la ville de Clermont-Ferrand ainsi que l'EPF Auvergne.

### **Le contrat de PPA d'intention**

Le contrat de PPA d'intention prévoit de réaliser les actions suivantes :

- Finaliser la mission de maîtrise d'œuvre urbaine et programmatique ensemblière pour confirmer le projet urbain d'ensemble du secteur d'aménagement.
- Mener une étude environnementale sur l'ensemble du secteur Saint-Jean / Le Brézet afin d'évaluer les impacts cumulés de la programmation du plan-guide sur l'ensemble du secteur du PPA.
- Définir une stratégie foncière pour anticiper et accompagner les grandes mutations foncières.
- Etablir les modalités de montage opérationnel, juridique et financier.
- Définir et mettre en place une démarche de concertation / communication autour du projet.

- Assurer la coordination de l'ensemble des actions et piloter les études nécessaires via une mission d'AMO.

Le programme de ces études, qui seront menées dans les prochains mois, permettront de finaliser le projet urbain sur l'ensemble du secteur d'aménagement du PPA jusqu'à la signature d'un contrat de PPA Saint Jean / Le Brézet prévue au second semestre 2023.

Même si cette dernière phase d'études permet de confirmer les conditions de mise en œuvre du PPA dans sa globalité, certaines opérations se poursuivront en parallèle (les projets de la ZAC St Jean, du gymnase, du BSR d'Herbet...).

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

- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant délégué à signer le contrat de PPA d'intention Saint Jean / Le Brézet.

<b>TOTAL VOTANTS :</b>	<b>55</b>	=	<b>48 Conseillers Présents</b>	+	<b>7 Représentés</b>	-	<b>0 Non participation</b>
<b>TOTAL DES VOIX EXPRIMÉES :</b>	<b>0</b>	=	<b>Pour : 55</b>	+	<b>Contre : 0</b>		
Abstention :	0						

Pour ampliation certifiée conforme.

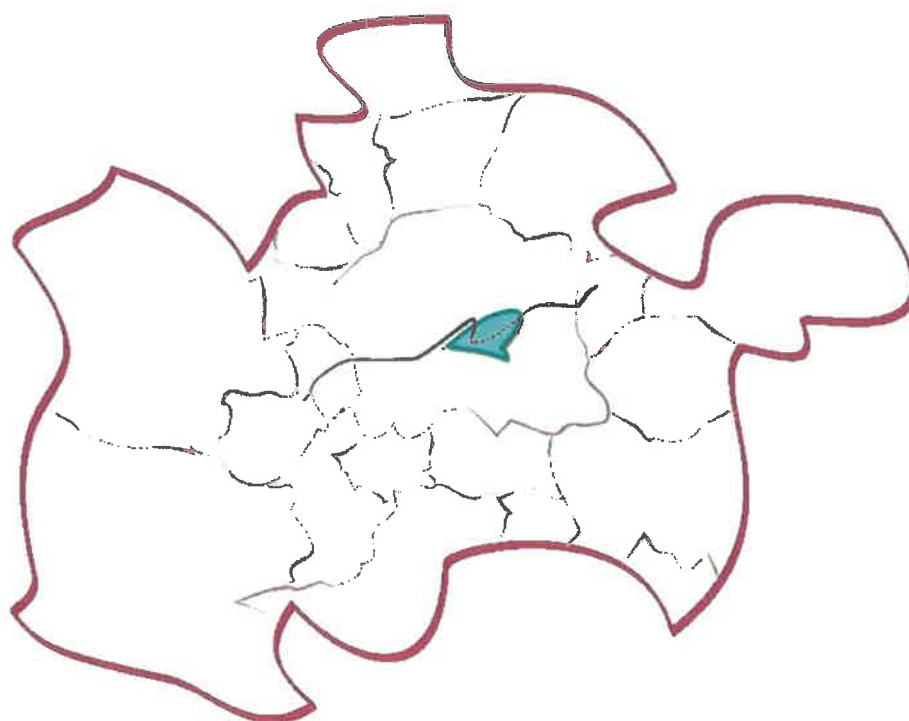
Fait à Clermont-Ferrand, le **02 MAI 2022**

Le Maire,  
Pour le Maire et par délégation,  
L'Adjoint délégué



Grégory BERNARD

**Contrat du Projet Partenarial d'Aménagement  
d'intention Saint-Jean / Le Brézet  
en vue de mettre en œuvre  
une Grande Opération d'Urbanisme**



# Sommaire

<b>Préambule.....</b>	<b>3</b>
<b>1. L'OBJET ET LES PARTIES DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION.....</b>	<b>4</b>
1.1 OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION.....	4
1.2 DÉNOMINATION ET LOCALISATION DU PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT.....	4
1.3 SIGNATAIRES ET PARTENAIRES DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION.....	5
<b>2. LE PROJET.....</b>	<b>6</b>
2.1 LE PPA ET LES POLITIQUES ENGAGÉES SUR LE TERRITOIRE.....	6
2.2 INSERTION DU PROJET DANS SON CONTEXTE.....	7
2.2.1 LE QUARTIER SAINT-JEAN.....	7
2.2.2 L'ÎLOT JULES VERNE.....	10
2.2.3. LA ZAE DU BRÉZET.....	12
2.2.4. ENSEMBLE DES PROJETS EN COURS DANS LE PÉRIMÈTRE DU PPA SAINT JEAN / LE BRÉZET.....	15
2.3 AMBITION GÉNÉRALE ET PRINCIPAUX OBJECTIFS DE PROGRAMMATION.....	15
<b>3. PROGRAMME D' ACTIONS PRÉ-OPÉRATIONNELLES ET MODALITÉS FINANCIÈRES.....</b>	<b>17</b>
3.1 UNE MISSION D'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE : COORDINATION GLOBALE DES ÉTUDES.....	17
3.2. UNE MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE.....	17
3.2.1 UNE ÉTUDE PROGRAMMATIQUE ENSEMBLIÈRE POUR CONFIRMER LE PROJET URBAIN D'ENSEMBLE DU SECTEUR D'AMÉNAGEMENT.....	18
3.2.2 UNE ÉTUDE ENVIRONNEMENTALE À L'ÉCHELLE DU QUARTIER SAINT-JEAN / LE BRÉZET .....	18
3.2.3 UN MONTAGE OPÉRATIONNEL, JURIDIQUE ET FINANCIER.....	19
3.2.4 UNE DÉMARCHE DE CONCERTATION ET D'ASSOCIATION DU TISSU LOCAL.....	19
3.3 UNE STRATÉGIE FONCIÈRE À DÉFINIR ET CONSOLIDER.....	19
<b>4. CALENDRIER PRÉVISIONNEL ET FINANCEMENTS.....</b>	<b>21</b>
4.1 LE CALENDRIER.....	21
4.2 LE PLAN DE FINANCEMENT.....	22
<b>5. GOUVERNANCE DU PROTOCOLE ET PILOTAGE.....</b>	<b>23</b>
5.1 LE COMITÉ DE PILOTAGE.....	23
5.2 LE COMITÉ TECHNIQUE.....	23
<b>6. SIGNATAIRES.....</b>	<b>24</b>
<b>7. ANNEXES.....</b>	<b>26</b>
7.1 LISTE DES ÉTUDES RÉALISÉES.....	26
7.2 LE QUARTIER DE SAINT JEAN.....	29



## **Préambule**

En préambule, il semble nécessaire de rappeler que le projet du secteur Saint-Jean / Le Brézet constitue un potentiel majeur de renouvellement urbain pouvant bénéficier à l'ensemble de la Métropole pour développer une offre urbaine mixte, renforcer son attractivité résidentielle et économique et améliorer ses équilibres sociaux et territoriaux.

En effet, le secteur Saint-Jean / Le Brézet représente un vaste périmètre de 200 ha en entrée Est de la Ville de Clermont-Ferrand. Il est identifié depuis une quinzaine d'années comme un secteur clé pour la création d'un nouveau cœur métropolitain, l'« entre deux villes », entre les centres historiques de Clermont et de Montferrand.

La mixité fonctionnelle est au cœur d'un ambitieux projet de régénération urbaine qui vise à répondre aux besoins du territoire à la fois en matière d'habitat, avec la création de nouveaux logements sans étalement urbain, d'attractivité économique, avec la modernisation de la ZAE du Brézet, et de valorisation de friches (quartier Saint-Jean et ancien centre routier du Brézet).

Le devenir de ce secteur d'aménagement repose également sur les atouts forts que constituent :

- la présence d'un bassin d'emploi sur le secteur de la ZAE du Brézet, première zone d'activité du département du Puy-de-Dôme et de la Métropole par le nombre d'entreprises et d'emplois (11 000 emplois),
- la nouvelle desserte par la ligne B de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) à l'horizon 2026,
- la polarité émergente, autour des futurs équipements scolaires et sportifs notamment avec la construction du lycée (2022) et du gymnase (2023),
- l'intérêt des propriétaires foncier (type Leroy Merlin, Michelin) et des investisseurs pour le secteur.

Fort de ces enjeux, la Métropole a répondu à l'appel à manifestation d'intérêt en faveur des Projets Partenariaux d'Aménagement (PPA) publié le 20 juillet 2020 par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) au sein du Ministère de la Transition Écologique.

Le projet du secteur Saint Jean / Le Brézet portant sur le renouvellement urbain d'un secteur industriel au cœur de la métropole répond pleinement aux objectifs fixés par l'appel à manifestation d'intérêt et a été retenu pour engager une démarche de construction d'une convention de PPA avec l'Etat.

# 1. L'OBJET ET LES PARTIES DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

## 1.1 OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

Les études déjà réalisées sur le périmètre du secteur Saint-Jean / Le Brézet ont permis de définir les interventions prioritaires, les premiers périmètres opérationnels et les objectifs partagés.

Il s'agit maintenant de finaliser les études à conduire dans le cadre du protocole de préfiguration permettant de soumettre aux arbitrages des partenaires les orientations stratégiques d'un projet global - préserver la mixité des fonctions, définir une programmation en matière d'habitat cohérente avec le PLH et le PLUI en cours d'élaboration, et créer un cadre de vie attractif - ainsi que les conditions techniques et financières de réalisation des opérations tout en encadrant les initiatives privées.

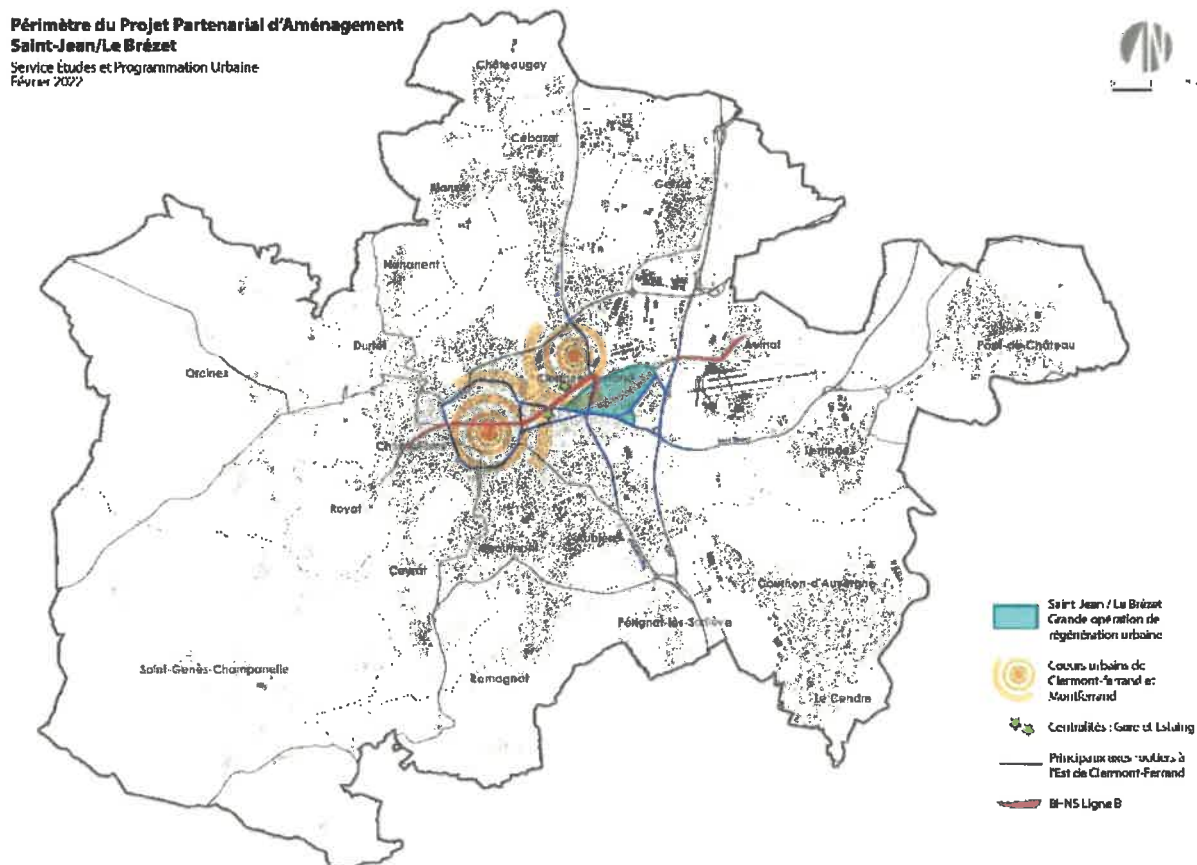
L'objet du protocole est par ailleurs de permettre :

- la mise en place et le renforcement d'une gouvernance collégiale forte réunie sur la base d'objectifs partagés,
- la mise en commun et la mobilisation coordonnée des moyens des différents acteurs publics,
- le partage d'une stratégie de développement à court, moyen et long terme pour faire évoluer le projet vers l'engagement de phases opérationnelles.

