

+ CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE

PLAN LOCAL D'URBANISME de la Métropole

6



ANNEXES

6

ANNEXES

6.5 / DROIT DE PRÉEMPTION

PLUI : INSTAURATION DU PÉRIMÈTRE DU DPU

Vu :

Le Code Général des Collectivités Territoriales,

Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.210-2, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.240-1, L.300-1 et R.211-2 et R.211-3,

Le décret N°2017-1778 du 27 décembre 2017 portant création de la Métropole dénommée « Clermont Auvergne Métropole »,

La délibération du 19 décembre 2025 relative à l'adoption du PLUi,

Considérant que l'approbation du PLUi nécessite une nouvelle délibération de Clermont Auvergne Métropole pour instituer le Droit de Préemption Urbain (DPU) suite à l'évolution des zonages,

Considérant que ce DPU peut être « simple » ou « renforcé » en vertu des articles L.211-4 et L.213-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Il est proposé :

L'instauration du DPU simple sur l'ensemble des zones U et AU des communes membres avec une particularité pour la commune de Clermont-Ferrand : certaines zones U sont exclues du périmètre de DPU,

L'instauration du DPU « renforcé » sur le territoire des communes d'Aubière, Beaumont, Blanzat, Clermont-Ferrand, Cournon d'Auvergne, Gerzat, Le Cendre, Lempdes, Pérignat-Lès-Sarliève, Pont-du-Château et Romagnat s'explique par la requalification des secteurs d'intérêt économique du territoire métropolitain, permettant d'exercer une surveillance foncière systématisée, une information complète sur toutes les mutations (Fonction d'observatoire) et la possibilité d'intervenir par l'exercice du droit de préemption.

◦ Aubière : sur la parcelle BI 110 classée en zone UV et sur les zones UE, Uep, Ug et AUE à vocation économique : ZAE Des Varennes, ZAE du Gourgat, ZAE de la Pardieu, Chemin de la grande Halle, Zone en bordure de la grande rase de Sarliève.

◦ Beaumont : sur la zone AUE et UE à vocation économique : ZAE de l'Artière.

◦ Blanzat : sur une partie de la zone UG, les zones UE et UEp à vocation économique : ZAE de la Fontaine et ZAE des Vergnes.

◦ Clermont-Ferrand : Les Gravanches, Le Brézet, Le Petit Clos, Claveloux, La Pardieu Parc technologique et La Pardieu Secteur économique.

◦ Cournon d'Auvergne: sur les zones UE, UEp, UGp, AUE à vocation économique : ZAE de Sarliève Sud, ZAE de Sarliève Nord, Zone d'activités de Cournon.

◦ Gerzat : Sur les zones UE, AUE et UEP à vocation économique : Parc Logistique Clermont Auvergne jusqu'à la voie ferrée, Les Pradeaux, Gerzat – sud jusqu'à la voie ferrée, ZAE les Charmes.

◦ Le Cendre : sur les zones UE, UEp et UG à vocation économique : ZAE Des Graveyroux et ZAE Les Grandes

◦ Lempdes : sur les zones UE, UEp, Ugp, Uv et AUE à vocation économique : ZAE La Rochelle- Le Pontel incluant la parcelle AW 243, Parc d'Activités La Fontanille I et II, Zone de Marmilhat, Zone de l'Aéroport.

◦ Pérignat-lès-Sarliève : sur la zone UE à vocation économique : Zone du Zénith.

- Pont du Château : sur les zones UE et UG à vocation économique : ZAE Mortaix, ZAE de Champ Lamet, ZAE de Lissandre et Petit Champ.

- Romagnat : sur la zone UE et UG à vocation économique : ZAE de l'Artière

Sur la commune d'Aulnat : le DPU renforcé est motivé, sur la zone UE et UEp correspondant à la zone aéroportuaire, par la concentration des activités liées aux infrastructures de transport aérien et activités militaires qui nécessitent une vigilance accrue concernant les mutations pouvant intervenir.

Sur la commune de Cébazat : le DPU renforcé est instauré sur l'ensemble du territoire à savoir les zones UG, UG+, UGcj, UGp, UV, AUG, 2AU, AUE, et UE, et est motivé par :

- Le dispositif d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 29 mars 2024, qui a pour objectifs de moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain des centres bourgs ainsi que la lutte contre la vacance et l'habitat indigne, la réhabilitation des biens, des friches et des espaces publics.

- Le maintien et l'accueil d'activités économiques.

- L'amélioration de l'habitat existant, la lutte contre l'habitat insalubre et la mise en valeur du patrimoine ancien.

Sur la commune de Chamalières : les périmètres d'Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont soumis au DPU renforcé :

- OAP « Tiretaine Centre Ancien » en zone UC, pour poursuivre la requalification et la mise en valeur des abords de la Tiretaine en coeur de ville et également pour restructurer certains îlots du centre ancien afin d'améliorer les espaces publics et proposer une offre de logements.

- OAP « Voltaire Farges » en zone UGp, élargie d'une bande de 15 m sur la partie Sud, pour restructurer le coeur d'îlot par la réalisation de logements collectifs (maison de ville, logements superposés).

- OAP « Voltaire Claussat » en zone UGp, pour la réalisation de logements au titre de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) et du déficit de la commune de Chamalières.

- OAP « Rue du pré l'Abbé » en zone UGp, pour la reconversion d'un site ancien permettant la construction de logements.

La commune de Clermont-Ferrand présente une particularité dans la mesure où les zones U ne sont que partiellement soumises au DPU simple telles qu'elles apparaissent sur le plan annexé. Par ailleurs, l'instauration du DPU renforcé porte sur les secteurs suivants :

- Secteur en Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) comportant des orientations d'aménagement :

- Saint-Jacques Nord : secteur stratégique qui a vocation à devenir un quartier mixte, qui prévoit notamment le développement d'une programmation économique et commerciale et des aménagements publics dans le cadre de la ZAC.

- La Gauthière : secteur de projets d'envergure qui doit garantir une réhabilitation de l'habitat, une diversification des espaces publics et une nouvelle organisation des circulations et cheminements.

- Secteurs stratégiques comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) nécessitant une vigilance accrue pour permettre une requalification urbaine - Quartier Carmes / République qui comprend : OAP Thevenot-Thibaud élargi au secteur des Carmes (Michelin), OAP Belle Ombre, OAP Chanteranne / Barbier Daubrée, OAP Niel République, OAP Pointe Michelin.

- Secteur nécessitant une veille active pour permettre une requalification urbaine, la création de logements collectifs et ou intermédiaires, la création d'espaces publics, et la requalification de la zone d'activité du Brézet - Quartier Saint-Jean / Brézet : OAP Saint-Jean, OAP Rives Saint-Jean, OAP Jules Verne, OAP Le Brézet.

- Secteur de projet en cours à dominante habitat et économie orienté vers l'innovation, la recherche et l'économie collaborative nécessitant une vigilance stratégique : Quartier Cataroux / Les Pistes.

- Secteur de requalification des abords du boulevard Clémentel, de restructuration du secteur commercial de Clermont Nord, et de création de mobilités douces qui a pour objectifs , la valorisation de l'entrée de ville, le développement, le dynamisme et de la restructuration du commerce de périphérie : OAP Clémentel élargie aux abords depuis la portion Nord du Boulevard Clémentel jusqu'à la rue Ferdinand Forest, incluant la rue du Torpilleur Sirocco et la rue sous les Vignes.

- Secteur stratégique en terme de renouvellement urbain, de recomposition des espaces et de décarbonation des espaces - Quartier faisceau Sud-Est / Porte-Sud : OAP Guichard Capricorne, OAP Plateau de la Sarre, OAP Rassat-Ganthière, OAP Flaubert-Schuman, OAP Ancien dépôt SMTC, OAP Flaubert/Ganthière élargi aux axes de transports collectifs permettant la création d'une interface urbaine entre la ville et la zone d'activité économique.

- Secteur foncier stratégique Îlot Oradou, dans le cadre d'une étude de requalification urbaine en cours destinée à une mixité fonctionnelle (logements, services, espaces publics).

- Secteur de démolition, reconstruction et réhabilitation des constructions dégradées en préservant le front bâti et le commerce en rez de chaussée : Quartier Îlot du Galet.

- Secteur de la friche de l'ancienne sucrerie de Bourdon destinée à l'accueil d'activités économiques.

- Secteur limitrophe de la zone aéroportuaire, limitrophe de la commune d'Aulnat, pour assurer une vigilance des activités liées aux infrastructures de transport aérien.

- L'ensemble des secteurs englobant le linéaire de Droit de Préemption Commercial, institué par la ville de Clermont-Ferrand, dans un souci de cohérence et de veille économique.

