

**Commune d'**

**AIRION**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du :  
24 JUIN 2013

**3**

**PROJET D'AMENAGEMENT ET  
DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

**SOMMAIRE**

|                                                   | Page      |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>INTRODUCTION</b>                               | <b>2</b>  |
| A - Le PADD, aspects généraux                     | 2         |
| B - Contenu du document                           | 2         |
| <b>PREAMBULE - BILAN DU DIAGNOSTIC</b>            | <b>4</b>  |
| <b>CHAPITRE UNIQUE - ORIENTATIONS DU PADD</b>     | <b>8</b>  |
| A - Contexte territorial et dynamique communale   | 8         |
| B - Développement et renouvellement urbains       | 9         |
| C - Paysage et patrimoine naturel                 | 13        |
| D - Gestion des risques et des nuisances          | 13        |
| <b>Carte de synthèse des orientations du PADD</b> | <b>14</b> |

---

## INTRODUCTION

---

### **A - Le PADD - Aspects généraux**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) promulguée le 13 décembre 2000, et de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003.

Ces lois restructurent profondément l'élaboration des documents d'urbanisme au nombre desquels figure le Plan Local d'Urbanisme. Le PLU, qui se substitue au POS (Plan d'Occupation des Sols), doit désormais comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme « les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ».

En outre, il est rappelé que le Plan Local d'Urbanisme est élaboré dans le respect de trois principes fondamentaux définis à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme :

- l'équilibre entre l'urbanisation et la préservation des espaces naturels, en respectant les objectifs du développement durable,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,
- la protection de l'environnement et la prévention des risques naturels et technologiques.

C'est dans ce cadre que la Commune a engagé une réflexion, d'une part, sur la définition des espaces consacrés notamment à l'habitat, aux équipements publics et aux activités économiques, et, d'autre part, sur la planification d'un développement communal reposant sur une gestion rationnelle et harmonieuse de l'espace.

Le diagnostic a permis de faire ressortir les enjeux principaux du territoire communal, et a conduit aux orientations exposées ci-après.

### **B - Contenu du document**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Airion, qui couvre entièrement le territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU, qui comprend en outre :

- un rapport de présentation,
- des orientations d'aménagement,
- un règlement écrit et un règlement graphique,
- des annexes techniques.

Le PADD définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du Plan Local d'Urbanisme ; les éléments du PLU qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

A l'issue du diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU et conformément aux dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les orientations générales retenues visent à respecter les spécificités du territoire communal, au service d'un développement cohérent.

Les orientations du PADD d'Airion se déclinent en 4 thèmes :

- ↳ contexte territorial et dynamique communale,
- ↳ développement et renouvellement urbains,
- ↳ paysage et patrimoine naturel,
- ↳ gestion des risques et des nuisances.

L'ensemble de ces thématiques fonde le projet communal d'Airion pour les années à venir. Les enjeux et orientations relatifs à chacune d'elles sont exposés dans le document.

## PREAMBULE - BILAN DU DIAGNOSTIC

Le bilan proposé met en évidence les principales occupations du sol au travers des espaces naturels et de la morphologie urbaine, rappelle les éléments constitutifs de la dynamique urbaine et territoriale de la commune, présente les principales contraintes et éléments particuliers, et identifie le potentiel de développement. Ces informations sont cartographiées ci-après.

### I - Espaces naturels

Le territoire communal d'Airion est occupé par un grand parcellaire cultivé dans ses parties Ouest et Est, rappelant ainsi son **appartenance à l'entité géographique du Plateau Picard**.

Le « **Bois des Moines** », situé à l'extrémité Est du territoire, constitue une masse boisée de taille significative. Sur le reste du plateau agricole, l'empreinte végétale est réduite.

La commune d'Airion est située de part et d'autre de la **rivière de l'Arré**, qui sillonne le Plateau Picard suivant un axe nord-sud. Le fond de vallée, dans la partie centrale du territoire, est occupé majoritairement par des peupleraies aux abords du village, tandis qu'il est principalement cultivé à l'approche du hameau du Haras de Fitz-James.

