

Commune de CLERMONT FERRAND

CONCLUSIONS MOTIVEES

ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le projet de modifications n° 13 porte sur les points suivants ;

1 Redéfinitions des conditions de voirie et correction des écritures,

2 Modifications diverses apportées au zonage,

3 Modifications diverses apportées au règlement,

4 Modifications diverses apportées aux emplacements réservés,

5 Modifications apportées aux servitudes,

6 Extension du Périmètre de DPU, du périmètres de prise en compte d'opérations d'aménagement, du périmètre de prise en compte du Patrimoine archéologique et du périmètre de prise en compte de la Loi ENL.

1 - Redéfinitions des conditions de voirie et correction des écritures.

- Suppression d'arbres rue Adrien Mabrut,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

Ces plantations d'alignement avaient été décidées au cours de l'évolution des aménagements urbains antérieurement à la décision de prolongation de la ligne de transport en commun (ligne de tramway n°1) vers le Château des Vergnes.

Techniquement, l'élargissement de l'emprise nécessaire au passage de la ligne de tramway, se fait sur un côté de la voie et la plantation d'alignement de ce côté doit laisser la place au transport en commun. Cette prolongation de la ligne d'intérêt général pour l'ensemble de la communauté urbaine justifie qu'une ligne d'arbres soit supprimée pour la réalisation du projet.

- Suppression d'arbres rue du Château des Vergnes,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

Ces plantations d'alignement avaient été décidées au cours de l'évolution des aménagements urbains antérieurement à la décision de prolongation de la ligne de transport en commun (ligne de tramway n°1) vers le Château des Vergnes.

Techniquement, l'élargissement de l'emprise nécessaire au passage de la ligne de tramway, se fait sur un côté de la voie et la plantation d'alignement de ce côté doit laisser la place au transport en commun. Cette prolongation de la ligne d'intérêt général pour l'ensemble de la communauté urbaine justifie qu'une ligne d'arbres soit supprimée pour la réalisation du projet.

– Rue du Général Cochet, repositionnement des écritures,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

L'emplacement actuel de l'inscription « implantation du bâti à l'alignement » est mal positionné et porte à confusion, son déplacement lève l'ambiguïté et répare une erreur matérielle.

– Rue Arago, suppression de l'alignement de voirie,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

Suite à l'Enquête publique favorable à l'élargissement de la rue, la mise en conformité du plan d'alignement avec les nouvelles dispositions proposées par les travaux d'élargissement s'impose par cohérence.

– Rue Ramond - rue Eugène Gilbert, réduction de l’alignement de voirie,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

Une partie de la rue vient d’être élargie, et le bâtiment à l’angle des deux rues est terminé, il s’agit de mettre les indications du plan en conformité et en cohérence avec la réalité du terrain.

– Avenue Franklin Roosevelt, repositionnement des écritures,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

L’emplacement actuel de l’inscription « implantation du bâti à l’alignement » est mal positionné. Il se trouve au milieu de la voirie, et ne correspond à aucune réalité ; s’agissant d’une erreur matérielle, son déplacement est nécessaire en limite de la voirie pour lever l’incohérence actuelle.

2 - Modifications diverses apportées au zonage.

– Modification de l’emprise de la zone NDb en l’intégrant à la zone UCa,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

Le zonage NDb définissant une zone naturelle de parc et jardin, est incompatible avec le passage de la prolongation de la ligne de transport en commun (ligne de tramway n°1) vers le Château des Vergnes. Le terrain d’emprise de la ligne est donc reclassé en zone UCa, c’est-à-dire urbaine mixte, ce qui est plus cohérent et conforme avec la réalité.

