

**ADELINE
GOUBELY**

MAI - JUILLET 2006

RAPPORT DE STAGE INDIVIDUEL MAGISTÈRE 3

BUREAU D'ETUDES D'URBANISME : DE L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE A L'APPLICATION CONCRÈTE



**PHASE 2:
PRÉ-ÉTUDE DES ZONES AU
CÉBAZAT (PUY-DE-DÔME)**

ADELINE GOUBELY

RAPPORT DE STAGE INDIVIDUEL MAGISTÈRE 3



BUREAU D'ETUDES D'URBANISME :

**DE L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE
A L'APPLICATION CONCRÈTE**

PHASE 2: PREETUDE DES ZONES AU CEBAZAT (PUY-DE-DÔME)

MAI - JUILLET 2006



**Jean-Marie FREYDEFONT
ARCHITECTE - URBANISTE**

62, AV Edouard Michelin
63100 Clermont-Ferrand

Tel: 04.73.90.23.03

Fax: 04.73.90.22.15

SOMMAIRE.....	1
INTRODUCTION.....	3
PHASE 1 : DIAGNOSTIC.....	4
1ère partie : Contexte du marché.....	5
1. Un marché foncier et immobilier actif exacerbant les tensions.....	5
1.1 Des mouvements importants de périurbanisation.....	5
1.2 Une activité de la construction en forte progression sur l'agglomération.....	5
1.3 Une activité encore très orientée vers l'individuel diffus.....	5
1.4 Des tensions accrues qui entraînent une forte augmentation des prix.....	6
1.6 Une raréfaction des disponibilités foncières sur Clermont et la première couronne.....	6
2. Un équilibre social de l'habitat à renforcer.....	7
2.1 Un parc locatif social très concentré sur quelques grands quartiers.....	7
2.2 Une faible diversité typologique.....	7
2.3 Des démarches de renouvellement urbain et de diversification du parc contraintes par les tensions foncières.....	7
2.4 Un parc locatif privé lacunaire.....	8
2.5 Des disparités sociales et territoriales renforcées.....	8
3. Le PIH de Clermont Communauté.....	8
2ème partie : Contexte urbain.....	9
1. Situation urbaine du secteur.....	9
2. Contraintes physiques.....	9
3. Relevé foncier / Occupation des sols et du bâti.....	10
3.1 Unité foncière, perspectives de libération des sols.....	10
3.2 Occupation du sol.....	10
4. Environnement paysager.....	16
5. Accessibilité et desserte du site.....	17
5.1 Bilan de fonctionnement de la circulation.....	17
5.2 Qualification des voies d'accès et de desserte.....	17
5.3 Desserte par les transports en commun.....	18
5.4 Prise en compte des modes doux.....	18
3ème partie : Contraintes réglementaires.....	19
1. Situation réglementaire.....	19
1.1 Orientations PADD.....	19
1.2 Zonage et règlement.....	19
1.3 Contraintes fortes ou SUP.....	20
2. Bilan environnemental du secteur.....	20
3. Identification des nuisances actuelles et potentielles.....	21
3.1 Aucun risque technologique.....	21
3.2 Les nuisances sonores (dispositions de la Loi « Bruit » n° 92-1444 du 31.12.92).....	21
3.3 Risques et pollution.....	21
4ème partie : Contraintes techniques.....	22
1. La Charvance-La Couchée.....	22
1.1 Assainissement.....	22
1.2 Eau potable.....	22
1.3 Autres réseaux.....	22
2. Les Quartiers.....	23
2.1 Assainissement.....	23
2.2 Eau potable.....	23
2.3 Autres réseaux.....	23
3. La Vaye-Montély.....	24
3.3 Assainissement.....	24
3.2 Eau potable.....	24
3.3 Autres réseaux.....	24
4. Le Colombier.....	25
4.1 Assainissement.....	25
4.2 Eau potable.....	25
4.3 Autres réseaux.....	25
5ème Partie : Synthèse par site.....	26
1. La Charvance-La Couchée.....	26
2. Les Quartiers.....	27
3. La Vaye-Montély.....	28
4. Le Colombier.....	29

PHASE 2 : SCENARIOS D'AMENAGEMENT	30
Introduction	31
Contexte et objet de la phase 2	31
Les principes communs	31
Les critères d'évaluation des scénarii	32
Les objectifs en matière environnementale	32
Présentation des scénarii	34
Scénario 1 : Aménagement d'une ZAC sur Charvance/ la Couchée/ les Quartiers	34
Description du scénario	34
Sites concernés	34
Bilan global de logement	42
Evaluation du scénario	42
Scénario 2 : Aménagement d'Une ZAC sur Charvance/ la Couchée/ les Quartiers (en partie) et une opération Européen Homes sur la Vaye	37
Description du scénario	37
Sites concernés	37
Bilan global de logement	42
Evaluation du scénario	42
Scénario 3: Aménagement d'une ZAC multisitiles sur Charvance/ la Couchée/ La Vaye-Montély	40
Description du scénario	40
Sites concernés	40
Bilan global de logement	42
Evaluation du scénario	42
Scénario 4: Aménagement d'une ZAC sur La Vaye- Montély	42
Description du scénario	42
Sites concernés	42
Bilan global de logement	42
Evaluation du scénario	42
Conclusions	44
La commune de Cébazat est amenée à prendre des initiatives en matière foncière et d'aménagement pour 4 raisons	44
La stratégie d'urbanisation doit répondre à 4 questions	44
Le rythme d'urbanisation	44
La densité	45
Le rythme de rattrapage / loi SRU	44
Choix du scénario spatial	46
Scénario 1 : un scénario de la continuité	46
Scénario 4 : un scénario de la rupture	46
Scénario 2 : un scénario d'éclatement	47
Scénario 3 : un scénario de la répartition	47
Quel scénario retenir ? Vers un scénario 1 élargi ?	48
CONCLUSION GENERALE	49

La commune de Cébazat a conduit depuis 20 ans un projet de ville global dont les objectifs et le programme sont aujourd'hui réalisés. Ce projet visait à répondre à une démarche diversifiée en matière de logements privilégiant une économie d'espace et un recentrage de l'urbanisation.

Mais ce parti d'urbanisation atteint aujourd'hui ses limites spatiales avec une saturation des zones à urbaniser proches du centre obligeant la commune à définir un nouvel axe de développement pour dégager des espaces constructibles.

Cette question a pris au fil du temps une acuité particulière du fait du contexte de la construction sur l'agglomération et l'évolution des politiques urbaines. La progression importante de l'activité de la construction induit une forte pression foncière et une augmentation sensible des prix accentuée par la raréfaction des terrains. D'autre part, les collectivités qui ne remplissent pas les conditions fixées par la loi SRU en matière de logements sociaux sont tenues de mettre en œuvre de nouveaux programmes de construction.

C'est la raison pour laquelle la commune de Cébazat vient de réviser son POS en PLU. Le PADD définit plusieurs secteurs à urbaniser dans le futur, tous situés au nord de la commune et pour la plupart de l'autre côté de la déviation.

Mais des éléments nouveaux imposent aujourd'hui de préciser le parti d'urbanisation retenu au PLU.

L'objet de la mission est ainsi d'apporter à la collectivité les éléments de décision lui permettant :

- d'arrêter l'ordre d'ouverture à l'urbanisation des zones de la Charvance, la Couchée, les Quartières, le Colombier, la Vaye en fonction des contraintes et potentialités de chaque zone ;
- de fixer la vocation de chacune des zones ;
- de déterminer les périmètres opérationnels ;
- de préciser les modalités juridiques et opérationnelles de mise en œuvre de l'aménagement.

Le parti d'urbanisation à définir doit à la fois répondre de manière immédiate à la nécessité de réaliser des logements locatifs sociaux et préserver les acquis de la politique urbaine menée depuis 20 ans par la commune, deux exigences qui peuvent s'avérer contradictoires.

Cette première étape doit simultanément mettre en évidence les implications concrètes de nature technique et financière des choix et les effets urbains, sociaux, économiques du parti retenu. La question foncière est évidemment déterminante mais elle doit être croisée avec d'autres enjeux majeurs comme l'accès aux services et l'accessibilité des nouveaux quartiers. Enfin, il faudra prendre en compte les incidences des choix d'urbanisation sur l'environnement.

Dans les pages qui suivent, il s'agit donc d'abord d'identifier et hiérarchiser les contraintes et atouts de chaque site avant de formaliser dans une deuxième partie les différents scénarios possibles d'ouverture à l'urbanisation et les évaluer au regard des contraintes et potentialités identifiées ainsi que de leur implication sur l'évolution de la ville.

PHASE 1 : DIAGNOSTIC

1.1 Des mouvements importants de périurbanisation

Dans les années 1975-90, l'agglomération clermontoise a connu un phénomène de périurbanisation à l'origine d'une extension considérable de l'aire urbaine. Cette périurbanisation, responsable d'une perte de 20 500 habitants sur la ville centre, a généré des déséquilibres au sein de l'agglomération. Ces tendances se sont quelque peu infléchies depuis les années 1990, avec une réduction du déficit migratoire.

Cébazat, commune de première couronne, connaît depuis plus de 40 ans une croissance continue qui l'a fait passer du statut de bourg à celui de petite ville. En effet, elle bénéficie d'une très forte attractivité grâce à sa situation privilégiée à l'interface des espaces naturels et du centre de l'agglomération.

1.2 Une activité de la construction en forte progression sur l'agglomération

Le dynamisme de l'immobilier en France se reproduit au plan local. L'activité de la construction atteint ces dernières années des taux records, avec une progression de 10 % des logements autorisés sur l'aire du Grand Clermont depuis 1990, essentiellement due à un rythme de construction élevé. Ainsi, sur la période 1998-2003, 2 500 logements ont en moyenne été autorisés annuellement dans le Grand Clermont. L'analyse de la répartition de la construction montre dans cette période une accentuation de l'étalement urbain sur le Pays du Grand Clermont. En effet, la moitié des autorisations de logements individuels se localisent sur les territoires situés à 15 à 30 minutes du cœur de l'agglomération et près de 25 % au delà de 30 minutes.

L'accélération du rythme de la construction est également très sensible à l'échelle de la communauté d'agglomération avec 1 554 logements/an entre 2003 et 2004, contre 1 150 dans la période 1999-2003. On recense notamment + 353 % de logements commencés entre 2003 et 2004. C'est la ville centre qui bénéficie le plus de cette hausse alors que la construction diminue sur les autres communes de la communauté (- 12%).

Ainsi, après avoir bénéficié d'un rythme de la construction neuve important avec 819 logements commencés entre 1984 et 99, en particulier grâce à la mise en oeuvre du plan de référence - à l'origine, d'une part, de l'ouverture de zones NA à l'initiative privée et d'autre part à la création de la ZAC de la Gage - la commune de Cébazat comptabilisait seulement 57 constructions commencées entre 2000 et 2002, tendances qui se sont confirmées ces dernières années. La production foncière en lotissements reste par ailleurs modeste avec une moyenne de 8 lots par an entre 1991 et 1999 contre 33 lots entre 1984 et 1990.

Cette chute sensible, amorcée depuis 2000, s'explique par la saturation de l'espace urbanisé, le potentiel d'accueil du parc ancien très réduit et la raréfaction du foncier urbanisable.

On est ainsi passé d'une moyenne annuelle de 52 logements construits entre 1990 et 1995 à 34,5 entre 1996 et 2000.

1.3 Une activité encore très orientée vers l'individuel diffus

Le Grand Clermont se caractérise par une prépondérance de l'habitat individuel, avec une production de maisons individuelles qui a triplé depuis 2000. Celles-ci représentent près de 60 % des logements produits de 1998 à 2003. Corrélativement, la part de collectif décroît, passant de 44.3 % du parc en 1998 à 38 % en 2003. Le même constat se retrouve à l'échelle de Clermont Communauté avec une part de l'individuel qui atteint 61.2 %, la ville centre exceptée. La proportion d'individuel est logiquement bien moindre sur Clermont-Ferrand avec 7.6% des logements ordinaires produits sur 2002/2004, dont 3.6 % de groupés. Le collectif est pour les 2/3 réalisé sur la commune de Clermont-Ferrand.

Cette hégémonie de l'individuel est particulièrement sensible sur la commune de Cébazat, dont l'urbanisation en faveur de l'habitat individuel a généré un phénomène d'étalement urbain. En effet, l'individuel représente 87.6% du parc de la commune en 1999 pour 75 % des logements commencés entre 1996 et 2001. La diversification des types de logements ne s'est faite qu'au travers du logement social.

La volonté de la commune de faire évoluer les programmes d'accèsion individuelle, liée à un souci d'économie des sols et de recherche d'urbanité n'a pas réellement abouti.

1.4 Des tensions actuelles qui entraînent une forte augmentation des prix

On retrouve à l'échelle locale les effets de la « fièvre immobilière » constatée au niveau national. Selon les données de la FNAIM, l'évolution des prix dans l'agglomération est de l'ordre de 10 à 14.9 % pour les maisons et de 15 à 19.9 % pour les appartements). L'agglomération clermontoise se situerait ainsi au même rang que Nantes, Rennes, Nice ou Grenoble. Mais des disparités fortes existent entre les différents secteurs de l'agglomération : les prix de revente les plus élevés concernent le secteur ouest où un appartement de 100 m² se négocie autour de 230 000 € et une maison autour de 310 000 €.

La tendance est identique en matière de foncier avec une hausse de 10 à 15 % en 2003. Le prix des terrains varie de 120 à 200 €/m² pour les communes situées à moins de 15 mn de Clermont-Ferrand, de 60 à 120 € en deuxième couronne et de 20 à 60 € pour le secteur rural. La pression de la demande en individuel et la raréfaction des terrains entraînent une forte progression des prix dans les communes de deuxième couronne comme le Crest, Saint Amand Tallende ou Tallende où le prix des terrains atteint 80 à 100 €.

Sur Cébazat, commune de première couronne, les prix du foncier croissent également de manière sensible : environ 18 €/m² en 1980 contre 120 à 200 €/m² en 2004.

En ce qui concerne les loyers du parc privé, ceux-ci sont évalués à 6.50 €/m² pour une surface moyenne de 73 m², soit un loyer de 474.50 €.

1.6 Une raréfaction des disponibilités foncières sur Clermont et la première couronne

Ces tendances ne peuvent que s'accroître dans les prochaines années du fait de la raréfaction du potentiel foncier et de la volonté des communes de mieux préserver leurs espaces naturels.

L'analyse des disponibilités théoriques classées en zone NA aux documents d'urbanisme fait apparaître des disparités fortes entre les différents secteurs de l'agglomération avec une réduction sérieuse du potentiel sur Clermont-Ferrand et les communes de première couronne où seules Cébazat, Ceyrat et à un degré moindre Aubière disposent de ressources foncières conséquentes.

