VILLE DE CLERMONT FERRAND

ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT [redacted] N° 333SIS RUE SULLY / RUE LOUIS CUOQ / RUE ABBÉ PRÉVOST COMMUNE DE CLERMONT-FERRAND (63)

LE MAIRE DE LA VILLE DE CLERMONT-FERRAND,

VU les dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment son article L.442-10 ;

VU le Code des relations entre le public et l'administration, et notamment ses articles L.211-1 et suivants ;

VU l'arrêté préfectoral du 27 janvier 1950 autorisant le lotissement [redacted], domicilié 74 rue Châteaubriant à Clermont-Ferrand ;

VU le cahier des charges du lotissement [redacted], établi le 26 novembre 1949 et approuvé par arrêté préfectoral du 10 février 1950 (Annexe C1) ;

VU le plan de lotissement initial (Annexe P1), approuvé par arrêté préfectoral du 10 février 1950 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Clermont Auvergne Métropole, approuvé le 19 décembre 2025, et notamment son règlement et son Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

VU la demande présentée le 30 avril 2026 par [redacted] représentant [redacted], propriétaires de la parcelle cadastrale LM 773, tendant à la modification du cahier des charges du lotissement [redacted] conformément à la procédure prévue à l'article L.442-10 du Code de l'urbanisme ;

VU le courrier de demande d'arrêté municipal motivé adressé à Monsieur le Maire le 13 mai 2026 ;

VU le document modificatif du cahier des charges du lotissement [redacted] version 1-2025, établi le 3 décembre 2025 et signé par la majorité requise des colotis en date du 29 avril 2026 ;

VU le tableau de décompte des acceptations par lots, surfaces et colotis, produit par le pétitionnaire ;

I – Sur les faits et la procédure

CONSIDÉRANT que le lotissement [redacted] autorisé par arrêté préfectoral du 27 janvier 1950 et dont le règlement a été approuvé le 10 février 1950, comprend historiquement 11 lots désormais divisés en 13 parcelles cadastrales pour une superficie totale de 4 225 m² selon le plan de masse d'origine ;

CONSIDÉRANT que le lotissement [redacted] est achevé depuis plus de cinq ans, de sorte que la condition tenant à l'absence d'opposition du lotisseur, prévue au second alinéa de l'article L.442-10 du Code de l'urbanisme, n'est pas applicable en l'espèce ;

CONSIDÉRANT que le cahier des charges du lotissement [redacted] a été approuvé par arrêté préfectoral du 10 février 1950 et constitue à ce titre un document susceptible de modification par la procédure prévue à l'article L.442-10 du Code de l'urbanisme, y compris pour l'ensemble de ses clauses ;

CONSIDÉRANT que la modification sollicitée porte exclusivement sur le paragraphe 4.a des règles de construction, par l'ajout d'une condition suspensive autorisant la construction ou l'extension de maisons individuelles d'habitation sur l'ensemble des surfaces des parcelles, dès lors que ces demandes restent compatibles avec la réglementation d'urbanisme applicable sur la commune de Clermont-Ferrand et avec les conditions en vigueur du cahier des charges de lotissement, les paragraphes 4.b, 4.c, 4.d et les règles de discipline architecturale demeurant intégralement applicables ;

II – Sur le quorum légal

CONSIDÉRANT que conformément à l'article L.442-10 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025, la modification peut être prononcée lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble la moitié au moins de la superficie du lotissement le demandent ou l'acceptent ;

CONSIDÉRANT que le décompte des propriétaires du lotissement, établi conformément à la jurisprudence du Conseil d'État (CE, 12 février 1986, n°51295 ; CE, 1er juin 2022, SCI Le Flocon, n°443808), fait apparaître 11 propriétaires distincts au sens de l'article L.442-10 : les copropriétés étant regardées comme un seul propriétaire et les lots détenus en indivision nécessitant l'accord de l'ensemble des co-indivisaires ;

CONSIDÉRANT que 6 propriétaires sur 11 ont accepté la modification, soit 54,5 % des propriétaires, représentant une superficie de 2 168 m² sur le plan de masse d'origine (2 250 m² en données cadastrales DGI actuelles), soit respectivement 51,3 % de la superficie totale du lotissement 5 (et 50,8 % de la surface DGI), les seuils légaux de la moitié des propriétaires et de la moitié de la superficie étant ainsi atteints ;

CONSIDÉRANT que la signature du seul locataire du lot n°9 (parcelle LM-331, 116 rue Sully) ne peut être prise en compte, seul le propriétaire du lot ayant qualité pour participer à la procédure de modification ;

CONSIDÉRANT que la copropriété de la parcelle LM-774 (114 rue Sully) a valablement exprimé son refus par délibération d'assemblée générale en 2026, et que la copropriété de la parcelle LM-772 (7 rue Robert Montbobier) n'a pas répondu à la consultation, l'absence de réponse ne valant pas accord ;

