

E12000280/63

POS de CLERMONT FERRAND, Modification n° 13

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

Commune de CLERMONT FERRAND

Enquête publique

réalisée du 22 Fevrier au 25 Mars 2013

portant sur l'enquête publique ayant pour objet le projet de la modification n°13

du PLAN d'OCCUPATION des SOLS

de la commune de Clermont - Ferrand

CONCLUSIONS d'ENQUÊTE

Références :

- Décision N° E12000280/63 du 17 12 2012 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Clermont Ferrand désignant Monsieur Alain MAFFET, Architecte Urbaniste, en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire et de Monsieur Gerard DUBOT en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant pour conduire l'enquête publique ayant pour objet le projet de Modification n°13 du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la Commune de Clermont-Ferrand
- Arrêté du Maire d'Ouverture d'Enquête Publique du 10 Janvier 2013, remplacé par l'Arrêté du Maire du 1° Février 2013 pour le projet de Modification n° 13 du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Clermont Ferrand. ; Serge GODARD, Maire de Clermont Ferrand.
- Rapport d'Enquête Publique du 15 Avril 2013 de Monsieur le Commissaire-Enquêteur.

A l'issue de
l'enquêtes publique
réalisées du 22 Février 2013 au 25 Mars 2013 inclus

Portant sur l'enquête publique du projet de Modification n°13 du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Clermont Ferrand.

En application du code de l'Environnement, du code de l'Urbanisme et de la loi SRU du 13 Décembre 2000.

OBJET DE L'ENQUÊTE

Cette enquête a pour objet la mise en œuvre de la procédure de modification , pour sans attendre l'approbation de PLU (Plan Local d'Urbanisme, permettre à certains projets d'aménagement et de construction essentiels au développement de la ville de Clermont Ferrand de voir le jour.

DEROULEMENT de l'ENQUÊTE

La durée de l'enquête publique étant prévue à l'origine de date à date (+1 jour) a été modifiée, le mois de février ne comptant que 28 jours, ceci afin de se rapprocher de la durée normale des autres mois de l'année. C'est ainsi qu'à la demande du Commissaire Enquêteur, Monsieur le Maire a pris un arrêté donnant 32 jours à l'Enquête publique (du 22 Février, au 25 Mars 2013 inclus), le 25 Mars étant un lundi.

Plusieurs réunions préparatoires ont été nécessaires compte tenu du nombre de points à aborder et de la complexité des relations entre la commune et le propriétaire du point 5 du projet de modification n°13 du POS, à savoir l'emplacement de l'Hôtel Dieu (environ 4.5 ha du centre ville).

27/12/2012, première réunion préparatoire avec Monsieur CHEVALIER (directeur adjoint à l'Urbanisme) et Madame MICHOUX (chargée d'étude d'Urbanisme).

Exposé de l'Historique des Modifications n° 13 du POS et présentation des différents points, emplacements réservés, modifications partielles de règlement, adaptations au développement du tramway, ...les contraintes. Modifications en discussion à la mairie attente d'un complément d'information.

24 01 2013, deuxième réunion préparatoire avec Monsieur BERNOUIN (directeur de l'Urbanisme) et Madame MICHOUX (chargée d'étude d'Urbanisme).

Historique du secteur de l'Hôtel Dieu, son contenu et ses contraintes.

19 02 2013, troisième réunion préparatoire avec Madame MICHOUX (chargée d'étude d'Urbanisme) pour la mise en place des pièces administratives, signature du registre et présentation du dossier d'Enquête publique.

Monsieur le Commissaire Enquêteur demande à Nathalie Michoux s'il y a la possibilité de présenter une carte des différents emplacements des points de la modification n°13 du POS de Clermont Ferrand pour faciliter la compréhension de cette modification surtout vis-à-vis du public. (Document annexé au dossier d'Enquête Publique).

Réunions de clôture

25 03 2013, en présence de Mr TURLAN Thierry directeur général adjoint des services, de Mr BERNOUIN Patrice, directeur de l'urbanisme et Mme MICHOUX Nathalie (chargée d'étude d'Urbanisme).