Le versant ouest de la vallée de l'Arré est en pente douce, alors que l'espace situé à l'Est du village, entre la rivière de l'Arré et la RD 916, correspond à un versant dont la pente est marquée (vallée asymétrique).

### II - Morphologie urbaine

Le village d'Airion présente une structure originelle composée de deux noyaux anciens. Situés de part et d'autre de la rivière de l'Arré, ils correspondent à la Grande Rue d'une part, et aux rues d'En-Haut, de l'Eglise et du Moulin d'autre part.

Cette **structure bâtie ancienne** a été étoffée par des **extensions urbaines** où prédominent des constructions de type pavillonnaire. Les deux noyaux anciens ont été reliés par l'urbanisation de la rive sud de la rue de l'Eglise, et le village s'est étiré à ses extrémités sud-ouest et nord-est par des développements urbains dans la rue Paul Courroy et dans la rue du Château d'Eau.

En outre, la commune d'Airion présente dans la partie sud de son territoire une **entité résidentielle et faiblement dense** (grands terrains), correspondant au hameau du Haras de Fitz-James et au lotissement des Garignons.

Le territoire compte par ailleurs quelques **constructions isolées**, parmi lesquelles l'écart bâti du « Bel-Air » situé en bordure de la RD 916, et un pavillon de chasse situé à l'ouest de la voie ferrée.

### **III - Dynamique urbaine**

La commune d'Airion accueille sur son territoire un **lycée agricole**, établissement d'envergure régionale qui constitue un pôle d'attractivité majeur.

Le centre équestre situé au nord du village contribue également à l'attractivité de la commune.

Par ailleurs, le village n'offre pas de commerces ou de services, et la centralité y est peu identifiable.

### **IV - Dynamique territoriale**

Le territoire communal d'Airion est traversé du nord au sud par la **RD 916**, qui relie les pôles de Saint-Just-en-Chaussée et de Clermont ; le village présente deux points d'accès depuis cet axe.

S'agissant du contexte supra-communal, Airion n'est distante de Clermont que d'environ 5 km, la commune est située dans l'**aire d'influence du Clermontois**.

Par ailleurs, la commune est couverte par le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Clermontois - Plateau Picard**, approuvé le 07 juin 2010.

### **V - Contraintes et éléments particuliers**

Le territoire communal est traversé du nord au sud par une voie ferrée et par la RD 916 ; **le village d'Airion est contenu entre ces deux infrastructures** (la voie ferrée à l'ouest, la RD à l'est).

La **mauvaise accessibilité du hameau du Haras de Fitz-James** est rappelée. L'étroitesse de la voie qui relie Agnetz à la RD 916, et l'absence de liaison directe avec le bourg d'Airion, rendent difficiles les accès à cette entité bâtie. Il est noté également que l'intersection entre cette voie d'accès et la RD 916, dont les conditions de sécurité pourraient être améliorées, n'est pas située sur le territoire communal d'Airion.

Par ailleurs, la configuration de la commune est marquée par la localisation de la **station d'épuration**, qui est implantée entre le village et le lycée agricole.

Concernant le fond de vallée situé de part et d'autre de la rivière de l'Arré, sa reconnaissance en « **zone à dominante humide** » traduit non seulement une sensibilité écologique propre aux milieux humides, mais aussi un risque lié aux remontées de nappe (nappe sub-affleurante). Ce dernier aléa est toutefois nuancé au vu des remontées de nappe observées en 2001, qui n'ont pas affecté la commune d'Airion.

La présence d'un versant pentu (coteau), en marge Est du village, constitue une **contrainte topographique** franche. De plus, compte tenu du site d'implantation du village en fond de vallée, plusieurs talwegs concernent la partie agglomérée.

## **VI - Potentiel de développement**

Au regard de l'ensemble des caractéristiques géographiques (relief, infrastructures,...), la commune d'Airion présente un fort degré de contraintes, qui restreint les possibilités de développement urbain. Des espaces potentiels peuvent néanmoins être identifiés dans des **îlots fonciers intégrés à la silhouette agglomérée**.