III – Sur la compatibilité avec le règlement du PLUi

CONSIDÉRANT que le lotissement [redacted] est situé en zone UG (zone urbaine générale, résidentielle et mixte) du PLUi de Clermont Auvergne Métropole, soumise aux paramètres suivants : secteur d'implantation I2, hauteur maximale de 10 mètres de façade, secteur de diversité de l'habitat H4, secteur de stationnement S3, secteur de végétalisation V3, et secteur sensible aux îlots de chaleur urbains (ICU) ;

CONSIDÉRANT que la modification porte sur la construction ou l'extension des constructions à usage d'habitation, sous-destination logement autorisée sans condition particulière en zone UG, et n'emporte donc aucune incompatibilité au regard des destinations admises ;

CONSIDÉRANT que, s'agissant du secteur d'implantation I2, la modification supprime la contrainte du plan de masse de 1950 mais maintient intégralement les règles de recul spécifiques fixées aux paragraphes 4.b, 4.c et 4.d du cahier des charges (reculs de 4 mètres sur les rues Louis Cuoq et Abbé Prévost pour les lots 1 à 6, règles d'alignement sur rue Sully pour les lots 8, 9 et 10, recul de 5 mètres pour le lot 7), qui sont plus contraignantes que le minimum PLUi de 2 mètres et s'appliquent cumulativement ; qu'il n'existe donc aucune dérogation aux règles I2 ;

CONSIDÉRANT que la discipline architecturale du cahier des charges, non modifiée, impose en bordure de rue Sully un maximum de 2 niveaux sur rez-de-chaussée, ce qui est cohérent avec la hauteur maximale de 10 mètres autorisée en zone UG ;

CONSIDÉRANT que le secteur H4 impose une servitude de mixité sociale à partir d'un seuil de 1 000 m² de surface de plancher dédiée à l'habitation ou de 15 logements créés, seuils structurellement inaccessibles dans le cadre d'extensions de maisons individuelles existantes ; qu'aucune incompatibilité n'est relevée au regard du secteur H4 ;

CONSIDÉRANT que les obligations du secteur S3 (stationnement) s'appliqueront de droit à chaque demande d'autorisation d'urbanisme future, indépendamment du cahier des charges ;

CONSIDÉRANT que le secteur V3, combiné au classement en secteur sensible aux îlots de chaleur urbains (ICU), impose pour les parcelles du lotissement un taux minimal de pleine terre de 30 % de la surface du terrain, un coefficient de biotope par surface (CBS) minimal de 0,5 et des prescriptions spécifiques de végétalisation ; que ces obligations s'appliqueront à chaque permis de construire ou d'extension et constitueront, sur les parcelles les plus petites, une contrainte pratique déterminante limitant l'emprise constructible réelle au-delà de ce que la levée de la contrainte du plan de masse pourrait laisser supposer ;

CONSIDÉRANT que le règlement du PLUi prévoit des dispositions particulières relatives à l'application du coefficient de biotope par surface (CBS) aux annexes, extensions et installations générant moins de 40 m² d'emprise au sol ou de surface imperméable, ces dispositions étant applicables une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi et sous réserve des exclusions prévues par le règlement ; que ces dispositions ne remettent pas en cause les obligations de surface minimale de pleine terre (PLT) applicables au projet ;

CONSIDÉRANT que la modification proposée est ainsi compatible avec l'ensemble des dispositions du règlement du PLUi applicables au lotissement [redacted] ;

IV – Sur la compatibilité avec le PADD du PLUi

CONSIDÉRANT que le PADD du PLUi, dans son objectif 5D, appelle explicitement à « mobiliser l'existant en permettant l'évolution des constructions (réhabilitation, extension, surélévation) en limitant les freins éventuels à la réalisation des projets par des règles adaptées » et à favoriser une « densification à la parcelle » au sein des tissus pavillonnaires ; que la suppression de la contrainte du plan de masse de 1950 s'inscrit directement dans cette orientation ;

CONSIDÉRANT que le PADD, dans son objectif 7A, énonce que « le renouvellement générationnel des lotissements les plus anciens contribue au maintien de profils familiaux sur le territoire et suppose d'accompagner l'adaptation des constructions aux attentes contemporaines et écologiques » ; que le lotissement [redacted] créé en 1950, correspond précisément au tissu visé par cette orientation ;

CONSIDÉRANT que le PADD, dans son objectif 7D, promeut « une intervention accrue sur le parc existant, en favorisant son évolution » et dans son objectif 6C souligne que « la transformation et la rénovation des constructions existantes ont une empreinte carbone plus faible que la construction neuve classique » ; que la modification est cohérente avec ces objectifs ;

CONSIDÉRANT que néanmoins, le PADD dans son objectif 5A identifie nommément Clermont-Ferrand comme un territoire où « la forte pression immobilière en diffus est à mieux canaliser au regard des caractéristiques urbaines, paysagères et climatiques des quartiers » ; que la densification à la parcelle permise par la modification doit s'apprécier à la lumière de cette exigence d'encadrement ;

