

CLERMONT-FERRAND - RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 5217-2 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 et suivants, L. 153-11, L. 153-14, L. 153-21, L. 153-23, L. 153-24, L. 153-34 et R.153-21 ;

Vu plus particulièrement l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme relatif à la Révision allégée des documents d'urbanisme ;

Vu le décret n°2017-1778 du 27 décembre 2017 portant création de la Métropole dénommée Clermont Auvergne Métropole ;

Vu la délibération de la commune de Clermont-Ferrand du 04 novembre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du Conseil de la métropole du 02 juillet 2021 prescrivant la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Clermont-Ferrand.

Conformément à l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme, la procédure de révision allégée n°1 du PLU de Clermont-Ferrand a été prescrite par délibération du Conseil métropolitain du 02 juillet 2021.

Cette procédure de révision allégée porte essentiellement sur la modification des périmètres des Espaces Boisés Classés (EBC) sur la « séquence Ouest » du site de l'Hôtel Dieu, pour permettre la réalisation des différents aménagements programmés tout en maintenant l'harmonie paysagère et patrimoniale du site.

Cet objectif se traduit par les évolutions suivantes au sein du PLU :

- Réajustement des EBC (Espaces Boisés Classés) avec la réalité du terrain et en cohérence avec l'aménagement paysager originel du parc de la Polyclinique et en cohérence avec les aménagements programmés ;
- Création de secteurs de « Patrimoine bâti à mettre en valeur » au niveau de la Polyclinique.

Les axes de composition qui ont guidé la conception du projet global d'aménagement de la « séquence Ouest » de l'Hôtel-Dieu mettent en valeur l'identité singulière du site dans le respect des objectifs du PLU :

- Promouvoir la **mixité d'usages** (création d'une résidence seniors, d'un équipement public, d'un restaurant et d'un immeuble d'habitations) ;
- **Affirmer le volet végétal** du projet (créer une respiration paysagère à proximité de la place de Jaude. Restituer des surfaces de pleine terre pour limiter l'imperméabilisation des sols, créer un support de biodiversité, conforter le dessin originel du site et le sanctuariser) ;
- Rénover et **mettre en valeur le patrimoine bâti** notamment la Polyclinique « Amadon ».

L'autorité environnementale a été saisie dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas. Dans son avis rendu le 14 mars 2022, celle-ci a précisé que le dossier n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Bilan de la concertation

Conformément à l'article L. 153-14 du Code de l'urbanisme, le dossier de révision allégée a fait l'objet d'une concertation dont l'ensemble des modalités définies dans la délibération du 02 juillet 2021 ont été effectuées :

- La mise à disposition du projet de révision allégée sur le site internet de la Métropole et de la Ville ;
- Un article dans le magazine « Demain Clermont » de mai 2022 ;
- Un article dans le journal « La Montagne » le 14 mai 2022 ;
- une réunion publique présentant le projet de Révision allégée qui s'est déroulée le 18 mai 2022.

A l'issue de la concertation, le projet de révision allégée n'a pas fait l'objet d'observation, remarque ou demande de modification de la part d'habitants ou d'associations.

Il est précisé :

- que le projet de révision allégée n°1 du PLU, arrêté en Conseil métropolitain fera l'objet avant enquête publique, d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme, et de toutes personnes publiques habilitées qui en auront fait la demande, conformément aux articles L. 132-13 du Code de l'urbanisme ;
- que les avis recueillis lors de l'examen conjoint ainsi que le compte-rendu seront joints au dossier pour mise à l'enquête publique ;
- que conformément aux dispositions de l'article L. 103-6 et suivants du Code de l'urbanisme, le dossier définitif du projet de révision allégée n°1 du PLU, tel que arrêté en Conseil métropolitain, sera tenu à la disposition du public au siège de Clermont Auvergne Métropole et en Mairie de Clermont-Ferrand ainsi que sur le site internet de la Métropole et de la Ville.

Compte tenu de ces éléments, il vous est proposé :

- d'acter le bilan de la concertation relative à la présente révision allégée n°1 du PLU de la commune de Clermont-Ferrand conformément à la délibération du 02 juillet 2021 ;
- d'arrêter le projet de révision allégée n°1 du PLU de Clermont-Ferrand tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- de soumettre pour avis le projet de révision allégée n°1 du PLU, lors d'un examen conjoint, conformément à l'article L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Conformément aux dispositions de l'article R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise à la Préfecture et fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de Clermont Auvergne Métropole et en Mairie de Clermont-Ferrand ainsi que d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.



PLU

Plan Local d'Urbanisme

APPROBATION DU PLU

Délibération du Conseil communautaire du
04/11/2016

MODIFICATIONS, REVISIONS...

- Modification simplifiée n°1 : 18/12/2020
- Révision allégée n°1 :

REVISION ALLEGEE N°1

NOTE DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	3
1.1. CONTEXTE DE LA REVISION ALLEE	3
1.2. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE	4
1.2.1. LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE	4
1.2.2. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	4
1.2.3. TABLEAU SYNOPTIQUE DE LA DEMARCHE DE REVISION ALLEE DU PLU	5
1.3. RAPPEL DU CONTENU DU PLU DE CLERMONT-FERRAND	6
1.3.1. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD	6
1.3.2. UN PLU COMPOSE DE 7 SECTEURS STRATEGIQUES	7
1.3.3. DES OAP STRATEGIQUES	7
2. PRESENTATION DE LA « SEQUENCE OUEST » DE L'HOTEL DIEU	8
2.1. LOCALISATION DU PROJET	8
2.2. DESCRIPTION DU PROJET	9
2.2.1. PRESENTATION DU PROJET DU « LOT CHARLES DE GAULLE »	10
2.2.2. PRESENTATION DU PROJET DE JARDIN DE LECTURE	11
2.2.3. PRESENTATION DU PROJET DE RESTAURATION ET D'EXTENSION DE LA POLYCLINIQUE EN UNE RESIDENCE SENIORS	13
2.3. CONTEXTE URBANISTIQUE ET TECHNIQUE	15
2.3.1. REGLEMENTS GRAPHIQUE ET ECRIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME	15
2.3.2. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	16
2.3.3. L'OAP DU SITE DE L'HOTEL-DIEU	17
3. IMPACTS DE LA REVISION ALLEE SUR LE PLU	18
3.1. EXPOSE DES MODIFICATIONS APORTEES ET JUSTIFICATIONS	18
3.2. LES PIECES MODIFIEES	23
3.2.1. REGLEMENT GRAPHIQUE	23
3.2.2. REGLEMENT ECRIT	25
3.2.3. LES OAP	26

1. PREAMBULE

1.1. Contexte de la révision allégée

Pour rappel, la commune de Clermont-Ferrand dispose d'un PLU approuvé le 4 novembre 2016 ; ce dernier a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 le 18 décembre 2020 dont l'objet était de corriger diverses erreurs matérielles du règlement écrit, d'adapter les emplacements réservés et de mettre à jour les annexes.

Aujourd'hui, Clermont Auvergne Métropole en étroite collaboration avec la commune souhaite, en lien avec le projet de valorisation du site de l'Hôtel-Dieu, modifier le périmètre des Espaces Boisés Classés (EBC) inscrits au PLU afin de permettre la réalisation des différents aménagements programmés, tout en veillant à maintenir l'harmonie paysagère et patrimoniale du site.

Pour cela, il est nécessaire de conduire une procédure de révision allégée (cf. articles L.153-34 et suivants du code de l'urbanisme) qui a été engagée par **délibération du Conseil Métropolitain en date du 2 juillet 2021**.

Sur un plan réglementaire, les modifications portent essentiellement sur l'ajustement du règlement graphique et de l'OAP du site de l'Hôtel-Dieu.

NB : Parallèlement, il convient de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) métropolitain est en cours d'élaboration. Les PLU communaux et documents d'urbanisme en tenant lieu continuent de s'appliquer jusqu'à approbation du PLUi. Ces documents, qui aujourd'hui sont établis à l'échelle communale, prendront dès la prochaine révision une nouvelle dimension intercommunale (PLUi) afin de proposer un projet d'aménagement et de développement global à l'échelle du territoire, respectueux des spécificités communales.

1.2. Rappel du contexte réglementaire

1.2.1. La procédure de révision allégée

La procédure de révision allégée peut être utilisée lorsque les évolutions à apporter au PLU ont uniquement pour objet la **réduction d'un espace boisé classé**, d'une zone agricole, d'une zone naturelle ou forestière..., **sans que les orientations du PADD ne soient remises en cause**.

■ Rappel de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide [...] de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ».

■ Rappel de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

[...]

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

1.2.2. L'évaluation environnementale

Les dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme précisent que les procédures d'évolution du PLU, notamment les révisions allégées, donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration, si les changements qu'elles prévoient sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

L'article R.104-11 du Code de l'urbanisme détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.

■ Article R.104-11 du Code de l'Urbanisme

« I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur révision :

- a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II. »