Fermeture officielle de l'Enquête publique et réception des derniers avis.

La Publicité, l'ouverture au public et les permanences,

Comme prévu par la législation, la publicité a été faite dans différents journaux de la région ; La Montagne, annonces classées du 6 Février 2013 ; L'Annonceur Légal n° 3422 du 7 Février 2013 ; et le Semeur Hebdo du 8 Février 2013.

Simultanément la municipalité a procédé à un Affichage public sur le site internet et sur les panneaux d'affichage de la ville de Clermont- Ferrand.

Une semaine après le début de l'Enquête publique, la 2° mesure de publicité a été publiée dans différents journaux de la région ; la Montagne du 27 Février 2013, l'Annonceur Légal du 28 février 2013, et le Semeur Hebdo du 1° Mars 2013.

Les documents relatifs à l'enquête publique étaient mis à la disposition du public sous forme classique dans les bureaux du service d'Urbanisme de la ville Avenue du Limousin de 9 H00 à 17H45 du 22 Février au 28 Mars inclus et consultable en continu sur le site internet de la ville en format Pdf.

Durant la période d'ouverture de l'Enquête publique, les observations pouvaient être faites en ligne directement par le site internet de la ville (2 observations).

Un pointage des visiteurs a été effectué par le service d'accueil pour avoir une idée un peu plus précise sur le nombre de personnes ayant effectivement été intéressées par l'examen des documents et qui n'ont pas laissé de note sur le registre d'Enquête. *(environ 70 visites pour 21 observations)*

Durant cette période les permanences du Commissaire Enquêteur ont été assurées les ;

Judi 28 février de 14 H00 à 17 H45

Lundi 11 mars de 14 H00 à 17 H45

Vendredi 22 mars de 14 H00 à 17 H45, de plus, le Commissaire Enquêteur est venu clôturer l'Enquête Publique le lundi 25 mars de 16 H45 à 17 H45.

De plus, les médias locaux, journaux, radio et télévision régionale (FR3) ont abondamment traité le sujet de l'Enquête Publique avec comme point de fixation le « différent » entre la ville et le CHU à propos des terrains de l'Hôtel Dieu, 4.5 ha environ au centre ville.

Les Visites du terrain

Deux visites du terrain ont été effectuées par le Commissaire Enquêteur, l'une seul sur le territoire de la commune affecté par le POS, l'autre accompagné des représentants des propriétaires du CHU sur le site même de l'Hôtel Dieu. La première était destinée à situer les différentes modifications du POS pour les situer avec le public, l'autre destinée à mieux comprendre les enjeux des différentes parties. (voir PV de synthèse).

LISTE DES PIÈCES

Registre d'Enquête

Registre d'Enquête relatif au Projet de 13° modification du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Clermont Ferrand, avec les observations du public sur 15 feuillets fixes numérotés de 1 à 14 auxquels ont été agrafés les feuillets mobiles numérotés de 15 à 20 ; un feuillet fixe de clôture (numéro 15) auquel a été agrafé deux feuillets mobiles (numérotés 16 et 17 sur une seule face) comportant la liste des observations reçues sous forme de lettres ou de notes écrites.

Les observations rapportées directement en main propre à l'enquête publiques sont numérotées de 1 à 21, surlignées en rouge ; les autres documents sont numérotés de 1 à 23 et surlignés en vert.

Dossier d'Enquête comprenant

Un extrait cadastral de l'ensemble de la commune avec le report des différents points portés par le projet de modification du POS,

- 1 Notice de présentation
- 2 Rapport de présentation,
- 3 Emplacements réservés modifiés
- 4 Documents graphiques modifiés
- 5 Règlement modifié,
- 6 Arrêté de mise à Enquête Publique
- 7 Publicité et insertion presse

Autres documents d'information

Revue Demain Clermont Ferrand ; Hôtel Dieu 250 ans d'histoire et de combat pour la vie,

Coupures du journal La montagne (voir PV de synthèse), avec ;
Les souterrains, c'est aussi du patrimoine, lundi 8 avril 2013.

