



Mission régionale d'autorité environnementale

**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Avis délibéré de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes  
relatif au projet de révision du plan local d'urbanisme  
de la commune de Cébazat (63)**

Avis n° 2019-ARA-AUPP-00675

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), dans sa réunion du 16 avril 2019, a donné délégation à son président, en application des articles 3 et 4 de sa décision du 14 mars 2017 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret du 2 octobre 2015 modifié relatif au CGEDD, pour statuer sur la demande d'avis relative à la révision du PLU de la commune de Cébazat.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie pour avis par la métropole Clermont Auvergne Métropole, le dossier ayant été reçu complet le 6 mars 2019.

Cette saisine étant conforme à l'article R104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévue à l'article L104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 du même code, la direction départementale des territoires a été saisie le 12 mars 2019 et l'agence régionale de santé a transmis un avis le 10 avril 2019.

La DREAL a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis. Sur la base de ces travaux préparatoires, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Pour chaque plan ou document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.**

**Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est, s'il y a lieu, joint au dossier d'enquête publique ou mis à disposition du public (art. R104-25 du code de l'urbanisme).**

# Avis

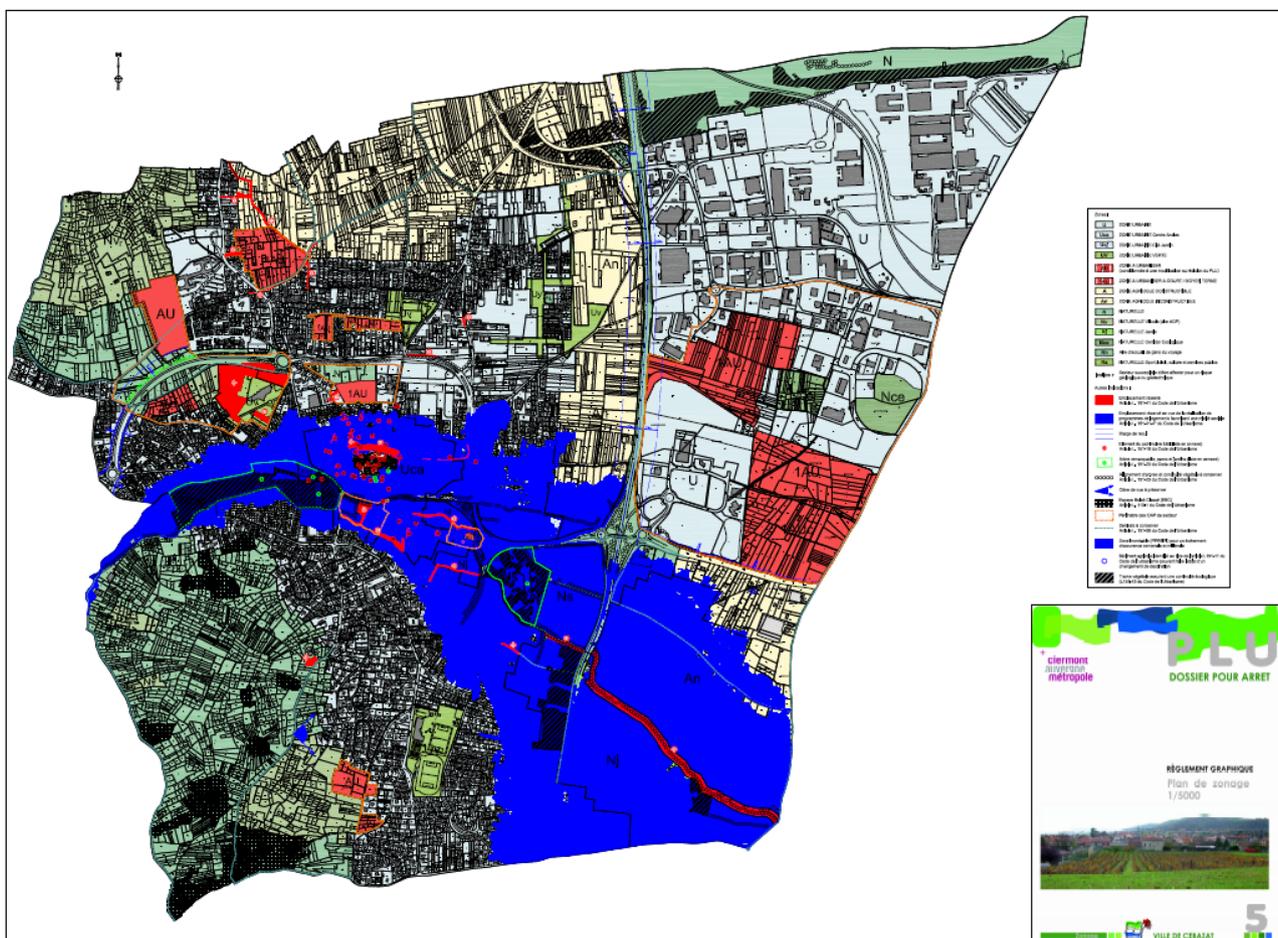
<b>1. Contexte, présentation du projet de révision du PLU et enjeux environnementaux.....</b>	<b>4</b>
1.1. Présentation du territoire.....	4
1.2. Présentation du projet de PLU.....	5
1.3. Principaux enjeux environnementaux.....	5
<b>2. Qualité et pertinence des informations fournies par le rapport de présentation.....</b>	<b>5</b>
2.1. Présentation générale du rapport.....	5
2.2. État initial de l'environnement, enjeux environnementaux et perspectives de son évolution.....	6
2.3. Exposé des raisons qui justifient les choix opérés au regard des différentes options possibles, notamment vis-à-vis des objectifs de protection de l'environnement.....	7
2.4. Articulation du projet avec les plans et programmes d'ordre supérieur.....	8
2.5. Incidences notables probables du PLU sur l'environnement, et mesures prévues pour éviter, réduire et, le cas échéant, compenser les incidences négatives.....	9
<b>3. Qualité de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU.....</b>	<b>9</b>
3.1. Gestion économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.....	9
3.2. Préservation des espaces naturels, de la biodiversité et des continuités écologiques.....	10
3.3. Préservation et valorisation du paysage naturel et urbain.....	10