- Le Site Patrimonial Remarquable de Montferrand couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur de Montferrand (PSMV) nécessite une vigilance particulière concernant les mutations à intervenir dans le cadre d'un plan d'action en cours d'élaboration sur ce secteur emblématique.

Sur la commune de Cournon d'Auvergne : par application des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et de l'article L.1321-2 du Code de la santé publique, ainsi que de l'arrêté préfectoral définissant un périmètre de protection des captages d'alimentation en eau potable, le Droit de préemption Urbain Simple est instauré sur les Zones N et N1 telles qu'elles apparaissent sur le plan annexé.

Sur les zones UC et UGp correspondant au périmètre ORT, approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 1er avril 2022, le DPU renforcé est instauré sur la commune de Gerzat. Ce dispositif permet à la commune de bénéficier d'un observatoire sur les mutations opérées dans le périmètre et d'intervenir afin de favoriser l'installation de nouveaux porteurs de projets ou de services à la population.

Sur la commune de Pont-du-Château : l'instauration du DPU Renforcé sur l'ensemble des zones U et AU est motivée par la volonté de pallier une vacance commerciale forte, le besoin de logements pour accueillir de nouvelles populations jeunes et seniors, la nécessité de créer une dynamique dans le centre ville et le besoin de développer les hébergements touristiques.

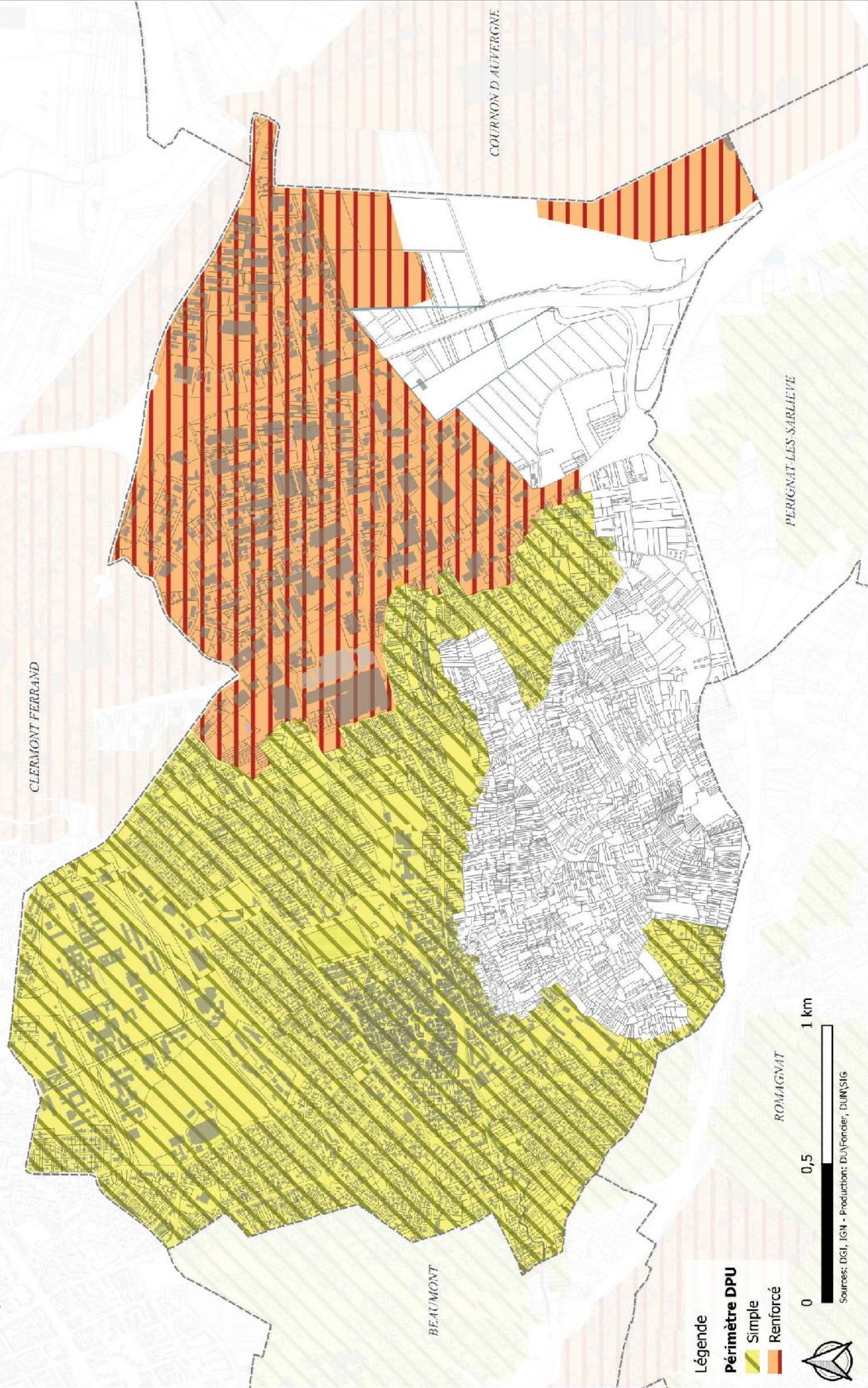
Sur la commune de Royat : l'instauration du DPU renforcé sur l'ensemble du territoire à savoir sur les zones UG, UGp, UC, UE, AUG est motivée par le dispositif d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 1er avril 2022. qui a pour objectifs de pallier une vacance importante dans le parc de logements et en particulier de logements sociaux (la commune de Royat étant déficitaire au titre de la loi SRU) et de locaux commerciaux. En outre, la présence de deux centralités (ville thermale/ville basse et centre ancien/ville haute) fonctionnant difficilement ensemble explique l'intérêt d'une vigilance significative.

Sur la commune de Saint-Genès-Champanelle : le DPU Renforcé est instauré sur l'ensemble du territoire, à savoir sur les zones UG, UGp, UC, UE, UEp, UV, 2AU, AUG., et est motivée par le déficit en logements sociaux au titre de la loi SRU qui nécessite une vigilance particulière sur les opportunités foncières (bâti, non-bâti, lots de copropriété, immeuble récent, ...) et la nécessité de répondre à la forte demande des artisans locaux et des petites ou moyennes entreprises à la recherche d'opportunités d'implantation.

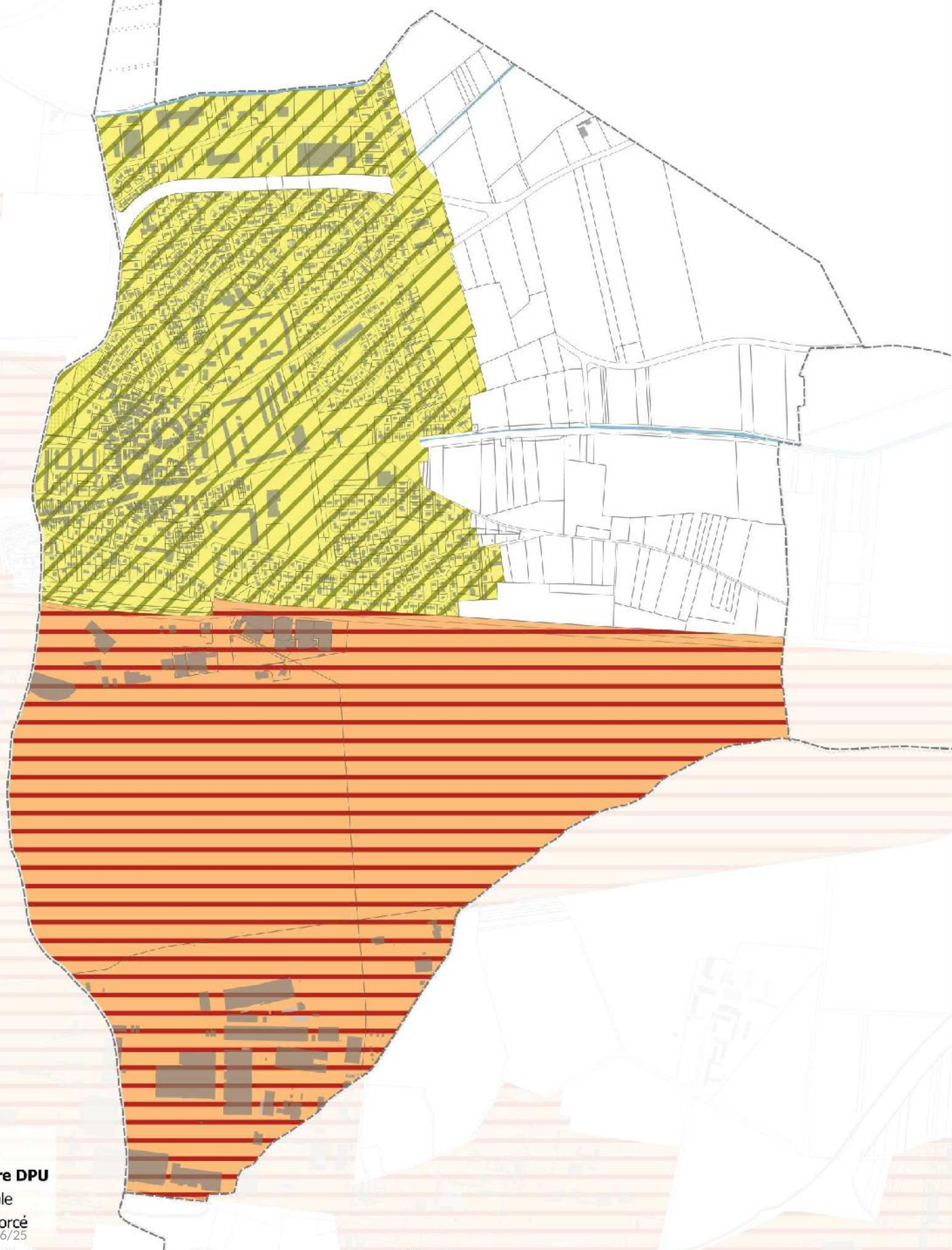
Compte tenu de ces éléments, il vous est proposé :