« II.- Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir

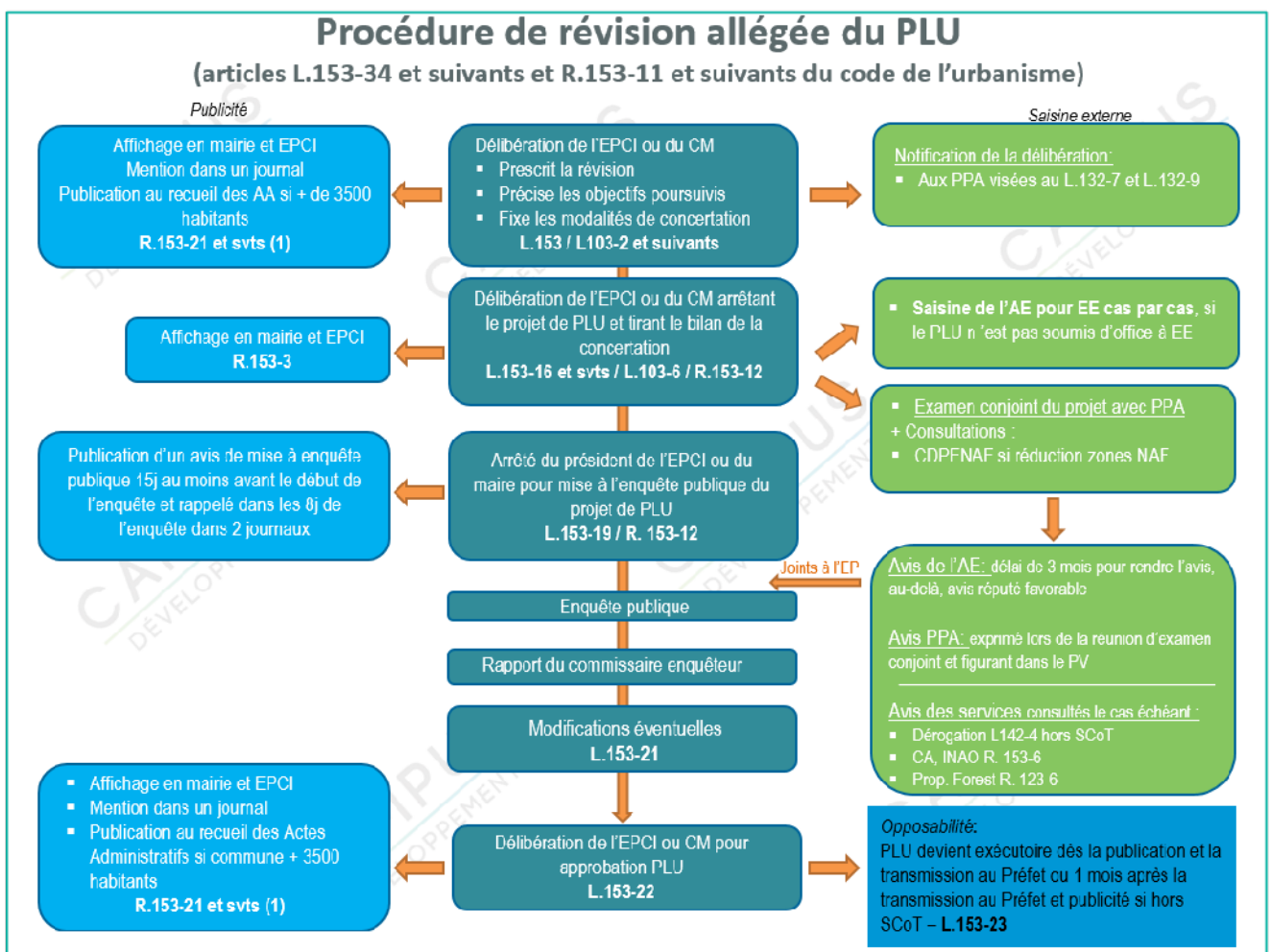
des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

- 1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

[...]»

L'emprise concernée par la révision allégée s'étend au total sur 1,4 ha (cf. partie 2. Présentation de la « séquence Ouest » de l'Hôtel-Dieu) pour une superficie communale de 4312,8 ha, soit 0,3 ‰ du territoire. In fine, au regard de la situation locale, **cette procédure de révision allégée fait l'objet d'un examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale.**

1.2.3. Tableau synoptique de la démarche de révision allégée du PLU



1.3. Rappel du contenu du PLU de Clermont-Ferrand

La ville a fait le choix d'un Plan Local d'Urbanisme de « Projet » en mettant l'environnement au centre de la réflexion c'est-à-dire que chaque projet doit respecter le règlement du PLU mais il doit être également la traduction de la philosophie et du projet porté par le PADD « *d'une ville nature, d'une ville créative, d'une ville pour tous, co-construite avec la nature, les forces vive et les habitants et résiliente car appréhendée comme un système* ».

1.3.1. Les grandes orientations du PADD

Cette ambition et ces objectifs se traduisent tout particulièrement dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) autour de 7 orientations :

— « **Un nouvel équilibre pour une nouvelle étape de croissance** » :

Permettre l'accueil de 15 000 nouveaux habitants, en préservant les espaces naturels et agricoles et en privilégiant toutes les mixités fonctionnelle, sociale comme générationnelle ;

— « **La ville des savoir-faire** » :

Favoriser les synergies notamment publics/privés et l'excellence économique, faire de l'agriculture urbaine et péri urbaine un support d'attractivité, soutenir les filières locales notamment l'ingénierie urbaine ;

— « **Un sol fertile pour la biodiversité et de nouveaux usages** » :

Mettre en œuvre les trames vertes et bleues en s'appuyant sur l'existant, tisser la ville avec la nature et développer les projets autour de la nature comme vecteur de lien social. Les enjeux de biodiversité et plus largement de nature en ville sont au cœur du projet porté par le PLU.

En effet le territoire clermontois présente un fort déficit de nature en ville et constitue par sa localisation entre Chaîne des Puys et Val d'Allier une rupture dans les continuités écologiques essentielles entre ces deux corridors Nord Sud. Pour le PLU la nature en ville est une nature porteuse de sens, de valeur, d'usages.

— « **L'existant comme ressource** » :

Revaloriser le potentiel architectural et paysager de la ville et s'appuyer sur cet atout dans les projets ;

— « **Un cycle stable, sain et performant pour des modes de vie durables** » :

Réduire les pollutions et les nuisances, les rejets pour le bien-être de tous et retrouver un nouvel équilibre entre la ville et la nature ;

— « **La mobilité comme mesure du territoire** » :

Repenser la mobilité à l'échelle du grand territoire, pour une nouvelle hiérarchisation des modes de déplacements et offrir aux clermontois la possibilité d'adopter des modes de vie plus durables via des aménagements adaptés.

— « **La métropole des proximités** » :

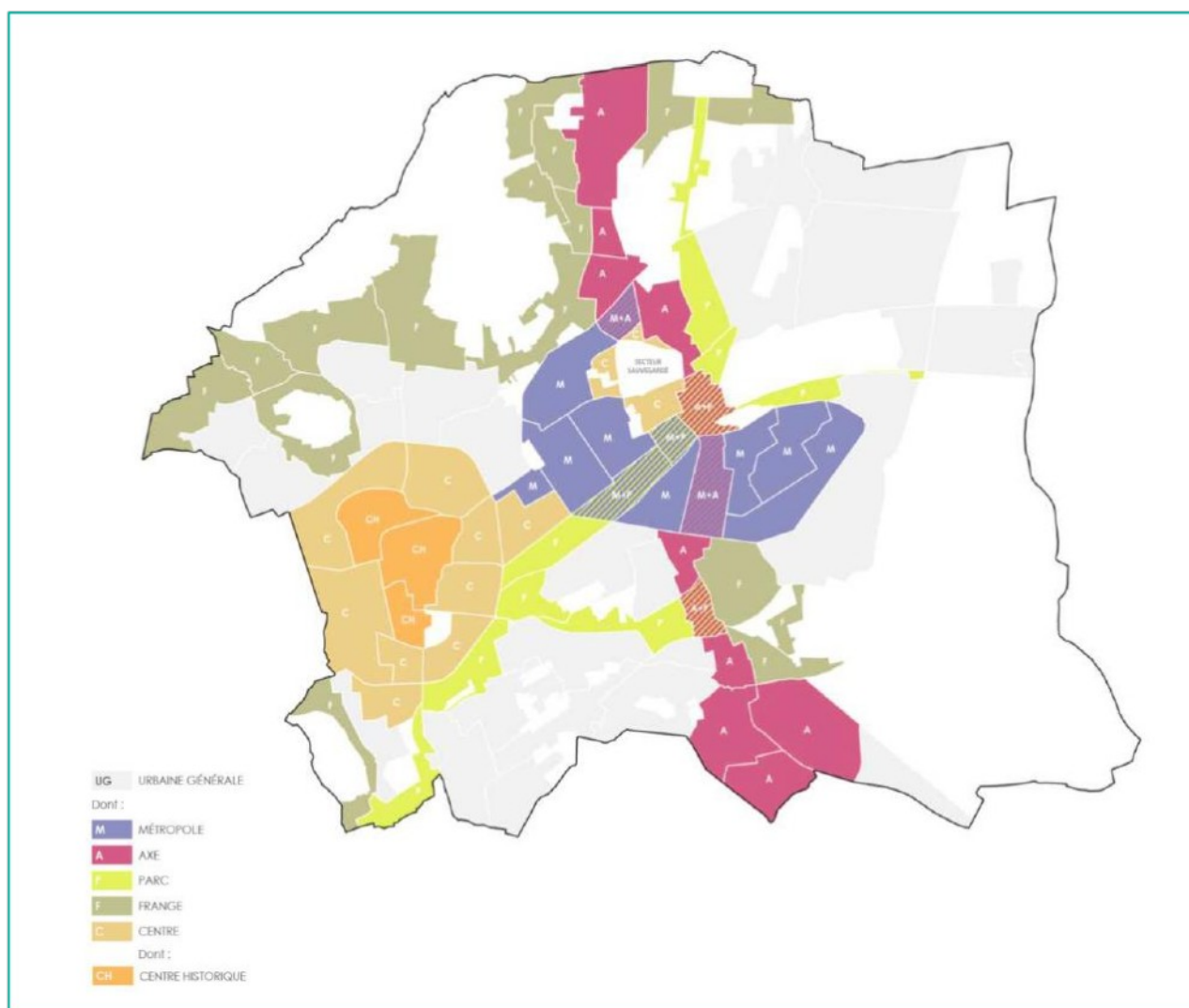
Offrir un panel complet d'équipements, de l'équipement métropolitain à l'équipement de proximité, et réinventer les lieux de la ville notamment pour favoriser le vivre ensemble.



1.3.2. Un PLU composé de 7 secteurs stratégiques

Parmi les innovations réglementaires du PLU, il convient de noter la présence de secteurs stratégiques qui retranscrivent une vision dynamique du territoire. Le plan des secteurs stratégiques donne plus que tout autre une vision du projet du territoire clermontois. Ces secteurs étant essentiels pour la mise en œuvre du projet de territoire, des règles spécifiques par rapport à la règle générale définie dans le règlement s'y appliquent.

Le PLU clermontois comprend 5 secteurs stratégiques.



Source : PADD du PLU

1.3.3. Des OAP stratégiques

A côté des orientations du PADD qui se placent volontairement sur un champ un peu conceptuel, le PLU met en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduction plus fine du projet porté par le PADD et qui s'articule sur des thématiques plus sectorielles.

