

Amandine ANDRAUD

Mai - Août 2006

Magistère 3ème année Aménagement

Montage du cahier des charges de la Z.A.C. du Plateau de la Sarre, Ville de Clermont-Ferrand (63)

RAPPORT DE STAGE INDIVIDUEL

Tuteur : Jacques AUGER

Maître de stage : Daniel CHEVALIER



**MONTAGE DU CAHIER DES CHARGES
DE LA ZAC DU PLATEAU DE LA SARRE,
VILLE DE CLERMONT-FERRAND (63)**

- Rapport de stage individuel -

Tuteur : Jacques AUGER

Professeur à l'Université François Rabelais de Tours

Maître de stage : Daniel CHEVALIER

Responsable de la Direction de l'Aménagement et des
Études d'Urbanisme à la Ville de Clermont-Ferrand

INTRODUCTION

La mission qui m'a été confiée correspond au montage du cahier des charges d'une opération de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) sur le site dit du « Plateau de la Sarre ». J'ai eu l'opportunité de participer à plusieurs étapes de la procédure, chacune présentant ses propres spécificités.

Ce compte rendu rapporte les documents produits pendant le déroulement du stage. Toutefois, afin de ne pas créer d'effet de redondance, certains éléments n'ont pas été intégrés à l'ensemble. En effet, l'analyse urbaine ainsi que la reprise du dossier de concertation, qui ont été élaborées en début de stage, ne figurent pas dans le présent rapport. Les éléments qui y sont mentionnés ont été repris dans les autres documents répertoriés ici.

C'est ainsi que dans un souci de continuité et de logique concernant la procédure de l'opération de ZAC, nous avons fait le choix de structurer ce rapport en trois parties distinctes.

D'une part, le rapport de présentation du dossier de création de la ZAC constitue le document fondateur du dossier de création de la ZAC permettant d'aboutir à un schéma d'aménagement, certes provisoire.

D'autre part, la présentation de la réunion de concertation publique s'insère dans la logique du déroulement de la phase de création de la ZAC incluant la consultation de la population.

Enfin, une dernière partie regroupe des éléments variés qui seront utiles pour la phase de réalisation de l'opération.

VILLE DE CLERMONT-FERRAND



Z.A.C. DU PLATEAU DE LA SARRE

DOSSIER DE CREATION

RAPPORT DE PRESENTATION

INTRODUCTION : CONTEXTE ET OBJET DE L'OPERATION

A- ANALYSE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

B- JUSTIFICATION DE L'OPERATION

ANNEXES

SOMMAIRE

L'analyse démographique de la commune de Clermont-Ferrand marque des pertes d'habitants conséquentes : entre 1975 et 1990, 20 500 d'entre eux ont quitté la ville centre. Cette tendance est surtout le résultat d'un déficit migratoire important (-37 150 habitants sur la même période). En effet, on assiste à des migrations qui suivent un mouvement centrifuge à l'échelle de l'agglomération, de la ville centre vers les communes périurbaines. Devant les prix fonciers et immobiliers de plus en plus élevés, de nombreux ménages ont été contraints à s'installer en périphérie où l'offre résidentielle répondait davantage à leurs besoins.

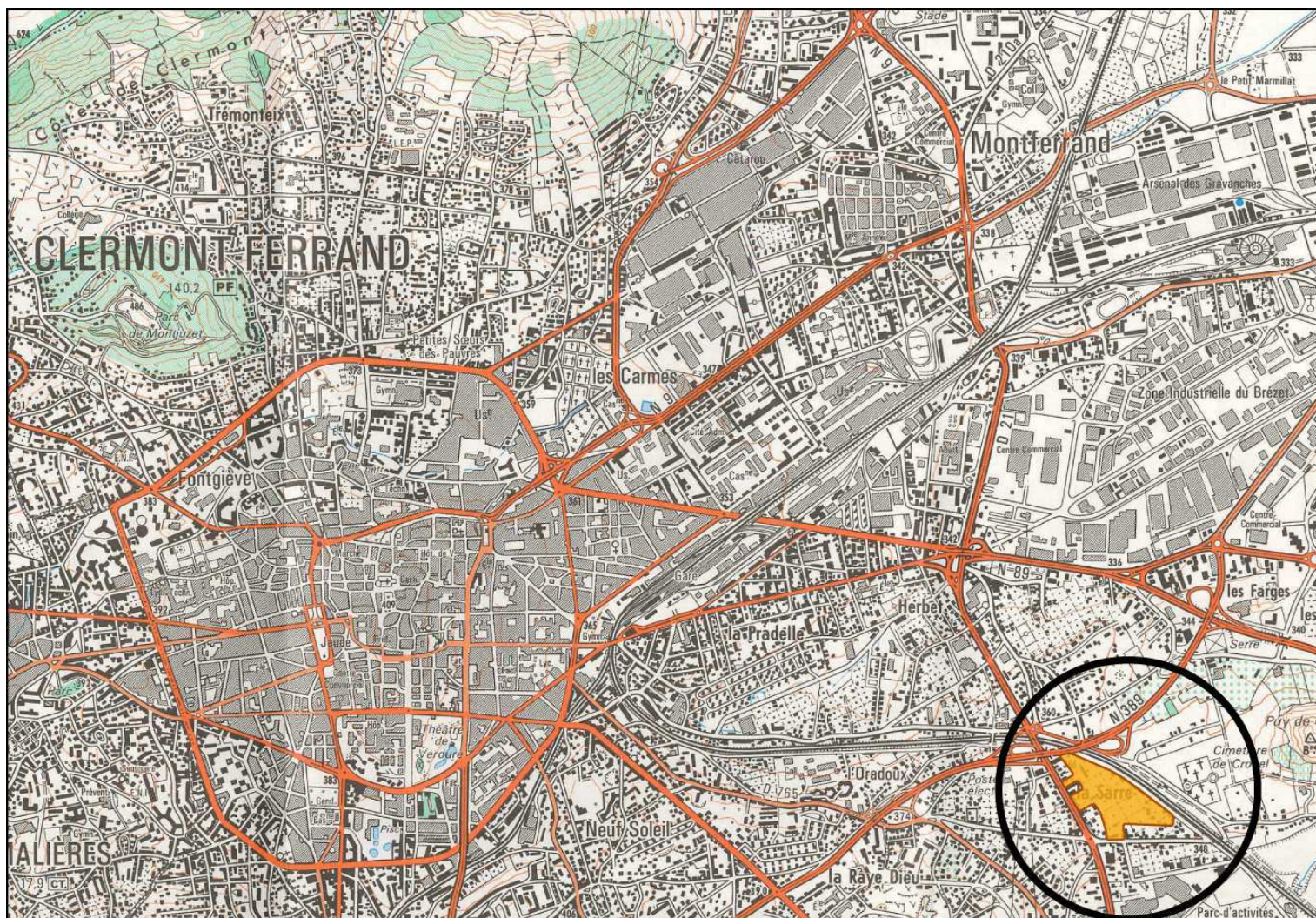
Toutefois, le dernier recensement de 1999 a fait état d'un inversement de l'évolution : une réduction forte du déficit migratoire a permis une croissance démographique positive. Cette tendance nouvelle révèle un retour des habitants au centre de l'agglomération, initiée notamment par la politique de réhabilitation mise en œuvre par la ville de Clermont-Ferrand dans le domaine de l'habitat. C'est donc plusieurs opérations résidentielles qui ont été lancées afin d'attirer à nouveau sur le territoire communal clermontois des populations qui ne trouvaient plus d'offre en logements leur correspondant.

C'est dans ce contexte que s'insère, depuis plusieurs années, la volonté d'urbaniser le secteur du Plateau de la Sarre, qui s'est concrétisée par la création de la ZAC en 2002. Inclus dans le périmètre de l'aire urbaine du Schéma directeur de l'agglomération, l'îlot considéré pour le futur projet de ZAC est en grande partie classé en zone NAa. Représentant en effet une réserve foncière intéressante de 5 à 8 ha environ, la ville de Clermont-Ferrand souhaite y voir s'appliquer des principes fondateurs en matière d'urbanisme et d'habitat. Le projet devra alors être en cohérence d'une part avec les valeurs de la loi SRU, et d'autre part avec les orientations du projet d'aménagement de la Communauté d'agglomération et celles du PLH. Ce seront donc des principes de mixités sociale et urbaine, ainsi que de densification de l'urbanisation qui s'appliqueront.

C'est ainsi que les études préalables qui ont été entreprises jusqu'à présent ont permis de mettre en évidence la capacité du site à recevoir une opération d'habitat couplée avec l'implantation de quelques activités commerciales. Les réflexions menées ont pensé un programme alliant, en termes de logements, les principes de diversité de l'offre, de mixité et de qualité urbaines.

Par délibération du Conseil municipal du 23 septembre 2005, la phase de concertation préalable à l'engagement de la procédure de ZAC a été lancée.

Le présent document constitue le rapport de présentation du dossier de création de la ZAC du Plateau de la Sarre, établi conformément à l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme.



PLAN DE SITUATION

A- ANALYSE DU SITE

1. Situation géographique et urbaine

2. Insertion du site dans son contexte urbain

3. Caractéristiques urbaines, environnementales et paysagères du site

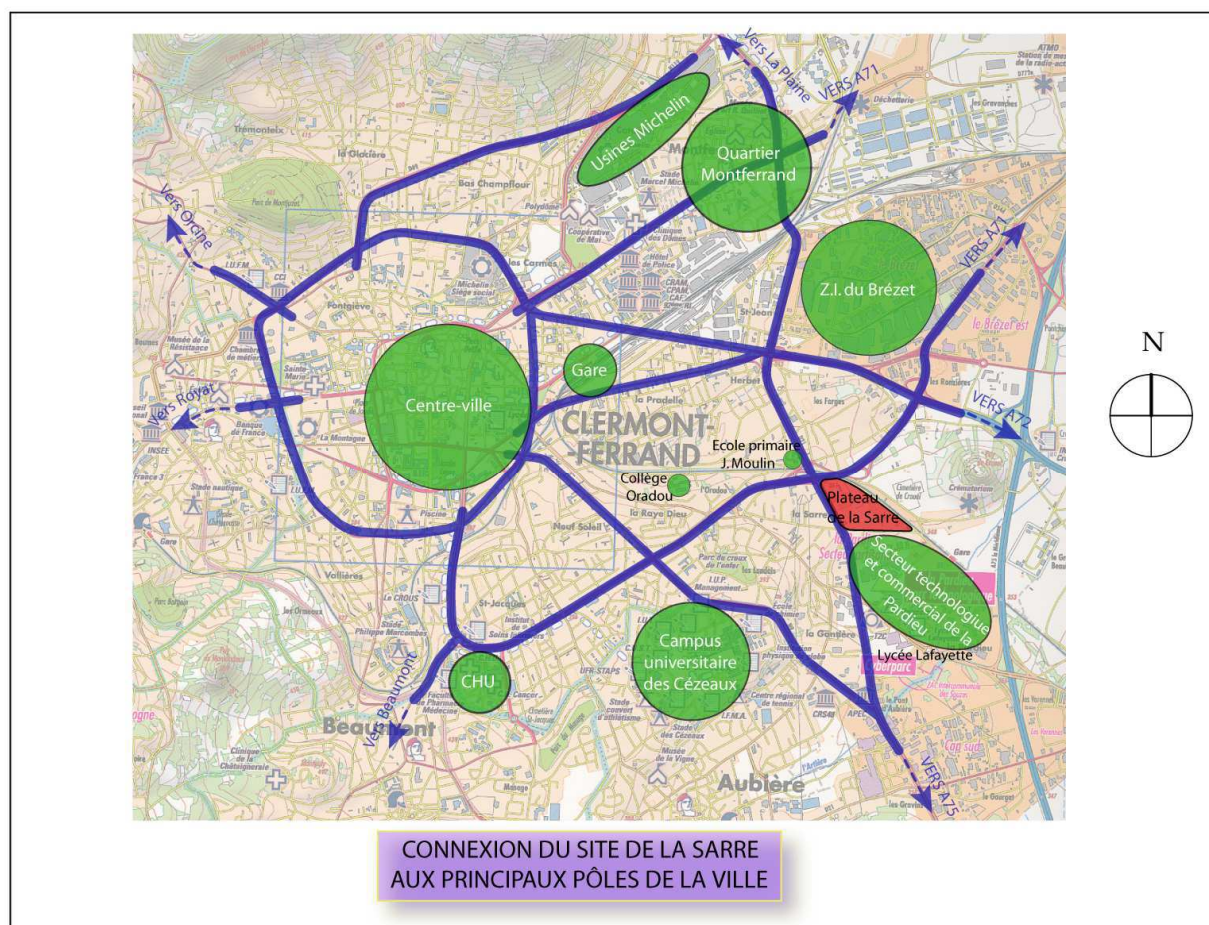
4. Caractéristiques du milieu

5. Contexte socio-économique

6. Contexte réglementaire

1- SITUATION GEOGRAPHIQUE ET URBAINE

Le site du Plateau de la Sarre se localise sur la partie Est du territoire communal de Clermont-Ferrand. Il marque une certaine transition entre les quartiers urbanisés de la ville et des zones peu denses.



Plutôt éloigné du centre-ville, l'îlot étudié se trouve toutefois à proximité de sites de fréquentation importante, dont notamment le parc commercial et technologique de la Pardieu. Par ailleurs, ses connexions directes ou indirectes à des axes importants de l'agglomération (Boulevards Gustave Flaubert, Jacques Bingen et Jean Moulin, Rue de l'Oradou, Avenue du Roussillon, etc.) confèrent au site une bonne insertion dans la ville et dans l'agglomération, malgré sa situation en bordure de la commune de Clermont-Ferrand. Cela se traduit en effet par l'accessibilité aux autoroutes (A71, A72 et A75), ainsi qu'aux pôles principaux de la ville et de ses alentours (centre-ville, zones industrielles et commerciales, écoles, universités, équipements, etc.).

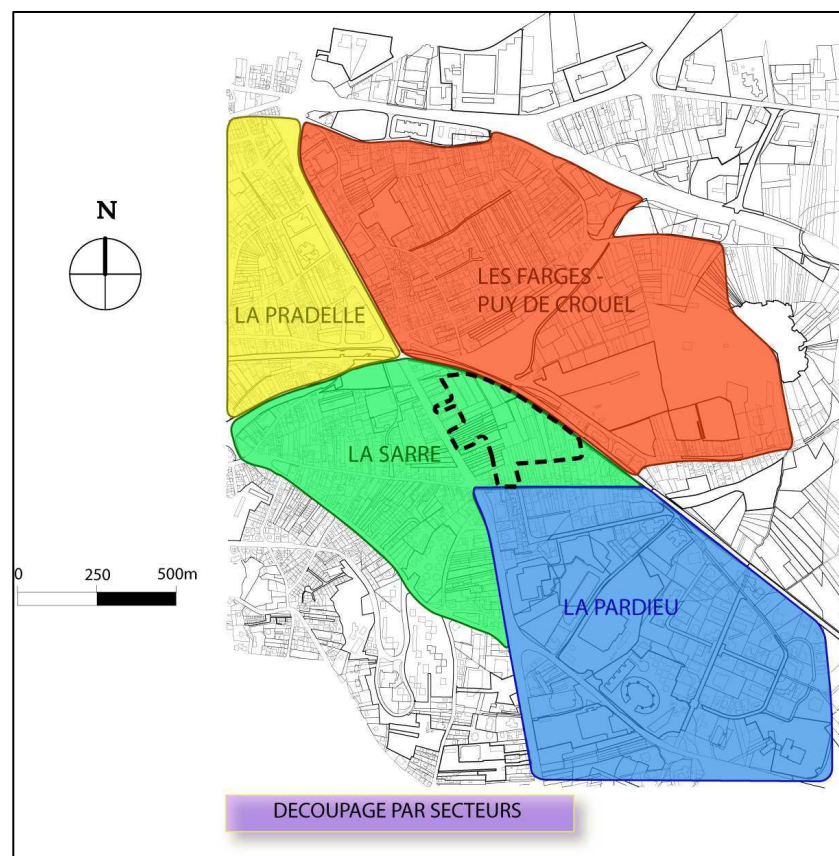


La carte ci-contre illustre la connexion du site du Plateau de la Sarre au futur réseau de transports en commun. On peut relever la relative proximité de la gare multimodale de la Pardieu qui représentera dès la rentrée 2006 le départ de la ligne A du tramway. Par ailleurs, la ligne 21 qui longe le site parcourt un trajet entre Aubière et Blanzat en passant par les quartiers de Montferrand, de Champratel et de la Croix de Neyrat. Cette même ligne offre également des correspondances avec d'autres lignes pouvant mener au centre-ville.

Apportant une mobilité accrue des riverains dans la ville et l'agglomération, cette situation d'accessibilité renforcée et de connexion aux pôles urbains de première importance représente un atout certain dans le cadre du présent projet.

2- INSERTION DU SITE DANS SON CONTEXTE URBAIN

2.1 Des équipements et services de proximité répartis de manière inégale



Nous avons répertorié de la manière suivante les services, équipements et commerces présents sur le site même et à proximité :

- les commerces, concernant aussi bien la grande distribution que les établissements de quartier ;
- les artisans (coiffeurs, électriciens, plombiers, etc.) ;
- les services privés (banques, assurances, etc.) ;
- les restaurants, bars et cafés ;
- les établissements scolaires et de formation professionnelle ;
- les services publics (bureaux de poste, administrations, etc.) ;
- les professionnels de santé (médecins, dentistes, etc.), et
- les équipements culturels et de loisirs.

Un découpage des environs du site (voir carte ci-contre) s'est avéré nécessaire pour faire apparaître la répartition de ces implantations selon les secteurs. Le site de la future ZAC a été intégré à la zone élargie du quartier de la Sarre.

De manière générale, on constate que la densité de ces installations est largement plus forte le long des axes routiers importants (Boulevards G. Flaubert et J. Moulin, Avenue de l'Agriculture, Rue de l'Oradou...). D'autre part, le pôle commercial et technologique de la Pardieu, correspondant à un centre attractif d'ampleur intercommunale, rassemble en son sein de nombreuses activités commerciales, artisanales et tertiaires. Sur l'ensemble des secteurs considérés, on peut tout de même relever un

manque en équipements culturels et de loisirs que l'on retrouve principalement en hyper-centre.

En terme d'éducation, on note la présence de plusieurs établissements correspondant aux différents niveaux de scolarité : primaire, collège, secondaire et enseignement professionnel. Ce dernier type domine particulièrement sur l'aire considérée et notamment sur le site technologique de la Pardieu.

Concernant les établissements commerciaux sur l'ensemble des secteurs identifiés, on observe d'une part une diversité des types malgré une sous-représentation de certaines catégories, et d'autre part une concentration à certains points stratégiques, le long des voies routières principalement.

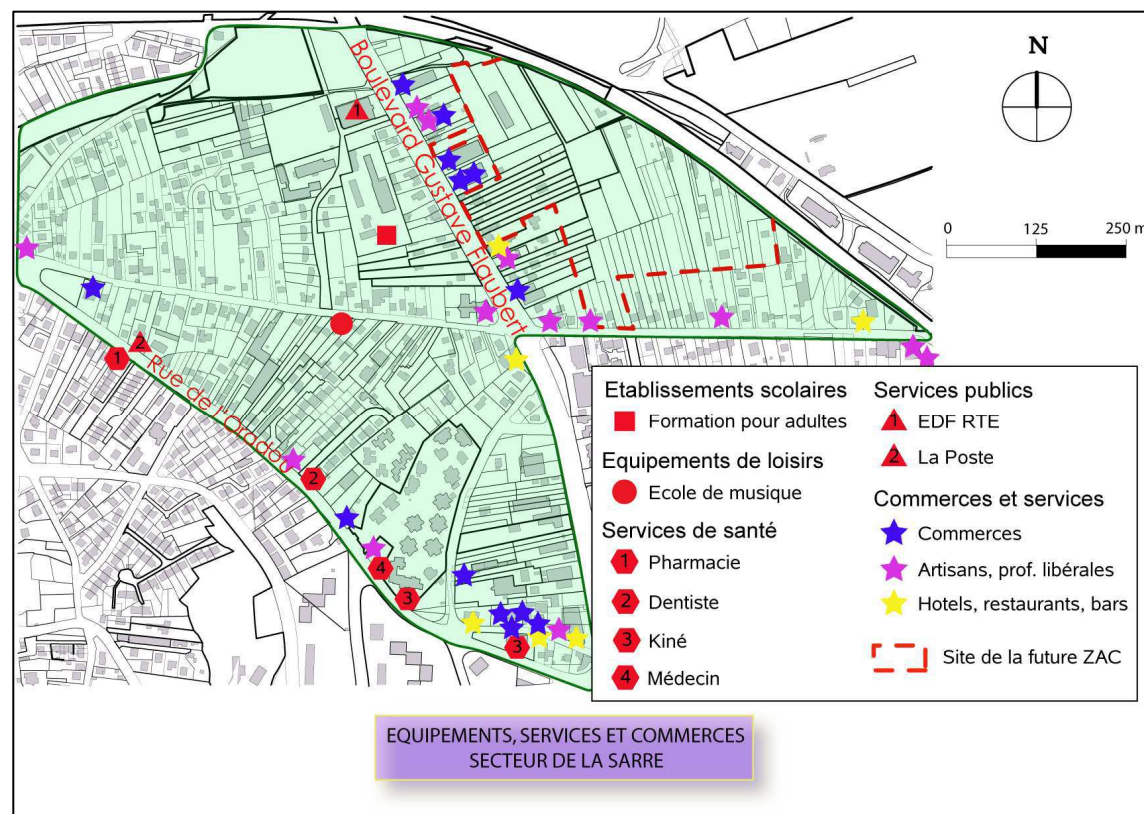
On constate dans un premier temps un défaut récurrent en commerces d'alimentation. De plus, comme nous l'avons déjà évoqué, le site de la Pardieu a vocation à concentrer un nombre et une variété d'activités beaucoup plus importants que sur les autres secteurs. À cela s'ajoute le fait que plus on se dirige vers ce pôle (Boulevard G. Flaubert en direction du Sud), plus la diversification des spécialités commerciales est importante et la surface des magasins élevée. Cette observation donne un effet de gradation en termes de commerces jusqu'à atteindre le secteur de la Pardieu, pôle de concentration maximale des activités. Par ailleurs, quelques entreprises de restauration sont implantées au sein des différents secteurs, avec une sur-représentation à la Pardieu et sur le quartier de la Sarre.

Quant aux professions libérales, l'étude a permis de mettre en évidence des implantations relativement importantes de certains corps de métiers comme les artisans du bâtiment (électriciens, plombiers-chauffagistes notamment). Les professionnels de santé sont moins bien représentés et en spécialités peu variées, certaines n'étant pas représentées. Les professionnels les plus présents sont les médecins et les dentistes.

D'autres professionnels libéraux sont installés sur l'ensemble des sites étudiés, les plus représentés étant les spécialistes en informatique, les architectes et les experts-comptables.

Enfin, on relève une carence en services publics sur les abords immédiats, avec toutefois une sur-représentation sur le site de la Pardieu, en termes de bâtiments administratifs essentiellement. Néanmoins, il est à noter la présence d'équipements importants comme la gare et la patinoire de la Pardieu, le gymnase de l'Oradou, le stade Claude Guichard, ainsi que le cimetière et le crématorium du Puy de Crouël.

▫ Le secteur de la Sarre :



Concernant le secteur de la Sarre incluant le site qui fera l'objet de la future ZAC, le boulevard G. Flaubert et la rue de l'Oradou constituent des axes de concentration importante en commerces, services et équipements.

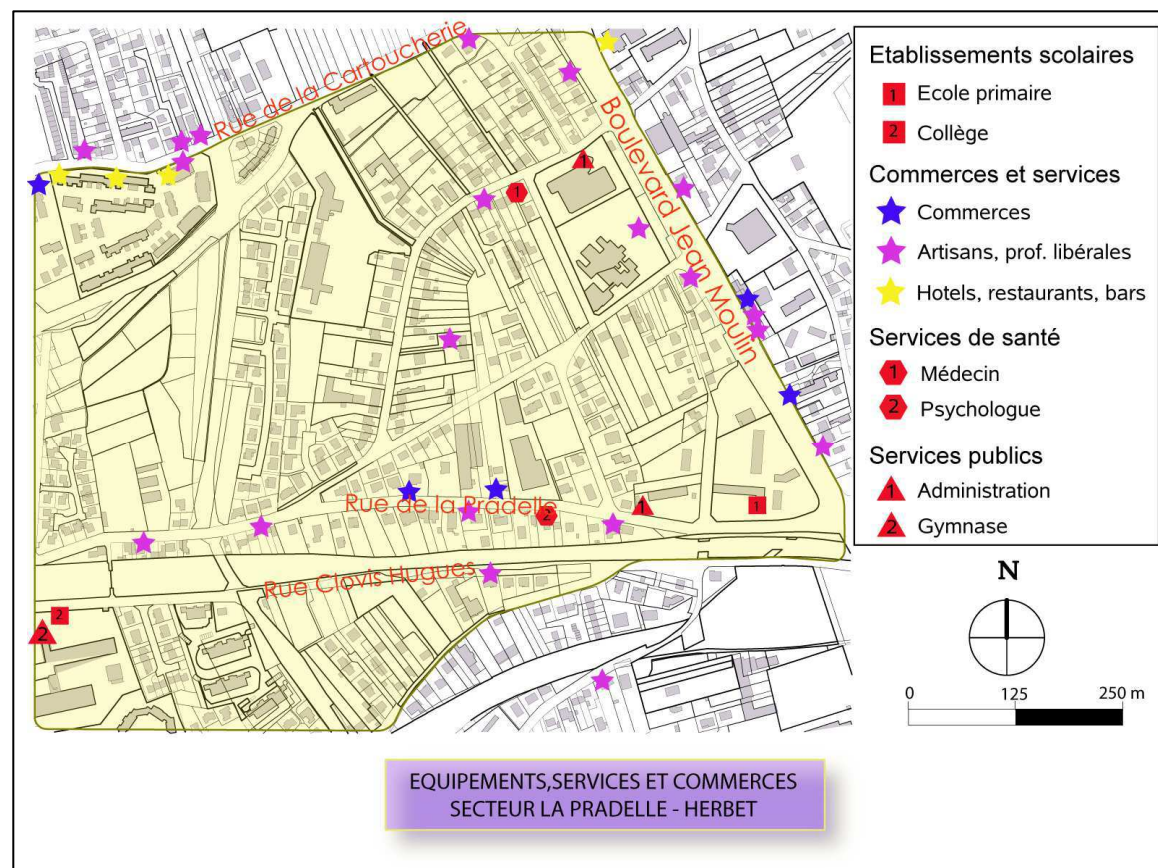
En termes de commerces de proximité, les types d'activités sont particulièrement variés : dans le domaine de l'automobile (garage, concessionnaire, pneus), en relation avec le bâtiment et la maison (constructeur, fabricant de fenêtres), un pressing, deux restaurants, un camion de pizzas et une maison d'impression. On peut relever par ailleurs l'absence notable de certaines catégories, telles qu'une boulangerie et un magasin d'alimentation notamment.

D'autre part, les types d'artisans et d'entreprises de services implantés sur ce secteur sont variés. On y trouve aussi bien des électriciens, que des maçons, des plombiers et des spécialistes de l'informatique. Plusieurs restaurants, cafés et bars sont présents sur cette zone, sans concentration à un endroit particulier.

Il est à noter que les seuls professionnels de santé présents sont installés Rue de l'Oradou et rassemblent différentes spécialités (pharmaciens, dentistes, kinésithérapeutes et médecins). Cette zone par ailleurs paraît assez dépourvue en services publics, marquée par l'unique présence d'un bureau de poste Rue de l'Oradou.

Enfin, on peut relever l'implantation notable d'un centre de formation professionnelle AFPA spécialisé dans le bâtiment et qui occupe un espace non négligeable dans le quartier.

▫ Le secteur d'Herbet et de la Pradelle :



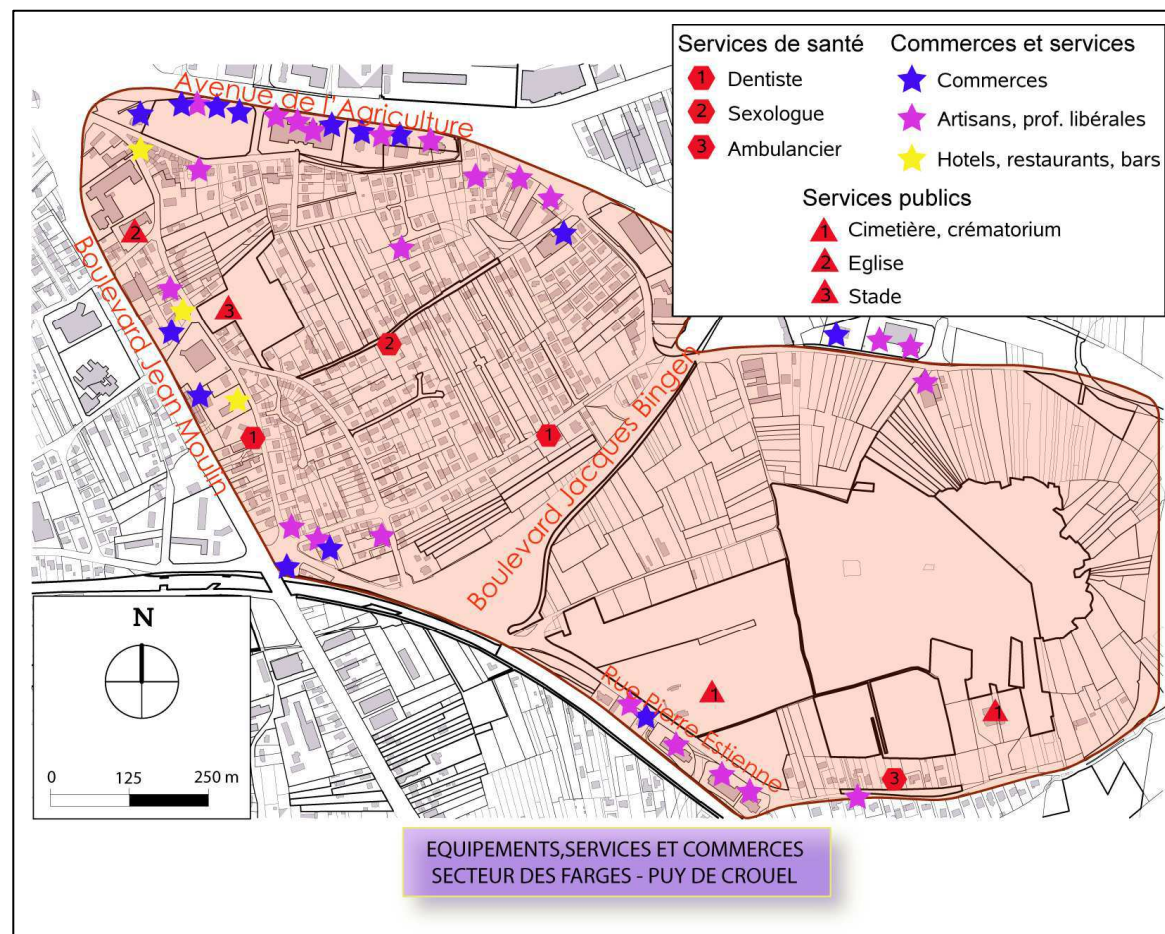
On constate sur ce secteur une dominance des implantations d'artisans et d'entreprises de services, en majorité installés le long du boulevard Jean Moulin, de la rue de la Pradelle et de la Cartoucherie. On y trouve notamment des banques, assurances, entreprises de bâtiments, d'informatique, de taxis, de menuiserie, d'auto-écoles, de coiffeurs, de cordonnerie et un cabinet d'experts-comptables. Parmi les commerces, en plus de magasins de meubles, de vêtements (Rue de l'Oradou), d'alimentation et d'une boulangerie (Rue de la Cartoucherie), on relève par ailleurs une forte présence des garages automobiles.

À noter également la présence d'hôtels (Boulevard J. Moulin) et de plusieurs cafés (Rue de la Cartoucherie).

Concernant les services publics présents sur ce secteur, on relève une antenne des Trésors publics, un centre médico-social, ainsi qu'un gymnase au sud de la zone.

Enfin, le groupe scolaire Jean Moulin ainsi que le collège de l'Oradou sont implantés sur ce secteur, se trouvant donc à proximité du site du Plateau de la Sarre, objet de la ZAC dont il est question ici.

▫ Le secteur des Farges et du Puy de Crouël :



Bien que plus étendu que les autres, ce secteur rassemble relativement peu d'activités. Le site du Puy de Crouël est en effet peu dense et peu urbanisé. On constate aisément le vide central dû à l'occupation par le site du Puy de Crouël.