## 1.2 DÉNOMINATION ET LOCALISATION DU PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT

Le projet se dénomme « PPA Saint-Jean / Le Brézet ».

Le secteur Saint-Jean / Le Brézet représente environ 200 ha en entrée Est de la Ville de Clermont-Ferrand, en position centrale à l'échelle de la Métropole et sur le tracé de la future ligne B du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS).



### **1.3 SIGNATAIRES ET PARTENAIRES DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION**

Le protocole de préfiguration rassemblera dans un premier temps les collectivités initiatrices du projet et ses partenaires institutionnels dans un cercle resserré :

- l'État, représenté par Monsieur le Préfet du Puy-de-Dôme, Monsieur Philippe CHOPIN ;
- la Ville de Clermont-Ferrand, représentée par son Maire, Monsieur Olivier BIANCHI ;
- Clermont Auvergne Métropole, représenté par son Président, Monsieur Olivier BIANCHI ;
- l'Établissement Public Foncier Auvergne, représenté par son directeur, Monsieur Jérémie MENDES.

Le cercle des cosignataires pourra être élargi par voie d'avenant, pour associer largement toutes les parties prenantes du projet en fonction du projet d'ensemble.

## 2. LE PROJET

### 2.1 LE PPA ET LES POLITIQUES ENGAGÉES SUR LE TERRITOIRE

#### **Le Programme Local de l'Habitat 2022-2027**

Le Programme Local de l'Habitat de la Métropole est actuellement en cours de finalisation. Il doit être arrêté dans le courant de l'année 2022. Il fixe les grandes orientations en matière de politiques de l'habitat ainsi que le programme d'actions à mettre en œuvre pour les six prochaines années.

Il présente un objectif de production de 12 000 logements dont 86 % en renouvellement urbain et une consommation en extension urbaine de 82 ha soit une diminution de 43 % par rapport au PLH précédent.

Le projet de PPA Saint Jean / Le Brézet s'inscrit donc dans les objectifs et les orientations du PLH puisqu'il propose une production de logements intégralement en renouvellement urbain.

#### **Le Plan Local d'Urbanisme**

Un premier cadre de projet a été déterminé dans le PLU de Clermont-Ferrand en identifiant le secteur de la ZAE du Brézet comme une « zone de mutation à long terme au cœur de laquelle pourrait se développer une offre d'habitat nouvelle ». La ZAE du Brézet est également inscrite dans le périmètre de l'OAP « quartier métropolitain » où la réalisation de logements est autorisée en fonction de la taille des opérations et de leur localisation. Ainsi dans la ZAE, trois sous-secteurs autorisent les constructions à partir de 50, 150 et 300 logements.

Cette mesure vise à assurer dans le temps une mutation qualitative de ce secteur pour les employés et les nouveaux résidents, au regard des transformations profondes que cette diversification des usages implique (organisation urbaine, qualification des aménagements, implantation d'équipements et de services).

#### **Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

Démarré en 2018, le PLUI de la Métropole est un document de planification en cours d'élaboration qui organise l'aménagement du territoire pour les 10 à 15 années à venir. Son PADD, débattu en conseil métropolitain mi décembre 2021, traduit une vision partagée et stratégique du développement de la métropole en définissant les grandes orientations des politiques publiques pour les années à venir. Le PADD fixe aujourd'hui 9 objectifs dont « activer les leviers du renouvellement urbain, promouvoir la diversité et la qualité de l'habitat, conforter les atouts métropolitains, relever les défis d'une métropole bas carbone et sobre en énergie .... ».

Le PPA Saint Jean / Le Brézet constitue une première application des grandes orientations du PLUI et répond aux objectifs fixés par le PADD.

#### **Le Schéma de Transition Énergétique et Écologique**

Le schéma de transition énergétique et écologique a été adopté le 15 février 2019 et ses actions sont actuellement mises en œuvre sur le territoire.

L'objectif pour Clermont Auvergne Métropole est de devenir un territoire à énergie positive d'ici 2050, en réduisant par deux les consommations d'énergie du territoire par rapport à 2012 et en couvrant des besoins résiduels par des énergies renouvelables locales.

Le PPA Saint Jean / Le Brézet s'inscrit dans les objectifs du schéma de transition énergétique et écologique de la Métropole avec la volonté de suivre une démarche de développement durable volontariste en proposant des logements innovants en terme d'efficacité énergétique, en développant les modes de déplacement doux, ....

#### **Le projet Inspire et la future ligne B du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)**

Clermont Auvergne Métropole porte des ambitions importantes en matière de mobilité, traduites dans les premières orientations du PLUI ainsi que dans le Plan de Déplacements Urbains. Les grands chantiers de la présente mandature sont la mise en place des deux lignes de bus B et C à Haut Niveau de Service, la poursuite du schéma cyclable métropolitain et la refonte du plan de circulation en cours d'étude. La mobilité au cœur des quartiers sera repensée en cohérence avec ces grands projets pour améliorer la fonctionnalité des secteurs, redonner une place de choix aux modes doux et qualifier le cadre de vie.

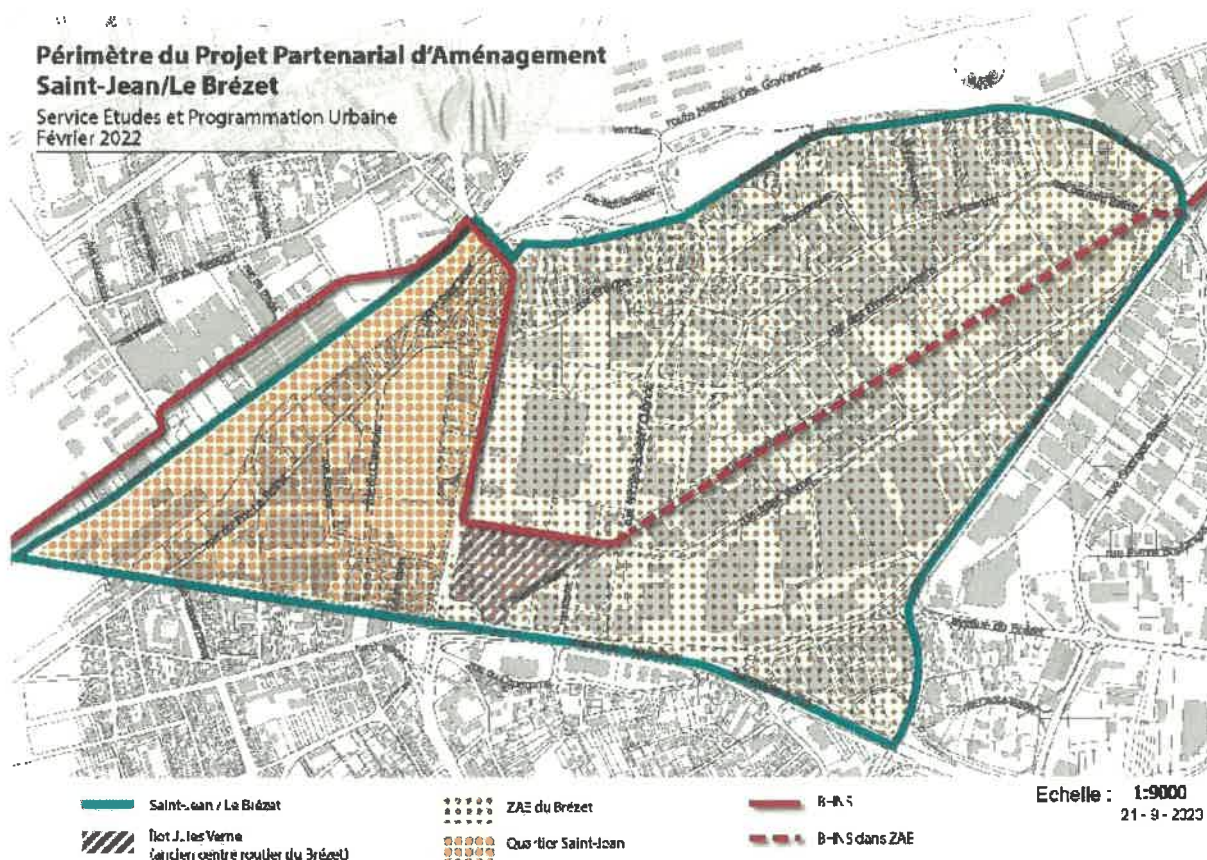
La ligne B du BHNS traverse le périmètre de PPA Saint-Jean / Le Brézet . Elle relie la commune de Royat à celle d'Aulnat via la place de Jaude, le parvis de la gare, le quartier Saint-Jean et la zone d'activités du Brézet. Son insertion va permettre d'intégrer les modes actifs sur les voies empruntées.

L'îlot Jules Verne accueillera un parking relais dans le but de faciliter le report modal et l'accès en transports collectifs aux secteurs de la Gare, d'Estaing et du centre-ville. Un terminus intermédiaire sera également créé dans l'îlot Jules Verne.

## 2.2 INSERTION DU PROJET DANS SON CONTEXTE

### Le périmètre détaillé du PPA

Le périmètre de projet partenarial d'aménagement Saint-Jean / Le Brézet est délimité par les voies SNCF au Nord, par la pénétrante depuis l'A71/A75 et l'avenue du Brézet au Nord/Est, par la rue Louis Blériot à l'Est et par l'avenue de l'Agriculture et l'avenue Edouard Michelin au Sud.



Il a fait l'objet de réflexions, d'études et de premières programmations permettant d'identifier les trois sous-secteurs suivants :

- le quartier Saint-Jean répartis sur environ 40 ha,
- l'Îlot Jules Verne répartis sur environ 5 ha,
- la ZAE du Brézet répartis sur environ 155 ha.

### 2.2.1 LE QUARTIER SAINT-JEAN

Le quartier Saint Jean est délimité par les voies ferrées au Nord/Ouest, le boulevard Saint-Jean à l'Est et l'Avenue Edouard Michelin au Sud.

Le quartier Saint-Jean est partiellement en friche depuis la fermeture de l'abattoir municipal en 2002 et de plusieurs entreprises de la filière viande. Il accueille aujourd'hui différentes natures d'activités économiques, industrielles et tertiaires, ainsi que des logements locatifs sociaux et privés dans un environnement urbain peu qualitatif.