EXAMEN des OBSERVATIONS

Voir pièce annexe ; Listing des observations

Regroupement des observations par thèmes

1 Observations hors sujet, ne portant pas sur le dossier présenté ou trop générales traduisant le plus souvent une certaine hostilité vis-à-vis de la Mairie.

Nom	OBSERVATION	Emplacement
J. Jamot et Mme P. Chirent	(vert 1) ne concerne pas la modification du POS	Vallières
P. Rechagreux	Réservations reviennent à payer la moitié du site	Hôtel Dieu
R. Dufour	Revanche de la Mairie vis-à-vis du CHU, défavorable à la modification	Hôtel Dieu
J.P. Maurice	La Mairie fabrique un document de circonstance	
A. Jaouen	On change les règles du jeu	
Mme L Paturel	Les décisions de la ville pénalisent le CHU et le promoteur privé	Hôtel Dieu
Mme M.F. Besse	Soutient l'avis de Clermont Centre, pensez à nos enfants....et faites travailler vos neurones	Hôtel Dieu
Anonyme	Défavorable au changement des règles du jeu	Hôtel Dieu
Mme S. Morel et Q Lontrade	(vert 19) Avis défavorable à la décision de la ville de modifier le POS	
Mme E. Dufau	Critique générale de la ville par rapport aux espaces verts (exemple de la suppression au profit d'un parking au Service des Eaux) et critique du choix de l'accueil rue du Limousin pour l'accès à l'Enquête Publique (loin du tram) Défavorable aux modifications apportées à l'Hôtel Dieu	

En général, ces personnes sont hostiles à la décision de la ville de changer les modalités d'utilisation de ce quartier.

2 Observations d'ordre général sur les rapports ville-habitants

Nom	OBSERVATION	Emplacement
La Montagne	Demande d'information sur l'Enquête Publique	
Ass Groupe Ecologique et Social	Souhaite que la consultation des habitants soit renforcée	
4 Mme et Mr G. Dauphin	Militent pour le rapprochement des points de vue de la Ville et du CHU	Hôtel Dieu

Souhais pour une meilleure concertation entre la ville et ses citoyens.

3 Observations sur un emplacement particulier, ou sur un point de règlement

Nom	OBSERVATION	Emplacement
Mme et Mr Bussière	Demande de renseignements sur le quartier Ste Alyre et les projets de la ville en rapport avec les propriétés Michelin	St Alyre
Mme Couedera	Demande de renseignement concernant le règlement	Rue E Gilbert
Mr Vernet	Demande de renseignement concernant le règlement	
6 P. Lambert	Favorable à l'aménagement d'un espace public à Ste Marie,	Emplacement 13
C. Saigne	Demande de renseignement sur les bassins de rétention	Gestion eaux
12 C. SAigne	Quid du bassin d'orage de la place du 1 ^{er} Mai (1980) Eco Quartier de Trémonteix modifié par le résultat des fouilles archéologiques	Gestion eaux Gestion eaux
SAS Collonge et Etoile Immobilier	Cette société vient d'acquérir le restant du quartier rue Ramond, rue Eugène Gilbert et rue Bonnabaud et envisage la création d'un parking silo greffé sur celui de l'Hôtel.	Emplacement 10
7 Archi 3A	Signale une erreur dans le règlement d'urbanisme, articles Nai10 (hauteur des constructions) et Nai13 (plantations)	ZAC de Claveloux

La plupart de ces observations peuvent être prises en compte lors des dépôts de permis de construire, sauf la dernière signalant une erreur..