L'îlot situé le long de la rue du Moulin, entre le village et le lycée agricole, peut être recensé comme tel compte tenu de sa situation. La proximité de la station d'épuration doit toutefois être prise en compte dans les choix relatifs au devenir de ce secteur et aux vocations admises à proximité immédiate.

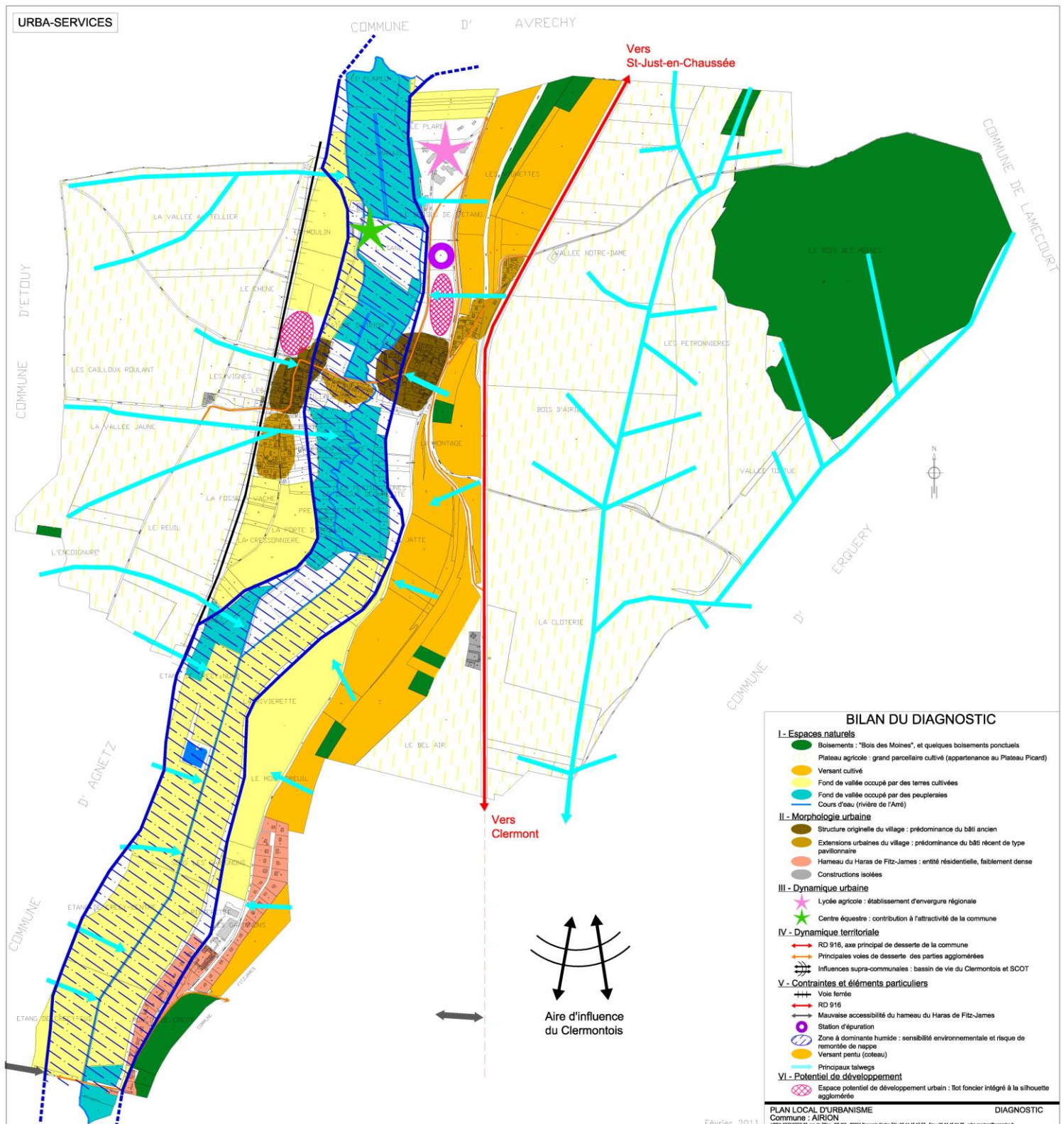
Il est rappelé que l'élaboration du PLU constitue par ailleurs l'opportunité pour la Commune de réfléchir à un site d'accueil pour un nouveau cimetière, l'actuel cimetière devant l'église n'étant pas en mesure d'accueillir une extension.