– Rue de Poterat, modification de limite de zonage,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

La rue de Poterat faisant la limite du secteur de l’Hôtel Dieu, la limite proposée de la zone se trouve reporté à l’alignement constructible, et non plus en limite du parking, dotant la rue d’une largeur convenable. D’une part, cette largeur assure la sécurité de la desserte du quartier par les véhicules de secours. D’autre part, de cette manière, l’ensoleillement des constructions existantes est préservé. De plus l’élargissement de la voirie ne sera pas pris dans le projet d’aménagement de l’Hôtel Dieu. Cette disposition fait

Enquête Publique relative à la modification n°13 du POS de Clermont Ferrand

entrer dans le zonage UCa de l'Hôtel Dieu la superficie du parking actuel et donne plus de liberté au projet d'aménagement futur.

3 - Modifications diverses apportées au règlement,

– Rue d'Amboise, prescription spécifique de hauteur

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

A l'occasion d'un permis de construire et de la démolition d'un bâtiment existant, un patrimoine bâti remarquable a été mis en évidence ; la limitation en hauteur des constructions voisines à leur propre hauteur met ainsi en valeur ce patrimoine remarquable.

-- Article UC10, Secteur de l'Hôtel Dieu , Hauteur des constructions limitée à 22 m ;

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

D'une part, la hauteur des constructions inscrites aux MH existante de ce secteur est de 22 m. et ces bâtiments constituent la majorité des constructions. D'autre part, seules sont autorisées dans ce secteur des extensions devant s'intégrer aux volumes existants, et il ne serait pas convenable que ces extensions prennent plus d'importance que la partie existante. Enfin, les possibilités de construire du neuf sont limitées aux deux bibliothèques et à deux constructions neuves. Cette limite de hauteur correspond à environ 7 niveaux, ce qui, compte tenu des éléments précédents, me semble être la hauteur optimum utilisable pour conserver une harmonie dans ce site particulièrement sensible de la ville.

– Articles NAj 10 hauteur des constructions et NAj 13 plantations, de la ZAC de Claveloux,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

Ces erreurs ont été signalées par Archi 3A ; les hauteurs ne sont pas conformes à l'environnement de la ZAC et posent des problèmes pour la construction des bâtiments industriels (hauteur trop faible). Quant aux plantations conseillées elles ne sont pas adaptées aux problèmes techniques qu'elles rencontrent (comme la profondeur et la

qualité des sols). Ces modifications ne font qu'appuyer la réglementation sur les contraintes locales et à les rendre cohérentes.

– Articles 1 des zones UCa, UCb, UCc, UCd, et UK pour autoriser les travaux et les installations nécessaires au Tramway,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

L'article 1 des règlements du POS indique quelles sont les utilisations du sol autorisées. Jusqu'à présent cet article ignorait le passage de la ligne n°1 du tramway, la modification de cet article permet la mise en conformité du POS avec le projet de transport urbain. La modification de cet article autorise l'amélioration de la desserte du quartier nord de la ville et du stade Gabriel Montpied par les transports urbains.

– Articles 1 des zones NC, NDa, UI, UJ, et UY pour autoriser la possibilité de construire les ouvrages liés à l'élargissement de l'A71,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

L'article 1 des règlements du POS indique quelles sont les utilisations du sol autorisées. Dans le cadre du POS actuel il n'est pas fait mention de l'élargissement de l'A71 dans sa traversée de la partie ouest de l'agglomération. De plus de nouvelles dispositions réglementaires étant apparues concernant les bassins d'orage, la cohérence doit être maintenue entre les travaux autorisés et les travaux projetés. En conséquence de quoi, le règlement du POS doit être adapté au projet urbain de développement des transports, de la protection de l'environnement et de la protection des biens et des personnes.

– Article 3 NAct 12, modification des règles de stationnement des véhicules à l'intérieur des propriétés,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

Ce règlement s'applique à l'éco quartier de Prémonteix, et plus particulièrement aux équipements collectifs. Dans sa définition originelle du nombre de places de stationnement, ce règlement ne prenait pas en compte les nouvelles dispositions de transports doux et de transports collectifs en rapport avec un éco quartier. La densification du quartier et sa desserte en transports en commun permettent de réduire le nombre de places de stationnement pour les véhicules et de faire des économies tant au niveau collectif qu'individuel en suivant la démarche écologique.