4 Les Caves et l'intérêt qu'elles suscitent auprès des scientifiques de la région.

Nom	OBSERVATION	Emplacement
ACAVIC ; J.P. Couturié	(vert 2) Protection du patrimoine souterrain ; dépôt d'un dossier sur les caves de Clermont avec le plan des caves au Sud Ouest de la butte	Hôtel Dieu
5 ACAVIC ; courriel de J.P. Couturié	Dossier complémentaire au précédent envoyé par courriel	Hôtel Dieu
8 ACAVIC ; Mme J. Bourdet Présidente	Souhaite la prise en considération de la protection des caves, par le positionnement des engins de chantier, la limitation des constructions. L'association souhaiterait une promotion du tourisme souterrain	Hôtel Dieu
14 ACAVIC Mme L. Rauch	Dossier pour la protection des souterrains de l'Hôtel Dieu ; intérêt géologique, architectural, culturel et touristique	Hôtel Dieu
R. Ribeyre, personnel de direction honoraire de l'Education N	Patrimoine souterrain des caves de l'Hôtel Dieu à inscrire au patrimoine local de la ville et à sauvegarder.	Hôtel Dieu
A Maumelat Ribeyre enseignant chercheur Vet Agro Sup	Patrimoine souterrain de la ville à mettre en valeur et à mettre en scène par thèmes (géologie, matériaux, architecture, utilisation, etc.) sous forme d'expositions, de conférences et de visites.	Hôtel Dieu
6 P. Lambert	Favorable aux propositions avancées par la ville, en y ajoutant la protection des caves	Hôtel Dieu
13.....CSRPN C.Amblard	Site géologique des caves référencé n°AUV0092 des sites géologiques remarquables d'Auvergne	Hôtel Dieu

Les caves de Clermont cachent un patrimoine important au regard des habitants ne connaissant que la surface de la ville. Le secteur de l'Hôtel Dieu n'en comporte qu'une partie réduite répertoriée dans la partie ouest ; on peut s'attendre à en trouver d'autres dans la partie Est du côté de l'avenue Vercingétorix.

Comme le souligne l'ACAVIC et les différents scientifiques y ayant eu accès, leur intérêt est géologique, architectural, culturel et touristique. Personnellement, comme architecte, j'ai eu l'occasion d'en visiter des parties plus impressionnantes, notamment autour de la Cathédrale (une salle gothique, entrée rue Fléchier, dans des bâtiments communaux), et sous la rue Georges Clemenceau quand un de mes amis possédait la crèmerie rue Saint Esprit et qu'il y faisait « mûrir » ses fromages.

5 Observations sur le secteur de l'Hôtel Dieu, point 5 du projet de modification du POS

Nom	OBSERVATION	Emplacement
Union de Clermont Quartier Centre	Favorable à la modification de limitation de surface de plancher constructible, dans le cadre d'une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) et à l'ouverture au public de l'espace boisé autour de la « polyclinique »	Hôtel Dieu
Mme M.F. Besse	Soutient l'avis de Clermont Centre, pensez à nos enfants....et faites travailler vos neurones	Hôtel Dieu
C Serpin	Favorable à la limitation de SHON à 55 000 m2, ; espaces verts à ouvrir au public ; soutient la demande de l'Ascot ; et aménagement du site sous forme d'AVAP ; plus points 13 et 17 des modifications.	Hôtel Dieu
Mr Vignaud	Favorable à la limitation en nombre et en hauteur des constructions, et à la création d'un espace vert	Hôtel Dieu
ASCOT ; J.C. Gras	Demande extension du musée Bargoin sur une aile de l'Hôtel Dieu	Hôtel Dieu
F. Couzon	(vert 5) Réflexion générale sur le devenir du quartier comme « balcon de Gergovie »	Hôtel Dieu
C. Saigne	Demande d'explications sur l'Hôtel Dieu	
12 C. SAigne	Suggestions pour utiliser ce secteur	Hôtel Dieu
1 Recteur d'Académie	Confirmation de la construction du Learning Center	ER Hôtel Dieu
18 Clermont Communauté, O . Bianchi	Dimensions souhaitées pour le réservation de la nouvelle BCM, soit 3 300 m2 au sol minimum (60 m de long et 55 m de large), 12 000 m2 de SHON et 22 m de hauteur	ER n° 345, Hôtel Dieu
9 Comité St Alyre, CVL Jaude Fontgieve Mme A Caremier	Propose l'implantation d'activités, favorable aux espaces verts proposés par la ville ;	Hôtel Dieu
6 P. Lambert	Favorable aux propositions avancées par la ville, en y ajoutant la protection des caves	Hôtel Dieu
10 Union des Comités de Quartier de CFd et de son agglomération	Milite pour une AVAP sur ce secteur. Favorable aux décisions de la Mairie, limitation de SHON et de hauteur, ouverture totale des espaces verts au public. Défavorable à l'extension de la « polyclinique ».	Hôtel Dieu