Sur la commune de Cébazat, les disponibilités foncières classées en zone U sont quasiment épuisées. Mais, avec X ha de zones AU, en particulier sur les secteurs des Quartières et de La Vaye- Montély, la commune constitue un point fort dans l'agglomération.

9.1 Un parc localif social très concentré sur quelques grands quartiers

Le parc localif social de l'agglomération, qui compte environ 24 000 logements en 2004 (26 440 sur le Grand Clermont) est marqué par une répartition déséquilibrée. La ville de Clermont regroupe à elle seule 72 % du parc public de Clermont Communauté quand la moitié des communes n'atteint pas les 20 % exigés par la loi. L'Ouest de l'agglomération (Nohanent, Durtol, Chamalières, Royat, Ceyrat) plafonne par exemple à une moyenne de 5,6 %.

La production des dernières années n'a pas fait évoluer de manière significative cette répartition : dans les 5 dernières années, 1 370 logements ont été construits sur la ville centre, représentant près des 4/5 des logements localifs sociaux produits sur le Grand Clermont.

Le diagnostic du PLH met par ailleurs en lumière une faible vacance, un taux de rotation en baisse ainsi qu'une offre insuffisante face à la très forte demande, qui génèrent une tension du parc social.

Malgré un effort très important de la commune de Cébazat en matière de production de logements sociaux (44 % des logements commencés entre 1992 et 2001), leur part, de 7 % en 1999, est bien loin du quota de 20 % fixé par la loi SRU, avec des incidences financières sensibles pour la commune. Ce chiffre traduit néanmoins une nette progression puisque la commune comptabilisait seulement 45 logements localifs publics en 1990, soit 2 % du parc. La demande est par ailleurs très forte et le taux de vacance reste nul.

9.2 Une faible diversité typologique

Ce parc présente une faible diversité typologique sur le territoire de Clermont Communauté avec 89,8 % de collectifs en 2004 (91 % sur Clermont-Ferrand). Par ailleurs, le parc localif public de Clermont-Ferrand, réalisé pour 61,4 % entre 1949 et 74, est très marquée par les modèles élémentaires de tours et barres.

La commune de Cébazat présente un parc social davantage diversifié avec 20 % d'individuel et 80 % de collectif, 6 sites d'implantation, du neuf et de la réhabilitation. La localisation est conforme à l'objectif de recentrage. La qualité résidentielle est forte (qualité de l'environnement, accès aux services, desserte par les transports urbains).

Les données d'occupation du parc font apparaître une proportion importante des 25/40 ans (55% du parc de la Gage, 50% à Chamerlat, 42% aux Perches).

9.3 Des démarches de renouvellement urbain et de diversification du parc contraincées par les tensions foncières

Les grandes orientations en matière d'habitat localif social définies dans le cadre de la démarche PLH ont conduit à fixer un objectif triennal de production de 557 logements, sur la période 2004-2006, au niveau de Clermont Communauté, en portant l'effort sur les communes déficitaires. Les organismes HLM sont d'ores et déjà engagés dans des politiques de diversification et de mixage de leur parc qui les amènent à monter des opérations mixtes tant sur le plan typologique que du statut, mais la majorité du parc récent est de type collectif.

Une démarche volontaire de renouvellement des grands quartiers d'habitat social est engagée dans le cadre de l'ANRU avec la programmation de démolitions, de réhabilitations et de changements d'usage et la construction de nouveaux programmes diversifiés sur les quartiers et sur d'autres sites. Sur 589 démolitions à reconstruire, 211 restent à localiser.

Cette politique de diversification géographique et typologique de l'habitat social se heurte à des niveaux de prix élevés dépassant les plafonds accessibles, à la raréfaction du foncier, mais aussi aux réticences affichées vis-à-vis du logement social.

La commune de Cébazat est particulièrement concernée par cette difficulté. En effet, pour atteindre le taux de 20 % exigé par la loi, il a été établi qu'il faudrait réaliser entre 40 et 45 logements localifs sociaux par an sur 10 ans, sur la base d'un rythme annuel de construction de 50 à 60 logements, soit une proportion de 2/3 des logements. Le rattrapage paraît donc difficile dans un délai rapproché, la mise en œuvre d'un tel programme se heurtant à des problèmes de disponibilités et de coût du foncier, mais aussi de répartition équilibrée de l'habitat.

2.4 Un parc locatif privé lacunaire

L'action en faveur du logement social mériterait d'être élargie au locatif privé qui fait défaut sur la commune de Cébazat. En effet, le parc locatif total représente à peine 21 % de résidences principales, soit 625 logements répartis aux 2/3 dans le parc privé (417 logements) et pour 1/3 dans le parc public (208 logements).

Le parc locatif privé est composé à 65 % de maisons individuelles et à 32 % de collectifs.

2.5 Des disparités sociales et territoriales renforcées

L'engouement pour l'individuel, conjugué à la flambée des prix, amplifient les disparités sociales et territoriales sur l'agglomération clermontoise. En effet, exclus du centre de l'agglomération, les jeunes ménages et familles aux revenus modestes candidats à la construction n'ont d'autre choix que de se reporter sur les communes périphériques.

Ainsi, les ménages les plus aisés se répartissent sur les périphéries Ouest et Sud, les ménages aux revenus moyens dans les centralités proches de Clermont-Ferrand à l'Est et au Sud Est. Les ménages plus modestes s'orientent vers les communes rurales, au nord et dans le secteur de Billom. Les communes intermédiaires de la première couronne comme Beaumont ou Cébazat se démarquent par un marquage social plus net, avec une prédominance de ménages établis aisés, un pourcentage élevé de propriétaires, un revenu moyen largement supérieur à la moyenne, une surreprésentation de ménages de 40/50 ans travaillant dans le secteur tertiaire et enfin un niveau de formation plus élevé.

3. LE PLH DE CLERMONT COMMUNAUTÉ

La Communauté d'agglomération Clermont Communauté vient d'adopter son Plan Local de l'Habitat, à la fois pour répondre aux besoins en logement mais aussi de manière à garantir une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre entre les différentes communes et quartiers.

Celui-ci poursuit 5 objectifs :

- produire davantage de logements sociaux ;
- améliorer le parc locatif social existant ;
- répondre aux besoins spécifiques de certaines populations ;
- améliorer les conditions de logement dans le parc privé ancien ;
- favoriser la diversification de l'habitat.

Dans ce cadre, la commune de Cébazat s'est engagée à rattraper son retard en construisant au total 510 logements sur 6 ans, dont 360 logements sociaux. Soulignons que ce chiffre paraît énorme au regard du nombre de permis de construire délivrés ces dernières années, notamment en 2005 où la commune plafonnait avec une quinzaine de permis de construire.

Parmi ces 360 logements sociaux à produire, 20 devront être des logements intermédiaires et 17 seront à bas niveau de loyer. De plus, 323 logements devront être produits par des bailleurs sociaux (318 en construction neuve et 5 en acquisition -amélioration) dont 15 par reconstitution de l'ANRU. A ces 360 logements sociaux viennent s'ajouter 40 logements à réhabiliter dans le parc public.

Dans le parc privé, il faudra remettre sur le marché 5 logements vacants, éradiquer 5 logements indignes et adapter 10 logements au vieillissement. Par ailleurs, 70 logements devront être produits en accession sociale et il faudra favoriser le conventionnement de 5 logements privés.

D'autre part, en ce qui concerne les gens du voyage, 10 emplacements supplémentaires en aire d'accueil devront être créés ;

A cela s'ajoutent 30 places à créer en résidence sociale, logements d'urgence, etc...

1. SITUATION URBAINE DU SECTEUR

Les différentes zones AU sont concentrées sur le quart Nord-Ouest du territoire communal.

Le secteur de La Charvance - La Couchée dispose du contexte urbain le plus favorable : sa situation en continuité du centre ville lui permet de bénéficier à la fois de la proximité des commerces mais aussi d'équipements (école P. et M. Curie, aire de jeux de la Couchée). Notons également l'existence d'un emplacement réservé à la création d'une place sur le secteur de la Couchée.

Hormis la zone de la Charvance - la Couchée, située dans le prolongement du centre ville, les trois zones AU sont déconnectées du centre par le boulevard de contournement qui crée un effet de rupture.

Le secteur des Quartiers appartient à une frange urbaine en limite de l'habitat (La Croix St Mathieu, Chantelauze), des activités artisanales (coiffeur, garage, maçon, etc.) et de la plaine agricole. La RN9, toute proche, sert de limite avec la zone d'emploi de Ladoux et le futur parc tertiaire. Ce secteur reste assez proche du centre bourg.

Le quartier de la Vaye, zone agricole à l'arrière du CHRU Nord, est le plus isolé du centre ville et des services. Le boulevard de contournement crée en cet endroit une véritable rupture qui vient modérer l'impact de la proximité de Sémaphore et de la moyenne surface. A noter, la proximité des services de santé due à la présence du CHRU Nord (gériatriologie) qui peut constituer un atout pour une population captive.

Le Colombier est un secteur de franges entre le tissu pavillonnaire et l'espace rural, à l'image résidentielle. Il se situe à proximité des jardins d'Aubeterre.

Son urbanisation, générera une continuité de l'urbanisation entre les communes de Cébazat et Châteaugay, déjà engagée le long de la rue de Châteaugay. Le même problème se pose au niveau de La Vaye qui constitue à ce jour une zone tampon entre les zones urbanisées des deux communes de Blanzat et Cébazat.

2. CONTRAINTES PHYSIQUES

Située au pied de la Chaîne des Puys sur le plan de la faille de Limagne, en contrebas du plateau de Châteaugay, la commune de Cébazat s'ouvre à l'Ouest sur la Chaîne des Volcans d'Auvergne, et à l'Est sur la Plaine de Limagne. La ville s'est développée en fond de vallée sur les méandres du Bédât.

En fond de vallée, le secteur de la Charvance-la Couchée bénéficie d'un sol stable avec un terrain relativement plat et un substrat composé d'alluvions. L'altitude y avoisine les 350 m.

Il en est de même pour le secteur des Quartiers dont le terrain très plat (pente inférieure à 2% pour une altitude qui oscille entre 350 m au Sud et 360 m au Nord) et le sol stable (colluvions des versants de la vallée du Bédât) sont favorables à l'urbanisation. A noter, l'imperméabilité relative de la couche supérieure du substrat, qui peut induire un certain engorgement du sol en surface.

Les secteurs du Colombier et de la Vaye sont situés en flanc de coteau, à l'interface entre le plateau de Châteaugay ou Nord Ouest, ancienne coulée de basalte antérieure à la formation de la chaîne des Puys, et le fond de vallée du Bédât. Les pentes qui peuvent être moyennes à fortes, sont constituées de formations marno-calcaires laissant présager l'existence d'un risque de glissement de terrain.

Sur la partie Nord Ouest du Colombier, elles avoisinent les 10 à 15 % et constituent de fait un frein à l'urbanisation. On passe ainsi d'une altitude avoisinant les 385 m au Nord-Ouest à environ 370 m au Sud du secteur. Mais la topographie reste tout de même favorable sur la majeure partie du secteur.

Au niveau de la Vaye, une large moitié du secteur est en pente. Celles-ci atteignent 30 % dans la partie Nord-Ouest où l'altitude culmine à 450 m, quand la moitié sud avoisine les 380 m. La partie basse présente donc une topographie favorable à l'urbanisation.

3.1 Unité foncière, perspectives d'illustration des sols

Le secteur de la Charvance se compose de parcelles en lanières, relativement morcelées, mais ce constat est modéré par l'étude des unités foncières, qui apparaissent de taille moyennes. On recense au total de 29 propriétaires dont deux principaux sont JP André SAS (unité foncière de 6039 m²) et M. Mendès (3838 m²).

La maîtrise publique est limitée : la commune possède 7720 m² de terrain, le conseil général une parcelle de 743 m² et l'EPF est propriétaire d'une parcelle de 960 m² à la Couchée.

Les Quartiers présentent un parcellaire hétérogène dont l'aspect en lanière est tempéré par l'étude des unités foncières puisque de nombreux propriétaires possèdent des parcelles contiguës.

On recense 78 propriétaires dont les principaux sont la commune (38 000 m²), l'EPF (21 072 m²) et SA Centre Auvergne (environ 37 400 m²). La maîtrise publique est donc significative.

Le parcellaire apparaît morcelé et particulièrement hétérogène sur La Vaye, avec des parcelles de tailles variables, à dominante en lanières. On retrouve des poches complètement morcelées (dans la partie Ouest, autour des parcelles de la communauté d'agglomération, ainsi que sur la pointe Sud-Est. L'étude des unités foncières vient nuancer ce morcellement. Il ressort en effet quelques unités foncières importantes, notamment au Nord-Est du secteur. On dénombre 105 propriétaires dont les plus importants sont Mme Dumas, qui possède 42 389 m² en copropriété, M. Archimbaud, M. Dumas, Mme Dumas, Melle Arnaud, M. Verdier, M. Laporte, M. Dherment. La plupart des propriétaires possède plusieurs parcelles, mais celles-ci sont rarement contiguës.

La maîtrise publique est importante : la commune est en possession 71 150 m² de, l'EPF possède 1920 m² en bordure Nord du ravin du Clos, et le conseil général dispose de 1036 m² de part et d'autre du boulevard de contournement. La communauté d'agglomération a quant à elle acquis 13 043 m² de terrain destinés à la création d'un bassin de rétention (emplacement réservé).

Le secteur du Colombier possède un parcellaire hétérogène, avec un grand nombre de terrains en lanières. On dénombre 43 propriétaires, dont les plus gros sont M. Gallon (8341 m²), M. Varnat (3005 m²), Mme Deschelles (2942 m²), Mme Dumas (2836 m²) et M. Esquillat (2658 m²). Hormis l'Etat, qui possède une petite parcelle de 154 m², il n'y a pas de maîtrise publique sur ce secteur.

3.2 Occupation du sol

Au niveau de La Charvance - La Couchée, la majeure partie des terrains est occupée par des friches constituées d'anciens vergers, mais quelques vergers semblent encore exploités (M. Visioni). Notons que 5 parcelles constituent les jardins de pavillons : Mme Santi, Mme Delaire (terrain avec piscine), M. Diasse, Mme Durand, M. Fangei.





Le secteur des Quartières est largement artificialisé : le sol est occupé en majeure partie par des terres agricoles (céréales et quelques rares vignes au Nord) ainsi que des anciens vergers en friche (partie Ouest).

Une seule parcelle est occupée par un bâtiment (exploitation agricole).

De plus, on recense deux jardins encore exploités dans la périphérie Sud est de la zone.

