

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2022 À 16 H 00

Rapport N° 23

MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT ZI DU BRÉZET AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA VILLE DE CLERMONT-FERRAND

Aujourd'hui L'an deux mille vingt deux, le dix huit novembre, le Conseil Municipal de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 10 novembre 2022, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, Salle du Conseil Municipal.

Préside la séance : Olivier BIANCHI, Maire

Secrétaire : Wendy LAFAYE

Conseiller(e)s présent(e)s :

Olivier BIANCHI, Christine DULAC ROUGERIE, Nicolas BONNET, Marion CANALES, Cyril CINEUX, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Rémi CHABRILLAT, Jean-Christophe CERVANTES, Cécile AUDET, Jérôme GODARD, Odile VIGNAL, Christophe BERTUCAT, Magali GALLAIS, Jérôme AUSLENDER, Anne-Laure STANISLAS, Didier MULLER, Sondès EL HAFIDHI, Charles-André DUBREUIL, Sylviane TARDIEU, Dominique ADENOT, Anna AUBOIS, Marion BARRAUD, Géraldine BASTIEN, Laetitia BEN SADOK, Alexis BLONDEAU, Julien BONY, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Estelle BRUANT, Fatima CHENNOUF-TERRASSE, Samir EL BAKKALI, Eric FAIDY, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Wendy LAFAYE, Cécile LAPORTE, Marianne MAXIMI, Pierre MIQUEL, Lucas PEYRE, Frédéric PILAUD, Catherine PINET-TALLON, Pierre SABATIER, Vincent SOULIGNAC, Yannick VIGIGNOL, Thomas WEIBEL

Conseiller(e)s ayant donné pouvoir :

Nicaise JOSEPH pouvoir à Lucas PEYRE, Fatima BISMIR pouvoir à Alexis BLONDEAU, Alparslan COSKUN pouvoir à Marianne MAXIMI, Diego LANDIVAR pouvoir à Fatima CHENNOUF-TERRASSE, Steve MAQUAIRE-BEAUSOLEIL pouvoir à Magali GALLAIS, Lucie MIZOULE pouvoir à Pierre MIQUEL, Stanislas RENIE pouvoir à Eric FAIDY

Conseiller(e)s excusé(e)s :

Valérie BERNARD

Mme Christine DULAC ROUGERIE préside la séance et procède à l'appel.

M. le Maire arrive après la minute de silence en hommage à Mme PARIENTE et reprend la présidence de la séance avant la présentation de la question n°1.

Mme Sondès EL HAFIDHI arrive pendant le diaporama de la question n°3.

M. Alparslan COSKUN quitte la séance avant le vote de la question n°3 et donne pouvoir à Mme Marianne MAXIMI.

M. Diego LANDIVAR quitte la séance avant le vote de la question n°5 et donne pouvoir à Mme CHENNOUF-TERRASSE.

M. MAQUAIRE-BEAUSOLEIL quitte la séance avant le vote de la question n°7 et donne pouvoir à Mme Magali GALLAIS (fin du pouvoir donné par Mme Valérie BERNARD).

Rapport N° 23
MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT ZI DU BRÉZET AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA VILLE DE CLERMONT-FERRAND

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 442-11 et L. 449-19 ;
Vu le cahier des charges de cession de terrains de la Zone Industrielle du BRÉZET de 1965 ;
Vu la délibération du Conseil municipal de Clermont-Ferrand du 4 novembre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;
Vu la délibération du Conseil métropolitain du 18 décembre 2020 approuvant la modification simplifiée n°1 le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Clermont-Ferrand.

Le lotissement de la Zone Industrielle du BRÉZET, ensemble de terrain d'un seul tenant situé entre la rue Louis Blériot, le boulevard Saint-Jean et l'avenue Jean Mermoz, d'une surface de plus de 91 hectares, a fait l'objet d'une autorisation en 1965 et d'un dépôt de pièces notariées en date du 22 mars 1966.

Le cahier des charges, en annexe dématérialisée à la présente délibération, relatif à la cession de terrain a été établi lors de la création de la Zone Industrielle en application de l'article 78-1 du Code de l'urbanisme alors applicable et approuvé par délibération du Conseil municipal du 15 janvier 1965.

Le cahier des charges de cession de terrain précise notamment dans son article 12, les constructions autorisées et leur implantation, l'emprise au sol, la surface des espaces non construits, les règles de stationnement.

Ce cahier des charges n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis 1965.

Il résulte de la dualité des règles applicables, une situation complexe du fait du caractère parfois incohérent voire contradictoire de certaines dispositions du cahier des charges du lotissement avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune. Ce qui peut entraîner une insécurité juridique pour toutes personnes souhaitant construire.

En conséquence, et en application de l'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme, il est proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la ZI du BRÉZET avec le PLU de Clermont-Ferrand afin de clarifier et de sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement et dans le respect des objectifs du PLU.