Le projet de régénération urbaine du quartier Saint Jean est en réflexion depuis une quinzaine d'années. Il s'agit d'un secteur à forts enjeux urbains identifié depuis longtemps comme tel. Il est inscrit au SCOT du Grand Clermont et au PLU de Clermont-Ferrand comme un espace de régénération urbaine stratégique. Il bénéficie depuis 2009 du soutien de l'Etat dans le cadre du label EcoCités pour son aptitude à fabriquer le standard de la ville de demain durable et solidaire. Il a été également identifié comme l'une des Zones d'Intervention Prioritaire du Projet de Développement Urbain Intégré de Clermont Auvergne Métropole, et retenu par la région Auvergne dans le cadre du Programme Opérationnel FEDER 2014-2020, il a pu bénéficier à ce titre de financements.



## LE PLAN GUIDE DU TRIANGLE SAINT-JEAN

- COMPOSITION DES PARCS
- ILOTS DE PROJETS DE LA ZAC N°1

SPL CA / MAO / RSA / 2021/2 02

ÉLÉMENTS  
DES  
PROJETS  
D'AMÉNAGEMENT  
URBAIN

1. PROJET D'AMÉNAGEMENT URBAIN

### Légende

- Surfaces dédiées aux parcs paysagers
- Ilots de projets immobiliers à maîtrise foncière publique
- Ilots à mutation laissée libre aux acteurs privés et encadrés par la ZAC
- Périmètre prévisionnel de la ZAC n°1



### Les études déjà réalisées

Cette opération publique est portée par la Ville de Clermont-Ferrand. La conduite de la programmation a été confiée depuis 2016, via une convention de mandat, à la Société Publique Locale Clermont Auvergne (SPL CA) et un dialogue compétitif a désigné en 2018 l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine constituée autour de l'agence Reichen et Robert, chargée d'élaborer un plan guide d'aménagement du quartier puis de le décliner de manière opérationnelle en secteurs et lots.

La Société Publique Locale Clermont Auvergne (SPL CA) a été mandatée, dans un second temps, pour mener les études et les travaux d'aménagement de régénération urbaine du quartier Saint Jean.

Dans ce cadre, de nombreuses études ont été réalisées ou sont en cours, pour :

- Définir le niveau d'ambition environnementale et programmatique de l'opération d'aménagement,
- Cadrer les modalités de concertation et d'animation du projet,
- Faire un état des lieux de la problématique pollution sur les 40 ha,
- Approfondir le plan-guide en concertations avec les services et partenaires concernés,
- Étudier la faisabilité de création d'un gymnase et définir les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères qui s'imposeront au maître d'œuvre du bâtiment,
- Etablir le schéma de secteur de la phase opérationnelle n°1
- Engager l'AVP des espaces publics sur le périmètre global
- Mener les études de maîtrise d'œuvre relatives à l'aménagement des espaces publics aux abords de l'îlot éducatif
- Définir et réaliser les travaux relatifs aux espaces publics aux abords des futurs lycée et gymnase,
- Engager les premières actions de communication / concertation,
- Élaborer les dossiers réglementaires et procédures administratives (études d'impact, permis d'aménager, DUP, création de ZAC, ...),
- Définir la faisabilité sur le parc et l'entrée du parc linéaire (parcelle destinée à l'accueil de la maison du projet),
- Compléter la MOE urbaine, affiner les problématiques de mobilités pour l'aménagement du quartier Saint Jean (diagnostic flux et mobilité et schéma de mobilité du projet urbain),
- Recruter un AMO sites et sols pollués, pour préciser le niveau de connaissance en matière de pollution

- des sols et établir le plan de gestion sur le secteur îlot éducatif,
- Recruter une AMO pour définir d'une stratégie de concertation et mise en oeuvre des premières actions.

La SPL CA a missionné un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage disposant de compétences économiques spécifiques à même de l'accompagner dans l'établissement d'un pré-bilan d'opération de la ZAC Saint Jean. C'est le cabinet Ville en Œuvre qui a réalisé en 2019 l'expertise et le montage du bilan d'opération de la ZAC. Elle a ensuite réalisée en 2021 l'expertise marché & programmation résidentielle et une mission d'expertise des conditions juridiques et financières de mise en œuvre de l'opération St Jean.

Parallèlement à cette réflexion sur la programmation globale du quartier menée au travers des différentes études, des projets sont en cours de réalisation ou de réflexion.

### Les projets en cours de réalisation ou d'étude

- L'îlot éducatif

La réalisation de grands équipements métropolitains et notamment de l'îlot éducatif est en cours sur le quartier Saint Jean.

La première opération, engagée en 2020, est la construction du Nouveau Lycée de l'Agglomération Clermontoise réalisé par la Région Auvergne Rhône-Alpes qui comptera 1 100 élèves. Ce premier projet avant-gardiste et à haute exigence de qualité environnementale préfigure le niveau d'ambition recherché pour ce secteur. Avec une construction en ossature bois et paille, ce lycée doit atteindre la performance environnementale E4C2. Il sera dédié aux métiers de la sécurité et de la sûreté, de l'économie bleue, des soins à la personne. Il regroupera à terme les lycées Marie Curie et Camille Claudel et s'inscrit dans le cadre du projet ÉCOCITÉ retenu par le Commissariat Général à l'Investissement au titre du programme des Investissements d'Avenir pour sa conception innovante de « bâtiment à énergie positive ». La livraison de cet équipement est prévue pour septembre 2022.

La livraison d'un nouvel équipement sportif et associatif porté par la Ville de Clermont-Ferrand, qui viendra en accompagnement du lycée, est prévue en septembre 2023. Il atteindra des objectifs environnementaux et constructifs similaires. Il répondra aux besoins des scolaires, mais également des associations et permettra l'accueil de compétitions sportives de haut niveau, avec une tribune de 1000 places assises.

- Concevoir des voiries et travaux d'espaces public aux abords de l'îlot éducatif

Il s'agit de:

- la création de la nouvelle rue Michel Foucault au droit du lycée
- la création de la rue Toni Morisson au nord du gymnase
- l'aménagement partielle du Boulevard Saint-Jean et de la rue du Charolais.

Ces travaux sont en cours. Ils seront livrés concomitamment aux équipements qu'ils accompagnent.

*Perspective du Nouveau Lycée de l'Agglomération Clermontoise et des aménagements aux abords du Lycée*



- La ZAC Saint-Jean

Une partie du secteur de Saint Jean doit faire l'objet d'une ZAC dont le dossier de création est prévu avant la fin d'année 2022. Son périmètre, de près de 13 ha, est délimité par le boulevard Saint Jean à l'Est, par la rue du Charolais à l'Ouest, par la rue du Pré la Reine au Nord / Ouest et par l'avenue Édouard Michelin au Sud.

Elle se composera de :

- de la création de la première tranche du parc urbain (2,3 ha),
- de l'îlot éducatif (25 200 m<sup>2</sup>),
- d'îlots alliant une mixité de fonction (logements privés, logements sociaux, bureaux, commerces...).

- Le projet Elitys

A l'angle de la rue du Pré la Reine et de l'avenue Édouard Michelin, en entrée Ouest du quartier Saint Jean, va se construire un projet alliant logements en accession, logements sociaux, commerces, ... Sa grande hauteur en fait un élément architectural d'envergure pour affirmer la volonté d'un quartier d'ambition métropolitaine.

- Le projet d'extension des ACC-M

L'entreprise ACC-M prévoit finalement un maintien de son activité sur le site du secteur de projet et occupe un foncier stratégique au cœur du quartier Saint-Jean. Elle porte même un projet d'extension au Nord et à l'Est, empiétant sur les projets initiaux de parcs urbains (parc linéaire le long des voies SNCF et parc central).

Cet élément remet en cause la programmation initiale prévue sur ce secteur. L'accompagnement et l'encadrement de ce projet sont aujourd'hui essentiels.

- La stratégie foncière

Les acquisitions foncières ont été engagées depuis une quinzaine d'années, ce qui permet à la collectivité de maîtriser actuellement environ 15 ha sur le périmètre.

La SNCF détient près de 14 ha comprenant notamment les voies principales, les voies de service et la gare basse. A ce titre SNCF Réseau était d'ailleurs membre du jury constitué pour sélectionner l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine du projet. La question se pose de la mutabilité de ces emprises foncières, et notamment les fonciers concernés par la réalisation du parc linéaire, l'accès public (piétons, cycles) à la voie privée SNCF et le tènement donnant sur la rue Pré la Reine.

Une part importante du foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet est encore occupée par des entreprises et des activités économiques et ces acquisitions sont particulièrement difficiles. Elles impliquent notamment le transfert d'entreprises au sein du quartier dans le cadre d'opérations tiroirs ou dans d'autres secteurs de la métropole plus adaptés à leur projet de développement.

## 2.2.2 L'ÎLOT JULES VERNE

Situé à l'entrée du cœur d'agglomération, en vis-à-vis du quartier Saint-Jean et du centre commercial Nacarat, l'ancien centre routier du Brézet constitue une opportunité de créer une porte d'entrée métropolitaine et un pôle d'intermodalité. Il jouera un rôle d'interface et de pivot entre les opérations majeures de Saint-Jean et de la ZAE du Brézet.

L'aménagement de ce site est complexe car il doit répondre à de nombreux enjeux sur un foncier restreint (environ 5 ha) en prenant en compte la gestion du risque inondation et la gestion des sols pollués suite à la cessation d'activité de la station service TOTAL.

### Les études réalisées

La réalisation d'une étude de programmation urbaine « Reconversion urbaine de l'îlot Jules Verne », menée par l'agence MTA en 2017 / 2018 a permis d'engager les premières réflexions d'aménagement de ce secteur.

En décembre 2018, une convention de mandat d'études a été confiée à la SPL Clermont Auvergne pour mener les études et recruter une équipe pluridisciplinaire en urbanisme/architecture/paysage/VRD pour la « Requalification du centre routier du Brézet intégrant la construction d'un Bassin de Stockage Restitution ».



En septembre 2019, l'équipe pluridisciplinaire en urbanisme, architecture, paysage et VRD (Agences Reichen & Robert & Associés, SETEC et AFP) a été retenue afin de mettre au point le projet urbain de l'îlot Jules Verne avec pour objectifs de :

- définir les emprises pour accueillir des projets de constructions tertiaires et un parking Silo P+R,
- intégrer le projet de Bassin Stockage Restitution porté par la Direction du Cycle de l'Eau de la Métropole au cœur de l'îlot (avec étude de l'opportunité d'empilement avec le programme P+R),
- insérer le projet de ligne B INSPIRE et ses équipements (station de recharge, locaux chauffeurs...) en façade Nord de l'îlot,
- imaginer des espaces publics paysagers cohérents pour l'insertion du projet dans son environnement,

Ce mandat a également permis de :

- Accompagner la Métropole dans la gestion du risque Pollution des Sols en l'assistant dans ses échanges avec TOTAL et la DREAL ARA et en pilotant une étude réalisée par un expert :
- Accompagner la Métropole dans l'étude de la faisabilité technico-financière du parking relais en pilotant une étude réalisée par un expert.
- Accompagner la Métropole dans l'identification et la priorisation des fonciers à acquérir et des procédures annexes à déclencher (déclassement, désaffectation, déplacement parking PL...).
- Mettre au point un planning prévisionnel d'opération.

L'élaboration d'un dossier de demande au Cas par Cas au regard des obligations légales d'évaluation environnementale a été réalisé par le cabinet SETEC mais la demande n'a pas encore été déposée auprès de la MRAE (dossier non finalisé).

### Les projets envisagés

- Le schéma d'aménagement propose divers projets :
  - des programmes tertiaires (25 500m<sup>2</sup>) phasés dans le temps et comprenant un bâtiment signal architectural fort à l'angle de la rue Jules Verne et du boulevard Saint-Jean.



- un parking relai, porte d'entrée vers le BHNS via la ligne B, et les aménagements d'accompagnement (locaux SMTC, terminus intermédiaire...).
- un bassin de stockage-restitution, le plus important de la métropole avec une capacité de 35 000 m<sup>3</sup>, pièce maîtresse de la régulation des eaux usées et de la conformité à la réglementation européenne, sous maîtrise d'ouvrage publique Métropole.
- une insertion paysagère du bassin stockage restitution et un aménagement paysager du site via la création d'un parc en cœur d'îlot permettant de créer un espace de détente et de bien-être pour les usagers tout en gérant le risque inondation.