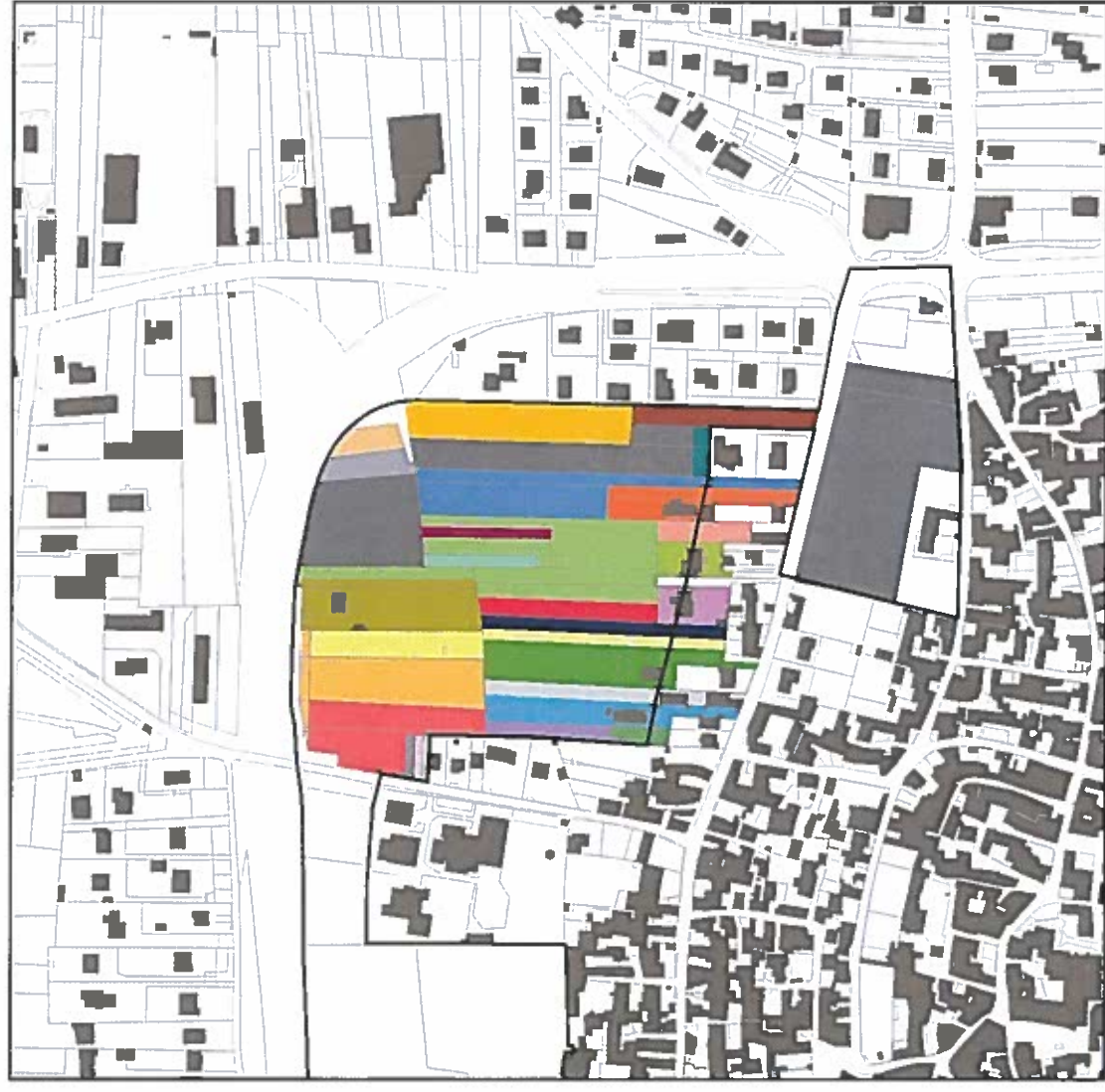


Le Colombier se caractérise par la présence de quelques vignes qui occupent les pentes au Nord du secteur. Parmi les friches qui dominent la zone, on peut deviner la présence de quelques vergers exploités (moitié Sud-Est). On ne retrouve pas d'habitat.

Le secteur de La Vaye - Le Montély est artificialisé dans sa partie sud, occupée par des exploitations agricoles (grandes cultures). On retrouve par ailleurs quelques bosquets et quelques vignes éparses sur les pentes.

Une seule parcelle à vocation d'habitat est recensée, située au centre du secteur.





JP André SAS
Mme Durand
Mme Santi
Mme Deloire
M. Laugier
Mme Youte

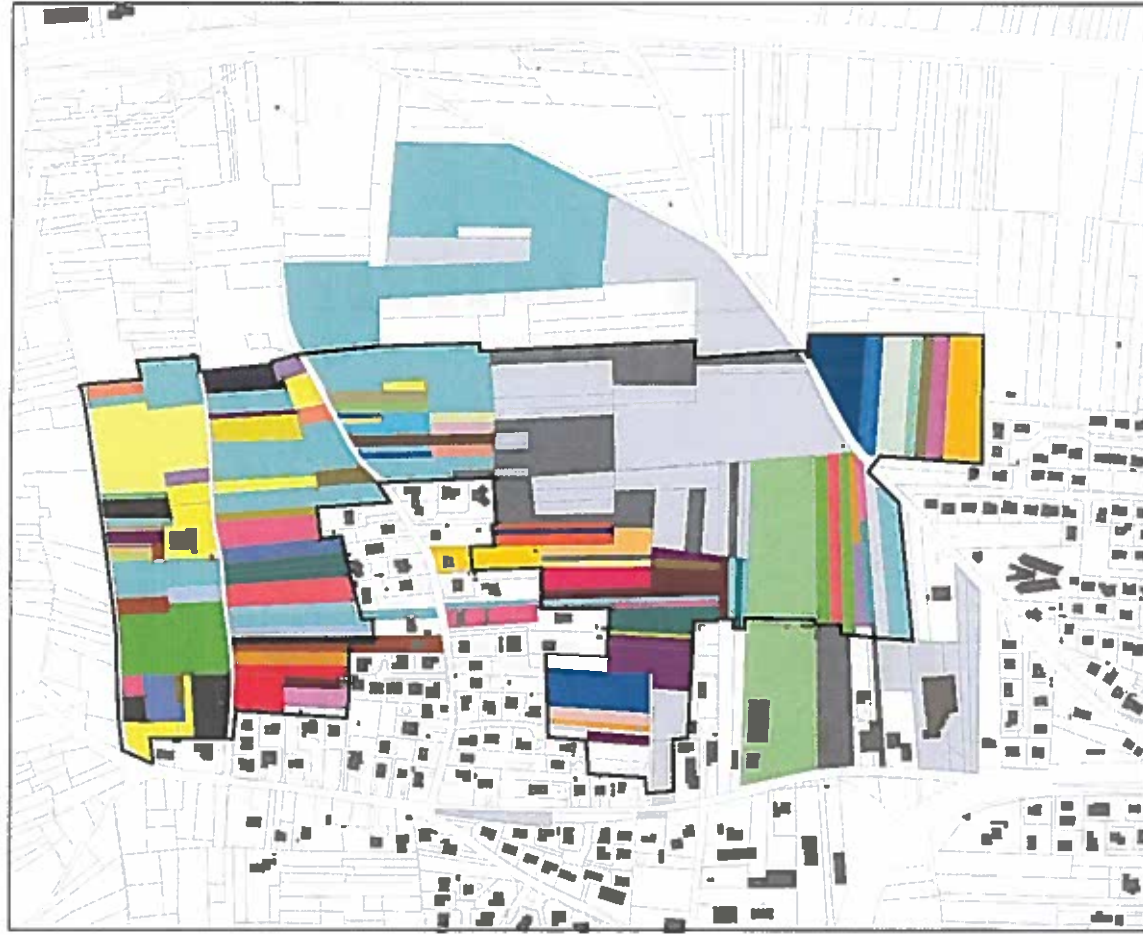


Commune
EPF
CG 63
M. Poulou
M. Dherment
M. Larraison
Melle Franco
M. Cellier
M. Visioni
M. Poulou
Mme Vazeille
M. Lignières
M. Benoit
Mme Barroult
M. Guillot
M. Da Fonseca
Mme Plessis
M. Brunel
M. Lopes
M. Forget
M. Diasse
M. Mendes



0 200 m





Commune
EPF
SA Centre Auvergne
Mme André
M. Et Mme André
Mme Archimbaud
Melle Arnaud
M. et Mme Arnaud
Mme Avel
Mme Bagel
Mme Barbat
M. Borge
M. Ballet
M. Baloutat
Mme Barrero
M. Benoit
Melle Bonjean
M. Aubrun
Mme Bouazz
Mme Chorpeille
Mme Collange
M. Cujat
M. Dabeit
Mme Dubourgnon
Mme Dumas
M. Emery



M. Fournet
M. Fournier
Mme Fournier
Mme Gaby
Melle Goudy
M. Gay
M. Goigoux
M. Mme Hébrard
Mme Heudron
M. Jabot
Mme Laurent
M. Et Mme Laurent
M. Mme Lescrit
Mme Lescure
M. Mme Macéda
M. Marangi
M. Melard
Mme Mercier
M. Montaroux
M. Nivat
Mme Ollier
Mme Papon
M. Mme Paulov
Mme Perrel
M. Perrin André
M. Perrin Roger



Mme Phelut
Mme Saint Pierre
M. Pigeon
Melle Planchon
Mme Planchon
M. Pontet
M. Ravel
Mme Raynaud
M. Rémy
M. Mme Renoux
M. Roudil
Mme Rousselot
M. Mme Roux
Mme Savinel
M. Mme Senolier
Mme Serison
M. Simonet
M. Soupizel
Mme Touzin
M. Trole
Mme Vacher
M. Voute
Domaine de la Prade
???
M. Mme Perrin
M. Gévaudan

0 200 m



M. Barthélemy André
Mme Paillet
Mme Alvergnes
Mme Archimbaud
Mme Vacher
M. Et Mme Bodiou
Melle Perle
Mme Dumas
Mme Malheras
M. Dherment
Commune (ex CHRU)
Mme Santos
Mme Bourrat
???

M. Desroches
Mme Roche
Mme Spin
M. et Mme Baillet
Mme Romey
M. Mme Rodriguez de Luma
M. Drouillet
M. Vera da Silva
M. Doyat
M. Simon
Mme Dagrande
Mme Chappel
Mme Chirent
M. Froisse
Melle Paynel
M. Tourner
Mme Jay
M. Grenel

Mme Michel
M. Coulon
Melle Faure
M. Thépenet
M. Valeyre
M. Chazouillet
Mme Astier
M. Prugnard
Mme Dume
M. Moreda
Mme Lavergne
Mme Lutecette
M. et Mme Montange
M. Cohade
Mme Omer
M. Troupy
M. Carlet
M. Cedua

M. Verdier
Mme Papon
M. Arnaud
M. Dumas
M. Barthélemy Pierre
Mme Riggio
Melle Arnaud
M. Archimbaud
Melle Cohadre
M. Lavray
M. Chabory
M. et Mme Dumas
M. Sanitas
M. Vedille
M. Nicolas
M. Piron
Commune

M. Emy
Mme Lelièvre
M. Theobald
Mme Avel
Melle Billot
M. Charezas
Mme Pegboire
Mme Clément
M. Zammal
M. Vigier
M. Desgeorges
M. Chauchat
Mme Pignol
M. Joal
M. Rouger
M. Margheriti
CG 63

M. David
Mme Jovanoud
M. Chamillier
Mme Marcombes
M. Chaput
M. André
M. Vernere
Mme Sugero
Mme Nury
Mme Garnier
M. et Mme Brunel
M. Mme Tallandier
Mme Bertrand
M. Mme Bert
M. Gaby
Mme Boucher
EPF

M. Barthélemy André
Mme Paillet
Mme Alvergnes
Mme Archimbaud
Mme Vacher
M. Et Mme Bodiou
Melle Perle
Mme Dumas
Mme Malheras
M. Dherment
Commune (ex CHRU)
Mme Santos
Mme Bourrat
???



M. Esquilat	M. Bayet	M. Perrin
M. Varnal	M. Chabry	Mme Dumas
M. Grestier	M. Blanc	M. Tailhandier
M. De Freitas Ribeiro	Mme Grelet	Mme Bouffard
M. Mailant	M. Bony	Mme Nicolas
M. Chononot	M. Couzon	Mme Deschelles
M. Mestas	M. Bassot	M. Montigraux
M. Aubrun	M. Raus	M. Combey
M. Gallon	M. Renon	Mme May
M. Benail	M. Perrier	M. Arnaud
M. Borge	M. Caillat	???
M. Fleury	M. Hom	M. Jourde
M. Alvergnas	Mme Clavelier	Eloi
???	M. Rocher	
M. Mathis	M. Faucher	



La Charvance - La Couchée, en contrebas par rapport à la RD2, pâtie d'un environnement paysager défavorable. Il est par ailleurs très perçu depuis la route.

Le secteur des Quartières dispose d'un paysage banal qui pâtie de sa vue sur la zone de Lodoux. Ce secteur est perçu depuis la RN9.



Le secteur le plus sensible d'un point de vue paysager est celui de la Vaye, secteur de pente très perçu depuis la RD 2 qui constitue une discontinuité verte entre les trois communes de Blanzat, Châteaugay et Cébazat. L'urbanisation de ce secteur viendrait remettre en cause ces atouts, en générant une continuité de l'urbanisation ainsi qu'un important linéaire de façades.

Ce secteur bien exposé bénéficie d'un environnement paysager de qualité, avec notamment de belles vues sur les côtes.

Le Colombier bénéficie de la proximité d'un environnement rural. Son urbanisation n'entraînerait pas de problème majeur du point de vue de l'insertion paysagère, car ce site reste peu perçu depuis les grandes voies de circulation du fait de l'existence de franges pavillonnaires.

5.1 Bilan de fonctionnement de la circulation

Un boulevard de contournement, en prolongement de la RD2 a récemment été créé sur la commune. Cet axe de liaison est-ouest a permis d'évacuer les flux pendulaires en augmentation constante du fait du développement de l'urbanisation dans la vallée et sur Châteaugay. Mais cette déviation connaît aujourd'hui des phénomènes de saturation, notamment au niveau des feux qui constituent des points de blocage, et la recherche d'itinéraires alternatifs vient générer des nuisances. Un carrefour particulièrement dangereux a par ailleurs été identifié sur cet axe : il s'agit du carrefour avec la rue de la Maison Blanche, à proximité du bourg.

Or, le développement de l'urbanisation au Nord de la commune viendra encore amplifier ces dysfonctionnements. Une réflexion devra donc être menée quant à l'impact sur les déplacements dans l'ensemble de la commune. Il faudra par exemple envisager la création de nouveaux carrefours.