Nom	OBSERVATION	Emplacement
15 J.P. Brenas groupe URC	Evoque les dispositions favorables à l'aménageur prises par la ville dans ce secteur et propose le transfert des bibliothèques vers Kessler Rabanesse	Hôtel Dieu
19 groupe URC, J.P. Brenas	Document complémentaire à l'Hôtel Dieu ; Kessler Rabanesse, historique de la ZAC	Hôtel Dieu
20 STAP, l'ABF J. Auger,	Plan du site donnant les bâtiments protégés inscrits	Hôtel Dieu
11 Courriel de la SCI Hôtel Dieu	Rappel de l'historique des relations CHU Ville Incidences des modifications du POS (réduction de constructibilité et superficie des emplacements réservés) sans justification mettent en péril l'aménagement du site	Hôtel Dieu
17 SCI Hôtel Dieu	Document identique au courriel, faisant double emploi, mêmes observations, même conclusion	Hôtel Dieu, voir 11
2 Pr A.Veyre Conseil de surveillance CHU	Motion d'appuis du CS au CHU pour la promesse de vente de l'Hôtel Dieu permettant d'effectuer les travaux de désamiantage de l'Hôpital R Quillot	Hôtel Dieu
3 Maître A Riquier conseil Juridique du CHU	Observation provisoire, en vue de la rencontre avec le Commissaire Enquêteur ; procédure utilisée par la ville pas adéquate, conteste la modification au profit d'une révision ou du PLU ; modification ne semble pas compatible avec le Scot ; la modification fait apparaître des erreurs (réduction du droit à construire, emplacements réservés, limitation de hauteur à 22 m, rupture de traitement équitable avec le quartier environnant, et extension de la loi ELN) ; Demande le rejet de cette partie de modification.	Hôtel Dieu
21 Maître A. Riquier, conseil juridique du CHU	Observation provisoire, en vue de la rencontre avec le Commissaire Enquêteur ; document faisant double emploi, donné lors de la visite du site de l'hôtel Dieu le 12 Mars 2013	Hôtel Dieu, voir 3
16 Maître A. Riquier, conseil juridique du CHU	Observations définitives du CHU de Clermont Fd, reprise des éléments précédents avec rejet de la demande de modifications du POS portant sur cette partie de la commune.	Hôtel Dieu, voir 3

Nom	OBSERVATION	Emplacement
Maître A. Riquier, conseil juridique du CHU	(vert 20) Observations définitives du CHU de Clermont Fd relatives à la modification n°13 du POS	Hôtel Dieu
22 Copie de la promesse de vente, CHU	Contenu de le promesse de vente entre le CHU et la SCI Hôtel Dieu, donnant les conditions suspensives de la vente	Hôtel Dieu
23 Conseil de surveillance du CHU, Mme Veyre	Historique complet des consultations et des courriers échangés entre le CHU et la Mairie ; 30 liasses et feuilles	Hôtel Dieu

Le quartier de l'Hôtel Dieu est le point sensible et le point de cristallisation des idées et des oppositions de la population, ceci eu égard des réalisations récentes du « Carré Jaude » par rapport aux espaces verts qui restent au centre ville. Dans ce tableau ont été regroupées par nom les différentes interventions lors de l'Enquête Publique, ceci met en relief les éléments faisant doublon.