- d'abroger la délibération N° 20190215-039 du 15 février 2019 pour la commune de Clermont Ferrand, Délibération N° 20210402-040 du 2 avril 2021 pour la commune de Clermont-Ferrand, Délibération N° 20181214-054 du 14 décembre 2018 pour la commune d'Aubière , Délibération N°202221216-059 du 16 décembre 2022 pour la commune de Beaumont, Délibération N° 20191220-049 du 20 décembre 2019 pour la commune de Cébazat, Délibération N°20220930-025 du 30 septembre 2022 pour la commune de Ceyrat, Délibération N°20190517-039 du 17 mai 2019 pour la commune de Cournon d'Auvergne, Délibération N° 20191220-050 du 20 décembre 2019 pour la commune de Durtol, Délibération N°20221110-037 du 10 novembre 2022 pour la commune de Le Cendre, Délibération N° 20170929-038 du 29 septembre 2017 pour la commune de Gerzat, Délibération N° 20191004-025 du 4 octobre 2019 pour la commune de Lempdes, Délibération N°20191220-051 du 20 décembre 2019 pour la commune de Pérignat-Les-Sarliève, Délibération N° 20200214-064 du 14 février 2020 pour la commune de Pont-du-Château, Délibération N°20180504-023 du 4 mai 2018 pour la commune de Romagnat, Délibération N° 20230630-016 du 30 Juin 2023 instituant un DPU renforcé sur certaines zones d'activité économique du territoire métropolitain.
- d'instituer un DPU simple et un DPU renforcé sur l'ensemble des communes du territoire métropolitain conformément aux plans annexés.
- d'instituer pour la commune de Cournon d'Auvergne, au titre des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et conformément à l'article L.1321-2 du Code de la santé publique, un droit de préemption simple sur le périmètre de protection rapprochée des captages en zone N et N1 tel qu'il apparaît sur le plan annexé.
- d'instituer pour la commune de Clermont-Ferrand, au titre des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, un droit de préemption urbain renforcé sur le Site Patrimonial Remarquable de Montferrand couvert par un Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur (PSMV) tel qu'il apparaît sur le plan annexé.
- d'autoriser le Président, ou son représentant, à prendre tout acte nécessaire à l'exécution de cette délibération.
- de préciser que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité définies à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme (affichage au siège de Clermont Auvergne Métropole et dans les mairies des 21 communes pendant 1 mois. La mention de cet affichage est publiée dans deux journaux locaux, à savoir La Montagne et le Semeur Hebdo.
- de préciser, qu'en application de l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme, copie de la présente délibération sera adressée :
 - à Monsieur Le Préfet du Puy-de-Dôme,
 - à Monsieur le Directeur régional des finances publiques,
 - à Monsieur le Président de la Chambre départementale des Notaires,
 - au Conseil de l'Ordre du Barreau du Tribunal Judiciaire de Clermont-Ferrand,
 - au greffe du même Tribunal.

**Périmètre de Droit de Préemption Urbain
COMMUNE D' AUBIERE**



Périmètre de Droit de Préemption Urbain
COMMUNE D' AULNAT



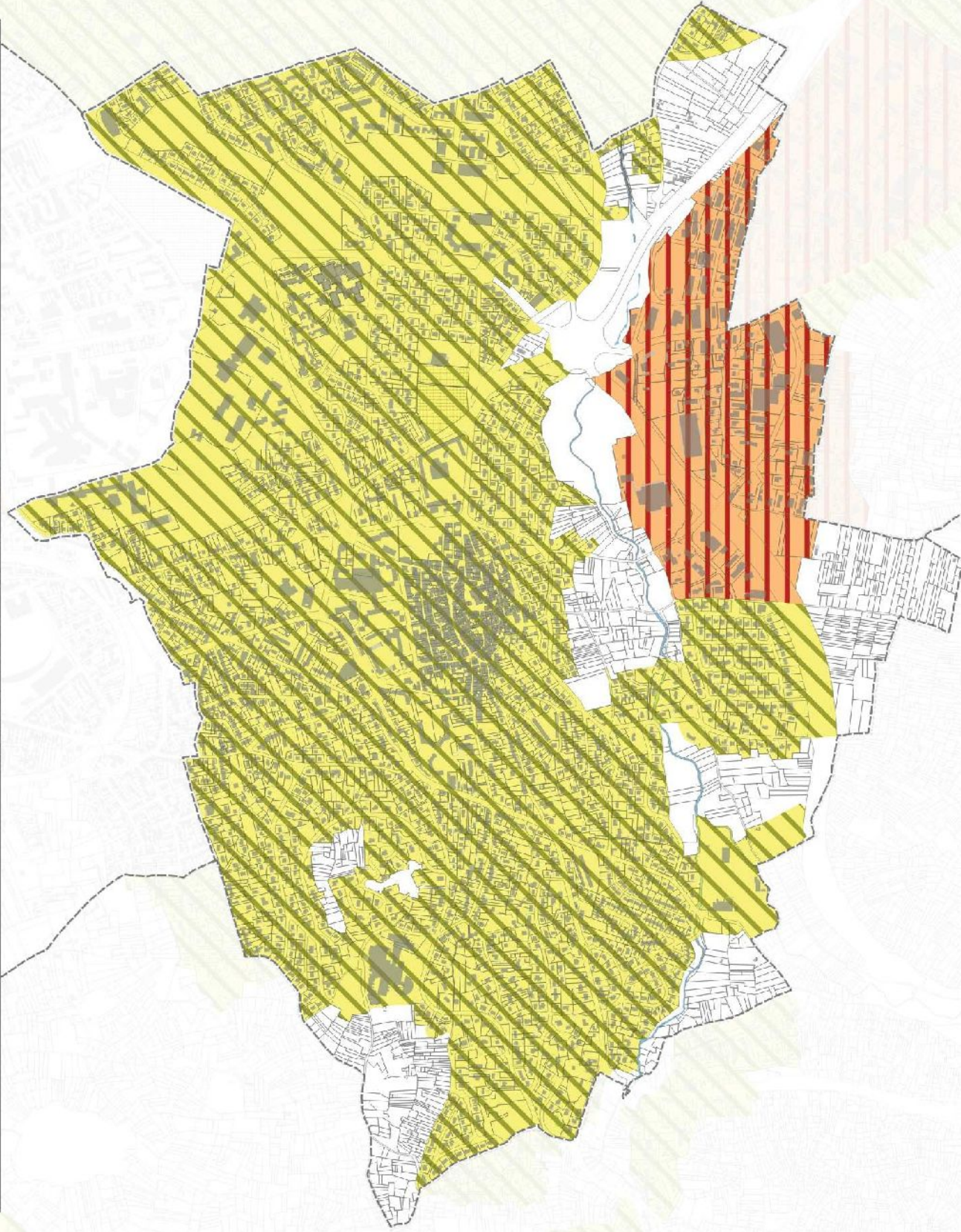
**Périmètre de Droit de Prémption Urbain
COMMUNE DE BEAUMONT**