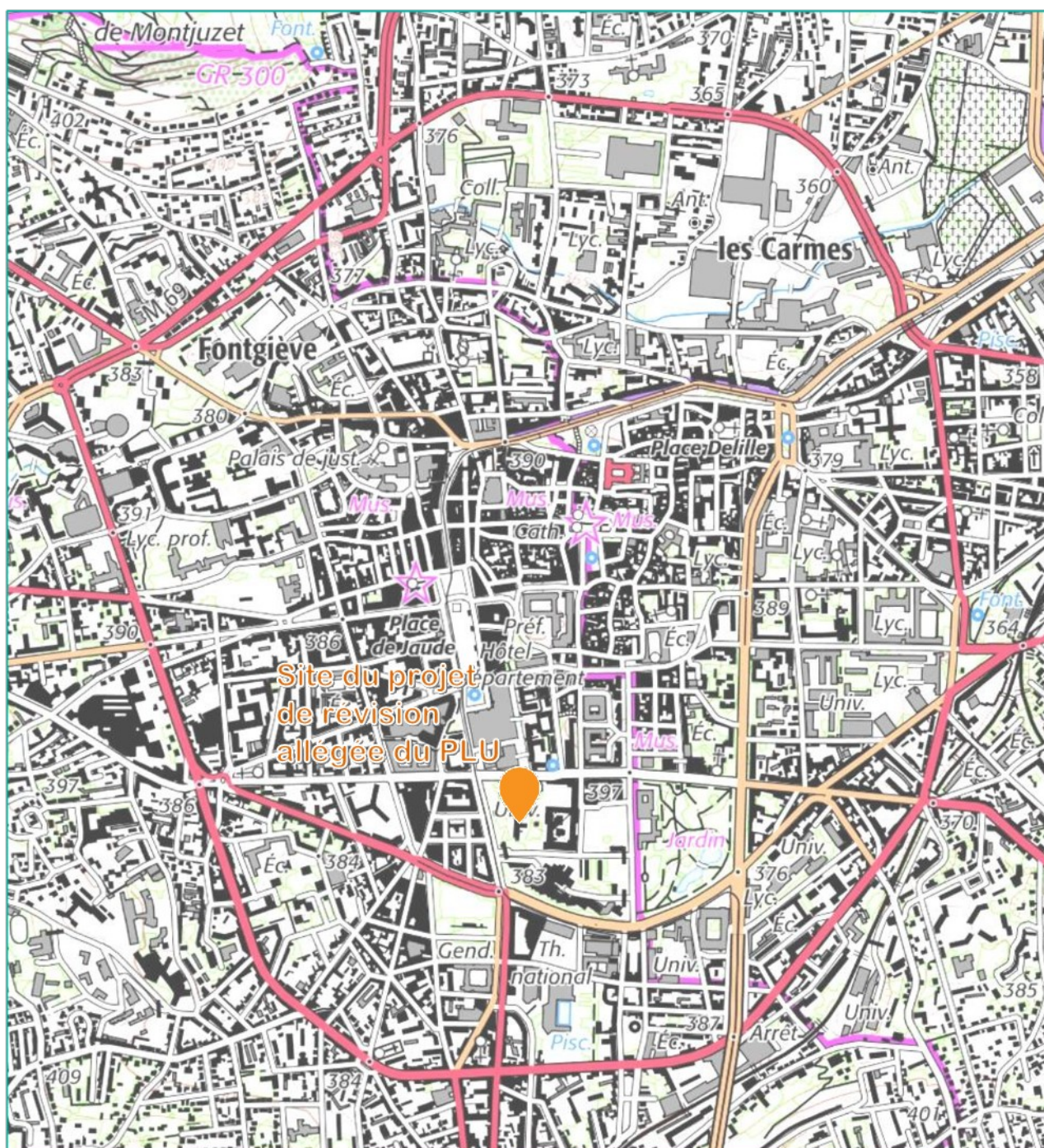
Ainsi, en écho aux secteurs stratégiques, le PLU identifie cinq orientations d'Aménagement et de Programmation stratégiques portant sur « Nature en ville et biodiversité », « quartiers métropolitains », « parcs linéaires et sentiers urbains », « infrastructures et entrées de ville » et « franges urbaines ».

2. PRESENTATION DE LA « SEQUENCE OUEST » DE L'HOTEL DIEU

2.1. Localisation du projet

Le projet de révision allégée du PLU porte sur une partie du site de l'Hôtel Dieu, vaste site ceinturé par les boulevards Charles de Gaulle, Léon Malfreyt, François Mitterrand, l'avenue Vercingétorix et les rues Lagarlaye et de Poterat.

L'emprise du projet correspond à la « séquence Ouest » du site de l'Hôtel Dieu représentant une superficie de 1,4 ha, localisée au Sud du centre historique de Clermont-Ferrand et à l'Est du Jardin Lecoq.



2.2. Description du projet

Depuis plusieurs années, le site de l'Hôtel-Dieu fait l'objet d'un projet de transformation urbaine majeur à l'échelle de la Métropole. Le projet présente en effet une dimension stratégique, car il s'agit d'un lieu historique et emblématique de la ville, auquel sont très attachés les habitants.

Le site se caractérise par son patrimoine architectural (plusieurs bâtiments sont inscrits au titre des Monuments historiques) et son patrimoine naturel, avec 6 364 m² d'Espaces Boisés Classés (EBC) ; le site (de 4,6 hectares) dispose d'un emplacement privilégié dans le centre-ville, à proximité de la place de Jaude et du jardin Lecoq.

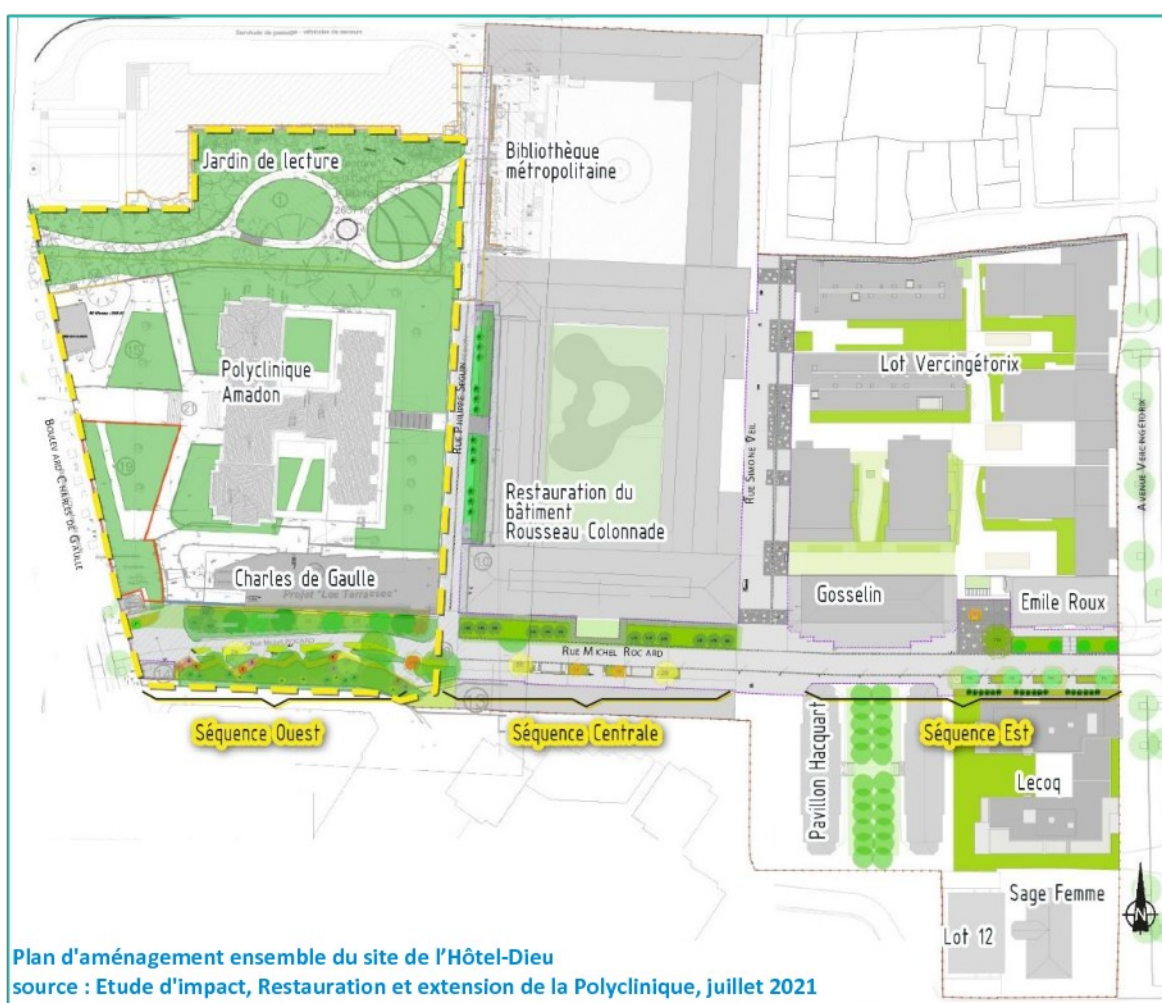
À termes, le futur quartier abritera environ 900 logements (du studio au T5), la Grande bibliothèque métropolitaine, des commerces, des résidences étudiantes, des résidences seniors, des bureaux, ...

Les projets au sein de l'Hôtel-Dieu sont portés par trois structures différentes :

- La restauration des bâtiments Rousseau Colonnade portée par **Histoire et Patrimoine Promotion** ;
- La bibliothèque métropolitaine et le Jardin de lecture par **Clermont Auvergne Métropole** ;
- Le reste des projets immobiliers par **SNC Hôtel-Dieu Clermont-Ferrand** (Bouygues Immobilier).

La révision allégée porte uniquement sur la « séquence Ouest » de la requalification du site de l'Hôtel-Dieu, qui intègre les projets suivants :

- **La création d'un programme immobilier à vocation d'habitat sur le lot « Charles de Gaulle » ;**
- **L'aménagement d'un jardin de lecture en lien avec la future bibliothèque métropolitaine ;**
- **La restauration et l'extension de la Polyclinique en une résidence seniors.**



Les axes de composition suivants ont guidé la conception du projet global d'aménagement de la « séquence Ouest » de l'Hôtel-Dieu. Ils mettent à profit l'identité singulière du site et les perspectives que l'on peut attendre :

- **Promouvoir la mixité d'usages** (création d'une résidence seniors, d'un équipement public, d'un restaurant et d'un immeuble d'habitations) ;
- **Affirmer le volet végétal du projet** (Créer une respiration paysagère à proximité de la place de Jaude, Restituer des surfaces de pleine terre pour limiter l'imperméabilisation des sols, Créer un support de biodiversité) ;
- **Rénover et mettre en valeur le patrimoine bâti** notamment la Polyclinique d'Amadon.

