

0473902292



Le 18 janvier 2013

Cher(c) Collègue,

Je vous serais obligé de bien vouloir assister à la séance publique extraordinaire du Conseil Municipal qui aura lieu le :

**Samedi 26 janvier 2013  
à 9 h 00**

\*  
\* \*

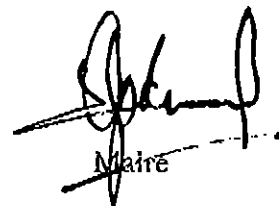
**ORDRE DU JOUR**

Information du Conseil Municipal sur le dossier de l'Hôtel Dieu

Vous trouverez ci-jointe la note explicative de synthèse sur l'affaire portée à l'ordre du jour de cette séance, étant précisé que s'agissant d'une information, aucune délibération ne sera prise.

Croyez, Cher(c) Collègue, en mes sentiments les meilleurs.

Serge GODARD



Maire

0473902292

## INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LE DOSSIER DE L'HÔTEL-DIEU

La nécessité de modernisation de l'Hôtel-Dieu conduit le CHU au début des années 2000 à envisager un redéploiement de l'hôpital sur le site existant. Confronté à la difficulté de mettre en œuvre ce projet, le CHU a finalement renoncé à cette hypothèse, optant pour la construction d'un nouvel hôpital sur un autre site. Suite aux divers contacts établis à l'initiative de la Ville de Clermont-Ferrand et après examen de plusieurs sites, la Manufacture Michelin a accepté, en fin d'année 2003, de céder au CHU une partie du foncier lui appartenant sur le site Estaing, la Ville en acquérant l'autre partie.

A la suite de cette décision, le CHU et la Ville ont été en contact permanent pour définir le devenir du site de l'Hôtel-Dieu.

Le transfert de l'hôpital à Estaing étant annoncé pour fin 2009, la Ville a décidé, dès septembre 2006, de lancer une réflexion globale sur la reconversion du site et de postuler à ce titre à la 9<sup>ème</sup> session du Concours Européen, en vue de disposer d'un scénario global d'aménagement de ce site patrimonial, situé en plein centre de ville sur la butte historique particulièrement chère au cœur des Clermontois.

A l'issue du concours, la Ville, accompagnée de divers partenaires dont le CHU, a confié une étude de définition urbaine et architecturale aux deux équipes retenues.

L'objectif, à ce stade, était d'approfondir les scénarios urbains paysagers et architecturaux proposés au concours ; il s'agissait en effet d'explorer les pistes de valorisation du foncier, en tenant compte des nombreux enjeux, conservation du patrimoine, valorisation urbaine du site, enjeux programmatiques et de mixité sociale tout en préservant les intérêts financiers du CHU.

Les conclusions de cette étude ont été soumises au Conseil Municipal du 25 juin 2009 qui a retenu le schéma urbain de principe de Guillaume Ramillien.

En parallèle, l'Agence Régionale de Santé (ARS) et le CHU ont mandaté le Cabinet Sud Architectes pour conduire une autre étude qui a suscité, de la part de la Ville, trois séries d'observations :

- une insuffisante préservation du patrimoine historique et des bâtiments inscrits,
- un mauvais maillage de l'emprise foncière,
- une sur-densification incompatible avec la mise en valeur du site.

En janvier 2010, l'Etat a constitué un groupe de travail piloté par la Direction Départementale des Territoires (DDT), avec la Ville de Clermont-Ferrand, les services de l'Etat, l'ARS, le CHU et l'agglomération, cherchant à concilier les deux schémas urbains (G. Ramillien / Sud Architectes) en intégrant les implantations de la Bibliothèque Communautaire et de la Bibliothèque Universitaire.

0473902292

2

Les propositions du groupe de travail, présentées au Comité de Pilotage du 18 avril 2010, ne prenant pas en compte la préservation de patrimoine bâti, notamment de l'école de sages-femmes, étaient de fait inapplicables.

A l'automne 2010, le CHU a recruté un cabinet spécialisé pour une mission de « valorisation et de vente du Site de l'Hôtel-Dieu » avec pour principal objectif de rechercher des investisseurs acquéreurs pour l'entier site.

Le 18 octobre 2010 un nouveau Comité de Pilotage s'est tenu au cours duquel la Ville rappelle sa volonté d'aménager des espaces publics de qualité et d'ouvrir le site sur la ville. Clermont Communauté a rappelé à cette occasion les besoins fonciers pour l'implantation de la Bibliothèque Communautaire.

Début 2011, le CHU demande à la Ville de se prononcer dans les deux mois sur l'acquisition de l'entier site au prix de 30 M€.

La Ville, qui ne connaît pas encore toutes les contraintes du site et ne veut donc pas s'engager à la légère, propose de réaliser une ZAC avec portage du foncier par le CHU qu'il céderait au fur et à mesure de l'opération.

Le Conseil Municipal délibère alors sur le principe de cette ZAC le 29 avril 2011.

En novembre 2011, l'ARS confirme à la Ville que le contrat de Plan État /Région porte inscription de crédits de financement pour les deux bibliothèques.

Elle rappelle que son objectif global de réalisation rapide d'une vente reste fixé à 30 M€ sur une base de 70 000 m<sup>2</sup> de SHON (dont les deux bibliothèques) et 25 000 m<sup>2</sup> minimum de SHON affectés à la construction neuve privée. Elle demande également à la Ville de réaliser une ZAC, sur un périmètre résiduel fortement contraint, au Nord Est du site.