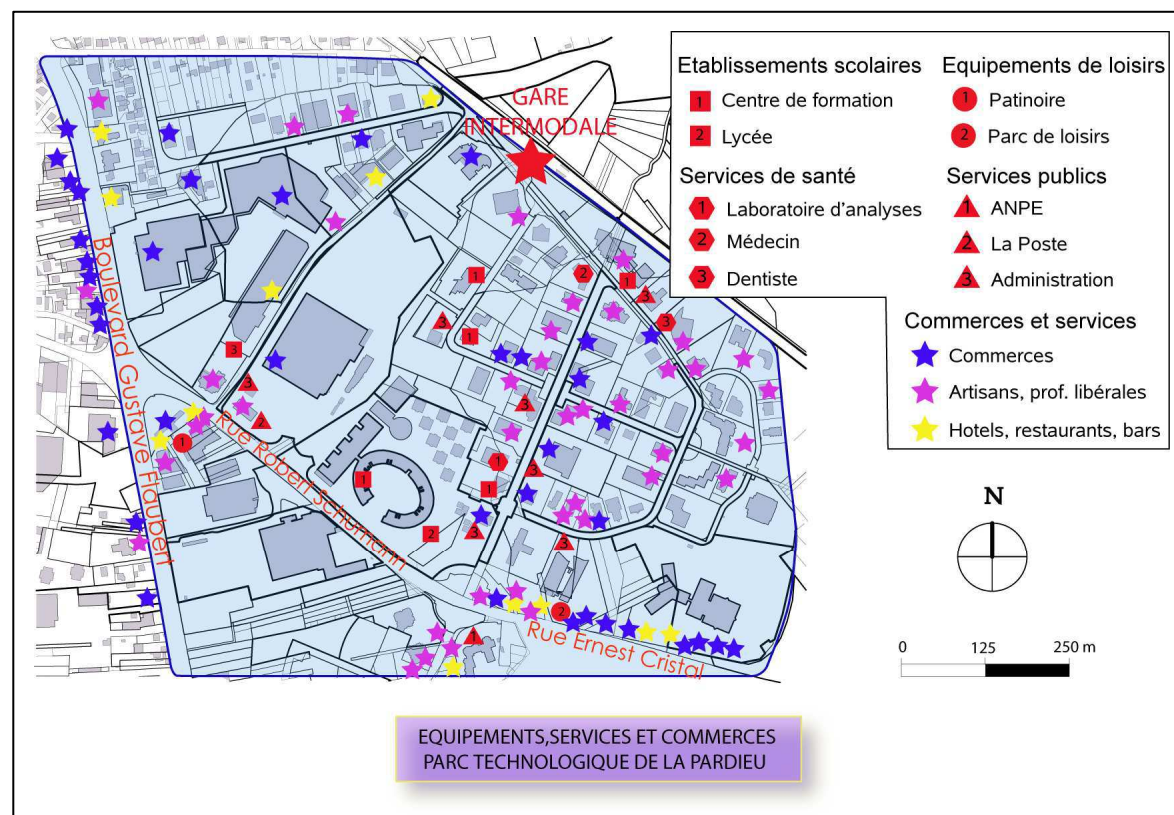
Toutefois, l'avenue de l'Agriculture concentre une bonne part des activités présentes. On y répertorie notamment de nombreux commerces liés à l'automobile (garages, concessionnaires, location, lavage) et d'autres types d'activités de services privées (menuiserie, banque et assurances). Non loin, on retrouve également la présence du stade de quartier Claude Guichard.

La partie Est du boulevard G. Flaubert est marquée par la présence de plusieurs hôtels-restaurants et d'artisans (boucher, paysager, peintre). La proximité du cimetière et du crématorium de Crouël a induit l'implantation de deux pompes funèbres.

En partie Sud du secteur, le long de la rue Pierre Estienne, on retrouve des entreprises exerçant dans le domaine de la propreté, de l'impression, des finances, de la téléphonie et du bâtiment.

En termes de services de santé, on remarque la présence éparse de plusieurs spécialistes : dentistes, ambulancier et sexologue.

▫ Le secteur de la Pardieu :



Comme nous l'avons déjà évoqué, le site de la Pardieu rassemble une très large variété d'activités (artisanales, commerciales et technologiques), ainsi que de grandes surfaces de vente. Ces caractéristiques lui confèrent la position de pôle le plus attractif de la partie Est de la ville de Clermont-Ferrand.

Ainsi, les magasins se trouvent principalement concentrés le long des axes de circulation, gage de visibilité et d'accessibilité. Des activités commerciales de tous secteurs y sont présentes : habillement, sport, mobilier et décoration, restauration, alimentation, automobile, bricolage, jeux et jouets, électroménager...

Quant aux services privés, plusieurs bureaux d'études, banques, assurances, notaires, entreprises spécialisées dans le bâtiment, l'immobilier, l'informatique, les télécommunications y sont représentées en nombre relativement important par rapport aux autres zones.

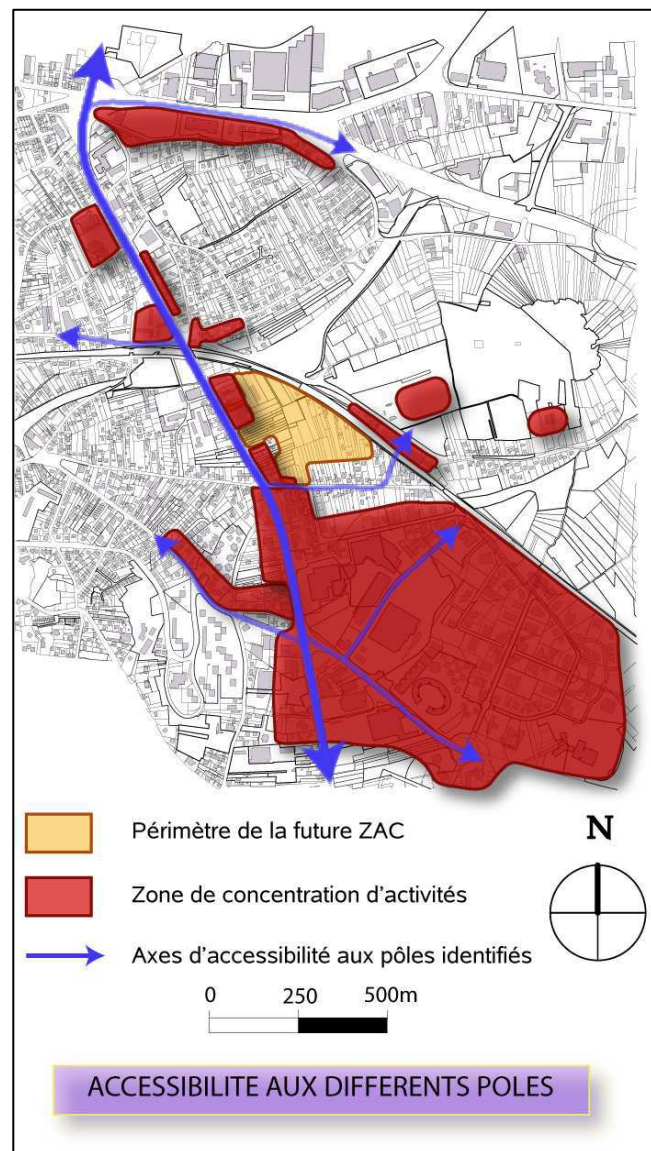
En termes d'équipements scolaires, on répertorie trois centres de formation

professionnelle et d'apprentissage ainsi que le lycée Lafayette.

Concernant la desserte en services publics, on constate que le secteur est relativement bien fourni, en comparaison avec les secteurs étudiés précédemment. On y relève l'implantation de structures telles que le CNASEA (Centre National pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles), l'UCCIMaC (Union des Chambres de Commerce du Massif Central), le SMTc (Syndicat Mixte des Transports en Commun) de la Communauté d'agglomération de Clermont.

Il est à relever la présence importante de la gare de la Pardieu qui permet notamment de desservir le site par tous les actifs qui y travaillent, située seulement à 5 minutes en train de la gare du centre-ville. La gare de la Pardieu est en phase de devenir une plateforme multimodale avec l'arrivée du tramway à partir du mois de Septembre 2006.

2.2 Une accessibilité facilitée aux pôles et équipements proches



On constate au regard de la carte ci-contre, qu'à l'échelle de l'ensemble des secteurs proches du site du Plateau de la Sarre, l'accessibilité aux équipements répertoriés précédemment est largement favorisée par le boulevard G. Flaubert qui se prolonge pour devenir le boulevard Jean Moulin. C'est ainsi que cet axe se prête en particulier à des flux Nord-Sud et conduit notamment jusqu'au secteur technologique et commercial de la Pardieu. Il représente un relais à des axes secondaires, permettant le cheminement des usagers vers les équipements et pôles où se concentrent les principales activités commerciales ou de services.

On remarque par ailleurs qu'à cause de la difficulté à franchir la voie ferrée, le secteur du Puy de Crouël se trouve peu accessible depuis le site du Plateau de la Sarre.

4- CARACTERISTIQUES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DU SITE

4.1 Une occupation inégale de l'espace

Le site du Plateau de la Sarre est jalonné par le boulevard Gustave Flaubert à l'Ouest, par le boulevard Jacques Bingen qui surplombe la zone au Nord, par la rue des Courtiaux au Sud et par l'allée du Pont de la Sarre à l'Est. Cette dernière voie de desserte jouxte le chemin de fer qui relie notamment la gare du centre-ville à celle de la Pardieu. Il est à noter que la voie ferrée représente une barrière géographique difficilement franchissable et prive donc, dans une certaine mesure, l'îlot d'une ouverture sur son environnement direct. Les deux points de franchissement de la voie se trouvent aux extrémités de l'allée du Pont de la Sarre.

Les voies de desserte sont de plus ou moins grande importance, considérant la charge de leurs flux. C'est ainsi que le boulevard G. Flaubert supporte une circulation importante à 2 X 2 voies dans le sens Nord-Sud. De leur côté, les rues plus résidentielles, telles que la rue des Courtiaux et l'allée du Pont de la Sarre, assurent essentiellement la desserte locale des riverains. La rue des Courtiaux peut également drainer des flux de transit.

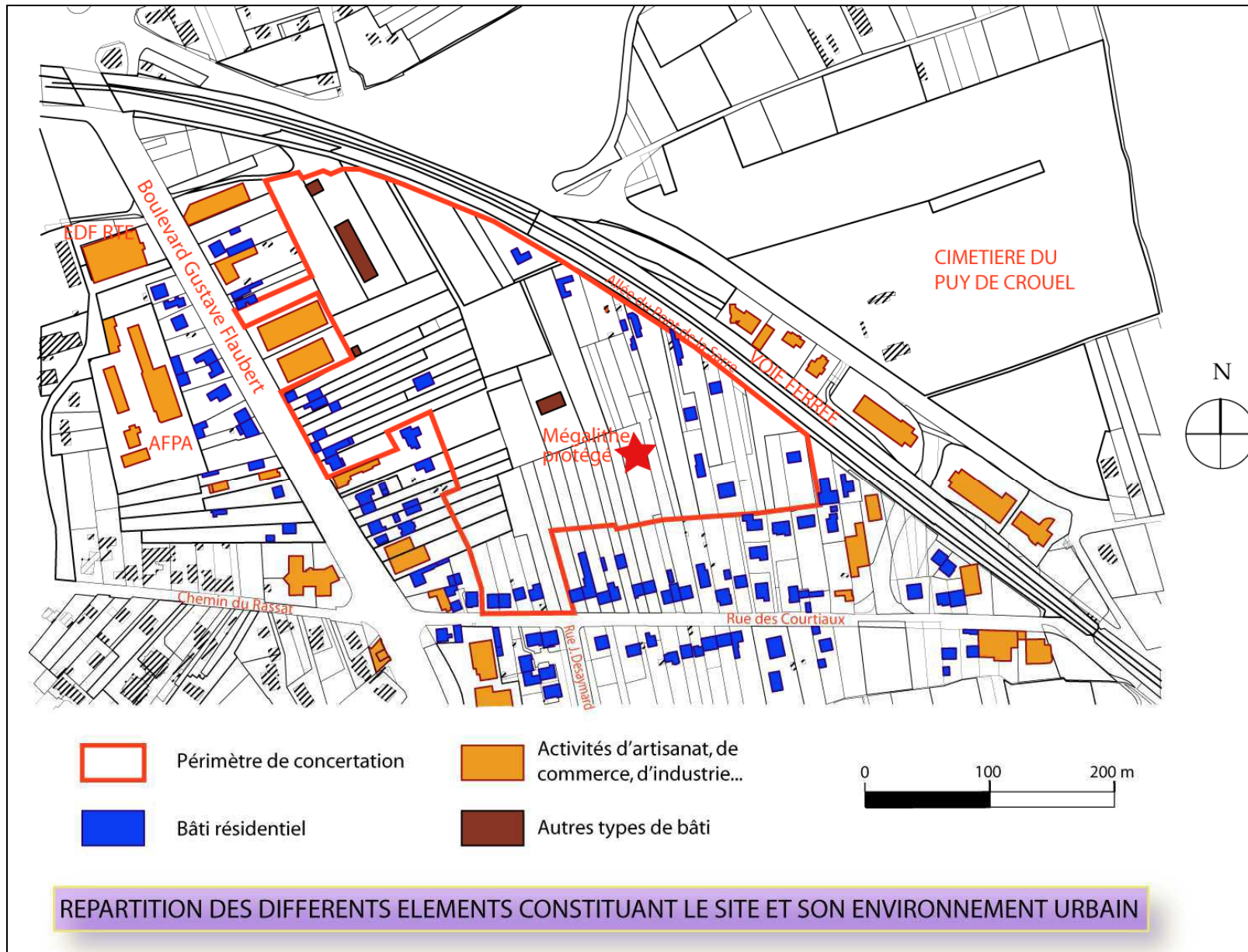
La présence bâtie, principalement implantée le long des voies routières, est marquée par une juxtaposition d'habitations et d'activités commerciales et artisanales, comme le montre la carte de la page suivante.

Par ailleurs, en observant le plan cadastral, on s'aperçoit aisément qu'un vide occupe le cœur d'îlot. Il est pour le moins peu accessible et peu visible depuis l'extérieur du site. On constate qu'aucun passage secondaire ne permet d'y pénétrer à partir des voies principales présentées ci-dessus.

Cette occupation de l'espace particulière aura une incidence non négligeable sur la manière de penser les réaménagements du site. Il s'agira alors de remplir l'espace central en l'ouvrant sur l'extérieur, sans pour autant compromettre les installations existantes.



La présence de friches en cœur d'îlot



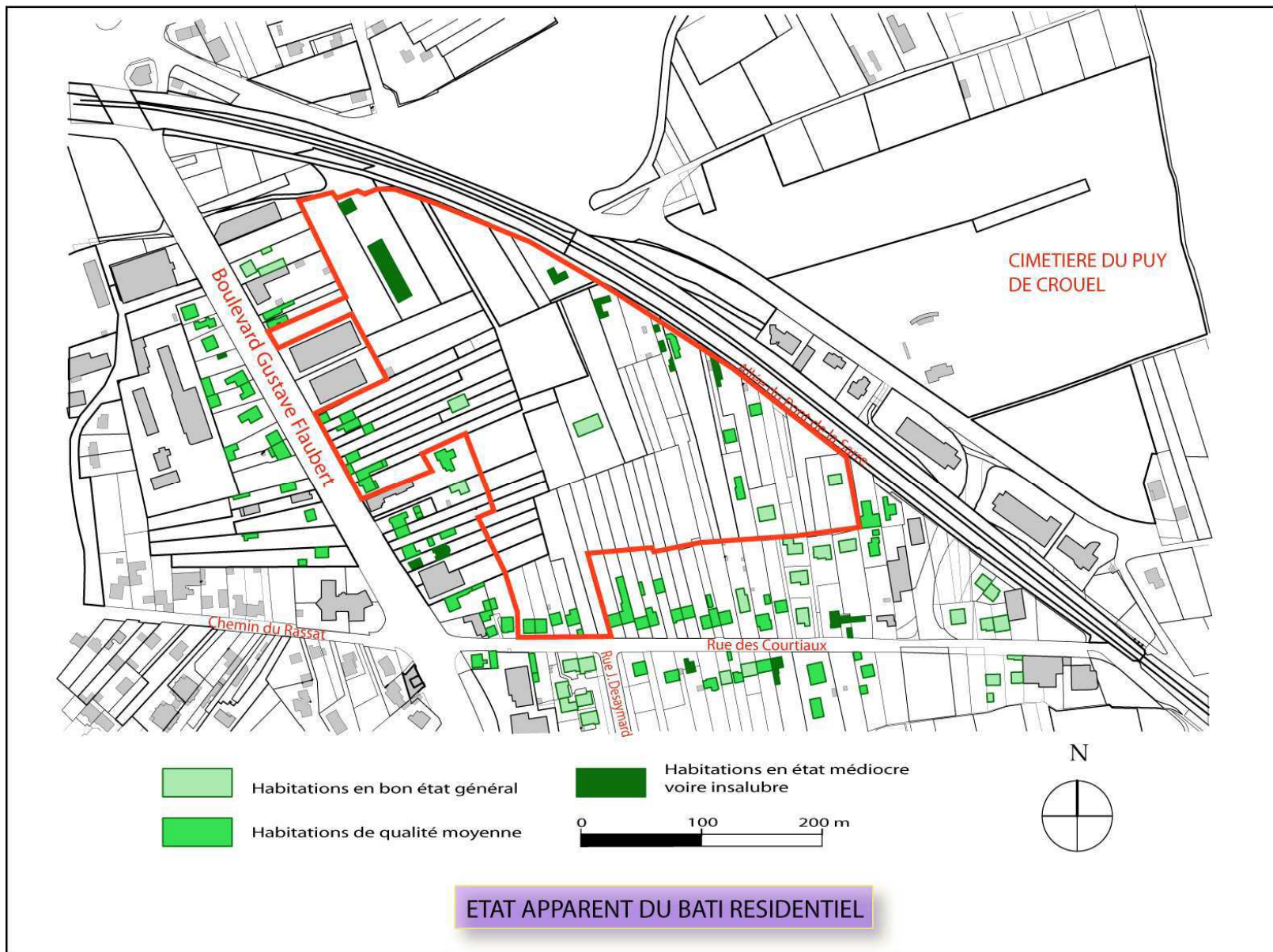
4.2 Un bâti résidentiel plutôt ancien

Sur l'ensemble du site, que ce soit aux abords de l'îlot ou en son sein même, les maisons d'habitation relèvent d'une architecture plutôt homogène, considérant que leurs dates de construction sont relativement hétéroclites. Il s'agit pour la plupart de maisons de ville d'assez petite taille. On remarque également une large dominance des constructions datant des années 1950-60-70.

En outre, comme on peut le constater facilement sur les plans cadastraux, leur disposition sur les parcelles s'effectue essentiellement en bordure de rue, qu'il s'agisse du boulevard G. Flaubert, de la rue de Courtiaux ou de l'allée du Pont de la Sarre. Le découpage étroit des parcelles couplé à la typologie des habitations des années 1960-70 entraîne dans la plupart des cas un accolement des maisons en bordure de rue. Pour d'autres, les habitations se disposent plutôt en milieu de parcelle, faisant apparaître une allée d'accès sur le devant.



Maisons présentes Boulevard Flaubert (à gauche) et Rue des Courtiaux (à droite)



Du côté Sud de la rue des Courtiaux, des maisons plus récentes (années 1980-1990) se sont implantées, entourées de leur jardin individuel et rapprochées les unes des autres. Elles forment un étagement au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la rue des Courtiaux.

Une différence est marquée du côté de l'allée du Pont de la Sarre où les maisons sont davantage isolées. Pour beaucoup, elles possèdent des terrains plus étendus leur permettant d'être en retrait par rapport à la voie qui les longe. Les tailles de logements sont également plus élevées, l'ensemble présentant un confort supérieur aux habitations en bordure de rues de plus grand passage.



Habitations côté Sud de la rue des Courtiaux (à gauche) et Allée du Pont de la Sarre (à droite)



Il est important de relever par ailleurs la présence de bâtiments en mauvais état, et pour certains implantés à l'intérieur du périmètre d'étude. Il peut s'agir de bâtiments à usage agricole ou d'anciennes habitations aujourd'hui abandonnées. Dans le cadre de l'opération de ZAC, il faudrait envisager leur destruction.

**Habitation abandonnée
Rue des Courtiaux**

4.3 Une ambiance paysagère entre urbaine et « rurale »

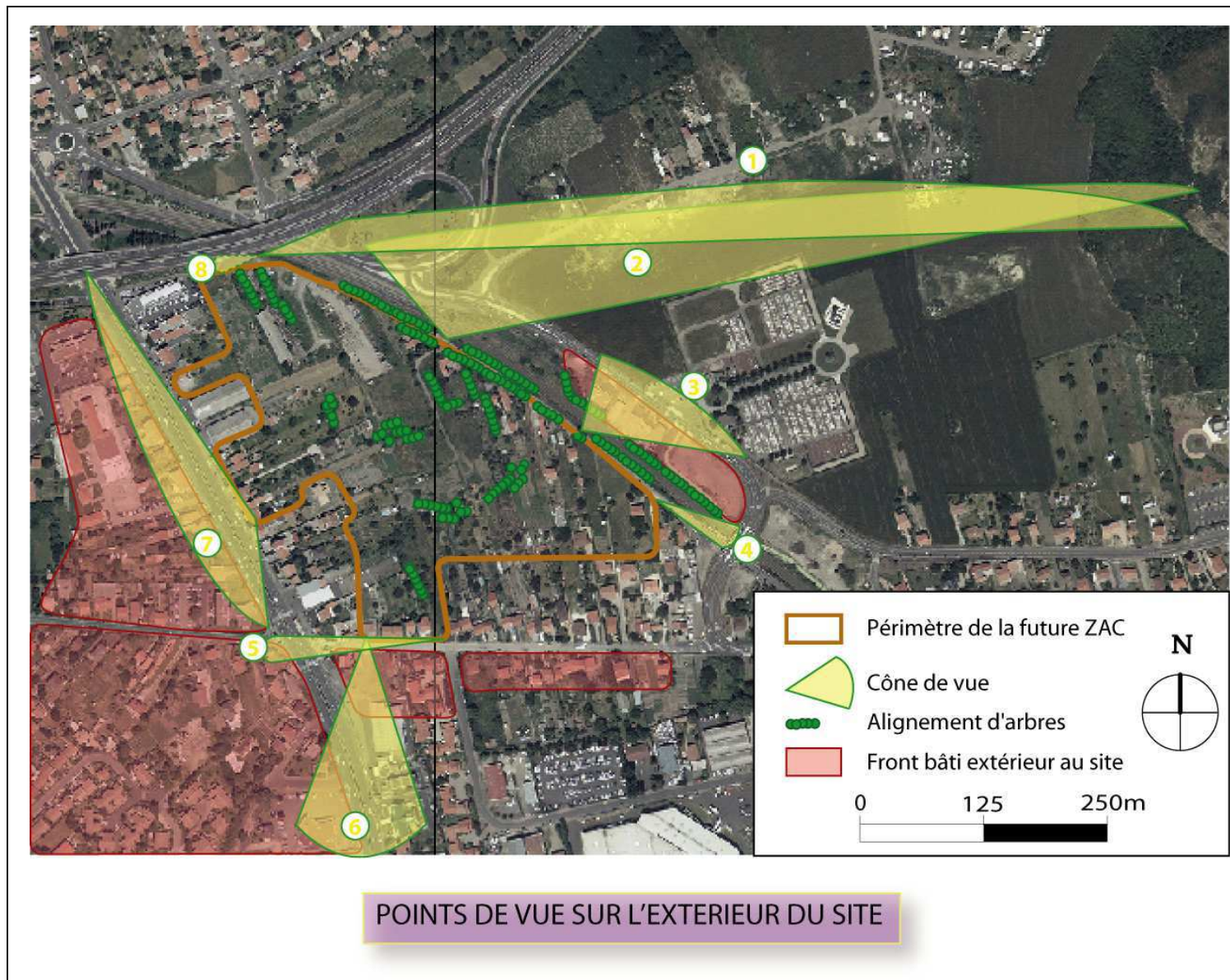
Une des particularités de ce site réside dans la mixité d'éléments à caractère urbain et naturel, ce qui confère aux lieux et à leur environnement des paysages contrastés. En effet, la concentration de bâti ainsi que la présence d'axes routiers très passagers comme les boulevards G. Flaubert et J. Bingen, dénotent d'une forte urbanité sur la partie ouest. À cela s'ajoute l'implantation marquante de la voie ferrée, barrière difficilement franchissable en limite est du site, qui crée une rupture entre l'îlot et son environnement.





Par contre, ces éléments qui s'imposent visuellement sont contrastés par d'autres à caractère naturel, tels que le Puy de Crouël et le Puy de Dôme, qui apparaissent de manière récurrente dans le paysage. De plus, comme nous l'avons déjà relevé, le cœur d'îlot, en arrière des voies de circulation et des habitations, reste à dominante végétale et vide d'implantations importantes. Seules sont présents des baraquements ou des abris de jardin. C'est une sorte de micro-paysage formé de friches, jardins, vergers et vignes qui s'est constitué au centre de l'îlot. On constate aisément que, du fait de sa difficile accessibilité et de la densité de la végétation, l'extérieur du site n'est pas visible depuis le cœur d'îlot.

Quelques éléments singuliers du paysage peuvent être relevés :

- l'allée du Pont de la Sarre présente une ambiance arborée assez pittoresque bien que longée par la voie ferrée.
- le Puy de Crouël, et à plus longue distance le Puy de Dôme, représentent des éléments caractéristiques de l'environnement dont la visibilité devra être mise en valeur par le futur projet.

Les descriptions qui suivent ont donc vocation à montrer cette variété des paysages et des ambiances propres au site, illustrés par des prises de vue.







	<p>① Depuis la partie piétonne de l'allée du Plateau de la Sarre</p>	<p>Vue dominante sur le Puy de Crouël et la sortie du boulevard Jacques Bingen donnant sur la rue Pierre Estienne. Vue sur le site obstruée par la présence d'arbres.</p>
	<p>② Depuis l'allée du Pont de la Sarre</p>	<p>Vue dégagée (absence d'arbres sur une certaine partie le long de l'allée) sur la plaine du Puy de Crouël, incluant le carrefour de la rue P. Estienne. À noter la voie ferrée encaissée au premier plan.</p>
	<p>③ Depuis l'allée du Pont de la Sarre</p>	<p>De l'autre côté de la voie ferrée, vue ponctuelle sur les entreprises et bureaux qui forment peu à peu un front bâti le long de la rue P. Estienne et obstruent la vue sur la plaine.</p>
	<p>④ Depuis l'allée du Pont de la Sarre (partie Sud)</p>	<p>Vue sur le bout de l'îlot, dominée par la traversée en hauteur du pont et une récente implantation d'un immeuble de bureaux. Bonne visibilité sur les habitations en bordure.</p>

	<p>⑤ Depuis la rue des Courtiaux</p>	<p>Vue sur la perspective de la rue des Courtiaux avec ses habitations en alignement qui représentent un front bâti empêchant de voir l'intérieur de l'îlot. On peut relever par ailleurs la vue notable sur le Puy de Dôme en arrière plan.</p>
	<p>⑥ Depuis l'angle la rue des Courtiaux, côté ouest</p>	<p>Vue surplombante sur le pôle commercial de la Pardieu et la fin du boulevard G. Flaubert.</p>
	<p>⑦ Depuis le boulevard Gustave Flaubert, côté est</p>	<p>Large vue sur les quatre voies du boulevard G. Flaubert, les habitations qui le longent, ainsi que le boulevard J. Bingen en arrière plan, côté nord.</p>
	<p>⑧ Depuis l'allée du Pont de la Sarre, côté nord, début de l'allée piétonne</p>	<p>Vue exclusivement occupée sur le boulevard J. Bingen et l'encaissement de la voie de chemin de fer qui confère aux lieux une ambiance peu propice à une fonction d'allée piétonne.</p>



	<p>① Depuis le boulevard Jacques Bingen</p>	<p>Vue qui surplombe partiellement le site mais toutefois limitée du fait des boisements qui occupent le devant. On remarque distinctement l'antenne de téléphonie mobile comme point de repère.</p>
	<p>② Depuis l'arrière des immeubles Rue Pierre Estienne</p>	<p>Vue dégagée sur les premières habitations de l'allée du Pont de la Sarre côté sud, ainsi que sur l'encaissement de la voie ferrée.</p>
	<p>③ Depuis la rue des Courtiaux</p>	<p>Vue sur la perspective d'alignement des maisons le long de la voie, ne permettant pas de voir le cœur d'îlot.</p>
	<p>④ Depuis le boulevard J. Bingen, côté nord</p>	<p>Large perspective sur les habitations et les activités qui longent le boulevard G. Flaubert.</p>

	<p>⑤ Depuis la fin de la partie piétonne de l'allée du Pont de la Sarre</p>	<p>Vue largement dominée par la végétation dense qui permet d'apercevoir l'emprise d'anciens hangars agricoles, mais pas le cœur d'îlot.</p>
	<p>⑥ Depuis le cœur d'îlot, côté nord</p>	<p>Vue partiellement dégagée sur une zone largement végétalisée et dont la densité des arbres obstrue la visibilité sur l'extérieur.</p>
	<p>⑦ Depuis le cœur d'îlot, côté sud</p>	<p>Vue exclusive sur les arrières de terrains donnant sur la rue des Courtiaux. Les arbres ne permettent pas d'en voir l'intérieur.</p>
	<p>⑧ Depuis le Pont de la Sarre</p>	<p>Vue surplombante sur l'allée du Pont de la Sarre et les premières maisons situées sur le périmètre de la ZAC, côté sud.</p>

4- CARACTERISTIQUES DU MILIEU

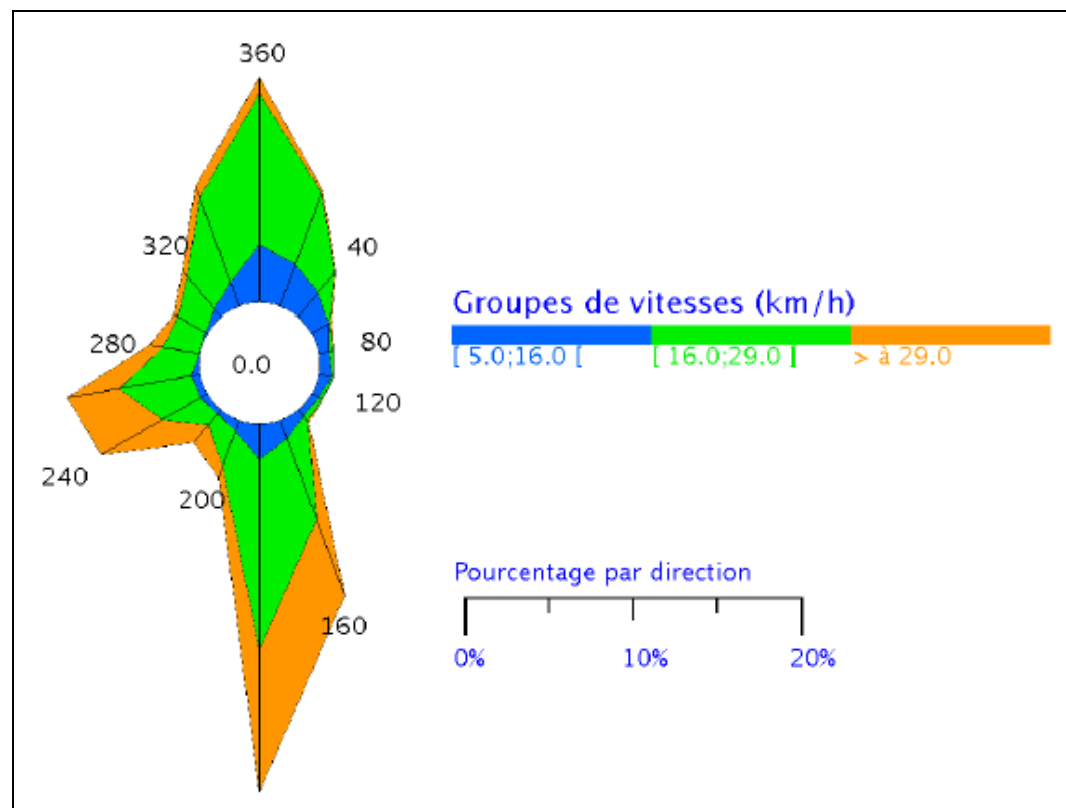
4.1 Un climat influencé par le relief environnant

La situation de la ville de Clermont-Ferrand bordée par le relief à l'Ouest et au Sud, a des incidences notables sur le climat. C'est ainsi que la pluviométrie, l'ensoleillement et les températures sont influencés par l'effet de Föhn. La ville connaît une durée d'insolation plutôt avantageuse (1898 heures/an), un niveau de précipitations largement inférieur aux moyennes nationales (592 mm), une température moyenne de 11.2° et une amplitude thermique assez importante de 12.2° à l'année.

Par ailleurs, lié à la configuration « en cuvette » de la ville, un autre phénomène se manifeste de façon plus importante qu'ailleurs. Il s'agit de l'inversion des températures qui se déclare : en régime anticyclonal, l'air froid se retrouve bloqué en-dessous de l'air chaud. Cette manifestation a tendance à piéger la pollution urbaine « dans la cuvette ».

Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
Température moyenne (moyenne en °C)												
3,5	4,9	7,3	9,5	13,7	16,8	19,7	19,5	16,2	12,0	6,8	4,4	11,2
Hauteur des précipitations (moyenne en mm)												
28,7	26,8	26,6	44,6	85,3	70,6	53,0	67,2	64,3	53,1	38,1	33,3	591,6
Durée d'insolation (moyenne en heures)												
85,5	113,7	162,5	173,6	203,5	206,1	245,9	248,8	182,5	121,9	85,3	69,2	1898,3

Statistiques climatologiques entre 1971 et 2000 – Source : Météo France



Fréquence des vents en fonction de leur provenance en % (2000-2005) – Source : Météo France

Au regard de la rose des vents qui s'applique à la ville de Clermont-Ferrand, on constate une dominance des vents provenant du Nord et surtout du Sud qui représentent les vents les plus forts.