– Article UZpA 14 et UZpB 14 remplacement de la SHON globale par un COS,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

D’une part les zones UZpA et UZpB couvrent entièrement le Quartier de La Pardieu, les SHON (Surfaces Hors Œuvre Nettes) globales posaient des problèmes au niveau des permis de construire. En effet la SHON est globale et ne recouvre pas la réalité de la parcelle ou du lot alors que le COS (Coefficient d’Occupation du Sol) est attaché à la parcelle ou au lot de terrain. D’autre part, sur tout le territoire communal le COS est utilisé dans les règlements de zones, le mettre sur la Pardieu est également unifier le système règlementaire de la commune et simplifier la réglementation par rapport au public.

– Article UB 7, article modifié, implantation à l’angle de 2 rues incompatible avec l’article UB 10 (hauteur des constructions),

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

A l’angle des rues Gabriel Péri et JB Morrillon, les articles UB7 et UB10 sont incompatibles l’un avec l’autre, et le bâtiment à l’angle des deux rues se trouve dans une position juridique instable. La nouvelle rédaction de l’article UB 7 permet de résoudre ce problème ponctuel en unifiant la hauteur sur les deux rues.

– Article NAK 12, article modifié, aires de vente extérieures et stationnement des véhicules,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

La zone NAK est destinée à recevoir les grandes surfaces de vente, actuellement le règlement ne fait pas le « distingo » entre surface de vente intérieure et surface de vente extérieure. Dans le cas présent il s’agit de recevoir dans cette zone une surface de vente qui exploite un espace extérieur d’exposition-vente et donc de modifier le ratio place de stationnement-surface de vente pour que le nouveau règlement, proposant une place pour 50 m², soit en cohérence avec cette situation. En conséquence, le ratio précédemment utilisé aurait imposé une surface de parkings trop importante, ce qui aurait provoqué un gaspillage de terrain.

4 - Modifications diverses apportées aux Emplacements Réservés (ER).

– Elargissement de l’A 71, création de l’ER n° 338,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

L’ER n° 338 concerne les nouvelles dispositions apparues depuis l’élaboration du POS et les bassins d’orage qu’il faut intégrer pour la mise en conformité du POS avec les travaux projetés de mise à 3 fois 3 voies de l’A 71. Ces bassins ne peuvent plus trouver leur place dans l’emprise générale de la voie et forment donc deux excroissances, la plus importante vers l’échangeur de la rue Elisée Reclus, l’autre vers l’échangeur A71 - A72. Ces bassins sont nécessaires pour la protection de l’environnement d’une part, et pour la protection des biens et des personnes vis-à-vis des inondations d’autre part. Ils servent en effet de retardateurs de crues en absorbant une partie des eaux de ruissellement lors des orages et permettent l’étalement dans le temps de ces arrivées d’eau aux émissaires d’évacuation.

– Création de l’ER 341 sur le site de l’Hôtel Dieu,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

L’ER n° 341 est destiné à recevoir un jardin public au centre d’un espace fermé par des constructions inscrites aux MH à l’Ouest et au Sud, qui sera bordé à l’Est par la bibliothèque communautaire, et au Nord par un immeuble neuf. C’est le seul endroit prévu pour être entièrement ouvert au public dans l’ensemble constitué par l’Hôtel Dieu. Ce sera l’articulation obligatoire entre « la grande galerie » de l’Hôtel Dieu et la bibliothèque communautaire qu’il sera nécessaire de traiter avec le plus grand soin pour en faire un espace vert public de prestige. Sa contribution à l’amélioration du cadre de vie et de l’environnement des Clermontois ne fait aucun doute.