2.2.1. Présentation du projet du « Lot Charles de Gaulle »

Le projet de construction du lot « Charles de Gaulle » s'inscrit en partie sur l'ancien bâtiment éponyme qui a été déconstruit.

Le nom commercial de ce programme immobilier est « Les Terrasses ». Il est actuellement en cours de construction et prévoit l'aménagement de 54 logements sur une surface de plancher de 3305 m² avec 2 niveaux de parking comprenant 41 places.



Panorama d'ambiance « Les Terrasses » - source : Bouygues Immobilier, 5 février 2020

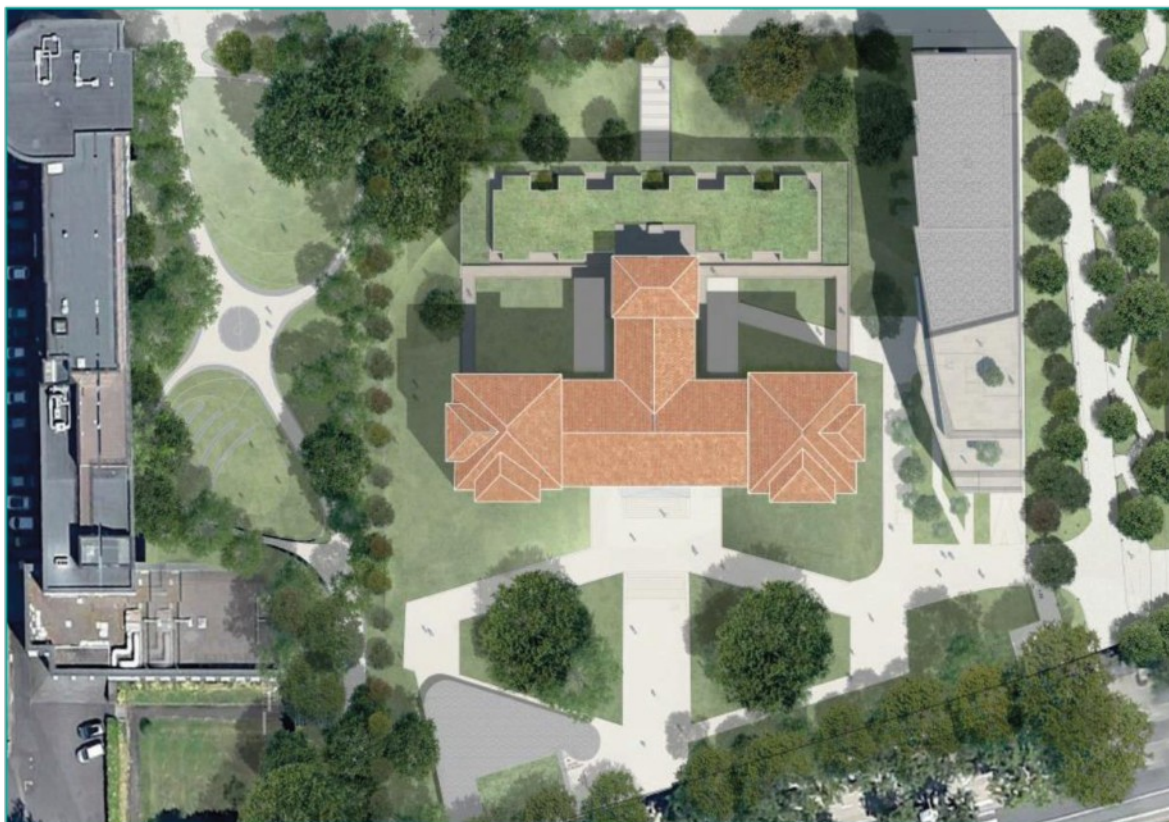
Le bâtiment s'élèvera à R+6 avec 2 niveaux d'attiques (R+5/R+6). Sa volumétrie a été conçue pour s'affiner en proue à l'Ouest afin de marquer l'entrée de la parcelle sur le boulevard Charles de Gaulle. Il prend place dans une topographie accidentée avec un fort dénivelé ce qui lui permet d'avoir des accès piétons opposés sur deux niveaux différents, le premier sous la proue est agrémenté d'un parvis végétalisé, le second côté Est est en face du bâtiment Rousseau.

L'épannelage et le traitement en attique du bâtiment répondent d'un côté au gabarit de la Polyclinique, et de l'autre aux façades du bâtiment Rousseau.

Le contour Sud du bâtiment est concerné par un espace classé boisé borné par la Rue Michel Rocard et les terrasses privatives des logements, et faisant le lien entre le RDC bas et le RDC haut. La replantation de ces EBC est prévue spécifiquement dans le permis d'aménager délivré le 03 novembre 2015.

Les abords Nord du projet sont directement connectés au parc de la Polyclinique. Quant aux contours Est et Ouest ils correspondent aux accès au bâtiment, respectivement depuis la rue Philippe Seguin et le boulevard Charles de Gaulle. Le RDC bas situé en proue (à l'Ouest) du bâtiment, accessible depuis un large parvis végétalisé, abritera le hall des logements, des locaux vélos ainsi que l'accès à la rampe menant au parking haut.

Les aménagements extérieurs projetés en limite parcellaire, correspondant à la frange Sud de la séquence Ouest, prévoit la plantation d'arbres de hautes tiges formant une nouvelle canopée boisée, valorisant les abords des futurs logements par un écrin de verdure. Parallèlement à cet espace vert, une succession de rampes forment un cheminement piéton accessible aux PMR, reliant le boulevard Charles de Gaulle au reste du site de l'Hôtel-Dieu.



Plan masse des programmes projetés sur la "séquence Ouest" de l'Hôtel-Dieu - Source : Esquisses lot Polyclinique, Architecte Frédéric Didier ARTEN, juillet 2021

2.2.2. Présentation du projet de Jardin de lecture

Le Jardin de lecture a été imaginé comme une véritable clairière qui se déploie au pied de la grande bibliothèque métropolitaine.

L'ensemble du jardin a été réfléchi en prenant en compte la question du site et de ses usages, de son exploitation et de sa topographie, mais également de son entretien. Il permet de proposer un espace de détente et de repos, un lieu de biodiversité urbaine, de nature en ville.

L'emprise du projet de Jardin de lecture correspond actuellement à un terrain d'une surface de 3.800 m² situé en contrebas de la future bibliothèque métropolitaine (transformation et restauration du bâtiment Dijon-Rousseau).



Panorama d'ambiance « bibliothèque métropolitaine et jardin de lecture » - source : Clermont Auvergne Métropole, octobre 2021

Le site du futur Jardin de lecture est long, étroit et en pente (9 mètres de dénivelé). Il est bordé de bâtiments existants en limite de parcelle (école de Management au Nord), ou proche de la limite parcellaire et en décaissé (Polyclinique au Sud).

L'aménagement du Jardin de lecture a été conçu de façon à préserver au maximum le patrimoine arboré du site. Il comprend notamment de nouvelles plantations au sein de l'espace vert actuel. L'aménagement comprend plusieurs zones :

- Un secteur en sous-bois (à l'angle du boulevard Charles de Gaulle et bâtiment de la conciergerie),
- Des secteurs de lisières (nord et sud),
- L'aménagement d'une clairière d'amphithéâtre,
- L'aménagement d'une prairie fleurie,
- L'aménagement de cheminements piétons permettant de rejoindre le boulevard Charles de Gaulle à l'entrée de la bibliothèque (allée Philippe Seguin), cheminement tracé en prenant en compte les plantations existantes.



Plan d'aménagement du Jardin de lecture – source : Etude d'Impact de l'aménagement de la bibliothèque métropolitaine et du jardin de lecture, Janvier 2021

Le site du jardin de la bibliothèque comporte de nombreux arbres existants, feuillus et conifères, qui constituent un patrimoine arboré d'une grande valeur. Une partie de ces arbres font partie d'un espace boisé classé au PLU et tous les arbres de cette parcelle participent à la réduction d'îlot de chaleur du site de l'Hôtel-Dieu.

Le projet de composition et de nivellement a été conçu de telle manière que la quasi-totalité des arbres existants sont conservés et participeront au paysage du Jardin de lecture.

La création du Jardin de lecture a d'ores et déjà fait l'objet d'un permis d'aménager accordé le 15 juillet 2021.

Il est à noter que le bâtiment accueillant l'ancienne conciergerie de l'Hôtel-Dieu fait l'objet d'une étude pour le rénover et l'étendre en un restaurant. Ce projet localisé au contact du boulevard Charles de Gaulles et en limite parcellaire Sud-Ouest du Jardin de lecture aura accès au secteur de sous-bois.

2.2.3. Présentation du projet de restauration et d'extension de la Polyclinique en une résidence séniors

Implanté au cœur d'un ancien parc arboré, et à proximité immédiate du centre-ville et de la future bibliothèque métropolitaine, le projet de requalification de la Polyclinique animera la « séquence Ouest » du site le long du boulevard Charles de Gaulle.

Le projet consiste en la restauration et l'extension de la Polyclinique d'Amadon (nom de l'architecte auteur de l'immeuble) en une résidence séniors, sur une parcelle de 4.830 m² de superficie.

Le bâtiment existant est inscrit au titre des monuments historiques. Il s'élève sur 4 étages au-dessus d'un étage semi-enterré en forme de T. Les ornements et les décors de la polyclinique s'inscrivent dans un style Art-Déco.

Initialement, les espaces extérieurs étaient conçus comme des lieux de promenades propices à la convalescence des patients. Ces aménagements ont été modifiés et réduits à deux reprises (1950 et 1970) pour la réalisation des installations techniques et les aires de stationnement en enrobé / béton.



Vue sur façade du bâtiment Polyclinique, sur le porche et aménagement paysager – source : ARTENE architectes, décembre 2021

La mise en valeur de la Polyclinique comprend une restauration et réhabilitation du monument existant et la construction d'une extension. Cette dernière s'implante parallèlement au corps principal et s'adosse au pavillon Est, de manière à créer entre ces deux bâtiments des patios. Ce recul de l'extension par rapport au bâtiment existant a été décidé en concertation avec l'architecte des Bâtiments de France et la DRAC pour dégager la lecture des façades arrières de la Polyclinique.