Finalement, au vu de ces données, on peut établir que le climat de la ville de Clermont-Ferrand subit de manière générale l'influence continentale, en raison de sa position à l'abri du relief.

On peut considérer que ces données, mesurées au poste d'Aulnat à 323 mètres d'altitude, peuvent être transposées au site d'étude de la Sarre situé quant à lui à une altitude de 366 mètres. L'étude d'impact dont fera l'objet le projet détaillera de façon plus approfondie ces éléments de météorologie.

4.2 Une faune et une flore sans préservation nécessaire particulière

Le site de la future ZAC n'est classé dans aucun périmètre de ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique). En effet, de manière générale, l'îlot considéré présente plutôt des caractéristiques d'espaces périurbains. Il est vrai que certaines zones du site supportent une densité végétale relativement importante, mais sans que soient *a priori* relevées des espèces ou variétés à protéger. Il semble donc que le site ne montre pas d'intérêt majeur du point de vue faunistique ou floristique.

4.3 Une géologie caractéristique de la proximité des puys



CARTE GEOLOGIQUE 1/50 000 - Source : BRGM

On constate que la surface du site d'étude supporte une formation géologique constituée exclusivement de résidus d'alluvions anciennes indifférenciées provenant de la Tiretaine entourant la butte de Clermont. En limite Sud de la zone, un autre faciès est présent. Il s'agit d'une formation argilo-calcaire des bas-versants du Puy de Crouël, dérivant de la composition de ce dernier, à savoir des matériaux fins argilo-calcaires, cailloutis cryoclastiques (pépérites).

4.4 Hydrologie

Aucun cours d'eau n'est présent sur le site ni même à proximité. Il n'y a donc aucune influence hydraulique apparente sur le site. On peut toutefois relever la présence de marnes à faible profondeur. Afin de poursuivre une logique de développement durable et d'appliquer au projet des critères HQE®, il sera important d'augmenter le moins possible l'imperméabilité des sols et de pratiquer la rétention des eaux pluviales.

4.5 Topographie

De manière générale, la topographie locale n'est pas contraignante. Toutefois, en vue des réaménagements de voirie et de réseaux divers notamment, il conviendra de tenir compte de la légère pente Nord-Ouest/Sud-Est qui existe. Il est à noter par ailleurs l'encaissement de plusieurs mètres de la voie ferrée qui crée une zone d'instabilité le long de l'allée du Pont de la Sarre, côté est.

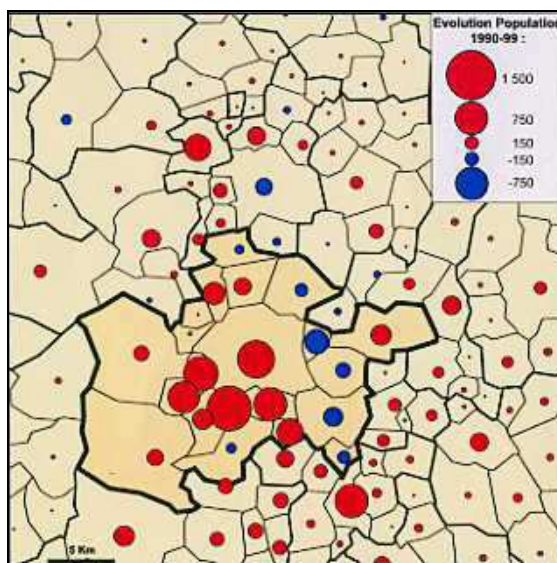
Afin d'élaborer un projet qui réponde au mieux aux contraintes et potentialités du site, il conviendra de prévoir des études plus approfondies dans le domaine notamment de l'hydro-géologie, de la mécanique des sols et de la topographie. Le but sera alors de déterminer avec précision la nature et les propriétés locales des sols.

5- CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

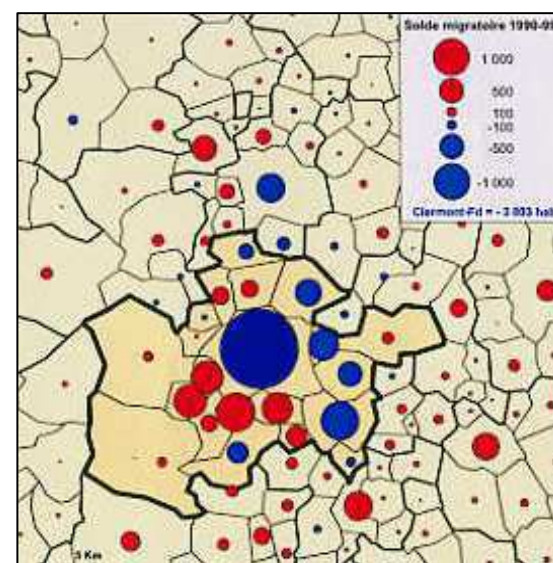
En termes de population et d'habitat, l'opération s'inscrit dans le contexte l'agglomération. Les tendances que suit celle-ci sont assez marquantes dans les domaines démographique, immobilier et foncier. Les chiffres qui ont été utilisés pour l'analyse de cette partie se basent notamment sur le recensement de la population INSEE de 1999. Il conviendra donc de nuancer les conclusions pour tenir compte des évolutions plus récentes.

5.1 Au niveau de l'agglomération clermontoise

▫ Evolution de la population :



L'évolution de la population
entre 1990 et 1999

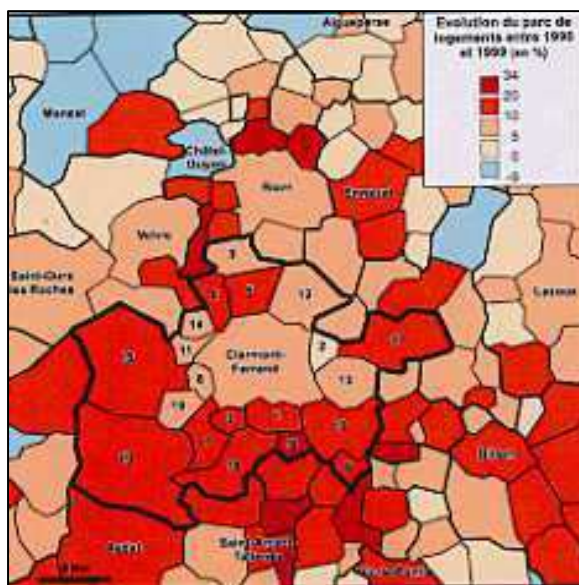


Le solde migratoire
entre 1990 et 1999

Entre 1990 et 1999, les 21 communes de Clermont Communauté ont gagné au total 5 400 habitants. La répartition de cette évolution s'effectue toutefois de manière non homogène sur l'ensemble des communes du territoire. C'est ainsi notamment que l'on assiste à un déficit démographique dans les villes de la frange est du périmètre. Concernant la commune de Clermont-Ferrand, on a observé un taux démographique positif d'1% alors que son solde migratoire est négatif (perte de 3 800 habitants environ). Par contre, les communes connaissant un solde migratoire fort se situent au sud-ouest de l'agglomération essentiellement. Cela signifie que la ville centre est devenue moins attractive au profit de communes périurbaines.

Il est important de préciser que depuis 1999, la tendance semble s'inverser : Clermont-Ferrand aurait stabilisé son déficit migratoire.

▫ Caractéristiques du parc de logements :



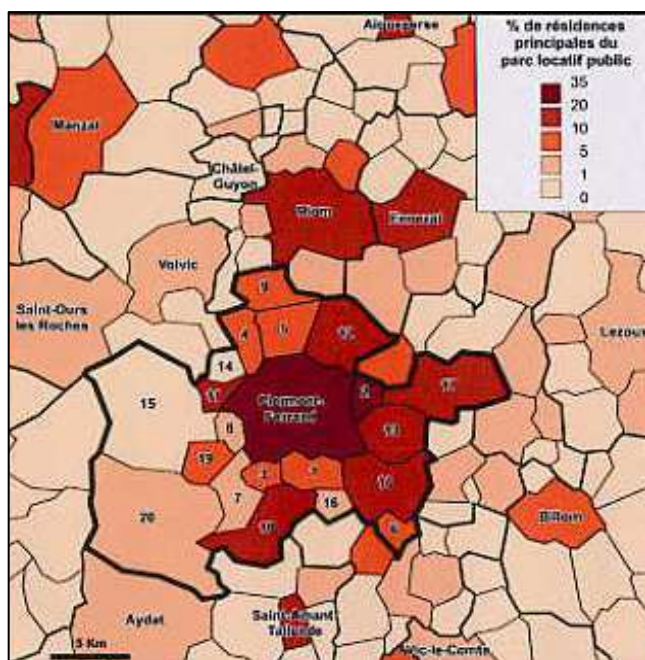
Sur la période 1990-1999, le parc de logements de Clermont Communauté a progressé de 10%, le nombre de résidences principales ayant augmenté de 13% et les logements inoccupés (vacants, occasionnels et résidences secondaires) diminué de 7%.

La commune de Clermont se situe parmi les taux de progression moyens (9%) avec une augmentation des résidences principales de 12% et une diminution des logements inoccupés de 9%.

**Le taux de variation du parc de logements
entre 1990 et 1999**

A l'échelle de l'agglomération, on relève une typologie de logements qui laisse une large place à la maison individuelle (40% au total). Toutefois, au regard du détail des répartitions par commune, on s'aperçoit que toutes, hors Chamalières, Clermont-Ferrand et Royat (zone urbaine dense), possèdent un parc de logements dominé en majorité par la maison individuelle.

	Maison individuelle	Logement collectif	Autres
Clermont-Ferrand	20%	78%	2%
Clermont Communauté	40%	58%	2%

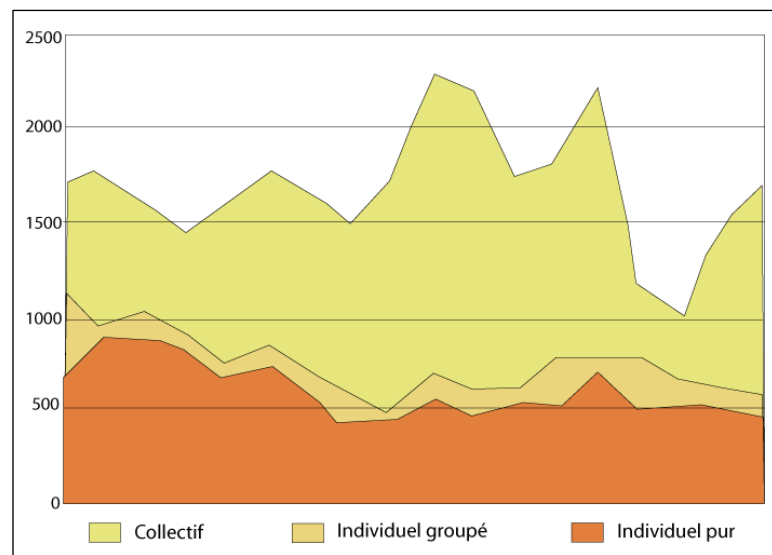


Parc locatif public en 1999

A l'échelle de l'agglomération, la part représentée par le parc locatif public parmi l'ensemble des résidences principales était de 18% en 1999. Toutefois, on relève de fortes disparités entre les communes du territoire : de 0 à 35%. L'agglomération a connu une augmentation de son nombre de logements sociaux de 34% sur l'ensemble de son territoire entre 1990 et 1999. À ce niveau, ce taux varie également de façon très importante selon les communes. C'est donc un large déséquilibre qui est constaté à l'échelle de l'agglomération.

Concernant la commune de Clermont-Ferrand, la part des logements locatifs publics avait progressé de 31% en neuf ans, pour représenter 24% du parc total en 1999. Cette même année, 9% des logements sociaux étaient constitués de maisons individuelles, contre 90% pour les logements collectifs.

▫ Constructions neuves :



**Types de constructions autorisées
dans Clermont Communauté depuis 1985**

Au cours des dernières années, le nombre de constructions neuves par an a subi des fluctuations importantes, et à plus forte raison le nombre de collectifs neufs. Dernièrement, entre 1999 et 2000, les constructions d'immeubles collectifs ont subitement chuté pour reprendre à partir 2000. On remarque qu'à l'échelle de l'agglomération, le nombre de logements individuels groupés est largement minoritaire par rapport au nombre de logements individuels purs. Toutefois, une tendance récente indique que le nombre de constructions collectives augmente plus fortement que celles des logements individuels. Il semblerait que les orientations prônées par les nouvelles lois (loi SRU de 2000 notamment) et cherchant à réduire les extensions urbaines commencent à produire leurs effets.

Il est néanmoins important de souligner que cette progression semble profiter essentiellement à la ville de Clermont-Ferrand qui concentre toujours la part la plus importante en logements collectifs produits.

La forte activité de la construction provoque une flambée des prix (+10 à 13% en 2003) qui ont des effets d'exclusion des centres urbains des jeunes ménages et des familles aux revenus modestes. Même si la ville de Clermont-Ferrand tend désormais à équilibrer son déficit migratoire, les effets de cet

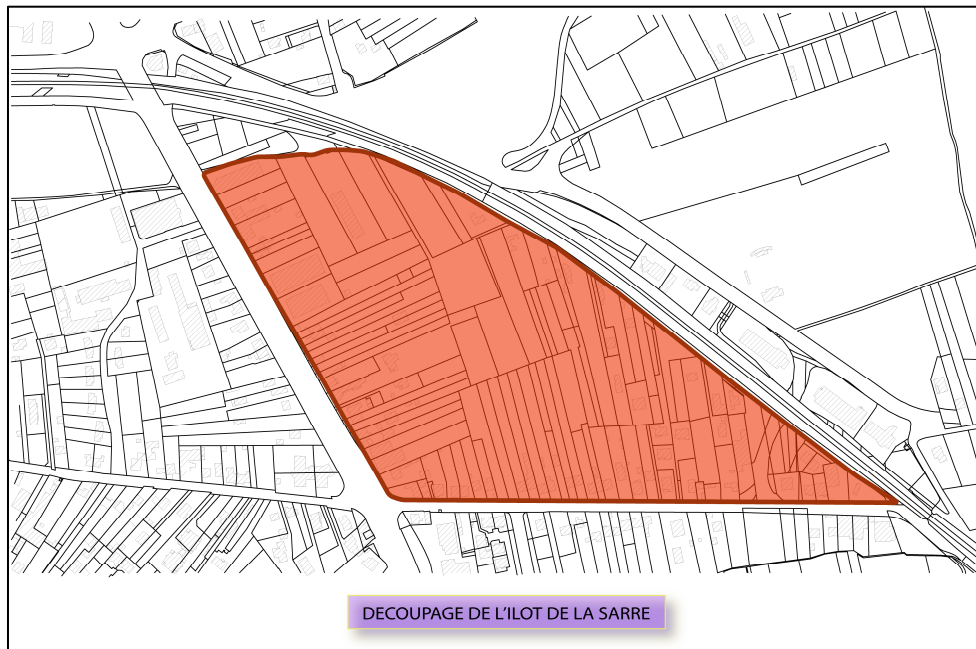
étalement urbain sont toujours perceptibles. Cette distorsion entre l'habitat et les emplois concentrés au centre de l'agglomération générant une augmentation des flux automobiles, entre en effet en contradiction avec les principes du développement durable.

Ce phénomène se trouve par ailleurs accentué par la raréfaction des disponibilités foncières dans les zones urbaines les plus denses, dont Clermont en particulier.

▫ Etat du marché :

Il a été mis en évidence un fort décalage entre l'offre et la demande : une demande diversifiée correspondant à une variété des populations n'est pas satisfaite. Elle concerne notamment l'installation de jeunes ménages dans le cœur de l'agglomération, qui représentent la cible prioritaire du présent projet de ZAC.

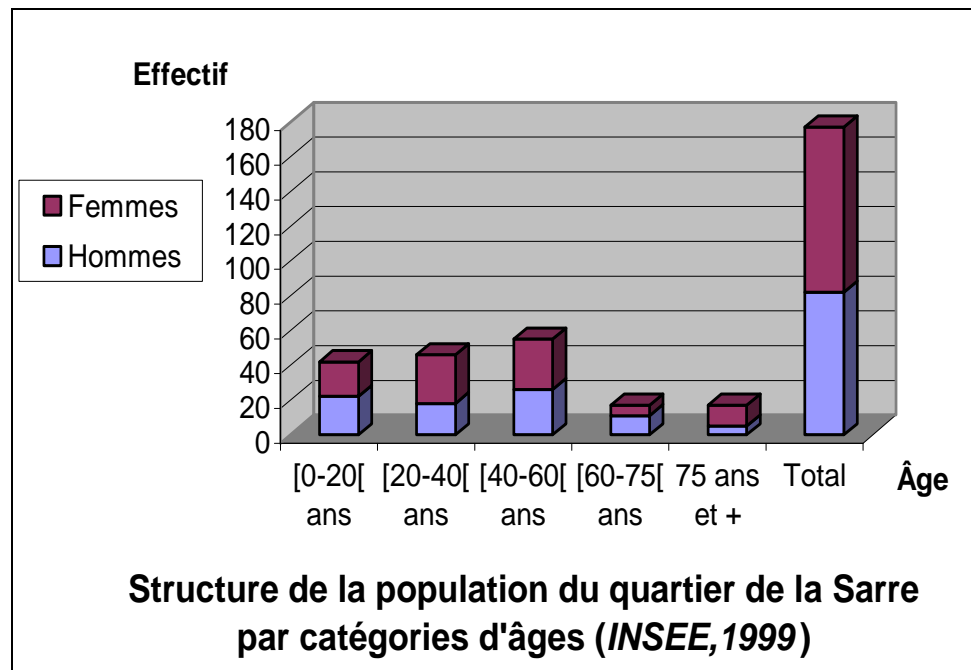
5.2 Au niveau du quartier de la Sarre



Après avoir établi les tendances générales à l'échelle de l'agglomération et de la ville de Clermont-Ferrand, il est nécessaire de dresser un tableau des caractéristiques propres au site sur lequel se tiendra le projet dont il est question ici.

Pour ce faire, nous nous sommes basés sur les données INSEE de 1999 de l'îlot de la Sarre représenté ci-contre et qui englobe le périmètre de la future ZAC. Les informations récoltées concernent la démographie et l'habitat et permettent d'appréhender les caractéristiques socio-démographiques du quartier de la Sarre, et d'en déduire certaines tendances propres au site de la future ZAC.

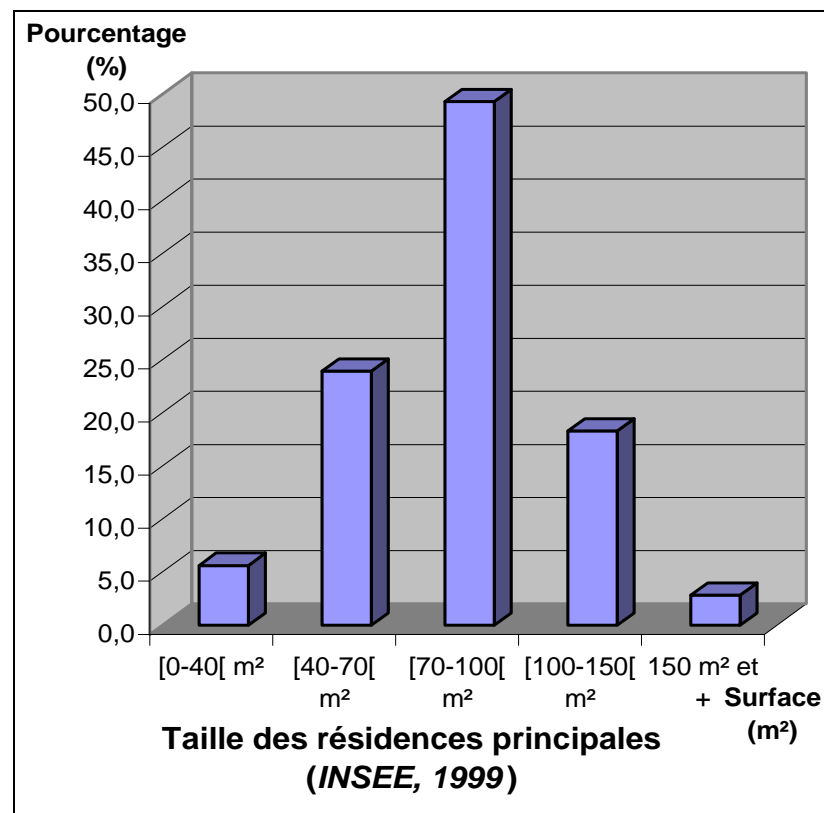
Il est important d'apporter quelques réserves quant aux valeurs données qui datent de 1999 et qui ont probablement évolué depuis lors.



En 1999, on dénombrait 83 habitations occupant le quartier de la Sarre pour 177 résidents permanents, correspondant à un taux d'occupation moyen de 2,49 personnes par logement. Comme le montre le graphique ci-dessus, les catégories d'âges les plus représentées semblent correspondre à des ménages avec enfants, cible visée en priorité par le projet d'aménagement.

	Résidences principales	Résidences secondaires	Résidences occasionnelles	Logements vacants	Ensemble
Effectif	71	1	2	9	83
Pourcentage	85,5	1,2	2,4	10,8	100,0

Concernant les logements présents dans le quartier, nous avons déjà établi qu'il s'agissait en très grande partie de logements individuels, de type maisons de ville construites pour la plupart dans les années 1950-60. Le tableau ci-dessus explicite la forte dominance en résidences principales (85% environ), les résidences secondaires et occasionnelles étant très peu représentées. On relève par contre un taux de vacance de 11% environ.



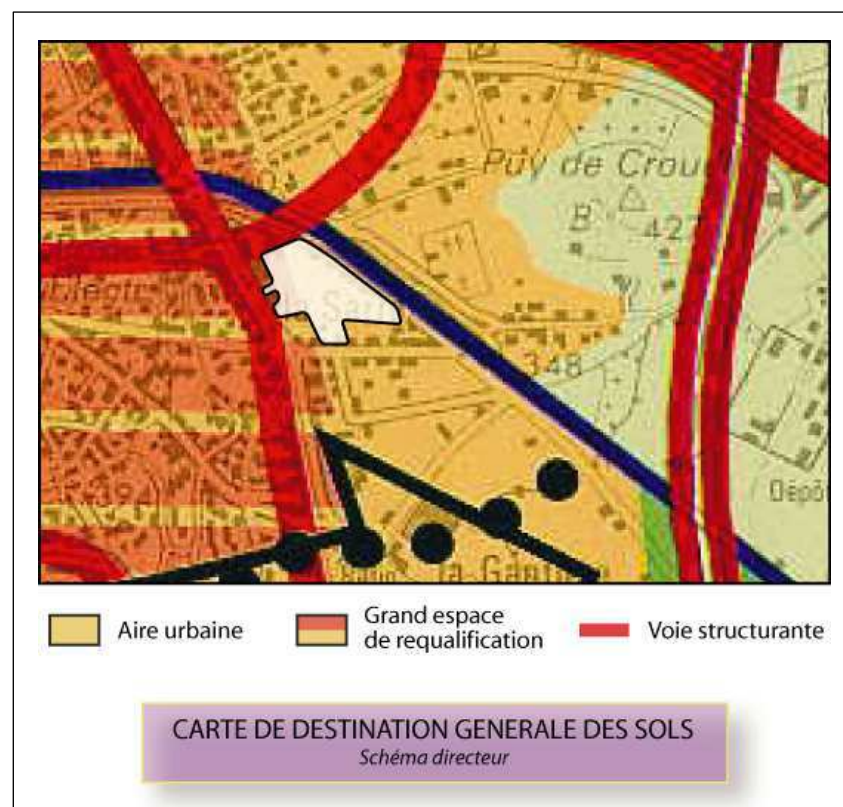
Concernant la taille des logements, quasiment 70% des résidences principales ont une surface d'au moins 70 m², 22% environ de 40 à 70 m², contre 5% de taille inférieure à 40 m². On peut ainsi conclure que la taille des habitations paraît de manière générale adaptée à l'installation de ménages avec enfants.

Finalement, au regard de ces données socio-démographiques, on peut constater que la population présente ainsi que l'offre en logements peuvent tout à fait correspondre au public visé en particulier par le projet d'aménagement : les ménages avec enfants. Le projet d'aménagement proposera alors une offre permettant de compléter celle déjà existante sur le site et atteindre une population variée.

6- CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Intégré au périmètre de la Communauté d'agglomération de Clermont, le site de la future du Plateau de la Sarre est soumis au règlement de différents documents d'urbanisme : le Schéma directeur, le POS (Plan Local d'Urbanisme), le PLH (Plan Local de l'Habitat) et le PDU (Plan de Déplacements Urbains).

6.1 Un site inscrit dans l'aire urbaine du Schéma directeur



Le Schéma directeur de l'agglomération clermontoise a été approuvé en 1995. Le site du Plateau de la Sarre se trouve intégré à l'aire urbaine définie par le document, du fait de sa proximité aux zones urbaines denses de la ville centre. Ce périmètre montre la volonté du Schéma directeur à renforcer la fonction résidentielle du centre de l'agglomération. Le rapport de présentation préconise en effet, dans le contexte actuel, de diversifier le marché du logement pour répondre aux différents besoins et demandes de la population, et particulièrement en renforçant l'offre individuelle. La « consolidation » du centre de l'agglomération implique une action renforcée en matière de mixité et de qualité résidentielle (amélioration du niveau des services, desserte par les transports en commun, qualité environnementale et paysagère...).

Comme le montre la carte ci-dessous, le site du Plateau de la Sarre n'est classé dans aucune zone particulière. Toutefois, il se trouve en bordure du grand espace de requalification urbaine du centre de l'agglomération clermontoise.

Les grands objectifs fixés par le parti d'aménagement du Schéma directeur s'orientent vers une densification des espaces déjà urbanisés et vers une amélioration de la qualité urbaine en général. Dans un souci de

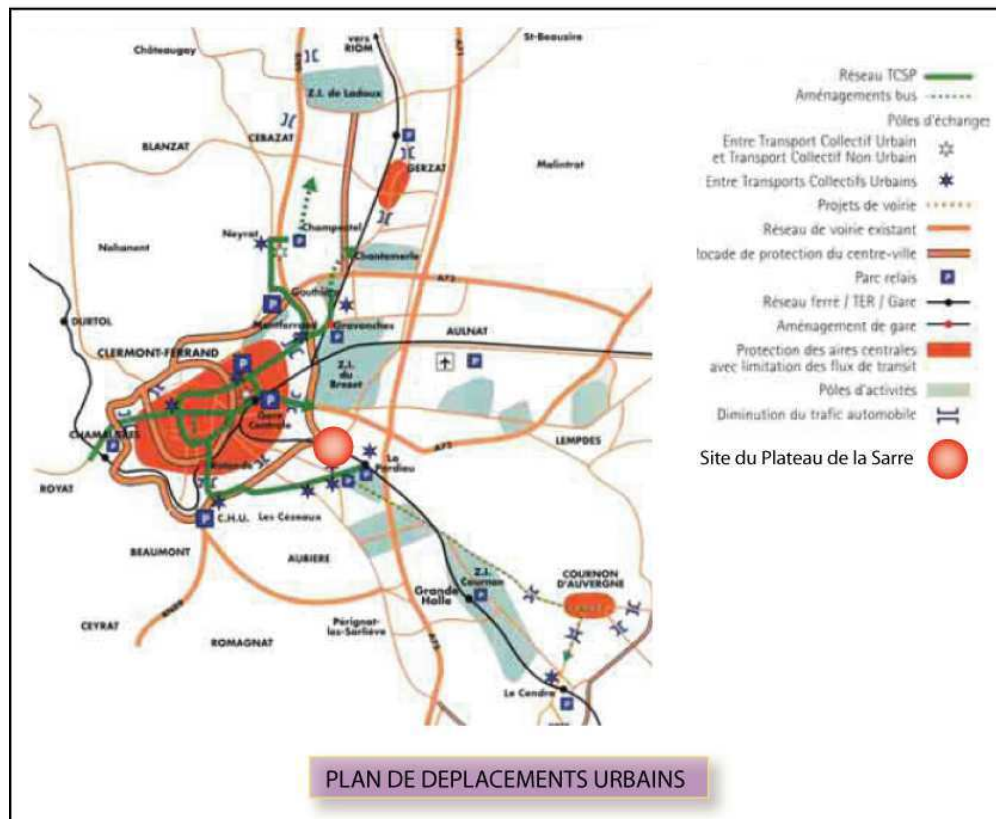
mettre fin à l'étalement de l'urbanisation sur les espaces naturels, le Schéma directeur affiche la volonté de redéployer la ville sur elle-même. En matière d'habitat et de logement, une rupture de l'uniformité des formes urbaines est préconisée, ainsi qu'une mixité des résidents des quartiers.

Il est toutefois important de préciser que l'élaboration d'un SCoT est en cours et que les prescriptions qui viennent d'être énoncées conforteront vraisemblablement cette volonté de « construire la ville sur la ville ».

6.2 Une diversification des formes d'habitat énoncée par le PLH

Le PLH de l'agglomération clermontoise, approuvé en 2002, a pour vocation de mettre en place une politique intercommunale en matière de logement en promouvant des valeurs d'économie du foncier et de mixité sociale. C'est ainsi que la stratégie en matière d'habitat a été orientée notamment en faveur d'une diversité pour assurer une mixité urbaine et générationnelle, ainsi que d'un renouvellement du parc par la production de nouveaux produits d'habitat.

6.4 Une desserte par les réseaux de transports préconisée par le PDU



Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de l'agglomération clermontoise, validé en 1996, a fixé comme objectifs de développer conjointement les transports collectifs et les circulations douces (vélos, marche à pied).

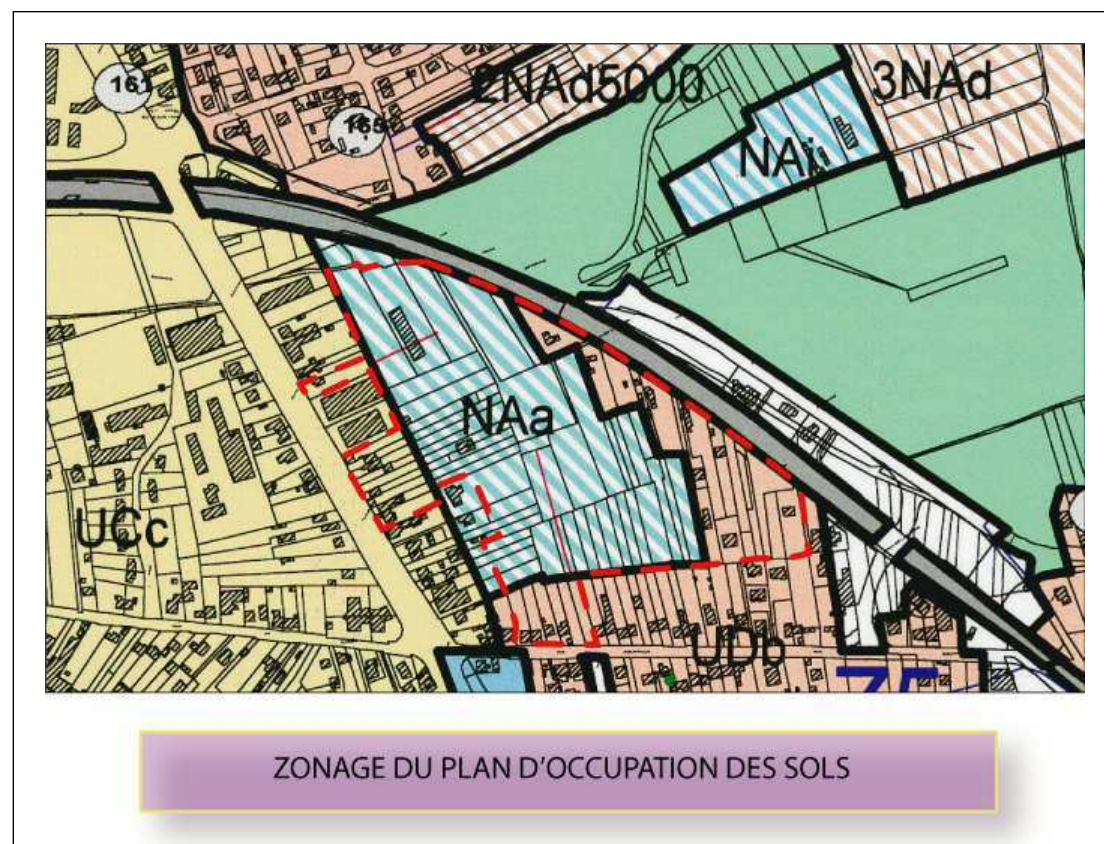
Ce sont donc deux tracés de transports en commun en site propre (TCSP) qui ont été créés sur des axes nord-sud et est-ouest. C'est à partir de ces lignes structurantes que sont déployées les transports publics de l'agglomération.

Des aménagements en faveur de l'intermodalité sont également mis en place, facilitant ainsi le passage d'un mode de transport à un autre.

Concernant les dispositions du site du Plateau de la Sarre, on constate qu'il est localisé relativement proche du pôle multimodal de la Pardieu, comprenant une gare SNCF, un terminus de tram, ainsi qu'un parc relais.