5.2 Qualification des voies d'accès et de desserte



4

Le secteur de la Charvance dispose d'une bonne accessibilité depuis le boulevard Jean Moulin puis la rue de La Couchée, de configuration satisfaisante. La rue Pierre et Marie Curie, en sens unique, est très étroite et dessert l'école : pour des raisons de sécurité, elle ne pourra donc pas constituer un accès à la zone.

Un accès reste donc à créer au niveau du boulevard Jean Moulin.

En ce qui concerne la desserte interne, tous les accès sont à créer (un emplacement est d'ailleurs réservé à cet effet rue de la Couchée).

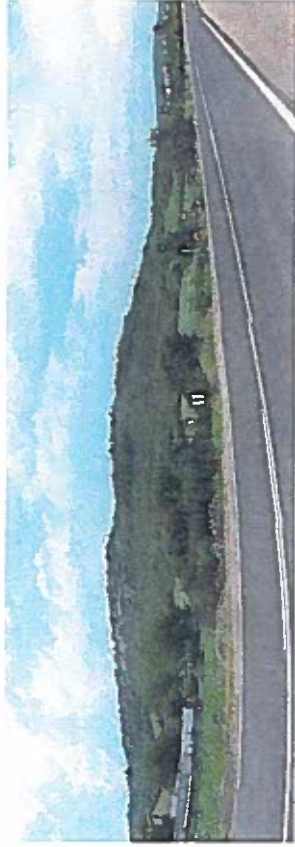


Le secteur des Quartières est desservi par des voies de desserte de quartiers qui restent étroites :

- la rue de la Bousodet, qui rejoint le carrefour sur la RD 2 ;
- les rues des Quartières, le chemin de Tracol et le Petit Chemin de Tracol, piquées du Sud au Nord sur la rue de Fontenille.

Le secteur est quadrillé par des chemins qui viennent prolonger, d'Ouest en Est, les voies de desserte des quartiers, auxquels s'ajoute un sentier de direction Nord-Sud qui relie la rue de la Bousodet à la rue des Quartières. Ils pourront donc servir de trame à la constitution d'accès internes. Notons l'existence d'un emplacement réservé à la création d'un accès sur la rue de Fontenille.





Le secteur de la Vaye ne présente pas d'accès adapté, avec trois points d'accès aux caractéristiques limitées : le chemin rural de Blanzat, le chemin du Colombier, à l'Ouest du secteur et la rue du Colombier à l'Est. Il est contourné au Sud par la RD2, boulevard de contournement.

Le carrefour sur le boulevard de contournement, qui représente déjà un point de blocage ne pourra pas constituer le seul accès depuis la RD2.



La desserte interne est entièrement à créer, le réseau de chemins ruraux existant laissant de côté la majeure partie de la zone.

En effet, seuls deux sentiers desservent la périphérie Sud de la zone (chemin rural de Blanzat, sentier du Colombier) tandis que le secteur est longé dans sa limite Est par le sentier de la côte et dans sa périphérie Sud-Ouest par le ravin du Clos.



Le secteur du Colombier est accessible au Nord par la route de Châteaugay reliée au boulevard Jean Moulin ainsi que par la rue du Colombier, piquée au bas de la route de Châteaugay. Au Nord de la zone, un accès devra être créé (emplacement réservé).

La desserte interne est largement insuffisante avec un chemin peu carrossable, le sentier de la Vaye, qui délimite la zone au nord et à l'Est.

5.3 Desserte par les transports en commun

La commune est desservie par trois lignes de transports urbains qui empruntent la rue du Torpilleur Sirocco, l'avenue de la République, l'avenue du 8 mai et la rue de Blanzat : les lignes 17A, 17B et 15B.

Les lignes 17A et B relient le CHRU de Clermont-Ferrand au CHRU Nord pour la première et à Blanzat pour la seconde. La fréquence de la ligne 15 A est assez importante, avec un bus toutes les 15 à 20 minutes en journée, tandis que la ligne 17B a une fréquence insignifiante (8 allers-retours quotidiens).

La ligne 15B, qui relie Blanzat à la gare routière a une fréquence faible avec un bus toutes les 35 minutes l'après-midi contre toutes les 1h-1h30 en milieu de matinée ou en soirée.

Par ailleurs, l'ouverture prochaine de la ligne n°1 du tramway de l'agglomération clermontoise, épine dorsale sur laquelle seront greffées les lignes d'autobus qui desserviront les quartiers de l'agglomération donnera lieu à des modifications du tracé de certaines lignes.

Par sa proximité du centre ville de Cébazat, le secteur de La Charvance-La Couchée est relativement bien desservi par les transports urbains. Il se situe à 400 m de l'arrêt de bus le plus proche (arrêt Cladenas), desservi par les trois lignes.

Cet arrêt constitue également l'arrêt le plus proche pour la zone des Quartiers qui en est distante d'environ 700 m.

Le Colombier et la partie Sud Est de la Vaye se situent non loin des arrêts CHRU Nord et Bellime sur la ligne 17A. Mais une grande partie de la Vaye-Montély reste éloignée des arrêts de bus.

5.4 Prise en compte des modes doux

Il n'existe pas de réseaux deux-roues et piétons sur la commune de Cébazat, hormis quelques séquences mises en place pour les deux-roues sur la RD2. Des cheminements existent sur les côtes et dans la vallée, dont un itinéraire Chamina qui traverse le secteur de La Vaye.

1. SITUATION REGLEMENTAIRE

La commune de Cébazat a adopté son Plan Local d'Urbanisme le 22/06/2006.

1.1 Orientations PADD

- Relancer une dynamique démographique en réussissant la mixité et en préservant la qualité de vie de Cébazat.
- Etoffer le niveau d'équipements et de services de Cébazat et confirmer l'attractivité du centre bourg sur le plan commercial.
- Conforter le rôle économique de Cébazat.
- Repenser les modes de déplacements dans la ville.
- Poursuivre l'action de préservation et de mise en valeur de l'environnement et des paysages.

En matière d'habitat, le PADD se décline en 5 grandes orientations :

- Redéfinir un parti d'urbanisation cohérent et progressif à 15 ans : relancer l'activité de la construction de logements en répondant à un éventail large de demandes, préserver l'image de Cébazat en maîtrisant la densité des opérations, en assurant une bonne répartition des logements sociaux et en menant des opérations de qualité, assurer une bonne insertion urbaine des nouveaux logements, préserver le potentiel d'évolution de la commune à plus long terme au nord ouest sur la Vaye et la route de Chateaugay en augmentant la capacité d'accueil de ce secteur et enfin protéger de manière stricte les côtes de Clermont FD et des Mauvaisies.
- Développer l'offre foncière et poursuivre la politique de mixité et de diversité des programmes d'habitat permettant d'assurer une mixité sociale et générationnelle et d'attirer ou de fixer une population jeune.
- Mener une politique de réserves foncières sur les secteurs de la Vaye, des jardins de la Gage et des Martres pour préparer les opérations futures.
- Poursuivre les actions en faveur des personnes âgées.
- Poursuivre l'action en faveur de la qualité résidentielle

En matière de déplacements, il s'agit par ailleurs d'anticiper les conséquences du développement de l'urbanisation au nord de la déviation.

1.2 Zonage et règlement

Les quatre secteurs à l'étude sont situés en zone AU, zone insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate. Pour être ouverte à l'urbanisation, cette zone devra faire l'objet d'une modification du PLU et d'une procédure de ZAC.

Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit y sont interdits, à l'exception des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des équipements publics de toute nature et des exhaussements et excavations des sols liés et nécessaires à la réalisation de constructions ou d'installations autorisées. L'aménagement ou l'agrandissement limité des constructions existantes sont également autorisés sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'utilisation future de la zone.

L'indice i, sur le secteur de la Couchée, indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations et affectations du sol autorisées sont donc soumises aux prescriptions du PPRNPI.

Dans les secteurs affectés par le bruit (La Charvance, La Vaye - Montély, Les Quartiers), les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.

Le territoire communal est par ailleurs concerné par un risque sismique. Les nouvelles constructions devront donc respecter les règles parasismiques françaises.

1.3 Contraintes fortes ou SUP

L'inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques de la tour de l'horloge ainsi que de la cheminée du XV^{ème} dite lanterne des morts, toutes deux situées dans le bourg, induit un périmètre de protection de leurs abords de 500 m. Seul le secteur de La Charvance- La Couchée est concerné par cette servitude.

Par ailleurs, la commune ne recense aucun site archéologique mais la DRAC signale que, face aux richesses archéologiques de la plaine de la Limagne, l'urbanisation de nouveaux secteurs devra faire l'objet d'un diagnostic archéologique.

2. BILAN ENVIRONNEMENTAL DU SECTEUR

La majeure partie du territoire communal appartient à la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique de type II des Coteaux de la Limagne Occidentale, qui s'étend sur une grande zone du Nord de Clermont-Ferrand au Sud d'Issoire. Cette zone, qui ne constitue pas une protection réglementaire, se caractérise par ses pentes calcaires bien exposées pouvant accueillir des pelouses sèches à Orchidées. Notons également que la préservation des côtes de Clermont est une priorité affichée par l'agglomération clermontoise depuis 1977 (SDAU). Les coteaux du versant Nord de la vallée du Bédot, la frange Nord-Ouest de la RN9 et la zone maraîchère sont classés en « zone rurale fragile » au Schéma Directeur, zone dans laquelle sont inclus nos différents secteurs.

D'autre part, l'histoire de la commune a été très marquée par la viticulture et la culture de vergers, dont il ne reste aujourd'hui que quelques traces, notamment sur les secteurs de la Vaye, du Colombier et de Charvance.

Or, la déprise agricole dans les secteurs périphériques de la ville est particulièrement préoccupante puisqu'elle remet en cause l'entretien de ces milieux.

Sur les différents secteurs, nous avons ainsi pu remarquer une tendance générale à l'enrichissement en particulier au Colombier et à Charvance. Cette tendance est moins sensible sur les secteurs de la Vaye et des Quartiers, en grande partie artificialisés par des cultures céréalières.

En matière avicole, il faut souligner l'existence d'un inventaire réalisé par la LPO dans le cadre des études effectuées pour le parc logistique à l'Est de la RN9, secteur relativement similaire au secteur des Quartiers. Il inventorie quelques espèces protégées ou sensibles qui ne sont pas présentes en permanence : pie grièche écorcheur, milan noir, milan royal, busard saint-martin, épervier d'Europe, faucon hobereau, chouette effraie, chouette chevêche, huppe fasciée.

Les mammifères ne sont quant à eux représentés que par des espèces banales.

3.1. Aucun risque technologique

Aucun site classé de type SEVESO n'est recensé sur la commune.

3.2. Les nuisances sonores (des situations de la loi n° 92-144 du 31.12.99)

La commune est concernée par le classement des routes départementales RD2 et RD402, ainsi que de la route nationale RN9.

Trois secteurs sur les quatre sont en partie affectés par le bruit :

- Au niveau secteurs de la Charvance et de la Vaye-Montély, quelques parcelles sont situées dans la zone soumise au bruit de 250 m à partir du boulevard de contournement (catégorie 2).
- Le secteur des Quartières est le plus affecté, il se situe dans la zone des 300 m soumise au bruit à partir de la RN 9. On peut facilement supposer que les nuisances sonores dépassent cette limite et concernent une bonne partie du secteur.

Le secteur du Colombier présente quant à lui un environnement agréable à l'écart des nuisances de la circulation.

3.3. Risques et pollution

→ Des risques sismiques

Située dans une zone sismique, la partie centrale du département connaît périodiquement des secousses sismiques d'intensité variable, le plus souvent négligeables, très faibles ou faibles.

La commune de Cébazat appartient au canton de Gerzat où existe un risque sismique faible (décret du 14 mai 1997) et doit donc respecter des règles de constructions adaptées (arrêté du 29 mai 1997).

→ Des risques d'inondation

La commune de Cébazat est concernée par les crues du Bédat, ruisseau dont le lit traverse des secteurs urbanisés.

Seul le secteur de La Charvance - La Couchée appartient au zonage du PPRNPI approuvé par l'arrêté du 6 mars 2002. Il est classé en zone 3 « centre urbain exposé à un aléa faible », qui couvre la majeure partie du centre bourg à l'exception du noyau central.

D'autre part, l'urbanisation des pentes sur le secteur de la Vaye pourrait générer des problèmes de ruissellements.

→ Des risques de mouvements de terrain

Le Schéma Directeur de l'Agglomération Clermontoise signale, sur le secteur des Mauvaises au Nord-Ouest du territoire communal, une présomption d'instabilité faible ou mal connue. Suite à de fortes précipitations, cette zone pourrait en effet subir des glissements de terrains dus à la présence de sables argilo-calcaire sur le substratum basalitique.

C'est pourquoi, l'urbanisation probable du secteur la Vaye, situé en aval de ces coteaux, devra impliquer une connaissance précise des risques encourus.

L'ensemble des réseaux d'assainissement de Cébazat, réseaux séparatifs dont le S.E.M.E.R.A.P assure la gérance et l'entretien, est relié au collecteur intercommunal de la Vallée du Bédat (Ø 500 et Ø 600) qui traverse la commune avant de rejoindre la station d'épuration intercommunale à l'Est de Clermont-Ferrand.

En matière d'eau potable, la commune est desservie par le captage de la coulée d'Argnat (Sayat) qui alimente le réservoir des Mauvaises par une canalisation de Ø 300 et celui des Grosliers (Blanzat) qui il alimente le réseau par une canalisation de Ø 250.

Actuellement, l'ensemble des constructions de la commune est desservi par un réseau maillé alimenté par des piquages sur la canalisation d'adduction mais l'urbanisation de nouveaux secteurs impliquera la mise en place de maillages supplémentaires ou d'extensions du réseau existant.

1. LA CHARVANCE - LA COUCHÉE

Assainissement

Un collecteur Ø 300 puis Ø 800, 1200 et 1400 d'Eaux Pluviales est situé dans l'emprise du boulevard Jean Moulin, au nord de la zone de la Charvance. Son exutoire est constitué du ruisseau du Boussadet, au sud de la rue de la Maison-Blanche. Ce collecteur a été dimensionné en tenant compte du futur développement de la zone.

Les zones de la Charvance et de la Couchée sont desservies par un réseau séparatif situé dans l'emprise de la rue de la Couchet, et constitué d'une canalisation Ø 200 Eaux Usées et Ø 500 Eaux Pluviales. Ce réseau reçoit les effluents des zones urbanisées immédiatement au nord du centre-ville. Seul le raccordement sur le réseau d'eaux usées pourra être envisagé. En ce qui concerne les eaux pluviales, un nouveau réseau devra être créé et se raccordera sur les réseaux existants dans le carrefour de la RD 2 et de la rue de la Couchet.

Un réseau séparatif est situé dans l'emprise de la Rue Pasteur, au sud de la zone de la Couchée.