- La stratégie foncière,

la Métropole maîtrise plus de 50 % du foncier de l'îlot dont la superficie avoisine les 5 ha. Les acquisitions des autres propriétés sont en cours de négociation.

### 2.2.3. LA ZAE DU BRÉZET

La zone d'activités économiques du Brézet est localisée à l'Est du secteur Saint-Jean. Cette ZAE mixte est l'une des zones des plus dynamiques de la Métropole de Clermont de par son nombre d'emplois et d'entreprises (plus de 11 000 emplois et 500 entreprises). Elle connaît un fort taux de croissance qui se manifeste chaque année par une hausse du nombre d'emplois. Zone industrielle historique, elle s'est depuis diversifiée vers des activités de services et commerces. Elle accueille l'une des plus importantes galeries commerciales de l'agglomération, Nacarat.

Cette ZAE est marquée par des formes urbaines obsolètes, elle doit être adaptée pour répondre aux besoins de bien-être, de nature et de convivialité des entreprises et de leurs salariés.

#### Les études réalisées

Depuis 2019, une réflexion est engagée au travers d'une étude de requalification urbaine portée par l'agence Interland, à l'initiative de Clermont Auvergne Métropole, afin de définir une trajectoire économique pour ce pôle, et de préciser un cadre de renouvellement urbain sous la forme d'un plan guide. Ce plan guide doit permettre d'inscrire le Brézet dans la centralité clermontoise : amélioration de son image et de son fonctionnement, intégration des modes doux et de l'accès par les transports en commun via le BHNS, gestion durable des espaces, intégration des mutations commerciales et renforcement de la mixité fonctionnelle dans une logique de réduction de consommation du foncier. Cette étude s'est conclue à la fin de l'année 2020 avec la validation d'un plan guide d'aménagement et une programmation pluriannuelle.

Cette démarche menée en concertation avec l'ensemble des acteurs de la ZAE dont les entreprises (interviews, enquêtes, ateliers de projet...) a d'ores et déjà permis d'identifier les enjeux et orientations d'aménagement du secteur et d'identifier trois sites de projet emblématiques.

La stratégie urbaine proposée repose sur la redéfinition d'un modèle de transition permettant à la ZAE de s'inscrire dans un développement durable et de traduire les ambitions de la Métropole en matière d'aménagement du territoire.

Le plan guide décline les grandes orientations d'aménagement suivantes :

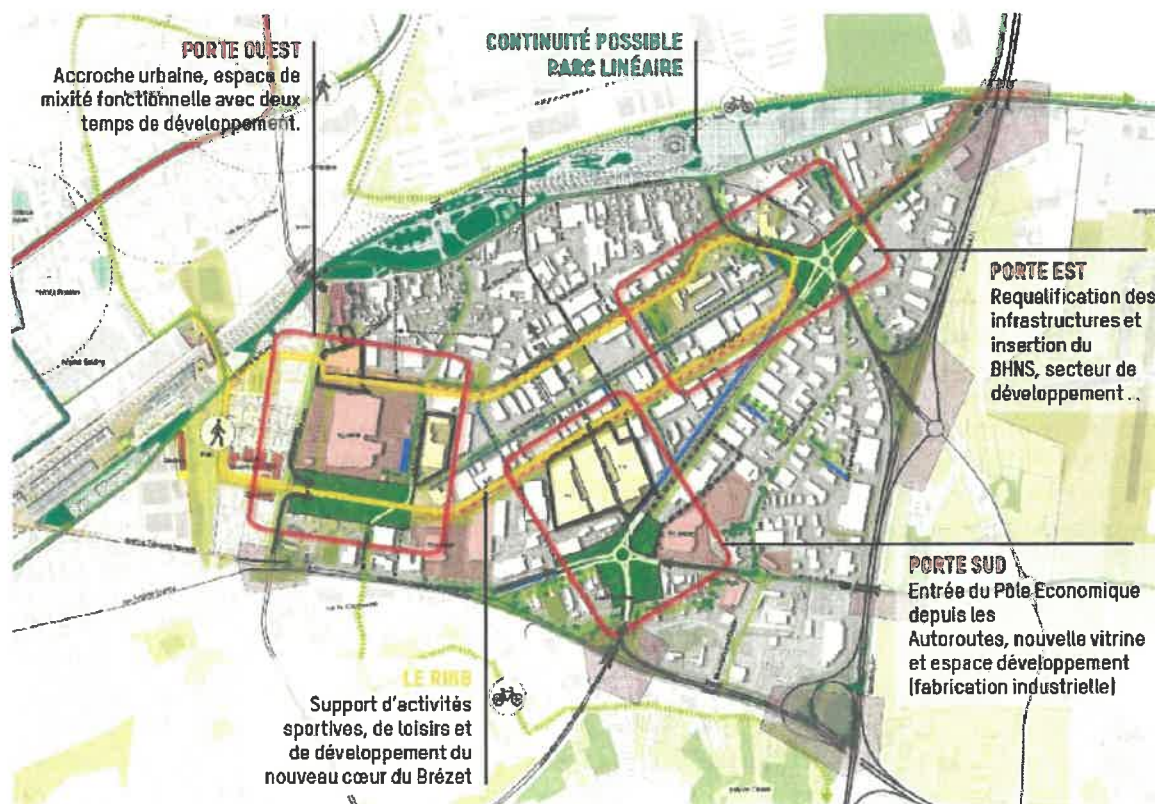
- la définition d'une nouvelle maille viaire pour organiser la mutation urbaine du pôle : prolongement des axes Est/Ouest et création de liaisons Nord Sud, la réorganisation du plan de circulation et le réaménagement du rond point du Brézet ;
- l'insertion de la ligne B du BHNS pour un changement des pratiques de mobilité et comme levier de mutation urbaine selon deux scénarios d'insertion ;
- la création d'un nouveau maillage doux introduisant des pistes cyclables et favorisant les liaisons piétonnes sur la trame d'espaces publics requalifiée et les nouvelles sections de voirie ; la création d'un ring – nouvel espace public identitaire et fédérateur, faisant le lien entre le quartier Saint-Jean, l'îlot Jules Verne et la zone d'activités ;
- le développement d'un maillage jardiné pour redessiner le rapport à l'eau et au grand paysage, s'appuyant sur les espaces délaissés associés aux anciennes voies ferrées ;
- l'affirmation d'un urbanisme de situations pour enclencher le renouvellement du pôle économique et

mettre la zone en projet à court, moyen, long termes selon des processus et des rapports de mixité distincts selon 3 situations urbaines :

- la frange nord : mixité urbaine logements / activités,
- le cœur intense : intensification économique autour du BHNS,
- la frange sud : secteur d'accueil économique de grandes activités.

Les principes de requalification proposés, notamment des espaces publics, et la nouvelle armature viaire déterminent plusieurs situations de projet. Ces situations sont proposées dans une vision à long terme de l'évolution de certaines pratiques notamment commerciales et s'inscrivent en réponse aux objectifs de créer de nouvelles « portes » qui participeront à la modernisation du pôle économique. En associant à cela les emprises identifiées comme « mutables » ; trois secteurs de projet peuvent-être déterminés pour un potentiel foncier total de l'ordre de 30 hectares.

- **La porte Ouest**, un nouveau quartier mixte à horizon 2040. La proximité du quartier Saint Jean, des aménités générées par cette opération et le centre routier ouvrent de perspectives de long terme pour le renouvellement urbain du secteur commercial Nacarat.
- **La porte Est**, un nouveau pôle de services et d'activités pour qualifier l'entrée Est du quartier économique. La porte Est représente un espace stratégique pour le pôle du Brézet dans la perspective de réorganiser les circulations autour du carrefour du Brézet, d'intégrer le BHNS dans le projet urbain et surtout de développer un nouveau pôle d'activités et de services.
- **La porte Sud**, une opération levier et démonstratrice du renouveau du quartier économique. Le secteur dit des grands entrepôts est une opportunité foncière stratégique pour la zone du Brézet. Ce site peut permettre le développement d'une offre immobilière dont le pôle a besoin pour se renouveler et relocaliser des entreprises « impactées » par le projet. Mais cette emprise peut également constituer une nouvelle offre immobilière pour le développement de programmes économiques valorisant l'image économique et industrielle du Brézet : plateforme de logistique urbaine et hôtel logistique; plateforme productive ...



Source : Étude de requalification urbaine ZAE du Brézet - Interland 2020



### Les initiatives privées en cours

Alors que le plan guide identifie la transformation du secteur Porte Ouest en nouveau quartier mixte à l'horizon 2040, plusieurs projets privés à dominante résidentielle se sont déjà déclarés, profitant des annonces du projet Saint-Jean.

L'émergence d'opérations privées du côté Est du boulevard Saint-Jean pourraient venir concurrencer l'opération publique de la ZAC Saint-Jean à court terme notamment en termes de commercialisation de logements. En effet, avec un potentiel de logements conséquent allant de 450 à 800 logements à terme et ce dans des délais potentiellement courts, ces projets privés, identifiés sur les sites de Leroy Merlin et de Michelin, viennent perturber la programmation de la ZAC Saint-Jean.

- Le projet P2i sur le site Michelin

Le foncier « Michelin » de 18 000 m<sup>2</sup> est situé à l'angle de la rue Gutenberg et de la rue Nicolas Joseph Cugnot. Il accueillera le projet P2i qui prévoit la création de 14 945 m<sup>2</sup> de surface de plancher et affiche une ambition paysagère du site avec la création d'un cœur d'îlot végétalisé, de noues paysagères, d'une lisière arborée...

La programmation envisagée est répartie ainsi :

- 4 480 m<sup>2</sup> d'activités mixtes de type laboratoires et R&D ainsi que 1 120 m<sup>2</sup> de bureaux d'accompagnement,
- 7 745 m<sup>2</sup> de bureaux avec la création de cellules de 150 m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup>,
- 1 600 m<sup>2</sup> de cellules commerciales de type services aux employés, showroom, restauration, sport / loisirs...

Le dépôt du permis de construire est prévu pour avril / mai 2022.

- Le projet Bouygues Immobilier sur le site Leroy Merlin

Après plusieurs évolutions, la dernière proposition (janvier 2022) prévoit une baisse du nombre de logements et une hausse forte de la surface dédiée à l'activité et à l'immobilier d'entreprise. La programmation envisagée, qui prévoit la création de 32 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, est répartie ainsi :

- 16 000 m<sup>2</sup> de logements dont 250 logements familiaux & 75 logements gérés,
- 3 000 m<sup>2</sup> dédiés à une Résidence Sociale Jeunes actifs,
- 1 000 m<sup>2</sup> de rez-de-chaussée commerciaux,
- 12 000 m<sup>2</sup> d'activités du tertiaire dont 8 000 m<sup>2</sup> d'Immobilier d'Entreprise & de Services et 4 000 m<sup>2</sup> d'activité (dont l'entreprise Ducros),
- un parking silo.

Une variante, prévoyant la libération de l'emprise foncière nécessaire à l'extension de la rue des Frères Lumière et l'ajout d'un bâtiment mixte Activité / Immobilier d'entreprise de 2 000 m<sup>2</sup> supplémentaire (soit 14 000 m<sup>2</sup> dédiés à l'économique), porte la surface de plancher totale du projet à 34 000 m<sup>2</sup>.

Cette programmation prévoit une mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle en alliant des fonctionnalités tertiaire, commerciale, résidentielle et de services afin de permettre la création d'une dynamique sociale forte, d'échanges, et de flux. Le projet a également été réfléchi autour de l'objectif de renaturation du site actuellement très minéral et imperméabilisé. Il comprendra de nombreux espaces dédiés à la nature et liaisonnés par des circulations douces et végétalisées.