# 1. Contexte, présentation du projet de révision du PLU et enjeux environnementaux

## 1.1. Présentation du territoire

La commune de Cébazat, comptant 8 275 habitants en 2016, fait partie du cœur métropolitain de l'agglomération Clermontoise. La commune, jouxtant le nord de Clermont-Ferrand, se développe sur environ 1000 ha, sur les premiers coteaux de la chaîne des Puys dans sa partie ouest et dans la plaine de la Limagne dans sa partie est. Elle est traversée du nord au sud en son milieu par la D2009 et d'est en ouest, également en son milieu par la D2 et plus au nord par la D402.

La zone d'habitat de la commune s'étire du sud vers le nord à l'ouest de la D2009. Le quart nord-est du territoire communal est dédié à l'implantation des zones d'activités : Ladoux au nord, les Montels et Montels 3 au sud-ouest, parc logistique Clermont-Auvergne au sud-est. Enfin, le sud-ouest du territoire communal comprend le massif du Caire classé en ZNIEFF de type I pour ses pelouses calcaires "Puy de Var-le-Caire". Cette ZNIEFF est elle-même incluse au sein d'une plus vaste ZNIEFF de type II "Coteaux de Limagne Occidentale" qui enserme, au sein d'un U renversé, la zone résidentielle de la commune.



Le projet de révision du plan local d'urbanisme a été lancé par délibération du conseil municipal du 15 janvier 2016. Le territoire étant couvert par le SCoT du Grand-Clermont approuvé le 29 novembre 2011 et modifié à cinq reprises depuis.

