

Département du PUY-DE-DOME

## PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'EGLISENEUVE-PRES-BILLOM

Date : OCTOBRE 2005

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

### MAITRE D'OUVRAGE

Commune d'Eglise neuve-près-Billom

Mairie - Le Bourg

63960 EGLISENEUVE-PRES-BILLOM

Tel : 04 73 68 47 37 - Fax 04 73 68 92 06

### MAITRE D'ŒUVRE

Cabinet HERAULT Jean-Pierre

11 Bd de la S/Préfecture 63500 ISSOIRE

Tél : 04 73 89 17 74 - Fax : 04 73 89 19 87

Email : [jean.pierre.herauld@orange.fr](mailto:jean.pierre.herauld@orange.fr)



# **1 – PREAMBULE**

---

## **1.1 – La Loi SRU**

### **Avant-propos : rappel juridique**

Introduit par la loi S.R.U. du 13 décembre 2000, mais non opposable au tiers depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le projet d'aménagement et de développement durable définit, selon l'article R123-3 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenue par la commune, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du même Code.

Le PADD a pour fonction de présenter de manière intelligible pour les administrés les CHOIX POLITIQUES et les ORIENTATIONS STRATEGIQUES de la commune en MATIERE D'URBANISME.

C'est un document SIMPLE, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du Conseil Municipal.

Il doit être l'expression de la collectivité au regard des politiques de l'état et des objectifs nationaux.

## **1.2 – Condition de réussite d'un PADD**

- ↳ respecter aujourd'hui l'existant pour que demain soit harmonieux, tel est le sens du développement durable
- ↳ faire évoluer le territoire en associant la croissance économique et sociale au RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT
- ↳ favoriser la participation de tous les acteurs du territoire. La concertation est une démarche essentielle pour garantir un projet partagé et une implication des différents acteurs.

## 2 – UN CADRE DE VIE DE QUALITE / UN TERRITOIRE A PROTEGER

Egliseneuve-près-Billom jouit d'une situation géographique et d'une position stratégique très favorable puisque cette commune se situe en limite de la plaine de la Limagne et des premiers reliefs du Livradois. Pour être plus précis, cette proximité de la Limagne se conjugue essentiellement en terme de rapprochement avec le principal pôle régional d'activités : économiques, culturelles et sociales que constitue la grande communauté urbaine de Clermont-Ferrand.

Egliseneuve-près-Billom jouxte la limite du territoire du grand Clermont mais Egliseneuve-près-Billom est également implanté sur les premiers versants du Livradois dans un environnement rural, sur un territoire calme et paisible fondé sur des paysages d'une grande beauté. Egliseneuve-près-Billom offre des conditions idylliques pour tout ceux qui veulent vivre à la campagne tout en restant proche de leur lieu de travail.

Fort de ce constat nous sommes en mesure de percevoir les problèmes inhérents que doivent résoudre cette carte communale. La qualité des paysages d'Egliseneuve-près-Billom ne peut pas accepter une colonisation anarchique de l'espace par l'arrivée de nouveaux habitants. Beaucoup d'espaces sensibles sont à préserver – La vallée du Madet (classée) ainsi que toutes les belles perspectives générées par ce relief particulier le la Limagne de buttes. L'agriculture, en pleine mutation, mais encore fortement implantée sur ce territoire ne doit pas non plus pâtir d'un développement mal maîtrisé.

En résumé, nous pouvons dire que : victime de son attractivité Egliseneuve-près-Billom doit avant tout se soucier d'assurer la préservation et la pérennisation des milieux naturels et paysagers qui sont le fondement de la qualité de ce territoire.

Une limitation et une juste répartition des nouveaux habitants doit être la première préoccupation des décideurs.

La seconde concerne toutes les mesures de préservation et de mise en valeur de ce territoire.

### 3 – LES ENJEUX / LES OBJECTIFS

#### 3.1 – Enjeux

- ✚ Population : soutenir un développement démographique équilibré en cohérence avec la capacité d'accueil de ce territoire que ce soit en terme d'espace d'activité ou d'équipement
- ✚ Habitat : créer de nouvelles formes d'habitat pour favoriser une plus grande diversité en matière de logement
- ✚ Agriculture : soutenir une agriculture en pleine mutation nécessaire à l'image d'Egliseneuve-près-Billom et représentant sa principale activité économique.
- ✚ Environnement : préserver l'environnement des pressions qu'il subit et continuer les actions de valorisation déjà entreprises.
- ✚ Equipements : bien que la commune soit particulièrement bien dotée en équipements différents : culturels, sportifs, ... elle doit poursuivre son action pour tenir compte de l'évolution de la population de la commune mais en s'inscrivant également dans une perspective plus large de l'intercommunalité.
- ✚ Activités : la commune doit s'attacher à favoriser les possibilités d'extension des deux petits pôles d'activités, centres à caractère sociaux, qui se sont développés sur son territoire de même qu'elle doit favoriser le développement ou l'implantation de nouvelles entreprises.