Légende
Périmètre DPU
Simple
Renforcé



0 0,5 1 km

Sources: DSI, IGN - Production: DuFondier, DUM/SIG



**Périmètre de Droit de Préemption Urbain
COMMUNE DE BLANZAT**

MALAUZAT

CHATEAUGAY

CEBAZAT

SAYAT

NOIANENT

CLERMONT FERRAND

DURTOL

Légende

Périmètre DPU

-  Simple
-  Renforcé

8/25



0 0,5 1 km

Sources: DGI, IGN - Production: DU\Foncier, DUN\SIG

Périmètre de Droit de Préemption Urbain COMMUNE DE CEBAZAT

MENETROL

CHATEAUGAY

GERZAT

BLANZAT

CLERMONT FERRAND

Légende

Périmètre DPU

 Renforcé

0 0,5 1 km



Sources: DGI, IGN - Production: DuYFondier, DUM/SIG

**Périmètre de Droit de Prémption Urbain
COMMUNE DE CEYRAT**

CHAMALIERES

CLERMONT FERRAND

ROYAT

BEAUMONT

SAINT-GENES-CHAMPANELLE

ROMAGNAT

Légende

Périmètre DPU

Simple



10/25

0

0,5

1 km

Sources: DGI, IGN - Production: DU/Foncier, DUN/SIG

CHANONAT

**Périmètre de Droit de Préemption Urbain
COMMUNE DE CHAMALIERES**

DURTOL

CLERMONT FERRAND

ORCINES

ROYAT

CEYRAT

BEAUMONT

Légende

Périmètre DPU

 Simple

 Renforcé

11/25



0

0,5

1 km

Sources: DGI, IGN - Production: DU/Foncier, DUN/SIG

**Périmètre de Droit de Prémption Urbain
COMMUNE DE CHATEAUGAY**