## 1.2. Présentation du projet de PLU

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLU s'articule autour de 7 axes :

- Mettre en valeur les capacités d'accueil de Cébazat au service de l'objectif de renforcement du cœur métropolitain tout en préservant ses équilibres et ses qualités d'échelle et d'environnement ;
- Anticiper et répondre aux besoins induits par l'apport de populations nouvelles en matière d'équipement et des services de proximité ;
- Mettre en valeur le potentiel économique de la commune dans sa diversité et affirmer sa dimension métropolitaine ;
- Préserver les rapports étroits entre ville et nature et maîtriser l'impact de l'urbanisation sur l'environnement ;
- faciliter les mobilités en faisant évoluer les modes de déplacements ;
- Préserver les qualités d'image de la commune ;
- Préserver la population des risques, nuisances et pollutions.

L'objectif démographique de la commune est d'être en capacité « d'atteindre et de stabiliser la population autour de 10 000 habitants en préservant les grands équilibres de la commune. Le PLU est construit autour d'un objectif de l'ordre de 9 300 habitants en 2028 »<sup>1</sup>. Le PADD prévoit à cette fin la production de 650 à 700 logements d'ici 2028<sup>2</sup>.

Le projet prévoit en outre d'engager une nouvelle tranche de la ZAC du Parc Logistique Clermont Auvergne, comme prévu par le SCoT du Grand Clermont.

## 1.3. Principaux enjeux environnementaux

Pour l'Autorité environnementale les principaux enjeux environnementaux de ce projet de PLU sont :

- la consommation d'espace agricole et naturel du fait de l'extension des zones dévolues au logement et à l'industrie ;
- la préservation des espaces naturels, de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- La préservation et la valorisation des paysages naturels et urbains.

## 2. Qualité et pertinence des informations fournies par le rapport de présentation

### 2.1. Présentation générale du rapport

Le rapport de présentation est composé de quatre tomes intitulés :

- « *Tome 1 : Diagnostic socio-économique et État initial de l'environnement* », désigné ci-après par « RP1 »,
- « *Tome 2 : Justification du projet* », désigné ci-après par « RP2 »
- « *Tome 3 : Évaluation environnementale* », désigné ci-après par « RP3 »
- « *Tome 4 : Résumé non technique de l'évaluation environnementale* », désigné ci-après par « RNT ».

Les documents sont formellement complets et richement illustrés ce qui rend les agréables à lire. Cependant, l'exploitation des différents tomes est rendue ardue du fait de l'absence de numérotation des chapitres d'une part, et de sommaires insuffisamment détaillés, incomplets ou difficiles à trouver d'autre part<sup>3</sup>.

---

1 cf. RP2, p. 66

2 Page 7 du PADD.

**Pour faciliter la consultation des documents par le public, l'Autorité environnementale recommande de présenter, pour chacun des tomes du rapport de présentation, un sommaire détaillé et complet.**

Les références juridiques indiquées, notamment celles relatives à l'évaluation environnementale, sont obsolètes ou inadaptées<sup>4</sup> ; cependant, même si cela génère quelques redondances, cela n'a pas de conséquence sur le fond.

Le résumé non technique fait l'objet d'un tome particulier, ce qui est très positif pour faciliter son identification par le public.

## **2.2. État initial de l'environnement, enjeux environnementaux et perspectives de son évolution**

Pour plusieurs thématiques, l'état des lieux présente le contexte au niveau de l'agglomération Clermontoise, ce qui est pertinent compte tenu des relations de continuité entre la commune de Cébazat et celle de Clermont-Ferrand. Cependant, de façon générale, sur les différentes thématiques environnementales, le rapport présente des éléments de connaissance pré-existants à l'échelle supra-communale sans les décliner systématiquement à l'échelle communale.

