

COMPTE RENDU D'EXPERTISE
Affaire n°
AFFAIRE BONNARD / MASSENA

12 et 12 bis boulevard Thermal – 63100 CLERMONT-FERRAND

SOMMAIRE DU RAPPORT D'EXPERTISE

1. PRÉSENTATION DU DOSSIER

- 1.1 Objet de l'étude
- 1.2 Vue cadastrale
- 1.3 Vue satellite

2. HISTORIQUE DES FAITS

3. SITUATION CADASTRALE

- 3.1 Cadastre de 1969
- 3.2 Évolution des parcelles
- 3.3 Situation cadastrale actuelle
- 3.4 Identification des parcelles concernées

4. CONSTATATIONS

- 4.1 Description générale des lieux
- 4.2 Accès depuis le boulevard Thermal
- 4.3 Accès depuis la rue des Prés Hauts
- 4.4 Porte, escalier et cheminement existants
- 4.5 État du mur et des maçonneries
- 4.6 Configuration et pente du terrain
- 4.7 Possibilités de circulation et de stationnement
- 4.8 Réseaux et ouvrages existants
- 4.9 Reportage photographique

5. ÉTUDE DES SOLUTIONS D'ACCÈS

- 5.1 Passage par la parcelle KR 374
- 5.2 Passage par la parcelle KR 279
- 5.3 Passage par la parcelle KR 348
- 5.4 Passage par la partie nord de la parcelle KR 224
- 5.5 Passage par la partie sud de la parcelle KR 224
- 5.6 Comparaison des solutions envisagées

6. AVIS DES PARTIES

7. AVIS DE L'EXPERT

- 7.1 Analyse de l'accès existant rue des Prés Hauts
- 7.2 Possibilité de remise en état de l'accès piéton
- 7.3 Possibilité de création d'un accès pour les véhicules
- 7.4 Solution pouvant être retenue
- 7.5 Travaux à prévoir
- 7.6 Préconisations de l'expert

8. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES ET NORMATIFS

- 8.1 Règles d'urbanisme applicables
- 8.2 Autorisations nécessaires
- 8.3 Terrassements et ouvrages de soutènement
- 8.4 Gestion des eaux pluviales et des réseaux
- 8.5 Sécurité des accès

9. ESTIMATION DES TRAVAUX

Présentation du devis (travaux à réaliser, montant total estimé...)

10. CONCLUSIONS

11. ANNEXES

1. PRÉSENTATION DU DOSSIER

Le présent compte rendu est établi à la demande de Maître Sophie PAYEN, pour le compte de Monsieur Michel BONNARD et Madame Monique BONNARD, propriétaires du bien situé 12 boulevard Thermal à CLERMONT-FERRAND (63100).

Il a pour objet d'étudier les possibilités permettant à Madame Elisabeth MASSENA, propriétaire du bien voisin situé 12 bis boulevard Thermal à CLERMONT-FERRAND, d'accéder à sa propriété depuis la rue des Prés Hauts, sans emprunter l'allée aménagée sur la propriété de Monsieur et Madame BONNARD.

Je me suis rendu au 12 boulevard Thermal et rue des Prés Hauts à CLERMONT-FERRAND, le ✕ à ✕, afin de procéder aux opérations d'expertise.

Étaient présents lors des opérations d'expertise :

- Monsieur Michel BONNARD, propriétaire ;
- Madame Monique BONNARD, propriétaire ;
- ✕ [AUTRES PERSONNES]

Étaient absents, bien que régulièrement informés :

1. ✕ [PERSONNES ABSENTES]

À l'issue des opérations réalisées sur site, il a été procédé à diverses constatations visuelles, à l'examen de la configuration des accès et des ouvrages existants, ainsi qu'à l'analyse des documents communiqués par les différentes parties.

2. HISTORIQUE ET RAPPEL DES FAITS

Il ressort des pièces qui m'ont été communiquées que les propriétés de Monsieur et Madame BONNARD et de Madame MASSENA proviennent de la division d'un même ensemble immobilier familial.

- **Le 28 octobre 1969**, une donation-partage est intervenue au sein de la famille MASSENA.

Les documents cadastraux anciens communiqués font apparaître une propriété s'étendant entre le boulevard Thermal, au sud, et la rue des Prés Hauts, au nord.

La configuration des parcelles a ensuite évolué au fil des différentes divisions et mutations intervenues.

- **Le 1er février 2005**, Monsieur et Madame BONNARD ont acquis auprès de Madame QUOIZOLA, née MASSENA, le terrain constituant l'assiette de leur propriété située 12 boulevard Thermal à CLERMONT-FERRAND.

Cette propriété est aujourd'hui cadastrée section KR n° 284.