L'espace situé entre le chemin du Moulin et la voie ferrée, dans la partie ouest du village, peut être considéré comme un espace de développement futur dans la mesure où une urbanisation pourrait rééquilibrer la forme urbaine au nord de l'axe constitué par la rue de l'Eglise.

Un îlot situé au sud de la rue de l'Eglise, et desservi par le chemin du Haras, pourrait également être considéré comme un espace potentiel de développement. Néanmoins, l'appartenance d'une partie de ce secteur à la « zone à dominante humide » ne permet pas d'envisager un développement urbain sans impact sur le paysage et l'environnement. En conséquence, cet espace ne peut être retenu comme privilégié pour un développement urbain.

Dans le hameau du Haras de Fitz-James, un espace est occupé par d'anciens hangars agricoles en état de délabrement. Ce secteur peut constituer une perspective de requalification, dans le respect des contraintes liées en particulier à la localisation du hameau et à son accessibilité.







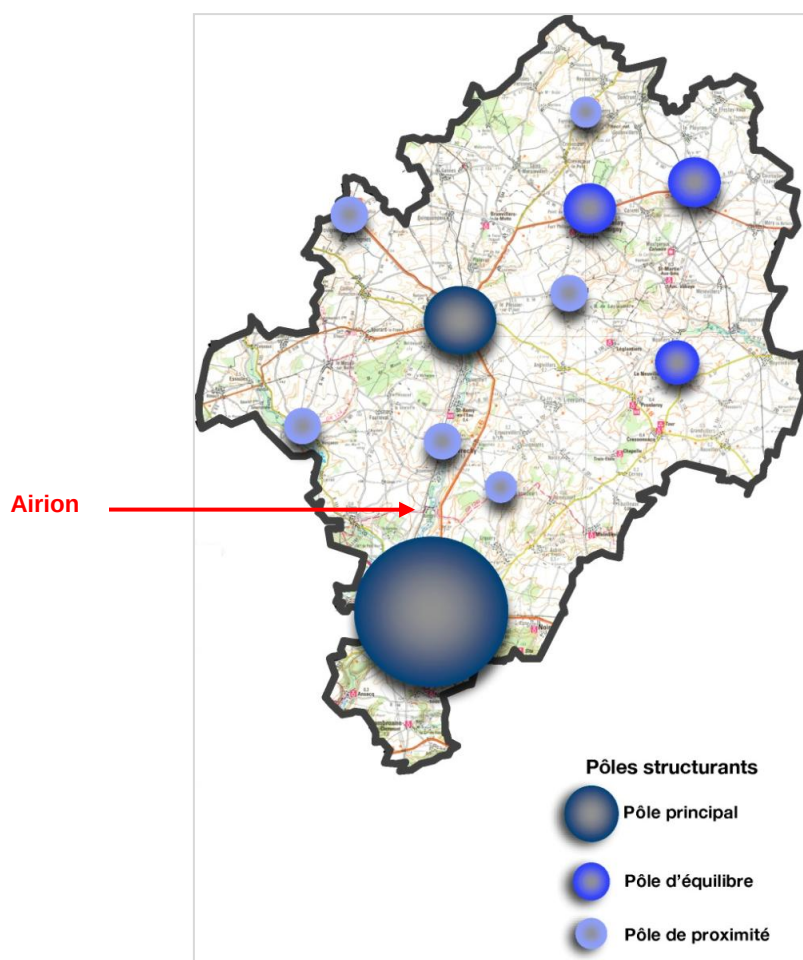
## CHAPITRE UNIQUE

### ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Les enjeux et orientations exposés ci-après sont cartographiés dans un document de synthèse qui figure à la fin du présent chapitre.