S'agissant des **zones humides**, le rapport<sup>5</sup> en reste aux pré-localisation des zones humides réalisées dans le cadre de l'élaboration du SAGE Allier-Aval. Ce niveau de précision est insuffisant pour pouvoir assurer que toutes les zones humides ont bien été identifiées et, a contrario, que tout ce qui a été identifié est bien une zone humide. **L'Autorité environnementale recommande la réalisation d'un travail d'identification des éventuelles zones humides, au minimum dans les parties destinées à être urbanisées.**

S'agissant des **continuités écologiques** le rapport présente les travaux menés à l'échelle supra-communale<sup>6</sup>, ce qui est nécessaire pour analyser les liens fonctionnels entre les milieux présents sur le territoire communal et ceux des communes avoisinantes. Une déclinaison pertinente est effectuée à l'échelle communale et indique des possibles points de rupture de continuité écologique. Il est à noter qu'un des deux corridors mentionnés, à savoir celui entre le Puy de Caire et le secteur de la Vaye, est déjà fonctionnellement très dégradé sur le territoire de la commune du fait de l'urbanisation dans le triangle Ceyre-Les Coumes-Chamerlat.

Concernant les **milieux naturels** et la **biodiversité**, l'état initial de l'environnement présente les périmètres des zonages d'inventaires et de protection du patrimoine naturel ainsi qu'un certain nombre de cartes relatives à l'occupation du sol. En particulier, le territoire communal est concerné par deux ZNIEFF<sup>7</sup>, l'une de type I et l'autre de type II.

---

3 Ainsi, le RP1 comprend deux sommaires partiels, sans que le premier sommaire (qui est le seul visible pour le lecteur qui recherche un élément particulier et qui ne lit pas dans le détail tout le document de façon cursive) laisse imaginer qu'il ne traite qu'une partie du document. En outre, dans chacun des trois tomes, le sommaire est souvent insuffisamment détaillé : il y a parfois plus de 20 pages entre deux items des sommaires (et jusqu'à 35 pages dans le RP2) ! Il est donc difficile en pratique de retrouver des éléments spécifiques.

4 cf. RP3, p. 4-5. Comme le précise l'art. L. 122-4 (VI) du code de l'environnement, l'art. R 122-20 du même code ne s'applique pas aux PLU. Il y a lieu de se référer aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme, notamment son art. R151-3. Il n'y a donc pas lieu de produire un rapport environnemental spécifique, mais de compléter le rapport de présentation en tant que de besoin ; l'ensemble des éléments requis au titre de l'évaluation environnementale sont intégrés dans le rapport de présentation. Par ailleurs, dans le code de l'urbanisme, le champ d'application de l'évaluation environnementale est défini par les art. L. 104-1 à L. 104-3 (et non plus par l'art. L. 121-1).

5 cf. RP1, p. 133

6 cf. RP1, p. 171 et suivantes

7 ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique

Les zones relevant des orientations d'aménagements et de programmation (OAP) du projet de PLU font l'objet d'une courte présentation spécifique<sup>8</sup> qui mentionne très brièvement les contraintes et enjeux environnementaux identifiés par ailleurs. Les éléments présentés relatifs aux milieux naturels sur ces secteurs ne sont toutefois pas suffisamment précis au regard des impacts qui peuvent être générés<sup>9</sup>, alors qu'ils sont un élément de base pour la bonne mise en œuvre de la démarche d'évaluation environnementale. **L'Autorité environnementale rappelle que le rapport de présentation doit exposer « notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan<sup>10</sup>».**

L'état initial du patrimoine **paysager est bien traité** ; tous les sujets majeurs sont présentés de façon proportionnée et les lieux dits à enjeux sont identifiés.

La **consommation d'espace** des 10 dernières années sur la commune est évaluée pour l'habitat à 17,8 ha sur dix ans, en matière de logement, soit 1,78ha/an<sup>11</sup>. S'agissant du foncier lié aux activités économiques, le bilan est moins clair et ne présente que des éléments relatifs à la surface commercialisée sur le parc logistique Clermont-Auvergne<sup>12</sup>. **L'Autorité environnementale recommande de clarifier le bilan de la consommation d'espace en matière économique sur les dix dernières années.**

Les **enjeux** identifiés à la suite de l'analyse de l'état initial de l'environnement sont présentés à la fin de chaque chapitre thématique, mais ils ne sont ni synthétisés, ni hiérarchisés, ce qui rend difficile par la suite une bonne appréciation de la qualité de la prise en compte de l'environnement par le projet<sup>13</sup>. **L'Autorité environnementale recommande de synthétiser et hiérarchiser les enjeux environnementaux identifiés.**