### 3.2 – Les objectifs

- ✚ Population : attirer de nouveaux résidents en équilibrant
  - sur un plan démographique une répartition beaucoup plus cohérente des tranches d'âges (déficit actuel des 19 à 29 ans)
  - sur un plan social en recherchant une plus grande mixité sociale par l'arrivée d'une population aux revenus plus modestes.
- ✚ Habitat : constituer une offre variée et très adaptée pour tenir compte particulièrement des nouvelles catégories sociales des futurs résidents
- ✚ Environnement : veiller à la préservation d'un environnement et d'un patrimoine qui font la richesse d'Egliseneuve-près-Billom
- ✚ Agriculture : soutenir l'agriculture en donnant la priorité aux mesures permettant leur libre développement tout en restant attentif aux implications que ce libre développement peut avoir sur les milieux naturels et sur le paysage.
- ✚ Equipements : poursuivre la politique d'équipements déjà entreprise, de nombreux objectifs sont actuellement parfaitement définis pour être mis en œuvre immédiatement
- ✚ Activités : pour favoriser le développement d'entreprises existantes ou l'implantation de nouvelles entreprises sur son territoire la commune d'Egliseneuve-près-Billom doit rechercher un lieu approprié à cette fonction.

## 4 – LES ORIENTATIONS GENERALES

### 4.1 – Accroissement maîtrisé de la population et du développement urbain

4.1.1 – Un accroissement limité : le taux de progression moyen de constructions nouvelles est de 6 par an pour les 10 dernières années. Nous retiendrons ce même taux pour les 10 prochaines ce qui correspond à un accroissement de 60 constructions pouvant héberger environ 200 à 250 nouveaux résidents. Ce choix prend en compte de nombreuses contraintes.

☛ Capacité d'accueil du bâti : sur la Carte Communale actuelle il ne reste que très peu de terrains à bâtir et il n'est pas certain que leurs propriétaires soient désireux de les mettre sur le marché il est donc nécessaire de créer de nouvelles zones constructibles pour accueillir ces nouvelles habitations. De nouvelles zones sont à créer demandant la mise en œuvre de nouveaux équipements : structures de desserte, assainissement, etc... Il faut mettre un terme au développement linéaire le long des départementales à la sortie de chaque hameau.

☛ Capacité d'accueil / population : nous ne sommes plus à l'époque où chaque commune se développait de façon euphorique sans prendre en compte ce qui se passait dans les communes avoisinantes mais surtout nous sommes à la sortie d'une période bénie où les problèmes des transports ne constituaient pas une contrainte – on améliore les infrastructures routières - on gagne sur les temps de déplacement. A court terme les déplacements risquent de devenir très lourds sur les budgets des familles. Dans cette perspective la politique d'aménagement du territoire vise à redensifier les abords des grosses agglomérations, à mettre en place des nouveaux équipements de transport public et à terme la fuite des populations s'installant à l'extérieur de la grande agglomération de Clermont-Ferrand, qui profitait à Egliseneuve-près-Billom, risque de se tarir. C'est pourquoi il ne semble pas nécessaire de trop augmenter les capacités d'accueil sur le territoire d'Egliseneuve-près-Billom.

Cette capacité d'accueil doit être calibrée sur le nombre d'emplois offerts sur la commune (beaucoup d'emplois sont occupés par des personnes ne résidant pas à Eglise-neuve-près-Billom – au moins 70 pour les deux centres sociaux), sur la capacité d'accueil de l'école (une nouvelle classe deviendrait problématique) ainsi que sur la capacité d'accueil des services et équipements offerts par la commune.

#### 4.1.2 – Un accroissement orienté :

- ☞ Favoriser la mixité sociale et l'accueil des jeunes couples : actuellement sur le marché ne sont offerts que des terrains accessibles à une classe sociale suffisamment aisée pour les acquérir. On constate également que des jeunes qui veulent s'installer ne trouvent pas de logement à louer, le parc locatif est trop insuffisant. Pour faire face à ce problème de ségrégation il faut créer des conditions nouvelles d'accueil en favorisant des types d'opérations nouvelles beaucoup plus diversifiées :

- lotissements avec des lots plus petits

- - logements sociaux locatifs avec pour certain la possibilité d'accéder à la propriété, etc...