6.3 Une reconversion urbaine inscrite au POS

Le POS de la commune de Clermont-Ferrand a été approuvé en 2000. Les mesures préconisées se doivent être en concordance avec ceux du Schéma directeur. L'objectif de premier plan que s'est fixé le POS est d'accueillir de nouveaux habitants sur le territoire communal tout en s'appliquant à limiter l'étalement urbain. Plusieurs principes président à cet enjeu : construire la ville sur la ville (augmenter la capacité d'accueil des parcelles construites), favoriser la reconversion des zones urbaines en mutation (prendre en compte la diversité des populations), permettre une densification maîtrisée des zones résidentielles et ouvrir à l'urbanisation les réserves foncières.



Le site de la future ZAC du Plateau de la Sarre est concerné par trois zones :

- Toute la partie située sur l'avenue Gustave Flaubert est classée en zone urbaine UCc, correspondant à une zone de transition qui s'étend dans les prolongements de zones fortement structurées. Y sont principalement implantés des programmes d'habitat collectifs, d'équipements et d'activités tertiaires, notamment des commerces et des activités formant des pôles de quartiers. Cette zone est traversée par des grands axes urbains.

- Toute la partie le long de la rue des Courtiaux ainsi qu'une partie à l'arrière de l'îlot sont classées UDb, c'est-à-dire une zone qui correspond au tissu de transition avec l'espace naturel et qui s'étend sur les parties communes réservées aux extensions de la ville. Elle est réservée principalement à l'implantation d'un habitat sous forme de maisons individuelles, de maisons de ville ou de petits collectifs, avec une occupation des sols moyenne afin de maintenir le caractère planté et vert des quartiers.

- Une zone centrale NAa est enclavée entre les zones UDb et UCc et la voie ferrée. Il s'agit

d'une zone de réserve foncière insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate du sol. Située entre les zones urbanisées et l'espace naturel, son urbanisation correspondra à une extension de la ville. La zone NAa peut être urbanisée à l'occasion soit d'une modification du POS, soit de la création d'une ZAC.

6.4 Servitudes

Certains éléments de l'environnement du site constituent des servitudes inscrites au POS de la commune. On relève ainsi la proximité du cimetière mais qui ne contraint pas de façon notable les constructions sur le site. En revanche, la présence d'un mégalithe, monument protégé, impose certaines restrictions de construction. Par ailleurs, l'installation de lignes radioélectriques le long du boulevard G. Flaubert, ainsi que le classement des boulevards G. Flaubert et J. Bingen en axes de bruit représentent des contraintes à prendre en compte pour les futurs aménagements.

6.5 Risques naturels et technologiques

Le site de la Sarre ne se trouve dans aucune zone ni périmètre de prévention des risques. En effet, éloigné des cours d'eau de la ville et localisé sur un plateau et éloigné des sites industriels, il n'est pas signalé en zone inondable par le PPRI (Plan de Préventions des Risques d'Inondations). Toutefois, du fait de la proximité du boulevard G. Flaubert, du boulevard J. Bingen (route N389) et de la voie ferrée, des risques liés au transport de matières dangereuses sont susceptibles de survenir. Les risques encourus sont alors de types explosion, incendie, dispersion dans l'air de produits toxiques. Il est à noter dans ce sens la relative proximité du site industriel Michelin où se produisent des pneumatiques, ainsi que les établissements Méténier où sont stockées des bouteilles de gaz, classés « Sévésol seuil bas ».

La carte suivante montre l'importance des risques à l'échelle de la ville. On se rend alors compte que le site du Plateau de la Sarre, du fait des infrastructures de transport qui le jouxtent, demeure sous surveillance.

C'est dans ce contexte qu'il a été établi que le Plateau de la Sarre représentait une réserve d'urbanisation montrant des potentialités suffisantes pour répondre en partie aux besoins de diversification des formes d'habitat, et notamment ceux de première accession des jeunes ménages (petits collectifs, maisons de ville).

B- JUSTIFICATION DE L'OPERATION

1. Opportunités du site et enjeux d'aménagement

2. Raisons du choix du site du Plateau de la Sarre

3. Définition du périmètre et état du foncier

4. Orientations programmatiques

5. Principes d'aménagement

Comme nous l'avons établi dans la partie précédente, le site du Plateau de la Sarre répond à un certain nombre d'enjeux au titre de son intégration dans la commune et l'agglomération clermontoises. À ces échelles, des priorités ont été lancées en particulier pour l'attraction de nouveaux habitants sur le territoire communal en proposant notamment une offre en logements à hauteur des attentes des différentes populations. Des efforts spécifiques seront menés en faveur d'une offre adaptée aux jeunes ménages.

C'est dans ce contexte qu'intervient le lancement du projet de ZAC du Plateau de la Sarre. L'analyse des lieux a fait état de potentialités et de contraintes locales aussi bien en termes d'insertion urbaine, que de qualité urbaine et paysagère. En se basant sur la variété des caractéristiques propres au site, la présente partie s'attachera à exposer les opportunités que le site représente pour répondre à des enjeux d'envergure communale et intercommunale. Nous dégagerons alors un schéma d'aménagement prenant appui à la fois sur ces opportunités et sur les orientations établies par la Ville et l'agglomération.

1. OPPORTUNITES DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

Plusieurs potentialités du site, récapitulées dans le tableau ci-dessous, ont été identifiées comme des opportunités marquantes dans le cadre du projet de réaménagement :

CONTRAINTES LIEES AU SITE	POTENTIALITES PROPRES AU SITE
<ul style="list-style-type: none">■ Un foncier encore trop élevé pour atteindre les publics visés ;■ Le classement en zone de bruit lié à la proximité de la voie ferrée et des axes routiers ;■ Le franchissement difficile de la voie ferrée, représentant une rupture avec l'environnement du site ;■ Un bâti résidentiel existant de qualité parfois moyenne à intégrer dans la réalisation du futur projet ;■ Quelques bâtiments dans un état suffisamment médiocre pour en prévoir la destruction.	<ul style="list-style-type: none">■ Une bonne accessibilité du site due à sa connexion à des axes routiers et des lignes de transports en commun importants ;■ Un niveau d'équipements jugé satisfaisant pour supporter les nouveaux besoins générés par l'urbanisation de la zone ;■ Des implantations d'activités économiques déjà présentes, assurant une certaine mixité fonctionnelle ;■ Un paysage environnant de qualité qu'il faudra mettre en valeur.

Les choix d'aménagement retenus doivent intégrer les grandes orientations des politiques urbaines nationales, ainsi que des différentes démarches mises en œuvre au niveau de l'agglomération (Plan Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains, futur Schéma de Cohérence Territoriale). Un certain nombre de considérations sont à prendre en compte :

- la maîtrise de l'étalement urbain ;
- le développement d'une offre d'habitat, notamment sociale, dans un cadre de qualité ;
- la réponse aux besoins des populations dont la demande est la plus difficile à satisfaire à l'heure actuelle ;
- le renforcement des liens de proximité à l'échelle du quartier (équipements et services), couplé avec une consolidation des relations avec le reste de la ville.

Des études complémentaires devront être entreprises pour définir des orientations plus précises au niveau local, notamment en matière de déplacements et de niveau de qualité environnementale à atteindre (cibles HQE).

La réalisation d'une opération d'aménagement public permettra d'urbaniser le secteur par un remembrement cohérent, en réalisant un programme à vocation essentiellement résidentielle, ajouté à quelques implantations commerciales. Un effort est particulièrement à mener en faveur d'une diversité de typologies d'habitat, d'une mixité sociale et d'équipements publics d'accompagnement.

Les choix de réaménagement du site seront orientés selon les prescriptions suivantes :

⇒ Offrir une mixité des affectations : **logements et quelques commerces de proximité** pour assurer une qualité de vie de quartier tout en confortant une connexion du site aux pôles d'équipements de la ville.

⇒ Garantir un équilibre entre le **logement social, intermédiaire et libre** afin de promouvoir une mixité sociale à l'échelle du quartier. Toutefois, les populations qui ne peuvent accéder aujourd'hui à un logement sur Clermont (et particulier les ménages avec enfants) seront une cible privilégiée dans l'offre proposée par le programme. C'est ainsi que la maîtrise des coûts fonciers représente un enjeu d'importance pour permettre aux jeunes ménages une première installation.

⇒ Appliquer une **typologie d'habitat innovante**, alternative au logement individuel traditionnel à dominante pavillonnaire. Il s'agira de promouvoir une offre alliant les qualités tant convoitées des maisons individuelles dans une optique d'économie de la consommation d'espace.

⇒ Proposer un **projet de haute qualité urbaine et environnementale**, dans lequel les constructions et les espaces publics s'intègrent de manière harmonieuse dans leur environnement direct et plus éloigné. La morphologie et l'aspect des quartiers avoisinants seront préservés, les paysages environnants seront valorisés et les différents éléments du programme seront agencés de façon à atteindre une bonne coexistence.

Le maillage du site par les voies de desserte avec le réseau existant assurera une bonne insertion urbaine en évitant les trafics de transit. Par ailleurs, des mesures devront être entreprise en faveur d'une réduction des nuisances générées par certaines contraintes locales (axes routiers et la voie ferrée).

De manière générale, il s'agit d'optimiser les atouts urbains (accessibilité, offre en équipements et services...), paysagers et environnementaux du site pour maximiser l'attrait de l'opération. Le schéma d'aménagement qui sera proposé devra alors respecter les enjeux qui viennent d'être identifiés au niveau local, ainsi que les politiques engagées par les instances communales et supra communales.

2. RAISONS DU CHOIX DU SITE DU PLATEAU DE LA SARRE

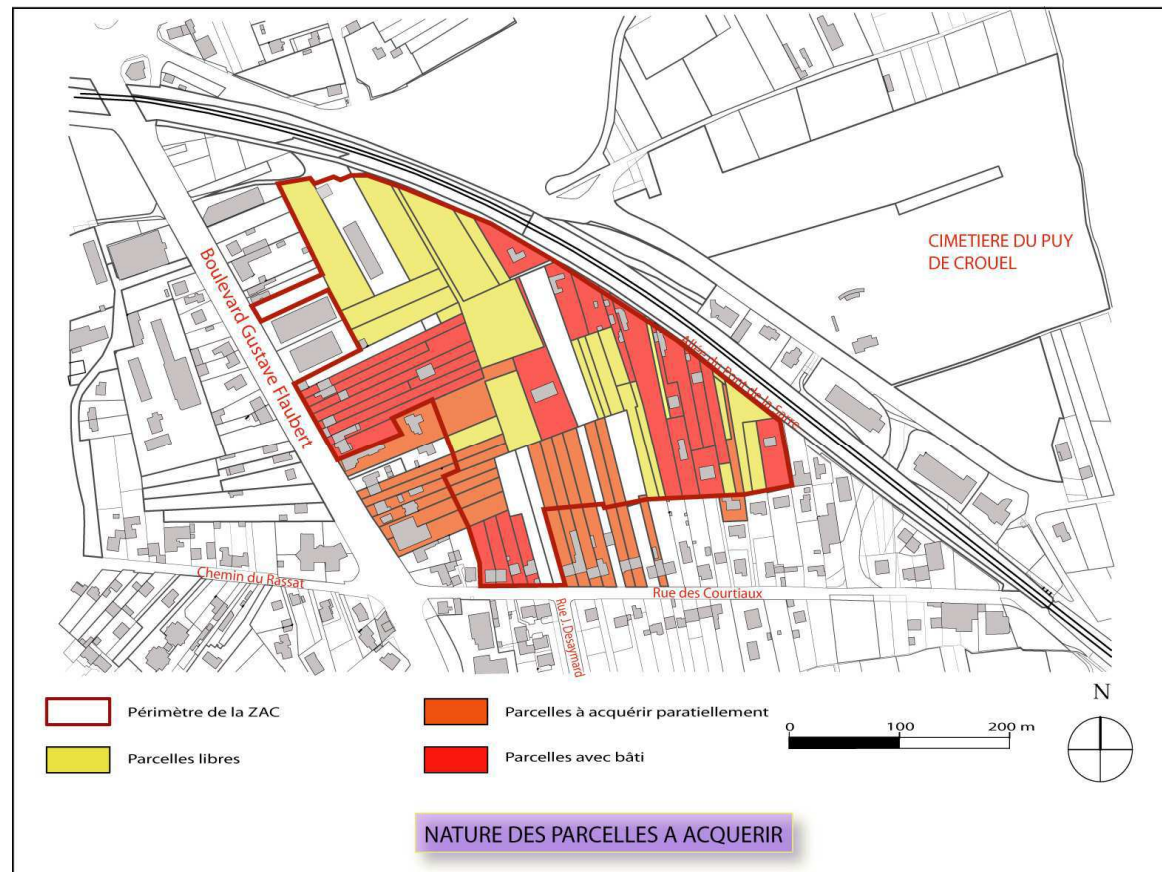
En premier lieu, le site du Plateau de la Sarre représente une des dernières réserves foncières importantes disponibles sur la commune de Clermont-Ferrand. On peut estimer à au moins 5 hectares la surface qui peut potentiellement être utilisée.

Par ailleurs, les perspectives de développement urbain à l'échelle de la ville et de l'agglomération reposent désormais sur une stratégie de renouvellement du tissu urbain. Le site du Plateau de la Sarre présente des caractéristiques intéressantes pour y envisager ce type de restructuration urbaine, eu égard à son état initial, sa configuration et son insertion dans le contexte urbain. C'est ainsi que ses qualités résidentielles existantes, reposant sur des conditions environnementales et d'insertion urbaine favorables, confèrent au site des atouts recherchés pour répondre aux demandes identifiées à l'échelle de l'agglomération en matière de logements. En effet, au regard de sa bonne connexité au centre-ville, de sa proximité aux équipements, de sa desserte en transports en commun en voie d'être améliorée avec l'arrivée du tramway et de son cadre attractif, ce site est particulièrement adapté à l'installation de jeunes ménages.

L'état actuel du site (parcellaire morcelé, absence de viabilité...) rend nécessaire une intervention publique en vue d'une opération globale et cohérente à l'échelle du quartier. L'objectif alliant qualité de l'aménagement et réponse à la demande en logement n'est possible qu'au prix d'une implication de la collectivité. La charge foncière devra être compatible avec les prix du marché et ceux de l'accession sociale.

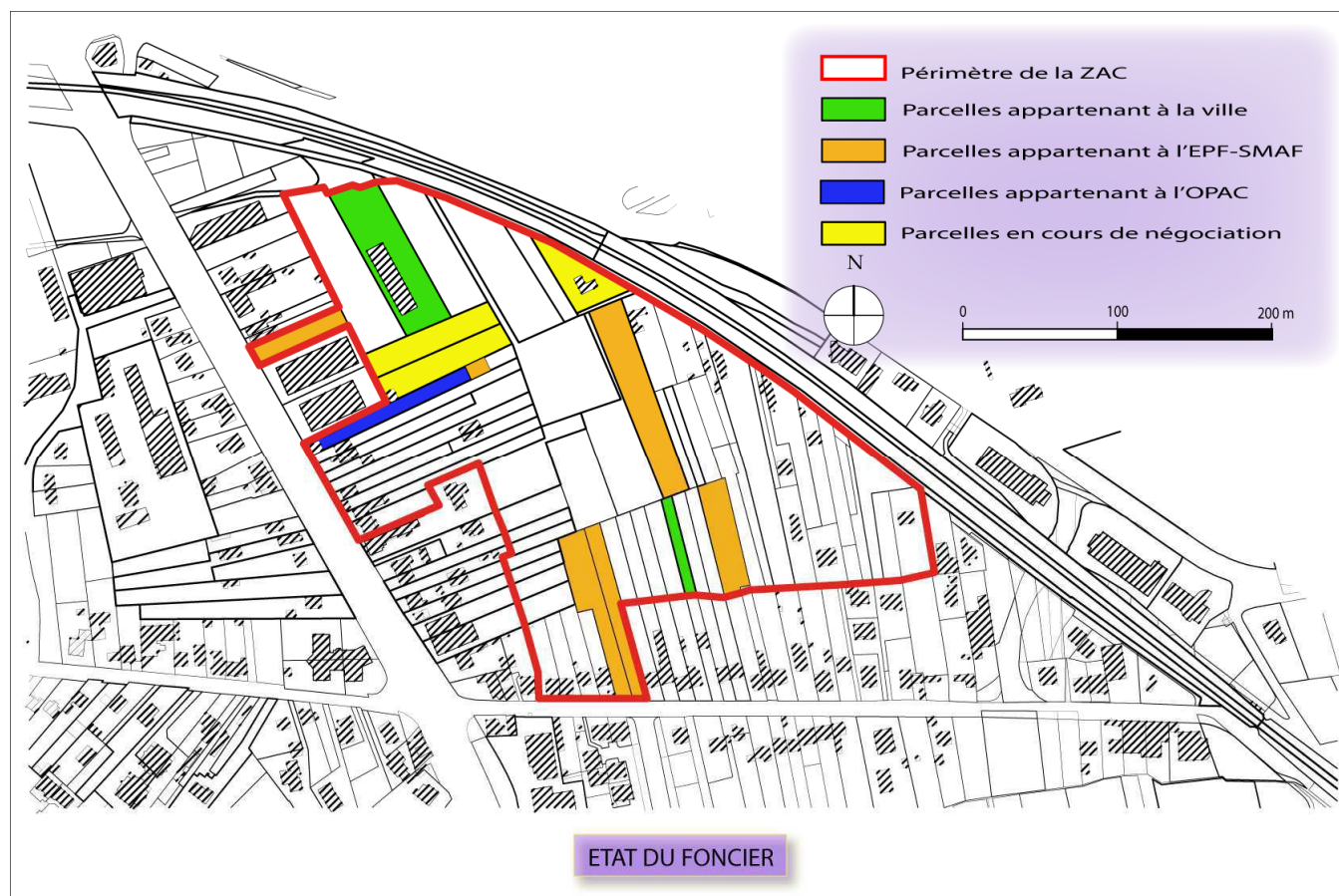
3. DEFINITION DU PERIMETRE ET ETAT DU FONCIER

En vue d'un programme d'aménagement d'ensemble, une maîtrise foncière doit être engagée par la commune. Dans la perspective d'une cohérence à l'échelle du quartier, un périmètre de concertation a été tracé. Comme l'illustre la carte ci-dessous, le contour a été défini de façon à y intégrer toutes les parcelles dont au moins une partie a une emprise sur le cœur de l'îlot.



C'est ainsi que des fonds de parcelles bordant les rues devront être acquis pour engager une valorisation à partir du cœur d'îlot et permettre des percées sur les voiries d'accès (Boulevard Gustave Flaubert et Rue des Courtiaux).

À l'heure actuelle, peu d'acquisitions ont abouti, c'est pourquoi, comme le montre la carte qui suit, la commune de Clermont-Ferrand n'est propriétaire que d'une faible partie de la zone.



4. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le programme prévisionnel de l'opération prend appui sur les objectifs suivis par la Ville de Clermont-Ferrand et son agglomération, dans les domaines de l'habitat et de l'accueil de nouvelles populations, affichés notamment dans le PLH et le Schéma directeur.

À dominante résidentielle, couplé toutefois avec l'implantation d'activités commerciales, le projet de ZAC du Plateau de la Sarre prévoit :

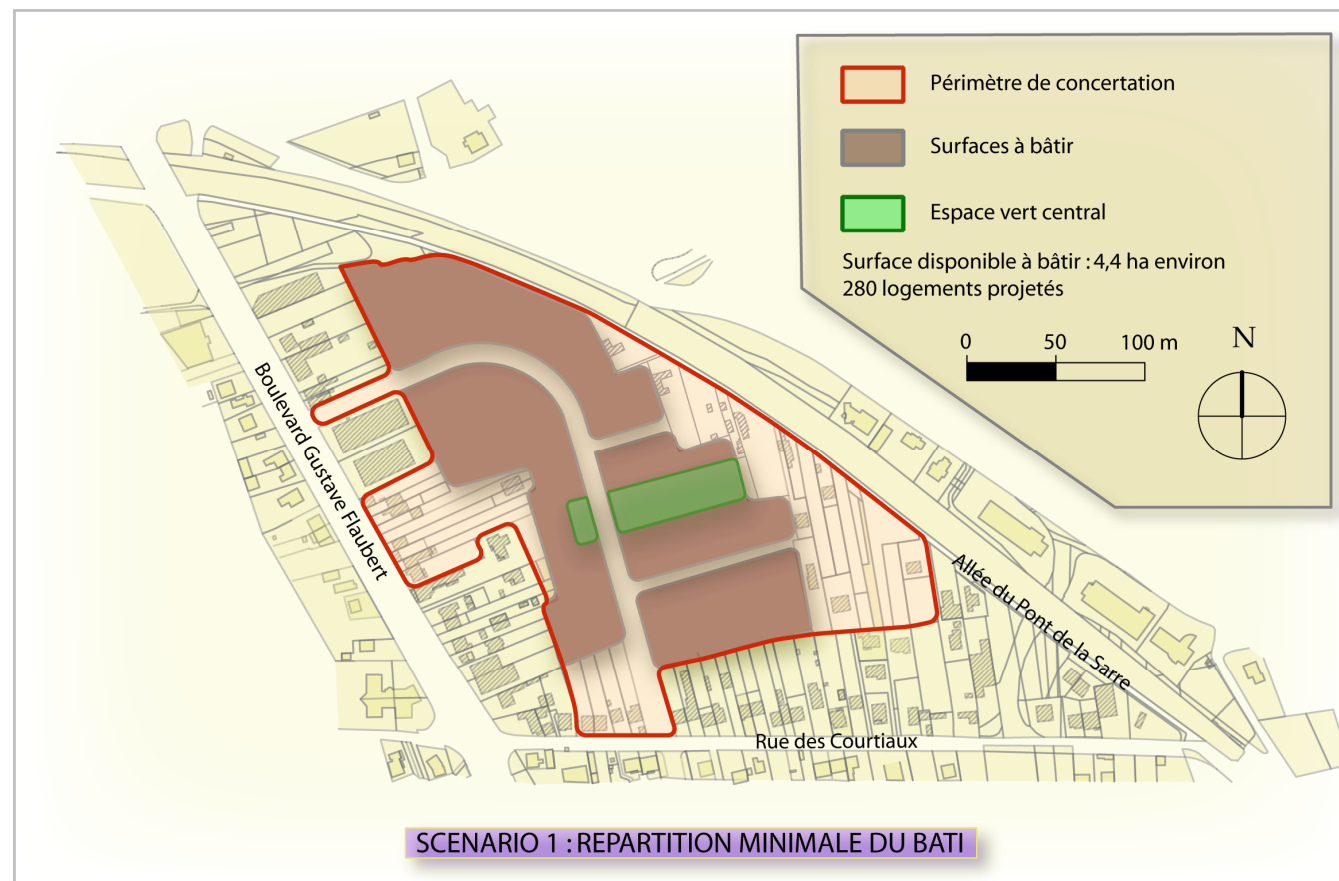
- ⇒ la création de 300 logements environ.
- ⇒ l'application de critères de mixité urbaine et sociale entre :
 - de l'habitat et quelques activités commerciales de proximité ;
 - du locatif libre, intermédiaire et social ;
 - de l'accession libre et sociale.

⇒ une diversification des typologies d'habitat : petits collectifs (R+2 à R+3) et logements intermédiaires, dans des proportions qui restent à préciser, mais devant porter les objectifs de mixité annoncés. Ces logements allient des qualités résidentielles de l'individuel (espaces privatifs, vis-à-vis limités...), ainsi qu'une densité et une urbanité proches du collectif. C'est ainsi que cette offre devrait répondre à la demande d'individualisation des logements, tout en respectant les besoins d'économie d'espace.

⇒ des efforts pour traiter les espaces publics et semi-publics avec soin et aménager des systèmes de circulation piétonne entre les différents îlots de logements et le reste du quartier.

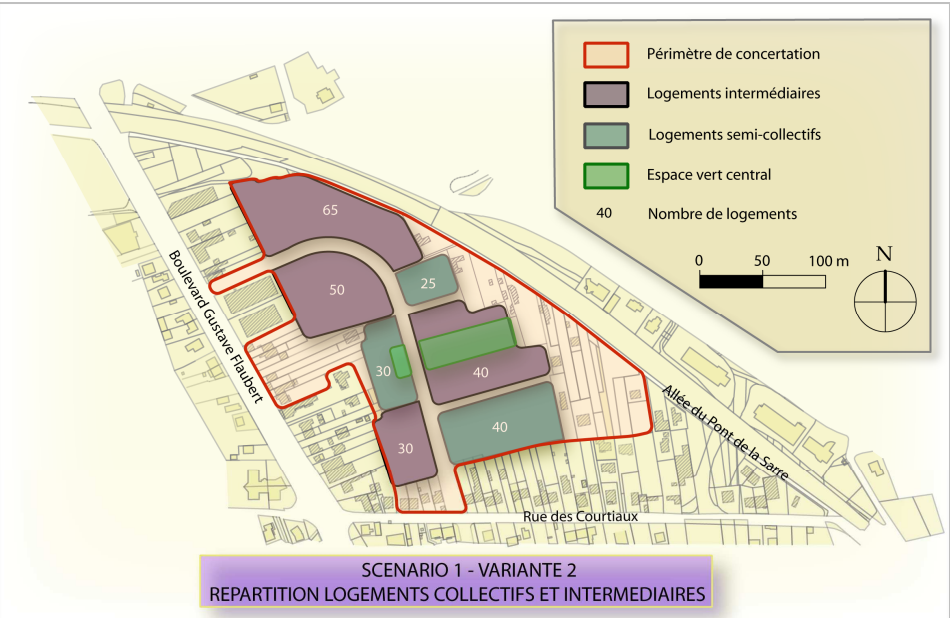
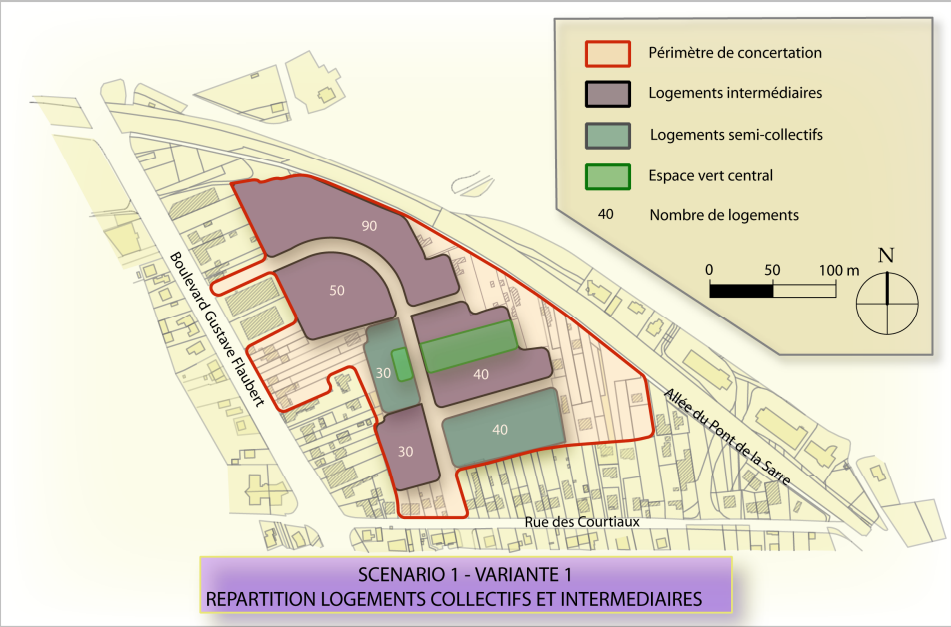
Pour représenter ce programme prévisionnel, deux scénarios ont été retenus, chacun montrant des surfaces d'urbanisation plus ou moins étendues et des répartitions de types de logements différentes.

Scénario 1 : Pour un étalement minimal du bâti

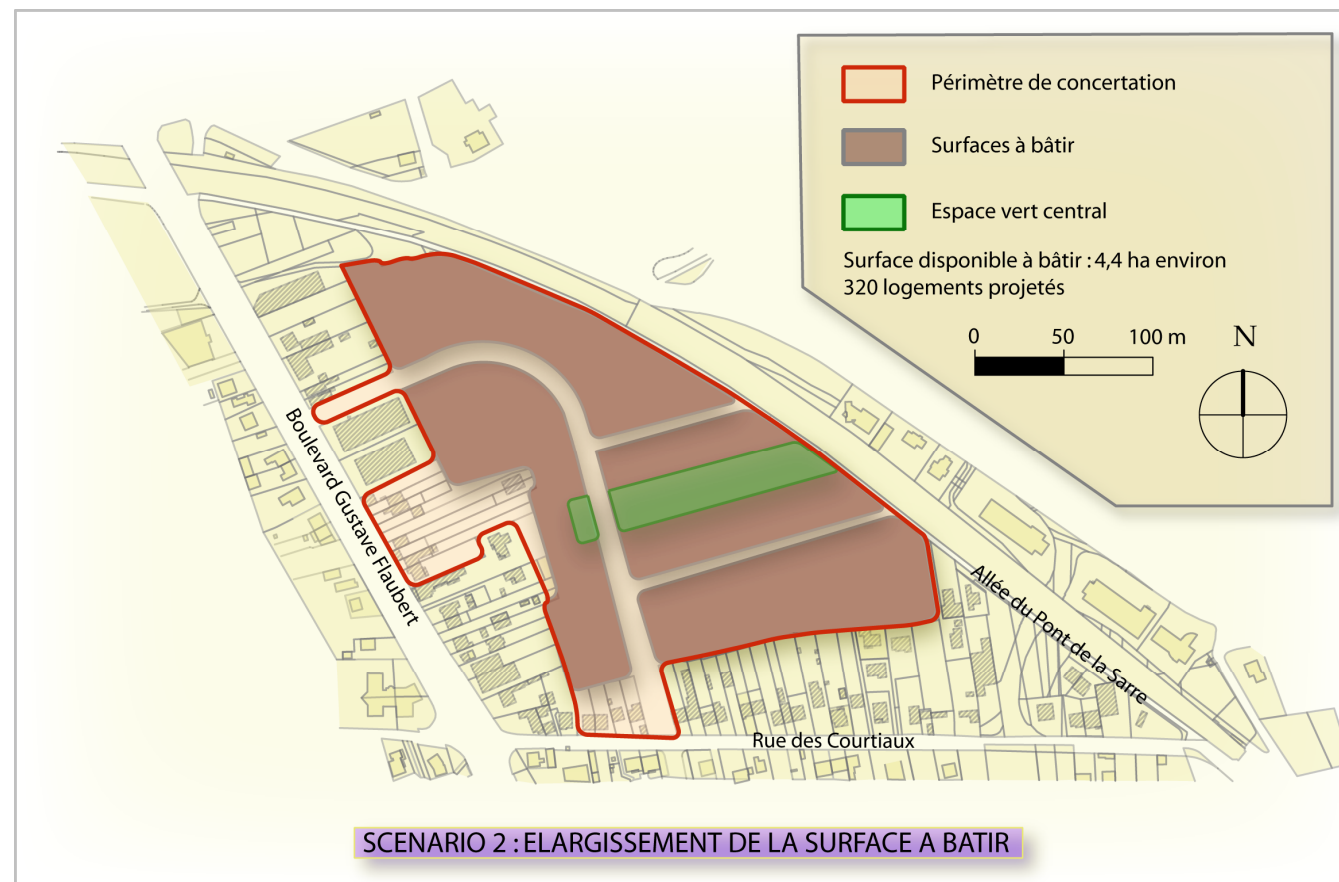


Cette proposition évite la démolition des habitations présentes au bord de l'Allée du Pont de la Sarre. Le nombre total de logements atteint s'élève à 280. Les éléments prévus sont les suivants :

- 1 lot d'habitat collectif R+3 d'une surface de 3900 m², faisant face à l'espace vert et permettant l'implantation de 30 logements ;
- 2 lots d'habitat collectif R+2 d'une surface totale de 6900 m², sur la partie Sud de la zone à aménager pouvant abriter 40 logements ;
- Tout le reste des surfaces à bâtir (3,27 ha) est voué à l'habitat intermédiaire à raison de 210 logements (variante 1) ;
- Une seconde variante à cette proposition prévoit 2 lots d'habitat collectif R+2 pouvant atteindre 25 logements, renforçant ainsi la mixité générale des types d'habitat.