La question de la stratégie d'accompagnement et d'encadrement de ces projets privés est aujourd'hui essentielle. La co-construction du PPA Saint Jean / Le Brézet engagée avec les partenaires et les entreprises met en évidence la nécessité de poursuivre cette démarche dans la mise en œuvre du projet notamment au travers d'un accompagnement sur les sites opérationnels identifiés pour mobiliser, aux côtés des collectivités, les partenaires privés. Le projet urbain en cours d'élaboration mise donc sur un principe d'urbanisme négocié.

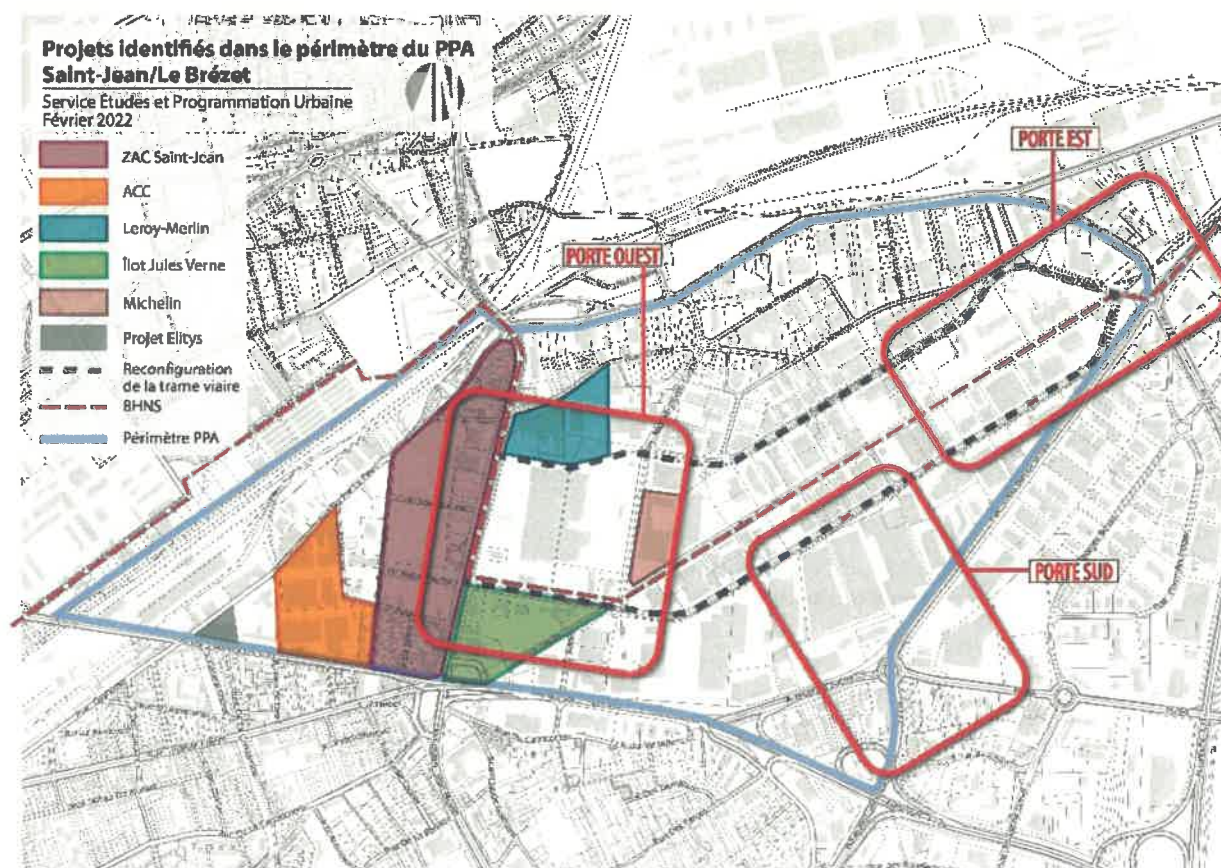
- La stratégie foncière

Concernant la stratégie foncière à mener, celle-ci devra se concentrer sur les fonciers concernés par la trame viaire, avec une priorité pour l'insertion de la ligne B du BHNS, les espaces publics à créer et éventuellement les sites de projet pour produire un effet levier. Les outils réglementaires identifiés à ce stade de la réflexion sont : le sursis à statuer et le droit de préemption urbain, la politique d'acquisition et de portage, la mise en place d'emplacements réservés.

## 2.2.4. ENSEMBLE DES PROJETS EN COURS DANS LE PÉRIMÈTRE DU PPA SAINT JEAN / LE

### BRÉZET

Il apparaît aujourd'hui essentiel de concevoir et de conduire un projet d'ensemble à l'échelle du périmètre Saint-Jean / Le Brézet et d'y associer l'ensemble des parties prenantes. Ce projet global est le garant de la cohérence des objectifs et principes d'aménagement à l'échelle du nouveau cœur métropolitain et définit les stratégies d'intervention des acteurs qui y sont impliqués. Il recherche un haut niveau de développement durable en termes de qualité d'habiter et de gestion des ressources et risques naturels.



## 2.3 AMBITION GÉNÉRALE ET PRINCIPAUX OBJECTIFS DE PROGRAMMATION

L'ambition est d'allier dans ce nouveau cœur métropolitain habitat, nature, industries et activités tertiaires, avec un traitement inclusif du tissu bâti et économique existant qui sera générateur de formes urbaines innovantes et fondateur d'une identité singulière et attractive.

Ce projet partenarial d'aménagement de 200 hectares se situe sur l'un des secteurs stratégiques de la Métropole clermontoise. Les études menées ont permis d'identifier des enjeux programmatiques à décliner dans un projet urbain d'ensemble introduisant une mixité des fonctions :

1. Accompagner et engager le renouvellement urbain des friches industrielles pour assurer la reconstruction de la ville sur la ville, dans un tissu urbain reconditionné, et accompagner le développement d'une nouvelle offre de logements attractive, adaptée aux attentes des ménages, au marché résidentiel Clermontois et de la Métropole et aux objectifs de PLH3 ;
2. Maintenir un parc d'activités dynamique et favoriser le renouvellement et la diversification de l'immobilier d'entreprise ;
3. Introduire de nouvelles aménités pour le quartier, ses usagers et le territoire en encourageant l'implantation de commerces, services et équipements répondant aux besoins des habitants, des entreprises et de leurs salariés ; offrir de nouveaux lieux de vie pour tous les usages.
4. Faciliter l'accès au quartier et améliorer son fonctionnement en s'appuyant sur la desserte par le BHNS

N°CM15042022\_005

- et donner une nouvelle place aux mobilités actives ;
5. Offrir de nouveaux espaces publics et privés à vivre et à partager pour créer une vraie vie de quartier et développer une trame paysagère à l'échelle du quartier en s'appuyant sur le projet de parc urbain ; mais aussi en accompagnement des voiries et des cœurs d'îlots ;
  6. Promouvoir de nouvelles constructions durables et respectueuses de l'environnement, du quartier et de son histoire, développer le quartier selon des principes favorables la santé et offrant de la nature en ville. Les enjeux étant la réduction des îlots de chaleur, la création d'un maillage paysager, une meilleure gestion de la ressource en eau et l'introduction de nouveaux modes de transport alternatifs à la voiture.

A travers ces enjeux, l'ambition poursuivie est de rendre le secteur Saint Jean / Le Brézet attractif en s'appuyant sur la mutation de sa zone d'activités artisanales et économiques, sur la présence de ses entreprises, sur la qualité de ses espaces publics futurs, sur des futurs logements proposant une offre résidentielle attractive, sur les services et aménités sportives qui y seront proposés, sur une polarité scolaire d'échelle métropolitaine et sur un bassin d'emploi structurant pour le territoire.

Par ces évolutions, le secteur Saint Jean / Le Brézet doit répondre aux attentes fortes des habitants, salariés et usagers actuels et en même temps pouvoir attirer une population nouvelle. Il s'agit ainsi de créer une nouvelle adresse à Clermont-Ferrand, un lieu où habiter, travailler, flâner, sortir, pour tous les Clermontois et usagers du secteur.

La mise en place d'un cadre partenarial via la signature de la convention du PPA Saint Jean / Le Brézet entre l'ensemble des acteurs du territoire est donc primordial afin de coordonner les actions publiques et privées pour conduire à un résultat harmonieux et fidèle à l'ambition de régénération urbaine du quartier Saint Jean / Le Brézet.

Face aux enjeux de régénération urbaine du quartier Saint Jean / Le Brézet et aux impératifs d'efficacité de la mise en œuvre du projet, les partenaires du PPA s'accordent pour étudier les conditions d'instauration d'une GOU au regard du projet d'ensemble qui sera retenu.

La GOU permettra de déclencher des outils juridiques adaptés facilitant la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble permettant d'insuffler un rythme de réalisation à ces opérations qui, après de nombreuses années de maturation, passeront désormais à des phases opérationnelles.

Ainsi, la Métropole :

- sera compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable,
  - sera compétente pour réaliser, adapter et gérer des équipements publics relevant de la compétence de la commune et nécessaires à la GOU,
  - pourra mettre en place une zone d'aménagement différé (ZAD) dans laquelle s'applique le droit de préemption urbain pour une durée de 10 ans,
  - pourra accélérer la mise en compatibilité des documents d'urbanisme et l'adaptation des normes de rang supérieur avec les projets définis par la GOU avec la procédure intégrée de mise en compatibilité concomitante,
  - pourra créer et réaliser des opérations d'aménagement,
  - pourra mobiliser plusieurs outils tels que le permis d'innover, la convention de projet urbain partenarial (PUP), ...
- ...

La GOU sera instaurée par délibération de la Métropole après avis conforme de la Ville de Clermont-Ferrand et accord du préfet. Son périmètre sera ajusté et affiné en fonctions des études à venir et pourra évoluer dans le temps pour s'adapter aux besoins du projet. Ses évolutions s'effectueront selon les mêmes modalités que sa création.

### 3. PROGRAMME D' ACTIONS PRÉ-OPÉRATIONNELLES ET MODALITÉS FINANCIÈRES

Afin de répondre aux ambitions fixées, et de venir compléter les études déjà engagées, il est proposé un programme d'actions qui peuvent se décliner selon cinq axes structurants :

- ✓ Finaliser la mission de maîtrise d'œuvre urbaine et programmatique ensemblière pour confirmer le projet urbain d'ensemble du secteur d'aménagement,
- ✓ Mener une étude environnementale sur l'ensemble du secteur St-Jean / Le Brézet afin d'évaluer les impacts cumulés de la programmation du plan guide sur l'ensemble du secteur du PPA,
- ✓ Définir une stratégie foncière pour anticiper et accompagner les grandes mutations foncières,
- ✓ Établir le montage opérationnel, juridique et financier,
- ✓ Définir et mettre en place une démarche de concertation d'association du tissu local.

Il est proposé une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour assurer la coordination globale de l'ensemble des études et des projets sur le secteur du PPA Saint-Jean / Le Brézet.

#### 3.1 UNE MISSION D'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE : COORDINATION GLOBALE DES ÉTUDES

Pour assurer la coordination des dernières études à finaliser, une mission d'AMO sera confiée à la Société Public Locale Clermont Auvergne (SPL CA) via une convention de mandat.

Elle a pour objectifs d'assurer la coordination des maîtres d'ouvrage, le bon déroulement et enchaînement des différentes études, ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener (le planning de l'opération). L'AMO sera chargé de coordonner et de planifier l'ensemble des études prévues (hors étude de stratégie foncière), de garantir le respect des plannings et de maintenir un fonctionnement urbain le plus adapté pour le secteur.

La SPL CA assurera notamment :

- la rédaction des cahiers des charges de la mission de maîtrise d'œuvre urbaine et programmatique ensemblière, de l'étude environnementale et également de la mission de réalisation du montage opérationnel, juridique et financier ainsi que le suivi de la concertation;
- le pilotage des prestataires d'études ;
- la préparation des comités de pilotage, technique et politique, l'animation et leur restitution.