– Création de l’ER 342 sur le site de l’Hôtel Dieu,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

L’ER n° 342 concerne la desserte interne du quartier de l’Hôtel Dieu, il s’agit de la traverse – promenade dans le sens Ouest-Est (Charles de Gaule - Jardin Lecoq). Cette traverse à dominante de promenade paysagée permettra une appropriation de cet espace par la population clermontoise pour la promenade et la détente dans un secteur proche de la cathédrale et du plateau central. Cette liaison douce entre une artère très fréquentée et l’espace de repos qu’est le jardin Lecoq est destiné à améliorer la qualité de vie des clermontois. Cette voirie, à transit limité des véhicules, est aussi une facilité offerte à l’aménageur pour le projet qui peut s’inscrire dans cette partie sensible de la ville. Elle

Enquête Publique relative à la modification n°13 du POS de Clermont Ferrand

complète la coulée verte constituée par l'espace boisé classé à conserver de la façade ouest avec le jardin Lecoq.

– Création de l'ER 343 sur le site de l'Hôtel Dieu,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

L'ER 343 concerne la desserte interne du quartier de l'Hôtel Dieu, par le prolongement vers le sud de la rue Meyran des Pradeaux– la traverse. Cette voie à circulation automobile limitée ne servira qu'à desservir les immeubles voisins et autorisera le passage des véhicules de secours. A dominante piétonne, elle favorisera la liaison directe entre la Cathédrale et la « coulée verte » et participera à l'amélioration du cadre de vie des Clermontois.

– Création de l'ER 344 sur le site de l'Hôtel Dieu,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

L'ER n° 344 est destiné à l'élargissement de la rue de Poterat pour lui donner une largeur décente et désenclaver l'accès à l'ancien Hôtel Dieu à l'est. Cette largeur permettra également aux constructions existantes bordant cette rue au nord de bénéficier d'un ensoleillement et d'un éclairage sur les façades exposées au sud. De plus cet élargissement est le moyen d'assurer l'accès aux véhicules de sécurité à un ensemble bâti important et de qualité.

– Création de l'ER 345 sur le site de l'Hôtel Dieu,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

Les ER n° 345 est destinée à recevoir la bibliothèque communautaire et l'ER 346 la bibliothèque universitaire. Deux grands équipements voisins et complémentaires nécessaires à une ville comme Clermont Ferrand. Bien que le Groupe URC propose le retour de ces équipements publics vers Kessler Rabanasse, leur emplacement à proximité du centre du patrimoine local se justifie aussi par la qualité du sous-sol qui permet une bonne conservation des documents. Bien que des caves puissent exister aussi dans ce secteur, alors que l'ACAVIC n'en a pas fait mention. D'autre part, Clermont Communauté a fait savoir officiellement, lors de l'Enquête Publique, son intention de bénéficier de cet emplacement pour réaliser son équipement de lecture publique.

– Création de l'ER 346 sur le site de l'Hôtel Dieu,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

L'ER n° 346 concerne la bibliothèque universitaire. Avec sa voisine l'ER n° 345 la bibliothèque communautaire, ces deux grands équipements voisins et complémentaires

sont nécessaires à une ville comme Clermont Ferrand. Bien que le Groupe URC propose le retour de ces équipements publics vers Kessler Rabanesse, leur emplacement à proximité du centre du patrimoine local se justifie aussi par la qualité du sous-sol qui permet une bonne conservation des documents. D'autre part, Monsieur le Recteur a fait savoir officiellement pour l'Université, son intention de bénéficier de cet emplacement pour réaliser son équipement de lecture publique.

- Belle Ombre, réduction de l'emprise de l'ER n° 308,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

L'ER n° 308 est destiné à recevoir un bassin d'orage, sa superficie est réduite de moitié par rapport au projet initial car l'ER n° 339 son complémentaire (voir plus loin) est créé en aval aux Pistes de Cataroux. Ainsi une partie des eaux d'orage de ce secteur sera retenue en aval et le volume de ce bassin revu à la baisse. Ce bassin devient le bassin de « tête » ou amont du projet général de la nouvelle configuration de la Tiretaine, projet entrant dans la création des « coulées vertes et bleues » d'amélioration de l'Environnement.