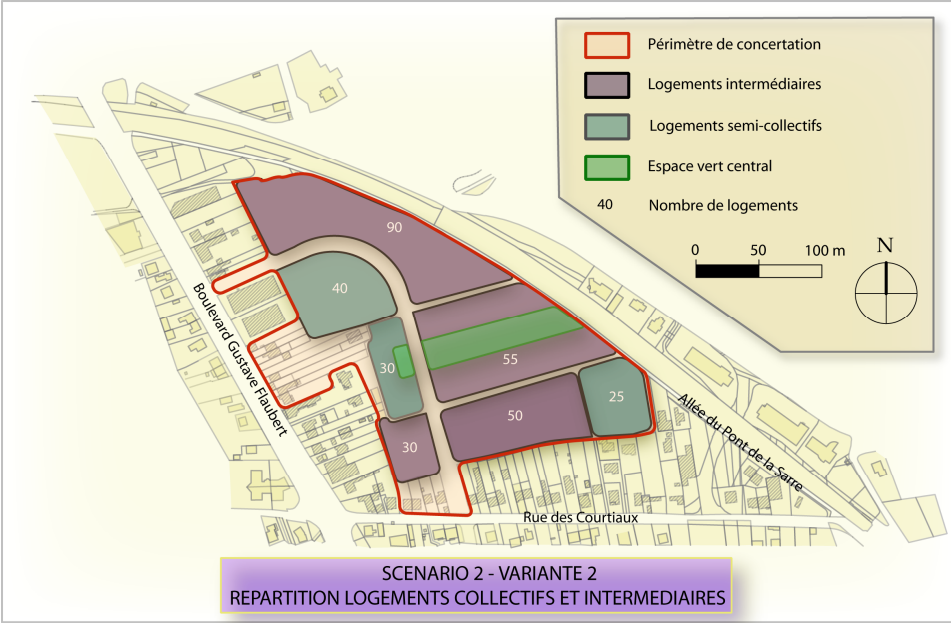
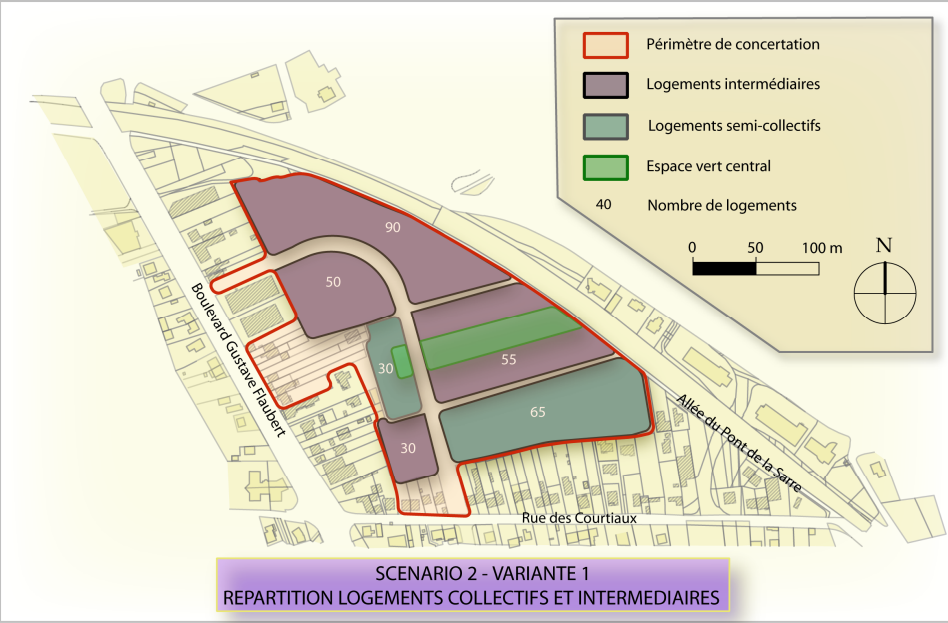


Scénario 1 : Vers un élargissement de la surface à bâtir



Comparée au scénario précédent, cette proposition étend la zone à urbaniser jusqu'à l'Allée du Pont de la Sarre, permettant d'atteindre un total de 320 logements. Les éléments prévus sont les suivants :

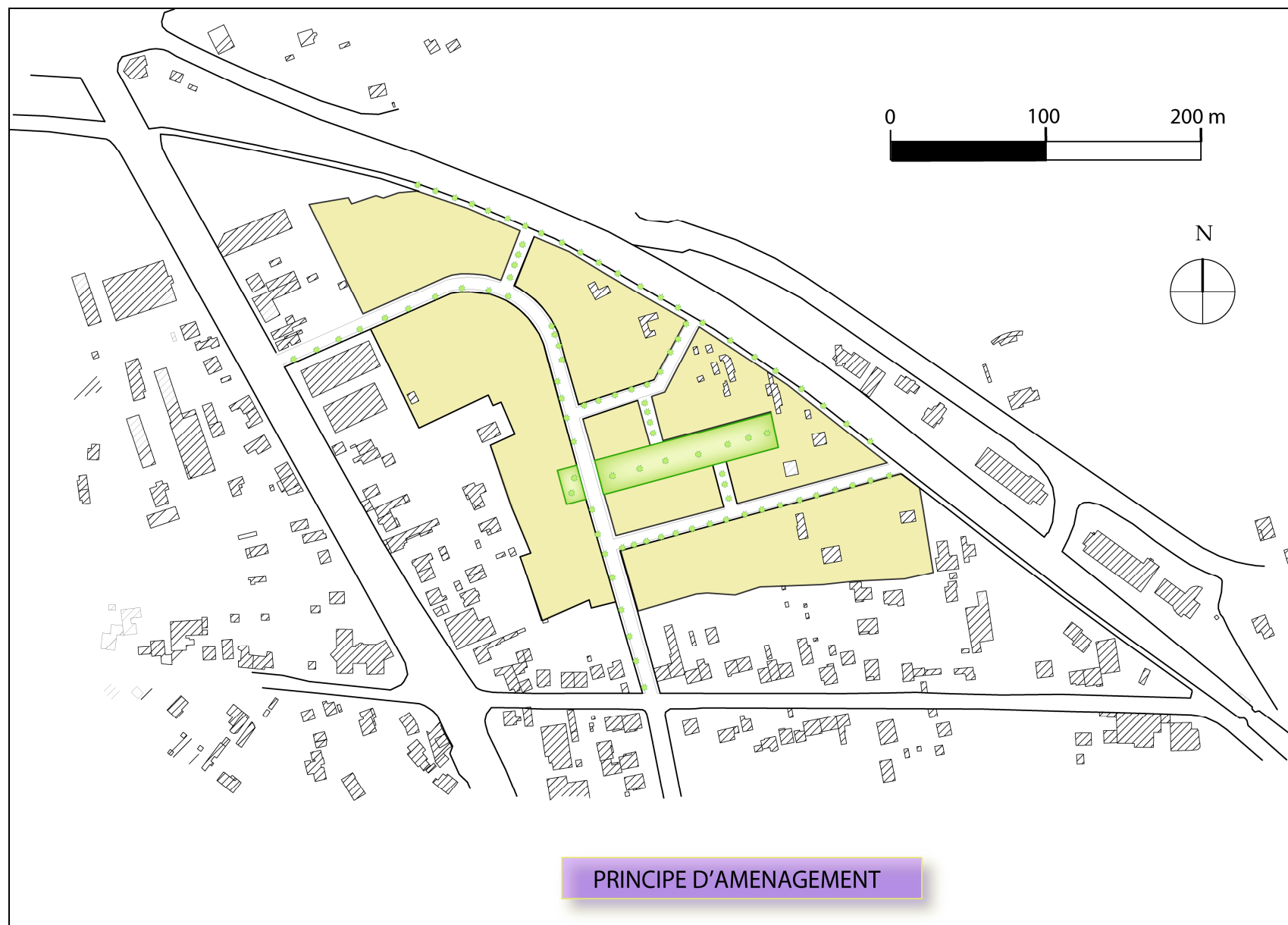
- 1 lot d'habitat collectif R+3 d'une surface de 3900 m², faisant face à l'espace vert et permettant l'implantation de 30 logements ;
- 4 lots d'habitat collectif R+2 d'une surface totale de 1.28 ha, sur la partie Sud de la zone à aménager pouvant abriter 65 logements ;
- Tout le reste des surfaces à bâtir (3.83 ha) est voué à l'habitat intermédiaire à raison de 225 logements (variante 1) ;
- Une seconde variante prévoit 5 lots de logements collectifs (pour un total de 65 répartis à l'ouest et au sud de la zone, renforçant ainsi la mixité générale des types d'habitat.



5. PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le réaménagement de la zone se base sur une viabilisation de l'îlot, une répartition des espaces consacrés à l'habitat et aux espaces publics :

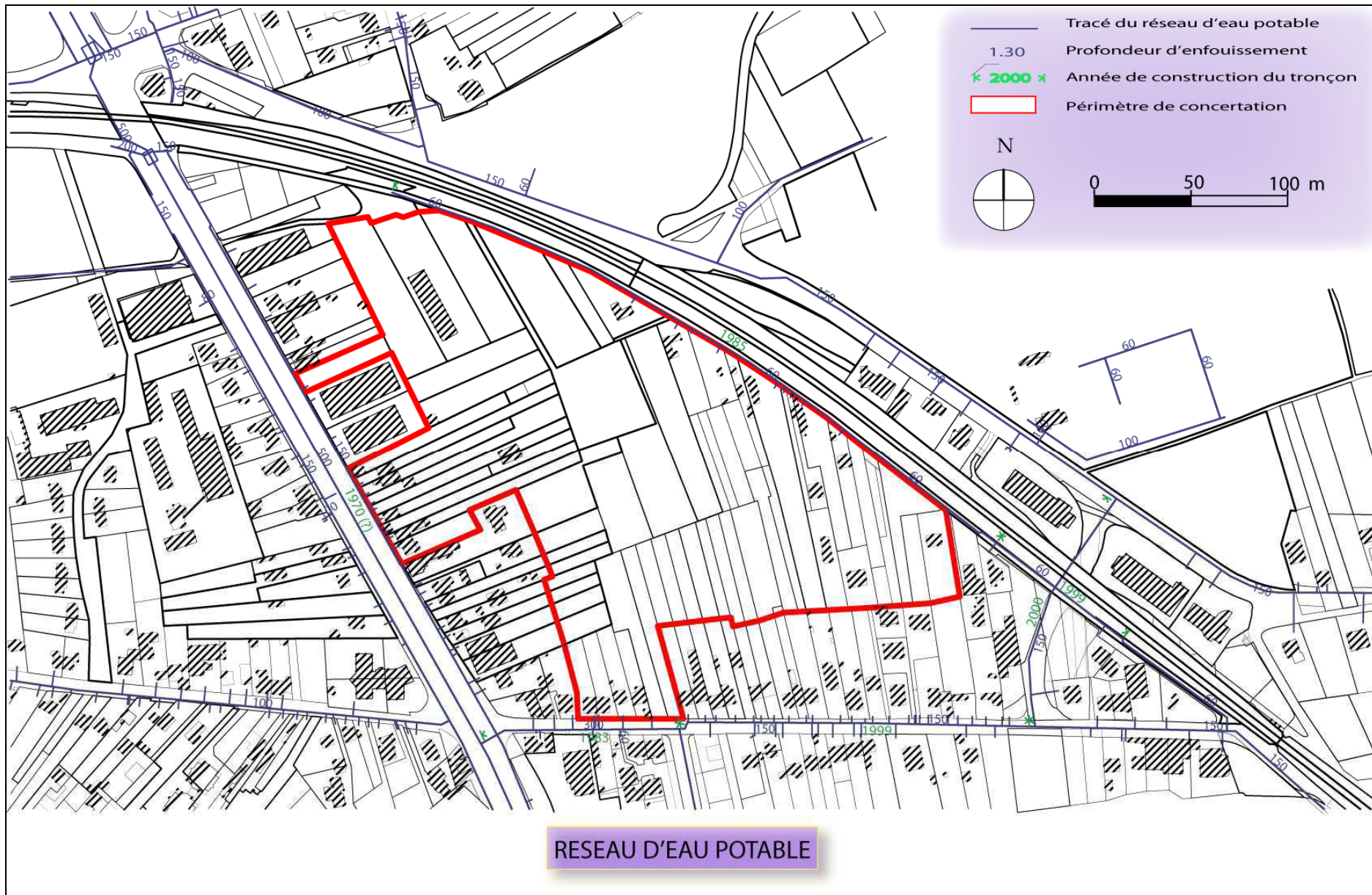
- Une voirie primaire reliant le Boulevard Gustave Flaubert à la Rue des Courtiaux ;
- Des voiries secondaires pour desservir les îlots créés ;
- Un espace vert de 3500 m² environ intégrant la présence d'un mégalithe ;
- Une offre en logements qui correspond aux besoins des différentes catégories de populations ;
- Une typologie de l'habitat mixte, innovante et le moins consommatrice d'espace possible ($0.5 < COS < 0.7$) ;
- Une intégration des nouveaux aménagements (logements et équipements publics) au éléments existants du quartier.

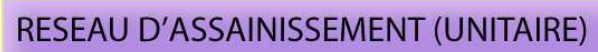


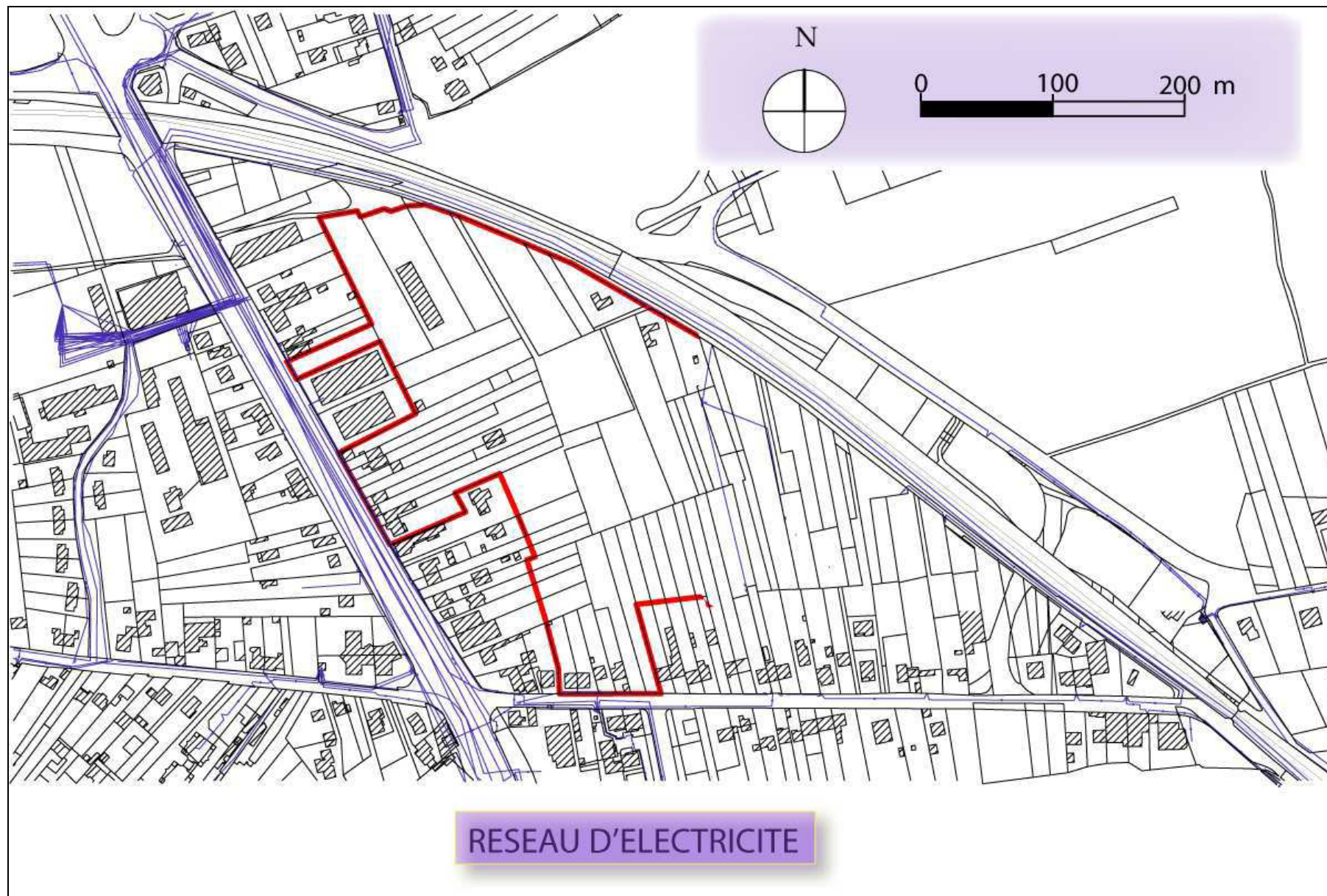
1. Réseaux d'eau potable

2. Réseaux d'assainissement

3. Réseaux d'électricité







Opération Plateau de la Sarre : Réunion de concertation préalable à la création d'une ZAC

1- INTRODUCTION : JUSTIFICATION DU CHOIX DE L'OPERATION

2- CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION

3- ANALYSE URBAINE DE L'ILET ETUDIE

4- EN CONCLUSION

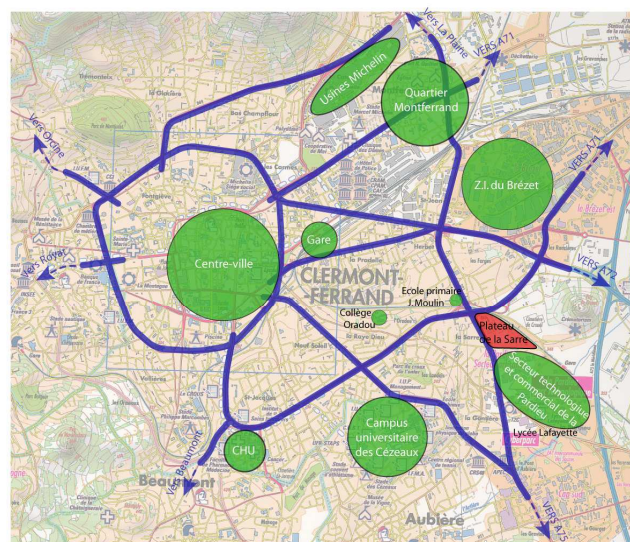
5- PROPOSITION DE SCENARIOS



Juin 2006



Ville de Clermont-Ferrand | Direction de l'Aménagement et des Etudes d'Urbanisme



CONNEXION DU SITE DE LA SARRE
AUX PRINCIPAUX PÔLES DE LA VILLE

- Une connexion évidente de l'îlot au réseau routier qui lui confère une **accessibilité satisfaisante** à l'échelle de la ville ;
- Une proximité directe des boulevards Gustave Flaubert et Jacques Bingen, axes qui drainent des flux en direction de pôles importants (centre-ville, zones commerciales et industrielles, campus des Cézeaux, CHU, etc.) ;
- Une localisation proche de l'école primaire Jean Moulin et du collège de l'Oradou, importante pour l'installation de ménages avec enfants.

INTRODUCTION : JUSTIFICATION DU CHOIX DE L'OPERATION

Pourquoi un projet de ZAC sur le Plateau de la Sarre ?

▪ Le site du Plateau de la Sarre constitue une des dernières disponibilités foncières d'importance (environ 12 ha) sur le territoire communal de Clermont-Ferrand. Il représente donc une potentialité certaine pour répondre aux **besoins d'urbanisation de la ville**, dans le respect des critères et orientations affichés par le POS.

▪ Une opération de ZAC sur ce site permettra alors de répondre à la fois à des objectifs :

⇒ d'**ouverture des réserves foncières à l'urbanisation**, et

⇒ de **diversification des formes d'habitat**, notamment pour les premières accessions de jeunes ménages (petits collectifs, habitat intermédiaire).

⇒ Il s'agira alors de constituer un programme d'urbanisation à l'échelle du quartier, définissant des **types et catégories de logements**, et identifiant des besoins en matière d'équipements publics. Il conviendra également de mettre au point un schéma d'aménagement répondant aux enjeux déterminés par la municipalité, ainsi qu'une bonne insertion fonctionnelle et paysagère de la zone.



Ville de Clermont-Ferrand | Direction de l'Aménagement et des Etudes d'Urbanisme

INTRODUCTION : JUSTIFICATION DU CHOIX DE L'OPERATION

Objectifs en matière de logements et d'urbanisation

▪ Différentes problématiques sur la commune de Clermont-Ferrand ont été identifiées :

⇒ un manque de certains produits pour l'accession (appartements de taille moyenne, de catégorie autre que moyenne ou haute gamme) ;

⇒ une raréfaction des disponibilités foncières qui engendre une augmentation des prix ;

⇒ une offre chère en maisons individuelles sur le territoire communal ;

⇒ une forte pression sur le parc locatif social.

▪ Les orientations du PLH et du POS ont alors fixées de :

⇒ prendre en compte la diversité des populations en répondant à leur besoins par une offre adaptée ;

⇒ favoriser l'accueil de nouveaux habitants (jeunes ménages en particulier) qui n'ont pas d'autre choix actuellement que de s'installer en périphérie de Clermont ;

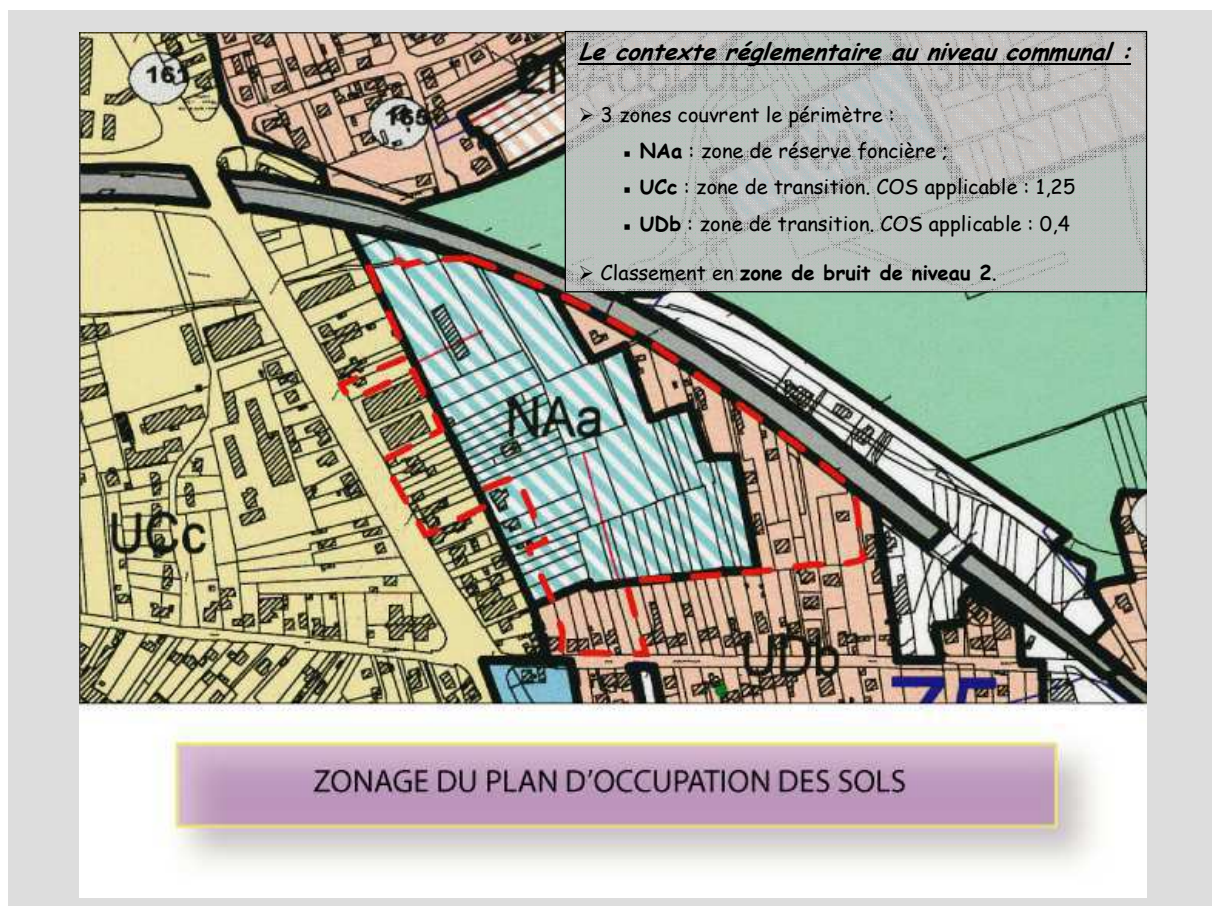
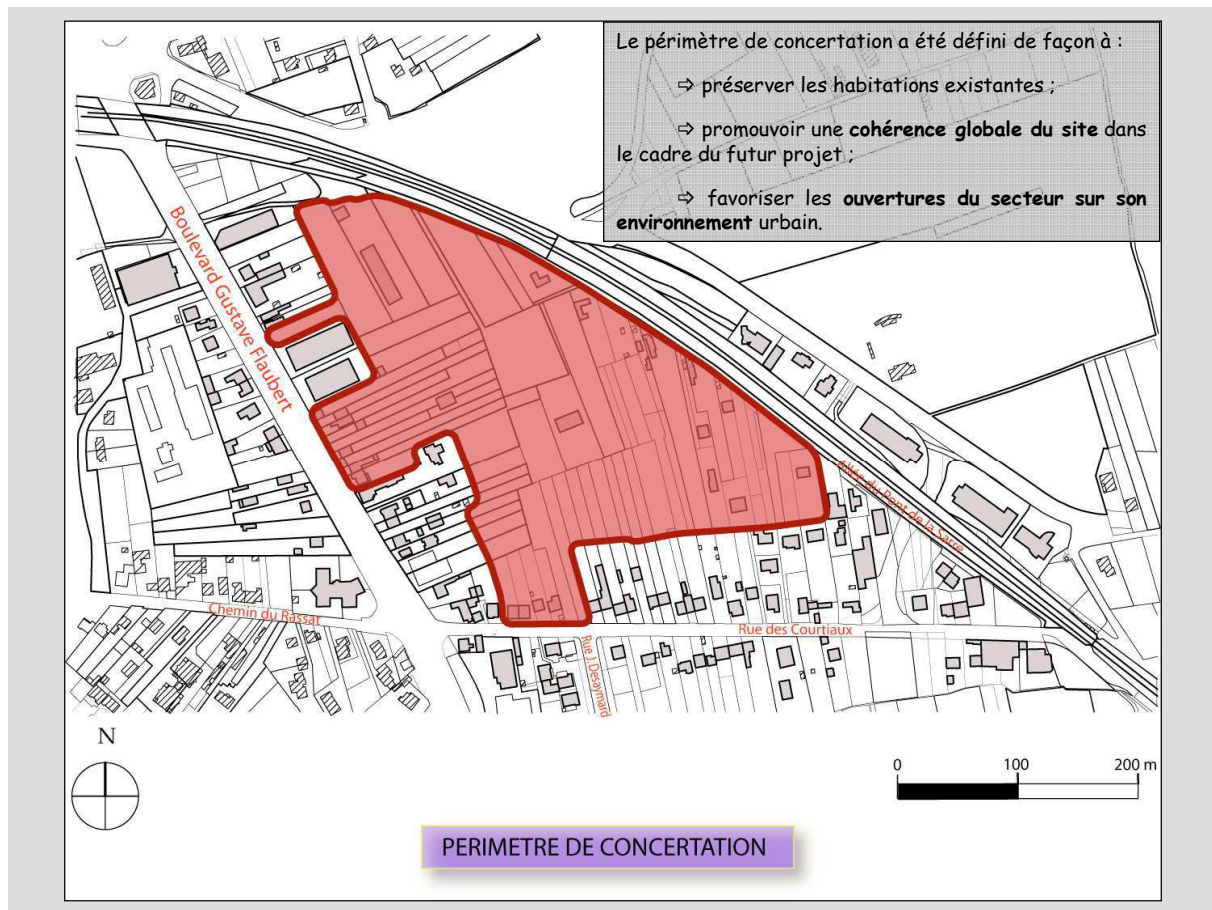
⇒ appliquer une politique de densification des espaces urbanisés ;

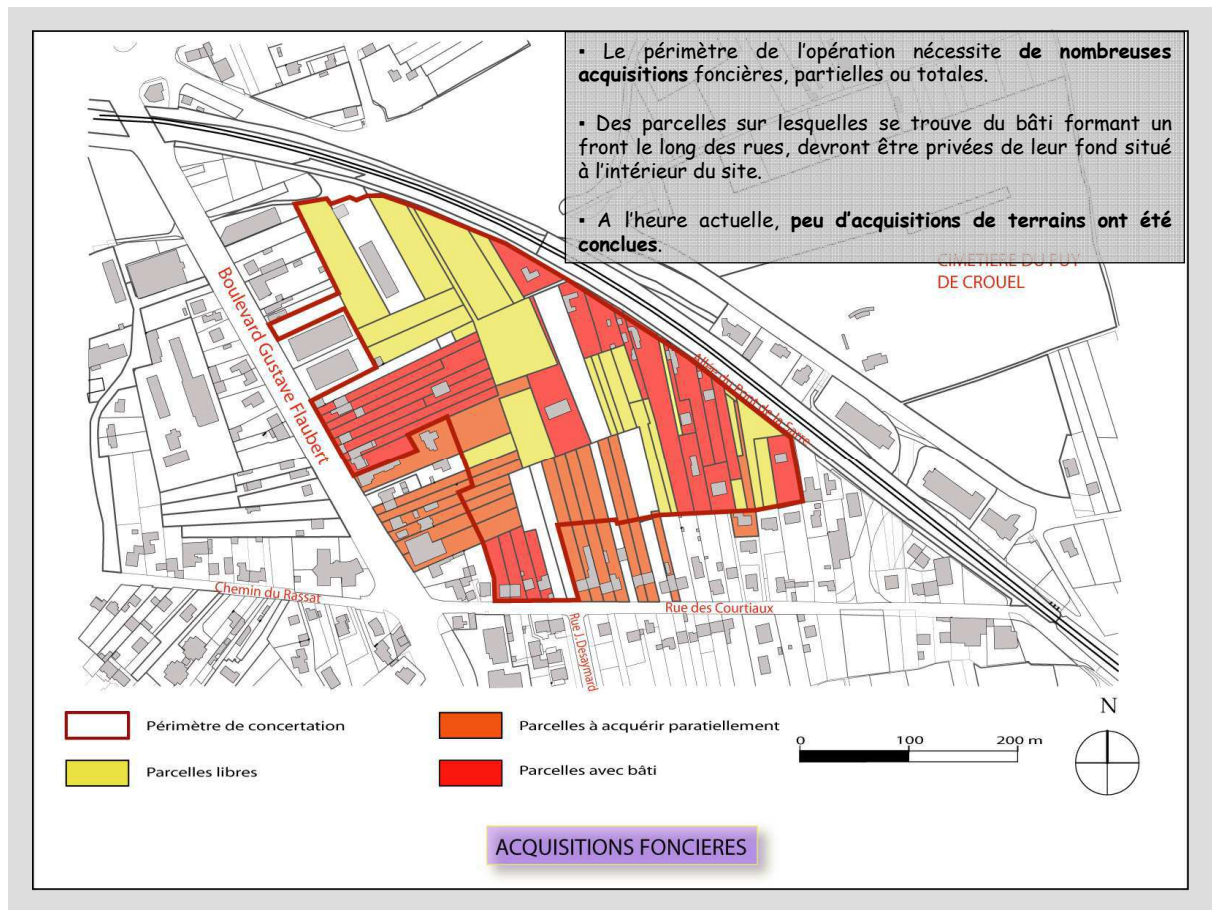
⇒ développer une offre diversifiée et équilibrée (accession et location) en logements sociaux et intermédiaires ;

⇒ améliorer le cadre de vie des clermontois et s'inscrire dans une logique de développement durable.



Ville de Clermont-Ferrand | Direction de l'Aménagement et des Etudes d'Urbanisme





Opération Plateau de la Sarre | Réunion de Concertation préalable à la création d'une ZAC

ANALYSE URBAINE DE L'ÎLOT ETUDIÉ

Une hiérarchisation des accès

⇒ Le boulevard Gustave Flaubert :

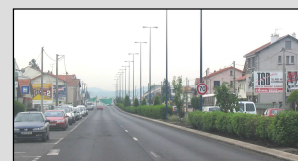
- Axe Nord-Sud à 2 X 2 voies marqué par un paysage fortement urbain
- **Nuisances** (pollution, bruit) générées par les circulations importantes.

⇒ La rue des Courtiaux :

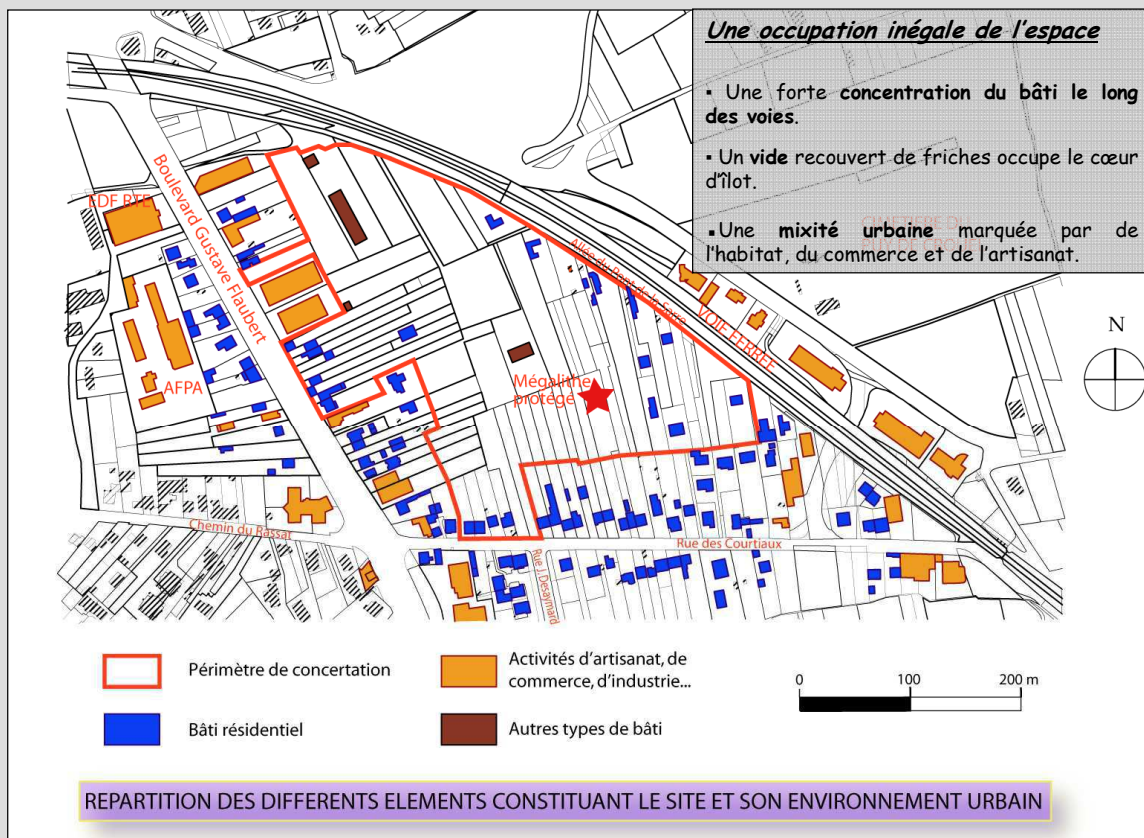
- Rue de **desserte locale** insérée dans un **environnement particulièrement résidentiel**.