De plus, la commune encourage le développement de la rétention des eaux pluviales à la parcelle.

Eau potable

Une canalisation intercommunale Ø 400 mm Fonte du réseau haute pression est située dans l'emprise du boulevard Jean Moulin, au nord de la zone de la Charvance (canalisation de transit).

Les zones de la Charvance et de la Couchée sont desservies par une canalisation Ø 150 Fonte, située dans l'emprise de la rue de la Couchet.

La zone de la Couchée est en outre desservie par une canalisation Ø 100 Fonte, située dans l'emprise de la Rue Pasteur.

Actuellement, ces réseaux ne présentent pas de problème de débit. Une étude complémentaire, réalisée par la SEMERAP, a confirmé la capacité des réseaux en place à alimenter environ 200 logements supplémentaires. Cependant, des études plus approfondies devront être effectuées afin de préciser la capacité de ces réseaux à alimenter les zones d'habitat, en fonction des points d'entrée et du nombre d'habitants desservis.

Autres réseaux

Actuellement, il n'existe pas de servitude liée au passage de canalisation de Gaz dans ces zones.

Le réseau Moyenne Tension cerne l'ensemble de la zone, l'alimentation en électricité ne pose donc pas de problème particulier. Cependant, des précisions relatives au type de constructions de définir le dimensionnement des ouvrages à prévoir. Un transformateur sera tout de même nécessaire à l'alimentation de la zone.

De plus, la commune étudie actuellement la possibilité de mettre en place un réseau Chaleur Bois. Ce dernier pourrait éventuellement desservir la zone, dans la mesure où la densité de l'habitat devrait y être importante.

Assainissement

Aucun réseau d'assainissement ne traverse la zone.

La rue des Quartières est assainie au moyen d'un réseau séparatif constitué de canalisations Ø 200 Eaux Usées et Ø 300 Eaux Pluviales, insuffisant pour desservir la zone des Quartières.

Ce réseau est ensuite raccordé aux collecteurs Ø 200 Eaux Usées et Ø 400 à 1000 Eaux Pluviales, situés dans l'emprise de la rue de Fontenille. Les eaux pluviales sont ainsi acheminées jusqu'au ruisseau du Boussadet, au sud de la rue de la Maison-Blanche.

La création d'un réseau d'assainissement est actuellement à l'étude sur la rue de Boussadet. Ce dernier permettra de desservir la zone des Quartières.

La partie haute des Quartières est une zone imperméable. Par conséquent, seuls des moyens de rétention des eaux pluviales pourront être envisagés. En revanche, dans la partie basse, des systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales pourront être envisagés.

Eau potable

Les constructions existantes de la rue des Quartières sont alimentées au moyen de canalisations PVC Ø 75 mm et Ø 110 mm raccordées à une conduite Ø 150 mm Fonte dans la rue de Fontenille.

La canalisation desservant les constructions de la rue des Quartières serait insuffisante à l'alimentation de la zone.

La zone des Quartières est cependant desservie, au Sud, par une canalisation Ø 110 PVC, située dans l'emprise de la rue de la Boussadet.

La desserte de la zone en eau potable est plus problématique que pour les autres zones d'habitat. Des raccordements sur la canalisation Ø 150 de la rue de Fontenille et sur la canalisation Ø 110 de la rue de la Boussadet permettront d'alimenter la zone partiellement ou en totalité en fonction du type d'habitat retenu.

Des études complémentaires seront nécessaires afin de déterminer la capacité des réseaux en place à alimenter environ 400 logements supplémentaires.

Autres réseaux

Actuellement, le réseau Gaz est amorcé dans la rue de Fontenille ainsi que dans les rues de la Boussadet et des Quartières.

Le réseau Moyenne Tension existe dans l'emprise de la rue de Fontenille, et pourra ainsi desservir la zone.

Cependant, des précisions relatives aux types de constructions permettront de définir le dimensionnement des ouvrages à prévoir.

Une ligne HTA enterrée traverse la zone du Nord au Sud. De plus, une ligne HTA aérienne, alimentant le poste de la Goge, traverse la zone d'Ouest en Est. La suppression de cette dernière est actuellement à l'étude.

Assainissement

Aucun réseau d'assainissement ne traverse la zone.

Seule la partie sud-est de la zone est desservie par un collecteur d'Eaux Usées Ø 200 mm PVC et un collecteur d'Eaux Pluviales Ø 1200, situés dans l'emprise du sentier du Colombier (réseau du CHU). Il reçoit également les eaux issues d'une rase située dans la zone de la Vaye. Il faudra donc étudier la capacité du réseau du CHU afin de définir les possibilités de raccordement de la zone sur celui-ci.

Ce collecteur d'eaux pluviales se raccorde ensuite sur une canalisation Ø 1000, avant rejet au ruisseau du Bédât en aval de la rue des Mauvaises. Cependant, l'exutoire de ce réseau est en siphon. La recherche d'un exutoire pour les eaux pluviales est donc essentielle pour la desserte de la zone :

- Des moyens d'infiltration des eaux pluviales sur la zone sont envisageables. Une zone tampon pourra être créée le long de la RD 2, laquelle serait complétée d'un système de noues le long des voies internes.
- De même, un bassin de rétention pourrait être installé dans la partie sud-est de la zone à proximité de la RD 2.

Eau potable

La zone est traversée, en partie sud, par une canalisation de Ø 400 mm Fonte du réseau haute pression, qui longe ensuite la Route Départementale n° 2. Il s'agit d'une canalisation de transit sur laquelle aucun raccordement n'est possible.

Une canalisation Ø 300 mm est disposée en parallèle de la précédente.

De plus, une canalisation Ø 150 mm est située dans l'emprise de la rue du Colombier, et pourrait desservir la partie sud de la zone.

La partie haute de la zone sera difficilement constructible, une attention particulière devra être portée sur les possibilités d'alimentation en eau potable. Un raccordement sur la canalisation Ø 300 mm permettrait d'alimenter cette partie de la zone.

Autres réseaux

Le réseau Gaz existant est situé dans l'emprise de la RD 2 d'une part, et, dans l'emprise de la rue de Blanzat d'autre part.

Une ligne HTA située dans l'emprise de la rue du Colombier dessert actuellement le CHU, puis la commune de Blanzat.

• Assainissement

Des canalisations d'Eaux Usées Ø 200 et d'Eaux Pluviales Ø 300 se situent dans l'emprise de la route de Châteaugay. L'exutoire du réseau d'eau pluviale est le ruisseau du Bédot, à proximité immédiate du centre-ville.

La zone du Colombier accueille actuellement un bassin d'orage dont le déversoir se rejette dans le collecteur Ø 600 situé dans l'emprise de la rue des Fours à Chaux. Ce bassin a été créé pour éviter d'une part la surcharge des réseaux, en raison de la provenance d'effluents de Châteaugay, et d'autre part les inondations des constructions situées aux abords de la route de Châteaugay.

Les réseaux de la rue de Châteaugay ne pourraient pas desservir la zone du Colombier. La création d'un réseau séparatif indépendant de celui-ci serait nécessaire à la viabilisation de la zone. Le collecteur Ø 600 situé dans l'emprise de la rue des Fours à Chaux constitue le seul exutoire possible de la zone.

De plus, des moyens de rétention des eaux pluviales seront nécessaires.

• Eau potable

Dans l'emprise de la route de Châteaugay se situe une canalisation Ø 110. Cette dernière ne pourra pas desservir l'ensemble de la zone, mais quelques raccordements peuvent être envisagés.

Par conséquent, une extension des réseaux Ø 150 dans l'emprise de la rue du Colombier sera nécessaire.

• Autres réseaux

Actuellement, il n'existe aucune servitude liée au passage de canalisations de Gaz ou HTA dans ces zones.

Les réseaux existants EDF et Gaz pourront desservir la zone.

SYNTHÈSE DES DONNÉES SUR LA CHARVANCE-LA COUCHÉE

	Contexte urbain	Accessibilité/Desserte	Desserte interne	Impact paysager	Foncier	Contraintes physiques	Aspects environnementaux	Réseaux	Servitudes
ATOUTS	<ul style="list-style-type: none"> Situation urbaine privilégiée du fait de son inscription à l'intérieur de la déviation, au contact du centre ancien Bon niveau d'équipement et de services : proximité de l'école Pierre et Marie Curie, des services du centre et de ceux du rond point de Châteaugay (moyenne surface commerciale et Sémaphore). Proximité d'espaces ludiques et de détente (espace de jeux créé sur la Couchée, parc de Chamerlat, future plaine de jeux de la Prade). 	<ul style="list-style-type: none"> Bonne accessibilité depuis le boulevard J. Moulin puis la rue de la Couchée Aménagements piétons sur la rue de la Couchée Proximité des lignes de bus 15 et 17 (arrêt Cladenas) Une liaison facile avec Clermont-Ferrand par la RN 9 et l'axe République/Torpilleur Siracca. Accès aisé au pôle d'emploi de l'Est du territoire et à la I'A 71 			<ul style="list-style-type: none"> Vergers à l'abandon, friches Pas de contrainte agricole 	<ul style="list-style-type: none"> Terrain plat Sol stable : alluvions indifférenciés et matériaux d'origine variée 	<ul style="list-style-type: none"> Absence de milieu protégé 	<ul style="list-style-type: none"> Bonne desserte par les réseaux techniques. Pas de problèmes d'infrastructures primaires. Assainissement : collecteur eaux pluviales sur la RD2 pouvant recevoir les effluents de la zone ; raccordement des eaux usées possible sur le collecteur Ø200 rue de la Couchée AEP : desserte depuis la canalisation Ø 150 de la rue de la Couchée Autres réseaux : réseau moyenne tension cernant la zone 	
CONTRAINTES		<ul style="list-style-type: none"> Voies étroites à requalifier : Rue P. et M. Curie et rue Pasteur Accès à aménager depuis la rue de la Couchée (emplacement réservé) Un accès à améliorer à partir de J. Moulin 	<ul style="list-style-type: none"> Voies de desserte à créer 	<ul style="list-style-type: none"> Un impact visuel significatif à partir de la déviation Une situation inconfortable en contrebas de la déviation 	<ul style="list-style-type: none"> Parcellaire morcelé et en lanières Faible maîtrise publique : 7 720m² à la commune, 743m² au CG63 et 960 à l'EPF SMAF (la Couchée) Existence d'unités foncières bâties sur le site ou en périphérie immédiate qui restreint le foncier mobilisable Jardins privatifs liés à la présence d'habitations (piscine) 		<ul style="list-style-type: none"> Risque d'inondation sur la Couchée : zone 3 d'aléa faible Des nuisances sonores induites par la déviation (voie de catégorie 2) sur les franges nord du site 	<ul style="list-style-type: none"> Assainissement : nécessité de créer un réseau eaux pluviales dont l'exutoire se situera sur la RD2 Autres réseaux : nécessité d'un transformateur 	<ul style="list-style-type: none"> Périmètre de protection des monuments historiques (Tour de l'Horloge) Aéronautique Une servitude PTI (Télécom) affecte une faible partie sud

SYNTHESE DES DONNEES SUR LES QUARTIERS

Contexte urbain	Accessibilité/Desserte	Desserte interne	Impact paysager	Foncier	Contraintes physiques	Aspects environnementaux	Réseaux	Servitudes
<p>➤ Proximité des zones d'emplois et du futur parc tertiaire</p> <p>➤ Diversité fonctionnelle avec la proximité de la zone artisanale</p> <p>➤ Proximité d'espaces ludiques et de détente (espace de jeux créé sur la Couchée, parc de Chametel, future place de jeux de la Prade).</p> <p>➤ Accès aisé à un vaste espace naturel maintenu entre Châteaugay et Cébazat avec un réseau étoilé de chemins</p>	<p>➤ Liaison facile avec Clermont-Fd par la RN 9 et l'axe République/Torpilleur</p> <p>➤ Accès aisé au pôle d'emploi de l'Est du territoire et à l'A 71</p> <p>➤ Existence de voies de desserte de quartier : - le chemin de Tracol, le petit chemin de Tracol et la rue des Quartiers, piqués sur la rue de Fontenille et au Sud</p> <p>- la rue de la Bousadelle, qui rejoint le carrefour avec la RD2</p> <p>➤ Accessibilité renforcée à plus long terme avec les projets de doublement du boulevard J. Moulin à l'Est et le retraitement de l'échangeur de la Prade</p>	<p>➤ Existence de voies et chemins en périphérie offrant une souplesse de phasage de l'urbanisation et des investissements</p> <p>➤ Chemins ruraux prolongeant les voies de desserte de quartier</p> <p>➤ Sentier Nord Sud reliant les rues des Quartiers et de la Bousadelle</p>	<p>➤ Paysage banal mais des vues intéressantes</p>	<p>➤ Présence d'anciens vergers</p> <p>➤ Quelques terrains en jachères</p> <p>➤ Maîtrise publique d'une partie significative du site 38 000 m² à la commune 21072 m² à l'EPF SMAF</p> <p>➤ Unité foncière importante maîtrisée par un opérateur privé : Centre Auvergne (37419m²)</p> <p>➤ Existence de quelques grandes parcelles au Sud</p>	<p>➤ Terrain très plat (pente < 2 %)</p> <p>➤ Bonne stabilité du terrain (colluvions des versants de la vallée du Bédol)</p>	<p>➤ Absence de milieu protégé</p>	<p>➤ Assainissement : création d'un réseau, rue de Bousadelle</p> <p>➤ AEP : desserte depuis les canalisations Ø 110 de la rue de Bousadelle, et Ø 150 de la rue de Fontenille.</p> <p>➤ Autres réseaux : - réseau Gaz amorcé rues de Fontenille, de la Bousadelle et des Quartiers. - réseau Moyenne Tension rue de Fontenille</p>	<p>➤ électrique : - une ligne HTA enterrée traverse la zone du nord au sud</p> <p>- une ligne HTA aérienne traverse la zone d'ouest en est. (sa suppression est actuellement à l'étude)</p> <p>➤ aéronautique</p> <p>➤ chemin de fer</p>
<p>➤ Frange urbaine à la limite des quartiers d'habitat, d'activités et de la plaine agricole</p> <p>➤ Proximité du pôle économique de la Prade, appelé à se renforcer notablement dans les années à venir</p>	<p>➤ Carrefour à réaménager sur le boulevard J. Moulin (emplacement réservé)</p> <p>➤ Eloignement des arrêts de bus (arrêt Cladenas)</p>	<p>➤ Faible emprise des chemins ruraux</p>	<p>➤ Intervention directe dans la perception de la ville à partir de la RN 9, impact de l'urbanisation future limité par l'éloignement de la voie, la présence d'une trame végétale et l'existence de zones déjà urbanisées</p> <p>➤ Linéaire de façades important</p>	<p>➤ Présence d'exploitations agricoles (cultures céréalières) et de quelques vignes mais impact limité</p> <p>➤ Morcellement du parcellaire dans la partie Nord</p>	<p>➤ Sol peu perméable pouvant présenter un certain engorgement en surface</p>	<p>➤ Quelques parcelles situées dans la zone soumise au bruit de 300m à partir de la RN9 (catégorie 1)</p> <p>➤ Existence d'un gisement de CO2</p>	<p>➤ Des compléments à apporter à la desserte par les réseaux techniques</p> <p>➤ Assainissement : aucun réseau ne traverse la zone, réseaux insuffisants rue des Quartiers</p> <p>➤ AEP : réseau de la rue des Quartiers insuffisant, desserte depuis les canalisations Ø 110 de la rue de Bousadelle, et Ø 150 de la rue de Fontenille</p>	<p>➤ électrique : - une ligne HTA enterrée traverse la zone du nord au sud</p> <p>- une ligne HTA aérienne traverse la zone d'ouest en est. (sa suppression est actuellement à l'étude)</p> <p>➤ aéronautique</p> <p>➤ chemin de fer</p>