#### A - CONTEXTE TERRITORIAL ET DYNAMIQUE COMMUNALE

↳ **Inscrire le projet communal dans une logique de planification intercommunale**, veiller à la compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT du Pays Clermontois - Plateau Picard approuvé le 07 juin 2010.



Source : SCOT du Pays Clermontois - Plateau Picard

## B - DÉVELOPPEMENT ET RENOUVELLEMENT URBAINS

✍ **Envisager un développement nécessairement limité, du fait des contraintes existantes et du site d'implantation du village** (voie ferrée, RD, vallée humide, coteau).

✍ **Favoriser toutefois un maintien de la population en permettant l'accueil de nouvelles constructions**, pour compenser les besoins liés à la diminution de la taille moyenne des ménages.

La commune connaît un tassement démographique depuis une vingtaine d'années, principalement dû à un faible rythme de construction dans les années 1990.

Toute hypothèse d'évolution démographique doit tenir compte du contexte de diminution de la taille des ménages (due à des causes sociologiques : facteur de décohabitation des ménages,...). Ce phénomène de desserrement entraîne mécaniquement, à population égale, une augmentation du besoin en logements.

Ce contexte de desserrement laisse à penser que la taille moyenne des ménages devrait diminuer dans les années à venir, d'autant que la commune d'Airion a jusqu'alors connu une baisse limitée (3,03 occupants par résidence principale en 2008, alors que beaucoup de communes se situent actuellement autour de 2,50).

Par conséquent, les projections de croissance démographique dans les prochaines années doivent être évaluées au regard de ce besoin attendu.

Il est rappelé que le potentiel constructible dans les dents creuses est très faible (environ 5 constructions).

Les projections ci-après permettent d'appréhender différentes hypothèses d'évolution démographique. Etablies sur une quinzaine d'années, soit à l'horizon 2025, ces projections sont basées sur une taille moyenne des ménages de 2,70.

Il est rappelé que la population municipale était de 494 habitants au recensement 2008, et que le nombre de logements était de 171.

Ces hypothèses ont pour unique objet d'évaluer conjointement l'évolution du nombre d'habitants et le rythme de construction, mais elles ne visent pas à déterminer une perspective de développement qui ne s'appuierait que sur des projections chiffrées, qui, par nature, doivent être appréhendées avec mesure.

Par ailleurs, le SCOT ne prévoit pas de perspectives chiffrées commune par commune. Le rythme de développement envisagé par le SCOT correspond à un taux de variation annuel de + 0,6 % sur l'ensemble du territoire du SCOT, avec l'objectif d'un développement polarisé dans les villes et bourgs principaux.

|                                                   | Hypothèses d'évolution démographique |                |                |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                   | « basse »                            | « moyenne »    | « haute »      |
| Construction moyenne annuelle de logements        | 0 à 0,5                              | 2              | 4              |
| Construction de logements à l'horizon 2025        | 0 à 5                                | 30             | 60             |
| <b>Nombre total de logements à l'horizon 2025</b> | <b>≈ 175</b>                         | <b>≈ 200</b>   | <b>≈ 230</b>   |
| <b>Nombre d'habitants à l'horizon 2025</b>        | <b>≈ 470</b>                         | <b>≈ 540</b>   | <b>≈ 620</b>   |
| Variation du nombre d'habitants à l'horizon 2025  | - 25                                 | + 45           | + 125          |
| Variation moyenne annuelle du nombre d'habitants  | - 2                                  | + 3            | + 8,5          |
| <b>Taux de variation annuel de la population</b>  | <b>- 0,5 %</b>                       | <b>+ 0,5 %</b> | <b>+ 1,5 %</b> |

Ainsi, il apparaît que l'hypothèse « basse », selon laquelle la constructibilité serait quasi nulle dans les prochaines années, conduirait à l'avenir à une baisse de la population municipale du fait de la diminution attendue de la taille moyenne des ménages.