Ces opérations doivent cependant tenir compte de la politique de l'habitat formulée à l'échelle du territoire de la communauté de communes.

- ☞ Localisation : il ne semble pas souhaitable de favoriser la politique d'éparpillement de l'habitat sur le territoire, politique qui a toujours prévalu dans cette région des confins du Livradois. Une tentative de réduction de cette politique est apparue avec la 1<sup>ère</sup> carte communale puisque seuls quelques hameaux sélectionnés pouvaient bénéficier d'une capacité d'accroissement. Sans revenir sur ce choix des hameaux « favorisés », on peut considérer qu'ils peuvent dans l'ensemble conserver les mêmes limites d'extension. Les nouvelles zones de constructions seront beaucoup plus restreintes et répondront à des critères sélectifs beaucoup plus adaptés à une volonté de développement durable (limitation des déplacements en particulier).

Ces opérations concernent essentiellement le bourg où il sera recherché à produire un projet d'urbanisme particulièrement intégré au tissu urbain actuel.

L'opération du bourg ainsi que les opérations concernant Le Mas d'Auteyras, La Jonchère et le Château de la Peyrouse feront l'objet d'un document spécifique d'**Orientations Particulières d'Aménagement**.

## **4.2 – Dynamiser l'activité communale**

### **✦ Equipements et services :**

- maintenir l'offre actuelle en équipements et services, en espérant une progression en adéquation avec les perspectives d'accroissement de population définies préalablement.
- favoriser le développement de l'artisanat et peut être la réintroduction d'un commerce sur la commune. Une petite zone artisanale à la Jonchère peut être prévue sachant qu'actuellement une entreprise artisanale serait prête à venir s'y installer. Un commerce pourrait également s'implanter sur ce même site compte tenu de la fréquentation de l'axe D997, Billom à Saint-Dier – axe majeur pour desservir de très nombreux bourgs et hameaux dépourvus de tout commerce.
- favoriser le maintien et le développement des activités agricoles :
  - permettre l'agrandissement des bâtiments d'exploitation existants ainsi que la création de nouveaux bâtiments en cohérence avec la fonction résidentielle des hameaux,
  - aider à la diversification et à la valorisation des productions agricoles sur le territoire communal (maintien de la vigne)
  - assurer et maintenir des chemins compatibles avec le niveau de mécanisation des exploitations agricoles.

### 4.3 – Présentation des milieux naturels et des paysages

- ✦ Développer l'offre et la qualité des activités favorables à la découverte des patrimoines :
  - création ou maintien d'itinéraires du patrimoine (hameaux, sites naturels) avec panneaux, points de repos
  - création d'itinéraires thématiques associant l'expression artistique (fresque et peinture) et la sauvegarde du petit patrimoine (lavoirs couverts)
  - projet d'un petit musée de l'agriculture et objets quotidiens d'antan au Mas d'Auteyras

### 4.4 – Améliorer le cadre de vie

- ✦ Poursuivre les actions mentionnées dans le dernier PAB et concernant plus particulièrement les hameaux suivants :
  - les Vigiers (2 opérations), le Mas d'Auteyras (2), La Saigne (1), Carrefour des Pialoux (1), Les Barnoux (1), Le Château (1), Les Pierrys (1), Les Maisons Basses (1), Pincoup (1) et La Boissière (2).
- ✦ Restaurer le petit patrimoine : actions envisagées à court terme – les ponts, les lavoirs et les fontaines (cf. diagnostic pages 44 et 45).

- ✚ Améliorer la traverse du bourg : suivant les propositions de l'étude de traverse concernant le bourg d'Egliseneuve-près-Billom – étude prolongée jusqu'au hameau du « Mas d'Auteyras » au Nord-Ouest et le « Bon Michel » au Sud-Est.
- ✚ Favoriser la restauration du bâti dans le respect des techniques et matériaux locaux, conformément au document édité par le Parc du Livradois-Forez « Rénover et construire sa maison à Billom / Saint-Dier ».
- ✚ Préserver les éléments remarquables identifiés par la Charte Locale Architecturale et Paysagère de la Communauté de Communes de Billom/St-Dier, et plus spécifiquement :
  - les espaces d'intérêt paysager : les buttes, les silhouettes du bourg d'Egliseneuve,
  - les espaces d'intérêt écologique faunistiques et floristiques : Vallée du Madet
  - les vignes et les structures végétales : haies, alignements d'arbres, ...
  - les structures villageoises compactes