L'extension se développe sur trois étages au-dessus des cours intérieures. Au vu du dénivelé de terrain, seuls deux niveaux et l'attique sont visibles depuis l'allée Philippe Seguin. Ainsi, la façade Est de la Polyclinique n'est pas masquée par cette nouvelle construction, la partie supérieure restant dégagée et le sol végétal est restitué deux niveaux plus haut par la toiture végétalisée et plantée.

Du fait de son implantation reculée par rapport au bâtiment historique, le projet d'extension devrait nécessiter l'abattage de 9 arbres implantés à l'Est de la Polyclinique, dans un secteur d'espaces boisés classés au PLU de Clermont-Fd.

Le projet de la Polyclinique se situe au sein d'un espace paysager où une partie des arbres sont classés en espaces boisés classés, sans réel cohérence avec l'occupation effective du sol puisqu'un large périmètre est actuellement constitué d'enrobés et de diverses installations techniques.



Vue sur façade Est de l'Extension – source : ARTENE architectes, décembre 2021

La restauration et de l'extension de la Polyclinique en une résidence séniors permettront de transformer ces surfaces imperméabilisées en surfaces végétalisées afin d'affirmer le volet « Nature en ville » du projet urbain. Il s'agira notamment de

- Créer une respiration paysagère à proximité de la place de Jaude ;
- Conforter le dessin originel du site et le sanctuarisant ;
- Restituer des surfaces de pleine terre pour limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Créer un support de biodiversité (installant des composts organiques, proposant des aires de plantations type « carré des simples » avec le réemploi des composts organiques).

La résidence séniors projetée dans les bâtiments de la Polyclinique permettra d'accueillir 96 logements, allant du T1 au T3, dont une moitié sera installée dans l'extension. Le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée seront en partie destinés aux espaces de réception et d'activités (salle multimédia, salle restaurant, fitness, bibliothèque, coiffeur ...).

Il est à noter que ce projet n'a pas fait l'objet d'un dépôt de permis de construire pour le moment.

2.3. Contexte urbanistique et technique

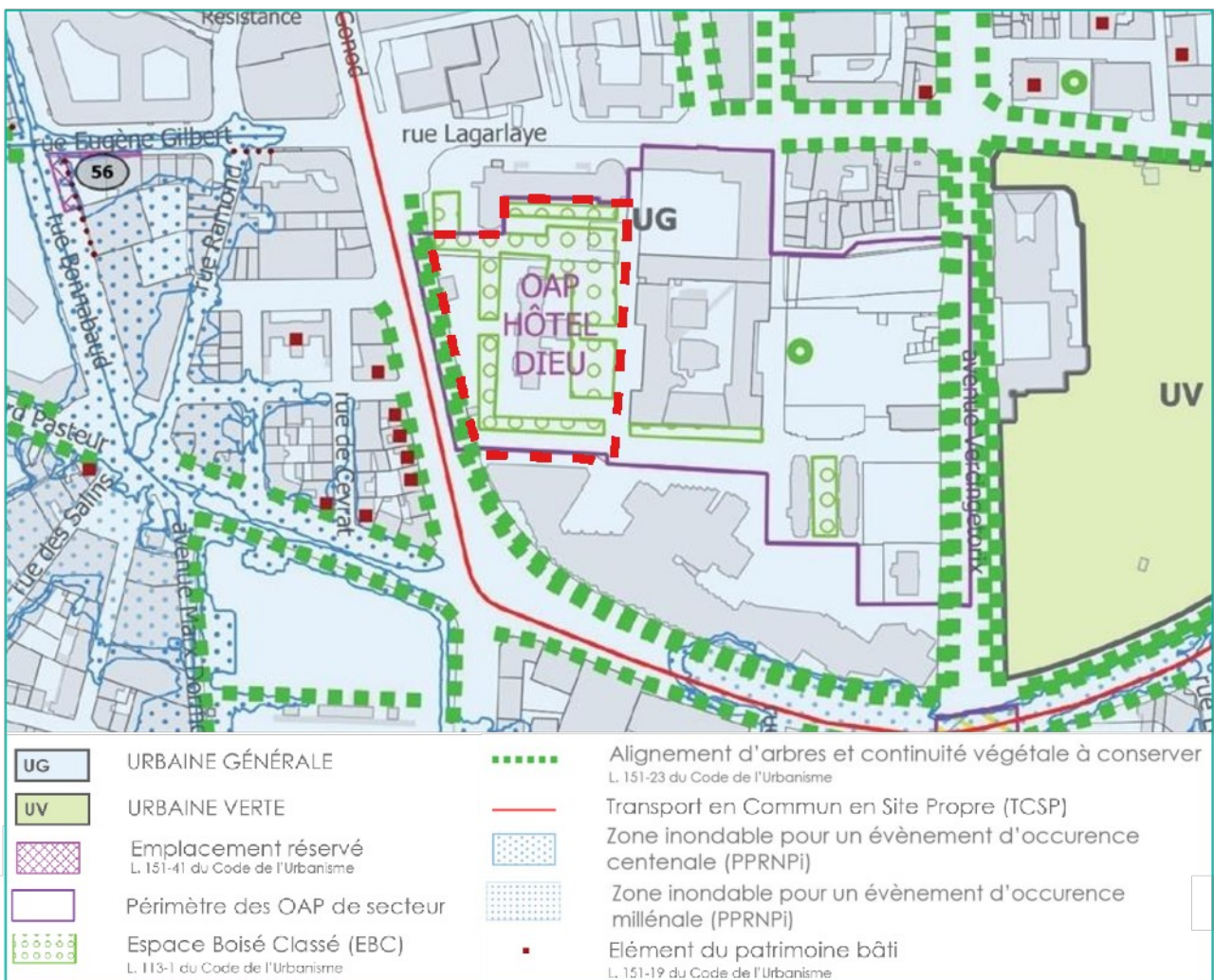
2.3.1. Règlements graphique et écrit du Plan Local d'Urbanisme

L'emprise objet de la présente révision allégée du PLU de Clermont-Ferrand est **situé au sein de la ZONE URBAINE GÉNÉRALE (UG) au plan de zonage en vigueur du PLU.**

La zone Urbaine Générale (UG) concerne l'ensemble du territoire urbanisé. Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles, de changements de destination et de densification des parcelles déjà bâties. Aussi, **l'ensemble des projets programmés sur la « séquence Ouest » de l'Hôtel-Dieu sont compatibles avec la vocation de la zone.**

Il est à noter que la « séquence Ouest » du projet de requalification du site de l'Hôtel-Dieu fait également partie du secteur stratégique du CENTRE et au sous-secteur du CENTRE HISTORIQUE.

Ces secteurs stratégiques se traduisent réglementairement par des prescriptions spécifiques ou des adaptations par rapport à la règle générale. En sous-secteur CENTRE HISTORIQUE, ces prescriptions ont notamment pour objectifs d'adapter la règle au caractère patrimonial du tissu urbain.



Extrait du PLU en vigueur de Clermont-Fd – Focus sur l'emprise du projet de révision allégée

L'emprise du projet de révision allégée est également concernée par :

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (cf. partie 2.3.3).
- Plusieurs Espaces Boisés Classés (EBC) qui impactent à des degrés différents chacun des projets de la « séquence Ouest ». Au total, ce sont 5 248 m² d'EBC qui couvre l'emprise de la « séquence Ouest » de l'Hôtel-Dieu.

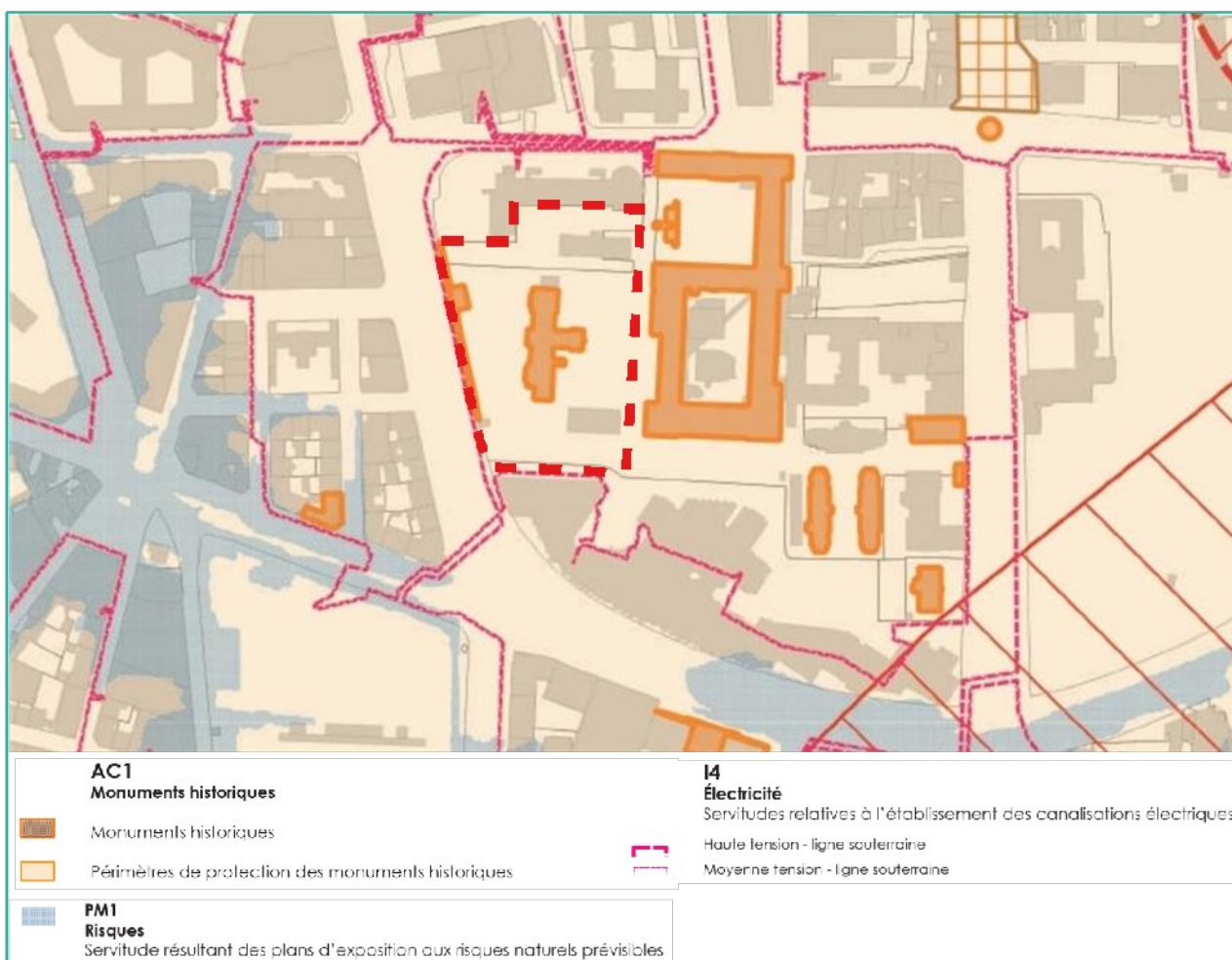
2.3.2. Servitudes d'utilité publique

Le site de l'Hôtel-Dieu est inscrit au titre des Monuments Historiques par arrêté du 29 décembre 2004. Il génère donc un périmètre de protection des monuments historiques (Servitude d'Utilité Publique type AC1) s'appliquant à l'ensemble de la « séquence Ouest » de l'Hôtel-Dieu.