Dans l'ensemble, la population est favorable à un quartier ouvert au public, poumon vert du centre ville avec mise en valeur des bâtiments et des espaces verts existants. Plusieurs propositions évoquent la mise en place d'une AVAP (Aire de mise en Valeur du Patrimoine) pilotée par la ville pour aménager ce quartier et quelques idées son avancées quant à son utilisation, avec une forte proposition d'équipements publics de type musée.

Le CHU, propriétaire du quartier est un service public au même titre que la municipalité, la promesse de vente fait état des servitudes et des problèmes liés au sol et au sous-sol, la SCI Hôtel Dieu acquéreur privé a connaissance de ces éléments qui grèvent sa rentabilité potentielle, d'autant que les emplacements réservés limitent les superficies susceptibles de recevoir des bâtiments neufs.

Monsieur Brenas, Groupe URC, évoque les dispositions prises par la ville qui sont, selon ses dires, favorables à l'aménageur dans ce secteur et s'étonne que la ville, dans le cas présent, n'ai pas statué sur un dossier d'aménagement

Le dossier complémentaire fourni sur l'ancienne ZAC Kessler – Rabanesse confirme l'existence de terrains appartenant à la ville après abandon de la ZAC .Ce groupe demande le retour des bibliothèques dans ce secteur.

Lors de la visite du quartier de l'Hôtel Dieu le 12 mars 2013, étaient présentes les personnalités suivantes ;

Madame ROUGIER, Directrice du site Estaing
Monsieur Eric BLANC, Chargé de Mission ARS
Maître Alexandre RIQUIER, Avocat Conseil du CHU
Monsieur MEUNIER, Directeur Général du CHU

Trois documents ont été remis à cette occasion :

REMARQUES de Mr le Préfet

relatives au projet de la 13^e modification du POS de Clermont Ferrand

Prescriptions relatives aux eaux pluviales doivent être contenues dans le règlement,
La loi ENL ne s'applique plus aujourd'hui au POS.

Les incidences des modifications du POS sur l'environnement doivent faire
l'objet d'un article de complément au titre de l'article R 414-23 du code de l'Environnement

Site de l'Hôtel Dieu

Les ER destinés aux bibliothèques publiques ne peuvent être impliqués à la
commune, mais à leur destinataire définitif

Ce secteur est entièrement compris dans le champ de co visibilité des
monuments inscrits, l'accord de l'ABF est nécessaire, il peut fixer la hauteur des
constructions à une hauteur inférieure à 22 m. Ce site ne compte que des bâtiments inscrits
à l'inventaire des MH.

Les mises en compatibilité du POS avec
l'extension de la ligne A du tramway et l'élargissement de l'autoroute A71 ne modifient que
les annexes du POS par Arrêtés Préfectoraux de DUP.

Les périmètres de protection des
MH font parti des Servitudes d'Utilité Publique. Les périmètres de prise en
compte du patrimoine archéologiques sont indépendants du POS.

***Les observations de Monsieur le Préfet concernent les mises à jour et la compatibilité de la
modification du POS avec les documents législatifs en cours.***

EN CONCLUSION

Les observations de Monsieur le Préfet concernent les mises à jour et la compatibilité de la modification du POS avec les dispositifs législatifs en cours. En conséquence, elles doivent impérativement être prises en compte dans le document définitif

1 Observations hors sujet ; , ne portant pas sur le dossier présenté ou trop générales traduisant le plus souvent une certaine hostilité vis-à-vis de la Mairie.

Les observations hors sujet, ou trop générales ne peuvent être prises en compte.

En général, ces personnes sont hostiles à la décision de la ville de changer les modalités d'utilisation de ce quartier, leurs arguments sont plus du domaine de l'affectif que du domaine technique.

2 Observations d'ordre général sur les rapports ville-habitants

Souhaits pour une meilleure concertation entre la ville et ses citoyens ; ces observations traduisent un sentiment sur l'état de faiblesse du dialogue entre élus et électeurs. Elles vont dans le sens de la mission de conciliation que s'est donné Monsieur le Préfet entre le CHU et la Municipalité.