– Cataroux, les Pistes, création de principe de l'ER n° 339 pour la réalisation d'un bassin d'orage,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

Dans le cadre de la nouvelle politique de la ville, de ses « coulées vertes et bleues », de la prise en compte des nouvelles dispositions concernant les eaux pluviales et le SDAGE et de la restructuration des usines Michelin, la ville est en train d'étudier une nouvelle configuration de la Tiretaine et de ses abords. Dans ce projet, les rives seraient travaillées en parc urbain continu en partie inondable pour absorber les crues, et l'ER n° 339 en est un des éléments structurant. Cet ER répond à la fois à l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement, et à la sécurité des citoyens.

– Sainte Marie, création de l'ER n° 340 pour la réalisation d'un jardin public,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

En complément de l'espace du parc privé, la ville désire créer un jardin public attenant afin de valoriser ce quartier. Ce jardin permettra de faire une transition entre le « vieux Clermont » très dense et le quartier avoisinant plus aéré, mais avec des constructions plus hautes et plus récentes. De cette manière, une coulée verte est créée parallèlement à la rue Gabriel Péri, améliorant l'environnement. Les habitants du quartier

pourront bénéficier ainsi d'un espace de détente de proximité avec un cadre de vie plus agréable.

– Rue Jean Baptiste Torrillon, modification de l'emprise de l'ER n°322,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

Dans ce cas, il s'agit d'une erreur matérielle de l'emprise de l'ER qui ne correspond pas à la réalité, les limites du nouvel emplacement correspondent à l'état réel, sans modification de la surface. Cet emplacement réservé permet la sortie du parc public précédent sur la rue J.B. Torrillon et vient ouvrir l'espace vert public traversant de la rue J.B. Torrillon jusqu'à l'avenue Franklin Roosevelt.

5 - Modifications apportées aux servitudes.

- Remparts de Monferrand, inscription au titre des MH et périmètre de protection,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

La nouvelle partie des remparts de Montferrand, dégagée et restaurée fait l'objet d'une mise en valeur par des aménagements environnementaux de qualité. Ces portions de remparts ne figuraient pas sur les servitudes du POS original qui sont ainsi mises à jour avec leur périmètre de protection. La mise à jour des servitudes d'utilité publiques du POS, ainsi que la rectification du périmètre de protection général des remparts sont nécessaires pour la mise en cohérence des documents.

- Sanctuaire de Tremonteix, inscription au titre des MH et périmètre de protection,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

Le Sanctuaire de Tremonteix, nouvellement inscrit aux MH, ne pouvait figurer dans les servitudes du POS de Clermont, ce qui justifie la mise à jour des servitudes avec le report de son périmètre de protection.

- Grand séminaire Richelieu, inscription au titre des MH et périmètre de protection,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

Le Grand Séminaire Richelieu, nouvellement inscrit aux MH, ne pouvait figurer dans les servitudes du POS de Clermont, ce qui justifie la mise à jour des servitudes avec le report de son périmètre de protection.

6 - Extension du Périmètre de DPU et de prise en compte d'opérations d'aménagement,

Extension du Périmètre du DPU Renforcé

Le DPU, ou Droit de Prémption Urbain, permet à la commune d'acquérir des terrains au prix du marché lors de ventes effectives. Dans le cadre de ces périmètres définis au POS, les ventes sont signalées à la ville, et celle-ci fait ou ne fait pas jouer son droit de prémption au moment de la vente. Ceci permet à la municipalité de réaliser des améliorations dans des quartiers constitués par des acquisitions en « douceur » en saisissant les opportunités qui l'intéresse.

– Extension du DPU Renforcé à Cataroux,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

Le quartier de Cataroux est constitué de parcelles et de constructions hétérogènes dans un secteur clef de l'évolution urbaine, c'est-à-dire entre les rues Buffon, de Chantemerle, l'avenue Barbier Daubrée et l'entrée des usines de Cataroux dont les terrains vont être libérées à l'urbanisation à plus ou moins long terme. Quelques emplacements sont essentiels à la réussite des grands projets futurs. Seule l'application du DPU est assez souple pour répondre à ces besoins.