Plus précisément ce sont les édifices suivants qui sont protégés au titre des Monuments Historiques au sein de l'Hôtel-Dieu : les bâtiments du 18^e siècle de Dijon et Rousseau avec leur porche d'entrée, l'escalier de la cour d'honneur, la colonnade sud, la grande galerie des donateurs et la salle Duprat, l'école de sage-femmes de Teilhard, les pavillons Hacquart et Tixier d'Amadon, les pavillons en brique d'Aubert et la polyclinique d'Amadon avec sa clôture et ses grilles, correspondant aux édifices compris dans l'emprise du projet de révision allégée.

De par sa situation en centre-urbain, à proximité du centre historique de Clermont-Ferrand, la « séquence Ouest » de l'Hôtel-Dieu est concernée par d'autres périmètres de protection de monuments historiques. En effet, le noyau historique de Clermont-Ferrand se situe à environ 500 m au Nord de la zone d'étude. Il concerne les alentours de la Cathédrale, et de la place de Jaude.

La plupart de ces monuments historiques sont situés au Nord de la zone d'étude, aux alentours de la cathédrale Notre Dame de l'Assomption. D'autres sont situés au Sud du projet.



Extrait du plan des Servitudes d'Utilité Publique du PLU en vigueur – Focus sur l'emprise du projet de révision allégée

Aucune autre servitude d'utilité publique n'est présente dans l'emprise du projet de révision allégée.

2.3.3. L'OAP du site de l'Hôtel-Dieu

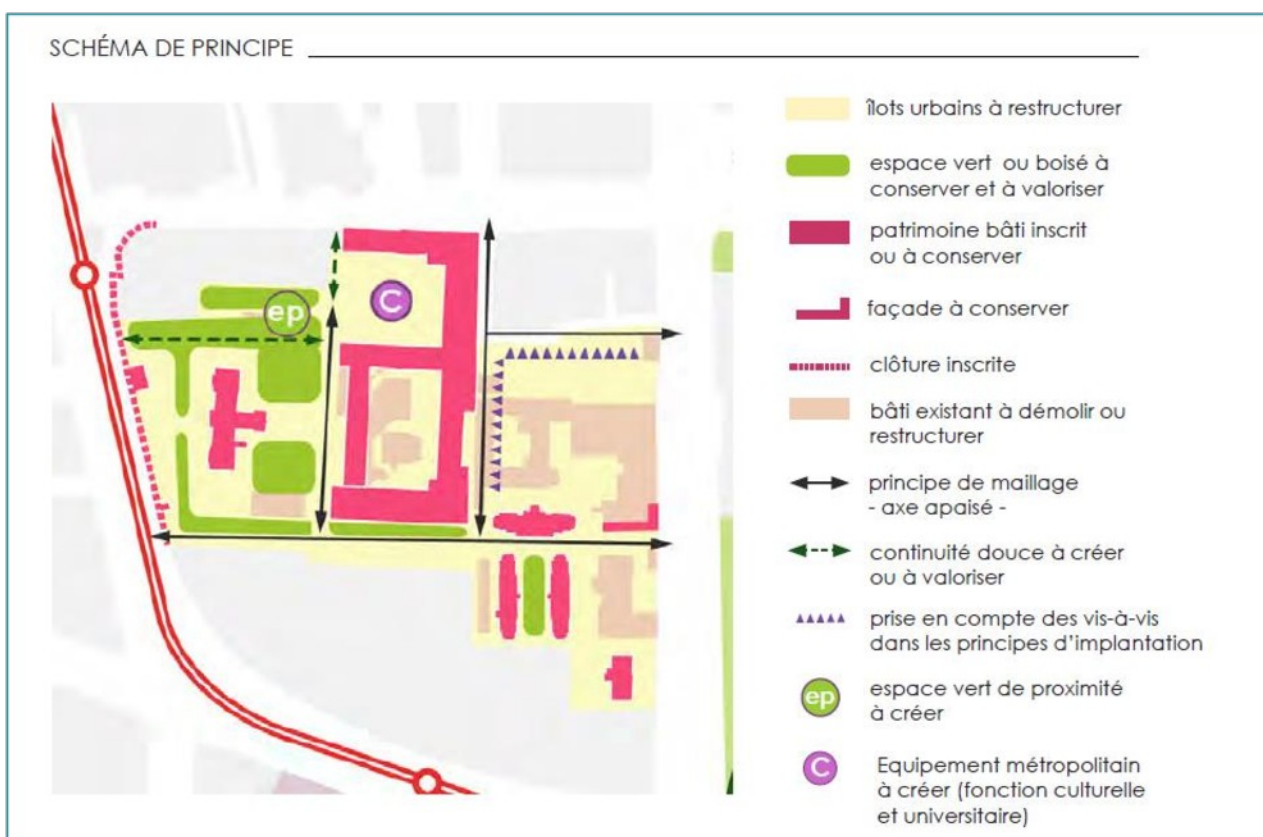
En tant qu'Espace de Valorisation et de Rénovation Urbaine Prioritaire (EVRUP) au Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Grand Clermont, le secteur de l'Hôtel Dieu fait l'objet d'une OAP sectorielle.

D'une superficie de 4,5 ha et composé de nombreux monuments historiques, espaces verts et voiries internes, le site de l'ancien Hôtel Dieu, désaffecté en 2009, est un vaste îlot situé en centre-ville, entre la place de Jaude, la place des Salins et le jardin Lecoq. L'objectif de cette OAP est d'organiser la restructuration du site dans le respect de son identité, de sa couverture végétale et de son insertion dans l'environnement urbain avoisinant.

■ Quatre orientations majeures sont à retenir :

- Permettre la valorisation du patrimoine historique par la réutilisation et la mise en valeur des bâtiments préservés ainsi que par l'exigence de qualité architecturale et de bonne insertion des nouveaux bâtiments à créer.
- Préserver la couverture végétale par le maintien des espaces verts existants, la création d'un jardin public accessible aux clermontois et le développement de continuités végétales en lien avec le jardin Lecoq.
- Mettre en œuvre un programme de mixité sociale et de mixité fonctionnelle exigé par le positionnement stratégique en cœur de ville du site et accueillir un équipement métropolitain relevant des fonctions culturelles ou universitaires.
- Permettre l'ouverture du site sur la ville par la création d'un maillage apaisé permettant sa traversée. Il s'agit notamment de créer un axe qualitatif reliant le boulevard Charles de Gaulle à l'avenue Vercingétorix, et plus largement la place de Jaude au jardin Lecoq.

■ Schéma de principe



3. IMPACTS DE LA REVISION ALLEGEE SUR LE PLU

3.1. Exposé des modifications apportées et justifications

Pour rappel, l'objectif de la présente procédure de révision allégée est de **modifier le périmètre des Espaces Boisés Classés (EBC) inscrits au PLU** afin de permettre la réalisation des différents aménagements programmés, tout en veillant à maintenir l'harmonie paysagère et patrimoniale du site. Cet objectif se traduit par les évolutions suivantes au sein du PLU :

- Réajustement des EBC (Espaces Boisés Classés) avec la réalité du terrain et en cohérence avec l'aménagement paysager original du parc de la Polyclinique ;
- Adaptation des périmètres des EBC en cohérence avec les aménagements programmés ;
- Création de secteurs de « Patrimoine bâti à mettre en valeur » au niveau de la Polyclinique.

■ Réajustement des EBC avec la réalité du terrain

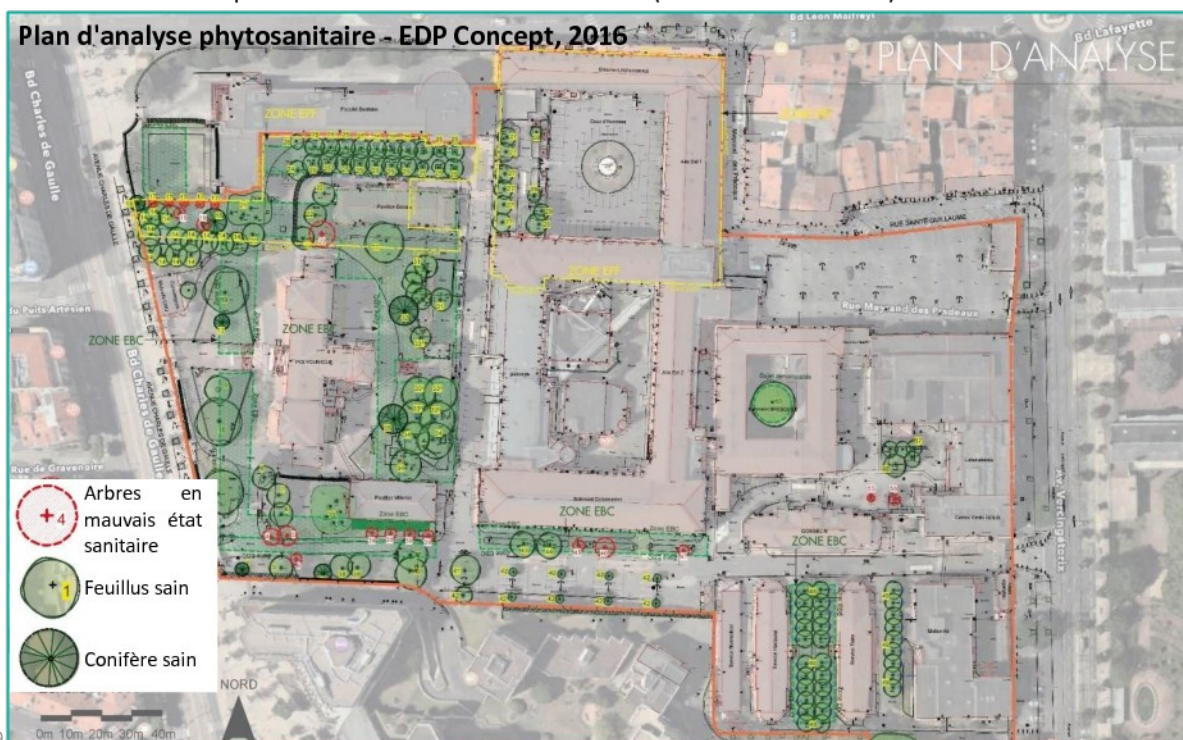
Actuellement, les 5 248m² d'EBC couvrant la « séquence Ouest » de l'Hôtel-Dieu représentent grossièrement les composantes paysagères du site :

- Les alignements d'arbres au Nord, à hauteur du projet de Jardin de lecture ;
- Le boisement sur le talus qui ceinture l'arrière de la Polyclinique ;
- Le parvis de la Polyclinique.