L'acte de vente fait notamment référence à une bande de passage aménagée sur cette parcelle et permettant la desserte de la propriété voisine.

- **En septembre 2006**, Monsieur et Madame BONNARD ont entrepris les travaux de construction de leur maison d'habitation.

Dans le cadre de ces travaux, l'allée donnant sur le boulevard Thermal a été aménagée et équipée d'un portail motorisé.

Un second portail a également été mis en place en partie haute de l'allée, à proximité de la limite séparant les deux propriétés.

- **En février 2007**, un projet d'aménagement de la bande de passage et des dispositifs d'ouverture a été présenté à Madame MASSENA.

Des désaccords sont alors apparus concernant la nature des équipements à installer et leurs conditions d'utilisation.

- **Le 31 mars 2008**, un constat d'accord a été établi devant un conciliateur de justice.

Cet accord avait notamment pour objet de fixer les modalités pratiques d'utilisation de l'allée et des dispositifs permettant l'ouverture des portails.

Au cours des années suivantes, plusieurs difficultés ont été signalées concernant l'utilisation du portail, son entretien, ses moyens d'ouverture ainsi que les dégradations occasionnées à l'allée.

- **Le 3 mai 2016**, une décision a été rendue par la juridiction de proximité de CLERMONT-FERRAND dans le cadre du différend opposant les parties au sujet du portail et des conditions d'accès à la propriété de Madame MASSENA.
- **Entre 2016 et 2017**, des travaux complémentaires ont été réalisés sur l'allée par Monsieur et Madame BONNARD.

Des pavés ont notamment été posés afin d'élargir les bandes de roulement, à la suite de dégradations attribuées au passage de véhicules se rendant sur la propriété de Madame MASSENA.

- **À compter de l'année 2024**, de nouveaux désaccords sont apparus concernant les conditions d'utilisation de l'allée, la transmission des codes d'ouverture du portail et la présence de tiers sur la propriété de Monsieur et Madame BONNARD.

Les codes d'ouverture ont alors été neutralisés et remplacés par un nombre limité de télécommandes remises à Madame MASSENA.

- **Au mois de novembre 2024**, Monsieur et Madame BONNARD indiquent avoir constaté plusieurs intrusions sur leur propriété en provenance des parcelles voisines.

Ils ont alors demandé à Madame MASSENA de maintenir fermé le portail séparant les propriétés.

- **Au début de l'année 2025**, les époux BONNARD ont entrepris différentes recherches cadastrales et foncières afin de vérifier la configuration des parcelles et les possibilités d'accès à la propriété de Madame MASSENA.

Ces recherches ont notamment fait apparaître que la propriété de Madame MASSENA se développe en direction de la rue des Prés Hauts.

Les plans et documents communiqués font apparaître, au droit de cette voie, une porte aménagée dans un mur ancien ainsi qu'un escalier permettant de rejoindre la partie supérieure de la propriété.

Un dossier de permis de construire déposé en 1985 par Monsieur Alfred MASSENA concernait également la réalisation d'un abri destiné à recevoir deux véhicules, rue des Prés Hauts.

Ce projet n'a toutefois pas été mené à son terme, le dossier ayant été considéré comme incomplet et inexploitable en l'état par les services municipaux.

- **Au mois d'avril 2025**, Monsieur et Madame BONNARD ont été informés de l'intervention envisagée d'une entreprise sur leur parcelle, à la demande de Madame MASSENA.

Indiquant ne pas avoir été préalablement informés de la nature de ces travaux, ils ont refusé cette intervention et ont adressé un courrier recommandé à Madame MASSENA.

- **Le 18 avril 2025**, Monsieur et Madame BONNARD ont demandé à Madame MASSENA d'étudier l'utilisation de sa propre propriété afin d'accéder à son domicile depuis la rue des Prés Hauts.

Ils lui ont également soumis un projet de convention concernant les conditions d'utilisation de l'allée aménagée sur leur terrain.

- **Le 19 mai 2025**, Monsieur et Madame BONNARD ont saisi un conciliateur de justice afin de rechercher une solution amiable.

Cette tentative de conciliation n'a pas abouti.

- **À compter du mois de juin 2025**, différentes démarches ont été entreprises afin d'étudier la création d'un accès distinct depuis la rue des Prés Hauts.

Des échanges ont notamment été engagés avec les propriétaires ou ayants droit des parcelles voisines susceptibles de participer à la création d'un accès carrossable.

La parcelle cadastrée section KR n° 279, située au contact de la rue des Prés Hauts, a notamment fait l'objet de recherches.

Selon les documents communiqués, cette parcelle dépendrait de la succession BORROT et aurait été omise au cours de plusieurs transmissions successorales.