- ✓ Maîtrise d'ouvrage : Clermont Auvergne Métropole, accompagnée d'une AMO confiée à la SPL CA.
- ✓ Partenaires associés : les signataires.
- ✓ Calendrier : D'avril 2022 à décembre 2023 - Durée : 21 mois.
- ✓ Coût estimé : 140 400 € HT
- ✓ Cofinancements : Clermont Auvergne Métropole (70 400 € HT) - Etat-PPA (70 000 € HT)

#### 3.2. UNE MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE

La mission de maîtrise d'œuvre urbaine doit permettre d'élaborer un document stratégique global à l'échelle de l'ensemble du secteur Saint Jean / Le Brézet et de produire un plan-programme phasé des interventions.

Elle tiendra compte des études récentes engagées sur chaque secteur par la SPL, Clermont Auvergne Métropole et la Ville de Clermont-Ferrand (étude d'Expertise urbaine de programmation et de mise en œuvre opérationnelle d'INTERland - étude Reichen & Robert sur St Jean et Jules Verne - Étude Adéquation & Céréma sur le foncier économique et tertiaire, ... Cf. Annexe n°1) mais également des orientations en matière de programmation de logements dans le cadre de l'élaboration du PLH 3.

Elle devra également s'appuyer sur l'analyse et la stratégie foncière menée en parallèle par l'EPF Auvergne (Action 3.3).

N°CM15042022\_005

Cette mission comprend :

- l'étude programmatique ensemblière,
- l'étude environnementale,
- le montage opérationnel, juridique et financier,
- la démarche de concertation et d'association du tissu local.

- ✓ Maîtrise d'ouvrage : CAM, accompagné d'une AMO confiée à la SPL CA.
- ✓ Partenaires associés : les signataires du PPA
- ✓ Calendrier : De septembre 2022 à novembre 2023 - Durée : 15 mois.
- ✓ Coût estimé : 280 000 € HT
- ✓ Cofinancements : Etat-PPA (140 000 € HT) - Clermont Auvergne Métropole (130 000 € HT) - Ville de Clermont-Ferrand (10 000 € HT) -pour l'étude de marché commerciale-

### **3.2.1 UNE ÉTUDE PROGRAMMATIQUE ENSEMBLIÈRE POUR CONFIRMER LE PROJET URBAIN D'ENSEMBLE DU SECTEUR D'AMÉNAGEMENT**

Cette étude structurée et structurante déclinera les ambitions du « récit urbain » à l'échelle du quartier et définira le projet urbain selon un Plan Guide. Cette démarche apparaît indispensable au développement cohérent et qualitatif du quartier. Le Plan Guide permettra la conduite et la maîtrise dans le temps de cette requalification complexe.

L'étude programmatique globale permettra de définir les jauges pertinentes en matière de réponse aux besoins locaux avec une vision de positionnement de cette nouvelle offre sur le marché des produits immobiliers mais également sur le volet commercial. Elle devra permettre de soumettre des arbitrages éclairés sur les volets programmation en matière de logement, de produit tertiaire, de commerces (potentiel de la Galerie Nacarat et évaluation des besoins de commerces de proximité) mais également plus largement de services et d'équipements en matière de rez-chaussée actifs notamment. La réflexion pourra également porter sur l'offre de stationnement associée aux différentes programmations au vu de la nouvelle offre du BHNS, des possibilités de foisonnement des parkings activités/logements, d'une offre de mobilité partagée et de l'accompagnement des mobilités douces.

Une restitution de l'étude de maîtrise d'œuvre urbaine d'ensemble sera assurée dans le cadre de l'instance de pilotage du protocole de préfiguration.

### **3.2.2 UNE ÉTUDE ENVIRONNEMENTALE À L'ÉCHELLE DU QUARTIER SAINT-JEAN / LE BRÉZET**

Étant donnée la dimension métropolitaine du projet de PPA, il est nécessaire de réaliser une étude environnementale commune au secteur Saint-Jean / Le Brézet afin d'évaluer les impacts cumulés des programmes du plan guide à l'échelle métropolitaine.

Cette étude intervient en chapeau de l'élaboration des études d'impact du quartier St Jean / Le Brézet. Elle devra faire la synthèse des enjeux environnementaux et la mise en cohérence des solutions proposées sur l'ensemble du secteur St Jean / Le Brézet afin de répondre aux demandes de l'autorité environnementale.

Un zoom particulier sera réalisé sur le secteur de la ZAE du Brézet et de l'îlot Jules Verne puisqu'une étude d'impact à l'échelle du secteur Saint Jean est en cours de réalisation.

Elle pourra s'appuyer sur les études de pollution déjà réalisées sur les secteurs de Saint-Jean et de l'îlot Jules Verne en particulier, et également sur l'étude d'impact en cours de réalisation sur le secteur Saint Jean.

Cet accompagnement devra également comprendre :

- un volet développement durable permettant de définir les enjeux et les objectifs du PPA en matière de développement durable dans le but de proposer un positionnement environnemental du projet,



- une dimension de recollement des connaissances sur la pollution des sites (études historiques et documentaires), l'enjeu étant fort sur le secteur compte tenu du caractère industriel du site,
- une dimension de résilience à l'inondabilité compte tenu du PPRNPI sur le secteur.

### 3.2.3 UN MONTAGE OPÉRATIONNEL, JURIDIQUE ET FINANCIER

Au vu de la complexité du projet d'ensemble, de la multiplication des opérations sous maîtrises d'ouvrage diverses, certaines publiques d'autres privées, un travail important d'élaboration du montage opérationnel, juridique et financier reste à conduire, en parallèle de l'élaboration du Plan Guide et de la confirmation de la programmation.

- **Sur le volet financier**

Ce travail doit permettre d'établir le méta-bilan du projet d'aménagement d'ensemble, compilant d'une part les dépenses et d'autre part les recettes envisageables.

Il devra s'appuyer sur la stratégie foncière et sur les études techniques disponibles (notamment les études sur la pollution des sols, diagnostic technique du patrimoine bâti, étude des réseaux existants, étude géotechnique préalable).

Il devra étudier les différentes options de financements, qu'il s'agisse de subventions non identifiées à ce stade ou des différents leviers fiscaux permettant de faire contribuer les opérateurs privés à l'investissement public réalisé sur les infrastructures et les équipements.

Ce méta-bilan sera décliné de manière pluriannuelle, en lien avec le phasage de la programmation établi par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine. Véritable plan affaire du projet Saint-Jean/Le Brézet ce méta-bilan présentera la stratégie et le prévisionnel financier pour les années à venir. Il intégrera les calendriers et bilans financiers prévisionnels de la ZAC de Saint-Jean et de l'îlot Jules Verne.

- **Sur le volet opérationnel et juridique**

En parallèle de l'élaboration du Plan Guide et de la programmation d'ensemble par la maîtrise d'œuvre urbaine, le montage opérationnel des différentes opérations sera précisé (partenariats publics privés, opérations d'initiative privée, consultation d'opérateurs portée par les collectivités, autres opérations d'initiative publique...). Les conditions juridiques de mise en œuvre de chacun des montages envisagés devront être affinées. L'outil de la GOU sera également étudié (périmètre, leviers à activer...).

### 3.2.4 UNE DÉMARCHE DE CONCERTATION ET D'ASSOCIATION DU TISSU LOCAL

La démarche d'intégration et de participation des futurs habitants et usagers est un facteur important de réussite d'un projet et de son appropriation par la population. Cette concertation pourra aussi s'appuyer sur le tissu associatif.

Il est proposé de mettre en place une action d'accompagnement spécifique sur le sujet.

Des démarches de concertation sont engagées sur le secteur de Saint-Jean et dans le cadre de l'étude de valorisation du site du Brézet. Les premières actions de concertation avec les entreprises locales et leur représentants (association Réflex Brézet) sont avancées.

## 3.3 UNE STRATÉGIE FONCIÈRE À DÉFINIR ET CONSOLIDER

Cette action doit permettre de définir et consolider la stratégie foncière d'ensemble à adopter sur le secteur Saint-Jean / Le Brézet en tenant compte de la volonté de réaliser l'opération dans une logique d'urbanisme négocié associant au maximum les propriétaires fonciers, de la présence de l'EPF sur le territoire et d'une vision sur le long terme de la mutation de la ZAE pour engager son évolution progressive compte tenu des activités actuellement en place.

- **Le diagnostic foncier**

Le diagnostic foncier portera en priorité sur les secteurs stratégiques définis au sein de la ZAE du Brézet mis en avant par l'étude Interland de novembre 2020 :

- le Ring, traversé par le tracé du futur BHNS, en complément des éléments amenés par le SMTC,
- les portes Sud, Ouest et Est.

D'autres fonciers pourront être intégrés à l'analyse concernant les circulations piétonnes envisagées au Brézet ou encore certains secteurs très ponctuels au sein du quartier Saint-Jean.

Dans un premier temps, une étude de la dureté foncière permettra d'évaluer la capacité des biens à faire l'objet d'une acquisition. Cette première étape vise à :

- identifier la typologie des biens (maison individuelle, immeuble...),
- déterminer le statut des propriétaires et des propriétés (propriétaire unique ou copropriété),
- identifier la présence d'occupants et le cas échéant leur statut (propriétaire occupant, locataire).

En complément, une étude de faisabilité urbaine et réglementaire fera l'inventaire des contraintes pesant sur ces fonciers : PPR, zonages d'urbanisme, servitudes, pollutions... Il s'agira de détailler la situation foncière actuelle des sites au regard des bases de données disponibles, ainsi que des études locales déjà réalisées.

Dans un second temps, une estimation des coûts potentiels d'acquisition du foncier sera effectuée. Suivant la maturité du projet d'aménagement au moment de cette phase d'estimation, une approche de coûts de proto-aménagement pourra venir compléter cette estimation financière. Cette enveloppe abondera l'élaboration de la stratégie qui suivra.

En synthèse des travaux réalisés pour le diagnostic foncier, un état parcellaire sera établi par la compilation de toutes les données disponibles et une cartographie exhaustive sera établie d'après les renseignements collectés. Cette synthèse permettra de visualiser le foncier potentiellement disponible mais aussi le foncier difficilement mobilisable. Cette étape de diagnostic pourrait aussi conclure à la nécessité de conduire des investigations complémentaires nécessaires à l'établissement ultérieur de la stratégie foncière.

- **La stratégie foncière**

L'objectif est d'élaborer une stratégie réaliste et phasée de mutation du secteur. Elle mettra notamment en évidence les principales procédures à mettre en œuvre en fonction des outils opérationnels proposés : préemption, déclaration d'utilité publique (DUP), etc.

L'élaboration de cette stratégie se basera sur le diagnostic réalisé à l'étape précédente, sur toutes les études disponibles sur le périmètre du projet, ainsi que sur les conclusions des études complémentaires menées dans le cadre du présent protocole de préfiguration et permettant notamment de qualifier l'état des sols et du patrimoine (études sur la pollution des sols, diagnostic technique du patrimoine bâti, étude des réseaux existants, étude géotechnique préalable).