1- Cadre réglementaire

La procédure de mise en concordance du lotissement ZI du BRÉZET avec le PLU de Clermont-Ferrand est menée dans le cadre de l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme qui dispose que :

Lorsque l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager d'un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement et délibération du Conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le Plan Local d'Urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

La décision portant modification des documents d'un lotissement prend la forme d'un arrêté de mise en concordance, après enquête publique réalisée conformément aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du Code de l'environnement et une délibération motivée du Conseil municipal.

Aucune évaluation environnementale n'est nécessaire pour la procédure de mise en concordance d'un cahier des charges de lotissement. En effet, cette mise en concordance n'a aucun impact sur l'environnement ou la santé humaine sur le fondement de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement.

Conformément à l'article L. 123-9 du Code de l'urbanisme, la durée de l'enquête peut en effet être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

L'approbation de la mise en concordance des documents du lotissement avec le PLU est décidée par arrêté après délibération du Conseil municipal.

Les modifications apportées aux documents du lotissement seront opposables aux colotis dès la publication de l'arrêté de mise en concordance.

2- Enjeux de la procédure de mise en concordance

2.1- La valeur du cahier des charges du lotissement

La loi n°86-13 du 06 janvier 1986 a introduit une règle de caducité décennale des dispositions d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, avec la possibilité pour les colotis de s'y opposer sous certaines conditions. Cette règle est désormais reprise à l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme qui dispose : Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Ainsi, le cahier des charges conserve une valeur contractuelle régissant de manière perpétuelle les rapports entre les colotis.

2.2- La nécessité de mettre le cahier des charges en compatibilité avec le PLU de Clermont-Ferrand

Il résulte de ce qui précède que le cahier des charges du lotissement est un document contractuel perpétuel.

Or, le cahier des charges du lotissement ZI du BREZET est un document daté de 1965, reflet de préoccupations anciennes et obsolètes et source d'insécurité juridique pour les propriétaires.

En effet, l'obtention d'une autorisation d'urbanisme par les colotis, délivrée sous réserve du droit des tiers, ne garantit pas la conformité de la construction au cahier des charges. Ainsi, des travaux ou aménagements régulièrement autorisés pourront toujours faire l'objet d'une procédure contentieuse civile tendant à la démolition des ouvrages et remise en cause des ventes intervenues en cas de non-conformité au cahier des charges. En outre, la Ville de Clermont-Ferrand souhaite rendre compatible le cahier des charges de cession de terrain de la ZI du BREZET avec le PLU et notamment son règlement qui est le reflet du parti d'aménagement de la commune. En application de l'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme, il est donc proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU.

Dans le PLU de Clermont-ferrand, la zone d'activité du Brézet relève du secteur stratégique METROPOLE qui englobe les principaux sites de transformation urbaine, le territoire de « l'entre-deux villes » Cataroux/Les Pistes, République Estaing, Saint-Jean et la zone d'activités du Brézet. Des adaptations à la règle générale ont pour but d'y encourager la diversité des fonctions, l'intensification et l'innovation urbaine. L'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) stratégique « quartiers urbains métropolitains » décline sur ce secteur des orientations de maillage, de composition urbaine et d'aménagement dans le respect et la mise en oeuvre des 7 grandes orientations du PADD (projet d'aménagement et de développement durable).

Ce territoire a vocation à permettre la mise en oeuvre des projets phares de reconversion et d'intensification urbaine voulus par les élus en faisant émerger un grand cœur urbain, dense, mixte, maillé au sein duquel sont récréées des continuités urbaines et où l'occupation foncière est optimisée.

Plus spécifiquement sur le Brézet, il s'agit de mettre en oeuvre un processus de transformation urbaine à long terme en faisant évoluer la zone vers plus de mixité fonctionnelle mais aussi et surtout dans un premier temps d'usage en tablant sur la capacité de cette zone à jouer un nouveau rôle urbain notamment au regard de certaines évolutions en cours.

Ainsi, sur la zone du Brézet, l'OAP porte principalement deux thématiques :

- Celle du maillage avec l'indication de remaillage structurant à mettre en place (pour rappel les indications de l'OAP s'appliquent dans un rapport de compatibilité) ;
- Celle de la mixité fonctionnelle avec la possibilité de construire du logement au sein de la zone sous condition de taille d'opération.