Plusieurs ayants droit se sont déclarés favorables à une cession, sous réserve de la régularisation des successions et de la prise en charge des frais correspondants.

- **Le 12 septembre 2025**, Monsieur et Madame BONNARD ont été assignés en référé devant le tribunal judiciaire.

La procédure portait notamment sur la fourniture de moyens d'ouverture du portail et sur les droits revendiqués par Madame MASSENA concernant l'utilisation de l'allée.

- **Au mois de novembre 2025**, les services de la collectivité ont été informés de chutes de pierres provenant du mur bordant la rue des Prés Hauts.

Une visite aurait alors été réalisée par les services compétents.

Des barrières et une signalisation ont été mises en place au pied du mur afin de sécuriser les abords.

Il aurait également été demandé à Madame MASSENA de procéder au dégagement de la végétation puis à la réalisation de travaux de consolidation du mur.

Ces éléments résultent des informations transmises par Monsieur et Madame BONNARD et devront être rapprochés des documents établis par la collectivité.

- **Le 10 décembre 2025**, une réunion de règlement amiable s'est tenue en présence des parties et de leurs conseils.

À l'issue de cette réunion, un projet de protocole d'accord a été préparé.

Ce protocole n'a toutefois pas été signé par l'ensemble des parties.

- **Le 10 mars 2026**, la non-conciliation a été actée par le tribunal.
- **Au cours des mois d'avril et mai 2026**, des travaux d'assainissement ont été réalisés rue des Prés Hauts.

Les documents communiqués indiquent qu'une extension du réseau avait été envisagée afin de permettre le raccordement des parcelles situées dans ce secteur.

Parallèlement, une partie de la végétation recouvrant le mur, la porte et l'escalier a été retirée, permettant une meilleure lecture de la configuration des lieux.

- **Le 16 juin 2026**, une ordonnance de référé a été rendue concernant la mise à disposition d'un moyen d'ouverture du portail au moyen d'une boîte à clés sécurisée.
- **Le 3 juillet 2026**, Monsieur et Madame BONNARD ont saisi Maître Philippe-Jean GOUJON, notaire, afin d'étudier les démarches nécessaires à la régularisation puis à la cession éventuelle de la parcelle KR n° 279.

Cette démarche avait pour objet d'examiner la possibilité de créer une rampe permettant l'accès des véhicules à la propriété de Madame MASSENA depuis la rue des Prés Hauts.

D'autres solutions faisant intervenir les parcelles cadastrées section KR nos 374, 348 et 224 ont également été envisagées.

C'est dans ce contexte que j'ai été sollicité afin d'examiner la configuration des lieux, d'étudier les différentes possibilités permettant la création d'un accès distinct depuis la rue des Prés Hauts et d'évaluer la nature ainsi que le coût prévisionnel des travaux nécessaires.

3. SITUATION CADASTRE

✕ CADASTRE ACTUEL

La propriété de Monsieur et Madame BONNARD, située 12 boulevard Thermal, est cadastrée section KR n° 284.

La propriété de Madame MASSENA, située 12 bis boulevard Thermal, comprend notamment les parcelles cadastrées section KR nos 349 et 373.

Le plan cadastral fait apparaître que les parcelles concernées s'étendent entre le boulevard Thermal, au sud, et la rue des Prés Hauts, au nord.

Vue générale :

✕ (image)

Vue satellite :

✕ (image)

Les biens concernés par la présente expertise sont situés 12 et 12 bis boulevard Thermal à CLERMONT-FERRAND (63100).

Les propriétés sont implantées entre le boulevard Thermal, au sud, et la rue des Prés Hauts, au nord.

4. CONSTATATIONS

Brouillon

Pour cette partie constatations, je n'ai encore rien rédigé puisque j'attends ton retour sur ce que tu as relevé sur place.

J'ai prévu les sous-parties suivantes :

4.1 Description générale des lieux

Présenter rapidement les deux propriétés, leur implantation et les différents accès.

4.2 Accès depuis le boulevard Thermal

Décrire l'allée utilisée actuellement par Madame MASSENA, son état, sa largeur ainsi que les deux portails.

4.3 Accès depuis la rue des Prés Hauts

Décrire la rue, l'emplacement de la porte, les barrières et les conditions actuelles d'accès à la propriété MASSENA.

4.4 Porte, escalier et cheminement existants

Décrire la porte, l'escalier et le cheminement permettant de rejoindre la partie supérieure du terrain.

À voir également si cet accès peut être remis en état et utilisé en toute sécurité.

4.5 État du mur et des maçonneries

Décrire l'état général du mur, des pierres et des joints.

Voir s'il y a des pierres descellées, des fissures, une déformation du mur ou des travaux de consolidation à prévoir.