⇒ L'allée du Pont de la Sarre :

- **Fonction restreinte de desserte locale.**
- **Partie piétonne** ouverte sur le boulevard G. Flaubert, **paysage arboré** le long de la voie ferrée.



Ville de Clermont-Ferrand | Direction de l'Aménagement et des Etudes d'Urbanisme



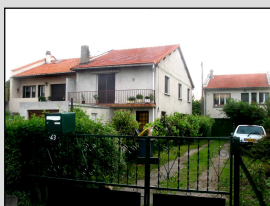
Opération Plateau de la Sarre | Réunion de Concertation préalable à la création d'une ZAC

ANALYSE URBAINE DE L'ÎLOT ETUDIÉ

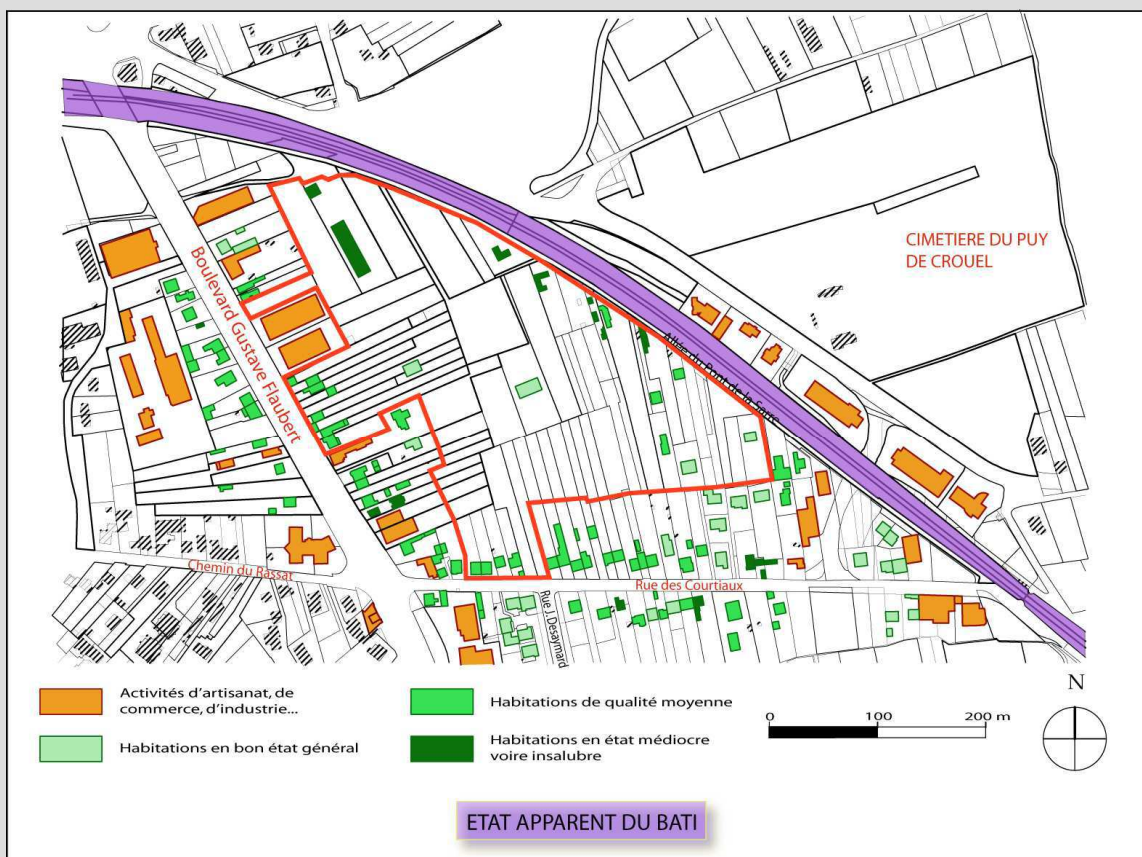
Un bâti résidentiel plutôt ancien

- Habitat exclusivement individuel de type **maisons de ville de faible hauteur**, avec une large dominance des constructions datant des années 1950-60.
- Disposition du bâti en bordure de rue pour une grande partie, ou en milieu de parcelle, au bout d'une allée privée.
- Une présence de **bâtiments en mauvais état voire insalubres**. Dans le cadre de l'opération de ZAC, leur destruction sera à envisager.

⇒ Cette morphologie urbaine impose donc un raisonnement de cohabitation dans l'aménagement futur, notamment en terme de densité afin d'équilibrer l'impact visuel du nouveau quartier avec son environnement proche.



Ville de Clermont-Ferrand | Direction de l'Aménagement et des Etudes d'Urbanisme



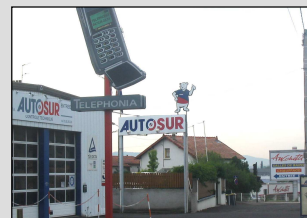
Opération Plateau de la Sarre | Réunion de Concertation préalable à la création d'une ZAC

ANALYSE URBAINE DE L'ÎLOT ETUDIÉ

Des implantations marquantes d'activités économiques

- Répartition des activités essentiellement **le long de tous les axes routiers**, et plus particulièrement concentrée sur le boulevard G. Flaubert très passager.
- **Variété des activités** : dans le domaine de l'automobile, de la restauration, en relation avec le bâtiment et la maison, etc.

⇒ Ces activités, aussi variées soient-elles, sont génératrices de déplacements automobiles, mais n'affectent pas pour autant la qualité de vie du Plateau de la Sarre.



Ville de Clermont-Ferrand | Direction de l'Aménagement et des Etudes d'Urbanisme

ANALYSE URBAINE DE L'ÎLOT ETUDIÉ

Un cadre paysager entre urbain et naturel

- Une large **dominance du couvert végétal** en cœur d'îlot. De nombreuses parcelles ne comportent pas de bâti. On note également la présence de cultures familiales.
- Une bonne visibilité sur le **Puy de Crouël** qui donne au site un cachet paysager particulier.
- Des éléments viennent ternir la qualité paysagère du site : la proximité directe du **boulevard express J. Bingen** et la **voie de chemin de fer**. Cette dernière, encaissée, limite toutefois les nuisances sonores et offre un environnement plutôt calme.



Ville de Clermont-Ferrand | Direction de l'Aménagement et des Etudes d'Urbanisme

EN CONCLUSION

Enjeux de l'opération en matière d'urbanisme et de logement	Contraintes liées au site	Potentialités du site
<p>⇒ Réaliser un programme diversifié et équilibré permettant l'implantation de populations ne pouvant aujourd'hui pas accéder à un logement sur Clermont du fait des coûts fonciers ;</p> <p>⇒ Introduire des morphologies de logements adaptées et assurant une densification des espaces urbanisés ;</p> <p>⇒ Conforter les pôles d'équipements existants au sens des quartiers ;</p> <p>⇒ Promouvoir une mixité des activités ;</p> <p>⇒ Proposer un projet fort en terme de qualité urbaine et environnementale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un prix foncier encore trop élevé pour atteindre les publics visés ; ▪ Le classement en zone de bruit lié à la proximité de la voie ferrée et des axes routiers ; ▪ Le franchissement difficile de la voie ferrée ; ▪ Un bâti résidentiel existant de qualité moyenne à intégrer dans la conception du futur projet ; ▪ Quelques bâtiments dans un état suffisamment médiocre pour en prévoir la destruction. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une bonne accessibilité du site due à sa connexion à des axes routiers et des lignes de TC importants ; ▪ Un niveau d'équipements jugé satisfaisant (sous réserve de vérifications plus fines) pour supporter les nouveaux besoins générés par l'urbanisation de la zone ; ▪ Des implantations d'activités économiques assurant une mixité fonctionnelle ; ▪ Un paysage environnant de qualité qu'il faudra mettre en valeur.



Ville de Clermont-Ferrand | Direction de l'Aménagement et des Etudes d'Urbanisme



Des exigences à soutenir

⇒ Des exigences qualitatives :

- Une bonne **maîtrise des coûts fonciers** pour assurer la faisabilité de l'opération ;
- Un **niveau de qualité HQE** allié à une typologie d'habitat le moins consommatrice d'espace possible ;
- Une offre attractive dans son fonctionnement pour attirer les investisseurs privés et sociaux.

⇒ Des exigences de mixité :

- Une promotion de la **mixité sociale** comme une condition de viabilité de l'opération (référence à la loi SRU) ;
- Une bonne **articulation avec les espaces contigus** constitués de logements essentiellement individuels.

⇒ Des exigences en matière d'équipements et d'espaces publics :

- Des aménagements viaires desservant l'intérieur du site ;
- Une qualité des liaisons entre le site réaménagé et les équipements et services existants ;
- Des aménagements paysagers mettant en valeur le cadre naturel environnant.



Ville de Clermont-Ferrand | Direction de l'Aménagement et des Etudes d'Urbanisme



Premières orientations programmatiques

L'objectif alliant **qualité d'aménagement et réponse à la demande en logements** de la population n'est possible qu'au prix d'une implication de la collectivité.

La charge foncière, que ce soit pour de l'accession ou du locatif, devra être compatible avec les prix du marché et de l'accession sociale.

⇒ Créer environ **300 logements** sur la zone.

⇒ Appliquer des critères de mixité sociale entre :

- de l'habitat et quelques activités commerciales de proximité ;
- du **locatif libre, intermédiaire et social** ;
- de l'**accession libre et sociale**.

⇒ Répartir les différents types de logements selon des **typologies diversifiées : habitat collectif (R+2 voire R+3) et intermédiaire**, dans des proportions qui restent à préciser mais devant porter les objectifs de mixité annoncés.

⇒ Traiter les **espaces publics et semi-publics** avec soin et aménager des systèmes de circulation piétonne entre les différents îlots de logements.



Ville de Clermont-Ferrand | Direction de l'Aménagement et des Etudes d'Urbanisme

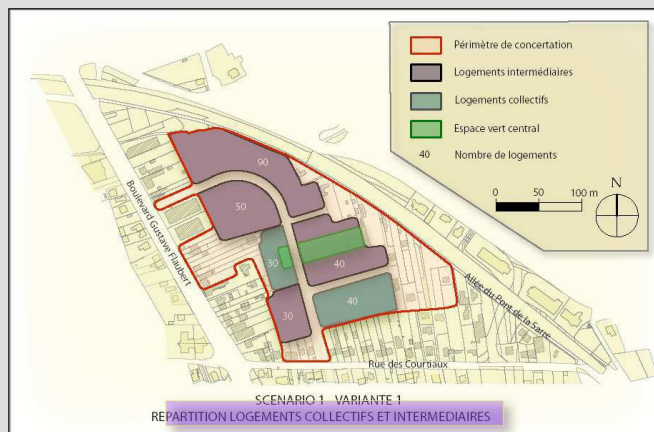
PROPOSITION DE SCENARIOS

Principes d'urbanisation et programme prévisionnel

- Une voirie **primaire** reliant le boulevard Gustave Flaubert et la rue des Courtiaux ;
- Des voiries **secondaires** pour desservir les îlots créés ;
- Un **espace vert** de 3500 m² environ intégrant la présence d'un mégalithe et offrant une vue dégagée sur le Puy de Crouël ;
- Une offre en logements qui correspond aux besoins des différentes catégories de populations ;
- Une **typologie de l'habitat mixte, innovante** et le moins consommatrice d'espace possible ($0.5 < COS < 0.7$) ;
- L'intégration des nouveaux aménagements (logements et équipements publics) aux éléments existants du quartier.



Ville de Clermont-Ferrand | Direction de l'Aménagement et des Etudes d'Urbanisme

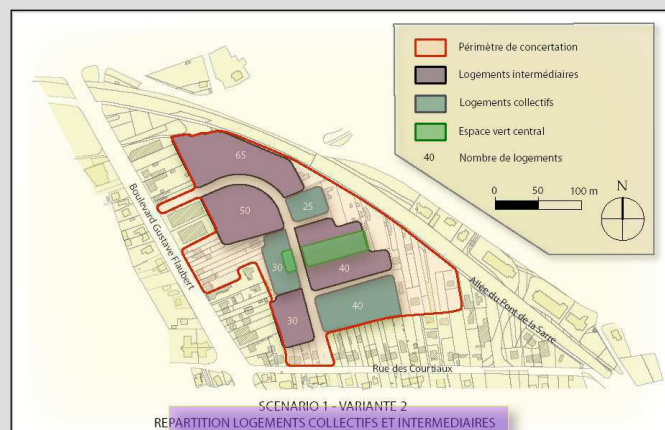


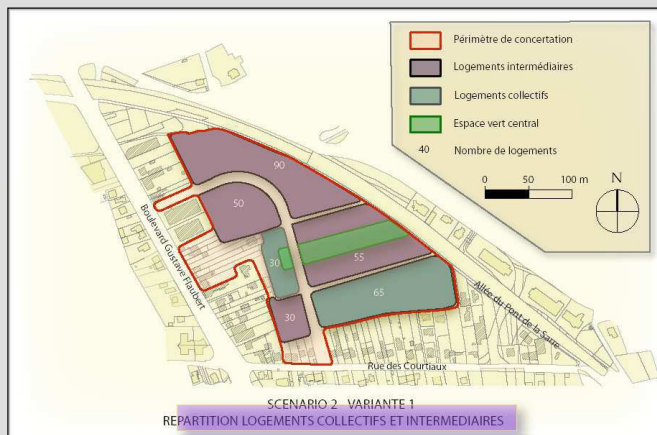
Scénario 1 :

Pour un étalement minimal du bâti

Nombre de logements projetés : 280

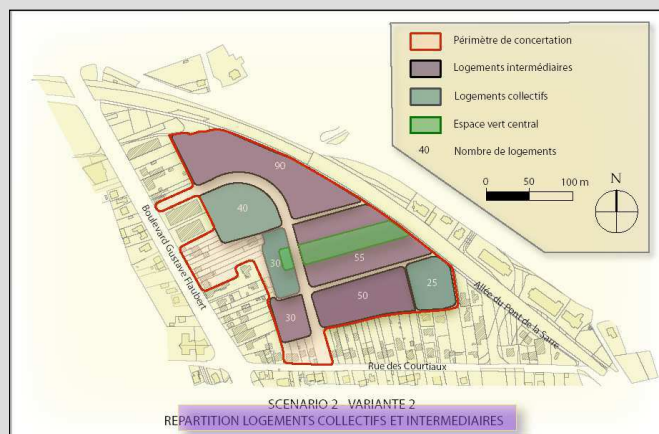
- Un lot d'habitat collectif R+3 d'une surface de 3900 m², faisant face à l'espace vert et permettant l'implantation de **30 logements** ;
- Sur la partie Sud de la zone à aménager, **2 lots d'habitat collectif R+2** d'une surface totale de 6900 m² pouvant abriter **40 logements** ;
- Tout le reste des surfaces à bâtir (3.27 ha) est voué à l'**habitat intermédiaire** à raison de 210 logements (variante 1) ;
- Une seconde variante à cette proposition prévoit 2 lots d'habitat collectif R+2 pouvant atteindre 25 logements, renforçant ainsi la mixité générale des types d'habitat.



**Scénario 2 :****Vers un élargissement de la surface à bâtir**

Nombre de logements projetés : 320 logements

- Un lot d'habitat collectif R+3 d'une surface de 3900 m², faisant face à l'espace vert et permettant l'implantation de 30 logements ;
- Sur la partie Sud de la zone à aménager, 4 lots d'habitat collectif R+2 d'une surface totale de 1.28 ha pouvant abriter 65 logements ;
- Tout le reste des surfaces à bâtir (3.83 ha) est voué à l'habitat intermédiaire à raison de 225 logements (variante 1) ;
- Une seconde variante prévoit 5 lots d'habitat collectif R+2 (pour un total de 65 répartis à l'ouest et au sud de la zone), renforçant ainsi la mixité générale des types d'habitat.



Opération Plateau de la Sarre | Réunion de Concertation préalable à la création d'une ZAC

PROPOSITION DE SCENARIOS**Objectifs atteints :**

- ⇒ Rechercher de nouvelles formes d'habitat alliant les qualités de l'individuel et les densités du collectif dans un **souci d'économie du foncier** (logements collectifs et intermédiaires).
- ⇒ S'appuyer sur **des perspectives de développement durable pour la conception, la réalisation et la maintenance** des projets, à l'échelle du quartier et des bâtiments : accessibilité, énergie, acoustique, eau, traitement des déchets et des effluents.
- ⇒ Intégrer le projet proposé dans son milieu urbain (prise en compte des habitations et activités existantes) et promouvoir une qualité de vie de quartier.
- ⇒ Réduire les nuisances occasionnées par la voie ferrée en créant une zone tampon le long par l'implantation d'activités artisanales.



Ville de Clermont-Ferrand | Direction de l'Aménagement et des Etudes d'Urbanisme

Z.A.C. DU PLATEAU DE LA SARRE

PREPARATION AU DOSSIER DE REALISATION

RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES
ET CRITERES HQE®

PRE-CHIFFRAGE DES AMENAGEMENTS

PROCEDURE DE LANCEMENT
DE L'ETUDE D'IMPACT

ANNEXES

RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES ET CRITERES HQE

Dans le cadre de ce projet de ZAC, la ville de Clermont-Ferrand souhaite promouvoir une opération résidentielle de qualité, alliant préservation de l'état initial du site, valorisation de ses ressources et insertion urbaine. Afin de parvenir à un niveau de qualité qui corresponde aux potentialités et contraintes du site, il est possible d'appliquer des critères HQE pour certains aspects du projet. Le tableau qui suit pourra alors servir de base lors de la phase de conception pour identifier les cibles qui pourront être mises en place prioritairement selon les enjeux environnementaux qu'elles représentent, et selon la facilité à les appliquer. L'étude d'impact définira de manière plus précise les contraintes environnementales qui serviront par la suite à définir les grandes pistes à prévoir.

CIBLES HQE®	EXIGENCES CORRESPONDANTES	CONTRAINTES ET POTENTIALITES PROPRES AU SITE	INDICATEURS OPERATIONNELS QUI POURRAIENT ETRE PRIS EN COMPTE	NIVEAU DE PRIORITE
1. Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat	<ul style="list-style-type: none">Prise en compte des avantages et désavantages du contexte (en fonction de l'usage du bâtiment, des usagers et des riverains) ;Aménagements de la parcelle pour créer un cadre de vie agréable et pour réduire les impacts liés aux transports.	<ul style="list-style-type: none">Implantations résidentielles à prendre en compte ;Présence d'infrastructures (voie ferrée et axes routiers rapides) produisant coupures urbaines et nuisances sonores ;Opportunité de vue dégagée sur le Puy de Crouël ;Aucune pollution notable, exceptée les passages automobiles qui émettent des gaz à effet de serre ;Bonne desserte en transports routiers et collectifs des parcelles bordant le site ;Un cœur d'îlot encore inaccessible, sans relation directe avec l'environnement du site.	<ul style="list-style-type: none">⇒ Dispositions prises pour gérer au mieux les opportunités et les contraintes liées au soleil, au vent et à la pluie ;⇒ Dispositions prises pour gérer au mieux les opportunités et les contraintes des vues depuis le site ;⇒ Dispositions prises pour gérer au mieux les contraintes liées aux pollutions acoustiques et de l'air ;⇒ Dispositions prises pour gérer au mieux les opportunités et les contraintes quant à l'évacuation et au traitement des eaux pluviales ;⇒ Coefficient d'imperméabilisation (surface imperméable/surface totale du terrain ;⇒ Dispositions prises en faveur des accès externes pour les transports en commun, les piétons, les deux roues, les véhicules légers, les véhicules de secours et les véhicules d'enlèvement des déchets ;⇒ Dispositions prises en faveur des accès internes pour les piétons, les deux roues (pistes cyclables), les véhicules légers et véhicules de secours ;⇒ Dispositions prises vis-à-vis du stationnement pour les véhicules légers et les deux roues ;⇒ Mesures prises pour les aires de regroupement des déchets, aires de compostage et aires d'enlèvement des déchets ;	+++

			<p>⇒ Choix d'essences végétales nécessitant peu d'</p> <p>⇒ Implantation des espaces verts en fonction de</p> <p>⇒ Part d'espaces verts (surface d'espaces verts terrain) ;</p> <p>⇒ Aménagements paysagers agréables.</p>
<p>■ Choix intégré de produits, systèmes et procédés de construction</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Adaptabilité et durabilité du bâtiment ; ▪ Choix des procédés de construction (afin de limiter les impacts environnementaux). 	-	<p>⇒ Durée de vie du bâtiment envisagée par le ma</p> <p>⇒ Dispositions prises pour adapter le bâtiment technologiques ;</p> <p>⇒ Dispositions prises pour assurer une fin de environnemental (démontabilité, séparabilité matériaux) ;</p> <p>⇒ Intégration des impacts environnementaux et choix des procédés de construction en phase am</p> <p>⇒ Quantité de ressources non énergétique sur l'ensemble du cycle de vie des matériaux ;</p> <p>⇒ Consommation d'énergie primaire totale sur de vie des matériaux mis en œuvre dans le bâtin</p> <p>⇒ Quantité de déchets éliminés sur l'ensemble matériaux ;</p> <p>⇒ Quantité de CO₂ équivalent rejeté sur l'ensem</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réduction des nuisances et des pollutions ; ▪ Maîtrise des ressources en eau et en énergie ; ▪ Déconstruction sélective. 		<p>⇒ % d'engins et d'équipements conformes à la réglementation relative au bruit ;</p> <p>⇒ Part des personnes mécontentes par rapport aux nuisances des riverains directement soumis aux nuisances du chantier ;</p> <p>⇒ Dispositions prises pour limiter les poussières émises du sol et du sous-sol, de l'air et de l'eau ;</p> <p>⇒ Dispositions prises pour limiter les consommations d'énergie ;</p> <p>⇒ Utilisation de techniques de déconstruction à faibles pollutions ;</p> <p>⇒ Réutilisation des déchets inertes de déconstruction ;</p>
4. Gestion de l'énergie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réduction de la consommation d'énergie primaire non renouvelable ; ▪ Maîtrise des pollutions. 	<ul style="list-style-type: none"> □ A compléter en partenariat avec l'ADUHME 	<p>⇒ A compléter en partenariat avec l'ADUHME</p>
5. Gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Economie d'eau potable ; ▪ Gestion des eaux pluviales à la parcelle et sur l'ensemble de la zone ; ▪ Gestion des eaux usées. 	<ul style="list-style-type: none"> □ A compléter en partenariat avec l'ADUHME 	<p>⇒ A compléter en partenariat avec l'ADUHME</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maîtrise de la production de déchets ; 		<p>⇒ Quantité des déchets collectés et écart avec la réglementation ;</p> <p>⇒ Implantation des équipements de collecte ;</p>

<p>7. Gestion de l'entretien et de la maintenance</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Optimisation des besoins de maintenance ; ▪ Maîtrise des effets environnementaux et sanitaires des produits et procédés de maintenance ; ▪ Facilité d'accès pour l'exécution de la maintenance et simplicité des opérations ; ▪ Equipements pour le maintien des performances en phase d'exploitation. 	<p>-</p>	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Choix des équipements, matériaux, produits en fonction de l'impact environnemental et sanitaire de leur emploi (toitures, revêtements intérieurs, équipements techniques, menuiseries, isolants...); ⇒ Dispositions des organes techniques de l'extérieur des locaux ; ⇒ Accessibilité des systèmes d'assainissement aux locaux ; ⇒ Accessibilité aux locaux techniques et de distribution, si possible sans déranger ou gêner les occupants ; ⇒ Conduits de ventilation présentant autant que possible des longueurs droites ; ⇒ Accessibilité des locaux techniques ; ⇒ Mise en place de compteurs d'eau sectorisés par local ; ⇒ Mise en place de systèmes de détection de fuites ; ⇒ Maîtrise des dosages lors des traitements de l'eau ; ⇒ Mise en place de compteurs d'énergies sectorisés ; ⇒ Mise en place d'équipements indicateurs de la qualité de l'air en vue du suivi du colmatage des filtres à air.
	Création de conditions de		Nécessité de créer des conditions de

			<p>⇒ Température « effective » (température et humidité) ;</p> <p>⇒ Dispositions permettant une maîtrise de l'air intérieur des occupants.</p>
9. Confort acoustique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Adopter des dispositions architecturales spatiales favorisant un bon confort acoustique ; ▪ Assurer une bonne isolation acoustique ; ▪ Assurer la correction acoustique des locaux lorsque c'est nécessaire ; ▪ Protéger du bruit les riverains et les usagers des bâtiments mitoyens. 	<ul style="list-style-type: none"> □ Classement du site en zone de bruit de niveau 2, du fait de la proximité d'un chemin de fer et de voies routières rapides. 	<p>⇒ Organisation du plan masse par rapport à l'environnement immédiat ;</p> <p>⇒ Niveau d'exigence : niveau sonore maximal par local considéré comme le récepteur des bruits extérieurs et dans l'environnement extérieur au site ;</p> <p>⇒ Pour les logements, conformité globale à l'échelle NRA / Label Qualitel rubriques L et M / LQCA ;</p> <p>⇒ Isolement acoustique de la façade ;</p> <p>⇒ Dispositions prises pour assurer une bonne isolation par rapport aux bruits extérieurs (fenêtres, entrées) ;</p> <p>⇒ Environnement extérieur : émergence par rapport au bruit résiduel ;</p> <p>⇒ Bâtiments mitoyens : niveaux d'exigence.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Profiter de façon optimale de l'agrément de la lumière naturelle tout en évitant ses inconvénients (éblouissement) ; ▪ Disposer d'un éclairage 	<ul style="list-style-type: none"> □ Absence d'édifice de grande hauteur obstruant l'éclairage naturel du site ; 	<p>⇒ Part des locaux disposant d'un éclairage naturel ;</p> <p>⇒ Niveau d'éclairement artificiel des différents locaux selon leurs usages ;</p> <p>⇒ Dispositions prises pour permettre aux occupants d'ajuster leur environnement intérieur.</p>

11. Confort olfactif	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réduction des sources d'odeurs désagréables ; ▪ Limiter les sensations olfactives désagréables. 	<ul style="list-style-type: none"> □ Absence de source d'odeurs notable, la seule source à envisager concernera les ordures ménagères des prochaines habitations. 	<p>⇒ Dispositions prises pour une ventilation efficace dédiées à des activités sources d'odeurs désagréables (toilettes...).</p>
12. Conditions sanitaires des espaces	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter les nuisances issues de l'espace intérieur et des surfaces ; ▪ Créer de bonnes conditions d'hygiène spécifiques (équipements collectifs ou professionnels). 	-	<p>⇒ Choix de revêtements des espaces intérieurs non polluants ;</p> <p>⇒ Dispositions prises pour assurer des conditions sanitaires dans les différents types de locaux.</p>
13. Qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maîtriser les sources de pollution ; ▪ Limiter les effets des polluants de l'air sur la santé. 	<ul style="list-style-type: none"> □ Limitation de la circulation automobile au sein du site ; □ Aménagement d'espaces publics à vocation environnementale. 	<p>⇒ Caractéristiques d'émission de substances dangereuses des revêtements intérieurs, les isolants thermiques et les menuiseries intérieures...</p> <p>⇒ Choix de générateurs à faibles émissions atmosphériques et de CO₂ ;</p> <p>⇒ Dispositions prises pour assurer la bonne étanchéité et la distribution d'air ;</p> <p>⇒ Choix d'équipements à pollution spécifique nulle ;</p> <p>⇒ Choix de matériaux ne nécessitant pas de traitement chimique nocifs ;</p>

14. Qualité de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer le maintien de la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine dans les réseaux internes du bâtiment ; ▪ Contrôler l'accès aux réseaux de distribution collective d'eau ; ▪ Maîtrise de la qualité de l'eau ne provenant pas d'un réseau de distribution d'eau potable. 	<p>-</p>	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Comptabilité des matériaux mis en œuvre dans les réseaux ; ⇒ Adaptation des matériaux à la qualité de l'eau ; ⇒ Mise en place de dispositifs anti-retour conformes à la norme EN 1717 en vue de limiter les retours d'eau dans les réseaux d'eau potable ; ⇒ Dispositifs de conception pour maîtriser le développement micro-biologique ; ⇒ Identification des risques dus à l'origine de l'eau ;
-----------------------------	--	----------	---

PRE-CHIFFRAGE DES AMENAGEMENTS

COUTS DES TRAVAUX				
N° DES PRIX	DESIGNATION	QUANTITE	PRIX UNITAIRE H.T. EN €	PRIX TOTAL H.T. EN €
	1- PREPARATION			15 000
101	Nettoyage du terrain - démolition	1	15000	15 000
	2- VOIRIE			1 415 424
201	Réalisation voie A profil 12 m (2 chaussées de 3 m, 2 trottoirs de 2 m et 1 stationnement de 2 m avec arbres)			
202	Voirie	5820 m ²	90	523 800
	Arbres	34	1002	34 068
				557 868
203	Réalisation voie B profil 7,75 m (2 chaussées de 2,75 m, 2 trottoirs de 1,5 m et 1 stationnement avec arbres)			
204	Voirie	860 m ²	110	94 600
	Arbres	8	1027	8 216
				102 816
205	Réalisation voie B bis profil 7,75 m (2 chaussées de 2,75 m, 2 trottoirs de 1,5 m et 1 stationnement avec arbres)			
206	Voirie	1560 m ²	110	171 600
	Arbres	15	1027	15 405
				187 005
207	Réalisation voie C piétonne de 10 m avec arbres			
208	Voirie	380	200	76 000
	Arbres	6	1009	6 054
				82 054
209	Réalisation voie C bis piétonne de 10 m avec arbres			
210	Voirie	350	200	70 000
	Arbres	5	1009	5 045
				75 045
211	Réalisation voie C ter piétonne de 10 m avec arbres			
212	Voirie	310	200	62 000
	Arbres	4	1009	4 036
				66 036
213	Réalisation voie D profil 4 m (1 chaussée de 2,75 m et un bas-côté piéton de 1,25 m)	1220	130	158 600
214	Réalisation voie piétonne E profil 4,5 m	930	200	186 000
	3- RESEAUX DIVERS			1 008 690
301	A- EAU POTABLE (hors branchements)			143 700

302	B- ASSAINISSEMENT (hors branchements)*			598 990
	C- TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION			105 000
303	Réseaux, branchements et fouille commune	1400	75	105 000
	D- ELECTRICITE - GAZ			161 000
304	Réseaux, branchements et fouille commune EDF	1400	70	98 000
305	Réseaux, branchements et fouille commune GDF	1400	45	63 000
				161 000
	4- ECLAIRAGE PUBLIC			205 000
401	Réverbère type fonctionnel (10 m de hauteur et 150 WSHP)	27	3750	101 250
402	Réverbère type décoratif (3,5 m de hauteur et 100 WSHP)	17	2950	50 150
403	Réverbère type décoratif (6 m de hauteur et 100 WSHP)	16	3350	53 600
				20 5000
	5- ESPACES VERTS			178 500
501	Engazonnement et aménagement	3570 m ²	50	178 500
TOTAL DES TRVAUX H.T. EN €				2 822 614
TOTAL DES TRVAUX T.T.C. EN € (TVA à 19.6%)				3 375 846

BILAN DU COUT DES TRVAUX		
	DESIGNATION	COUT TOTAL H.T.
Préparation Voirie	Nettoyage et démolition	15 000
	Réalisation et aménagement	1 415 424
Réseaux divers	Eau, assainissement, téléphone/télédistribution, électricité/gaz	1 008 690
Eclairage public	Pose et branchement des réverbères	20 5000
Espaces verts	Engazonnement et aménagement	178 500
TOTAL TRAVAUX H.T. EN €		2 822 614
TOTAL TRAVAUX T.T.C. EN € (TVA à 19,6%)		3 375 846

* Un bassin de rétention de 300 m³/ha imperméabilisé sera à prévoir avec un débit de 7 litres/s/ha (non comptabilisé dans les estimations).