Issus de l'ancien Plan d'Occupation du Sol (POS) de la ville de Clermont-Fd et retranscrits sans réajustement dans le PLU en vigueur, **ces EBC se révèlent aujourd'hui en décalage avec la réalité de l'occupation du sol**. En effet, les différentes études d'impact qui ont été menés sur les projets de Jardin de lecture, de rénovation de la Polyclinique et de construction du lot « Charles de Gaulle » ont démontré qu'**au sein de la « séquence Ouest », seulement 55% des EBC sont réellement végétalisés**.

Par conséquent, **l'un des objectifs de la révision allégée du PLU est de réajuster le tracé de ces EBC avec la réalité du terrain et en cohérence avec l'aménagement paysager original du parc de la Polyclinique**.

Les réajustements proposés dans le cadre de la présente procédure ont été établis à partir de l'occupation du sol effective, mais également en s'appuyant l'analyse phytosanitaire établie en 2016 par EDP Concept dans le cadre de la requalification du site de l'Hôtel-Dieu (cf. carte ci-dessous).



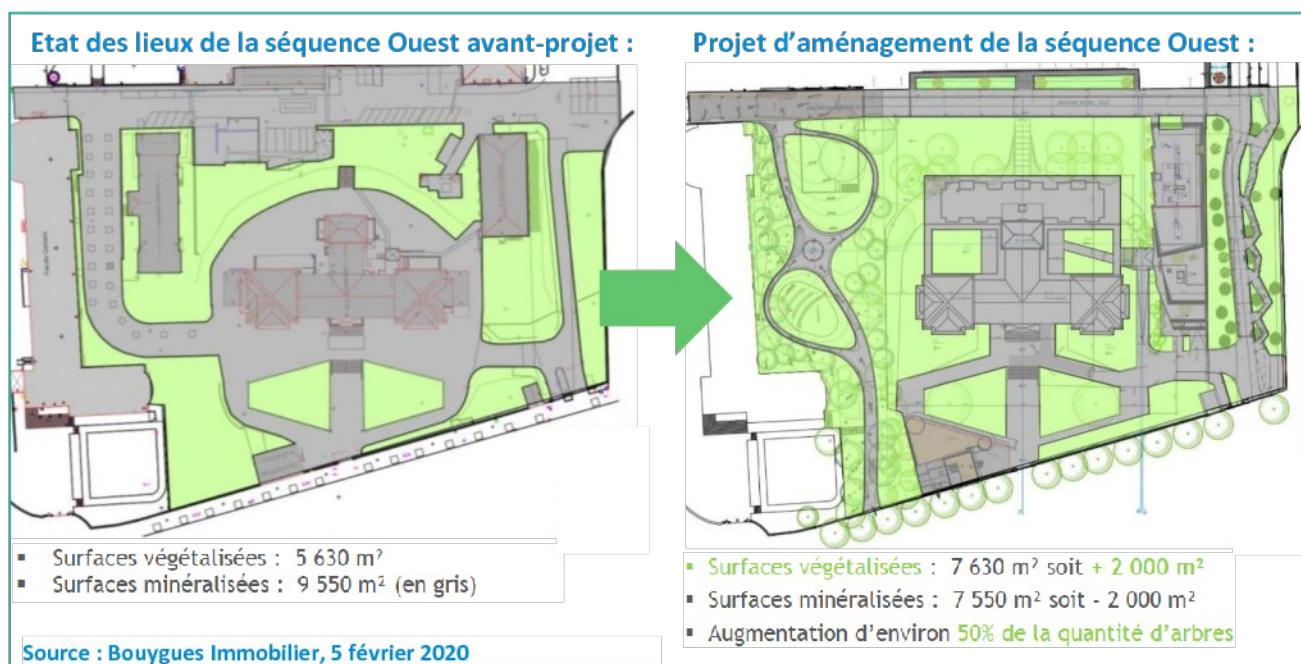
20/29

■ Adapter les périmètres des EBC en cohérence avec les aménagements programmés

Le parti d'aménagement du site de l'Hôtel-Dieu d'un point de vue architectural et paysager, et plus particulièrement sur la « séquence Ouest », s'articule autour de la transformation de l'Hôtel-Dieu en conservant son authenticité et de la création d'une respiration en centre-ville (augmentation de la surface verte au sein du site).

Aussi, **les trois projets de la « séquence Ouest » augmentent de manière significative la part des espaces dévolue aux surfaces végétalisées :**

- Le projet de jardin de lecture conserve la quasi-totalité des arbres existants et comprend de nouvelles plantations pour la création d'un espace de nature en ville composé de différentes ambiances paysagères.
- Le projet du lot « Charles de Gaulle » prévoit, en plus de la replantation des boisements classés qui longe l'immeuble projeté, la plantation d'arbres de hautes tiges sur la frange Sud du site avec comme objectif de former une nouvelle canopée boisée.
- Le projet de restauration et d'extension de la Polyclinique prévoit lui de retrouver l'harmonie paysagère et patrimoniale du site, via la mutation des surfaces imperméabilisées en surfaces végétalisées en accord avec le dessin originel du parc. Ainsi le projet conservera les losanges arborés emblématiques du parvis côté Boulevard Charles de Gaulle, l'arrière de la Polyclinique (à l'Est) sera débarrassé de toutes les emprises imperméabilisées et recevra des plantations d'arbres de hautes tiges afin de recomposer la strate arborée dense originelle.



Initialement, la « séquence Ouest » comprenait 5 630 m² d'espaces végétalisés et 9 550 m² d'espaces minéralisés. **Le projet d'aménagement de ce secteur** (jardin de lecture, lot « Charles de Gaulle » et restauration de la Polyclinique) **prévoit une augmentation de 2 000 m² des surfaces végétalisées** via la mutation de 2 000 m² de surfaces minéralisées.

Au vu de ces projets, **le second objet de la révision allégée du PLU est d'adapter les périmètres des EBC en cohérence avec les aménagements programmés.**

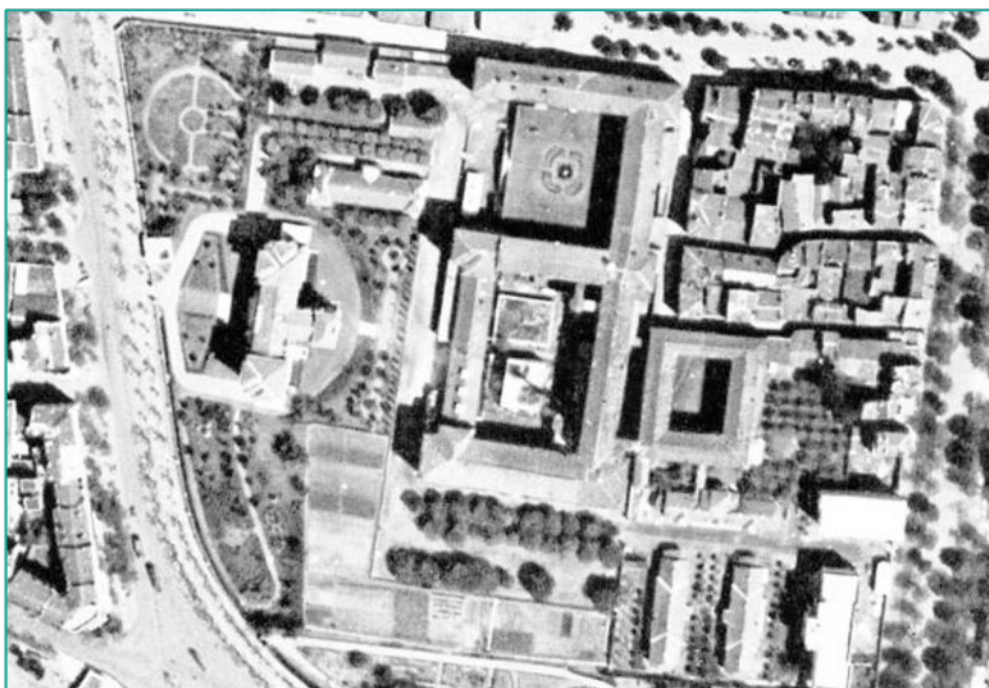
Notons également que **cette adaptation des EBC est nécessaire pour autoriser le projet d'extension de la Polyclinique.** En effet, **l'implantation de l'extension empiète sur un EBC en vigueur** en raison de son implantation en recul du bâtiment historique de la Polyclinique. Pour rappel, cet éloignement a été décidé

conjointement avec l'architecte des Bâtiments de France et les services de la DRAC afin de dégager des vues sur les façades arrières de la Polyclinique.

Néanmoins, le classement EBC interdisant « *tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements* » (article L113-2 du code de l'urbanisme), **le projet d'extension de la Polyclinique n'est pas compatible avec le PLU en vigueur de Clermont-Ferrand. La révision allégée du PLU prévoit donc d'adapter le tracé de cet EBC avec le projet d'extension.**

■ Création de secteurs de « Patrimoine bâti à mettre en valeur » sur le site de la Polyclinique

À l'origine, la Polyclinique était implantée au centre d'un parc arboré conçu comme un lieu de promenades propices à la convalescence des patients. Comme vu précédemment, ces aménagements extérieurs ont été modifiés et réduits à deux reprises au profit de surfaces en enrobés et de diverses installations techniques.