4.6 Configuration et pente du terrain

Indiquer la différence de niveau entre la rue des Prés Hauts et la propriété MASSENA.

Voir si la pente, la largeur et la configuration du terrain peuvent permettre la création d'une rampe pour les véhicules.

4.7 Possibilités de circulation et de stationnement

Voir si un véhicule pourrait accéder à la propriété, manoeuvrer et stationner une fois la rampe créée.

4.8 Réseaux et ouvrages existants

Vérifier la présence des réseaux, notamment l'assainissement réalisé rue des Prés Hauts, et voir s'ils peuvent avoir une incidence sur les travaux.

4.9 Reportage photographique

Photos à m'envoyer

- de l'allée boulevard Thermal ;
- des deux portails ;
- de la rue des Prés Hauts ;
- du mur ;
- de la porte et de l'escalier ;
- du cheminement intérieur ;
- de la pente du terrain ;
- des emplacements possibles pour la création d'une rampe.

Dis-moi si tu souhaites garder toutes ces sous-parties et les points que tu veux développer. Je pourrai ensuite rédiger les constatations en reprenant tes observations et tes conclusions techniques.

5. ÉTUDE DES SOLUTIONS D'ACCÈS

Il ressort des pièces communiquées que plusieurs solutions ont été envisagées afin de permettre la création d'un accès à la propriété de **Madame MASSENA** depuis la rue des Prés Hauts.

Ces solutions nécessitent, selon les cas, l'acquisition d'une parcelle, l'acquisition d'une partie de parcelle ou la création d'une servitude conventionnelle sur une propriété voisine.

Les informations relatives aux propriétaires et aux limites des parcelles sont issues des documents cadastraux communiqués. Elles devront être confirmées par les actes de propriété, les états hypothécaires et, si nécessaire, par l'intervention d'un géomètre-expert.

5.1 Solution par la parcelle KR 374

La première solution envisagée consiste à créer un accès en utilisant une partie de la parcelle cadastrée section KR n° 374, située à l'ouest de la propriété de Madame MASSENA.

Selon les informations communiquées, cette parcelle appartient à la famille **JUILLARD**.

La réalisation de cet accès nécessiterait l'acquisition d'une partie de la parcelle ou la création d'une servitude conventionnelle avec l'accord de ses propriétaires.

La fiche issue du Plan Local d'Urbanisme intercommunal mentionne un classement en zone UG ainsi qu'une prescription graphique EIPE.

Ce classement ne paraît pas interdire, à lui seul, la réalisation d'un accès. Il peut toutefois entraîner des contraintes particulières concernant la conservation des espaces paysagers et nécessiter l'obtention d'une autorisation préalable.

La faisabilité de cette solution reste également soumise à la vérification de la largeur disponible, de la différence de niveau, de la pente pouvant être obtenue et des travaux de terrassement nécessaires.

À ce jour, aucun accord des propriétaires ni aucun document technique précis concernant cette solution ne m'a été communiqué.

5.2 Solution par la parcelle KR 279

La deuxième solution consiste à acquérir la parcelle cadastrée section KR n° 279, située au contact de la rue des Prés Hauts.

Cette parcelle présente une superficie d'environ 31 m².

Elle permettrait d'augmenter la largeur disponible au droit de la rue et d'étudier la création d'une rampe pour les véhicules.

Il ressort des documents communiqués que cette parcelle dépendrait de la succession de **Madame Gabrielle RABAUT, épouse BORROT.**

Elle aurait été omise lors de plusieurs transmissions successorales et se trouverait actuellement en indivision entre différents ayants droit.

Au cours de l'année 2025, Monsieur et Madame BONNARD ont pris contact avec Monsieur Jacques FONGARNAND ainsi qu'avec plusieurs membres de cette indivision.

Plusieurs ayants droit se sont déclarés favorables à une cession de la parcelle, sous réserve de la régularisation des successions et de la prise en charge des frais de notaire, de mutation et de publication.

Cette solution avait été abandonnée au mois d'octobre 2025, la contrepartie envisagée concernant l'abandon du passage sur la propriété BONNARD n'ayant pas recueilli l'accord de Madame MASSENA et de sa famille.

Le 3 juillet 2026, Monsieur et Madame BONNARD ont de nouveau saisi Maître Philippe-Jean GOUJON, notaire, afin qu'il étudie :

- **la régularisation des dévolutions successorales manquantes ;**
- **la cession de la parcelle KR n° 279 ;**
- **le coût des actes et des démarches nécessaires ;**
- **les modalités d'une éventuelle modification des conditions de passage entre les propriétés.**

À ce jour, la réponse définitive du notaire et le chiffrage des frais correspondants ne m'ont pas été communiqués.