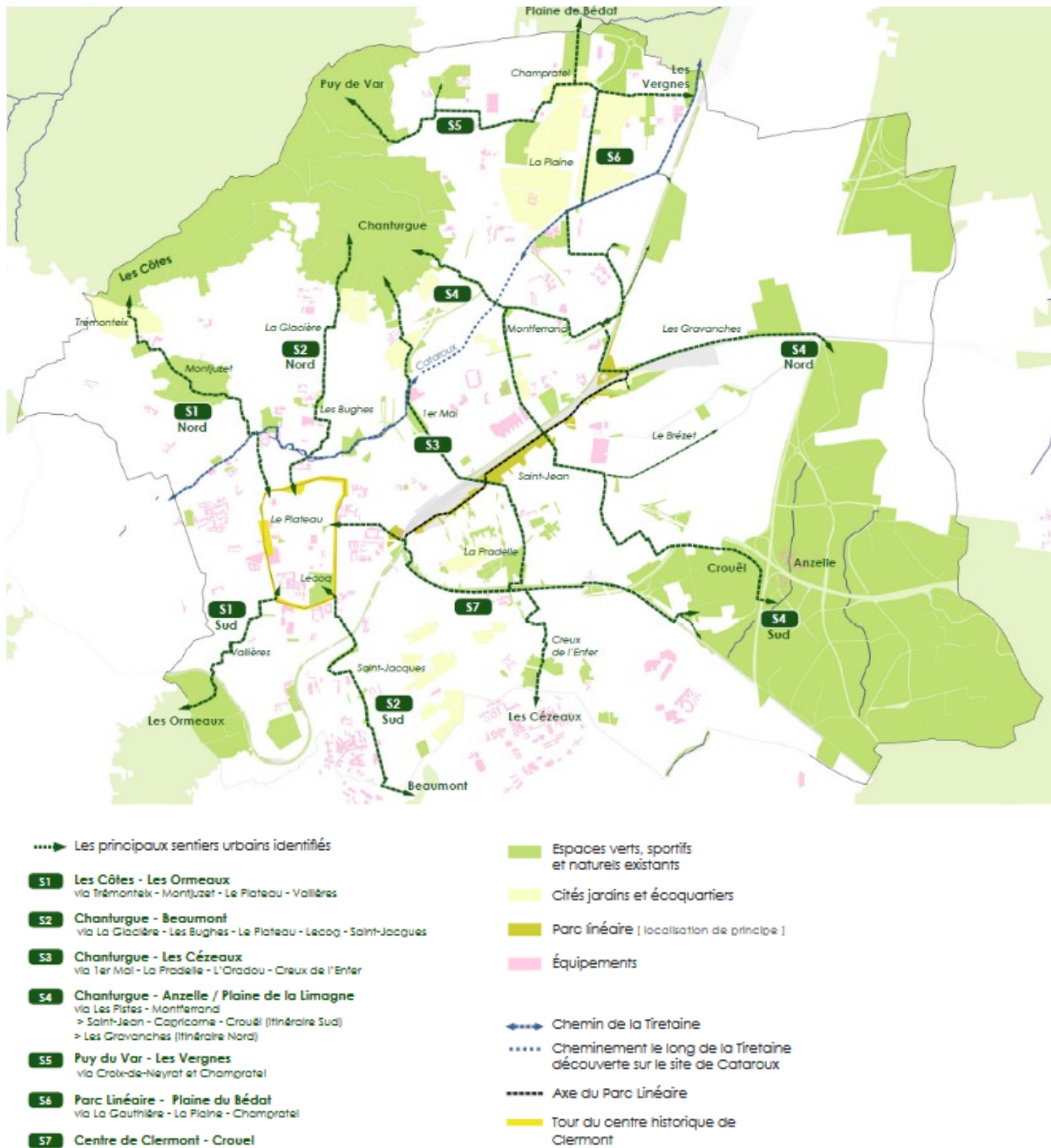


Par ailleurs le secteur du Brézet est également concerné par l'OAP « Parc linéaire et sentier urbains » du PLU : Cette OAP vise, pour le parc, à construire un corridor écologique le long de la seule infrastructure linéaire Est Ouest qui traverse la Ville, celle des voies ferrées.

En effet, les corridors écologiques à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale se développent principalement en Est Ouest puisqu'il s'agit de mettre en relation deux réservoirs majeurs de biodiversité : la chaîne des Puys et le Val d'Allier, d'où le choix de la Ville de Clermont-Ferrand dans son PLU pour répondre à cette nécessité.

Le parc linéaire a donc vocation à se développer en partie Nord de la zone du Brézet.

Pour les sentiers urbains, l'objectif est de relier chaque partie du territoire de la ville aux grands espaces de nature qui l'entourent (Côtes de Chanturgue, Puy de Crouël, Val d'Allier, ..) et d'irriguer le territoire par des « sentiers urbains », dédiés aux modes doux qui permettent de « traverser la ville au contact de la nature », donc fortement végétalisés, avec des dilatations ; l'ensemble étant ponctué par des pôles d'intensité.



La procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU est dispensée d'évaluation environnementale.

L'article R. 123-8 du Code de l'environnement dispose qu'en l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, le dossier d'enquête publique comprend notamment un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de mise en concordance a été retenu. La procédure de mise en concordance a pour objectif de mettre en cohérence un ancien cahier des charges avec le PLU de Clermont-Ferrand. Étant donné que cette mise en concordance n'a aucun impact sur l'environnement, il n'est pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'engager la procédure de mise en concordance du cahier des charges de cession de terrain de la ZI du BREZET avec le PLU de Clermont-Ferrand.

TOTAL VOTANTS :	54	=	47 Conseillers Présents	+	7 Représentés	-	0 Non participation
TOTAL DES VOIX EXPRIMÉES :	54	=	Pour : 54	+	Contre : 0		
Abstention :	0						

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le

Le Maire,
Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint délégué



Grégory BERNARD