- **Une approche itérative**

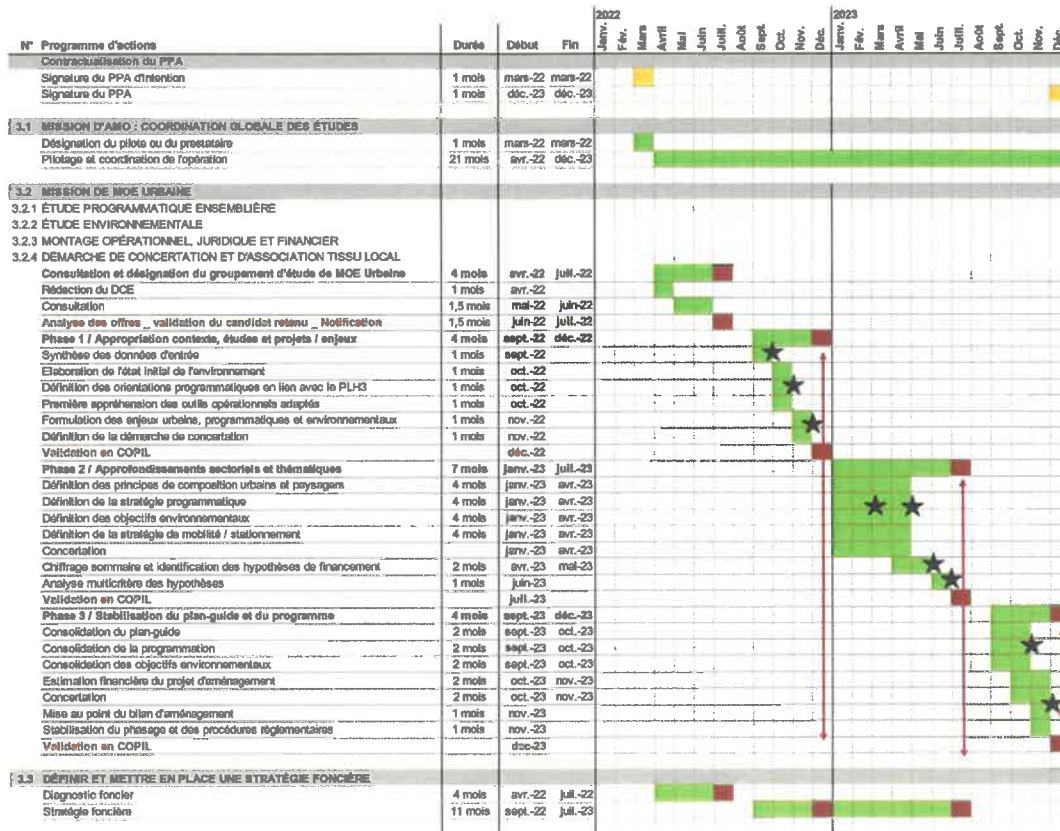
Le diagnostic foncier sera établi selon la méthode indiquée ci-dessus. Le premier rendu constituera l'état initial du foncier. Compte-tenu du temps du projet, certaines données pourront être actualisées au fil de la démarche et entraîner la révision des conclusions (tous les 18 mois pour actualisation globale). De même, certaines orientations prises dans le cadre de la stratégie foncière pourront générer la nécessité de compléter le champ d'investigation du diagnostic.

Plus globalement, l'ensemble de la démarche d'études préalables s'inscrit dans un processus itératif, en recoupant au fur et à mesure les résultats, il sera possible d'enrichir la réflexion sur les différents volets du projet et ainsi d'en préciser la définition.

- ✓ Maîtrise d'ouvrage : CAM / EPF Auvergne
- ✓ Partenaires associés : les signataires
- ✓ Calendrier : Phase de diagnostic / état initial : 3 mois - D'avril à juin 2022.  
Phase de stratégie foncière : 6 à 9 mois - A partir du dernier trimestre 2022 et en fonction du calendrier de remise des livrables des études complémentaires
- ✓ Coût estimé : 37 000 € HT
- ✓ Cofinancements : EPF Auvergne (17 000€ HT) - Clermont Auvergne Métropole (20 000 € HT)

## 4. CALENDRIER PRÉVISIONNEL ET FINANCEMENTS

### 4.1 LE CALENDRIER



#### 4.2 LE PLAN DE FINANCEMENT

##### Plan de financement prévisionnel - Contrat du PPA d'intention Saint-Jean / Le Brézet

Actions et sous-actions	Bénéficiaire final	Coût prévisionnel		Répartition des financements								Echancier prévisionnel		
				Etat - P135		Clermont Auvergne Métropole		Ville de Clermont-Ferrand		EPF				
		coût HT	coût TTC	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%	2022	2023	2024
<b>Projet urbain global</b>														
<b>Actions prévues dans le PPA</b>														
<b>Action 1 - Mission d'AMO : Coordination globale des études</b>	Clermont Auvergne Métropole	140 400 €	168 480 €	70 000 €	50 %	70 400 €	50 %	0 €	0 %	0 €	0 %	x	x	
<b>Action 2 - Mission de MOE Urbaine</b>	Clermont Auvergne Métropole	280 000 €	336 000 €	140 000 €	50 %	130 000 €	46 %	10 000 €	4 %	0 €	0 %	x	x	
Sous-action 2.1 - Etude programmatique ensemble														
Sous-action 2.2 - Etude environnementale à l'échelle du quartier St Jean / Le Brézet														
Sous-action 2.3 - Montage opérationnel, juridique et financier														
Sous-action 2.4 - Démarche de concertation et d'association du tissu local														
<b>Action 3 - Diagnostic et stratégie foncière</b>	/	37 000 €	44 400 €	0 €	0 %	20 000 €	54 %	0 €	0 %	17 000 €	46 %	x	x	
<b>TOTAL</b>		<b>457 400 €</b>	<b>548 880 €</b>	<b>210 000 €</b>	<b>45 %</b>	<b>220 400 €</b>	<b>48 %</b>	<b>10 000 €</b>	<b>2 %</b>	<b>17 000 €</b>	<b>4 %</b>			

Ces chiffrages sont estimatifs, ils tiennent compte des études déjà réalisées, de la taille du secteur, des délais de réalisation, de la nature des investigations nécessaires en fonction de la capacité à réaliser ensuite les opérations et de la complexité des sujets.

Clermont Auvergne Métropole va rechercher d'autres subventions (fonds européens, Banque des territoires, CPER...) notamment pour le financement de la prochaine phase : les actions opérationnelles du PPA Saint Jean / Le Brézet.

## 5. GOUVERNANCE DU PROTOCOLE ET PILOTAGE

Le protocole doit servir à consolider la gouvernance autour du projet en instaurant des instances chargées de suivre l'émergence du projet urbain d'ensemble. Chaque signataire du protocole de préfiguration au PPA doit désigner au sein de ses services un référent PPA, dont le rôle est notamment de mobiliser les expertises et ressources de sa structure selon les besoins du projet.

La gouvernance de projet doit permettre :

- d'assurer l'adhésion autour du projet et de la programmation d'ensemble par tous les partenaires,
- le **bon suivi et le bon déroulement des études** dans l'ensemble de ses phases et domaines, du point de vue stratégique comme technique,
- une **parfaite coordination et implication** de l'ensemble des partenaires concernés, selon un mode intégré et constructif,
- une **souplesse et réactivité** du dispositif mis en place.

Deux instances seront mises en place.

### 5.1 LE COMITÉ DE PILOTAGE

Le comité de pilotage sera co-présidé par Monsieur le Préfet, Monsieur le Maire de Clermont-Ferrand, Madame la Vice Présidente en charge de l'Urbanisme, la Planification urbaine, la Stratégie foncière et les Grands projets métropolitains de Clermont Auvergne Métropole, et composé par ailleurs des autres signataires et partenaires du contrat.

Le Service Études et Programmation Urbaine de la Direction de l'Urbanisme de Clermont Auvergne Métropole assurera le secrétariat de l'instance (convocation, animation, compte-rendu).

Ce comité de pilotage se réunira à minima deux fois dans les six mois à compter de la signature du protocole.

Il aura pour mission d'assurer le suivi stratégique de l'exécution du protocole, en particulier pour :

- Prendre les décisions nécessaires pour donner suite aux propositions d'arbitrages ou d'orientations nouvelles formulées par le comité technique, qui lui permettront d'avancer sur certains points du projet,
- Arbitrer sur le projet d'ensemble,
- Acter des actions à prévoir dans le cadre de l'avenant au protocole notamment pour mettre en œuvre les orientations et actions nouvelles ou intégrer les nouveaux signataires ou partenaires.

### 5.2 LE COMITÉ TECHNIQUE

Le comité technique sera composé des référents du protocole de préfiguration PPA des signataires du contrat, de leurs collaborateurs jugés utiles en fonction de l'ordre du jour et, en tant que de besoin, d'autres acteurs non-signataires.

Il sera animé par le Service Études et Programmation Urbaine de la Direction de l'Urbanisme de Clermont Auvergne Métropole assisté par l'AMO, qui s'assurera de son organisation et également de la préparation du comité de pilotage. Ce comité technique se réunit une fois par mois.

Il aura pour mission d'assurer le suivi de la réalisation du protocole, en particulier pour :

- Permettre la définition d'un projet d'ensemble,
- Tirer le bilan des études et actions engagées et s'assurer de la cohérence globale,
- Rechercher des solutions de consensus pour formuler des propositions d'arbitrage nécessaires à la bonne réalisation du projet d'ensemble et le cas échéant les ajustements nécessaires de la stratégie à soumettre au comité de pilotage.

## 6. SIGNATAIRES

L'État, représenté par :  
Le Préfet du Puy-de-Dôme,

Clermont Auvergne Métropole, représentée par :  
Le Président,

Monsieur Philippe CHOPIN

Monsieur Olivier BIANCHI

La Ville de Clermont-Ferrand, représentée par :  
Le Maire,

L'Établissement Public Foncier Auvergne, représenté par :  
Le directeur,

Monsieur Olivier BIANCHI

Monsieur Jérémy MENDES

Fait à Clermont-Ferrand,  
Le

# ANNEXES



## 7. ANNEXES

### 7.1 LISTE DES ÉTUDES RÉALISÉES

Secteur Saint-Jean :

#### I. Mandat n°1 - SPL CA

La ville de Clermont-Ferrand a mandaté, par délibération du Conseil Municipal du 23 juin 2016, la Société Publique Locale Clermont Auvergne (SPL CA) pour mener les études et la procédure nécessaire au recrutement d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine.

Durée : 18 mois.

#### I.1. Une première phase d'études préalables

Définir le niveau d'ambition environnementale et programmatique de l'opération d'aménagement :

- Étude de cadrage programmatique de l'opération de renouvellement urbain du quartier Saint- Jean - Bureau d'études Adéquation - octobre 2017,

- Programme environnemental - Bureau d'études ADDENDA - septembre 2017.

Cadrer les modalités de concertation et d'animation du projet - Bureau d'études EPICEUM – 2017.

Faire un état des lieux de la problématique pollution sur les 40 ha - Bureau d'études ENVISOL – 2017.

#### I.2. Le dialogue compétitif : le choix de la maîtrise d'œuvre urbaine

Une procédure de consultation, sous la forme d'un dialogue compétitif, a été engagée en octobre 2017. Ce dialogue compétitif a désigné, en juillet 2018, l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine constituée autour de l'agence Reichen et Robert, chargée d'élaborer une stratégie d'aménagement et un plan-guide permettant de donner une vision à long terme du projet de requalification urbaine du quartier.

#### Les avenants au Mandat :

- Avenant n°1 (notifié le 5 novembre 2018) pour une durée de 8 mois sans augmentation de rémunération.

- Avenant n°2 (notifié le 21 juin 2019) pour une durée de 7 mois et la réalisation de missions complémentaires engendrant une rémunération complémentaire.

#### II. Accord cadre mono-attributaire de MOE urbaine pour l'aménagement du quartier Saint Jean

Un marché de type accord-cadre mono-attributaire à marchés subséquents a été notifié à l'agence Reichen et Robert le 1<sup>er</sup> octobre 2018 par la ville de Clermont-Ferrand pour une durée de 8 ans.

##### II.1. Le marché subséquent n°1 : La stabilisation du plan-guide

Le premier marché subséquent a été établi et notifié le 27 novembre 2018 pour :

- Approfondir le plan-guide en concertations avec les services et partenaires concernés,
- Étudier la faisabilité de création d'un gymnase et définir les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères qui s'imposeront au maître d'œuvre du bâtiment,
- Engager les premières actions de communication – concertation : conférence de presse et réunion publique du 12 décembre 2018.

##### II.2. Le marché subséquent n°2 : Mise en œuvre du projet d'aménagement

Le deuxième marché subséquent est lié aux procédures administratives et aux travaux d'aménagement des espaces publics. Le maître d'œuvre urbain a été consulté par la SPL CA en septembre 2019 et a remis son offre en octobre 2019. Durée : 3 ans.

Il doit permettre :

- l'établissement du schéma de secteur de la Phase 01 du projet,
- la production de l'avant-projet des espaces publics sur un périmètre global,
- la réalisation des travaux relatifs aux espaces publics aux abords des futurs lycée et gymnase (et notamment la création de la nouvelle voie d'accès au quartier en prolongement de la rue Jules Verne),
- l'établissement des dossiers réglementaires (études d'impact, permis d'aménager (le cas échéant), DUP...), la poursuite des actions de concertation, la réalisation de fiches de lots et de deux études de

faisabilité sur le parc et l'entrée du parc linéaire (parcelle destinée à l'accueil de la maison du projet).