La réalisation de cette solution reste donc soumise à la régularisation des successions, à l'accord de l'ensemble des ayants droit, à l'acquisition de la parcelle et à la vérification de la faisabilité technique de la rampe.

5.3 Solution par la parcelle KR 348

La troisième solution envisagée consiste à créer un passage sur la parcelle cadastrée section KR n° 348.

Selon les informations communiquées, cette parcelle appartiendrait à la collectivité.

Cette solution nécessiterait la création d'une servitude conventionnelle ou l'obtention d'une autorisation permettant l'utilisation d'une partie de la parcelle pour la réalisation d'un accès.

La parcelle apparaît en partie boisée et serait également concernée par une prescription EIPE.

La création d'une rampe pourrait donc avoir une incidence sur la végétation et sur l'aménagement paysager du secteur.

Cette solution devra être étudiée avec les services de la collectivité et le service urbanisme afin de vérifier :

- **la propriété exacte de la parcelle ;**
- **la possibilité de créer un accès privé sur cette emprise ;**
- **les contraintes liées au classement de la parcelle ;**
- **la conservation éventuelle des arbres et de la végétation ;**
- **les autorisations nécessaires à la réalisation des travaux.**

À ce jour, aucun accord écrit de la collectivité ni aucune étude technique détaillée de cette solution ne m'a été communiqué.

5.4 Solution par la partie nord de la parcelle KR 224

La quatrième solution consiste à acquérir une partie de la parcelle cadastrée section KR n° 224, dans sa partie nord, à proximité de la rue des Prés Hauts.

Selon les informations communiquées, cette parcelle appartiendrait aux **consorts AUDRY**.

L'emprise envisagée permettrait de prolonger la partie étroite située au nord de la parcelle KR n° 349 et d'augmenter la largeur disponible pour la création d'un accès.

Cette solution nécessiterait l'accord des propriétaires ainsi que l'intervention d'un géomètre-expert afin de déterminer précisément la surface à détacher et les nouvelles limites des parcelles.

La partie nord de la parcelle serait susceptible d'être concernée par les mêmes contraintes paysagères que les parcelles voisines, notamment en raison de la présence de végétation et de la prescription EIPE.

La faisabilité de cette solution devra donc être vérifiée au regard :

- de la largeur réellement disponible ;
- de la différence de niveau avec la rue des Prés Hauts ;
- de la pente nécessaire à la réalisation de la rampe ;
- de l'impact des travaux sur la végétation et les ouvrages existants ;
- de l'accord des propriétaires ;
- des autorisations d'urbanisme nécessaires.

À ce jour, aucun accord définitif ni aucun plan de division concernant cette emprise ne m'a été communiqué.

5.5 Solution par la partie sud de la parcelle KR 224

La cinquième solution consiste à acquérir une partie de la parcelle KR n° 224 dans sa partie sud.

Cette emprise se situe à proximité du boulevard Thermal et d'une rampe existante permettant déjà l'accès à la parcelle voisine.

Selon les informations communiquées, cette partie du terrain ne serait pas boisée et pourrait présenter moins de contraintes paysagères que la partie nord.

La surface nécessaire à la réalisation du projet est estimée, à ce stade, à environ 200 m².

Une première hypothèse de valeur de 150 euros par mètre carré a été évoquée, soit un montant de l'ordre de 30 000 euros pour l'acquisition de la totalité de l'emprise.

Il a également été envisagé de créer une parcelle distincte détenue en indivision avec les propriétaires actuels.

Dans cette hypothèse, la participation des intéressés pourrait être estimée à environ 15 000 euros, hors frais de géomètre, de notaire et de mutation.

Ces montants constituent uniquement des hypothèses communiquées par Monsieur et Madame BONNARD. Ils devront être confirmés par un avis de valeur, un plan de division et un accord écrit des propriétaires.

Cette solution pourrait permettre aux propriétaires de la parcelle KR n° 224 de conserver leur accès actuel tout en permettant la création d'un passage vers la propriété de Madame MASSENA.

Sa faisabilité reste cependant soumise :

- à l'accord des propriétaires de la parcelle KR n° 224 ;
- à la détermination exacte de l'emprise nécessaire ;
- à l'intervention d'un géomètre-expert ;
- à la vérification de la pente et des niveaux ;
- à l'étude des travaux de terrassement et de soutènement ;
- à la vérification des réseaux présents ;
- à l'obtention des autorisations nécessaires.

Des premiers contacts auraient été pris avec les propriétaires de la parcelle. Aucun accord définitif ne m'a toutefois été communiqué à ce jour.