RIOM

MARSAT

MENETROL

MALAUZAT

GERZAT

CEBAZAT

BLANZAT

Légende

Périmètre DPU

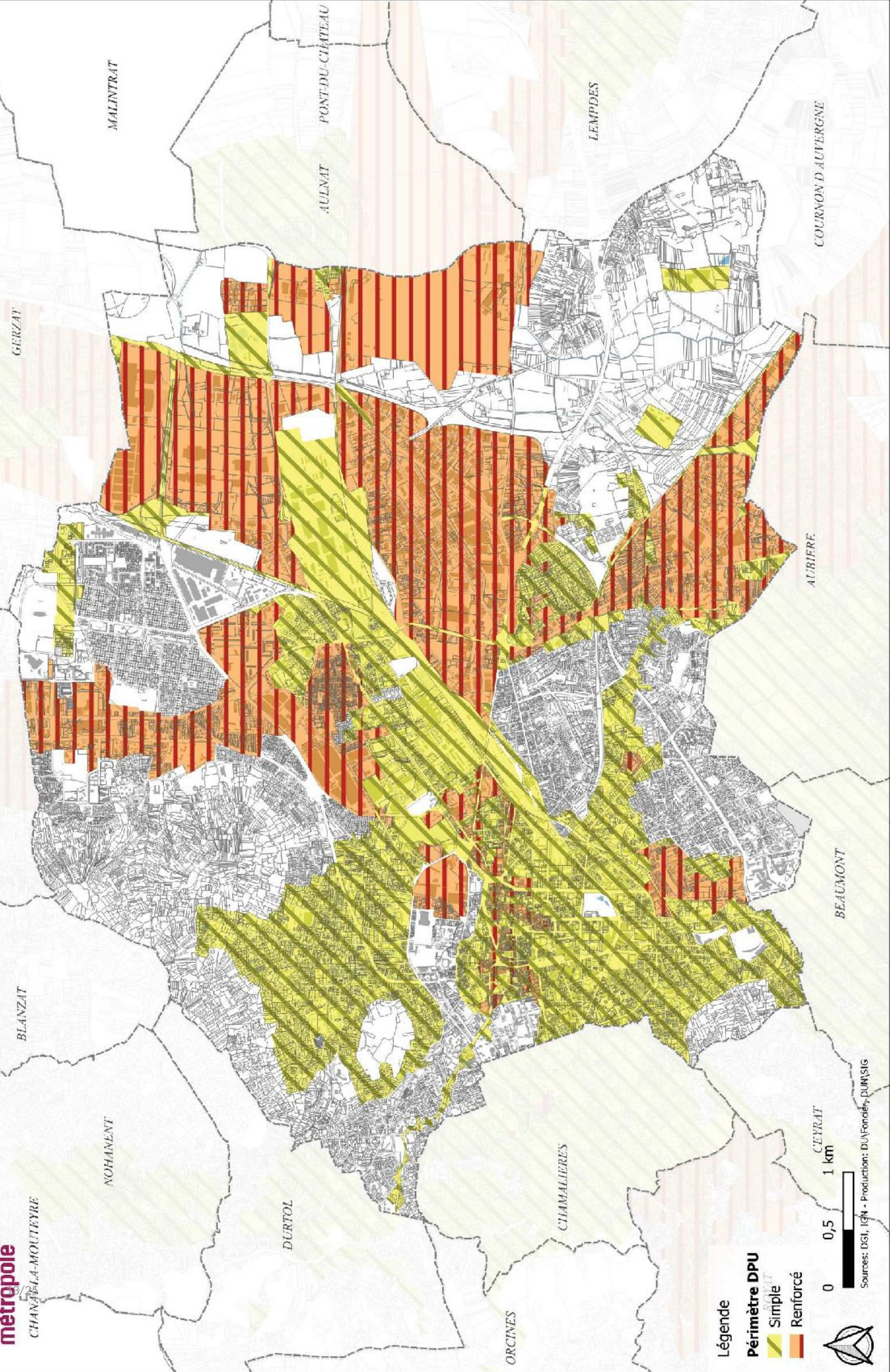
 Simple

0 0,5 1 km



Sources: DSI, IGN - Production: DuFondier, DUMSIG

**Périmètre de Droit de Prémption Urbain
COMMUNE DE CLERMONT FERRAND**



Légende

Périmètre DPU

Simple

Renforcé



0 0,5 1 km

Sources: DGI, IGN - Production: DuFondat, PUMSIG

Périmètre de Droit de Prémption Urbain COMMUNE DE COURNON D'AUVERGNE

LE MONT FERRAND

LEMPDES

AUBIERE

MUR-SUR-ALLIER

PERIGNAT-LES-SARLIEVE

PERIGNAT-SUR-ALLIER

LA ROCHE BLANCHE

LA ROCHE NOIRE

SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER

ORCET

Légende

Périmètre DPU

Simple

Renforcé



0 0,5 1 km

Sources: DGI, IGN - Production: DuFondier, DUMSIG

**Périmètre de Droit de Préemption Urbain
COMMUNE DE DURTOL**

CHANAT-LA-MOUTEYRE

NOHANENT

BLANZAT

CLERMONT FERRAND

ORCINES

CHAMALIÈRES

Légende

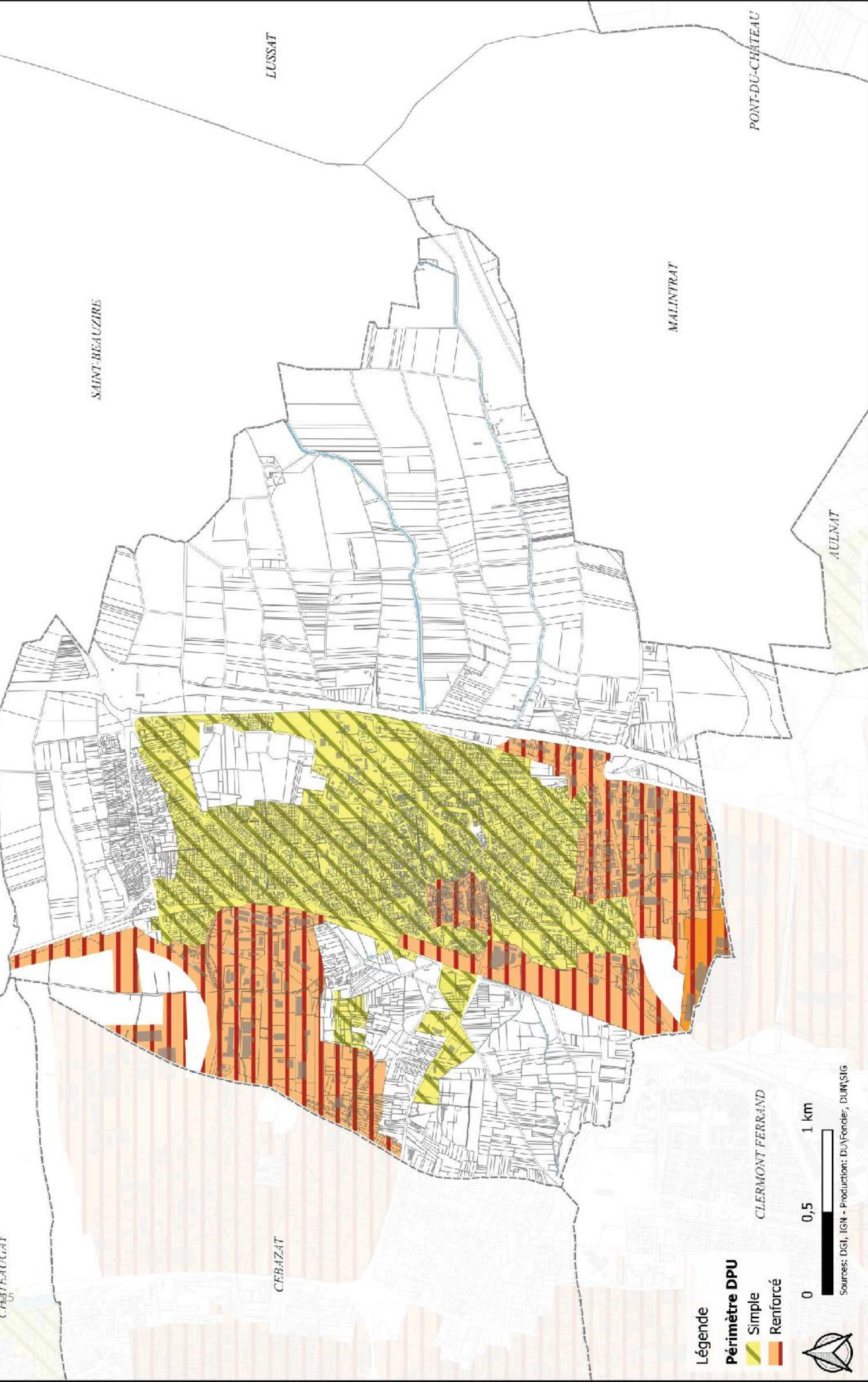
Périmètre DPU

 Simple

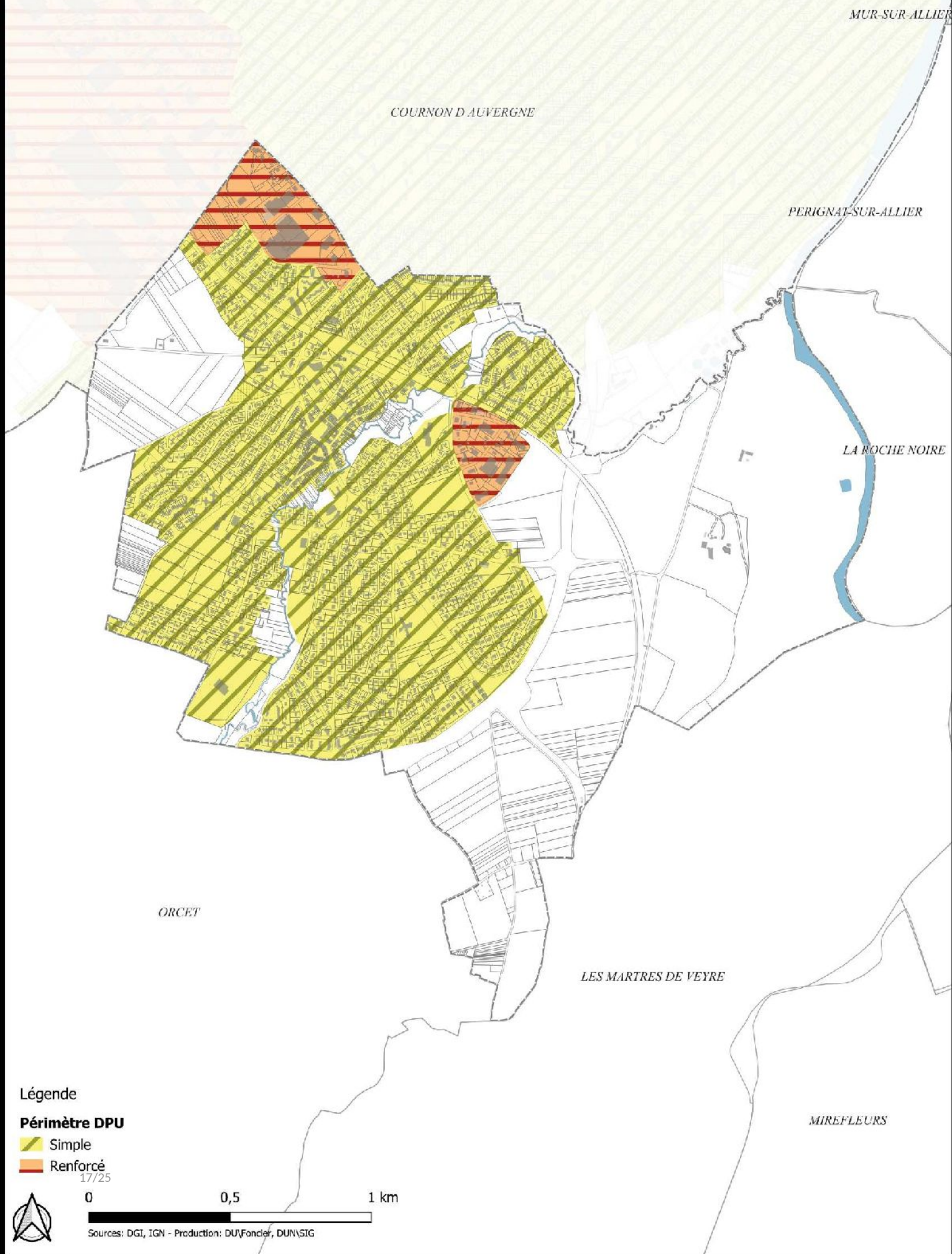


0 0,5 1 km

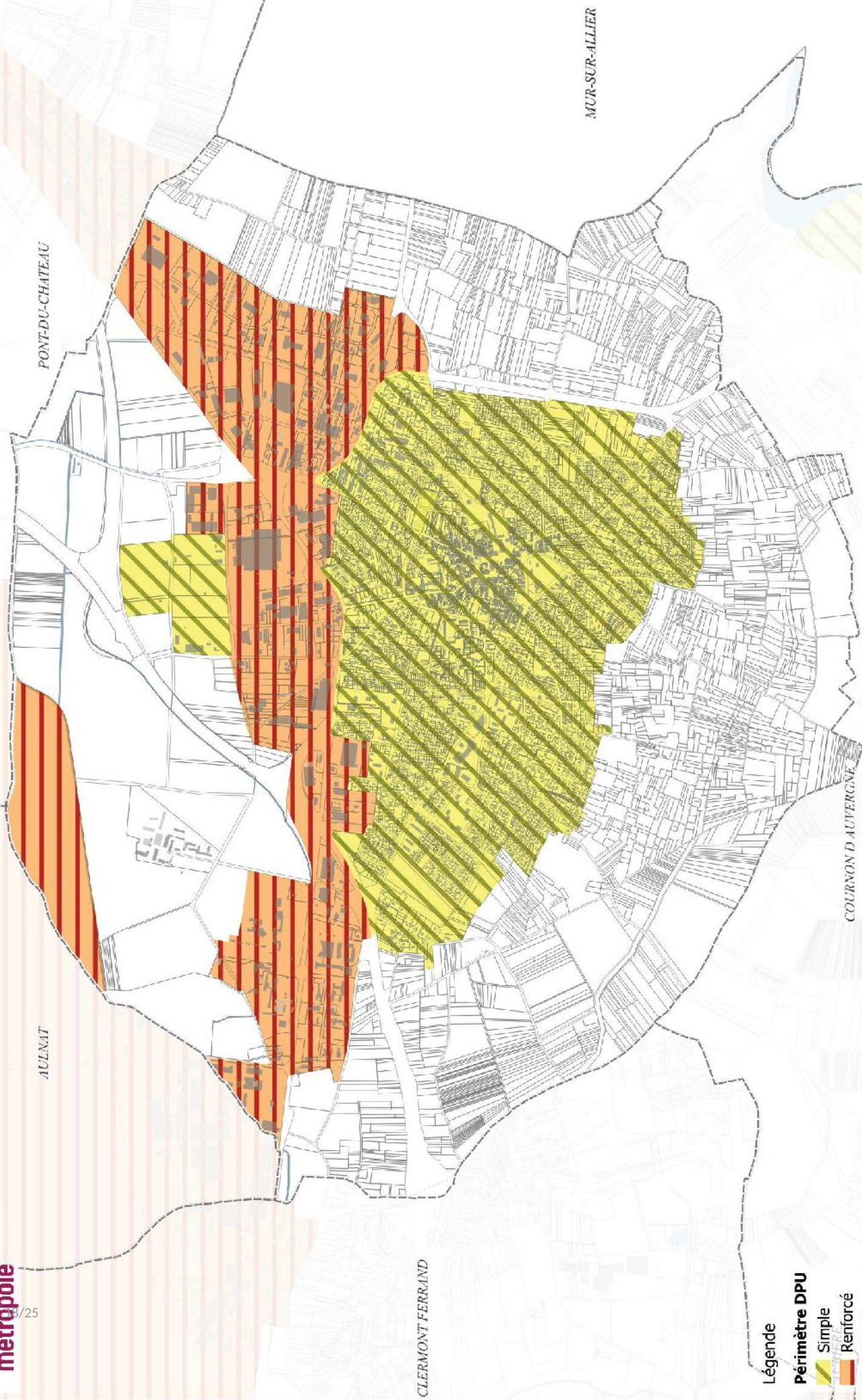
Sources: DGI, IGN - Production: DuYFonder, DUMSIG