– Extension du DPU Renforcé au Château des Vergnes,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

Le quartier du Château des Vergnes est en pleine mutation avec les travaux de la prolongation de la ligne de tramway n°1. Les travaux de voirie induisent des travaux annexes de plantation et d'embellissement et des points de détail seront résolus par des

Enquête Publique relative à la modification n°13 du POS de Clermont Ferrand

acquisitions ponctuelles. Cette incidence sur la qualité de vie des habitants et leur relation avec le Centre-Ville va tirer ce quartier de son isolement et de sa léthargie. Elle va lui donner un essor important et faciliter ainsi son intégration. C'est pourquoi cette extension du DPU dans ce secteur me paraît essentielle.

– Extension du DPU Renforcé au quartier des Salins,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

La dernière mutation qu'a connu ce quartier proche du centre-ville date des années 60-70, à l'époque où ont été construits les immeubles autour de la place Gambetta et en partie Nord de la rue des Salins et de la rue Drelon. Le reste du secteur concerné par l'extension du DPU est constitué de constructions denses sur de petites parcelles possédant encore de nombreux jardins, surtout dans la partie centrale. La connaissance des mutations est primordiale pour anticiper l'évolution de ce quartier vers la densification.

– Extension du DPU Renforcé au quartier de La Fontaine du Bac,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

Cette modification de DPU concerne l'extrémité Sud de ce quartier traversé par la ligne n°1 du tramway. Cette pointe est constituée par des terrains libres, des terrains de sport, des activités diverses et des résidences sur de grands terrains limités par l'Avenue de la Margeride et la rue de la Gantière. Elle devrait se densifier dans les prochaines années et le DPU est le moyen le plus adapté pour suivre de près son évolution.

La prise en compte du Périmètre d'opération d'aménagement.

La procédure de prise en compte du Périmètre d'opérations d'aménagement oblige un constructeur ayant un projet dans ce périmètre à intégrer son projet à un schéma d'orientation approuvé par la ville. La ville détermine les grandes options choisies sur un quartier ou sur un secteur de quartier.

– Prise en compte d'un périmètre d'opérations d'aménagement à Cataroux,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

Le quartier de Cataroux est la partie amont de l'aménagement prévu de la Tiretaine et son emplacement clef. Dans ce secteur, se trouve la Tiretaine canalisée faisant l'objet d'une étude particulière de requalification en « coulée verte et bleue » que seule une maîtrise foncière pourra assurer. Ce grand projet d'amélioration de l'environnement et du cadre de vie de la ville est le grand projet des 10 à 15 ans à venir. Tout projet sur ce secteur qui pourrait interférer doit être connu suffisamment tôt pour éviter les blocages.

– Prise en compte d'un périmètre d'opérations d'aménagement au Château des Vergnes,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

L'avenir de ce quartier se joue en ce moment avec l'extension de la ligne de tramway. Les quelques projets d'aménagement locaux qui restent à réaliser, doivent être connus assez tôt pour ne pas interférer sur le projet en cours.

– Prise en compte d'un périmètre d'opérations d'aménagement aux Salins,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

Ce quartier, proche des « Carrés Jaude » nouvellement construits, rassemble activités diverses, commerces de quartier, commerces de proximité, services divers et résidences. Ce qui fait le charme et la qualité de vie de ce quartier, la mixité de toutes ces activités et des résidences ne pourra être maintenu que par des opérations d'ensembles coordonnées par des idées directrices initiées par la ville.

– Prise en compte d'un périmètre d'opérations d'aménagement à la Fontaine du Bac,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

Ce quartier bénéficie d'un emplacement stratégique à proximité immédiate du Campus Universitaire des Cézeaux et des centres commerciaux. Le manque de résidences d'étudiants devrait lui être bénéfique. C'est pourquoi tout projet envisagé doit pouvoir s'inscrire dans un programme plus vaste approuvé par la ville.