5.6 Comparaison des solutions envisagées

Brouillon à valider

Pour cette partie, je pense qu'il faudrait reprendre chaque solution et expliquer simplement celles qui sont réellement possibles d'un point de vue technique.

Les points à comparer pourraient être :

1. *la largeur disponible pour créer la rampe ;*
2. *la pente et la différence de niveau ;*
3. *l'importance des terrassements ;*
4. *la nécessité de créer des murs de soutènement ;*
5. *la présence de réseaux ;*
6. *l'impact sur les arbres et la végétation ;*
7. *les contraintes liées au classement EIPE ;*
8. *la possibilité de manoeuvrer et de stationner une fois sur la propriété ;*
9. *les accords nécessaires avec les propriétaires ;*
10. *le coût du terrain et des travaux ;*
11. *les délais et difficultés de mise en oeuvre.*

Pour la parcelle KR 279, il faudrait dire si la largeur supplémentaire de 31 m² est réellement suffisante pour créer une rampe utilisable par un véhicule.

Pour la parcelle KR 374, il faudrait vérifier si la pente et la configuration permettent techniquement de rejoindre la propriété MASSENA.

Pour la parcelle KR 348, il faudrait donner ton avis sur l'impact de la végétation et sur la possibilité de réaliser des travaux sur une parcelle appartenant à la collectivité.

Pour la partie nord de KR 224, il faudrait voir si la largeur et la pente sont adaptées et si les contraintes paysagères sont trop importantes.

Pour la partie sud de KR 224, il faudrait vérifier si la rampe existante peut être conservée, prolongée ou adaptée et si cette solution paraît plus simple que les autres.

Il faudrait ensuite indiquer la solution qui te paraît la plus logique techniquement, les travaux à prévoir et les éléments qui manquent encore pour pouvoir la valider définitivement.

6. AVIS DES PARTIES

6.1 Avis de Monsieur et Madame BONNARD

Monsieur et Madame BONNARD indiquent que Madame MASSENA utilise actuellement l'allée aménagée sur leur propriété afin d'accéder à son domicile depuis le boulevard Thermal.

Ils précisent que cette utilisation est à l'origine de difficultés récurrentes concernant l'ouverture des portails, la communication des moyens d'accès, le passage de tiers et l'entretien de l'allée.

À la suite de leurs recherches cadastrales, ils considèrent que la propriété de Madame MASSENA dispose également d'un accès depuis la rue des Prés Hauts, matérialisé par une porte, un escalier et un cheminement intérieur.

Ils souhaitent qu'une solution soit étudiée afin de permettre la création d'un accès distinct, notamment pour les véhicules, sans emprunter leur propriété.

Dans ce cadre, ils ont entrepris différentes démarches concernant les parcelles KR nos 374, 279, 348 et 224.

6.2 Avis de Madame MASSENA

Selon les documents communiqués, Madame MASSENA revendique le maintien de l'accès à sa propriété par l'allée située sur la parcelle KR n° 284 appartenant à Monsieur et Madame BONNARD.

Elle fait également état de difficultés concernant les moyens d'ouverture des portails et les conditions d'utilisation de l'allée.

Concernant l'accès depuis la rue des Prés Hauts, elle considère que celui-ci ne permet pas, dans son état actuel, un accès adapté à son domicile, notamment pour les véhicules.

Sa position exacte devra être reprise à partir de ses dernières conclusions et des observations communiquées par son conseil.

6.3 Avis des autres intervenants

Les éléments communiqués font également état de démarches engagées auprès :

- de Clermont Auvergne Métropole concernant le mur, les mesures de sécurisation, les réseaux d'assainissement et les règles d'urbanisme ;
- des propriétaires et ayants droit des parcelles susceptibles de participer à la création d'un accès ;
- de Maître Philippe-Jean GOUJON concernant la situation successorale et la cession éventuelle de la parcelle KR n° 279.

Les réponses définitives de ces différents intervenants devront être jointes au rapport lorsqu'elles auront été communiquées.

7. AVIS D'EXPERT

Brouillon à voir

J'ai préparé les points qui pourraient être développés à partir de tes constatations et de ton analyse des différentes solutions.

7.1 Analyse de l'accès existant rue des Prés Hauts

Indiquer si les éléments présents sur place permettent de confirmer l'existence matérielle d'un accès depuis la rue des Prés Hauts.

Décrire la porte, l'escalier et le cheminement permettant de rejoindre la propriété MASSENA.

Préciser si cet accès est actuellement utilisable et, dans le cas contraire, expliquer les raisons : état du mur, barrières, végétation, état de l'escalier ou absence de sécurisation.