BILAN DES DEPENSES DE L'OPERATION

DEPENSES	COUT T.T.C. EN €
FONCIER	1 862 890
TRAVAUX	3 375 850
ETUDES	50 000
REMUNERATION AMENAGEUR (5% des dépenses)	264437
TOTAL DEPENSES	5553177

PROCEDURE DE LANCEMENT DE L'ETUDE D'IMPACT

L'étude d'impact est une pièce constitutive du dossier de création de la ZAC. Le Code des Marchés Publics impose de faire appel à un prestataire privé pour l'exécution de cette mission. La consultation passe alors par la rédaction :

- d'un avis d'appel public à candidature qui devra être publié ;
- d'un cahier des charges de la consultation exposant notamment les prestations attendues par le bureau d'études.
- l'acte d'engagement à remplir par les candidats pour exposer les prestations qu'ils proposent d'accomplir.

Il est à noter qu'il faudra compléter ces documents par le règlement particulier de consultation.

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

1. IDENTIFICATION DE L'ORGANISME ACHETEUR

VILLE DE CLERMONT-FERRAND

Direction Générale des Services techniques

Direction de l'Aménagement et des Etudes d'Urbanisme

Personne responsable du marché :

Monsieur le Maire de Clermont-Ferrand

10, rue Philippe Marcombes

BP 60

63033 CLERMONT-FERRAND CEDEX

Téléphone : 04.73.42.63.63

Télécopie : 04.73.42.63.39

2. OBJET DU MARCHÉ

ETUDE D'IMPACT PREALABLE A LA CREATION D'UNE ZAC, A PARTIR DU PROJET D'AMENAGEMENT

Lieu d'exécution : Plateau de la Sarre 63000 CLERMONT-FERRAND

Ilot compris entre le Boulevard Gustave Flaubert, la Rue des Courtiaux et l'Allée du Pont de la Sarre.

3. PROCEDURE DE PASSATION

Procédure adaptée en application des dispositions de l'article 28 du Code Marchés Publics en vue de la passation d'un **marché d'étude**.

4. PRESENTATION DE L'OPERATION

Le lieu-dit du Plateau de la Sarre est localisé à l'Est de la commune de Clermont-Ferrand, non loin du secteur de la Pardieu. Le site se trouve relativement **bien connecté aux axes importants** à l'échelle de la ville et de son agglomération. En effet,

il est desservi à l'Ouest par le boulevard Gustave Flaubert et au Nord par le boulevard Jacques Bingen. Ces deux voies de circulation importante permettent de rabattre les flux sur le centre-ville et d'autres pôles incontournables de l'agglomération.

Le site étudié constitue **une des dernières réserves foncières d'importance** (12 ha environ) sur le territoire de la ville de Clermont-Ferrand. Ainsi, dans un contexte de **forte demande en logements** sur la commune, ce site représente un enjeu certain pour répondre à des objectifs communaux et intercommunaux. Il s'agit en effet :

- de favoriser en particulier **l'accueil de jeunes** ménages sur la commune de Clermont-Ferrand ;
- de promouvoir une politique de densification des espaces urbanisés ;
- de développer une offre diversifiée et équilibrée pour répondre aux besoins de tous types de publics ;
- d'améliorer le cadre de vie des Clermontois et de s'inscrire dans une **logique de développement durable**.

5. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Le marché concerne la réalisation de l'étude d'impact qui sera intégrée au dossier de création de ZAC à vocation principalement résidentielle. L'étude devra comprendre, comme décrit dans le cahier des charges du présent marché :

- **l'état des lieux environnemental** du site en faisant apparaître les potentialités ses potentialités et ses contraintes ;
- une **analyse des effets des aménagements** projetés sur le site ;
- des préconisations en matière de **mesures compensatoires** et de coûts à prévoir en conséquence par la collectivité.

Délai d'exécution : 12 semaines

Date prévisionnelle de commencement de l'étude : A définir

Variantes : Les variantes ne sont pas autorisées.

6. CONDITIONS RELATIVES AU MARCHE

Le marché sera attribué à un **bureau d'études** ou à un **groupement**.

Formes juridiques des groupements admis pour l'exécution du marché : Les groupements solidaires et/ou conjoints sont admis pour l'exécution du marché.

Si un groupement - solidaire ou conjoint - est retenu pour l'exécution du marché, il est informé qu'il devra procéder à la transformation de son groupement en groupement - solidaire ou conjoint.

Les dossiers de candidature devront être rédigés en **langue française**.

7. CONDITIONS DE PARTICIPATION

Les équipes faisant acte de candidature devront présenter des compétences en matière d'analyse urbaine et environnementale portant sur les thèmes suivants : paysage, faune, flore, milieux naturels et équilibres biologiques, qualité de l'eau, de l'air, des sols et sous-sols, climat, bruit, vibrations, odeurs, émissions lumineuses, hygiène et salubrité publique, etc.

8. CRITERES D'ATTRIBUTION

La sélection des candidatures s'effectuera selon les critères suivants :

- la pertinence de la méthodologie présentée ;
- l'adéquation des compétences et des moyens mis en œuvre ;
- les coûts engendrés par les prestations proposées.

9. REMISE DES CANDIDATURES

Les lettres de candidatures devront être envoyées en recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante :

DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES
Direction de l'Aménagement et des Etudes d'Urbanisme
97, avenue du Limousin
63100 CLERMONT-FERRAND

Les plis devront être cachetés et porter la mention « **Procédure adaptée pour : ETUDE D'IMPACT - ZAC PLATEAU DE LA SARRE NE PAS OUVRIR** »

En vertu des articles L 45 et L 46 du Code des Marchés Publics, les candidats devront joindre à leur demande les pièces suivantes :

- le nom, la dénomination, l'adresse complète et le numéro d'immatriculation au registre du commerce ou des sociétés du candidat ;
- la composition de l'équipe avec expérience professionnelle ainsi que le matériel qui seront mis à disposition pour la réalisation de l'étude ;

- une liste de références à des études similaires ;
- si le candidat est en redressement judiciaire, la copie du ou des jugements prononcés à cet effet ;
- la déclaration que le candidat ne fait l'objet d'interdiction de concourir ;
- les documents ou attestations figurant à l'article R 324-4 du Code du Travail ;
- une attestation sur l'honneur justifiant qu'il a satisfait aux obligations fiscales et sociales ;
- une attestation sur l'honneur que le candidat n'a pas fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation inscrite au bulletin n° 2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L. 324-9, L. 324-10, L. 341-6, L. 125-1 et L. 125-3 du code du travail.

10. DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS

Les candidats peuvent obtenir des renseignements complémentaires à l'adresse suivante :

DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES
Direction de l'Aménagement et des Etudes Urbaines
97, avenue du Limousin
63100 CLERMONT-FERRAND

A l'attention de Daniel CHEVALIER
Téléphone : 04.73.42.62.05
Télécopie : 04.73.42.66.01
Courriel : dchevalier@ville-clermont-ferrand.fr

11. DATE D'ENVOI DU PRESENT AVIS A LA PUBLICATION

A définir

MARCHE DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

ORGANISME QUI PASSE LE MARCHE :

VILLE DE CLERMONT-FERRAND
DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHIQUES
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DES ETUDES D'URBANISME
97, rue du Limousin
63100 CLERMONT-FERRAND

OBJET DE LA CONSULTATION :

OPERATION PLATEAU DE LA SARRE :
ETUDE D'IMPACT PREALABLE A LA CREATION D'UNE ZAC A PARTIR DU PROJET
D'AMENAGEMENT

MARCHE D'ETUDE

CAHIER DES CLAUSES PARTICULIERES

—————

DATE DE LIMITE DE REMISE DES OFFRES : *A préciser*



SOMMAIRE

—————

PREAMBULE

- 1. Localisation et caractéristique du site**
- 2. Enjeux de l'opération**
- 3. Orientations programmatiques et principes d'urbanisation**

ARTICLE I – REGLEMENT DE LA CONSULTATION

- I-1. Procédure de la consultation**
- I-2. Présentation des offres**
- I-3. Remise des offres**
- I-4. Jugement des offres**

ARTICLE II – CONDITIONS D'EXECUTION DE L'ETUDE

- II-1. Documents contractuels**
- II-2. Prestations attendues du titulaire**
- II-3. Délai d'exécution**
- II-4. Coûts et modalités de paiement**
- II-5 Garanties financières et avances**
- II-6. Utilisation des résultats**
- II-7. Vérification, admission**
- II-8. Assurances**
- II-9. Résiliation du marché**
- II-10. Dérogation aux documents généraux**

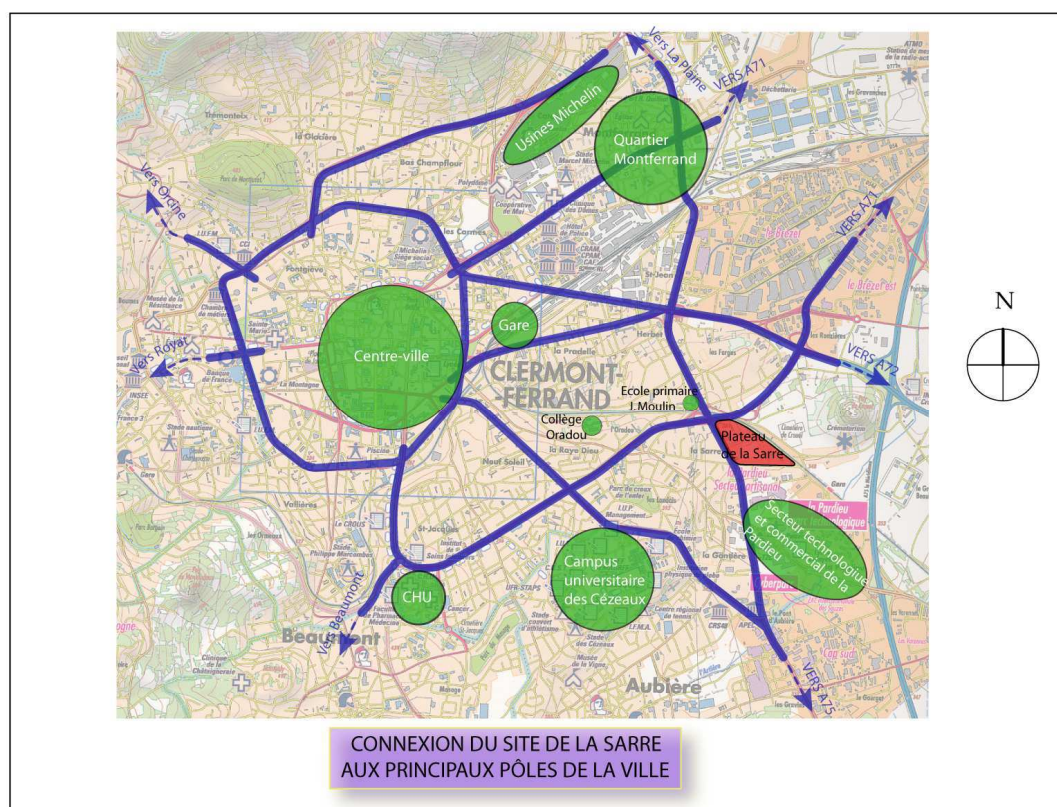
PREAMBULE : PRESENTATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

La présente consultation concerne un **marché d'étude d'impact** qui sera intégrée au **dossier de création de ZAC sur le site du Plateau de la Sarre à Clermont-Ferrand**.

En accord avec la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, cette étude aura pour but de déterminer « *les effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement* ». Cette analyse devra conduire à énoncer des mesures visant à « *supprimer, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement et la santé* ».

1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DU SITE

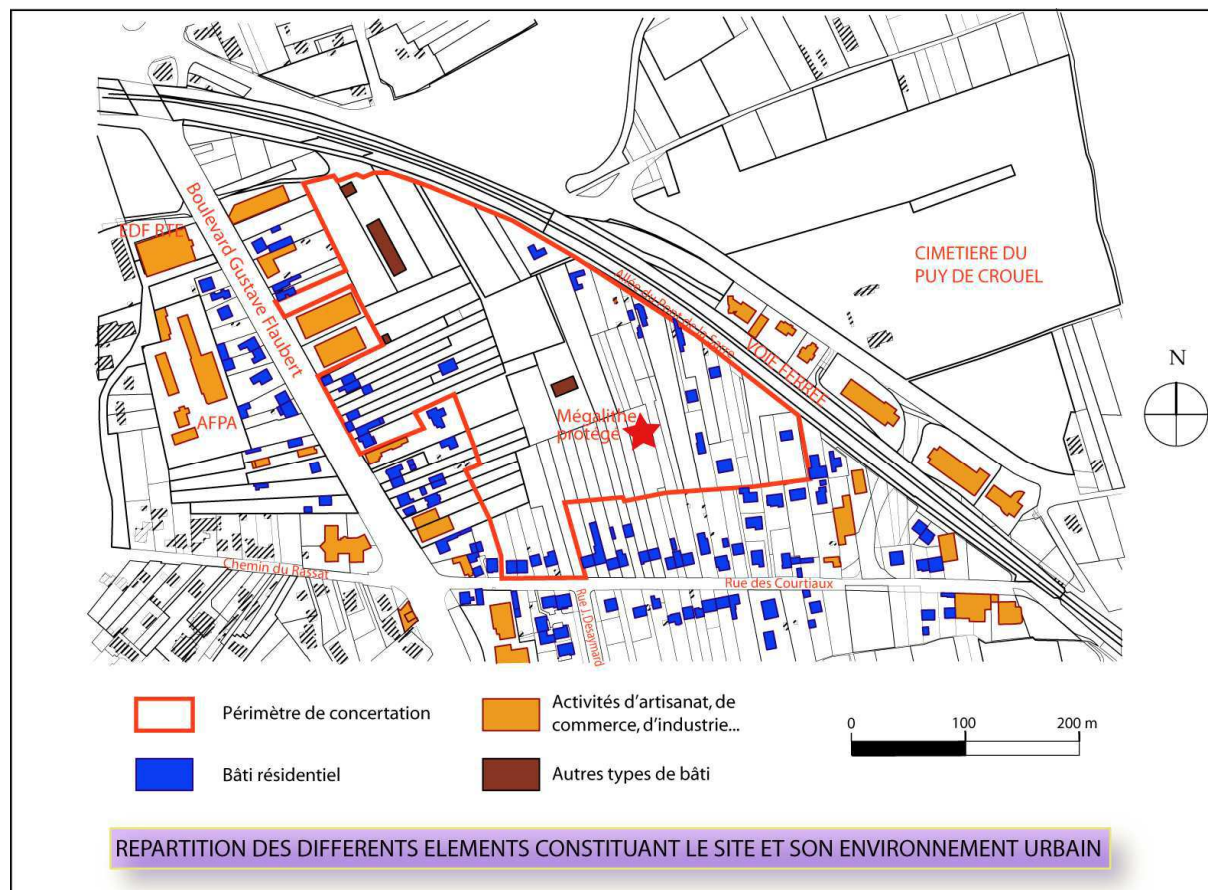
▪ Insertion du site dans la ville



Le lieu-dit du Plateau de la Sarre (représenté en rouge sur la carte) est localisé à l'Est de la commune de Clermont-Ferrand, non loin du secteur de la Pardieu. Le site se trouve relativement **bien connecté aux axes importants** à l'échelle de la ville et de son agglomération. En effet, il est desservi à l'Ouest par le boulevard Gustave Flaubert et au Nord par le boulevard Jacques Bingen. Ces deux voies de circulation

importante permettent de rabattre les flux sur le centre-ville et d'autres pôles incontournables de l'agglomération.

▪ Insertion du site dans son contexte urbain



Deux voies assurent une fonction de desserte locale en bordure d'îlot : la rue des Courtaux au Sud et l'allée du Pont de la Sarre à l'Est et au Nord. En terme de transports en commun, le site est relié au réseau par une ligne de bus dont la fréquence est satisfaisante en journée.

▪ Fonctions urbaines présentes

On constate une implantation d'**activités économiques** assez prégnante sur le site, juxtaposées à du bâti résidentiel construit principalement en bordure de voirie. Les types d'activités rencontrées sont variés, incluant des bars-restaurants, des artisans, des entreprises de services, mais toutefois peu de commerces de quartier.

Concernant le bâti résidentiel existant, il se caractérise dans son ensemble par son âge plutôt ancien et sa qualité moyenne. Il se compose essentiellement de **maisons de ville** et de **petits pavillons**.

▪ Paysage et environnement

Le site d'étude est longé en sa partie Nord par une **voie ferrée** et par le boulevard J. Bingen, axe de circulation rapide. Ces infrastructures, en plus de constituer des barrières physiques difficilement franchissables, sont sources de nuisances sonores à ne pas négliger. En effet, le secteur est classé au POS en **zone de bruit de niveau 2**. On peut toutefois noter que les émissions sonores produites par le passage des trains sont réduites par l'encaissement de la voie.

Le site du Plateau de la Sarre possède un **cadre végétal assez dense**, d'autant plus marqué en cœur d'îlot où la concentration du bâti est relativement faible. D'un point de vue paysager, cet aspect présente des atouts non négligeables en vue de futurs aménagements. En effet, les abords arborés de l'allée du Pont de la Sarre apportent au site un cachet paysager certain. A ces éléments s'ajoute en arrière-plan du site la présence du **Puy de Crouël** qui représente également un aspect paysager visuel apprécié des riverains.

▪ Aspects réglementaires

Le site est couvert par 3 zones du POS :

- **NAa** : « zone de réserve foncière insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate du sol », dont l'urbanisation nécessite une modification du POS ;
- **UCc** : « zone de transition » (COS applicable : 1.25) ;
- **UDb** : « zone qui correspond au tissu de transition avec l'espace naturel et s'étend sur les parties de la commune réservées aux extensions de la ville » (COS applicable : 0.4).

2. ENJEUX DE L'OPERATION

Le site étudié constitue **une des dernières réserves foncières d'importance** (12 ha environ) sur le territoire de la ville de Clermont-Ferrand. Ainsi, dans un contexte de **forte demande en logements** sur la commune, ce site représente un enjeu certain pour répondre à des objectifs communaux et intercommunaux. Il s'agit en effet :

- de favoriser en particulier **l'accueil de jeunes ménages** sur la commune de Clermont-Ferrand ;
- de promouvoir une politique de densification des espaces urbanisés ;
- de développer une offre diversifiée et équilibrée pour répondre aux besoins de tous types de publics ;
- d'améliorer le cadre de vie des Clermontois et de s'inscrire dans une **logique de développement durable**.

3. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES ET PRINCIPES D'URBANISATION

Dans ses grandes lignes, le programme prévoit une opération diversifiée et équilibrée en termes de logements et de **mixité sociale** (**accessions libre et sociale, et locations libre, intermédiaire et sociale**).

En outre, une volonté forte de promouvoir des typologies d'habitat innovantes est affichée. L'enjeu est ainsi de répondre aux attentes des différentes populations et d'assurer une **densification des espaces urbanisés**. Il est alors prévu d'implanter **300 logements environ** sous la forme de **petits collectifs** (R+2 et R+3) et de **logements intermédiaires**, en appliquant un COS compris entre 0.5 et 0.7.

Il est également envisagé d'appliquer une approche environnementale sur l'urbanisme en y intégrant une démarche HQE.

Enfin, en termes d'équipements et d'espaces publics, des **aménagements viaires** seront indispensables à la desserte des îlots créés, ainsi qu'un **espace vert central** qui permettrait la mise en valeur paysagère du site.

ARTICLE I – REGLEMENT DE LA CONSULTATION

I-1. PROCEDURE DE LA CONSULTATION

La présente consultation est passée selon la **procédure adaptée** en application des dispositions de l'article 28 du Code des Marchés Publics en vue de la passation d'un marché d'étude.

I-2. MODALITES DE CONSULTATION

Le cahier des charges sera adressé à tous les candidats sélectionnés selon les critères suivants :

- la conformité des compétences des équipes avec celles requises pour le présent avis d'appel ;
- des références à des études similaires.

La date d'envoi du dossier de consultation est prévue : *A définir*

I-2. PRESENTATION DES OFFRES

Chaque candidat est invité à remettre une offre comportant les documents suivants :

- un **projet de marché** constitué par le présent document rempli et signé ;
- un **projet d'intention** comprenant :
 - la **présentation et la composition de l'équipe** (références, fonctions, compétences et expériences similaires) qui sera chargée d'exécuter la mission ;
 - une **note méthodologique** (3 pages) intégrant le suivi de l'étude qui sera menée par l'équipe et des précisions relatives au rendu du document final ;
- une décomposition des prix selon le nombre de jours de l'étude.

I-3. REMISE DES OFFRES

Les offres devront être transmises sous plis cachetés et doivent parvenir avant la date et l'heure limites figurant sur la page de garde.

Elles pourront être :

- soit transmises en recommandé avec AR à :

**MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL DES SERVICES TECHNIQUES
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DES ETUDES D'URBANISME**

Services des Etudes d'Urbanisme

97, rue du Limousin

63100 CLERMONT-FERRAND

- soit déposées contre récépissé à :

DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DES ETUDES D'URBANISME

97, rue du Limousin

63100 CLERMONT-FERRAND

Les plis devront comporter la mention :

« Procédure adaptée pour :

ETUDE D'IMPACT

ZAC PLATEAU DE LA SARRE

NE PAS OUVRIR »

I-4. JUGEMENT DES OFFRES

Le marché sera attribué à un candidat selon les critères énoncés ci-dessous par ordre de priorité décroissant :

CRITERES DE SELECTION	ORDRE DE PRIORITE	ELEMENTS ANALYSES
Pertinence de la méthodologie	1	Projet d'intention
Adéquation des compétences et des moyens mis en œuvre	2	Projet d'intention
Coûts	3	Projet de marché

ARTICLE II – CONDITIONS D'EXECUTION DE L'ETUDE

II-1. DOCUMENTS CONTRACTUELS

Les documents contractuels régissant le présent marché sont par ordre décroissant d'importance :

▪ Pièces particulières :

- le **présent document** ;
- l'**acte d'engagement** annexé au présent document ;
- le **dossier de concertation** présenté en réunion publique et explicitant notamment les principes d'urbanisation et les orientations suivies dans le programme. Ce document est joint au présent cahier des charges.

▪ Pièces générales :

- le Cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de prestations intellectuelles (**CCAG – PI**) approuvé par décret n°78-1306 du 16 décembre 1978 modifié.

II-2. PRESTATIONS ATTENDUES DU TITULAIRE

II-2.a. Déroulement de la mission

Les éléments constitutifs de l'étude d'impact sont définis par le décret n°77-1141 du 12 octobre 1977 modifié par décret n°93-245 du 25 février 1993, pris pour l'application de l'article 2 de **la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature**.

La mission du titulaire du marché devra comprendre :

- **une première étape de diagnostic** qui a pour finalité d'analyser « *l'état initial du site et de son environnement, portant notamment sur les richesses naturelles et les espaces naturels [...] affectés par les aménagements ou ouvrages* ».

- **une seconde étape d'analyse des effets du projet sur l'environnement**. Divers types d'impacts devront alors être analysés : sur la faune et la flore, les sites et paysages, le sol, l'eau, l'air, le climat, les milieux naturels et les équilibres biologiques, sur la protection des biens et du patrimoine culturel, sur la commodité du voisinage (bruits, vibrations, odeurs, émissions lumineuses), et sur l'hygiène, la santé, la sécurité et la salubrité publique.

- **une troisième étape de préconisation** sur les mesures compensatoires à adopter en vue d'un projet le plus respectueux possible de l'environnement. A ce niveau, une estimation des dépenses correspondantes à prévoir par la collectivité est attendue.

Deux réunions seront à fixer et s'échelonneront de la manière suivante :

- **une réunion intermédiaire** interviendra, au bout de 6 semaines environ, en fin de première phase permettant au titulaire de rendre compte à la collectivité de l'état des lieux environnemental qu'il aura effectué ;

- **une réunion finale** au cours de laquelle le bureau d'études présentera les résultats de l'étude qui seront repris dans les documents à remettre au plus tard une semaine avant (*voir paragraphe IV-2.b.*). Il s'agira d'exposer notamment les mesures compensatoires et les coûts correspondants que la collectivité devra engager.

II-2.b. Documents à remettre

Un **rapport global** faisant état des 3 étapes décrites dans le paragraphe IV-2.a. devra être remis par le bureau d'étude à l'issue de l'analyse, et ce, au moins une semaine avant la réunion finale.

Un **résumé non technique** devra également être fourni par le titulaire visant à faciliter la prise de connaissance des informations contenues dans l'étude par le public.

II-3. DELAI D'EXECUTION

Le délai global d'exécution de l'étude demandée est fixé à **12 semaines** à partir de la date d'accusé de réception, par le titulaire, de la lettre de commande.

II-4. COUTS ET MODALITES DE PAIEMENT

II-4.a. Caractéristiques des prix

Les prix du marché tels qu'ils figurent sur l'Acte d'engagement sont fermes pour toute la durée du marché.

II-4.b. Application de la taxe sur la valeur ajoutée

Les montants des acomptes mensuels et de l'acompte pour solde sont calculés en appliquant les taux de T. V. A. en vigueur, lors de l'établissement des pièces de mandatement. Ces montants sont éventuellement rectifiés en vue de l'établissement du décompte général en appliquant les taux de T.V.A. en vigueur lors des encaissements.

II-4.c. Modalités de paiement

Les acomptes et le solde du marché seront versés au titulaire du marché en fonction de l'état d'avancement des études dans des conditions des articles 12 et 12 bis du CCAG – Prestations intellectuelles.

II-4.d. Délais de règlement

En application de l'Article 2.2 du décret n°2002-231 du 21 février 2002 modifiant l'Article 3 du décret du 7 mars 2001 relatif à la période transitoire pour l'application de l'Article 96 du Code des Marchés Publics, il est fixé un délai maximum de **paiement par versement égal à 45 jours** pour les sommes dues en exécution du présent marché à compter de la date de réception de la facture ou de la demande d'acompte à l'adresse indiquée ci-après. Si l'envoi de la facture ou de la demande d'acompte est adressé en un autre lieu, il ne sera pas tenu compte dans le calcul du délai global de paiement du temps nécessaire à la transmission de la facture au service concerné.

Adresse d'envoi en recommandé avec AR des factures en 1 exemplaire et 3 copies :

DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES

97, rue du Limousin

63100 CLERMONT-FERRAND

Le taux pris en référence pour l'application des intérêts moratoires définis au titre III de l'article 5 II du décret n°2002-232 est le taux de l'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de 2 points.

En application du Décret n°2006-117 du 31 janvier 2006, **le taux d'intérêt légal est fixé à 2.11 % pour l'année 2006**, soit dans le cas d'un marché passé selon la procédure adaptée, un taux applicable de **4.11 % pour les intérêts moratoires** qui commencent à courir en 2006. Pour les années suivantes, le taux sera déterminé en référence au décret annuel fixant le taux d'intérêt légal.

II-5. GARANTIES FINANCIERES ET AVANCES

II-5.a. Garanties financières

Aucune garantie financière ne sera appliquée dans le cadre du présent marché.

II-5.b. Avances forfaitaires

En l'application de l'Article 87 du Code des Marchés Publics et compte tenu du montant de chaque tranche du marché inférieur à 50.000 Euro H.T., il ne sera pas versé d'avance forfaitaire.

II-5.c. Avances facultatives

Aucune avance facultative ne sera versée.

II-6. UTILISATION DES RESULTATS

L'option retenue concernant l'utilisation des résultats et précisant les droits respectifs de la personne publique et du titulaire est l'**option A** telle qu'elle est définie au Chapitre IV du CCAG des marchés de prestations intellectuelles (CCAG – PI Articles 20 à 31).

II-7. VERIFICATION – ADMISSION

II-7.a. Opérations de vérification

Les opérations de vérification des études seront effectuées dans les conditions de l'Article 32 du CCAG – PI, afin de constater que les prestations répondent aux stipulations prévues dans le présent marché.

II-7.b. Admission

Suite aux vérifications à l'issue l'exécution globale de la mission, les décisions de réception d'ajournement ou le rejet de la phase d'étude concernée seront prises dans les conditions prévues à l'Article 33 du CCAG – Prestations intellectuelles par la personne responsable du marché.

II-8. ASSURANCES

Dans un délai de quinze jours à compter de la notification du marché, et avant tout commencement d'exécution, le titulaire devra justifier qu'il est couvert par un contrat au titre de la responsabilité civile découlant des Articles 1382 et 1384 du Code Civil, ainsi qu'au titre des responsabilités découlant des principes dont s'inspirent les Articles 1792 et suivants du Code Civil.

Il devra donc fournir une attestation de son assureur justifiant qu'il est à jour de ses cotisations et que sa police contient les garanties en rapport avec la nature et l'importance de l'opération.

II-9. RESILIATION DU MARCHE

Les conditions de résiliation applicables au présent marché seront celles des Articles 35 à 40 inclus au CCAG – PI.

II-10. DEROGATION AUX DOCUMENTS GENERAUX

L'Article II-7.d. du présent document déroge à l'Article 12 du CCAG – PI.

Lu et approuvé par le prestataire,

MARCHE PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

VILLE DE CLERMONT-FERRAND
DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHIQUES
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DES ETUDES D'URBANISME
97, rue du Limousin
63100 CLERMONT-FERRAND

OPERATION PLATEAU DE LA SARRE :
ETUDE D'IMPACT PREALABLE A LA CREATION D'UNE ZAC A PARTIR DU PROJET
D'AMENAGEMENT

ACTE D'ENGAGEMENT

—————

N° MARCHE

--	--	--	--	--	--	--	--



DATE DE LIMITE DE REMISE DES OFFRES : A définir

Personne publique contractante :

VILLE DE CLERMONT-FERRAND

Objet du marché :

.....
Date :

Montant : Euro HT

Imputation budgétaire :

MARCHE PUBLIC passé selon une procédure adaptée

Personne habilitée à donner les renseignements prévus à l'article 108 du Code des Marchés Publics :

Monsieur le Maire de CLERMONT-FERRAND

Ordonnateur :

Monsieur le Maire de CLERMONT-FERRAND

Comptable public assignataire des paiements :

Monsieur le Trésorier Principal Municipal

SOMMAIRE

ARTICLE PREMIER : CONTRACTANT

ARTICLE 2 : PRIX

ARTICLE 3 : DELAIS

ARTICLE 4 : PAIEMENT

Article premier : Contractant

Nom, prénom, qualité et adresse professionnelle du signataire :

M

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

☐ agissant pour mon propre compte¹ ;

☐ agissant pour le compte de la société² :

.....

.....

.....

.....

☐ agissant en tant que mandataire du groupement solidaire³

☐ agissant en tant que mandataire solidaire du groupement conjoint

☐ agissant en tant que mandataire non solidaire du groupement conjoint

pour l'ensemble des prestataires groupés qui ont signé la lettre de candidature du
...../...../.....

- après avoir pris connaissance du Cahier des clauses administratives particulières (C.C.A.P) et des documents qui y sont mentionnés,
- et après avoir fourni les pièces prévues aux articles 45 et 46 du Code des Marchés Publics,

Je m'ENGAGE ou j'ENGAGE le groupement dont je suis mandataire⁴, sans réserve, conformément aux conditions, clauses et prescriptions imposées par le Cahier des clauses administratives particulières, à exécuter les prestations qui me concernent, dans les conditions ci-après définies.

¹ Cocher la case correspondante à votre situation

² Indiquer le nom, l'adresse, le numéro SIREN, Registre du commerce, numéro et ville d'enregistrement ou répertoire des métiers, numéro et ville d'enregistrement ou les références de son inscription à un ordre professionnel ou référence de l'agrément donné par l'autorité compétente quand la profession à laquelle il appartient est réglementée

³ Cocher la case correspondante à la nature de votre groupement

⁴ Rayer la mention inutile

Article 2 : Prix

Les modalités de variation des prix sont fixées à l'article 6.2 du C.C.P.

L'ensemble des études à réaliser sera rémunéré par application d'un prix global forfaitaire égal à :

- Montant hors taxe : Euros
- TVA (taux de %) : Euros
- Montant TTC : Euros
- Soit en lettres :
.....

Aucune variante ni option n'est autorisée.

Dans le cadre d'une sous-traitance,

Les annexes n°..... au présent acte d'engagement indiquent la nature et le montant des études que j'envisage (ou nous envisageons) de faire exécuter par des sous-traitants payés directement, les noms de ces sous-traitants et les conditions de paiement des contrats de sous-traitance ; le montant des prestations sous-traitées indiqué dans chaque annexe constitue le montant maximal de la créance que le sous-traitant concerné pourra présenter en nantissement ou céder.

Chaque annexe constitue une demande d'acceptation du sous-traitant concerné et d'agrément des conditions de paiement du contrat de sous-traitance, demande qui est réputée prendre effet à la date de notification du marché ; cette notification est réputée emporter acceptation du sous-traitant et agrément des conditions de paiement du contrat de sous-traitance.

Le montant total des études que j'envisage (ou nous envisageons) de sous-traiter conformément à ces annexes est de :

- Montant hors taxe : Euros
- TVA (taux de %): Euros
- Montant TTC : Euros
- Soit en lettres :
.....

En outre, le tableau ci-après indique la nature et le montant des études que j'envisage (ou nous envisageons) de faire exécuter par des sous-traitants payés directement après avoir demandé en cours d'exécution leur acceptation à la personne responsable du marché ; les sommes figurant à ce tableau correspondent au montant maximal de la créance que le sous-traitant concerné pourra présenter en nantissement :

Nature de la prestation	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
.....
.....
.....
.....
.....