3 Observations sur un emplacement particulier, ou sur un point de règlement

Les demandes de renseignement ont reçu une réponse de la part du Commissaire Enquêteur.

Les autres observations peuvent être prises en compte lors des dépôts de permis de construire et auront une réponse à ce moment là.

L'erreur signalée dans le règlement de la ZAC de Claveloux peut-être aisément rectifiée.

4 Les Caves et l'intérêt qu'elles suscitent auprès des scientifiques de la région.

Les caves de Clermont cachent un patrimoine important au regard des habitants ne connaissant que la surface de la ville. Le secteur de l'Hôtel Dieu n'en comporte qu'une partie réduite répertoriée dans la partie ouest ; on peut s'attendre à en trouver d'autres dans la partie Est du côté de l'avenue Vercingétorix.

Comme le souligne l'ACAVIC et les différents scientifiques y ayant eu accès, leur intérêt est géologique, architectural, culturel et touristique. Personnellement, comme architecte, j'ai eu l'occasion d'en visiter des parties plus impressionnantes, notamment autour de la Cathédrale (une salle gothique, entrée rue Fléchier, dans des bâtiments communaux), et sous la rue Georges Clemenceau. Cet intérêt est indéniable et devrait faire l'objet d'un traitement au moins en partie touristique particulier au même titre que le vieux Montferrand

5 Observations sur le secteur de l'Hôtel Dieu, point 5 du projet de modification du POS

Le quartier de l'Hôtel Dieu est le point sensible et le point de cristallisation des idées et des oppositions de la population, ceci eu égard à des réalisations récentes comme le « Carré Jaude II ».

Dans l'ensemble, la population est favorable à un quartier ouvert au public, poumon vert du centre ville avec mise en valeur des bâtiments et des espaces verts existants.

Plusieurs propositions évoquent la mise en place d'une AVAP (Aire de mise en Valeur du Patrimoine) pilotée par la ville pour aménager ce quartier.

Quelques propositions son avancées quant à son utilisation, avec une demande d'équipements publics de type maison de retraite ou musée.

Etant donné que le CHU, soutenu par l'ARS, doit procéder à la cession du site de l'Hôtel Dieu pour financer la moitié du coût de reconstruction après désamiantage du site Gabriel Montpied, les conclusions définitives du Conseil juridique du CHU présentent les arguments suivants ;

1 Ce projet de modification relève du PLU en cours d'élaboration, ou au moins d'une révision du POS. Il est difficile d'apprécier s'il doit s'agir d'une modification ou d'une révision du POS ; en effet, 4.5 ha environ, sur la superficie de la commune de Clermont est une opération réduite, cependant son impact est plus important, surtout dans l'imaginaire des habitants.

2 Incompatibilité avec le SCOT du Grand Clermont, ceci reste à démontrer dans le cadre d'une procédure étant donné qu'il y a obligation de compatibilité entre le POS et le SCOT

3 Réduction du droit à construire, passage de 110 000m² de SHON potentielle(?) à 55 000 m² de SHON (la promesse de vente porte sur 69 000 m² de SHON)*, hauteur des constructions limitées à 22 m et application de la loi ENL. La réduction de superficie a donc déjà été prise en compte tant par le vendeur que par l'acquéreur de la Promesse de Vente, restent 19 000 m², soit environ 1/3. La hauteur limitée à 22 m, identique à celle des monuments inscrits, ne semble pas sous estimée du fait de l'intrication des terrains libres et des terrains construits. Quant à l'application de la loi ENL, elle est sans objet, puisque ne s'appliquant pas à la modification du POS.

Le CHU, propriétaire de l'Hôtel Dieu, dans sa promesse de vente fait état des servitudes et des problèmes liés au sol et au sous-sol.