7.2 Possibilité de remise en état de l'accès piéton (déjà existant

Indiquer les travaux qui seraient nécessaires, par exemple :

- *sécurisation et consolidation du mur ;*
- *remise en état ou remplacement de la porte ;*
- *reprise des marches et de l'escalier ;*
- *création d'un garde-corps ;*
- *nettoyage et remise en état du cheminement ;*
- *éclairage éventuel de l'accès.*

Est qu'il pourrait être utilisé dans de bonnes conditions de sécurité.

7.3 Possibilité de création d'un accès carrossable

Indiquer si la configuration générale du terrain permet techniquement d'envisager la création d'une rampe pour les véhicules depuis la rue des Prés Hauts.

Préciser les principales contraintes :

- *différence de niveau ;*
- *pente à respecter ;*
- *largeur nécessaire ;*
- *terrassements à réaliser ;*
- *création de murs de soutènement ;*
- *gestion des eaux pluviales ;*
- *présence des réseaux ;*
- *possibilité de manoeuvrer et de stationner sur la propriété.*

7.4 Analyse des différentes solutions

Reprendre les 5 solutions étudiées dans la partie précédente et donner ton avis technique sur chacune d'elles.

Pour chaque solution, indiquer :

- *si elle paraît réalisable techniquement ;*
- *les principales difficultés ;*
- *les travaux à prévoir ;*
- *les documents ou études complémentaires nécessaires ;*
- *les éventuelles contraintes de sécurité ou d'entretien.*

5.1 Passage par la parcelle KR 374

5.2 Passage par la parcelle KR 279

5.3 Passage par la parcelle KR 348

5.4 Passage par la partie nord de la parcelle KR 224

5.5 Passage par la partie sud de la parcelle KR 224

7.5 Solution pouvant être retenue

Indiquer la solution qui te paraît la plus adaptée en tenant compte :

- *de la configuration des lieux ;*
- *de la pente ;*
- *de la largeur disponible ;*
- *de l'importance des travaux ;*
- *des contraintes liées aux réseaux ;*
- *des possibilités de circulation et de stationnement ;*
- *du coût prévisionnel des travaux.*

Préciser si cette solution peut être retenue directement ou si elle doit être précédée d'un relevé topographique, d'une étude de sol ou d'une étude de structure.

7.6 Travaux à prévoir

Lister les travaux nécessaires pour la solution retenue :

- *travaux préparatoires et nettoyage ;*
- *terrassement ;*
- *évacuation des terres ;*
- *reprise ou démolition des ouvrages existants ;*
- *création des murs de soutènement ;*
- *réalisation de la rampe ;*
- *drainage et gestion des eaux pluviales ;*
- *déplacement ou protection des réseaux ;*
- *réalisation du revêtement ;*
- *mise en place d'un portail ;*
- *sécurisation des accès ;*
- *remise en état des abords.*

7.7 Préconisations de l'expert

Faire une conclusion technique en indiquant :

- *si un accès distinct depuis la rue des Prés Hauts est possible ;*
- *sous quelles conditions il pourrait être réalisé ;*
- *les études complémentaires à prévoir ;*
- *les autorisations nécessaires ;*
- *la solution qui paraît la plus adaptée ;*
- *une première estimation du coût des travaux.*

✗ Dis-moi ce que tu souhaites retenir et développer. Je rédigerai ensuite ton avis de manière plus précise à partir de tes constatations, de la solution retenue et du chiffrage des travaux.

8. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES ET NORMATIFS

Les travaux nécessaires à la création d'un accès depuis la rue des Prés Hauts devront être réalisés conformément aux règles d'urbanisme applicables, aux règles de l'art ainsi qu'aux prescriptions des différents gestionnaires de réseaux.

➤ 8.1 Règles d'urbanisme applicables

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Clermont Auvergne Métropole a été approuvé le 19 décembre 2025 et est entré en vigueur le 20 janvier 2026.

Les documents communiqués font apparaître que plusieurs parcelles étudiées sont classées en zone UG.

La création d'une rampe, la modification d'un accès, la réalisation de murs de soutènement, la pose d'un portail ainsi que les travaux de terrassement devront faire l'objet d'une vérification préalable auprès du service urbanisme.

Selon la nature et l'importance des travaux, une déclaration préalable ou une autre autorisation d'urbanisme pourra être nécessaire.

➤ 8.2 Prescription EIPE

Certaines parcelles étudiées sont concernées par une prescription relative aux Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique.

Cette prescription n'interdit pas systématiquement la réalisation de travaux.

Elle peut toutefois limiter les terrassements, les suppressions de végétation, les abattages d'arbres ainsi que les aménagements susceptibles de modifier l'aspect paysager des parcelles.

La compatibilité du projet avec cette prescription devra être confirmée par le service urbanisme de Clermont Auvergne Métropole.