### **2.3. Exposé des raisons qui justifient les choix opérés au regard des différentes options possibles, notamment vis-à-vis des objectifs de protection de l'environnement**

L'objectif démographique de la commune est d'atteindre environ 10 000 habitants à terme, et 9 300 habitants en 2028. Le rapport présente de façon claire la justification du besoin de construction de logements nécessaires pour ce faire, en tenant compte du desserrement des ménages, du renouvellement du parc et de la reconquête de logements vacants, soit un besoin total de 678 logements neufs à construire sur la période 2018-2028<sup>14</sup>.

La justification des besoins fonciers pour construire ces logements est par contre beaucoup plus confuse et moins probante. En particulier :

- alors que le SCoT fixe un objectif de densité moyenne de 77 logements/ha, le projet de PLU se fonde sur une densité moyenne de 50 logts/ha sans apporter de justification réellement probante à l'affirmation plusieurs fois répétée de l'impossibilité de respecter l'objectif fixé par le SCoT ;

---

8 cf. RP3, p. 75 à 88.

9 Ainsi, à titre d'exemple, l'OAP du Colombier indique « Pas de milieux naturels protégés ni de corridors écologiques repérés au SCoT ou au SRCE, mais site inclus dans un cœur de nature d'intérêt écologique défini au SCoT à prendre en compte » (cf. OAP, p. 46). Au regard de ce classement au SCoT, l'état initial de l'environnement en la matière nécessite d'être approfondi, ce qui n'est pas le cas.

10 cf. art. R. 151-3 (2°), du code de l'urbanisme.

11 cf. RP2, p. 64

12 En moyenne 3,2 ha/an entre 1999 et 2012, et rien de 2015 à 2017, cf. RP2 p. 65.

13 NB : un « *Rappel des grands enjeux environnementaux du PLU à concevoir* » est présenté dans le RP3 (p. 7), extrêmement bref et ne reprenant que très partiellement les éléments importants relatifs aux enjeux identifiés dans le RP1.

14 cf. RP2, p. 65 à 68.

- l'évaluation des besoins fonciers prend en compte, de façon systématique<sup>15</sup>, une rétention foncière de 30 %. Si un tel niveau de rétention paraît pertinent pour du foncier diffus, il n'est pas justifié pour des opérations réalisées dans des ZAC ou pouvant faire l'objet d'opérations d'ensemble maîtrisées par des OAP ; or, ces opérations représentent la majeure partie des constructions prévues par le projet ;
- notamment, le potentiel restant sur la ZAC des 3 Fées, soit 345 logements<sup>16</sup>, à réaliser en première phase du PLU, représente environ la moitié du besoin en logements, ne semble pas réellement pris en compte dans l'évaluation des besoins ;
- les disponibilités au sein du tissu urbain sont très confusément présentées.

Au final, le besoin de foncier urbanisable pour l'habitat, qui apparaît donc largement surestimé, est évalué à 18,2 ha sur la période 2018-2028, soit un rythme de 1,82 ha/an légèrement supérieur à celui des 10 années précédentes (1,78 ha/an).

**L'Autorité environnementale recommande de reprendre la justification du besoin de foncier pour l'habitat.**

En matière de consommation d'espace pour les activités économiques, le projet se fonde sur les préconisations du SCoT.

Par ailleurs, le rapport présente les évolutions du projet de zonage au cours de l'élaboration du projet de PLU<sup>17</sup>.

## 2.4. Articulation du projet avec les plans et programmes d'ordre supérieur

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation doit décrire l'articulation du projet de PLU avec les autres documents d'urbanisme et plans et programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte. Il s'agit notamment<sup>18</sup> :

- du SCoT du Grand Clermont ;
- du plan de déplacement urbain (PDU) de l'Agglomération Clermontoise approuvé en 2011 et en cours de révision ;
- du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 ;
- du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 ;
- du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Allier-Aval de 2015 ;
- du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations (PPRNpi) de l'agglomération clermontoise approuvé le 8 juillet 2016 ;
- du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Auvergne de 2015.