D'une part la SCI Hôtel Dieu acquéreur privé a connaissance de ces éléments qui grèvent sa rentabilité potentielle. Les hauteurs limitées à 22 m sont des contraintes évidentes. Cependant, la vraie contrainte est celle de l'Architecte des Bâtiments de France qui ne donnera son avis que par rapport à un projet présenté sur ce terrain.

D'autre part, elle sait également que des emplacements réservés limitent les superficies susceptibles de recevoir des bâtiments neufs

Selon le groupe URC, la modification du POS telle qu'envisagé par la commune, facilite l'aménagement du site et donc ; est un point favorable pour l'aménageur, lui permettant de faire de notables économies.

Le dossier fourni complémentaire sur l'ancienne ZAC Kessler – Rabanesse confirme l'existence de terrains appartenant à la ville après abandon de la ZAC. Terrains qui devraient revenir dans le domaine communal dans quelques mois

Ce groupe demande le retour des bibliothèques dans ce secteur de « quartier latin ».

** Souligné par le commissaire enquêteur*

Le CHU, propriétaire de l'Hôtel Dieu est un service public au même titre que la municipalité Les arguments avancés tant par le CHU que par la Mairie sont recevables. La visite de l'Hôte Dieu effectuée en compagnie des représentants du CHU a permis au Commissaire Enquêteur de se faire une idée sur l'utilisation de l'Aile Sud avec la grande colonnade. C'est cette partie qui posera le plus grand problème d'utilisation étant donné sa configuration architecturale, la hauteur intérieure de 3 niveaux, soit 4 ou 5 actuels est difficilement utilisable sauf pour des volumes importants pouvant s'affranchir d'ouvertures directes sur l'extérieur (salles de spectacle, salle de bibliothèque ou de musée, voire un show room) un grand équipement public ou privé capable de recevoir de grands évènements.

Autant certains emplacements réservés sont un avantage pour le nouveau propriétaire de l'Hôtel Dieu, comme les ER n°342 et 343 qui permettent la desserte interne du quartier ; autant les autres peuvent affecter la rentabilité de leur opération. En l'absence de projet, on ne peut se prononcer sur un tel point. Les destinataires des ER n°345 et 346, l'Université et Clermont Communauté ont fait savoir officiellement leur intention de bénéficier de ces emplacements pour réaliser leurs équipements de lecture publique. Dans ce cadre particulier, il serait peut-être plus judicieux pour la Mairie, plutôt que d'acheter ces terrains au promoteur, d'échanger ces terrains, à capacité égale de construction, avec ceux de l'ancienne ZAC Kessler Rabanesse. En effet, il serait plus rapide, et moins coûteux pour tout le monde de réaliser ce genre d'opération plutôt que d'attendre la fin du PLU (compte tenu des municipales qui vont suspendre le processus de son étude), ou de tenter toute procédure qui prendrait du temps. Dans ces deux cas, il faut compter plus ou moins cinq ans.

En conséquence, le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable à la modification n°13 du POS de Clermont Ferrand, sous réserve de la prise en compte les observations de Monsieur le Préfet, et que le dossier soit complété au niveau des incidences sur l'environnement (Natura 2 000).

Remarques indicatives n'ayant aucune incidence sur le dossier
1 – Technique nouvelle ; la réception des remarques du public par courriel, justifierai l'ouverture d'un site spécifique de l'agglomération concernant les Enquêtes publiques. Chaque réponse pouvant se faire dans un cadre spécifique ouvert durant la durée de l'Enquête Publique qui lui est associée.
2 – Accessibilité ; Le choix de la rue du Limousin comme siège de l'Enquête Publique se justifie par le voisinage des services techniques, cependant son accès par les transports publics a été critiqué. Le Commissaire enquêteur pense que la Mairie Annexe de Montferrand remporterait le consensus des habitants, bus tram et parkings se situant à proximité. Ceci suppose une organisation minimale avec une personne formée à accueillir ce genre de manifestation.

Pour valoir ce que de droit le 15 Avril 2013.

Le Commissaire Enquêteur ; Alain MAFFET