Le montant maximal de la créance que je pourrai (nous pourrons) présenter en nantissement ou céder est ainsi de Euros T.T.C. soit en lettres

Article 3 : Délais

Le délai d'exécution global des prestations est établi à :

Le délai d'exécution part à compter de la date fixée par l'ordre de service prescrivant au titulaire du marché de commencer l'exécution des études.

Article 4 : Paiement

La personne publique contractante se libèrera des sommes dues au titre du présent marché en faisant porter le montant au crédit du ou des comptes suivants :

- *Ouvert au nom de* :
 pour les prestations suivantes :
 Numéro de compte :
 Etablissement :
 Adresse :

- *Ouvert au nom de* :
pour les prestations suivantes :
Numéro de compte :
Etablissement :
Adresse :
- *Ouvert au nom de* :
pour les prestations suivantes :
Numéro de compte :
Etablissement :
Adresse :

Conformément à l'article 7.1.1 du C.C.P. la ou les entreprises ci-après désignées

☐

refusent⁵ de percevoir l'avance forfaitaire.

☐

ne refusent pas de percevoir l'avance forfaitaire.

J'affirme (nous affirmons) sous peine de résiliation du marché, ou de mise en régie à mes (nos) torts exclusifs que la (les) société(s) pour laquelle (lesquelles) j'interviens (nous intervenons) ne tombe(nt) pas sous le coup des interdictions découlant des articles 43 et 44 du Code des marchés publics.

Les déclarations similaires des éventuels sous-traitants énumérés plus haut sont annexées au présent acte d'engagement.

⁵ Cocher la case correspondant à votre situation

ENGAGEMENT DU CANDIDAT

Fait en un seul original

A

Le

Signature du candidat*Porter la mention manuscrite**« Lu et approuvé »***ACCEPTATION DE L'OFFRE PAR LA PRM**

*Est acceptée la présente offre pour valoir
acte d'engagement*

A

Le

**Signature de la personne responsable du
marché****DATE D'EFFET DU MARCHE**

*Reçu l'avis de réception postal de la
notification du marché signé*

Le

par le titulaire destinataire

Le
(date d'apposition de la signature ci-
après)**La personne responsable du marché**

ANNEXES

DETAILS DES ACQUISITIONS PAR PARCELLES						
N° Parcelle	Surface parcelle (m²)	Surface à acquérir (m²)	Prix acquisition avec indemnités de réemploi (€)	Prix acquisition (€/m²)	Description parcelle	Commentaires
DX8	3890	3890	116700	30	Terrain sans bâti	Droit de préemption annulé, parcelle rétrocédée
DX9	3190	3190	95700	30	Terrain sans bâti	
DX10	792	792	23760	30	Terrain sans bâti	
DX12	1208	1208	38000		Terrain de dépendance de propriété bâtie	DIA en cours
DX13	1000	1000	30000	30	Terrain avec bâti (16+15 m² R mauvais état)	
DX15	3108	2078	77925	30	Terrain de dépendance de propriété bâtie	Indemnité de dépréciation de propriété : +25%
DX19	1550	340	10200	30	Terrain de dépendance de propriété bâtie	
DX20	926	336	12600	30	Terrain de dépendance de propriété bâtie	Indemnité de dépréciation de propriété : +25%
DX26	1352	1352	40560	30	Terrain sans bâti	

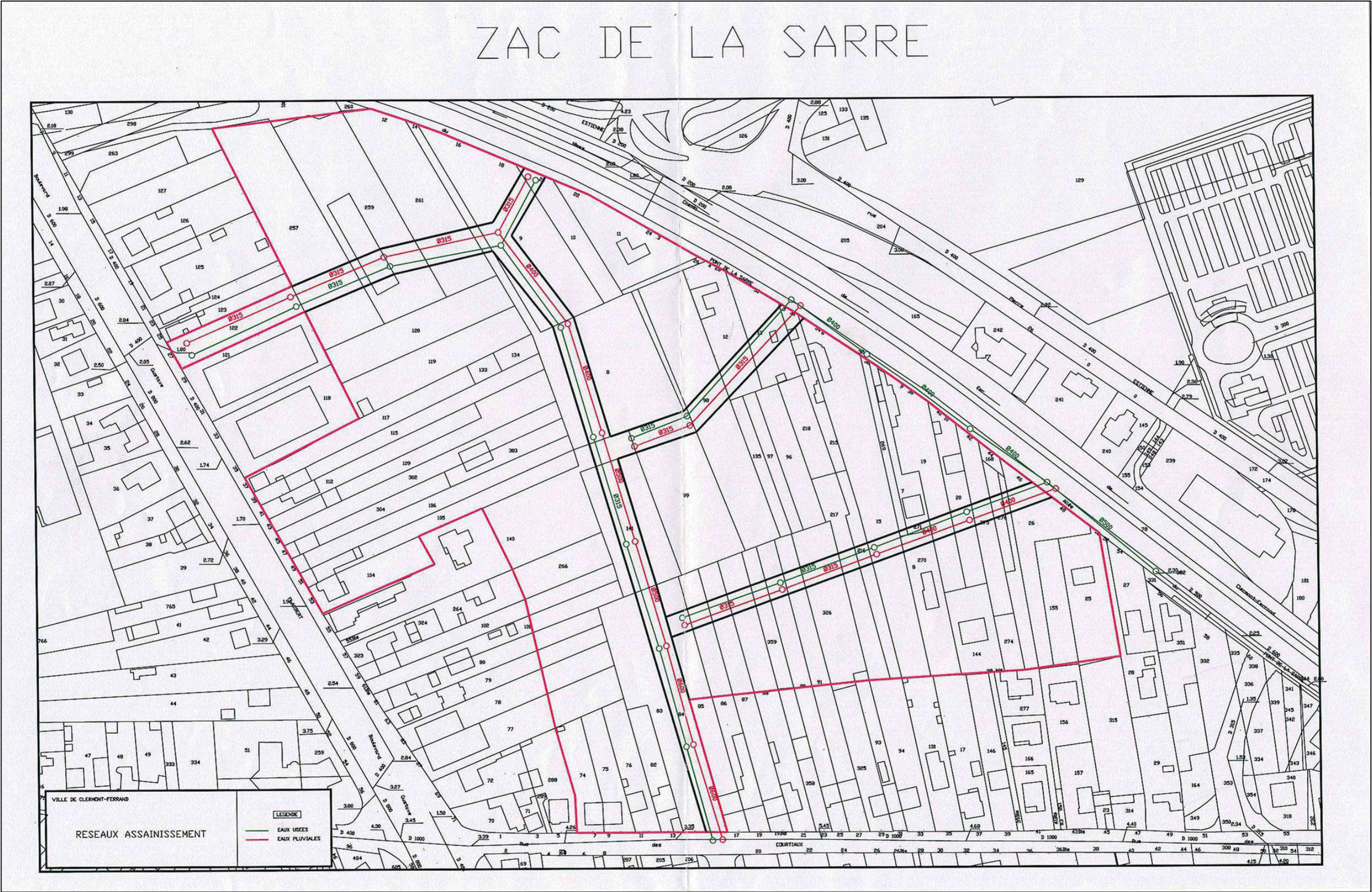
DX77	1785	617	23137,5	30	Terrain de dépendance de propriété bâtie	Indemnité de dépréciation de propriété : +25%
DX78	1348	469	17587,5	30	Terrain de dépendance de propriété bâtie	Indemnité de dépréciation de propriété : +25%
DX79	1112	337	12637,5	30	Terrain de dépendance de propriété bâtie	Indemnité de dépréciation de propriété : +25%
DX80	1067	346	12975	30	Terrain de dépendance de propriété bâtie	Indemnité de dépréciation de propriété : +25%
DX83	1729	1729	51870	30	Terrain sans bâti	
DX84	1300	1300	39000	30	Terrain sans bâti	
DX85	1408	726	27225	30	Terrain de dépendance de propriété bâtie	Indemnité de dépréciation de propriété : +25%
DX86	1350	694	26025	30	Terrain de dépendance de propriété bâtie	Indemnité de dépréciation de propriété : +25%
DX87	1390	708	26550	30	Terrain de dépendance de propriété bâtie	Indemnité de dépréciation de propriété : +25%
DX88	1660	867	32512,5	30	Terrain de dépendance de propriété bâtie	Indemnité de dépréciation de propriété : +25%
DX90	1295	705	26437,5	30	Terrain de dépendance de propriété bâtie	Indemnité de dépréciation de propriété : +25%

DX91	1386	680	25500	30	Terrain de dépendance de propriété bâtie	Indemnité de dépréciation de propriété : +25%
DX96	832	832	24960	30	Terrain sans bâti	
DX97	443	443	13290	30	Terrain sans bâti	Droit de préemption annulé
DX98	2950	2950	88500	30	Terrain sans bâti	
DX99	2585	2585	77550	30	Terrain sans bâti	
DX101	1080	394	14775	30	Terrain de dépendance de propriété bâtie	Indemnité de dépréciation de propriété : +25%
DX102	1075	381	14287,5	30	Terrain de dépendance de propriété bâtie	Indemnité de dépréciation de propriété : +25%
DX105	1133	387	14512,5	30	Terrain de dépendance de propriété bâtie	Indemnité de dépréciation de propriété : +25%
DX106	1144	377	14137,5	30	Terrain de dépendance de propriété bâtie	Indemnité de dépréciation de propriété : +25%
DX109	1594	558	20925	30	Terrain de dépendance de propriété bâtie	Indemnité de dépréciation de propriété : +25%
DX115	1220	727	27262,5	30	Terrain sans bâti	Indemnité de dépréciation de propriété : +25%

DX117	1125	574	17220	30	Terrain de dépendance de propriété bâtie	
DX119 et 120	3380	3380	67600	20	Terrain sans bâti	En cours de négociation
DX122	972	972	29160	30	Terrain sans bâti	
DX133	142	142	4260	30	Terrain sans bâti	
DX134	200	200	6000	30	Terrain sans bâti	
DX135	427	427	12810	30	Terrain sans bâti	
DX140	4029	1922	72075	30	Terrain de dépendance de propriété bâtie	Indemnité de dépréciation de propriété : +25%
DX141	1888	1888	56640	30	Terrain sans bâti	
DX155	748	748	22440	30	Terrain sans bâti	
DX168	82	82	2460	30	Terrain sans bâti	
DX215	546	139	5212,5	30	Terrain de dépendance de propriété bâtie	Indemnité de dépréciation de propriété : +25%
DX216	619	619	18570	30	Terrain sans bâti	
DX217	996	996	29880	30	Terrain sans bâti	
DX218	624	624	18720	30	Terrain sans bâti	
DX257	3496	3496	69920	20	Terrain sans bâti	Terrain proposé à la ville

DX259	3524	3524	107023		Terrain avec hangar agricole (612 m²)	
DX261	2533	2533	75990	30	Terrain sans bâti	Droit de préemption annulé, 1000€ d'amende
DX266	770	770	23100	30	Terrain sans bâti	Terrain proposé à la ville
DX269	334	334	10020	30	Terrain sans bâti	
DX270	1060	170	5100	30	Terrain de dépendance de propriété bâtie	
DX274	282	282	8460	30	Terrain sans bâti	
DX275	872	872	26160	30	Terrain sans bâti	
DX276	282	282	8460	30	Terrain sans bâti	
DX277	966	498	18675	30	Terrain de dépendance de propriété bâtie	Indemnité de dépréciation de propriété : +25%
DX302	1253	257	9637,5	30	Terrain de dépendance de propriété bâtie	Indemnité de dépréciation de propriété : +25%
DX303	535	251	9412,5	30	Terrain de dépendance de propriété bâtie	Indemnité de dépréciation de propriété : +25%
DX326	1499	1499	44970	30	Terrain sans bâti	

DX359					Terrain de dépendance issu d'une propriété bâtie	1000€ d'indemnité pour dépréciation de maison (30% du terrain acheté)
	526	526	5812,9	9,15		
TOTAL SURFACES		61005				
					Parcelles appartenant à la mairie	
TOTAL COUTS ACQUISITIONS			1862890,9			



ZAC DE LA SARRÉ



CONCLUSION

Nous venons d'inventorier l'ensemble des documents produits dans le cadre du stage. Ce rapport est à associer à la note de présentation qui a pour vocation de rendre compte des étapes de réalisation du travail et du vécu personnel.

Ces deux rapports sont donc indissociables pour comprendre la logique du déroulement du travail dans son ensemble.

Amandine ANDRAUD

Mai - Août 2006

Magistère 3ème année Aménagement

Montage du cahier des charges de la Z.A.C. du Plateau de la Sarre, Ville de Clermont-Ferrand (63)

NOTE DE PRESENTATION STAGE INDIVIDUEL

Tuteur : Jacques AUGER

Maître de stage : Daniel CHEVALIER



**MONTAGE DU CAHIER DES CHARGES
DE LA ZAC DU PLATEAU DE LA SARRE,
VILLE DE CLERMONT-FERRAND (63)**

- Note de présentation de stage individuel -

Tuteur : Jacques AUGER

Professeur à l'Université François Rabelais de Tours

Maître de stage : Daniel CHEVALIER

Responsable de la Direction de l'Aménagement et des
Études d'Urbanisme (DAEU) à la Ville de Clermont-Ferrand

Je tiens à remercier tout particulièrement

Monsieur Daniel Chevalier, maître de ce stage et responsable de la DAEU à la Ville de Clermont-Ferrand, pour sa confiance et son temps précieux,

Madame Dominique Robinot, Responsable du Service des Études d'Urbanisme à la Ville de Clermont-Ferrand pour ses conseils et son professionnalisme,

Tous les techniciens du Service des Études d'Urbanisme pour leur accueil et leur aide précieuse,

Monsieur Jacques Auger, Professeur à l'Université François Rabelais de Tours, pour ses orientations malgré la distance,

Monsieur Sébastien Contamine, Directeur de l'ADHUME (Association pour un Développement Urbain plus harmonieux par la Maîtrise de l'Energie) pour son discours très instructif,

Et tous les professionnels que j'ai eu la chance de rencontrer et qui m'ont apporté leurs connaissances techniques et leur soutien.

INTRODUCTION

Mon stage s'est déroulé au sein du Service des Etudes d'urbanisme de la Direction de l'Aménagement et des Etudes d'Urbanisme (DAEU) de la Ville de Clermont-Ferrand. Il s'est effectué sur la période du 2 mai au 28 juillet puis du 16 août au 28 août 2006. Mon maître de stage sur place était Monsieur Daniel Chevalier, Directeur de la DAEU.

La mission qui m'a été confiée a concerné globalement l'élaboration du dossier de création d'une opération de ZAC à vocation essentiellement résidentielle. Je n'ai pas débuté à partir de rien, puisque deux ans auparavant, un stagiaire avait rédigé un premier dossier de concertation sur le site en question. Il s'agit en effet du Plateau de la Sarre situé en frange des zones denses de la ville mais qui démontre une bonne connexion aux pôles structurants de Clermont et de son agglomération.

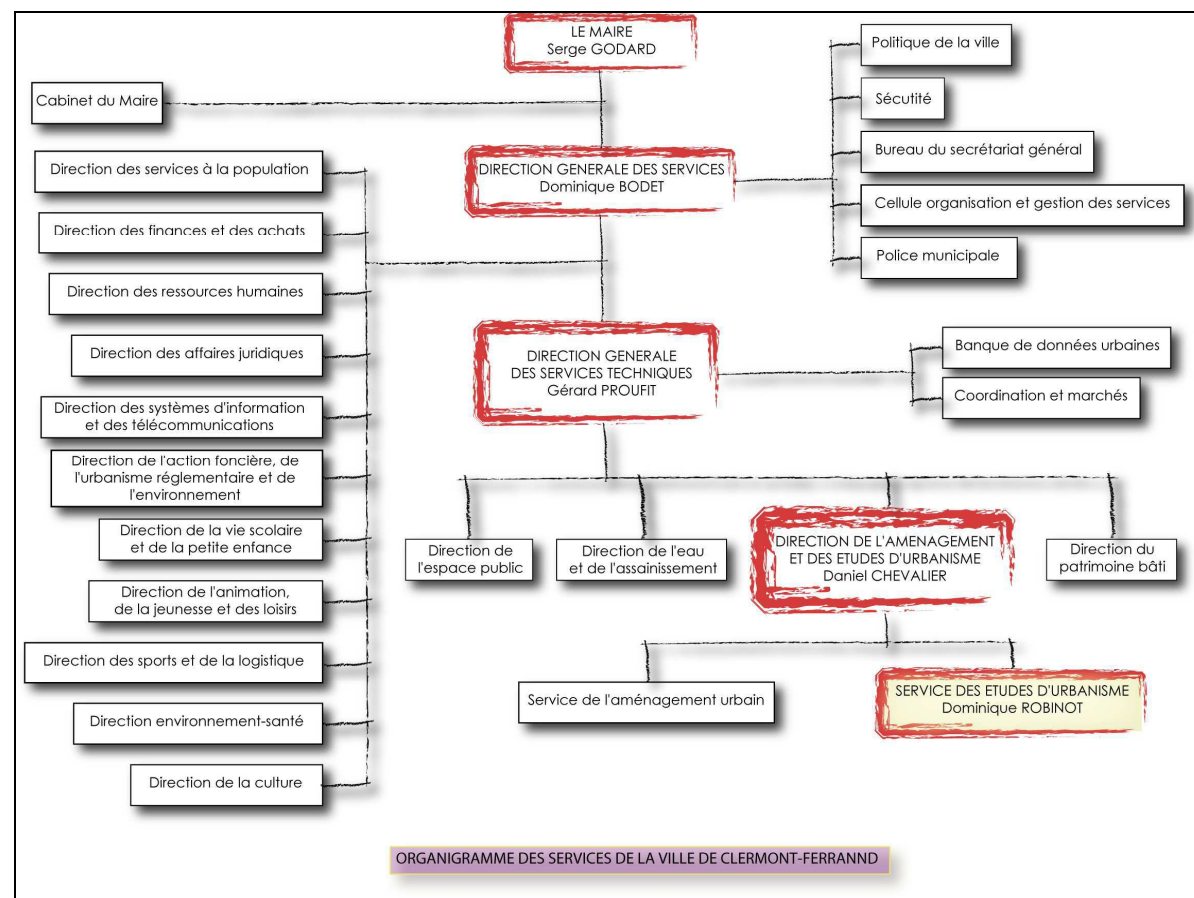
J'ai eu également l'opportunité de contribuer à d'autres niveaux de ce même projet d'aménagement.

Le présent document, en complément du rapport de stage, aura pour but de présenter le fonctionnement et les orientations des missions de la structure dans laquelle j'ai évolué pendant ma période de stage. Il s'ensuivra une description précise de ma mission et du déroulement général du stage.

PRESENTATION DE L'ORGANISME

A- L'ORGANISATION INTERNE

1. L'organigramme des services



2. Les missions de la DAEU

La Direction de l'Aménagement et des Etudes d'Urbanisme se décompose en deux branches :

- le Service de l'Aménagement urbain, et
- le Service des Etudes d'urbanisme.

Le nombre total de personnes travaillant au sein de la Direction s'élève à une quarantaine d'agents.

C'est ainsi que le premier service évoqué est représenté par une Mission conception, une Mission travaux et une Mission tramway. Il a en charge la conception, la maîtrise d'œuvre et le suivi des travaux de projets d'aménagement d'espaces publics se tenant sur le territoire communal. La mission particulière liée au suivi des études et travaux du tram sur la ville est limitée dans le temps.

Par ailleurs, le Services des Etudes d'urbanisme est chargé, comme son titre l'indique, du suivi de toutes les tâches liées aux études d'urbanisme. Cinq personnes font partie de ce service. C'est ainsi qu'au niveau de l'urbanisme réglementaire, une personne s'occupe des opérations d'alignement, de classement et déclassement en droit de préemption. Les autres missions attribuées au Service concernent le suivi technique des opérations d'urbanisme (ZAC, projets d'aménagement, projet ANRU...), la planification communale (POS...) et supra-communale, ainsi que le projet de ville.

Il s'agit donc du service auquel j'ai été intégré pour mener à bien les missions qui m'ont été demandées.

B- LES ENGAGEMENTS DE LA MAIRIE EN MATIERE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

1. Les différentes échelles dans lesquelles la ville est représentée

La ville de Clermont-Ferrand est intégrée à plusieurs niveaux communautaires.

Il existe tout d'abord Clermont Communauté regroupant 21 communes de la première couronne périphérique de la ville centre, et rassemblant 277 000 habitants, dont 141 000 pour la seule commune de Clermont (INSEE 1999). Cette Communauté de communes est gérée par un Conseil décidant des orientations du territoire en matière de politique urbaine, de logement et de déplacements. C'est à cette échelle notamment qu'ont été élaborés le Plan local de l'habitat et le Plan de déplacements urbains. C'est donc à ce niveau que sont pris en compte les orientations et enjeux du territoire dans les domaines évoqués.

À une échelle plus large, des objectifs d'aménagement du territoire sont fixés au niveau du Grand Clermont, regroupant quant à lui 106 communes, et englobant notamment la Communauté de communes de Riom. Les réflexions menées au niveau de l'agglomération de Clermont-Ferrand tracent des orientations sur le long terme. Le Schéma directeur avait été élaboré à cette échelle, et tel est également le cas du Schéma de Cohérence Territoriale en cours de réalisation.

On s'aperçoit donc que les orientations engagées par la commune de Clermont-Ferrand sont fortement liées par des enjeux et des perspectives d'un niveau supérieur, et d'un rayonnement bien plus large. C'est ainsi que pour chaque projet d'envergure communale et intercommunale, la collectivité se doit de se référer aux différents objectifs fixés par les instances qui l'intègrent.

2. Les orientations et les objectifs affichés

■ Le Schéma directeur :

Ce document de planification élaboré à l'échelle de l'agglomération du Grand Clermont a été approuvé en 1995 et, comme nous l'avons déjà évoqué, un SCoT est désormais en cours de réalisation.

Les objectifs identifiés à cette échelle ont largement trait à l'organisation générale du territoire et aux manières d'orienter le développement urbain. L'orientation qui fédère les autres préconise de redéployer l'agglomération sur elle-même afin de réduire les effets de l'étalement urbain. Les objectifs qui en découlent s'attachent alors à conforter les centralités urbaines, à gérer au mieux les extensions urbaines et à intégrer de façon plus harmonieuse les espaces en contact avec la ville.

■ Le PLH et le PDU :

À l'échelle de la Communauté de communes de Clermont-Ferrand, le PLH prévoit notamment de répondre aux besoins des différentes populations par une offre adaptée et de développer une offre diversifiée et équilibrée entre les logements sociaux et intermédiaires.

Les objectifs généraux du PDU, approuvé en 1996 et élaboré également au niveau de Clermont Communauté, affichent la volonté d'organiser les déplacements de façon à maîtriser l'usage de l'automobile, à promouvoir les transports en commun tout en satisfaisant les besoins de mobilité. Ce document prévoit également d'optimiser le partage de l'espace en favorisant les modes de transport les moins consommateurs d'espace. En couplant ces objectifs généraux, le PDU prescrit une localisation des activités au plus près des dessertes de transports en commun, ainsi qu'un renforcement du poids des centres.

■ Le POS :

Au regard du déficit démographique qu'elle connaît depuis plusieurs années, la Ville de Clermont-Ferrand affiche un objectif fort d'accueil de nouveaux habitants sur son territoire, et en priorité des catégories de populations les moins solvables ou qui se voient contraintes de s'installer en périphérie du fait des coûts fonciers.

Les moyens que la municipalité prévoit de diffuser dans le cadre des opérations menées sur son territoire, relèvent d'enjeux en termes d'habitat, d'urbanisation et de cadre de vie. C'est ainsi que les mesures mises en œuvre appliqueront des principes de diversification de l'offre en logements en vue de toucher une variété de publics, de réinvestissement des friches urbaines afin de préserver les ressources foncières, ainsi que de formes d'habitat limitant la consommation de l'espace et répondant à la demande des différents publics.

Le projet de ZAC dont il a été question au cours de ce stage a donc dû suivre les prescriptions énoncées à tous les niveaux afin de rester en cohérence avec les politiques menées aux différentes échelles et avec les autres projets qui se tiennent sur Clermont-Ferrand et les communes voisines.

DESCRIPTION DE LA MISSION ET DEROULEMENT DU STAGE

La mission qui a fait l'objet de mon stage avait été discutée préalablement avec mon maître de stage Monsieur Daniel Chevalier et la responsable du Service des Etudes d'urbanisme, Madame Dominique Robinot. Cette mise au clair avant le début a permis une entrée en la matière assez rapide. En effet, ma première approche avec le projet a été la lecture d'études et de documents produits avant mon arrivée. Je n'ai pas débuté à partir de rien, puisque deux ans auparavant, un stagiaire avait rédigé un premier dossier de concertation sur le site en question.

1. La familiarisation avec le site d'étude et le projet qui s'y tient

La lecture de tous les documents relatifs à cette opération m'a permis dans un premier temps d'appréhender la hauteur des difficultés d'acquisitions foncières sur ce site, en termes de coûts, mais également de procédures. J'ai eu l'opportunité de suivre quelques procédures de DIA (Déclarations d'Intention d'Aliéner) pendant la durée de mon stage, ajoutant cet aspect à la vue d'ensemble de l'opération.

La première tâche qui m'a été demandée était d'apporter des modifications au dossier de concertation élaboré deux ans auparavant afin de correspondre à des nouvelles attentes notifiées par l' élu en charge de l'urbanisme, Monsieur Dominique Adenot. Il a s'agi en effet de proposer un projet plus dense en termes de logements, et plus innovant en matière de typologie d'habitat.

J'ai alors dû m'imprégner du site et de son contexte en prenant l'initiative de reprendre l'analyse urbaine qui avait été menée par le précédent stagiaire et y apporter des éléments d'étude qui n'y apparaissaient pas (paysages...).

C'est ainsi que grâce aux différents professionnels compétents (ingénieurs de la collectivité et de l'extérieur), j'ai pu orienter mon analyse sur les deux fronts urbains et environnementaux. Les propositions de principes d'aménagement étaient alors d'autant plus adaptés au contexte et correspondaient mieux aux attentes des élus : intégration et qualité urbaines, valorisation paysagère, typologie d'habitat limitant la consommation d'espace et présentant un cadre attractif.

C'est donc dans ce contexte de phase de concertation déjà ouverte qu'il m'a été demandé d'élaborer une présentation de réunion de concertation publique.

2. Le lancement de la concertation

Lors de la phase de création d'un projet de ZAC, et dans un souci de démocratie locale, des réunions de concertation doivent avoir lieu avec les riverains. Il s'agit alors de présenter à la population les enjeux que représente l'opération sur leur quartier et les conséquences que cela aura sur leur environnement. Ces réunions ont pour rôle, du côté de la collectivité, de justifier le choix du site, ainsi que les orientations d'aménagement retenues.

C'est donc dans ces perspectives que j'ai dû élaborer le diaporama à présenter en réunion de concertation, attachant une attention particulière à la programmation (densité de l'urbanisation, espaces publics, viabilisation et typologie de l'habitat).

Malheureusement, la date de cette rencontre publique a été repoussée plusieurs fois et n'a pas eu encore lieu à ce jour.

3. La rédaction du rapport de présentation

L'opération de ZAC étant rendue au stade du dossier de création, il m'a été confié l'élaboration du rapport de présentation intégré à ce dossier. Ce document a en effet pour vocation de faire état des caractéristiques propres au site, de ses atouts comme de ses faiblesses, pour en tirer parti et proposer un schéma d'aménagement global qui optimise l'ensemble de ces éléments. C'est ainsi que l'analyse urbaine et environnementale qui avait été menée au préalable a servi de base au rapport de présentation.

Dans le but de justifier les termes du programme proposé, ce document intègre également les orientations poursuivies par la commune et son agglomération, notamment dans les domaines du développement urbain et de l'habitat. Les objectifs inscrits dans les différents documents de planification communale (POS) et supra-communale (Schéma directeur, PDU, PLH) ont permis de définir des enjeux et des principes pour les aménagements à venir.

C'est donc en tenant compte des éléments de diagnostic local et d'objectifs à des échelles élargies, qu'a pu être établi un premier parti d'aménagement. On pourra remarquer qu'à ce point, l'étude d'impact qui doit apparaître également dans le dossier de création de la ZAC n'a pas encore été menée. En l'absence d'expertise de terrain effectuée par des spécialistes de bureaux d'études, nous ne pouvons pas à ce stade, élaborer un projet d'aménagement plus abouti.

4. Le lancement de la consultation pour l'étude d'impact

Dans le cadre du dossier de création de la ZAC du Plateau de la Sarre, une étude d'impact des aménagements projetés est incontournable et nécessite l'intervention d'un bureau privé. Pour cela, au vu du Code des Marchés Publics, la collectivité doit obligatoirement avoir recours à un appel à concurrence. Pour suivre la démarche de marché public, il a fallu établir les critères que la collectivité attend de la part des candidats, compte tenu des spécificités de la commande.

En plus des considérations habituellement attendues dans le cadre d'une étude d'impact, il a été également requis que l'étude soit axée tout particulièrement sur l'analyse urbaine et environnementale du site pour en dégager les potentialités. Dans ce sens, les propositions d'aménagements seront d'autant mieux adaptées aux caractéristiques locales et la volonté de promouvoir un cadre urbain attrayant sera d'autant plus respectée.

L'ensemble des documents rédigés se compose donc d'un avis d'appel public à candidature énonçant l'objet de l'étude, d'un cahier des charges établissant les prestations attendues de la part des candidats, ainsi que d'un acte d'engagement contractant les deux parties, le prestataire et la collectivité.

Ces documents permettant de lancer la procédure d'appel public à candidature devront être complétés par un règlement particulier de consultation.

RESSENTI PERSONNEL : LES DIFFICULTES RENCONTREES ET LES BENEFICES APPORTES

À mon arrivée, j'ai été confrontée à une large liberté de manœuvre alors que je ressentais le besoin d'être guidée dans les démarches qui m'étaient inconnues jusque-là. Si j'ai trouvé cette situation plutôt déconcertante au départ, j'ai appris rapidement à entreprendre par moi-même des recherches qui m'ont permis de prendre mes marques et de donner au stage une tournure particulière.

D'autre part, le contact avec des professionnels aux compétences et expériences variées et aux points de vue parfois divergents, m'a également permis de mener certaines réflexions sur le projet, qui n'auraient pas forcément été impulsées à ce stade de l'opération. C'est ainsi que je me suis notamment intéressée au management environnemental appliqué à l'urbanisme pour voir dans quelles mesures il pouvait être intéressant pour le projet qui m'avait été confié. C'est dans ce contexte que je me suis lancée dans l'évaluation de cibles environnementales qui pourraient être mises en place dans le cadre de ce projet, alors que mon maître de stage n'était pas spécialement convaincu de la pertinence de la démarche. Au final, la prise d'initiatives qui m'était laissée a permis de faire émerger certaines réflexions qui n'étaient pas forcément attendues au départ mais qui pourront être reprises dans la suite de l'opération.

Les rencontres avec des professionnels aux compétences différentes mais complémentaires dans le cadre d'un tel projet, ont été une opportunité pour moi d'élargir mes champs de connaissances dans les domaines de l'aménagement. J'ai ainsi pu me rendre compte de la large palette des compétences que requiert le suivi d'un projet d'urbanisme quel qu'il soit. Autant que j'ai pu, j'ai donc tenté de m'intéresser à tous les domaines impliqués (espaces verts, voirie, éclairage, assainissement, énergies...) afin d'apprécier le suivi de l'opération avec une vue d'ensemble.

D'un autre côté, j'ai pu me rendre compte, depuis l'intérieur, du fonctionnement d'une collectivité, des retombées parfois très lentes du travail mené, si celui-ci ne représente pas un enjeu d'envergure pour les élus. Le projet qui m'a été confié ne représentant pas une priorité à l'échelle de la ville, j'ai été quelque peu confrontée à la lenteur de certaines procédures pour faire avancer le projet qui était déjà resté figé pendant deux années.

Même si la frustration de ne pas mener le projet jusqu'à son terme est légitime, le fait d'avoir pu participer à son élaboration procure une grande satisfaction. Celle-ci est d'autant plus appréciable lorsque je m'aperçois que j'ai réussi à acquérir des connaissances beaucoup plus globales sur le suivi d'un projet.

CONCLUSION

Ce stage a été une expérience largement positive dans la mesure où j'en ressors avec beaucoup de nouvelles connaissances et compétences qui ne m'étaient pas données avant. Cette progression s'est effectuée grâce aux rencontres de professionnels qui m'ont permis d'élargir mes champs de connaissances dans les différents domaines de l'aménagement. Les lectures de documents produits par des spécialistes et les nombreuses recherches que j'ai pu effectuer pour avancer dans le projet ont été également largement bénéfiques.

C'est lors de cette expérience professionnelle que je me suis rendu compte que la formation que j'ai suivie au CESA m'a permis d'avoir une base de connaissances variées dans les domaines auxquels j'ai été confrontée. Ce « minimum de connaissances » - que j'ai apparenté à un « kit de survie » dans les diverses situations rencontrées - m'a donc été d'une aide indispensable pour comprendre le discours et les points de vue des professionnels et leur poser les questions qui me manquaient.

Au final, je ressors très satisfaite de cette expérience qui me donne confiance pour ma future insertion dans le monde professionnel.