**Périmètre de Droit de Prémption Urbain
COMMUNE DE LE CENDRE**



Périmètre de Droit de Préemption Urbain COMMUNE DE LEMPDES



Légende

Périmètre DPU

Simple

Renforcé



0 0,5 1 km

Sources: DGI, IGN - Production: DuFondier, DUMSIG

**Périmètre de Droit de Prémption Urbain
COMMUNE DE NOHANENT**

Légende

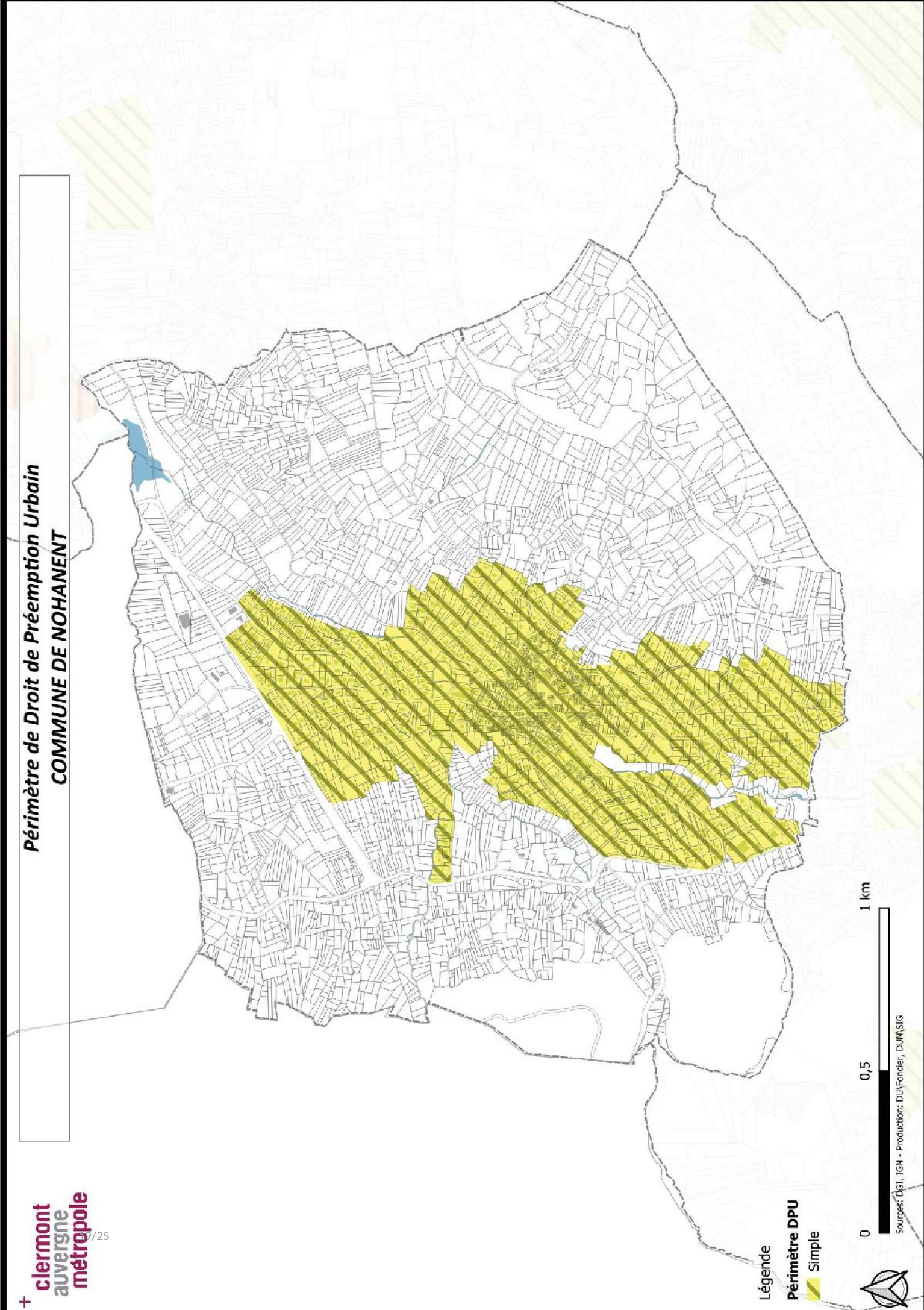
Périmètre DPU

Simple

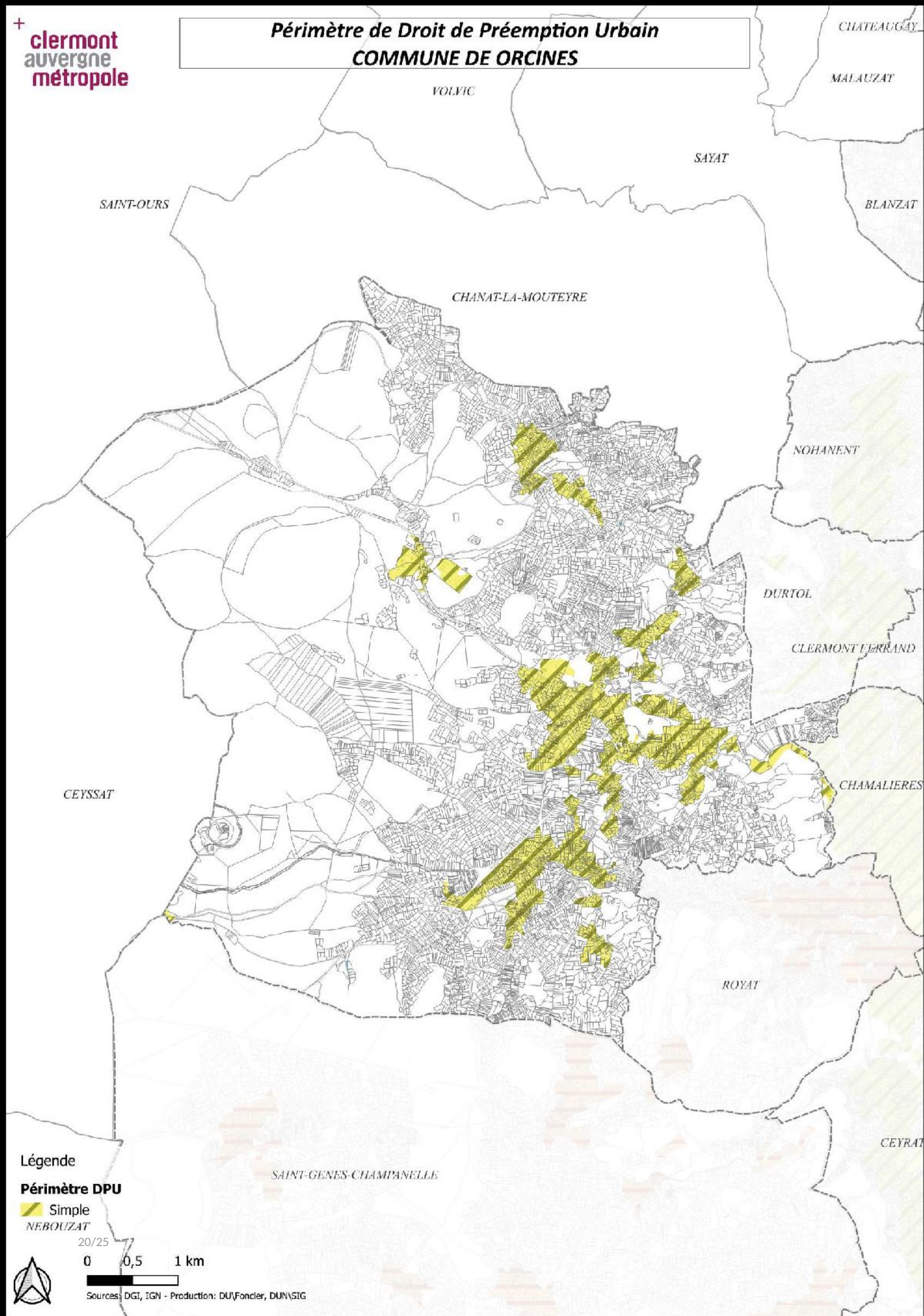


0 0,5 1 km

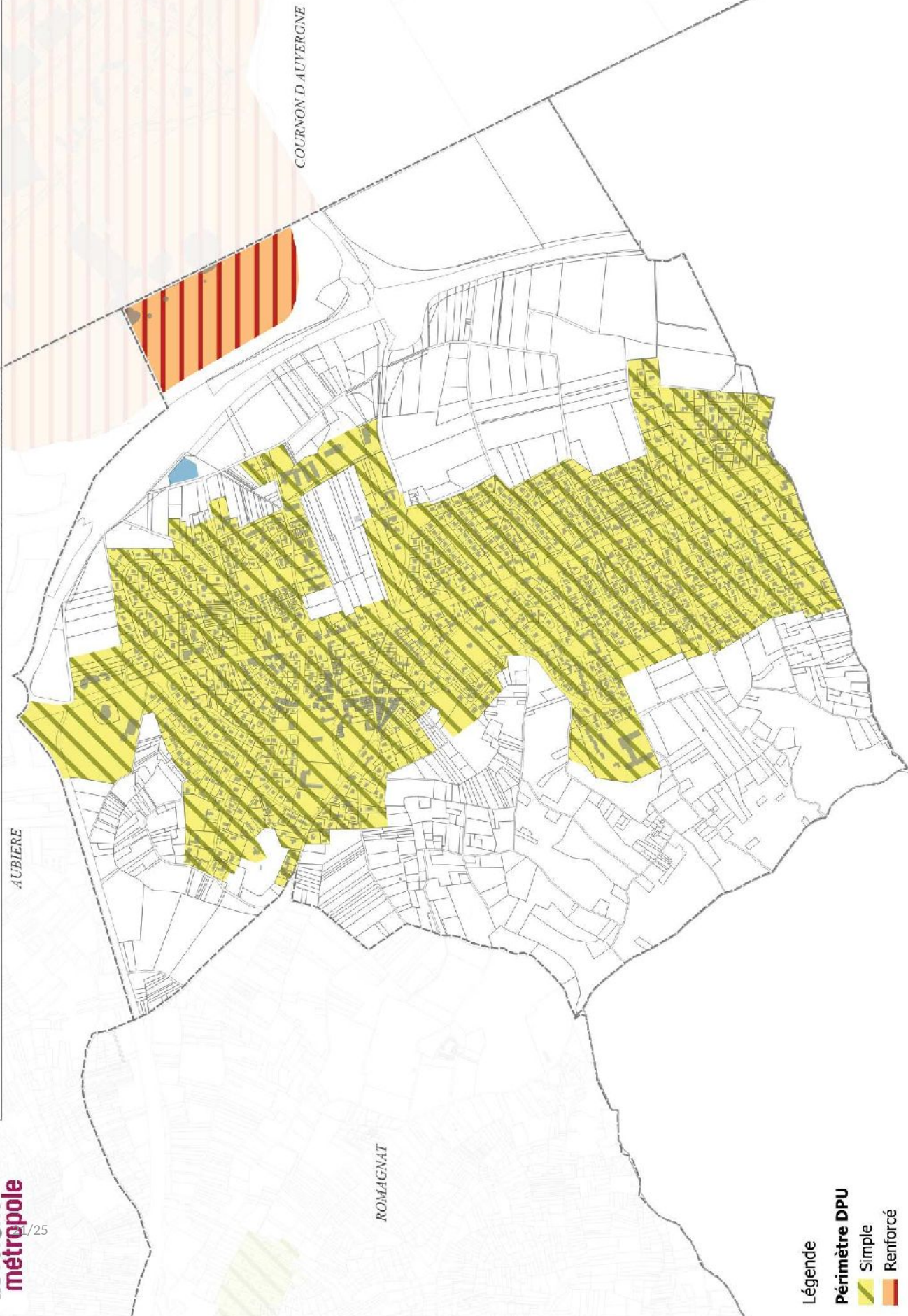
Sources: DSI, IGN - Production: Du/Fonder, DUM/SIG