La SPL CA a engagé deux procédures de consultation pour recruter :

- un AMO sites et sols pollués :
  - Étude de potentiel de développement des énergies renouvelables pour l'aménagement du quartier Saint-Jean à Clermont-Ferrand - SETEC - Décembre 2020,
  - Étude géotechnique de projet G2PRO - Aménagement du Quartier St Jean - Bureau d'études Hydrogéotechnique Sud Est - Décembre 2020.
- une assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'élaboration d'une stratégie de concertation et sa mise en œuvre dans le cadre du projet urbain de Saint-Jean :
  - Diagnostic sensible et rapport d'immersion - Concertation sur le projet Saint-Jean - Ville Ouverte - Octobre 2020.

### **II.3. Le marché subséquent n°3 : Étude de mobilité**

Pour compléter la MOE urbaine pour l'aménagement du quartier Saint Jean, une étude de mobilité, objet du marché subséquent n°3, a été notifiée le 23 juillet 2020 avec l'élaboration d'un diagnostic flux et mobilité (phase 1) et un schéma de mobilité du projet urbain (phase 2).

### **III. Mandat n°2 - SPL CA**

La Société Publique Locale Clermont Auvergne (SPL CA) a été mandatée pour mener les études et les travaux d'aménagement de régénération urbaine du quartier Saint Jean en janvier 2020.

L'opération d'aménagement doit maintenant entrer dans une phase :

- Pré-opérationnelle relative aux procédures administratives (création de ZAC, DUP, étude d'impact...),
  - Étude d'impact en cours sur l'ensemble du quartier Saint Jean : l'état initial de l'environnement est réalisé par SETEC depuis décembre 2020 mais doit être finalisé.
- De concertation et de co-construction active avec les acteurs et usagers actuel et futurs,
- Opérationnelle concernant les travaux d'aménagement des espaces publics aux abords du Nouveau Lycée de l'Agglomération Clermontoise dont l'ouverture doit intervenir en septembre 2022.
- De stabilisation du bilan financier de l'opération d'aménagement et du (des) périmètre(s) permettant l'attribution éventuelle d'un concession d'aménagement.
  - Étude Ville en Œuvre - 2019 - Expertise et montage du bilan d'opération - ZAC Saint Jean,
  - Étude Ville en Œuvre - 2021 - Expertise marché & programmation résidentielle,
  - Étude Ville en Œuvre & ADAMAS - Mission d'expertise des conditions juridiques et financières de mise en œuvre de l'opération St Jean - Clermont-Ferrand - Janvier 2021.

#### **Les avenants au Mandat :**

- Avenant n°1 (notifié le 21 décembre 2021) pour une durée supplémentaire et la réalisation de missions complémentaires engendrant une rémunération complémentaire.

#### **Secteur Jules Verne :**

- Étude de programmation urbaine « Reconversion urbaine de l'îlot Jules Verne », menée par l'agence MTA en 2017 / 2018.

Une convention de mandat d'études a été confiée à la SPL Clermont Auvergne pour la « Requalification du centre routier du Brézet intégrant la construction d'un Bassin de Stockage Restitution » en décembre 2018 pour mener les études et recruter une équipe pluridisciplinaire en urbanisme/architecture/paysage/VRD afin de mettre au point le projet urbain de l'îlot Jules Verne.

En septembre 2019, l'équipe pluridisciplinaire en urbanisme, architecture, paysage et VRD (Agences Reichen & Robert & Associés, SETEC et AFP) a été retenue afin de mettre au point le projet urbain de l'îlot Jules Verne avec pour objectifs :

- définir les emprises pour accueillir des projets de constructions tertiaires et un parking Silo P+R,
- intégrer le projet de Bassin Stockage Restitution porté par la Direction du Cycle de l'Eau de la Métropole au cœur de l'îlot (avec étude de l'opportunité d'empilement avec le programme P+R),
- Rapport d'études d'avant Projet - Marché de Maîtrise d'œuvre pour le Bassin de Stockage Restitution d'Herbet - Octobre 2019 - MRR / ARTELIA / IDEUM.
- insérer le projet de ligne B INSPIRE et ses équipements (station de recharge, locaux chauffeurs...) en façade Nord de l'îlot,
- imaginer des espaces publics paysagers cohérents pour l'insertion du projet dans son environnement,
- traduire ce projet urbain dans un permis d'aménager afin de permettre le dépôt des différents permis de construire.

Ce mandat a permis de :

- Accompagner la Métropole dans la gestion du risque Pollution des Sols en l'assistant dans ses échanges avec TOTAL et la DREAL ARA et en pilotant une étude réalisée par un expert :
  - le travail avec le bureau d'AMO Sites et Sols Pollués Envisol a permis de mettre au point un plan de gestion de remise en état du site.
- Accompagner la Métropole dans l'étude de la faisabilité technico-financière du parking relais en pilotant une étude réalisée par un expert, étude réalisée par la SCET en 2021
- Accompagner la Métropole dans l'identification et la priorisation des fonciers à acquérir et des procédures annexes à déclencher (déclassement, désaffectation, déplacement parking PL...).
- Mettre au point un planning prévisionnel d'opération.

**Les avenants au Mandat :**

- Avenant n°1 (notifié le 14 janvier 2020) pour une durée de 8 mois et la réalisation de missions complémentaires engendrant une rémunération complémentaire.
- Avenant n°2 pour une durée de 12 mois sans augmentation de rémunération.
- Élaboration d'un dossier de demande au Cas par Cas au regard des obligations légales d'évaluation environnementale réalisé par le cabinet SETEC - (dossier non finalisé).

#### Secteur ZAE du Brézet :

Étude de requalification urbaine portée par l'agence Interland – 2019/2020

Phase 1 - État des lieux- Mars 2020

Phase 2 - Diagnostic et enjeux - Mars 2020

Phase 3 - Principes stratégie urbaine - Juin 2020

Phase 4 – Plan guide et actions sur les secteurs clés – Décembre 2020

#### Sur l'ensemble du périmètre PPA Saint Jean / Le Brézet :

Étude Interland : Expertise urbaine de programmation et de mise en œuvre opérationnelle - Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) Saint Jean / Le Brézet

Phase 1 - Synthèse des dynamiques et identification des enjeux- Mai 2021

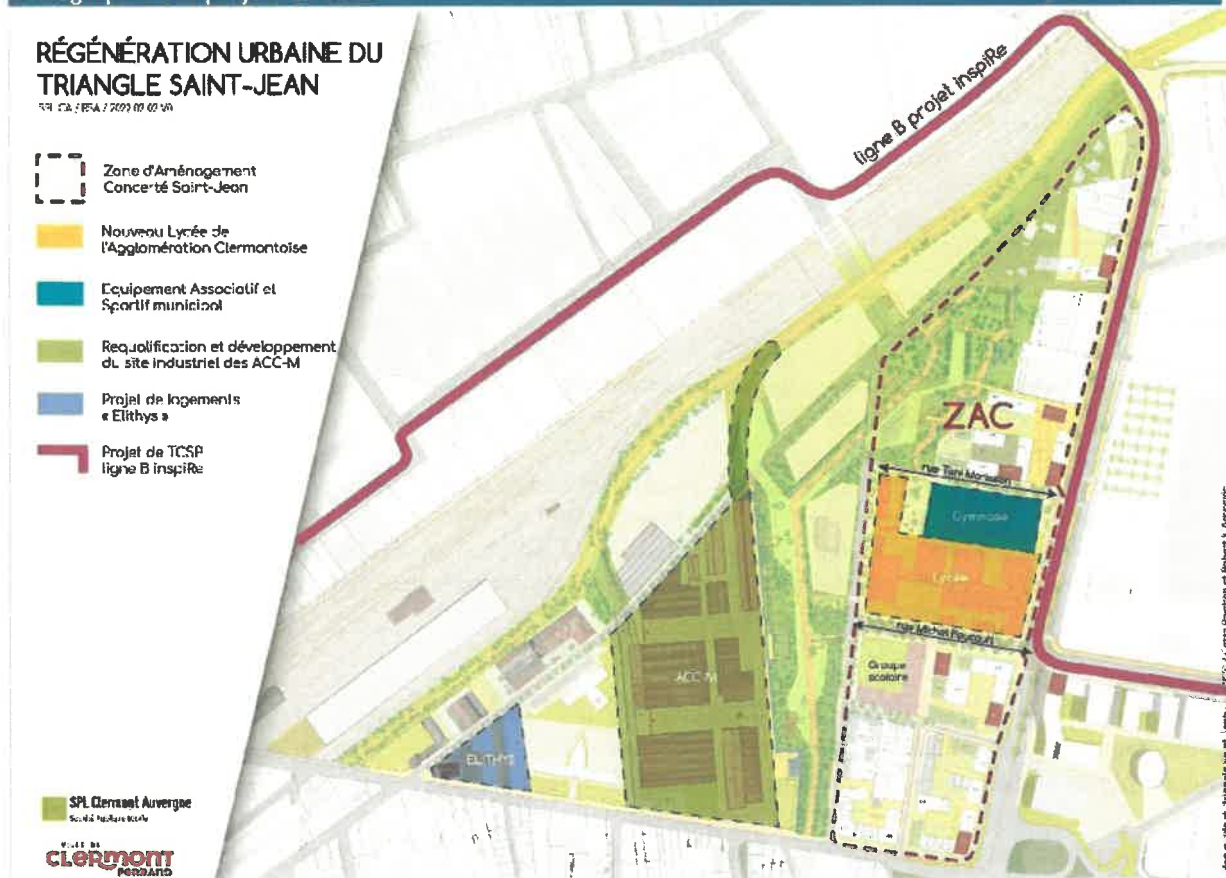
Phase 2 - Orientations et préconisations - Juillet 2021

#### A l'échelle de l'ensemble des zones d'activités de la Métropole :

Étude d'Accompagnement à l'élaboration de la stratégie foncière - Expertise flash sur le foncier économique - Adéquation / CEREMA - Avril 2021

## 7.2 LE QUARTIER DE SAINT JEAN

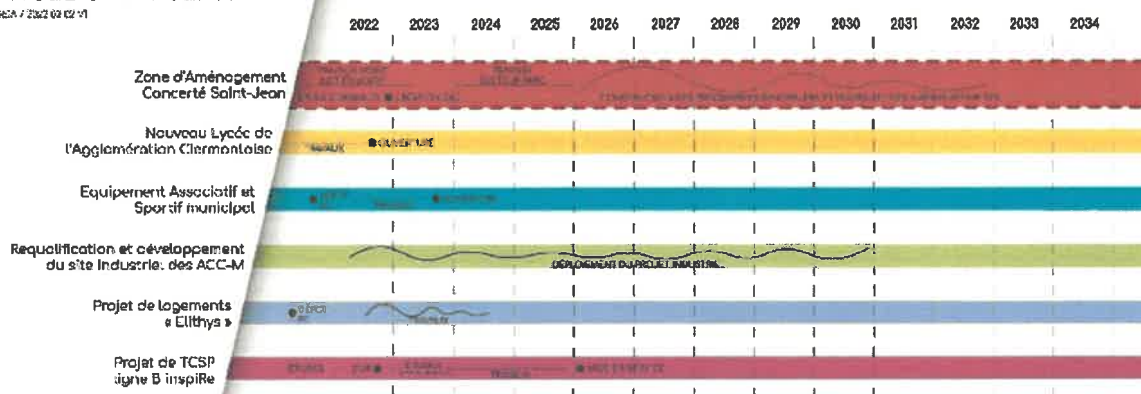
### Cartographie des projets en cours



### Planning prévisionnel des opérations engagées

#### RÉGÉNÉRATION URBAINE DU TRIANGLE SAINT-JEAN

SPL CA / PSA / 2022 00 02 01



▲ HYPOTHÈSE DE PLANNING PRÉVISIONNEL