CONSIDÉRANT que le PADD dans son objectif 5D pose comme condition que la densification pavillonnaire soit appréciée au regard du « maintien de qualités résidentielles à l'échelle du logement, notamment la présence de jardins suffisamment généreux pour permettre le développement d'une strate arborée » ; que le respect des obligations V3/ICU du PLUi (pleine terre minimale de 30 %, CBS de 0,5) constitue la traduction réglementaire de cette condition et en garantit le respect à l'instruction de chaque permis ;

CONSIDÉRANT que le PADD dans son objectif 8C souligne que « la préservation de cœurs d'îlots végétalisés au sein des tissus denses est stratégique » dans les secteurs sensibles aux îlots de chaleur ; que le classement du lotissement [redacted] en secteur ICU, combiné aux obligations V3/ICU du règlement, assure que la modification ne pourra pas se traduire par une imperméabilisation excessive des parcelles ;

CONSIDÉRANT que la modification est par conséquent compatible avec les orientations du PADD, cette compatibilité reposant sur l'application des obligations réglementaires V3/ICU à chaque demande d'autorisation d'urbanisme future ;

CONSIDÉRANT que l'ensemble des conditions légales et réglementaires prévues par l'article L.442-10 du Code de l'urbanisme sont ainsi réunies pour prononcer la modification sollicitée ;

VILLE DE CLERMONT FERRAND

ARRETE

Article 1er – Objet de la modification

Le paragraphe 4.a du cahier des charges du lotissement [redacted]333, approuvé par arrêté préfectoral du 10 février 1950, est modifié comme suit :

« L'implantation des constructions sera conforme au plan de masse inclus au plan de lotissement ci-annexé approuvé par arrêté préfectoral du 10 Février 1950.

Toutefois, une condition suspensive s'appliquera pour l'ensemble des lots, vis-à-vis du plan de lotissement initial annexé P1, afin d'autoriser la construction ou l'extension de maisons individuelles d'habitation sur l'ensemble des surfaces des parcelles, dès lors que ces demandes de construction ou d'extension resteront compatibles avec la réglementation d'urbanisme applicable sur la commune de Clermont-Ferrand et avec les conditions en vigueur du cahier des charges de lotissement. »

Toutes les autres stipulations du cahier des charges du lotissement [redacted] demeurent inchangées et continuent de s'appliquer à l'ensemble des lots.

Article 2 – Information des colotis sur les obligations PLUi applicables

La levée de la contrainte du plan de masse de 1950 n'emporte pas droit à construire automatique sur l'ensemble de la parcelle. Toute construction ou extension future devra satisfaire, lors de l'instruction du permis de construire ou de la déclaration préalable, aux obligations suivantes issues du PLUi de Clermont Auvergne Métropole :

– Secteur I2 : règles d'implantation par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives, cumulativement avec les reculs propres au cahier des charges (paragraphes 4.b, 4.c et 4.d) ;

– Secteur V3 / ICU : taux minimal de pleine terre de 30 % de la surface du terrain, coefficient de biotope par surface (CBS) minimal de 0,5 ; franchise de 40 m² d'emprise au sol applicable une seule fois depuis l'approbation du PLUi ;

– Hauteur maximale de 10 mètres de façade (cohérente avec la règle du cahier des charges limitant à 2 niveaux sur rez-de-chaussée en bordure de rue Sully) ;

– Secteur S3 : obligations de stationnement par logement ou surface de plancher créée.

Tout projet ultérieur demeure soumis aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Clermont Auvergne Métropole applicables à la parcelle concernée, ainsi qu'à l'ensemble des autres dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Ces obligations seront rappelées dans la notification individuelle adressée à chaque propriétaire du lotissement conformément à l'article 3 ci-après.

Article 3 – Notification et publicité

Le présent arrêté sera notifié aux demandeurs ainsi qu'aux propriétaires concernés par la modification du cahier des charges.

Il fera l'objet des mesures de publicité applicables aux actes des autorités communales.

Il sera notamment publié sous forme électronique dans les conditions prévues par les dispositions du Code général des collectivités territoriales relatives à la publicité des actes des autorités communales.

Article 4 – Voies et délais de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de Clermont-Ferrand dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Ce recours interrompt le délai de recours contentieux.

Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand (6, cours Sablon, 63033 Clermont-Ferrand Cedex 1) dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou, en cas de recours gracieux, dans un délai de deux mois à compter de la décision explicite ou implicite de rejet, conformément aux articles R.421-1 et suivants du Code de justice administrative.

Article 5 – Exécution

Le Directeur Général des Services de la Ville de Clermont-Ferrand est chargé de l'exécution du présent arrêté dont une copie sera adressée à :

– [redacted], 10 rue Sainte Rose, 63000 Clermont-Ferrand ;

– [redacted] 5 rue Robert Montbobier, 63100 Clermont-Ferrand ;

– L'ensemble des propriétaires du lotissement [redacted]

Fait à Clermont-Ferrand, le 13 OCT. 2026

Pour le Maire et par délégation
L'Adjointe

Géraldine BASTIEN

CLERMONT-FERRAND
ARVERNA CIVITAS NOBILISSIMA