– Prise en compte d'un périmètre d'opérations d'aménagement à l'Îlot Bouillet,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

Cet îlot, dernière tranche d'aménagement restant au Nord de l'Avenue de la

République jouxtant la Place Turgot, est destiné à résorber les derniers logements insalubres du quartier. Avec le développement de la liaison « entre les deux villes », il ne restait que cet îlot à reprendre pour finir d'améliorer l'aspect du quartier, lui donner une cohérence et changer complètement son ambiance et son insertion.

– Prise en compte d'un périmètre d'opérations d'aménagement à La Sarre,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

Cet ensemble compris entre le boulevard Gustave Flaubert, la rue des Courtiaux et l'allée du Pont de la Sarre est constitué de parcelles partiellement construites difficilement urbanisables. En effet, nombre d'entre elles sont longues et étroites, et beaucoup sont enclavées. Seules des opérations de groupement de parcelles, communales ou privées permettent organiser la construction et la densification du quartier.

– Prise en compte d'un périmètre d'opérations d'aménagement à Estaing,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

Ce quartier est en pleine mutation, il est situé de part et d'autre des lignes de Chemin de fer qui le séparent en deux. Il accueille l'Hôpital d'Estaing, qui remplace l'Hôtel Dieu, son parking et sa chaufferie. Il attend l'Ecole Dentaire et l'Ecole supérieure de Commerce. Il se compose d'éléments très disparates ; terrains vagues, entrepôts, ateliers, stades et terrains de sports, logements individuels et collectifs, commerces et services de quartier avec une façade sur l'avenue de la République. La seule façon d'ordonner et de donner une cohérence à ce quartier est de mettre en place une ou des opérations d'ensemble.

– Prise en compte d'un périmètre d'opérations d'aménagement à Oradou - Lafayette,

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

Ce secteur est compris entre la rue de l'Oradou au Nord, et le boulevard Lafayette au Sud à quelques pas à l'Est de la rue Fernand Raynaud. Il est constitué de terrains partiellement occupés par des constructions avec un îlot central enclavé qui justifie un aménagement d'ensemble. En effet, c'est la seule mesure règlementaire qui permet de résoudre ce problème et de desservir l'intérieur de l'îlot.

– Extension du périmètre de Prise en compte du Patrimoine archéologique.

Avis favorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

Ce document couvre tout le territoire de la commune et détermine six zones de « sensibilité différentes ». La réglementation qui gère le patrimoine archéologique étant indépendante et couvrant l'ensemble du territoire national s'impose à tous, la commune ne fait que préciser quels sont les secteurs contenant à priori le plus d'éléments, donc qui seront le plus impactés par les sondages préventifs.

– Extension du périmètre de Prise en compte de la Loi d'Engagement National pour le Logement.

Avis défavorable du commissaire enquêteur pour les raisons suivantes ;

Cette proposition est destinée à s'appliquer au secteur de l'Hôtel Dieu et concerne les opérations de plus de 60 logements. Le programme de cette opération étant inconnu, et les emplacements réservés par la communes, promenade Est Ouest (ER n° 342), prolongement de la rue (ER n° 343) et parc public (ER n° 341) redécoupent le quartier en trois entités différentes. Considérant que la majorité des bâtiments composant ce quartier est inscrit aux MH et que leur architecture se prête plutôt à l'accueil de bureaux et d'activités (vente, expositions, accueil de publics pour manifestations diverses). Considérant que chacune de ces entités aura du mal à compter plus de 60 logements chacune, étant donné la mixité des utilisations précitées, cette extension de périmètre est inutile, d'autant que cette loi ne s'applique pas au POS (voir avis de la Préfecture).

J'émetts un avis favorable au projet de Modification n°13 du Plan d'Occupation des Sols de la ville de Clermont Ferrand.

Fait le 12 05 2013

Pour valoir ce que de droit,



Le Commissaire Enquêteur ; Alain MAFFET