L'enclos et les bâtiments de l'Hôtel-Dieu (focus sur la Polyclinique), photographie aérienne prise vers 1938 – source : Inventaire Général du Patrimoine Culturel de la Région Auvergne-Rhône-Alpes

Afin de retrouver l'harmonie paysagère et patrimoniale du site, le projet de restauration de la Polyclinique prévoit le confortement du dessin original du parc mais également une mutation des surfaces imperméabilisées en surfaces végétalisées.

Dans cette optique, les boisements existants et/ou caractéristiques de l'aménagement paysager d'origine ont été « sanctuarisés » par le réajustement des EBC (losanges arborés emblématiques du parvis et strate arborée dense à l'arrière de la polyclinique).

En complément de ces dispositions, **Clermont Auvergne Métropole instaure sur ce site des secteurs de « Patrimoine bâti à mettre en valeur » pour parachever les outils de « protection » des composantes architecturales et paysagères de la Polyclinique et de ses abords.**

Cette servitude d'urbanisme est instaurée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui stipule que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

L'instauration de ces secteurs de « Patrimoine bâti à mettre en valeur » sont en adéquation avec les objectifs du PADD de l'orientation 4 « L'existant comme ressource » :

- VALORISER TOUS LES PATRIMOINES POUR RECOUDRE LES AGES DE LA VILLE : il s'agit alors de recoudre les âges de la ville, par l'innovation architecturale, la requalification urbaine et la redécouverte des patrimoines oubliés.
- OUVRIR LES PATRIMOINES SUR LA VILLE : il s'agit de poursuivre la reconversion et la réappropriation du patrimoine remarquable comme le site de l'Hôtel-Dieu.

Concrètement, **ces servitudes d'urbanisme sont mises en place autour des façades de la Polyclinique.** Seules l'entrée principale et l'extrémité Est de la Polyclinique ne sont pas couvertes par cette nouvelle servitude. Dans ce dernier cas, il s'agit de permettre le projet d'extension vu précédemment.

L'objectif de ces secteurs de mise en valeur du patrimoine bâti est double. **Ils imposent la création de parterres végétalisés pour d'une part souligner les façades et l'architecture de la Polyclinique, et d'autre part pour accroître significativement la place du végétal sur le site.**

Ces prescriptions ne font toutefois pas obstacle à la création de cheminement doux (imperméabilisé ou non) ni à la plantation ponctuelle d'arbuste de petit développement.



3.2. Les pièces modifiées

3.2.1. Règlement graphique

Le règlement graphique est modifié uniquement au titre des servitudes d'urbanisme (prescriptions particulières). Les zonages ne sont pas modifiés.

Les réajustements et adaptations opérées sur les EBC par le biais de la révision allégée du PLU de Clermont-Ferrand, vont entraîner les modifications suivantes sur le règlement graphique du PLU :

- Elargir les EBC à l'intégralité du Jardin de lecture ;
- Faire coïncider le tracé des EBC avec l'emprise réelle des losanges arborés emblématiques du parvis de la Polyclinique ;
- Réajuster les EBC localisés derrière la Polyclinique (à l'Est) et le long du bâtiment du lot « Charles de Gaulle » en cohérence avec les aménagements programmés ;
- Créer un EBC sur la frange Sud de la « séquence Ouest » au niveau des plantations conçues comme une nouvelle canopée boisée.

A l'issue de la révision allégée, les EBC sur la « séquence Ouest » de l'Hôtel-Dieu représentent une superficie totale de 6 031m² (au sein du PLU en vigueur, les EBC couvrent 5 248m²).

Par ailleurs le règlement graphique du PLU est complété par la création de secteurs de « Patrimoine bâti à mettre en valeur » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces secteurs correspondent aux abords immédiats du bâtiment historique de la Polyclinique. Seuls le parvis au droit de l'entrée principale et l'extrémité Est de la Polyclinique en sont exclus.

■ Extrait du plan de zonage avant la révision allégée :



25/29

■ Extrait du plan de zonage après la révision allégée :



3.2.2. Règlement écrit

La révision allégée du PLU de Clermont-Fd crée une nouvelle servitude d'urbanisme au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : des secteurs de « Patrimoine bâti à mettre en valeur ».

Les prescriptions applicables à ces secteurs sont intégrées dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU, au titre 5 « Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager »

Rédaction du PLU révisé

5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER :

[...]

• PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

[...]

Patrimoine bâti à mettre en valeur

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les secteurs de patrimoine bâti à mettre en valeur, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU) ;
- tous travaux ou aménagements effectués sur un secteur de patrimoine bâti à mettre en valeur doivent répondre aux prescriptions réglementaire suivantes propre à chaque secteur :

➤ Site de la Polyclinique d'Amadon :

- Les travaux d'aménagement et de construction doivent concourir à mettre en valeur l'architecture du bâtiment et la composition paysagère du parc originel ;
- Les aménagements projetés doivent contribuer à la création de parterres végétalisés permettant d'une part de souligner les façades et l'architecture de la Polyclinique, et d'autre part d'accroître significativement la place du végétal sur le site. Cela ne fait toutefois pas obstacle à la création de cheminement doux (imperméabilisé ou non) ni à la plantation ponctuelle d'arbuste de petit développement ;
- L'implantation d'installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment et aux activités qu'il supporte, est autorisée à condition de faire l'objet d'une intégration soignée et respectueuse du site ;
- Les aménagements et installations projetés doivent permettre de conserver des points de vue dégagés sur les façades du bâtiment historique. Ces points de vue s'apprécient depuis le boulevard Charles de Gaulle et depuis le parc qui entoure la Polyclinique.

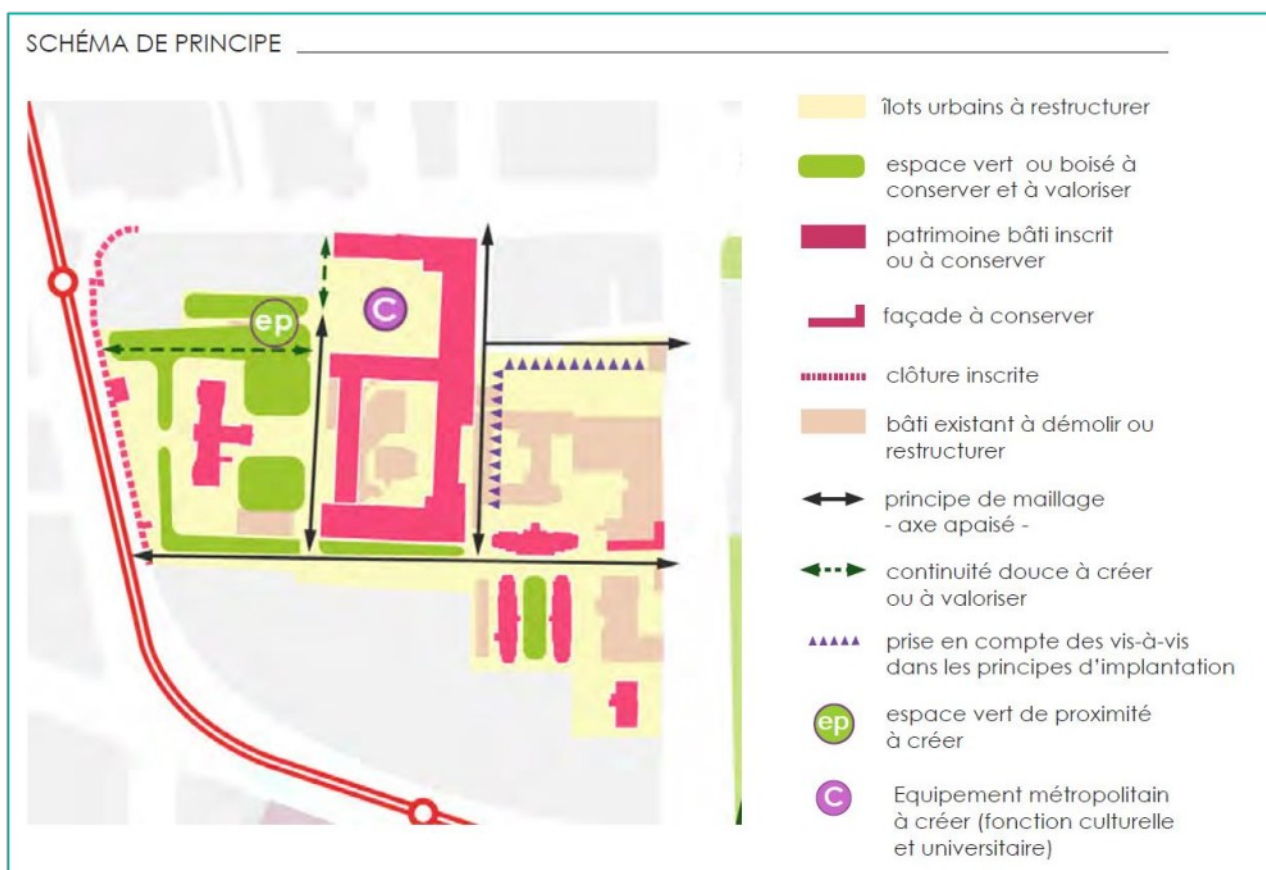
3.2.3. Les OAP

Les réajustements et adaptations opérées sur les EBC nécessitent de mettre en cohérence le schéma de principe de l'OAP du site de l'Hôtel-Dieu. En effet, les « espaces verts ou boisés à conserver et à valoriser » au sein de cette orientation reprennent schématiquement le tracé des EBC du règlement graphique. Leur tracé est donc modifié en cohérence avec les évolutions apportées par le projet de révision allégée.

Le schéma de principe de l'OAP du site de l'Hôtel-Dieu est également mis à jour avec les secteurs de « Patrimoine bâti à mettre en valeur » qui sont créés autour du bâtiment de la Polyclinique. Le tracé de ces secteurs est ainsi intégré (schématiquement) à l'OAP sous la dénomination « mettre en valeur l'architecture de la Polyclinique et la composition paysagère du parc ».

Cette nouvelle disposition ne nécessite pas de compléter la partie littérale de l'OAP, puisqu'elle constitue une déclinaison de l'une des quatre orientations existantes pour ce site, à savoir « Permettre la valorisation du patrimoine historique par la réutilisation et la mise en valeur des bâtiments préservés ainsi que par l'exigence de qualité architecturale et de bonne insertion des nouveaux bâtiments à créer ».

■ Schéma de principe OAP du site de l'Hôtel-Dieu avant la révision allégée :



■ Schéma de principe OAP du site de l'Hôtel-Dieu après la révision allégée :