CONTRAINTES

	Contexte urbain	Accessibilité/Desserte	Desserte interne	Impact/paysager	Foncier	Contraintes physiques	Aspects environnementaux	Réseaux	Servitudes
ATOUTS	<ul style="list-style-type: none"> Proximité du CHRU nord avec possibilité d'accès à un niveau élevé de service pour les personnes âgées (santé) Proximité de Sémaphore et de la moyenne surface mais coupure de la déviation 	<ul style="list-style-type: none"> Partie Est à proximité des arrêts de bus sur ligne 17 A (CHRU Nord et Bellême) 	<ul style="list-style-type: none"> Existence d'un chemin rural desservant le Sud de la zone (chemin de Blanzat, rue du Clos) Sentier de la Côte, de direction Nord-Ouest/Sud-Est, desservant la périphérie Est Chemin emprunté par les promeneurs reliant l'Est et l'Ouest de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> Secteur bénéficiant d'un environnement paysager de qualité Secteur disposant de belles vues sur les côtes 	<ul style="list-style-type: none"> Grande capacité du site Une partie significative maîtrisée par la commune (71150m²), l'EPF SMAF (1920m²), la communalité d'agglomération (13043 sur l'emplacement réservé du bassin de Ceyre) et le Conseil Général (1036m² de part et d'autre de la RD2) Présence de friches dans la partie Nord 	<ul style="list-style-type: none"> Partie basse présentant une topographie favorable 	<ul style="list-style-type: none"> Grande qualité de l'environnement. Bonne exposition (Sud) Belles vues sur les côtes Proximité et accès aisés à l'espace naturel des côtes des Mauvaises Site préservé pour une part des nuisances de la circulation 	<ul style="list-style-type: none"> AEP : desserte à partir des canalisations traversant la zone (Ø 150 dans rue du Colombier et Ø 300 en partie sud de la zone et le long de la RD2) Autres réseaux : - réseau Gaz existant dans l'emprise de la RD 2 et de la rue de Blanzat - ligne HTA, située dans l'emprise de la rue du Colombier, desservant le CHU et Blanzat 	<ul style="list-style-type: none"> Pas de servitude
CONTRAINTES	<ul style="list-style-type: none"> Situation excentrée, un peu marginale, éloignée du centre ville et des services Effet de coupure créé par la déviation Risque de création d'un quartier un peu isolé Secteur dont l'urbanisation va opérer la jonction entre Blanzat et Cébazat : vers un continuum urbain dans la vallée Option en rupture avec l'option retenue au PADD. 	<ul style="list-style-type: none"> Pas d'accès adapté Carrefour à créer sur le boulevard de contournement Amélioration du carrefour existant Faible emprise de la rue du Clos desservant la zone bâtie au Sud Deux points d'accès aux caractéristiques limitées 	<ul style="list-style-type: none"> Réseau de desserte interne à créer, le réseau actuel de chemins ruraux laissant de côté la majeure partie de la zone 	<ul style="list-style-type: none"> Paysage très sensible : - très perçu depuis les côtes et la RD2 Secteur de pente entraînant une atténuation considérable de la discontinuité verte Blanzat-Châteaugay-Cébazat Linéaire de façades important 	<ul style="list-style-type: none"> Grande partie du foncier public en secteur de pente Parcellaire hétérogène dominé par l'existence de parcelles en lanières Parcellaire très morcelé à l'Ouest vers Blanzat Moitié sud occupée par des exploitations agricoles (cultures céréalières) Présence de quelques bosquets Traces de vignes sur les pentes Présence d'un pavillon 	<ul style="list-style-type: none"> Pentes fortes dans la moitié Nord (de 10 à 30 %) Terrains mamelonnés calcaires pouvant présenter des risques d'instabilité 	<ul style="list-style-type: none"> Quelques parcelles situées dans la zone soumise au bruit de 250m à partir du boulevard de contournement (catégorie 2) Partie basse en grande partie artificialisée : grandes cultures 	<ul style="list-style-type: none"> Des investissements lourds à réaliser Assainissement : -aucun réseau, seulement une capacité résiduelle des réseaux issus du CHU pour la partie Sud-Est de la zone besoin d'un exutoire Eaux Pluviales et de systèmes de rétention AEP : difficulté d'alimentation en eau potable pour la partie haute de la zone (raccordement sur la Ø 300 à étudier) 	<ul style="list-style-type: none"> Tous les réseaux sont à créer : - canalisations électriques - canalisations d'eau potable et d'assainissement Impact significatif en matière d'eaux pluviales

SYNTHESE DES DONNEES SUR LE COLOMBIER

	Contexte urbain	Accessibilité/Desserte	Desserte interne	Impact paysager	Foncier	Contraintes physiques	Aspects environnementaux	Réseaux	Servitudes
ATOUTS	<ul style="list-style-type: none">➢ Secteur de franges entre le tissu pavillonnaire et le secteur rural➢ Image résidentielle➢ Proximité des jardins d'Aubeterre	<ul style="list-style-type: none">➢ Accès relativement aisé à partir de la RD 2 :deux accès depuis la route de Châteauguy reliée à la RD 2➢ Proximité de l'arrêt CHRU Nord sur la ligne de bus 17 A	<ul style="list-style-type: none">➢ Existence de chemins ruraux desservant le Colombier au Nord, ou Sud et à l'Est)	<ul style="list-style-type: none">➢ Site peu perçu des grandes voies de circulation du fait de l'existence de franges pavillonnaires➢ Environnement rural proche	<ul style="list-style-type: none">➢ Présence de nombreuses friches, notamment d'anciens vergers	<ul style="list-style-type: none">➢ Topographie favorable sur une partie du site	<ul style="list-style-type: none">➢ Absence de milieu protégé➢ Environnement agréable➢ Vaste secteur non urbanisé parcouru de chemins➢ A l'écart des nuisances de la circulation	<ul style="list-style-type: none">➢ Existence de réseaux en périphérie du site➢ Assainissement : exutoire des réseaux à créer situé dans l'emprise de la rue des Fours à Chaux➢ AEP : desserte à partir de la canalisation Ø 110 de la route de Châteauguy➢ Autres réseaux : Réseaux Gaz et EDF existants pourront desservir la zone	<ul style="list-style-type: none">➢ Ligne 63 KV en limite sud du site
CONTRAINTES	<ul style="list-style-type: none">➢ L'urbanisation du secteur va renforcer la continuité Châteauguy-Cébazat	<ul style="list-style-type: none">➢ Accès à créer au nord de la zone (emplacement réservé)➢ Carrefour à aménager entre les rues de Châteauguy et du Colombier➢ Sentier de la Vaye peu carrossable : étroit et très pentu	<ul style="list-style-type: none">➢ Absence de desserte interne	<ul style="list-style-type: none">➢ Secteur perçu de la RN 9➢ Linéaire de façades important➢ Paysage banal	<ul style="list-style-type: none">➢ Parcellaire morcelé➢ Pas de maîtrise foncière publique➢ Pas de grande unité foncière➢ Présence de quelques vignes sur les pentes au Nord➢ Zone dont l'urbanisation pourrait générer une flambée des prix du foncier en secteur Nord	<ul style="list-style-type: none">➢ Pente assez forte au Nord-Ouest : 10 à 15 %➢ Formations superficielles argilo-calcaires		<ul style="list-style-type: none">➢ Assainissement :<ul style="list-style-type: none">- réseaux de la route de Châteauguy insuffisants- moyens de rétention des EP nécessaires➢ AEP :<ul style="list-style-type: none">- seuls quelques raccordements possibles sur le Ø 110 route de Châteauguy- extension du réseau Ø 150 nécessaire rue du Colombier	

PHASE 2 : SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT

CONTEXTE ET OBJET DE LA PHASE 2

- La première phase avait pour objet d'inventorier les contraintes majeures affectant les sites explorés. La réunion du 23 juin 2006, en mairie, a permis de dresser un inventaire assez précis des conditions d'aménagement de chaque site. Ce bilan technique devra être complété sur certains points.
- La phase 2 a pour objet de présenter différents scénarii de programmation des zones AU à partir des qualités et faiblesses de chaque site qui sont rappelées ci-après.
- Quatre scénarii ont été élaborés et font l'objet d'une évaluation au regard d'une grille de 6 critères décrits ci après. Tous ces scénarios prennent en compte des principes communs, des points de passage obligé qui sont déterminés par des objectifs politiques.
- Dans un troisième temps il sera possible de préciser les conditions de mise en œuvre du scénario retenu.

LES PRINCIPES COMMUNS

L'opération doit répondre à des principes communs qui déterminent les critères d'évaluation des scénarii :

- La commune entend exercer une maîtrise publique forte des opérations à venir tant en matière de programme que de modalités d'aménagement.
- Les opérations doivent répondre aux obligations du PLH en matière de programmation de logements sociaux. Le déficit est évalué à 341 logements. Les objectifs de rattrapage SRU sont de 102 logements sur 6 ans. L'objectif global est 365 logements dont 15 au titre de l'ANRU. L'objectif de construction neuve est de 355 logements. La stratégie d'urbanisation proposée doit prendre en compte les besoins générés par les constructions nouvelles.
- Les choix faits doivent permettre d'engager ce « rattrapage » le plus rapidement possible pour réduire les incidences financières pour la commune.
- Les programmes proposés doivent s'inscrire dans la logique des Zones Pilotées d'Habitat qui visent à diversifier et à mixer les types d'habitat.
- Les différents scénarii devront présenter une bonne performance environnementale, conformément aux vœux de la commune en adéquation avec l'objectif 5.2 du PLH. Ces scénarii devront être évalués au regard d'un certain nombre de critères établis sur la base d'objectifs définis par la commune.
- Les scénarii devront prendre en compte les grandes orientations de développement et d'aménagement définies au PADD approuvé. Ils doivent notamment respecter les volontés communales :
 - de suivre un rythme d'urbanisation soutenu mais maîtrisé. Sans vouloir enfermer la réflexion dans un cadre chiffré strict, un rythme de l'ordre de 75 à 80 logements/an peut être évoqué, ce qui correspond sensiblement au potentiel de production mentionné au PLH (510 logements en 6 ans). Cette production représente une superficie à dégager de l'ordre de 38 ha à 12 ans sur la base d'une densité proche de celle de la Gage (25 logements/ha) et de 28 ha sur la base d'une densité de 35 logements/ha. (densité retenue pour la ZAC de Trémonteix).
 - de préserver les acquis du plan de référence mis en œuvre depuis 20 ans notamment : conforter le recentrage de l'urbanisation et la prééminence du centre et préserver la qualité environnementale et paysagère de la commune.

- 1. Capacité à répondre aux objectifs de production de logements et aux obligations de rattrapage en matière de logements sociaux.
- 2. Réactivité permise par le scénario.
- 3. Importance des réseaux primaires à réaliser et possibilité de phaser les investissements.
- 4. Qualité d'insertion urbaine des nouveaux programmes.
- 5. Cohérence avec le PADD et le PLU.
- 6. Performance environnementale.

Les cibles et niveaux de qualité devront être définis dans le cadre des études préalables pour vérifier leur faisabilité en fonction des niveaux de qualité attendus. Il est possible néanmoins de mentionner quelques cibles provisoires et non exhaustives dont certaines ont été évoquées au cours de la réunion du 23 juin 2006. Il faut noter qu'un certain nombre de ces objectifs ont déjà été mis en œuvre dans le cadre de la politique d'habitat du plan de référence.

→ Gestion économe de l'espace

Cet objectif met en jeu la densité de référence des opérations. Un équilibre doit être trouvé entre les nécessités d'économiser l'espace et de rentabiliser les infrastructures pour assurer l'accès au logement au plus grand nombre et le respect de l'identité communale. Il met également en jeu les formes urbaines et les types d'habitat avec la nécessité d'explorer des voies nouvelles permettant de concilier les attentes de la population en matière de logements et la nécessité d'économiser l'espace.

→ Insertion urbaine

Le plan de développement mis en œuvre pendant plus de 20 ans répondait à une vision de la ville conçue comme une entité physique cohérente possédant une identité visuelle et une communauté de vie. Toutes les opérations d'habitat réalisées dans cette période répondaient à une exigence d'insertion urbaine forte définie par une situation centrale, une bonne accessibilité, un accès aisé aux services et aux espaces publics. Elles ont chacune contribué à la structuration de la ville.

→ Qualité résidentielle

Les choix faits en matière de politique d'aménagement doivent garantir la production d'un habitat offrant des qualités d'environnement au sens large : accès aux services, construction d'un paysage de qualité, protection par rapport aux nuisances, mise à disposition d'espaces extérieurs attractifs, préservation de l'intimité des logements... Le choix du site intervient bien évidemment fortement.

→ Mixité et diversité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle

La composition des programmes doit assurer une production diversifiée de logements. Cela passe par une réflexion sur les typologies et les conditions financières d'accès au logement.

→ Maîtrise de l'eau

La maîtrise de l'eau est un enjeu fort de manière générale et plus particulièrement sur Cébazat traversé par le Bédet. Cela passe par la mise en oeuvre d'une politique efficiente visant à réduire de manière drastique les rejets au milieu naturel. La pente, l'aptitude des sols à assurer une infiltration sont des paramètres à prendre en compte dans les choix.

→ Maîtrise des déplacements

La commune de Cébazat possède un certain nombre d'atouts à valoriser pour infléchir les pratiques en matière de déplacements dans l'agglomération sans pour autant remettre en cause la prééminence de la voiture. Elle présente une composition très équilibrée avec la proximité d'un pôle d'emplois de niveau régional assurant un rapprochement entre emploi et habitat. Des initiatives récentes ou programmées vont renforcer cet atout. La mise en oeuvre du plan de refonte des transports en communs, en liaison avec la mise en service prochaine du tramway, est un élément à prendre en compte. Le PADD propose enfin une action forte en matière de déplacements vélos avec la constitution d'itinéraires structurants.