L'hypothèse « haute » serait quant à elle excessive au regard des orientations du SCOT du Pays Clermontois - Plateau Picard qui prévoit un taux de variation annuel de + 0,6 %, avec l'objectif d'un développement polarisé dans les villes et bourgs principaux.

En conséquence, le projet communal repose sur l'hypothèse dite « moyenne ».

👉 **Encourager une diversification de l'offre en logements pour répondre aux besoins locatifs.** Le parc de logements sur la commune est constitué majoritairement de grands logements, souvent peu adaptés aux besoins locatifs (pour le personnel du lycée agricole en particulier). Un objectif de mixité de l'habitat peut être privilégié, en veillant au stationnement nécessaire.

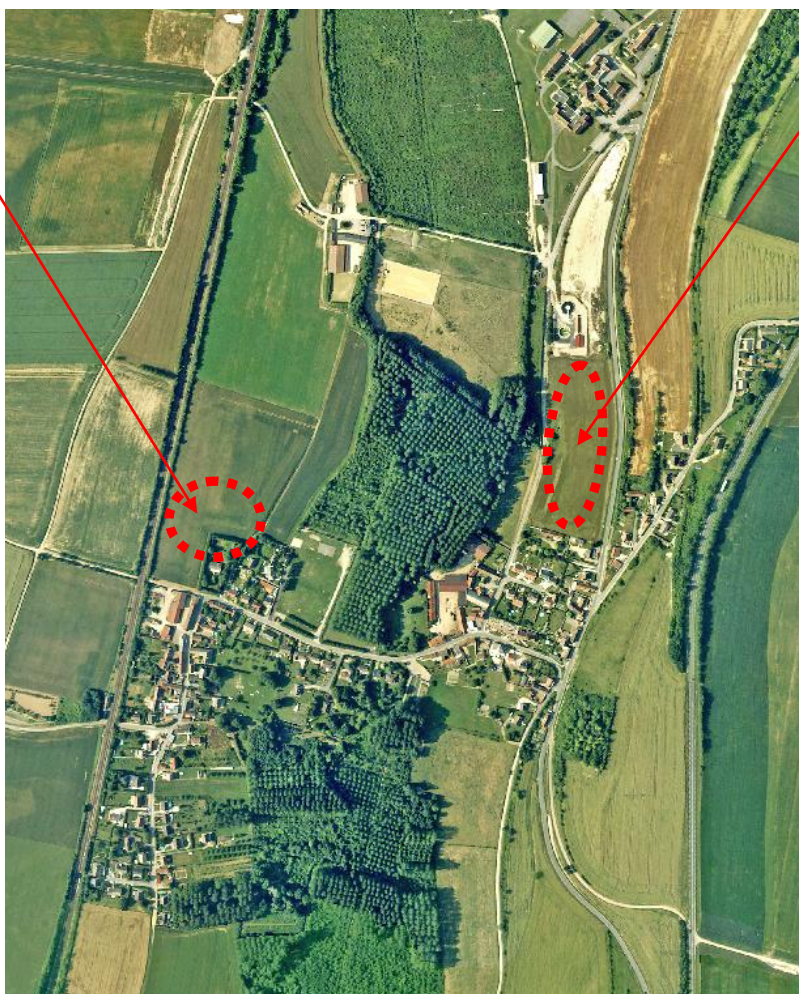
✎ **Privilégier un développement urbain dans des secteurs intégrés à la silhouette agglomérée.**

L'espace situé entre le chemin du Moulin et la voie ferrée est considéré comme un espace de développement futur, au vu de son positionnement par rapport à l'espace aggloméré. Une urbanisation dans ce secteur pourrait en effet constituer le pendant de la Grande Rue et de la rue Paul Courroy, dans une proportion moindre.