**Périmètre de Droit de Préemption Urbain
COMMUNE DE ORCINES**



**Périmètre de Droit de Prémption Urbain
COMMUNE DE PERIGNAT-LES-SARLIEVE**



Légende

Périmètre DPU

Simple

Renforcé



0 0,5 1 km

Sources: DGI, IGN - Production: DuFondier, DUMSIG

Périmètre de Droit de Prémption Urbain COMMUNE DE PONT-DU-CHATEAU

LES MARTRES D'ARTIERE

BEAUREGARD-L'EVEQUE

VERTAIZON

MUR-SUR-ALLIER

Légende

Périmètre DPU

 Renforcé

LEMPDES

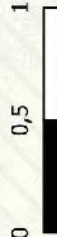
MALINTRAT

AULNAT

LUSSAT

SAINT-BEAUZIRE

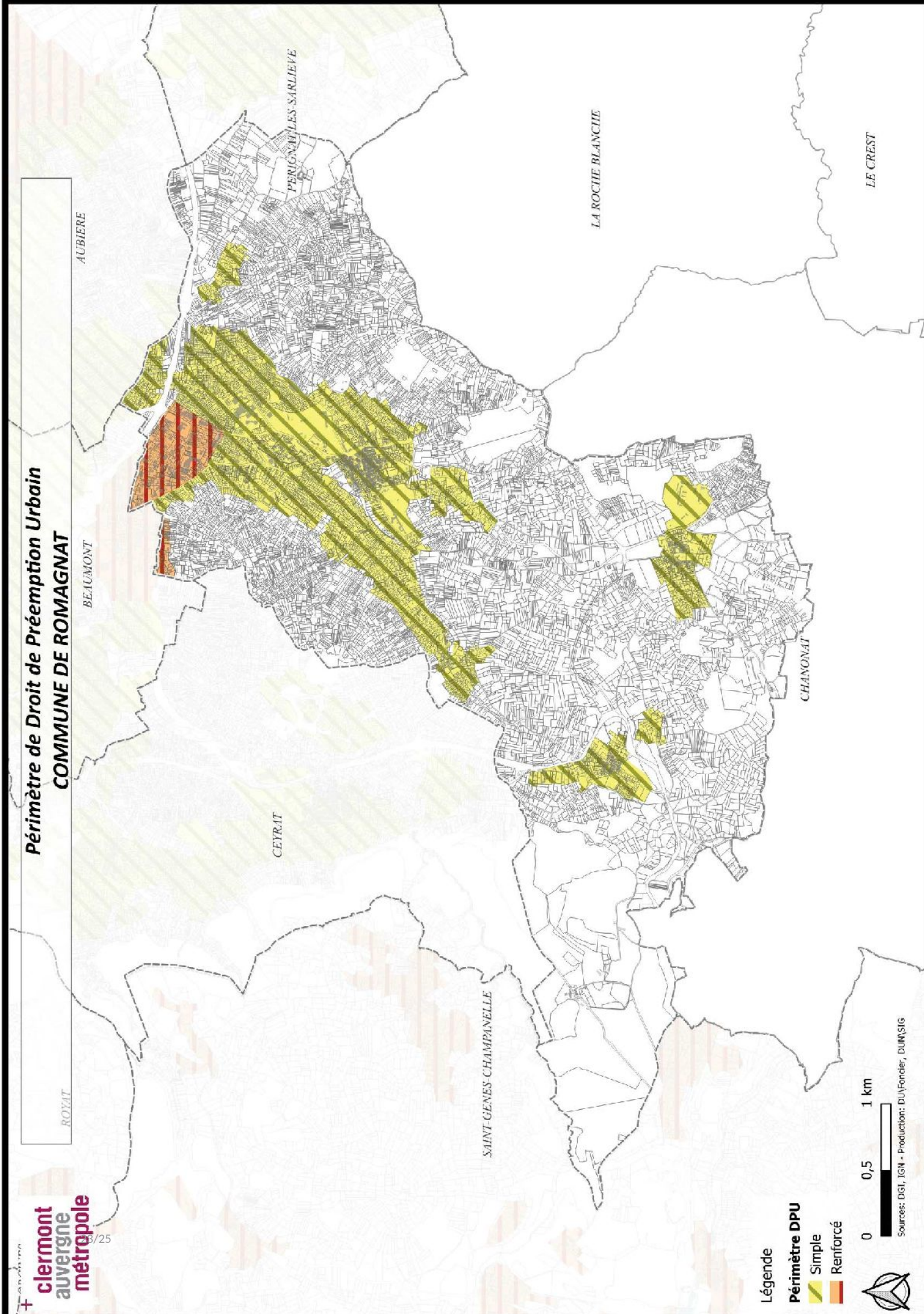
0 0,5 1 km



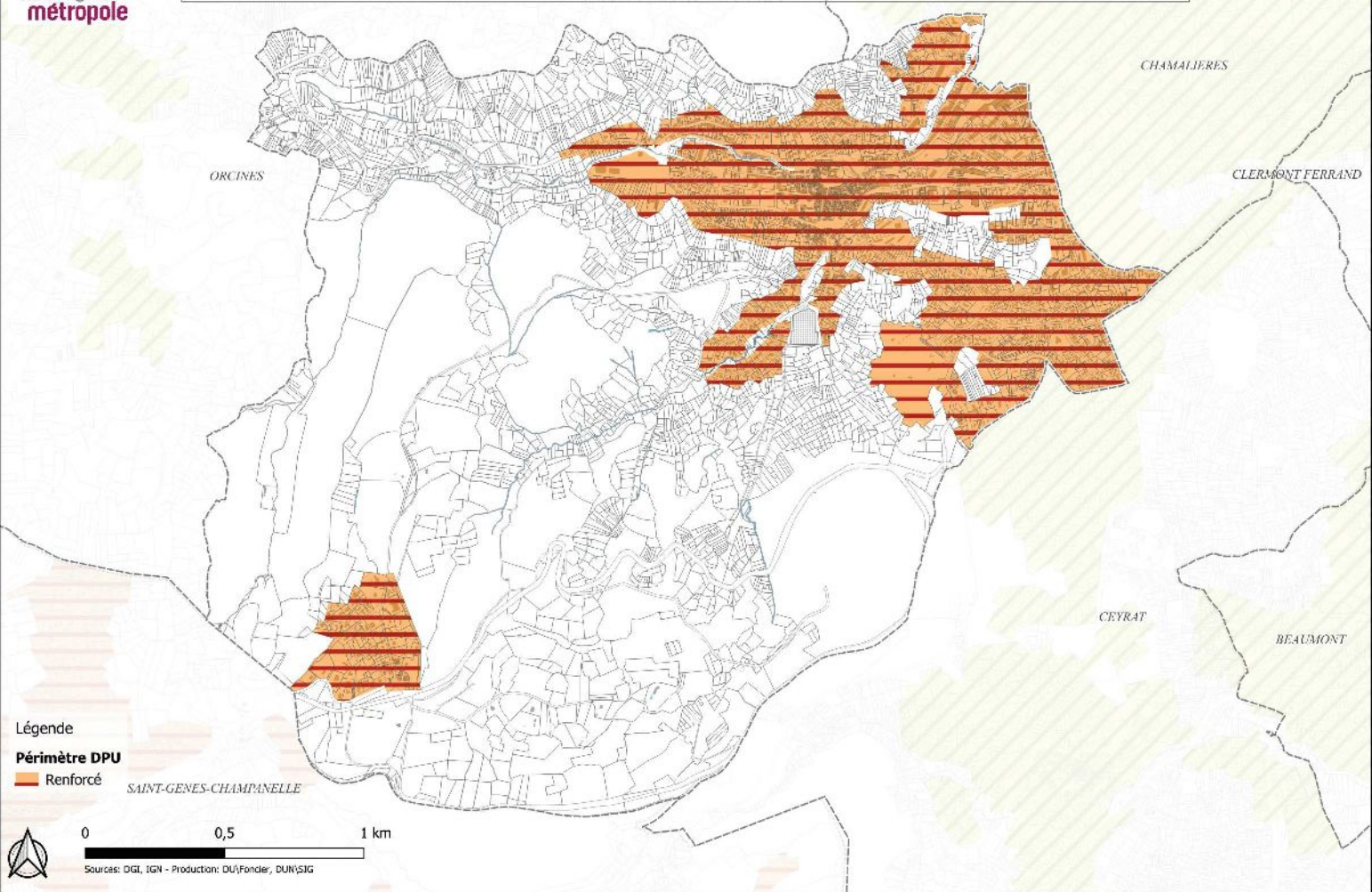
Sources: DGI, IGN - Production: Du/Fondier, DUM/SIG



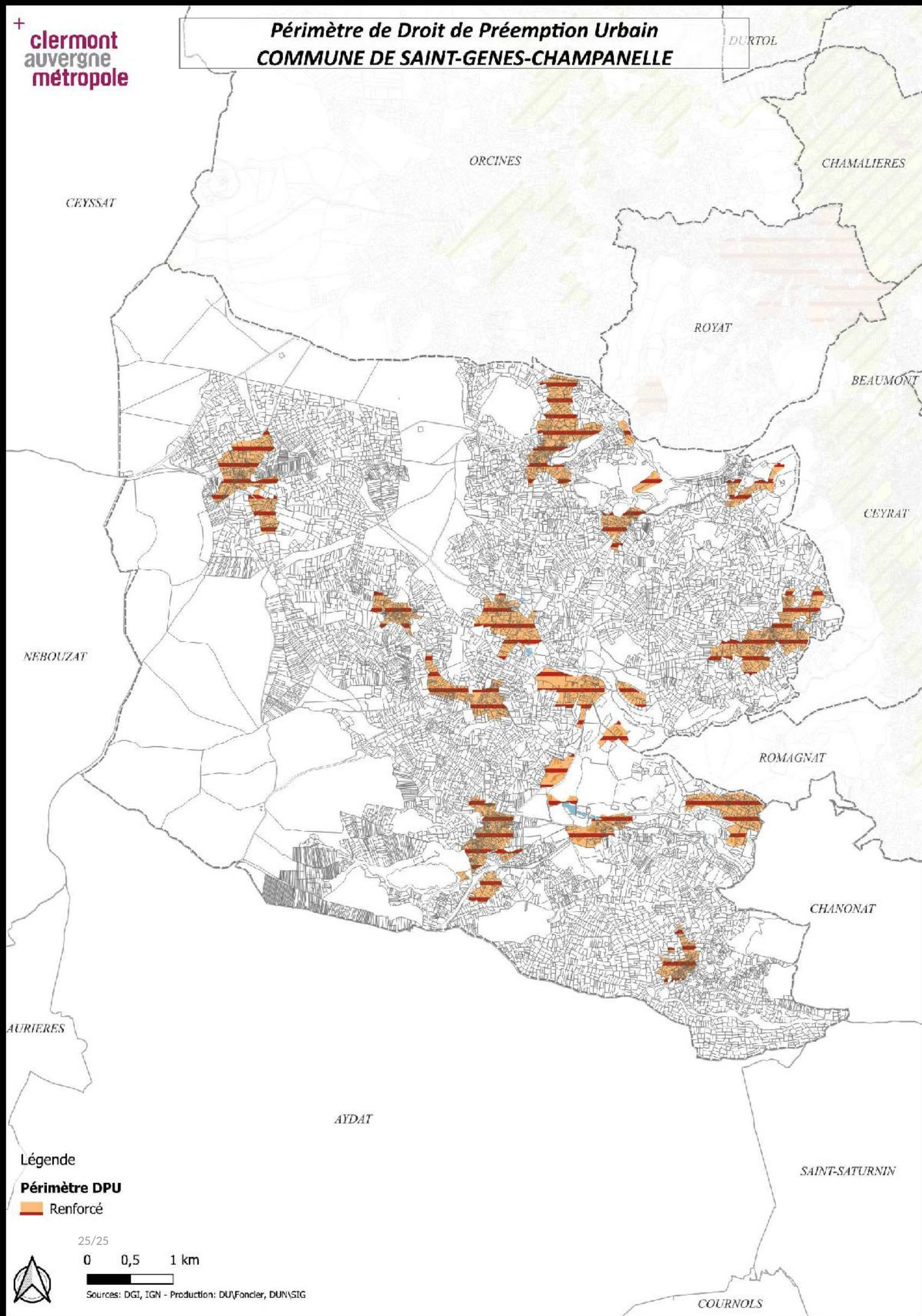
Périmètre de Droit de Préemption Urbain COMMUNE DE ROMAGNAT



**Périmètre de Droit de Prémption Urbain
COMMUNE DE ROYAT**



**Périmètre de Droit de Prémption Urbain
COMMUNE DE SAINT-GENES-CHAMPANELLE**



Légende

Périmètre DPU

 Renforcé



25/25

0 0,5 1 km

Sources: DGI, IGN - Production: DU\Foncier, DUN\SIG