→ Impact sur les sols et gestion économe des ressources

La vocation agricole de la commune s'est restreinte au fil de la progression de l'urbanisation et de la mutation des activités traditionnelles. Elle s'est aujourd'hui concentrée dans la zone maraîchère qui offre des qualités agronomiques fortes. Néanmoins une partie des zones AU reste exploitée. A noter par ailleurs l'existence sur les Quartières d'un gisement de gaz carbonique dont le projet d'exploitation, un temps envisagé, a été abandonné.

→ Economie d'énergie

C'est un enjeu planétaire qui chaque jour prend plus d'ampleur. La conduite raisonnée des opérations d'aménagement est un des leviers d'action pour limiter l'effet de serre. L'efficacité bioclimatique doit être une préoccupation majeure. Chaque site ne présente pas les mêmes qualités intrinsèques. Par ailleurs le choix d'un parti d'aménagement compact permet d'envisager le recours à une solution de réseaux de chaleur.

→ Préservation de la bio diversité

La commune de Cébazat présente une grande diversité de milieux dont certains sont en voie d'abandon. La volonté de conduire un programme de valorisation des coles, la préservation de la zone maraîchère, l'aménagement de la vallée du Bédet sont des décisions importantes dans ce domaine. Cette dynamique doit être étendue à l'ensemble des opérations d'aménagement.

Ce premier scénario consiste à orienter le développement sur deux sites, La Charvance/ La Couchée et les Quartiers, classés en zone AU ou PLU. Le site de La Charvance ne serait pas pris en entier, la commune ayant affiché son souhait de maintenir le secteur de vignes situé dans la partie ouest du site.

Cette hypothèse s'inscrit dans le droit fil des grandes options arrêtées au PADD dont l'orientation stratégique majeure relève d'une politique de transition visant à préserver les acquis de l'action urbaine menée depuis plus de 20 ans. Parmi les acquis majeurs mis en avant figurent la préservation du rôle prééminent du centre ancien et le maintien d'une forme de continuité de l'urbanisation en privilégiant une orientation Est.

Bien que séparées par la déviation, ces deux zones présentent des liens étroits en terme d'aménagement, notamment en matière de circulation. Elles sont par ailleurs très complémentaires en terme de vocation.

Le secteur de La Charvance/ La Couchée, de taille limitée, est plus adapté à la réalisation de programmes denses à l'image de ce qui a été fait sur la Gage, tant en terme de densité que de hauteur ou de typologie (densité de la partie proche du centre : 74 logements/ha, densité totale avec les lots libres : 24 logements/ha). Son aménagement est indissociable d'une réflexion sur le centre qu'il conforte.

Le site des Quartiers s'inscrit naturellement dans la continuité d'un tissu pavillonnaire en limite d'urbanisation (densité de l'ordre de 12 logements/ha sur les jardins d'Aubeterre). Il a aussi la particularité d'offrir une diversité fonctionnelle avec la proximité de la zone artisanale.

→ La Charvance

- Surface : 3,7 ha aménageables dont 3 ha cessibles (moins 2 parcelles bâties dont une avec piscine).
- Types : Collectifs et intermédiaires.
- Produits : locatif et accession sociale, accession privée (personnes âgées)
- Cibles préférentielles : jeunes ménages, personnes âgées.
- Densité : 60 logements/ ha.
- Capacité d'accueil : 180 logements.

→ La Couchée

- Surface : 1,2 ha. (hors ancien bâtiment de ferme, y compris les espaces de jeux).
- Types : Un petit programme de logements collectifs (15 à 20 logements) avec la possibilité d'accueillir des activités en pied d'immeuble autour d'une place. Maintien de l'espace public de proximité créé à l'arrière.

→ Les Quartiers

- Superficie : 23 ha aménageables dont. 18,4 ha cessibles.
- Types : Intermédiaires et maisons de ville (200 m² de terrain par logement), individuels groupés (350 m² de terrain par logement) et lots libres (moyenne 600 m² de terrain par logement). Possibilités d'inclure des activités de services compatibles avec l'habitat. On peut proposer à European Homes de réaliser un programme sur les Quartiers par échange foncier.
- Produits : Localif et accession sociale, accession privée libre intermédiaire.
- Cibles préférentielles : jeunes ménages accession sociale et primo accédants.
- Densité : environ 25 logements/ha. Pour exemple, les Jardins d'Aubeterre : 12 logements/ha, les individuels vers le parc de Chamerlat: 20 logements/ha et la ZAC de la Gage 24 logements/ha (y compris les voies).
- Capacité d'accueil : 590 logements.

• Bilan global de logements

→ 790 logements sur 10 ans soit 79 logements/an sur une superficie totale de 26.7 ha aménageables et 21.5 cessibles soit une densité de 30 logements/ha.

- Si 30 % logements sociaux : 237 logements pour 341 de déficit en 2006 et 110 logements supplémentaires nécessaires.
- Si 40 % logements sociaux : 316 logements et 95 logements supplémentaires nécessaires.

• Evaluation du scénario

→ Points forts :

- Une bonne performance environnementale : gestion économe des sols (densité de 30 logements/ha), bonne qualité résidentielle, bon niveau de services et d'équipements avec un éventail de choix large, accès aux transports en commun, bonne perspective en matière de mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle, possibilité de mettre en place un réseau de chaleur.
- Une capacité de 790 logements.
- La possibilité de produire rapidement une première opération sur les Quartiers grâce à la maîtrise du foncier acquise.
- Pas d'investissements lourds à produire immédiatement à l'exception de l'aménagement du corridor sur la RD 2 qui peut être différé. Existence de réseaux à proximité. Souplesse de phasage de l'urbanisation et de réalisation des réseaux. De plus, les aménagements à réaliser ont des retombées sur l'ensemble des quartiers.
- Une bonne insertion urbaine globale, forte sur La Charvance et La Couchée en greffe avec le centre.
- Une très bonne cohérence avec le PADD.

→ Points faibles :

- Des contraintes foncières sur La Charvance. Pas de maîtrise foncière publique, un parcellaire complexe, une imbrication avec des propriétés bâties.
- Des risques d'opposition des riverains du fait de l'insertion dans un cadre bâti existant.
- Création d'un nouvel accès à partir de la déviation nécessaire à terme pour maîtriser les impacts de la circulation sur les quartiers.
- Des nuisances induites par la déviation et la RN 9.
- Un paysage banal imposant une valorisation paysagère forte.

Ce scénario est une déclinaison du précédent dont il se distingue sur deux points :

- Le site des Quartiers n'est pas utilisé en totalité. La partie haute au parcellaire très morcelé est exclue dans un premier temps.
- Sur la Vaye, une première opération est lancée sur une partie des terrains que peut maîtriser European Homes. La taille de l'opération est volontairement limitée pour éviter des investissements lourds sur la Vaye (accès et maîtrise de l'eau pluviale). Cette opération serait située le plus près possible du rond point. Elle devrait accueillir une part de logements locatifs publics pour contribuer au rattrapage SRU (25%). Pour éviter la réalisation d'un nouveau carrefour sur la RD 21, la desserte de l'opération pourrait être envisagée à partir d'une voie d'insertion créée à partir de la RD2 sans tourne à gauche et de la route de Châteaugay après aménagement du carrefour. Cette option nécessiterait un montage spécifique avec un partenariat entre la commune et European Homes. Cette opération ne serait pas nécessairement incluse dans la ZAC multilites.
- Ce scénario ne permettant pas de satisfaire l'objectif quantitatif de 80 logements/an, il serait possible d'envisager une variante avec une ouverture à l'urbanisation du Colombier.

• Sites concernés

→ La Charvance

- Superficie : 3,7 ha aménageables dont 3 ha cessibles
- Types : Collectifs et intermédiaires.
- Produits: locatif et accession sociale, accession privée (personnes âgées).
- Cibles préférentielles : jeunes ménages, personnes âgées.
- Densité : 60 logements/ ha.
- Capacité d'accueil : 180 logements.

→ La Cauchée

- Superficie : 1,2 ha. (hors ancien bâtiment de ferme, y compris les espaces de jeux).
- Types : un petit programme de logements collectifs (15 à 20 logements) avec la possibilité d'accueillir des activités en pied d'immeuble autour d'une place. Maintien de l'espace public de proximité créé à l'arrière.

→ Les Quartiers/

- Superficie : 15 ha aménageables dont 12 ha cessibles.
 - Types : Intermédiaires et maisons de ville (200 m2 par logement), individuels groupés (350 m2 par logements) et lots libres (moyenne 600 m2 par logement). Possibilités d'inclure des activités de services compatibles avec l'habitat.
 - Produits : locatif et accession sociale, accession privée libre intermédiaire.
 - Cibles préférentielles : jeunes ménages, accession sociale et primo accédants.
-
- Densité : 25 logements/ha.
 - Capacité d'accueil : 375 logements.

→ La Vaye.

- Superficie : 3 ha aménageables dont 2,5 ha cessibles.
- Types : maisons de ville en locatifs (20 locatifs publics, 200 m2 par logement), intermédiaires et individuels groupés European Homes (60 logements, 350 m2 par logements).
- Produits : locatif et accession sociale, primo accédants.
- Cibles préférentielles : jeunes ménages, accession sociale et primo accédants.
- Densité : 25 logements/ha.
- Capacité d'accueil : 60 logements en accession + 20 locatifs publics.

Nota : la taille de l'opération est définie en fonction de ce qui pourrait être admissible sans créer de nouveau carrefour sur la RD 2, ni de nouvel exutoire eau pluviale. Ce point reste à valider sur le plan technique.

• Variante

→ Le Colombier

- Superficie : 6 ha aménageables dont 4,8 ha cessibles.
- Types : Individuels groupés en locatifs (20 locatifs publics, 200 m2 par logement), individuels groupés et lots libres.
- Produits : locatif et accession sociale, primo accédants, lots libres.
- Cibles préférentielles : jeunes ménages, accession sociale et primo accédants.
- Densité : 15 logements/ha.
- Capacité d'accueil : 20 logements en accession + 40 lots libres + 20 locatifs publics (25%).

• Bilan global de logements

→ 655 logements sur 10 ans soit 65,5 logements/an sur une superficie totale de 22,9 ha dont 17,6 ha cessibles soit une densité de 28 logements/ha.

- Si 30 % logements sociaux : 200 logements pour 341 de déficit en 2006 et 93 logements supplémentaires.
- Si 40 % logements sociaux : 265 logements pour 341 logements de déficit et 80 logements supplémentaires.

→ Bilan global de logements. (Variante avec le Colombier)

→ 736 logements sur 10 ans soit 74 logements/an sur une superficie totale de 28,9 ha aménageables dont 22,4 cessibles, soit une densité de 25,5 logements/ha.

- Si 30 % logements sociaux : 220 logements pour 341 de déficit en 2006 et 103 logements supplémentaires.
- Si 40 % logements sociaux : 294 logements pour 341 logements de déficit et 88 logements supplémentaires.

→ Evaluation du scénario

→ Points forts :

- Une performance environnementale comparable au scénario 1 mais plus réduite du fait de l'ouverture de 3 sites à l'urbanisation au lieu de 2, de l'éloignement du centre, de l'affaiblissement de la rentabilité d'un éventuel réseau de chaleur.
- La possibilité de produire rapidement deux opérations sur les Quartiers grâce à la maîtrise du foncier acquise par la commune (+ éventuellement les propriétés de Centre Auvergne) et sur la Vaye par European Homes et la commune.
- Pas d'investissements lourds à produire immédiatement sur la Charvance et les Quartiers à l'exception de l'aménagement du carrefour sur la RD 2. Existence de réseaux à proximité. Souplesse de phasage de l'urbanisation et de réalisation des réseaux. De plus, les aménagements à réaliser auront des retombées sur l'ensemble des quartiers. Nécessité de vérifier la possibilité de desservir le secteur de la Vaye sans création d'un nouveau giratoire sur la RD2.
- Une bonne insertion urbaine globale, forte sur la Charvance et la Couchée en greffe avec le centre.
- Une cohérence avec les orientations du PADD préservée grâce à la Charvance et les Quartiers mais l'ouverture de la Vaye amorce une tendance qui devait être différée.

→ Points faibles :

- Une capacité d'accueil réduite de 655 logements qui s'améliore avec la variante (735) mais au prix d'une forte dispersion des interventions et donc des investissements.
- Des contraintes foncières sur la Charvance. Pas de maîtrise foncière publique, un parcellaire complexe, une imbrication avec des propriétés bâties.
- Sur la Charvance : création d'un nouvel accès à partir de la déviation nécessaire à terme pour maîtriser les impacts de la circulation sur les quartiers.
- Des nuisances induites par la déviation et la RN 9.
- Un morcellement du foncier sur le Colombier et une absence de maîtrise foncière publique.

Description du scénario

Ce scénario vise à optimiser le foncier maîtrisable en ouvrant à l'urbanisation une première partie du secteur de la Vaye sur une superficie identique à celle des Quartiers.

Dans cette hypothèse, il est nécessaire de réaliser les infrastructures primaires adaptées : nouvel accès sur la RD 2 et dispositif de rétention des eaux pluviales. Ces nouvelles infrastructures doivent être calculées et implantées en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Le programme projeté sur la Vaye doit répondre à un large éventail de demandes, mais les programmes collectifs seraient exclus et réalisés sur la Charvance.

Sites concernés

→ La Charvance

- Superficie : 3,7 ha aménageables dont 3 ha cessibles.
- Types : collectifs et intermédiaires.
- Produits : locatif et accession sociale, accession privée (personnes âgées).
- Cibles préférentielles : jeunes ménages, personnes âgées.
- Densité : 60 logements/ ha.
- Capacité d'accueil : 180 logements.

→ La Couchée

- Superficie : 1,2 ha.
- Types : Un petit programme de logements collectifs (15 à 20 logements) avec la possibilité d'accueillir des activités en pied d'immeuble autour d'une place. Maintien de l'espace public de proximité créé à l'arrière.

→ La Vaye-Montély

- Superficie : 23 ha aménageables dont 18,4 ha cessibles.
- Types : Intermédiaires et maisons de ville (1/3) (200 m² de terrain par logement), individuels groupés (1/3) (350 m² de terrain par logements) et lots libres (1/3) (moyenne 600 m² par lot). Possibilités d'inclure des activités de services compatibles avec l'habitat. On intègre le projet European Homes en négociant au préalable, sur la base d'un cahier des charges précis imposant des objectifs qualitatifs, la réalisation d'un programme locatif public sur l'emprise qu'il peut maîtriser.
- Produits : locatif et accession sociale, accession privée libre intermédiaire.
- Cibles préférentielles : jeunes ménages accession sociale et primo accédants.
- Densité : 25 logements/ha.
- Capacité d'accueil : 590 logements.