Cet espace situé entre le chemin du Moulin et la voie ferrée n'est pas soumis à des contraintes topographiques, et est situé en dehors de la zone à dominante humide qui couvre le fond de vallée. Cette zone apparaît par conséquent comme la plus apte à accueillir un développement futur du village à vocation d'habitat.

L'îlot situé le long de la rue du Moulin, qui constitue un espace libre entre le bourg et le lycée agricole, est également considéré comme un espace de développement futur. Néanmoins, eu égard à la proximité de la station d'épuration, la Municipalité souhaite destiner cet espace prioritairement à l'accueil d'équipements publics, et le cas échéant à quelques activités économiques, mais pas à l'accueil d'habitations.

Ce secteur pourra être privilégié notamment pour la réalisation d'un parking, pour l'aménagement d'un nouveau cimetière, et pour la construction de locaux techniques municipaux.





Par ailleurs, afin de réduire les difficultés de stationnement dans le village, un parking pourrait également être aménagé à proximité de la salle communale située rue de l'Eglise.

➤ **Limiter le développement linéaire aux extrémités du village.**

Les espaces précédemment décrits répondent à la volonté de privilégier un développement compact, dans des espaces bien reliés au reste du village, plutôt qu'un développement linéaire aux extrémités de la partie agglomérée. Cette orientation générale s'inscrit dans le respect des objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains qui vise à limiter l'étalement urbain.

Cette orientation concerne plus particulièrement la partie nord-est du bourg en haut de la rue du Château d'Eau, et la partie sud-ouest du bourg à l'extrémité de la rue Paul Courroy.



➤ **Contenir le hameau du Haras de Fitz-James dans ses limites actuelles.**

Le profil de cette entité bâtie (hameau résidentiel), son éloignement du bourg, sa mauvaise accessibilité, et sa proximité du fond de vallée humide, invitent à limiter son développement et à conserver son caractère.

Dans la partie basse du hameau qui est occupée par d'anciens bâtiments à usage agricole, la Municipalité souhaite subordonner toute constructibilité à la démolition des anciens hangars en état de délabrement, conjointement à la protection des bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial et qui s'inscrivent dans le style architectural du haras.



## C - PAYSAGE ET PATRIMOINE NATUREL

↪ **Restreindre la consommation des espaces cultivés** afin de permettre le maintien et le développement de l'économie agricole.

↪ **Protéger les principaux boisements**, en particulier le « Bois des Moines » situé dans la partie Est du territoire communal, ainsi que les boisements ponctuels.

↪ **Préserver les principales haies**, afin de contenir le ruissellement des eaux et de maintenir leur rôle paysager.

↪ **Préserver le versant de toute urbanisation**, afin de respecter la topographie et d'éviter tout impact sur le paysage et l'érosion des sols.

↪ **Préserver le caractère naturel du fond de vallée dans une optique de conservation de la biodiversité, et favoriser la mise en valeur de la vallée**, notamment par l'aménagement d'itinéraires de promenade.

## D - GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

↪ **Tenir compte des principales infrastructures qui bordent le village (voie ferrée et RD 916)**, qui constituent des limites franches au développement du bourg.

↪ **Prendre en compte la localisation de la station d'épuration** dans les choix relatifs aux vocations admises à sa proximité immédiate.

↪ **Tenir compte de la présence d'un bâtiment d'élevage entre la Grande Rue et la voie ferrée**, cette exploitation agricole étant soumise au règlement sanitaire départemental (distance d'éloignement de 50 m).

↪ **Veiller au caractère humide du fond de vallée et au risque de remontée de nappe de part et d'autre de la rivière de l'Arré**, par la définition de dispositions réglementaires visant à encadrer les conditions de constructibilité.

↪ **Veiller à l'équilibre hydraulique sur l'ensemble du territoire communal**, par la prise en compte des talwegs et la préservation des fossés, compte tenu de l'implantation de la commune en fond de vallée.