L'analyse de la compatibilité ou de la prise en compte examine l'articulation du projet de PLU avec les grandes orientations de ces documents mais ne rentre pas dans le détail du respect de leurs objectifs opérationnels ou prescriptions éventuels.

---

15 cf. notamment RP2, p. 69 : « Sur la base d'une production de 700 logements il convient donc de dégager 14ha nets après application du coefficient de rétention (30%) ce qui donne 18,2 ha bruts. »

16 cf. RP2, p. 71

17 cf. RP2, p. 16 à 23 et RP3 p. 21 à 24

18 cf. RP3, p. 99 et suivantes.

S'agissant de la compatibilité du projet de PLU avec le SDAGE en matière de zones humides, le rapport indique simplement que le PLU renvoie à des études préalables à réaliser pour tout programme ou construction dans les zones à risque d'inondation ou de remontée de nappe pour identifier et prendre en compte la présence éventuelle de zones humides dans les aménagements (en indiquant de surcroît que la mesure d'évitement est simplement « fortement conseillée »)<sup>19</sup>. Ces dispositions n'apparaissent pas suffisantes pour garantir le plein respect des préconisations du SAGE.

## **2.5. Incidences notables probables du PLU sur l'environnement, et mesures prévues pour éviter, réduire et, le cas échéant, compenser les incidences négatives**

Les incidences du projet de PLU sur l'environnement sont présentées selon les thématiques environnementales suivantes<sup>20</sup> :

- "du relief et de la géologie et des risques associés" ;
- "du climat et des énergies, de la vulnérabilité au changement climatique" ;
- "de l'eau et risques associés" ;
- "des nuisances, pollutions et autres risques" ;
- "de la préservation de la continuité aquatique humide" ;
- "de la préservation de la continuité agropastorale et bocagère" ;
- "de la préservation de la continuité thermophile" ;
- "de la préservation de la biodiversité au sein de la zone urbaine" ;
- "du patrimoine et du paysage".

Ces incidences sont évaluées au regard de ce qu'autorise le PLU en vigueur, considéré comme le scénario de référence. Sur cette base, le projet ne présente que des effets positifs sur l'environnement. Si cette analyse n'est pas inintéressante en soi, elle ne répond cependant pas à la question posée. Le PLU en vigueur, élaboré dans un contexte réglementaire et sociétal totalement différent du contexte actuel (en particulier : antérieur aux lois Grenelle et ALUR), doit être révisé pour respecter la réglementation et ne peut être considéré comme une référence pertinente pour l'évaluation des impacts environnementaux du projet. Le rapport de présentation doit identifier les impacts des choix opérés par le projet de PLU, c'est-à-dire les impacts des aménagements autorisés par le projet par rapport à la réalité de l'occupation actuelle du sol.

**L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'exposé des impacts du projet de PLU en présentant ses impacts par rapport à la réalité de l'occupation du sol.**

## **3. Qualité de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU**

### **3.1. Gestion économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain**

Le projet de PLU prévoit qu'à terme près de la moitié la superficie communale soit urbanisée. À un tel niveau d'artificialisation du territoire, toute consommation supplémentaire d'espace naturel, agricole ou forestier est un sujet important.

---

19 cf. RP3 p. 112.

20 cf. RP3, p. 89 et suivantes

Or, alors que ce point est bien identifié dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)<sup>21</sup>, la traduction qui en est faite dans les documents prescriptifs du projet n'apparaît pas à la hauteur de l'enjeu.

En matière d'habitat, la densité de logement apparaît relativement faible par rapport à la position de la commune dans la métropole et, comme vu ci-dessus, est très sensiblement inférieure à l'objectif fixé par le SCoT<sup>22</sup>. La densité prévue dans certains secteurs d'OAP apparaît faible<sup>23</sup>. Ceci augmente mécaniquement le besoin de consommation de foncier et donc l'extension urbaine.