→ 790 logements sur 10 ans soit 79 logements/an sur une superficie de 27,9 ha aménageables et 21,5 ha cessibles soit une densité de 28 logements/ha.

- Si 30 % logements sociaux : 237 logements pour 341 de déficit en 2006 et 110 logements supplémentaires.
- Si 40 % logements sociaux : 316 logements pour 341 de déficit et 94 logements supplémentaires.

→ Points forts :

- Une possibilité de produire rapidement du foncier et des logements sociaux grâce à la maîtrise du foncier acquise par la commune et par European Homes, ce qui représente une superficie importante (de l'ordre de 17 ha).
- Une capacité d'accueil de 790 logements
- Une très bonne insertion urbaine globale sur la Charvance et la Couchée, en greffe avec le centre, mais peu satisfaisante sur la Vaye.
- Une cohérence avec les orientations du PADD préservée sur la Charvance mais altérée de manière significative avec l'ouverture de la Vaye.

→ Points faibles :

- Des investissements lourds à produire immédiatement avec un nouveau carrefour sur la RD 2 sur la Vaye auxquels il faut ajouter les travaux sur la Charvance. Une dispersion des investissements. Il faut notamment créer deux carrefours sur la RD 2.
- Des contraintes foncières sur la Charvance. Pas de maîtrise foncière publique, un parcellaire complexe, une imbrication avec des propriétés bâties.
- Une performance environnementale moyenne : étalement de l'urbanisation plus accentué, début d'urbanisation des cotes, impact sur les réseaux d'eau pluviale, mixité moins bonne que dans les scénarii précédents.
- Un impact paysager (et financier) de l'urbanisation fort sur la Vaye, si on urbanise les cotes.
- Des nuisances induites par la déviation.

4. Description du scénario

Le scénario consiste à concentrer l'aménagement sur le site seul de la Vaye, une grande partie du foncier étant maîtrisée. Il faut noter toutefois que les propriétés communales sont situées en partie sur une zone de pentes fortes en limite de zone AU.

L'opération s'accompagne de la réalisation des équipements nécessaires qui sont conçus pour l'ensemble du site mais ne servent que sur la moitié de la superficie dans un premier temps.

Le programme répond à une conception d'un quartier nouveau présentant une diversité de types d'habitat y compris du collectif et incluant des équipements et services à la population voire des activités en bordure de déviation.

5. Sites concernés

→ La Vaye

- Superficie : 28 ha. aménageables dont 22,4 ha cessibles. Mais possibilité d'une opération plus importante.
- Types : collectifs (localif public) (1/4), intermédiaires et maisons de ville (1/4) (200 m² par logement), individuels groupés (1/4) (350 m² par logements) et lots libres (1/4) (moyenne 600 m² par logement). Possibilités d'inclure des activités de services compatibles avec l'habitat. On intègre le projet Européen Homes en lui demandant de réaliser ou de permettre la réalisation d'un programme localif public.
- Produits : localif et accession sociale, accession privée libre intermédiaire.
- Cibles préférentielles : jeunes ménages, accession sociale et primo accédants.
- Densité : Ht : 30 logements/ha.
- Capacité d'accueil : 840 logements.

6. Bilan global de logements

→ 840 logements sur 10 ans soit 84 logements/an sur une superficie de 28 ha aménageables dont 22,4 cessibles.

- Si 30 % logements sociaux : 252 logements pour 341 de déficit en 2006 et 118 logements supplémentaires.
- Si 40 % logements sociaux : 336 logements pour 341 de déficit 101 logements supplémentaires.

7. Evaluation du scénario

→ Points forts :

- La possibilité de produire rapidement du foncier et des logements sociaux grâce à la maîtrise du foncier acquise par la commune et par European Homes, ce qui représente une superficie importante (de l'ordre de 17 ha).
- Une forte attractivité résidentielle de l'opération. Proximité des coles des Mauvaises et très belles vues sur les espaces naturels.
- Une concentration des investissements.
- Une capacité d'accueil variable qui peut atteindre 840 logements.
- Une opération qui aura des répercussions moindres sur l'environnement urbain immédiat.

→ Points faibles :

- Une option qui opère une rupture forte avec la politique menée depuis 20 ans et en contradiction avec les orientations du PADD.
- Des investissements lourds à produire immédiatement avec un nouveau carrefour sur la RD 2 sur la Vaye.
- Une performance environnementale très moyenne : étalement de l'urbanisation plus accentué, début d'urbanisation des coles, rupture de la discontinuité entre Blanzat et Cébazat, impact sur les réseaux d'eau pluviale...

CONCLUSIONS

LA COMMUNE DE CEBAZAT EST AMENÉE À PRENDRE DES INITIATIVES EN MATIÈRE FONCIÈRE ET D'AMÉNAGEMENT POUR 4 RAISONS :

- Son territoire urbanisable étant saturé, elle n'a plus de potentiel d'accueil. Cette baisse a des incidences à différentes échelles notamment en terme de frein à l'étalement de l'urbanisation.
- De ce fait son rythme d'urbanisation décroît de manière continue. Ce blocage, s'il peut être apprécié par certains cotés par les habitants qui préservent ainsi leur cadre de vie, a des conséquences fortes sur le plan démographique (stagnation, non renouvellement de la population, rétrécissement de l'éventail sociologique renforcé par l'augmentation des prix et l'absence d'offre adaptée, difficulté à fixer les jeunes sur la commune).
- La commune présente un déficit de logements sociaux par rapport à la Loi SRU de 341 logements. Elle s'est engagée à produire sur 6 ans, dans le cadre du PLH, 355 logements sociaux neufs dont 102 au titre du rattrapage.
- Elle souhaite s'inscrire dans la démarche des Zones Pilotes d'Habitat, ce qui a une incidence sur la composition des programmes (mixité) et les performances environnementales des opérations.

LA STRATÉGIE D'URBANISATION DOIT RÉPONDRE À 4 QUESTIONS :

- Quel doit être le rythme d'urbanisation ?
- Quelle densité de référence retenir ?
- Quel doit être le rythme de rattrapage SRU ?
- Quels sont les sites à retenir ?

LE RYTHME D'URBANISATION

La commune souhaite relancer l'activité de la construction mais selon un rythme maîtrisé. Le PLH indique un potentiel de production de 510 logements à 6 ans (1020 à 12 ans), ce qui est proche des hypothèses de travail mentionnées au début de la note (de l'ordre de 75 à 80 logements par an). Les besoins fonciers induits dépendent de la densité.

→ La réalisation des objectifs de production, la nécessité d'économiser les sols (qui était déjà un objectif du plan de référence et de la Gage), la contrainte de maîtrise des charges foncières imposent de fait une densification par rapport aux années antérieures.

→ Cette augmentation de la densité doit être mesurée pour ne pas créer une situation de rupture trop forte qui peut être source de blocages. Elle n'est pas contradictoire avec un objectif de qualité mais nécessite une ambition et un soin en terme d'aménagement.

→ Deux hypothèses peuvent être avancées :

- Reprendre la densité de la Gage soit 25 logements/ha. Ce qui nécessite de dégager 40 ha à 12 ans, soit plus de la moitié de la surface des zones AU étudiées. Il faut noter que cette densité est très contrastée à la Gage. Elle est de 74 logements/ha en collectifs et 24 logements/ha au total.
- Partir sur une densité plus forte de 35 logements/ha, ce qui nécessite de dégager une superficie de 28 ha à 12 ans.

→ La commune présente un déficit de 341 logements qui ne pourra pas être raisonnablement résorbé en 6 ans. Le PLH précise que « certaines communes concernées par le rattrapage dans le cadre de la loi SRU n'arriveront pas à atteindre les objectifs triennaux 2006-2008. Ce retard devra être récupéré sur la période suivante et il faudra limiter la production de logements non sociaux pour ne pas le creuser encore ».

→ Toutefois la commune souhaite atténuer rapidement une partie de ce déficit. Le PLH prévoit la réalisation de 355 logements locatifs publics sur 6 ans dont 102 au titre du rattrapage. Ce qui représente 69 % du potentiel inscrit au PLH. (à titre d'exemple les locatifs publics ont représenté 50% des logements produits entre 84 et 98. Dans l'opération de la Gage les locatifs publics représentent 75% des logements de la ZAC).

→ Cet objectif a des incidences multiples en termes de :

- mixité des opérations,
- concentration de logements sociaux (il pourrait être utile de mener un travail plus fin d'exploration des possibilités de réaliser des petites opérations en secteur essentiellement pavillonnaire),
- financiers,
- d'équipements,
- politique accentuée par la proximité des échéances électorales.

→ Les hypothèses développées dans la présentation des scénarii de 30 % et 40 % de logements locatifs publics paraissent en retrait des objectifs définis. Dans aucun des scénarii à 10 ans on atteint les objectifs de production inscrits au PLH de 355 logements à 6 ans.

→ Cette situation impose l'élaboration, dans le cadre des études préalables, d'une stratégie fine de programmation qui est en partie indépendante du choix du scénario spatial.

→ La présente note propose 4 scénarii contrastés :

- Deux scénarii que l'on pourrait qualifier de « purs » car il représente des options fortes et cohérentes.
- Deux scénarii intermédiaires.

La synthèse de l'évaluation fait ressortir les éléments suivants.

SCÉNARIO 1 : LA SENSIBILITÉ DEVANT LA CONFIANCE

→ Il s'inscrit dans la perspective d'une phase de transition dans l'évolution de la forme de la ville en préservant les acquis du plan de référence. C'est un scénario d'équilibre entre extension urbaine et recentrage.

→ Ses principaux atouts :

- Une bonne insertion urbaine en termes d'accessibilité, d'accès aux équipements, d'intégration des logements sociaux, de proximité des zones d'emplois.
- Une bonne opérationnalité : maîtrise d'une partie des sols, investissements primaires limités et possibilités de phasage, pas de contraintes physiques fortes. Ce constat est amoindri par la complexité de la situation foncière sur la Charvance.
- Une superficie et une capacité d'accueil suffisante mais pas extensible.

→ Ses principales faiblesses :

- Des contraintes d'insertion dans les quartiers existants.
- Un paysage moins attractif que la Vaye.
- Un foncier éclaté sur la Charvance et la partie haute des Quartières.

SCÉNARIO 2 : UN SCÉNARIO DE LA RUPTURE

→ C'est l'antithèse du précédent. Il s'inscrit dans une logique de constitution d'un quartier nouveau de 840 logements disposant d'un certain niveau d'équipements de proximité.

→ Ses principaux atouts :

- Une bonne opérationnalité : unicité du site, une maîtrise foncière possible sur près de la moitié de la superficie (mais une partie des terrains communaux sont difficilement exploitables car très pentus).
- L'attractivité du site : qualité des vues, proximité des espaces naturels des cotes.
- La zone la plus étendue avec un fort potentiel. 40 Ha au total.

→ Ses principales faiblesses :

- Un changement d'optique par rapport au PADD.

- La création d'un continuum urbain entre Blanzat et Cébazat.
- Une production d'équipements primaires importants dès la première phase de la ZAC.
- Une intégration urbaine à soigner. Création d'un quartier à part impliquant une réflexion sur l'accès aux équipements et aux services.
- Un impact paysager et environnemental plus fort.

→ C'est un scénario de compromis entre préservation des acquis de la politique urbaine passée et valorisation des disponibilités foncières libérables.

→ Ses principaux atouts :

- Une bonne insertion urbaine globale en termes d'accessibilité, d'accès aux équipements, d'intégration des logements sociaux, de proximité des zones d'emplois.
- Une bonne opérationnalité (idem scénario 1) renforcée par une maîtrise foncière plus étendue, des investissements primaires limités et des possibilités de phasage, pas de contraintes physiques fortes. Ce constat est amoindri par la complexité de la situation foncière sur la Charvance.
- Une meilleure répartition des logements locatifs publics.

→ Ses principales faiblesses :

- Une dispersion des interventions, accentuée avec le Colombier.
- Une capacité d'accueil moindre.
- Un équilibre financier moindre sur les Quartiers du fait de la diminution du périmètre.

• Scénario 3 : un scénario de la répartition

→ C'est un scénario qui allie l'objectif de renforcement du centre et la valorisation du potentiel foncier.

→ Ses principaux atouts :

- Le renforcement du centre.
- Une répartition des logements sociaux entre Est et Ouest.
- Une attractivité résidentielle en direction de publics variés, proximité du centre et des équipements pour La Charvance et qualité du paysage pour La Vaye.

→ Ses principales faiblesses :

- La non valorisation du foncier des Quartiers et la non maîtrise de La Charvance.
- La dispersion des investissements.

- Les 4 scénarii ont des répercussions différentes sur le fonctionnement et l'image de la ville. Le choix du scénario met en jeu une certaine conception de l'évolution de la ville et a donc une dimension politique importante. Le PADD avait opté pour un scénario de transition. Le scénario 4 relève d'une autre logique avec des conséquences en terme d'intégration urbaine des opérations.
- L'aménagement d'un site unique comme La Vaye a des avantages certains en terme opérationnel. L'argument foncier plaide en sa faveur mais l'analyse des disponibilités foncières montre que la situation est sur ce plan plus équilibrée qu'il semblait au départ entre la Vaye et les Quartiers.
- Il semble difficile de renoncer au renforcement du centre que permet la Chavance même si l'opération est complexe. De plus, la non valorisation des disponibilités foncières des Quartiers interrogerait, d'autant que les investissements primaires sont limités et que son aménagement permettrait d'améliorer le fonctionnement de tout un quartier.

CONCLUSION GENERALE

Ce document ne regroupe que les deux premières phases de cette étude : le diagnostic des différents sites, suivi de l'exposition des scénarios possibles d'aménagement. Dans les jours suivant la présentation des scénarios aux élus de la commune devait être retenu un scénario de référence.

Ceux-ci ont émis une préférence vis-à-vis du scénario n°2 d'aménagement d'une ZAC multisite sur La Charvance- La Couchée et Les Quartières (en partie) complétée par une opération Européenne Homes sur une faible superficie à La Vaye.

Il s'agit désormais pour le bureau d'études Sycomore d'entrer dans une phase de définition du parti d'urbanisation, qui consiste à :

- apprécier les grands éléments de faisabilité du scénario ;
- vérifier la bonne inscription du projet dans les politiques locales d'urbanisme et d'habitat ;
- définir les modalités juridiques et opérationnelles de mise en œuvre du scénario ;
- définir les objectifs de qualité : environnement, architecture et paysage ;
- identifier les études complémentaires à réaliser ;
- et enfin déterminer le calendrier de l'ouverture à l'urbanisation des sites retenus.

Après quoi le PLU sera modifié et une procédure d'aménagement sera lancée assez rapidement.