Sans information sur les contraintes et plus particulièrement sur les prescriptions archéologiques, la Ville n'est pas en mesure de répondre à l'ARS.

Fin 2011, l'ARS assure à la Ville qu'elle dispose d'un accord de l'Architecte des Bâtiments de France et d'une note de la DRAC sur les contraintes archéologiques du site. Elle demande à nouveau à la Ville de s'engager sur 25 000 m<sup>2</sup> de SHON neuve à vocation privée, ce que la Ville ne peut toujours pas faire pour les raisons sus-indiquées.

La Ville propose alors à l'ARS d'acquérir rapidement, à tout le moins, le foncier nécessaire à la Bibliothèque Communautaire.

Elle demande les conditions de cession de ce foncier et la communication des contraintes archéologiques mentionnées dans le courrier de l'ARS, et qui n'ont toujours pas été portées à sa connaissance.

0473902292

3

En mai 2012, l'ARS et le CHU répondent que la valeur foncière demandée ne peut être donnée sans engagement de la Ville sur la SHON constructible privée mais ne nous communiquent toujours pas les contraintes archéologiques.

Courant mai, des rumeurs lyonnaises indiquent qu'un protocole pré-transactionnel aurait été signé avec le CHU.

En juin, le CHU informe qu'il a trouvé un groupe d'investisseurs et qu'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) va être déposée de façon imminente.

Le 14 juin 2012, une DIA portant sur le site de l'Hôtel-Dieu, d'une superficie de 4,6 ha, comprenant 28 741 m<sup>2</sup> de SHON + 3 000 m<sup>2</sup> de sous-sol à conserver et indiquant un total de SHON à démolir de 24 000 m<sup>2</sup>, est déposée.

Le dossier comporte pour la première fois, le courrier de la DRAC précisant les contraintes archéologiques du site, que la Ville n'avait pu obtenir jusque là, à savoir la prescription de fouilles préventives sur les emprises suivantes :

- parking Saint-Guillaume,
- Bibliothèque Communautaire,
- Vercingétorix sud,
- arrière Ecole de sages-femmes,
- arrière Polyclinique,
- Villemain,
- voiries Est et place publique.

Devant ces contraintes très fortes, les vestiges pouvant être enfouis entre 2,5 et 6 m de profondeur, le 13 août 2012, la Ville renonce à préempter.

Dans un esprit constructif, elle fait alors au CHU une proposition d'acquisition ferme et immédiate à 20 MC, confirmée par courrier du 21 août 2012, tenant compte du prix réel du marché et de l'ensemble des contraintes liées à la réhabilitation et à l'aménagement d'un site aussi emblématique.

\*\*\*

Aujourd'hui, la Ville fait les constats suivants :

Les dispositions applicables du Plan d'Occupation des Sols (POS) résultant de la modification n°2 du 27 juin 2003 portaient sur le redéploiement sur site d'un nouvel hôpital. Elles avaient pour objectif le maintien d'un équipement public de santé majeur auquel le CHU a dû finalement renoncer.

Dès que la Ville a su que ce site serait désaffecté, elle a lancé les réflexions qui ont toutes conduit au scénario d'une ZAC avec protocole foncier préalable avec le CHU.

La réalisation de la ZAC entraînait de fait la modification des règles d'urbanisme.

Le CHU n'ayant pas répondu à la proposition de réalisation d'une ZAC sur l'ensemble du site, il convient aujourd'hui de lancer la modification du POS.

0473902292

4

Cette modification devra prendre en compte :

- La nécessité de réaliser des équipements de lecture publique,
- L'attente des Clermontois qui s'exprime largement pour, non seulement l'ouverture du site et la valorisation du patrimoine bâti, comme la Ville l'a toujours affiché, mais aussi sur la création d'espaces publics complétant les espaces boisés classés déjà présents sur le site et prolongeant le parcours du Jardin Lecoq.

Aussi, apprenant la signature d'une promesse unilatérale de vente, prévoyant la construction de 69 000 m<sup>2</sup> de SHON, auxquels pourraient se rajouter des mètres carrés supplémentaires sans d'ailleurs qu'en soit fixé le plafond, la Ville se doit de mettre en œuvre les mesures relevant de sa compétence en matière d'urbanisme.

Ainsi, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Maire a prescrit la modification n°13 du POS pour la mise en compatibilité du document au projet déclaré d'intérêt général d'extension de la ligne A du Tramway et de l'élargissement de l'A71 et de la mise à jour des servitudes et périmètres notamment de prise en compte du patrimoine archéologique.

Le programme de cette 13<sup>ème</sup> modification du Plan d'Occupation des Sols sera complété des dispositions réglementaires et graphiques, au motif d'intérêts généraux urbanistiques, permettant de garantir la qualité du projet qui sera réalisé sur le site de l'Hôtel-Dieu :

- création d'emplacements réservés visant à la réalisation des équipements et espaces publics nécessaires au projet de mise en valeur du site,
- limitations des hauteurs à construire respectant le gabarit du patrimoine bâti existant,
- extension du périmètre d'application de la loi d'Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 favorisant la mixité sociale.

Après enquête publique, l'approbation de cette modification sera soumise au Conseil Municipal.