En matière de foncier pour l'activité économique le projet prévoit à terme plus de 36 ha supplémentaires. Au-delà du dispositif de phasage qui est bienvenu, les dispositions réglementaires<sup>24</sup> mériteraient d'être affinées afin d'une part, de favoriser le corridor écologique sur la partie sud-ouest de la zone et à l'inverse de densifier l'urbanisation dans le but de limiter autant que faire se peut la consommation d'espace.

**L'Autorité Environnementale recommande de réexaminer les dispositions prescriptives du règlement écrit, du règlement graphique (zonage) et des OAP, notamment en matière de densités et de mobilisation prioritaire des disponibilités existantes au sein des espaces déjà urbanisés, de façon à garantir une utilisation économe de l'espace.**

### **3.2. Préservation des espaces naturels, de la biodiversité et des continuités écologiques**

S'agissant des zones humides, faute de détermination précise de leur localisation, les impacts les concernant ne peuvent être identifiés et le projet de PLU ne peut pas les prendre correctement en compte. En l'état du dossier, il est probable que le projet d'urbanisation (Ladoux, sud des Montels 3, zone est de l'OAP du chemin de la Sarre) présente un impact important sur ce point, même si des diagnostics pédologiques y sont prescrits.

On peut également noter que l'ensemble des extensions de zones d'activités prévues à terme sont situées au sein de la ZNIEFF de type II et viendront affaiblir le corridor écologique existant, bien que sa fonctionnalité soit déjà atteinte avec l'échangeur de la Prade.

Par ailleurs, le projet de PLU prévoit une OAP au lieu dit Bellemourre d'une superficie de 2,4 ha, divisée en deux entités. L'entité nord, la plus importante (environ 1,7 ha)<sup>25</sup> est quasi intégralement située dans la ZNIEFF de type I.

**L'Autorité environnementale recommande de réexaminer les dispositions prescriptives du projet de PLU (zonage, règlement, OAP), si nécessaire à la lumière d'inventaires naturalistes à l'échelle communale, de façon à assurer une protection efficace des milieux naturels sensibles de la commune, en particulier le Puy du Caire, les milieux thermophiles et les zones humides.**

### **3.3. Préservation et valorisation du paysage naturel et urbain**

Les impacts de l'urbanisation sur le paysage sont la conséquence des formes urbaines retenues, des volumes et des couleurs. Le projet de règlement du PLU comporte des dispositions sur la hauteur, la forme urbaine et les couleurs.

---

21 « promouvoir un mode de développement urbain plus durable économe en ressources »

22 50 logements/ha dans le projet de PLU, pour un objectif de 77 logements/ha préconisé par le SCoT.

23 Chemin de la Sarre : 30 logts/ha ; Le Colombier : 40 logts/ha ; Bellemourre : 30 logts/ha (cf. RP3, p 75).

24 cf. recueil des cartes thématiques, p. 5

25 NB : le schéma d'aménagement de l'OAP (cf. OAP p. 57) semble ne pas prévoir l'urbanisation de la parcelle 77a située en dent creuse à l'est de la route, ce qui est surprenant et semble être un oubli.

Le principe d'un encadrement des hauteurs est intéressant afin de préserver le paysage urbain. S'agissant du centre historique de Cébazat, la limitation de la hauteur proposée apparaît pertinente de ce point de vue. En revanche en limitant la hauteur des bâtiments constructibles à 8 m à la fois dans la poche insérée au tissu urbain de Cébazat mais aussi sur les quartiers pavillonnaires situés à l'est et à l'ouest du bourg, le Plan des hauteurs limite les possibilités de densification, favorisant ainsi l'étalement urbain.

**L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les conséquences des dispositions du Plan des hauteurs sur les possibilités de densification, notamment dans la poche limitée à 8 m insérée au sein du tissu urbain de Cébazat, et le cas échéant d'affiner les dispositions proposées de façon à assurer la préservation du patrimoine paysager urbain sans limiter inutilement les possibilités de densification.**