➤ 8.3 Terrassements et murs de soutènement

La création d'une rampe nécessitera des travaux de terrassement dont l'importance dépendra de la différence de niveau entre la rue des Prés Hauts et la propriété de Madame MASSENA.

L'article R.421-23 du Code de l'urbanisme prévoit notamment une déclaration préalable pour certains affouillements ou exhaussements dépassant deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

La réalisation des terrassements et des murs de soutènement devra être précédée d'un relevé topographique précis.

Selon la configuration retenue, une étude géotechnique et une étude de structure pourront également être nécessaires afin de définir :

- la nature du terrain ;
- la stabilité des talus ;
- les fondations des murs ;
- le drainage des ouvrages ;
- les dispositions nécessaires pour éviter tout glissement ou tassement.

➤ 8.4 Gestion des eaux pluviales

La création de la rampe ne devra pas aggraver l'écoulement des eaux vers les propriétés voisines ou vers la voie publique.

Les articles 640 et 641 du Code civil prévoient notamment que l'aménagement d'un fonds ne doit pas aggraver les conditions naturelles d'écoulement des eaux vers le fonds inférieur.

Le projet devra donc prévoir un système adapté comprenant, selon les besoins :

- des caniveaux ;
- des regards ;
- un drainage en pied de mur ;
- la récupération des eaux de ruissellement ;
- leur évacuation vers un ouvrage ou un réseau autorisé.

Les modalités de raccordement devront être validées par le gestionnaire du réseau.

➤ 8.5 Réseaux existants

Avant la réalisation des travaux, l'implantation exacte des réseaux devra être vérifiée.

Cette vérification concerne notamment :

- le réseau d'assainissement ;
- le réseau d'eau potable ;
- les réseaux électriques ;
- les réseaux de télécommunication ;
- les éventuelles canalisations présentes sur les parcelles.

Les démarches nécessaires devront être réalisées auprès des exploitants de réseaux avant le commencement des terrassements.

Les ouvrages existants devront être conservés, protégés ou déplacés après accord de leurs gestionnaires.

➤ 8.6 Accès et sécurité

La rampe devra présenter une largeur et une pente compatibles avec le passage des véhicules.

Elle devra également permettre une entrée, une sortie et des manoeuvres dans de bonnes conditions de sécurité.

Une attention particulière devra être portée :

1. à la visibilité depuis la rue des Prés Hauts ;
2. au raccordement entre la rampe et la voie ;
3. à la stabilité des bordures et des murs ;
4. à la mise en place de garde-corps lorsque cela est nécessaire ;
5. à la sécurité des piétons ;
6. au traitement des surfaces afin de limiter les risques de glissance.

➤ 8.7 Portail et dispositifs de fermeture

Dans l'hypothèse de la mise en place d'un portail, celui-ci devra être implanté de manière à ne pas gêner la circulation sur la voie publique.

S'il est motorisé, il devra être équipé de dispositifs de sécurité permettant notamment de limiter les risques de choc, de coincement et d'écrasement.

Sa pose devra être réalisée conformément aux prescriptions du fabricant et aux règles applicables aux portails motorisés.

9. ANALYSE DES COÛTS

✕ DEVIS

10. SYNTHÈSE ET CONCLUSIONS

Le présent compte rendu a été établi afin d'étudier les possibilités permettant à Madame MASSENA d'accéder à sa propriété depuis la rue des Prés Hauts, sans emprunter l'allée aménagée sur la propriété de Monsieur et Madame BONNARD.

Il ressort des documents cadastraux, des plans et des photographies communiqués que la propriété de Madame MASSENA se développe entre le boulevard Thermal et la rue des Prés Hauts.

Les éléments communiqués font notamment apparaître, du côté de la rue des Prés Hauts, la présence d'une porte aménagée dans un mur ancien, d'un escalier et d'un cheminement permettant de rejoindre la partie supérieure de la propriété.

Plusieurs solutions ont également été envisagées afin de permettre la création d'un accès pour les véhicules. Ces solutions concernent les parcelles cadastrées section KR nos 374, 279, 348 et 224.

[.....]

COMPTE RENDU D'EXPERTISE

12 et 12 bis boulevard Thermal – 63100 CLERMONT -FERRAND

DB CONSULTING 63

Expert Bâtiment et Travaux Publics

Secteur Puy de Dôme et départements limitrophes

Le présent compte rendu est établi de toute bonne foi, en toute objectivité, au regard des éléments communiqués ainsi que des constatations réalisées le jour de l'expertise.

Établi à Bourg-Lastic,

Olivier DAVID

Expert d'assuré en Bâtiment et Travaux Publics

DB CONSULTING 63